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

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

السادة / شركة ملكية للإستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

بعد التحية ,,

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

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

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

و بناءا 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 2021/12/31 م.

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
عبدالله بن إبراهيم السكران	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	
عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	
رقم العضوية 1210002201	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2021/12/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2021/12/31 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-106240/9
ملاحظات	-

فرضيات وشروط التقرير

تلتزم شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير
إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية
التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتثمين 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 مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير
ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير
هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020
العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/12/15 م

بناءا على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

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

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

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

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

إقرار

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

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.
و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.
خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قمية العقارات.
بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعيين السكني والتجاري .
وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

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

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

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

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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

يشار الى اسلوب التكلفة احيان بطريقة المقاول , و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

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

المصدر :المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2017 .

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

وصف العقار :

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

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

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

مواصفات و خدمات المبنى :

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

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

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

صور العقار :

ڤالي
VALIE

RED TAG
ڤالي
VALIE

ڤالي
VALIE

ڤالي
VALIE

ڤالي
VALIE

ڤالي
VALIE

الصورة الجوية للعقار :

المصدر : Google Earth

وثائق العقار :

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالدمام

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٥ من البلك رقم ٢ من المخطط رقم ش د ١٣٣٠ بمدينة الدمام وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: ٧٠٧,٠٥ + ١٩٦,٣٠ متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (١٨٧,٤٣) مائة و سبعة و ثمانون متر و ثلاثة و أربعون سنتمتر

شرقاً: شارع عمر بن الخطاب عرض ٦٠,٩٦ متر بطول: ٧,٧٨ + ٢٩٣,٩٩ + ٢٠,٣٩ متر

غرباً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٣٣٤,٠٣) ثلاثمائة و أربعة و ثلاثون متر و ثلاثة سنتمتر

ومساحتها: (٥٧,٢١٥,٣٢) سبعة و خمسون ألفاً و مئتين و خمسة عشر متر مربعاً و اثنين و ثلاثون سنتمتراً مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ١٧٦٨٨ / ١٤٣٨ في ١٩ / ٤ / ١٤٣٨ هـ ومصدره أمانة المنطقة الشرقية والمقيد في هذه الادارة برقم ٣٨٥٧٧٤٧٦ في ٢٤ / ٤ / ١٤٣٨ هـ وبناء على خطاب الموافقة على الافراغ الصادر من لجنة فحص دراسة المستكوك برقم ٣٢٢٦٥٨٨ في ٥ / ١ / ١٤٢٩هـ

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٣٠١٠٤٠١٠٦٥٠ في ٦ / ٨ / ١٤٣٨ هـ قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة تحديين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ٢٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ، بثمن وقدره ٣٠٩٠٠٠٠٠٠ ثلاثمائة و تسعة مليون ريال ثلاثمائة و تسعة مليون ريال (٢٦٥٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي) من المبلغ عبارة عن إصدار وحدات عينية عددها ٢٦٥٠٠٠٠٠ وحدة في صندوق ملكية عقارات الخليج ريت تمثل قيمتها قرابة ٨٥,٩٢ ٪ من ثمن هذا العقار حيث أن سعر الوحدة ١٠ ريالات وعليه جرى التصديق شرعياً في ٢٨ / ١ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبدالإله بن عبدالرحمن بن عبدالله الهليل

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية غرب الدمام
إدارة رخص البناء
رخصة إنشاء بناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية غرب الدمام
إدارة رخص البناء
رخصة إنشاء بناء

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات وعوامل التسوية :

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

المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية	أرض	تجاري	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,920	18,032,000	4,600	-30%	3,220
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	-25%	0%	-	-	
2	الفيصلية	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	4,000	18,600,000	4,650	-35%	3,023
	نسبة التسوية	0%	0%	-10%	0%	0%	-25%	0%	-	-	
3	الفيصلية	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,440	6,120,000	4,250	-25%	3,188
	نسبة التسوية	0%	0%	-10%	0%	0%	-15%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	3,143.33
سعر المتر المربع بعد التقريب	3,150

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

المقارنات :

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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي التجارية	3,000 – 3,400	للمساحات أكبر من 50,000 متر مربع
المعارض التجارية	700-900	داخل المراكز التجارية

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	57,215.32
مساحة البدروم	26,474
مساحة المباني	35,524
سعر المتر المربع للأرض	3,150
سعر المتر المربع للبدروم	2,200
سعر المتر المربع للمباني	2,000
عمر المباني	4
سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)	1,980
سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)	1,800
إجمالي قيمة الأرض	180,228,258
إجمالي قيمة البدروم	52,418,520
إجمالي قيمة الأدوار المتكررة	63,943,200
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	296,589,978

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

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

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري (قيمة العقد 24,720,000 ر.س/سنويا) .
- 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 2021/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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

رقم عضوية المنشأة (11000191)

@valie

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

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

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

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

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

العقار المقدر هو عبارة عن مركز تجاري , بمساحة إجمالية للأرض 9,600 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 21,725 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **مائتان مليون ريال سعودي (200,000,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2021/12/31 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
عبدالله بن إبراهيم السكران	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	
عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	
رقم العضوية 1210002201	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2021/12/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2021/12/31 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-106240/15
ملاحظات	-

فرضيات وشروط التقرير

تلتزم شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير
إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية
التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتثمين 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 مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير
ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير
هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020
العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/12/15 م

بناءا على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

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

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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

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

إقرار

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

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.
و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.
خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قمية العقارات.
بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعيين السكني والتجاري .
وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

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

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

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

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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

يشار الى اسلوب التكلفة احيان بطريقة المقاول , و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

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

المصدر :المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020 .

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

وصف العقار :

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

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

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

مواصفات و خدمات المبنى :

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

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

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

صور العقار :

الصورة الجوية للعقار :

المصدر : Google Earth

وثائق العقار :

رخصة بناء معرض تجارية

رقم الرخصة :
تاريخ الرخصة :
تاريخ الإنتهاء :
نوع الرخصة : عقار

اسم المالك : خالد بن حمد فايز بن ثمنان
رقم الصك : 21.1125.4331.4
رقم القطعة : 49/ب
الشارع : عبي السليله
المساحة الأرض : 689,00 م2
رقم المخطط التنظيمي : 687
رقم العقار :
نوع البناء : سكن
النطاق العمراني : بوبة
محيط الأسوار : 239,25 م.ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض 40م	40	9
شرق	شارع عرض 13م	37	4
جنوب	حديقة مع شارع 13	92	2,7
غرب	شارع عرض 40	24	20

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	0	268,50	موقف
أرضي تجاري	18	210,25	تجاري
ميزانين تجاري	0	221,70	تجاري
أدوار تجاري	16	352,90	تجاري
غرفة كهرباء	0	20,00	خدمات
ملاحق طوبية	16	177,50	تجاري
أسوار	0	152,00	أسوار

المكتب المصمم : مكان للاستشارات الهندسة المعمارية
رقم الترخيص : 22682
رقم المشروع : 0
رمز النظام :
متأسيب الشوارع المحيطة : مسلوك
سداد الرسوم مبلغ وقدره : 11007 ريال بموجب الإيصال رقم : 2100424172 وتاريخ :

ملاحظات :

الختم الرسمي

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/998

رقم الصك: 7930100045 85
التاريخ: 1442/11/12 هـ

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 49 / س من المخطط رقم 689 الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :
شمالا: شارع عرض 39.5م بطول 96 ستة و تسعون متر.
جنوبا: حديقة مع شارع 13م بطول 96 ستة و تسعون متر.
شرقا: شارع عرض 13.7م بطول 100 مائة متر
غربا: شارع عرض 40م بطول 100 مائة متر
ومساحتها 9600 تسعة آلاف و ستمائة متر مربعا المملوكة لـ شركة تعدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 593598002681 في 1442 / 07 / 24 قد تم رهنها وما يقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 79953565 فقط تسعة و سبعون مليونا و تسعمائة و ثلاثة و خمسون ألفا و خمسون ألفا و خمسمائة و على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 79953565 فقط تسعة و سبعون مليونا و تسعمائة و ثلاثة و خمسون ألفا و خمسمائة و خمسة و ستون ريالا سعوديا لا غير. تسدد 1442/11/13 سعيد الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (79953565) تصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات وينتهي بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فالمرتهن يبيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مالي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الختم الرسمي

رقم التسلسل: 2771

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات وعوامل التسوية :

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

المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	السليمانية	أرض	تجاري	4	مستوي	أكثر من 3 أشهر	10,000	60,000,000	6,000	0%	6,000
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	
2	السليمانية	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	2,792	21,917,200	7,850	-18%	6,476
	نسبة التسوية	0%	0%	-7.50%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
3	السليمانية	أرض	تجاري	3	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,768	30,144,000	8,000	-15%	6,800
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	6,425.42
سعر المتر المربع بعد التقريب	6,450

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

المقارنات :

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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي التجارية	8,000 – 6,000	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض التجارية	1,500 – 1,000	-
المكاتب الإدارية	700 - 500	-

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	9,600
مساحة البدروم	9,586.50
مساحة المباني	12,138.50
سعر المتر المربع للأرض	6,450
سعر المتر المربع للبدروم	2,500
سعر المتر المربع للمباني	3,000
عمر المباني	3
سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)	2,313
سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)	2,775
إجمالي قيمة الأرض	61,920,000
إجمالي قيمة البدروم	22,168,781
إجمالي قيمة الأدوار المتكررة	33,684,338
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	117,773,119

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)	16,000,000
متوسط نسبة الإشغال السنوية	0%
إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)	16,000,000
مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)	0
صافي الدخل للعقار	16,000,000
معامل رسملة الدخل	% 8
قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل	200,000,000

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 2021/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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

رقم عضوية المنشأة (11000191)

@valie

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

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

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

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **مائة وثمانية وعشرون مليون وثمانمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وتسعة وعشرون ريال سعودي (128,823,529 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2021/12/31 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
عبدالله بن إبراهيم السكران	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	
عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	
رقم العضوية 1210002201	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2021/12/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2021/12/31 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-106240/8
ملاحظات	-

فرضيات وشروط التقرير

تلتزم شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير
إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية
التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتثمين 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 مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير
ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير
هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020
العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/12/15 م

بناءا على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

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

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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

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

إقرار

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

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.
و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.
خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قمية العقارات.
بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعيين السكني والتجاري .
وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

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

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

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

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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

يشار الى اسلوب التكلفة احيان بطريقة المقاول , و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

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

المصدر :المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020 .

