RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

تقرير تقييم عقاري مُفصل

مجمع أجزالا السكني بالظهران

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة كابيتال المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
16/ 12 / 2018 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
31/ 12 / 2018 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

الفهرس

مُقدمة	3
تحديد مسؤولية	3
نطاق العمل، أسلوب التثمين، منطقة الدراسة	4
معلومات العقار الأساسيه	5
صور وثائق العقار – صورة الصك	6
صورة جوية للعقار	8
صور أجزاء من العقار	9
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة	10
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	10
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	11
القيمة السوقيه للعقار بطريقة التكلفه	12
القيمة السوقيه للعقار بطريقة الدخل	13
ملخص القيمة السوقيه للعقار	14

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

التاريخ: 2018/06/30 م

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

الموضوع: تقييم عقار – مجمع أجزالا السكني - الظهران

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

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.

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

المعايير المتبعة في التقييم: معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تعريف القيمة السوقيه 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 الطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

تحديد مسؤولية:
لقد قمنا بانجاز تقرير التثمين بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة (مجمع أجزالا السكني – الظهران) و نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية أو تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسه، و نقر بأن كافة التحليلات و الآراء والاستنتاجات الواردة في هذا التقرير هي آرائنا و استنتاجاتنا المهنية الغير منحازة لأي طرف من الأطراف المعنية بالأرض مدار الدراسة.

ري ماكس للتقييم العقاري غير مسئولة عن صحة صور الصكوك المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم.

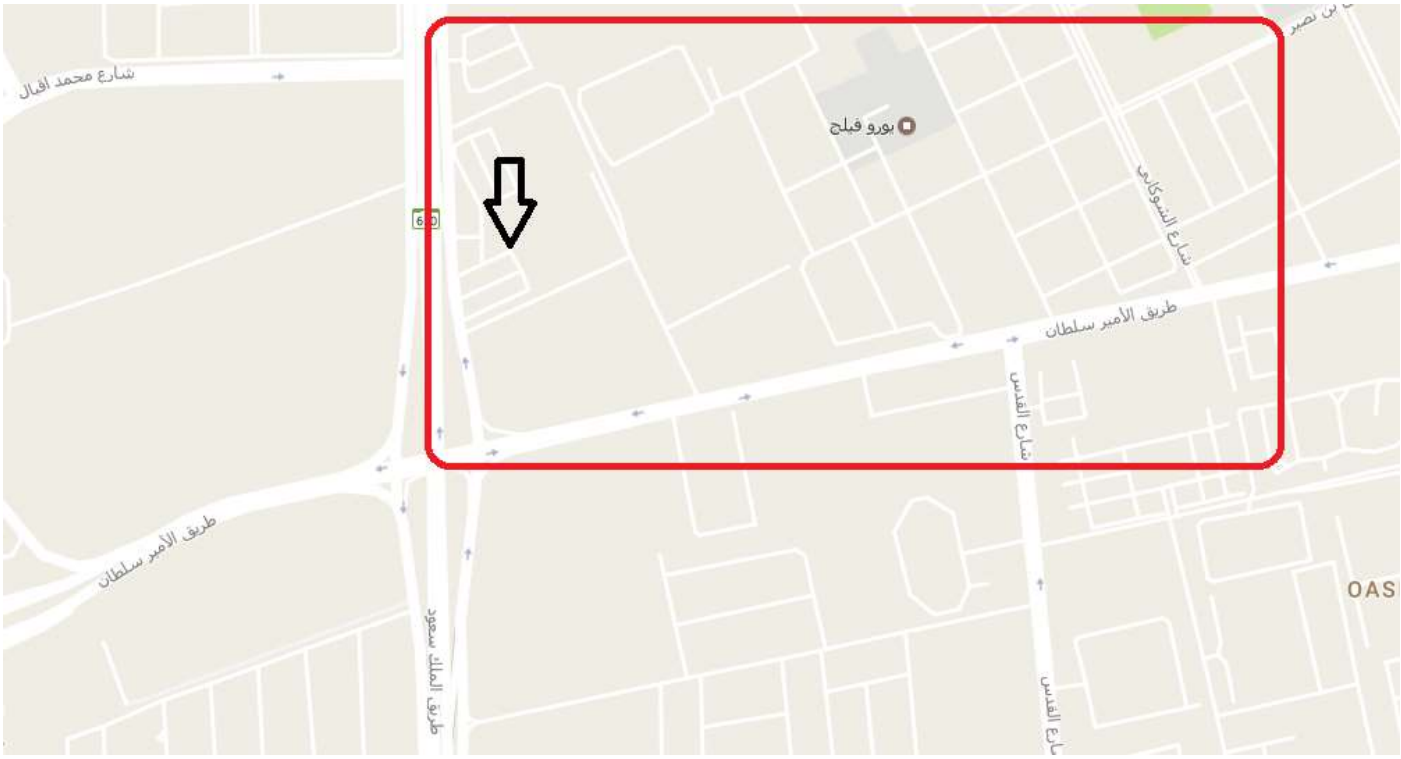
نصادق على أن القيمة السوقية الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة وهذا التقييم ناتج من تحليل السوق الحالي بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

نطاق العمل

لقد تم الكشف الفعلي على العقار، وتم تزويد المقيم بصور الصكوك و معلومات العقار، كما تم جمع المعلومات العقاريه الميدانيه من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار.

منطقة الدراسة:



أسلوب التثمين و طريقة الافتراضات التي بني عليها:

1- للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد تم جمع المعلومات من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار، وتم الإستعانة بمعلومات من السوق العقارية "لايمكن تأكيدها" ، و تم دراسة أسعار الأراضي في المجمعات السكنيه، و اسعار الاراضي في حي الاندلس بمدينة الخبر بشكل عام، و دراسة اسعار الاراضي على طريق الملك سعود ، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص معدل سعر البيع للمتر المربع، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة في قسم التثمين و الدراسات لمزيد من المقارنات والأخذ بعين الاعتبار الايجابيات و السلبيات و القيم المضافة للعقار مدار الدراسة للوصول إلى قيمة سعر المتر في منطقة العقار، و تم اعتبار مؤشر طريقة المقارنة للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة لسعر المتر للأرض مع الأخذ بعين الاعتبار بشكل عام مميزات و إيجابيات الأرض مدار الدراسه، و مؤشر التكلفه، و مؤشر الدخل، و ذلك للوصول الى القيمة السوقيه النهائيه للعقار مدار الدراسه.

2- تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار محل التقييم قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية للعقار محل التقييم انخفاضا أو ارتفاعا.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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

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 - فاكس 6686060

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.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

صورة جوية للعقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

صور أجزاء من العقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة

العوامل العمرانية	ممتاز	جيد جدا	جيد	متوسط	دون المتوسط
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	■				
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	■				
الخدمات البلدية في منطقة الدراسة	■				
سهولة الوصول	■				

العرض و الطلب للمنتجات العقاريه المشابهة

اتجاه السوق ضمن ظروف السوق العقاريه الراهنة	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب		■	

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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	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 - فاكس 6686060

أولا: تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة – مجمع اجزالا السكني الظهران صك رقم 330205013308، 330205013307 تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
مساحة الأرض كاملة للصكين	29,486.73 متر مربع
تقدير القيمة السوقيه لسعر متر الارض مع الاخذ بعين الاعتبار المساحة	4,000 ريال
تقدير قيمة الأرض	117,946,000 ريال
مساحة البناء للفلل السكنيه	22,497.54 متر مربع
عمر البناء	حوالي 16.50 سنه
تقدير اجمالي تكلفة متر البناء للفلل السكنيه شامل تكاليف انشاء البنية التحتيه و المخططات و الرسومات الهندسية مع مراعاة الاستهلاك و الصيانة	1,820 ريال
تقدير قيمة البناء للفلل السكنيه مع مراعاة الاستهلاك و الصيانه	40,945,000 ريال
مساحة البناء المتبقي " خدمات و خلافه"	3,890 متر مربع
تقدير متوسط سعر متر البناء للخدمات مع مراعاة الاستهلاك و الصيانه	790 ريال
تقدير قيمة البناء للخدمات مع مراعاة الاستهلاك و الصيانه	3,073,000 ريال
تقدير طول السور الخارجي	760 متر طولي
تقدير متوسط سعر المتر للسور مع اعتبار الاستهلاك	140 ريال
تقدير قيمة السور	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 مع مراعاة الاستهلاك و الصيانه	44,537,000 ريال
تقدير قيمة العقار ارض + بناء	162,483,000 ريال

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

ثانيا: تقدير القيمة بطريقة الدخل : القيمة = صافي الدخل السنوي المتوقع / المردود المالي المتوقع (Capitalization Rate)

- **المردود المالي المتوقع = صافي الدخل السنوي / سعر المنتج**
- **الدخل السنوي حسب افادة العميل: 14,400,000 ريال**
- **تقدير نسبة صيانة + مصاريف تشغيل + شواغر: 7%**
- **تقدير صافي الدخل السنوي: 14,400,000 ريال X 0.93 = 13,392,000 ريال**
- **سعر المنتج المثيل: 162,483,000 ريال**
- **نسبة عمولة المسوق: 2.5 %**
- **قيمة العقار المثيل شاملا عمولة المسوق: 162,483,000 ريال X 1.025 = 166,545,000 ريال**
- **المردود المالي المتوقع = (13,392,000/ 166,545,000) = 8%**

تقدير القيمة بطريقة الدخل = صافي الدخل السنوي / 8%
= (13,392,000) / (0.08) = 167,400,000 ريال

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تقدير القيمة السوقية للعقار – مجمع جزالا السكني الظهران صك رقم 330205013308، 330205013307 تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفه	162,483,000 ريال
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة الدخل	167,400,000 ريال

المهندس/ محمد مصيري

رقم العضوية : 1210000543
فرع العقار

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

الرئيس التنفيذي

مشعل النشمي

رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

اخلاء مسؤولية:تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه كابيتال ، 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 التثمين، 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 للاراضي، و أسعار تكاليف البناء، 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 - فاكس 6686060

تقرير تقييم عقاري مُفصل

مستودعات البركه – حي السلي بالرياض

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة كابيتال المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
16/ 12 / 2018 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
31/ 12 / 2018 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

الفهرس

مُقدمة	3
تحديد مسؤولية	3
نطاق العمل، أسلوب التثمين، منطقة الدراسة	4
معلومات العقار الأساسيه	5
صور وثائق العقار – صورة الصك	6
صورة جوية للعقار	7
صور أجزاء من العقار	8
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة	9
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	9
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	10
تقدير القيمة السوقيه للعقار بطريقة التكلفة	11
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة الدخل	12
ملخص القيمة السوقية	13

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

التاريخ: 2018/12/31 م

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

الموضوع: تقييم عقار – مستودعات البركه – حي السلي بالرياض

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

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.

