


تم إعداد هذا التقرير بناء على طلب من:
صندوق مشاركة ريت

المدينة: الرياض

العنوان: حي العليا


نوع العقار: مبنى تجاري - إداري

اسم العقار: برج فيردين

S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	


المحتويات

2	الملخص التنفيذي
3	قيمة العقار
3	معلومات شركة التقييم
3	المقيم المسؤول
4	أبرز النقاط وأهم التعليقات العامة
5	شروط التعاقد (نطاق العمل)
6	تفاصيل العقار
6	المعلومات القانونية للعقار لموضوع التقييم
6	المستندات المرفقة
6	بيانات الملكية
6	بيانات رخصة البناء
7	وصف الموقع
7	أبعاد العقار
7	نظام البناء
7	الخدمات المتوفرة في موقع العقار
8	الموقع على الخريطة
9	تحليل التقييم
9	طرق وأساليب التقييم
9	أسلوب السوق (المبيعات المشابهة)
9	أسلوب التكلفة (طريقة المقاول)
9	أسلوب الدخل (الاستثمار)
10	تقييم العقار بأسلوب السوق (طريقة المبيعات المشابهة)
10	خريطة المقارنات
11	تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة المقاول)
12	التقييم بأسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل)
12	المسح الميداني لمعدلات رسملة الدخل ومعامل خصم النقود
12	خريطة المقارنات
12	نتائج المسح الميداني وإفترض معدل الرسملة و معامل خصم النقود
15	تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)
15	تحليل الحساسية
16	الملحقات
16	الملحق أ
16	صور العقار
17	الملحق ب
17	صورة الصك
18	الملحق ج
18	رخصة بناء
19	الملحق د
19	صورة من نظام البناء
20	الملحق هـ
20	المصطلحات

S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

الملخص التنفيذي

S.C.V 2022-08-08-001	الرقم المرجعي
مقيم خارجي	حالة المقيمين
شركة سيما وشريكة للتقييم العقاري	اسم الشركة
صندوق مشاركة ريت	العميل (مقدم الطلب)
صندوق مشاركة ريت	مستخدم التقرير
المحاسبة	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
الإستخدام الحالي	فرضية التقييم
الرياض - المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
متعدد الاستخدامات	استخدام العقار
الريال السعودي	عملة التقييم
تم تقييم هذا العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية (International Valuation Standards) الصادرة عام 2022 م عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، المملكة العربية السعودية	معايير التقييم
اسلوب الدخل	أسلوب التقييم المستخدم
يفترض أن العقار المستهدف صحيح الملكية وخالي من أي قيود شخصية أو عينية ولا يوجد عليه أي قرض أو رهن أو حق امتياز أو منازعات.	الافتراضات
6/28/2022 م. الموافق 11/29/1443 هـ	تاريخ المعاينة
6/30/2022 م الموافق 11/30/1443 هـ	تاريخ التقييم
8/8/2022 م. الموافق 1/10/1444 هـ	تاريخ إصدار التقرير

S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	


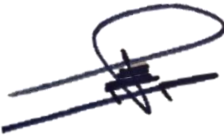
قيمة العقار

مساحة الأرض (م ²)	3,212
إجمالي قيمة العقار (ريال)	232,791,251
إجمالي قيمة العقار كتابة (ريال)	فقط مائتان وثمانون وثلاثون مليوناً وسبعمائة وواحد وتسعون ألفاً ومائتان وواحد وخمسون ريالاً سعودياً لا غير


معلومات شركة التقييم

اسم شركة التقييم	سيما وشريكه للتقييم العقاري
رقم الترخيص	323/18/779
تاريخ نهاية الترخيص	1444/02/24 هـ

المقيم المسؤول


اسم المقيم	وديع بن عبد الله المعلي	التوقيع	
المسمى الوظيفي	الرئيس التنفيذي لشركة سيما وشريكه للتقييم العقاري	اعتماد	
رقم العضوية	1210000084	رقم العضوية: زميل	
اسم المقيم	هشام بن محمد الحربي	التوقيع	
المسمى الوظيفي	مدير وحدة تقييم المشاريع	تقييم	
رقم العضوية	1210001360	رقم العضوية: زميل	



S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

أبرز النقاط واهم التعليقات العامة


- لقد اعتمدت إدارة التقييم بشركة سيمما وشريكة للتقييم العقاري على البيانات الواردة من قبل العميل فيما يخص العقار/العقارات موضوع التقييم في هذا التقرير بافتراض أنها صحيحة ولم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة في عام (International Valuation Standards 2022) للمملكة العربية السعودية وللمقيمين المعتمدين (المملكة العربية السعودية) وقد تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم الاعتماد عليها في إعدادها وعرضها.
- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من العميل والمشار إليها فيما يلي باسم العميل لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف والغرض منه. ولذلك، فإن هذا التقرير لهذا الغرض فقط ولا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك العقار والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب ألا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

شروط التعاقد (نطاق العمل)

تم إعداد هذا التقييم بناء على التعليمات الواردة من قبل / صندوق مشاركة ريت وذلك لتقدير القيمة السوقية للملكية العقارية موضوع التقييم وذلك لأغراض المحاسبية وتشير البنود أدناه الى نطاق العمل المتفق عليه من قبل إدارة التقييم بشركة سيما وشريكة للتقييم العقاري والعميل

المقيم	شركة سيما وشريكة للتقييم العقاري
العميل	صندوق مشاركة ريت
الغرض من التقييم	المحاسبة
أساس القيمة	القيمة السوقية
فرضية التقييم	الإستخدام الحالي
مستخدم تقرير التقييم	صندوق مشاركة ريت
طبيعة العقار	متعدد الإستخدامات
معايير التقييم	تم تقييم هذا العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية (International valuation Standards. IVS) الصادرة عام 2022 م عن الهيئة السعودية للمقيمين السعوديين، المملكة العربية السعودية
تاريخ معاينة العقار	تاريخ المعاينة <u>6/28/2022</u> م مع الأخذ بالاعتبار بأنه لا تعتبر عملية معاينة العقار بأنها لغرض الفحص الهندسي للمباني بأي شكل من الأشكال.
البحث والاستقصاء	اعتمدت إدارة التقييم بشركة سيما وشريكة للتقييم العقاري على مجموعة من مصادر السوق وتحليل البيانات المكتوبة بتاريخ <u>6/29/2022</u> بالإضافة الى البيانات المزودة من قبل العميل
تاريخ التقييم	تم استنتاج الرأي في القيمة بتاريخ <u>6/30/2022</u> م.
عملة التقييم	عملة التقييم هي الريال السعودي
نطاق التقييم	بناء على معايير التقييم الدولية فإن نطاق التقييم اشتمل على البحث والتحليل وذلك لإعداد هذا التقرير حسب الغرض المقصود منه علما بأنه قد تم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد هذا التقرير من قبل العميل والمنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم
الافتراضات والافتراضات الخاصة	يفترض أن العقار المستهدف صحيح الملكية وخالي من أي قيود شخصية أو عينية ولا يوجد عليه أي قرض أو رهن أو حق امتياز أو منازعات ولا يوجد أي افتراضات خاصة مزودة من قبل العميل
القيود على الاستخدام والنشر	يعد هذا التقرير المقدم من قبل شركة سيما وشريكة للتقييم العقاري ملك لها ولا يجوز استخدامه في غير في أغراض تخالف ما تم إعداده لها لذلك فإن هذا التقرير معد لهذا الغرض فقط ولا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى.

