تقرير تقييم عقاري مُفصل

مجمع أجزالا السكني بالظهران

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة الماليه المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
25/ 06 / 2019 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
08/ 07 / 2019 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

الفهرس

مُقدمة	3
نطاق العمل	3
منطقة الدراسة	6
وصف العقار و معلومات العقار الأساسيه	7
صور وثائق العقار	9
صورة جوية للعقار	12
صور أجزاء من العقار	13
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري	24
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	24
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	25
المسح الميداني	26
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار بطريقة التكلفه و الاهلاك	27
تقدير القيمة السوقيه للعقار بطريقة رسملة الدخل	28
المخاطر المتعلقة بالعقار	29
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار	30

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

التاريخ: 2019/07/08 م

الساده / شركة مشاركه الماليه المحترمين
عناية الاستاذ/ أحمد بن سلطان العويد المحترم
مدير الصناديق العقاريه

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

الأصل موضوع التقييم: مجمع أجزالا السكني - الظهران

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقيه للعقار الموصوف اعلاه، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار ، وقمنا بإجراء دراسة لموقع العقار و المنطقة المحيطة والمجاورة له ، و دراسة اسعار الاراضي المماثلة الدارجة، و بعد الاطلاع على صور مستندات العقار، نرفق طيا تقرير التقييم العقاري التالي.

نطاق العمل:

1- **هوية المقيم: مشعل النشمي ، مقيم معتمد فرع العقار ، رقم العضوية ، 1210000104**

2- **العميل: السادة / شركة مشاركة الماليه**

3- **مستخدمين التقرير: السادة / شركة مشاركة الماليه**

4- **عملة التقييم: الريال السعودي**

5- **الهدف من التقييم: ادراج القيمة السوقية للعقار مدار الدراسة في اعداد القوائم الماليه في صندوق الاستثمار العقاري " مشاركة ريت "**

6- **تعريف القيمة السوقيه (أساس و معيار القيمة) حسب معايير التقييم الدولية "IVS " الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.**

7- **طرق و مؤشرات التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية المقدرة للعقار:**
   - **طريقة المقارنة للاراضي**
   - **طريقة التكلفة و الاهلاك للمباني**
   - **طريقة رسملة الدخل**

8- **المؤشرات، و المقارنات (ان وجدت)، و اسعار الايجارات المشابهة في منطقة الدراسه:**
لقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الاراضي و أسعار الايجارات في منطقة الدراسة، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص متوسط سعر المتر بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، كما نشير الى ان الاسعار المطلوبة من المُلاك معرضة للتغيير ارتفاعا او انخفاضا بنسب مختلفة عند تنفيذ صفقة العقار الواقعية، و هي احدى المؤشرات فقط للاستدلال على الاسعار في السوق العقاري في المنطقة بشكل عام، حيث تتغير الاسعار بناء على المميزات الايجابيات او السلبيات و القيم المضافة لكل موقع و العديد من العوامل و منها على سبيل المثال لا الحصر الموقع، القرب من مناطق الجذب، سهولة الوصول و سهولة الخروج، و الشوارع المحيطة.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

9- **المعايير المتبعة في التقييم:** معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. لقد قمنا بإنجاز تقرير التقييم بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، و ضمن قواعد السلوك المهني للمقيم العقاري المحايد و النزيه، إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة، و نقر بأنه ليس لدينا أي تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة، و نقر بأن كافة التحليلات و الآراء و الاستنتاجات الواردة في هذا التقرير هي آرائنا و استنتاجاتنا المهنية الغير منحازة لأي طرف من الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة.

10- **الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:** تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم. تم افتراض أن حقوق الملكية العقارية كاملة ويمكن للمالك حرية التصرف بالعقار دون قيود أو شروط، وان العقار مدار الدراسة غير مرهون لاي جهة أخرى.

11- **نطاق البحث:** هو البحث الميداني و المسح لمنطقة العقار محل التقييم و العقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة المستطاع على جمع البيانات و تحليلها لانجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

12- **مستندات العقار :** اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات و صور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة و بناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

13- **أسلوب التقييم و مصادر المعلومات:** للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة (ان توفرت) ، و تم الإستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية "لا يمكن تأكيدها" ، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

14- **تحديد مسؤوليه:**

- ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيره بشكل عام، وهذه النتائج التقديريه الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير.

- اننا غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

15- **التعديات على العقار:** المقيم العقاري غير مسؤل عن وجود أية تعديات على حدود العقار

16- **صلاحية تقرير التقييم:** نصادق على أن القيمة السوقية الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة بتاريخ التقييم، و نؤكد على ان القيمة السوقية المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم ، ولا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري حاليا و لا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري مستقبلا.

17- **نوع التقرير:** ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، و لا يجوز تضمين كل او بعض ما ورد في هذا التقرير أو الاشارة اليه او تعميمه او نشره الكترونيا او ما شابه دون موافقة منا.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

مراحل التقييم:

أولا:
نطاق العمل: تم تحديد نطاق عمل التقييم و أساس القيمة السوقيه ، و الاطراف المعنية بالتقييم و تاريخ انجاز التقييم، و اية افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح مخرجات التقييم.

ثانيا:
الكشف الميداني على العقار و المعاينة: تم الكشف الفعلي على العقار، و تم معاينة العقار مدار الدراسة ، و التعرف على خصائصه و مواصفاته ، و تحليل موقع العقار، و الاستخدامات المحيطة به مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع الحضريه القائمة في المنطقة بشكل عام

ثالثا:
جمع و تحليل البيانات: تم القيام بجمع البيانات الميدانيه و تحليلها للوصول الى معرفة اتجاهات السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة اتجاهات العرض و الطلب بشكل عام، و كذلك معرفة المؤشرات السوقيه التي تم الاعتماد عليها عند تقييم العقار

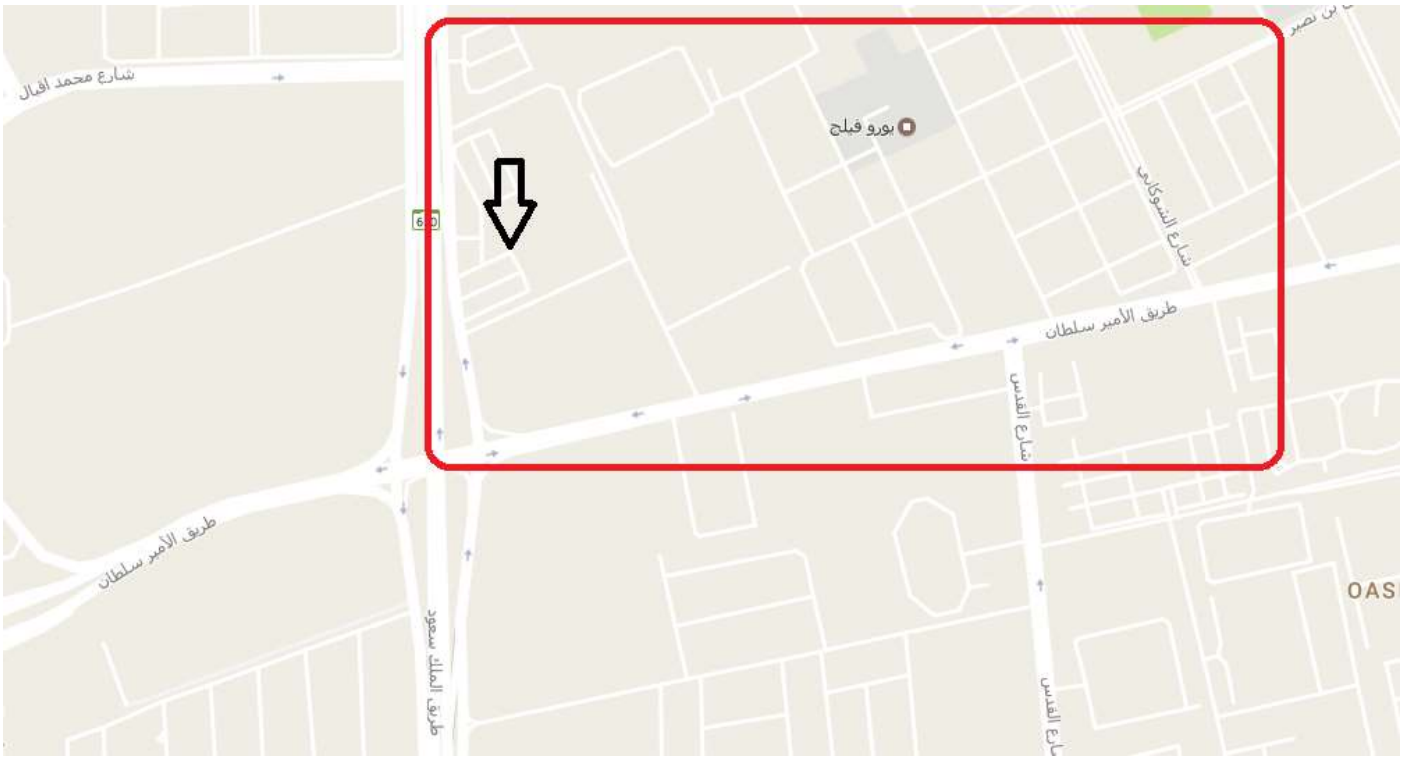
رابعا:
تطبيق طرق التقييم: بناء على نطاق العمل و تحليل السوق العقارية ، تم تحديد طرق التقييم العلمية المناسبة للعقار، وتم وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات و الوصول الى القيم السوقية المقدرة للعقار حسب طريقة التقييم المطبقة.

خامسا:
تقدير القيمة: تم التوافق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار مدار الدراسة

سادسا:
اعداد التقرير: تم اعداد تقرير التقييم بالالتزام بمعايير التقييم حسب نطاق العمل أعلاه و جميع مراحل العمل السابقة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

منطقة الدراسة:



ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

وصف العقار	مجمع سكني مغلق مكون من عدد 101 فيلا (دورين ، عدد 3 غرف نوم) يوجد نوعين من التصاميم في المجمع التصميم الاول للفلل: عدد 36 فيلا، المساحة 220 متر مربع للفيلا التصميم الثاني للفلل: عدد 65 فيلا، المساحة 210 متر مربع للفيلا

مميزات العقار	موقع قريب من مناطق الجذب بالمنطقة ، توفر جميع الخدمات، سهولة الوصول و سهولة الخروج، تشطيبات عمرانية فاخره، نظام انذار و مكافحة الحريق ، التكييف مركزي Package Units، المجمع مؤثث بالكامل ، توفر حراسات أمنية يوجد بالمجمع خدمات ترفيهية (ملاعب، مسابح ، نادي رياضي GYM، قاعة متعددة الاستخدام، حضانة اطفال ، مركز تجاري)

معلومات العقار الأساسيه

رقم الصك	330205013308 صادر بتاريخ 24/ 1438/11 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بمحافظة الخبر
مالك العقار	الساده/ شركة حفظ المشاركة العقارية
وصف العقار	مجمع جزالا السكني بالظهران
الموقع	حي الأندلس - الخُبر
رقم قطعة الأرض	22
رقم المخطط التنظيمي	40 / 2 الواقع بحي الاندلس بالخبر
الشوارع المحيطه	• الشمال: شارع عرض 30 متر بطول 81.96 متر • الغرب: شارع الملك سعود عرض 60 متر بطول 142.46 متر
مساحة الأرض	14,391.9 متر مربع

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

رقم الصك	330205013307 صادر بتاريخ 24/ 1438/11 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بمحافظة الخبر
المالك	الساده/ شركة حفظ المشاركة العقارية
وصف العقار	مجمع جزالا السكني بالظهران
الموقع	حي الأندلس - الخُبر
رقم قطعة الأرض	23
رقم المخطط التنظيمي	41 / 2 الواقع بحي الاندلس بالخبر
الشوارع المحيطه	• الجنوب: شارع عرض 30 متر بطول 140.30 متر • الغرب: شارع الملك سعود عرض 60 متر بطول 139.57 متر
مساحة الأرض	15,094.83 متر مربع

خدمات البنية التحتية المتوفرة في منطقة العقار				
كهرباء	مياه	هاتف	اناره	شوارع مسفلته

جزء من المرافق والخدمات المحيطة بمنطقة العقار إجمالا		
مجمعات سكنيه فاخره	فندق هوليدي ان الخبر	أسواق مركزيه
مدارس	مطاعم	معارض تجاريه

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور وثائق العقار – صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

الرقم : ٣٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٨
التاريخ : ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ٢٢ من المخطط رقم ٤١ / ٢ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (٨١,٩٦) واحد و ثمانون متر و ستة و تسعون سنتمتر

جنوباً: قطعة رقم ٢٣ /٢٥ بطول: (١٣٩,٧٣) مائة و تسعة و ثلاثون متر و ثلاثة و سبعون سنتمتر

شرقاً: قطعة ٢٤ بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر

غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١٤٢,٤٦) مائة و اثنين و أربعون متر و ستة و أربعون سنتمتر

ومساحتها :(١٤,٣٩١,٩) أربعة عشر ألفا و ثلاثمائة و واحد و تسعون متر مربعاً و تسعون سنتمتراً مربعاً فقط ريئس بلديه محافظة الخبر برقم ٦٠٣٣ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ والمقيد لدينا برقم ٣٥٣٠٧٣٦٢ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٧٠٠٥١٤٨ في ٢٢ / ٨/ ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠/ ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠/ ١٤٤١ هـ ،، بثمن وقدره ٨٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١/ ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صور وثائق العقار – صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

الرقم : ٣٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٧
التاريخ : ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ٢٣ من المخطط رقم ٤١ / ٢ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة ٢٢ بطول: (٨٩,٧٣) تسعة و ثمانون متر و ثلاثة و سبعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (١٤٠,٣) مائة و أربعون متر و ثلاثون سنتمتر

شرقاً: قطعة ٢٥ بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر

غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١٣٩,٥٧) مائة و تسعة و ثلاثون متر و سبعة و خمسون سنتمتر

ومساحتها :(١٥,٠٩٤,٨٣) خمسة عشر ألف و أربعة و تسعون متر مربعاً و ثلاثة و ثمانون سنتمتراً مربعاً فقط مع وجود شطفة بالركن الجنوبي الغربي بقدار ٦ * ٦ متر وذلك بموجب خطاب بلدية الخبر رقم ٦٠٣٦ /١٤٣٥ في ٢٩ /١ /١٤٣٥هـ والمقيد برقم ٣٥٣٠٧٤٨٤ في ٢٩ /١ /١٤٣٥هـ

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٨٠٠٧٠٠٥ في ٢٤ / ٤/ ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠/ ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠/ ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٨٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١/ ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صور وثائق العقار – صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة مدينة الدمام
رخصة إنشاء

رقم الرخصة : ١/٤٢١/١٠٦٩٠
تاريخها : ٤٢١/١١/٢٧
صلاحيتها : ثلاث سنوات
نوعها : تعديل وإضافة

الصفحة : مبنى
تاريخها : ٣٧٨/١٠/٢٤

الاسم : سعد سعود محمد الشمري
رقم الحفيظة : ٩٩٣
المدينة : الرياض
المخطط : ٤١/٣
الحي : الرياض
مقرها : الرياض

المساحة الكلية : ٢٩٤٨٦,٧٣ متر مربع

تحديد البناء :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم سند التملك	نوع سند التملك	تاريخه
٠٠٠٢٢	٠٠٠٠٠	(س ١)	٢/٨٧/٢٣ و ٧٠٥	صك	٤٢١/٠٨/٢٠
٠٠٠٢٣	٠٠٠٠٠	(س ١)		صك	٤٠١/٠٧/٢٩

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لا تقل مساحتها عن (٨٠سم × ١٠٠) موضح بها اسم صاحب المشروع واسم المقاول الرئيسي واسم المقاولين الآخرين

شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
النطقة	٦,٠٠ * ٦,٠٠		٦,٠٠ * ٦,٠٠

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود / ارتداد	شارع ٦,٠٠	شارع ٦,٠٠	جار ٢,٠٠	عرسي ٦,٠٠

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الأبعاد / البروز	٨١,٩٦ م ***	١٤٠,٣٠ م ***	٢٦٠,٠٠ م ***	٢٨١,٨٣ م ***

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارضي	سابع	٣٥٨,٥٠ م٢	مكتب
دور اول	سابع	٣٨٣,٤٨ م٢	مكتب
ارضي	سابع	٦٢٦,٠٠ م٢	خدمات
دور اول	سابع	٦١٢,٥٠ م٢	خدمات
ارضي	سابع	١٢٩٥,٥٥ م٢	م+سان+ت
ارضي	خمسة وستون و	٥٩٩٨,٥٥ م٢	سكني
دور اول	سابع	٧٢٨٥,٢٠ م٢	سكني
دور ثاني	سابع	١٥٢٤,٣٩ م٢	ملحق سكني
ارضي	سابع	٦١٤,٢٥ م٢	م+سان+ت
ارضي	خمس وثلاثون	٣٨٤٤,٧٥ م٢	سكني
دور اول	سابع	٣٨٤٤,٧٥ م٢	سكني

البناء المطلوب : فيلا سكنية
مادة البناء : مبنى خرساني
النطاق العمراني :
مرحلة اولى ويسرى عليها هذه الرخصة
المكتب المصمم : طارق الوكيل الهندسي
المكتب المشرف : طارق الوكيل الهندسي
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم : ٦٢٤,٨٥
ايصال السداد : ٢/٧٩٦٥٤
تاريخه : ٢٢/٤/١٦

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صورة جوية للعقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور العقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور العقار

صور العقار

صور العقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور العقار

صور العقار

صور العقار

عينات صور داخليه للكومباوند

عينات صور داخليه للكومباوند

عينات صور داخليه للكومباوند

عينات صور داخليه للكومباوند

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري

العوامل العمرانية	
طبيعة الارض	مستوية
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	ممتاز
القرب من مناطق الجذب في منطقة العقار	ممتاز
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	ممتاز
سهولة الوصول و سهولة الخروج	ممتاز
خدمات البنية التحتية المتوفره	شبكة مياه، شبكة كهرباء ، شبكة هاتف ، شوارع مسفلتة و مرصوفة انارة ، تشجير

استخدام الأرض	سكني

العوامل الاقتصادية – اتجاه العرض و الطلب للأراضي المشابهة			
	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب		■	

العوامل الطبيعية (البيئية)	
التلوث	لم نجد في موقع العقار بتاريخ التقييم تلوث بصري أو صناعي أو ضوضائي او انتشار للنفايات

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب:

سهولة الوصول الى الموقع و سهولة الخروج منه	ممتاز
انتشار مراكز العمل من بالقرب من الموقع	ممتاز
شبكة الطرق المحيطه	ممتازه
سمعة المنطقة بشكل عام	ممتازه
مستوى جودة المظهر المعماري للحي	ممتاز
حركة السير في الطريق العام المجاور	حركة كثيفه
خدمات البنيه التحتيه في المخطط و الخدمات البلديه	متوفرة
انتشار الشوارع المنظمة و الفسيحة بالمخطط	ممتاز
انتشار المرافق و المنشئات التجاريه في الحي بشكل عام	ممتاز
مستوى تطور الحي	ممتاز

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المسح الميداني:

الرقم	العرض	الموقع	عرض الشارع	المساحة	اجمالي القيمة	سعر المتر
1	أرض سكنيه تجارية للبيع	طريق الملك سعود	60	14,500	58,000,000	4,000
2	أرض سكنيه تجارية للبيع	طريق الملك سعود	60	7,583	48,531,000	6,400

تقدير القيمة :

العروض و المقارنات المشابهة شحيحة بشكل عام، وقد قمنا بالمسح الميداني و دراسة اسعار الاراضي المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة الدراسة، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص متوسط سعر المتر للاراضي المشابهة بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، كما نشير الى ان المقارنات اعلاه هي الاسعار المطلوبة من المُلاك و معرضة للتغيير ارتفاعا او انخفاضا بنسب مختلفة عند تنفيذ صفقة البيع الواقعية، و هي احدى المؤشرات فقط للاستدلال على اسعار الاراضي في السوق العقاري في المنطقة بشكل عام، حيث تتغير الاسعار بناء على المميزات الايجابيات او السلبيات و القيم المضافة لكل ارض و العديد من العوامل و منها على سبيل المثال لا الحصر الموقع، القرب من مناطق الجذب، سهولة الوصول و سهولة الخروج، و الشوارع المحيطة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة – مجمع اجزالا السكني الظهران صك رقم 330205013308، 330205013307 تاريخ انجاز تقرير التقييم: 2019/07/08م	
مساحة الأرض كاملة للصكين	29,486.73 متر مربع
تقدير القيمة السوقيه لسعر متر الارض مع الاخذ بعين الاعتبار مميزات الموقع و مساحة الارض	4,000 ريال
تقدير قيمة الأرض	117,946,000 ريال
مساحة البناء للفلل السكنيه	22,497.54 متر مربع
عمر البناء	حوالي 17 سنة
تقدير متوسط تكلفة انشاء المتر المربع وفق مستوى التشطيبات المستخدمة في البناء بعد خصم الاهلاك و مع الاخذ بالاعتبار الصيانة	1,820 ريال
تقدير قيمة البناء للفلل السكنيه بعد خصم الاهلاك	40,945,000 ريال
مساحة البناء المتبقي " خدمات و خلافه"	3,890 متر مربع
تقدير متوسط سعر متر البناء للخدمات بعد خصم الاهلاك	790 ريال
تقدير قيمة البناء للخدمات بعد خصم الاهلاك	3,073,000 ريال
تقدير طول السور الخارجي	760 متر طولي
تقدير متوسط سعر المتر للسور بعد خصم الاهلاك	140 ريال
تقدير قيمة السور بعد خصم الاهلاك	760 متر طولي X 140 ريال X ارتفاع 3 متر = 319,000 ريال
تقدير قيمة المسبح	200,000 ريال
تقدير قيمة البناء كاملا شامل تقدير تكاليف انشاء البنية التحتيه و المخططات و الرسومات الهندسية بعد خصم الاهلاك و مع الاخذ بالاعتبار الصيانة	44,537,000 ريال
تقدير قيمة العقار ارض + بناء	162,483,000 ريال

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

ثانيا: تقدير القيمة السوقيه للعقار بطريقة رسملة الدخل:
(معدل الرسمله Capitalization Rate)

تم استلام صورة الصك للعقار و صورة رخصة البناء، كما قمنا بالاطلاع الكامل على نشرة الشروط و الأحكام لصندوق مشاركة ريت (الموافق عليها من قبل هيئة سوق المال) و التي تم توضيح فيها العقارات و تفاصيلها ، كما قمنا بطلب تزويدنا بصور عقود الايجار للعقارات من السادة/ مشاركة الماليه، و أوصوا بامكانية اعتماد البيانات المدرجة ضمن دراسة الصندوق المعدلة بتاريخ 06/ 03/ 2018م حيث أنها مشابهة لبيانات العقود سواء بالمدة الزمنية و القيم التأجيرية السنوية للعقارات، وتم افتراض صحتها استنادا الى الموافقة على طرح الصندوق من قبل هيئة سوق المال بتاريخ 07/17/ 2017م

كذلك و لمزيد من الدقه فقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الايجارات في منطقة الدراسة و توصلنا الى تقدير متوسط سعر المتر التأجيري المشابه بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب و ندرة العقار مدار الدراسة بشكل عام ضمن منطقة الدراسة المحيطة. و قمنا بتقدير متوسط نسبة العائد على الاستثمارفي المنطقة بشكل عام ، و تحليل البيانات المالية للعقار المراد تقييمه، و تم التوصل الى تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار حيث تم الاستناد الى اجمالي الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل و مراجعة منطقية القيمة مقارنة مع السوق العقارية في المنطقة.

كذلك قمنا بافتراض نسبة مصاريف تشغيليه و صيانة سنوية ، و ايضا قمنا افتراض نسبة شواغر (عدم تأجير سنوية) و ذلك لمزيد من الدقة للوصول الى تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار بطريقة رسملة الدخل .

تم الاخذ بعين الاعتبار عقد التأجير لمدة 5 سنوات مع المستأجر السادة / شركة النحلات الثلاث الفندقية حسب نشرة الشروط و الاحكام لصندوق مشاركة ريت (الدخل السنوي للعقار حسب افادة السادة / مشاركة كابيتال 14,400,000 ريال)

- قمنا بافتراض المزيد من التحوط في حال وجود تقلبات في السوق العقارية و تغير عوامل العرض و الطلب، و بناء عليه تم تقدير اجمالي الدخل السنوي للعقار بمبلغ 14,075,000 ريال
- تقدير نسبة الصيانة و التشغيل و الشواغر: 5%
- تقدير صافي الدخل السنوي المتوقع: 14,075,000 ريال X 0.95 = 13,371,250 ريال
- معدل الرسملة للمشاريع المشابهة في منطقة الدراسة: 8%
- تقدير القيمة بطريقة الدخل: (13,371,250 ريال) / (8%) = 167,140,000 ريال

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المخاطر المتعلقة بالعقار: من الممكن ان يتأثر العقار مدار الدراسة بالتالي:

- تتذبذب قيمة العقار نتيجة لأية تطورات تتعلق بالتطوير وبالسوق العقاريه وبالمستجدات الاقتصادية
- تغير عوامل العرض والطلب
- القطاع العقاري قد يتأثر بالأوضاع الاقتصادية التي قد تطرأ على المنطقة، والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار العقارات بشكل عام.
- مخاطر التغيرات في البيئة التنظيمية والقانونية والتشريعية التي قد يكون لها تأثير سلبي والقوانين المتعلقة بتنظيم قطاع العقارات
- مخاطر عدم تجديد العقود
- مخاطر زيادة تكاليف التشغيل
- مخاطر تغير نسب الاشغال في التأجير

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

بناء على تطبيق طريقة المقارنة للاراضي، و طريقة التكلفة و الاهلاك للمباني، و طريقة رسملة الدخل في التقييم فان القيمة السوقية العادلة للعقار مدار الدراسة يمكن تحديدها كالتالي:

تقدير القيمة السوقية للعقار – مجمع جزالا السكني الظهران صك رقم 330205013308، 330205013307 تاريخ انجاز تقرير التقييم: 2019/07/08م	
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفه و الاهلاك	162,483,000 ريال
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة رسملة الدخل	167,140,000 ريال

الرئيس التنفيذي

ري ماكس للتقييم العقاري
مشعل النشمي
رقم العضوية/ ١٢١٠٠٠٠١٠٤
فرع العقار

مشعل النشمي
مقيم معتمد – فرع العقار
رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

اخلاء مسؤولية: تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه الماليه ، و بناء على المعلومات والمستندات المقدمة منهم. ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن البحث الميداني في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، حيث تم دراسة اسعار الاراضي المشابهة في منطقة الدراسه، و المبيعات المشابهة (ان توفرت)، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية و كذلك معلومات من السوق العقارية بالمنطقة " لا يمكن تأكيدها" ، و لا نتحمل أي مسئولية من أي نوع كانت. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي للاراضي ، و اسعار تكاليف البناء المفترضة، و افتراضات نسبة العائد على الاستثمار ، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب ، و كذلك والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام ، هذا التقييم ناتج من تحليل السوق العقارية الحالية، وحسب التاريخ المحدد فقط لهذا التقرير .

تقرير تقييم عقاري مُفصل

" مجمع اللؤلؤة السكني" - حي الراكه – الخُبر

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة الماليه المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
25/ 06 / 2019 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
08/ 07 / 2019 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

الفهرس

مُقدمة	3
نطاق العمل	3
منطقة الدراسة	6
وصف العقار و معلومات العقارالأساسيه	7
صور وثائق العقار	8
صورة جوية للعقار	10
صور أجزاء من العقار	11
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري	27
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	27
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	28
المسح الميداني	29
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار بطريقة التكلفه و الاهلاك	30
تقدير القيمة السوقيه للعقار بطريقة رسملة الدخل	31
المخاطر المتعلقة بالعقار	32
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار	33

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

التاريخ: 2019/07/08 م

الساده / شركة مشاركه الماليه المحترمين
عناية الاستاذ/ أحمد بن سلطان العويد المحترم
مدير الصناديق العقاريه

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

الأصل موضوع التقييم: مجمع اللؤلؤة السكني - حي الراكه - الخبر

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقيه للعقار الموصوف اعلاه، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار ، وقمنا بإجراء دراسة لموقع العقار و المنطقة المحيطة والمجاورة له ، و دراسة اسعار الاراضي المماثلة الدارجة، و بعد الاطلاع على صور مستندات العقار، نرفق طيا تقرير التقييم العقاري التالي.