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	مجمع سكني (فلل فندقية)
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	393010004592
تاريخ الصك	1442/11/12 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1434/5961
تاريخ رخصة البناء	1434/03/23 هـ
المدينة	الرياض
الحي	الهدا
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم البلك	-
رقم القطعة	1 / 5
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	
استعمال الارض حسب النظام	سكني
مساحة الارض	10,000 متر مربع
شكل الارض	مربعة
منسوب الارض	مستوية

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

مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	خرساني	نظام البناء	دورين
حالة البناء	ممتاز	القبو	1
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	فندقي	الأدوار المتكررة	1
مساحة مسطحات البناء	7,203.48 م2	جودة التشطيب	ممتاز
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	7 سنوات	ملاحظات	-

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

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

صور العقار :

الصورة الجوية للعقار :

المصدر : Google Earth

مستندات العقار :

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات وعوامل التسوية :

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

المقارنات و عوامل التسوية												
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الهدا	أرض	تجاري سكني	4	غير مستوي	أقل من 3 أشهر	36,000	99,000,000	2,750	5%	2,888
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	-5%	0%	15%	0%	-	-	
2	الهدا	أرض	تجاري سكني	4	مستوي	أقل من 3 أشهر	13,000	52,000,000	4,000	0%	4,000
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	5%	0%	-	-	
3	الهدا	أرض	سكني	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	4,000	15,400,000	3,850	30%	5,005
	نسبة التسوية	0%	20%	0%	0%	0%	10%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	3,964.17
سعر المتر المربع بعد التقريب	3,975

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 فيفندا	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	المونسية	5 نجوم	3 غرف	4,600	فيلا رويال

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 قيمة الأرض والمباني "طريقة إحتساب التكلفة" :

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	10,000
مساحة المباني	7,203.48
سعر المتر المربع للأرض	3,975
سعر المتر المربع للمباني	4,500
عمر المباني	7
سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)	3,712.50
إجمالي قيمة الأرض	39,750,000
إجمالي قيمة المباني	26,742,920
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	66,492,920

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل " :

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

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري (قيمة العقد 10,937,500 ر.س/سنويا) .
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 8.50 % إلى 9.50 %.
- 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 2021/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	128,823,529 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وثمانية وعشرون مليون وثمانمائة وثلاثة وعشرون ألف وخمسمائة وتسعة وعشرون 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

رقم عضوية المنشأة (11000191)

@valie

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

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

السادة / شركة ملكية للإستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

بعد التحية ,,

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

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

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري, بمساحة إجمالية للأرض 4,761.50 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 15,259.40 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

و بناءا 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 2021/12/31 م .

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

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2021/12/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2021/12/31 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-106240/10
ملاحظات	-

فرضيات وشروط التقرير

تلتزم شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير
إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية
التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتثمين 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 مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير
ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير
هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020
العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/12/15 م

بناءا على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

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

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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

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

إقرار

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

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.
و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.
خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قمية العقارات.
بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعيين السكني والتجاري .
وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

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

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

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

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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

يشار الى اسلوب التكلفة احيان بطريقة المقاول , و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

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

المصدر :المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020 .

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	39301004588
تاريخ الصك	1442/11/12 هـ
كتابة العدل	جدة
رقم رخصة البناء	1424/609
تاريخ رخصة البناء	1424/03/24 هـ
المدينة	جدة
الحي	الزهراء
رقم المخطط التنظيمي	3 / 526 / ع
رقم البلك	-
رقم القطعة	177 – 180
ملاحظات	-

وصف العقار :

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

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

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

مواصفات و خدمات المبنى :

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

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

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

صور العقار :

الصورة الجوية للعقار :

المصدر : Google Earth

وثائق العقار :

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 3930100045 88
التاريـــــخ: 1442/11/12 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن مركز تجاري المقام على الأرضا وبناء رقم 177 من المخطط رقم 3 / 526/ ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . و مركز تجاري المقام على الارضا وبناء رقم 180 من المخطط رقم 3 / 526/ ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة , وحدودها وأطوالها :
شمالا: شارع عرض 15م بطول 41 واحد و أربعون متر
جنوبا: قطعة رقم 183 بطول 47 سبعة و أربعون متر
شرقا: شارع السبعين مترا بطول 105 مائة و خمسة متر
غربا: قطعة رقم 178 و 179 و 181 و 182 بطول 109 مائة و تسعة متر
ومساحتها 4761.5 أربعةالآف و سبعمائة و واحد و ستون متر مربعا و خمسون مستمترا مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 993598002675 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم او سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 49970978 فقط تسعة و أربعون مليونا و تسعمائة و سبعون ألفا و تسعمائة و ثمانية و سبعون ريالا سعوديا لا غير تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 49970978 فقط تسعة و أربعون مليونا و تسعمائة و سبعون ألفا و تسعمائة و ثمانية و سبعون ريالا سعوديا لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (49970978) تصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مالي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد انحلال مايلزمه شرعا. وعليه جرى التصديق تحريرا في 1442 / 11 / 12 لاعتماده وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

ابراهيم عمر محمد الحسين

الختم الرسمي

رقم الدكتاش: 2774

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات وعوامل التسوية :

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

المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الزهراء	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,050	18,999,750	18,095	-10%	16,286
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
2	النهضة	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,200	21,600,000	18,000	-10%	16,200
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
3	النعيم	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,100	18,150,000	16,500	-10%	14,850
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	15,778.50
سعر المتر المربع بعد التقريب	15,800

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

المقارنات :

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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي التجارية	16,000 – 15,000	طريق الأمير سلطان
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 قيمة الأرض والمباني "طريقة إحتساب التكلفة" :

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	4,761.50
مساحة البدروم	2,935
مساحة المباني	12,131.40
سعر المتر المربع للأرض	15,825
سعر المتر المربع للبدروم	2,200.00
سعر المتر المربع للمباني	2,500.00
عمر المباني	15.00
سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)	1,375.00
سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)	1,562.50
إجمالي قيمة الأرض	75,350,738
إجمالي قيمة البدروم	4,035,625
إجمالي قيمة الأدوار المتكررة	18,955,313
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	98,341,675

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)	10,000,000
متوسط نسبة الإشغال السنوية	0%
إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)	10,000,000
مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)	0
صافي الدخل للعقار	10,000,000
معامل رسملة الدخل	8%
قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل	125,000,000

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري (قيمة العقد 9,957,640 ر.س/سنويا) .
- 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 2021/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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

رقم عضوية المنشأة (11000191)

@valie

تقرير تقييم معارض تجارية وورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية (مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 6

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

السادة / شركة ملكية للإستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

بعد التحية ,,

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **خمسة وعشرون مليون وثمانمائة وستة الآف وأربعمائة وإثنان وخمسون ريال سعودي (25,806,452 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2021/12/31 م .

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

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2021/12/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2021/12/31 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-106240/2
ملاحظات	-

فرضيات وشروط التقرير

تلتزم شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير
إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية
التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتثمين 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 مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير
ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير
هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020
العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/12/15 م

بناءا على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

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

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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

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

إقرار

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

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.
و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.
خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قمية العقارات.
بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعيين السكني والتجاري .
وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

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

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

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

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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

يشار الى اسلوب التكلفة احيان بطريقة المقاول , و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

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

المصدر :المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020 .

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	393010005763
تاريخ الصك	1443/03/13 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/10137
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01 هـ
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 و الاطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 20 م	89.34 م
جنوبا	شارع عرض 25 م	43.20 م + 14.41 م
شرقا	شارع عرض 25 م	203.11 م
غربا	شارع عرض 25 م	214.14 م
ملاحظات	-	

مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدة وجزء خرساني	نظام البناء	ورش - مستودعات
حالة البناء	جيد	القبو	0
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	ورش - مستودعات	الأدوار المتكررة	0
مساحة مسطحات البناء	12,045 م2	جودة التشطيب	جيد
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	9 سنوات	ملاحظات	-

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

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

صور العقار :

الصورة الجوية للعقار :

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

المصدر : Google Earth

وثائق العقار :

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الاولى بالرياض

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٤١٠١٢٥٠٢٩٨٢١
التاريخ : ٣ / ٧ / ١٤٤١ هـ

صك تملك عقار مرهون

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

فإن قطعة الارض ٥٥٦ و قطعة الارض ٥٥٧ و قطعة الارض ٥٥٨ و قطعة الارض ٥٥٩ و قطعة الارض ٥٦٠ و قطعة الارض ٥٦١ و قطعة الارض ٥٦٢ و قطعة الارض ٥٦٣ و قطعة الارض ٥٦٤ و قطعة الارض ٥٦٥ و قطعة الارض ٥٦٦ و قطعة الارض ٥٦٧ و قطعة الارض ٥٦٨ و قطعة الارض ٥٦٩ و قطعة الارض ٥٧٠ و قطعة الارض ٥٧١ و قطعة الارض ٥٧٢ و قطعة الارض ٥٧٣ و قطعة الارض ٥٧٤ و قطعة الارض ٥٧٥ و قطعة الارض ٥٧٦ و قطعة الارض ٥٧٧ من المخطط رقم ٣٢٥١ الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٨٩,٣٤) تسعة و ثمانون متر و اربعة و ثلاثون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (١٣,٢) ثلاثة و اربعون متر و عشر بن سنتمتر + منكسر شرقا بطول ١١,٤١ م.

شرقاً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٢٠٣,١١) مئتين و ثلاثة متر و احد عشر سنتمتر

غرباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٢١١,١٤) مئتين و اربعة عشر متراً و اربعة عشر سنتمتراً

ومساحتها : (١٤,٧١٣,٨٢) أربعة عشر ألف و سبعمائة و ثلاثة عشر متر مربعاً و سبعة و ثمانون سنتمتراً مربعاً فقط

المملوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣-٧٨٠١٢٥٠٢٩٨٠ في ٢ / ٧/ ١٤٤١ هـ .

هي في ملك / شركة شدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١١ / ١/ ١٤٣٩ هـ والمرهونة لصالح (شركة البلاد العقارية مقابل مبلغ وقدره : (ثمن وقدره ٧٣٢٩٨٠٠٠٠ سبعمائة و ثلاثين و ثلاثون مليونا و تسعمائة و ثمانون ألف ريال) في حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعا .

وعليه جرى تحريره في ٣ / ٧/ ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عبدالرحمن بن عبدالله بن محمد العبدالكريم

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رخصة بناء ورشة

إدارة رخص البناء

اسم المالك : شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة
رقم الهوية : ١٠١٠١٤٠٤٤٤ تاريخه : ١٤١١/٠١/٠٢ مصدره :
رقم الصك : ٢١٠١١٦٠٠٥٢٠٣ تاريخه : ١٤٣٧/٠٧/٢٢
رقم المخطط : من ٥٥٦ إلى ٥٧٧ رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي الفيصلية نوع البناء : مخلق
مساحة الأرض : ٦١٧٢٣,١٣ م٢ محدود الأطوال : م/ط النطاق العمراني : مرحلة ٩

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرفاق
شمال	شارع عرض ٢٠م	٨٩,٣٤	لا
غرب	شارع عرض ٢٥م	٢٠٣,١١	لا
جنوب	شارع عرض ٢٥م	٢٥,٢٢	لا
شرق	شارع عرض ٢٥م	٢١١,١٤	لا

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
دور أرضي	٥	١٢٠٥٧,٠٠	ورشة

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : ٢٨ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
عدد الرسوم مبلغ وقدره : ٦٦٢١ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٢١٨٢٢٣ وتاريخ : ١٤٣٨/٠٥/١٩ هـ

ملاحظات :
١- يلتزم بالمواصفات الفنية الصادرة من الدفاع المدني في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢- الموجود المقابل للمستودع رقم ٢٣٢٦٦ وتاريخ ٢/٠٧/١٤٣٠هـ الصادر من بلدية فيصلية الغربية.
٣- بموجب معدي التوبة المطروحة رقم ١٩٤ بتاريخ ١٤٣٦/٠٦/١١هـ الخص بالصنايع بالمنطقة والورش.
٤- يجب ألا يقل مسافة الورشة عن بعد عن الجوار عن ٢٠٠م.
٥- يجب ألا يقل عرض الزوايا على الشارع عن ١٠م .