S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

تفاصيل العقار

المعلومات القانونية للعقار موضوع التقييم

المستندات المرفقة


غير مرفق	مرفق	نوع المستند
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	صك الملكية
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	كروكي الموقع
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	رخصة المباني
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	بيان بالدخل

بيانات الملكية

Title deed number	730205024123	رقم الصك
Owner as per title deed	شركة حفظ المشاركة العقارية	اسم المالك
Type of ownership	مطلقة	نوع الملكية
Date of registration	1443/09/24 هـ	تاريخ التسجيل
Layout number	1184	رقم المخطط
Plot number	14	رقم البلك
Notes	لا يوجد	ملاحظات
Source	الصك	المصدر

بيانات رخصة البناء

Land Area SQM	3,212	مساحة الأرض (م ²)
Date of issue	1441/07/10 هـ	تاريخ الإصدار
Build up area (BUA)	25,591	المسطحات المبنية (م ²)
Land use	Mix use	استخدام الأرض
Coverage	%70	متعدد الاستخدامات
Floor Area Ratio (FAR)	9.1	نسبة التغطية
Notes	لا يوجد	معامل المساحة المبنية
Source	رخصة البناء	ملاحظات
		المصدر

S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

وصف الموقع

منطقة الرياض	المنطقة الإدارية
الرياض	المدينة
العليا	الحي
طريق الامير محمد بن عبدالعزيز	أسم الشارع

أبعاد العقار


الاتجاه	البعد (مترطولي)	الحد
شمال	34.81	شارع عرض 60م
جنوب	70	شارع عرض 15م
شرق	55	شارع عرض 20م
غرب	40.08	شارع عرض 80م

نظام البناء

البيان	الايضاح
الاستخدام	تجاري/إداري
نسبة البناء	50%
عدد الأدوار	8
معامل البناء	6.5

الخدمات المتوفرة في موقع العقار

sewage	صرف صحي	Telephone	هاتف	water	مياه	Electricity	كهرباء
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

الموقع على الخريطة




E"53.4'46"40

N"41.5'24"41

إحداثيات الموقع

<https://goo.gl/maps/Bt9uouRgW2AmiUne9>

رابط الموقع

S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

تحليل التقييم

الغرض من التقييم

تم إعداد تقرير التقييم بناء على طلب العميل: (صندوق مشاركة ريت) وهو معد لغرض المحاسبة
أساس القيمة

تم إعداد تقرير التقييم بناء على طلب صندوق مشاركة ريت على أن يكون أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي تقدير القيمة السوقية للملكية العقارية موضوع التقييم بهذا التقرير ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (– International Valuation Standards 2022 – IVS)

حسب بيانات العميل + المصور الجوي	القياس	البحث والاستقصاء
على الطبيعة + المصور الجوي	المعاينة	
6/29/2022	تاريخ البحث	
أسعار عروض البيع بالمنطقة	البيانات المعتمد عليها	طبيعة الموارد ومصدرها
السوق (المنطقة المحيطة)	المصدر	

طرق وأساليب التقييم

أسلوب السوق (المبيعات المشابهة)


ويعرف هذا الأسلوب بأنه يقدم مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها، حيث تم مسح منطقة السوق وعمل مقارنات مباشرة بينها وبين العقار محل التقييم حيث أن العقار الذي تم تقييمه يشترك مع العقارات المجاورة في كثير من النقاط، وتم عمل تسويات لجوانب الاختلاف بين العقارات المقارنة والعقار محل التقييم وذلك للوصول إلى القيمة السوقية بأسلوب المقارنة.

أسلوب التكلفة (طريقة المقاول)

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع للأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.

أسلوب الدخل (الاستثمار)

تستند طريقة الاستثمار إلى مبدأ مفاده أن القيمة الرأسمالية للحق العقاري، أو الملكية المطلقة، أو الحيازة الإيجارية ترتبط بصورة مباشرة بالدخل. وبناء على الدخل الذي تُدره القيمة الإيجارية للعقار، يمكن تقدير القيمة الرأسمالية وذلك بعد احتساب نسب الشواغر ومصارييف الصيانة للملكية العقارية موضوع التقييم ثم يتم احتساب القيمة الاستثمارية بالاعتماد على عائد الاستثمار في منطقة العقار


S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

تقييم العقار بأسلوب السوق (طريقة المبيعات المشابهة)

المقارن 2		المقارن 1		العقار المراد تقييمه	البند
تم التقييم	نوع المقارن	عرض بيع	نوع المقارن		
7/8/2022	التاريخ	3/8/2022	التاريخ		سعر المتر المربع
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		ظروف السوق
14,500		16,000			قيمة التسويات للمتر المربع
0%		0%			قيمة المتر المربع بعد التسويات
0		0			مساحة الأرض
14,500		16,000		3,212	الواجهات
-3%	2,295	-5%	1,524	4	عرض الشارع
5%	3	10%	2	م 80	الإجمالي
0%	م 80	0%	م 80	م 80	قيمة التسويات للمتر المربع
2%		5%			قيمة المتر المربع النهائية
290		800			النسبة الموزونة
14,790		16,800			القيمة الموزونة
60%		40%			سعر المتر المربع
8874		6,720			سعر المتر المربع بعد التقريب
	15,594				قيمة الأرض
	15,500				
	49,786,000				

خريطة المقارنات




S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة المقاول)

