وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
WASM-VR-835 | 12 | 2024

وسم للتقييم
wasm valuation

السادة / شركة مشاركة المالية المحترمين

الموضوع : تقييم مجمع العروبة التجاري

بناءً على طلبكم تقييم مجمع العروبة التجاري ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصل للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

وسم للتقييم
wasm valuation

\
محتوى التقرير

الملخص التنفيذي

تفاصيل التقرير

الصور المستندات

القيمة

01

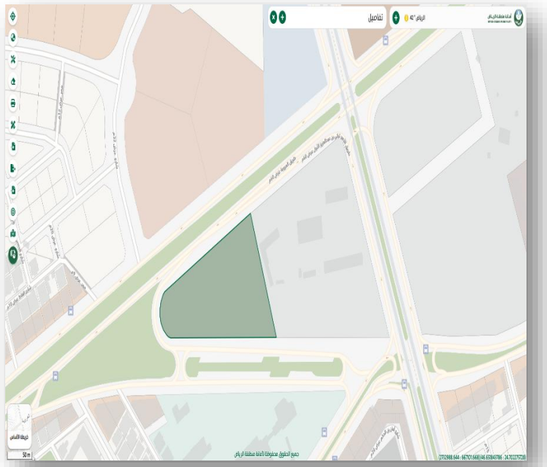
الفصل الأول

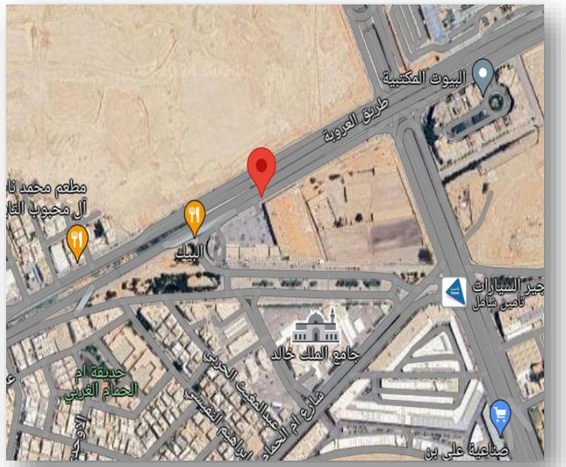
الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
العميل "صاحب الطلب "	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
رقم المنطقة \ البلك \ المخطط	قطعة رقم بدون
عنوان العقار	الرياض – حي أم الحمام الغربي
رقم التسجيل في نظام (قيمة)	1319730
مساحة الأرض	19,212,22 م2
مسطحات البناء	11,292 م2
رقم الصك	410113062475
تاريخ الصك	1436/8/27 هـ
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
نوع الملكية	ملكية مقيدة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
طبيعة الأصل محل التقييم	مجمع تجاري
معايير التقييم	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS) استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
تاريخ المعاينة	2 نوفمبر 2024
تاريخ إصدار التقرير	4 مارس 2025
تاريخ القيمة	31 ديسمبر 2024
صلاحية التقرير	90 يوماً
أساس القيمة	القيمة العادلة
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة رقماً	54,228,000
القيمة كتابة	أربعة وخمسون مليوناً ومائتان وثمانية وعشرون ألف لا غير

موقع العقار





إضغط الصورة للإنتقال للموقع

02

الفصل الثاني

تفاصيل التقرير

نطاق العمل

مالك الصك	مؤسسة الملك خالد الخيرية
المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
طالب التقرير	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	القوائم المالية
طبيعة الاصل محل التقييم	مجمع العروبة التجاري
نسبة الملكية	ملكية مقيدة
الشروط المرجعية	• تم إعداد تقرير التقييم بناءً على المعلومات التي تم تلقيها من قبل العميل لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم لغرض القوائم المالية، و بالتالي فإنه لا يجوز استخدام هذا التقرير لأي أغراض أخرى. • أعد التقرير بواسطة المتحدة وسم للتقييم العقاري و ذلك بعد معاينة العقار و جمع البيانات و المعلومات و تحليلها للوصول إلى رأي محايد العقار بما يتناسب مع الغرض الذي تم تحديده و تماشياً مع معايير التقييم الدولية . • تقر المتحدة وسم للتقييم العقاري باستقلاليتها و عدم وجود تعارض مصالح مع أي من الأطراف أو الأصول محل التقييم. • تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بعد اخذ البيانات و الوثائق النظامية و القانونية من المستفيد من التقرير ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات، حيث تم الاعتماد على بيانات الدخل الحالي للعقار بناء على المعلومات المقدمة من العميل ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات.
نطاق القياس	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية , حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار .وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير .
مستوى القياس (التقييم)	تم قياس القيمة العادلة في المستوى الثاني من التسلسل الهرمي للوصول على سعر (القيمة) العقار محل القياس (التقييم)
طبيعة و مصادر المعلومات	• اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصكوك ,رخصة البناء – نشرة مشاركة ريت– العقد التأجيري-العائد السنوي) . • قاعدة وزارة العدل (المؤشر العقاري لعمليات البيع) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن – عقار ساس –هيئة العقار – عقار)

نطاق العمل

عملة التقييم	الريال السعودي
نوع التقرير	التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه
السرية وحفظ المعلومات	لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذه الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل من غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.
المعايير المتبعة	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS) استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
الافتراضات العامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
الافتراضات الخاصة	• لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او أي افتراضات خاصة .
أسلوب التقييم	**أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة** -هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية .
أساس القيمة	**القيمة العادلة** السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ((التعريف المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB في المعيار المحاسبي الدولي 13))

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.12100011174

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله ، اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .
الوصف القانوني لمالك العقار	صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية, مخطط البناء , معلومات العميل) تم تزويدنا بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها. نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	• يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك. • لا تتحمل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته . • لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع ل في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.
إخلاء المسؤولية	• هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له. • ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف. • الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار. • لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. • قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة. • لم تقم شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري بالاطلاع على أصول المستندات المتعلقة بالتقييم و تم افتراض سلامة و صحة المستندات و وثائق الملكية المقدمة من قبل العميل و لا تتحمل المتحدة وسم أي معلومات غير دقيقة زودت بها بقصد أو بغير قصد .

وسم للتقييم
wasm valuation

\

مراحل منهجية العمل

بنود مراحل العمل	الإيضاحات
نطاق العمل	الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه .
المعاينة وتحليل الموقع	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع , و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة المشاريع المناسبة .
جمع وتحليل البيانات	القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل , والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق ألية التقييم .
تطبيق طرق التقييم	بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بالتقرير .
تقدير القيمة	يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها و تتناسب مع العقار محل التقييم .
إعداد التقرير	نعد التقرير وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة .

\

وصف العقار

العقار عبارة عن **مجمع تجاري .**

- يقع المجمع في مدينة الرياض على تقاطع طريق العروبة مع طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول في حي أم الحمام الغربي ، حيث يعتبر الموقع من المواقع المهمه والأكثر نشاطاً في المنطقة. ويضم عدد من المعارض التجارية منها مطاعم ومقاهي وسوبرماركت.
- عدد المعارض (19) معرض.
- المستأجرين الرئيسيين: هايبر بنده ، ستاربكس ، مطاعم البيك .
- مسطحات البناء 11,292 م2 .
- عمر العقار 7 سنوات.

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	188,44 م	طريق عرض 60 م
جنوباً	206,65 م	شارع عرض 60 م
شرقاً	141,36 م	جار
غرباً	70,5 م	شارع عرض 15 م

تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

تحليل حجم المعروض الإيجاري لعقارات القطاع التجاري

وفقًا لتقرير حديث لشركة سي بي ار أي جروب (CBRE) لـ سوق العقارات في المملكة للربع الثاني من عام 2024 ، حيث يسجل سوق العقار نشاطاً قوياً ، على الرغم من استمرار محدودية هذا النشاط بسبب نقص المعروض حيث استمر الطلب القوي على مساحات المكاتب عالية الجودة في الارتفاع في العاصمة الرياض خلال الربع الثاني من عام ،2024 حيث انتقل المزيد من المستأجرين الدوليين والمحليين إلى المدينة. بالاضافة إلى ذلك، سجلت الرياض أعلى حجم للطلب والاستفسارات في جميع المدن الرئيسية في السعودية خلال الربع الثاني من عام .2024 ، حيث ظل التوجه لإعادة استخدام العقارات الحالية والقادمة في المساحات المكتبية في محاولة لتلبية الطلب المتزايد المتوقع خلال عام 2024

تحليل نسب التغير الإيجاري لعقارات القطاع المكتبي على مستوى المناطق الرئيسية

مدينة الرياض

وفي الرياض، شهدت المكاتب الفاخرة زيادة في متوسط الإيجارات بنسبة 10,7% على أساس سنوي لتصل إلى متوسط 2,767 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. بالإضافة إلى ذلك، ارتفعت الدرجة "أ" بنسبة ،11,5% ليصل متوسطها إلى 2,050 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. سجل قطاع الدرجة "ب" أعلى زيادة على أساس سنوي بنسبة ،14,6% حيث وصل متوسط الإيجار إلى 1,686 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. أما بالنسبة إلى معدلات الإشغال المتوسطة في الرياض، فقد ظل إشغال المكاتب من الدرجة "ب" دون تغيير عند ،99,4% وشهدت المكاتب الفاخرة والدرجة "أ" زيادات بنسبة 4,5% و0,1% على التوالي لتصل إلى 94,7% وإشغالاً كاملاً على التوالي

