

تقرير تـثمين عقاري مُفصل

مجمع أجزالا السكني بالظهران

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة كابيتال
المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
2018 / 06 / 20 م

تم إنجاز تقرير التـثمين بتاريخ
2018 / 06 / 30 م

الفهرس

3	مقدمة
3	تحديد مسؤولية
4	نطاق العمل، أسلوب التقيم، منطقة الدراسة
5	معلومات العقار الأساسية
6	صور وثائق العقار - صورة الصك
8	صورة جوية للعقار
9	صور أجزاء من العقار
11	المؤشرات و المقارنات و كيفية التوصل الى القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة
12	تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة
12	اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسة بتاريخ التقيم
13	المؤثرات على القيمة السوقية للعقار بالنسبة لمراكز الجذب
14	القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة
15	القيمة السوقية للعقار بطريقة الدخل
16	ملخص القيمة السوقية للعقار

التاريخ: 2018/06/30 م

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

الموضوع: تـثمين عقار - مجمع أجزاء السكني - الظهران

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف اعلاه، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار ، و قمنا 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 التـثمين العقاري التالي.

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

القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم) :

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون إكراه.

الحقوق المرتبطة بالعقار:

تم القيام بعملية التـثمين العقاريه على اعتبار أن للمالك الحق بالتصرف الكامل بالعقار والحقوق المرتبطة به دون قيود أو شروط.

تحديد مسؤولية:

لقد قمنا بانجاز تقرير التـثمين بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم المتعارف عليها و ضمن قواعد السلوك المهني للتـثمين العقاري.

إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة (مجمع أجزاء السكني - الظهران) و نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية أو تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة، 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.

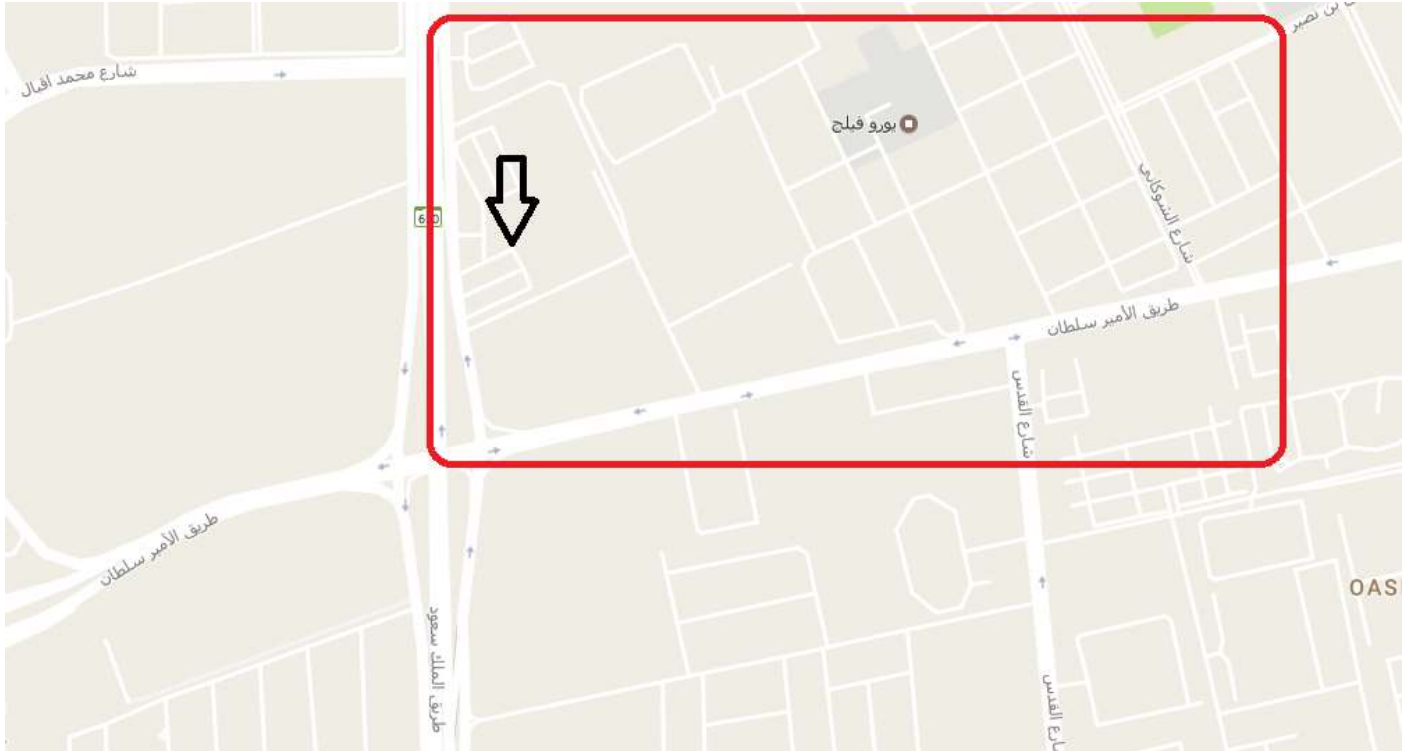
مكتب ري ماكس للتقييم العقاري غير مسئول عن صحة صور الصكوك المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم.

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 التـثمين.

نطاق العمل

لقد تم الكشف الفعلي على العقار، وتم تزويد المُثمن بصور الصكوك و معلومات العقار، كما تم جمع المعلومات العقارية الميدانية من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار.

منطقة الدراسة:



أسلوب التشمين 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 "لا يمكن تأكيدها"، و تم دراسة أسعار الأراضي في المجمعات السكنية، و أسعار الأراضي في حي الاندلس بمدينة الخبر بشكل عام، و دراسة أسعار الأراضي على طريق الملك سعود ، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار ، و تم استخلاص معدل سعر البيع للمتر المربع، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة في قسم التشمين و الدراسات لمزيد من المقارنات و الأخذ 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 الدراسة، و مؤشر التكلفة، و مؤشر الدخل، و ذلك للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار مدار الدراسة.

2- تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار محل التقييم قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية للعقار محل التقييم انخفاضاً أو ارتفاعاً.

