



تقرير تقييم مركز تجاري بمدينة
الدمام بدبى الفيصلية
(ويست أفنديو مول)

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - 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 اللاحقة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرافق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات الازمة 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 مبني 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 **ثلاثمائة وتسعة مليون وثلاثمائة وخمسة وسبعون ألف ريال سعودي (309,375,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 03/07/2019 م.

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
 Real Estate Valuation للتنمية العقارية C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	حسام بن محمد العبدالله
	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1220000075
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/٠٦/٢٥ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/٠٧/٠٣ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٦٧١/٩	رقم التقرير
-	ملاحظات

تلتزم شركة فاللي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

ليس شركة فاللي للتقييم العقاري أي مسؤولة 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 لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات
لدقّة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها 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 أنها صحيحة

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

شروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فاليري وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 25/06/2019 م
بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة
تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

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

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

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



نطاق العمل

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

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

إقرار

نقر نحن شركة فاليري 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



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات مقارنة لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، و وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .
2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)
3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار ، وتقدم مؤشرات لقيمة .، تستند القيمة إلى تكاليف التشيد و خصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده ، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة اديان بطريقة المقاول ، و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناه الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

يتم بعد ذلك جمع تكاليف الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

ملخص بيانات العقار

مركز تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
930103021798	رقم الملك
هـ 1439/01/28	تاريخ الملك
الدمام	كتابة العدل
هـ/1436/002353	رقم رخصة البناء
هـ 1439/09/20	تاريخ رخصة البناء
الدمام	المدينة
الفيصلية	الحي
ش د 1330	رقم المخطط التنظيمي
2	رقم البلك
5	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

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



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

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

مواصفات وخدمات المبني :

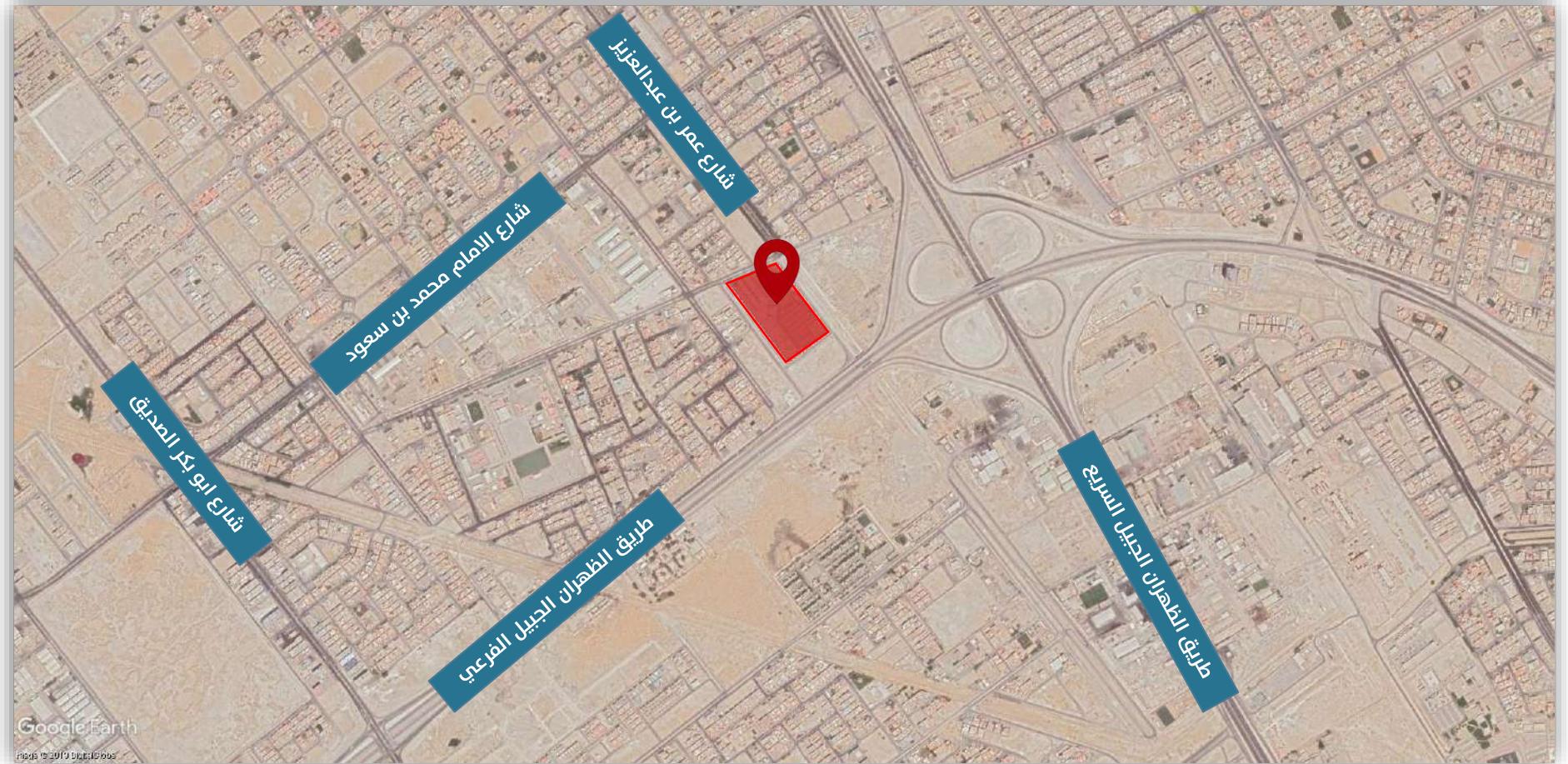

بيانات العقار			
		نوع البناء	حالة البناء
3 أدوار	نظام البناء	خرسانى	شاغرية المبنى
1	القبو	جيد	استخدام المبنى
1	الدور الأرضي	غير شاغر	مساحة مسطحات البناء
1	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	عمر المبنى في تاريخ المعاينة
ممتاز	جودة التشطيب	61,998 متر مربع	
-	ملاحظات	2 سنوات	

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مصاعد
متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر

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



الصورة الجوية للعقار :



المصدر : Google Earth

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

لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تناقص إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسرع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الدمام.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيّة 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 للعقارات.
- الملاعة 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 أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية													
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	عدد الشوارع	الاستخدام	الشارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقديم	مستوى	أقل من 3 أشهر	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية	أرض	3	تجاري		مسطوي	أقل من 3 أشهر	-25%	0%	17,640,000	4,500	-30%	3,150
2	الفيصلية	أرض	2	تجاري		مسطوي	أقل من 3 أشهر	-25%	0%	18,000,000	4,500	-35%	2,925
3	الفيصلية	أرض	3	تجاري		مسطوي	أقل من 3 أشهر	-20%	0%	28,000,000	4,000	-25%	3,000

3,025	متوسط سعر المتر المربع سعر المتر المربع بعد التقريب
3,025	

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



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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المعارض التجارية	900-700	داخل المراكز التجارية

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


 الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

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

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7 % إلى 9 %.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 03/07/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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



www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

(11000191) رقم عضوية المنشأة





تقرير تقييم مجمع فلل فندقية
بمدينة الرياض بجني الهدأ
(فلل فيفند))

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي المدائن ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط الازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات الازمة 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 ل الأرض 10,000 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مبني إجمالية 7,203.48 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **مائة وثمانية وعشرون مليون وثمانمائه وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وتسعه وعشرون ريال سعودي (128,823,529 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 03/07/2019 م .

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

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/٠٦/٢٥ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/٠٧/٠٣ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٦٧١/٨	رقم التقرير
-	ملاحظات

تلتزم شركة فاللي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

ليس شركة فاللي للتقييم العقاري أي مسؤولة 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 لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات
لدقّة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها 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 أنها صحيحة

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

شروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فاليري وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 25/06/2019 م
بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

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



نطاق العمل

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

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

إقرار

نقر نحن شركة فاليري 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



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات مقارنة لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، و وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .
2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)
3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار ، وتقدم مؤشرات لقيمة .، تستند القيمة إلى تكاليف التشيد و خصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده ، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة اديان بطريقة المقاول ، و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص 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 تكاليف الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

ملخص بيانات العقار

مجمع سكني (فلل فندقية)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
910110039918	رقم الملك
١٤٣٩/١٠/٢٤	تاريخ الملك
الرياض	كتابة العدل
1434/5961	رقم رخصة البناء
١٤٣٤/٣/٢٣	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 لمسطحات البناء 7,203.48 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.


بيانات الارض

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

الحدود والاطوال 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 وخدمات المبني :


بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرسانى	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبني
1	الأدوار المتكررة	فندقى	استخدام المبني
ممتاز	جودة التشطيب	25 7,203.48	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	4 سنوات	عمر المبني في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

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



الصورة الجوية للعقار :



المصدر : Google Earth

الصورة الجوية للعقارات



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

لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تناقص إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسرع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



❖ العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
النطع 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.
مصارييف التشغيل والصيانة للعقارات.
الملاعة 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 أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الشوارع	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	سعر المتر الصافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الهدا	أرض	تجاري سكني	غير مستوي	4	-5%	-5%	36,000	93,600,000	2,600	10%	2,860
نسبة التسوية		0%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	0%	-	-	-
2	الهدا	أرض	تجاري سكني	مستوي	4	-5%	-5%	13,000	45,500,000	3,500	0%	3,500
نسبة التسوية		0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-	-	-
3	الهدا	أرض	سكنى	مستوي	3	0%	0%	4,000	9,600,000	2,400	40%	3,360
نسبة التسوية		0%	25%	0%	0%	0%	0%	15%	0%	-	-	-



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

المقارنات (المشاريع المشابهة في مدينة الرياض) :

بعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



إسم المشروع	موقع المشروع	تصنيف المشروع	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
فلل فيفندنا	غرناطة	5 نجوم	3 غرف	3,500	فيلا
فندق الشرايتون	الورود	5 نجوم	2 غرف	3,150	فيلا
بريرا	حطين	5 نجوم	2 غرف	2,400	فيلا
منتجع قوت	الموئسية	5 نجوم	3 غرف	4,600	فيلا روبل

ويوجد إختلاف في سعر التأجير للمشاريع المشابهة ويعتمد على نوع الخدمة المقدمة وعدد الغرف ومساحة الفيلا ، وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الفلل الفندقية (غرفة نوم)	3,000-2,500	تصنيف 5 نجوم
الفلل الفندقية (2 غرف نوم)	4,500-3,500	تصنيف 5 نجوم
الفلل الفندقية (3 غرف نوم)	6,500-4,500	تصنيف 5 نجوم

مصدر بيانات المقارنات : زيارة المشاريع والمواقع السياحية على الإنترنت.

