



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 ألف ريال سعودي (341,028,000 ريال سعودي) ، وكما هو موثق
بهذا التقرير بتاريخ 2023/12/31 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 للتأمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/16
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

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

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

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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

1. طريقة 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 أحيانا بطريقة المفاضل , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي 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 مك 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 التخصيص 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			
نوع البناء	خرساني	نظام البناء	بدرومين و ثلاث ادوار
حالة البناء	ممتاز	القبو	2
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	سكني تجاري	الأدوار المتكررة	2
مساحة مسطحات البناء	33,213.89 م2	جودة التشطيب	ممتاز
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	3 سنوات	ملاحظات	-

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

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

صور العقار :





الصورة الجوية للعقار :



المصدر : Google Earth

مستندات العقار :

[illegible]



الرقم القياسي
214447123

وثيقة عقد حَقَار



الجمهورية العربية السورية
وزارة التعليم

1444/12/3

تاريخ

21

رقم العقد

214447123

رقب العقدة

الاسم: الوائل ١١

3.499

رقب العقدة

214447123

رقب العقدة

الاسم: الوائل ١١

3.499

رقب العقدة

214447123

البيانات

رقب العقدة	الاسم	الاسم	رقب العقدة
123456789	الاسم: الوائل ١١	الاسم: الوائل ١١	الاسم: الوائل ١١

التاريخ

رقب العقدة	الاسم	الاسم	رقب العقدة
123456789	الاسم: الوائل ١١	الاسم: الوائل ١١	الاسم: الوائل ١١

البيانات

رقب العقدة	الاسم	الاسم	رقب العقدة
123456789	الاسم: الوائل ١١	الاسم: الوائل ١١	الاسم: الوائل ١١

التاريخ

رقب العقدة	الاسم	الاسم	رقب العقدة
123456789	الاسم: الوائل ١١	الاسم: الوائل ١١	الاسم: الوائل ١١

[illegible][illegible][illegible]

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

العوامل المؤثرة على الطلب:



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



المخاطر المتعلقة بالعقار :



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





المقارنات وعوامل التسوية :

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

العقارات المقارنة (الأراضي)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م2)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م2	ملاحظات	الموقع
أرض تجارية شمال العقار	عرض	5,138	1/12/2023	24,148,600.00	4,700.00	3 شوارع	24.835411, 46.736494
أرض تجارية شمال العقار	عرض	17,349	1/12/2023	71,130,900.00	4,100.00	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	1/12/2023	5 نجوم	2 غرف	650.00	-
هيلتون	غرناطة	1/12/2023	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	1/12/2023	1/12/2023	-	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	3,998	4,583	-	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
-2.50%	3 شوارع	0.00%	4 شوارع	-2.50%	3 شوارع	4 شوارع
2.50%	مربع	2.50%	مربع	2.50%	مربع	مستطيل
-5.00%	تجاري (الشيخ حسن)	0.00%	تجاري (الثمامة)	0.00%	تجاري (الثمامة)	تجاري
-10.00%	-2.50%	-7.50%	-	مجموع نسب التسويات (%)		
4,545.00	3,897.56	4,238.81	-	سعر البيع بعد التسويات		
30.00%	40.00%	30.00%	-	الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة		
1,363.50	1,559.03	1,271.64	-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي		
	SAR 4,194.17		-	سعر المتر المربع		
	SAR 4,200.00		-	سعر المتر المربع بعد التقريب		

تحليل المقارنات :

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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي التجارية	4,400 – 3,800	للمساحات المشابهة
الغرف الفندقية	1,000 – 650	حسب نوع الغرف ودرجة الفندق وموقعه
الفلل الفندقية	4,000 – 3,000	حسب مساحة الفيلا ودرجة الفندق وموقعه
المكاتب الإدارية	800 – 500	للمشاريع المشابهة
المعارض التجارية	1,500 – 1,200	للمشاريع المشابهة

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



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة ، ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء ، التشطيب ، عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول ، جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة ، يتراوح بين 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
91,017,780.00	4,200.00	21,670.90	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
146,141,116.00	4,400.00	33,213.89	مساحة المباني
91,017,780.00	قيمة الأرض		
146,141,116.00	قيمة المباني الحالية		
237,158,896.00	القيمة الإجمالية للعقار		

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



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

الفندق				
البيان	عدد الوحدات	سعر التأجير اليومي	الدخل اليومي	عدد ايام السنة إجمالي الدخل السنوي
الغرف	104	700.00	72,800.00	365.00
فلل فندقية	16	3,500.00	56,000.00	365.00
إيرادات أخرى (قاعة الاجتماعات , قاعة المناسبات , النادي الصحي)	5	5,400.00	27,000.00	365.00
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	
5%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
766,978	730,456	730,456	730,456	730,456	730,456	695,672	695,672	695,672	695,672	أجمالي دخل المكاتب
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	نسبة الإشغال
690,281	657,410	657,410	657,410	657,410	657,410	626,105	626,105	626,105	626,105	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	نسبة المصاريف التشغيلية
69,028	65,741	65,741	65,741	65,741	65,741	62,610	62,610	62,610	62,610	قيمة المصاريف التشغيلية
621,252	591,669	591,669	591,669	591,669	591,669	563,494	563,494	563,494	563,494	صافي الدخل للمكاتب
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 الإشغال
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 الإشغال
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
									341,028,173	صافي القيمة الحالية (NPV)
									341,028,000	قيمة العقار بعد التقريب

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة التدفقات النقدية المخصومة) بتاريخ 2023/12/31 م ، وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	341,028,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ثلاثمائة وواحد وأربعون مليون وثمانية وعشرون ألف ريال سعودي



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





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

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

المحترمين

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

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

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

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

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 2023/12/31 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 للتأمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/9
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

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

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

وصف العقار :

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



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

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

مواصفات و خدمات المبنى :



بيانات العقار				
3 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء	
1	القبو	جيد	حالة البناء	
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى	
1	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	استخدام المبنى	
ممتاز	جودة التشطيب	61,998 متر مربع	مساحة مسطحات البناء	
-	ملاحظات	6 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة	

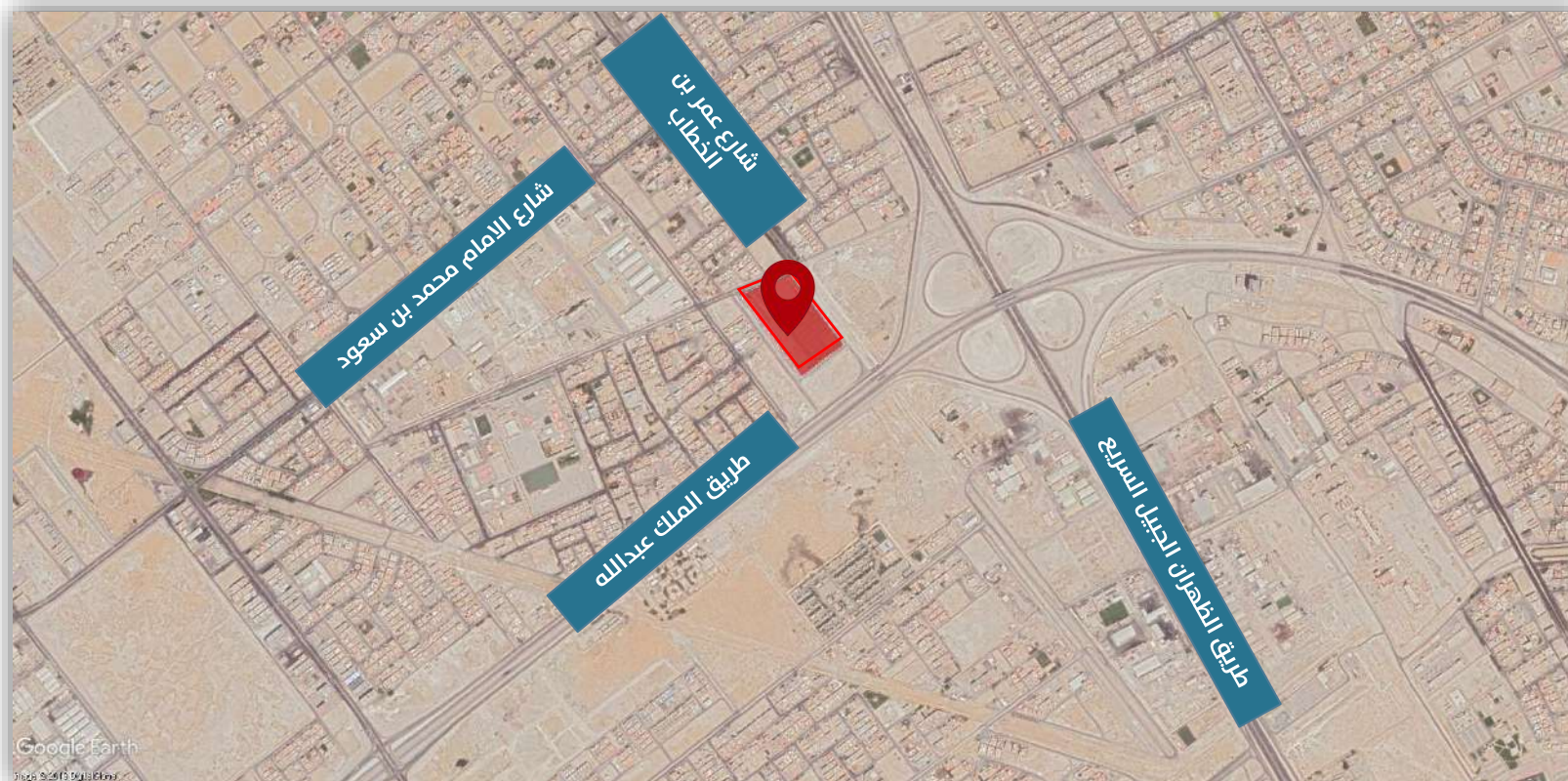
الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مصاعد
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

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





الصورة 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 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)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات الموقع
أرض تجارية غرب العقار	عرض	1,440	1/12/2023	5,544,000.00	3,850.00	شارعين
أرض تجارية غرب العقار	عرض	1,500	1/12/2023	6,000,000.00	4,000.00	شارعين
أرض تجارية شمال العقار	عرض	1,467	1/12/2023	5,868,000.00	4,000.00	شارعين

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات									
العقار المقارن (3)		العقار المقارن (2)		العقار المقارن (1)		العقار محل التقييم		عناصر المقارنة	
1/12/2023		1/12/2023		1/12/2023		-		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		3,792		-		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		3,166.53		-		سعر البيع بعد التسويات	
30.00%		35.00%		35.00%		-		الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	
986.97		1,151.47		1,108.29		-		مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	
		SAR 3,246.72				-		سعر المتر المربع	
		SAR 3,250.00				-		سعر المتر المربع بعد التقريب	

تحليل المقارنات :

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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي التجارية	3,500 – 3,000	للمساحات المشابهة
الأراضي التجارية	4,000 – 3,500	للمساحات الصغيرة
المعارض التجارية	1,400 – 1,000	داخل المراكز التجارية

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



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة , أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- و إستنادا 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			
الاستعمال	المساحة (م2)	سعر المتر المربع	الإجمالي
الأرض	57,215.32	3,250.00	185,949,790.00
إحتساب قيمة المباني			
الاستعمال	المساحة (م2)	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	الإجمالي
مساحة المباني	61,998.00	1,835.00	113,766,330.00
قيمة الأرض			
قيمة المباني الحالية			
القيمة الإجمالية للعقار			
185,949,790.00			
113,766,330.00			
299,716,120.00			

- تم إحتساب مساحة الأرض بناءً 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 2023/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها 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)	مائتان وسبعون مليون وأربعمائة وواحد وخمسون ألف ريال سعودي