معلومات العقار الأساسي

رقم الصك	330205013308 صادر بتاريخ 1438/11/24 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
مالك العقار	الساده/ شركة حفظ المشاركة العقارية
وصف العقار	مجمع جزالا السكني بالظهران
الموقع	حي الأندلس - الخبر
رقم قطعة الأرض	22
رقم المخطط التنظيمي	2 / 40 الواقع بحي الاندلس بالخبر
الشوارع المحيطة	<ul style="list-style-type: none"> • 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 1438/11/24 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
المالك	الساده/ شركة حفظ المشاركة العقارية
وصف العقار	مجمع جزالا السكني بالظهران
الموقع	حي الأندلس - الخبر
رقم قطعة الأرض	23
رقم المخطط التنظيمي	2 / 41 الواقع بحي الاندلس بالخبر
الشوارع المحيطة	<ul style="list-style-type: none"> • 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 إجمالاً

مجمعات سكنيه فاخره	فندق هوليدي ان الخبر	أسواق مركزيه
مدارس	مطاعم	معارض تجاريه

صور وثائق العقار - صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى على الخط الخبير
[٢٧٧]

الكتابة العدل الأولى على الخط الخبير

صك

الرقم: ٢٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٨
التاريخ: ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

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

فإن قطعة الأرض 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 وثمانون متر و ستة و تسعون سنتيمتر

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

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 سنتيمتر

ومساحتها: (١٤,٣٩١,٩) أربعة عشر ألفاً و ثلاثمائة و واحد و تسعون متر مربعاً و تسعون سنتيمتر مربعاً فقط رئيس بلدية محافظة الخبر برقم ٦٠٣٣ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ والمقيد لدينا برقم ٣٥٣٠٧٣٦٢ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥

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

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

، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صور وثائق العقار - صورة الصك



الرقم : ٣٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٧

التاريخ : ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ



المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمنطقة الخبر
[٢٧٧]

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣ من المخطط رقم ٤١ / ٢ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة ٢٢ بطول: (٨٩,٧٣) تسعة وثمانون متر و ثلاثة و سبعون سنتيمتر

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

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 سنتيمتر

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

والمستند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٨٠٧٠٠٥ في ٢٤ / ٤ / ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: 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.

صـورـة جـويـة للـعـقـار



صور أجزاء من العقار



صور أجزاء من العقار



المؤشرات و المقارنات و اسعار الاراضي في المنطقة:

العروض شحيحة ، و من خلال البحث الميداني توصلنا الى بعض المؤشرات لاسعار الاراضي الواقعة على شوارع ضمن منطقة الدراسة بالمنطقة، و هي مؤشرات عامه سيتم من خلالها الاستدلال في حسابات القيمة السوقية لسعر المتر المربع للارض مدار الدراسة:

رقم 1:

- أرض سكنيه تجاريه على طريق الملك سعود للبيع
- الموقع: على طريق الملك سعود شمال العقار مدار الدراسة
- مساحة الأرض: 7,000 متر مربع
- سعر المتر المطلوب: 5,000 ريال

رقم 2:

- أرض سكنيه تجاريه على طريق الملك سعود للبيع
- الموقع: على طريق الملك سعود شمال العقار مدار الدراسة
- مساحة الأرض: 14,500 متر مربع
- سعر المتر المطلوب: 5,000 ريال

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		■	

المؤثرات على القيمة السوقية للعقار بالنسبة لمراكز الجذب:

ممتاز	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 المحيطة
ممتاز	الوصول إلى مراكز التسوق والتجمعات الترفيهية أو الاجتماعية
ممتاز	سمعة المنطقة بشكل عام
جيد	القرب من الحدائق العامة والمتنزهات
ممتاز	مستوى جودة المظهر المعماري للحي
حركة كثيفه	حركة السير في الطريق العام المجاور
متوفرة	خدمات البنية التحتية في المخطط و الخدمات البلدية
ممتاز	انتشار الشوارع المنظمة و الفسيحة بالمخطط
ممتاز	انتشار المرافق و المنشآت التجارية في الحي بشكل عام
ممتاز	مستوى تطور الحي

أولاً: تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة - مجمع اجزالا السكني الظهران صك رقم 330205013307، 330205013308	
تاريخ تقرير التشمين: 2018/06/30م	
مساحة الأرض كاملة للسكن	29,486.73 متر مربع
تقدير القيمة السوقية 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 سنه
تقدير اجمالي تكلفة متر البناء للفلل السكنيه شامل تكاليف انشاء البنية التحتيه و المخططات و الرسومات الهندسية مع مراعاة الاستهلاك و الصيانة	1,825 ريال
تقدير قيمة البناء للفلل السكنيه مع مراعاة الاستهلاك و الصيانه	41,058,000 ريال
مساحة البناء المتبقي " خدمات و خلفه "	3,890 متر مربع
تقدير متوسط سعر متر البناء للخدمات مع مراعاة الاستهلاك و الصيانه	800 ريال
تقدير قيمة البناء للخدمات مع مراعاة الاستهلاك و الصيانه	3,112,000 ريال
تقدير طول السور الخارجي	760 متر طولي
تقدير متوسط سعر المتر للسور مع اعتبار الاستهلاك	150 ريال
تقدير قيمة السور	760 متر طولي X 150 ريال X ارتفاع 3 متر 342,000 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	44,712,000 ريال
تقدير قيمة العقار ارض + بناء	162,658,000 ريال

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: 14,400,000 ريال
- سعر المنتج المقدر: 162,658,000 ريال
- نسبة عمولة المسوق: 2.5 %
- القيمة السوقية للعقار شاملا عمولة المسوق: 162,658,000 ريال X 1.025 = 166,724,000 ريال
- المردود المالي المتوقع = (166,724,000/14,400,000) = 0.086

تقدير القيمة بطريقة الدخل = صافي الدخل السنوي / 0.086

$$167,441,000 = (0.086) / (14,400,000) =$$

تقدير القيمة السوقية للعقار – مجمع جزالا السكني الظهران
صك رقم 330205013308، 330205013307

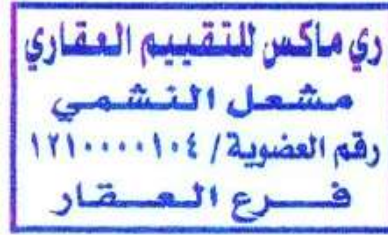
تاريخ تقرير التـثمين: 2018/06/30م

162,658,000 ريال	تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة
167,441,000 ريال	تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة الدخل

• رقم ترخيص مزاولة المهنة 1210000104

الرئيس التنفيذي


مشعل النشمي



اخلاء مسؤولية: تم إنجاز التـثمين العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركـه 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 مسؤولية من أي نوع كانت. ان كافة المعلومات و البيانات و جودتهاما والتحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن البحث الميداني في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراره بتاريخ التـثمين، ونؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان حسب ظروف سعر السوق التنافسي للاراضي، و أسعار تكاليف البناء، و ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المتغيره بشكل عام.

تقرير تـمـين عـقـاري مُفـصـل

" مـجـمـع الـلـوـلـؤة الـسـكـنـي " - حـي الـرـاـكـه - الخـبـر

بـنـاء عـلـى طـلـب
السـادـه / شـركـة مـشـارـكـة كـابـيـتـال
المـحـتـرمـين

تم الكـشـف عـلـى العـقـار بـتـارـيـخ
2018 / 06 / 20 م

تم إـنـجـاز تـقـرـير التـمـين بـتـارـيـخ
2018 / 06 / 30 م

الفهرس

3	مقدمة
3	تحديد مسؤولية
4	نطاق العمل، أسلوب التـثمين، منطقة الدراسة
5	معلومات العقار الأساسي
6	صور وثائق العقار – صورة الصك
7	صورة جوية للعقار
8	صور أجزاء من العقار
11	تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة
11	اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسة بتاريخ التـثمين
12	المؤثرات على القيمة السوقية للعقار بالنسبة لمراكز الجذب
13	القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة
14	القيمة السوقية للعقار بطريقة الدخل
15	ملخص القيمة السوقية للعقار

التاريخ: 2018/06/30 م

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

الموضوع: ترمين عقار - مجمع اللؤلؤة السكني - حي الراكه - الخبر

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقية 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 الترمين العقاري التالي.