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

10,950,000	إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)
0.0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
10,950,000	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
10,950,000	صافي الدخل للعقارات
8.50%	معامل رسملة الدخل
128,823,529	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 8 % إلى 9 %.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 03/07/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
128,823,529 ريال سعودي	قيمة العقار (رقم)
مائة وثمانية وعشرون مليون وثمانمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسين وتسعة وعشرون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابه)



www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

(11000191) رقم عضوية المنشأة





تقرير تقييم معارض تجارية وورش
بمدينة الرياض بدبى الفيصلية
(مجمع التقنية التجارى)

blk رقم 6

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالزمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الالزمة 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
خمسة وعشرون مليون وثمانمائة وستة الآف وأربعمائة وإثنان وخمسون ريال سعودي (25,806,452 ريال سعودي) ،
وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2019/07/03 م .

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

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/٠٦/٢٥ مـ	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/٠٧/٠٣ مـ	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٦٧١/٢	رقم التقرير
-	ملاحظات

تلتزم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة 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 لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات
لدقّة البيانات او اكتعمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها 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 أنها صحيحة

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

شروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فاليري وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 25/06/2019 م
بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة
تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

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

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك
يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه ، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



نطاق العمل

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

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

إقرار

نقر نحن شركة فاليري 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



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات مقارنة لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، و وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .
2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)
3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار ، وتقدم مؤشرات لقيمة .، تستند القيمة إلى تكاليف التشيد و خصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده ، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة اديان بطريقة المقاول ، و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص 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 تكاليف الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

ملخص بيانات العقار

نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	910115051280
تاريخ الملك	١٤٣٩/٠٢/١٠
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/10137
تاريخ رخصة البناء	١٤٣٢/٠٦/٠١
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	6
رقم القطعة	577-576-575-574-573-572-571-570-569-568-567-566-565-564-563-562-561-560-559-558-557-556
ملاحظات	-

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها ورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، بمساحة إجمالية للارض 14,713.87 متر مربع حسب الصك المرفق ، وبمساحة إجمالية لمسطحات 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 والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
٨٩.٣٤ م	شارع عرض ٢٠ م	شمالا
٤٢.٢٠ م + ١٤.٤١ م	شارع عرض ٢٥ م	جنوبا
٢٠٣.١١ م	شارع عرض ٢٥ م	شرقا
٢١٤.١٤ م	شارع عرض ٢٥ م	غربا
-		ملاحظات

مواصفات وخدمات المبني :


بيانات العقار	
ورش - مستودعات	نظام البناء
0	القبو
1	الدور الأرضي
0	الأدوار المتكررة
جيد	جودة التشطيب
-	ملاحظات
حوائط حاملة وكمرات دديدة وجزء خرساني	
جيد	
غير شاغر	
ورش - مستودعات	
25 12,045	
7 سنوات	
نوع البناء	
حالة البناء	
شاغرية المبني	
استخدام المبني	
مساحة مسطحات البناء	
عمر المبني في تاريخ المعاينة	

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام 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



الصورة الجوية للعقار :



بلك رقم (11) قطعة رقم (10)



بلك رقم (9)



بلك رقم (7)



بلك رقم (6)





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

لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تناقص إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسرع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



❖ العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
النطع 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.
مصارييف التشغيل والصيانة للعقارات.
الملاعة المالية للمستأجرين .
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.

-
-
-
-
-
-



المقارنات (الأراضي التجارية الصناعية) :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .

وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية												
رقم المقارنة	موقع العقار	نوع العقار	الشوارع عدد الإستخدام	طبيعة العقار	التاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	سعر المتر	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	عدد المقارنة
1,425	تجاري صناعي	أرض	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	3,190	4,785,000	1,500	-5%	-	0%	1
	تجاري صناعي	أرض	0%	0%	0%	-10%	0%	-	-	0%	0%	نسبة التسوية
1,654	تجاري صناعي	أرض	4	مستوي	أقل من 3 أشهر	14,000	22,050,000	1,575	5%	-	0%	2
	تجاري صناعي	أرض	0%	0%	0%	5%	0%	-	-	0%	0%	نسبة التسوية
1,620	تجاري صناعي	أرض	3	مستوي	أقل من 6 أشهر	1,125	2,025,000	1,800	-10%	-	0%	3
	تجاري صناعي	أرض	0%	0%	-5%	-10%	5%	-	-	0%	0%	نسبة التسوية

1,566.25	متوسط سعر المتر المربع
1,575	سعر المتر المربع بعد التقرير



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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المستودعات والورش	275-250	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	245-190	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600-550	-

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والموقع العقارية على الانترنت.

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :



قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

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

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقارة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7.25 % إلى 8.25 %. مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 03/07/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقم)	قيمة العقار (كتابه)
25,806,452 ريال سعودي	خمسة وعشرون مليوناً وثمانمائة وستة الآف وأربعمائة وإثنان وخمسون ريال سعودي



www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

(11000191) رقم عضوية المنشأة





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

blk رقم 7

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الالازمة 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 وثلاثة الآف ومائتان وستة وعشرون ريال سعودي (12,903,226 ريال سعودي) ، وكما هو
موثق بهذا التقرير بتاريخ 03/07/2019 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation للتنمية العقارية C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار		
12200000075	1210000094	1210001114	رقم العضوية
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/٠٦/٢٥ م	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/٠٧/٠٣ م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٦٧١/٣	رقم التقرير
-	ملاحظات

تلتزم شركة فاللي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

ليس شركة فاللي للتقييم العقاري أي مسؤولة 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 لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات
لدقّة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها 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 أنها صحيحة

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

شروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فاليري وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 25/06/2019 م
بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة
تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

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

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك
يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه ، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



نطاق العمل

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

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

إقرار

نقر نحن شركة فاليري 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



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات مقارنة لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، و وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .
2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)
3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار ، وتقدم مؤشرات لقيمة .، تستند القيمة إلى تكاليف التشيد و خصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده ، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة اديان بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

يتم بعد ذلك جمع تكاليف الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

ملخص بيانات العقار

نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	910120042721
تاريخ الملك	1439/02/02
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/10144
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	7
رقم القطعة	555-554-553-552-551-550-549-548-547-546
ملاحظات	-

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها ورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، بمساحة إجمالية للارض 4,865.50 متر مربع حسب الصك المرفق ، وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 3,663.78 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.


بيانات الارض

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

الحدود والاطوال 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 وخدمات المبني :


بيانات العقار	
ورش - مستودعات	نظام البناء
0	القبو
1	الدور الأرضي
0	الأدوار المتكررة
جيد	جودة التشطيب
-	ملاحظات
حوائط حاملة وكمرات دديدة وجزء خرساني	
جيد	
غير شاغر	
ورش - مستودعات	
2,3,663.78 م²	
7 سنوات	
نوع البناء	
حالة البناء	
شاغرية المبني	
استخدام المبني	
مساحة مسطحات البناء	
عمر المبني في تاريخ المعاينة	

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام 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



الصورة الجوية للعقار :



بلك رقم (11) قطعة رقم (10)



بلك رقم (9)

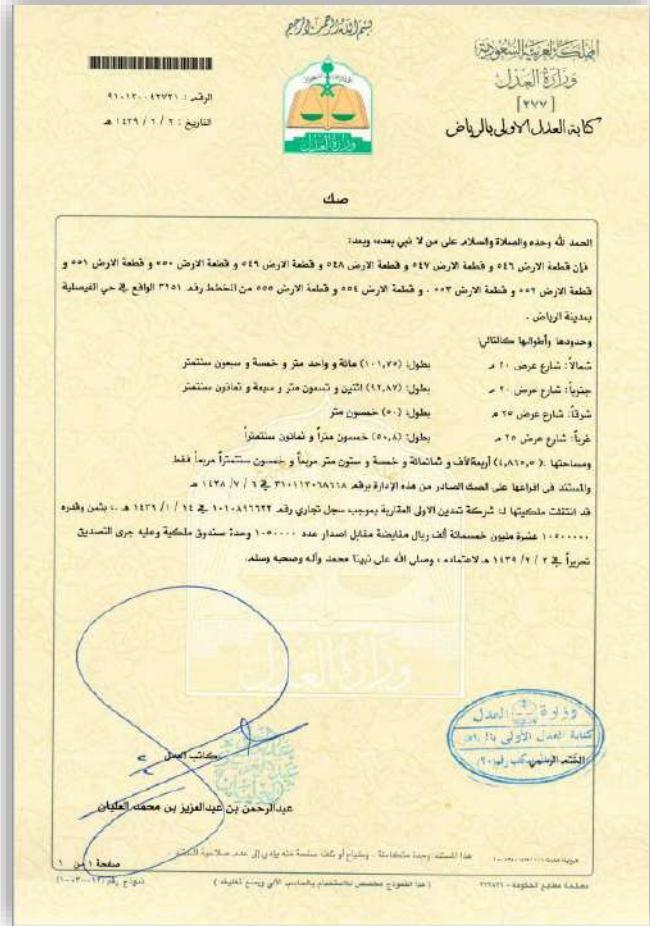
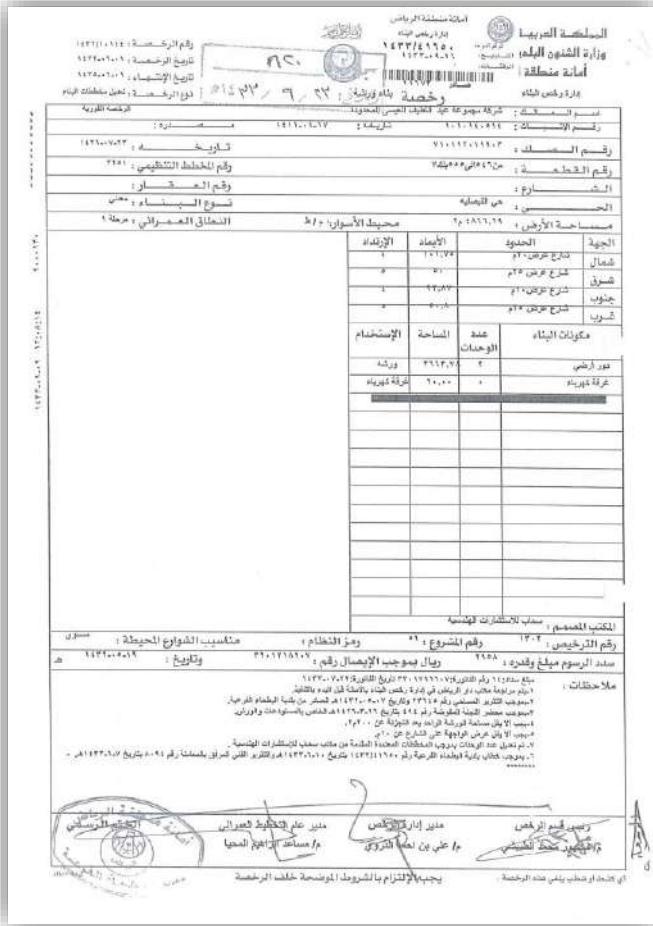


بلك رقم (7)



بلك رقم (6)





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

لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تناقص إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسرع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



❖ العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
النطع 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 للعقارات.
الملاعة المالية للمستأجرين .
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.