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

المعايير المتبعة في التقييم: معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تعريف القيمة السوقيه 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 الطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

تحديد مسؤولية:
لقد قمنا بانجاز تقرير التثمين بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة (مستودعات البركه – حي السلي بالرياض)، و نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية أو تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسه، و نقر بأن كافة التحليلات و الآراء والاستنتاجات الواردة في هذا التقرير هي آرائنا و استنتاجاتنا المهنية الغير منحازة لأي طرف من الأطراف المعنية بالأرض مدار الدراسة.

ري ماكس للتقييم العقاري غير مسئولة عن صحة صور الصكوك المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم.

نصادق على أن القيمة السوقية الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة وهذا التقييم ناتج من تحليل السوق الحالي بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

نطاق العمل

لقد تم الكشف الفعلي على العقار ، وتم تزويد الُمثمن بصورة الصك و معلومات العقار، كما تم جمع المعلومات العقاريه الميدانيه من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار.

منطقة الدراسة:

أسلوب التثمين و طريقة الافتراضات التي بني عليها:

1- للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد تم جمع المعلومات من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار، وتم الإستعانة بمعلومات من السوق العقارية "لايمكن تأكيدها" ، و تم دراسة أسعار الأراضي والعقارات التجاريه على الشوارع عرض 30 متر و عرض 36 متر و شارع اسطنبول في حي السلي بالرياض ضمن منطقة الدراسة اعلاه، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص معدل سعر البيع للمتر المربع، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة في قسم التثمين و الدراسات لمزيد من المقارنات والأخذ بعين الاعتبار الايجابيات و السلبيات و القيم المضافة للعقار مدار الدراسة للوصول إلى قيمة سعر المتر في منطقة العقار، و تم اعتبار مؤشر طريقة المقارنة للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة لسعر المتر للأرض مع الأخذ بعين الاعتبار بشكل عام مميزات و إيجابيات الأرض مدار الدراسه، و تم استخدام مؤشر الدخل.

2- تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار محل التقييم قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية للعقار محل التقييم انخفاضا أو ارتفاعا.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

صور وثائق العقار – صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بالرياض
[٢٧٧]

وزارة العدل

الرقم : ٩١٠١٢٣٠٣١٣٨٧
التاريخ : ٢٥ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

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 السلى 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 فى ٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ والمقيد برقم ٣٥١٣٤٤٩٨٥٥ فى ٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ

والمستند فى 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.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

صورة جوية للعقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

صورة العقار

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة

العوامل العمرانية	ممتاز	جيد جدا	جيد	متوسط	دون المتوسط
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	■				
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	■				
الخدمات البلدية في منطقة الدراسة	■				
سهولة الوصول	■				

العرض و الطلب للمنتجات العقاريه المشابهة

اتجاه السوق ضمن ظروف السوق العقاريه الراهنة	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض		■	
الطلب		■	

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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
حركة السير في الطريق العام المجاور	متوسطه
خدمات البنيه التحتيه في المخطط و الخدمات البلديه	ممتاز
انتشار الشوارع المنظمة و الفسيحة بالمخطط	ممتاز

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تقدير القيمة السوقية للعقار – مستودعات حي البركه حي السلي – الرياض - صك رقم 910123031387 تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
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 سنتين و نصف
تقدير تكلفة متر 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 - فاكس 6686060

ثانيا: تقدير القيمة بطريقة الدخل : القيمة = صافي الدخل السنوي المتوقع / المردود المالي المتوقع (Capitalization Rate)

- **المردود المالي المتوقع = صافي الدخل السنوي / سعر المنتج**
- **الدخل السنوي حسب افادة العميل : 9,000,000 ريال**
- **تقدير نسبة شواغر: 10%**
- **تقدير صافي الدخل السنوي: 9,000,000 ريال X 0.90 = 8,100,000 ريال**
- **تقدير سعر المنتج المثيل: 90,578,000 ريال**
- **نسبة عمولة المسوق: 2.5 %**
- **قيمة العقار المثيل شاملا عمولة المسوق: 90,275,000 ريال X 1.025 = 92,531,000 ريال**
- **المردود المالي المتوقع = (8,100,000 / 92,531,000) = 8.7%**

تقدير القيمة بطريقة الدخل = صافي الدخل السنوي / 8.7%
= (8,100,000) / 8.7% = 93,103,000 ريال

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تقدير القيمة السوقية للعقار – مستودعات حي البركه حي السلي – الرياض - صك رقم 910123031387 تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفه	90,275,000 ريال
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة الدخل	93,103,000 ريال

المهندس/ محمد مصيري

رقم العضوية : 1210000543
فرع العقار

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

الرئيس التنفيذي

مشعل النشمي

رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

اخلاء مسؤولية:تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه كابيتال ، 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 التثمين، 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 للاراضي، و أسعار تكاليف البناء، 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 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

تقرير تقييم استثمار - حقوق انتفاع

مشروع الجبيل - طريق الملك فهد بالجبيل

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة كابيتال المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
16/ 12 / 2018 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
31/ 12 / 2018 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

الفهرس

مُقدمة	3
تحديد مسؤولية	3
نطاق العمل، أسلوب التثمين، منطقة الدراسة	4
معلومات العقار الأساسيه	5
صور وثائق العقار	6
صورة جوية للعقار	9
صور أجزاء من العقار	10
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة	12
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	12
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	13
تقدير القيمة بطريقة التكلفه و بطريقة الدخل	14
تقدير القيمة السوقية العادلة – حقوق انتفاع	15

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

التاريخ: 2018/12/31 م

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

الموضوع: تقييم استثمار (حقوق انتفاع) - طريق الملك فهد - الجبيل

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقية للاستثمار الموصوف اعلاه، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار ، وبعد إجراء دراسة لموقع العقار و المنطقة المحيطة والمجاورة له، و دراسة الاسعار الدارجة و المماثلة، نرفق طيا تقرير التقرير التالي.

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

المعايير المتبعة في التقييم: معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تعريف القيمة السوقيه 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 الطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

تحديد مسؤولية:
لقد قمنا بانجاز تقرير التثمين بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

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

اننا غير مسئولين عن صحة صور الصكوك و رخصة البناء المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم.

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة وهذا التقييم ناتج من تحليل السوق الحالي بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

نطاق العمل

لقد تم الكشف الفعلي على العقار، وتم تزويد المُقيم بالمعلومات اللازمة، كما تم جمع المعلومات العقاريه الميدانيه من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار.

منطقة الدراسة:

أسلوب التثمين و طريقة الافتراضات التي بني عليها:

1- للوصول إلى القيمة فقد تم جمع المعلومات من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار و تم دراسة الاسعار الدارجة للمباني المشابهة ضمن منطقة الدراسة أعلاه ، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخدام طريقة التكلفة و طريقة الدخل .

2- تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار محل التقييم قد يكون لها تأثير على القيمة انخفاضا أو ارتفاعا.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

معلومات العقار الأساسيه

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: شارع عرض 20 متر • الجنوب: طريق الملك عبد الله عرض 60 متر • الشرق: شارع عرض 15 متر • الغرب: شارع عرض 40 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**

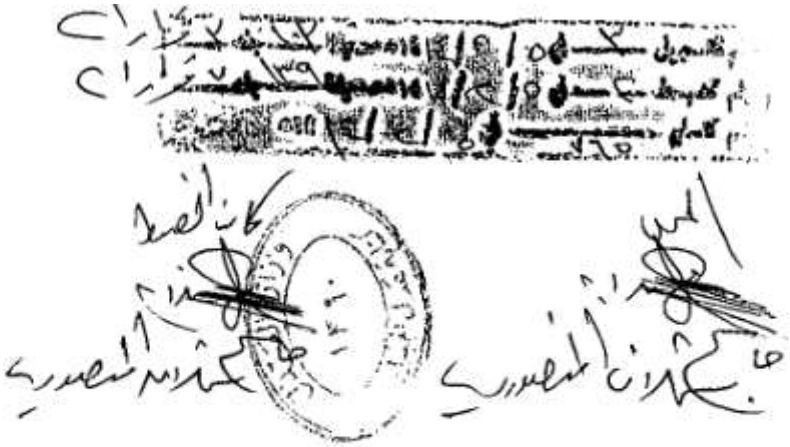
ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

صور وثائق العقار – صورة الصك

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تابع صورة الصك



الحمد لله وحده وبعد بناء على خطاب بلدية الجبيل رقم ٥٠١/٤٨٠/ض س في ٢٨/٢/١٤٢٨هـ
والمقيد لدينا برقم ١٢٢٧/٢٨ في ١١/٤/١٤٢٨هـ يفيد بأن صحة الحدود والمساحة
والأطوال للعقار رقم ٤ من منطقة غرب المزارع/طريق أبو علي رقم المخطط
بدون حي كالآتي :- يحده شارع جده عرض ٣٠م بطول ١٥٨م مائة وثمانية
وخمسون متراً وجنوباً يحده أرض مملوكة غير مخططة (أرض الشويعر) بطول
١٢م و١٨٣م مائة وثلاثة وثمانون متراً واثنا عشر سنتيمتراً وشرقاً يحده
شارع الملك فيصل الغربي عرض ٦٠م بطول ٢١٧م مائتان وسبعة عشر متراً
وغرباً يحده بئر أرامكو (س ٥٩) بطول ٠٦ و٢٥٣م مائتان وثلاثة وخمسون متراً
وستة وسنتيمتراً والمساحة الإجمالية للعقار ٣٩٧٥٠م٢ تسعة وثلاثون ألف
وسبعمائة وخمسون متراً مربعاً ولذا جرى التصديق عليه تحريراً في
١٨/٥/١٤٢٨هـ وصلى الله وسلم على نبينا محمد

المسجل

كاتب عدل الجبيل

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

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

مكونـــات المـــبني

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

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

صورة جوية للعقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

صور العقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة

العوامل العمرانية	ممتاز	جيد جدا	جيد	متوسط	دون المتوسط
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	■				
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	■				
الخدمات البلدية في منطقة الدراسة	■				
سهولة الوصول	■				

العرض و الطلب – اتجاه السوق ضمن ظروف السوق العقاريه الراهنة:	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب			■

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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 - فاكس 6686060

أولا: تقدير القيمه السوقيه بطريقة التكلفة :