تقدير قيمة الأرض

قيمة الأرض	سعر المتر	مساحة الأرض	
49,786,000	15,500	3,212	
التكاليف المباشرة			
النكلفة	سعر المتر	المسطحات	البيان
7,998,300	2,500	3,199.32	قبو ثاني
7,998,300	2,500	3,199.32	قبو اول
6,933,000	3,000	2,311.00	دور ارضي
6,933,000	3,000	2,311.00	ميزانين
9,597,000	3,000	3,199.00	اول تجاري
4,818,000	3,000	1,606.00	ثاني تجاري
4,818,000	3,000	1,606.00	ثالث مكنتي
4,818,000	3,000	1,606.00	دور رابع
4,818,000	3,000	1,606.00	دور خامس
4,818,000	3,000	1,606.00	دور سادس
4,818,000	3,000	1,606.00	دور سابع
4,818,000	3,000	1,606.00	دور ثامن
194,100	1,500	129.40	غرفة كهرباء
73,379,700	2,867	25,591	اجمالي التكاليف المباشرة
التكاليف الغير مباشرة			
2,568,290	3.5%	تكاليف استشارية	
3,668,985	5.0%	تكلفة توصيل الخدمات	
3,668,985	5.0%	تكلفة الإدارة	
1,834,493	5.0%	تكلفة التمويل	
18,344,925	25.0%	تكلفة الأرباح والمخاطر	
30,085,677		اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
4,043	متوسط سعر التكلفة	103,465,377	إجمالي تكاليف المشروع
3	العمر الفعلي	اكثر من 20 سنة	العمر الحالي
60			العمر الافتراضي
5%			نسبة الإهلاك الفعلية المستخدمة
98,292,108			تقدير قيمة المباني الحالية بعد خصم الإهلاك
3,841			متوسط التكلفة للمتر بعد احتساب الإهلاك
مادي			نوع التقادم
حسب افادة العميل و النتائج وفق الزيارة الميدانية فقد تبين لفريق العمل بان العقار قد تمت إعادة ترميمه بشكل كامل مؤخرا لذلك تم احتساب العمر الفعلي للعقار 3 سنوات			ملاحظات
148,078,108			قيمة العقار بطريقة التكلفة

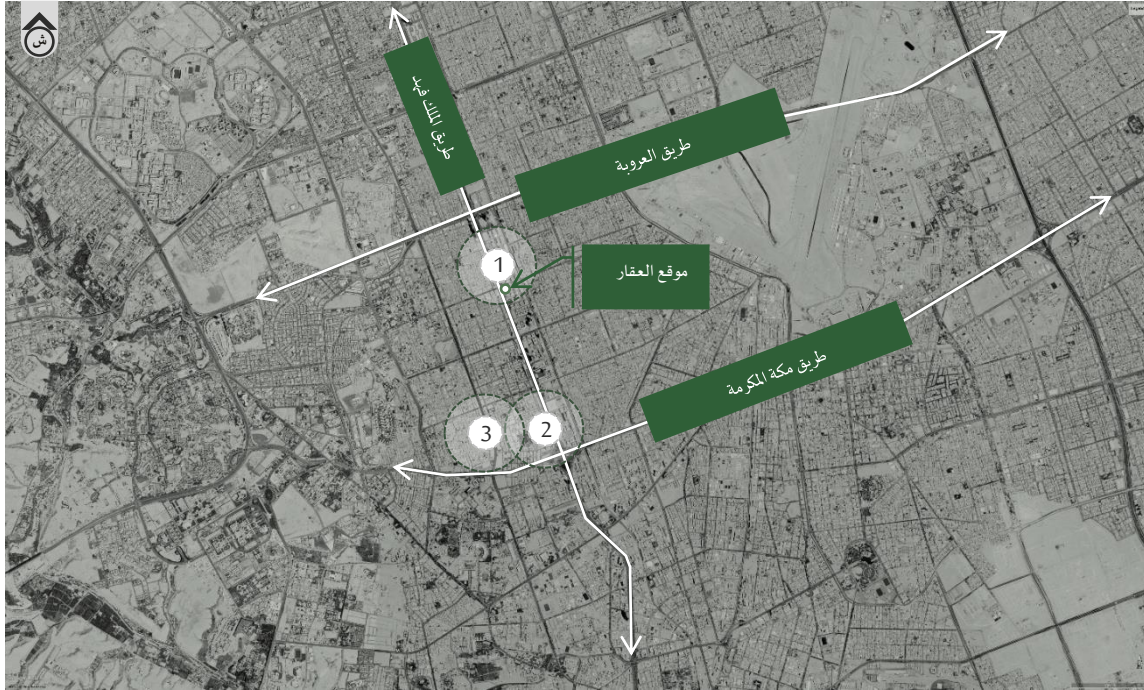
S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

التقييم بأسلوب الدخل (طريقة رسمة الدخل)

المسح الميداني لمعدلات رسمة الدخل ومعامل خصم النقود

#	اسم الصندوق	التاريخ	اسم العقار	معدل الخصم	معدل العائد	الإحداثيات
1	الرياض ريت	2021/12/31	أبراج الفرسان	8.50%	8.50%	"20.7'42°24N "32.9'40°46E
2	أصول و بخت	2021/12/31	برج المحمدية	-	7.50%	24°40'54.9"N 46°41'12.3"E
3	أصول و بخت	2021/12/31	معارض التخصصي	7.50%	7.50%	24°40'51.7"N 46°40'40.5"E

خريطة المقارنات




نتائج المسح الميداني وإفترض معدل الرسمة ومعامل خصم النقود

رأي المقيم	مسح السوق					
	#	اسم الصندوق	التاريخ	اسم العقار	معدل الخصم	معدل العائد
معدل العائد الحالي	1	الرياض ريت	2021/12/31	أبراج الفرسان	8.5%	8.5%
	2	أصول و بخت	2021/12/31	برج المحمدية	-	7.5%
%8						

بعد زيارة العقار تمكن فريق العمل من اجراء عمليات المسح الميداني للحصول على معدلات خصم النقود و معدلات الرسمة للعقارات المشابهة والتي سبق تقييمها لصناديق العقارات الاستثمارية المتداولة (Real Estate Investment Trust - REIT) بمنطقة العقار موضوع التقييم وتم تلخيص التالي:

تم احتساب معدل الرسمة بناء على مخرجات البحث عند 8%

S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

تحليل بيان الدخل


النسبة من الدخل	القيمة	الاستخدام
20%	4,400,000	معارض تجارية
67%	14,852,657	استخدام إداري
13%	3,000,000	شاشة اعلانات تجارية
100%	22,252,657	المجموع