نطاق العمل:

1- **هوية المقيم: مشعل النشمي ، مقيم معتمد فرع العقار ، رقم العضوية ، 1210000104**

2- **العميل: السادة / شركة مشاركة الماليه**

3- **مستخدمين التقرير: السادة / شركة مشاركة الماليه**

4- **عملة التقييم: الريال السعودي**

5- **الهدف من التقييم: ادراج القيمة السوقية للعقار مدار الدراسة في اعداد القوائم الماليه في صندوق الاستثمار العقاري " مشاركة ريت "**

6- **تعريف القيمة السوقيه (أساس و معيار القيمة) حسب معايير التقييم الدولية "IVS " الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.**

7- **طرق و مؤشرات التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية المقدرة للعقار:**
   - **طريقة المقارنة للاراضي**
   - **طريقة التكلفة و الاهلاك للمباني**
   - **طريقة رسملة الدخل**

8- **المؤشرات، و المقارنات (ان وجدت)، و اسعار الايجارات المشابهة في منطقة الدراسه:**
لقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الاراضي و أسعار الايجارات في منطقة الدراسة، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص متوسط سعر المتر بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، كما نشير الى ان الاسعار المطلوبة من المُلاك معرضة للتغيير ارتفاعا او انخفاضا بنسب مختلفة عند تنفيذ صفقة العقار الواقعية، و هي احدى المؤشرات فقط للاستدلال على الاسعار في السوق العقاري في المنطقة بشكل عام، حيث تتغير الاسعار بناء على المميزات الايجابيات او السلبيات و القيم المضافة لكل موقع و العديد من العوامل و منها على سبيل المثال لا الحصر الموقع، القرب من مناطق الجذب، سهولة الوصول و سهولة الخروج، و الشوارع المحيطة.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

9- **المعايير المتبعة في التقييم:** معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. لقد قمنا بإنجاز تقرير التقييم بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، و ضمن قواعد السلوك المهني للمقيم العقاري المحايد و النزيه، إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة، و نقر بأنه ليس لدينا أي تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة، و نقر بأن كافة التحليلات و الآراء و الاستنتاجات الواردة في هذا التقرير هي آرائنا و استنتاجاتنا المهنية الغير منحازة لأي طرف من الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة.

10- **الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:** تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم. تم افتراض أن حقوق الملكية العقارية كاملة ويمكن للمالك حرية التصرف بالعقار دون قيود أو شروط، وان العقار مدار الدراسة غير مرهون لاي جهة أخرى.

11- **نطاق البحث:** هو البحث الميداني و المسح لمنطقة العقار محل التقييم و العقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة المستطاع على جمع البيانات و تحليلها لانجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

12- **مستندات العقار :** اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات و صور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة و بناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

13- **أسلوب التقييم و مصادر المعلومات:** للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة (ان توفرت) ، و تم الإستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية "لا يمكن تأكيدها" ، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

14- **تحديد مسؤوليه:**

- ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيره بشكل عام، وهذه النتائج التقديريه الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير.

- اننا غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

15- **التعديات على العقار:** المقيم العقاري غير مسؤل عن وجود أية تعديات على حدود العقار

16- **صلاحية تقرير التقييم:** نصادق على أن القيمة السوقية الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة بتاريخ التقييم، و نؤكد على ان القيمة السوقية المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم ، ولا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري حاليا و لا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري مستقبلا.

17- **نوع التقرير:** ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، و لا يجوز تضمين كل او بعض ما ورد في هذا التقرير أو الاشارة اليه او تعميمه او نشره الكترونيا او ما شابه دون موافقة منا.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

مراحل التقييم:

أولا:
نطاق العمل: تم تحديد نطاق عمل التقييم و أساس القيمة السوقيه ، و الاطراف المعنية بالتقييم و تاريخ انجاز التقييم، و اية افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح مخرجات التقييم.

ثانيا:
الكشف الميداني على العقار و المعاينة: تم الكشف الفعلي على العقار، و تم معاينة العقار مدار الدراسة ، و التعرف على خصائصه و مواصفاته ، و تحليل موقع العقار، و الاستخدامات المحيطة به مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع الحضريه القائمة في المنطقة بشكل عام

ثالثا:
جمع و تحليل البيانات: تم القيام بجمع البيانات الميدانيه و تحليلها للوصول الى معرفة اتجاهات السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة اتجاهات العرض و الطلب بشكل عام، و كذلك معرفة المؤشرات السوقيه التي تم الاعتماد عليها عند تقييم العقار

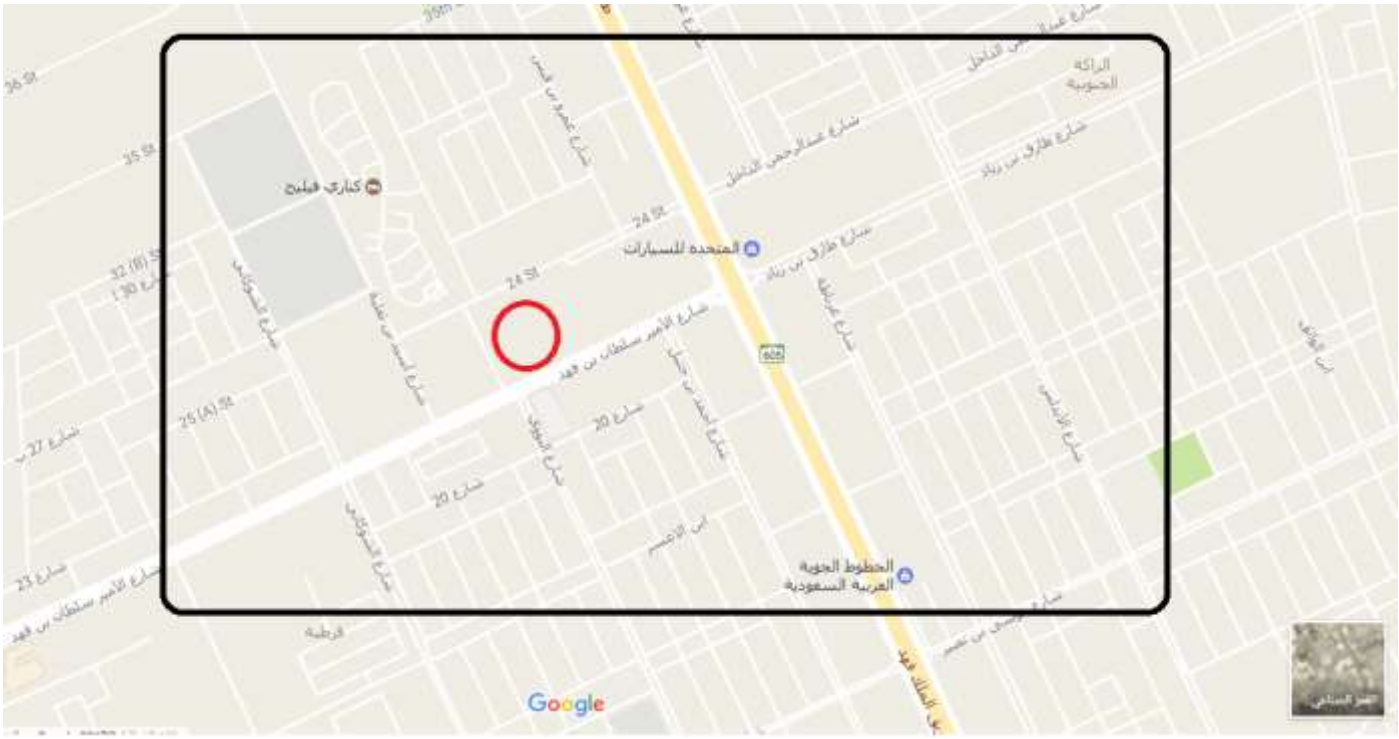
رابعا:
تطبيق طرق التقييم: بناء على نطاق العمل و تحليل السوق العقارية ، تم تحديد طرق التقييم العلمية المناسبة للعقار، وتم وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات و الوصول الى القيم السوقية المقدرة للعقار حسب طريقة التقييم المطبقة.

خامسا:
تقدير القيمة: تم التوافق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار مدار الدراسة

سادسا:
اعداد التقرير: تم اعداد تقرير التقييم بالالتزام بمعايير التقييم حسب نطاق العمل أعلاه و جميع مراحل العمل السابقة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

منطقة الدراسة:



ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

وصف العقار

مجمع سكني مغلق يقع في حي الراكة بمدينة الخبر على شارع الامير سلطان بن فهد بن عبد العزيز ، يقع بالقرب من طريق الملك فهد بن عبد العزيز (الكباري) الذي يربط بين مدينة الدمام و الخبر.

يحتوي المجمع على العديد من الخدمات و التجهيزات و المرافق الترفيهية حيث يتوفر نادي صحي بقسمين للرجال و النساء، و مسبح خارجي و قاعة متعددة الاستخدامات.

يحتوي المجمع على عدد 233 وحدة سكنية مختلفة بالتصميم و المساحات. يتوفر في المجمع نظام حماية و حراسات أمنية ووسائل السلامه حيث يوجد غرفة تحكم عالية المواصفات.

- **المصدر: نشرة الشروط و الأحكام لصندوق مشاركة ريت**

معلومات العقار الأساسيه

رقم الصك	430205013306 صادر بتاريخ 24/ 1438/11 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بمحافظة الخبر
المالك	الساده/ شركة حفظ المشاركه العقارية
وصف العقار	مجمع الراكه السكني
الموقع	حي الراكه - الخُبر
رقم قطعة الأرض	الجزء الغربي من الحرف " واو" من المخطط رقم 38 / 2
رقم المخطط التنظيمي	38 / 2
الشوارع المحيطه	• الشمال: شارع عرض 40 متر بطول 150 متر • الجنوب: شارع عرض 40 متر بطول 150 متر • الشرق: شارع عرض 10 متر بطول 150 متر • الغرب: شارع عرض 8 متر يليه حديقه عامة بطول 150 متر
مساحة الأرض	22,500 متر مربع

خدمات البنية التحتية المتوفرة في منطقة العقار				
كهرباء	مياه	هاتف	اناره	شوارع مسفلته

جزء من المرافق والخدمات المحيطة بمنطقة العقار إجمالا		
منتجعات سياحية فاخره	مجمعات و مناطق سكنيه	مدارس
مراكز تجاريه	معارض تجاريه	مطاعم

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور وثائق العقار – صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

الرقم : ٤٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٦
التاريخ : ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن الجزء الغربي من الحرف (و) من المخطط رقم ٣٨ / ٢ الواقع في حي الراكه بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر

جنوباً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر

شرقاً: شارع عرض ١٠ م مخرج من أصل الصك بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر

غرباً: شارع عرض ٨ م يليه حديقه عامه بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر

ومساحتها :(٢٢٥٠٠) إثنين و عشرون ألفا و خمسمائة متر مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠٢٠٥٠٠٨٨٧٣ في ٣٠ / ١٢/ ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠/ ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠/ ١٤٤١ هـ ،، بثمن وقدره ٣٧٧٠٠٠٠٠٠ ثلاثمائة و سبعة و سبعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١/ ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور وثائق العقار – صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
رخصة إنشاء

رقم الرخصة :
تاريخها :
صلاحيتها :
نوعها :

الاسم :
رقم الحفيظة :
المدينة :
المخطط :
الحي :
الصفة :
تاريخها :
مصدرها :
المساحة الكلية : متر مربع

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
بدون					

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لاتقل مساحتها عن (٨٠سم × ١٠٠) موضح بها اسم صاحب المشروع واسم المقاول الرئيسي واسم المقاولين الأخرين

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
القطعة				

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب	الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود اولاد					الأبعاد البروز				

مكونات البناء :

الوصف	عدد الطوابق	المساحة	الاستخدام

البناء المطلوب :
مادة البناء :
النطاق العمراني :
المكتب المعني :
المكتب المختص :
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم : ١٦٣١٦,٥٠
ايصال السداد : ٢١٠٠٠١٧٠٢٧٧
تاريخه :

أمانة المنطقة الشرقية
بلدية محافظة الخبر
القسم المالي
(الإيرادات)

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

2019/07/08 م

صورة جوية للعقار

صور العقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور العقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

عينات صور الكومباوند من الداخل

عينات صور الكومباوند من الداخل

عينات صور الكومباوند من الداخل

عينات صور الكومباوند من الداخل

عينات صور الكومباوند من الداخل

عينات صور الكومباوند من الداخل

عينات صور الكومباوند من الداخل

عينات صور الكومباوند من الداخل

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

عينات صور الكومباوند من الداخل

عينات صور الكومباوند من الداخل

عينات صور الكومباوند من الداخل

عينات صور الكومباوند من الداخل - المتجر

عينات صور الكومباوند من الداخل – النادي الرياضي GYM

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

عينات صور الكومباوند من الداخل – غرفة البخار و الساونا

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري

العوامل العمرانية	
طبيعة الارض	مستوية
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	ممتاز
القرب من مناطق الجذب في منطقة العقار	ممتاز
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	ممتاز
سهولة الوصول و سهولة الخروج	ممتاز
خدمات البنية التحتية المتوفره	شبكة مياه، شبكة كهرباء ، شبكة هاتف ، شوارع مسفلتة و مرصوفة انارة ، تشجير

العوامل الاقتصادية – اتجاه العرض و الطلب للأراضي المشابهة			
	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب		■	

العوامل الطبيعية (البيئية)	
التلوث	لم نجد في موقع العقار بتاريخ التقييم تلوث بصري أو صناعي أو ضوضائي او انتشار للنفايات

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب:

سهولة الوصول الى الموقع و سهولة الخروج منه	ممتاز
انتشار مراكز العمل من بالقرب من الموقع	ممتاز
شبكة الطرق المحيطه	ممتازه
سمعة المنطقة بشكل عام	ممتازه
مستوى جودة المظهر المعماري للحي	ممتاز
حركة السير في الطريق العام المجاور	حركة كثيفه
خدمات البنيه التحتيه في المخطط و الخدمات البلديه	متوفره
انتشار الشوارع المنظمة و الفسيحة بالمخطط	ممتاز
انتشار المرافق و المنشئات التجاريه في الحي بشكل عام	ممتاز
مستوى تطور الحي	ممتاز

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المسح الميداني:

الرقم	العرض	الموقع	عرض الشارع	المساحة	اجمالي القيمة	سعر المتر
1	ارض سكنيه تجارية للبيع	منطقة الدراسة	40	1,800	10,800,000	6,000
2	ارض سكنيه تجارية للبيع	منطقة الدراسة	40	1700	8,840,000	5,200

تقدير القيمة :

العروض و المقارنات المشابهة شحيحة جدا بشكل عام و تقترب من العدم بتاريخ التقييم، وقد قمنا بالمسح الميداني و دراسة اسعار الاراضي المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة الدراسة، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص متوسط سعر المتر للاراضي المشابهة بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، كما نشير الى ان المقارنات اعلاه هي الاسعار المطلوبة من المُلاك و معرضة للتغيير ارتفاعا او انخفاضا بنسب مختلفة عند تنفيذ صفقة البيع الواقعية، و هي احدى المؤشرات فقط للاستدلال على اسعار الاراضي في السوق العقاري في المنطقة بشكل عام، حيث تتغير الاسعار بناء على المميزات الايجابيات او السلبيات و القيم المضافة لكل ارض و العديد من العوامل و منها على سبيل المثال لا الحصر الموقع، القرب من مناطق الجذب، سهولة الوصول و سهولة الخروج، و الشوارع المحيطة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفه و الاهلاك – مجمع اللؤلؤة السكني - حي الراكه - الخبر صك رقم 430205013306 - تاريخ انجاز تقرير التقييم: 2019/07/08م	
مساحة الأرض	22,500 متر مربع
تقدير سعر متر الارض مع الاخذ بعين الاعتبار • مميزات الموقع • وقوع الارض مباشرة على شارع الامير سلطان بن فهد	6,400 ريال
تقدير قيمة الأرض	144,000,000 ريال
مساحة البناء للفلل السكنيه	36,041 متر مربع
عمر البناء	حوالي 4 سنوات ونصف
تقدير درجة التشطيبات العمرانية	فاخره
تقدير متوسط تكلفة انشاء المتر المربع وفق مستوى التشطيبات المستخدمة في البناء بعد خصم الاهلاك و مع الاخذ بالاعتبار الصيانة الحاصلة	3,675 يال
تقدير قيمة البناء للفلل السكنيه	132,450,000 ريال
مساحة البناء المتبقي " الملاعب و الجيم و الخدمات "	3,868 متر مربع
تقدير متوسط سعر متر البناء للخدمات بعد خصم الاهلاك و مع اعتبار الصيانة	2,500 ريال
تقدير قيمة البناء للخدمات	9,670,000 ريال
طول السور الخارجي	600 متر طولي
تقدير متوسط سعر المتر للسور بعد خصم الاهلاك	300 ريال
تقدير قيمة السور	600 متر طولي X 300 ريال X ارتفاع 3 متر 540,000 ريال
طول الوارش	2,189 متر طولي
تقدير قيمة الوارش	600,000 ريال
تقدير قيمة المسبح الخارجي الكبير	800,000 ريال
تقدير قيمة المسبح الداخلي	300,000 ريال
مجموع تقدير قيمة الانشاءات على الارض	144,360,000 ريال
تقدير قيمة العقار كاملا " الارض + البناء + السور+ المسابح"	288,360,000 ريال
تقدير هامش ربح للمطور مع الأخذ بعين الاعتبار ارتفاع جودة درجة التشطيبات العمرانية في المجمع	%25
تقدير قيمة العقار بطريقة التكلفة شامل هامش ربح المطور	288,360,000 ريال X 1.25 = 360,450,000 ريال

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

ثانيا: تقدير القيمة السوقيه للعقار بطريقة رسملة الدخل:
(معدل الرسمله Capitalization Rate)

البيانات المستلمه من قبل السادة / مشاركة المالية:

تم استلام صورة الصك للعقار و صورة رخصة البناء، كما قمنا بالاطلاع الكامل على نشرة الشروط و الأحكام لصندوق مشاركة ريت التي تم توضيح فيها العقارات و تفاصيلها ، وقد وافقت هيئة السوق المالية على هذه النشرة ، كما قمنا بطلب تزويدنا بصور عقود الايجار للعقارات من السادة/ مشاركة الماليه، و أوصوا بامكانية اعتماد البيانات المدرجة ضمن دراسة الصندوق المعدلة بتاريخ 06/ 03/ 2018م حيث أنها مشابهة لبيانات العقود سواء بالمدة الزمنية و القيم التأجيرية السنوية للعقارات، وتم افتراض صحتها استنادا الى الموافقة على طرح الصندوق من قبل هيئة سوق المال بتاريخ 07/17/ 2017م

كذلك و لمزيد من الدقه فقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الايجارات في منطقة الدراسة و توصلنا الى تقدير متوسط سعر المتر التأجيري المشابه بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب و ندرة العقار مدار الدراسة بشكل عام ضمن منطقة الدراسة المحيطة.

كذلك قمنا بافتراض نسبة مصاريف تشغيليه و صيانة سنوية ، و ايضا قمنا افتراض نسبة شواغر (عدم تأجير سنوية) و ذلك لمزيد من الدقة للوصول الى تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار بطريقة رسملة الدخل .

تم الاخذ بعين الاعتبار عقد التأجير لمدة 5 سنوات مع المستأجر السادة / شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري حسب نشرة الشروط و الاحكام لصندوق مشاركة ريت (الدخل السنوي للعقار حسب افادة السادة / مشاركة كابيتال 32,045,000 ريال)

- قمنا بافتراض المزيد من التحوط في حال وجود تقلبات في السوق العقارية و تغير عوامل العرض و الطلب، و بناء عليه تم تقدير اجمالي الدخل السنوي للعقار بمبلغ : 31,775,000 ريال

- تقدير نسبة الصيانة و التشغيل و الشواغر: 6%
- تقدير صافي الدخل السنوي المتوقع: 31,775,000 ريال X 0.94 = 29,868,500 ريال
- معدل الرسملة للمشاريع المشابهة في منطقة الدراسة: 8%
- تقدير القيمة بطريقة رسملة الدخل: (29,868,500 ريال) / (8%) = **373,356,000 ريال**

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المخاطر المتعلقة بالعقار: من الممكن ان يتأثر العقار مدار الدراسة بالتالي:

- تتذبذب قيمة العقار نتيجة لأية تطورات تتعلق بالتطوير وبالسوق العقاريه وبالمستجدات الاقتصادية
- تغير عوامل العرض والطلب
- القطاع العقاري قد يتأثر بالأوضاع الاقتصادية التي قد تطرأ على المنطقة، والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار العقارات بشكل عام.
- مخاطر التغيرات في البيئة التنظيمية والقانونية والتشريعية التي قد يكون لها تأثير سلبي والقوانين المتعلقة بتنظيم قطاع العقارات
- مخاطر عدم تجديد العقود
- مخاطر زيادة تكاليف التشغيل
- مخاطر تغير نسب الاشغال في التأجير

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

بناء على تطبيق طريقة المقارنة للاراضي، و طريقة التكلفة و الاهلاك للمباني، و طريقة رسملة الدخل في التقييم فان القيمة السوقية العادلة للعقار مدار الدراسة يمكن تحديدها كالتالي:

تقدير القيمة السوقية للعقار – مجمع اللؤلؤة السكني - حي الراكه - الخبر صك رقم 430205013306 تاريخ انجاز تقرير التقييم: 2019/07/08م	
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفه و الاهلاك	360,450,000 ريال
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة رسملة الدخل	373,356,000 ريال

الرئيس التنفيذي

مشعل النشمي
مقيم معتمد – فرع العقار
رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

ري ماكس للتقييم العقاري
مشعل النشمي
رقم العضوية/ ١٢١٠٠٠٠١٠٤
فرع العقار

اخلاء مسؤولية: تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه الماليه ، و بناء على المعلومات والمستندات المقدمة منهم. ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن البحث الميداني في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، حيث تم دراسة اسعار الاراضي المشابهة في منطقة الدراسه، و المبيعات المشابهة (ان توفرت)، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية و كذلك معلومات من السوق العقارية بالمنطقة " لا يمكن تأكيدها" ، و لا نتحمل أي مسئولية من أي نوع كانت. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي للاراضي ، و اسعار تكاليف البناء المفترضة، و افتراضات نسبة العائد على الاستثمار ، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب ، و كذلك والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام ، هذا التقييم ناتج من تحليل السوق العقارية الحالية، وحسب التاريخ المحدد فقط لهذا التقرير .

تقرير تقييم عقاري مُفصل

" مجمع شاطئ البحر السكني "سي شور العزيزيه" - الخبر

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة الماليه المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
25/ 06 / 2019 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
08/ 07 / 2019 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

الفهرس

مُقدمة	3
نطاق العمل	3
منطقة الدراسة	6
وصف العقار و معلومات العقارالأساسيه	7
صور وثائق العقار	8
صورة جوية للعقار	10
صور أجزاء من العقار	11
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري	23
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	23
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	24
المسح الميداني	25
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار بطريقة التكلفه و الاهلاك	26
تقدير القيمة السوقيه للعقار بطريقة رسملة الدخل	27
المخاطر المتعلقة بالعقار	28
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار	29

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

التاريخ: 2019/07/08 م

الساده / شركة مشاركه الماليه المحترمين
عناية الاستاذ/ أحمد بن سلطان العويد المحترم
مدير الصناديق العقاريه

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

الأصل موضوع التقييم: مجمع شاطئ البحر السكني " سي شور العزيزيه" - الخبر

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقيه للعقار الموصوف اعلاه، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار ، وقمنا بإجراء دراسة لموقع العقار و المنطقة المحيطة والمجاورة له ، و دراسة اسعار الاراضي المماثلة الدارجة، و بعد الاطلاع على صور مستندات العقار، نرفق طيا تقرير التقييم العقاري التالي.

نطاق العمل:

1- **هوية المقيم: مشعل النشمي ، مقيم معتمد فرع العقار ، رقم العضوية ، 1210000104**

2- **العميل: السادة / شركة مشاركة الماليه**

3- **مستخدمين التقرير: السادة / شركة مشاركة الماليه**

4- **عملة التقييم: الريال السعودي**

5- **الهدف من التقييم: ادراج القيمة السوقية للعقار مدار الدراسة في اعداد القوائم الماليه في صندوق الاستثمار العقاري " مشاركة ريت "**

6- **تعريف القيمة السوقيه (أساس و معيار القيمة) حسب معايير التقييم الدولية "IVS " الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.**

7- **طرق و مؤشرات التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية المقدرة للعقار:**
   - **طريقة المقارنة للاراضي**
   - **طريقة التكلفة و الاهلاك للمباني**
   - **طريقة رسملة الدخل**

8- **المؤشرات، و المقارنات (ان وجدت)، و اسعار الايجارات المشابهة في منطقة الدراسه:**
لقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الاراضي و أسعار الايجارات في منطقة الدراسة، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص متوسط سعر المتر بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، كما نشير الى ان الاسعار المطلوبة من المُلاك معرضة للتغيير ارتفاعا او انخفاضا بنسب مختلفة عند تنفيذ صفقة العقار الواقعية، و هي احدى المؤشرات فقط للاستدلال على الاسعار في السوق العقاري في المنطقة بشكل عام، حيث تتغير الاسعار بناء على المميزات الايجابيات او السلبيات و القيم المضافة لكل موقع و العديد من العوامل و منها على سبيل المثال لا الحصر الموقع، القرب من مناطق الجذب، سهولة الوصول و سهولة الخروج، و الشوارع المحيطة.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

9- **المعايير المتبعة في التقييم:** معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. لقد قمنا بإنجاز تقرير التقييم بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، و ضمن قواعد السلوك المهني للمقيم العقاري المحايد و النزيه، إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة، و نقر بأنه ليس لدينا أي تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة، و نقر بأن كافة التحليلات و الآراء و الاستنتاجات الواردة في هذا التقرير هي آرائنا و استنتاجاتنا المهنية الغير منحازة لأي طرف من الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة.

10- **الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:** تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم. تم افتراض أن حقوق الملكية العقارية كاملة ويمكن للمالك حرية التصرف بالعقار دون قيود أو شروط، وان العقار مدار الدراسة غير مرهون لاي جهة أخرى.

11- **نطاق البحث:** هو البحث الميداني و المسح لمنطقة العقار محل التقييم و العقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة المستطاع على جمع البيانات و تحليلها لانجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

12- **مستندات العقار :** اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات و صور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة و بناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

13- **أسلوب التقييم و مصادر المعلومات:** للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة (ان توفرت) ، و تم الإستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية "لا يمكن تأكيدها" ، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

14- **تحديد مسؤوليه:**

- ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيره بشكل عام، وهذه النتائج التقديريه الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير.

- اننا غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

15- **التعديات على العقار:** المقيم العقاري غير مسؤل عن وجود أية تعديات على حدود العقار

16- **صلاحية تقرير التقييم:** نصادق على أن القيمة السوقية الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة بتاريخ التقييم، و نؤكد على ان القيمة السوقية المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم ، ولا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري حاليا و لا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري مستقبلا.

17- **نوع التقرير:** ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، و لا يجوز تضمين كل او بعض ما ورد في هذا التقرير أو الاشارة اليه او تعميمه او نشره الكترونيا او ما شابه دون موافقة منا.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

مراحل التقييم:

أولا:
نطاق العمل: تم تحديد نطاق عمل التقييم و أساس القيمة السوقيه ، و الاطراف المعنية بالتقييم و تاريخ انجاز التقييم، و اية افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح مخرجات التقييم.

ثانيا:
الكشف الميداني على العقار و المعاينة: تم الكشف الفعلي على العقار، و تم معاينة العقار مدار الدراسة ، و التعرف على خصائصه و مواصفاته ، و تحليل موقع العقار، و الاستخدامات المحيطة به مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع الحضريه القائمة في المنطقة بشكل عام

ثالثا:
جمع و تحليل البيانات: تم القيام بجمع البيانات الميدانيه و تحليلها للوصول الى معرفة اتجاهات السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة اتجاهات العرض و الطلب بشكل عام، و كذلك معرفة المؤشرات السوقيه التي تم الاعتماد عليها عند تقييم العقار

رابعا:
تطبيق طرق التقييم: بناء على نطاق العمل و تحليل السوق العقارية ، تم تحديد طرق التقييم العلمية المناسبة للعقار، وتم وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات و الوصول الى القيم السوقية المقدرة للعقار حسب طريقة التقييم المطبقة.

خامسا:
تقدير القيمة: تم التوافق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار مدار الدراسة

سادسا:
اعداد التقرير: تم اعداد تقرير التقييم بالالتزام بمعايير التقييم حسب نطاق العمل أعلاه و جميع مراحل العمل السابقة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

منطقة الدراسة:

وصف العقار:
مجمع سكني بتصميم حديث عصري يقع في حي العزيزية في مدينة الخبر . يقع العقار بالقرب من محطة التحليه و مجمع شاطئ الغروب، و يحتوي على 112 وحدة سكنيه، منها 76 فيلا سكنية ، و 36 شقة سكنية تم تأثيثها بالكامل .