مشروع الجبيل – طريق الملك فهد بالجبيل - صك رقم 3/ 14 تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
مدة الانتفاع المتبقية	16.2 سنه تقريبا
مساحة البناء	15,636.7 متر مربع
عمر البناء	حوالي 3 سنوات و نصف
تقدير حالة البناء العامة و درجة التشطيبات العمرانية	ممتاز
تقدير اجمالي تكاليف متر البناء شاملا تكلفة انشاء البنية التحتيه و الخرائط الفنية و المخططات و الرسومات الهندسية و تكاليف ادارية و ربح المقاول، مع الاخذ بعين الاعتبار الاستهلاك	3,025 ريال
تقدير اجمالي تكاليف البناء	47,300,000 ريال

ثانيا: تقدير القيمة بطريقة الدخل : القيمة = صافي الدخل السنوي المتوقع / المردود المالي المتوقع (Capitalization Rate)

- **المردود المالي = صافي الدخل السنوي / سعر المنتج**
- **الدخل السنوي حسب افادة العميل: 8,333,000 ريال**
- **تقدير نسبة الصيانة + مصاريف تشغيل: 5%**
- **تقدير صافي الدخل السنوي: 8,333,000 ريال X 0.95 = 7,916,000 ريال**
- **تقدير سعر المنتج المثيل: 47,300,000 ريال**
- **نسبة عمولة المسوق: 2.5%**
- **سعر المنتج للبناء + نسبة عمولة المسوق: 47,300,000 ريال X 1.025 = 48,482,000 ريال**
- **المردود المالي المتوقع = (7,916,000 ريال / 48,482,000 ريال) = 16%**

تقدير القيمة بطريقة الدخل = صافي الدخل السنوي / 16%

= (7,916,000) / (16%) = 49,475,000 ريال ، غير شامل تقييم الارض

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

تقدير القيمة السوقية العادلة – مشروع الجبيل - طريق الملك فهد بالجبيل - صك رقم 3/ 14 تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
مدة الانتفاع المتبقية	16.2 سنه تقريبا
تقدير القيمة السوقية بطريقة الدخل " غير شامل تقدير قيمة الارض"	49,475,000 ريال

المهندس/ محمد مصيري

رقم العضوية : 1210000543
فرع العقار

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

الرئيس التنفيذي

مشعل النشمي

رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

اخلاء مسؤولية:تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه كابيتال ، 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 للاراضي، 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 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

تقرير تقييم استثمار - حقوق انتفاع

مشروع الخرج – طريق الملك عبد الله بالخرج

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة كابيتال المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
16/ 12 / 2018 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
31/ 12 / 2018 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

الفهرس

مُقدمة	3
تحديد مسؤولية	3
نطاق العمل، أسلوب التثمين، منطقة الدراسة	4
معلومات العقار الأساسيه	5
صور وثائق العقار	7
صورة جوية للعقار	10
صور أجزاء من العقار	11
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة	12
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	12
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	13
تقدير القيمة السوقية بطريقة التكلفة و بطريقة الدخل	14
تقدير القيمة السوقية العادلة للاستثمار (حقوق الانتفاع)	15

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

التاريخ: 2018/12/31 م

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

الموضوع: تقييم استثمار (حقوق انتفاع) – مشروع الخرج – طريق الملك عبد الله بالخرج

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقية للاستثمار الموصوف اعلاه، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار ، وبعد إجراء دراسة لموقع العقار و المنطقة المحيطة والمجاورة له، و دراسة الاسعار الدارجة و المماثلة، نرفق طيا تقرير التقييم التالي.

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

المعايير المتبعة في التقييم: معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تعريف القيمة السوقيه 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 الطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

تحديد مسؤولية:
لقد قمنا بانجاز تقرير التثمين بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

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

اننا غير مسئولين عن صحة صور الصكوك و رخصة البناء المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم.

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة وهذا التقييم ناتج من تحليل السوق الحالي بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

نطاق العمل

لقد تم الكشف الفعلي على العقار، وتم تزويد المُقيم بصورة الصك و رخصة البناء للعقار، كما تم جمع المعلومات العقاريه الميدانيه من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار.

منطقة الدراسة:

أسلوب التثمين و طريقة الافتراضات التي بني عليها:

1- للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد تم جمع المعلومات من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار و تم دراسة الاسعار الدارجة للمباني المشابهة ضمن منطقة الدراسة أعلاه ، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخدام طريقة التكلفة و طريقة الدخل .

2- تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار محل التقييم قد يكون لها تأثير على القيمة انخفاضا أو ارتفاعا.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

معلومات العقار الأساسيه – الموقع يقع على عدد 2 صكوك اراضي كالتالي:

رقم الصك	311501003401 صادر بتاريخ 1437 /3/4 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 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

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 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

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 - فاكس 6686060

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 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

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 نصيبى للبائع من القطعه رقم ١٥٤ بالصك رقم ١١٤٤ / ٣٥٤ / ٤ فى 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 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

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 العسكر 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 - فاكس 6686060

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزاره الشئون البلديه والقرويه
بلدية محافظة الخرج

رخصة بناء

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

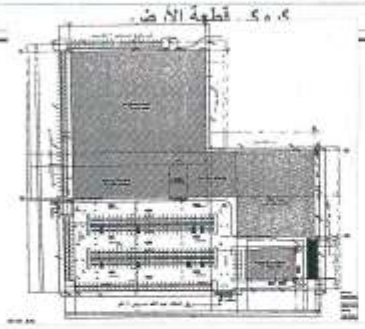
اسم صاحب الرخصة:	صالح بن عبدالله العسكر و سلمان بن عبدالله ال عثمان			سجل مدني:	٠
رقم الصك:	*	تاريخه:	١٤٣٣/٠٣/١٢	مصدره:	عدل الخرج
رقم قطعة الأرض:	١١٩-١٢٠	رقم المخطط:	١٤٥٦	تاريخه:	
رقم الكروكي التنظيمي:		تاريخه:		الحي:	غرناطه

كروكي

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

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

كروكي قطعة الأرض



مرحلة النطاق العمراني: داخل النطاق
المكتب الهندسي : الرخص الفنية

المقاييس والإشتراطات

- مساحه الارض	١٦٢٣٦.٢	م٢
- مساحه البناء بلقبو	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
- إجمالي طول السور	٠	متر
- أقل ارتفاع للسور	٣	متر
- أقصى ارتفاع للسور	٤	متر
- البروزات	٠	

الحدود والأبعاد والإرتدادات والبروز (للمتكرر)

الجهه	الجهه	الابعاد	الإرتداد
الشمال	شارع عرض ٢٠م وممر مشاه و	٢٠٠.١٩	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 :
الإسم: ناصر بن محمد الجميع
التوقيع:

رئيس قسم الرخص :
الإسم: عبدالرحمن أحمد الفرحان
التوقيع:

مدير إدارة التخطيط العمراني :

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

صورة جوية للعقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

صور العقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة

العوامل العمرانية	ممتاز	جيد جدا	جيد	متوسط	دون المتوسط
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	■				
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	■				
الخدمات البلدية في منطقة الدراسة	■				
سهولة الوصول	■				

العرض و الطلب – اتجاه السوق ضمن ظروف السوق العقاريه الراهنة:	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب			■

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

أولا:تقدير القيمه بطريقة التكلفة :

مشروع الخرج – طريق الملك عبد الله – الخرج صكين رقم 311501003401 ، 411501003400 تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
مدة الانتفاع	18 سنه تقريبا
مساحة البناء	9,521.1 متر مربع
تقديرر الحاله العامة للبناء و درجة التشطيبات العمرانية	ممتاز
عمر البناء	حوالي 4 سنوات
تقدير اجمالي تكاليف متر البناء شاملا تكلفة انشاء البنية التحتيه و الخرائط الفنية و المخططات و الرسومات الهندسية و تكاليف ادارية و ربح المقاول، مع الاخذ بعين الاعتبار الاستهلاك	3,175 ريال
تقدير اجمالي تكاليف البناء	30,229,000 ريال

ثانيا: تقدير القيمة بطريقة الدخل : القيمة = صافي الدخل السنوي المتوقع / المردود المالي المتوقع (Capitalization Rate)

- المردود المالي = صافي الدخل السنوي / سعر المنتج
- الدخل السنوي حسب افادة العميل: 4,488,000 ريال
- تقدير نسبة الصيانة + التشغيل: 5%
- تقدير صافي الدخل السنوي: 4,488,000 ريال X 0.95 = 4,263,000 ريال
- تقدير سعر المنتج المثيل: 30,229,000 ريال
- تقدير نسبة عمولة المسوق في حال شراء بناء مشابه: 2.5%
- سعر المنتج للبناء فقط + نسبة عمولة المسوق: 30,229,000 ريال X 1.025 = 30,984,000 ريال
- المردود المالي المتوقع = (4,263,000 ريال / 30,984,000 ريال) = 13.7%

تقدير القيمة بطريقة الدخل = صافي الدخل السنوي / 13.7% = (4,263,000) / (13.7%) = 31,116,000 ريال، غير شامل تقييم الارض

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تقدير القيمة السوقية العادلة – مشروع الخرج – طريق الملك عبد الله – الخرج صكين رقم 311501003401 ، 411501003400 التاريخ: 2018/12/31م	
مدة الانتفاع المتبقية	18 سنة تقريبا
تقدير القيمة السوقية بطريقة الدخل (حقوق انتفاع) " غير شامل تقدير قيمة الارض"	31,116,000 ريال

المهندس/ محمد مصيري

رقم العضوية : 1210000543
فرع العقار

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

الرئيس التنفيذي

مشعل النشمي

رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

اخلاء مسؤولية:تم إنجاز التثمين العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه كابيتال ، 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 للاراضي، 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 - فاكس 6686060

ري/ماكس للتقييم العقاري

تقرير تقييم - حقوق انتفاع

مشروع العروبة " العروبة سكوير " – الرياض

بناء على طلب

الساده / شركة مشاركة كابيتال المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
16/ 12 / 2018 م

تم إنجاز تقرير التثمين بتاريخ
31/ 12 / 2018 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

الفهرس

مُقدمة	3
تحديد مسؤولية	3
نطاق العمل، أسلوب التثمين، منطقة الدراسة	4
معلومات العقار الأساسيه	5
صور وثائق العقار	6
صورة جوية للعقار	8
صور أجزاء من العقار	9
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة	10
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	10
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	11
تقدير القيمة السوقية العادلة للاستثمار (حقوق انتفاع)	12، 13

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

التاريخ: 2018/12/31 م

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

الموضوع: تقييم استثمار (حقوق انتفاع) - مشروع العروبة " العروبة سكوير " – الرياض

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقية للاستثمار الموصوف اعلاه، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار ، وبعد إجراء دراسة لموقع العقار و المنطقة المحيطة والمجاورة له، و دراسة الاسعار الدارجة و المماثلة، نرفق طيا تقرير التقييم التالي.