تحليل الدخل العام

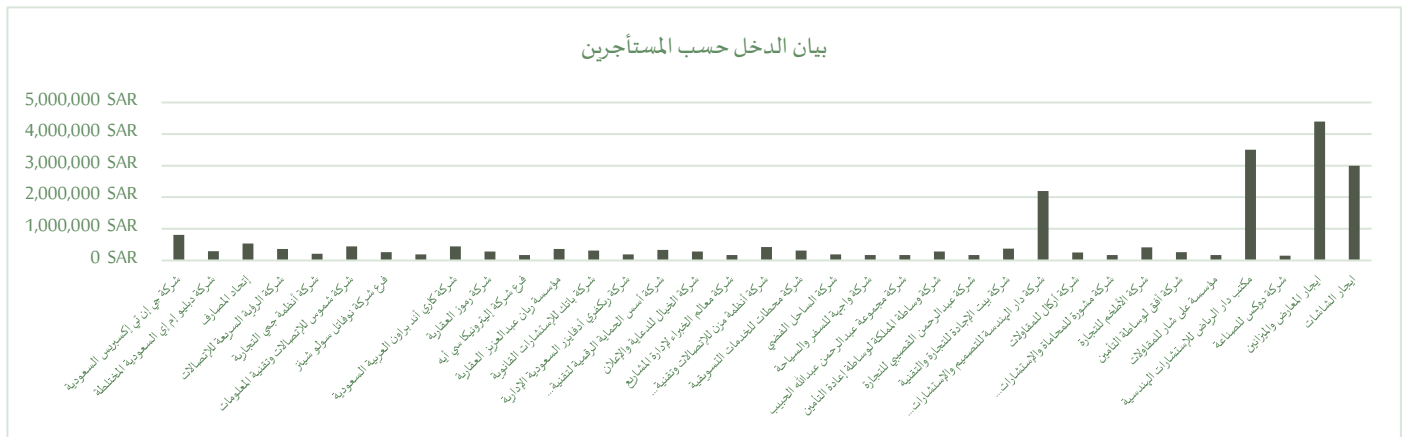
%	#	البيان
87%	19,252,657	اجمالي القيمة الاجارية للاستخدام التجاري والإداري
13%	3,000,000	شاشة اعلانات تجارية
100%	22,252,657	مجموع الدخل


بيان الدخل حسب المستأجرين

اسم العميل	القيمة الاجارية	قيمة الخدمات	اجمالي القيمة الاجارية
شركة جي إن تي إكسبريس السعودية	798,000 SAR	11,690 SAR	809,690 SAR
شركة دبليوم إي السعودية المختلطة	269,654 SAR	21,650 SAR	291,304 SAR
إتحاد المصارف	537,875 SAR		537,875 SAR
شركة الرؤية السريعة للإتصالات	331,500 SAR	33,150 SAR	364,650 SAR
شركة أنظمة جي التجارية	214,200 SAR	0 SAR	214,200 SAR
شركة شمس للإتصالات وتقنية المعلومات	400,800 SAR	40,080 SAR	440,880 SAR
فرع شركة نوفاتل سولو شينز	259,600 SAR	0 SAR	259,600 SAR
شركة كاري أند براون العربية السعودية	169,400 SAR	16,940 SAR	186,340 SAR
شركة رموز العقارية	413,750 SAR	33,150 SAR	446,900 SAR
فرع شركة إلبترونكا سي أيه	255,000 SAR	25,500 SAR	280,500 SAR
مؤسسة ريان عبدالعزيز العقارية	153,000 SAR	15,300 SAR	168,300 SAR
شركة باتك للإستشارات القانونية	367,400 SAR	0 SAR	367,400 SAR
شركة ريكفري أدفانز السعودية الإدارية	283,200 SAR	28,320 SAR	311,520 SAR
شركة أسس الحماية الرقمية لتقنية المعلومات	169,400 SAR	16,940 SAR	186,340 SAR
شركة الخيال للدعاية والإعلان	331,000 SAR	0 SAR	331,000 SAR
شركة معالم الخبراء لإدارة المشاريع	255,000 SAR	25,500 SAR	280,500 SAR
شركة أنظمة من للإتصالات وتقنية المعلومات	153,000 SAR	15,300 SAR	168,300 SAR
شركة محطات للخدمات التسويقية	400,800 SAR	20,040 SAR	420,840 SAR
شركة الساحل الفضي	283,200 SAR	28,320 SAR	311,520 SAR
شركة واجهة للسفر والسياحة	169,400 SAR	16,940 SAR	186,340 SAR
شركة مجموعة عبدالرحمن عبدالله الحبيب	165,500 SAR	8,275 SAR	173,775 SAR
شركة وساطة المملكة لوساطة إعادة التأمين	165,500 SAR	8,275 SAR	173,775 SAR
شركة عبدالرحمن القصبي للتجارة	255,000 SAR	25,500 SAR	280,500 SAR
شركة بيت الإجداد للتجارة والتقنية	153,000 SAR	15,300 SAR	168,300 SAR
شركة دار الهندسة للتصميم والإستشارات الفنية	334,000 SAR	40,080 SAR	374,080 SAR
	2,200,122 SAR	0 SAR	2,200,122 SAR

S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

255,000 SAR	0 SAR	255,000 SAR	شركة أركال للمقاولات
168,300 SAR	15,300 SAR	153,000 SAR	شركة مشورة للمحاماة والاستشارات القانونية
412,800 SAR	0 SAR	412,800 SAR	شركة الأطعم للتجارة
259,600 SAR	0 SAR	259,600 SAR	شركة أفق لوساطة التأمين
169,400 SAR	0 SAR	169,400 SAR	مؤسسة على شار للمقاولات
3,500,006 SAR	0 SAR	3,500,006 SAR	مكتب دار الرياض للإستشارات الهندسية
153,000 SAR	0 SAR	153,000 SAR	شركة دوكنس للصناعة
4,400,000 SAR	400,000 SAR	4,000,000 SAR	ايجار المعارض والميزاين
3,000,000 SAR	0 SAR	3,000,000 SAR	ايجار الشاشات