يحتوي المجمع على مرافق ترفيهية و خدمية للسكان حيث يتوفر نادي صحي رياضي و مسبح خارجي. يقع المجمع بشكل عام بالقرب من كورنيش الخبر و جسر الملك فهد المؤدي الى مملكة البحرين.

- المصدر: نشرة الشروط و الأحكام لصندوق مشاركة ريت

معلومات العقار الأساسيه

رقم الصك	930205013309 صادر بتاريخ 24/ 1438/11 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بمحافظة الخبر
المالك	الساده/ شركة حفظ المشاركة العقارية
وصف العقار	مجمع شاطئ البحر السكني
الموقع	حي الخبر الجنوبيه - الخُبر
رقم قطعة الأرض	بدون
رقم المخطط التنظيمي	2 / 338
الشوارع المحيطه	• الشمال: شارع عرض 20 متر بطول 192.43 متر • الشرق: شارع عرض 15 متر بطول 200 متر • الغرب: شارع عرض 15 متر بطول 200 متر
مساحة الأرض	38,103 متر مربع

خدمات البنية التحتية المتوفرة في منطقة العقار				
كهرباء	مياه	هاتف	اناره	شوارع مسفلته

جزء من المرافق والخدمات المحيطة بمنطقة العقار إجمالا		
منتجعات سياحية فاخره	مجمعات و مناطق سكنيه	محطة تحلية المياه المالحة بالخبر
بلدية العزيزيه	صرافات آليه	مطاعم و معارض تجاريه

صور وثائق العقار – صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

الرقم : ٩٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٩
التاريخ : ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم بدون من المخطط رقم ٣٣٨ / ٢ بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (١٩٢,٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ثلاثة و أربعون سنتمتر

جنوباً: ارض مملوكه غير مخططه بطول: (١٩٢,٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ثلاثة و أربعون سنتمتر

شرقاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٠٠) مئتين متر

غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٠٠) مئتين متر

ومساحتها :(٣٨١٠٣) ثمانية و ثلاثون ألفا و مائة و ثلاثة متر مربعاً فقط توجد شطفه بالركن الشمالي الشرقي والشمالي الغربي بمقدار ٤ * ٤ م لكليهما وكذلك وجود غرفة كهرباء بالركن الجنوبي الشرقي بمساحة ٢ * ٥,٥٠ م

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٣٠٢٠٥٠١٢٧٠٣ في ٦ / ٩/ ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠/ ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠/ ١٤٤١ هـ ،، بثمن وقدره ١٤٥٠٠٠٠٠٠ مائة و خمسة و أربعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١/ ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية بلدية الخبر
رخصة إنشاء

رقم الرخصة : ٤/٤٢١/١٠٣٠٢
تاريخها : ٤٣٨/٠٧/٢٢
صلاحيتها : سنة واحدة
نوعها : تجديد وتعديل

الاسم : شركة اجزا للتجارة والاستثمار العقاري
رقم الحفيظة : صدرها :
المدينة : العزيزية
المخطط : ٣٣٨/٢
الحي : الخبر الجنوبية
تحديد الارض :
الصفة : مالك
تاريخها : ٠٠/٠٠/٠٠
المساحة الكلية : ٣٨٠٦٧,٠٠ متر مربع
تحديد البلك :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
٠٠٠٦١ *********	٠٠٠٠٠	(س ا ر)	٣٣٠٢٠٦٠٨٠٨٣	صك	٤٣٦/٠٣/٢٠

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لا تقل مساحتها عن (٨٠سم × ١٠٠) موضح باسمها اسم صاحب المشروع واسم المقاول الرئيسي واسم المقاولين الآخرين

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
القطعة	٤,٠٠ * ٤,٠٠	٤,٠٠ * ٤,٠٠		

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود ارتداد	شارع ١٠,٠٠	جار ٨,٠٠	شارع ٤,٠٠	شارع ٤,٠٠

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الأبعاد البروز	١٩٢,٤٣م ***	١٩٢,٤٣م ***	٢٠٠,٠٠م ***	٢٠٠,٠٠م ***

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارضي	سبعة وسبعون وحدة	٨٢٧٨,١٦ م٢	م.سيارات
دور اول	تابع	١٠١٣٩,٠٨م٢	سكني
ارضي	ثمان عشر وحدة	١١٦٠,٢٧ م٢	سكني
دور اول	ثمان عشر وحدة	١١٦٠,٢٧ م٢	سكني
ارضي	تابع	١٠٣,٣٠ م٢	ع.سكيكو
ارضي	تابع	٥٣١,٠٠ م٢	ب سباحة
ارضي	تابع	١٤٨,٥٠ م٢	مخلى
ارضي	تابع	٤٧,٨٥ م٢	ع جارس
ارضي	وحدة واحدة	٣٧٨,٧٠ م٢	مكتب
ارضي	تابع	١٢٥,٠٠ م٢	خدمات
دور اول	تابع	١٢٥,٠٠ م٢	خدمات

البناء المطلوب :
مادة البناء :
النطاق العمراني
مرحلة اولى وتجرى عليها هذه المرحلة
المكتب المصمم :
شركة التصميم للهندسة المعمارية
المكتب المشرف :
شركة التصميم للهندسة المعمارية
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم : ٧٣٩٤٣٨١ ريال
ايصال السداد : ٣٥٥٧٧٤
تاريخه : ١٧/٢٣

أمانة المنطقة الشرقية
سكني
بلدية محافظة الخبر
المالي

صورة جوية للعقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور العقار

صور العقار

عينات صور داخلية من الكومباوند

عينات صور داخلية من الكومباوند

عينات صور داخلية من الكومباوند

عينات صور داخلية من الكومباوند

عينات صور داخلية من الكومباوند

عينات صور داخلية من الكومباوند

عينات صور داخلية من الكومباوند – صورة المسبح

عينات صور داخلية من الكومباوند - صورة المطعم

صورة النادي الرياضي – GYM

صورة قاعة السينما

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري

العوامل العمرانية	
طبيعة الارض	مستوية
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	ممتاز
القرب من مناطق الجذب في منطقة العقار	ممتاز
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	ممتاز
سهولة الوصول و سهولة الخروج	ممتاز
خدمات البنية التحتية المتوفره	شبكة مياه، شبكة كهرباء ، شبكة هاتف ، شوارع مسفلتة و مرصوفة انارة ، تشجير

استخدام الأرض	سكني

العوامل الاقتصادية – اتجاه العرض و الطلب للأراضي المشابهة			
	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب		■	

العوامل الطبيعية (البيئية)	
التلوث	لم نجد في موقع العقار بتاريخ التقييم تلوث بصري أو صناعي أو ضوضائي او انتشار للنفايات

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب:

سهولة الوصول الى الموقع و سهولة الخروج منه	ممتاز
انتشار مراكز العمل من بالقرب من الموقع	ممتاز
شبكة الطرق المحيطه	ممتازه
سمعة المنطقة بشكل عام	ممتازه
مستوى جودة المظهر المعماري للحي	ممتاز
حركة السير في الطريق العام المجاور	حركة كثيفه
خدمات البنيه التحتيه في المخطط و الخدمات البلديه	متوفره
انتشار الشوارع المنظمة و الفسيحة بالمخطط	ممتاز
انتشار المرافق و المنشئات التجاريه في الحي بشكل عام	ممتاز
مستوى تطور الحي	ممتاز

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المسح الميداني و تقدير القيمة :

بعد اجراء مسح ميداني شامل في منطقة الدراسه، فان العروض و المقارنات المشابهة للعقار مدار الدراسة كانت معدومة بتاريخ التقييم ، حيث ان العقار مدار الدراسة من العقارات المتميزه و النادرة بشكل عام في المنطقة.

وقد قمنا بتقدير اسعار السوق الحاليه و اسعار الاراضي الواقعة في المنطقة المحيطة بالعقار مدار الدراسة، وتم استخلاص متوسط سعر المتر للاراضي المشابهة بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب حيث تتغير الاسعار بناء على المميزات الايجابيات او السلبيات و القيم المضافة لكل ارض و العديد من العوامل و منها على سبيل المثال لا الحصر الموقع، القرب من مناطق الجذب، سهولة الوصول و سهولة الخروج، و الشوارع المحيطة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة و الاهلاك – مجمع شاطئ البحر السكني " سي شور" - الخبر صك رقم 330206008083 - تاريخ تقرير التقييم: 2019/07/08م	
مساحة الأرض	38,103 متر مربع
تقدير سعر متر الارض مع الاخذ بعين الاعتبار • مميزات الموقع • الشوارع المحيطة • القرب الشديد من الخليج العربي	1,450 ريال
تقدير قيمة الأرض	55,250,000 ريال
مساحة البناء للفلل السكنيه	20,737 متر مربع
عمر البناء	حوالي سنتين و نصف
تقدير متوسط تكلفة انشاء المتر المربع وفق مستوى التشطيبات المستخدمة في البناء بعد خصم الاهلاك	2,800 يال
تقدير قيمة البناء للفلل السكنيه بعد خصم الاهلاك	58,063,000 ريال
مساحة البناء المتبقي " خدمات و خلافه"	2,964 متر مربع
تقدير متوسط سعر متر البناء للخدمات بعد خصم الاهلاك	1,550 ريال
تقدير قيمة البناء للخدمات بعد خصم الاهلاك	4,594,000 ريال
تقدير طول السور الخارجي	780 متر طولي
تقدير متوسط سعر المتر للسور بعد خصم الاهلاك	300 ريال
تقدير قيمة السور	780 متر طولي X 300 ريال X ارتفاع 3 متر 700,000 ريال
تقدير قيمة المسبح	350,000 ريال
مجموع تقدير قيمة الانشاءات على الارض	63,707,000 ريال
تقدير قيمة العقار كاملا " الارض + البناء + السور+ المسبح"	118,957,000 ريال
تقدير هامش ربح للمطور	%20
تقدير قيمة العقار بطريقة التكلفة شامل هامش ربح المطور	142,748,000 ريال

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

ثانيا: تقدير القيمة السوقيه للعقار بطريقة رسملة الدخل:
(معدل الرسمله Capitalization Rate)

تم استلام صورة الصك للعقار و صورة رخصة البناء، كما قمنا بالاطلاع الكامل على نشرة الشروط و الأحكام لصندوق مشاركة ريت التي تم توضيح فيها العقارات و تفاصيلها ، وقد وافقت هيئة السوق المالية على هذه النشرة ، كما قمنا بطلب تزويدنا بصور عقود الايجار للعقارات من السادة/ مشاركة الماليه، و أوصوا بامكانية اعتماد البيانات المدرجة ضمن دراسة الصندوق المعدلة بتاريخ 06/ 03/ 2018م حيث أنها مشابهة لبيانات العقود سواء بالمدة الزمنية و القيم التأجيرية السنوية للعقارات، وتم افتراض صحتها استنادا الى الموافقة على طرح الصندوق من قبل هيئة سوق المال بتاريخ 07/17/ 2017م

كذلك و لمزيد من الدقه فقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الايجارات في منطقة الدراسة و توصلنا الى تقدير متوسط سعر المتر التأجيري المشابه بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب و ندرة العقار مدار الدراسة بشكل عام ضمن منطقة الدراسة المحيطة.

كذلك قمنا بافتراض نسبة مصاريف تشغيليه و صيانة سنوية ، و ايضا قمنا افتراض نسبة شواغر (عدم تأجير سنوية) و ذلك لمزيد من الدقة للوصول الى تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار بطريقة رسملة الدخل ، كما تم تقدير متوسط نسبة العائد على الاستثمار ، و تحليل البيانات المالية للعقار المراد تقييمه حيث تم الاستناد الى اجمالي الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل و مراجعة منطقية القيمة مقارنة مع دراستنا للسوق العقارية في المنطقة.

تم الاخذ بعين الاعتبار عقد التأجير لمدة 5 سنوات مع المستأجر السادة / شركة أعمال لبب للمقاولات حسب نشرة الشروط و الاحكام لصندوق مشاركة ريت (الدخل السنوي للعقار حسب افادة السادة / مشاركة كابيتال 13,050,000 ريال)

- قمنا بافتراض المزيد من التحوط في حال وجود تقلبات في السوق العقارية و تغير عوامل العرض و الطلب، و بناء عليه تم تقدير اجمالي الدخل السنوي للعقار بمبلغ 12,900,000 ريال
- تقدير نسبة الصيانة و التشغيل و الشواغر: 3%
- تقدير صافي الدخل السنوي المتوقع: 12,900,000 ريال X 0.97 = 12,513,000 ريال
- معدل الرسملة للمشاريع المشابهة في منطقة الدراسة: 8.5%
- تقدير القيمة بطريقة الدخل: (12,513,000 ريال) / (8.5%) = **147,211,000 ريال**

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المخاطر المتعلقة بالعقار: من الممكن ان يتأثر العقار مدار الدراسة بالتالي:

- تتذبذب قيمة العقار نتيجة لأية تطورات تتعلق بالتطوير وبالسوق العقاريه وبالمستجدات الاقتصادية
- تغير عوامل العرض والطلب
- القطاع العقاري قد يتأثر بالأوضاع الاقتصادية التي قد تطرأ على المنطقة، والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار العقارات بشكل عام.
- مخاطر التغيرات في البيئة التنظيمية والقانونية والتشريعية التي قد يكون لها تأثير سلبي والقوانين المتعلقة بتنظيم قطاع العقارات
- مخاطر عدم تجديد العقود
- مخاطر زيادة تكاليف التشغيل
- مخاطر تغير نسب الاشغال في التأجير

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

بناء على تطبيق طريقة المقارنة للاراضي، و طريقة التكلفة و الاهلاك للمباني، و طريقة رسملة الدخل في التقييم فان القيمة السوقية العادلة للعقار مدار الدراسة يمكن تحديدها كالتالي:

تقدير القيمة السوقية للعقار – مجمع شاطئ البحر السكني " سي شور " - الخبر صك رقم 930205013309 تاريخ انجاز تقرير التقييم: 2019/07/08م	
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفه والاهلاك	142,748,000 ريال
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة رسملة الدخل	147,211,000 ريال

الرئيس التنفيذي

مشعل النشمي
مقيم معتمد – فرع العقار
رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

ري ماكس للتقييم العقاري
مشعل النشمي
رقم العضوية/ ١٢١٠٠٠٠١٠٤
فرع العقار

اخلاء مسؤولية: تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه الماليه ، و بناء على المعلومات والمستندات المقدمة منهم. ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن البحث الميداني في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، حيث تم دراسة اسعار الاراضي المشابهة في منطقة الدراسه، و المبيعات المشابهة (ان توفرت)، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية و كذلك معلومات من السوق العقارية بالمنطقة " لا يمكن تأكيدها" ، و لا نتحمل أي مسئولية من أي نوع كانت. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي للاراضي ، و اسعار تكاليف البناء المفترضة، و افتراضات نسبة العائد على الاستثمار ، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب ، و كذلك والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام ، هذا التقييم ناتج من تحليل السوق العقارية الحالية، وحسب التاريخ المحدد فقط لهذا التقرير .

تقرير تقييم عقاري مُفصل

شقق راديسون بلو الفندقية - العليا - الخبر

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة الماليه المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
25/ 06 / 2019 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
08/ 07 / 2019 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

الفهرس

مُقدمة	3
نطاق العمل	3
منطقة الدراسة	6
وصف العقار و معلومات العقارالأساسيه	7
صور وثائق العقار	9
صورة جوية للعقار	12
صور أجزاء من العقار	13
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري	15
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	15
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	16
المسح الميداني	17
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار بطريقة التكلفه و الاهلاك	18
تقدير القيمة السوقيه للعقار بطريقة رسملة الدخل	19
المخاطر المتعلقة بالعقار	20
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار	21

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

التاريخ: 2019/07/08 م

الساده / شركة مشاركه الماليه المحترمين
عناية الاستاذ/ أحمد بن سلطان العويد المحترم
مدير الصناديق العقاريه

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

الأصل موضوع التقييم: شقق راديسون بلو الفندقية - العليا – الخبر

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقيه للعقار الموصوف اعلاه، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار ، وقمنا بإجراء دراسة لموقع العقار و المنطقة المحيطة والمجاورة له ، و دراسة اسعار الاراضي المماثلة الدارجة، و بعد الاطلاع على صور مستندات العقار، نرفق طيا تقرير التقييم العقاري التالي.

نطاق العمل:

1- **هوية المقيم: مشعل النشمي ، مقيم معتمد فرع العقار ، رقم العضوية ، 1210000104**

2- **العميل: السادة / شركة مشاركة الماليه**

3- **مستخدمين التقرير: السادة / شركة مشاركة الماليه**

4- **عملة التقييم: الريال السعودي**

5- **الهدف من التقييم:** ادراج القيمة السوقية للعقار مدار الدراسة في اعداد القوائم الماليه في صندوق الاستثمار العقاري " مشاركة ريت "

6- **تعريف القيمة السوقيه (أساس و معيار القيمة) حسب معايير التقييم الدولية "IVS " الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.**

7- **طرق و مؤشرات التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية المقدرة للعقار:**
   - **طريقة المقارنة للاراضي**
   - **طريقة التكلفة و الاهلاك للمباني**
   - **طريقة رسملة الدخل**

8- **المؤشرات، و المقارنات (ان وجدت)، و اسعار الايجارات المشابهة في منطقة الدراسه:**
لقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الاراضي و أسعار الايجارات في منطقة الدراسة، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص متوسط سعر المتر بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، كما نشير الى ان الاسعار المطلوبة من المُلاك معرضة للتغيير ارتفاعا او انخفاضا بنسب مختلفة عند تنفيذ الصفقة العقارية الواقعية، و هي احدى المؤشرات فقط للاستدلال على الاسعار في السوق العقاري في المنطقة بشكل عام، حيث تتغير الاسعار بناء على المميزات الايجابيات او السلبيات و القيم المضافة لكل موقع و العديد من العوامل و منها على سبيل المثال لا الحصر الموقع، القرب من مناطق الجذب، سهولة الوصول و سهولة الخروج، و الشوارع المحيطة.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

9- **المعايير المتبعة في التقييم:** معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. لقد قمنا بإنجاز تقرير التقييم بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، و ضمن قواعد السلوك المهني للمقيم العقاري المحايد و النزيه، إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة، و نقر بأنه ليس لدينا أي تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة، و نقر بأن كافة التحليلات و الآراء و الاستنتاجات الواردة في هذا التقرير هي آرائنا و استنتاجاتنا المهنية الغير منحازة لأي طرف من الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة.

10- **الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:** تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم. تم افتراض أن حقوق الملكية العقارية كاملة ويمكن للمالك حرية التصرف بالعقار دون قيود أو شروط، وان العقار مدار الدراسة غير مرهون لاي جهة أخرى.

11- **نطاق البحث:** هو البحث الميداني و المسح لمنطقة العقار محل التقييم و العقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة المستطاع على جمع البيانات و تحليلها لانجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

12- **مستندات العقار :** اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات و صور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة و بناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

13- **أسلوب التقييم و مصادر المعلومات:** للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة (ان توفرت) ، و تم الإستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية "لا يمكن تأكيدها" ، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

14- **تحديد مسؤوليه:**

- ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيره بشكل عام، وهذه النتائج التقديريه الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير.

- اننا غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

15- **التعديات على العقار:** المقيم العقاري غير مسؤل عن وجود أية تعديات على حدود العقار

16- **صلاحية تقرير التقييم:** نصادق على أن القيمة السوقية الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة بتاريخ التقييم، و نؤكد على ان القيمة السوقية المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم ، ولا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري حاليا و لا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري مستقبلا.

17- **نوع التقرير:** ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، و لا يجوز تضمين كل او بعض ما ورد في هذا التقرير أو الاشارة اليه او تعميمه او نشره الكترونيا او ما شابه دون موافقة منا.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

مراحل التقييم:

أولا:
نطاق العمل: تم تحديد نطاق عمل التقييم و أساس القيمة السوقيه ، و الاطراف المعنية بالتقييم و تاريخ انجاز التقييم، و اية افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح مخرجات التقييم.

ثانيا:
الكشف الميداني على العقار و المعاينة: تم الكشف الفعلي على العقار، و تم معاينة العقار مدار الدراسة ، و التعرف على خصائصه و مواصفاته ، و تحليل موقع العقار، و الاستخدامات المحيطة به مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع الحضريه القائمة في المنطقة بشكل عام

ثالثا:
جمع و تحليل البيانات: تم القيام بجمع البيانات الميدانيه و تحليلها للوصول الى معرفة اتجاهات السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة اتجاهات العرض و الطلب بشكل عام، و كذلك معرفة المؤشرات السوقيه التي تم الاعتماد عليها عند تقييم العقار

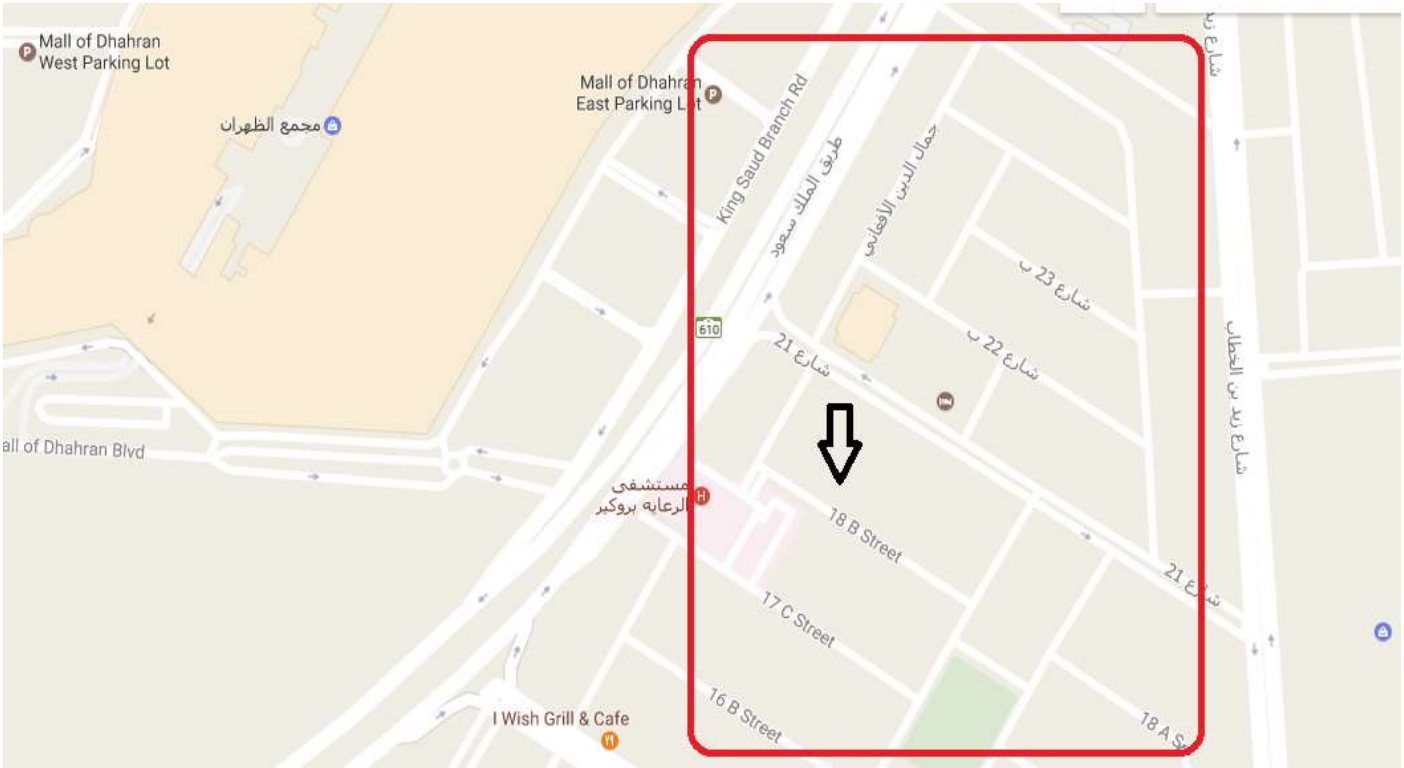
رابعا:
تطبيق طرق التقييم: بناء على نطاق العمل و تحليل السوق العقارية ، تم تحديد طرق التقييم العلمية المناسبة للعقار، وتم وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات و الوصول الى القيم السوقية المقدرة للعقار حسب طريقة التقييم المطبقة.

خامسا:
تقدير القيمة: تم التوافق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار مدار الدراسة

سادسا:
اعداد التقرير: تم اعداد تقرير التقييم بالالتزام بمعايير التقييم حسب نطاق العمل أعلاه و جميع مراحل العمل السابقة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

منطقة الدراسة:



ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

وصف العقار:

شقق راديسون بلو الفندقية عبارة عن اربعة مجمعات متصلة و مغلقة، مكونة من 92 شقة فندقية مؤثثة بالكامل.

يتوفر ثلاثة أنماط مختلفة في التصميم و المساحة حيث ان النمط الاول من الشقق مبنى بمساحة 20 متر مربع للشقة الواحدة و تحتوي على غرفة واحدة (عدد 36 شقة في المجمع)

النمط الثاني مبنى بمساحة 84 متر مربع للشقة الواحدة و تحتوي على غرفتين نوم (عدد 48 شقة في المجمع)

النمط الثالث مبنى بمساحة 125 متر مربع للشقة الواحدة تحتوي على عدد ثلاثة غرف نوم (عدد 8 شقق)

تقوم شركة رايسون بلو بتشغيل العقار بالكامل لمدة عشر سنوات.

جميع المباني مكونة من ثلاثة أدوار ، و يتوفر في المجمع الخدمات التي يحتاجها النزلاء مثل خدمة الغرف، و مطعم، و مركز للاعمال و صالة استقبال، و مركز صحي و رياضي و مسبح .

يمتاز الموقع بوقوعه بالقرب من طريق الملك سعود (القشلة) من جهة الضلع الغربي ، و يمتاز الموقع بقربه من شركة ارامكو السعودية، و جامعة الامام عبد الرحمن بن فيصل ، و جامعة الملك فهد للبترول و المعادن، و الحرس الوطني و مستشفى الرعاية بروكير و مجمع الظهران و مجمع الراشد .