-
-
-
-
-
-



المقارنات (الأراضي التجارية الصناعية) :

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



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الشوارع	عدد الاستخدام	طبيعة العقار	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1,425	الفيطلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	3,190	4,785,000	1,500	-5%	-
	نسبة التسوية	أرض	تجاري صناعي	5%	مستوي	0%	-10%	0%	-	0%	0%
1,654	الفيطلية	أرض	تجاري صناعي	4	مستوي	أقل من 3 أشهر	14,000	22,050,000	1,575	5%	-
	نسبة التسوية	أرض	تجاري صناعي	0%	مستوي	5%	0%	0%	-	0%	0%
1,620	الفيطلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 6 أشهر	1,125	2,025,000	1,800	-10%	-
	نسبة التسوية	أرض	تجاري صناعي	-5%	مستوي	5%	-10%	0%	1,575	0%	1,566.25

متوسط سعر المتر المربع
سعر المتر المربع بعد التقرير

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



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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المستودعات والورش	275-250	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	245-190	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600-550	-

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

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

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقارة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7.25 % إلى 8.25 %.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 03/07/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
12,903,226 ريال سعودي	قيمة العقار (رقم)
إثنا عشر مليون وتسعمائة وثلاثة الآف ومائتان وستة وعشرون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابية)



www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

(11000191) رقم عضوية المنشأة





تقرير تقييم معارض تجارية وورش
بمدينة الرياض بدبى الفيصلية
(مجمع التقنية التجارى)

blk رقم 9

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالزمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الالزمة 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
إثنا عشر مليون ومائتان وثمانية وخمسون ألف وخمسة وستون ريال سعودي (12,258,065 ريال سعودي) ، وكما هو
موثق بهذا التقرير بتاريخ 03/07/2019 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation للتنمية العقارية C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار		
12200000075	1210000094	1210001114	

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/٠٦/٢٥ مـ	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/٠٧/٠٣ مـ	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٦٧١/٤	رقم التقرير
-	ملاحظات

تلتزم شركة فاللي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

ليس شركة فاللي للتقييم العقاري أي مسؤولة 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 لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات
لدقّة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها 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 أنها صحيحة

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

شروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فاليري وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 25/06/2019 م
بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة
تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

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

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك
يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه ، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



نطاق العمل

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

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

إقرار

نقر نحن شركة فاليري 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



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات مقارنة لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، و وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .
2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)
3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار ، وتقدم مؤشرات لقيمة .، تستند القيمة إلى تكاليف التشيد و خصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده ، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة اديان بطريقة المقاول ، و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناه الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

يتم بعد ذلك جمع تكاليف الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

ملخص بيانات العقار

نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	910120042719
تاريخ الملك	1439/02/02
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/10124
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	9
رقم القطعة	545-544-543-542-541-540-539-538-537-536-535-534
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 لمسطحات 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 والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
١٢٦.٦١ م	شارع عرض ٢٠ م	شمالا
١١٧.٧٢ م	شارع عرض ٢٠ م	جنوبا
٥٠ م	شارع عرض ٢٥ م	شرقا
٥٠.٨٠ م	شارع عرض ٢٥ م	غربا
-		ملاحظات

مواصفات وخدمات المبني :

بيانات العقار

ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة وكمرات دديدة وجزءٌ خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الأرضي	غير شاغر	شاغرية المبني
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبني
جيد	جودة التشطيب	25 4,711	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	7 سنوات	عمر المبني في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبني

مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام 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



الصورة الجوية للعقار :



بلك رقم (11) قطعة رقم (10)



بلك رقم (9)



بلك رقم (7)



بلك رقم (6)



بلك رقم (6)



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

لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسارع إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



❖ العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
النطع 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 للعقارات.
الملاعة المالية للمستأجرين .
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.

-
-
-
-
-
-



المقارنات (الأراضي التجارية الصناعية) :

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



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الشوارع	عدد الاستخدام	طبيعة العقار	التقييم	المساحة أو مربع العقار	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1,425	الفيفطالية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	3,190	4,785,000	1,500	-5%	1,566.25
		أرض	تجاري صناعي	5%	مستوي	0%	-10%	0%	-	-	1,575
1,654	الفيفطالية	أرض	تجاري صناعي	4	مستوي	أقل من 3 أشهر	14,000	22,050,000	1,575	5%	1,575
		أرض	تجاري صناعي	0%	مستوي	0%	5%	0%	-	-	1,575
1,620	الفيفطالية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 6 أشهر	1,125	2,025,000	1,800	-10%	1,575
		أرض	تجاري صناعي	0%	مستوي	5%	-10%	0%	-	-	1,566.25

متوسط سعر المتر المربع
سعر المتر المربع بعد التقرير

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



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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المستودعات والورش	275-250	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	245-190	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600-550	-

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



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

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

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقارة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7.25 % إلى 8.25 % . مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 03/07/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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



www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

(11000191) رقم عضوية المنشأة





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

blk رقم 10

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالزمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الالزمة 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
**خمسة عشر مليون وأربعين ألف وثلاثة وثمانون ألف وثمانمائة وواحد وسبعون ريال سعودي (15,483,871 ريال
Saudi)،** وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 03/07/2019 م .

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

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/٠٦/٢٥ مـ	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/٠٧/٠٣ مـ	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٦٧١/٥	رقم التقرير
-	ملاحظات

تلتزم شركة فاللي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

ليس شركة فاللي للتقييم العقاري أي مسؤولة 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 لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات
لدقّة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها 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 أنها صحيحة

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

شروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فاليري وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 25/06/2019 م
بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

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



نطاق العمل

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

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

إقرار

نقر نحن شركة فاليري 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



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات مقارنة لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، و وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .
2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)
3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار ، وتقدم مؤشرات لقيمة .، تستند القيمة إلى تكاليف التشيد و خصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده ، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة اديان بطريقة المقاول ، و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناه الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

يتم بعد ذلك جمع تكاليف الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

ملخص بيانات العقار

نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	310120042720
تاريخ الملك	1439/02/02
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/10131
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	10
رقم القطعة	533-532-531-530-529-528-527-526-525-524-523-522
ملاحظات	-

وصف العقار :

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


بيانات الارض

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

الحدود والاطوال 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 وخدمات المبني :


بيانات العقار	
ورش - مستودعات	نظام البناء
0	القبو
1	الدور الأرضي
0	الأدوار المتكررة
جيد	جودة التشطيب
-	ملاحظات
حوائط حاملة وكمرات دديدة وجزء خرساني	
جيد	
غير شاغر	
ورش - مستودعات	
25,233	
7 سنوات	
نوع البناء	
حالة البناء	
شاغرية المبني	
استخدام المبني	
مساحة مسطحات البناء	
عمر المبني في تاريخ المعاينة	

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام 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



فالبي
VALIE



فالبي
VALIE



فالبي
VALIE

الصورة الجوية للعقار :



بلك رقم (25 - 24) قطعة رقم (11)



بلك رقم (10)



بلك رقم (9)



بلك رقم (7)



بلك رقم (6)



المصدر : Google Earth



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

لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تناقص إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسرع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



❖ العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
النطع 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 للعقارات.
الملاعة المالية للمستأجرين .
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.

-
-
-
-
-
-



المقارنات (الأراضي التجارية الصناعية) :

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



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الشوارع	عدد الاستخدام	طبيعة العقار	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1,425	الفيطلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	3,190	4,785,000	1,500	-5%	-
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	0%
1,654	الفيطلية	أرض	تجاري صناعي	4	مستوي	أقل من 3 أشهر	14,000	22,050,000	1,575	5%	0%
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-	-	0%
1,620	الفيطلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 6 أشهر	1,125	2,025,000	1,800	-10%	-
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	5%	-10%	0%	-	-	0%

1,566.25
1,575

متوسط سعر المتر المربع
سعر المتر المربع بعد التقرير

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



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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المستودعات والورش	275-250	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	245-190	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600-550	-

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :



قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

1,200,000	إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
1,200,000	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
1,200,000	صافي الدخل للعقار
7.75%	معامل رسملة الدخل
15,483,871	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقارة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7.25 % إلى 8.25 %. مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 03/07/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقم)	قيمة العقار (كتابية)
15,483,871 ريال سعودي	خمسة عشر مليون وأربعين ألف وثمانمائة وثلاثة وثمانون ريال سعودي



www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

(11000191) رقم عضوية المنشأة





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

blk رقم 11

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالزمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الالزمة 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
عشرون مليون وستمائة وخمسة وأربعون ألف ومائة وواحد وستون ريال سعودي (20,645,161 ريال سعودي) ، وكما
هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 03/07/2019 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation للتمرين العقاري C.R 1010517333
عضو أساسي في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار		
12200000075	1210000094	1210001114	رقم العضوية
			

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	١٤٣٩/٠١/٠١ هـ
تاريخ المعاينة على العقار	٢٠١٩/٠٦/٢٥ مـ
تاريخ إنجاز التقرير	٢٠١٩/٠٧/٠٣ مـ
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	٧ - 104671/6
ملاحظات	-

تلتزم شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولة 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 لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات
لدقّة البيانات او اكتعمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها 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 أنها صحيحة

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

شروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فاليري وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 25/06/2019 م
بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة
تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

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

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

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



نطاق العمل

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

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

إقرار

نقر نحن شركة فاليري 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



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات مقارنة لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، و وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .
2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)
3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار ، وتقدم مؤشرات لقيمة .، تستند القيمة إلى تكاليف التشيد و خصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده ، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة اديان بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص 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 تكاليف الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

ملخص بيانات العقار

نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	810120042722
تاريخ الملك	1439/02/02
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/10149
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	11
رقم القطعة	521-520-519-518-517-516-515-514-513-512-511-510-509-508
ملاحظات	-

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها ورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، بمساحة إجمالية لارض 7,341.13 متر مربع حسب الصك المرفق ، وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 5,733 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.