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

المعايير المتبعة في التقييم: معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تعريف القيمة السوقيه 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 الطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

تحديد مسؤولية:
لقد قمنا بانجاز تقرير التثمين بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

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

اننا غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم.

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة وهذا التقييم ناتج من تحليل السوق الحالي بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

نطاق العمل

لقد تم الكشف الفعلي على العقار، وتم تزويد الُمقيم بصورة الصك و رخصة البناء للعقار، كما تم جمع المعلومات العقاريه الميدانيه من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار.

منطقة الدراسة:

أسلوب التثمين و طريقة الافتراضات التي بني عليها:

1- للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد تم جمع المعلومات من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار و تم دراسة الاسعار الدارجة للمباني المشابهة ضمن منطقة الدراسة أعلاه ، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخدام طريقة التكلفة و طريقة الدخل .

2- تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار محل التقييم قد يكون لها تأثير على القيمة انخفاضا أو ارتفاعا.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

معلومات العقار الأساسيه

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

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 - فاكس 6686060

ري/ماكس للتقييم العقاري

صور وثائق العقار – صورة الصك

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض [١٣٧]

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.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

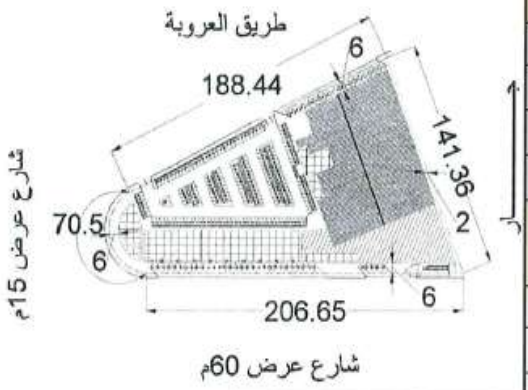
صورة رخصة البناء

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

الرخصة عبارة عن اضافة ميزانين وتعديل مكونات البناء

بموجب خطاب بلديه المعذر رقم ٣٧٠٠٢٣٢٦٤٧ تاريخ ١٤٣٨-٠٧-٠١ هوالتقرير الفني المرفق بالمعامله تاريخ ١٤٣٨-٠٧-٠٦هـ

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

صورة جوية للعقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

صور العقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة

العوامل العمرانية	ممتاز	جيد جدا	جيد	متوسط	دون المتوسط
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	■				
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	■				
الخدمات البلدية في منطقة الدراسة	■				
سهولة الوصول	■				

العرض و الطلب – اتجاه السوق ضمن ظروف السوق العقاريه الراهنة:	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب		■	

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

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 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

أولا: تقدير القيمة بطريقة التكلفة:

مشروع العروبة " العروبة سكوير " – الرياض - صك رقم 410113062475 تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
مساحة البناء	11,057 متر مربع
عمر البناء	جديد
تقدير حالة البناء العامه، و درجة التشطيبات العمرانية	ممتاز
تقدير اجمالي تكاليف متر البناء شاملا تكلفة انشاء البنية التحتيه و الخرائط الفنية و المخططات و الرسومات الهندسية و تكاليف ادارية و ربح المقاول، مع الاخذ بعين الاعتبار الاستهلاك	3,530 ريال
تقدير اجمالي تكاليف البناء	39,031,000 ريال

ثانيا: تقدير القيمة بطريقة الدخل : القيمة = صافي الدخل السنوي المتوقع / المردود المالي المتوقع (Capitalization Rate)

- **المردود المالي = صافي الدخل السنوي / سعر المنتج**
- **الدخل السنوي حسب افادة العميل: 6,875,000 ريال**
- **تقدير نسبة مصاريف الصيانة + مصاريف التشغيل: 5%**
- **تقدير صافي الدخل السنوي: 6,875,000 ريال X 0.95 = 6,531,000 ريال**
- **تقدير سعر المنتج للبناء المثيل: 39,031,000 ريال**
- **تقدير نسبة عمولة المسوق: 2.5%**
- **سعر المنتج للبناء فقط + نسبة عمولة المسوق: 39,031,000 ريال X 1.025 = 40,006,000 ريال**
- **المردود المالي المتوقع = (6,531,000 / 40,006,000 ريال) = 16%**

تقدير قيمة الاستثمار بطريقة الدخل = صافي الدخل السنوي / 16% **= (6,531,000) / (16%) = 40,818,000 ريال ، غير شامل تقييم الارض**

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تقدير القيمة السوقية العادلة – مشروع العروبة " العروبة سكوير " – الرياض - صك رقم 410113062475 التاريخ: 2018/12/31م	
مدة الانتفاع المتبقية	18 سنة تقريبا
تقدير القيمة السوقية بطريقة الدخل (حقوق الانتفاع للعقار) " غير شامل تقدير قيمة الارض"	40,818,000 ريال

المهندس/ محمد مصيري

رقم العضوية : 1210000543
فرع العقار

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

الرئيس التنفيذي

مشعل النشمي

رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

اخلاء مسؤولية:تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه كابيتال ، 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 - فاكس 6686060

تقرير تقييم - حقوق انتفاع

مشروع الفيصلية - طريق الملك فهد - الدمام

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة كابيتال المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
16/ 12 / 2018 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
31/ 12 / 2018 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

الفهرس

مُقدمة	3
تحديد مسؤولية	3
نطاق العمل، أسلوب التثمين، منطقة الدراسة	4
معلومات العقار الأساسيه	5
صور وثائق العقار	10
صورة جوية للعقار	11
صور أجزاء من العقار	12
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة	13
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	13
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	14
تقدير القيمة السوقية العادلة بطريقة التكلفة و بطريقة الدخل	15
تقدير القيمة السوقية العادلة للاستثمار (حقوق انتفاع)	16

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

التاريخ: 2018/12/31 م

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

الموضوع: تقييم عقار (حقوق انتفاع) مشروع الفيصلية - طريق الملك فهد - الدمام

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقية للاستثمار الموصوف اعلاه، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار ، وبعد إجراء دراسة لموقع العقار و المنطقة المحيطة والمجاورة له، و دراسة الاسعار الدارجة و المماثلة، نرفق طيا تقرير التقييم التالي.

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

المعايير المتبعة في التقييم: معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تعريف القيمة السوقيه 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 الطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

تحديد مسؤولية:
لقد قمنا بانجاز تقرير التثمين بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

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

اننا غير مسئولين عن صحة صور الصكوك و رخصة البناء المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم.

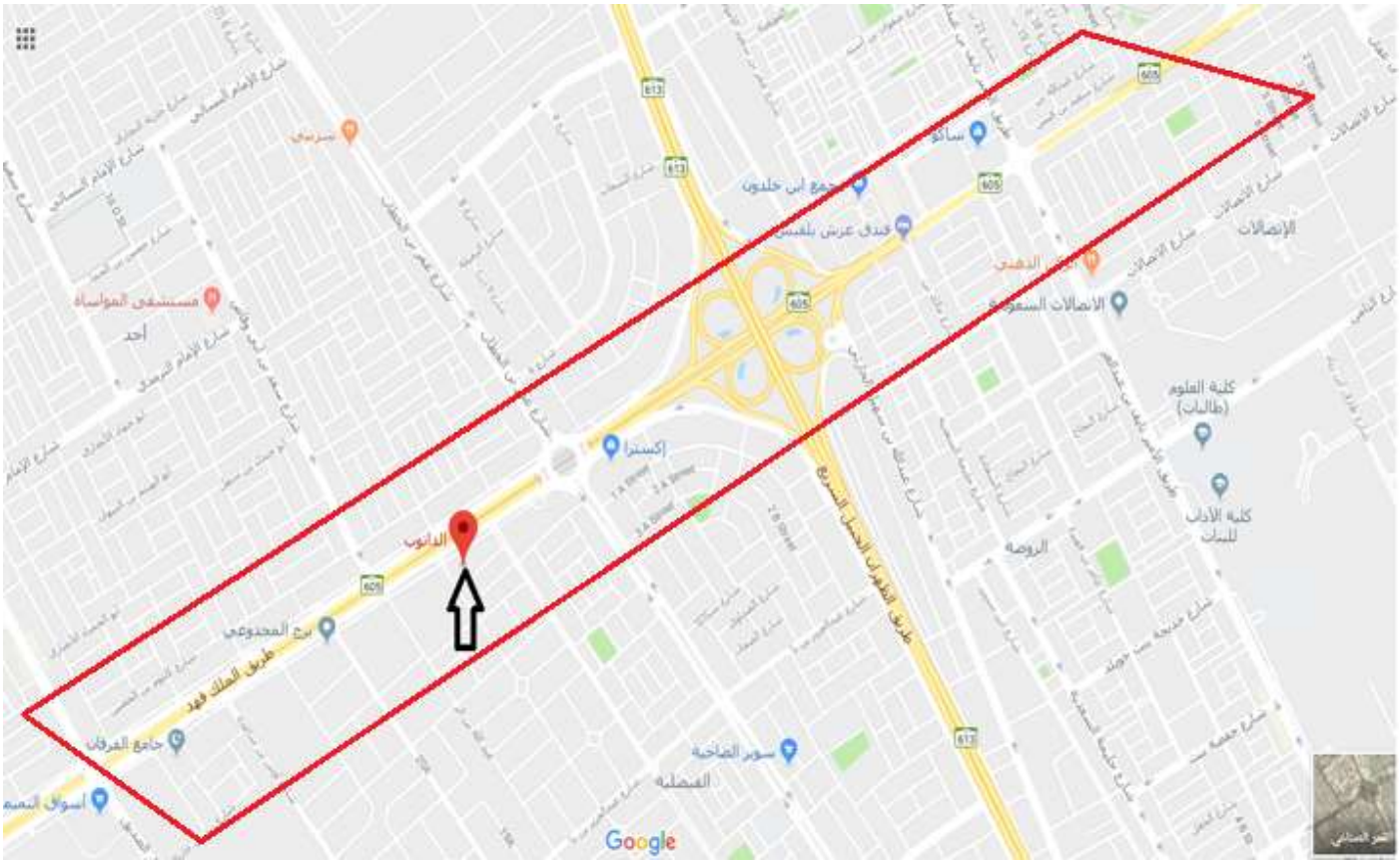
نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة وهذا التقييم ناتج من تحليل السوق الحالي بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

نطاق العمل

لقد تم الكشف الفعلي على العقار، وتم تزويد المُقيم بصورة الصك و رخصة البناء للعقار، كما تم جمع المعلومات العقاريه الميدانيه من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار.

منطقة الدراسة:



أسلوب التثمين و طريقة الافتراضات التي بني عليها:

1- للوصول إلى القيمة فقد تم جمع المعلومات من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار و تم دراسة الاسعار الدارجة للمباني المشابهة ضمن منطقة الدراسة أعلاه ، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخدام طريقة التكلفة و طريقة الدخل .

2- تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار محل التقييم قد يكون لها تأثير على القيمة انخفاضا أو ارتفاعا.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

معلومات العقار الأساسيه – يقع العقار على عدد 5 قطع اراضي معلوماتها الاساسية 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 - فاكس 6686060

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 - فاكس 6686060

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 بلدية شارع عرض ١٠٠ 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 - فاكس 6686060

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 يلية 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 - فاكس 6686060

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 بلية 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

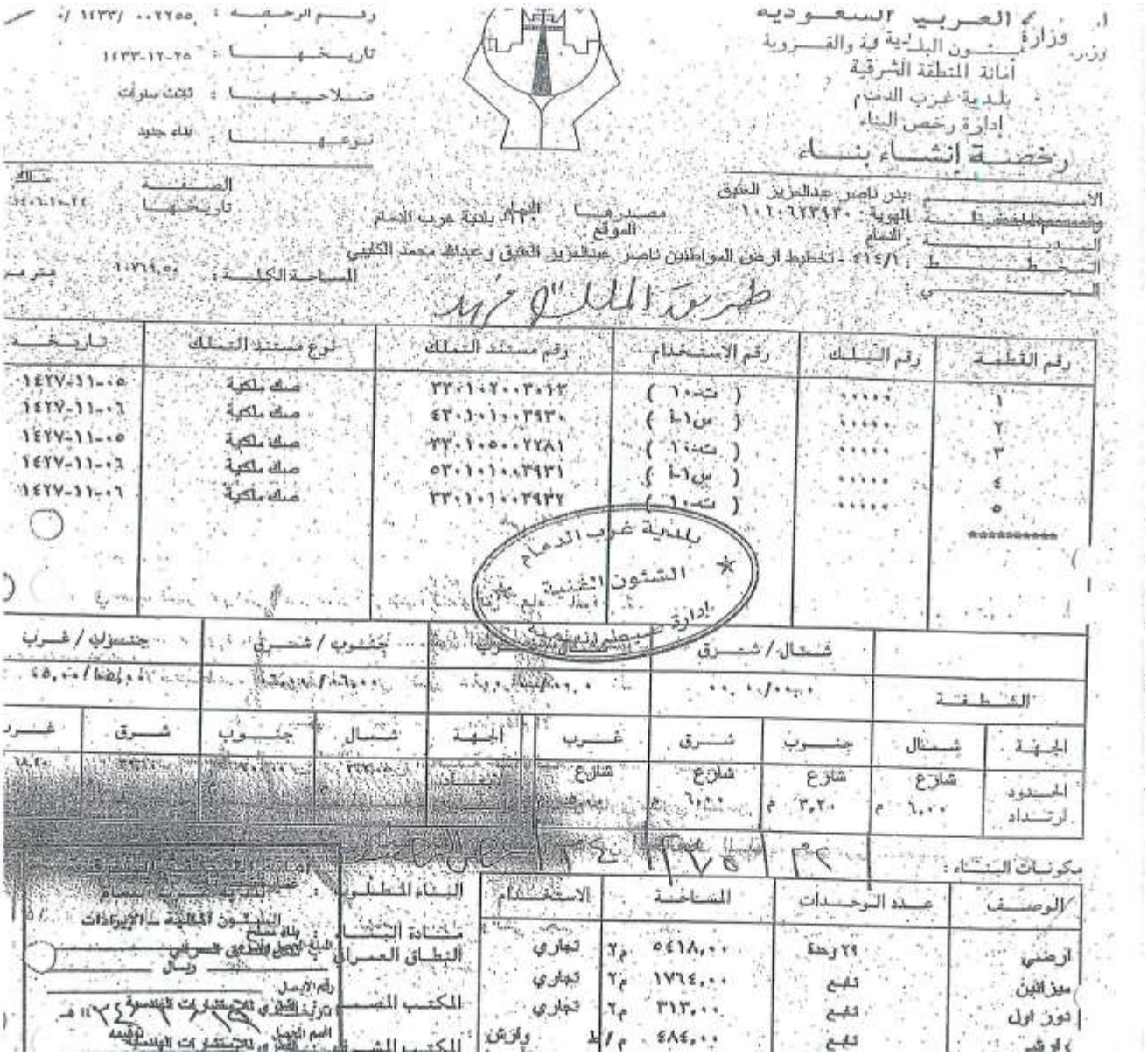
ومساحتها :(٢٦٠٨,٣)الفان و ستمائة و ثمانية متر مربعاً و ثلاثون سنتمتراً مربعاً فقط

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 - فاكس 6686060

صورة رخصة البناء



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

رخصة إنشاء بناء

رقم الرخصة : ٠٠٢٢٥٥ /١٤٣٣/ ٠
تاريخها : ١٤٣٣-١٢-٢٥
صلاحيتها : ثلاث سنوات
نوعها : بناء جديد

الاسم : بدر ناصر عبدالعزيز العتيق
الهوية : ١٠١٠٦٢٣٩٣٠
المدينة : الدمام
المخطط : ٤١٤/١ - تخطيط ارض المواطنين ناصر عبدالعزيز العتيق و عبدالله محمد الكليبي
الحي :
مصدرها : الدمام
الموقع : بلدية غرب الدمام
الصفة : مالك
تاريخها : ١٤٠٦-١٠-٢٤
المساحة الكلية : ١٠٧٦٩,٥٠ 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	(س١-أ)	٤٣٠١٠١٠٠٣٩٣٠	صك ملكية	١٤٢٧-١١-٠٦
٣	٠٠٠٠٠	(ت-١٠)	٣٣٠١٠٥٠٠٢٢٨١	صك ملكية	١٤٢٧-١١-٠٥
٤	٠٠٠٠٠	(س١-أ)	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
الشطفة	٠٠,٠٠/٠٠,٠٠	٠٠,٠٠/٠٠,٠٠	٠٥,٠٠/٠٥,٠٠

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 [illegible]	الابعاد [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	٦٨,٤٠

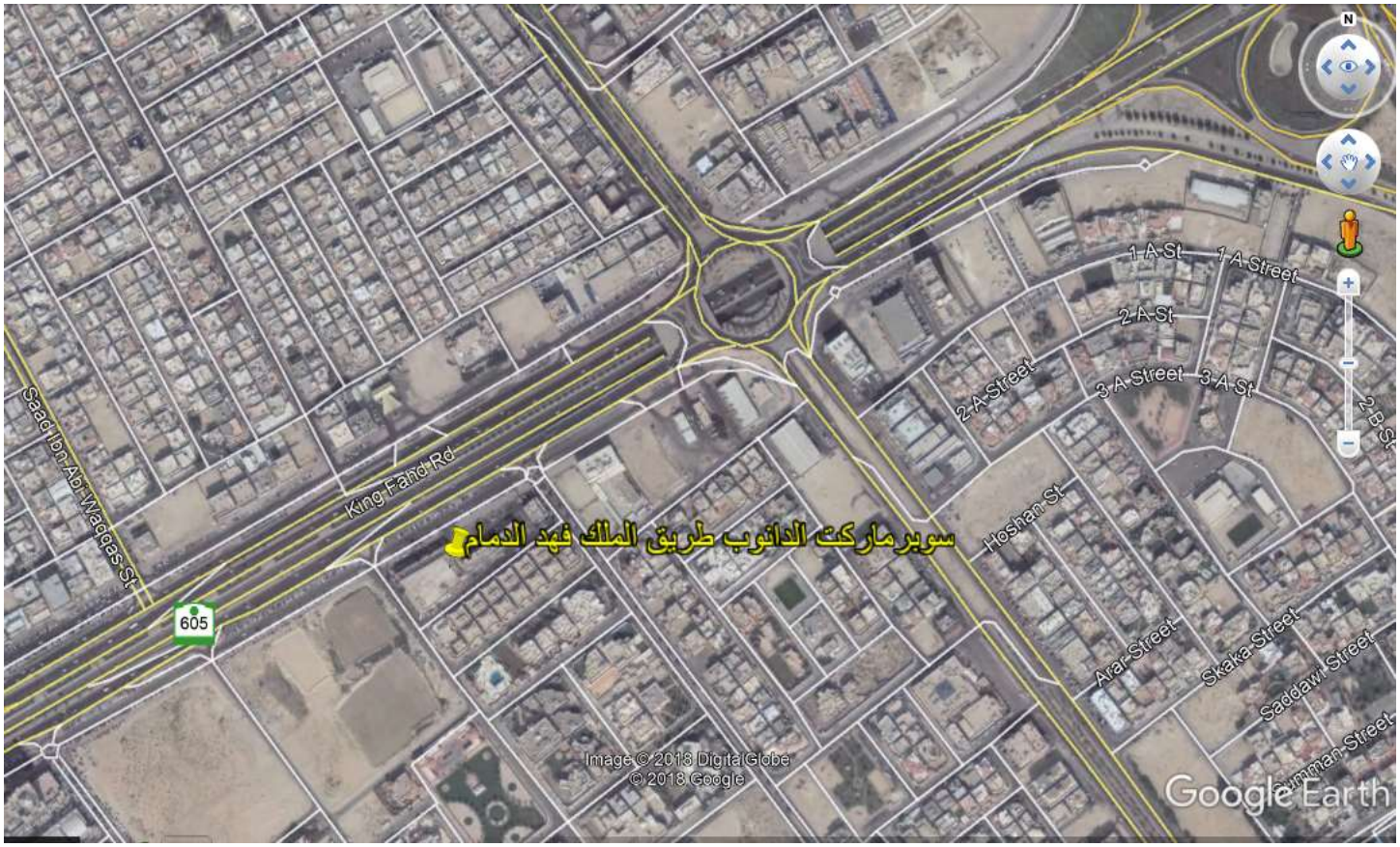
مكونات البناء : ٢٢ / ١٧٥ / ١٤٣٤

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارضي	٢٩ وحدة	٥٤١٨,٠٠ م٢	تجاري
ميزانين	تابع	١٧٦٤,٠٠ م٢	تجاري
دور اول	تابع	٣١٣,٠٠ م٢	تجاري
وارش	تابع	٤٨٤,٠٠ م/ط	وارش

البناء المطلوب :
مادة البناء :
النطاق العمراني :
المكتب المصمم :
المكتب المشرف :

بلدية غرب الدمام
الشئون المالية - الإيرادات
بناء مسلح
المبلغ المحصل الطرفي
ريال
رقم الإيصال
تاريخ التحصيل
اسم المحصل
توقيعه

صورة جوية للعقار



صور العقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة

العوامل العمرانية	ممتاز	جيد جدا	جيد	متوسط	دون المتوسط
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	■				
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	■				
الخدمات البلدية في منطقة الدراسة	■				
سهولة الوصول	■				