- **المصدر: نشرة الشروط و الأحكام لصندوق مشاركة ريت**

خدمات البنية التحتية المتوفرة في منطقة العقار				
كهرباء	مياه	هاتف	اناره	شوارع مسفلته

جزء من المرافق والخدمات المحيطة بمنطقة العقار إجمالا		
مجمع الظهران	جامعة الملك فهد للبترول و المعادن	مستشفى الرعايه بروكير مستشفى الملك فهد الجامعي
مكتبة جرير	محلات و معارض تجاريه	مقاهي و مطاعم

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

معلومات العقار الأساسيه

رقم الصك	930207005612 صادر بتاريخ 29/ 1434/11 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بمحافظة الخبر
المالك	الساده/ شركة حفظ المشاركه العقارية
وصف العقار	شقق فندقية راديسون بلو العليا
الموقع	حي العليا - الخُبر
رقم قطعة الأرض	112 من البلك رقم 10 من المخطط رقم 345 / 2 حي العليا الخبر
رقم المخطط التنظيمي	345 / 2
الشوارع المحيطه	• الجنوب: شارع عرض 16 متر بطول 35 متر • الغرب: شارع عرض 16 متر بطول 40 متر
مساحة الأرض	1,398.08 متر مربع

رقم الصك	330207005611 صادر بتاريخ 29/ 1438/11 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بمحافظة الخبر
المالك	الساده/ شركة حفظ المشاركه العقارية
وصف العقار	شقق فندقية راديسون بلو العليا
الموقع	حي العليا - الخُبر
رقم قطعة الأرض	114 من البلك رقم 10 من المخطط رقم 345 / 2 حي العليا الخبر
رقم المخطط التنظيمي	345 / 2
الشوارع المحيطه	• الجنوب: شارع عرض 16 متر بطول 30 متر
مساحة الأرض	1,200 متر مربع

رقم الصك	330207005613 صادر بتاريخ 29/ 1438/11 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بمحافظة الخبر
وصف العقار	شقق فندقية راديسون بلو العليا
المالك	الساده/ شركة حفظ المشاركه العقارية
الموقع	حي العليا - الخُبر
رقم قطعة الأرض	116 من البلك رقم 10 من المخطط رقم 345 / 2 حي العليا الخبر
رقم المخطط التنظيمي	345 / 2
الشوارع المحيطه	• الجنوب: شارع عرض 16 متر بطول 30 متر
مساحة الأرض	1,200 متر مربع

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور وثائق العقار – صور الصكوك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

الرقم : ٩٣٠٢٠٧٠٠٥٦١٢
التاريخ : ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

وزارة العدل

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ١١٢ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١١٣ بطول: (٣٥,٠٨) خمسة و ثلاثون متر و ثمانية سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ١٦,٠٠ متر بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متر

شرقاً: قطعة رقم ١١٤ بطول: (٤٠) أربعون متر

غرباً: شارع عرض ١٦ متر بطول: (٤٠) أربعون متر

ومساحتها :(١,٣٩٨,٠٨) ألف و ثلاثمائة و ثمانية و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتمتراً مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٦٤ / ١٤٣٤ في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٩٣٠٢٠٢٠٠٦٨٠٠ في ٢٢ / ٩/ ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠/ ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠/ ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٣٢٣٠٠٠٠٠ إثنين و ثلاثون مليونا و ثلاثمائة ألف ريال ضمن شكين وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١/ ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صور وثائق العقار – صور الصكوك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل والإثبات بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

الرقم : ٣٣٠٢٠٧٠٠٥٦١١
التاريخ : ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ١١٤ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١١٥	بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض ١٦ متر	بطول: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم ١١٦	بطول: (٤٠) أربعون متر
غرباً: قطعة رقم ١١٢	بطول: (٤٠) أربعون متر

ومساحتها :(١٢٠٠) ألف و مئتين متر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٦٤ / ١٤٣٤ في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧٣٠٢٠٢٠٠٦٨٠١ في ٢٢ / ٩/ ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠/ ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠/ ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٢٦٣٥٠٠٠٠ ستة و عشرون مليونا و ثلاثمائة و خمسون ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١/ ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صور وثائق العقار – صور الصكوك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

الرقم : ٣٣٠٢٠٧٠٠٥٦١٣
التاريخ : ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ١١٦ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١١٧ بطول: (٣٠) ثلاثون متر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر

شرقاً: قطعة رقم ١١٨ بطول: (٤٠) أربعون متر

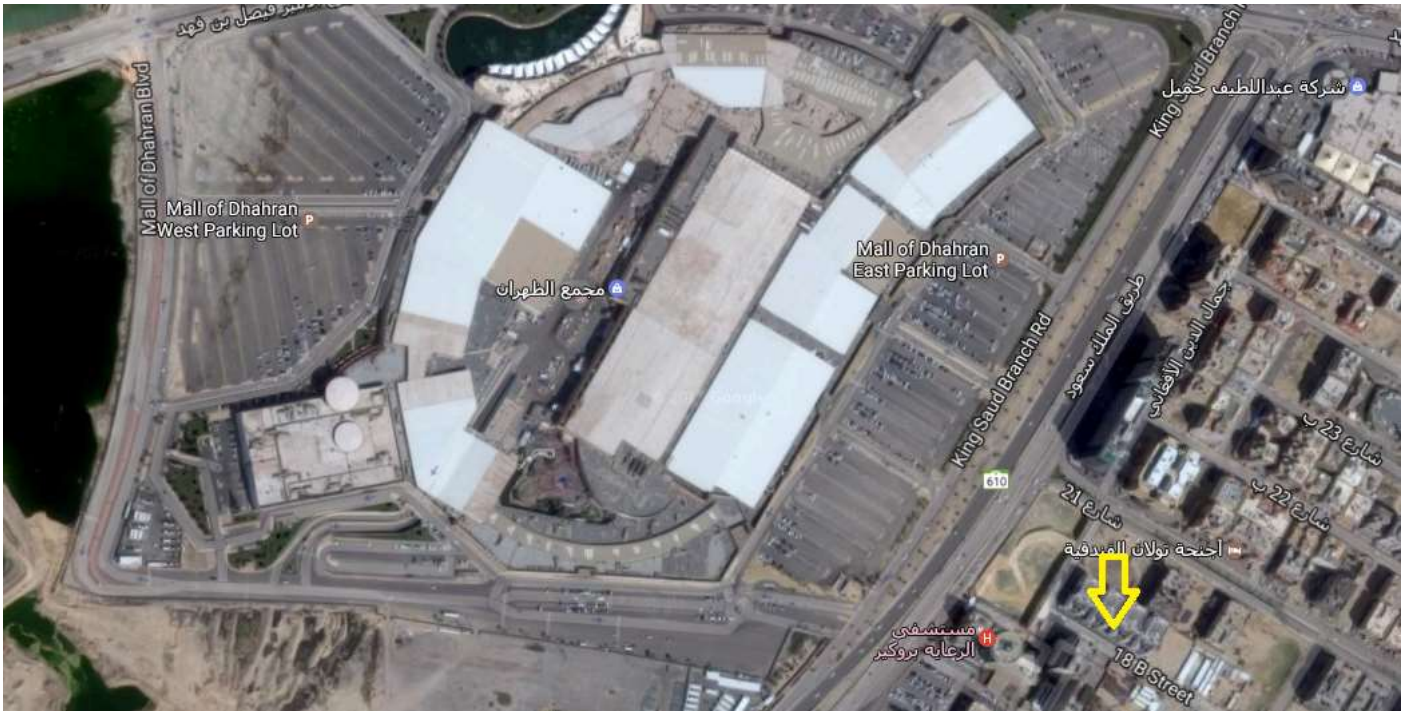
غرباً: قطعة رقم ١١٤ بطول: (٤٠) أربعون متر

ومساحتها :(١٢٠٠) ألف و مئتين متر مربعاً فقط بموجب خطاب الأمين برقم ١٩٣٦٤ / ١٤٣٤ في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠٢٠٢٠٠٦٨٠٢ في ٢٢ / ٩/ ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠/ ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠/ ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٢٦٣٥٠٠٠٠ ستة و عشرون مليونا و ثلاثمائة و خمسون ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١/ ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صورة جوية للعقار



ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور العقار

تم معاينة العقار معاينة تامة على ارض الواقع ولم يتم تصوير عينات من داخل العقار بسبب خصوصية الاستخدام (شقق فندقية) و ذلك للحفاظ على الخصوصية

صور العقار

تم معاينة العقار معاينة تامة على ارض الواقع ولم يتم تصوير عينات من داخل العقار بسبب خصوصية الاستخدام (شقق فندقية) و ذلك للحفاظ على الخصوصية

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري

العوامل العمرانية	
طبيعة الارض	مستوية
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	ممتاز
القرب من مناطق الجذب في منطقة العقار	ممتاز
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	ممتاز
سهولة الوصول و سهولة الخروج	ممتاز
خدمات البنية التحتية المتوفره	شبكة مياه، شبكة كهرباء ، شبكة هاتف ، شوارع مسفلتة و مرصوفة انارة ، تشجير

العوامل الاقتصادية – اتجاه العرض و الطلب للأراضي المشابهة			
	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب		■	

العوامل الطبيعية (البيئية)	
التلوث	لم نجد في موقع العقار بتاريخ التقييم تلوث بصري أو صناعي أو ضوضائي او انتشار للنفايات

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب:

تصنيف منطقة الجذب الواقع فيها العقار نسبة الى محيطه العام	ممتاز
سهولة الوصول الى الموقع و سهولة الخروج منه	ممتاز
انتشار مراكز العمل من بالقرب من الموقع	ممتاز
شبكة الطرق المحيطه	ممتازه
سمعة المنطقة بشكل عام	ممتازه
مستوى جودة المظهر المعماري للحي	ممتاز
حركة السير في الطريق العام المجاور	حركة كثيفه
خدمات البنيه التحتيه في المخطط و الخدمات البلديه	متوفره
انتشار الشوارع المنظمة و الفسيحة بالمخطط	ممتاز
انتشار المرافق و المنشئات التجاريه في الحي بشكل عام	ممتاز
مستوى تطور الحي	ممتاز

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المسح الميداني:

الرقم	العرض	الموقع	عرض الشارع	المساحة	اجمالي القيمة	سعر المتر
1	أرض تجارية للبيع	منطقة الدراسة	15	800	3,600,000	4,500
2	أرض تجارية للبيع	منطقة الدراسة	30	1500	9,000,000	6,000
3	أرض تجارية للبيع	منطقة الدراسة	30	1800	10,800,000	6,000
4	أرض تجارية للبيع	منطقة الدراسة	30	1800	11,700,000	6,500

تقدير القيمة :

العروض و المقارنات المشابهة شحيحة بشكل عام، وقد قمنا بالمسح الميداني و دراسة اسعار الاراضي المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة الدراسة، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص متوسط سعر المتر للاراضي المشابهة بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، كما نشير الى ان المقارنات اعلاه هي الاسعار المطلوبة من المُلاك و معرضة للتغيير ارتفاعا او انخفاضا بنسب مختلفة عند تنفيذ صفقة البيع الواقعية، و هي احدى المؤشرات فقط للاستدلال على اسعار الاراضي في السوق العقاري في المنطقة بشكل عام، حيث تتغير الاسعار بناء على المميزات الايجابيات او السلبيات و القيم المضافة لكل ارض و العديد من العوامل و منها على سبيل المثال لا الحصر الموقع، القرب من مناطق الجذب، سهولة الوصول و سهولة الخروج، و الشوارع المحيطة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة و الاهلاك – شقق راديسون بلو الفندقية – العليا - الخبر صكوك أرقام 930207005612 ، 330207005611 ، 330207005613 تاريخ تقرير التقييم: 2019/07/08م	
مساحة الأرض كاملة للصكوك الثلاثه	3,798.08 متر مربع
تقدير سعر المتر للارض مع الاخذ بعين الاعتبار • مميزات الموقع • الشوارع المحيطة	5,500 ريال
تقدير قيمة الأرض	20,890,000 ريال
مساحة البناء الرئيسي	8,935 متر مربع
عمر البناء	حوالي ثلاث سنوات
تقدير متوسط تكلفة انشاء المتر المربع وفق مستوى التشطيبات المستخدمة في البناء بعد خصم الاهلاك مع الاخذ بعين الاعتبار الصيانه و جودة درجة التشطيبات العمرانيه	6,000 ريال
تقدير قيمة البناء الرئيسي بعد خصم الاهلاك والاخذ بالاعتبار الصيانة	53,610,000 ريال
تقدير قيمة بناء الخدمات و خلافه بعد خصم الاهلاك " غرفة كهرباء، وارش، سور"	500,000 ريال
تقدير قيمة البناء كاملا	54,110,000 ريال
تقدير قيمة العقار " أرض + بناء"	75,000,000 ريال
تقدير هامش ربح للمطور مع الأخذ بعين الاعتبار ان العقار حديث و مؤثث بكافة التجهيزات اللازمة	%14
تقدير القيمة السوقيه للعقار شامل هامش ربح المطور المقدر	85,500,000 ريال

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

تقدير القيمة السوقيه للعقار بطريقة رسملة الدخل:
(معدل الرسمله Capitalization Rate)

البيانات المستلمه من قبل السادة / مشاركة المالية:

تم استلام صورة الصك للعقار و صورة رخصة البناء، كما قمنا بالاطلاع الكامل على نشرة الشروط و الأحكام لصندوق مشاركة ريت التي تم توضيح فيها العقارات و تفاصيلها ، وقد وافقت هيئة السوق المالية على هذه النشرة ، كما قمنا بطلب تزويدنا بصور عقود الايجار للعقارات من السادة/ مشاركة الماليه، و أوصوا بامكانية اعتماد البيانات المدرجة ضمن دراسة الصندوق المعدلة بتاريخ 06/ 03/ 2018م حيث أنها مشابهة لبيانات العقود سواء بالمدة الزمنية و القيم التأجيرية السنوية للعقارات، وتم افتراض صحتها استنادا الى الموافقة على طرح الصندوق من قبل هيئة سوق المال بتاريخ 07/17/ 2017م

كذلك و لمزيد من الدقه فقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الايجارات في منطقة الدراسة و توصلنا الى تقدير متوسط سعر المتر التأجيري المشابه بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب و ندرة العقار مدار الدراسة بشكل عام ضمن منطقة الدراسة المحيطة، و قمنا بتقدير متوسط نسبة العائد على الاستثمار و نسبة الشواغر ، و تحليل البيانات المالية للعقار المراد تقييمه، و تم التوصل الى تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار حيث تم الاستناد الى اجمالي الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل و مراجعة منطقية القيمة مقارنة مع السوق العقارية في المنطقة.

كذلك قمنا بافتراض نسبة مصاريف تشغيليه و صيانة سنوية ، و ايضا قمنا افتراض نسبة شواغر (عدم تأجير سنوية) و ذلك لمزيد من الدقة للوصول الى تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار بطريقة رسملة الدخل .

تم الاخذ بعين الاعتبار عقد التأجير لمدة 5 سنوات مع المستأجر السادة / شركة تنامي العربية حسب نشرة الشروط و الاحكام لصندوق مشاركة ريت (الدخل السنوي للعقار حسب افادة السادة / مشاركة كابيتال 7,225,000 ريال)

- قمنا بافتراض المزيد من التحوط في حال وجود تقلبات في السوق العقارية و تغير عوامل العرض و الطلب، و بناء عليه تم تقدير اجمالي الدخل السنوي للعقار بمبلغ : 7,050,000 ريال
- تقدير نسبة الصيانة و التشغيل و الشواغر: 13%
- تقدير صافي الدخل السنوي المتوقع: 7,050,000 ريال X 0.87 = 6,133,500 ريال
- معدل الرسملة للمشاريع المشابهة في منطقة الدراسة: 7%
- تقدير القيمة بطريقة الدخل: (6,133,500 ريال) / (7%) = **87,621,000 ريال**

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المخاطر المتعلقة بالعقار: من الممكن ان يتأثر العقار مدار الدراسة بالتالي:

- تتذبذب قيمة العقار نتيجة لأية تطورات تتعلق بالتطوير وبالسوق العقاريه وبالمستجدات الاقتصادية
- تغير عوامل العرض والطلب
- القطاع العقاري قد يتأثر بالأوضاع الاقتصادية التي قد تطرأ على المنطقة، والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار العقارات بشكل عام.
- مخاطر التغيرات في البيئة التنظيمية والقانونية والتشريعية التي قد يكون لها تأثير سلبي والقوانين المتعلقة بتنظيم قطاع العقارات
- مخاطر زيادة تكاليف التشغيل
- مخاطر تغير نسب الاشغال في التأجير

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

بناء على تطبيق طريقة المقارنة للاراضي، و طريقة التكلفة و الاهلاك للمباني، و طريقة رسملة الدخل في التقييم فان القيمة السوقية العادلة للعقار مدار الدراسة يمكن تحديدها كالتالي:

تقدير القيمة السوقية للعقار – شقق راديسون بلو الفندقية – العليا - الخبر صكوك أرقام 930207005612 ، 330207005611 ، 330207005613 تاريخ انجاز تقرير التقييم: 2019/06/30م	
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة و الاهلاك	85,500,000 ريال
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة رسملة الدخل	87,621,000 ريال

الرئيس التنفيذي

مشعل النشمي
مقيم معتمد – فرع العقار
رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

ري ماكس للتقييم العقاري
مشعل النشمي
رقم العضوية / ١٢١٠٠٠٠١٠٤
فرع العقار

ملاحظه: لا يشمل التقييم أعلاه تقييم العلامه التجارية.

اخلاء مسؤولية: تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه الماليه ، و بناء على المعلومات والمستندات المقدمة منهم. ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن البحث الميداني في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، حيث تم دراسة اسعار الاراضي المشابهة في منطقة الدراسه، و المبيعات المشابهة (ان توفرت)، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية بالمنطقة " لا يمكن تأكيدها" ، و لا نتحمل أي مسئولية من أي نوع كانت. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي للاراضي ، و اسعار تكاليف البناء المفترضة، و افتراضات نسبة العائد على الاستثمار ، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب ، و كذلك والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام ، هذا التقييم ناتج من تحليل السوق العقارية الحالية، وحسب التاريخ المحدد فقط لهذا التقرير .

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

تقرير تقييم عقاري مُفصل

مستودعات البركه – حي السلي بالرياض

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة الماليه المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
25/ 06 / 2019 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
08/ 07 / 2019 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

الفهرس

مُقدمة	3
نطاق العمل	3
منطقة الدراسة	6
وصف العقار و معلومات العقار الأساسيه	7
صور وثائق العقار	8
صورة جوية للعقار	9
صور أجزاء من العقار	10
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري	12
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	12
المسح الميداني	13
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار بطريقة التكلفه و الاهلاك	14
تقدير القيمة السوقيه للعقار بطريقة رسملة الدخل	15
المخاطر المتعلقة بالعقار	16
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار	17

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

التاريخ: 2019/07/08 م

الساده / شركة مشاركه الماليه المحترمين
عناية الاستاذ/ أحمد بن سلطان العويد المحترم
مدير الصناديق العقاريه

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

الأصل موضوع التقييم: مستودعات البركه – حي السلي بالرياض

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقيه للعقار الموصوف اعلاه، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار ، وقمنا بإجراء دراسة لموقع العقار و المنطقة المحيطة والمجاورة له ، و دراسة اسعار الاراضي المماثلة الدارجة، و بعد الاطلاع على صور مستندات العقار، نرفق طيا تقرير التقييم العقاري التالي.

نطاق العمل:

1- **هوية المقيم: مشعل النشمي ، مقيم معتمد فرع العقار ، رقم العضوية ، 1210000104**

2- **العميل: السادة / شركة مشاركة الماليه**

3- **مستخدمين التقرير: السادة / شركة مشاركة الماليه**

4- **عملة التقييم: الريال السعودي**

5- **الهدف من التقييم:** ادراج القيمة السوقية للعقار مدار الدراسة في اعداد القوائم الماليه في صندوق الاستثمار العقاري " مشاركة ريت "

6- **تعريف القيمة السوقيه (أساس و معيار القيمة) حسب معايير التقييم الدولية "IVS " الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.**

7- **طرق و مؤشرات التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية المقدرة للعقار:**
   - **طريقة المقارنة للاراضي**
   - **طريقة التكلفة و الاهلاك للمباني**
   - **طريقة رسملة الدخل**

8- **المؤشرات، و المقارنات (ان وجدت)، و اسعار الايجارات المشابهة في منطقة الدراسه:**
لقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الاراضي و أسعار الايجارات في منطقة الدراسة، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص متوسط سعر المتر بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، كما نشير الى ان الاسعار المطلوبة من المُلاك معرضة للتغيير ارتفاعا او انخفاضا بنسب مختلفة عند تنفيذ صفقة العقار الواقعية، و هي احدى المؤشرات فقط للاستدلال على الاسعار في السوق العقاري في المنطقة بشكل عام، حيث تتغير الاسعار بناء على المميزات الايجابيات او السلبيات و القيم المضافة لكل موقع و العديد من العوامل و منها على سبيل المثال لا الحصر الموقع، القرب من مناطق الجذب، سهولة الوصول و سهولة الخروج، و الشوارع المحيطة.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

9- **المعايير المتبعة في التقييم:** معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. لقد قمنا بإنجاز تقرير التقييم بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، و ضمن قواعد السلوك المهني للمقيم العقاري المحايد و النزيه، إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة، و نقر بأنه ليس لدينا أي تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة، و نقر بأن كافة التحليلات و الآراء و الاستنتاجات الواردة في هذا التقرير هي آرائنا و استنتاجاتنا المهنية الغير منحازة لأي طرف من الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة.

10- **الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:** تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم. تم افتراض أن حقوق الملكية العقارية كاملة ويمكن للمالك حرية التصرف بالعقار دون قيود أو شروط، وان العقار مدار الدراسة غير مرهون لاي جهة أخرى.

11- **نطاق البحث:** هو البحث الميداني و المسح لمنطقة العقار محل التقييم و العقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة المستطاع على جمع البيانات و تحليلها لانجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

12- **مستندات العقار :** اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات و صور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة و بناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

13- **أسلوب التقييم و مصادر المعلومات:** للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة (ان توفرت) ، و تم الإستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية "لا يمكن تأكيدها" ، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

14- **تحديد مسؤوليه:**

- ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيره بشكل عام، وهذه النتائج التقديريه الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير.

- اننا غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

15- **التعديات على العقار:** المقيم العقاري غير مسؤل عن وجود أية تعديات على حدود العقار

16- **صلاحية تقرير التقييم:** نصادق على أن القيمة السوقية الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة بتاريخ التقييم، و نؤكد على ان القيمة السوقية المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم ، ولا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري حاليا و لا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري مستقبلا.

17- **نوع التقرير:** ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، و لا يجوز تضمين كل او بعض ما ورد في هذا التقرير أو الاشارة اليه او تعميمه او نشره الكترونيا او ما شابه دون موافقة منا.

مراحل التقييم:

أولا:
نطاق العمل: تم تحديد نطاق عمل التقييم و أساس القيمة السوقيه ، و الاطراف المعنية بالتقييم و تاريخ انجاز التقييم، و اية افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح مخرجات التقييم.

ثانيا:
الكشف الميداني على العقار و المعاينة: تم الكشف الفعلي على العقار، و تم معاينة العقار مدار الدراسة ، و التعرف على خصائصه و مواصفاته ، و تحليل موقع العقار، و الاستخدامات المحيطة به مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع الحضريه القائمة في المنطقة بشكل عام

ثالثا:
جمع و تحليل البيانات: تم القيام بجمع البيانات الميدانيه و تحليلها للوصول الى معرفة اتجاهات السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة اتجاهات العرض و الطلب بشكل عام، و كذلك معرفة المؤشرات السوقيه التي تم الاعتماد عليها عند تقييم العقار

رابعا:
تطبيق طرق التقييم: بناء على نطاق العمل و تحليل السوق العقارية ، تم تحديد طرق التقييم العلمية المناسبة للعقار، وتم وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات و الوصول الى القيم السوقية المقدرة للعقار حسب طريقة التقييم المطبقة.

خامسا:
تقدير القيمة: تم التوافق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار مدار الدراسة

سادسا:
اعداد التقرير: تم اعداد تقرير التقييم بالالتزام بمعايير التقييم حسب نطاق العمل أعلاه و جميع مراحل العمل السابقة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

منطقة الدراسة:

وصف العقار : عبارة عن ستة مستودعات مغلقة ذات ارتفاع عالي (14 متر) تقع في حي المشاعل (بلدية السلي) في مدينة الرياض.

المستودعات مبنية على ارض بمساحة 29,955.49 متر مربع ، مؤجرة على شركة توريدات المطورة المحدودة المالكة لشركة نقليات FLOW وهي الناقل الحصري لشركة ايكيا و ذلك بعقد لمدة خمسة سنوات ملزمة يتم تجديدها بعد نهاية كل فترة بقيمة جديدة الا في حال رغب أحد الأطراف عدم تجديد العقد يتم الاشعار كتابيا للطرف الاخر قبل المدة بثلاثين يوم.

- **المصدر: نشرة الشروط و الأحكام لصندوق مشاركة ريت**

مميزات العقار	البناء خرساني ، يتوفر تدعيم كمر حديد ، يتوفر نظام انذار و مكافحة الجريق تشطيبات داخلية جيدة، التكييف وحدات منفصلة + تكييف صحراوي

معلومات العقار الأساسيه

رقم الصك	910123031387 صادر بتاريخ 25/ 1438/11 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بالرياض
المالك	الساده/ شركة حفظ المشاركة العقارية
وصف العقار	مستودعات البركه
الموقع	حي السلي - الرياض
رقم قطعة الأرض و المخطط	قطعة الارض رقم 45 / 2 / 1 و قطعة الارض رقم 2/2/45 و قطعة الارض رقم 3/4/45 و قطعة الارض 45 / 4/ 1 و قطعة الارض 45/ 4/ 2 و قطعة الارض 2/45/ 3 من المخطط 1391/ 3 الواقع في حي السلي بالرياض
الشوارع المحيطه	• الشمال: شارع عرض 30 متر بطول 99.87 متر • الجنوب: شارع عرض 36 متر بطول 99.85 متر
مساحة الأرض	29,955.42 متر مربع

خدمات البنية التحتية المتوفرة في منطقة العقار				
كهرباء	مياه	هاتف	اناره	شوارع مسفلته

جزء من المرافق والخدمات المحيطة بمنطقة العقار إجمالا
منطقة مستودعات و مصانع و تخزين لوجستي

صور وثائق العقار – صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بالرياض
[٢٧٧]

الرقم : ٩١٠١٢٣٠٣١٣٨٧
التاريخ : ٢٥ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

وزارة العدل

صك

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

فإن قطعة الارض ٤٥ / ٢/ ١ و قطعة الارض ٤٥ / ٢/ ٢ و قطعة الارض ٤٥ / ٤/ ٣ و قطعة الارض ٤٥ / ٤/ ١ و قطعة الارض ٤٥ / ٤/ ٢ و قطعة الارض ٤٥ / ٢/ ٣ من المخطط رقم ١٣٩١ / ٣ الواقع في حي السلي بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠متر بطول: (٩٩,٨٧) تسعة و تسعون متر و سبعة و ثمانون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٣٦متر بطول: (٩٩,٨٥) تسعة و تسعون متر و خمسة و ثمانون سنتمتر

شرقاً: قطعة رقم ٤٥/ ١ ورقم ٤٥/ ٣ بطول: (٢٩٩,٩٥) مئتين و تسعة و تسعون متر و خمسة و تسعون سنتمتر

غرباً: قطعة رقم ٤٥/ ٤/ ٦و ٤٥/ ٤/ ٥و ٤٥/ ٢/ ٧ و ٤٥/ ٢/ ٦و ٤٥/ ٢/ ٥ و ٤٥/ ٢/ ٤ بطول: (٢٩٩,٩٨) مئتين و تسعة و تسعون متر و ثمانية و تسعون سنتمتر

ومساحتها :(٢٩,٩٥٥,٤٢) تسعة و عشرون ألفا و تسعمائة و خمسة و خمسون متر مربعاً و اثنين و أربعون سنتمتراً مربعاً فقط

بالمحضر رقم ٢٦٨٤ في ٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ والمقيد برقم ٣٥١٣٤٤٩٨٥٥ في ٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢١٠١٢٢٠٣٤٦٩٠ في ٢٣ / ١٢/ ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠/ ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠/ ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٩٠٠٠٠٠٠٠ تسعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٥ / ١١/ ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صورة جوية للعقار

صور العقار

صور العقار

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري

العوامل العمرانية	
طبيعة الارض	مستوية
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	ممتاز
القرب من مناطق الجذب في منطقة العقار	ممتاز
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	ممتاز
سهولة الوصول و سهولة الخروج	ممتاز
خدمات البنية التحتية المتوفره	شبكة مياه، شبكة كهرباء ، شبكة هاتف ، شوارع مسفلتة و مرصوفة انارة ، تشجير

استخدام الأرض	تجاري

العوامل الاقتصادية – اتجاه العرض و الطلب للأراضي المشابهة			
	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب		■	

العوامل الطبيعية (البيئية)	
التلوث	لم نجد في موقع العقار بتاريخ التقييم تلوث بصري أو صناعي أو ضوضائي او انتشار للنفايات

سهولة الوصول الى الموقع و سهولة الخروج منه	ممتاز
شبكة الطرق المحيطه	ممتازه
خدمات البنيه التحتيه في المخطط و الخدمات البلديه	ممتاز
حركة السير في الطريق العام المجاور	كثيفه

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المسح الميداني:

الرقم	العرض	الموقع	عرض الشارع	المساحة	اجمالي القيمة	سعر المتر
1	أرض تجارية للبيع	منطقة الدراسة	60	2,470	6,175,000	2,500

تقدير القيمة :

العروض و المقارنات المشابهة للعقار مدار الدراسة من حيث الموقع و الشوارع شحيحة جدا و تقترب من العدم بشكل عام بتاريخ التقييم، وقد قمنا بالمسح الميداني و دراسة اسعار الاراضي في منطقة الدراسة، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص متوسط سعر المتر للاراضي بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، كما نشير الى ان المقارنه اعلاه هي السعر المطلوب من المالك و معرضة للتغيير ارتفاعا او انخفاضا بنسب مختلفة عند تنفيذ صفقة البيع الواقعية، و هي احدى المؤشرات فقط للاستدلال على اسعار الاراضي في السوق العقاري في المنطقة بشكل عام، حيث تتغير الاسعار بناء على المميزات الايجابيات او السلبيات و القيم المضافة لكل ارض و العديد من العوامل و منها على سبيل المثال لا الحصر الموقع، القرب من مناطق الجذب، سهولة الوصول و سهولة الخروج، و الشوارع المحيطة

تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفه و الاهلاك – مستودعات حي البركه حي السلي – الرياض - صك رقم 910123031387 تاريخ انجاز تقرير التقييم: 2019/07/08م	
مساحة الأرض	29,955.42 متر مربع
تقدير القيمة السوقيه لسعر متر الارض مع الاخذ بعين الاعتبار • مميزات الموقع • شارع عرض 30 متر شمالي و شارع عرض 36 متر جنوبي	2,000 ريال
تقدير قيمة الأرض	59,910,000 ريال
مساحة البناء	27,605 متر مربع
عمر البناء	حوالي ثلاث سنوات
تقدير متوسط تكلفة انشاء المتر المربع وفق مستوى التشطيبات المستخدمة في البناء	1,100 ريال
تقدير قيمة البناء	30,365,000 ريال
تقدير قيمة العقار كاملا الارض + البناء	90,275,000 ريال

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

ثانيا: تقدير القيمة السوقيه للعقار بطريقة رسملة الدخل:
(معدل الرسمله Capitalization Rate)

البيانات المستلمه من قبل السادة / مشاركة المالية:

تم استلام صورة الصك للعقار و صورة رخصة البناء، كما قمنا بالاطلاع الكامل على نشرة الشروط و الأحكام لصندوق مشاركة ريت التي تم توضيح فيها العقارات و تفاصيلها ، وقد وافقت هيئة السوق المالية على هذه النشرة ، كما قمنا بطلب تزويدنا بصور عقود الايجار للعقارات من السادة/ مشاركة الماليه، و أوصوا بامكانية اعتماد البيانات المدرجة ضمن دراسة الصندوق المعدلة بتاريخ 06/ 03/ 2018م حيث أنها مشابهة لبيانات العقود سواء بالمدة الزمنية و القيم التأجيرية السنوية للعقارات، وتم افتراض صحتها استنادا الى الموافقة على طرح الصندوق من قبل هيئة سوق المال بتاريخ 07/17/ 2017م

كذلك و لمزيد من الدقه فقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الايجارات في منطقة الدراسة و توصلنا الى تقدير متوسط سعر المتر التأجيري المشابه بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب.