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





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

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

المحترمين

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

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي السليمانية , فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، 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 2023/12/31 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 للتأمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/15
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

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

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

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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

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

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

وصف العقار :

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



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

الحدود و الاطوال حسب المك		
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			
نوع البناء	خرساني	نظام البناء	دورين وملحق
حالة البناء	جيد	القبو	1
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	مركز تجاري	الأدوار المتكررة	2
مساحة مسطحات البناء	21,725 متر مربع	جودة التشطيب	ممتاز
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	5 سنوات	ملاحظات	-

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

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





الصورة الجوية للعقار :



[illegible]

777

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)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات	الموقع	
أرض تجارية جنوب العقار	تنفيذ	9,982	28/11/2023	69,993,784.00	7,012.00	4 شوارع	24.702749, 46.705203
أرض تجارية جنوب العقار	عرض	10,000	1/12/2023	75,000,000.00	7,500.00	4 شوارع	24.702749, 46.705203
أرض تجارية غرب العقار	عرض	3,768	1/12/2023	31,086,000.00	8,250.00	3 شوارع	24.691488, 46.700790

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							عناصر المقارنة
العقار المقارن (3)		العقار المقارن (2)		العقار المقارن (1)		العقار محل التقييم	
1/12/2023		1/12/2023		28/11/2023		-	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 %
8,126		7,388		7,012		-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
-5.00%	3,768.00	-5.00%	10,000.00	0.00%	9,982.00	9,600.00	المساحة
-2.50%	3 شوارع	0.00%	4 شوارع	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%		-6.50%		0.00%		-	مجموع نسب التسويات (%)
7,394.89		6,907.31		7,012.00		-	سعر البيع بعد التسويات
30.00%		30.00%		40.00%		-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
2,218.47		2,072.19		2,804.80		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 7,095.46				-	سعر المتر المربع
		SAR 7,100.00				-	سعر المتر المربع بعد التقريب

تحليل المقارنات :



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

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

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



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة , أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 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 (م2)	الاستعمال
68,160,000.00	7,100.00	9,600.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
54,312,500.00	2,500.00	21,725.00	مساحة المباني
68,160,000.00	قيمة الأرض		
54,312,500.00	قيمة المباني الحالية		
122,472,500.00	القيمة الإجمالية للعقار		

- تم إحتساب مساحة الأرض بناءً 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
16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	قيمة المصاريف التشغيلية
16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
188,235,294					القيمة الإستردادية (RV)
0.71	0.77	0.84	0.92	1.00	معامل القيمة الحالية
144,685,431	12,354,936	13,466,880	14,678,899	16,000,000	صافي التدفقات النقدية
				201,186,146	صافي القيمة الحالية (NPV)
				201,186,000	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 2023/12/31 م ، وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	201,186,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائتان وواحد مليون ومائة وستة وثمانون ألف ريال سعودي



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





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 2023/12/31 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 للتأمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/8
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

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

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

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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

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

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



وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض سكنية مقام عليها (مجمع فلل فندقية) مكونة من 24 فيلا سكنية , بمساحة إجمالية للارض 10,000 متر مربع , حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية لمساحات البناء 7,746.65 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

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

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





مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	خرساني	نظام البناء	دورين
حالة البناء	ممتاز	القبو	1
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	فندقي	الأدوار المتكررة	1
مساحة مسطحات البناء	7,746.65 م ²	جودة التشطيب	ممتاز
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	8 سنوات	ملاحظات	-

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

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



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)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات الموقع
أرض تجارية سكنية غرب العقار	عرض	1,061	1/12/2023	6,896,500.00	6,500.00	3 شوارع 24.649689, 46.660462
أرض تجارية سكنية غرب العقار	عرض	4,538	1/12/2023	27,228,000.00	6,000.00	4 شوارع 24.649619, 46.661419
أرض تجارية سكنية غرب العقار	عرض	13,000	1/12/2023	58,500,000.00	4,500.00	4 شوارع 24.648951, 46.663520

العقارات المقارنة (الفلل الفندقية)						
العقار المقارن	الحي	تاريخ العملية	تصنيف الفندق	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
فلل فيفندا	غرناطة	1/12/2023	5 نجوم	3 غرف	3,500.00	-
فندق الشرايتون	الورود	1/12/2023	5 نجوم	2 غرف	3,150.00	-
بريرا	حطين	1/12/2023	5 نجوم	2 غرف	2,400.00	-
لاكاسا الفندقية	الرفيعة	1/12/2023	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		
1/12/2023	1/12/2023	1/12/2023	-	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	5,910	6,403	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق		
0.00%	13,000.00	-5.00%	4,538.00	-7.50%	1,061.00	10,000.00
2.50%	4 شوارع	2.50%	4 شوارع	0.00%	3 شوارع	3 شوارع
0.00%	40	0.00%	40	0.00%	40	40
0.00%	سكني تجاري	0.00%	سكني تجاري	0.00%	سكني تجاري	سكني تجاري
1.00%	-4.00%	-9.00%	-	تسويات أخرى (الإستخدام)		
4,476.83	5,673.60	5,826.28	-	مجموع نسب التسويات (%)		
40.00%	30.00%	30.00%	-	سعر البيع بعد التسويات		
1,790.73	1,702.08	1,747.88	-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة		
	SAR 5,240.69		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي		
	SAR 5,250.00		-	سعر المتر المربع		
			-	سعر المتر المربع بعد التقريب		

تحليل المقارنات :

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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي التجارية	5,500 – 4,500	للمساحات المشابهة
الفلل الفندقية (تأجير)	3,500 – 2,700	حسب مساحة الفيلا ودرجة الفندق وموقعه

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



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م ²)	الاستعمال
52,500,000.00	5,250.00	10,000.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	الاستعمال
27,190,741.50	3,510.00	7,746.65	مساحة المباني
52,500,000.00	قيمة الأرض		
27,190,741.50	قيمة المباني الحالية		
79,690,741.50	القيمة الإجمالية للعقار		

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة الإستثمار" :

قيمة العقار بطريقة الإستثمار	
11,703,125.00	إجمالي دخل العقار السنوي
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
11,703,125.00	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0.00	مصاريف التشغيل (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
11,703,125.00	صافي الدخل للعقار
8.00%	معدل الرسملة
146,289,062.50	قيمة العقار بطريقة الإستثمار

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير 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 2023/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	146,289,063 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وستة وأربعون مليون ومائتان وتسعة وثمانون ألف وثلاثة وستون ريال سعودي



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





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

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

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

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 الصك 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 مليون وثمانمائة وثلاثة وخمسون ألف ومائتان وثلاثة وخمسون ريال سعودي (112,853,253 ريال سعودي)، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/12/31 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 للتأمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/10
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

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

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

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

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

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

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

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

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

وصف العقار :

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



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

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



مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	خرساني	نظام البناء	3 أدوار وملحق علوي
حالة البناء	جيد	القبو	1
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	مركز تجاري	الأدوار المتكررة	2.5
مساحة مسطحات البناء	15,259.40 متر مربع	جودة التشطيب	ممتاز
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	16 سنة	ملاحظات	-