S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

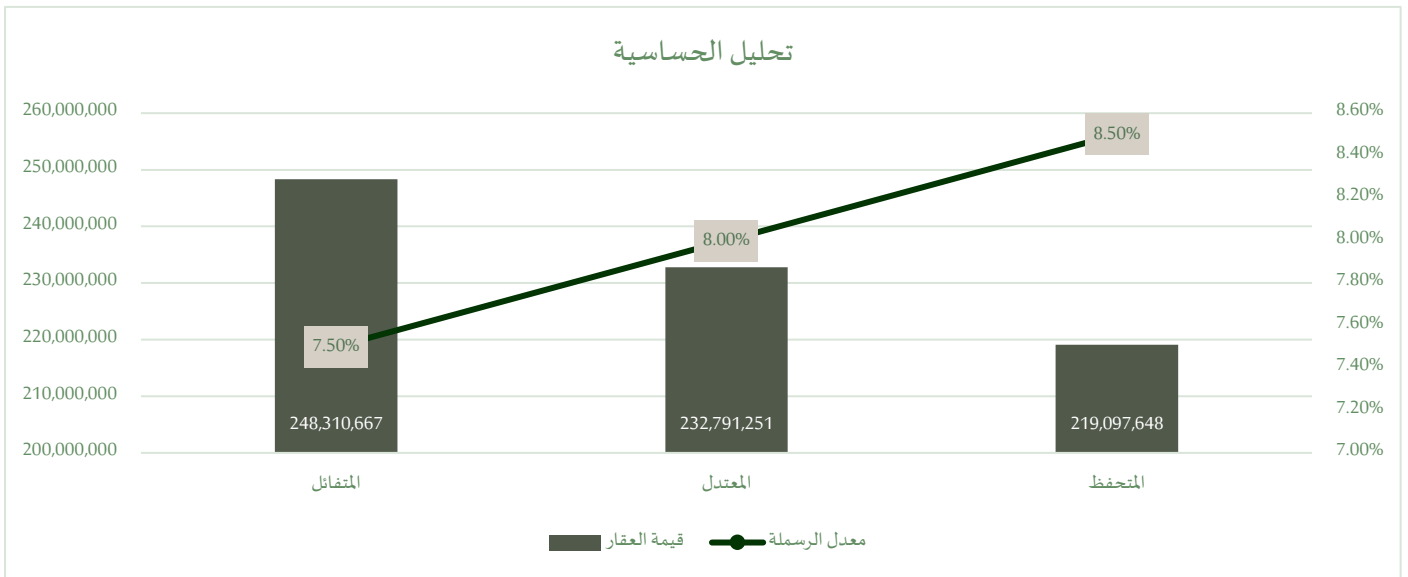
تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)


القيمة	الاستخدام	
4,400,000	معارض تجاري	
3,000,000	شاشة اعلانات تجارية	
7,400,000	اجمالي الدخل للمعارض وشاشة الاعلانات	
14,852,657	مجمل الدخل للاستخدام الاداري	
700,000	2,175	أرض المواقف 1
400,000	1,982	أرض المواقف 2
1,100,000	اجمالي تكلفة ايجار المواقف	
13,752,657	مجمل الدخل بعد احتساب تكلفة ايجار المواقف	
13,065,024	95.00%	معدل الشواغر
861,550	6.59%	تكلفة الصيانة
19,603,474	مجمل الدخل التشغيلي لكافة الاستخدامات	
980,174	5.00%	تكلفة الإدارة والتحصيل
18,623,300	صافي الدخل التشغيلي	
232,791,251	8.00%	معدل الرسملة

تحليل الحساسية

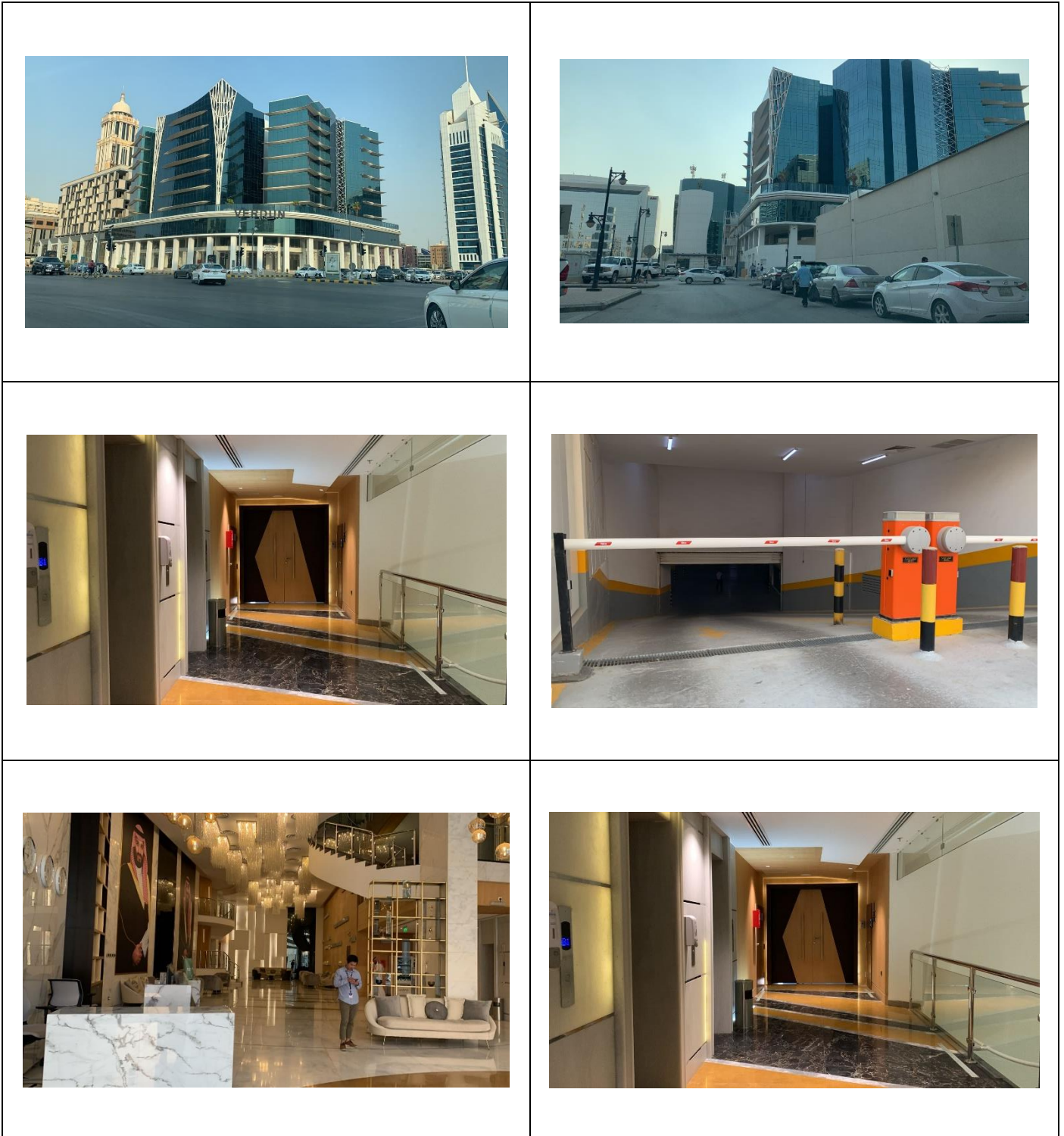
تحليل الحساسية


السيناريو	صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار
المتفائل	18,623,300	7.50%	248,310,667
المعتدل	18,623,300	8.00%	232,791,251
المتحفظ	18,623,300	8.50%	219,097,648