بيانات الارض

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

الحدود والاطوال حسب الصك

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 وخدمات المبني :


بيانات العقار	
ورش - مستودعات	نظام البناء
0	القبو
1	الدور الأرضي
0	الأدوار المتكررة
جيد	جودة التشطيب
-	ملاحظات
حوائط حاملة وكمرات دديدة وجزء خرساني	
جيد	
غير شاغر	
ورش - مستودعات	
25,733	
7 سنوات	
نوع البناء	
حالة البناء	
شاغرية المبني	
استخدام المبني	
مساحة مسطحات البناء	
عمر المبني في تاريخ المعاينة	

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام 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



الصورة الجوية للعقار :



بلك رقم (11) قطعة رقم (10)



بلك رقم (25 - 24)



بلك رقم (9)



بلك رقم (7)



بلك رقم (6)



المصدر : Google Earth



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

لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسارع إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسرّع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقييدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



❖ العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
النطع 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 للعقارات.
الملاعة المالية للمستأجرين .
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.

-
-
-
-
-
-



المقارنات (الأراضي التجارية الصناعية) :

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



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الشوارع	عدد الاستخدام	طبيعة العقار	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1,425	الفيطلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	3,190	4,785,000	1,500	-5%	-
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	0%
1,654	الفيطلية	أرض	تجاري صناعي	4	مستوي	أقل من 3 أشهر	14,000	22,050,000	1,575	5%	0%
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-	-	0%
1,620	الفيطلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 6 أشهر	1,125	2,025,000	1,800	-10%	-
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	5%	-10%	0%	-	-	0%

1,566.25
1,575

متوسط سعر المتر المربع
سعر المتر المربع بعد التقرير

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



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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المستودعات والورش	275-250	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	245-190	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600-550	-

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :



قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

1,600,000	إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
1,600,000	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
1,600,000	صافي الدخل للعقار
7.75%	معامل رسملة الدخل
20,645,161	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقارة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7.25 % إلى 8.25 % . مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 03/07/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقم)	قيمة العقار (كتابية)
20,645,161 ريال سعودي	عشرون مليون وستمائة وخمسة وأربعون ألف ومائة وواحد وستون ريال سعودي



www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

(11000191) رقم عضوية المنشأة





تقرير تقييم معارض تجارية وورش
بمدينة الرياض بجني الفيصلية
(مجمع التقنية التجاري)
قاعة رقم 24&25

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الفيصلية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالزمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الالزمة 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 مبني إجمالية 5,168 متر مربع حسب رخصة البناء المرفق.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط
**واحد وثلاثون مليون وسبعمائة وواحد وستون ألف وستمائة وسبعة وستون ريال سعودي (31,761,667 ريال
Saudi)،** وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 03/07/2019 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation للتنمية العقارية C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار		
12200000075	1210000094	1210001114	

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/٠٦/٢٥ مـ	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/٠٧/٠٣ مـ	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٦٧١/٧	رقم التقرير
-	ملاحظات

تلتزم شركة فاللي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

ليس شركة فاللي للتقييم العقاري أي مسؤولة 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 لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات
لدقّة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها 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 أنها صحيحة

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

شروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فاليري وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 25/06/2019 م
بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

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



نطاق العمل

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

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

إقرار

نقر نحن شركة فاليري 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



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات مقارنة لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، و وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .
2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)
3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار ، وتقدم مؤشرات لقيمة .، تستند القيمة إلى تكاليف التشيد و خصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده ، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة اديان بطريقة المقاول ، و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناه الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

يتم بعد ذلك جمع تكاليف الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

ملخص بيانات العقار

نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	810120042723
تاريخ الملك	1439/02/02
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/17964
تاريخ رخصة البناء	1432/10/09
المدينة	الرياض
الحي	الفيصلية
رقم المخطط التنظيمي	3251
رقم البلك	-
رقم القطعة	25 & 24
ملاحظات	-

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها صالات تجارية وورش بمدينة الرياض بحدي الفيصلية ، بمساحة إجمالية للارض 6,000 متر مربع حسب الصك المرفق ، وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 5,168 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.


بيانات الارض

استعمال الارض حسب النظام	مساحة الارض
ورش	6,000 متر مربع
منتظمة	مستوية
شكل الارض	منسوب الارض

الحدود والاطوال حسب الصك

الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	ممر مشاة عرض 10 م	٦٠ م
جنوبا	قطعة رقم 26	٦٠ م
شرقا	الطريق الدائري الشرقي عرض 100 م	١٠٠ م
غربا	شارع عرض 25 م	١٠٠ م
ملاحظات	-	

مواصفات وخدمات المبني :


بيانات العقار	
ورش - مستودعات	نظام البناء
0	القبو
1	الدور الأرضي
0	الأدوار المتكررة
جيد	جودة التشطيب
-	ملاحظات
حوائط حاملة وكمرات دديدة وجزء خرساني	
جيد	
غير شاغر	
ورش - مستودعات	
25,168	
7 سنوات	
نوع البناء	
حالة البناء	
شاغرية المبني	
استخدام المبني	
مساحة مسطحات البناء	
عمر المبني في تاريخ المعاينة	

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام 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



الصورة الجوية للعقار :



بلك رقم (25 - 24) قطعة رقم (11)



بلك رقم (10)



بلك رقم (9)



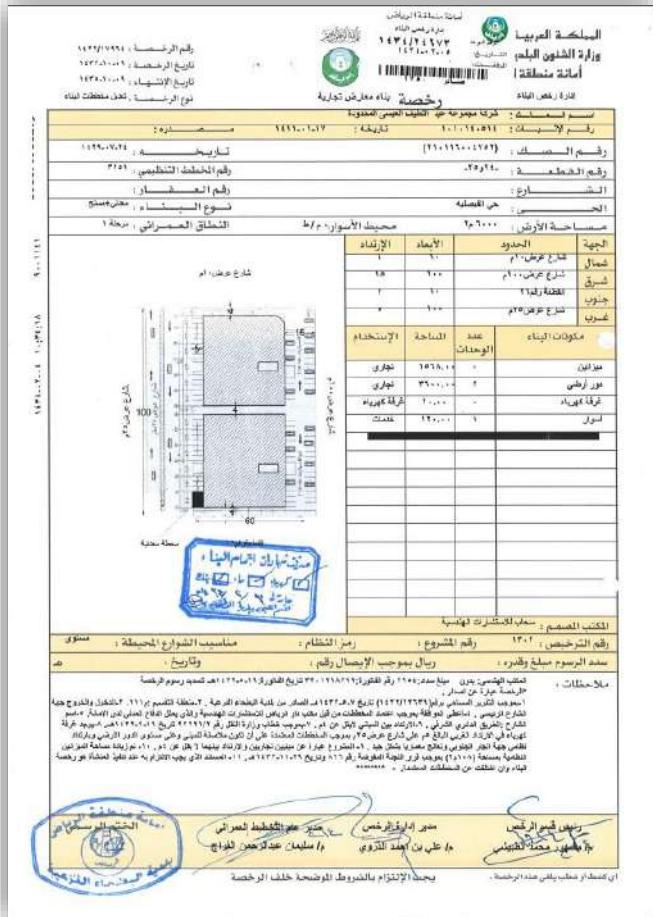
بلك رقم (7)



بلك رقم (6)



بلك رقم (6)



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

لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تناقص إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسرع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



❖ العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
النطع 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 للعقارات.
الملاعة المالية للمستأجرين .
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.

-
-
-
-
-
-



المقارنات (الأراضي التجارية) :

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



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الشوارع	عدد الإستخدام	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقديم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
3,150	الفيفصلية نسبة التسوية	أرض تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	2,684	8,052,000	3,000	-	5%	3,150
	الفيفصلية نسبة التسوية	أرض تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,133	3,965,500	3,500	0%	-	3,675
3,750	المناخ نسبة التسوية	أرض تجاري	3	مستوي	أقل من 6 أشهر	3,500	13,125,000	3,750	0%	0%	3,308.33
	المناخ نسبة التسوية	أرض تجاري	-5%	0%	-5%	10%	3,325	-	-	-	3,325

متوسط سعر المتر المربع
سعر المتر المربع بعد التقرير

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



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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المستودعات والورش	275-250	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	245-190	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600-550	-

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

2,950,000	إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)
15%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
2,507,500	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
125,375	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
2,382,125	صافي الدخل للعقار
7.50%	معامل رسملة الدخل
31,761,667	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقارة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7.25 % إلى 8.25 % . مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 03/07/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهاية للعقار	
31,761,667 ريال سعودي	قيمة العقار (رقم)
واحد وثلاثون مليون وسبعمائة وواحد وستون ألف وستمائة وسبعة وستون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابية)



www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

(11000191) رقم عضوية المنشأة





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

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية ،،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة جدة بجدي الزهراء ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط الازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات الازمة 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 مبني تجاري، بمساحة إجمالية للأرض 4,761.50 متر مربع حسب الملك المرفق وبمساحة مبني 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 وخمسة وعشرون مليون ريال سعودي (125,000,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2019/07/03 .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	حسام بن محمد العبدالله
للتنمية العقارية C.R 1010517333	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1220000075
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/٠٦/٢٥ مـ	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/٠٧/٠٣ مـ	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٦٧١/١٠	رقم التقرير
-	ملاحظات

تلتزم شركة فاللي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

ليس شركة فاللي للتقييم العقاري أي مسؤولة 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 لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات
لدقّة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها 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 أنها صحيحة

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

شروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فاليري وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 25/06/2019 م
بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة
تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

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

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

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



نطاق العمل

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

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

إقرار

نقر نحن شركة فاليري 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



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات مقارنة لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، و وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .
2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)
3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار ، وتقدم مؤشرات لقيمة .، تستند القيمة إلى تكاليف التشيد و خصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده ، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة اديان بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

يتم بعد ذلك جمع تكاليف الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

ملخص بيانات العقار

مبنى تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
320211028845	رقم الملك
١٤٣٩/٠١/٢٩	تاريخ الملك
جدة	كتابة العدل
١٤٢٤/٦٠٩	رقم رخصة البناء
١٤٢٤/٠٣/٢٤	تاريخ رخصة البناء
جدة	المدينة
الزهراء	الحي
٤ / ٥٢٦	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
١٨٠ – ١٧٧	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