وقد قمنا بتقدير اسعار السوق الحاليه و اسعار الايجارات للعقارات الواقعة في المنطقة المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و تقدير متوسط نسبة العائد على الاستثمار ، و تحليل البيانات المالية للعقار المراد تقييمه، فقد تم التوصل الى تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار حيث تم الاستناد الى اجمالي الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل و مراجعة منطقية القيمة مقارنة مع دراستنا للسوق العقارية في المنطقة.

كذلك قمنا بافتراض نسبة مصاريف تشغيليه و صيانة سنوية ، و ايضا قمنا افتراض نسبة شواغر (عدم تأجير سنوية) و ذلك لمزيد من الدقة للوصول الى تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار بطريقة رسملة الدخل .

تم الاخذ بعين الاعتبار عقد التأجير لمدة 5 سنوات مع المستأجر السادة / شركة توريدات المطورة المحدودة حسب نشرة الشروط و الاحكام لصندوق مشاركة ريت (الدخل السنوي للعقار حسب افادة السادة / مشاركة كابيتال 9,000,000 ريال)

- قمنا بافتراض المزيد من التحوط في حال وجود تقلبات في السوق العقارية و تغير عوامل العرض و الطلب، و بناء عليه تم تقدير اجمالي الدخل السنوي للعقار بمبلغ : 8,725,000 ريال
- تقدير نسبة صيانة و شواغر: 4%
- تقدير صافي الدخل السنوي المتوقع: 8,725,000 ريال X 0.96 = 8,376,000 ريال
- معدل الرسملة للمشاريع المشابهة في منطقة الدراسة: 9%
- تقدير القيمة بطريقة الدخل: (8,376,000 ريال) / (9%) = **93,066,000 ريال**

المخاطر المتعلقة بالعقار: من الممكن ان يتأثر العقار مدار الدراسة بالتالي:

- تتذبذب قيمة العقار نتيجة لأية تطورات تتعلق بالتطوير وبالسوق العقاريه وبالمستجدات الاقتصادية
- تغير عوامل العرض والطلب
- القطاع العقاري قد يتأثر بالأوضاع الاقتصادية التي قد تطرأ على المنطقة، والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار العقارات بشكل عام.
- مخاطر التغيرات في البيئة التنظيمية والقانونية والتشريعية التي قد يكون لها تأثير سلبي والقوانين المتعلقة بتنظيم قطاع العقارات
- مخاطر عدم تجديد العقود
- مخاطر زيادة تكاليف التشغيل
- مخاطر تغير نسب الاشغال في التأجير

بناء على تطبيق طريقة المقارنة للاراضي، و طريقة التكلفة و الاهلاك للمباني، و طريقة رسملة الدخل في التقييم فان القيمة السوقية العادلة للعقار مدار الدراسة يمكن تحديدها كالتالي:

تقدير القيمة السوقية للعقار – مستودعات حي البركه حي السلي – الرياض - صك رقم 910123031387 تاريخ انجاز تقرير التقييم: 2019/07/08م	
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفه و الاهلاك	90,275,000 ريال
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة رسملة الدخل	93,066,000 ريال

الرئيس التنفيذي

ري ماكس للتقييم العقاري
مشعل النشمي
رقم العضوية/ ١٢١٠٠٠٠١٠٤
فرع العقار

مشعل النشمي
مقيم معتمد – فرع العقار
رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

اخلاء مسؤولية: تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه الماليه ، و بناء على المعلومات والمستندات المقدمة منهم. ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن البحث الميداني في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، حيث تم دراسة اسعار الاراضي المشابهة في منطقة الدراسه، و المبيعات المشابهة (ان توفرت)، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية و كذلك معلومات من السوق العقارية بالمنطقة " لا يمكن تأكيدها" ، و لا نتحمل أي مسئولية من أي نوع كانت. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي للاراضي ، و اسعار تكاليف البناء المفترضة، و افتراضات نسبة العائد على الاستثمار ، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب ، و كذلك والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام ، هذا التقييم ناتج من تحليل السوق العقارية الحالية، وحسب التاريخ المحدد فقط لهذا التقرير .

تقرير تقييم عقاري - حقوق انتفاع

مشروع العروبة " العروبة سكوير " – الرياض

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة الماليه المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
25/ 06 / 2019 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
08/ 07 / 2019 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

الفهرس

مُقدمة	3
نطاق العمل	4
منطقة الدراسة	6
معلومات العقار الأساسيه	7
صور وثائق العقار	8
صورة جوية للعقار	10
صور أجزاء من العقار	11
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري	13
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	13
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	14
المسح الميداني	15
تقييم المنفعة الخاصة بالعقار	16
المخاطر المتعلقة بالعقار	19
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار (حقوق انتفاع)	20

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

التاريخ: 2019/07/08 م

الساده / شركة مشاركه الماليه المحترمين
عناية الاستاذ/ أحمد بن سلطان العويد المحترم
مدير الصناديق العقاريه

الأصل موضوع التقييم: مشروع العروبة " العروبة سكوير " (حقوق انتفاع) – الرياض

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقيه للعقار الموصوف اعلاه، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار ، وقمنا بإجراء دراسة لموقع العقار و المنطقة المحيطة والمجاورة له ، و دراسة اسعار الاراضي المماثلة الدارجة، و بعد الاطلاع على صور مستندات العقار، نرفق طيا تقرير التقييم العقاري التالي.

نطاق العمل:

1- **هوية المقيم: مشعل النشمي ، مقيم معتمد فرع العقار ، رقم العضوية ، 1210000104**

2- **العميل: السادة / شركة مشاركة الماليه**

3- **مستخدمين التقرير: السادة / شركة مشاركة الماليه**

4- **عملة التقييم: الريال السعودي**

5- **الهدف من التقييم: تقييم حقوق منفعة خاصة للعقار مدار الدراسة لاعداد القوائم الماليه في صندوق الاستثمار العقاري " مشاركة ريت "**

6- **تعريف القيمة السوقيه (أساس و معيار القيمة) حسب معايير التقييم الدولية "IVS " الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.**

7- **طرق و مؤشرات التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية المقدرة للعقار:**
نظرا لطبيعة العقار مدار الدراسة (حقوق انتفاع) فقد قمنا باستخدام طريقة خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المستقبلية (Discount Cash Flow) لتقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار(Leasehold value) حسب سريان عقد الايجار.

8- **المؤشرات، و المقارنات (ان وجدت)، و اسعار الايجارات المشابهة في منطقة الدراسه:**
لقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الاراضي و أسعار الايجارات في منطقة الدراسة، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص متوسط سعر المتر التاجيري بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، كما نشير الى ان الاسعار المطلوبة من المُلاك و معرضة للتغيير ارتفاعا او انخفاضا بنسب مختلفة عند تنفيذ صفقة التأجير الواقعية، و هي احدى المؤشرات فقط للاستدلال على الاسعار في السوق العقاري في المنطقة بشكل عام، حيث تتغير الاسعار بناء على المميزات الايجابيات او السلبيات و القيم المضافة لكل موقع و العديد من العوامل و منها على سبيل المثال لا الحصر الموقع، القرب من مناطق الجذب، سهولة الوصول و سهولة الخروج، و الشوارع المحيطة.

9- **المعايير المتبعة في التقييم: معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. لقد قمنا بإنجاز تقرير التقييم بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، و ضمن قواعد السلوك المهني للمقيم العقاري المحايد و النزيه، إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة، و نقر بأنه ليس لدينا أي تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية**

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

بالعقار مدار الدراسة، و نقر بأن كافة التحليلات و الآراء و الاستنتاجات الواردة في هذا التقرير هي آرائنا و استنتاجاتنا المهنية الغير منحازة لأي طرف من الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة.

10- الفرضيات والشروط المحددة للتقرير: تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم. تم افتراض أن حقوق الملكية العقارية كاملة ويمكن للمالك حرية التصرف بالعقار دون قيود أو شروط، وان العقار مدار الدراسة غير مرهون لاي جهة أخرى.

11- نطاق البحث: هو البحث الميداني و المسح لمنطقة العقار محل التقييم و العقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة المستطاع على جمع البيانات و تحليلها لانجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

12- مستندات العقار : اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات و صور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة و بناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

13- أسلوب التقييم و مصادر المعلومات: للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة (ان توفرت) ، و تم الإستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية "لا يمكن تأكيدها" ، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

14- تحديد مسؤوليه:

- ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيره بشكل عام، وهذه النتائج التقديريه الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير.

- اننا غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

15- التعديات على العقار: المقيم العقاري غير مسؤل عن وجود أية تعديات على حدود العقار

16- صلاحية تقرير التقييم: نصادق على أن القيمة السوقية الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة بتاريخ التقييم، و نؤكد على ان القيمة السوقية المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم ، ولا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري حاليا و لا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري مستقبلا.

17- نوع التقرير: ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، و لا يجوز تضمين كل او بعض ما ورد في هذا التقرير أو الاشارة اليه او تعميمه او نشره الكترونيا او ما شابه دون موافقة منا.

18- الاستنتاجات العامة بالنسبة للعقار: تم الاطلاع على الحالة التشغيلية للعقار من ناحية نشاط المستأجرين حيث يضم المشروع عدة نشاطات تجارية لعلامات تجارية متميزة متنوعة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

مراحل التقييم:

أولا:
نطاق العمل: تم تحديد نطاق عمل التقييم و أساس القيمة السوقيه ، و الاطراف المعنية بالتقييم و تاريخ انجاز التقييم، و اية افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح مخرجات التقييم.

ثانيا:
الكشف الميداني على العقار و المعاينة: تم الكشف الفعلي على العقار، و تم معاينة العقار مدار الدراسة ، و التعرف على خصائصه و مواصفاته ، و تحليل موقع العقار، و الاستخدامات المحيطة به مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع الحضريه القائمة في المنطقة بشكل عام

ثالثا:
جمع و تحليل البيانات: تم القيام بجمع البيانات الميدانيه و تحليلها للوصول الى معرفة اتجاهات السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة اتجاهات العرض و الطلب بشكل عام، و كذلك معرفة المؤشرات السوقيه التي تم الاعتماد عليها عند تقييم العقار

رابعا:
تطبيق طرق التقييم: بناء على نطاق العمل و تحليل السوق العقارية ، تم تحديد طرق التقييم العلمية المناسبة للعقار، وتم وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات و الوصول الى القيم السوقية المقدرة للعقار حسب طريقة التقييم المطبقة.

خامسا:
تقدير القيمة: تم التوافق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار مدار الدراسة

سادسا:
اعداد التقرير: تم اعداد تقرير التقييم بالالتزام بمعايير التقييم حسب نطاق العمل أعلاه و جميع مراحل العمل السابقة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

منطقة الدراسة:

معلومات العقار الأساسيه

وصف العقار	عقار تجاري يشمل متجر هايبر بنده و عدد 19 محل تجاري مختلف

مميزات العقار	سهولة الوصول و سهولة الخروج حيث يوجد مداخل و مخارج على تقاطع طريق العروبة و طريق الامير تركي الاول

رقم الصك	410113062475 صادر بتاريخ 27/ 1436/08 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بالرياض
وصف العقار	العروبة سكوير - طريق العروبة بالرياض
الموقع	ام الحمام الغربي - الرياض
رقم قطعة الأرض	-
رقم المخطط التنظيمي	-
الشوارع المحيطه	• الشمال: شارع عرض 60 متر بطول 188.44 متر • الجنوب: شارع عرض 60 متر بطول 206.65 متر • الغرب: شارع عرض 15 متر بطول 70.5 متر
مساحة الأرض	19,212.22 متر مربع
نظام البناء	2.5 دور

خدمات البنية التحتية المتوفرة في منطقة العقار				
كهرباء	**مياه**	**هاتف**	**اناره**	**شوارع مسفلته**

جزء من المرافق والخدمات المحيطة بمنطقة العقار إجمالا		
أسواق مركزيه	**محلات و معارض تجاريه**	**بنوك و صرافات آليه**
مطاعم	**محطات وقود**	**فنادق**

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور وثائق العقار – صورة الصك

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض [٢٧]

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة العدل

الرقم : ٤١٠١١٣٠٤٢٤٧٥
التاريخ : ٢٧ / ٨ / ١٤٣٦ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم بدون الواقع في حي ام الحمام الغربي بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق عرض٦٠م بطول: (١٨٨,٤٤) مائة و ثمانية و ثمانون متر و أربعة و أربعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض٦٠م بطول: (٢٠٦,٦٥) مئتين و ستة متر و خمسة و ستون سنتمتر

شرقاً: جار بطول: (١٤١,٣٦) مائة و واحد و أربعون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر

غرباً: شارع عرض١٥م بطول: (٧٠,٥) منكسر سبعون متر و خمسون سنتمتر

ومساحتها :(١٩,٢١٢,٢٢) تسعة عشر ألفا و مئتين و إثني عشر متر مربعاً و إثنين و عشرون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من المحكمة العامة بالرياض برقم ٤٤ / ٢ وجلد ١١ في ١٧ / ٢/ ١٣٨٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها بالهبة لـ: مؤسسة الملك خالد الخيرية بموجب سجل الجمعيات الخيرية رقم ٢٩٩ / أ في ١٦ / ١٢/ ١٤٢١ هـ

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٨/ ١٤٣٦ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صورة رخصة البناء

نوع المعاملة: صادر
التاريخ: ١٤٣٨/١١/١٤ هـ
المرفقات: بدون
الرقم الموحد: ٣٧٠٠٢٣٢٦٤٧
www.alriyadh.gov.sa

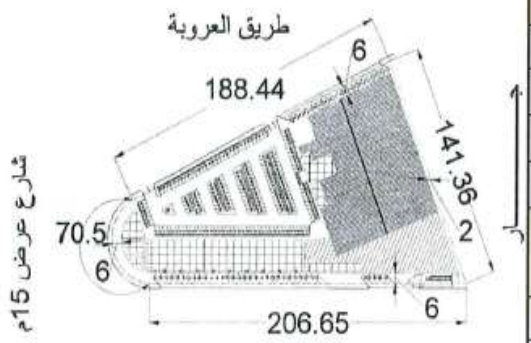
رقم الرخصة: ١٤٣٦/١٣١٦٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٦-٠٨-٢٠
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٩-٠٨-٢٠
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

رخصة بناء معارض تجارية

اسم المالك:	سمو الامير / فيصل بن خالد بن عبد العزيز		
رقم الإثبات:	١١١٨٠٢٧١٤١	تاريخه:	مصدره:
رقم الصك:	٢/٤٤	تاريخه:	١٣٨٨-٠٢-١٧
رقم القطعة:	((بدون))	رقم المخطط التنظيمي:	بدون
الشارع:		رقم العقار:	
الحي:	حي ام الحمام الغربيه	نوع البناء:	مسلح
مساحة الأرض:	١٩٢١٢,٢٢ م٢	محيط الأسوار: م / ط	النطاق العمراني: مرحلة ٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	طريق العروبة عرض ٦٠م	١٨٨,٤٤	٦
شرق	جار	١٤١,٣٦	٢
جنوب	شارع عرض ٦٠م	٢٠٦,٦٥	٦
غرب	شارع عرض ١٥م	٧٠,٥	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	٢١٠,٠٠	معارض
ارضي تجاري	١٩	١٠٨٤٧,٠٠	معارض
غرفة كهرباء	٠	٢٣٥,٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	١٤٨,٠٠	خدمات



الرخصه عباره عن اضافه ميزانين وتعديل مكونات البناء

بموجب خطاب بلديه المعذر رقم ٣٧٠٠٢٣٢٦٤٧ تاريخ ١٤٣٨-٧-٦ هوالتقرير الفني المرفق بالمعامله تاريخ ١٤٣٨-٧-٦هـ

صورة جوية للعقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور العقار

تم معاينة العقار معاينة تامة على ارض الواقع ولم يتم تصوير عينات من داخل العقار و ذلك للحفاظ على خصوصية المتسوقين و كذلك المستأجرين

صور العقار

تم معاينة العقار معاينة تامة على ارض الواقع ولم يتم تصوير عينات من داخل العقار و ذلك للحفاظ على خصوصية المتسوقين و كذلك المستأجرين

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري

العوامل العمرانية	
طبيعة الارض	مستوية
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	ممتاز
القرب من مناطق الجذب في منطقة العقار	ممتاز
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	ممتاز
سهولة الوصول و سهولة الخروج	ممتاز
خدمات البنية التحتية المتوفره	شبكة مياه، شبكة كهرباء ، شبكة هاتف ، شوارع مسفلتة و مرصوفة انارة ، تشجير

استخدام الأرض	تجاري

العوامل الاقتصادية – اتجاه العرض و الطلب للأراضي المشابهة			
	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب		■	

العوامل الطبيعية (البيئية)	
التلوث	لم نجد في موقع العقار بتاريخ التقييم تلوث بصري أو صناعي أو ضوضائي او انتشار للنفايات

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب:

سهولة الوصول الى الموقع و سهولة الخروج منه	ممتاز
انتشار مراكز العمل من بالقرب من الموقع	ممتاز
شبكة الطرق المحيطه	ممتازه
سمعة المنطقة بشكل عام	ممتازه
مستوى جودة المظهر المعماري للحي	ممتاز
حركة السير في الطريق العام المجاور	حركة كثيفه
خدمات البنيه التحتيه في المخطط و الخدمات البلديه	متوفره
انتشار الشوارع المنظمة و الفسيحة بالمخطط	ممتاز
انتشار المرافق و المنشئات التجاريه في الحي بشكل عام	ممتاز
مستوى تطور الحي	ممتاز

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المسح الميداني:

الرقم	العرض	الموقع	عرض الشارع	المساحة	اجمالي القيمة	سعر المتر
1	معرض تجاري للايجار	طريق العروبه	60	64	70,000	1,094
2	معرض تجاري للايجار	شارع ام الحمام جنوب العقار	40	600	350,000	583
3	معرض تجاري للايجار	شارع ام الحمام جنوب العقار	40	600	300,000	500

تقدير القيمة :

العروض و المقارنات المشابهة شحيحة بشكل عام، وقد قمنا بالمسح الميداني و دراسة اسعار التأجير في المنطقة بشكل عام، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص متوسط السعر، مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، كما نشير الى ان المقارنات هي الاسعار المطلوبة من المُلاك و معرضة للتغيير ارتفاعا او انخفاضا بنسب مختلفة عند تنفيذ صفقة التأجير الواقعية، و هي احدى المؤشرات فقط للاستدلال على الاسعار في السوق العقاري في المنطقة بشكل عام، حيث تتغير الاسعار بناء على المميزات الايجابيات او السلبيات و القيم المضافة لكل موقع و العديد من العوامل و منها على سبيل المثال لا الحصر الموقع، القرب من مناطق الجذب، سهولة الوصول و سهولة الخروج، و الشوارع المحيطة

بعد اجراء المسح الميداني قمنا بتقدير متوسط نسبة العائد على الاستثمار و نسبة الشواغر في المنطقة بشكل عام ، و تحليل البيانات المالية للعقار المراد تقييمه، وقد تم التوصل الى تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار حيث تم الاستناد الى اجمالي الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل و مراجعة منطقية القيمة مقارنة مع السوق العقارية في المنطقة.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

تقييم المنفعة الخاصة بالعقار:

نظرا لطبيعة العقار مدار الدراسة (حقوق انتفاع) فقد قمنا باستخدام الطريقة المناسبة في التقييم للعقار و هي طريقة خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Discount Cash Flow لتقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار :

مدة الانتفاع المتبقية : 17.50 سبعة عشر سنه و نصف

لقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الايجارات في منطقة الدراسة و توصلنا الى متوسط سعر المتر التأجيري المشابه بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، و ندرة العقار مدار الدراسة بشكل عام ضمن منطقة الدراسة المحيطة.

كذلك قمنا بافتراض نسبة مصاريف تشغيليه و صيانة سنوية ، و ايضا قمنا افتراض نسبة شواغر (عدم تأجير سنوية) خلال كافة سنوات مدة الانتفاع و ذلك لمزيد من الدقة للوصول الى تقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار.

و اخيرا ، قمنا بافتراض نسبة مخاطرة للمشروع بشكل عام ، و ذلك للوصول الى نسبة معدل الخصم Discount Rate في حسابات تقدير المنفعة الخاصة بالعقار.

تم الاخذ بعين الاعتبار تأجير العقار حيث أفادنا السادة / مشاركة كابيتال بان دخل العقار السنوي 6,875,000 ريال

قمنا بافتراض المزيد من التحوط في حال وجود تقلبات في السوق العقارية و تغير عوامل العرض و الطلب، و بناء عليه تم تقدير اجمالي الدخل السنوي للعقار بمبلغ : 6,000,000 ريال

قائمة الدخل المتوقعة للعقار	2019	2020
إجمالي الايرادات	6,000,000	6,000,000
المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة :		
تقدير نسبة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة	7%	7%
قيمة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة المقدرة	(420,000)	(420,000)
تقدير نسبة شواغر سنوية	5%	5%
قيمة الشواغر السنوية المقدرة	(300,000)	(300,000)
إجمالي المصاريف السنوية للمجمع	(720,000)	(720,000)
صافي الدخل السنوية للمجمع	5,280,000	5,280,000
افتراضات التكاليف الرأسمالية والتقييم	النسبة	
معدل الخصم:		
معدل العائد الخالي من المخاطر للعقارات المشابهة (Risk Free Rate)	9.0%	
معدل مخاطر خاصة بالعقار (Alpha Factor)	2%	
إجمالي معدل الخصم (Discount Rate)	11.0%	

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

2023	2022	2021
6,000,000	6,000,000	6,000,000
7%	7%	7%
(420,000)	(420,000)	(420,000)
5%	5%	5%
(300,000)	(300,000)	(300,000)
(720,000)	(720,000)	(720,000)
5,280,000	5,280,000	5,280,000

2026	2025	2024
6,000,000	6,000,000	6,000,000
7%	7%	7%
(420,000)	(420,000)	(420,000)
5%	5%	5%
(300,000)	(300,000)	(300,000)
(720,000)	(720,000)	(720,000)
5,280,000	5,280,000	5,280,000

2032	2031	2030	2029	2028	2027
6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
7%	7%	7%	7%	7%	7%
(420,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)
5%	5%	5%	5%	5%	5%
(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)
(720,000)	(720,000)	(720,000)	(720,000)	(720,000)	(720,000)
5,280,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

2036	2035	2034	2033
3,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
7%	7%	7%	7%
(210,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)
5%	5%	5%	5%
(150,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)
(360,000)	(720,000)	(720,000)	(720,000)
2,640,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000

قائمة التدفقات النقدية الحرة (Free Cash Flow)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية													
إجمالي الإيرادات التأجيرية للعقار	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	(420,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	5,580,000	5,580,000	5,580,000	5,580,000	5,580,000	5,580,000	5,580,000	5,580,000	5,580,000	5,580,000	5,580,000	5,580,000	5,580,000
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية													
تكاليف رأسمالية إضافية	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)
القيمة المتبقية للعقار													
صافي التدفق النقدي الحر للعقار	5,280,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000
معدل الخصم	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
قيمة معامل الخصم	0.90	0.81	0.73	0.66	0.59	0.53	0.48	0.43	0.39	0.35	0.32	0.29	0.26
صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية	4,756,757	4,285,366	3,860,690	3,478,100	3,133,423	2,822,904	2,543,156	2,291,132	2,064,083	1,859,534	1,675,256	1,509,240	1,359,675
القيمة السوقية العادلة للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية	40,261,085												

18	17	16	15	14	13
3,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
(210,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)	(420,000)
2,790,000	5,580,000	5,580,000	5,580,000	5,580,000	5,580,000
(150,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)
(150,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)	(300,000)
2,640,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000	5,280,000
11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
0.15	0.17	0.19	0.21	0.23	0.26
403,451	895,660	994,183	1,103,543	1,224,933	1,359,675

القيمة السوقية العادلة للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية	40,261,085

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المخاطر المتعلقة بالعقار: من الممكن ان يتأثر العقار مدار الدراسة بالتالي:

- تتذبذب قيمة العقار نتيجة لأية تطورات تتعلق بالتطوير وبالسوق العقاريه وبالمستجدات الاقتصادية
- تغير عوامل العرض والطلب
- القطاع العقاري قد يتأثر بالأوضاع الاقتصادية التي قد تطرأ على المنطقة، والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار العقارات بشكل عام.
- مخاطر التغيرات في البيئة التنظيمية والقانونية والتشريعية التي قد يكون لها تأثير سلبي والقوانين المتعلقة بتنظيم قطاع العقارات
- مخاطر عدم تجديد العقود
- مخاطر زيادة تكاليف التشغيل
- مخاطر تغير نسب الاشغال في التأجير

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

بناء على تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية (Discount Cash Flow – DCF) في التقييم فان القيمة السوقية العادلة للعقار مدار الدراسة يمكن تحديدها كالتالي:

تقييم المنفعة الخاصة بالعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية – مشروع العروبة " العروبة سكوير " الرياض - صك رقم 410113062475 تاريخ انجاز تقرير التقييم: 2019/07/08م	
مدة الانتفاع المتبقية	17.50 سبعة عشر سنه و نصف
تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعقار	40,261,085 ريال
تقدير نسبة هامش تباين أدنى قيمة مُقدرة و أعلى قيمة مُقدرة للعقار مدار الدراسة	%5

الرئيس التنفيذي

مشعل النشمي

مقيم معتمد – فرع العقار

رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

ري ماكس للتقييم العقاري
مشعل النشمي
رقم العضوية/ ١٢١٠٠٠٠١٠٤
فرع العقار

اخلاء مسؤولية: تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه الماليه ، و بناء على المعلومات والمستندات المقدمة منهم. ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن البحث الميداني في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، حيث تم دراسة اسعار الايجارات المشابهة في منطقة الدراسه، و المبيعات المشابهة (ان توفرت)، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية و كذلك معلومات من السوق العقارية بالمنطقة " لا يمكن تأكيدها" ، و لا نتحمل أي مسئولية من أي نوع كانت. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي ، و سعر التكلفة، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب ، و افتراضات نسب العوائد على الاستثمار، و افتراضات طريقة التقييم باستخدام مؤشر خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المستقبلية، و كذلك والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام ، هذا التقييم ناتج من تحليل السوق العقارية الحالية، وحسب التاريخ المحدد فقط لهذا التقرير .