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

القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم) :

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون إكراه.

الحقوق المرتبطة بالعقار:

تم القيام بعملية الترمين العقاريه على اعتبار أن للمالك الحق بالتصرف الكامل بالعقار والحقوق المرتبطة به دون قيود أو شروط.

تحديد مسؤولية:

لقد قمنا بانجاز تقرير الترمين بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم المتعارف عليها و ضمن قواعد السلوك المهني للترمين العقاري.

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 الدراسة، 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.

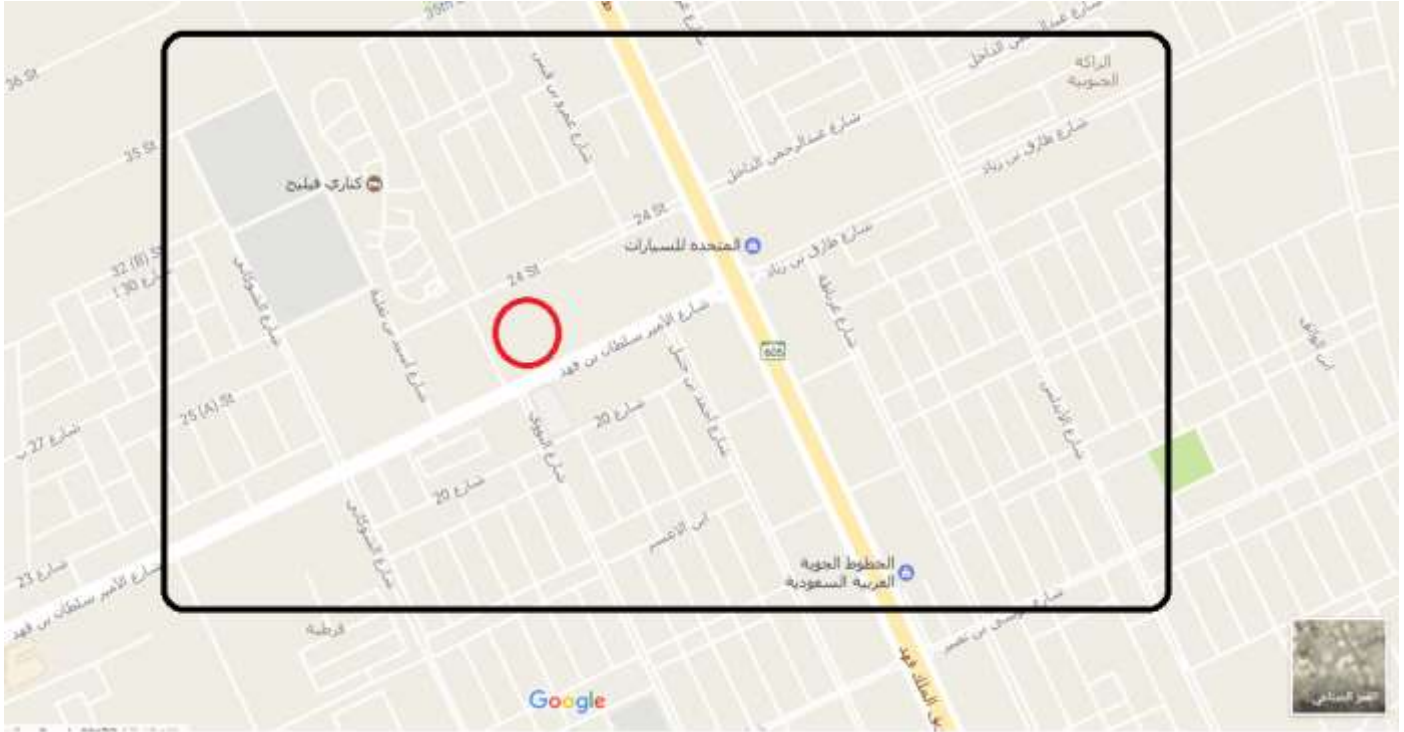
مكتب ري ماكس للتقييم العقاري غير مسئول عن صحة صور الصكوك المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم.

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 الترمين.

نطاق العمل

لقد تم الكشف الفعلي على العقار، وتم تزويد المُثمن بصورة الصك و معلومات العقار ، كما تم جمع المعلومات العقارية الميدانية من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار.

منطقة الدراسة:



أسلوب التثمانين 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 "لا يمكن تأكيدها" ، و تم دراسة أسعار الأراضي في المجمعات السكنية، و أسعار الأراضي السكنية في حي الراكه ضمن منطقة الدراسة بشكل عام، و أسعار الأراضي على شارع الامير سلطان بن فهد، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار، و تم استخلاص معدل سعر البيع للمتر المربع، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة في قسم التثمانين و الدراسات لمزيد من المقارنات و الأخذ 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 المقدره لسعر المتر للأرض مع الأخذ بعين الاعتبار بشكل عام مميزات و إيجابيات الأرض مدار الدراسة، و مؤشر التكلفة، و مؤشر الدخل، و ذلك للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار مدار الدراسة.

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

معلومات العقار الأساسي

رقم الصك	430205013306 صادر بتاريخ 1438/11/24 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 " او" من المخطط رقم 2 / 38
رقم المخطط التنظيمي	2 / 38
الشوارع المحيطة	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 حديقة 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 إجمالاً

منتجعات سياحية فاخره	مجمعات و مناطق سكنيه	مدارس
مراكز تجاريه	معارض سيارات فاخره	مطاعم و معارض تجاريه

صور وثائق العقار - صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المجلس الأعلى للقضاء
كتابة العداء الأولى بالمحكمة المختصة بالخبر
[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) متر
جنوباً: شارع عرض ٤٠ م	بطول: (١٥٠) متر
شرقاً: شارع عرض ١٠ م مخرج من أصل الصك	بطول: (١٥٠) متر
غرباً: شارع عرض ٨ م يليه حديقته عامه	بطول: (١٥٠) متر

ومساحتها: (٢٢٤٠٠) إثنين وعشرون ألفاً وخمسمائة متر مربعاً فقط

والمستند في إفراغها 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 وسبعة و سبعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صورة جوية للعقار



صـور اجـزاء مـن العـقـار



صور أجزاء من العقار



صورة المسبح الداخلي و صالة الجيم



المؤشرات و المقارنات لاسعار الاراضي بالمنطقة:

من خلال البحث الميداني، فان العروض للمنتجات العقارية المشابهة " كومباوند سكني " في منطقة الدراسة معدومة بتاريخ الترمين، حيث يتوفر بعض العروض لاراضي سكنيه صغيرة المساحة ، ولا تشابه الارض مدار الدراسة المميزة بمساحتها و استخداماتها في المنطقة

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 بالنسبة للمنتجات العقارية المشابهة

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

المؤثرات على القيمة السوقية للعقار بالنسبة لمراكز الجذب:

ممتاز	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 المحيطة
ممتاز	الوصول إلى مراكز التسوق والتجمعات الترفيهية او الاجتماعيه
ممتاز	سمعة المنطقة بشكل عام
جيد	القرب من الحدائق العامة والمتنزهات
ممتاز	مستوى جودة المظهر المعماري للحي
حركة كثيفه	حركة السير في الطريق العام المجاور
متوفره	خدمات البنيه التحتية في المخطط و الخدمات البلديه
ممتاز	انتشار الشوارع المنظمة و الفسيحة بالمخطط
ممتاز	انتشار المرافق و المنشآت التجاريه في الحي بشكل عام
ممتاز	مستوى تطور الحي

تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة - مجمع اللؤلؤة السكني - حي الراكه - الخبر	
صك رقم 430205013306 - تاريخ تقرير الترمين: 2018/06/30م	
مساحة الأرض	22,500 متر مربع
مع الأخذ بعين الاعتبار مميزات الارض مدار الدراسة من حيث ندرة وجود مثل لها و كذلك مميزات موقعها المباشر على شارع الامير سلطان بن فهد ، و الرغبة بشكل عام على المجمعات السكنيه الفاخره، فاننا نقدر سعر متر الارض بمبلغ 6,400 ريال	
تقدير قيمة الأرض	144,000,000 ريال
مساحة البناء للفلل السكنيه	36,041 متر مربع
تقدير متوسط سعر متر البناء للفلل السكنيه	3,500 يال
تقدير قيمة البناء للفلل السكنيه	126,143,000 ريال
تقدير نسبة تكاليف انشاء البنية التحتية و المخططات و الرسومات الهندسية و تكاليف ادارية	5%
تقدير اجمالي تكاليف بناء الفلل	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	1.25 X 288,360,000 ريال = 360,450,000 ريال

ثانياً: 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: 32,045,000 ريال
- سعر المنتج المقدر: 360,450,000 ريال
- نسبة عمولة المسوق: 2.5 %
- القيمة السوقية للعقار المشابهة و الجديد شاملا عمولة المسوق: 360,450,000 ريال X 1.025 = 369,461,000 ريال
- المردود المالي المتوقع = (369,461,000 ريال / 32,045,000) = 0.086

تقدير القيمة بطريقة الدخل = صافي الدخل السنوي / 0.086

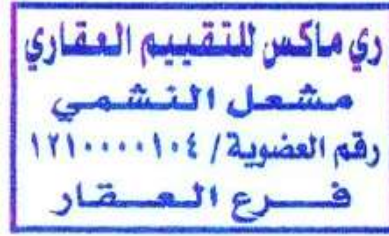
$$= (0.086) / (32,045,000) = 372,616,000 \text{ ريال}$$

<p>تقدير القيمة السوقية للعقار - مجمع اللؤلؤة السكني - حي الراكه - الخبر</p> <p>صك رقم 430205013306</p> <p>تاريخ تقرير التقييم: 2018/06/30م</p>	
360,450,000 ريال	تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة
372,616,000 ريال	تقدير القيمة السوقية للعقار بعد الاكتمال بطريقة الدخل

• رقم ترخيص مزاولة المهنة 1210000104

الرئيس التنفيذي


مشعل التشمي



اخلاء مسؤولية: تم إنجاز التقييم العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركته كابيتال ، و بناء على المعلومات والمستندات المقدمة منهم. ريماكس للتقييم العقاري غير مسؤولة عن صحة صور الصكوك و الوثائق المقدمة من المالك أو من الجهة الطالبة للتقييم، و لا تتحمل ريماكس للتقييم العقاري أي مسؤولية من أي نوع كانت. ان كافة المعلومات و البيانات و جودتها والتحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن البحث الميداني في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسة بتاريخ التقييم، ونؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان حسب ظروف سعر السوق التنافسي للاراضي، و أسعار تكاليف البناء، و ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المتغيره بشكل عام.

تقرير تـثـمـين عـقـاري مُفـصـل

" مـجـمـع شـاطئ البـحـر السـكـنـي "سـي شـور العـزـيـزـيـه" - الخـبـر

بـنـاء عـلـى طـلـب
السـادـه / شـركـة مـشـارـكـة كـابـيـتـال
المـحـتـرمـين

تـم الكـشـف عـلـى العـقـار بـتـارـيـخ
2018 / 06 / 20 م

تـم إـنـجـاز تـقـرـيـر التـثـمـين بـتـارـيـخ
2018 / 06 / 30 م

الفهرس

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

التاريخ: 2018/06/30 م

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

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

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

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

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

القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم) :

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون إكراه.

الحقوق المرتبطة بالعقار:

تم القيام بعملية التثمين العقاريه على اعتبار أن للمالك الحق بالتصرف الكامل بالعقار والحقوق المرتبطة به دون قيود أو شروط.

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 المتعارف عليها و ضمن قواعد السلوك المهني للتثمين العقاري.

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 الدراسة، 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.

مكتب ري ماكس للتقييم العقاري غير مسئول 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.

نطاق العمل

لقد تم الكشف الفعلي على العقار، وتم تزويد المُثمن بصورة الصك و معلومات العقار، كما تم جمع المعلومات العقارية الميدانية من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار.

منطقة الدراسة:



أسلوب التئمين 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 "لا يمكن تأكيدها"، و تم دراسة أسعار الأراضي في المجمعات السكنية، و أسعار الاراضي في العزيزيه ضمن منطقة الدراسة بشكل عام، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار، و تم استخلاص معدل سعر البيع للمتر المربع، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة في قسم التئمين و الدراسات لمزيد من المقارنات و الأخذ 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 المقدره لسعر المتر للأرض مع الأخذ بعين الاعتبار بشكل عام مميزات و إيجابيات الأرض مدار الدراسة، و مؤشر التكلفة، و مؤشر الدخل، و ذلك للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار مدار الدراسة.