رئيس قسم الرخص
مدير إدارة الرخص
مدير عام التخطيط العمراني

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات (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 أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه , فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

المقارنات و عوامل التسوية												
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,542	2,235,900	1,450	-5%	1,378
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	-	-	
2	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	4,627	7,171,850	1,550	-3%	1,504
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	-	-	
3	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,554	2,175,600	1,400	-5%	1,330
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	1,403.67
سعر المتر المربع بعد التقريب	1,400

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

المقارنات :

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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي الصناعية	1,600 – 1,300	-
المستودعات والورش	275 – 175	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	225 – 150	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600 - 500	-

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	14,713.87
مساحة المباني	12,045
سعر المتر المربع للأرض	1,400
سعر المتر المربع للمباني	800
عمر المباني	9
سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)	620.00
إجمالي قيمة الأرض	20,599,418
إجمالي قيمة المباني	7,467,900
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	28,067,318

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

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

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 2021/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	25,806,452 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	خمسة وعشرون مليون 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

رقم عضوية المنشأة (11000191)

@valie

تقرير تقييم معارض تجارية وورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية (مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 7

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

السادة / شركة ملكية للإستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

بعد التحية ,,

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **إثنا عشر مليون وتسعمائة وثلاثة الآف ومائتان وستة وعشرون ريال سعودي (12,903,226 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2021/12/31 م .

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

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2021/12/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2021/12/31 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-106240/3
ملاحظات	-

فرضيات وشروط التقرير

تلتزم شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير
إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية
التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتثمين 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 مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير
ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير
هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020
العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/12/15 م

بناءا على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

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

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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

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

إقرار

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

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.
و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.
خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قمية العقارات.
بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعيين السكني والتجاري .
وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

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

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

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

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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

يشار الى اسلوب التكلفة احيان بطريقة المقاول , و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

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

المصدر :المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020 .

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	393010004591
تاريخ الصك	1442/11/12 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/10144
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01 هـ
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	ورش
مساحة الارض	4,865.50 متر مربع
شكل الارض	منتظمة
منسوب الارض	مستوية

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

مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدة وجزء خرساني	نظام البناء	ورش - مستودعات
حالة البناء	جيد	القبو	0
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	ورش - مستودعات	الأدوار المتكررة	0
مساحة مسطحات البناء	3,663.78 م2	جودة التشطيب	جيد
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	9 سنوات	ملاحظات	-

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

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

صور العقار :

الصورة الجوية للعقار :

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

المصدر : Google Earth

وثائق العقار :

وزارة العدل

إبراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 393010004591
التاريخ: 1442/11/12 هـ

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 546 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 547 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 548 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 549 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 550 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 551 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 552 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 553 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 554 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 555 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع عرض 20 م بطول 101.75 مائة و واحد متر و خمسة و سبعون سنتمتر
جنوبا: شارع عرض 20 م بطول 92.87 اثنين و تسعون متر و سبعة و ثمانون سنتمتر
شرقا: شارع عرض 25 م بطول 50 خمسون متر
غربا: شارع عرض 25 م بطول 50.8 خمسون مترا و ثمانون سنتمترا
ومساحتها 4865.5 اربعةالاف و ثمانمائة و خمسة و ستون متر مربعا و خمسون سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض برقم 393598002682 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 5158295 فقط خمسة ملايين و مائة و ثمانية و خمسون ألفا و مائتان و خمسة و تسعون ريالا سعوديا لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 5158295 فقط خمسة ملايين و مائة و ثمانية و خمسون ألفا و مئتان و خمسة و تسعون ريالا سعوديا لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (5158295) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات، واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا، وعليه جرى التصديق تحريرا في 1442 / 11 / 12 لاعتماده .وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموثق
إبراهيم عمر محمد الحسين

رقم الصك: 2777

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
رخصة بناء وتشوين

رقم الرخصة : ١٠١٤
تاريخ الرخصة : ١٤٤٢/٠٩/٠٩
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٥/٠٩/٠٩
نوع الرخصة : تحويل منطقات البناء

اسم المالك : شركة مجموعة عبد اللطيف الجبس المحدودة
رقم الإثبات : ١٠١٠١٤٠٥٢٤ تاريخه : ١٤١٠/٠٤/٢٧ مصدره :
رقم الصك : ٧١٠١١٢٠١١٩٠٣ تاريخه : ١٤٢٩/٠٧/٢٣
رقم القطعة : من ٤٦ إلى ٥٥ مكرر
رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع :
رقم العقار :
الحي : حي الفيصلية
نوع البناء : معلن
مساحة الأرض : ١٨٦٦,٢٩ م٢ محيط الأسوار : م/ط النطاق العمراني : مرحلة ٩

	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
الجهة			
شمال	شارع عرض ٢٠م	١٠١,٧٥	١
شرق	شارع عرض ٢٥م	٥٠	٥
جنوب	شارع عرض ٢٠م	٩٢,٨٧	١
غرب	شارع عرض ٢٥م	٥٠,٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٢	٣٦٤٣,٧٢	ورشة
غرفة كهرباء	١	٦٠,٠٠	غرفة كهرباء

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : ٨٦ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سداد الرسوم مبلغ وقدره : ٢٩٥٨ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣١٠١٢١٨٦٠٧ وتاريخ : ١٤٣٢/٠٥/١٩ هـ

ملاحظات :
١- يلزم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢- بموجب التقرير المساحي رقم ٢٣١٤ وتاريخ ١٤٣٠/٠٥/٠٧ هـ تحصل من بلدية البطحاء الفرعية.
٣- بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩٤ بتاريخ ١٤٢٩/٠٣/٢٦ هـ الخاص بالمستوحات والورش.
٤- يجب الا يقل مسافة أورشة الرش بعد التوزيعة عن ٢,٠٠م.
٥- يجب الا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م.
٦- تم تعديل عدد الوحدات بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من مكتب سحاب للاستشارات الهندسية .
٧- بموجب خطاب بلدية البطحاء الفرعية رقم ١٤٣٢/١١٦٠٠ بتاريخ ١٤٣٢/٠٦/١٠ هـ والتقرير الفني المرفق بالمعاملة رقم ٨٠٩٤ بتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٠٧ هـ .

رئيس قسم الرخص — مدير إدارة الرخص — مدير عام التخطيط العمراني — الختم الرسمي

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات (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 أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه , فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

المقارنات و عوامل التسوية												
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,542	2,235,900	1,450	5%	1,523
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-	-	
2	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	4,627	7,171,850	1,550	0%	1,550
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	
3	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,554	2,175,600	1,400	5%	1,470
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	1,514.17
سعر المتر المربع بعد التقريب	1,525

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

المقارنات :

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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي الصناعية	1,600 – 1,300	-
المستودعات والورش	275 – 175	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	225 – 150	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600 - 500	-

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	4,865.50
مساحة المباني	3,663.78
سعر المتر المربع للأرض	1,525
سعر المتر المربع للمباني	900
عمر المباني	9
سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)	697.50
إجمالي قيمة الأرض	7,419,888
إجمالي قيمة المباني	2,555,487
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	9,975,374

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

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

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 2021/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

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

رقم عضوية المنشأة (11000191)

@valie

تقرير تقييم معارض تجارية وورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية (مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 9

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

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

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

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

العقار المقدر هو عبارة عن ورش صناعية , بمساحة إجمالية للأرض 6,098.38 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 4,711 متر مربع حسب رخصة البناء المرفق.

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **إثنا عشر مليون ومائتان وثمانية وخمسون ألف وخمسة وستون ريال سعودي (12,258,065 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2021/12/31 م .

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

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2021/12/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2021/12/31 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-106240/4
ملاحظات	-

فرضيات وشروط التقرير

تلتزم شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير
إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية
التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتثمين 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 مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير
ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير
هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020
العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/12/15 م

بناءا على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

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

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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

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

إقرار

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

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.
و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.
خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قمية العقارات.
بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعيين السكني والتجاري .
وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

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

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

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

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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

يشار الى اسلوب التكلفة احيان بطريقة المقاول , و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

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

المصدر :المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020 .

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	393010005756
تاريخ الصك	1443/03/13 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/10124
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01 هـ
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 و الاطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 20 م	126.61 م
جنوبا	شارع عرض 20 م	117.72 م
شرقا	شارع عرض 25 م	50 م
غربا	شارع عرض 25 م	50.80 م
ملاحظات	-	

مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدة وجزء خرساني	نظام البناء	ورش - مستودعات
حالة البناء	جيد	القبو	0
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	ورش - مستودعات	الأدوار المتكررة	0
مساحة مسطحات البناء	4,711 م2	جودة التشطيب	جيد
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	9 سنوات	ملاحظات	-

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

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

صور العقار :

الصورة الجوية للعقار :

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

المصدر : Google Earth

وثائق العقار :

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رخصة بناء

اسم المالك :	شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة
رقم الهوية :	١٠١٠٤٤٠٥٢١ تاريخه : ١٤١١/٠١/٠٧ مصدره :
رقم الصك :	(٣١٠١٠١٠٥٠١٣٩٢١٠) تاريخه : ١٤٣٢/٠٧/٠٣
رقم القطعة :	من ٣٢٤ إلى ٥٤٠ رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع :	رقم العقار :
الحي :	حي الفيصلية نوع البناء : حكومي
مساحة الأرض :	٩٠٨٩,٣٧ م٢ محيط الأسوار : وابط التطلق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتداد
شمال	شارع ٢٠	١٢٦,٦١	٤
شرق	شارع ٢٥	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠	١١٧,٧٢	٤
غرب	شارع ٢٥	٥٠,٠	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
دور أرضي	٨	٤٧١٦,٠٠	ورشة

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٢٠٤ رقم المشروع : ٤١ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : سكوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٣٧٧٦ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢٢٠١٢٤٨٢٤٩ وتاريخ : ١٤٢٤/٠٤/١٩ هـ

ملاحظات :
١- يتم مراجعة مكتب نزع الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ.
٢- يجب توفير الصحي رقم ٢٥٤١ وتاريخ ١٤٢٦/٠٧/٠٣ هـ للصادر من بلدية البطحاء فقر جبال.
٣- يجب حضور الجهة المختصة رقم ٤٩٢ بتاريخ ١٤٢٣/٠٣/٢٦ هـ الخاص بالمنشآت والجدران.
٤- يجب ألا تقل مساحة الوحدة الواحدة عن الخطة عن ٢٠٠م٢.
٥- يجب ألا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ٢٠م. ------

مدير إدارة الرخص
د. عبدالرحمن محمد طنيب
مدير عام التخطيط العمراني
م. علي بن إبراهيم الثاوي
مدير عام التخطيط العمراني
م. مساعد إبراهيم المحيا

إن الكلمة لو تشطب يلغى هذه الرخصة. يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

رقم الصك: 393010005756
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل
إبراهيم عمر محمد الحسن
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 534 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 535 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 536 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 537 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 538 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 539 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 540 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 541 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 542 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 543 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 544 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 545 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :
شمالا: شارع عرض 20م بطول 126.61 مئة و ستة و عشرون متر و واحد و ستون سنتمتر
جنوبا: شارع عرض 20م بطول 117.72 مئة و سبعة عشر متر و اثنين و سبعون سنتمتر
شرقا: شارع عرض 25م بطول 50 خمسون متر
غربا: شارع عرض 25م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانية و خمسون متر مربعا و ثمانية و ثلاثون سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الأولى
ومساحتها 6098.38 ستةالاف و ثمانية و تسعون متر مربعا و ثمانية و ثلاثون سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الأولى برقم 4108060050 73
العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم 4108060050 73 بموجب سجل تجاري
رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 12258065 قفل ثلثا عشر مليونا و مئتان و ثمانية و خمسون ألفا و خمسة و ستون ريالا
قرر 24 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لمصلح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري
سعوديا لا غير. تحدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان
للوفاء بالمديونية. قد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل
الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ12258065بحل بتاريخ30-12-2028م) وفي حالة عدم إيداع للمرتهن بيع العقار
بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد العمل مايلزم شرعا. وعليه
جرى التصديق تحريرا في 1443 / 03 / 13 لاعتماده وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
إبراهيم عمر محمد الحسن