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

تقرير تقييم عقاري - حقوق انتفاع

مشروع الخرج (سوبرماكت الدانوب) – طريق الملك عبد الله بالخرج

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة المالية المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
25/ 06 / 2019 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
08/ 07 / 2019 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

الفهرس

مُقدمة	3
نطاق العمل	4
منطقة الدراسة	6
معلومات العقار الأساسيه	7
صور وثائق العقار	8
صورة جوية للعقار	12
صور أجزاء من العقار	13
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري	15
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	15
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	16
المسح الميداني	17
تقييم المنفعة الخاصة بالعقار	17
المخاطر المتعلقة بالعقار	19
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار (حقوق انتفاع)	20

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

التاريخ: 2019/07/08 م

الساده / شركة مشاركه الماليه المحترمين
عناية الاستاذ/ أحمد بن سلطان العويد المحترم
مدير الصناديق العقاريه

الأصل موضوع التقييم: مشروع الخرج سوبرماركت الدانوب (حقوق انتفاع) – طريق الملك عبد الله بالخرج

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقيه للعقار الموصوف اعلاه، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار ، وقمنا بإجراء دراسة لموقع العقار و المنطقة المحيطة والمجاورة له ، و دراسة اسعار الاراضي المماثلة الدارجة، و بعد الاطلاع على صور مستندات العقار، نرفق طيا تقرير التقييم العقاري التالي.

نطاق العمل:

1- **هوية المقيم: مشعل النشمي ، مقيم معتمد فرع العقار ، رقم العضوية ، 1210000104**

2- **العميل: السادة / شركة مشاركة الماليه**

3- **مستخدمين التقرير: السادة / شركة مشاركة الماليه**

4- **عملة التقييم: الريال السعودي**

5- **الهدف من التقييم: تقييم حقوق منفعة خاصة للعقار مدار الدراسة لاعداد القوائم الماليه في صندوق الاستثمار العقاري " مشاركة ريت "**

6- **تعريف القيمة السوقيه (أساس و معيار القيمة) حسب معايير التقييم الدولية "IVS " الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.**

7- **طرق و مؤشرات التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية المقدرة للعقار:**
نظرا لطبيعة العقار مدار الدراسة (حقوق انتفاع) فقد قمنا باستخدام طريقة خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المستقبلية (Discount Cash Flow) لتقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار(Leasehold value) حسب سريان عقد الايجار.

8- **المؤشرات، و المقارنات (ان وجدت)، و اسعار الايجارات المشابهة في منطقة الدراسه:**
لقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الاراضي و أسعار الايجارات في منطقة الدراسة، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص متوسط سعر المتر التاجيري بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، كما نشير الى ان الاسعار المطلوبة من المُلاك معرضة للتغيير ارتفاعا او انخفاضا بنسب مختلفة عند تنفيذ صفقة التأجير الواقعية، و هي احدى المؤشرات فقط للاستدلال على الاسعار في السوق العقاري في المنطقة بشكل عام، حيث تتغير الاسعار بناء على المميزات الايجابيات او السلبيات و القيم المضافة لكل موقع و العديد من العوامل و منها على سبيل المثال لا الحصر الموقع، القرب من مناطق الجذب، سهولة الوصول و سهولة الخروج، و الشوارع المحيطة.

9- **المعايير المتبعة في التقييم: معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. لقد قمنا بإنجاز تقرير التقييم بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، و ضمن قواعد السلوك المهني للمقيم العقاري المحايد و النزيه، إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة، و نقر بأنه ليس لدينا أي تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية**

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

بالعقار مدار الدراسة، و نقر بأن كافة التحليلات و الآراء و الاستنتاجات الواردة في هذا التقرير هي آرائنا و استنتاجاتنا المهنية الغير منحازة لأي طرف من الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة.

10- **الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:** تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم. تم افتراض أن حقوق الملكية العقارية كاملة ويمكن للمالك حرية التصرف بالعقار دون قيود أو شروط، وان العقار مدار الدراسة غير مرهون لاي جهة أخرى.

11- نطاق البحث: هو البحث الميداني و المسح لمنطقة العقار محل التقييم و العقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة المستطاع على جمع البيانات و تحليلها لانجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

12- **مستندات العقار** : اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات و صور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة و بناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

13- **أسلوب التقييم و مصادر المعلومات:** للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة (ان توفرت) ، و تم الإستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية "لا يمكن تأكيدها" ، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

14- **تحديد مسؤوليه:**

- ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيره بشكل عام، وهذه النتائج التقديريه الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير.

- اننا غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

15- **التعديات على العقار:** المقيم العقاري غير مسؤل عن وجود أية تعديات على حدود العقار

16- **صلاحية تقرير التقييم:** نصادق على أن القيمة السوقية الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة بتاريخ التقييم، و نؤكد على ان القيمة السوقية المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم ، ولا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري حاليا و لا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري مستقبلا.

17- **نوع التقرير:** ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، و لا يجوز تضمين كل او بعض ما ورد في هذا التقرير أو الاشارة اليه او تعميمه او نشره الكترونيا او ما شابه دون موافقة منا.

18- **الاستنتاجات العامة بالنسبة للعقار:** تم الاطلاع على الحالة التشغيلية للعقار من ناحية نشاط المستأجرين حيث يضم المشروع عدة نشاطات تجارية لعلامات تجارية متميزة متنوعة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

مراحل التقييم:

أولا:
نطاق العمل: تم تحديد نطاق عمل التقييم و أساس القيمة السوقيه ، و الاطراف المعنية بالتقييم و تاريخ انجاز التقييم، و اية افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح مخرجات التقييم.

ثانيا:
الكشف الميداني على العقار و المعاينة: تم الكشف الفعلي على العقار، و تم معاينة العقار مدار الدراسة ، و التعرف على خصائصه و مواصفاته ، و تحليل موقع العقار، و الاستخدامات المحيطة به مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع الحضريه القائمة في المنطقة بشكل عام

ثالثا:
جمع و تحليل البيانات: تم القيام بجمع البيانات الميدانيه و تحليلها للوصول الى معرفة اتجاهات السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة اتجاهات العرض و الطلب بشكل عام، و كذلك معرفة المؤشرات السوقيه التي تم الاعتماد عليها عند تقييم العقار

رابعا:
تطبيق طرق التقييم: بناء على نطاق العمل و تحليل السوق العقارية ، تم تحديد طرق التقييم العلمية المناسبة للعقار، وتم وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات و الوصول الى القيم السوقية المقدرة للعقار حسب طريقة التقييم المطبقة.

خامسا:
تقدير القيمة: تم التوافق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار مدار الدراسة

سادسا:
اعداد التقرير: تم اعداد تقرير التقييم بالالتزام بمعايير التقييم حسب نطاق العمل أعلاه و جميع مراحل العمل السابقة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

منطقة الدراسة:

معلومات العقار الأساسيه

وصف العقار	عقار تجاري يشمل متجر سوبرماركت الدانوب و عدد 18 محل تجاري مختلف

مميزات العقار	سهولة الوصول و سهولة الخروج حيث يوجد مداخل و مخارج على تقاطع طريق الملك عبد الله و شارع الامير سطام

الموقع يقع على عدد 2 صكوك اراضي كالتالي:

رقم الصك	311501003401 صادر بتاريخ 4/3/ 1437 هـ
مصدر الصك	كتابة عدل محافظة الخرج
وصف العقار	مشروع الخرج حي غرناطة - طريق الملك عبد الله بالخرج
الموقع	حي غرناطة بمحافظة الخرج
رقم قطعة الأرض	119
رقم المخطط التنظيمي	1456
مساحة الأرض	4,835.73 متر مربع

أضلاع الارض حسب الصك:

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

فإن قطعة الارض التجارية رقم ١١٩ من المخطط رقم ١٤٥٦ الواقع فى حى غرناطه محافظة الخرج .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر مشاه عرض٦م بطول: (٥٧,٥) سبعة و خمسون متر و خمسون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض٦٠م بطول: (٦٠,٣٥) ستون متر و خمسة و ثلاثون سنتمتر

شرقاً: شارع عرض١٥م وغرفة كهرباء بطول: () يبداء من الشمال بطول ٤م ثم ينكسر شرقا ٢,٥م ثم ينكسر جنوبا بطول ٧٦,٤٠م

غرباً: قطعة رقم١٢٠ بطول: (٨٠,٢٥) ثمانون متر و خمسة و عشرون سنتمتر

ومساحتها :(٤,٨٣٥,٧٣) أربعةالآف و ثمانمائة و خمسة و ثلاثون متر مربعاً و ثلاثة و سبعون سنتمتراً مربعاً فقط

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

تابع معلومات العقار الأساسيه

رقم الصك	411501003400 صادر بتاريخ 4/3/ 1437 هـ
مصدر الصك	كتابة عدل محافظة الخرج
وصف العقار	سوبرماركت الدانوب حي غرناطة محافظة الخرج
الموقع	حي غرناطة بمحافظة الخرج
رقم قطعة الأرض	120
رقم المخطط التنظيمي	1456
مساحة الأرض	11,260.24 متر مربع

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

فإن قطعة الارض (التجارية) رقم ١٢٠ من المخطط رقم ١٤٥٦ الواقع فى حى غرناطه محافظة الخرج .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٨٢,١٥) اثنين و ثمانون متر و خمسة عشر سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٦٠م بطول: (٨٠) ثمانون متر

شرقاً: ممر مشاة عرض ٦م قطعة الارض رقم ١١٩ بطول: (١٤١,١) مائة و واحد و أربعون متر و عشرة سنتمتر

غرباً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٤٠,٥) مائة و أربعون متر و خمسون سنتمتر

ومساحتها :(١١,٢٦٠,٢٤) أحد عشر ألفا و مئتين و ستون متر مربعاً و أربعة و عشرون سنتمتراً مربعاً فقط

خدمات البنية التحتية المتوفرة في منطقة العقار				
كهرباء	مياه	هاتف	اناره	شوارع مسفلته

جزء من المرافق والخدمات المحيطة بمنطقة العقار إجمالا			
أسواق مركزيه	محلات و معارض تجاريه	مطاعم	بنوك و صرافات آليه

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور وثائق العقار – صورة الصك

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٣١١٥٠١٠٠٣٤٠١
التاريخ : ٤ / ٣ / ١٤٣٧ هـ

كتابة عدل محافظة الخرج

صك

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

فإن قطعة الارض التجارية رقم ١١٩ من المخطط رقم ١٤٥٦ الواقع في حي غرناطه محافظة الخرج .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر مشاه عرض٦م بطول: (٥٧,٥) سبعة و خمسون متر و خمسون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض٦٠م بطول: (٦٠,٣٥) ستون متر و خمسة و ثلاثون سنتمتر

شرقاً: شارع عرض١٥م وغرفة كهرباء بطول: () بيداء من الشمال بطول ٤م ثم ينكسر شرقا ٢,٥م ثم ينكسر جنوبا بطول ٧٦,٤٠م

غرباً: قطعة رقم١٢٠ بطول: (٨٠,٢٥) ثمانون متر و خمسة و عشرون سنتمتر

ومساحتها :(٤,٨٣٥,٧٣) أربعةالآف و ثمانمائة و خمسة و ثلاثون متر مربعاً و ثلاثة و سبعون سنتمتراً مربعاً فقط

المملوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١١٥٠١٠٠٣٣٨٧ في ٣ / ٣/ ١٤٣٧ هـ

هي في ملك صالح عبدالله صالح العسكر سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٣٧٩٠٨٦٦٠ بثمن وقدره ١٦١٦٥٠٠٠ ستة عشر مليونا و مائة و خمسة و ستون ألف ريال وذلك مقابل أفراغ نصيبي للبائع من القطعه رقم ١٥٤ بالصك رقم ١١٤٤ / ٣٥٤ / ٤ في ٩ / ٢ / ١٤٣٣هـ،وعليه جرى تحريره في٤ / ٣/ ١٤٣٧ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور وثائق العقار – صورة الصك

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٤١١٥٠١٠٠٣٤٠٠
التاريخ : ٤ / ٣ / ١٤٣٧ هـ

كتابة عدل محافظة الخرج

صك

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

فإن قطعة الارض (التجارية) رقم ١٢٠ من المخطط رقم ١٤٥٦ الواقع في حي غرناطه محافظة الخرج .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٨٢,١٥) اثنين و ثمانون متر و خمسة عشر سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٦٠م بطول: (٨٠) ثمانون متر

شرقاً: ممر مشاة عرض ٦م قطعة الارض رقم ١١٩ بطول: (١٤١,١) مائة و واحد و أربعون متر و عشرة سنتمتر

غرباً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٤٠,٥) مائة و أربعون متر و خمسون سنتمتر

ومساحتها :(١١,٢٦٠,٢٤) أحد عشر ألفا و مئتين و ستون متر مربعاً و أربعة و عشرون سنتمتراً مربعاً فقط

المملوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١١٥٠١٠٠٣٣٩٠ في ٣ / ٣/ ١٤٣٧ هـ

هي في ملك صالح عبدالله صالح المسكر سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٣٧٩٠٨٦٦٠ ،وعليه جرى تحريره في ٤ / ٣/ ١٤٣٧ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
بلدية محافظة الخرج

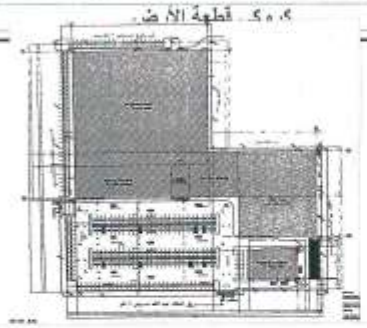
رخصة بناء

رقم الاستمارة:	٢٢٩٣٥٥١
رقم الرخصة:	٧٩٩٤
تاريخ صدورها:	١٤٣٣/١٢/٢٧
تاريخ انتهائها:	١٤٣٦/١٢/٢٦

اسم صاحب الرخصة:	صالح بن عبدالله العسكر و سلمان بن عبدالله ال عثمان			سجل مدني:	٠
رقم الصك:	*	تاريخه:	١٤٣٣/٠٣/١٢	مصدره:	عدل الخرج
رقم قطعة الأرض:	١١٩-١٢٠	رقم المخطط:	١٤٥٦	تاريخه:	
رقم الكروكي التنظيمي:		تاريخه:		الحي:	غرناطه

كروكي

٥٠٪ قطعة الأرض



* رقم الصك : ٤/٣٥٩/١٢٢٤ والصك رقم ٤/٣٥٤/١٢٢٥

*صدرت الرخصة بموجب العقد المبرم بين المالك ومكتب القطري للاستشارات الهندسية والالتزام بالعقد.

مرحلة النطاق العمراني: داخل النطاق
المكتب الهندسي : الرخص الفنية

المقاييس والإشتراطات

- مساحة الارض	١٦٢٣٦,٢	م٢
- مساحة البناء بالأرضي	٠	م٢
- مساحة البناء بالدور الارضي	٩٠٩٠,٦٥	م٢
- الميزانين	١٧٠٠	م٢
- مساحة البناء بالدور المتكرر	٤٣٠,٤٥	م٢
- عدد الادوار المتكررة	١	دور
- مساحة الملحق الارضي	٠	م٢
- مساحة الملحق العلوي	٠	م٢
- عدد الوحدات	١٩	
- ارتفاع الدور	٣	متر
- اقصى ارتفاع للبناء	٩	متر
- اجمالي طول السور	٠	متر
- اقل ارتفاع للسور	٣	متر
- اقصى ارتفاع للسور	٤	متر
- البروزات	٠	

الحدود والأبعاد والإرتدادات والبروز (للمتكرر)

الجهه	الجهه	الأبعاد	الإرتداد
الشمال	شارع عرض ٢٠م وممر مشاه و١٩,٢٠٠		٤
الشرق	شارع عرض ١٥ وغرفه كهرباء	٨٢,٨٨	٣
الجنوب	طريق الملك عبدالله عرض ٦٠م	١٤٠,٢٦	٦
الغرب	شارع عرض ٤٠م	١٤٠,٣١	٦

الرسوم المستحقة على الرخصة:	٨٩٨٦,٨٨
تم سدادها بموجب الإيصال رقم:	٦٥٣٢٩٢١٠٤
تاريخ سداد رسوم الرخصة :	١٤٣٣/١٢/٢٧

مدير المساحة والسجل العقاري :
الاسم: ناصر بن محمد الجميع
التوقيع:

رئيس قسم الرخص:
الاسم: عبدالرحمن أحمد الفرحان
التوقيع:

مدير إدارة التخطيط العمراني :

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صورة جوية للعقار

صور العقار

تم معاينة العقار معاينة تامة على ارض الواقع ولم يتم تصوير عينات من داخل العقار و ذلك للحفاظ على خصوصية المتسوقين و كذلك المستأجرين

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور العقار

تم معاينة العقار معاينة تامة على ارض الواقع ولم يتم تصوير عينات من داخل العقار و ذلك للحفاظ على خصوصية المتسوقين و كذلك المستأجرين

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري

العوامل العمرانية	
طبيعة الارض	مستوية
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	ممتاز
القرب من مناطق الجذب في منطقة العقار	ممتاز
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	ممتاز
سهولة الوصول و سهولة الخروج	ممتاز
خدمات البنية التحتية المتوفره	شبكة مياه، شبكة كهرباء ، شبكة هاتف ، شوارع مسفلتة و مرصوفة انارة ، تشجير

استخدام الأرض	تجاري

العوامل الاقتصادية – اتجاه العرض و الطلب للأراضي المشابهة			
	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب		■	

العوامل الطبيعية (البيئية)	
التلوث	لم نجد في موقع العقار بتاريخ التقييم تلوث بصري أو صناعي أو ضوضائي او انتشار للنفايات

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب:

تصنيف منطقة الجذب الواقع فيها العقار نسبة الى محيطه العام	ممتاز
سهولة الوصول الى الموقع و سهولة الخروج منه	ممتاز
انتشار مراكز العمل من بالقرب من الموقع	ممتاز
شبكة الطرق المحيطه	ممتازه
سمعة المنطقة بشكل عام	ممتازه
مستوى جودة المظهر المعماري للحي	ممتاز
حركة السير في الطريق العام المجاور	حركة كثيفه
خدمات البنيه التحتيه في المخطط و الخدمات البلديه	متوفره
انتشار الشوارع المنظمة و الفسيحة بالمخطط	ممتاز
انتشار المرافق و المنشئات التجاريه في الحي بشكل عام	ممتاز
مستوى تطور الحي	ممتاز

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المسح الميداني و تقدير القيمة :

بعد اجراء مسح ميداني شامل في منطقة الدراسه، فان العروض و المقارنات المشابهة للعقار مدار الدراسة كانت معدومة بتاريخ التقييم و ذلك قد يعود الى ندرة و تميز العقارات المشابهة للعقار مدار الدراسة في المنطقة بشكل عام .

وقد قمنا بتقدير اسعار السوق الحاليه و اسعار الايجارات للعقارات الواقعة في المنطقة المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و تقدير متوسط نسبة العائد على الاستثمار و نسبة الشواغر في المنطقة بشكل عام ، و تحليل البيانات المالية للعقار المراد تقييمه، فقد تم التوصل الى تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار حيث تم الاستناد الى اجمالي الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل و مراجعة منطقية القيمة مقارنة مع دراستنا للسوق العقارية في المنطقة.

تقييم المنفعة الخاصة بالعقار:

نظرا لطبيعة العقار مدار الدراسة (حقوق انتفاع) فقد قمنا باستخدام الطريقة المناسبة في التقييم للعقار وهي طريقة خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Discount Cash Flow لتقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار :

مدة الانتفاع المتبقية : حوالي 17.50 سبعة عشر سنه و نصف

لقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الايجارات في منطقة الدراسة و توصلنا الى متوسط سعر المتر التأجيري المشابه بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، و ندرة العقار مدار الدراسة بشكل عام ضمن منطقة الدراسة المحيطة .

كذلك قمنا بافتراض نسبة مصاريف تشغيليه و صيانة سنوية ، و ايضا قمنا افتراض نسبة شواغر (عدم تأجير سنوية) خلال كافة سنوات مدة الانتفاع و ذلك لمزيد من الدقة للوصول الى تقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار.

و اخيرا ، قمنا بافتراض نسبة مخاطرة للمشروع بشكل عام ، و ذلك للوصول الى نسبة معدل الخصم Discount Rate في حسابات تقدير المنفعة الخاصة بالعقار.

تم الاخذ بعين الاعتبار تأجير العقار حيث أفادنا السادة / مشاركة كابيتال بان دخل العقار السنوي 4,488,000 ريال

قمنا بافتراض المزيد من التحوط في حال وجود تقلبات في السوق العقارية و تغير عوامل العرض و الطلب، و بناء عليه تم تقدير اجمالي الدخل السنوي للعقار بمبلغ : 4,450,000 ريال

قائمة الدخل المتوقعة للعقار	2019	2020	2021
إجمالي الايرادات	4,450,000	4,450,000	4,450,000
المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة :			
تقدير نسبة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة	7%	7%	7%
قيمة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة المقدرة	(311,500)	(311,500)	(311,500)
تقدير نسبة شواغر سنوية	5%	5%	5%
قيمة الشواغر السنوية المقدرة	(222,500)	(222,500)	(222,500)
إجمالي المصاريف السنوية للمجمع	(534,000)	(534,000)	(534,000)
صافي الدخل السنوية للمجمع	3,916,000	3,916,000	3,916,000
افتراضات التكاليف الرأسمالية والتقييم	النسبة		
معدل الخصم:			
معدل العائد الخالي من المخاطر للعقارات المشابهة (Risk Free Rate)	9.0%		
معدل مخاطر خاصة بالعقار (Alpha Factor)	2%		
إجمالي معدل الخصم (Discount Rate)	11.0%		

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

2024	2023	2022
4,450,000	4,450,000	4,450,000
7%	7%	7%
(311,500)	(311,500)	(311,500)
5%	5%	5%
(222,500)	(222,500)	(222,500)
(534,000)	(534,000)	(534,000)
3,916,000	3,916,000	3,916,000

2029	2028	2027	2026	2025
4,450,000	4,450,000	4,450,000	4,450,000	4,450,000
7%	7%	7%	7%	7%
(311,500)	(311,500)	(311,500)	(311,500)	(311,500)
5%	5%	5%	5%	5%
(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)
(534,000)	(534,000)	(534,000)	(534,000)	(534,000)
3,916,000	3,916,000	3,916,000	3,916,000	3,916,000

2034	2033	2032	2031	2030
4,450,000	4,450,000	4,450,000	4,450,000	4,450,000
7%	7%	7%	7%	7%
(311,500)	(311,500)	(311,500)	(311,500)	(311,500)
5%	5%	5%	5%	5%
(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)
(534,000)	(534,000)	(534,000)	(534,000)	(534,000)
3,916,000	3,916,000	3,916,000	3,916,000	3,916,000

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

2036	2035
2,225,000	4,450,000

7%	7%
(155,750)	(311,500)
5%	5%
(111,250)	(222,500)
(267,000)	(534,000)
1,958,000	3,916,000

قائمة التدفقات النقدية الحرة (Free Cash Flow)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية												
إجمالي الإيرادات التأجيرية للعقار	4,450,000	4,450,000	4,450,000	4,450,000	4,450,000	4,450,000	4,450,000	4,450,000	4,450,000	4,450,000	4,450,000	4,450,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	(311,500)	(311,500)	(311,500)	(311,500)	(311,500)	(311,500)	(311,500)	(311,500)	(311,500)	(311,500)	(311,500)	(311,500)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	4,138,500	4,138,500	4,138,500	4,138,500	4,138,500	4,138,500	4,138,500	4,138,500	4,138,500	4,138,500	4,138,500	4,138,500
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية												
تكاليف رأسمالية إضافية	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)
القيمة المتبقية للعقار												
صافي التدفق النقدي الحر للعقار	3,916,000	3,916,000	3,916,000	3,916,000	3,916,000	3,916,000	3,916,000	3,916,000	3,916,000	3,916,000	3,916,000	3,916,000
معدل الخصم	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
قيمة معامل الخصم	0.90	0.81	0.73	0.66	0.59	0.53	0.48	0.43	0.39	0.35	0.32	0.29
صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية	3,527,928	3,178,313	2,863,345	2,579,590	2,323,955	2,093,654	1,886,174	1,699,256	1,530,861	1,379,154	1,242,481	1,119,353
القيمة السوقية العادلة للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية	29,860,305											

13	14	15	16	17	18
4,450,000	4,450,000	4,450,000	4,450,000	4,450,000	2,225,000
(311,500)	(311,500)	(311,500)	(311,500)	(311,500)	(155,750)
4,138,500	4,138,500	4,138,500	4,138,500	4,138,500	2,069,250
(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(111,250)
(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(222,500)	(111,250)
3,916,000	3,916,000	3,916,000	3,916,000	3,916,000	1,958,000
11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
0.26	0.23	0.21	0.19	0.17	0.15
1,008,426	908,492	818,461	737,352	664,281	299,226

القيمة السوقية العادلة للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية	29,860,305

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المخاطر المتعلقة بالعقار: من الممكن ان يتأثر العقار مدار الدراسة بالتالي:

- تتذبذب قيمة العقار نتيجة لأية تطورات تتعلق بالتطوير وبالسوق العقاريه وبالمستجدات الاقتصادية
- تغير عوامل العرض والطلب
- القطاع العقاري قد يتأثر بالأوضاع الاقتصادية التي قد تطرأ على المنطقة، والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار العقارات بشكل عام.
- مخاطر التغيرات في البيئة التنظيمية والقانونية والتشريعية التي قد يكون لها تأثير سلبي والقوانين المتعلقة بتنظيم قطاع العقارات
- مخاطر عدم تجديد العقود
- مخاطر زيادة تكاليف التشغيل
- مخاطر تغير نسب الاشغال في التأجير

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

بناء على تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية (Discount Cash Flow – DCF) في التقييم فان القيمة السوقية العادلة للعقار مدار الدراسة يمكن تحديدها كالتالي:

تقييم المنفعة الخاصة بالعقار – مشروع الخرج – طريق الملك عبد الله – الخرج صكين رقم 311501003401 ، 411501003400 التاريخ: 2019/07/08م	
مدة الانتفاع المتبقية	حوالي 17.50 سنه
تقييم المنفعة الخاصة بالعقار	29,860,305 ريال
تقدير نسبة هامش تباين أدنى قيمة مُقدرة و أعلى قيمة مُقدرة للعقار مدار الدراسة	%5

الرئيس التنفيذي

ري ماكس للتقييم العقاري
مشعل النشمي
رقم العضوية/ ١٢١٠٠٠٠١٠٤
فرع العقار

مشعل النشمي
مقيم معتمد – فرع العقار
رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

اخلاء مسؤولية: تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه الماليه ، و بناء على المعلومات والمستندات المقدمة منهم. ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن البحث الميداني في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، حيث تم دراسة اسعار الايجارات المشابهة في منطقة الدراسه، و المبيعات المشابهة (ان توفرت)، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية و كذلك معلومات من السوق العقارية بالمنطقة " لا يمكن تأكيدها" ، و لا نتحمل أي مسئولية من أي نوع كانت. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي ، و سعر التكلفة، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب ، و افتراضات نسب العوائد على الاستثمار، و افتراضات طريقة التقييم باستخدام مؤشر خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المستقبلية، و كذلك والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام ، هذا التقييم ناتج من تحليل السوق العقارية الحالية، وحسب التاريخ المحدد فقط لهذا التقرير .

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

تقرير تقييم عقاري - حقوق انتفاع

مشروع الجبيل (هايبر بنده الجبيل) - طريق الملك فهد بالجبيل

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة الماليه المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
25/ 06 / 2019 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
08/ 07 / 2019 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

الفهرس

مُقدمة	3
نطاق العمل	4
منطقة الدراسة	6
معلومات العقار الأساسيه	7
صور وثائق العقار	8
صورة جوية للعقار	11
صور أجزاء من العقار	12
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري	14
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	14
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	15
المسح الميداني	16
تقييم المنفعة الخاصة بالعقار	16
المخاطر المتعلقة بالعقار	19
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار (حقوق انتفاع)	20

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

التاريخ: 2019/07/08 م

الساده / شركة مشاركه الماليه المحترمين
عناية الاستاذ/ أحمد بن سلطان العويد المحترم
مدير الصناديق العقاريه

الأصل موضوع التقييم: هايبر بنده الجبيل (حقوق انتفاع) – الجبيل - طريق الملك فهد

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقيه للعقار الموصوف اعلاه، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار ، وقمنا بإجراء دراسة لموقع العقار و المنطقة المحيطة والمجاورة له ، و دراسة اسعار الاراضي المماثلة الدارجة، و بعد الاطلاع على صور مستندات العقار، نرفق طيا تقرير التقييم العقاري التالي.

نطاق العمل:

1- **هوية المقيم: مشعل النشمي ، مقيم معتمد فرع العقار ، رقم العضوية ، 1210000104**

2- **العميل: السادة / شركة مشاركة الماليه**

3- **مستخدمين التقرير: السادة / شركة مشاركة الماليه**

4- **عملة التقييم: الريال السعودي**

5- **الهدف من التقييم: تقييم حقوق منفعة خاصة للعقار مدار الدراسة لاعداد القوائم الماليه في صندوق الاستثمار العقاري " مشاركة ريت "**

6- **تعريف القيمة السوقيه (أساس و معيار القيمة) حسب معايير التقييم الدولية "IVS " الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.**

7- **طرق و مؤشرات التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية المقدرة للعقار:**
نظرا لطبيعة العقار مدار الدراسة (حقوق انتفاع) فقد قمنا باستخدام طريقة خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المستقبلية (Discount Cash Flow) لتقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار(Leasehold value) حسب سريان عقد الايجار.