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


بيانات الارض

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

الحدود والاطوال حسب الصك

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

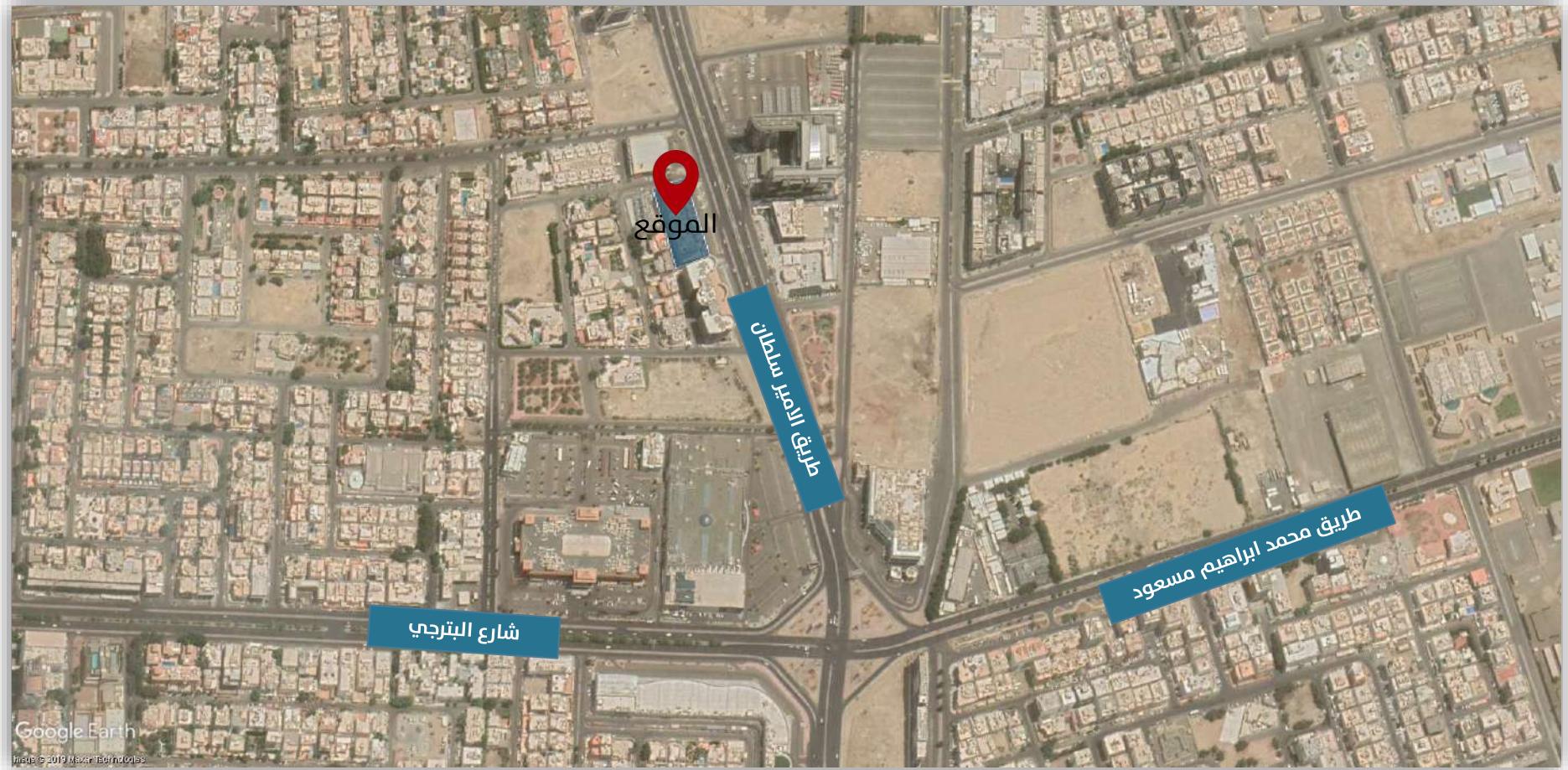
مواصفات وخدمات المبني :

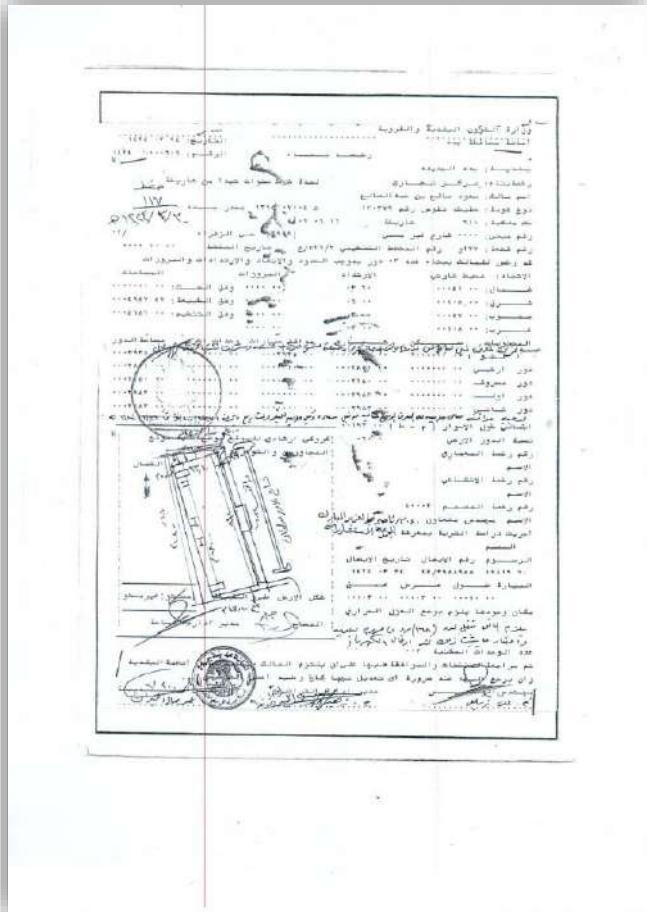

بيانات العقار		نوع البناء	
3 أدوار وملحق علوي	نظام البناء	خرسانى	نوع البناء
1	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الأرضي	غير شاغر	شاغرية المبني
2.5	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	استخدام المبني
ممتاز	جودة التشطيب	15,259.40 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	13 سنة	عمر المبني في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

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







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

لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تناقص إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسرع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقييدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة جدة.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيّة 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 للعقارات.
- الملاعة 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 أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



المقارنات و عوامل التسوية												
	رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	مستوى	أقل من 3 أشهر	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية
16,286	1	الزهراء	أرض	2	تجاري	مستوى	0%	أقل من 3 أشهر	1,050	18,999,750	18,095	-10%
		نسبة التسوية	أرض	0%	تجاري	مستوى	0%	0%	-10%	0%	-	-
15,300	2	النهضة	أرض	2	تجاري	مستوى	0%	أقل من 3 أشهر	1,100	18,700,000	17,000	-10%
		نسبة التسوية	أرض	0%	تجاري	مستوى	0%	0%	-10%	0%	-	-
15,750	3	النعيم	أرض	2	تجاري	مستوى	0%	أقل من 3 أشهر	1,200	21,000,000	17,500	-10%
		نسبة التسوية	أرض	0%	تجاري	مستوى	0%	0%	-10%	0%	-	-

15,778.50
15,750

متوسط سعر المتر المربع
سعر المتر المربع بعد التقرير

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



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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
المعارض التجارية	1,800-1,600	-
المكاتب الإدارية	850-650	-

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :



- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة ، علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق، والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7 % إلى 9 %.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 03/07/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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



www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

(11000191) رقم عضوية المنشأة





تقدير تقييم مبني (مطعم) بمدينة
جدة بجني الشراع
(مطعم برج كنج الشراع)

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة جدة بحي الشراع ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط الازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات الازمة 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 مبني (مطعم) ، بمساحة إجمالية للأرض 1,995.05 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مبني إجمالية 864.14 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **خمسة عشر مليون ومائتان وستة ألف وأربعمائة وثلاثة وخمسون ريال سعودي (15,266,453 ريال سعودي)** ،
وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2019/07/03 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	حسام بن محمد العبدالله
Real Estate Valuation للتنمية العقارية C.R 1010517333	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1220000075
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/٠٦/٢٥ مـ	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/٠٧/٠٣ مـ	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٦٧١/١١	رقم التقرير
-	ملاحظات

تلتزم شركة فاللي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

ليس شركة فاللي للتقييم العقاري أي مسؤولة 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 لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات
لدقّة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها 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 أنها صحيحة

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

شروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فاليري وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 25/06/2019 م
بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة
تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

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

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك
يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه ، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



نطاق العمل

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

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

إقرار

نقر نحن شركة فاليري 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



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات مقارنة لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، و وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .
2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)
3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار ، وتقدم مؤشرات لقيمة .، تستند القيمة إلى تكاليف التشيد و خصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده ، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة اديان بطريقة المقاول ، و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص 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 تكاليف الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

ملخص بيانات العقار

مبنى (مطعم قيد الإنشاء)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
320216019847	رقم الملك
هـ 1440/01/07	تاريخ الملك
جدة	كتابة العدل
3800113362	رقم رخصة البناء
هـ 1438/07/13	تاريخ رخصة البناء
جدة	المدينة
الشارع	الحي
٣ / ٥٠٥ / ت	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
بـ ٢٥٠ - بـ ٢٥١ - بـ ٢٦٩ - بـ ٢٧٠	رقم القطعة
-	ملاحظات

وصف العقار :

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



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

الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
٣٧ م	حسب ماذكر بالصك	شمالا
٤٠ م	حسب ماذكر بالصك	جنوبا
٤٧ م	حسب ماذكر بالصك	شرقا
٥٠ م	حسب ماذكر بالصك	غربا
-		ملاحظات

مواصفات وخدمات المبني :