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

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



فالي
VALIE



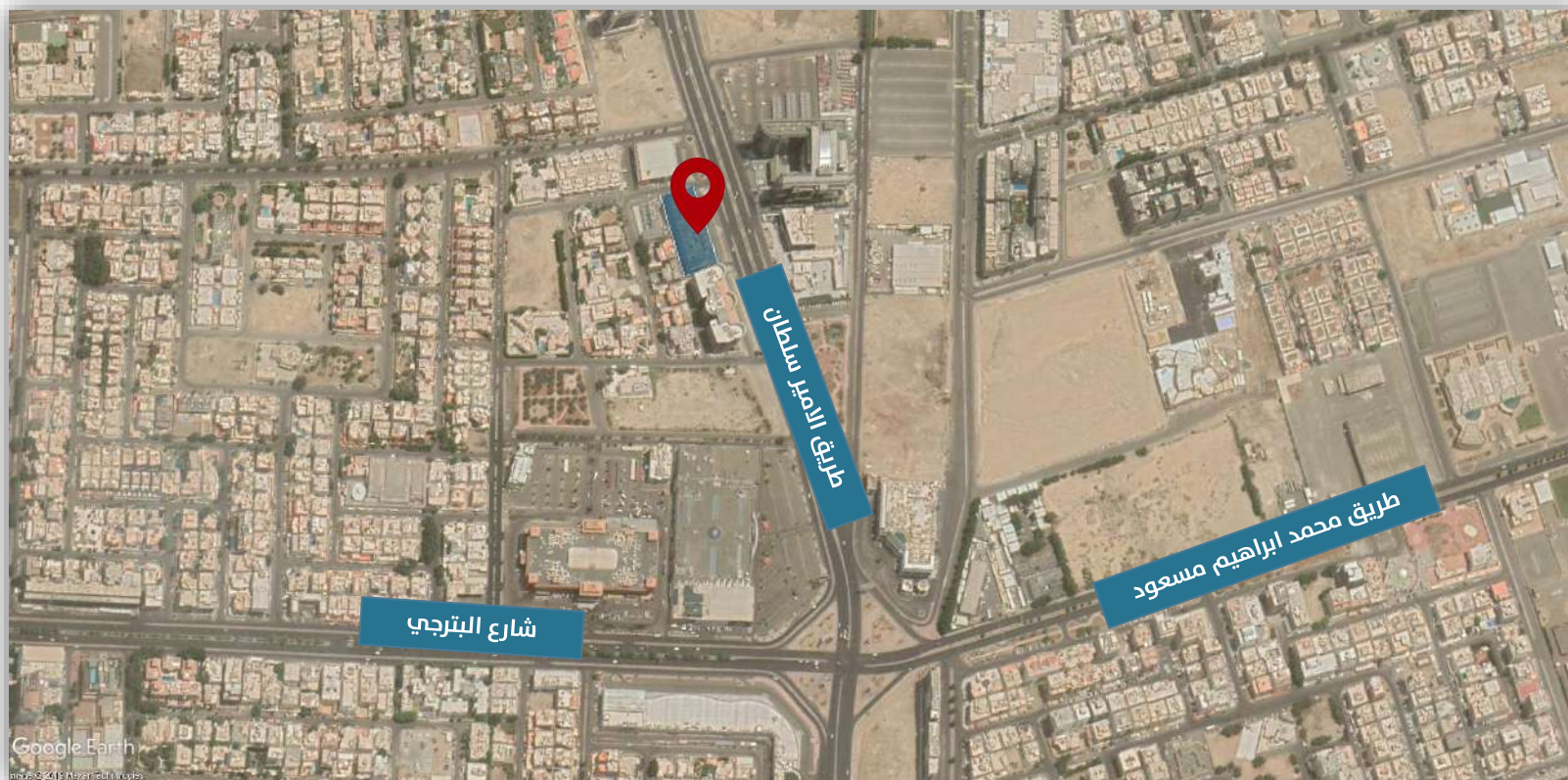
فالي
VALIE



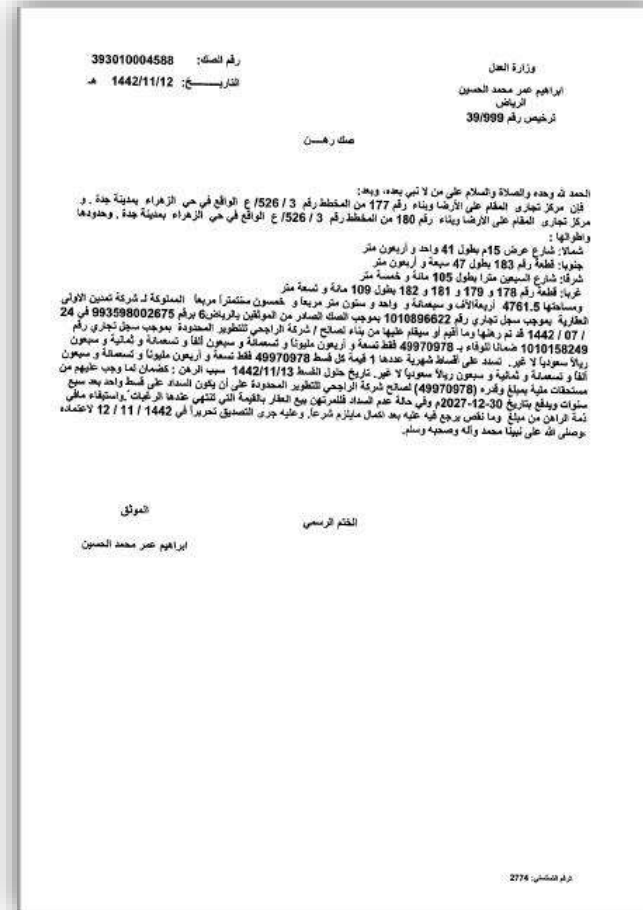
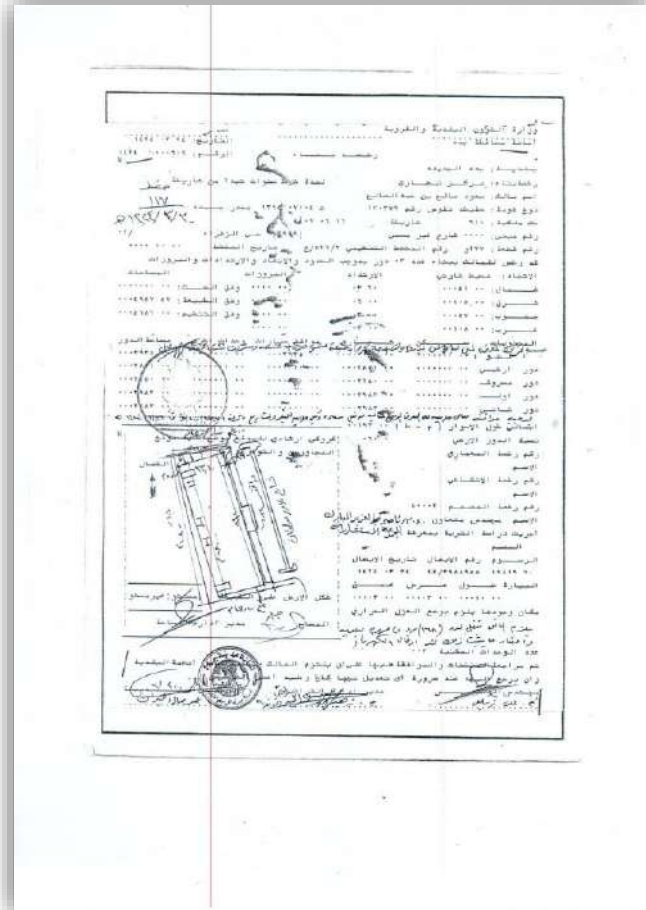
فالي
VALIE



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 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)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات	الموقع
أرض تجارية شمال العقار	عرض	1,000	1/12/2023	16,500,000.00	16,500.00	شارع	21.590241, 39.143627
أرض تجارية شمال العقار	عرض	1,775	1/12/2023	28,400,000.00	16,000.00	شارعين	21.630754, 39.133705
أرض تجارية شمال العقار	عرض	2,936	1/12/2023	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		
1/12/2023	1/12/2023	1/12/2023	-	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
0.00%	شارعين	0.00%	شارعين	2.50%	شارع	شارعين
0.00%	45	0.00%	45	0.00%	45	45
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري
-3.00%	-4.00%	-1.50%	-	مساحة		
15,764.93	15,129.60	16,008.71	-	عدد الشوارع		
35.00%	35.00%	30.00%	-	عرض الشوارع		
5,517.72	5,295.36	4,802.61	-	تسويات أخرى (الإستخدام)		
	SAR 15,615.70		-	مجموع نسب التسويات (%)		
	SAR 15,625.00		-	سعر البيع بعد التسويات		
			-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة		
			-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي		
			-	سعر المتر المربع		
			-	سعر المتر المربع بعد التقريب		

تحليل المقارنات :



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

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

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



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة (م ²)	الاستعمال
74,398,437.50	15,625.00	4,761.50	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م ²)	الاستعمال
22,072,276.00	1,465.00	15,066.40	مساحة المباني
74,398,437.50	قيمة الأرض		
22,072,276.00	قيمة المباني الحالية		
96,470,713.50	القيمة الإجمالية للعقار		

- تم إحتساب مساحة الأرض بناءً 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 الرسمة
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 التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.
- تم إحتساب معامل الرسمة 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 2023/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

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



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





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 الصك 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 2023/12/31 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 للتأمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/2
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

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

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

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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

1. طريقة 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 أي 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
574-573-572-571-570-569-568-567-566-565-564-563-562-561-560-559-558-557-556-577-576-575	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

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



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

الحدود و الاطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 20 م	89.34 م
جنوبا	شارع عرض 25 م	43.20 م + 14.41 م
شرقا	شارع عرض 25 م	203.11 م
غربا	شارع عرض 25 م	214.14 م
ملاحظات	-	



مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية و جزء خرساني	نظام البناء	ورش - مستودعات
حالة البناء	جيد	القبو	0
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	ورش - مستودعات	الأدوار المتكررة	0
مساحة مسطحات البناء	12,045 م2	جودة التشطيب	جيد
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	10 سنوات	ملاحظات	-

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

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





الصورة الجوية للعقار :



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

المصدر : Google Earth

[illegible]

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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



المقارنات وعوامل التسوية :

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

العقارات المقارنة (الأراضي)							
العقار المقارن	نوع العملية المساحة (م ²) تاريخ العملية		السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات	الموقع		
أرض صناعية جنوب العقار	تنفيذ	1,543	30/11/2023	2,699,375.00	1,750.00	شارعين	24.636020, 46.797796
أرض صناعية شمال العقار	عرض	1,550	1/12/2023	2,635,000.00	1,700.00	شارعين	24.828472, 46.650593
أرض صناعية غرب العقار	عرض	4,627	1/12/2023	7,634,550.00	1,650.00	شارعين	24.638165, 46.794459

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات						
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة		
1/12/2023	1/12/2023	30/11/2023	-	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 %		
1,625	1,675	1,750	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق		
-7.50%	4,627.00	-10.00%	1,550.00	-7.50%	1,542.50	14,713.87
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	4 شوارع
0.00%	25	0.00%	25	-5.00%	40	25
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	صناعي
-6.50%		-9.00%		-10.00%		-
1,519.61	1,523.80		1,575.00			-
35.00%	35.00%		30.00%			-
531.86	533.33		472.50			-
	SAR 1,537.69					-
	SAR 1,550.00					-

تحليل المقارنات :

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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي التجارية	5,200 – 4,800	للمساحات المشابهة
الأراضي الصناعية	1,700 – 1,400	للمساحات المشابهة
المعارض والصالات التجارية	750 – 550	حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات
المستودعات والورش (تأجير)	250 - 175	حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات

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 (م2)	الاستعمال
22,806,498.50	1,550.00	14,713.87	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
8,130,375.00	675.00	12,045.00	مساحة المباني
22,806,498.50	قيمة الأرض		
8,130,375.00	قيمة المباني الحالية		
30,936,873.50	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
2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	قيمة المصاريف التشغيلية
2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
30,000,000					القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
22,327,935	1,599,473	1,751,423	1,917,808	2,100,000	صافي التدفقات النقدية
				29,696,639	صافي القيمة الحالية (NPV)
				29,696,000	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 2023/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها 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



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

بلك رقم 7

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

المحترمين

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

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية , فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار, 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 الصك 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 2023/12/31 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 للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/3
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

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

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

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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

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

ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
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	
استعمال الأرض حسب النظام	ورش
مساحة الأرض	4,865.50 متر مربع
شكل الأرض	منتظمة
منسوب الأرض	مستوية

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 و جزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	3,663.78 م2	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	10 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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

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





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

المصدر : Google Earth

[illegible]

وزارة العدل
إبراهيم عمر محمد حسين
الرياض
تاريخ: 30/09/99
رقم الملف: 393010004591
التاريخ: 1442/11/12 هـ

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

فإن قطعة الأرض رقم 546 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 547 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 549 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 549 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 551 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 552 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 553 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 555 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصية بمدينة الرياض، وحدودها واطدادها هي:

شمالاً: شارع عرض 20 م بطول 101.75 مائة و واحد متر وخمسة وسبعون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض 20 م بطول 92.87 اثنين وتسعون متر وسبعة و ثمانون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض 25 م بطول 50 خمسون متر
غرباً: شارع عرض 25 م بطول 50.6 خمسون متر و ثمانون سنتيمتر

ومستأجرها 4865.5 أريافاً و تسعة وخمسة وسبعون متر مربعاً معلومة لشركة تدوين الأراضي الطارئة بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب المالك شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 24 / 07 / 1442 قد تم ختمها وما أقيم أو سيتم عليها من بناء لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 شمالاً لولاء بن 5158295 لقطعة خمسة ملايين ومائة وثمانية وخمسون ألفاً ومئتان وخمسة وتسعون ريالاً سعوديلاً غير شئد على إفساد شهيرة عدداً 1 قيمة كل فسط 5158295 لقطعة خمسة ملايين ومائة وثمانية وخمسون ألفاً ومئتان وخمسة وتسعون ريالاً سعوديلاً لا غير تاريخ حلول الفسط 1442/11/13 سبب الرهن: كتمان لما وجب عليهم من مستطقات مالية وبمبلغ وتسعة (5158295) الصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون المسدّد على كتمان واحد سبع سنوات ويوقع بتاريخ 2027-12-30، وفي حالة عدم المسدّد للمقرضين مع اعلان باطله التي تؤولت عدداً 1 غرام، واستناداً على لمة الزاين من مبلغ وما يخص يرجع إليه عليه بعد التكاليف ملازم شرعاً، وعليه جرى التصديق لتقريراً في 1442 / 11 / 12 لاحتصاده بوسائله على كتمان أمين مكتبه وآله وصحبه وسلم.

الموقع
إبراهيم عمر محمد حسين
التختم الرسمي

أريافاً و تسعة وخمسة وسبعون متر مربعاً معلومة لشركة تدوين الأراضي الطارئة بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب المالك شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 24 / 07 / 1442 قد تم ختمها وما أقيم أو سيتم عليها من بناء لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 شمالاً لولاء بن 5158295 لقطعة خمسة ملايين ومائة وثمانية وخمسون ألفاً ومئتان وخمسة وتسعون ريالاً سعوديلاً غير شئد على إفساد شهيرة عدداً 1 قيمة كل فسط 5158295 لقطعة خمسة ملايين ومائة وثمانية وخمسون ألفاً ومئتان وخمسة وتسعون ريالاً سعوديلاً لا غير تاريخ حلول الفسط 1442/11/13 سبب الرهن: كتمان لما وجب عليهم من مستطقات مالية وبمبلغ وتسعة (5158295) الصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون المسدّد على كتمان واحد سبع سنوات ويوقع بتاريخ 2027-12-30، وفي حالة عدم المسدّد للمقرضين مع اعلان باطله التي تؤولت عدداً 1 غرام، واستناداً على لمة الزاين من مبلغ وما يخص يرجع إليه عليه بعد التكاليف ملازم شرعاً، وعليه جرى التصديق لتقريراً في 1442 / 11 / 12 لاحتصاده بوسائله على كتمان أمين مكتبه وآله وصحبه وسلم.