S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	


الملحقات
الملحق أ
صور العقار




S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

الملحق ب
صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ







التاريخ الصك: ١٤٤٣/٩/٢٤ هـ
 رقم الصك: ٧٣٠٢٠٥٠٢٤١٢٣

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
 فإن البلك رقم 14 من المخطط رقم 1184 الواقع في حي العليا بمدينة الرياض .
 وحدودها وأطوالها كالتالي:
 شمالاً: شارع عرض 60م بطول: (43.81) ثلاثة و أربعون متراً و واحداً و ثمانون
 سنتمتر +21.70م
 جنوباً: شارع عرض 15م بطول: (70) سبعون متراً
 شرقاً: شارع عرض 20م بطول: (55) خمسة و خمسون متراً
 غرباً: شارع عرض 80م بطول: (40.08) أربعون متراً و ثمانية سنتمتر
 ومساحتها: (3212) ثلاثة آلاف و مئتين و إثني عشر متراً مربعاً فقط
 والمستند في افراغها على الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 399016000570
 في 20 / 9 / 1443 هـ
 قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم
 1010484834 وتنتهي في 14 / 1 / 1445 هـ .، بتمن وقدره 235000000 مئتين و
 خمسة و ثلاثون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في 24 / 9 / 1443 هـ لاعتماده ،
 وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
 نموذج رقم (١٢-٠٤-١٢)
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماسي الألي ويمنع تكليفه)
 مصلحة مطابع الحكومة -٢٠٢٤
 صفحة رقم 1 من 1




S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

الملحق د

صورة من نظام البناء

نظام البناء			
اسم البلدية	العليا	اسم الحي	العليا
رقم المخطط	1184	رقم القطعة	Null
<p>البديل 1 - (سكني / تجاري / مكتبي) " منطقة التقسيم م 139 "</p>			
الإستعمال المسموح به	سكني / تجاري / مكتبي		
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	ارضي + ميزانين + اول + 7 ادوار متكررة + 50% ملاحق علوية		
الحد الأقصى لمعامل البناء	6.5		
الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الارض)	يجب مراجعة امانة منطقة الرياض لتحديد عمق الاستخدام التجاري المسموح به		
الحد الاقصى لنسبة تغطية الارض	ارضي + ميزانين + اول 100% المتكرر 50%		
الحد الأدنى للارتدادات	جهة الشوارع الرئيسية	جهة المجاورين (الجانبين والخلفي)	جهة الشوارع الفرعية
	للارضي و الميزانين تعمل اروقة مشاة بعمق 4 متر جهة الشوارع يكون سقفاها ارضية الدور الاول - الدور الاول بدون ارتداد - للادوار المتكررة ارتداد 4 متر	للارضي و الميزانين و الاول بدون ارتداد - للادوار المتكررة 3 متر على الأقل	-
<p>البديل 2 - (سكني / تجاري / مكتبي) " ضوايب منطقة العصب المركزي على قطع الأراضي المظلة على طريق الملك فهد من شارع المعذر جنوباً إلى طريق العروبة شمالاً "</p>			
الإستعمال المسموح به	سكني / تجاري / مكتبي		
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	مطلقة (بدون تحديد)		
الحد الأقصى لمعامل البناء	6.5		
الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الارض)	تطبق ضوايب للعصب المركزي ضمن العمق التجاري 100متر		
الحد الاقصى لنسبة تغطية الارض	35%		
الحد الأدنى للارتدادات	جهة الشوارع الرئيسية	جهة المجاورين (الجانبين والخلفي)	جهة الشوارع الفرعية
	4 امتار في حالة عدم تأمين مواقف للسيارات - 8 أمتار في حالة تأمين مواقف للسيارات	3 امتار	خمس عرض الشارع بحد أدنى 3 أمتار وبشروط عدم عمل مواقف سيارات. 8 أمتار في حالة عمل مواقف سيارات على الشوارع المحيطة بزواوية 40 درجة، 60 درجة و90 درجة. 5 أمتار في حالة عمل مواقف سيارات طولية على الشوارع المحيطة
<p>الاشتراطات العامة</p>			
ضوايب الدمج	♦ يسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية المطاهرة لها مع الالتزام بالارتداد 20 متر جهة الشارع التجاري الرئيسي.		
التطوير الموجّه للنقل العام	♦ قطع أراضي واقعة ضمن نطاق مناطق التطوير الموجّه للنقل العام تخضع لحواجز تطويرية خاصة		
مواقف السيارات	♦ اشتراطات مواقف السيارات		
مواقف السيارات في منطقة العصب المركزي	♦ ضوايب مواقف السيارات في منطقة العصب المركزي - شارع العليا جهة الشرقية وشارع الملك فهد جهة غربية		


S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

الملحق هـ

المصطلحات


تم إعداد تقرير التقييم من قبل مقيم عقاري مؤهل من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – (تقييم) وتم الالتزام بمعايير التقييم الدولية والصادة عن مجلس معايير التقييم الدولية والصادرة عام 2020 م (International Valuation Standards Council – issued by 2020)

المصطلح	التعريف
المنشأة	المؤسسة أو الشركة التي يعمل فيها العضو، أو يتعاقد من خلالها.
المقيم	يقصد بالمقيم بأنه فرد أو مجموعة أفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ عمليات التقييم بطرق مختصة وموضوعية وغير متحيزة.
المقيم المعتمد	شخص طبيعي أو اعتباري مرخص له مزاوله الهيئة وفقاً لأحكام نظام القيم المعتمدين
العضو	زميل، أو عضو مهني، أو منتسب، أو فخري في المعهد الملكي للمساحين القانونيين. RICS أو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الخارجي	مقيم، ومن يساعده، ليس لديه روابط مادية مع العميل أو من يمثله مع الأصل موضوع المهمة.
العميل	تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل)
التعاقد	اتفاق بين المقيم والعميل لتقديم خدمات التقييم أو مراجعة التقييم
نطاق العمل	يصف نطاق العمل (ويسمى أحياناً بشروط التعاقد) الشروط الأساسية لمهمة التقييم مثل الأصل محل التقييم والغرض من التقييم ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم
التقييم	رأي عن قيمة أصل أو التزام على أساس محدد في تاريخ محدد. وما لم يتم الاتفاق على قيود في شروط التعاقد، يتم تقديم ذلك بعد المعاينة وأي بحوث واستقصائيات واستفسارات أخرى مناسبة، مع مراعاة طبيعة الأصل والغرض من التقييم.
الغرض من التقييم	تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون
أساس القيمة	تصف أساس القيمة (التي تسمى أحياناً معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المقررة. ومن المهم أن يكون أساس (أو أسس) القيمة ملائمة لشروط وغرض مهمة التقييم؛ وذلك لأن أساس القيمة يمكن أن يؤثر على اختيار أساليب التقييم والمدخلات والافتراضات والرأي النهائي للقيمة.
مستخدم التقرير	الشخص المخول لاستخدام التقرير حسب الغرض منه وعلية ولا يجوز استخدام التقرير لأي أغراض أخرى
العقار	الأرض وكافة الأشياء التي تشكل جزءاً طبيعياً منها مثل الأشجار والمعادن، والأشياء التي ألحقت بها مثل المباني وتحسينات الموقع، وجميع مرافق وملاحقات المباني الدائمة (مثل المرافق الميكانيكية والكهربائية الذي تقدم