الختم الرسمي

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات (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 أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه , فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

المقارنات و عوامل التسوية												
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,542	2,235,900	1,450	5%	1,523
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-	-	
2	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	4,627	7,171,850	1,550	0%	1,550
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	
3	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,554	2,175,600	1,400	5%	1,470
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	1,514.17
سعر المتر المربع بعد التقريب	1,525

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

المقارنات :

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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي الصناعية	1,600 – 1,300	-
المستودعات والورش	275 – 175	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	225 – 150	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600 - 500	-

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	6,098.38
مساحة المباني	4,711.00
سعر المتر المربع للأرض	1,525
سعر المتر المربع للمباني	900
عمر المباني	9
سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)	697.50
إجمالي قيمة الأرض	9,300,030
إجمالي قيمة المباني	3,285,923
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	12,585,952

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

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

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري(قيمة العقد 954,500 ر.س/سنويا) .
- 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 2021/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	12,258,065 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	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

رقم عضوية المنشأة (11000191)

@valie

تقرير تقييم معارض تجارية وورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية (مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 10

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

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

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **إثنا عشر مليون وثلاثمائة وسبعة وثمانون ألف وسبعة وتسعون ريال سعودي (12,387,097 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2021/12/31 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
عبدالله بن إبراهيم السكران	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	
عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	
رقم العضوية 1210002201	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2021/12/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2021/12/31 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-106240/5
ملاحظات	-

فرضيات وشروط التقرير

تلتزم شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير
إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية
التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتثمين 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 مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير
ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير
هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020
العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/12/15 م

بناءا على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

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

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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

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

إقرار

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

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.
و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.
خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قمية العقارات.
بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعيين السكني والتجاري .
وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

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

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

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

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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

يشار الى اسلوب التكلفة احيان بطريقة المقاول , و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

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

المصدر :المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020 .

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	79301004590
تاريخ الصك	1442/11/12 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/10131
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01 هـ
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	ورش
مساحة الارض	6,729.88 متر مربع
شكل الارض	منتظمة
منسوب الارض	مستوية

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

مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدة وجزء خرساني	نظام البناء	ورش - مستودعات
حالة البناء	جيد	القبو	0
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	ورش - مستودعات	الأدوار المتكررة	0
مساحة مسطحات البناء	5,233 م2	جودة التشطيب	جيد
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	9 سنوات	ملاحظات	-

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

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

صور العقار :

الصورة الجوية للعقار :

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

المصدر : Google Earth

وثائق العقار :

وزارة العدل
إبراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 793010004590
التاريخ: 1442/11/12 هـ

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 522 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 523 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 524 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 525 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 526 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 527 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 528 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 529 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 530 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 531 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 532 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 533 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع 20م بطول 139.04 مائة و تسعة و ثلاثون متر و اربعة سنتمتر
جنوبا: شارع 20م بطول 130.15 مائة و ثلاثون متر و خمسة عشر سنتمتر
شرقا: شارع 25م بطول 50 خمسون متر
غربا: شارع 25م بطول 50.8 خمسون متراً و ثمانون سنتمتراً
ومساحتها 6729.88 ستةالاف و سبعمائة و تسعة و عشرون متر مربعاً و ثمانية و ثمانون سنتمتراً مربعا بذلك 10 المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 693598002680 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما اقيم او سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 4951963 فقط اربعة ملايين و تسعمائة و واحد و خمسون الفاً و تسعمائة و ثلاثة و ستون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على اقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 4951963 فقط اربعة ملايين و تسعمائة و واحد و خمسون الفا و تسعمائة و ثلاثة و ستون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (4951963) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد للمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مالي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد العدل مايلزم شرعا و عليه جرى التصديق شرعيا في 12 / 11 / 1442 لاعتماده .وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الختم الرسمي

رقم التسلسل: 2776

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء — رخصة بناء ورشة

رقم الرخصة : ١٤٣٧/٠٠١٢١
تاريخ الرخصة : ١٤٣١/٠٧/٠١
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٤/٠٦/٠١
نوع الرخصة : إصدار

اسم العملاء : شركة مجموعة عبد المطلب العيسى المحدودة
رقم الهوية : ٩٠١٠١٤٠٤١٤ تاريخه : ١٤٦١/٠١/٠٧ صادرة : الرخصة القديمة
رقم الصك : ٣٦٠١٠٨٠١٢٧٣٠ تاريخه : ١٤٣٩/٠٧/٢٣
رقم القطعة : من ٥٢٢ إلى ٥٣٢ رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي الفيصلية نوع البناء : معلق
مساحة الأرض : ٦٧٢٦.٨٨ م٢ محيط الأسوار م/ط التمثال العمراني : مرخة ٩

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإمتداد
شمال	شارع ٢٠م	١٣٩.٠٤	٤
شرق	شارع ٢٥م	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠م	١٣٠.١٥	٤
غرب	شارع ٢٥م	٥٠.٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١٠	٥٢٣٣.٠٠	ورشة

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٤٠٢ رقم المشروع : ٣٨ رمز النظام : مناسيب النوايع المحيطة : مستوى
سند الرسوم مبلغ وقدره : ١٤٦٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢٢٠١٢٩٨١٨١ وتاريخ : ١٤٣٦/٠٥/٢٠ هـ

ملاحظات :
١ يلزم مراجعة مكتب دار الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة قبل البدء بالتنفيذ
٢ بموجب التقرير المساحي رقم ٢٢٢٥٠ وتاريخ ١٤٣٤/٠٥/٠٧ هـ الصادر من بلدية الهضاب الشرقية
٣ بموجب محضر اللجنة المفوضة رقم ٤٩١ بتاريخ ١٤٢٦/٠٣/١٦ هـ القاضي بالسماح عند الإرتداد
٤ يجب الا يقل سماكة الرخمة عن ٢٠ سم
٥ يجب الا يقل عرض الرصيفة على الشارع عن ١٠ م .

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مساعد ابراهيم السعيا

مدير إدارة رخص البناء
م/ علي بن محمد الدكروري

رئيس فريق الرخص
م/ مشهور محمد العتيبي

إن الكشط أو الشطب يلغي هذه الرخصة . يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات (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 أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه , فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

المقارنات و عوامل التسوية												
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,542	2,235,900	1,450	5%	1,523
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-	-	
2	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	4,627	7,171,850	1,550	0%	1,550
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	
3	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,554	2,175,600	1,400	5%	1,470
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	1,514.17
سعر المتر المربع بعد التقريب	1,525

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

المقارنات :

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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي الصناعية	1,600 – 1,300	-
المستودعات والورش	275 – 175	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	225 – 150	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600 - 500	-

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	6,729.88
مساحة المباني	5,233.00
سعر المتر المربع للأرض	1,525
سعر المتر المربع للمباني	900
عمر المباني	9
سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)	697.50
إجمالي قيمة الأرض	10,263,067
إجمالي قيمة المباني	3,650,018
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	13,913,085

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)	960,000
متوسط نسبة الإشغال السنوية	0%
إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)	960,000
مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)	0
صافي الدخل للعقار	960,000
معامل رسملة الدخل	7.75%
قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل	12,387,097

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 2021/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	12,387,097 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	إثنا عشر مليون وثلاثمائة وسبعة وثمانون ألف وسبعة وتسعون 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

رقم عضوية المنشأة (11000191)

@valie

تقرير تقييم معارض تجارية وورش بمدينة الرياض بحي الفيصلية (مجمع التقنية التجاري) بلك رقم 11

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

السادة / شركة ملكية للإستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

بعد التحية ,,

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **ثمانية عشر مليون وخمسمائة وستة عشر ألف ومائة وتسعة وعشرون ريال سعودي (18,516,129 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2021/12/31 م .

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

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2021/12/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2021/12/31 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-106240/6
ملاحظات	-

فرضيات وشروط التقرير

تلتزم شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير
إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية
التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتثمين 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 مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير
ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير
هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020
العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/06/21 م

بناءا على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

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

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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

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

إقرار

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

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.
و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.
خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قمية العقارات.
بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعيين السكني والتجاري .
وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

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

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

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

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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

يشار الى اسلوب التكلفة احيان بطريقة المقاول , و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

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

المصدر :المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020 .

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	793010004587
تاريخ الصك	1442/11/12 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/10149
تاريخ رخصة البناء	1432/06/01 هـ
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 للارض 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	ورش
مساحة الارض	7,341.13 متر مربع
شكل الارض	منتظمة
منسوب الارض	مستوية

الحدود و الاطوال 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 و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدة وجزء خرساني	نظام البناء	ورش - مستودعات
حالة البناء	جيد	القبو	0
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	ورش - مستودعات	الأدوار المتكررة	0
مساحة مسطحات البناء	5,733 م2	جودة التشطيب	جيد
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	9 سنوات	ملاحظات	-

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

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

صور العقار :

الصورة الجوية للعقار :

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

المصدر : Google Earth

وثائق العقار :

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 7930100045 87
التاريـــــخ: 1442/11/12 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 508 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 509 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 510 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 511 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 512 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 513 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 514 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 515 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 516 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 517 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 518 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 519 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 520 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 521 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع عرض 20م بطول 151.47 مائة و واحد و خمسون متر و سبعة و اربعون سنتمتر
جنوبا: شارع عرض 20م بطول 141.58 مائة و واحد و اربعون متر و ثمانية و خمسون سنتمتر
شرقا: شارع عرض 25م بطول 50 خمسون متر
غربا: شارع عرض 25م بطول 50.8 خمسون مترا و ثمانون سنتمترا
ومساحتها 7341.13 سبعةالاف و ثلاثمائة و واحد و اربعون متر مربعاً و ثلاثة عشر سنتمترا مربعاً المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 3935980026 72 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما قيم او سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 7404732 فقط سبعة ملايين و اربعمائة و اربعة آلاف و سبعمائة و اثنان و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 7 قيمة كل قسط 7404732 فقط سبعة ملايين و اربعمائة و اربعة آلاف و سبعمائة و اثنان و ثلاثون ريالاً سعوديا لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : تضمان لما يجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (7404732) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد مرور سنوات ودفع بتاريخ 2027-12-30م وفي حالة عدم السداد للمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. و عليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده .وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

رقم الصفحة: 2773

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء — رخصة بناء وريشة — نوع الرخصة : إصدار

اسم المالك :	شركة مجموعة عي الطيف العيسى المحدودة
رقم الهاتف :	0101010096 تاريخه : 1441/06/07
رقم الصك :	3101050932209
رقم المخطط التنظيمي :	3921
الشارع :	
رقم العقار :	
الحي :	حي الفيصلية
نوع البناء :	معاين
مساحة الأرض :	7214.09م2
التطلق العمراني :	محيط الأسوار . و ربط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع 20	151.47	1
شرق	شارع 25	50	0
جنوب	شارع 20	141.58	1
غرب	شارع 25	50.8	0

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
دور أرضي	10	8723.00	وريشة

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : 1306 رقم المشروع : 78 رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : سكني
سند الرسوم مبلغ وقدره : 2097 ريال بموجب الإيصال رقم : 2410218215 وتاريخ : 1439/10/20 هـ

ملاحظات :
1-يلزم مراجعة مكتب دير الرياض في إدارة رخص البناء بالأمانة لإن الدفع بالكفالة
2-بموجب القرار السامي رقم 37907 وتاريخ 1432/10/04هـ المصدر من بلدية المنطقة الشرقية
3-بموجب معايير الجهة المعروفة رقم 199 وتاريخ 1431/07/18هـ المعتمد بالمستودعات والورش
4-يجب الا يقل مسافة الورشة الواحد عن المقولة عن 10م
5-يجب الا يقل عرض الواجهة عن الشارع عن 10م .