أريافاً و تسعة وخمسة وسبعون متر مربعاً معلومة لشركة تدوين الأراضي الطارئة بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب المالك شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 24 / 07 / 1442 قد تم ختمها وما أقيم أو سيتم عليها من بناء لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 شمالاً لولاء بن 5158295 لقطعة خمسة ملايين ومائة وثمانية وخمسون ألفاً ومئتان وخمسة وتسعون ريالاً سعوديلاً غير شئد على إفساد شهيرة عدداً 1 قيمة كل فسط 5158295 لقطعة خمسة ملايين ومائة وثمانية وخمسون ألفاً ومئتان وخمسة وتسعون ريالاً سعوديلاً لا غير تاريخ حلول الفسط 1442/11/13 سبب الرهن: كتمان لما وجب عليهم من مستطقات مالية وبمبلغ وتسعة (5158295) الصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون المسدّد على كتمان واحد سبع سنوات ويوقع بتاريخ 2027-12-30، وفي حالة عدم المسدّد للمقرضين مع اعلان باطله التي تؤولت عدداً 1 غرام، واستناداً على لمة الزاين من مبلغ وما يخص يرجع إليه عليه بعد التكاليف ملازم شرعاً، وعليه جرى التصديق لتقريراً في 1442 / 11 / 12 لاحتصاده بوسائله على كتمان أمين مكتبه وآله وصحبه وسلم.

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)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات	الموقع
أرض صناعية جنوب العقار	تنفيذ	1,543	30/11/2023	2,699,375.00	1,750.00	شارعين	24.636020, 46.797796
أرض صناعية شمال العقار	عرض	1,550	1/12/2023	2,635,000.00	1,700.00	شارعين	24.828472, 46.650593
أرض صناعية غرب العقار	عرض	4,627	1/12/2023	7,634,550.00	1,650.00	شارعين	24.638165, 46.794459

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات						
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة		
1/12/2023	1/12/2023	30/11/2023	-	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 %		
1,625	1,675	1,750	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق		
0.00%	4,627.00	-2.50%	1,550.00	-2.50%	1,542.50	4,865.50
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	4 شوارع
0.00%	25	0.00%	25	-5.00%	40	25
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	صناعي
1.00%	-1.50%	-5.00%	-	تسويات أخرى (الإستخدام)		
1,641.50	1,649.38	1,662.50	-	مجموع نسب التسويات (%)		
35.00%	35.00%	30.00%	-	سعر البيع بعد التسويات		
574.53	577.28	498.75	-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة		
	SAR 1,650.56		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي		
	SAR 1,650.00		-	سعر المتر المربع		
			-	سعر المتر المربع بعد التقريب		

تحليل المقارنات :



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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي التجارية	5,200 – 4,800	للمساحات المشابهة
الأراضي الصناعية	1,700 – 1,400	للمساحات المشابهة
المعارض والصالات التجارية	750 – 550	حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات
المستودعات والورش (تأجير)	250 - 175	حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات

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

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة , أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 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 (م2)	الاستعمال
8,028,075.00	1,650.00	4,865.50	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	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	
0%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
912,876	912,876	912,876	912,876	912,876	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
912,876	912,876	912,876	912,876	912,876	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	قيمة المصاريف التشغيلية
912,876	912,876	912,876	912,876	912,876	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
13,041,086					القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
9,706,017	695,296	761,349	833,677	912,876	صافي التدفقات النقدية
				12,909,214	صافي القيمة الحالية (NPV)
				12,909,000	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 2023/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها 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 | 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)





علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





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

بلك رقم 9

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

المحترمين

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

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية , فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار, 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 الصك 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 2023/12/31 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 للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/4
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

1. طريقة 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 أحيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي 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 للارض 6,098.38 متر مربع حسب الصك المرفق , وبمساحة إجمالية لمساحات البناء 4,711 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

بيانات الارض	
استعمال الارض حسب النظام	ورش
مساحة الارض	6,098.38 متر مربع
شكل الارض	منتظمة
منسوب الارض	مستوية

الحدود و الاطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 20 م	126.61 م
جنوبا	شارع عرض 20 م	117.72 م
شرقا	شارع عرض 25 م	50 م
غربا	شارع عرض 25 م	50.80 م
ملاحظات	-	



مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية و جزء خرساني	نظام البناء	ورش - مستودعات
حالة البناء	جيد	القبو	0
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	ورش - مستودعات	الأدوار المتكررة	0
مساحة مسطحات البناء	4,711 م ²	جودة التشطيب	جيد
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	10 سنوات	ملاحظات	-

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

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





الصورة الجوية للعقار :



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

المصدر : Google Earth

298 د. و. حليبي

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

[illegible]

العوامل المؤثرة على الطلب:

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



المخاطر المتعلقة بالعقار :

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





المقارنات وعوامل التسوية :

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

العقارات المقارنة (الأراضي)							
العقار المقارن	نوع العملية		المساحة (م ²)		تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات
أرض صناعية جنوب العقار	تنفيذ	1,543	30/11/2023	2,699,375.00	1,750.00	شارعين	24.636020, 46.797796
أرض صناعية شمال العقار	عرض	1,550	1/12/2023	2,635,000.00	1,700.00	شارعين	24.828472, 46.650593
أرض صناعية غرب العقار	عرض	4,627	1/12/2023	7,634,550.00	1,650.00	شارعين	24.638165, 46.794459

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات						
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة		
1/12/2023	1/12/2023	30/11/2023	-	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 %		
1,625	1,675	1,750	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق		
-1.50%	4,627.00	-2.50%	1,550.00	-2.50%	1,542.50	6,098.38
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	4 شوارع
0.00%	25	0.00%	25	-5.00%	40	25
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	صناعي
-0.50%	-1.50%	-5.00%	-	مجموع نسب التسويات (%)		
1,617.12	1,649.38	1,662.50	-	سعر البيع بعد التسويات		
35.00%	35.00%	30.00%	-	الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة		
565.99	577.28	498.75	-	مساهمة المقارنات المقارنة حسب الوزن النسبي		
	SAR 1,642.03	-	-	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:

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي التجارية	5,200 – 4,800	للمساحات المشابهة
الأراضي الصناعية	1,700 – 1,400	للمساحات المشابهة
المعارض والصالات التجارية	750 – 550	حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات
المستودعات والورش (تأجير)	250 - 175	حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات

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

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة , أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 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 (م2)	الاستعمال
10,062,327.00	1,650.00	6,098.38	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
3,179,925.00	675.00	4,711.00	مساحة المباني
10,062,327.00	قيمة الأرض		
3,179,925.00	قيمة المباني الحالية		
13,242,252.00	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
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 2023/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها 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 | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





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

بلك رقم 10

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

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 6,729.88 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 2023/12/31 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 للتأمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/5
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

1. طريقة 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 أحيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي 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	
استعمال الارض حسب النظام	ورش
مساحة الارض	6,729.88 متر مربع
شكل الارض	منتظمة
منسوب الارض	مستوية

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



مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية و جزء خرساني	نظام البناء	ورش - مستودعات
حالة البناء	جيد	القبو	0
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	ورش - مستودعات	الأدوار المتكررة	0
مساحة مسطحات البناء	5,233 م ²	جودة التشطيب	جيد
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	10 سنوات	ملاحظات	-

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

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





الصورة الجوية للعقار :



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

المصدر : Google Earth

[illegible]

شركة رهنس

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

فإن قطعة الأرض رقم 522 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القصبية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 523 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القصبية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 524 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القصبية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 525 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القصبية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 527 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القصبية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 528 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القصبية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 529 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القصبية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 530 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القصبية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 531 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القصبية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 532 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القصبية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 533 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القصبية بمدينة الرياض . وجودها وانطلاقاً :
شماره شارع 20م بطول 130-04 مائة و تسعة وثلاثون متر و أربعة سنتيمتر
شماره شارع 20م بطول 130-15 مائة و ثلاثون متر و خمسة عشر سنتيمتر
شرقاً :شارع 25م بطول 50 خمسون متر
غرباً :شارع 25م بطول 50,6 خمسون متراً و ثمانون سنتيمتراً
ومستحقها 6729.88 سلاله و مساحته و تسعون متر مربعاً و العاشره و ثمانون سنتيمتراً مربعاً يملكه 10 المسلوقة له
شركة عمكين الأولى التجارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896522 بموجب البنك الصادر من المؤلفين بالرياض برقم
69359802680 / 24 / 07 / 1442 اذ تم عليها وما قبله رقم سيستم عليها من بناء لصالح شركة الرجنسي لتطوير المحدودة
بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للواء بـ 4951963 ثمانية أربعة ملايين و تسعمائة و واحد و خمسون ألفاً و
تسعمائة و ثلاثة و ستون ريال سعودي لا غير . تبندت على القسط شهرية عددها 4951963 ثمانية أربعة ملايين و تسعمائة و واحد و خمسون ألفاً و
تسعمائة و ثلاثة و ستون ريال سعودي لا غير . تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الزمن
كضمان واحد وجوب عليهم من مستحقات مبلغ وباقى قدره (4951963) لصالح شركة الرجنسي لتطوير المحدودة حتى ان يكون السداد
على قسط واحد بعد سبع سنوات ويوقع بتاريخ 12-30-2027 وفي حالة عدم السداد فلتؤول الحق بطارء البيع لثمن تشتتي عقدها
الرغبات واسقطناه مالي لمدة الاربعين من مبلغ وما تالفه بـ 55 ريالاً عشرين الفه عليه بعد تعديل مفادهم بشرط عمل وجه جرد التأسيس تحريماً في
1442 / 12 / 11 لا معاده وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

الموقع
التقيد الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحنين

رقم التسجيل: 2776

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)							
العقار المقارن	نوع العملية المساحة (م ²) تاريخ العملية		السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات	الموقع	
أرض صناعية جنوب العقار	تنفيذ	1,543	30/11/2023	2,699,375.00	1,750.00	شارعين	24.636020, 46.797796
أرض صناعية شمال العقار	عرض	1,550	1/12/2023	2,635,000.00	1,700.00	شارعين	24.828472, 46.650593
أرض صناعية غرب العقار	عرض	4,627	1/12/2023	7,634,550.00	1,650.00	شارعين	24.638165, 46.794459

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات						
العقار المقارن (3)		العقار المقارن (2)		العقار المقارن (1)		العقار محل التقييم
1/12/2023		1/12/2023		30/11/2023		-
0.00%		0.00%		0.00%		-
0.00%		0.00%		0.00%		-
-1.50%		-1.50%		0.00%		-
-1.50%		-1.50%		0.00%		-
1,625		1,675		1,750		-
-1.50%		-2.50%		-2.50%		6,729.88
2.50%		2.50%		2.50%		4 شوارع
0.00%		0.00%		-5.00%		25
0.00%		0.00%		0.00%		صناعي
-0.50%		-1.50%		-5.00%		-
1,617.12		1,649.38		1,662.50		-
35.00%		35.00%		30.00%		-
565.99		577.28		498.75		-
		SAR 1,642.03				-
		SAR 1,650.00				-

تحليل المقارنات :



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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي التجارية	5,200 – 4,800	للمساحات المشابهة
الأراضي الصناعية	1,700 – 1,400	للمساحات المشابهة
المعارض والصالات التجارية	750 – 550	حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات
المستودعات والورش (تأجير)	250 - 175	حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات

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

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة , أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 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 (م2)	الاستعمال
11,104,302.00	1,650.00	6,729.88	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
3,532,275.00	675.00	5,233.00	مساحة المباني
11,104,302.00	قيمة الأرض		
3,532,275.00	قيمة المباني الحالية		
14,636,577.00	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 2023/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها 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 | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





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

بلك رقم 11

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

المحترمين

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

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية , فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار, 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 2023/12/31 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 للتأمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/6
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