مدينة الدمام

شهد سوق المكاتب في الدمام زيادة في إيجارات كال قطاعي السوق. إذ وصل متوسط إيجار المكاتب من الدرجة "أ" إلى 1,067 ريالاً سعوديًا للمتر المربع، بزيادة قدرها 13,3% على أساس سنوي. تحسنت فئة المكاتب من الدرجة "ب" أيضا بنسبة 6,2% لتسجل متوسط إيجار قدره 567 ريالاً في مدينة الخبر ، كما بلغ متوسط ايجار الأصول من الدرجة "أ" 1,145 ريالاً سعوديًا للمتر المربع بعد ارتفاع بنسبة 6,0% خالل الفترة نفسها. كما سجل متوسط مستويات الإشغال في كلتا المدينتين زيادات، حيث وصلت نسبة إشغال المكاتب من الدرجة "أ" في الخبر إلى 86,3% بعد تحقيق زيادة سنوية بنسبة 5,3 نقاط مئوية. بينما ارتفعت معدلات الإشغال للمكاتب من الدرجة "أ" والدرجة "ب" في الدمام بنسبة 5,0% ونسبة 4,0% على التوالي لتصل إلى 87,2% و71,6% على التوالي

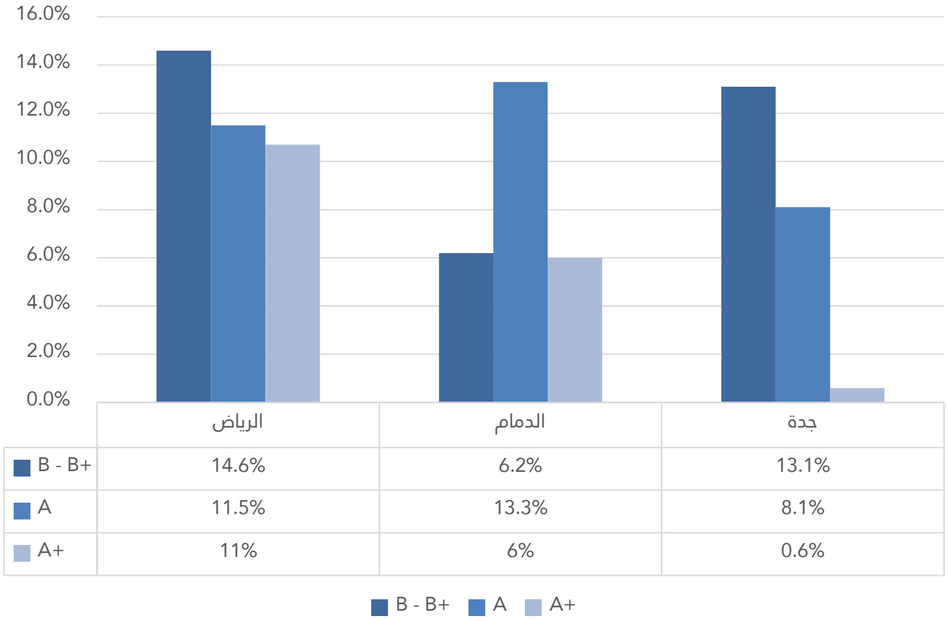
مدينة جدة

يوجد تحسن ملحوظ في متوسط أسعار الإيجار لكل من الأصول من الدرجة "أ" والأصول من الدرجة "ب" منذ بداية العام حتى الربع الثاني من عام .2024 في قطاع الدرجة "أ"، ارتفع متوسط الإيجارات بنسبة 8,1% ليصل إلى 1,419 ريالاً سعوديًا للمتر المربع، بينما شهدت المكاتب من الدرجة "ب" ارتفاعًا بنسبة 13,1% لتصل إلى 800 ريالاً سعودي للمتر المربع. أما بالنسبة إلى متوسط الإشغال، فسجلت كل من الدرجة "أ" والدرجة "ب" مكاسب بنسبة 0,6 نقطة مئوية و8,0 نقاط مئوية على التوالي، ما أدى إلى بلوغ متوسط معدلات الإشغال نسبة 93,1% للدرجة "أ" ونسبة 88,0% للدرجة "ب" على التوالي.

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

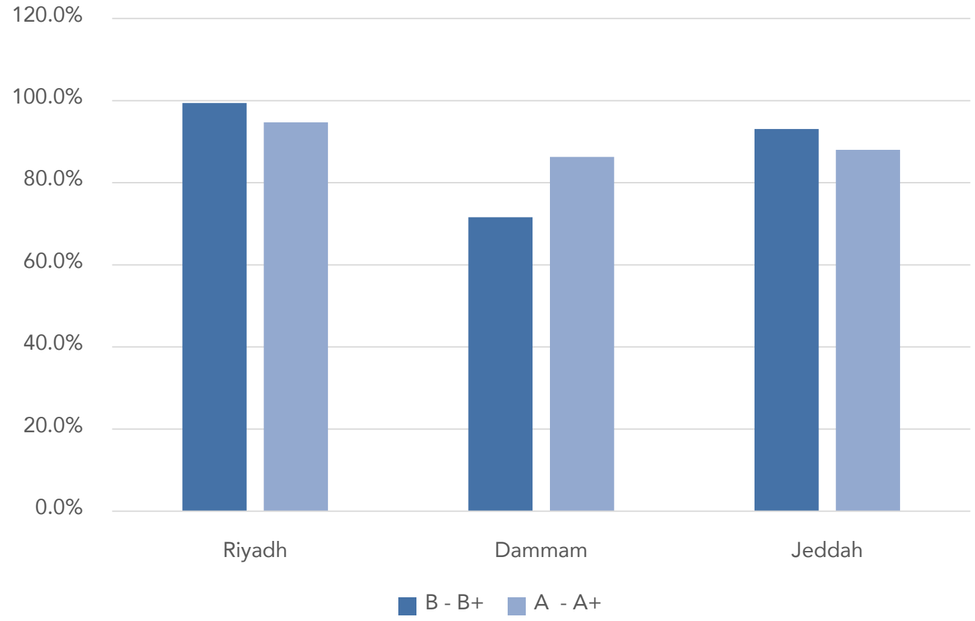
تحليل معدلات التغير على أسعار المتر التأجيري ونسب الأشغال خلال عام 2024

معدل الزيادة للمتر التأجيري للقطاع التجاري



	الرياض	الدمام	جدة
B - B+	14.6%	6.2%	13.1%
A	11.5%	13.3%	8.1%
A+	11%	6%	0.6%

معدلات نسب الأشغال للقطاع التجاري



وسم للتقييم
wasm valuation

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الحركة الإيجارية بمحيط منطقة العقار

الحركة الايجارية للقطاع التجاري

أسعار الايجارية بمحيط منطقة العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري للفترة بين يونيو / ديسمبر -2024

الصفقات الإيجارية المنفذة حسب المؤشر الإيجاري		
نوع الوحدة	متوسط سعر المتر	عدد الصفقات الايجارية
مكتب اداري	346	102
محل	667	396
معرض تجاري	840	96

وبعد اطلاع فريق وسم على بيانات المؤشر الإيجاري وبيانات المعروض في منطقة العقار ، حيث تبين لنا بأن متوسط أسعار ايجار متر التجاري معارض هو **1,200 ريال**

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية للعقار	6,775	م2
اجمالي مساحة المعارض	6,775	م2
سعر المتر التأجيري للمعارض	1,200	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	8,130,000	ريال

حي ام الحمام الغربي

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مجمع العروبة بلازا، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.6%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	1.5%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.9%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 10 سنوات		
معدل الخصم	9.9%	%
معدل الرسملة	13%	%
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	3%	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار مجمع العروبة ، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 12% ، بمعدل نمو ايجاري كل ثلاث سنوات للقيمة الإيجارية على ان لا يتعدى 3%

تفاصيل مجمع العروبة بلازا

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	19,212.22	م2
اجمالي مسطحات البناء	11,292	م2
نسبة المساحات التأجيرية	%60	%
اجمالي المساحة التأجيرية	6,775	م2
عدد الوحدات	19	عدد

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية للعقار	6,775	م2
اجمالي مساحة المعارض	6,775	م2
سعر المتر التأجيري للمعارض	1,993	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	13,500,000	ريال

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم مجمع العروبة بلازا.