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

معلومات العقار الأساسي

رقم الصك	930205013309 صادر بتاريخ 1438/11 /24 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بمحافظة الخبر
المالك	الساده/ شركة حفظ المشاركة العقارية
وصف العقار	مجمع شاطئ البحر السكني
الموقع	حي الخبر الجنوبيه - الخبر
رقم قطعة الأرض	بدون
رقم المخطط التنظيمي	2 / 338
الشوارع المحيطة	<ul style="list-style-type: none"> • 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 إجمالاً		
منتجعات سياحية فاخره	مجمعات و مناطق سكنيه	محطة تحليه المياه المالحة بالخبر
بلدية العزيزيه	صرافات آليه	مطاعم و معارض تجاريه

صور وثائق العقار - صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى والعقد الفظة 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 ٢٣٨ / 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 مملوكة غير مخططة بطول: (١٩٢,٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ثلاثة و أربعون سنتمتر

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

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

ومساحتها: (٣٨١٠٣) ثمانية و ثلاثون ألفا و مائة و ثلاثة متر مربعاً فقط توجد شطفه بالركن الشمالي الشرقي والشمالي الغربي

بمقدار ٤ * ٤ م لكليهما وكذلك وجود غرفة كهرباء بالركن الجنوبي الشرقي بمساحة ٢ * ٥,٥٠ م

والمستند في افراعها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٣٠٢٠٥٠١٣٧٠٣ في ٦ / ٩ / ١٤٣٨ هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي

في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ١٤٥٠٠٠٠٠٠ مائة و خمسة و أربعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ /

١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صورة جوية للعقار



صور أجزاء من العقار



صور أجزاء من العقار



المؤشرات و المقارنات لاسعار الاراضي بالمنطقة:

من خلال البحث الميداني، فان العروض للمنتجات العقارية المشابهة " كومباوند سكني " في منطقة الدراسة معدومة بتاريخ التقييم، حيث يتوفر بعض العروض لاراضي سكنيه صغيرة المساحة ، ولا تشابه الارض مدار الدراسة المميزة بمساحتها و استخداماتها في المنطقة

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 العقارية المشابهة

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

المؤثرات على القيمة السوقية للعقار بالنسبة لمراكز الجذب:

ممتاز	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 المحيطة
ممتاز	الوصول إلى مراكز التسوق والتجمعات الترفيهية و الاجتماعيه
ممتاز	سمعة المنطقة بشكل عام
جيده	القرب من الحدائق العامة و المتنزهات
ممتاز	مستوى جودة المظهر المعماري للحي
حركة كثيفه	حركة السير في الطريق العام المجاور
متوفره	خدمات البنيه التحتيه في المخطط و الخدمات البلديه
ممتاز	انتشار الشوارع المنظمة و الفسيحة بالمخطط
ممتاز	انتشار المرافق و المنشآت التجاريه في الحي بشكل عام
ممتاز	مستوى تطور الحي

أولاً : تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة – مجمع شاطئ البحر السكني " سي شور " - الخبر	
صك رقم 330206008083 - تاريخ تقرير التـثـمـين: 2018/06/30م	
مساحة الأرض	38,103 متر مربع
مع الأخذ بعين الاعتبار مميزات الأرض مدار الدراسة من حيث ندرة وجود مثيل لها و مميزات موقعها المتمثل بقربها الشديد من الخليج العربي، و كذلك قربها من المنتجعات السياحية الفاخره المجاورة، و مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الاستخدام و الرغبة على المجمعات السكنيه الفاخره، فاننا نقدر سعر متر الأرض بمبلغ 1,450 ريال	
تقدير قيمة الأرض	55,250,000 ريال
مساحة البناء للفلل السكنيه	20,737 متر مربع
عمر البناء	حوالي سنتين
تقدير متوسط سعر متر البناء للفلل السكنيه	2,650 يال
تقدير قيمة البناء للفلل السكنيه	54,953,000 ريال
تقدير نسبة تكاليف انشاء البنية التحتية و المخططات و الرسومات الهندسية و تكاليف ادارية	5%
تقدير اجمالي تكاليف بناء الفلل	57,700,000 ريال
مساحة البناء المتبقي " خدمات و خلافه"	2,964 متر مربع
تقدير متوسط سعر متر البناء للخدمات	1,700 ريال
تقدير قيمة البناء للخدمات	5,040,000 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	63,790,000 ريال
تقدير قيمة العقار كاملا " الارض + البناء + السور + المسبح"	119,040,000 ريال
تقدير هامش ربح للمطور	20%
تقدير قيمة العقار بطريقة التكلفة شامل هامش ربح المطور	119,040,000 يال X 1.20 = 142,848,000 ريال

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
- سعر المنتج المقدر: 142,848,000 ريال
- نسبة عمولة المسوق: 2.5 %
- القيمة السوقية للعقار المشابهة و الجديد شاملا عمولة المسوق: 142,848,000 ريال X 1.025 = 146,419,000 ريال
- المردود المالي المتوقع = $(146,419,000 / 13,050,000) = 0.089$

تقدير القيمة بطريقة الدخل = صافي الدخل السنوي / 0.089

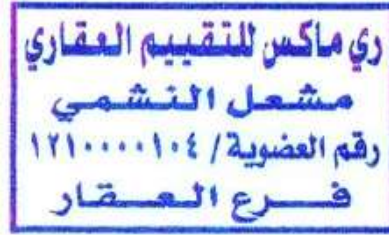
$$146,629,000 = (0.089) / (13,050,000) =$$

تقدير القيمة السوقية للعقار – مجمع شاطئ البحر السكني " سي شور " - الخبر	
صك رقم 930205013309	
تاريخ تقرير التـثـمـين: 2018/06/30م	
142,848,000 ريال	تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة
146,629,000 ريال	تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة الدخل

• رقم ترخيص مزاولة المهنة 1210000104

الرئيس التنفيذي


مشعل النشمي



اخلاء مسؤولية: تم إنجاز التـثـمـين العـقـارـي بـنـاء عـلـى طـلـب العـمـيـل السـادـه / شـركـة مـشـاركـه كـابـيـتـال ، و بـنـاء عـلـى المـعـلـومـات و المـسـتـنـدات المـقـدمـة مـنـهـم . 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 مسؤولية من أي نوع كانت. ان كافة المعلومات و البيانات و جودتهاما والتحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن البحث الميداني في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة بتاريخ التـثـمـين، ونؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان حسب ظروف سعر السوق التنافسي للاراضي، و أسعار تكاليف البناء، و ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المتغيره بشكل عام.

تقرير تـثـمـين عقاري مُفصل

شقق راديسون بلو الفندقية - العليا - الخبر

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة كابيتال
المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
2018 / 06 /20 م

تم إنجاز تقرير التـثـمـين بتاريخ
2018 / 06 /30 م

الفهرس

3	مقدمة
3	تحديد مسؤولية
4	نطاق العمل، أسلوب التثمين، منطقة الدراسة
5	معلومات العقار الأساسية
7	صور وثائق العقار – صور الصكوك
10	صورة جوية للعقار
11	صور العقار
12	المؤشرات و المقارنات و اسعار الاراضي في المنطقة
13	تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة
13	اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسة بتاريخ التثمين
14	المؤثرات على القيمة السوقية للعقار بالنسبة لمراكز الجذب
15	القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة
16	القيمة السوقية للعقار بطريقة الدخل
17	ملخص القيمة السوقية للعقار

التاريخ: 2018/06/30 م

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

الموضوع: تئمين عقار - شقق راديسون بلو الفندقية - العليا - الخبر

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

بناء على طلبكم بتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف اعلاه، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار ، و قمنا 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 التئمين العقاري التالي.