العرض و الطلب – اتجاه السوق ضمن ظروف السوق العقاريه الراهنة:	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب		■	

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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
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 - فاكس 6686060

أولا: تقدير القيمه السوقيه بطريقة التكلفة :

مشروع الفيصلية – طريق الملك فهد - الدمام تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
مدة الانتفاع المتبقية	15.2 سنه تقريبا
مساحة البناء	7,495 متر مربع
عمر البناء	حوالي 4 سنوات و نصف
تقدير حالة البناء و درجة التشطيبات العمرانية	ممتاز
تقدير اجمالي تكاليف متر البناء شاملا تكلفة انشاء البنية التحتيه و الخرائط الفنية و المخططات و الرسومات الهندسية و تكاليف ادارية و ربح المقاول، مع الاخذ بعين الاعتبار الاستهلاك	3,175 ريال
تقدير اجمالي تكاليف البناء	23,796,000 ريال

ثانيا: تقدير القيمة بطريقة الدخل : القيمة = صافي الدخل السنوي المتوقع / المردود المالي المتوقع (Capitalization Rate)

- **المردود المالي = صافي الدخل السنوي / سعر المنتج**
- **الدخل السنوي حسب افادة العميل : 3,677,000 ريال**
- **تقدير نسبة الصيانة + مصاريف التشغيل: 5%**
- **تقدير صافي الدخل السنوي: 3,677,000 ريال X 0.95 = 3,493,000 ريال**
- **تقدير سعر المنتج المثيل: 23,796,000 ريال**
- **تقدير نسبة عمولة المسوق: 2.5%**
- **سعر المنتج المثيل + نسبة عمولة المسوق: 23,796,000 ريال X 1.025 = 24,390,000 ريال**
- **المردود المالي المتوقع = (3,493,000 ريال / 24,390,000 ريال) = 14%**

تقدير القيمة بطريقة الدخل = صافي الدخل السنوي / 14% **= (3,493,000) / (14%) = 24,950,000 ريال ، غير شامل تقييم الارض**

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تقدير القيمة السوقية العادلة – مشروع الفيصلية - طريق الملك فهد - الدمام تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
مدة الانتفاع المتبقية	15.2 سنه تقريبا
تقدير القيمة السوقية بطريقة الدخل (حقوق الانتفاع للعقار) " غير شامل قيمة الارض"	24,950,000 ريال

المهندس/ محمد مصيري

رقم العضوية : 1210000543
فرع العقار

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

الرئيس التنفيذي

مشعل النشمي

رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

اخلاء مسؤولية:تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه كابيتال ، 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 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

تقرير تقييم عقاري مُفصل

" مجمع اللؤلؤة السكني" - حي الراكه – الخُبر

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة كابيتال المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
16/ 12 / 2018 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
31/ 12 / 2018 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

الفهرس

مُقدمة	3
تحديد مسؤولية	3
نطاق العمل، أسلوب التثمين، منطقة الدراسة	4
معلومات العقار الأساسيه	5
صور وثائق العقار – صورة الصك	6
صورة جوية للعقار	7
صور أجزاء من العقار	8
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة	9
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	9
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	10
القيمة السوقيه للعقار بطريقة التكلفه	11
القيمة السوقيه للعقار بطريقة الدخل	12
ملخص القيمة السوقيه للعقار	13

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

التاريخ: 2018/12/31 م

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

الموضوع: تقييم عقار – مجمع اللؤلؤة السكني - حي الراكه - الخبر

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

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.

الهدف من التثمين: ادراج القيمة السوقية للعقار مدار الدراسة في اعداد القوائم الماليه في صندوق الاستثمار العقاري " مشاركة ريت "

المعايير المتبعة في التقييم: معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تعريف القيمة السوقيه 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 الطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

تحديد مسؤولية:
لقد قمنا بانجاز تقرير التثمين بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة (مجمع اللؤلؤة السكني - الراكه بالخبر) و نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية أو تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسه، و نقر بأن كافة التحليلات و الآراء والاستنتاجات الواردة في هذا التقرير هي آرائنا و استنتاجاتنا المهنية الغير منحازة لأي طرف من الأطراف المعنية بالأرض مدار الدراسة.

ري ماكس للتقييم العقاري غير مسئولة عن صحة صور الصكوك المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم.

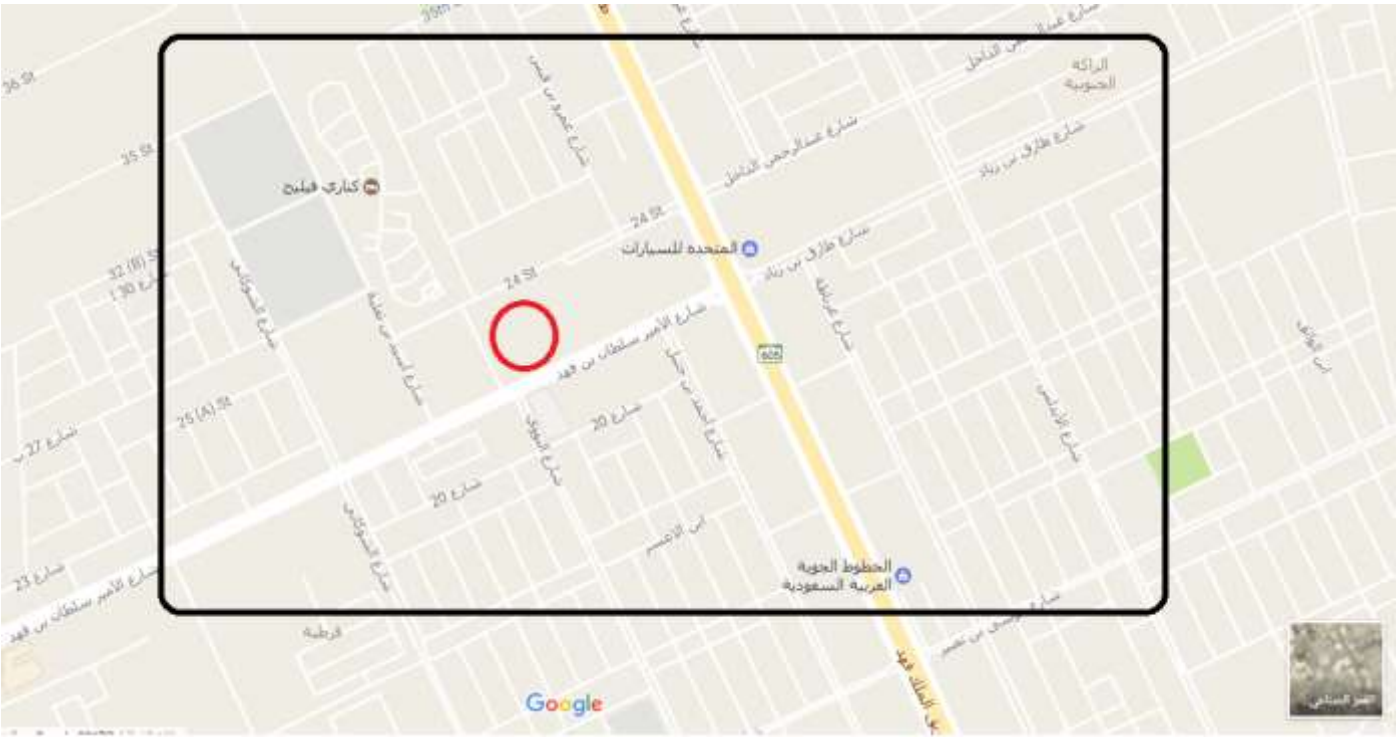
نصادق على أن القيمة السوقية الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة وهذا التقييم ناتج من تحليل السوق الحالي بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

نطاق العمل

لقد تم الكشف الفعلي على العقار، وتم تزويد الْمثمن بصورة الصك و معلومات العقار ، كما تم جمع المعلومات العقاريه الميدانيه من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار.

منطقة الدراسة:



أسلوب التثمين و طريقة الافتراضات التي بني عليها:

1- للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد تم جمع المعلومات من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار، وتم الإستعانة بمعلومات من السوق العقارية "لايمكن تأكيدها" ، و تم دراسة أسعار الأراضي في المجمعات السكنيه، و اسعار الاراضي السكنيه في حي الراكه ضمن منطقة الدراسة بشكل عام، و اسعار الاراضي على شارع الامير سلطان بن فهد، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار، وتم استخلاص معدل سعر البيع للمتر المربع، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة في قسم التثمين و الدراسات لمزيد من المقارنات والأخذ بعين الاعتبار الايجابيات و السلبيات و القيم المضافة للعقار مدار الدراسة للوصول إلى قيمة سعر المتر في منطقة العقار، و تم اعتبار مؤشر طريقة المقارنة للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة لسعر المتر للأرض مع الأخذ بعين الاعتبار بشكل عام مميزات و إيجابيات الأرض مدار الدراسه، و مؤشر التكلفه، و مؤشر الدخل، و ذلك للوصول الى القيمة السوقيه النهائيه للعقار مدار الدراسه.

2- تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار محل التقييم قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية للعقار محل التقييم انخفاضا أو ارتفاعا.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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 - فاكس 6686060

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 - فاكس 6686060

صورة جوية للعقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

صور اجزاء من العقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة

العوامل العمرانية	ممتاز	جيد جدا	جيد	متوسط	دون المتوسط
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	■				
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	■				
الخدمات البلدية في منطقة الدراسة	■				
سهولة الوصول	■				

العرض و الطلب بالنسبة للمنتجات العقارية المشابهة

اتجاه السوق ضمن ظروف السوق العقاريه الراهنة	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب		■	

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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 - فاكس 6686060

تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفه – مجمع اللؤلؤة السكني - حي الراكه - الخبر صك رقم 430205013306 - تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
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
تقدير درجة التشطيبات العمرانية	فاخره
تقدير اجمالي تكاليف متر البناء للفلل السكنيه شاملا انشاء البنية التحتية و تكاليف المخططات و الرسومات الهندسية و تكاليف ادارية، و مع الاخذ بالاعتبار جودة التشطيبات العمرانيه و العمر و الاستهلاك	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	2,500 ريال
تقدير قيمة البناء للخدمات	9,670,000 ريال
طول السور الخارجي	600 متر طولي
تقدير متوسط سعر المتر للسور	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 - فاكس 6686060

ثانيا: تقدير القيمة بطريقة الدخل : القيمة = صافي الدخل السنوي المتوقع / المردود المالي المتوقع (Capitalization Rate)