وسم للتقييم
wasm valuation

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية								القيمة الاستردادية للمبنى
السنوات	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
الترتيب	1	2	3	4	5	6	7	8	
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	0%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	
اجمالي الدخل	13,500,000	13,500,000	13,500,000	13,905,000	13,905,000	13,905,000	14,322,150	14,322,150	
نسبة الأشغال	99%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	
إجمالي قيمة الاشغال	13,334,280	13,500,000	13,500,000	13,905,000	13,209,750	13,209,750	13,606,043	13,606,043	
إجمالي الدخل الفعال	13,334,280	13,500,000	13,500,000	13,905,000	13,209,750	13,209,750	13,606,043	13,606,043	19,813,943
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	800,057	810,000	810,000	834,300	792,585	792,585	816,363	816,363	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	12,534,223	12,690,000	12,690,000	13,070,700	12,417,165	12,417,165	12,789,680	12,789,680	
معدل تضخم سنوي	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	
ايجار ارض المجمع (حق منفعة) مع اضافة معدل التضخم (ريال)	3,212,500	6,527,800	6,651,828	6,778,213	6,906,999	7,038,232	7,171,958	7,308,226	
صافي الدخل التشغيلي ((NOI	9,321,723	6,162,200	6,038,172	6,292,487	5,510,166	5,378,933	5,617,722	5,481,454	
معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.69	0.62	0.57	0.52	0.47	
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	8,482,005	5,101,999	4,548,963	4,313,517	3,436,974	3,052,882	2,901,191	2,575,813	34,413,344
إجمالي قيمة العقار - حق انتفاع									54,227,287
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب									54,228,000

54,228,000 SAR

إجمالي قيمة السوقية بعد التقريب

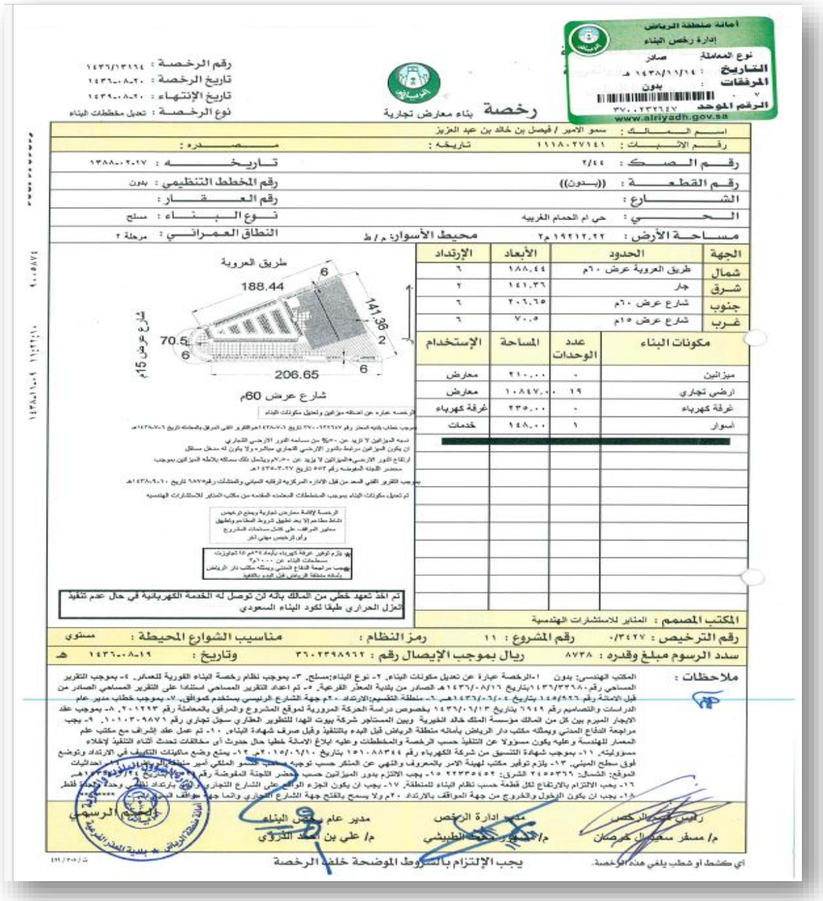
03

الفصل الثالث

الصور المستندات

وسم للتقييم
wasm valuation

صورة الصك ورخصة البناء



أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
نوع المعاملة : صادر
التاريخ الهجري : ١٤٣٨/١١/١٤ هـ
المرفقات : بدون
الرقم الموحد : ٣٧٠٠٢٣٦٤٧
www.alriyadh.gov.sa

رقم الرخصة : ١٤٣٦/١٣١٩٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٦/٠٨/٢٠
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٩/٠٨/٢٠
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رخصة بناء معارض تجارية

اسم المالك :	سمو الأمير / فيصل بن خالد بن عبد العزيز
رقم الإثبات :	١١١٨٠٢٧٩٤١ تاريخه :
مصدره :	
رقم الصك :	٢/٤٤ تاريخه : ١٣٨٨/٠٢/٠٧
رقم القطعة :	((بدون)) رقم المخطط التنظيمي : بدون
الشارع :	رقم العقار :
الحي :	حي ام الحمام الغربية نوع البناء : مسلح
مساحة الأرض :	١٩٢١٢.٢٢ م٢ محيط الأسوار : م / ط النطاق العمراني : مرحلة ٢

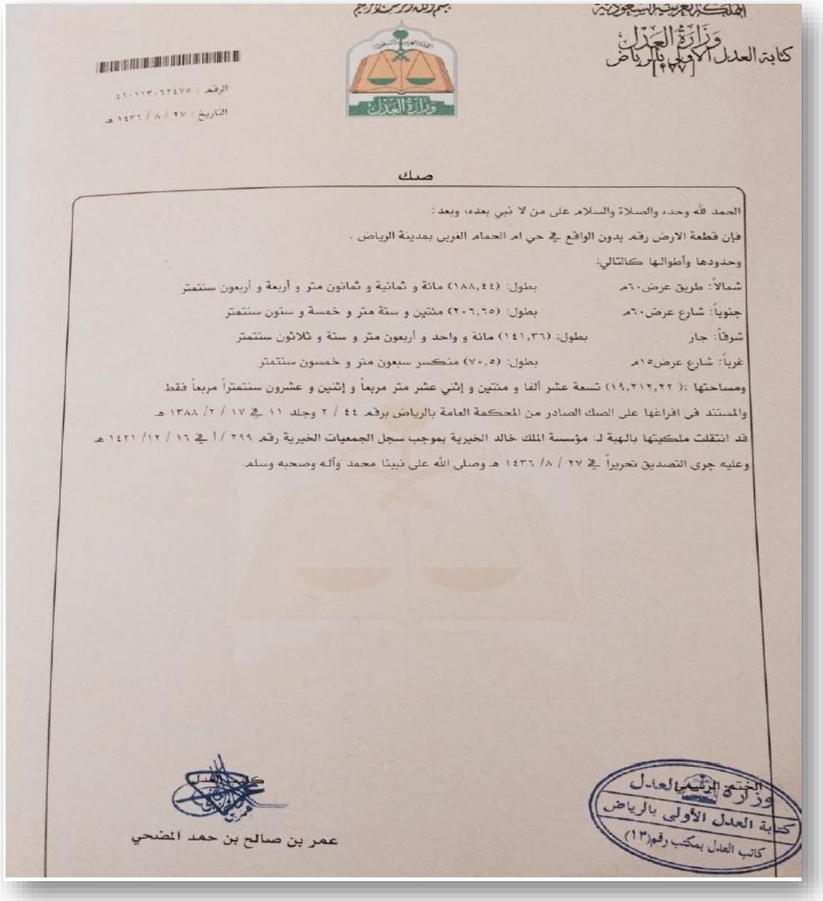
الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	طريق العروبة عرض ٦٠م	١٨٨.٤٤	٦
شرق	جار	١٤١.٣٦	٢
جنوب	شارع عرض ٦٠م	٢٠٦.٦٥	٦
غرب	شارع عرض ١٥م	٧٠.٥	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	-	٢١٠.٠٠	معارض
ارضي تجاري	١٩	١٠٨٤٧.٠٠	معارض
غرفة كهرباء	-	٢٣٥.٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	١٤٨.٠٠	خدمات

المكتب المصمم : المنار للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ٠/٣٤٢٧ رقم المشروع : ١١ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٨٧٣٨ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٦٠٠٢٣٩٨٩٦٢ وتاريخ : ١٤٣٦/٠٨/١٩ هـ

ملاحظات :

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



كتابة العدل الأولى بالرياض [١٣]

وزارة العدل

الرقم : ٤٠١١١٣٠٠٣٤٥٧٥
التاريخ : ١٤٣٦/٠٨/٢٧ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم بدون الواقع في حي ام الحمام العربي 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 / ١ في ١٦ / ١٢ / ١٤٢١ هـ

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

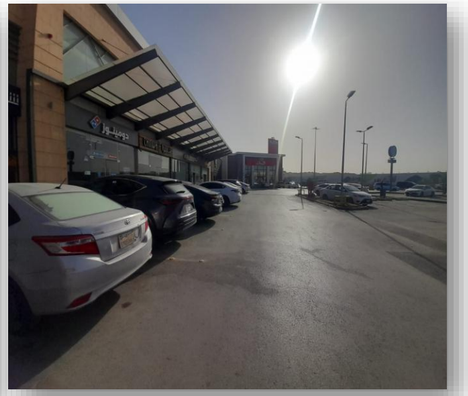
عمر بن صالح بن حمد المضحي

المنتدب الرئيسي بوزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
كاتب العدل بمكتب رقم(١٣)