أمانة منطقة الرياض — بلدية الخفجي الفرعية

مدير رئيس الرخص — مدير إدارة الرخص — مدير عام التخطيط العمراني
م/ علي بن محمد الشروي — م/ مساعد بن إبراهيم السعيد

الختم الرسمي

أي كاشط أو تشطب يلغي هذه الرخصة — يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات (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 أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه , فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

المقارنات و عوامل التسوية												
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,542	2,235,900	1,450	5%	1,523
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-	-	
2	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	4,627	7,171,850	1,550	0%	1,550
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	
3	الفيصلية	أرض	تجاري صناعي	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,554	2,175,600	1,400	5%	1,470
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	1,514.17
سعر المتر المربع بعد التقريب	1,525

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

المقارنات :

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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي الصناعية	1,600 – 1,300	-
المستودعات والورش	275 – 175	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	225 – 150	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600 - 500	-

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	7,341.13
مساحة المباني	5,733.00
سعر المتر المربع للأرض	1,525
سعر المتر المربع للمباني	900
عمر المباني	9
سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)	697.50
إجمالي قيمة الأرض	11,195,223
إجمالي قيمة المباني	3,998,768
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	15,193,991

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)	1,435,000
متوسط نسبة الإشغال السنوية	0%
إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)	1,435,000
مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)	0
صافي الدخل للعقار	1,435,000
معامل رسملة الدخل	7.75%
قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل	18,516,129

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 2021/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	18,516,129 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ثمانية عشر مليون وخمسمائة وستة عشر ألف ومائة وتسعة وعشرون 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

رقم عضوية المنشأة (11000191)

@valie

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

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

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

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

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

العقار المقدر هو عبارة عن صالات تجارية و ورش صناعية , بمساحة إجمالية للأرض 6,000 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 5,168 متر مربع حسب رخصة البناء المرفق.

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **إثنان وثلاثون مليون وخمسمائة وثلاثة وخمسون ألف وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ريال سعودي (32,553,333 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2021/12/31 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
عبدالله بن إبراهيم السكران	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	
عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	
رقم العضوية 1210002201	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2021/12/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2021/12/31 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-106240/7
ملاحظات	-

فرضيات وشروط التقرير

تلتزم شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير
إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية
التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتثمين 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 مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير
ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير
هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020
العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/12/15 م

بناءا على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

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

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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

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

إقرار

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

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.
و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.
خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قمية العقارات.
بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعيين السكني والتجاري .
وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

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

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

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

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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

يشار الى اسلوب التكلفة احيان بطريقة المقاول , و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

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

المصدر :المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020 .

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	معارض تجارية وورش
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	693010005751
تاريخ الصك	1443/03/13 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/17964
تاريخ رخصة البناء	1432/10/09 هـ
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 و ورش بمدينة الرياض بحي 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	ورش
مساحة الارض	6,000 متر مربع
شكل الارض	منتظمة
منسوب الارض	مستوية

الحدود و الاطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	ممر مشاة عرض 10 م	60 م
جنوبا	قطعة رقم 26	60 م
شرقا	الطريق الدائري الشرقي عرض 100 م	100 م
غربا	شارع عرض 25 م	100 م
ملاحظات	-	

مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدة وجزء خرساني	نظام البناء	ورش - مستودعات
حالة البناء	جيد	القبو	0
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	ورش - مستودعات	الأدوار المتكررة	0
مساحة مسطحات البناء	5,168 م2	جودة التشطيب	جيد
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	9 سنوات	ملاحظات	-

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

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

صور العقار :

الصورة الجوية للعقار :

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

المصدر : Google Earth

وثائق العقار :

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 6930100057 51
التاريخ: 1443/03/13 هـ

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 24 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . و قطعة الارض رقم 25 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القيصلية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: ممر مشاة عرض 10م بطول 60 ستون متر
جنوبا: قطعة رقم 26 بطول 60 ستون متر
شرقا: الدائري الشرقي عرض 100 متر بطول 100 مئة متر
غربا: شارع 25م بطول 100 مائة متراً
ومساحتها 6000 ستةالاف متر مربعاً المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم 710817003911 في 24 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المعدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا لما قدره ب 32553333 فقط اثنان و ثلاثون مليونا و خمسمائة و ثلاثة و خمسون الفا و ثلاثمائة و ثلاثة و ثلاثون ريالاً سعوديا لا غير. تسدد على اقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : اداة ضمان لتوثقه بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية او جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون/السداد على قسط واحد بمبلغ32553333يحل بتاريخ30-12-2028م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرقيات واستيفاء مقابل قيمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريرا في 13 / 03 / 1443 لاعتماده .وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

الموثق

ابراهيم عمر محمد الحسين

رقم الملف: 715

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رخصة بناء معارض تجارية

رقم الرخصة : ١٤٢٤/١٧٩٩١
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢/٠١/٠٩
تاريخ الانتهاء : ١٤٣٤/٠١/٠٩
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

اسم المالك : شركة مجموعة حي الطيب العيسى المحدودة
رقم الإثبات : ١٠١٠١٤٤٥٤٤ تاريخه : ١٤٢٢/٠١/١٧ مصدره :
رقم الصك : (٢١٠١١٦٠٠١٧٥٢) تاريخه : ١٤٢٩/٠٧/٢٤
رقم القطعة : ٢٤و٢٥ رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٥١
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي القيصلية نوع البناء : مخزن/مستودع
مساحة الأرض : ٦٠٠٠م٢ محيط الأسوار : م/ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٢٠م	٦٠	
شرق	شارع عرض ٢٠٠م	٢٠٠	١٥
جنوب	القطعة رقم ٢٦	٦٠	٢
غرب	شارع عرض ٢٥م	١٠٠	٢

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	١٥٦٨,٠٠	تجاري
دور أرضي	٢	٣٩٠٠,٠٠	تجاري
غرفة كهرباء	-	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	١٢٠,٠٠	خدمات

شارع عرض ٢٠م
شارع عرض ٢٥م
100
60
سطح محدب

المكتب المصمم : سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٣٠٢ رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : وتاريخ :

ملاحظات :
المكتب الهندسي يدون مبلغ سداد:٢٥٩٤ رقم الفاتورة:٣٣٠١١١٨٢٦٦ تاريخ الفاتورة:١٤٣٠/٠١/١٩هـ لتعديل رسوم الرخصة
الرخصة عبارة عن تصاريح
١-بموجب التقرير المساحي برقم(١٤٢٤/١٢٦٣٩) تاريخ ١٤٣٢/٠٧/٠٧هـ الصادر من بلدية البطحاء الفرعية . ٢-منطقة التقسيم ب/١١ ٣-التخول والخروج جهة الشارع الرئيسي . اماطتي لموقفة بموجب اعتماد المخططات من قبل مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية والذي يحل الافاح العلى لدى الامانة ٤-يتم الشارع بالطريق الدائري الشرقي . ٥-الارتداد بين السياجي لايقل عن ٥م . ٦-بموجب خطاب وزارة النقل رقم ٤٢٢٢٩/٧ تاريخ ١٤٣٠/٠١/١٩هـ ٧-يوجد غرفة كهرباء في الارتداد الغربي الشرقي . ٨-الارتداد بين السياجي لايقل عن ٥م . ٩-بموجب خطاب وزارة النقل رقم ٤٢٢٢٩/٧ تاريخ ١٤٣٠/٠١/١٩هـ ١٠-يوجد غرفة كهرباء في الارتداد الغربي الشرقي . ١١-الارتداد بين السياجي لايقل عن ٥م على شارع عرض ٢٥م بموجب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى وعلى مستوى الدور الارضي وبارتفاع نفس جهة الجار الجنوبي وبخلاف معدن بشكل جيد . ١٢-المشروع عبارة عن: مخزنين تجاريين و الارتداد بينهما ٦ مقل عن ٥م . ١٣-مواقف مسقفة للمواطنين التعليمية بمساحة (٢٥١٠٨م٢) بموجب قرار اللجنة المفوضة رقم ٨٦٦ وتاريخ ١٤٣٢/٠١/٢٩هـ . ١٤-المسقف الذي يجب الالتزام به خط تقابل لمخالفة هو رخصة البناء وان تطلقت من المخططات المعتمدة . ********

رئيس قسم الرخص
م/ مشهور محمد الطويس

مدير إدارة الرخص
م/ علي بن أحمد الدزوي

مدير عام التخطيط العمراني
م/ سليمان عبدالرحمن الفواج

الختم الرسمي

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة .

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات (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 أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه , فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

المقارنات و عوامل التسوية												
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الفيصلية	أرض	تجاري	2	مستوي	أكثر من 3 أشهر	3,500	16,800,000	4,800	-5%	4,560
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	-	-	
2	الفيصلية	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	4,339	23,864,500	5,500	-3%	5,363
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	-	-	
3	الفيصلية	أرض	تجاري	3	مستوي	أقل من 6 أشهر	3,500	15,750,000	4,500	3%	4,613
	نسبة التسوية	0%	0%	3%	0%	5%	-5%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	4,845
سعر المتر المربع بعد التقريب	4,850

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

المقارنات :

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

البيان	متوسط السعر (ريال/متر مربع)	ملاحظات
الأراضي التجارية	5,000 – 3,500	على الدائري الشرقي
المستودعات والورش	275 – 175	للمساحات أقل من 5,000 متر مربع
المستودعات والورش	225 – 150	للمساحات أكبر من 5,000 متر مربع
المعارض والصالات التجارية	600 - 500	-

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	6,000.00
مساحة المباني	5,168.00
سعر المتر المربع للأرض	4,850
سعر المتر المربع للمباني	1,200
عمر المباني	9
سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)	930.00
إجمالي قيمة الأرض	29,100,000
إجمالي قيمة المباني	4,806,240
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	33,906,240

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)	2,570,000
متوسط نسبة الإشغال السنوية	0%
إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)	2,570,000
مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)	128,500
صافي الدخل للعقار	2,441,500
معامل رسملة الدخل	7.50%
قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل	32,553,333

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- 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 2021/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	32,553,333 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	إثنان وثلاثون مليون وخمسمائة وثلاثة وخمسون ألف وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون 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

رقم عضوية المنشأة (11000191)

@valie

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

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

السادة / شركة ملكية للإستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

بعد التحية ,,

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **ستون مليون ريال سعودي (60,000,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2021/12/31 م .

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

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2021/12/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2021/12/31 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-106240/14
ملاحظات	-

فرضيات وشروط التقرير

تلتزم شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير
إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية
التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتثمين 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 مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير
ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير
هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020
العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/12/15 م

بناءا على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

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

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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

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

إقرار

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

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.
و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.
خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قمية العقارات.
بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعيين السكني والتجاري .
وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

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

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

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

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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

يشار الى اسلوب التكلفة احيان بطريقة المقاول , و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

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

المصدر :المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020 .