8- **المؤشرات، و المقارنات (ان وجدت)، و اسعار الايجارات المشابهة في منطقة الدراسه:**
لقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الاراضي و أسعار الايجارات في منطقة الدراسة، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص متوسط سعر المتر التاجيري بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، كما نشير الى ان الاسعار المطلوبة من المُلاك و معرضة للتغيير ارتفاعا او انخفاضا بنسب مختلفة عند تنفيذ صفقة التأجير الواقعية، و هي احدى المؤشرات فقط للاستدلال على الاسعار في السوق العقاري في المنطقة بشكل عام، حيث تتغير الاسعار بناء على المميزات الايجابيات او السلبيات و القيم المضافة لكل موقع و العديد من العوامل و منها على سبيل المثال لا الحصر الموقع، القرب من مناطق الجذب، سهولة الوصول و سهولة الخروج، و الشوارع المحيطة.

9- **المعايير المتبعة في التقييم: معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. لقد قمنا بإنجاز تقرير التقييم بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، و ضمن قواعد السلوك المهني للمقيم العقاري المحايد و النزيه، إننا نقر**

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة، و نقر بأنه ليس لدينا أي تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة، و نقر بأن كافة التحليلات و الآراء و الاستنتاجات الواردة في هذا التقرير هي آرائنا و استنتاجاتنا المهنية الغير منحازة لأي طرف من الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة.

10- الفرضيات والشروط المحددة للتقرير: تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم. تم افتراض أن حقوق الملكية العقارية كاملة ويمكن للمالك حرية التصرف بالعقار دون قيود أو شروط، وان العقار مدار الدراسة غير مرهون لاي جهة أخرى.

11- نطاق البحث: هو البحث الميداني و المسح لمنطقة العقار محل التقييم و العقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة المستطاع على جمع البيانات و تحليلها لانجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

12- مستندات العقار : اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات و صور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة و بناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

13- أسلوب التقييم و مصادر المعلومات: للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة (ان توفرت) ، و تم الإستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية "لا يمكن تأكيدها" ، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

14- تحديد مسؤوليه:

- ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيره بشكل عام، وهذه النتائج التقديريه الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير.

- اننا غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

15- التعديات على العقار: المقيم العقاري غير مسؤل عن وجود أية تعديات على حدود العقار

16- صلاحية تقرير التقييم: نصادق على أن القيمة السوقية الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة بتاريخ التقييم، و نؤكد على ان القيمة السوقية المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم ، ولا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري حاليا و لا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري مستقبلا.

17- نوع التقرير: ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، و لا يجوز تضمين كل او بعض ما ورد في هذا التقرير أو الاشارة اليه او تعميمه او نشره الكترونيا او ما شابه دون موافقة منا.

18- الاستنتاجات العامة بالنسبة للعقار: تم الاطلاع على الحالة التشغيلية للعقار من ناحية نشاط المستأجرين حيث يضم المشروع عدة نشاطات تجارية لعلامات تجارية متميزة متنوعة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

مراحل التقييم:

أولا:
نطاق العمل: تم تحديد نطاق عمل التقييم و أساس القيمة السوقيه ، و الاطراف المعنية بالتقييم و تاريخ انجاز التقييم، و اية افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح مخرجات التقييم.

ثانيا:
الكشف الميداني على العقار و المعاينة: تم الكشف الفعلي على العقار، و تم معاينة العقار مدار الدراسة ، و التعرف على خصائصه و مواصفاته ، و تحليل موقع العقار، و الاستخدامات المحيطة به مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع الحضريه القائمة في المنطقة بشكل عام

ثالثا:
جمع و تحليل البيانات: تم القيام بجمع البيانات الميدانيه و تحليلها للوصول الى معرفة اتجاهات السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة اتجاهات العرض و الطلب بشكل عام، و كذلك معرفة المؤشرات السوقيه التي تم الاعتماد عليها عند تقييم العقار

رابعا:
تطبيق طرق التقييم: بناء على نطاق العمل و تحليل السوق العقارية ، تم تحديد طرق التقييم العلمية المناسبة للعقار، وتم وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات و الوصول الى القيم السوقية المقدرة للعقار حسب طريقة التقييم المطبقة.

خامسا:
تقدير القيمة: تم التوافق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار مدار الدراسة

سادسا:
اعداد التقرير: تم اعداد تقرير التقييم بالالتزام بمعايير التقييم حسب نطاق العمل أعلاه و جميع مراحل العمل السابقة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

منطقة الدراسة:

معلومات العقار الأساسيه

وصف العقار	عقار تجاري يشمل متجر هايبر بنده و عدد 25 محل تجاري مختلف

مميزات العقار	سهولة الوصول و سهولة الخروج حيث يوجد مداخل و مخارج على تقاطع طريق الملك فيصل و طريق الملك فهد

رقم الصك	3/ 14 صادر بتاريخ 05/ 1414/02 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل بالجبيل
وصف العقار	مشروع الجبيل - طريق الملك فهد بالجبيل
الموقع	طريق الملك عبد الله – الجبيل
رقم قطعة الأرض	-
رقم المخطط التنظيمي	-
الشوارع المحيطه	• الشمال: طريق الملك فهد عرض 30 متر بطول 158 متر • الجنوب: جار بطول 183.12 متر • الشرق: طريق الملك فيصل عرض 60 متر بطول 217 متر • الغرب: بئر ارامكو بطول 253.06 متر
مساحة الأرض	39,750 متر مربع

خدمات البنية التحتية المتوفرة في منطقة العقار				
كهرباء	**مياه**	**هاتف**	**اناره**	**شوارع مسفلته**

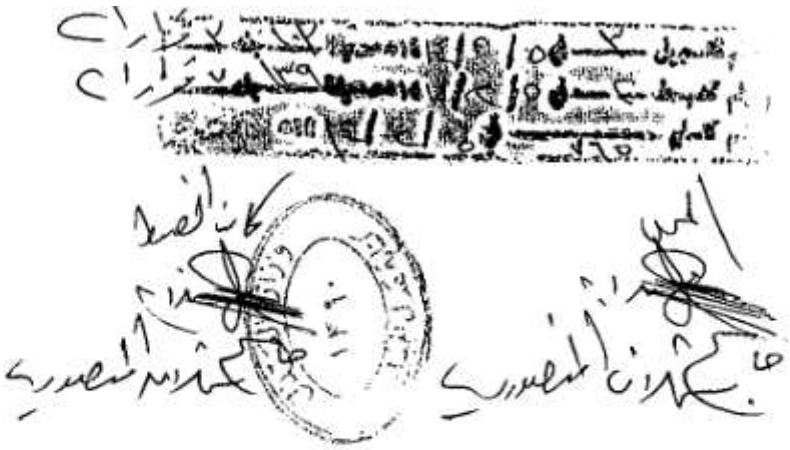
جزء من المرافق والخدمات المحيطة بمنطقة العقار إجمالا			
أسواق مركزيه	**محلات و معارض تجاريه**	**مطاعم**	**بنوك و صرافات آليه**

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صور وثائق العقار – صورة الصك

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

تابع صورة الصك



الحمد لله وحده وبعد بناء على خطاب بلدية الجبيل رقم ٤٨٠/٥٠١/ض س في ١٤٢٨/٢/٨٠هـ
والمقيد لدينا برقم ٢٨/١٢٢٧ في ١٤٢٨/٤/١١هـ يفيد بأن صك الحدود والمساحة
والأطوال للعقار رقم ٤ من منطقة غرب المزارع/طريق أبو علي رقم المخطط
بدون هي كالآتي :- يحده شارع جده عرض ٣٠م بطول ١٥٨م مائة وثمانية
وخمسون متراً وجنوباً يحده أرض مملوكة غير مخططة (أرض تشويعي) بطول
١٨٣,١٠م مائة وثلاثة وثمانون متراً وواحد عشر سنتيمتراً وشرقاً يحده
شارع الملك فيصل الغربي عرض ٣٦٠م بطول ٢١٧م مائتان وسبعة عشر متراً
وغرباً يحده بئر أرامكو (س ٥٩) بطول ٢٠٢,٦م مائتان وثلاثة وخمسون متراً
وستة وستين سنتيمتراً والمساحة الإجمالية للعقار ٣٩٧٥٠م٢ تسعة وثلاثون ألف
وسبعمائة وخمسون متراً مربعاً ولذا جرى التصديق عليه تحريراً في
١٤٢٨/٥/١٨هـ وصلى الله وسلم على نبينا محمد
المسجل
كاتب عدل الجبيل

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية محافظة الجبيل

إدارة الشئون الفنية
قسم ضبط التنمية
رخص البناء

رخصة بناء

رقم الترخيص : ١٠٨٠٢
التاريخ : ١٤٣٤-٠٥-١٢
صلاحيتها : ٣ سنوات

المالك/شركة الخنيني العالمية المحدودة — شركة الموحده للتطوير العقاري
سجل مدني: ٢٠٥٥٠٠٠٢٠٤ مصدرها : الدمام تاريخها : ١٤٠٥-٠٧-٠٢

الموقع خارج المخطط/ رقم الأرض: ٤
بلك رقم : - من المخطط المعتمد : مساحة الأرض: ٣٩٧٥٠
عقد/صك: ١٤/٣
بتاريخ: ١٤١٤-٠٢-٠٥

ملاحظة هامة: يجب عمل ساتر خشبي لمنع تسرب مواد البناء إلى الشارع والكتابة عليه بخط واضح رقم الرخصة وتاريخها إسم المالك والمقاول والمكتب الهندسي المشرف

قد رخص للمالك للقيام ببناء
دور أرضي +أول فقط. عدد (١٩) محل تجاري +عدد (١) مبنى اداري +عدد (١) مبنى تجاري بناء على عقد اشراف صادر من مكتب القطري للاستشارات الهندسية بتاريخ ١١-٠٥-١٤٣٤هـ

	الشمال	الجنوب	الشرق	الغرب
الأبعاد :	١٥٨,٠٠م	١٨٣,١٢م	٢١٧,٠٠م	٢٥٣,٠٦م
الحدود :	شارع جدة ٣٠,٠٠م	أرض مملوكة	شارع الملك فيصل الغربي	بئر أرامكو ٥٩
الإرتدادات البروز:				

	شمال-شرق	شمال-غرب	جنوب-شرق	جنوب-غرب
الشطفة:				

مجموع مسطحات الوارش: أطوال السور:

شارع جده عرض ٣٠م
شارع الملك فيصل الغربي عرض 60م
بئر أرامكو س ٥٩
4
أرض مملوكة غير مخططة
الشمال

المراقب الفني: خالد عبدالرحمن السفاعي

مكونات المبنى

الوصف	المساحة	عدد
دور أول تجاري	٢٥٣٣,٢٢	٠
دور أرضي تجاري	١٣١٠٣,٤٩	٢١
مجموع المسطحات	١٥٦٣٦,٧	

صورة جوية للعقار

صور العقار

تم معاينة العقار معاينة تامة على ارض الواقع ولم يتم تصوير عينات من داخل العقار و ذلك للحفاظ على خصوصية المتسوقين و كذلك المستأجرين

صور العقار

تم معاينة العقار معاينة تامة على ارض الواقع ولم يتم تصوير عينات من داخل العقار و ذلك للحفاظ على خصوصية المتسوقين و كذلك المستأجرين

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري

العوامل العمرانية	
طبيعة الارض	مستوية
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	ممتاز
القرب من مناطق الجذب في منطقة العقار	ممتاز
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	ممتاز
سهولة الوصول و سهولة الخروج	ممتاز
خدمات البنية التحتية المتوفره	شبكة مياه، شبكة كهرباء ، شبكة هاتف ، شوارع مسفلتة و مرصوفة انارة ، تشجير

استخدام الارض	تجاري

العوامل الاقتصادية – اتجاه العرض و الطلب للأراضي المشابهة			
	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب		■	

العوامل الطبيعية (البيئية)	
التلوث	لم نجد في موقع العقار بتاريخ التقييم تلوث بصري أو صناعي أو ضوضائي او انتشار للنفايات

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب:

تصنيف منطقة الجذب الواقع فيها العقار نسبة الى محيطه العام	ممتاز
سهولة الوصول الى الموقع و سهولة الخروج منه	ممتاز
انتشار مراكز العمل من بالقرب من الموقع	ممتاز
شبكة الطرق المحيطه	ممتازه
سمعة المنطقة بشكل عام	ممتازه
مستوى جودة المظهر المعماري للحي	ممتاز
حركة السير في الطريق العام المجاور	حركة كثيفه
خدمات البنيه التحتيه في المخطط و الخدمات البلديه	متوفره
انتشار الشوارع المنظمة و الفسيحة بالمخطط	ممتاز
انتشار المرافق و المنشئات التجاريه في الحي بشكل عام	ممتاز
مستوى تطور الحي	ممتاز

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المسح الميداني و تقدير القيمة :

بعد اجراء مسح ميداني شامل في منطقة الدراسه، فان العروض و المقارنات المشابهة للعقار مدار الدراسة كانت معدومة بتاريخ التقييم و ذلك قد يعود الى ندرة و تميز العقارات المشابهة للعقار مدار الدراسة في المنطقة بشكل عام .

وقد قمنا بتقدير اسعار السوق الحاليه و اسعار الايجارات للعقارات الواقعة في المنطقة المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و تقدير متوسط نسبة العائد على الاستثمار و نسبة الشواغر في المنطقة بشكل عام ، و تحليل البيانات المالية للعقار المراد تقييمه، فقد تم التوصل الى تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار حيث تم الاستناد الى اجمالي الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل و مراجعة منطقية القيمة مقارنة مع دراستنا للسوق العقارية في المنطقة.

تقييم المنفعة الخاصة بالعقار:

نظرا لطبيعة العقار مدار الدراسة (حقوق انتفاع) فقد قمنا باستخدام الطريقة المناسبة في التقييم للعقار وهي طريقة خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Discount Cash Flow لتقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار :

مدة الانتفاع المتبقية : حوالي 16 سنة

لقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الايجارات في منطقة الدراسة و توصلنا الى متوسط سعر المتر التأجيري المشابه بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، و ندرة العقار مدار الدراسة بشكل عام ضمن منطقة الدراسة المحيطة .

كذلك قمنا بافتراض نسبة مصاريف تشغيليه و صيانة سنوية ، و ايضا قمنا افتراض نسبة شواغر (عدم تأجير سنوية) خلال كافة سنوات مدة الانتفاع و ذلك لمزيد من الدقة للوصول الى تقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار.

و اخيرا ، قمنا بافتراض نسبة مخاطرة للمشروع بشكل عام ، و ذلك للوصول الى نسبة معدل الخصم Discount Rate في حسابات تقدير المنفعة الخاصة بالعقار.

تم الاخذ بعين الاعتبار تأجير العقار حيث أفادنا السادة / مشاركة كابيتال بان دخل العقار السنوي 8,333,000 ريال

قمنا بافتراض المزيد من التحوط في حال وجود تقلبات في السوق العقارية و تغير عوامل العرض و الطلب، و بناء عليه تم تقدير اجمالي الدخل السنوي للعقار بمبلغ : 7,600,000 ريال

قائمة الدخل المتوقعة للعقار	2019	2020
إجمالي الايرادات	7,600,000	7,600,000
المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة :		
تقدير نسبة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة	7%	7%
قيمة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة المقدرة	(532,000)	(532,000)
تقدير نسبة شواغر سنوية	5%	5%
قيمة الشواغر السنوية المقدرة	(380,000)	(380,000)
إجمالي المصاريف السنوية للمجمع	(912,000)	(912,000)
صافي الدخل السنوية للمجمع	6,688,000	6,688,000
افتراضات التكاليف الرأسمالية والتقييم	النسبة	
معدل الخصم:		
معدل العائد الخالي من المخاطر للعقارات المشابهة (Risk Free Rate)	9.0%	
معدل مخاطر خاصة بالعقار	2%	
إجمالي معدل الخصم (Discount Rate)	11.0%	

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

2023	2022	2021
7,600,000	7,600,000	7,600,000
7%	7%	7%
(532,000)	(532,000)	(532,000)
5%	5%	5%
(380,000)	(380,000)	(380,000)
(912,000)	(912,000)	(912,000)
6,688,000	6,688,000	6,688,000

2026	2025	2024
7,600,000	7,600,000	7,600,000
7%	7%	7%
(532,000)	(532,000)	(532,000)
5%	5%	5%
(380,000)	(380,000)	(380,000)
(912,000)	(912,000)	(912,000)
6,688,000	6,688,000	6,688,000

2032	2031	2030	2029	2028	2027
7,600,000	7,600,000	7,600,000	7,600,000	7,600,000	7,600,000
7%	7%	7%	7%	7%	7%
(532,000)	(532,000)	(532,000)	(532,000)	(532,000)	(532,000)
5%	5%	5%	5%	5%	5%
(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)
(912,000)	(912,000)	(912,000)	(912,000)	(912,000)	(912,000)
6,688,000	6,688,000	6,688,000	6,688,000	6,688,000	6,688,000

08/ 07/ 2019 م

2034	2033
7,600,000	7,600,000
7%	7%
(532,000)	(532,000)
5%	5%
(380,000)	(380,000)
(912,000)	(912,000)
6,688,000	6,688,000

قائمة التدفقات النقدية الحرة (Free Cash Flow)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية												
إجمالي الإيرادات التأجيرية للعقار	7,600,000	7,600,000	7,600,000	7,600,000	7,600,000	7,600,000	7,600,000	7,600,000	7,600,000	7,600,000	7,600,000	7,600,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	(532,000)	(532,000)	(532,000)	(532,000)	(532,000)	(532,000)	(532,000)	(532,000)	(532,000)	(532,000)	(532,000)	(532,000)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	7,068,000	7,068,000	7,068,000	7,068,000	7,068,000	7,068,000	7,068,000	7,068,000	7,068,000	7,068,000	7,068,000	7,068,000
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية												
تكاليف رأسمالية إضافية	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)
القيمة المتبقية للعقار												
صافي التدفق النقدي الحر للعقار	6,688,000	6,688,000	6,688,000	6,688,000	6,688,000	6,688,000	6,688,000	6,688,000	6,688,000	6,688,000	6,688,000	6,688,000
معدل الخصم	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
قيمة معامل الخصم	0.90	0.81	0.73	0.66	0.59	0.53	0.48	0.43	0.39	0.35	0.32	0.29
صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية	6,025,225	5,428,131	4,890,208	4,405,593	3,969,002	3,575,678	3,221,331	2,902,100	2,614,505	2,355,410	2,121,991	1,911,703
القيمة السوقية العادلة للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية	49,351,834											

13	14	15	16
7,600,000	7,600,000	7,600,000	7,600,000
(532,000)	(532,000)	(532,000)	(532,000)
7,068,000	7,068,000	7,068,000	7,068,000
(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)
(380,000)	(380,000)	(380,000)	(380,000)
6,688,000	6,688,000	6,688,000	6,688,000
11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
0.26	0.23	0.21	0.19
1,722,255	1,551,581	1,397,821	1,259,298

القيمة السوقية العادلة للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية	49,351,834

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المخاطر المتعلقة بالعقار: من الممكن ان يتأثر العقار مدار الدراسة بالتالي:

- تتذبذب قيمة العقار نتيجة لأية تطورات تتعلق بالتطوير وبالسوق العقاريه وبالمستجدات الاقتصادية
- تغير عوامل العرض والطلب
- القطاع العقاري قد يتأثر بالأوضاع الاقتصادية التي قد تطرأ على المنطقة، والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار العقارات بشكل عام.
- مخاطر التغيرات في البيئة التنظيمية والقانونية والتشريعية التي قد يكون لها تأثير سلبي والقوانين المتعلقة بتنظيم قطاع العقارات
- مخاطر عدم تجديد العقود
- مخاطر زيادة تكاليف التشغيل
- مخاطر تغير نسب الاشغال في التأجير

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

بناء على تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية (Discount Cash Flow – DCF) في التقييم فان القيمة السوقية العادلة للعقار مدار الدراسة يمكن تحديدها كالتالي:

تقييم المنفعة الخاصة بالعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية مشروع الجبيل (هايبر بنده الجبيل) - طريق الملك فهد بالجبيل - صك رقم 3/ 14 تاريخ انجاز تقرير التقييم: 2019/07/08م	
مدة الانتفاع المتبقية	16 سنه تقريبا
تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعقار	49,351,834 ريال
تقدير نسبة هامش تباين أدنى قيمة مُقدرة و أعلى قيمة مُقدرة للعقار مدار الدراسة	%5

الرئيس التنفيذي

مشعل النشمي
مقيم معتمد – فرع العقار
رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

ري ماكس للتقييم العقاري
مشعل النشمي
رقم العضوية/ ١٢١٠٠٠٠١٠٤
فرع العقار

اخلاء مسؤولية: تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه الماليه ، و بناء على المعلومات والمستندات المقدمة منهم. ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن البحث الميداني في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، حيث تم دراسة اسعار الايجارات المشابهة في منطقة الدراسه، و المبيعات المشابهة (ان توفرت)، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية و كذلك معلومات من السوق العقارية بالمنطقة " لا يمكن تأكيدها" ، و لا نتحمل أي مسئولية من أي نوع كانت. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي ، و سعر التكلفة، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب ، و افتراضات نسب العوائد على الاستثمار، و افتراضات طريقة التقييم باستخدام مؤشر خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المستقبلية، و كذلك والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام ، هذا التقييم ناتج من تحليل السوق العقارية الحالية، وحسب التاريخ المحدد فقط لهذا التقرير .

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

تقرير تقييم - حقوق انتفاع

مشروع الفيصلية - طريق الملك فهد - الدمام

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة الماليه المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
25/ 06 / 2019 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
08/ 07 / 2019 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

الفهرس

مُقدمة	3
نطاق العمل	3
منطقة الدراسة	6
معلومات العقار الأساسيه	7
صور وثائق العقار	7
صورة جوية للعقار	13
صور أجزاء من العقار	14
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري	16
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	16
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	16
المسح الميداني	18
تقييم المنفعة الخاصة بالعقار	18
المخاطر المتعلقة بالعقار	21
تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار (حقوق انتفاع)	22

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

التاريخ: 2019/07/08 م

الساده / شركة مشاركه الماليه المحترمين
عناية الاستاذ/ أحمد بن سلطان العويد المحترم
مدير الصناديق العقاريه

الأصل موضوع التقييم: مشروع الفيصلية (حقوق انتفاع) - طريق الملك فهد - الدمام

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقيه للعقار الموصوف اعلاه، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار ، وقمنا بإجراء دراسة لموقع العقار و المنطقة المحيطة والمجاورة له ، و دراسة اسعار الاراضي المماثلة الدارجة، و بعد الاطلاع على صور مستندات العقار، نرفق طيا تقرير التقييم العقاري التالي.

نطاق العمل:

1- **هوية المقيم: مشعل النشمي ، مقيم معتمد فرع العقار ، رقم العضوية ، 1210000104**

2- **العميل: السادة / شركة مشاركة الماليه**

3- **مستخدمين التقرير: السادة / شركة مشاركة الماليه**

4- **عملة التقييم: الريال السعودي**

5- **الهدف من التقييم: تقييم حقوق منفعة خاصة للعقار مدار الدراسة لاعداد القوائم الماليه في صندوق الاستثمار العقاري " مشاركة ريت "**

6- **تعريف القيمة السوقيه (أساس و معيار القيمة) حسب معايير التقييم الدولية "IVS " الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.**

7- **طرق و مؤشرات التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية المقدرة للعقار:**
نظرا لطبيعة العقار مدار الدراسة (حقوق انتفاع) فقد قمنا باستخدام طريقة خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المستقبلية (Discount Cash Flow) لتقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار(Leasehold value) حسب سريان عقد الايجار.

8- **المؤشرات، و المقارنات (ان وجدت)، و اسعار الايجارات المشابهة في منطقة الدراسه:**
لقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الاراضي و أسعار الايجارات في منطقة الدراسة، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص متوسط سعر المتر التاجيري بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب ، كما نشير الى ان الاسعار المطلوبة من المُلاك معرضة للتغيير ارتفاعا او انخفاضا بنسب مختلفة عند تنفيذ صفقة التأجير الواقعية، و هي احدى المؤشرات فقط للاستدلال على الاسعار في السوق العقاري في المنطقة بشكل عام، حيث تتغير الاسعار بناء على المميزات الايجابيات او السلبيات و القيم المضافة لكل موقع و العديد من العوامل و منها على سبيل المثال لا الحصر الموقع، القرب من مناطق الجذب، سهولة الوصول و سهولة الخروج، و الشوارع المحيطة.

9- **المعايير المتبعة في التقييم: معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. لقد قمنا بإنجاز تقرير التقييم بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، و ضمن قواعد السلوك المهني للمقيم العقاري المحايد و النزيه، إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة، و نقر بأنه ليس لدينا أي تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية**

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

بالعقار مدار الدراسة، و نقر بأن كافة التحليلات و الآراء و الاستنتاجات الواردة في هذا التقرير هي آرائنا و استنتاجاتنا المهنية الغير منحازة لأي طرف من الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة.

10- **الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:** تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم. تم افتراض أن حقوق الملكية العقارية كاملة ويمكن للمالك حرية التصرف بالعقار دون قيود أو شروط، وان العقار مدار الدراسة غير مرهون لاي جهة أخرى.

11- **نطاق البحث:** هو البحث الميداني و المسح لمنطقة العقار محل التقييم و العقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة المستطاع على جمع البيانات و تحليلها لانجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

12- **مستندات العقار :** اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات و صور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة و بناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

13- **أسلوب التقييم و مصادر المعلومات:** للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة (ان توفرت) ، و تم الإستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية "لا يمكن تأكيدها" ، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

14- **تحديد مسؤوليه:**

- ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيره بشكل عام، وهذه النتائج التقديريه الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير.

- اننا غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

15- **التعديات على العقار:** المقيم العقاري غير مسؤل عن وجود أية تعديات على حدود العقار

16- **صلاحية تقرير التقييم:** نصادق على أن القيمة السوقية الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة بتاريخ التقييم، و نؤكد على ان القيمة السوقية المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم ، ولا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري حاليا و لا نضمن بأي شكل أي أداء للسوق العقاري مستقبلا.

17- **نوع التقرير:** ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، و لا يجوز تضمين كل او بعض ما ورد في هذا التقرير أو الاشارة اليه او تعميمه او نشره الكترونيا او ما شابه دون موافقة منا.

18- **الاستنتاجات العامة بالنسبة للعقار:** تم الاطلاع على الحالة التشغيلية للعقار من ناحية نشاط المستأجرين حيث يضم المشروع عدة نشاطات تجارية لعلامات تجارية متميزة متنوعة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

مراحل التقييم:

أولا:
نطاق العمل: تم تحديد نطاق عمل التقييم و أساس القيمة السوقيه ، و الاطراف المعنية بالتقييم و تاريخ انجاز التقييم، و اية افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح مخرجات التقييم.