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
wasm united real estate valuation company
C.R. 2051229492
L.NO. 1210001174

\

صور العقار



شركة الشركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
C.R. 2051220482
wasm united real estate valuation company
L.NO. 1210001174

04

الفصل الرابع

الرأي النهائي في القيمة

وسم للتقييم
wasm valuation

الرأي النهائي في القيمة

تصادق شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على القيمة السوقية للعقار أدناه بأسلوب الدخل بـ تاريخ 31 ديسمبر 2024

القيمة رقماً	القيمة كتابةً
54,228,000 ريال سعودي	أربعة وخمسون مليوناً ومائتان وثمانية وعشرون ألف ﷼ غير

معاينة	إعداد	مراجعة	معتمد التقرير
فيصل البقمي	أحمد إبراهيم الحسين	رناد خالد الزهراني	عبدالوهاب ماجد الشريدة
1210003581	1210002786	1210003531	1210001174
عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
رقم الترخيص 130208
تاريخ الترخيص 1441/05/16 هـ
السجل التجاري 2051229492
فرع التقييم العقاري الختم

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

wasm united real estate valuation company

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
WASM-VR-846 | 12 | 2024

وسم للتقييم
wasm valuation

السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع : تقييم مستودعات البركة

بناءً على طلبكم تقييم مستودعات البركة ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصل للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

مشاركة
Musharaka

وسم للتقييم
wasm valuation

\
محتوى التقرير

الملخص التنفيذي

تفاصيل التقرير

الصور المستندات

القيمة

01

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

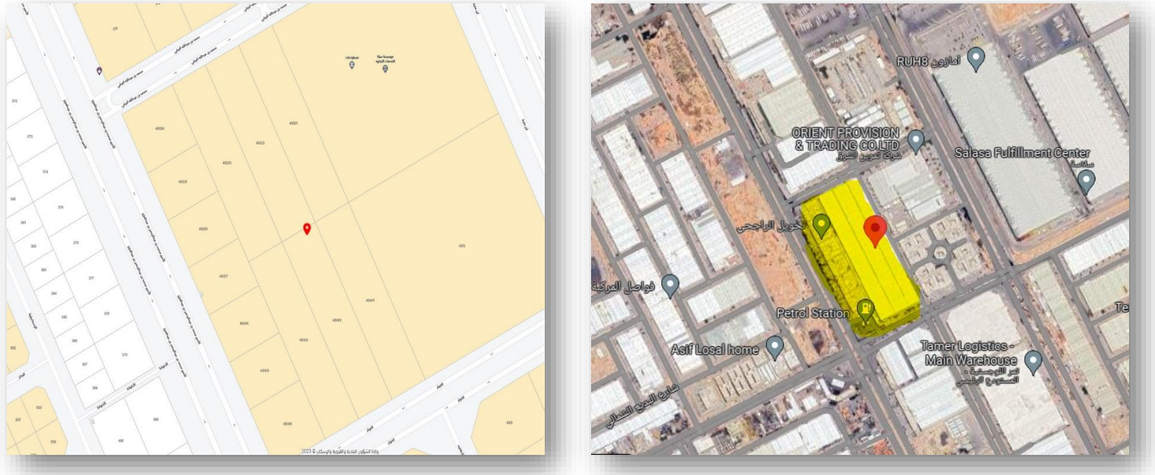
وسم للتقييم
wasm valuation

\

الملخص التنفيذي

المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
العميل "صاحب الطلب "	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
رقم المنطقة \ البلك \ المخطط	قطعة رقم 1/2/45 – 2/2/45 – 3/4/45 – 1/4/45 – 2/4/45 – 3/2/45 من المخطط رقم 3/1391
عنوان العقار	الرياض - السلي
رقم التسجيل في نظام (قيمة)	1320887
مساحة الأرض	29,955 م
اجمالي مسطحات البناء	27,605 م2
رقم الصك	910123031387
تاريخ الصك	1438/11/25هـ
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
طبيعة الأصل محل التقييم	مستودعات البركة
معايير التقييم	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS) استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
تاريخ المعاينة	2 ديسمبر 2024
تاريخ إصدار التقرير	4 مارس 2025
تاريخ القيمة	31 ديسمبر 2024
صلاحية التقرير	90 يوماً
أساس القيمة	القيمة العادلة
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة رقماً	90,118,000
القيمة كتابة	تسعون مليوناً ومائة وثمانية عشر ألف ريال سعودي

موقع العقار



اضغط الصورة للانتقال للموقع

02

الفصل الثاني

تفاصيل التقرير

وسم للتقييم
wasm valuation

نطاق العمل

مالك الصك	شركة حفظ المشاركة العقارية
المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
طالب التقرير	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	القوائم المالية
طبيعة الاصل محل التقييم	مستودعات البركة
نسبة الملكية	ملكية مطلقة
الشروط المرجعية	• تم إعداد تقرير التقييم بناءً على المعلومات التي تم تلقيها من قبل العميل لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم لغرض القوائم المالية، و بالتالي فإنه لا يجوز استخدام هذا التقرير لأي أغراض أخرى. • أعد التقرير بواسطة المتحدة وسم للتقييم العقاري و ذلك بعد معاينة العقار و جمع البيانات و المعلومات و تحليلها للوصول إلى رأي محايد العقار بما يتناسب مع الغرض الذي تم تحديده و تماشياً مع معايير التقييم الدولية . • تقر المتحدة وسم للتقييم العقاري باستقلاليتها و عدم وجود تعارض مصالح مع أي من الأطراف أو الأصول محل التقييم. • تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بعد اخذ البيانات و الوثائق النظامية و القانونية من المستفيد من التقرير ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات، حيث تم الاعتماد على بيانات الدخل الحالي للعقار بناء على المعلومات المقدمة من العميل ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات.
نطاق القياس	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية , حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار .وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير .
مستوى القياس (التقييم)	تم قياس القيمة العادلة في المستوى الثاني من التسلسل الهرمي للوصول على سعر (القيمة) العقار محل القياس (التقييم)
طبيعة و مصادر المعلومات	• اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصكوك ,رخصة البناء – نشرة مشاركة ريت.– العقد التأجيري) . • قاعدة وزارة العدل (المؤشر العقاري لعمليات البيع) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن – عقار ساس –هيئة العقار – عقار)

\

نطاق العمل

عملة التقييم	الريال السعودي
نوع التقرير	التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه
السرية وحفظ المعلومات	لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذه الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل من غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.
المعايير المتبعة	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية ((IVSاستجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ((IFRS
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
الافتراضات العامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
الافتراضات الخاصة	• لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او أي افتراضات خاصة .
أسلوب التقييم	**أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة** -هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية .
أساس القيمة	**القيمة العادلة** السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ((التعريف المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB في المعيار المحاسبي الدولي 13))

وسم للتقييم
wasm valuation

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله ، اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .
الوصف القانوني لمالك العقار	صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية, مخطط البناء , معلومات العميل) تم تزويدنا بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها. نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	• يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك. • لا تتحمل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته . • لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.
إخلاء المسؤولية	• هذه الوثيقة المعدة من قبل(شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له. • ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف. • الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار. • لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. • قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة. • لم تقم شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري بالاطلاع على أصول المستندات المتعلقة بالتقييم و تم افتراض سلامة و صحة المستندات و وثائق الملكية المقدمة من قبل العميل و لا تتحمل المتحدة وسم أي معلومات غير دقيقة زودت بها بقصد أو بغير قصد .

وسم للتقييم
wasm valuation

مراحل منهجية العمل

بنود مراحل العمل	الإيضاحات
نطاق العمل	الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه .
المعاينة وتحليل الموقع	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع , و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة المشاريع المناسبة .
جمع وتحليل البيانات	القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل , والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق ألية التقييم .
تطبيق طرق التقييم	بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بالتقرير .
تقدير القيمة	يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها و تتناسب مع العقار محل التقييم .
إعداد التقرير	نعد التقرير وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة .

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

\

وصف العقار

- العقار عبارة عن مستودعات .

تقع المستودعات في منطقة السلي بمدينة الرياض وهي عبارة عن مستودعات تم بنائها وفقًا لأفضل المستويات والمقاييس الخاصة بتجهيز المستودعات ، وتعتبر من أكبر وأجود المستودعات في المنطقة.

إجمالي مسطحات البناء تبلغ 27,605 م.

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	99,87	شارع عرض 30 م
جنوباً	99,85	شارع عرض 36 م
شرقاً	299,95	قطعة رقم 1/45 ورقم 3/45
غرباً	299,98 م	قطعة رقم 4/2/45 و 5/2/45 و 6/2/45 و 7/2/45 و 5/4/45 و 6/4/45

تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف.