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

القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم) :

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون إكراه.

الحقوق المرتبطة بالعقار:

تم القيام بعملية التئمين العقاريه على اعتبار أن للمالك الحق بالتصرف الكامل بالعقار والحقوق المرتبطة به دون قيود أو شروط.

تحديد مسؤولية:

لقد قمنا بانجاز تقرير التئمين بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم المتعارف عليها و ضمن قواعد السلوك المهني للتئمين العقاري.

إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة (شقق راديسون بلو الفندقية العليا - الخبر)، و نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية أو تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة، 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.

مكتب ري ماكس للتقييم العقاري غير مسئول 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 التئمين.

نطاق العمل

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

منطقة الدراسة:



أسلوب التئمين 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 "لايكن تأكيدها"، و تم دراسة أسعار الأراضي والعقارات الواقعة على شوارع داخلية ضمن منطقة الدراسة بشكل عام، و أسعار الأراضي التجارية الواقعة على طريق الملك سعود المجاور بالدمام ضمن منطقة الدراسة أعلاه، و تم مقارنة الأسعار في النطاق الجيوغرافي للعقار، و تم استخلاص معدل سعر البيع للمتر المربع، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة في قسم التئمين 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 الدراسة، و مؤشر التكلفة، و مؤشر الدخل، و ذلك للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار مدار الدراسة.

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

معلومات العقار الأساسية

رقم الصك	930207005612 صادر بتاريخ 29 / 11 / 1434 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بمحافظة الخبر
المالك	الساده/ شركة حفظ المشاركه العقارية
وصف العقار	شقق فندقية راديسون بلو العليا
الموقع	حي العليا - الخبر
رقم قطعة الأرض	112 من البلك رقم 10 من المخطط رقم 345 / 2 حي العليا الخبر
رقم المخطط التنظيمي	2 / 345
الشوارع المحيطة	<ul style="list-style-type: none"> • 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 / 11 / 1438 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بمحافظة الخبر
المالك	الساده/ شركة حفظ المشاركه العقارية
وصف العقار	شقق فندقية راديسون بلو العليا
الموقع	حي العليا - الخبر
رقم قطعة الأرض	114 من البلك رقم 10 من المخطط رقم 345 / 2 حي العليا الخبر
رقم المخطط التنظيمي	2 / 345
الشوارع المحيطة	<ul style="list-style-type: none"> • الجنوب: شارع عرض 16 متر بطول 30 متر
مساحة الأرض	1,200 متر مربع

رقم الصك	330207005613 صادر بتاريخ 29 / 11 / 1438 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الاولى بمحافظة الخبر
وصف العقار	شقق فندقية راديسون بلو العليا
المالك	الساده/ شركة حفظ المشاركه العقارية
الموقع	حي العليا - الخبر
رقم قطعة الأرض	116 من البلك رقم 10 من المخطط رقم 345 / 2 حي العليا الخبر
رقم المخطط التنظيمي	2 / 345
الشوارع المحيطة	<ul style="list-style-type: none"> • الجنوب: شارع عرض 16 متر بطول 30 متر
مساحة الأرض	1,200 متر مربع

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

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

صور وثائق العقار - صور الصكوك



الرقم: ٩٣٠٢٠٧٠٠٩٦١٢

التاريخ: ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الملك عبدالعزيز بن سعود آل سعود
كتابة العدل والادارة القضائية بالخبر
[٢٧٧]

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 سنتمتر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم

١٩٣٦٤ / ١٣ / ١٣ في ١٤٣٤ / ٤ / ١٣ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤

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

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٤ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي

في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ، بثمان وقدره ٣٢٣٠٠٠٠٠٠ إثنين و ثلاثون مليوناً و ثلاثمائة ألف ريال ضمن شكين وعليه جرى التصديق

تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ، لاعتماده، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صور وثائق العقار - صور الصكوك



الرقم: ٣٣٠٢٠٧٠٠٥٦١١

التاريخ: ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
كتابة العدل والافراج
[٢٧٧]

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 / ٣ 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 افرأغها 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 مليوناً و ثلاثمائة و خمسون ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى

التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صور وثائق العقار - صور الصكوك



الرقم : ٣٣٠٢٠٧٠٠٥٦١٣

التاريخ : ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
كتابة العدل والادارة القضائية بالخبر

[٢٧٧]

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 ومنتين متر مربعاً فقط بموجب خطاب الأمين برقم ١٩٣٦٤ / ١٤٣٤ في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤

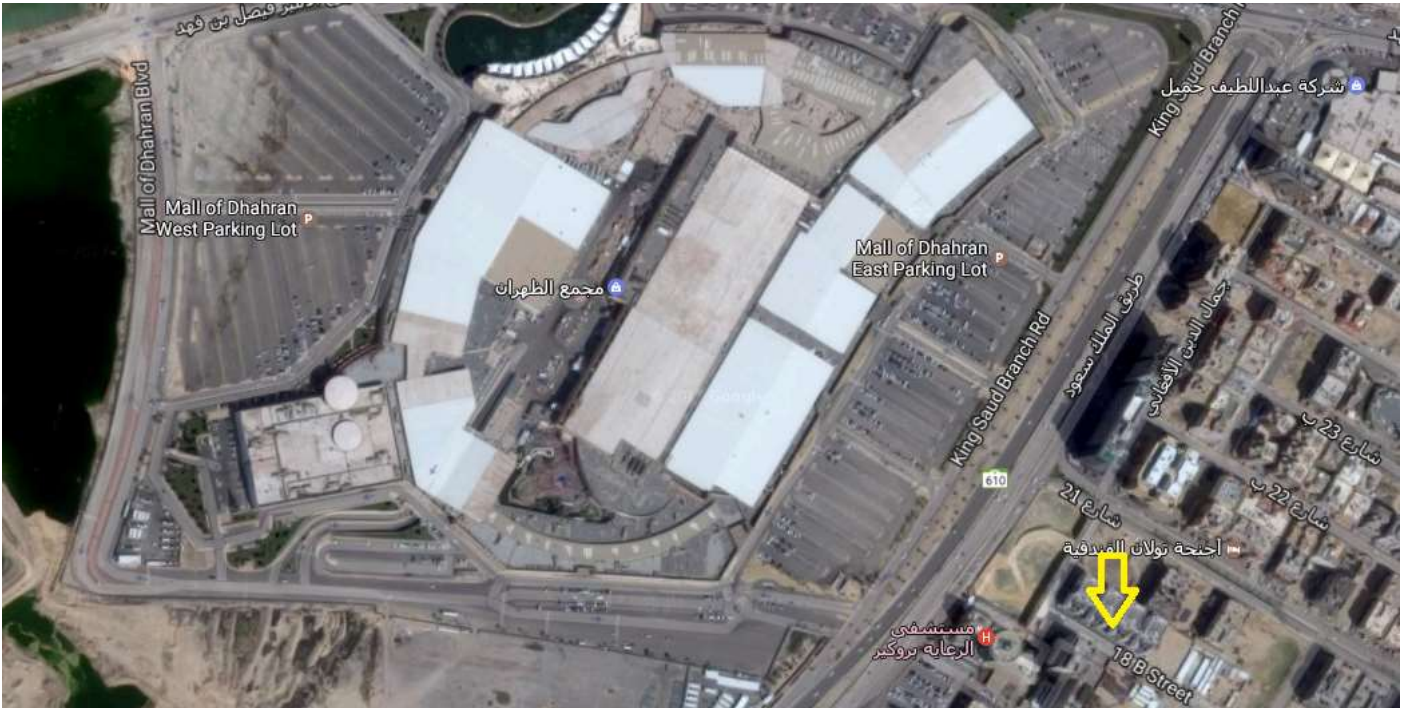
والمستند في أفرغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠٢٠٢٠٠٦٨٠٢ في ٢٢ / ٩ / ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي

في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ، بثمن وقدره ٢٦٣٥٠٠٠٠ ستة وعشرون مليوناً و ثلاثمائة وخمسون ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى

التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صورة جوية للعقار



صورة العقار



المؤشرات و المقارنات و اسعار الاراضي في المنطقة:

العروض شحيحة ، و من خلال البحث الميداني توصلنا الى بعض المؤشرات لاسعار الاراضي التجاريه الواقعة علي شوارع ضمن منطقة الدراسة بالمنطقة، و هي مؤشرات عامه سيتم من خلالها الاستدلال في حسابات القيمه السوقية لسعر المتر المربع للارض مدار الدراسة:

رقم 1:

- أرض سكنيه تجارية قريبه من العقار مدار الدراسة للبيع
- الموقع: العليا – شمال العقار مدار الدراسة
- مساحة الأرض: 1,567 متر مربع
- عرض الشارع: 30 متر
- سعر المتر : 7,000 ريال

رقم 2:

- أرض سكنيه قريبه من العقار مدار الدراسة للبيع
- الموقع: العليا – جنوب العقار مدار الدراسة
- مساحة الأرض: 800 متر مربع
- عرض الشارع: 15 متر
- سعر المتر : 4,500 ريال

رقم 3:

- أرض سكنيه للبيع
- الموقع: العليا – جنوب شرق العقار مدار الدراسة
- مساحة الأرض: 600 متر مربع
- عرض الشارع: 15 متر
- سعر المتر المطلوب: 4,500 ريال

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		■	

المؤثرات على القيمة السوقية للعقار بالنسبة لمراكز الجذب:

ممتاز	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 المحيطة
ممتاز	الوصول إلى مراكز التسوق والتجمعات الترفيهية أو الاجتماعية
ممتاز	سمعة المنطقة بشكل عام
جيد	القرب من الحدائق العامة والمتنزهات
ممتاز	مستوى جودة المظهر المعماري للحي
حركة كثيفه	حركة السير في الطريق العام المجاور
متوفره	خدمات البنية التحتية في المخطط و الخدمات البلدية
ممتاز	انتشار الشوارع المنظمة و الفسيحة بالمخطط
ممتاز	انتشار المرافق و المنشآت التجاريه في الحي بشكل عام
ممتاز	مستوى تطور الحي

<p>أولاً: تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة - شقق راديسون بلو الفندقية - العليا - الخبر صكوك أرقام 930207005612 ، 330207005611 ، 330207005613 ، تاريخ تقرير التئمين: 2018/06/30م</p>	
مساحة الأرض كاملة للصكوك الثلاثة	3,798.08 متر مربع
تقدير سعر المتر للأرض	5,500 ريال أخذين بعين الاعتبار مميزات موقع الأرض و حيوية منطقة الدراسة في مدينة الخبر
تقدير قيمة الأرض	20,890,000 ريال
مساحة البناء الرئيسي	8,935 متر مربع
عمر البناء	حوالي سنتين
تقدير متوسط سعر متر البناء الرئيسي مع الأخذ بعين الاعتبار جودة و ارتفاع درجة التشطيبات العمرانية	5,500 ريال
تقدير قيمة البناء الرئيسي	49,140,000 ريال
تقدير نسبة تكاليف انشاء البنية التحتية و المخططات و الرسومات الهندسية و تكاليف ادارية	6%
تقدير اجمالي تكاليف البناء الرئيسي	52,088,000 ريال
تقدير قيمة بناء الخدمات و خلفه " غرفة كهرباء، وارش، سور"	500,000 ريال
تقدير قيمة البناء كاملاً	52,588,000 ريال
تقدير قيمة العقار " أرض + بناء"	73,478,000 ريال
تقدير هامش ربح للمطور مع الأخذ بعين الاعتبار ان العقار حديث و مؤثت بكافة التجهيزات اللازمة	16%
تقدير القيمة السوقية للعقار شامل هامش ربح المطور المقدر	85,234,000 ريال

ثانياً: 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 : 7,225,000 ريال
- سعر العقار المقدر: 85,234,000 ريال
- نسبة السوق: 2.5%
- القيمة السوقية للعقار شامل نسبة السوق: 85,234,000 ريال X 1.025 = 87,364,000 ريال
- المردود المالي المتوقع = (87,364,000 / 7,225,000) = 0.082

تقدير القيمة بطريقة الدخل = صافي الدخل السنوي / 0.082

$$= (7,225,000) / (0.082\%) = 88,109,000 \text{ ريال}$$

تقدير القيمة السوقية للعقار - شقق راديسون بلو الفندقية - العليا - الخبر صكوك أرقام 930207005612 ، 330207005611 ، 330207005613	
تاريخ تقرير التئمين: 2018/06/30م	
85,234,000 ريال	تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة
88,109,000 ريال	تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة الدخل

• رقم ترخيص مزاولة المهنة 1210000104

الرئيس التنفيذي


 مشعل النشمي



ملاحظه: لا تشمل الدراسة المنجزة أعلاه تقييم العلامه التجاريه.

اخلاء مسؤولية: تم إنجاز التئمين العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة مشاركته كابيتال ، و بناء على المعلومات والمستندات المقدمة منهم. ريماكس للتقييم العقاري غير مسؤولة عن صحة صور الصكوك و الوثائق المقدمة من المالك أو من الجهة الطالبة للتقييم، و لا تتحمل ريماكس للتقييم العقاري أي مسؤولية من أي نوع كانت. ان كافة المعلومات و البيانات و جودتها والتحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن البحث الميداني في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدراسة بتاريخ التئمين، ونؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان حسب ظروف سعر السوق التنافسي للاراضي، و أسعار تكاليف البناء، و ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المتغيره بشكل عام.