- **المردود المالي المتوقع = صافي الدخل السنوي / سعر المنتج**
- **الدخل السنوي حسب افادة العميل: 32,045,000 ريال**
- **تقدير نسبة صيانة + مصاريف تشغيل + شواغر: 2%**
- **تقدير صافي الدخل السنوي: 32,045,000 ريال X 0.98 = 31,404,000 ريال**
- **تقدير سعر المنتج المثيل: 360,450,000 ريال**
- **نسبة عمولة المسوق: 2.5 %**
- **قيمة العقار المثيل شاملا عمولة المسوق: 360,450,000 ريال X 1.025 = 369,461,000 ريال**
- **المردود المالي المتوقع = (31,404,000 / 369,461,000 ريال) = 8.4%**

تقدير القيمة بطريقة الدخل = صافي الدخل السنوي / 8.4%
= (31,404,000) / (8.4%) = 373,857,000 ريال

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تقدير القيمة السوقية للعقار – مجمع اللؤلؤة السكني - حي الراكه - الخبر صك رقم 430205013306 تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفه	360,450,000 ريال
تقدير القيمة السوقية للعقار بعد الاكتمال بطريقة الدخل	373,857,000 ريال

المهندس/ محمد مصيري

رقم العضوية : 1210000543
فرع العقار

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

الرئيس التنفيذي

مشعل النشمي

رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

اخلاء مسؤولية:تم إنجاز تقرير التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه كابيتال ، 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 التثمين، 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 للاراضي، و أسعار تكاليف البناء، 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 - فاكس 6686060

RE/MAX PARTNERS
Independently Owned & Operated
ري/ماكس للتقييم العقاري

تقرير تقييم عقاري مُفصل

شقق راديسون بلو الفندقية - العليا - الخبر

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة كابيتال المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
16/ 12 / 2018 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
31/ 12 / 2018 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

الفهرس

مُقدمة	3
تحديد مسؤولية	3
نطاق العمل، أسلوب التقييم، منطقة الدراسة	4
معلومات العقار الأساسيه	5
صور وثائق العقار – صور الصكوك	7
صورة جوية للعقار	10
صور العقار	11
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة	12
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	12
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	13
القيمة السوقيه للعقار بطريقة التكلفه	14
القيمة السوقيه للعقار بطريقة الدخل	15
ملخص القيمة السوقيه للعقار	16

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

التاريخ: 2018/12/31 م

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

الموضوع: تقييم عقار – شقق راديسون بلو الفندقية - العليا - الخبر

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

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.

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

المعايير المتبعة في التقييم: معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تعريف القيمة السوقيه 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 الطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

تحديد مسؤولية:
لقد قمنا بانجاز تقرير التثمين بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة (شقق رادسيون بلو الفندقية العليا - الخبر)، و نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية أو تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسه، و نقر بأن كافة التحليلات و الآراء والاستنتاجات الواردة في هذا التقرير هي آرائنا و استنتاجاتنا المهنية الغير منحازة لأي طرف من الأطراف المعنية بالأرض مدار الدراسة.

ري ماكس للتقييم العقاري غير مسئولة عن صحة صور الصكوك المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم.

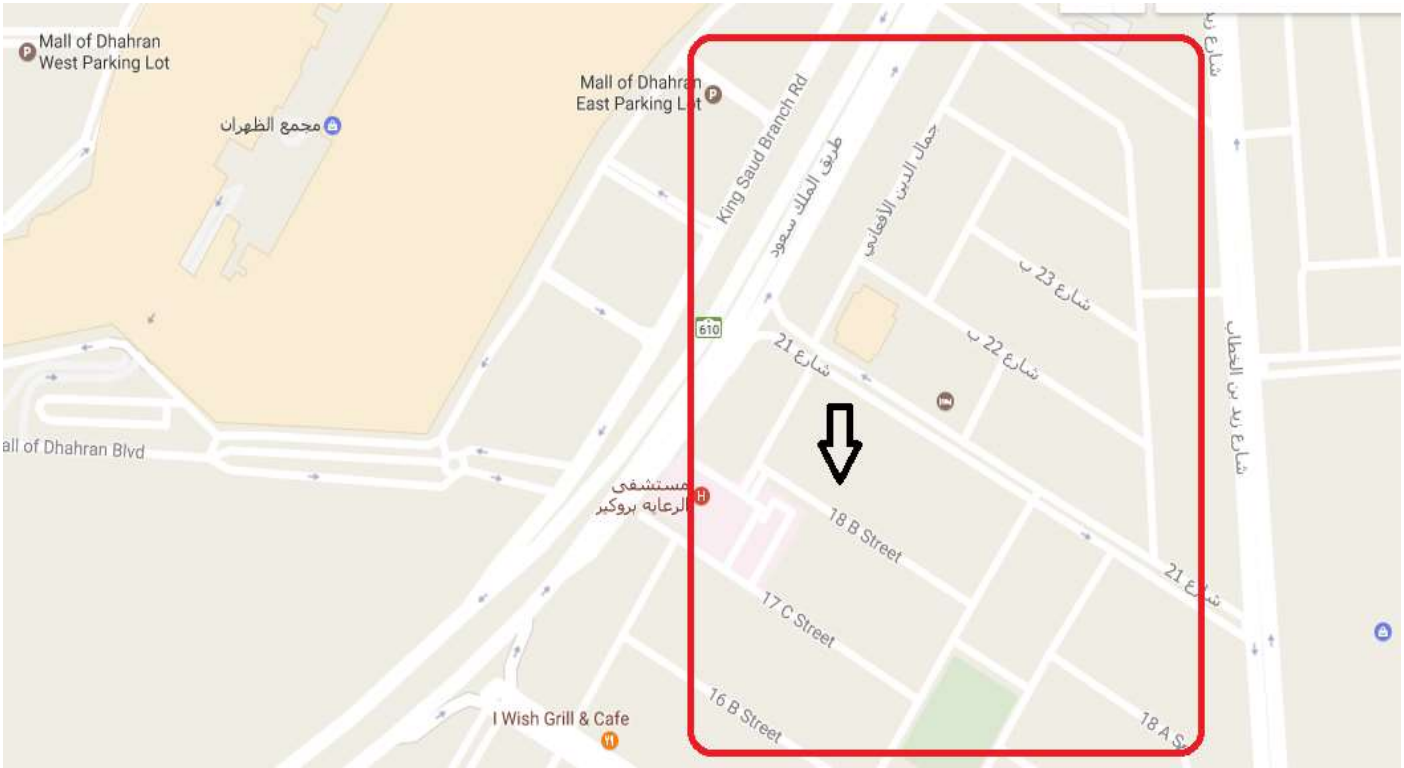
نصادق على أن القيمة السوقية الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة وهذا التقييم ناتج من تحليل السوق الحالي بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

نطاق العمل

لقد تم الكشف الفعلي على العقار، وتم تزويد الُمقيم بصور الصكوك و رخصة البناء و معلومات العقار، كما تم جمع المعلومات العقاريه الميدانيه من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار.

منطقة الدراسة:



أسلوب التثمين و طريقة الافتراضات التي بني عليها:

1- للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد تم جمع المعلومات من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار، وتم الإستعانة بمعلومات من السوق العقارية "لايمكن تأكيدها"، و تم دراسة أسعار الأراضي والعقارات الواقعة على شوارع داخليه ضمن منطقة الدراسة بشكل عام، و أسعار الأراضي التجاريه الواقعة على طريق الملك سعود المجاور بالدمام ضمن منطقة الدراسة أعلاه ، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، وتم استخلاص معدل سعر البيع للمتر المربع، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة في قسم التثمين و الدراسات لمزيد من المقارنات والأخذ بعين الاعتبار الايجابيات و السلبيات و القيم المضافة للعقار مدار الدراسة للوصول إلى قيمة سعر المتر في منطقة العقار، و تم اعتبار مؤشر طريقة المقارنة للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة لسعر المتر للأرض مع الأخذ بعين الاعتبار بشكل عام مميزات و إيجابيات الأرض مدار الدراسه، و مؤشر التكلفه، و مؤشر الدخل، و ذلك للوصول الى القيمة السوقيه النهائيه للعقار مدار الدراسه.

2- تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار محل التقييم قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية للعقار محل التقييم انخفاضا أو ارتفاعا.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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 - فاكس 6686060

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 - فاكس 6686060

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

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.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

صور وثائق العقار – صور الصكوك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى 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.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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

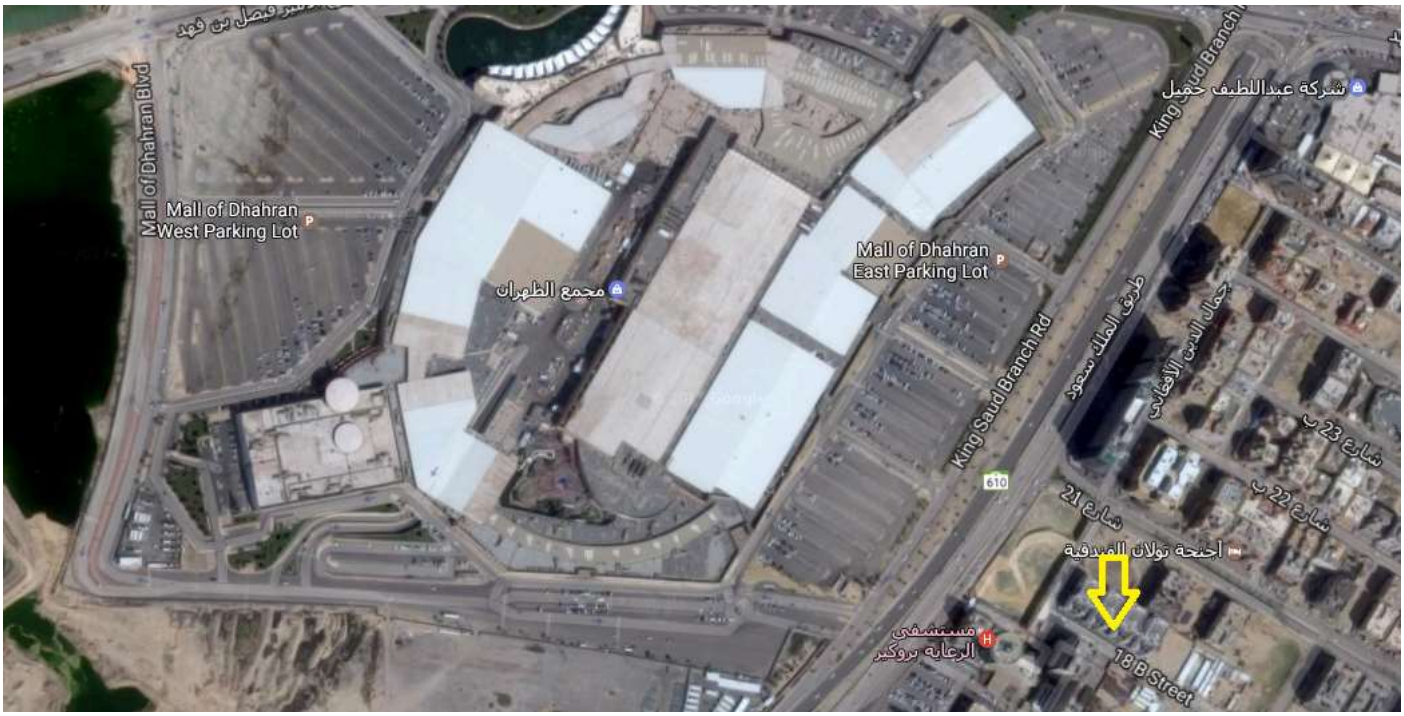
ومساحتها :(١٢٠٠) ألف و مئتين متر مربعاً فقط بموجب خطاب الأمين برقم ١٩٣٦٤ / ١٤٣٤ في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤

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.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

صورة جوية للعقار



ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

صورة العقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة

العوامل العمرانية	ممتاز	جيد جدا	جيد	متوسط	دون المتوسط
الموقع بالنسبة الى محيطه العام	■				
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	■				
الخدمات البلدية في منطقة الدراسة	■				
سهولة الوصول	■				

العرض و الطلب للمنتجات العقاريه المشابهة

اتجاه السوق ضمن ظروف السوق العقاريه الراهنة	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب		■	

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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 - فاكس 6686060

أولا: تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة – شقق راديسون بلو الفندقية – العليا - الخبر صكوك أرقام 930207005612 ، 330207005611 ، 330207005613 تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
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 سنتين و نصف
تقدير اجمالي تكاليف متر البناء الرئيسي شاملا تكاليف انشائ البنية التحتيه و المخططات و الرسومات الهندسية و تكاليف ادراية، مع الاخذ بعين الاعتبار جودة و ارتفاع درجة التشطيبات العمرانيه	6,000 ريال
تقدير قيمة البناء الرئيسي	53,610,000 ريال
تقدير قيمة بناء الخدمات و خلافه " 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 - فاكس 6686060

ثانيا: تقدير القيمة بطريقة الدخل : القيمة = صافي الدخل السنوي المتوقع / المردود المالي المتوقع (Capitalization Rate)

- **المردود المالي المتوقع = صافي الدخل السنوي / سعر المنتج**
- **الدخل السنوي حسب افادة العميل : 7,225,000 ريال**
- **تقدير نسبة صيانة + مصاريف تشغيل : 10%**
- **تقدير صافي الدخل السنوي: 7,225,000 ريال X 0.90 = 6,502,000 ريال**
- **تقدير سعر المنتج المثيل: 85,500,000 ريال**
- **نسبة المسوق: 2.5%**
- **القيمة السوقيه للعقار شامل نسبة المسوق: 85,500,000 ريال X 1.025 = 87,637,000 ريال**
- **المردود المالي المتوقع = (87,637,000 / 6,502,000) = 7.4%**

تقدير القيمة بطريقة الدخل = صافي الدخل السنوي / 7.4%
= (6,502,000) / (7.4%) = 87,864,000 ريال

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تقدير القيمة السوقية للعقار – شقق راديسون بلو الفندقية – العليا - الخبر صكوك أرقام 930207005612 ، 330207005611 ، 330207005613 تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة	85,500,000 ريال
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة الدخل	87,864,000 ريال

المهندس/ محمد مصيري

رقم العضوية : 1210000543
فرع العقار

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

الرئيس التنفيذي

مشعل النشمي

رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

ملاحظه: لا يشمل التقييم أعلاه العلامه التجارية.

اخلاء مسؤولية: تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه كابيتال ، 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 التثمين، 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 للاراضي، و أسعار تكاليف البناء، 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 - فاكس 6686060

تقرير تقييم عقاري مُفصل

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

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة كابيتال المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
16/ 12 / 2018 م

تم إنجاز تقرير التقييم بتاريخ
31/ 12 / 2018 م

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

الفهرس

مُقدمة	3
تحديد مسؤولية	3
نطاق العمل، أسلوب التثمين، منطقة الدراسة	4
معلومات العقار الأساسيه	5
صور وثائق العقار – صورة الصك	6
صورة جوية للعقار	7
صور أجزاء من العقار	8
تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة	9
اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسه بتاريخ التقييم	9
المؤثرات على القيمة السوقيه للعقار بالنسبة لمراكز الجذب	10
القيمة السوقيه للعقار بطريقة التكلفه	11
القيمة السوقيه للعقار بطريقة الدخل	12
ملخص القيمة السوقيه للعقار	13

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

التاريخ: 2018/12/31 م

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

الموضوع: تقييم عقار – مجمع شاطئ البحر السكني " سي شور العزيزيه" - الخبر

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

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 التثمين العقاري التالي.

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

المعايير المتبعة في التقييم: معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

تعريف القيمة السوقيه 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 الطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

تحديد مسؤولية:
لقد قمنا بانجاز تقرير التثمين بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة (مجمع شاطئ البحر السكني " سي شور العزيزيه") و نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية أو تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسه، و نقر بأن كافة التحليلات و الآراء والاستنتاجات الواردة في هذا التقرير هي آرائنا و استنتاجاتنا المهنية الغير منحازة لأي طرف من الأطراف المعنية بالأرض مدار الدراسة.

ري ماكس للتقييم العقاري غير مسئولة عن صحة صور الصكوك المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم.

نصادق على أن القيمة السوقية الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بمتوسط سعر السوق التنافسي وسعر التكلفة وهذا التقييم ناتج من تحليل السوق الحالي بتاريخ إنجاز تقرير التثمين.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

نطاق العمل

لقد تم الكشف الفعلي على العقار، وتم تزويد الُمثمن بصورة الصك و معلومات العقار، كما تم جمع المعلومات العقاريه الميدانيه من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار.

منطقة الدراسة:

أسلوب التثمين و طريقة الافتراضات التي بني عليها:

1- للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فقد تم جمع المعلومات من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار، وتم الإستعانة بمعلومات من السوق العقارية "لايمكن تأكيدها" ، و تم دراسة أسعار الأراضي في المجمعات السكنيه ، و اسعار الاراضي في العزيزيه ضمن منطقة الدراسة بشكل عام، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار، وتم استخلاص معدل سعر البيع للمتر المربع، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة في قسم التثمين و الدراسات لمزيد من المقارنات والأخذ بعين الاعتبار الايجابيات و السلبيات و القيم المضافة للعقار مدار الدراسة للوصول إلى قيمة سعر المتر في منطقة العقار، و تم اعتبار مؤشر طريقة المقارنة للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة لسعر المتر للأرض مع الأخذ بعين الاعتبار بشكل عام مميزات و إيجابيات الأرض مدار الدراسه، و مؤشر التكلفه، و مؤشر الدخل، و ذلك للوصول الى القيمة السوقيه النهائيه للعقار مدار الدراسه.

2- تم إفتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار محل التقييم قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية للعقار محل التقييم انخفاضا أو ارتفاعا.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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**

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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 الشمالى الشرقى والشمالى الغربى بمقدار ٤ * ٤ م لكليهما وكذلك وجود غرفة كهرباء بالركن الجنوبى الشرقى بمساحة ٢ * ٥,٥٠ م

والمستند فى 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.

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

صورة جوية للعقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

صور أجزاء من العقار

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة

العوامل العمرانية	ممتاز	جيد جدا	جيد	متوسط	دون المتوسط
الموقع بالنسبة الى محيطه العام		■			
الشوارع الرئيسية المحيطة بالموقع	■				
الخدمات البلدية في منطقة الدراسة	■				
سهولة الوصول	■				

العرض و الطلب للمنتجات العقاريه المشابهة

اتجاه السوق ضمن ظروف السوق العقاريه الراهنة	مرتفع	متوسط	منخفض
العرض			■
الطلب		■	

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

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 - فاكس 6686060

أولا : تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة – مجمع شاطئ البحر السكني " سي شور" - الخبر صك رقم 330206008083 - تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
مساحة الأرض	38,103 متر مربع
تقدير سعر متر الارض مع الاخذ بعين الاعتبار • مميزات موقعها • 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
تقدير اجمالي تكلفة متر البناء للفلل السكنيه شاملا انشاء البنية التحتيه و المخططات و الرسومات الهندسية و تكاليف ادارية، مع الاخذ بعين الاعتبار درجة التشطيبات العمرانيه، و عمر البناء و الاستهلاك	2,800 يال
تقدير قيمة البناء للفلل السكنيه	58,063,000 ريال
مساحة البناء المتبقي " خدمات و خلافه"	2,964 متر مربع
تقدير متوسط سعر متر البناء للخدمات	1,550 ريال
تقدير قيمة البناء للخدمات	4,594,000 ريال
تقدير طول السور الخارجي	780 متر طولي
تقدير متوسط سعر المتر للسور	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 - فاكس 6686060

ثانيا: تقدير القيمة بطريقة الدخل : القيمة = صافي الدخل السنوي المتوقع / المردود المالي المتوقع (Capitalization Rate)

- **المردود المالي المتوقع = صافي الدخل السنوي / سعر المنتج**
- **صافي الدخل السنوي: 13,050,000 ريال**
- **تقدير نسبة صيانة + مصاريف تشغيل + شواغر: 5%**
- **تقدير صافي الدخل السنوي: 13,050,000 ريال X 0.95 = 12,397,000 ريال**
- **تقدير سعر المنتج المثيل: 142,748,000 ريال**
- **نسبة عمولة المسوق: 2.5 %**
- **قيمة العقار المثيل شاملا عمولة المسوق: 142,748,000 ريال X 1.025 = 146,316,000 ريال**
- **المردود المالي المتوقع = (146,316,000/12,397,000) = 8.4%**

تقدير القيمة بطريقة الدخل = صافي الدخل السنوي / 8.4%
= (12,397,000) / (8.4%) = 147,583,000 ريال

ص. ب 50625 جده 21533 - هاتف 6100022 - فاكس 6686060

تقدير القيمة السوقية للعقار – مجمع شاطئ البحر السكني " سي شور " - الخبر صك رقم 930205013309 تاريخ تقرير التقييم: 2018/12/31م	
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفه	142,748,000 ريال
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة الدخل	147,583,000 ريال

المهندس/ محمد مصيري

رقم العضوية : 1210000543
فرع العقار

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

الرئيس التنفيذي

مشعل النشمي

رقم ترخيص مزاولة المهنة 11000071

اخلاء مسؤولية:تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركه كابيتال ، 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 التثمين، 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 للاراضي، و أسعار تكاليف البناء، 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 - فاكس 6686060