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

تحليل حجم المعروض الإيجاري لعقارات القطاع التجاري

وفقًا لتقرير حديث لشركة سي بي ار أي جروب (CBRE) لـ سوق العقارات في المملكة للربع الثاني من عام 2024 ، حيث يسجل سوق العقار نشاطاً قوياً ، على الرغم من استمرار محدودية هذا النشاط بسبب نقص المعروض حيث استمر الطلب القوي على مساحات المكاتب عالية الجودة في الارتفاع في العاصمة الرياض خلال الربع الثاني من عام ،2024 حيث انتقل المزيد من المستأجرين الدوليين والمحليين إلى المدينة. بالاضافة إلى ذلك، سجلت الرياض أعلى حجم للطلب والاستفسارات في جميع المدن الرئيسية في السعودية خلال الربع الثاني من عام .2024 ، حيث ظل التوجه لإعادة استخدام العقارات الحالية والقادمة في المساحات المكتبية في محاولة لتلبية الطلب المتزايد المتوقع خلال عام 2024

تحليل نسب التغير الإيجاري لعقارات القطاع المكتبي على مستوى المناطق الرئيسية

مدينة الرياض

وفي الرياض، شهدت المكاتب الفاخرة زيادة في متوسط الإيجارات بنسبة 10,7% على أساس سنوي لتصل إلى متوسط 2,767 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. بالإضافة إلى ذلك، ارتفعت الدرجة "أ" بنسبة ،11,5% ليصل متوسطها إلى 2,050 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. سجل قطاع الدرجة "ب" أعلى زيادة على أساس سنوي بنسبة ،14,6% حيث وصل متوسط الإيجار إلى 1,686 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. أما بالنسبة إلى معدلات الإشغال المتوسطة في الرياض، فقد ظل إشغال المكاتب من الدرجة "ب" دون تغيير عند ،99,4% وشهدت المكاتب الفاخرة والدرجة "أ" زيادات بنسبة 4,5% و0,1% على التوالي لتصل إلى 94,7% وإشغالاً كاملاً على التوالي

مدينة الدمام

شهد سوق المكاتب في الدمام زيادة في إيجارات كال قطاعي السوق. إذ وصل متوسط إيجار المكاتب من الدرجة "أ" إلى 1,067 ريالاً سعوديًا للمتر المربع، بزيادة قدرها 13,3% على أساس سنوي. تحسنت فئة المكاتب من الدرجة "ب" أيضا بنسبة 6,2% لتسجل متوسط إيجار قدره 567 ريالاً في مدينة الخبر ، كما بلغ متوسط ايجار الأصول من الدرجة "أ" 1,145 ريالاً سعوديًا للمتر المربع بعد ارتفاع بنسبة 6,0% خالل الفترة نفسها. كما سجل متوسط مستويات الإشغال في كلتا المدينتين زيادات، حيث وصلت نسبة إشغال المكاتب من الدرجة "أ" في الخبر إلى 86,3% بعد تحقيق زيادة سنوية بنسبة 5,3 نقاط مئوية. بينما ارتفعت معدلات الإشغال للمكاتب من الدرجة "أ" والدرجة "ب" في الدمام بنسبة 5,0% ونسبة 4,0% على التوالي لتصل إلى 87,2% و71,6% على التوالي

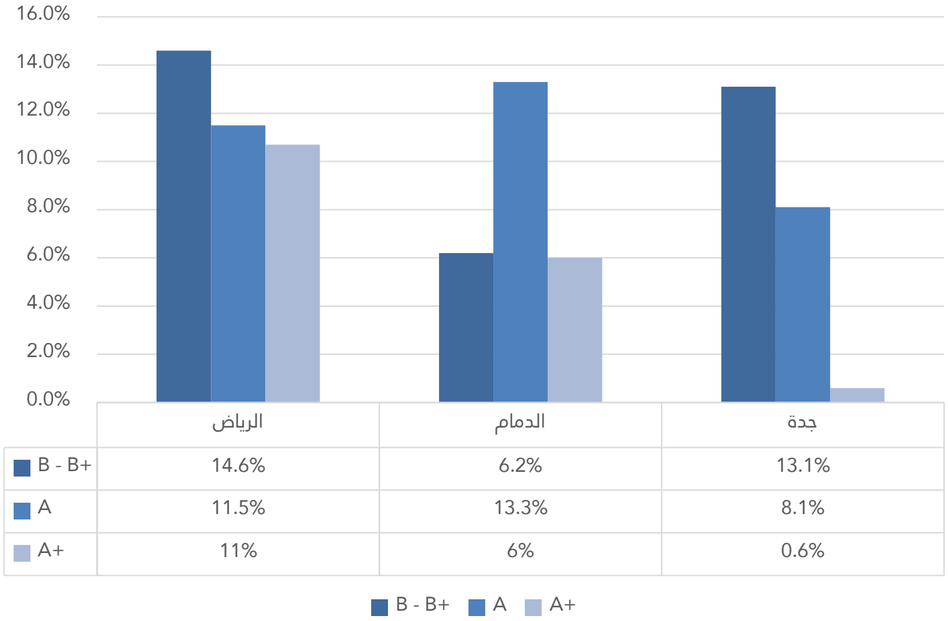
مدينة جدة

يوجد تحسن ملحوظ في متوسط أسعار الإيجار لكل من الأصول من الدرجة "أ" والأصول من الدرجة "ب" منذ بداية العام حتى الربع الثاني من عام .2024 في قطاع الدرجة "أ"، ارتفع متوسط الإيجارات بنسبة 8,1% ليصل إلى 1,419 ريالاً سعوديًا للمتر المربع، بينما شهدت المكاتب من الدرجة "ب" ارتفاعًا بنسبة 13,1% لتصل إلى 800 ريالاً سعودي للمتر المربع. أما بالنسبة إلى متوسط الإشغال، فسجلت كل من الدرجة "أ" والدرجة "ب" مكاسب بنسبة 0,6 نقطة مئوية و8,0 نقاط مئوية على التوالي، ما أدى إلى بلوغ متوسط معدلات الإشغال نسبة 93,1% للدرجة "أ" ونسبة 88,0% للدرجة "ب" على التوالي.

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

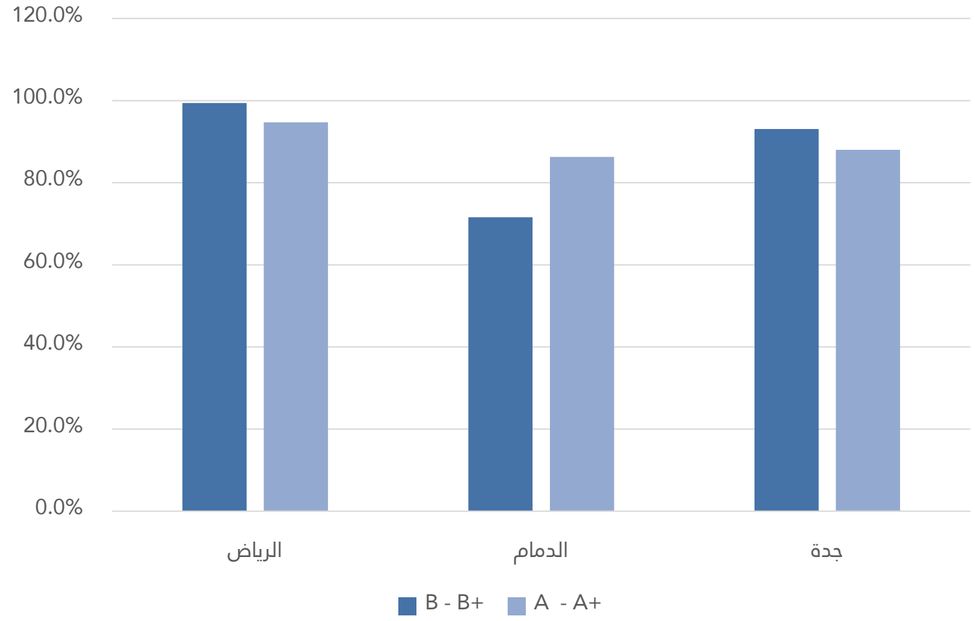
تحليل معدلات التغير على أسعار المتر التأجيري ونسب الأشغال خلال عام 2024