تقرير تـمـين عقاري مُفصل

مستودعات البركة – حي السلي بالرياض

بناء على طلب
الساده / شركة مشاركة كابيتال
المحترمين

تم الكشف على العقار بتاريخ
2018 / 06 / 20 م

تم إنجاز تقرير التـمـين بتاريخ
2018 / 06 / 30 م

الفهرس

3	مقدمة
3	تحديد مسؤولية
4	نطاق العمل، أسلوب التـثمين، منطقة الدراسة
5	معلومات العقار الأساسية
6	صور وثائق العقار – صورة الصك
7	صورة جوية للعقار
8	صور أجزاء من العقار
10	تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري على العقار مدار الدراسة
10	اتجاه العرض و الطلب في منطقة الدراسة بتاريخ التـثمين
11	المؤثرات على القيمة السوقية للعقار بالنسبة لمراكز الجذب
13 ، 12	تقدير القيمة السوقية للعقار

التاريخ: 2018/06/30 م

الساده / شركة مشاركته الماليه
عنايه الاستاذ/ أحمد بن سلطان العويد
مدير الصناديق العقاريه
المحترمين
المحترم

الموضوع: تثمانين عقار - مستودعات البركة - حي السلي بالرياض

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

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

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

القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم) :

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون إكراه.

الحقوق المرتبطة بالعقار:

تم القيام بعملية التثمانين العقاريه على اعتبار أن للمالك الحق بالتصرف الكامل بالعقار والحقوق المرتبطة به دون قيود أو شروط.

تحديد مسؤولية:

لقد قمنا بانجاز تقرير التثمانين بكل ما نمتلكه من قدرة و خبرة و معرفة مهنية، و تم إعداد هذا التقرير بالالتزام بمعايير التقييم المتعارف عليها و ضمن قواعد السلوك المهني للتثمانين العقاري.

إننا نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية في العقار مدار الدراسة (مستودعات البركة - حي السلي بالرياض)، و نقر بأنه ليس لدينا أية مصلحة شخصية أو تحيز فيما يتعلق بكافة الأطراف المعنية بالعقار مدار الدراسة، 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.

مكتب ري ماكس للتقييم العقاري غير مسئول 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 التثمانين.

نطاق العمل

لقد تم الكشف الفعلي على العقار ، وتم تزويد المُثمن بصورة الصك و معلومات العقار، كما تم جمع المعلومات العقارية الميدانية من منطقة الدراسة المحيطة بالعقار.

منطقة الدراسة:



أسلوب التقييم 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 "لا يمكن تأكيدها" ، و تم دراسة أسعار الأراضي والعقارات التجارية 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 ، و تم استخلاص معدل سعر البيع للمتر المربع، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة في قسم التقييم 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 الدراسة، 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.

معلومات العقار الأساسي

رقم الصك	910123031387 صادر بتاريخ 25 /11 /1438 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل الأولى بالرياض
المالك	الساده/ شركة حفظ المشاركة العقارية
وصف العقار	مستودعات البركة
الموقع	حي السلي - الرياض
رقم قطعة الأرض و المخطط	قطعة الأرض رقم 1 / 2 / 45 و قطعة الأرض رقم 2/2/45 و قطعة الأرض رقم 3/4/45 و قطعة الأرض 1 / 4 / 45 و قطعة الأرض 2 / 4 / 45 و قطعة الأرض 3 / 2 / 45 من المخطط 1391 / 3 الواقع في حي السلي بالرياض
الشوارع المحيطة	<ul style="list-style-type: none"> • 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 إجمالاً
منطقة مستودعات و مصانع و تخزين لوجستي

صـورـة جـويـة للـعـقـار



صورة العقار



صورة العقار



المؤشرات و المقارنات لاسعار الاراضي بالمنطقة:

من خلال البحث الميداني، فان العروض للمنتجات العقارية المشابهة على شوارع عرض 30 متر شمالي و شارع عرض 36 متر جنوبي في منطقة الدراسة شحيحة جدا بتاريخ التئمين، و نقدر سعر الاراضي المشابهة في منطقة الدراسة بمبلغ يتراوح من 1,900 ريال الى 2,100 ريال للمتر

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 العقارية المشابهة

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

المؤثرات على القيمة السوقية للعقار بالنسبة لمراكز الجذب:

ممتاز	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
ممتازة	شبكة الطرق المحيطة
ممتازة	سمعة المنطقة بشكل عام
متوسطه	حركة السير في الطريق العام المجاور
ممتاز	خدمات البنية التحتية في المخطط و الخدمات البلدية
ممتاز	انتشار الشوارع المنظمة و الفسيحة بالمخطط

تقدير القيمة السوقية للعقار – مستودعات حي البركه حي السلي – الرياض - صك رقم 910123031387	
تاريخ تقرير التثمين: 2018/06/30م	
29,955.42 متر مربع	مساحة الأرض
2,000 ريال اخذين بعين الاعتبار الشوارع المحيطة شارع عرض 30 متر شمالي و شارع عرض 36 متر جنوبي	تقدير القيمة السوقية لسعر متر الارض
59,910,000 ريال	تقدير قيمة الأرض
27,605 متر مربع	مساحة البناء
حوالي سنتين	عمر البناء
1,100 ريال	تقدير تكلفة متر البناء
30,365,000 ريال	تقدير قيمة البناء
1%	تقدير نسبة تكاليف انشاء البنية التحتية و المخططات و الرسومات الهندسية و تكاليف ادارية
30,668,000 ريال	تقدير اجمالي تكاليف البناء
90,578,000 ريال	تقدير قيمة العقار كاملا الارض + البناء

ثانياً: 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 : 9,000,000 ريال
- سعر العقار المقدر : 90,578,000 ريال
- نسبة عمولة السوق: 2.5 %
- القيمة السوقية للعقار شاملاً عمولة السوق: 90,578,000 ريال X 1.025 = 92,842,000 ريال
- المردود المالي المتوقع = (9,000,000 / 92,842,000) = 0.096

تقدير القيمة بطريقة الدخل = صافي الدخل السنوي / 0.096

$$= 93,750,000 \text{ ريال} = 0.096 / (9,000,000)$$

تقدير القيمة السوقية للعقار - مستودعات حي البركة حي السلي - الرياض - صك رقم 910123031387	
تاريخ تقرير الترمين: 2018/06/30م	
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة	90,578,000 ريال
تقدير القيمة السوقية للعقار بطريقة الدخل	93,750,000 ريال

• رقم ترخيص مزاولة المهنة 1210000104

الرئيس التنفيذي



مشعل النشمي



اخلاء مسؤولية: تم إنجاز الترمين العقاري بناء على طلب العميل الساده / شركة شركه كابتال ، و بناء على المعلومات والمستندات المقدمة منهم. ريماكس للتقييم العقاري غير مسؤولة عن صحة صور الصكوك و الوثائق المقدمة من المالك أو من الجهة الطالبة للتقييم، و لا تتحمل ريماكس للتقييم العقاري أي مسؤولية من أي نوع كانت. ان كافة المعلومات و البيانات و جودتها والتحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن البحث الميداني في السوق العقاريه المحيطة بالعقار مدار الدرسة بتاريخ الترمين، ونؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان حسب ظروف سعر السوق التنافسي للاراضي، و أسعار تكاليف البناء، و ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المتغيره بشكل عام.