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

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

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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

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

ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
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 للارض 7,341.13 متر مربع حسب المك المرفق , وبمساحة إجمالية لمساحات البناء 5,733 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

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

الحدود و الاطوال حسب المك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 20 م	151.47 م
جنوبا	شارع عرض 20 م	141.58 م
شرقا	شارع عرض 25 م	50 م
غربا	شارع عرض 25 م	50.80 م
ملاحظات	-	



مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية و جزء خرساني	نظام البناء	ورش - مستودعات
حالة البناء	جيد	القبو	0
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	ورش - مستودعات	الأدوار المتكررة	0
مساحة مسطحات البناء	5,733 م2	جودة التشطيب	جيد
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	10 سنوات	ملاحظات	-

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

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





الصورة الجوية للعقار :



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

المصدر : Google Earth

[illegible][illegible]

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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



المقارنات 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)							
العقار المقارن	نوع العملية المساحة (م ²) تاريخ العملية		السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات	الموقع		
أرض صناعية جنوب العقار	تنفيذ	1,543	30/11/2023	2,699,375.00	1,750.00	شارعين	24.636020, 46.797796
أرض صناعية شمال العقار	عرض	1,550	1/12/2023	2,635,000.00	1,700.00	شارعين	24.828472, 46.650593
أرض صناعية غرب العقار	عرض	4,627	1/12/2023	7,634,550.00	1,650.00	شارعين	24.638165, 46.794459

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات						
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة		
1/12/2023	1/12/2023	30/11/2023	-	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 %		
1,625	1,675	1,750	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق		
-1.50%	4,627.00	-2.50%	1,550.00	-2.50%	1,542.50	7,341.13
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	4 شوارع
0.00%	25	0.00%	25	-5.00%	40	25
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	صناعي
-0.50%	-1.50%	-5.00%	-	مجموع نسب التسويات (%)		
1,617.12	1,649.38	1,662.50	-	سعر البيع بعد التسويات		
35.00%	35.00%	30.00%	-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة		
565.99	577.28	498.75	-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي		
	SAR 1,642.03		-	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:

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي التجارية	5,200 – 4,800	للمساحات المشابهة
الأراضي الصناعية	1,700 – 1,400	للمساحات المشابهة
المعارض والصالات التجارية	750 – 550	حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات
المستودعات والورش (تأجير)	250 - 175	حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات

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

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة , أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 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 (م2)	الاستعمال
12,112,864.50	1,650.00	7,341.13	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
3,869,775.00	675.00	5,733.00	مساحة المباني
12,112,864.50	قيمة الأرض		
3,869,775.00	قيمة المباني الحالية		
15,982,639.50	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
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 2023/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	22,329,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	إثنان وعشرون مليون وثلاثمائة وتسعة وعشرون ألف ريال سعودي



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





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

قطعة رقم 24&25

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

المحترمين

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

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية , فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار, 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 **خمسة وثلاثون مليون وأربعة وأربعون ألف ريال سعودي (35,044,000 ريال سعودي)** , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/12/31 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 للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/7
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل إليها

افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق ، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي 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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

1. طريقة 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 أحيانا بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي 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			
نوع البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية و جزء خرساني	نظام البناء	ورش - مستودعات
حالة البناء	جيد	القبو	0
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	ورش - مستودعات	الأدوار المتكررة	0
مساحة مسطحات البناء	5,168 م ²	جودة التشطيب	جيد
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	10 سنوات	ملاحظات	-

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

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





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

[illegible][illegible]

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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



المقارنات 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)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات	الموقع
أرض تجارية شمال العقار	عرض	4,254	1/12/2023	21,270,000.00	5,000.00	شارعين	24.647196, 46.794293
أرض تجارية شمال العقار	عرض	4,339	1/12/2023	21,695,000.00	5,000.00	شارعين	24.646868, 46.794321
أرض تجارية شمال العقار	عرض	6,250	1/12/2023	30,937,500.00	4,950.00	شارعين	24.643723, 46.796021

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							عناصر المقارنة
العقار المقارن (3)		العقار المقارن (2)		العقار المقارن (1)		العقار محل التقييم	تاريخ العملية
1/12/2023		1/12/2023		1/12/2023		-	تسوية عامل الوقت
0.00%		0.00%		0.00%		-	تسوية شروط التمويل
0.00%		0.00%		0.00%		-	تسوية ظروف السوق
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
4,876		4,925		4,925		-	المساحة
0.00%	6,250.00	-2.50%	4,339.00	-2.50%	4,254.00	6,000.00	عدد الشوارع
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	3 شوارع	عرض الشوارع
0.00%	100	0.00%	100	0.00%	100	100	تسويات أخرى (الإستخدام)
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري	مجموع نسب التسويات (%)
1.00%		-1.50%		-1.50%		-	سعر البيع بعد التسويات
4,924.51		4,851.13		4,851.13		-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
40.00%		30.00%		30.00%		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
1,969.80		1,455.34		1,455.34		-	سعر المتر المربع
		SAR 4,880.48				-	سعر المتر المربع بعد التقريب
		SAR 4,900.00				-	

تحليل المقارنات :

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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي التجارية	5,200 – 4,800	للمساحات المشابهة
الأراضي الصناعية	1,700 – 1,400	للمساحات المشابهة
المعارض والصالات التجارية	750 – 550	حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات
المستودعات والورش (تأجير)	250 - 175	حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات

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

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة , أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 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 (م2)	الاستعمال
29,400,000.00	4,900.00	6,000.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
4,651,200.00	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	
0%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	قيمة المصاريف التشغيلية
2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
34,666,667					القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
25,921,735	1,980,300	2,168,429	2,374,429	2,600,000	صافي التدفقات النقدية
				35,044,893	صافي القيمة الحالية (NPV)
				35,044,000	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 2023/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	35,044,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	خمسة وثلاثون مليون وأربعة وأربعون ألف ريال سعودي



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





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

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

المحترمين

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

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **إثنان وخمسون مليون وأربعة آلاف ريال سعودي (52,004,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/12/31 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 للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/14
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

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

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

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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

1. طريقة 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 أحيانا بطريقة المفاضل , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي 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 للارض 3,061.75 متر مربع , حسب الصكوك المرفقة وبمساحة إجمالية لمساحات البناء 11,467 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



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

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

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



مواصفات و خدمات المبنى :

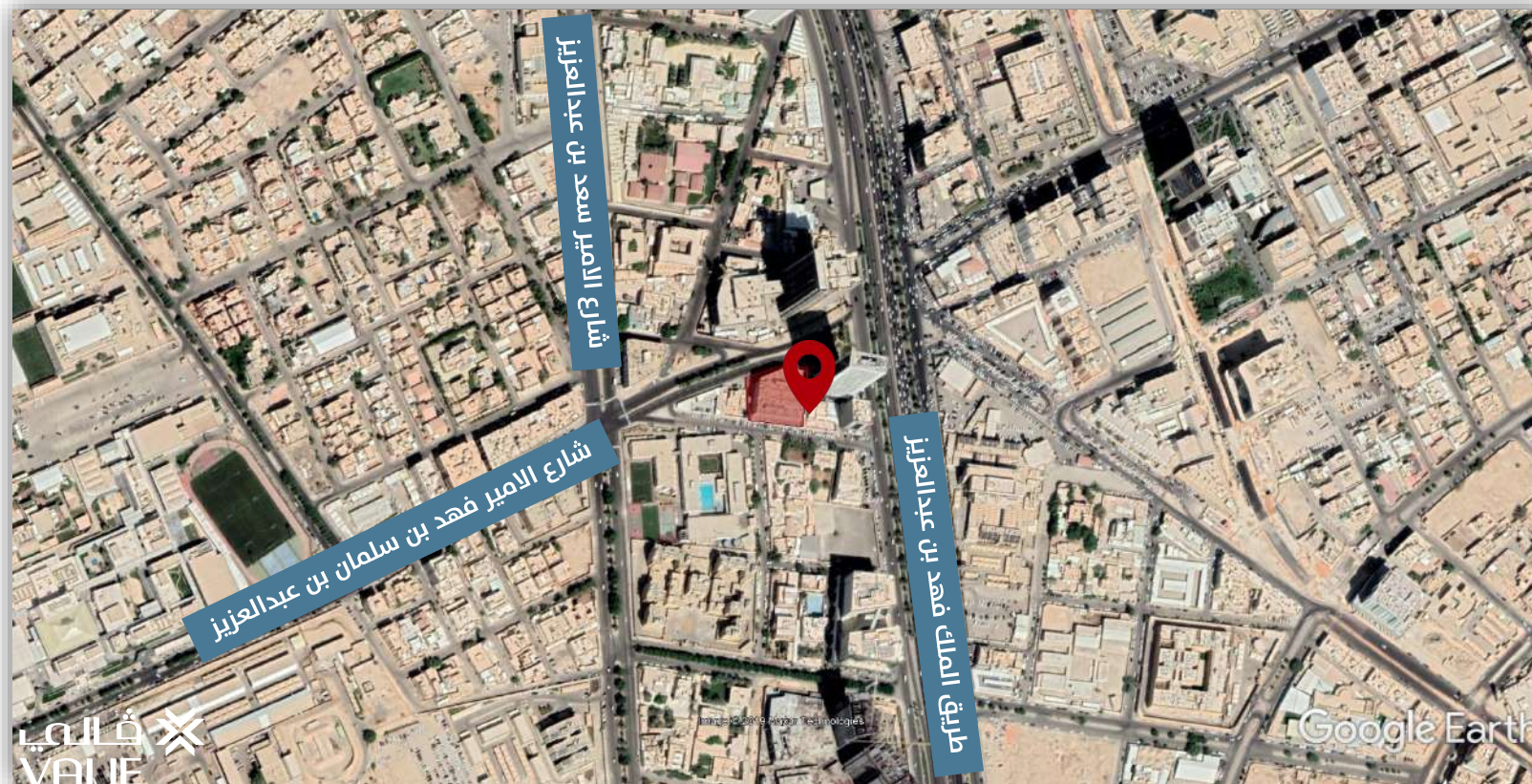
بيانات العقار			
نوع البناء	خرساني	نظام البناء	3 ادوار وملحق
حالة البناء	ممتاز	القبو	1
شاغرية المبنى	شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	فندقي	الأدوار المتكررة	3
مساحة مسطحات البناء	11,467 م2	جودة التشطيب	ممتاز
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	5 سنوات	ملاحظات	-

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

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

العقار عبارة عن فندق مصنف 3 نجوم , مكون من 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 :

البلدية العامة
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض

تاريخ: ١٤٣١هـ
رقم: ١٢٣٤٥٦٧

إمارة المنطقة
بلدية المنطقة
بلدية المنطقة
بلدية المنطقة



مجلس إدارة المنطقة

البلدية العامة
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض

تاريخ: ١٤٣١هـ
رقم: ١٢٣٤٥٦٧

إمارة المنطقة
بلدية المنطقة
بلدية المنطقة
بلدية المنطقة

البلدية العامة
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض

تاريخ: ١٤٣١هـ
رقم: ١٢٣٤٥٦٧

إمارة المنطقة
بلدية المنطقة
بلدية المنطقة
بلدية المنطقة



مجلس إدارة المنطقة

البلدية العامة
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض

تاريخ: ١٤٣١هـ
رقم: ١٢٣٤٥٦٧

إمارة المنطقة
بلدية المنطقة
بلدية المنطقة
بلدية المنطقة

البلدية العامة
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض

تاريخ: ١٤٣١هـ
رقم: ١٢٣٤٥٦٧

إمارة المنطقة
بلدية المنطقة
بلدية المنطقة
بلدية المنطقة



مجلس إدارة المنطقة

البلدية العامة
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض

تاريخ: ١٤٣١هـ
رقم: ١٢٣٤٥٦٧

إمارة المنطقة
بلدية المنطقة
بلدية المنطقة
بلدية المنطقة

١٦٧٩

[illegible]