معدل الزيادة للمتر التأجيري للقطاع التجاري



	الرياض	الدمام	جدة
B - B+	14.6%	6.2%	13.1%
A	11.5%	13.3%	8.1%
A+	11%	6%	0.6%

معدلات نسب الأشغال للقطاع التجاري



/ تحليل نتيجة التقييم – تحليل الحركة الإيجارية بمحيط منطقة العقار

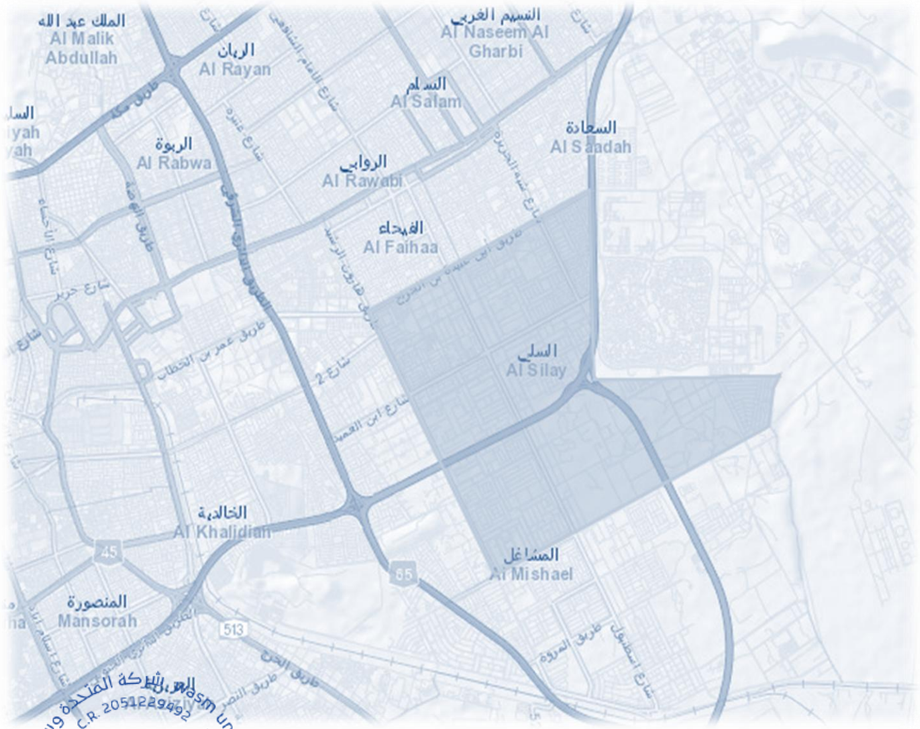
الحركة الايجارية للقطاع التجاري

أسعار الايجارية بمحيط منطقة العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري للفترة بين يونيو / ديسمبر -2024

الصفقات الإيجارية المنفذة حسب المؤشر الإيجاري		
نوع الوحدة	متوسط سعر المتر	عدد الصفقات الايجارية
مكتب اداري	200	62
محل	356	365
معرض تجاري - مستودعات	232	36

وبعد اطلاع فريق وسم على بيانات المؤشر الإيجاري في منطقة العقار ، حيث تبين لنا بأن متوسط ايجار متر المعارض للمحلات التجارية هو 262 ريال

حي السلي والمشاعل



/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مستودعات البركة ، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.9%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	1.5%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.9%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 5 سنوات		
معدل الخصم	9.9%	%
معدل الرسملة	8%	%
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	5%	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار مستودعات البركه ، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 10.5% .

تفاصيل مستودعات البركة

تفاصيل العقار		
اجمالي مساحة الأرض	29,955	م2
اجمالي المساحة المستغلة	90%	%
صافي المساحة التأجيرية	26,960	م2

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية للعقار	26,960	م2
سعر المتر التأجيري للمعارض	320	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	8,627,040	ريال

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم مستودعات البركة.

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية					القيمة الاستردادية
السنوات	2025	2026	2027	2028	2029	
الترتيب	1	2	3	4	5	
معدل النمو	0%	0%	10%	0%	10%	
اجمالي الدخل	6,900,000	6,900,000	7,590,000	7,590,000	8,349,000	
نسبة الأشغال	100%	100%	100%	100%	100%	
قيمة الشواغر	6,900,000	6,900,000	7,590,000	7,590,000	8,349,000	
نسبة تضاف على العقد التأجيري (خدمات)	0%	0%	0%	0%	0%	62,714,545
إجمالي الدخل الفعال	6,900,000	6,900,000	7,590,000	7,590,000	8,349,000	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	1%	1%	1%	1%	1%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	69,000	69,000	75,900	75,900	83,490	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	6,831,000	6,831,000	7,514,100	7,514,100	8,265,510	
صافي الدخل التشغيلي ((NOI	6,831,000	6,831,000	7,514,100	7,514,100	8,265,510	
معامل الخصم	0.90	0.82	0.74	0.67	0.61	
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	6,181,900	5,594,480	5,569,166	5,039,969	5,017,164	27,402,679
إجمالي قيمة العقار						90,117,224
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب						90,118,000

90,118,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية للعقار

03

الفصل الثالث

الصور المستندات

\

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 و٦ و٤٥/ ٤/ ٥ و٤٥/ ٢/ ٧ و٤٥/ ٢/ ٦ و٤٥/ ٢/ ٥ و٤٥/ ٢/ ٤ — بطول: (٢٩٩,٩٨)
مئتين و تسعة و تسعون متر و ثمانية و تسعون سنتمتر

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

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

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الادارة 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.

كاتب العدل
موسى بن سليمان بن مسفر الكلثم

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
كاتب العدل بمكتب رقم ٢٣

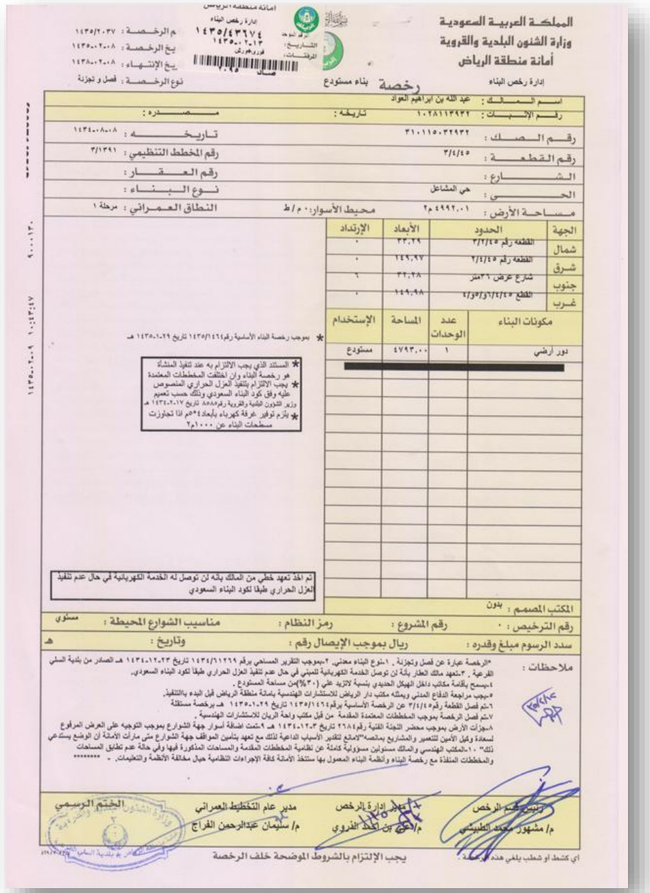
هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

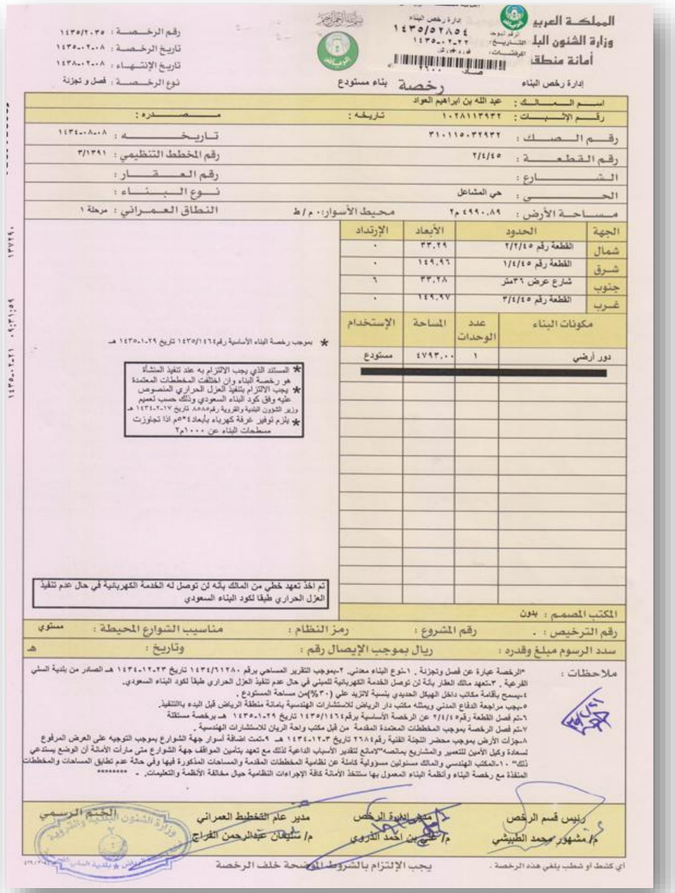
مصلحة مطابع الحكومة – ٢٧٢٨٣٦ — (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) — صفحة ١ من ١ — نموذج رقم (١٢-٣-١)