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	عمارة سكني (شقق فندقية)
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية
رقم الصك	693010004593 – 393010004586
تاريخ الصك	1442/11/12 هـ - 1442/11/12 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1434/15050
تاريخ رخصة البناء	1434/02/15 هـ
المدينة	الرياض
الحي	النموذجية
رقم المخطط التنظيمي	بدون
رقم البلك	-
رقم القطعة	بدون
ملاحظات	-

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى سكني فندقي بمساحة إجمالية للارض 3,061.75 متر مربع , حسب الصكوك المرفقة وبمساحة إجمالية لمسطحات البناء 11,467 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

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

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

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

مواصفات و خدمات المبنى :

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

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

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

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

صور العقار :

FIRST ROOM
ڤالي
VALIE

FIRST ROOM
ڤالي
VALIE

FIRST ROOM
ڤالي
VALIE

ڤالي
VALIE

ڤالي
VALIE

ڤالي
VALIE

الصورة الجوية للعقار :

المصدر : Google Earth

وثائق العقار:

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 693010004593
التاريـــــخ: 1442/11/12 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع الامير فهد بن سلمان عرض 32 م بطول 34.3 اربعة و ثلاثون متر و ثلاثون سنتمتر
جنوبا: شارع الشهاب الضباني عرض 20 م +18.40 م بطول 29 تسعة و عشر ون متر
شرقا: جار بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و تسعون سنتمتر
غربا: جار بطول 40.75 اربعون متر و خمسة و سبعون سنتمتر
ومساحتها 1504.26 الف و خمسمائة و اربعة متر مربعا و ستة و عشر ون سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 993598002677 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 11421938 فقط احد عشر مليونا و اربعمائة و واحد و عشرون الفا و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالا سعوديا لا غير. تسدد على اقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط احد عشر مليونا و اربعمائة و واحد و ريالا سعوديا لا غير. تسدد على اقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط احد عشر مليونا و اربعمائة و واحد و عشرون الفا و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالا سعوديا لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (11421938) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات
○ واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا، وعليه جرى التصديق تحريرا في 1442 / 11 / 12 لاعتماده .وصلى الله على نبينا محمد واله وصحبه وسلم.

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الختم الرسمي

رقم الصفحة: 2772

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 393010004586
التاريـــــخ: 1442/11/12 هـ

صك رهـــن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :
شمالا: شارع الامير فهد بن سلمان عرض 32 م بطول 34.3 اربعة و ثلاثون متر و ثلاثون سنتمتر
جنوبا: شارع الشهاب الضباني عرض 20 م +18.40 م بطول 29 تسعة و عشر ون متر
شرقا: جار بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و تسعون سنتمتر
غربا: جار بطول 40.75 اربعون متر و خمسة و سبعون سنتمتر
ومساحتها 1504.26 الف و خمسمائة و اربعة متر مربعا و ستة و عشر ون سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 993598002677 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 11421938 فقط احد عشر مليونا و اربعمائة و واحد و عشرون الفا و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالا سعوديا لا غير. تسدد على اقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط احد عشر مليونا و اربعمائة و واحد و عشرون الفا و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالا سعوديا لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (11421938) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويدفع بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات
○ واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا، وعليه جرى التصديق تحريرا في 1442 / 11 / 12 لاعتماده .وصلى الله على نبينا محمد واله وصحبه وسلم.

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الختم الرسمي

رقم الصفحة: 2779

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات وعوامل التسوية :

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

المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	النموذجية	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	5,165	15,495,000	3,000	5%	3,150
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-	-	
2	النموذجية	أرض	تجاري	1	مستوي	أقل من 3 أشهر	7,833	21,540,750	2,750	15%	3,163
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	10%	0%	-	-	
3	النموذجية	أرض	سكني	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	2,740	9,590,000	3,500	-10%	3,150
	نسبة التسوية	0%	20%	0%	0%	0%	-10%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	3,154.17
سعر المتر المربع بعد التقريب	3,175

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	3,061.75
مساحة البدروم	2,665
مساحة المباني	8,802
سعر المتر المربع للأرض	3,175
سعر المتر المربع للبدروم	3,500
سعر المتر المربع للمباني	3,000
عمر المباني	2
سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)	3,383.33
سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)	2,900
إجمالي قيمة الأرض	9,721,056
إجمالي قيمة البدروم	9,016,583
إجمالي قيمة الأدوار المتكررة	25,525,800
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	44,263,440

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل " :

إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)	5,100,000
متوسط نسبة الإشغال السنوية	0%
إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)	5,100,000
مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)	0
صافي الدخل للعقار	5,100,000
معامل رسملة الدخل	8.50%
قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل	60,000,000

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة .
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 8 % إلى 9 %.
- تم إفتراض تحمل المستأجر مصاريف التشغيل والصيانة.

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 2021/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	60,000,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ستون مليون 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

رقم عضوية المنشأة (11000191)

@valie

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

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

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

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **ستة عشر مليون وثلاثمائة وتسعة الآف وتسعمائة وتسعة وتسعون ريال سعودي (16,309,999 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2021/12/31 م .

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

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2021/12/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2021/12/31 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب التكلفة – طريقة التكلفة
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-106240/1
ملاحظات	-

فرضيات وشروط التقرير

تلتزم شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير
إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية
التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتثمين 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 مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير
ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير
هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020
العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/12/15 م

بناءا على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

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

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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

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

إقرار

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

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.
و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.
خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قمية العقارات.
بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعيين السكني والتجاري .
وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

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

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

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

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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

يشار الى اسلوب التكلفة احيان بطريقة المقاول , و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

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

المصدر :المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020 .

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

وصف العقار :

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

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

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

مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	خرساني	نظام البناء	3 أدوار وملحق علوي
حالة البناء	ممتاز	القبو	1
شاغرية المبنى	شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	مبنى سكني	الأدوار المتكررة	2.5
مساحة مسطحات البناء	5,422.98 م2	جودة التشطيب	ممتاز
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	9 سنوات	ملاحظات	-

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

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

صور العقار :

ڤالي
VALIE

ڤالي
VALIE

ڤالي
VALIE

ڤالي
VALIE

ڤالي
VALIE

ڤالي
VALIE

الصورة الجوية للعقار :

المصدر : Google Earth

وثائق العقار :

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

رخصة بناء عمارة سكنية (نظام البناء المطور)

رقم الرخصة : ١٤٣١٠٧٠٢١
تاريخ الرخصة : ١٤٣١٠٧٠٢١
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٤٠٧٠٢١
نوع الرخصة : إصدار

اسم المالك : طارق محمد ناصر العيوني
رقم الإثبات : ١٠٠١٥٤٠٩١٨ تاريخه : مصدره :
رقم الصك : ٨١٠٢٢٠٠٠٩٠٢٢ تاريخه : ١٤٣٤٠٠٣٠٢٨
رقم الخطة : ١١ رقم المخطط التنظيمي : ٣٢٢٩
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي الياسمين نوع البناء : مسلح
مساحة الأرض : ٢٢٠٩٫٦١ م٢ محيط الأسوار : م ط التعلق العمراني : مرحلة ٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرشاد
شمال	متر ١٠م	٦٩٫٩٩	١
شرق	شارع ٢٤م	٣٢	٦
جنوب	ق ١٠	٦٩٫٩٩	٢
غرب	شارع ١٨م	٣٢	٣٫٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
أرضي سكني	١٢	١٢٨٨٫٠٠	سكني
أول سكني	١٢	١٢٧٠٫٠٠	سكني
ثاني سكني	١٢	١٢٥٠٫٠٠	سكني
غرفة كهرباء	-	٢١٫٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	٦	٧٣١٫٠٠	سكني
أسوار	١	١٢١٫٩٨	خدمات

المكتب المصمم : سواعد الهندسة البصرية
رقم الترخيص : ٣٢١٥ رقم المشروع : ٢١ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
تعدد الرسوم مبلغ وقدره : ١٢١١ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣١٠١٩٢٥٠٩ وتاريخ : ١٤٣١٠٧٠٢١ هـ

ملاحظات : ١- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٦/١٧٧٩٢ بتاريخ ١٤٣٦/٠٤/٠٤هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية.
٢- نظام البناء المطور حالة رقم ٤ .
٣- ارتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ٤م لعدد ثاني.
٤- ارتداد الملاحق العلوية عن الفتحة الخلفية لا يقل عن ٠ م من حد الملكية.
٥- إيضاح رصف الداخل والشارع لمواقف السيارات في الشوارع الخلفية ١٨ فأن عرض الشارع أقل من ٠ م.
٦- يمنع عمل فتحات الملاحق العلوية جهة الجيران.

أمانة منطقة الرياض
التصميم الأساسي
بلدية شمال الرياض

مدير عام التخطيط العمراني
و/ صالح إبراهيم المحيا

مدير إدارة رخص البناء
و/ علي بن أحمد الذروي

م/ عبدالله بن محمد بخواش

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

رقم الصك: 4930100095755
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل
إبراهيم عمر محمد الحصين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 16 من البلك رقم 3 من المخطط رقم 3229 الواقع في حي الياسمين بمدينة الرياض، وحدودها وأطوالها:
شمالاً: ممر مشاة عرض 10م بطول 69.99 تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتمتر
جنوباً: قطعة رقم 15 بطول 69.99 تسعة و ستون متر و تسعة و تسعون سنتمتر
شرقاً: شارع عرض 36م بطول 33 ثلاثة و ثلاثون متر
غرباً: شارع عرض 18م بطول 33 ثلاثة و ثلاثون متر
ومساحتها 2309.76 ألفان و ثلاثمائة و تسعة متر مربع و ستة و سبعون سم مربع المملوكة لـ شركة نمنمين الوطني العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم 910807004729 في 24 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتأجير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 مثبتاً الوفاء بـ 15617671 فقط خمسة عشر مليوناً و ستمائة و سبعة عشر ألفاً و واحد و سبعون ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها فإن حلول كل الدين المضمون (قسط على قسط واحد بمبلغ 15617071 ريال بتاريخ 2023-12-30م) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات، واستيفاء ما في ذمة الراهن من حق وما تفاضل يدفع فيه عليه بعد اتصال مبلغه شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 اعتمده وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
إبراهيم عمر محمد الحصين

الختم الرسمي

رقم الصك: 762

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات وعوامل التسوية :

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

المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الياسمين	أرض	سكني تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	2,520	10,080,000	4,000	5%	4,200
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	-	-	
2	الياسمين	أرض	سكني تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	2,800	11,760,000	4,200	5%	4,410
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	-	-	
3	الياسمين	أرض	سكني تجاري	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	3,500	14,000,000	4,000	-5%	3,800
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	4,136.67
سعر المتر المربع بعد التقريب	4,150

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	2,309.76
مساحة المباني	5,422.98
سعر المتر المربع للأرض	4,150
سعر المتر المربع للمباني	1,600
عمر المباني	9
سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)	1,240
إجمالي قيمة الأرض	9,585,504
إجمالي قيمة المباني	6,724,495
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	16,309,999

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)	1,120,000
متوسط نسبة الإشغال السنوية	5%
إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)	1,064,000
مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)	106,400
صافي الدخل للعقار	957,600
معامل رسملة الدخل	6.00%
قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل	15,960,000

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 5.50 % إلى 6.50 %.
- 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 التكلفة) بتاريخ 2021/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	16,309,999 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ستة عشر مليون وثلاثمائة وتسعة الآف وتسعمائة وتسعة وتسعون 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

رقم عضوية المنشأة (11000191)

@valie

تقرير تقييم مبنى (مطعم) بمدينة جدة بحي الشراع

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

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

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **أحد عشر مليون وخمسمائة وثمانية وسبعون ألف وتسعمائة وسبعة وأربعون ريال سعودي (11,578,947 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2021/12/31 م .