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 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)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م2)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م2	ملاحظات	الموقع
أرض سكنية تجارية جنوب العقار	عرض	7,833	1/12/2023	25,065,600.00	3,200.00	3 شوارع	24.658643, 46.697523
أرض سكنية تجارية جنوب العقار	عرض	5,165	1/12/2023	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						
العناصر المقارنة	العقار محل التقييم	العقار المقارن (1)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (3)		
تاريخ العملية	-	1/6/2023	1/6/2023	26/02/2023		
تسوية عامل الوقت	-	0.00%	0.00%	0.00%		
تسوية شروط التمويل	-	0.00%	0.00%	0.00%		
تسوية ظروف السوق	-	-1.50%	-1.50%	0.00%		
اجمالي تسويات التمويل والسوق %	-	-1.50%	-1.50%	0.00%		
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	-	3,152	4,925	3,869		
المساحة	3,061.75	7,833.00	5,165.00	504.00	-5.00%	
عدد الشوارع	شارعين	3 شوارع	4 شوارع	شارعين	-2.50%	
عرض الشوارع	32	30	30	25	5.00%	
تسويات أخرى (الإستخدام)	تجاري سكني	تجاري سكني	تجاري سكني	سكني	15.00%	
مجموع نسب التسويات (%)	-	4.50%	1.00%	12.50%		
سعر البيع بعد التسويات	-	3,293.84	4,974.25	4,352.63		
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	-	35.00%	35.00%	30.00%		
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	-	1,152.84	1,740.99	1,305.79		
سعر المتر المربع	-		SAR 4,199.62			
سعر المتر المربع بعد التقريب	-		SAR 4,200.00			

تحليل المقارنات :



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

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

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

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة ، ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء ، التشطيب ، عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول ، جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة ، يتراوح بين 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 (م2)	الاستعمال
12,859,350.00	4,200.00	3,061.75	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
31,559,000.00	2,750.00	11,476.00	مساحة المباني
12,859,350.00	قيمة الأرض		
31,559,000.00	قيمة المباني الحالية		
44,418,350.00	القيمة الإجمالية للعقار		

- تم إحتساب مساحة الأرض بناءً على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.
- القيمة التقديرية للأثاث الموجود بالفندق حوالي 3,500,000 ريال.



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

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)					السنة
2027	2026	2025	2024	2023	
4	3	2	1	0	
0%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	قيمة المصاريف التشغيلية
3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	3,800,000	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
50,666,667					القيمة الإستردادية (RV)
0.71	0.77	0.84	0.92	1.00	معامل القيمة الحالية
38,585,560	2,934,297	3,198,384	3,486,239	3,800,000	صافي التدفقات النقدية
				52,004,480	صافي القيمة الحالية (NPV)
				52,004,000	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 2023/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها 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 | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





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

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

المحترمين

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

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الياسمين , فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، 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 الصك 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 ألف ريال سعودي (20,860,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/12/31 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 للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/1
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي 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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

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

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

وصف العقار :

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



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

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



مواصفات و خدمات المبنى :

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

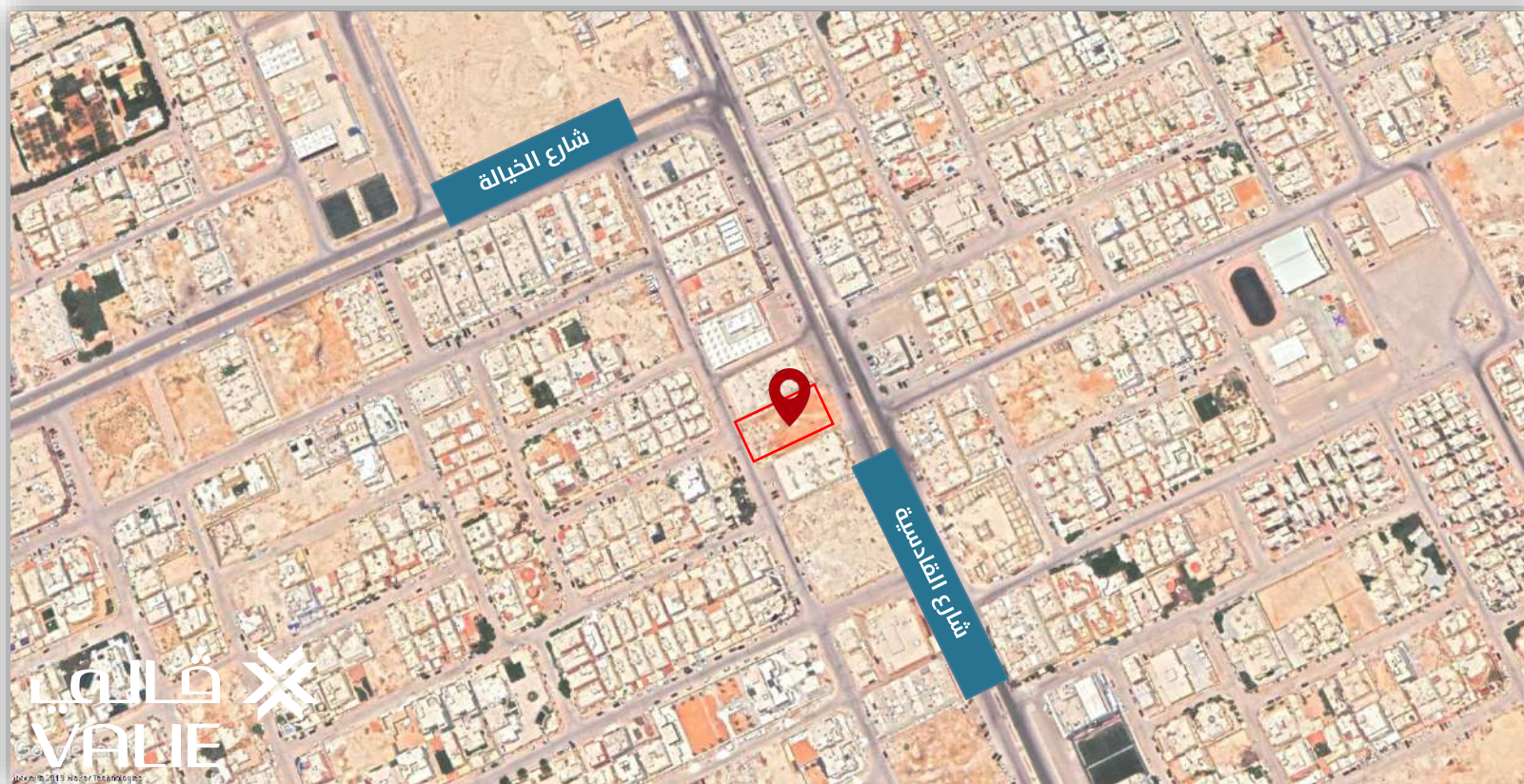
الخدمات في المبنى				
مساعد	سلالم كهربائية	انظمة انذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر

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





الصورة الجوية للعقار :



مستندات العقار :

[illegible]

وزارة العدل
إبراهيم عمر محمد الحصن
الرقن
رقن 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد؛
أن لنا قضية الرهن رقم 96 من البتة رقم 2 من المبتطرق رقم 3229 الواقع على حي التيسمين ببلدية الرياض، وجودها
واعتادها:
شمالاً: بدر مساحة 10م بطول 69.99 متراً وسكن ودراسة وتسعون مستلماً
جنوباً: قطعة رقم 15 بطول 69.99 متراً وسكن متر وسبعة وتسعون مستلماً
شرقاً: شارع عرض 36م بطول 33.33 متراً وسكن متر
غرباً: شارع عرض 18م بطول 33.33 متراً وسكن متر
بمساحتها 2309.78 لسان وثلثاً وتسعة متر مربع وسنة وسهون مسجود المسكونة / شقة ليعود الأولى التجارية
بوجود سجل تعاقب رقم 1010895622 بموجب القصة المصغر من قضية الحال بتقريب أريش رقم 9108070044720 / 24 / 11
1642 / 11 قد ترقها وما أقيم أو سلام عليها من بيان للمحكمة / شركة القرضي المتكورة المعدودة بوجود سجل تعاقب رقم
1010128249 قيد على الأوراق رقم 15057074 القصة على طوابع تاريخ حلول القسط 1443/02/14 قيد الزين: أداء تسلم رولاً سحراً لا
آخر. قيد على الأوراق رقم 1504 / القصة تاريخ حلول القسط 1443/02/14 قيد الزين: أداء تسلم رولاً سحراً لا
بالمسكونة حكم رقم 22455468 وبقي للمصرف بيع العقار بما تشره الدين من سداد المبنوية أو جزءاً منها أو جزءاً تسلم رولاً سحراً لا
المسكونة (السداد على قيد وأستأذنه على قعة الرهن من مبلغ وما أقيم ببيع أو بغيره بعد تسلم المبلغ شرعاً، وتاليه جرى
التي تسلمت شعباً أو تحت. واستأذنه على قعة الرهن من مبلغ وما أقيم ببيع أو بغيره بعد تسلم المبلغ شرعاً، وتاليه جرى
للمسكونة تسمى أرقاً 1443 / 13 / 03 لخدمته موسى الله على أيتها سداد وآله وصحبه وسلّم.

العلم الرسمي

أدرك

إبراهيم عمر محمد الحصن

أرقن

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 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)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات	الموقع
أرض تجارية سكنية جنوب العقار	عرض	4,640	1/12/2023	26,912,000.00	5,800.00	3 شوارع	24.824580, 46.652423
أرض تجارية سكنية غرب العقار	عرض	1,500	1/12/2023	9,750,000.00	6,500.00	شارعين	24.829234, 46.645945
أرض تجارية سكنية غرب العقار	عرض	1,500	1/12/2023	10,200,000.00	6,800.00	شارعين	24.826921, 46.641336

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات							عناصر المقارنة
العقار المقارن (3)		العقار المقارن (2)		العقار المقارن (1)		العقار محل التقييم	تاريخ العملية
1/12/2023		1/12/2023		1/12/2023		-	تسوية عامل الوقت
0.00%		0.00%		0.00%		-	تسوية شروط التمويل
0.00%		0.00%		0.00%		-	تسوية ظروف السوق
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
6,698		6,403		5,713		-	المساحة
-5.00%	1,500.00	-5.00%	1,500.00	-7.50%	4,640.00	2,309.76	عدد الشوارع
1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	0.00%	3 شوارع	3 شوارع	عرض الشوارع
0.00%	36	0.00%	36	0.00%	36	36	تسويات أخرى (الإستخدام)
0.00%	سكني تجاري	0.00%	سكني تجاري	0.00%	سكني تجاري	سكني تجاري	مجموع نسب التسويات (%)
-5.00%		-5.00%		-9.00%		-	سعر البيع بعد التسويات
6,363.10		6,082.38		5,198.83		-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
35.00%		35.00%		30.00%		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
2,227.09		2,128.83		1,559.65		-	سعر المتر المربع
		SAR 5,915.57				-	سعر المتر المربع بعد التقريب
		SAR 5,950.00				-	

تحليل المقارنات :

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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي التجارية السكنية	6,500 – 5,500	للمساحات المشابهة
الشقق السكنية (تأجير)	50,000 – 35,000	حسب عمر العقار ومساحته ودرجة التشطيبات