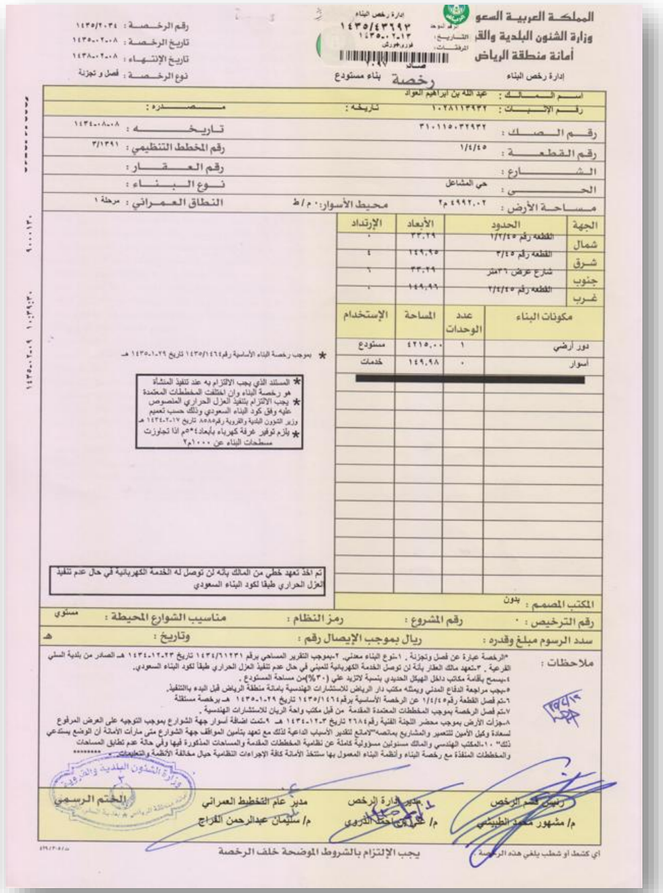
شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

وسم للتقييم
wasm valuation

صورة رخصة البناء



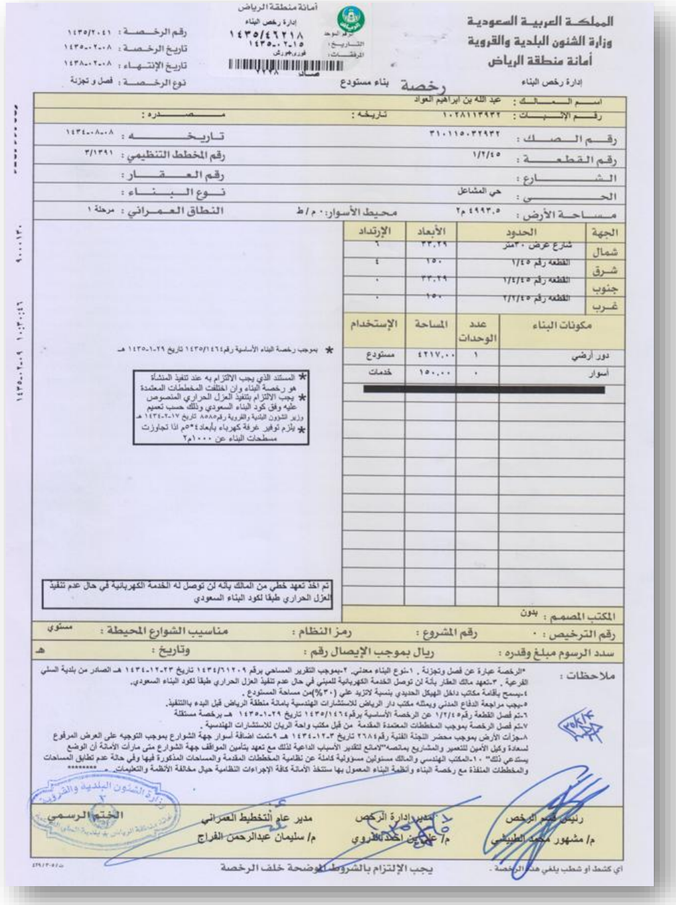


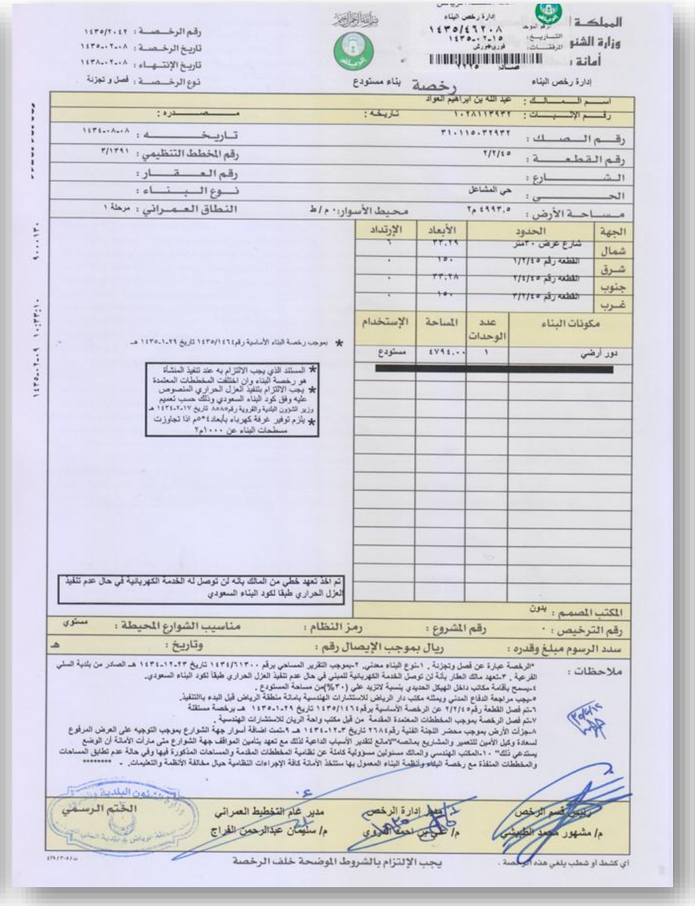


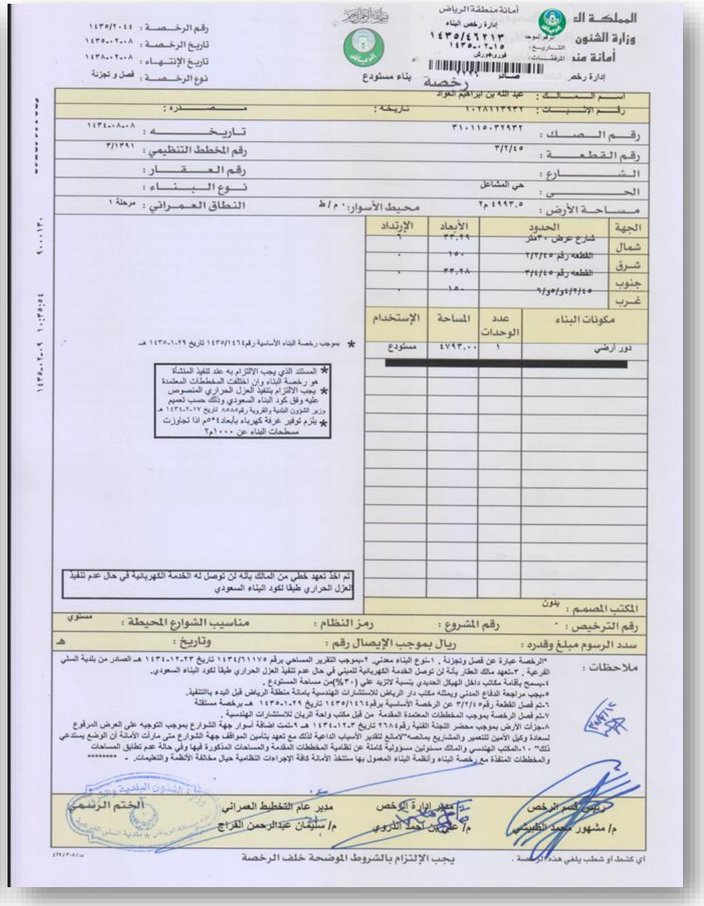
شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
wasm United real estate Valuation company
C.R. 2051229492
L.NO.12100011774

وسم للتقييم
wasm valuation

صورة رخصة البناء







شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
wasm united real estate valuation company
C.R. 2051229492
L.NO. 1210001174

وسم للتقييم
wasm valuation

\

صور العقار

شركة وسم المتحدة للتقييم العقاري - wasm United real estate valuation company
C.R. 2051229492
L.NO. 1210001174

04

الفصل الرابع

الرأي النهائي في القيمة

وسم للتقييم
wasm valuation

الرأي النهائي في القيمة

تصادق شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على القيمة السوقية للعقار أدناه بأسلوب الدخل بـ تاريخ 31 ديسمبر 2024

القيمة رقماً	القيمة كتابةً
90,118,000 ريال سعودي	تسعون مليوناً ومائة وثمانية عشر ألف ريال سعودي

معاينة	إعداد	مراجعة	معتمد التقرير
فيصل البقمي	أحمد إبراهيم الحسين	رناد خالد الزهراني	عبدالوهاب ماجد الشريدة
1210003581	1210002786	1210003531	1210001174
عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
رقم الترخيص 130208
تاريخ الترخيص 1441/05/16 هـ
السجل التجاري 2051229492
فرع التقييم العقاري الختم