مشرف إدارة التقييم	المدير التنفيذي	الشريك التنفيذي	الختم
عبدالله بن إبراهيم السكران	عبدالمجيد بن حمد العليان	وحيد بن احمد الجساس	
عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	
رقم العضوية 1210002201	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210001114	

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2021/12/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2021/12/31 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-106240/11
ملاحظات	-

فرضيات وشروط التقرير

تلتزم شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير
إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية
التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتثمين 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 مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير
ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير
هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020
العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/12/15 م

بناءا على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

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

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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

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

إقرار

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

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.
و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.
خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قمية العقارات.
بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعيين السكني والتجاري .
وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

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

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

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

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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

يشار الى اسلوب التكلفة احيان بطريقة المقاول , و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

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

المصدر :المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020 .

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

وصف العقار :

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

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

الحدود و الاطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	حسب ماذكر بالصك	37 م
جنوبا	حسب ماذكر بالصك	40 م
شرقا	حسب ماذكر بالصك	47 م
غربا	حسب ماذكر بالصك	50 م
ملاحظات	-	

مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
نوع البناء	خرساني	نظام البناء	دورين
حالة البناء	جيد	القبو	0
شاغرية المبنى	شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	تجاري (مطعم)	الأدوار المتكررة	1
مساحة مسطحات البناء	864.14 متر مربع	جودة التشطيب	مبنى عظم غير مشطب
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	مبنى عظم غير مشطب	ملاحظات	-

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

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

صور العقار :

الصورة الجوية للعقار :

المصدر : Google Earth

وثائق العقار :

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
إدارة رخص البناء

رخصة بناء

أمانة جدة

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3800113362	التاريخ	1438/رجب/13	صلاحيتها	1441/رجب/13
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة		رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك
رخصة بناء محلات تجارية	شركة تمدن الاولى للعقارات جوال رقم 0506514889		1010435906	320221006232	1438/صفر/2

البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحي	اسم الشارع	مساحة الارض
خضراء الفرعية	3800127790	505/3	250+251+269+270 الجزء ب	الشراع	غير مسمى	1995.50

الجهة	الحدود	الارتداد
الشمال	بنا من الغرب للشمال الشرق 37متر بكسر 4.24م شارع5متر	4.27
الشرق	طول 47م بعده شمال شارع 10 م وجنوب مواقف سيارات18م	3.04
الجنوب	طول 40 م بعدها شرقا القطعة رقم 285مكرر وغرباح285	21.86
الغرب	طول 50 م بعده القطعة رقم 268مشمال القطعة رقم 249	5.96

جميع التعهدات الواردة بالمعاملة الالكترونية تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعهدات وعدم عن مسئوليتهم يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المعتمدة بمخطط العزل الحراري للمبنى. الالتزام بإيقاف تركيب الواجهات المكسوة بالألمنيوم (الكلادينج) لجميع المباني التي تحت الانشاء أو الترميم
اصدار رخصة البناء لا يعني الموافقة على التجزئة مالم يتم التوافق مع الضوابط المعتمدة ويجب الالتزام التام بمعالجة كشف الجوار/ يجب الالتزام بتوفير متطلبات الوقاية من الحريق للمباني/ يجب الالتزام باشتراطات ذوي الاحتياجات الخاصة(الوصول الشامل)/عدم الإضرار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال وإستخدام سواتر الخيش المؤقتة على الشدات والسقايل للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق خصوصية المنازل المجاورة والالتزام بعدم كشف الجوار

احداثيات الكروكي	المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات									
الشماليات	المستويات المبنى	سكني		تجاري		اخرى		إجمالي	
		عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة
2408113.5416	طابق ارضي	0	0	3	504.36	0	60.11	3	564.47
الشرقيات	طابق مسروق	0	0	0	299.67	0	0	0	299.67

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 793010005754
التاريخ: 1443/03/13 هـ

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 270 / ب من المخطط رقم 3 / 505/ ت الواقع في حي الشراع بمدينة جدة ، و قطعة الارض رقم 269 / ب من المخطط رقم 3 / 505/ ب من المخطط رقم 3 / 505/ ت الواقع في حي الشراع بمدينة جدة ، و قطعة الارض رقم 251 / ب من المخطط رقم 3 / 505/ ت الواقع في حي الشراع بمدينة جدة ، وحدودها واطوالها :
شمالا: مواقف سيارات متوسط عرض 2.00 م شارع عرض 52.00م بطول 37 بيما من الغرب للشمال الشرقي بطول سبعة و ثلاثون متر ثم ينكسر بخطه للشرق بطول 24.4م
جنوبا: شرقا جزء من القطعة رقم 285 مكرر وغربا جزء من القطعة رقم 285 بطول 40 أربعون متر
شرقا: شمالا شارع عرض 10م وجنوبا مواقف سيارات متوسط عرض 18م بطول 47 سبعة و أربعون متر
غربا: جنوبا القطعة رقم 268 وشمالا القطعة رقم 249 بطول 50 خمسون متر
ومساحتها 1995,5 ألف و تسعمائة و خمسة و تسعون متر مربعا و خمسون سنتمترا مربعا وذلك بموجب خطاب امانة جدة رقم 3600062463 في 3 / 4 / 1437هـ لصقيد لدينا برقم 371302352 في 8 / 4 / 1437هـ المملوكة لـ شركة تمدين الاولى بموجب الصك الصادر من الموثقين بخريص برقم 493598002676 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما اقيم او سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بمبلغ قدره 15266453 فقط خمسة عشر مليونا و مئتان و ستون الفا و أربعمائة و ثلاثة و خمسون ريالا سعوديا لا غير تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : اداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد بمبلغ15266453ريال بتاريخ30-12-2028م) وفي حالة عدم السداد للمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مالي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اتصال مايلزم شرعا وعليه جرى التصديق تحريرا في 1443 / 03 / 13 لاعتماده .وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الختم الرسمي

رقم الصفحة 719

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات وعوامل التسوية :

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

المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	الشراع	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	3,500	19,425,000	5,550	-5%	5,273
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	-	-	
2	الشراع	أرض	تجاري	1	مستوي	أقل من 3 أشهر	500	3,000,000	6,000	-15%	5,100
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	-10%	0%	-	-	
3	الشراع	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,140	6,270,000	5,500	0%	5,500
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	5,290.83
سعر المتر المربع بعد التقريب	5,300

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	1,995.50
مساحة المباني	864.14
سعر المتر المربع للأرض	5,300
سعر المتر المربع للمباني	850.00
إجمالي قيمة الأرض	10,576,150
إجمالي قيمة المباني	734,519
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	11,310,669

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)	1,100,000
متوسط نسبة الإشغال السنوية	0%
إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)	1,100,000
مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)	0
صافي الدخل للعقار	1,100,000
معامل رسملة الدخل	9.50%
قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل	11,578,947

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب الوضع الحالي السوق العقاري للمشاريع المشابهة.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 8 % إلى 10 %.
- تم إفتراض تحمل المستأجر مصاريف التشغيل والصيانة.

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 2021/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	11,578,947 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	أحد عشر مليون وخمسمائة وثمانية وسبعون ألف وتسعمائة وسبعة وأربعون 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

رقم عضوية المنشأة (11000191)

@valie

تقرير تقييم مبنى (مطعم) بمدينة خميس مشيط بحي النزهة

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

السادة / شركة ملكية للإستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

بعد التحية ,,

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

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

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

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **تسعة مليون وأربعمائة وثلاثة وسبعون ألف وستمائة وأربعة وثمانون ريال سعودي (9,473,684 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2021/12/31 م .

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

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2021/12/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2021/12/31 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-106240/12
ملاحظات	-

فرضيات وشروط التقرير

تلتزم شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير
إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية
التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتثمين 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 مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير
ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير
هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020
العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/12/15 م

بناءا على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

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

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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

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

إقرار

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

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.
و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.
خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قمية العقارات.
بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعيين السكني والتجاري .
وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

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

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

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

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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

يشار الى اسلوب التكلفة احيان بطريقة المقاول , و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

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

المصدر :المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020 .

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

وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض تجارية مقام عليها مبنى (مطعم) بمدينة خميس مشيط في حي النزهة , بمساحة إجمالية 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 و الاطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 20 م	30 م
جنوبا	شارع عرض 20 م	30 م
شرقا	شارع عرض 16 م	50 م
غربا	طريق المدينة العسكرية بعرض 64 م	50 م
ملاحظات	-	

مواصفات و خدمات المبنى :

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

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

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

صور العقار :

ڤالي
VALIE

ڤالي
VALIE

ڤالي
VALIE

للإيجار
920033428
ڤالي
VALIE

الصورة الجوية للعقار :

المصدر : Google Earth

وثائق العقار :

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
الجهة : بلدية محافظة خميس مشيط

رخصة بناء

رقم الرخصة :
تاريخ صدورها :
تاريخ انتهائها :

رقم الطلب : ١٩٦٥٠٢

المالك : شركة تمدن الاولى للعقارات			جوال : ٠٥٠٥٨٤١٤٨٨٩
رقم السجل: ١٠١٠٤٣٤٩٠٦	تاريخها: ١٤٣٦/١٠/١٣هـ	مصدرها : وزارة التجارة والصناعة	
رقم الصك: ٨٧١٧١٢٠٠٠٤٠٩	تاريخه: ١٤٣٦/١٢/٠٣هـ	مصدره : خميس مشيط	
رقم القطعة: بدون	رقم المخطط المعتمد: املاك		
الحي : طريق المدينة العسكرية	نوع البناء : مسلح		

مساحة الارض : ٧٥١,٠٠م٢ محيط السور : ١٦٠,٠٠م.ط التخطي العمراني : خميس مشيط احداثيات الموقع : E: ٢٨,٢٠٠٩١٣ N: ٢٢,٧٣٩٠٢٢

الجهة	الحدود	الأبعاد(م)	الارتداد(م)
الشمال	شارع عرض ٢٠م	٣٠,٠٠	٤,٥٠
الجنوب	شارع عرض ٢٠م	٣٠,٠٠	٤,٥٠
الشرق	شارع عرض ١٦م	٣٠,٠٠	٦,٠٠ : ٤,١٠
الغرب	طريق فيصلية عسكرية بعرض ١٤م	٣٠,٠٠	٦,٠٠

مكونات البناء	عدد الوحدات (م٢)	المساحة	إجمالي المساحة (م٢)
الدور الارضي	جزء (أ)	٢٨٣,٦٠	٥٦٧,٢٠
	جزء (ب)	٢٨٣,٦٠	
عدد الوحدات	دور ارضي جزء (أ) مظهر + جزء (ب) مظهر		
اجمالي مساحة البناء	٢٠٥٦٦,٢٠م٢	الفورزات	لا يوجد
نسبة مساحة الدور	٣٧,٨٠%	الارض لازالت فضاء	
استخدام المبنى	تجاري بطاقم (وحدات سريعة)		

ثم سحب والغاء الترخيص السابق رقم ١٤٣٢/٠١/٠٦ بتاريخ ١٤١٣/٢٦/٢٩

الطلب المقدم : عارة للاستخدامات التجارية
بموجب الايصال رقم : ٢٧٠٠٧١٠٠٠٥٢٢٧١ بتاريخ : ١٤٣٦/١٠/١٤هـ
مبلغ الرسوم بحدها وقدره : ٤١٤,٠٠ ريال