S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

الخدمات للمبنى، والتي تكون موجودة فوق الأرض وتحتها) الحقوق العقارية تُعرف بأنها الحق في ملكية الأرض والمباني أو السيطرة عليها أو استغلالها أو إشغالها

التصفية المنظمة هي قيمة مجموعة من الأصول التي يمكن تحقيقها في عملية التصفية، في ظل منحه فترة زمنية معقولة لإيجاد مشتر (أو مشترين)، مع اضطرار البائع إلى بيع الأصل على ما هو عليه وفي مكانه يمكن أن تختلف الفترة المعقولة للعثور على المشتري (أو المشترين) حسب نوع الأصل وظروف السوق	فرضية القيمة – التصفية المنظمة
أسلوب يقدم مؤشر للقيمة من خلال مقارنة الأصل محل التقييم بأصول مطابقة أو مشابهة وتتوفر معلومات سعرية عنها.	أسلوب السوق
التكلفة الحالية لاستبدال الأصل بأصل مكافئ حديث مطروحاً منه الاستقطاعات المترتبة على التقادم والمادي وجميع أشكال التقادم والتحسين ذات الصلة.	تكلفة الإحلال المهلكة (DRC)
أسلوب يقدم مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج، أو المخاطر، أو أي عوامل أخرى متعلقة.	أسلوب التكلفة
يقدم مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات المالية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة.	أسلوب الدخل - التدفقات النقدية
تحويل الدخل إلى مؤشر قيمة من خلال تطبيق معدل الرسملة المناسب.	أسلوب الدخل - الرسملة
نسبة صافي الدخل التشغيلي لسنة واحدة للأصل إلى قيمة الأصل ويستخدم عادة لتحويل الدخل إلى قيمة عند تطبيق طريقة رسملة الدخل	معدل الرسملة
طريقة مستخدمة في تحويل تقدير دخل السنوي المتوقع لسنة إلى مؤشر للقيمة في خطوة واحدة مباشرة، سواء عن طريق قسمة صاف الدخل التقديري على معدل رسملة مناسب أو عن طريق ضرب الدخل في عامل مناسب. تستخدم الرسملة المباشرة معدلات رسملة ومضاعفات مشتقة من بيانات سوقية. وتستخدم سنة دخل واحدة فقط، ويتم الإشارة إلى العائد والتغيرات في القيمة ضمناً ولا يتم تحديدها صراحة	الرسملة المباشرة
معدل الرسملة الذي يأخذ بعين الاعتبار كافة المخاطر والعوائد المرتبطة بملكية استثمار ما ويعكسها في سعر شراء ذلك الاستثمار.	عائد جميع المخاطر
يستخدم العائد على رأس المال لتحويل الدفعات المستقبلية أو الفواتير إلى قيمة حالية	معدل الخصم
طريقة تقييم تستخدم قدرة العقار التجارية لحساب مؤشراً لقيمه، وترتبط قدرة توليد الدخل لبعض العقارات ارتباطاً وثيقاً باستخدام أو نشاط تجاري معين. وتطبق طريقة الأرباح مضاعف كافة المخاطر على أرباح التشغيل لحساب القيمة الرأسمالية. وتتضمن القيمة فائدة العقار والشهرة والتجهيزات والتركيبات كقيمة واحدة	طريقة الأرباح

S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

طريقة القيمة المتبقية	هي مزيجٌ من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة، وهي تعتمد على «قيمة التطوير المكتمل» ومن ثم تطرح تكاليف التطوير وريح المطور لحساب القيمة المتبقية للعقار
المعاينة	زيارة أحد الممتلكات أو معاينة أحد الأصول، لفحصها والحصول على المعلومات ذات الصلة، للتعبير عن رأي مهني في قيمتها. ولا يمكن إطلاق مصطلح المعاينة على الفحص المادي للأصول غير العقارية، على سبيل المثال، عمل في أو <u>تحف أثرية</u> .
الافتراض	بحسب ما ذكر من تعريف للافتراضات فهي تعد أمور منطقة يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق والتحقيق فيها على نحو محدد. حيث أنها أمور تعتبر مقبولة بمجرد ذكرها لتوضيح الرأي المستنتج للقيمة افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم أو تلك التي لا يتبناها المشاركون في السوق عادةً في معاملاتهم في تاريخ التقييم. بينما تعتبر الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات قد تختلف عن الحقائق المذكورة بتاريخ التقييم وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح اثر التغييرات الممكنة على قيمة الملكية العقارية موضوع التقييم ويتم وصفها بالخاصة حيث أنها تستخدم لتوضيح اثر تغيرات معينة و ممكنة على قيمة الأصل حيث تم يتم وصفها لمستخدم التقرير بأن النتيجة النهائية للتقييم في الوقت الراهن قابلة للتغير مستقبلاً و أنها عبارة عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون بالسوق في تاريخ التقييم فرضية يسلم بصحتها، فهي تتضمن حقائق أو شروطاً أو مواقف تؤثر على أصل التقييم أو أسلوبه، ولا تتطلب، من خلال الاتفاق، التحقق منها كجزء من عملية التقييم. وعادةً ما يطرح المقيم الافتراضات عندما لا يكون التحقق من المعلومة مطلوباً لإثبات صحتها
الافتراض الخاص	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 كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.
القيمة السوقية	تاريخ التقرير
تاريخ التقييم	تاريخ نفاذ رأي القيمة، ويجب أن يتضمن تاريخ التقييم أيضاً الوقت الذي ينطبق فيه إذا كانت قيمة الأصل يمكن أن تتغير بشكل جوهري خلال يوم واحد
مالك مجهول	المالك الذي لا يمكن تحديده في وقت نزع الملكية.
تاريخ قرار التقدير	تاريخ اعتماد الجهة صاحبة المشروع لمحضر لجنة التقدير (تقرير اللجنة النهائي)
نزع الملكية	استملاك العقارات - سواء كانت مملوكة لفرد أو منشأة خاصة أو مصلحة حكومية - من أجل إنشاء أو توسيع المرافق والخدمات العامة، لتحقيق منفعة عامة.
الاستخدام الحالي	الطريقة الحالية التي تستخدم فيها الأصول أو الالتزامات.
ملكية حرة	حق تام في ملكية العقار أو الأرض.