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

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة ، ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء ، التشطيب ، عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول ، جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة ، يتراوح بين 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			
الاستعمال	المساحة (م2)	سعر المتر المربع	الإجمالي
الأرض	2,309.76	5,950.00	13,743,072.00
إحتساب قيمة المباني			
الاستعمال	المساحة (م2)	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	الإجمالي
مساحة المباني	5,442.98	1,248.00	6,792,839.04
قيمة الأرض		13,743,072.00	
قيمة المباني الحالية		6,792,839.04	
القيمة الإجمالية للعقار		20,535,911.04	

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



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

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)					السنة
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 2023/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها 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 | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقرير تقييم مبنى (مطعم) بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية

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 وستمائة وسبعة وسبعون ألف ريال سعودي (6,677,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/12/31 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 للتأمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/13
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

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

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

وصف العقار :

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



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

الحدود و الاطوال حسب المك		
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			
نوع البناء	خرساني	نظام البناء	دورين
حالة البناء	جيد	القبو	0
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	تجاري (مطعم)	الأدوار المتكررة	1
مساحة مسطحات البناء	180.06 متر مربع	جودة التشطيب	ممتاز
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	7 سنوات	ملاحظات	-

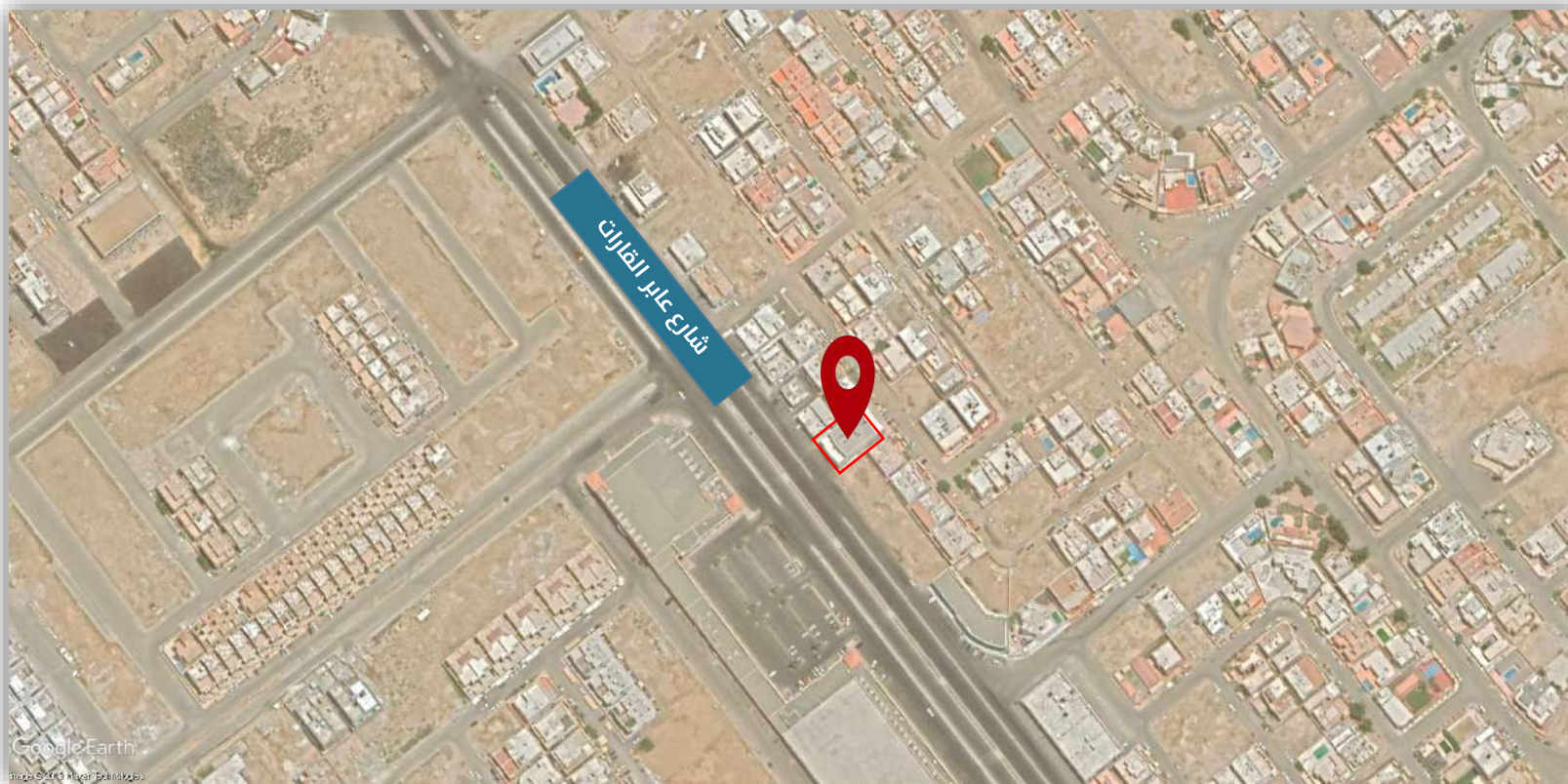
الخدمات في المبنى				
مساعد	سلالم كهربائية	انظمة انذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
غير متوفر	غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر

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





الصورة الجوية للعقار :



المصدر : Google Earth



[illegible]

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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



المقارنات وعوامل التسوية :

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

العقارات المقارنة (الأراضي)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات	الموقع
أرض تجارية شمال العقار	عرض	750	1/12/2023	5,887,500.00	7,850.00	شارع	21.769679, 39.109168
أرض تجارية جنوب العقار	عرض	1,315	1/12/2023	10,191,250.00	7,750.00	شارعين	21.759456, 39.117774
أرض تجارية جنوب العقار	عرض	1,056	1/12/2023	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						
العناصر المقارنة	العقار محل التقييم	العقار المقارن (1)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (3)		
تاريخ العملية	-	1/12/2023	1/12/2023	1/12/2023		
تسوية عامل الوقت	-	0.00%	0.00%	0.00%		
تسوية شروط التمويل	-	0.00%	0.00%	0.00%		
تسوية ظروف السوق	-	-1.50%	-1.50%	-1.50%		
اجمالي تسويات التمويل والسوق %	-	-1.50%	-1.50%	-1.50%		
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	-	7,732	7,634	8,865		
المساحة	552.00	750.00	1,315.00	1,056.00	5.00%	0
عدد الشوارع	شارع	شارع	شارعين	شارع	0.00%	0.00%
عرض الشوارع	52	52	52	52	0.00%	0.00%
تسويات أخرى (الإستخدام)	منتظم	منتظم	منتظم	منتظم	0.00%	0.00%
مجموع نسب التسويات (%)	-	1.00%	1.00%	3.50%		
سعر البيع بعد التسويات	-	7,809.57	7,710.09	9,175.28		
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	-	40.00%	30.00%	30.00%		
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	-	3,123.83	2,313.03	2,752.58		
سعر المتر المربع	-		SAR 8,189.44			
سعر المتر المربع بعد التقريب	-		SAR 8,200.00			

تحليل المقارنات :

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

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

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

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة , أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 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 (م2)	الاستعمال
4,526,400.00	8,200.00	552.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
433,584.48	2,408.00	180.06	مساحة المباني
4,526,400.00	قيمة الأرض		
433,584.48	قيمة المباني الحالية		
4,959,984.48	القيمة الإجمالية للعقار		

- تم إحتساب مساحة الأرض بناءً 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
553,500	502,500	502,500	502,500	502,500	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
553,500	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
553,500	502,500	502,500	502,500	502,500	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
6,511,762					القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
4,914,414	382,731	419,091	458,904	502,500	صافي التدفقات النقدية
				6,677,640	صافي القيمة الحالية (NPV)
				6,677,000	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 2023/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	6,677,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ستة مليون وستمائة وسبعة وسبعون ألف ريال سعودي



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقرير تقييم مبنى (مطعم) بمدينة خميس مشيط بحي النهضة

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

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

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

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

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى (مطعم) , بمساحة إجمالية للأرض 1,500 متر مربع حسب الصك 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 2023/12/31 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 للتأمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/12
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

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

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

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

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

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

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

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

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

وصف العقار :

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



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

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



مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	خرساني	نظام البناء	دورين
حالة البناء	جيد	القبو	0
شاغرية المبنى	شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	تجاري (مطعم)	الأدوار المتكررة	1
مساحة مسطحات البناء	576.20 متر مربع	جودة التشطيب	ممتاز
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	6 سنوات	ملاحظات	-

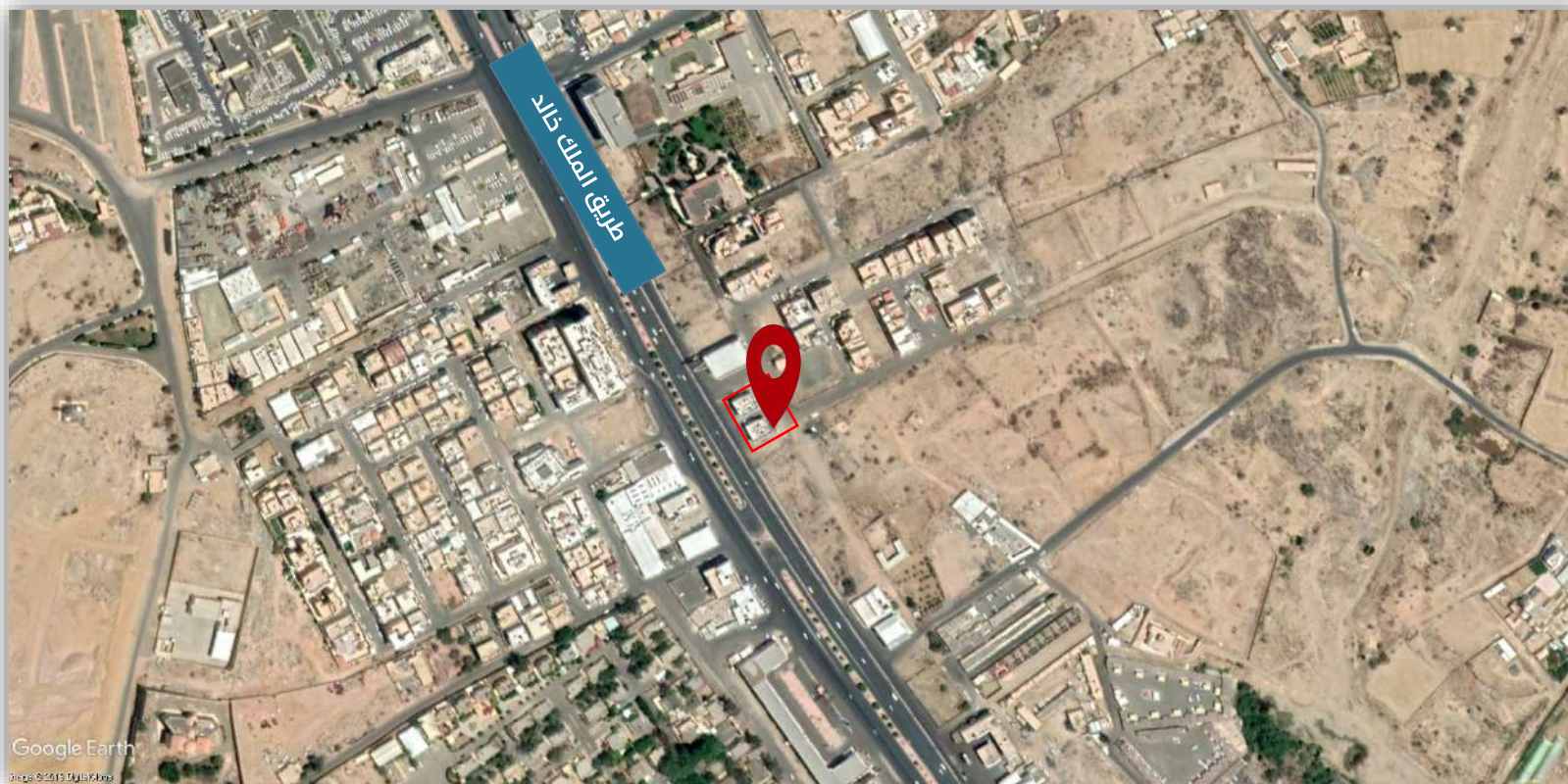
الخدمات في المبنى				
مساعد	سلالم كهربائية	انظمة انذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
غير متوفر	غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر

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





الصورة الجوية للعقار :



المصدر : Google Earth

مستندات العقار :

[illegible][illegible]

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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



المقارنات وعوامل التسوية :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار 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)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات	الموقع
أرض تجارية جنوب العقار	عرض	1,200	1/12/2023	4,320,000.00	3,600.00	شارع	18.263719, 42.744321
أرض تجارية جنوب العقار	عرض	1,480	1/12/2023	5,476,000.00	3,700.00	شارعين	18.264244, 42.743919
أرض تجارية جنوب العقار	عرض	4,000	1/12/2023	12,000,000.00	3,000.00	شارعين	18.281308, 42.733443

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

المقارنات وعوامل التسوية :

جدول التسويات						
العقار محل التقييم	العقار المقارن (1)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (3)	عناصر المقارنة		
1/12/2023	1/12/2023	1/12/2023	1/12/2023	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		
1,500.00	1,200.00	1,480.00	4,000.00	المساحة		
4 شوارع	شارع	شارعين	شارعين	عدد الشوارع		
64	64	64	64	عرض الشوارع		
تجاري	تجاري	تجاري	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)		
-	-5.00%	-4.00%	-9.00%	مجموع نسب التسويات (%)		
-	3,368.70	3,498.72	2,689.05	سعر البيع بعد التسويات		
-	40.00%	40.00%	20.00%	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة		
-	1,347.48	1,399.49	537.81	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:

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

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 (م2)	الاستعمال
4,950,000.00	3,300.00	1,500.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
1,267,640.00	2,200.00	576.20	مساحة المباني
4,950,000.00	قيمة الأرض		
1,267,640.00	قيمة المباني الحالية		
6,217,640.00	القيمة الإجمالية للعقار		

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



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

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)					السنة
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 2023/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	9,797,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	تسعة مليون وسبعمائة وسبعة وتسعون ألف ريال سعودي



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)





تقرير تقييم 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 الصك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 864.14 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **أحد عشر مليون وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألف ريال سعودي (11,933,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/12/31 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 للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2023/12/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/12/31 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-112757/11
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



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2023/12/01 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

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

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

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

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

إقرار

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل 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 بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

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

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	مبنى (مطعم)
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	793010005754
تاريخ الصك	1443/03/13 هـ
كتابة العدل	جدة
رقم رخصة البناء	3800113362
تاريخ رخصة البناء	1438/07/13 هـ
المدينة	جدة
الحي	الشرائع
رقم المخطط التنظيمي	3 / 505 ت
رقم البلك	-
رقم القطعة	250 ب - 251 ب - 269 ب - 270 ب
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	
استعمال الارض حسب النظام	تجاري
مساحة الارض	1,995.05 متر مربع
شكل الارض	مربعة
منسوب الارض	مستوية

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			
نوع البناء	خرساني	نظام البناء	دورين
حالة البناء	جيد	القبو	0
شاغرية المبنى	شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	مطعم + معارض	الأدوار المتكررة	1
مساحة مسطحات البناء	864.14 متر مربع	جودة التشطيب	جيد
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	1 سنة	ملاحظات	-

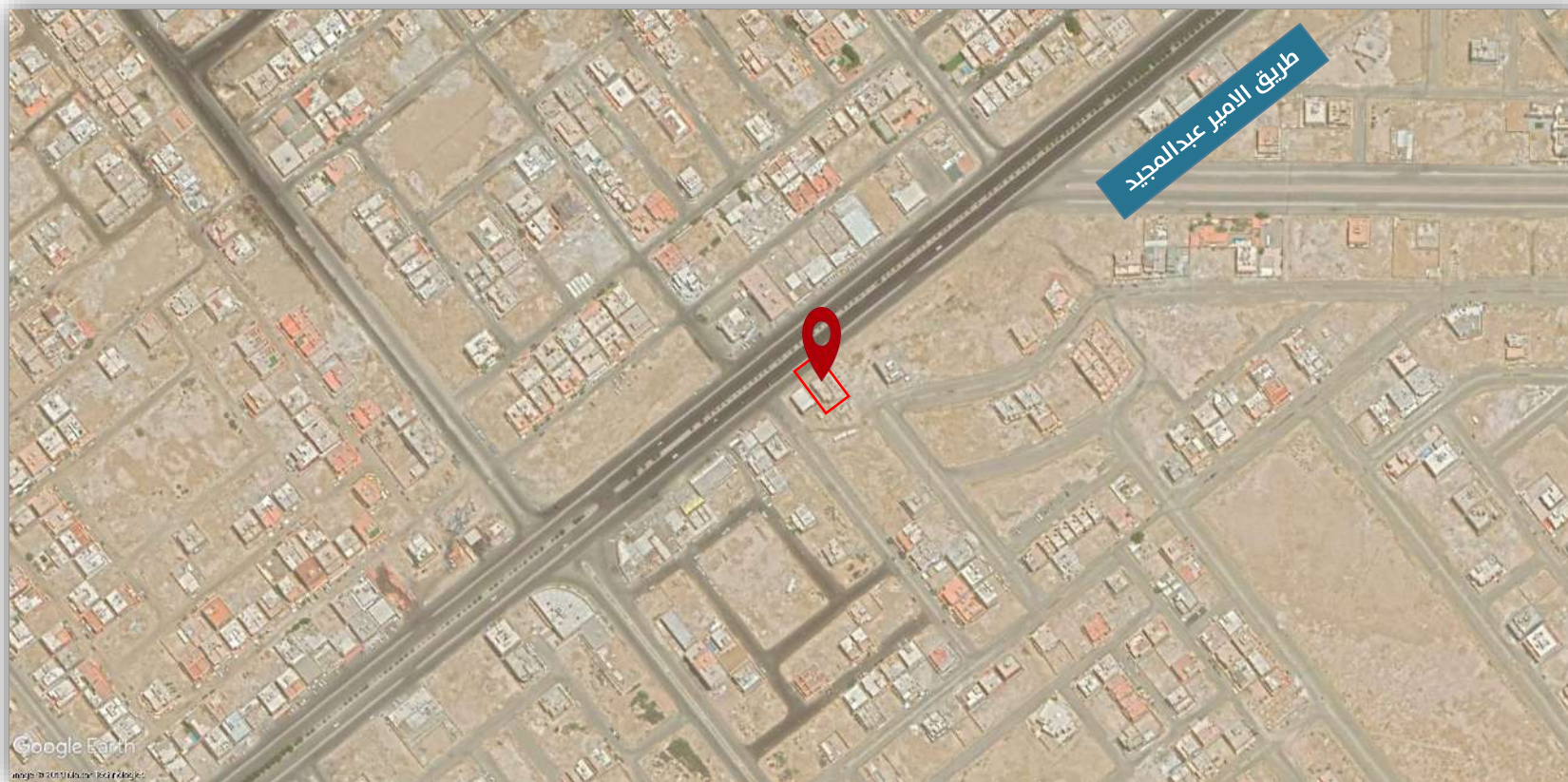
الخدمات في المبنى				
مساعد	سلالم كهربائية	انظمة انذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
غير متوفر	غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر

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





الصورة الجوية للعقار :



المصدر : Google Earth





أمانة جدة

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

رخصة بناء

مطار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3800113362	التاريخ	13/رجب/1438	ملاحيقها	13/رجب/1441
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك	
رخصة بناء صلاحيات تجارية	شركة تيمنا الأولى للمطابخ جول رقم 0590514889	10104035906	3302221006322	2/نمبر/1438	
البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	اسم الشارع	مساحة الأرض
بلدية القروية	3800127790	3/505	259+251+269+2 70 اجزاء ب	غير مسعف	1995.50

جميع التجهيزات الواردة وبالمعملة الالكترونية تنشر ملزمة على المكتب الهندسي والمساكن لك فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة اطلاع المالك على جميع التجهيزات وتوضيح من مستلزماتهم. يجب الالتزام بتفصيل المواد الجارية وفق قيم المثل المعمدة بمخطط العمل الجاري للمبنى. الالتزام بملفات تركيب الوحدات المكسية بالألمنيوم (كالكاشيت) لجميع العناصر التي تحت الإنشاء و التوجيه اصدار رخصة البناء لا يرضى المحافظة على التجربة فاله يتم التوافق مع القواعد المعمدة لوجب الالتزام القام بمعالجة كشف الجوارح يجب الالتزام بتوفير مظهرات الوتيرة من الحريق السكني. يجب الالتزام بامتثالها لنوي الاحتياجات الخاصة (الوصول التام) (إعلاء الصغار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال واستخدام سواحل الفينيل المطابقة على اشتراطات وسائيل المحافظة على النظافة وصيانة وإزالة ونظيف خصوصية المداخل المجاورة والأتاومات بعد كشف الجوارح

الجهة	الحدود	الارتفاع
الضمان	يبدأ من اقرب للشمال الشرق 37متر بمسكن 24متر شمالا	4.27
الشرق	طول 47متر جنوبه شمال شارع 10 م وجنوب بديف مسارات 18م	3.04
الجنوب	40 م بحدفا شرقا القطعة رقم 285 285متر وجنوبا 285	21.86
الغرب	بداية 50 م بحدفا القطعة رقم 285 بشمال القطعة رقم 249	5.96

المساحات وحللات ومواقف السيارات						
سكني		تجاري		اخرى		إجمالي
عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	
0	0	3	594.36	0	60.11	3
0	0	0	299.67	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0

محتويات المبنى	
طابق أرضي	طابق مسروق
0	0
0	0

إحداثيات الكروكي
الضمانات
2400811.543
الشرقيات

[illegible]

العوامل المؤثرة على الطلب:

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



المخاطر المتعلقة بالعقار :

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





المقارنات وعوامل التسوية :

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

العقارات المقارنة (الأراضي)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات	الموقع
أرض تجارية شرق العقار	عرض	975	1/12/2023	6,142,500.00	6,300.00	شارعين	21.776399, 39.095198
أرض تجارية غرب العقار	عرض	1,037	1/12/2023	6,429,400.00	6,200.00	شارعين	21.772855, 39.089217
أرض تجارية غرب العقار	عرض	750	1/12/2023	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
1/12/2023		1/12/2023		1/12/2023		-	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:

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

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

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة ، ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء ، التشطيب ، عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول ، جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة ، يتراوح بين 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 (م2)	الاستعمال
11,970,300.00	6,000.00	1,995.05	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة (م2)	الاستعمال
2,371,200.16	2,744.00	864.14	مساحة المباني
11,970,300.00	قيمة الأرض		
2,371,200.16	قيمة المباني الحالية		
14,341,500.16	القيمة الإجمالية للعقار		

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



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

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)					السنة
2027	2026	2025	2024	2023	
4	3	2	1	0	
0%	10%	0%	0%	0%	معدل النمو السنوي
1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	أجمالي دخل العقار
100%	100%	100%	100%	100%	نسبة الإشغال
1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر
0%	0%	0%	0%	0%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	قيمة المصاريف التشغيلية
1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
11,111,111					القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
8,424,178	761,654	834,011	913,242	1,000,000	صافي التدفقات النقدية
				11,933,084	صافي القيمة الحالية (NPV)
				11,933,000	قيمة العقار بعد التقريب

- 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 2023/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	11,933,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	أحد عشر مليون وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألف ريال سعودي



علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)