ملاحظات

- يلزم توفير عدد ١١ موقف سيارات
- تم الترخيص بناء على تقارير الدفاع المدني رقم بتاريخ ١٤٣٧/٠٧/٢٦هـ
- تم الترخيص بناء على عقد بين المالك ومؤسسة فل عمر فاخور المعلومات بتاريخ ١٤٣٧/٠٧/٠٢هـ
- تم الترخيص بناء على عقد بين المالك وشركة تمدن الاولى للعقارات و رخصة البناء في حال الوحدات عبر مؤسسة فيلاكات و الوكلاء التي تسند عليها هذا الإصدار.
- بلدية خميس مشيط الحق في فك اجمالة للمظلات و رخصة البناء في حال الوحدات عبر مؤسسة فيلاكات و الوكلاء التي تسند عليها هذا الإصدار.
- تم الدفاع بدون المركز وفقا بل الترخيص بالطابق في مجرى او اجراء الخدمة و تصاميم
- هذا الترخيص يلغي اي ترخيص سابق له على نفس الموقع و لم تتعلق في الترخيص يعتبر الترخيص الاخير
- في حالة وجود تصويبة بسبب الاحداث دون التسوية من الشارع اقل من وقفة متر ولا يعتبر الترخيص الاول يتعلق بالاحداث الجزائية.
- يجب الالتزام بالشروط الموضحة بملف هذه الرخصة و اي مخالفة أي منه فترخيصة يعتبر الترخيص الاخير
- يلزم توفير حواجز حرارية وكذلك الجدران بنفس عقود الارض
- تم الترخيص بناء على شهادة عدم مخالفة من الشركة السعودية للكهرباء برقم ١٦٤٠٢١٤٩٢ و تاريخ ٢٠١٦/٠٣/٢٧م
- يلزم مراعاة الصحة وبيئة الاستدامة وفقا لمتطلبات الاستدامة الخاصة بالمدن الصحية وتطبيق الاشتراطات الخاصة بالمدن الصحية وتطبيق الاشتراطات الخاصة بالمدن الصحية وتطبيق الاشتراطات

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات وعوامل التسوية :

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

المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	النزهة	أرض	تجاري	1	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,200	4,200,000	3,500	10%	3,850
	نسبة التسوية	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	-	-	
2	النزهة	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,500	5,250,000	3,500	10%	3,850
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	-	-	
3	المثناة	أرض	تجاري	3	مستوي	أقل من 3 أشهر	18,500	18,500,000	1,000	30%	1,300
	نسبة التسوية	0%	0%	5%	0%	0%	25%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	3,000
سعر المتر المربع بعد التقريب	3,000

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	1,500
مساحة المباني	576.20
سعر المتر المربع للأرض	3,000
سعر المتر المربع للمباني	2,800
عمر المباني	3
سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)	2,520
إجمالي قيمة الأرض	4,500,000
إجمالي قيمة المباني	1,452,024
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	5,952,024

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)	900,000
متوسط نسبة الإشغال السنوية	0%
إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)	900,000
مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)	0
صافي الدخل للعقار	900,000
معامل رسملة الدخل	9.50%
قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل	9,473,684

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب الوضع الحالي السوق العقاري للمشاريع المشابهة.
- تم إحتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة و دراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 9 % إلى 10 %.
- تم إفتراض تحمل المستأجر مصاريف التشغيل والصيانة.

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 2021/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	9,473,684 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	تسعة مليون وأربعمائة وثلاثة وسبعون ألف وستمائة وأربعة 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

رقم عضوية المنشأة (11000191)

@valie

تقرير تقييم مبنى (مطعم) بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية

مقدم إلى السادة

شركة ملكية للإستثمار – صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت

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

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

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

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى (مطعم) , بمساحة إجمالية للأرض 552 متر مربع حسب الصك المرفق وبمساحة مباني إجمالية 180.06 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة.

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **ستة مليون وأربعة وسبعون ألف وأحد عشر ريال سعودي (6,074,011 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2021/12/31 م .

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

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ المعاينة على العقار	2021/12/15 م
تاريخ إنجاز التقرير	2021/12/31 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل – طريقة الإستثمار
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-106240/13
ملاحظات	-

فرضيات وشروط التقرير

تلتزم شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير
إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية
التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتثمين 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 مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير
ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسئولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارات اليه بوضوح في هذا التقرير
هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020
العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي

نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/12/15 م

بناءا على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

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

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

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

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

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

تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

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

إقرار

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

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية.
و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري.
خلال هذه الفترة الحرجة , هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قمية العقارات.
بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعيين السكني والتجاري .
وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار رفع ضريبة القيمة المضافة.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

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

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

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

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

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

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

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

يشار الى اسلوب التكلفة احيان بطريقة المقاول , و يحدد اسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير .

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

المصدر :المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020 .

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

وصف العقار :

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

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

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

مواصفات و خدمات المبنى :

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

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

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

صور العقار :

برجر كنج

BURGER KING
برجر كنج

BURGER KING

BURGER KING
برجر كنج

الصورة الجوية للعقار :

المصدر : Google Earth

وثائق العقار :

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
إدارة رخص البناء

أمانة جدة

رخصة بناء

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3700105030	التاريخ	1434/محرم/32	صلاحيتها	1443/محرم/21
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة		رقم السجل	رقم الملف	تاريخ الملف
رخصة بناء محلات تجارية	ابراهيم محمد ابراهيم الحسين مواز رقم 1010158249		1010779108	3202190 14868	1412/ذو القعدة/25

البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحي	اسم الشارع	مساحة الارض
ظهرة الوزيرية	370168516	236 ب	204	أبحر الشمالية	غير مسمى	252

الجهة	الحدود	الارتداد
الشمال	بطول 24.00 متر يحدها القطعة رقم 202	4.75
الشرق	بطول 23.00 متر يحدها القطعة رقم 203	4
الجنوب	بطول 24.00 متر يحدها القطعة رقم 206	4.75
الغرب	بطول 23 متر يحدها شارع عرض 52.00متر	4

جميع التعهدات الواردة بالصحيفة الالكترونية تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وتعتبر جميع المكاتب الهندسية مسؤولة إطلاع الملاك على جميع التعهدات وتعتبر من مسئولياتهم. يجب الالتزام بنقطة أبعاد المنزلق وفق خط الميل المرفق المحددة بمخطط الموقع المرفق للتعيين. عدم زيادة البناء لا يعتبر الموافقة على زيادته مثل زيادة الارتفاع مع الحديقة المسموحة(الالتزام بذلك ترتب العقوبات المذكورة بالتعميم الالكتروني لجميع المكاتب حسب التعميم)يجب الالتزام بمطابقة كشف الموقع/يجب الالتزام بوضع منظمات الوقاية من الحريق المناسبة/يجب الالتزام بتدرجات دور الانشاءات المحددة عند توفر التعديلات عند تنفيذ الأعمال ، وإستشارة مكاتب الخبرة المؤهلة عند البدء بالتنفيذ والتعديل للمعدلة مثل أنظمة وسلامة الحدود وحقوق الجوار وتوضيح المنشآت المصاحبة والالتزام بعدم كشف الجوار

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات									
مخططات الاعمال	سكني		تجاري		اداري		إجمالي	
	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة
فيلا ارضي	0	0	2	180.00	0	0	2	180.00

احداثيات الكروكي	
الشمالية	2498832.2737
الشرقية	51.2061.3328
المكتب الهندسي	
جهاد البناء للاستشارات الهندسية	
المكتب المشرف	
جهاد البناء للاستشارات الهندسية	
قيمة رسوم الرخصة	176.00

عدد المواقف 5 عدد غرف الكهرباء لا يوجد

المدقق الإداري	
أحمد سعد علوان القاسمي	
مهندس الدراسة	
عبدالرحمن احمد محمد الأسمري	
اعتماد مدير التجاري/إداري	
عاصم اسامة احمد بسخارة	
مدير ادارة رخص البناء	
فواز بن أحمد رجب	

طول السور	60
عدد الوحدات	2
عدد الأدوار	1

الكروكي الارشادي

رقم الملف

مدير الشروط العامة المعدلة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقيد بما نصت عليه هذه الشروط وإلا فالمالك مسئولاً عنه

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

وزارة العدل
إبراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 204 من المخطط رقم 230 / ب الواقع في حي ابحر الشمالية بمدينة جدة ، وحدودها وأطوالها :
شمالاً: قطعة رقم 202 بطول 24 أربعة و عشرون متر
جنوباً: قطعة رقم 206 بطول 24 أربعة و عشرون متر
شرقاً: قطعة رقم 203 بطول 23 ثلثة و عشرون متر
غرباً: شارع عرض 52 م بطول 23 ثلثة و عشرون متر
ومساحتها 552 خمسمائة و اثنين و خمسون متر مربعاً المملوكة لـ شركة تعدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض برقم 493598002678 في 1442 / 07 / 24 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة فراجحي للتأجير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 7442105 فقط سبعة ملايين و أربعمائة و اثنان و أربعون ألفا و مئة و خمسة ريالات سعودية لا غير تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السند على قسط واحد بمبلغ7442105بحل بتاريخ30-12-2028م) وفي حالة عدم السداد فالمرتهن بيع العقار بالمكيدة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التحقيق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لاعتماده وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
إبراهيم عمر محمد الحسين

الختم الرسمي

رقم الملف: 716

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات وعوامل التسوية :

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

المقارنات و عوامل التسوية											
رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (متر مربع)	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	أبحر الشمالية	أرض	تجاري	1	مستوي	أقل من 3 أشهر	800	4,520,000	5,650	0%	5,650
	نسبة التسوية	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	
2	أبحر الشمالية	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	1,315	8,547,500	6,500	-10%	5,850
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	-5%	0%	-	-	
3	أبحر الشمالية	أرض	تجاري	2	مستوي	أقل من 3 أشهر	700	4,550,000	6,500	-5%	6,175
	نسبة التسوية	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	0%	-	-	

متوسط سعر المتر المربع	5,891.75
سعر المتر المربع بعد التقريب	5,900

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

البيان	المساحة (متر مربع)
مساحة الأرض	552
مساحة المباني	180.06
سعر المتر المربع للأرض	5,900
سعر المتر المربع للمباني	2,800
عمر المباني	4
سعر المتر المربع للمباني (بعد خصم الإهلاك)	2,520
إجمالي قيمة الأرض	3,256,800
إجمالي قيمة المباني	453,751
إجمالي قيمة العقار بالتكلفة	3,710,551

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة رسملة الدخل" :

الإيجار السنوي حتى 09-2022	الإيجار السنوي حتى 09-2027	الإيجار السنوي حتى 09-2032	الإيجار السنوي حتى 09-2027
915,000	2,512,500	2,767,500	3,037,500
إجمالي الإيجارات خلال فترة العقد		9,232,500	
مدة العقد المتبقية		16 سنة	
متوسط الإيجار السنوي		577,031	

إجمالي الدخل السنوي (قبل خصم نسبة الإشغال)	577,031
متوسط نسبة الإشغال السنوية	0%
إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)	577,031
مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)	0
صافي الدخل للعقار	577,031
معامل رسملة الدخل	9.50%
قيمة العقار بطريقة إحتساب عائد الدخل	6,074,011

- تم إحتساب إجمالي دخل العقار حسب العقود المرفقة من العميل , علما 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 2021/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	6,074,011 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ستة مليون وأربعة وسبعون ألف وأحد عشر 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

رقم عضوية المنشأة (11000191)

@valie