S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	

الاستخدام الأعلى والأفضل

استخدام الأصل الذي يزيد من إمكانياته إلى أقصى حد ويكون ممكن قانونيًا وماليًا.

الملكية الإيجارية الحق المؤقت الذي يملكه المستأجر في استخدام العقارات وشغلها لفترة محددة

هو عبارة عن المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير العقار في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

إجراء منع الأضرار الجسيمة هو إجراء يمكن أن يستخدمه مالك العقار في حالات نزع جزء من الملكية، حيث يرى مالك العقار أن العقار المحتجز يفقد جزء كبير من قيمته نتيجة لمخطط نزع الملكية

إجراءات التخفيف تحديد وتقدير إجراءات التخفيف لتجنب أو تقليل آثار مشروع نزع الملكية على العقار المحتجز أو إصلاحها

التأمين المهني التأمين الذي يحمي أصحاب الخدمات المهنية والاستشارية.

طلب العروض إجراء طلب العروض من خلال تحديد شروط المهمة ومتطلباتها وإعلانها للشركات المتنافسة


لجنة الحصر تقوم لجنة فحص وحصر العقارات بإعداد تقرير يتضمن نوع الملكية والوصف للمباني والأسوار والأشجار والنباتات والآبار والسدود والجسور وغيرها من الأمور التي قد تؤثر على التعويض بما في ذلك اسم المالك والسكان وكل من لديه مصلحة قانونية في العقارات المزوعة

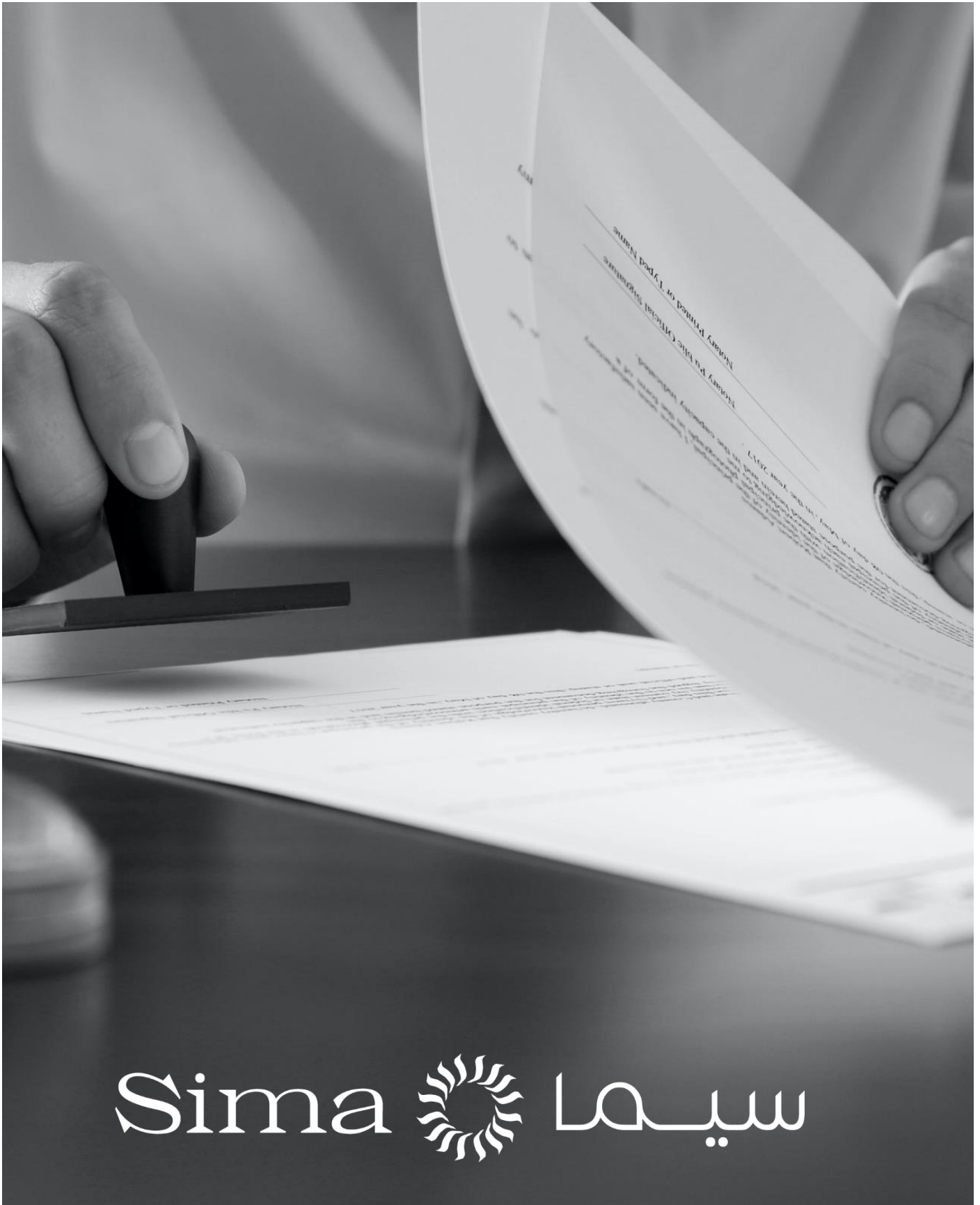
حد حماية التنمية الخطوط الموضحة في خرائط وثائق النطاق العمراني التي تحدد منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٥٠ هـ.

لجنة التقدير هي لجنة مؤلفة من مندوب من الجهة صاحبة المشروع ومندوب من وزارة العدل، ومندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية، ومندوب من وزارة الداخلية، ومندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني، وشخصان ذوي الخبرة في العقار، ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة لتقدير قيمة التعويض للعقارات مزوعة الملكية. ويجوز للجنة طلب المساعدة من بعض الخبراء والموظفين من الجهات المختصة

مراجعة التقييم فحص تقييم أجراه طرف آخر وكتابة تقرير عنه، وقد يُطلب من المراجع إبداء رأيه في القيمة (مجلس معايير التقييم الدولية 2020)

*المصدر: كتاب معايير التقييم الدولية الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين عام 2022 م

S.C.V 2022-08-08-001	رقم التقرير	
8/8/2022	التاريخ	
شركة مشاركة مالية	العميل	



سيما  Sima