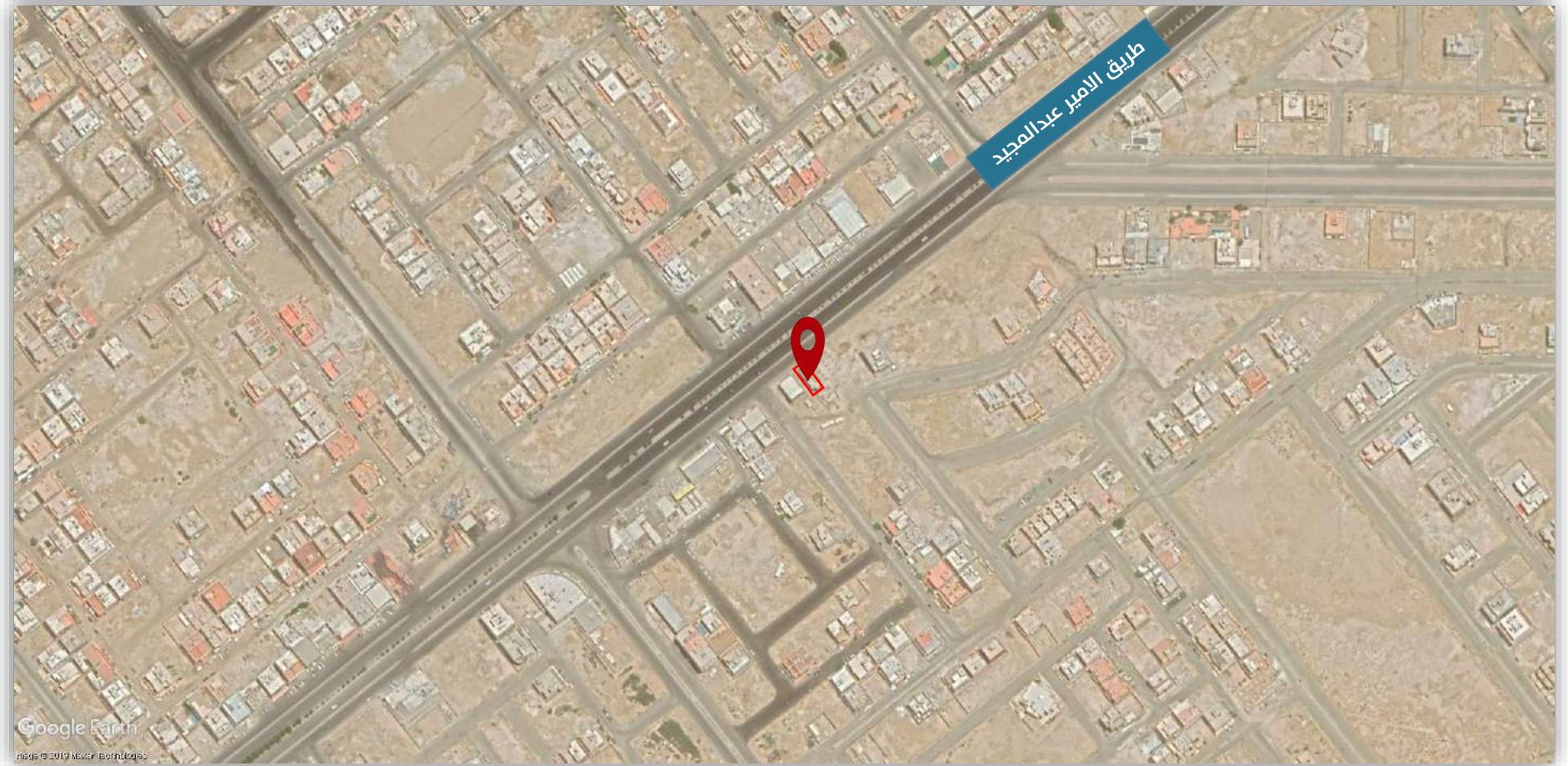

بيانات العقار				
دورين	نظام البناء	خرسانى	نوع البناء	
0	القبو	جيد	حالة البناء	
1	الدور الأرضي	شاغر	شاغرية المبني	
1	الأدوار المتكررة	تجاري (مطعم)	استخدام المبني	
قيد الإنشاء	جودة التسطيب	864.14 متر مربع	مساحة مسطحات البناء	
-	ملاحظات	قيد الإنشاء	عمر المبني في تاريخ المعاينة	

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفّر	متوفّر	غير متوفر	غير متوفر

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



الصورة الجوية للعقار :





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

لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسارع إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسرّع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقييدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة جدة.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيّة 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 للعقارات.
- الملاعة 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 أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :



المقارنات و عوامل التسوية													
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الشوارع	عدد الشوارع	الاستخدام	العقارات	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقديم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الشارع	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	-5%	5,225	19,800,000	3,600	5,500	-	-5%
	نسبة التسوية	أرض	تجاري	0%	مستوي	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	0%
2	الشارع	أرض	تجاري	1	مستوي	أقل من 3 أشهر	-15%	5,100	3,000,000	500	6,000	-	-10%
	نسبة التسوية	أرض	تجاري	-5%	مستوي	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	0%
3	الشارع	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	0%	5,500	6,270,000	1,140	5,500	-	0%
	نسبة التسوية	أرض	تجاري	0%	مستوي	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	0%

5,275.00	متوسط سعر المتر المربع
5,275	سعر المتر المربع بعد التقرير

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

إيجار السنوي للسنوات الخمس الأولى	إيجار السنوي للسنوات الخمس الثانية	إيجار السنوي للسنوات الخمس الثالثة	إيجار السنوي للسنوات الخمس الرابعة
8,318,750	7,562,500	6,875,000	6,250,000
29,006,250			
20 سنة			
1,450,313			
		إجمالي الإيجارات خلال فترة العقد	
		مدة العقد	
		متوسط إيجار السنوي	
1,450,313			
0%			
1,450,313		إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)	
0		متوسط نسبة الإشغال السنوية	
1,450,313		إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)	
9.50%		مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 % من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال))	
15,266,453		صافي الدخل للعقار	
		معامل رسملة الدخل	
		قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل	

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقود المرفقة من العميل ، علماً بأن قيمة الإيجار متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 9% إلى 10%.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 03/07/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
15,266,453 ريال سعودي	قيمة العقار (رقم)
خمسة عشر مليون ومائتان وستة وستون ألف وأربعمائه وثلاثة وخمسون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابية)



www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

(11000191) رقم عضوية المنشأة





تقدير تقييم مبني (مطعم) بمدينة
خميس مشيط بحري النزهة
(مطعم برج كنج خميس مشيط)

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية ،

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

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

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

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط
أربعة عشر مليون وإثنان وأربعون ألف ومائة وخمسة ريال سعودي (14,042,105 ريال سعودي) ، وكما هو موثق
بهذا التقرير بتاريخ 03/07/2019 .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	حسام بن محمد العبدالله
Real Estate Valuation للتنمية العقارية C.R 1010517333	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 12200000075
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/٠٦/٢٥ مـ	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/٠٧/٠٣ مـ	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٦٧١/١٢	رقم التقرير
-	ملاحظات

تلتزم شركة فاللي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

ليس شركة فاللي للتقييم العقاري أي مسؤولة 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 لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات
لدقّة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها 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 أنها صحيحة

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

شروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فاليري وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 25/06/2019 م
بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة
تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

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

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك
يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



نطاق العمل

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

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

إقرار

نقر نحن شركة فاليري 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



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات مقارنة لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، و وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .
2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)
3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار ، وتقدم مؤشرات لقيمة .، تستند القيمة إلى تكاليف التشيد و خصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده ، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة اديان بطريقة المقاول ، و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناص 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 تكاليف الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

ملخص بيانات العقار

نوع العقار	مبني (مطعم)
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	971711002484
تاريخ الملك	هـ 1440/01/03
كتابة العدل	خميس مشيط
رقم رخصة البناء	هـ 1437 / 25 / 1230 / 40
تاريخ رخصة البناء	هـ 1437 / 07 / 17
المدينة	خميس مشيط
الحي	النزهة
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم البلك	-
رقم القطعة	-
ملاحظات	-

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض تجارية مقام عليها مبني (مطعم) بمدينة خميس مشيط في دي النزهة ، بمساحة إجمالية للارض 1,500 متر مربع ، حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 576.20 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



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

الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
٣٥ م	شارع عرض ٢٠ م	شمالا
٣٥ م	شارع عرض ٢٠ م	جنوبا
٥٠ م	شارع عرض ١٦ م	شرقا
٥٠ م	طريق المدينة العسكرية بعرض ٦٤ م	غربا
-	-	ملاحظات

مواصفات وخدمات المبني :

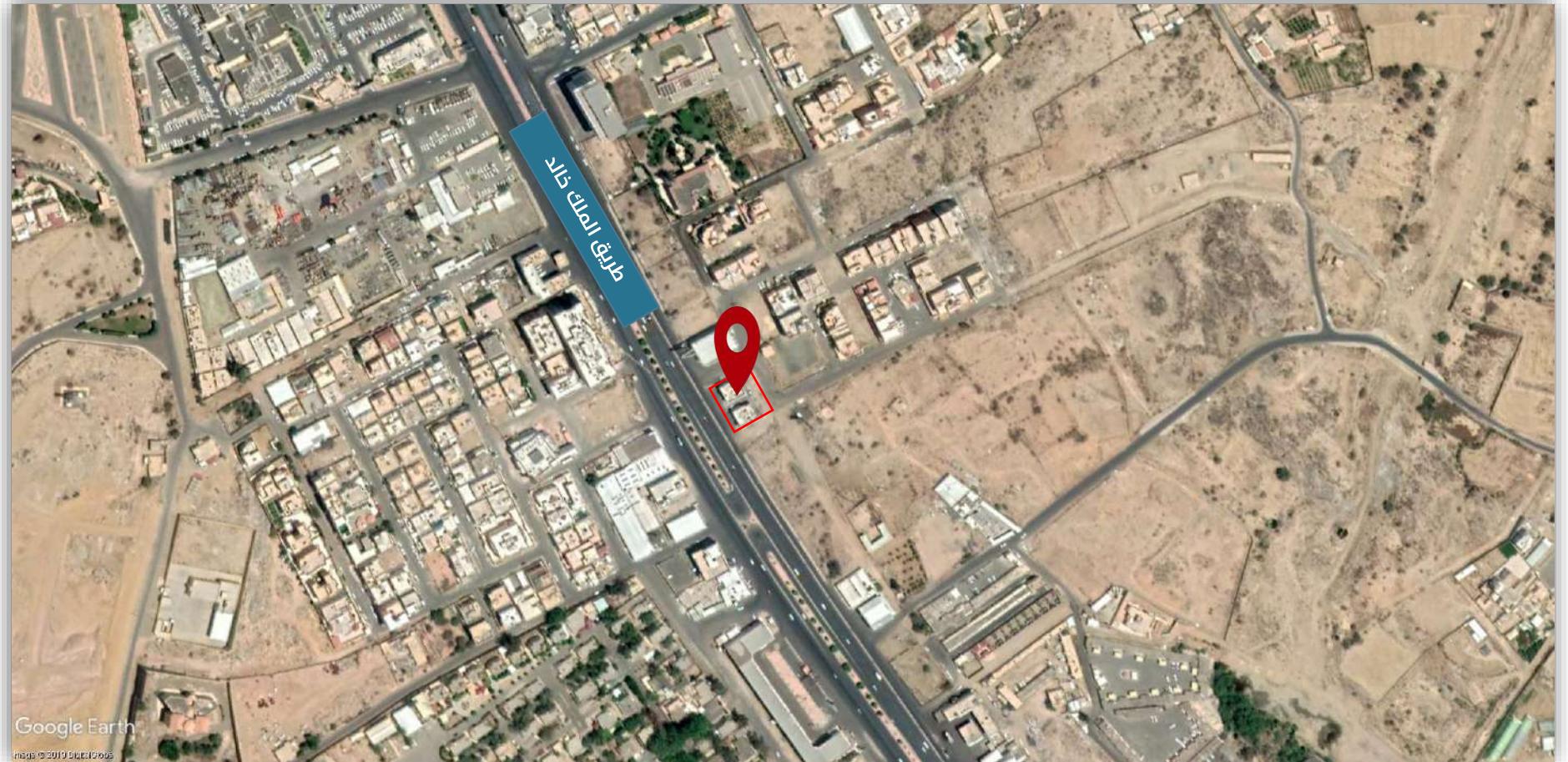

بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرسانى	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبني
1	الأدوار المتكررة	تجاري (مطعم)	استخدام المبني
ممتاز	جودة التشطيب	576.20 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	الملحوظات	ستين	عمر المبني في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفّر	متوفّر	غير متوفر	غير متوفر