ثانيا:
الكشف الميداني على العقار و المعاينة: تم الكشف الفعلي على العقار، و تم معاينة العقار مدار الدراسة ، و التعرف على خصائصه و مواصفاته ، و تحليل موقع العقار، و الاستخدامات المحيطة به مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع الحضريه القائمة في المنطقة بشكل عام

ثالثا:
جمع و تحليل البيانات: تم القيام بجمع البيانات الميدانيه و تحليلها للوصول الى معرفة اتجاهات السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة اتجاهات العرض و الطلب بشكل عام، و كذلك معرفة المؤشرات السوقيه التي تم الاعتماد عليها عند تقييم العقار

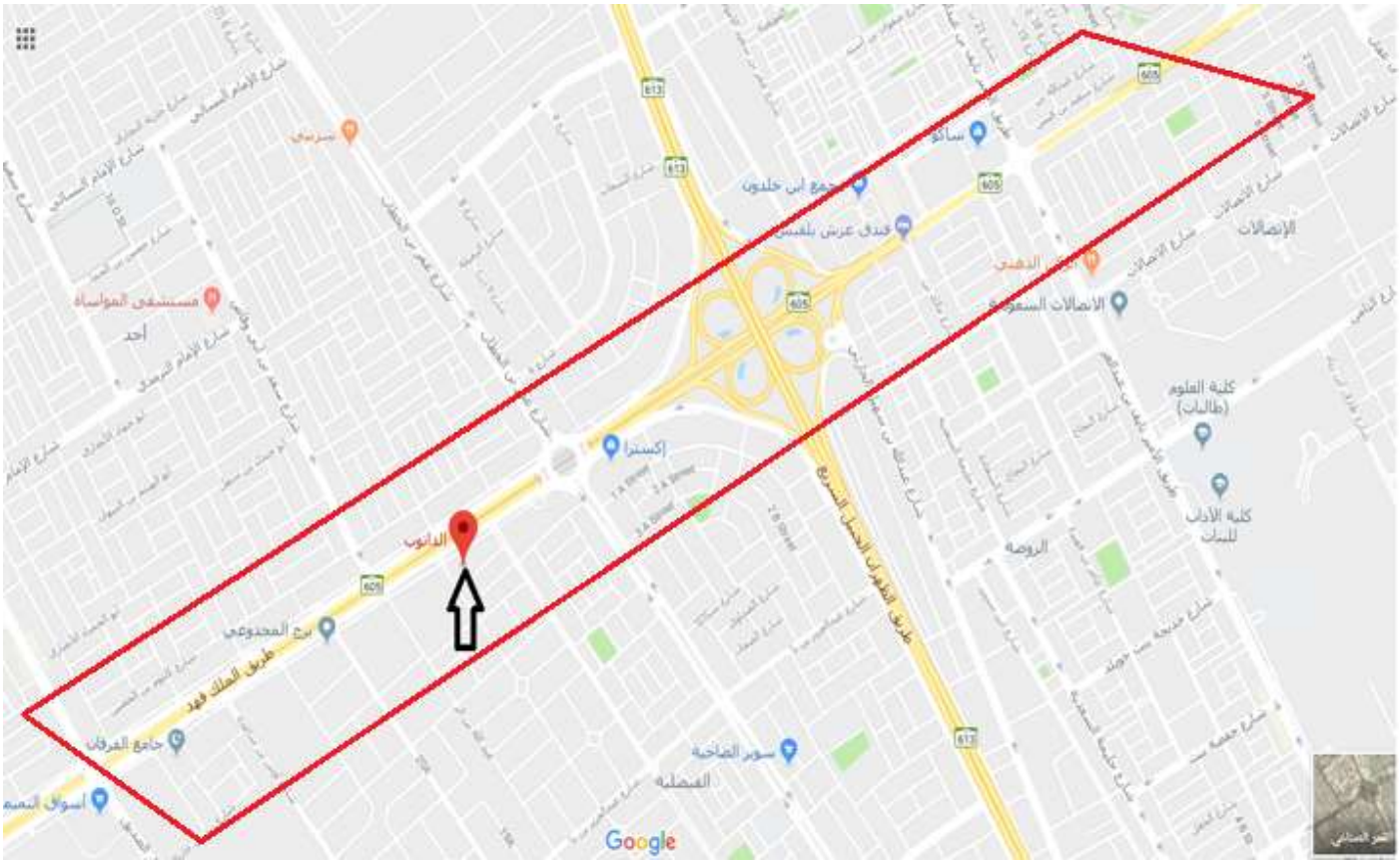
رابعا:
تطبيق طرق التقييم: بناء على نطاق العمل و تحليل السوق العقارية ، تم تحديد طرق التقييم العلمية المناسبة للعقار، وتم وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات و الوصول الى القيم السوقية المقدرة للعقار حسب طريقة التقييم المطبقة.

خامسا:
تقدير القيمة: تم التوافق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار مدار الدراسة

سادسا:
اعداد التقرير: تم اعداد تقرير التقييم بالالتزام بمعايير التقييم حسب نطاق العمل أعلاه و جميع مراحل العمل السابقة

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

منطقة الدراسة:



معلومات العقار الأساسيه

وصف العقار	عقار تجاري يشمل متجر سوبرماركت الدانوب و عدد 22 محل تجاري مختلف

مميزات العقار	سهولة الوصول و سهولة الخروج حيث يوجد مدخل و مخرج على طريق الملك فهد

يقع العقار على عدد 5 قطع اراضي كالتالي:

رقم القطعه و رقم الصك	القطعه رقم 1 – الصك رقم 330102003013 صادر بتاريخ 05/ 1427/11 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بالدمام

معلومات القطعة رقم 1 من المخطط رقم 414 معدل / 1 الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام حسب الصك:

صك

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

فإن قطعة رقم ١ من المخطط رقم ٤١٤ معدل / ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مواقف سيارات باية شارع الملك فهد عرض ١٥٠ متر — بطول: (٤٠,٤١) اربعون متر و واحد و اربعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر — بطول: (٤٠) اربعون متر

شرقاً: شارع عرض ٣٠ متر — بطول: (٣٩,٦) تسعة و ثلاثون متر و ستون سنتمتر

غرباً: قطعة رقم ٢ — بطول: (٤٥,٣٦) خمسة و اربعون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر

ومساحتها :(١٦٨١,٢)الف و ستمائة و واحد و ثمانون متر مربعاً و عشر ون سنتمتراً مربعاً فقط

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

رقم القطعه و رقم الصك	القطعه رقم 2 – الصك رقم 430101003930 صادر بتاريخ 06/ 1427/11 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بالدمام

معلومات القطعة رقم 2 من المخطط رقم 414 معدل / 1 الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام حسب الصك:

صك

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

فإن قطعة رقم ٢ من المخطط رقم ٤١٤ معدل / ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مواقف سيارات يلية شارع الملك فهد عرض ١٥٠ متر — بطول: (٤٠,٤١) اربعون متر و واحد و اربعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر — بطول: (٤٠) اربعون متر

شرقاً: قطعة رقم ١ — بطول: (٤٥,٣٦) خمسة و اربعون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر

غرباً: قطعة رقم ٣ — بطول: (٥١,١٢) واحد و خمسون متر و اثنى عشر سنتمتر

ومساحتها :(١٩٢٩,٦)الف و تسعمائة و تسعة و عشر ون متر مربعاً و ستون سنتمتراً مربعاً فقط

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

رقم القطعه و رقم الصك	القطعه رقم 3 – الصك رقم 330105002281 صادر بتاريخ 05/ 1427/11 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بالدمام

معلومات القطعة رقم 3 من المخطط رقم 414 معدل / 1 الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام حسب الصك:

صك

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

فإن قطعة رقم ٣ من المخطط رقم ٤١٤ معدل / ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مواقف سيارات يلية شارع عرض ١٥٠ متر — بطول: (٤٠,٤١) اربعون متر و واحد و اربعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر — بطول: (٤٠) اربعون متر

شرقاً: قطعة رقم ٢ — بطول: (٥١,١٢) واحد و خمسون متر و اثنى عشر سنتمتر

غرباً: قطعة رقم ٤ — بطول: (٥٦,٨٨) ستة و خمسون متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر

ومساحتها :(٢١٦٠)الفان و مائة و ستون متر مربعاً فقط

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

رقم القطعه و رقم الصك	القطعه رقم 4 – الصك رقم 530101003931 صادر بتاريخ 06/ 1427/11 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بالدمام

معلومات القطعة رقم 4 من المخطط رقم 414 معدل / 1 الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام حسب الصك:

صك

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

فإن قطعة رقم ٤ من المخطط رقم ٤١٤ معدل / ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مواقف سيارات بلية عرض ١٥٠ متر — بطول: (٤٠,٤١) اربعون متر و واحد و اربعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر — بطول: (٤٠) اربعون متر

شرقاً: قطعة رقم ٣ — بطول: (٥٦,٨٨) ستة و خمسون متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر

غرباً: قطعة رقم ٥ — بطول: (٦٢,٦٤) اثنين و ستون متر و اربعة و ستون سنتمتر

ومساحتها :(٢٣٩٠,٤)الفان و ثلاثمائة و تسعون متر مربعاً و اربعون سنتمتراً مربعاً فقط

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

رقم القطعه و رقم الصك	القطعه رقم 5 – الصك رقم 330101003932 صادر بتاريخ 06/ 1427/11 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بالدمام

معلومات القطعة رقم 5 من المخطط رقم 414 معدل / 1 الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام حسب الصك:

صك

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

فإن قطعة رقم ٥ من المخطط رقم ٤١٤ معدل / ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مواقف سيارات يلية شارع عرض ١٥٠ متر — بطول: (٤٠,٤١) اربعون متر و واحد و اربعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر — بطول: (٤٠) اربعون متر

شرقاً: قطعة رقم ٤ — بطول: (٦٢,٦٤) اثنين و ستون متر و اربعة و ستون سنتمتر

غرباً: شارع عرض ٢٥ متر — بطول: (٦٨,٤) ثمانية و ستون متر و اربعون سنتمتر

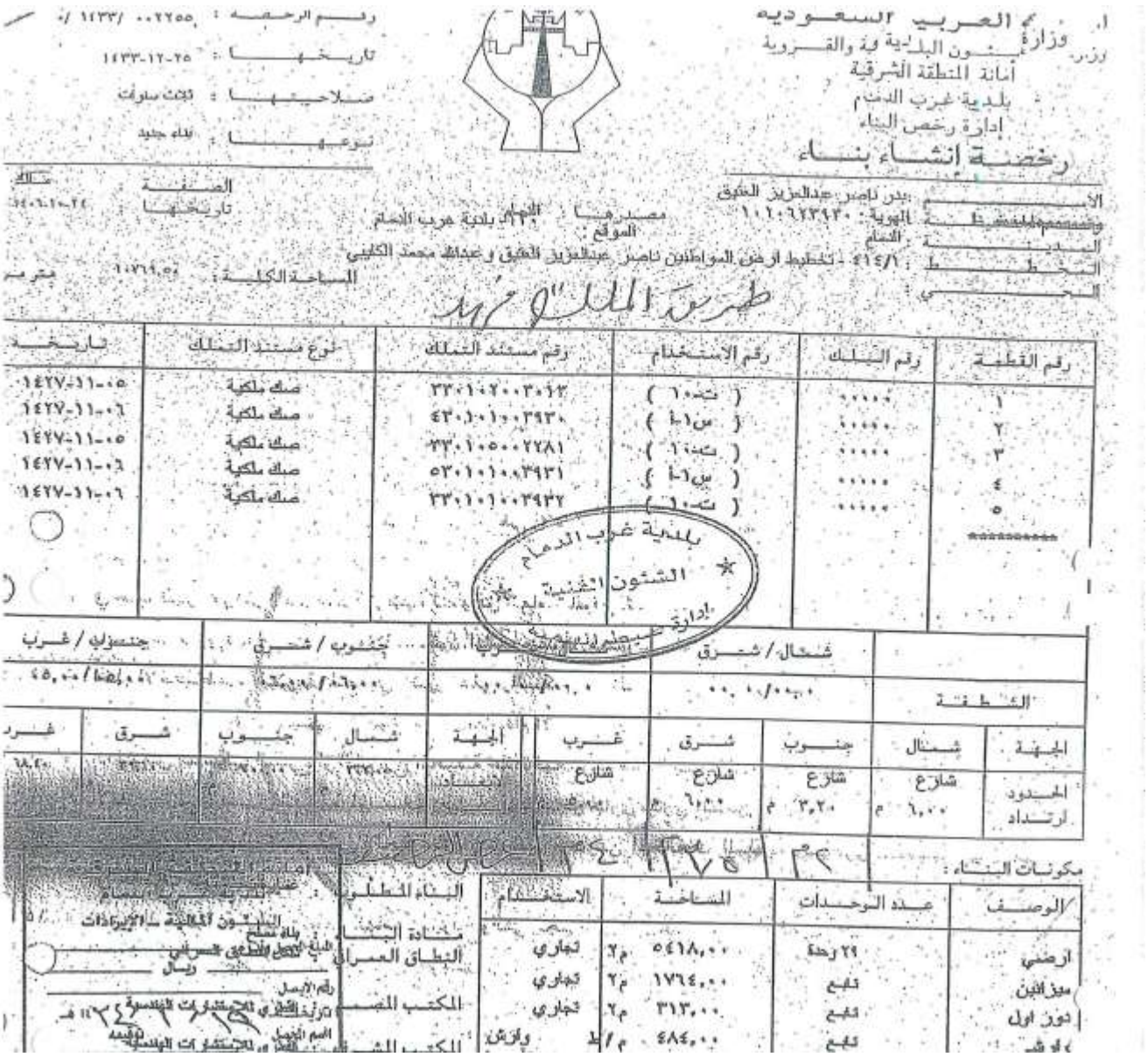
ومساحتها :(٢٦٠٨,٣)الفان و ستمائة و ثمانية متر مربعاً و ثلاثون سنتمتراً مربعاً فقط

خدمات البنية التحتية المتوفرة في منطقة العقار				
كهرباء	**مياه**	**هاتف**	**اناره**	**شوارع مسفلته**

جزء من المرافق والخدمات المحيطة بمنطقة العقار إجمالا		
أسواق مركزيه	**محلات و معارض تجاريه**	**بنوك و صرافات آليه**
مطاعم	**محطات وقود**	**فنادق**

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

صورة رخصة البناء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية غرب الدمام
إدارة رخص البناء

رخصة إنشاء بناء

رقم الرخصة : ٠٠٢٢٥٥ / ١٤٣٣ /
تاريخها : ٢٥-١٢-١٤٣٣
صلاحيتها : ثلاث سنوات
نوعها : بناء جديد

الاسم : بدر ناصر عبدالعزيز العتيق
الهوية : ١٠١٠٦٢٣٩٣٠
الصفة : المالك
تاريخها : ٢٤-٠٦-١٤٠٦
مصدرها : الدمام بلدية غرب الدمام
الموقع :
المدينة : الدمام
المخطط : ٤١٤/١ - تخطيط ارض المواطنين ناصر عبدالعزيز العتيق و عبدالله محمد الكليبي
المساحة الكلية : ١٠٢٦٩,٥٠ متر مربع

طريق الملك فهد

رقم القطعة	رقم البلك	رقم الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
١	٠٠٠٠٠	(ت-١٠)	٣٣٠١٠٢٠٠٣٠١٣	صك ملكية	١٤٢٧-١١-٠٥
٢	٠٠٠٠٠	(س-١)	٤٣٠١٠١٠٠٣٩٣٠	صك ملكية	١٤٢٧-١١-٠٦
٣	٠٠٠٠٠	(ت-١٠)	٣٣٠١٠٥٠٠٢٢٨١	صك ملكية	١٤٢٧-١١-٠٥
٤	٠٠٠٠٠	(س-١)	٥٣٠١٠١٠٠٣٩٣١	صك ملكية	١٤٢٧-١١-٠٦
٥	٠٠٠٠٠	(ت-١٠)	٣٣٠١٠١٠٠٣٩٣٢	صك ملكية	١٤٢٧-١١-٠٦

بلدية غرب الدمام
الشئون الفنية
إدارة

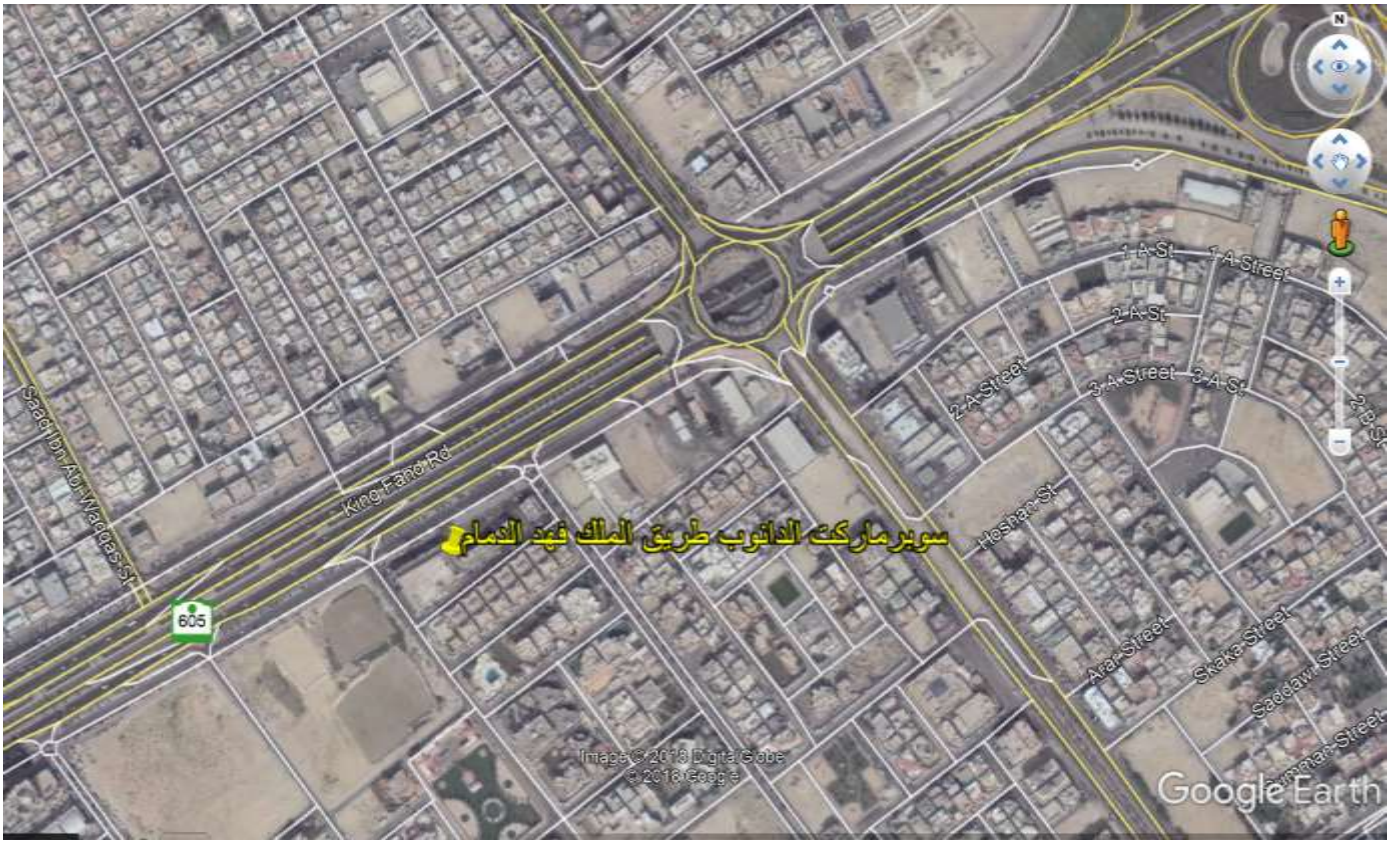
	شمال / شرق	جنوب / شرق	جنوب / غرب
الحدود	٠٠,٠٠/٠٠,٠	٠٠,٠٠/٠٠,٠	٠٠,٠٠/٠٠,٠

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب	الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود / ارتداد	شارع ٦,٠٠ م	شارع ٣,٢٠ م	شارع ٦,٠٠ م	شارع	ارتداد				

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام	البناء المطلوب
ارضي	٢٩ وحدة	٥٤١٨,٠٠ م٢	تجاري	مخازن الجنسية
ميزانين	تابع	١٧٦٤,٠٠ م٢	تجاري	النطاق العمراني
دور اول	تابع	٣١٣,٠٠ م٢	تجاري	المكتب المصرفي
دور ثاني	تابع	٤٨٤,٠٠ م٢	وارش	المكتب الشرعي

صورة جوية للعقار



صور العقار

صور العقار

الدانوب
Danube
CAFE COFFEE

Danube
العربية للعود
zahoor
نخبة العود
الدانوب
Danube

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري

العوامل العمرانية	
طبيعة الارض	مستوية
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	ممتاز
القرب من مناطق الجذب في منطقة العقار	ممتاز
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	ممتاز
سهولة الوصول و سهولة الخروج	ممتاز
خدمات البنية التحتية المتوفره	شبكة مياه، شبكة كهرباء ، شبكة هاتف ، شوارع مسفلتة و مرصوفة انارة ، تشجير

استخدام الأرض	تجاري

العوامل الاقتصادية – اتجاه العرض و الطلب للأراضي المشابهة			
	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب		■	

العوامل الطبيعية (البيئية)	
التلوث	لم نجد في موقع العقار بتاريخ التقييم تلوث بصري أو صناعي أو ضوضائي او انتشار للنفايات

المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب:

انتشار مراكز العمل من بالقرب من الموقع	ممتاز
شبكة الطرق المحيطه	ممتازه
سمعة المنطقة بشكل عام	ممتازه
مستوى جودة المظهر المعماري للحي	ممتاز
حركة السير في الطريق العام المجاور	حركة كثيفه
تكامل خدمات البنيه التحتيه في المخطط و الخدمات البلديه	ممتاز
انتشار الشوارع المنظمة و الفسيحة بالمخطط	ممتاز
انتشار المرافق و المنشئات التجاريه في الحي بشكل عام	ممتاز
مستوى تطور الحي	ممتاز

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المسح الميداني و تقدير القيمة :

بعد اجراء مسح ميداني شامل في منطقة الدراسه، فان العروض و المقارنات المشابهة للعقار مدار الدراسة كانت معدومة بتاريخ التقييم و ذلك قد يعود الى ندرة و تميز العقارات المشابهة للعقار مدار الدراسة في المنطقة بشكل عام .

وقد قمنا بتقدير اسعار السوق الحاليه و اسعار الايجارات للعقارات الواقعة في المنطقة المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و تقدير متوسط نسبة العائد على الاستثمار و نسبة الشواغر في المنطقة بشكل عام ، و تحليل البيانات المالية للعقار المراد تقييمه، فقد تم التوصل الى تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار حيث تم الاستناد الى اجمالي الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل و مراجعة منطقية القيمة مقارنة مع دراستنا للسوق العقارية في المنطقة.

تقييم المنفعة الخاصة بالعقار:

نظرا لطبيعة العقار مدار الدراسة (حقوق انتفاع) فقد قمنا باستخدام الطريقة المناسبة في التقييم للعقار وهي طريقة خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Discount Cash Flow لتقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار :

مدة الانتفاع المتبقية : حوالي 15 سنة

لقد قمنا بالبحث الميداني و دراسة اسعار الايجارات في منطقة الدراسة و توصلنا الى متوسط سعر المتر التأجيري المشابه بشكل عام مع الاخذ بعين الاعتبار ظررف السوق العقارية الراهنة و عوامل العرض والطلب

كذلك قمنا بافتراض نسبة مصاريف تشغيليه و صيانة سنوية ، و ايضا قمنا افتراض نسبة شواغر (عدم تأجير سنوية) خلال كافة سنوات مدة الانتفاع و ذلك لمزيد من الدقة للوصول الى تقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار.

و اخيرا ، قمنا بافتراض نسبة مخاطرة للمشروع بشكل عام ، و ذلك للوصول الى نسبة معدل الخصم Discount Rate في حسابات تقدير المنفعة الخاصة بالعقار.

تم الاخذ بعين الاعتبار تأجير العقار حيث أفادنا السادة / مشاركة كابيتال بان دخل العقار السنوي 3,677,000 ريال

قمنا بافتراض المزيد من التحوط في حال وجود تقلبات في السوق العقارية و تغير عوامل العرض و الطلب، و بناء عليه تم تقدير اجمالي الدخل السنوي للعقار بمبلغ : 3,600,000 ريال

قائمة الدخل المتوقعة للعقار	2019	2020	2021
إجمالي الايرادات	3,600,000	3,600,000	3,600,000
المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة :			
تقدير نسبة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة	3%	3%	3%
قيمة المصاريف الإدارية والتشغيلية والصيانة المقدرة	(108,000)	(108,000)	(108,000)
تقدير نسبة شواغر سنوية	3%	3%	3%
قيمة الشواغر السنوية المقدرة	(108,000)	(108,000)	(108,000)
إجمالي المصاريف السنوية للمجمع	(216,000)	(216,000)	(216,000)
صافي الدخل السنوية للمجمع	3,384,000	3,384,000	3,384,000
افتراضات التكاليف الرأسمالية والتقييم	النسبة		
معدل الخصم:			
معدل العائد الخالي من المخاطر للعقارات المشابهة (Risk Free Rate)	9.0%		
معدل مخاطر خاصة بالعقار	2%		
إجمالي معدل الخصم (Discount Rate)	11.0%		

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

2024	2023	2022
3,600,000	3,600,000	3,600,000
3%	3%	3%
(108,000)	(108,000)	(108,000)
3%	3%	3%
(108,000)	(108,000)	(108,000)
(216,000)	(216,000)	(216,000)
3,384,000	3,384,000	3,384,000

2029	2028	2027	2026	2025
3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000
3%	3%	3%	3%	3%
(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)
3%	3%	3%	3%	3%
(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)
(216,000)	(216,000)	(216,000)	(216,000)	(216,000)
3,384,000	3,384,000	3,384,000	3,384,000	3,384,000

2033	2032	2031	2030
3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000
3%	3%	3%	3%
(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)
3%	3%	3%	3%
(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)
(216,000)	(216,000)	(216,000)	(216,000)
3,384,000	3,384,000	3,384,000	3,384,000

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

قائمة التدفقات النقدية الحرة (Free Cash Flow)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية													
إجمالي الإيرادات التأجيرية للعقار	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000
إجمالي المصاريف التشغيلية	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	3,492,000	3,492,000	3,492,000	3,492,000	3,492,000	3,492,000	3,492,000	3,492,000	3,492,000	3,492,000	3,492,000	3,492,000	3,492,000
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية													
تكاليف رأسمالية إضافية	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)	(108,000)
القيمة المتبقية للعقار													
صافي التدفق النقدي الحر للعقار	3,384,000	3,384,000	3,384,000	3,384,000	3,384,000	3,384,000	3,384,000	3,384,000	3,384,000	3,384,000	3,384,000	3,384,000	3,384,000
معدل الخصم	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
قيمة معامل الخصم	0.90	0.81	0.73	0.66	0.59	0.53	0.48	0.43	0.39	0.35	0.32	0.29	0.26
صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية	3,048,649	2,746,530	2,474,352	2,229,146	2,008,239	1,809,225	1,629,932	1,468,407	1,322,889	1,191,792	1,073,687	967,285	871,428
القيمة السوقية العادلة للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية	24,333,903												

14	15
3,600,000	3,600,000
(108,000)	(108,000)
3,492,000	3,492,000
(108,000)	(108,000)
(108,000)	(108,000)
3,384,000	3,384,000
11.0%	11.0%
0.23	0.21
785,070	707,271

القيمة السوقية العادلة للعقار وفق طريقة خصم التدفقات النقدية	24,333,903

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

المخاطر المتعلقة بالعقار: من الممكن ان يتأثر العقار مدار الدراسة بالتالي:

- تتذبذب قيمة العقار نتيجة لأية تطورات تتعلق بالتطوير وبالسوق العقاريه وبالمستجدات الاقتصادية
- تغير عوامل العرض والطلب
- القطاع العقاري قد يتأثر بالأوضاع الاقتصادية التي قد تطرأ على المنطقة، والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار العقارات بشكل عام.
- مخاطر التغيرات في البيئة التنظيمية والقانونية والتشريعية التي قد يكون لها تأثير سلبي والقوانين المتعلقة بتنظيم قطاع العقارات
- مخاطر عدم تجديد العقود
- مخاطر زيادة تكاليف التشغيل
- مخاطر تغير نسب الاشغال في التأجير

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022

تقييم المنفعة الخاصة بالعقار – مشروع الفيصلية - طريق الملك فهد - الدمام تاريخ انجاز تقرير التقييم: 2019/07/08م	
مدة الانتفاع المتبقية	حوالي 15 سنه
تقييم المنفعة الخاصة بالعقار	24,333,903 ريال
تقدير نسبة هامش تباين أدنى قيمة مُقدرة و أعلى قيمة مُقدرة للعقار مدار الدراسة	%5

الرئيس التنفيذي

ري ماكس للتقييم العقاري
مشعل النشمي
رقم العضوية/ ١٢١٠٠٠٠١٠٤
فرع العقار

مشعل النشمي
مقيم معتمد – فرع العقار
رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

اخلاء مسؤولية:تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه الماليه ، و بناء على المعلومات والمستندات المقدمة منهم. ري ماكس للتقييم العقاري غير مسؤولة عن صحة صور الصكوك و الوثائق المقدمة من المالك أو من الجهة الطالبة للتقييم، و لا تتحمل ري ماكس للتقييم العقاري أي مسئولية من أي نوع كانت. ان كافة المعلومات و البيانات و جودتهما والتحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن البحث الميداني في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسه بتاريخ التقييم، ونؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية، و كافة هذه النتائج قابلة للزياده أو النقصان حسب ظروف سعر السوق التنافسي ، و أسعار تكاليف البناء، و هامش ربح المقاول المفترضة، و افتراضات نسبة العائد على الاستثمار ، وظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المتغيره بشكل عام، وهذه النتائج التقديريه ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022