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



الصورة الجوية للعقار :



المصدر : Google Earth



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

لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تناقص إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسرع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة خميس مشيط .
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
النطع العمراني في المنطقة المحطة .
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.
مصارييف التشغيل والصيانة للعقارات.
الملاعة 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 أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الشوارع عدد الإستخدام	العقارات طبيعة العقار	التاريخ التقىيم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	
1	النرفة نسبة التسوية	أرض تجاري	1 10%	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,200 0%	4,200,000 0%	3,500 10%	- -	3,850	
		أرض تجاري	2 10%	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,500 0%	5,100,000 0%	3,400 10%	- -	3,740	
2	النرفة نسبة التسوية	أرض تجاري	3 30%	مستوي	أقل من 3 أشهر	18,500 25%	18,500,000 25%	1,000 30%	- -	1,300	
		المثناء نسبة التسوية	5% 0%	تجاري	0% 0%	5% 0%	5% 0%	5% 0%	5% 0%	5% 0%	

2,963.33
2,975

متوسط سعر المتر المربع
سعر المتر المربع بعد التقرير

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

إيجار السنوي للسنوات الخمس الأولى	إيجار السنوي للسنوات الخمس الثانية	إيجار السنوي للسنوات الخمس الثالثة	إيجار السنوي للسنوات الخمس الرابعة	
7,650,000	6,950,000	6,330,000	5,750,000	
26,680,000				إجمالي الإيجارات خلال فترة العقد
20 سنة				مدة العقد
1,334,000				متوسط إيجار السنوي

1,334,000	إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
1,334,000	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 % من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال))
1,334,000	صافي الدخل للعقار
9.50%	معامل رسملة الدخل
14,042,105	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقود المرفقة من العميل ، علماً بأن قيمة الإيجار متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 9% إلى 10%.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 03/07/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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



www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

(11000191) رقم عضوية المنشأة





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

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي الياسمين ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و
معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه
التقرير التالي الذي يوفر البيانات الالازمة 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
خمسة عشر مليون ومائة وواحد وسبعون ألف ومائة وإثنان وتسعون ريال سعودي (15,171,192 ريال سعودي) ، وكما
هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 03/07/2019 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
حسام بن محمد العبدالله	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	 Real Estate Valuation للتقييم العقاري C.R 1010517333
عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار		
12200000075	1210000094	1210001114	رقم العضوية
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/٠٦/٢٥ مـ	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/٠٧/٠٣ مـ	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٦٧١/١	رقم التقرير
-	ملاحظات

تلتزم شركة فاللي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

ليس شركة فاللي للتقييم العقاري أي مسؤولة 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 لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات
لدقّة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها 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 أنها صحيحة

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

شروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فاليري وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 25/06/2019 م
بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة
تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

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

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك

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



نطاق العمل

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

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

إقرار

نقر نحن شركة فاليري 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



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات مقارنة لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، و وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .
2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)
3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار ، وتقدم مؤشرات لقيمة .، تستند القيمة إلى تكاليف التشيد و خصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده ، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة اديان بطريقة المقاول ، و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناه الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

يتم بعد ذلك جمع تكاليف الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

ملخص بيانات العقار

نوع العقار	عمارة سكنية
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	210114038976
تاريخ الملك	١٤٣٩/٠١/٢١
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	١٤٣١/١٢٧٣٩
تاريخ رخصة البناء	١٤٣١/٠٧/٢٤
المدينة	الرياض
الحي	اللياسمين
رقم المخطط التنظيمي	3229
رقم البلك	3
رقم القطعة	16
ملاحظات	-

وصف العقار :

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



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

الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
69.99	متر عرض 10 م	شمالا
69.99	جار	جنوبا
33	شارع القادسية بعرض 36 م	شرقا
33	شارع عرض 18 م	غربا
ملاحظات		

مواصفات وخدمات المبني :

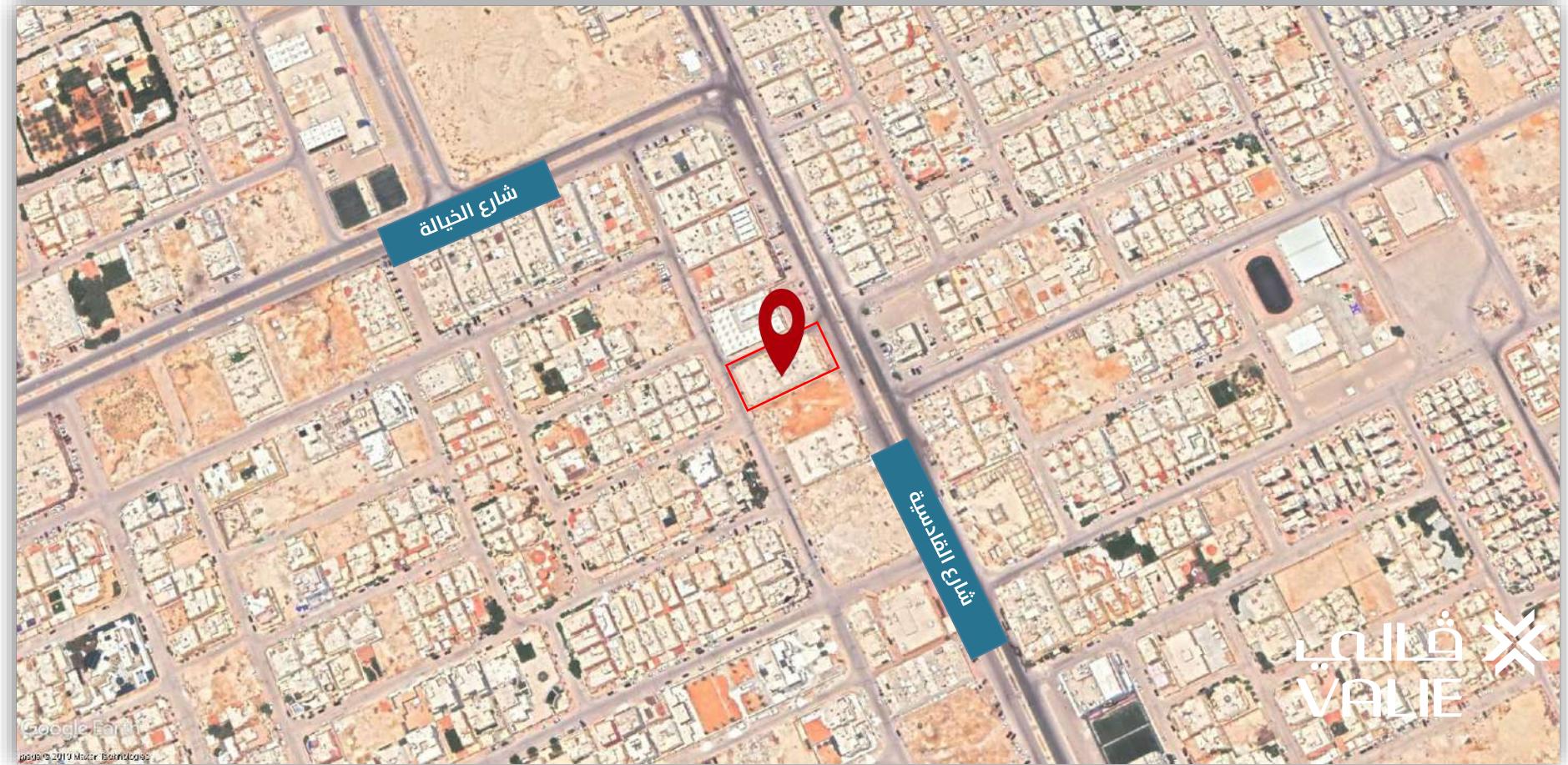

بيانات العقار			
		نوع البناء	حالة البناء
3 أدوار وملحق علوي	نظام البناء	خرسانى	ممتاز
1	القبو	ممتاز	شاغر
1	الدور الأرضي	مبني سكني	شاغر
2.5	الأدوار المتكررة	25 5,422.98	استخدام المبني
ممتاز	جودة التشطيب	6 سنوات	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات		عمر المبني في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	متوفر

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



الصورة الجوية للعقار :





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

لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسارع إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسارع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقليدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



❖ العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار العقارات في مدينة الرياض .
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيه مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
النطع 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 للعقارات.
الملاعة 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 فهـي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الشوارع المستخدمة	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ التقييم	المساحة أو مربع (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الياسمين	أرض	سكنى تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	2,520	8,820,000	3,500	-	5%
	نسبة التسوية	أرض	سكنى تجاري	5%	0%	0%	0%	0%	-	-	0%
2	الياسمين	أرض	سكنى تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	2,450	8,085,000	3,300	-	5%
	نسبة التسوية	أرض	سكنى تجاري	5%	0%	0%	0%	0%	-	-	0%
3	الياسمين	أرض	سكنى تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	2,500	7,750,000	3,100	-	5%
	نسبة التسوية	أرض	سكنى تجاري	5%	0%	0%	0%	0%	-	-	0%

3,465	متوسط سعر المتر المربع
3,475	سعر المتر المربع بعد التقريب

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

المساحة (متر مربع)	البيان
2,309.76	مساحة الأرض
5,422.98	مساحة المبني
3,475	سعر المتر المربع للأرض
1,500	سعر المتر المربع للمبني
6	عمر المبني
1,318	سعر المتر المربع للمبني (بعد خصم الإهلاك)
8,026,416	إجمالي قيمة الأرض
7,144,776	إجمالي قيمة المبني
15,171,192	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

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

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة التكلفة) بتاريخ 03/07/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
15,171,192 ريال سعودي	قيمة العقار (رقم)
خمسة عشر مليون ومائة وواحد وسبعون ألف ومائة وإثنان وتسعون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابية)



www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

(11000191) رقم عضوية المنشأة





تقدير تقييم مبني (مطعم) بمدينة
جدة بحي أبدر الشمالية
(مطعم برج كنج أبدر)

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

المحترمين

السادة / شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
بعد التحية ،

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالزمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات الالزمة 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 مبني (مطعم) ، بمساحة إجمالية للأرض 552 متر مربع حسب الملك المرافق وبمساحة مبني إجمالية 180.06 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

وبناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **سبعة مليون وأربعمائة وإثنان وأربعون ألف ومائة وخمسة ريال سعودي (7,442,105 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 03/07/2019 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	حسام بن محمد العبدالله
Real Estate Valuation للتنمية العقارية C.R 1010517333	عضو معتمد أول في الهيئة السعودية للمقيمين للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو أساسى في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1220000075
			

شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
١٤٣٩/٠١/٠١ هـ	تاريخ الترخيص
٢٠١٩/٠٦/٢٥ مـ	تاريخ المعاينة على العقار
٢٠١٩/٠٧/٠٣ مـ	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
شركة ملكية للاستثمار - صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
٠١١-٢٩٣٢٧٩٩	رقم الهاتف
٩٢٠٠٠٣٠٢٨	رقم الجوال
٧ - ١٠٤٦٧١/١٣	رقم التقرير
-	ملاحظات

تلتزم شركة فاللي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

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

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

ليس شركة فاللي للتقييم العقاري أي مسؤولة 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 لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات
لدقّة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافتراضنا أنها 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 أنها صحيحة

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

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

شروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فاليري وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 25/06/2019 م
بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة
تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

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

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تعطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هناك خلاف ذلك
يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



نطاق العمل

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

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

إقرار

نقر نحن شركة فاليري 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



أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات مقارنة لقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة توفر معلومات عن اسعارها ، و وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وادكام المعاملة الفعلية ، واساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والأقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

والأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق ، مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .
2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)
3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار ، وتقدم مؤشرات لقيمة .، تستند القيمة إلى تكاليف التشيد و خصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده ، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة اديان بطريقة المقاول ، و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناه الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

يتم بعد ذلك جمع تكاليف الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات ، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً .

ملخص بيانات العقار

نوع العقار	مبني (مطعم)
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الملك	420221011021
تاريخ الملك	1440/07/04
كتابة العدل	جدة
رقم رخصة البناء	3700105020
تاريخ رخصة البناء	هـ 1438/01/22
المدينة	جدة
الحي	أ婢 الشمالية
رقم المخطط التنظيمي	ب / 230
رقم البلك	-
رقم القطعة	204
ملاحظات	-

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض تجارية مقام عليها مبني (مطعم) بمدينة جدة في أبخر الشمالية، بمساحة إجمالية للارض 552 متر مربع، حسب الصك المرفق وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 180.06 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.



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

الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
٢٤ م	قطعة رقم 202	شمالا
٢٤ م	قطعة رقم 206	جنوبا
٢٣ م	قطعة رقم 203	شرقا
٢٣ م	شارع عرض 52 م	غربا
ملاحظات		

مواصفات وخدمات المبني :

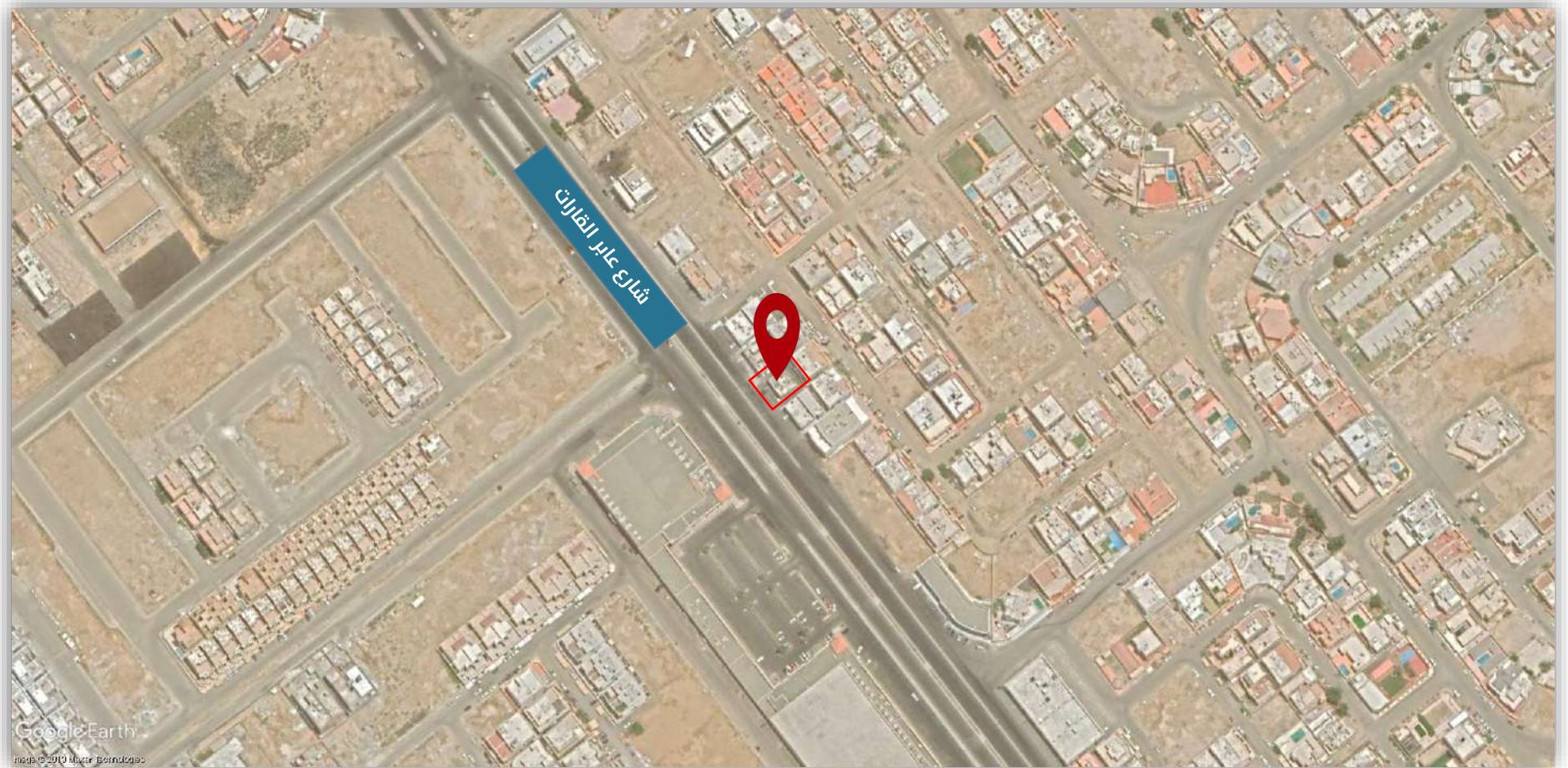

بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرسانى	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبني
1	الأدوار المتكررة	تجاري (مطعم)	استخدام المبني
ممتاز	جودة التشطيب	180.06 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	اللاحظات	جديد	عمر المبني في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبني				
مولادات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة إنذار الحرائق	سلام كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر

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



الصورة الجوية للعقار :



المصدر : Google Earth



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

لمحة عامة عن الاقتصاد السعودي :

على الرغم من التباطؤ الحاصل في سوق العقارات، لكننا لا نزال متفائلين بتحسين الوضع على المدى الأطول بفضل المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز سوق العقارات.

شهدنا مع مطلع العام انتعاشًا للنمو الاقتصادي في المملكة مع تسارع إجمالي الناتج المحلي من 2.2% في عام 2018 م وصولاً إلى 2.3% في 2019 م وفقاً للتقديرات الأخيرة لصندوق النقد الدولي، وذلك بعد التباطؤ الذي حصل في عام 2017 م ويمكن عزو هذه العودة إلى النمو إلى مجموعة من العوامل المواتية شملت ارتفاع أسعار النفط والتسرّع التدريجي في نمو الاقتصاد غير النفطي وتحول الحكومة بعيداً عن السياسة المالية التقييدية حسبما تم إعلانه في موازنة عامي 2018 و 2019 م فقد بلغ مؤشر مديرى المشتريات (PMI) وهو مؤشر للاقتصاد غير النفطي (55.2) في نوفمبر 2018 م ، وهو أعلى بكثير من المستوى المحايد عند الرقم (50) مما يشير إلى توسيع في القطاع غير النفطي وانتعاش ملحوظ للمؤشر من أدنى مستوى مسجل له في أبريل 2018 م (51.4) .

ومع ذلك، لا يزال المؤشر منخفضاً وفقاً للمعايير التاريخية بالرغم من انتعاش أسعار النفط هذا العام.



العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة جدة.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقيّة 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 للعقارات.
- الملاعة 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 أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي:



رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الاستخدام	الشوارع	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقديم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية	المقارنات و عوامل التسوية		
													Aجل من 3 أشهر	مستوى	
1	أبجر الشمالية	أرض	تجاري	1	0%	0%	0%	750	4,200,000	5,600	0%	-	5,600	0%	0%
2	أبجر الشمالية	أرض	تجاري	2	0%	0%	-5%	1,315	8,547,500	5,850	-10%	-	6,500	0%	0%
3	أبجر الشمالية	أرض	تجاري	2	0%	0%	-5%	700	4,550,000	6,175	-5%	-	6,500	0%	0%

5,875.00	متوسط سعر المتر المربع
5,875	سعر المتر المربع بعد التقرير

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

إيجار السنوي للسنوات الخمس الأولى	إيجار السنوي للسنوات الخمس الثانية	إيجار السنوي للسنوات الخمس الثالثة	إيجار السنوي للسنوات الخمس الرابعة	
4,050,000	3,690,000	3,350,000	3,050,000	
14,140,000				إجمالي الإيجارات خلال فترة العقد
20 سنة				مدة العقد
707,000				متوسط إيجار السنوي

707,000	إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)
0%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
707,000	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0	مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
707,000	صافي الدخل للعقار
9.50%	معامل رسملة الدخل
7,442,105	قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقود المرفقة من العميل ، علماً بأن قيمة الإيجار متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 9% إلى 10%.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.

تقدير القيمة السوقية للعقار:



عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة رسملة الدخل) بتاريخ 03/07/2019 م ، وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
7,442,105 ريال سعودي	قيمة العقار (رقم)
سبعة مليون وأربعين ألف ومائة وخمسة ريال سعودي	قيمة العقار (كتابية)



www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

(11000191) رقم عضوية المنشأة