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

wasm united real estate valuation company

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
WASM-VR-838 | 12 | 2024

وسم للتقييم
wasm valuation

السادة / مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع : تقييم صالة عرض البازعي للسيارات

بناءً على طلبكم تقييم مبنى تجاري ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصل للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

وسم للتقييم
wasm valuation

\
محتوى التقرير

الملخص التنفيذي

تفاصيل التقرير

الصور المستندات

القيمة

01

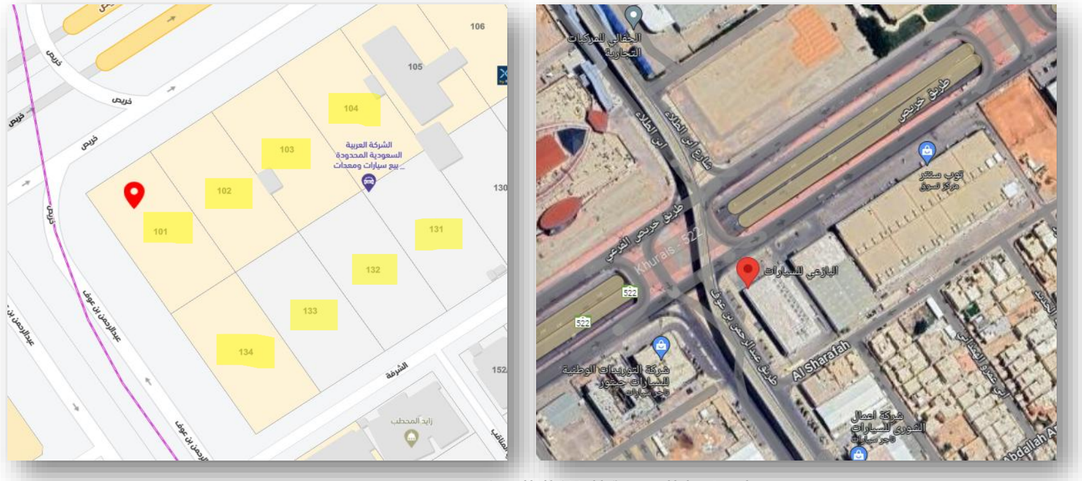
الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
العميل "صاحب الطلب "	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
رقم المنطقة \ البلك \ المخطط	قطعة رقم 101 و قطعة رقم 102 و قطعة رقم 103 و قطعة رقم 104 و قطعة رقم 131 و قطعة رقم 132 و قطعة رقم 133 و قطعة رقم 134 من المخطط رقم 911
عنوان العقار	الرياض – حي النسيم الغربي
رقم التسجيل في نظام (قيمة)	1320118
مساحة الأرض	10,000 م2
مسطحات البناء	12,068.4 م2
رقم الصك	810104049341
تاريخ الصك	1441/5/19 هـ
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
طبيعة الأصل محل التقييم	مبنى تجاري
معايير التقييم	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS) استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
تاريخ المعاينة	2 ديسمبر 2024
تاريخ إصدار التقرير	4 مارس 2025
تاريخ القيمة	31 ديسمبر 2024
صلاحية التقرير	90 يوماً
أساس القيمة	القيمة العادلة
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة رقماً	73,071,000
القيمة كتابة	ثلاثة وسبعون مليوناً وواحد وسبعون ألف

موقع العقار



إضغط الصورة للإنتقال للموقع

02

الفصل الثاني

تفاصيل التقرير

\

نطاق العمل

مالك الصك	شركة حفظ المشاركة العقارية
المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
طالب التقرير	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	القوائم المالية
طبيعة الاصل محل التقييم	مبنى تجاري
نسبة الملكية	100% مطلقة
الشروط المرجعية	• تم إعداد تقرير التقييم بناءً على المعلومات التي تم تلقيها من قبل العميل لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم لغرض القوائم المالية، و بالتالي فإنه لا يجوز استخدام هذا التقرير لأي أغراض أخرى. • أعد التقرير بواسطة المتحدة وسم للتقييم العقاري و ذلك بعد معاينة العقار و جمع البيانات و المعلومات و تحليلها للوصول إلى رأي محايد العقار بما يتناسب مع الغرض الذي تم تحديده و تماشياً مع معايير التقييم الدولية . • تقر المتحدة وسم للتقييم العقاري باستقلاليتها و عدم وجود تعارض مصالح مع أي من الأطراف أو الأصول محل التقييم. • تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بعد اخذ البيانات و الوثائق النظامية و القانونية من المستفيد من التقرير ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات، حيث تم الاعتماد على بيانات الدخل الحالي للعقار بناء على المعلومات المقدمة من العميل ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات.
نطاق القياس	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية , حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار .وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير .
مستوى القياس (التقييم)	تم قياس القيمة العادلة في المستوى الثاني من التسلسل الهرمي للوصول على سعر (القيمة) العقار محل القياس (التقييم)
طبيعة و مصادر المعلومات	• اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصكوك ,رخصة البناء – نشرة مشاركة ريت .– العقد التأجيري) . • قاعدة وزارة العدل (المؤشر العقاري لعمليات البيع) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن – عقار ساس –هيئة العقار – عقار)

نطاق العمل

عملة التقييم	الريال السعودي
نوع التقرير	التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه
السرية وحفظ المعلومات	لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذه الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل من غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.
المعايير المتبعة	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية ((IVSاستجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ((IFRS
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
الافتراضات العامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
الافتراضات الخاصة	• لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او أي افتراضات خاصة .
أسلوب التقييم	**أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة** -هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية .
أساس القيمة	**القيمة العادلة** السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ((التعريف المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB في المعيار المحاسبي الدولي 13))

\

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله ، اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .
الوصف القانوني لمالك العقار	صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية, مخطط البناء , معلومات العميل) تم تزويدنا بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها. نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير مقدم للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض أخر، و بناءاً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسئولية عن أي خسارة بتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند . ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم . ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. لا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقا.
إخلاء المسؤولية	• هذه الوثيقة المعدة من قبل(شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له. • ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف. • الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار. • لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. • قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة. • لم تقم شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري بالاطلاع على أصول المستندات المتعلقة بالتقييم و تم افتراض سلامة و صحة المستندات و وثائق الملكية المقدمة من قبل العميل و لا تتحمل المتحدة وسم أي معلومات غير دقيقة زودت بها بقصد أو بغير قصد .

وسم للتقييم
wasm valuation

مراحل منهجية العمل

بنود مراحل العمل	الإيضاحات
نطاق العمل	الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه .
المعاينة وتحليل الموقع	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع , و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة المشاريع المناسبة .
جمع وتحليل البيانات	القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل , والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق ألية التقييم .
تطبيق طرق التقييم	بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بالتقرير .
تقدير القيمة	يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها و تتناسب مع العقار محل التقييم .
إعداد التقرير	نعد التقرير وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة .

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

وصف العقار

- **العقار عبارة عن معرض للسيارات.**
- تقع صالات عرض البازعي للسيارات على أحد أهم الطرق الشريانية في الجهة الشرقية من مدينة الرياض في حي النسيم الغربي على طريق خريص بشكل مباشر ، وهي صالات مبنية ومجهزه وفقاً لأفضل المواصفات والمقاييس الخاصة بصالات عرض السيارات الجديدة ، وقد تم تأجيرها بالكامل على شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده وكيل معتمد لسيارات تويوتا ولكزس في المنطقة الوسطى والوكيل الحصري كذلك لسيارات سكودا في المملكة العربية السعودية.
- إجمالي مسطحات البناء 12,068.4 م
- المستأجر الرئيسي: شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده.

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	100 م	طريق خريص المزفلت
جنوباً	100 م	شارع عرض 15 م
شرقاً	100 م	شارع عرض 105 ورقم130
غرباً	100 م	شارع عرض 60 م

تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

تحليل حجم المعروض الإيجاري لعقارات القطاع التجاري

وفقًا لتقرير حديث لشركة سي بي ار أي جروب (CBRE) لـ سوق العقارات في المملكة للربع الثاني من عام 2024 ، حيث يسجل سوق العقار نشاطاً قوياً ، على الرغم من استمرار محدودية هذا النشاط بسبب نقص المعروض حيث استمر الطلب القوي على مساحات المكاتب عالية الجودة في الارتفاع في العاصمة الرياض خلال الربع الثاني من عام ،2024 حيث انتقل المزيد من المستأجرين الدوليين والمحليين إلى المدينة. بالاضافة إلى ذلك، سجلت الرياض أعلى حجم للطلب والاستفسارات في جميع المدن الرئيسية في السعودية خلال الربع الثاني من عام .2024 ، حيث ظل التوجه لإعادة استخدام العقارات الحالية والقادمة في المساحات المكتبية في محاولة لتلبية الطلب المتزايد المتوقع خلال عام 2024

تحليل نسب التغير الإيجاري لعقارات القطاع المكتبي على مستوى المناطق الرئيسية

مدينة الرياض

وفي الرياض، شهدت المكاتب الفاخرة زيادة في متوسط الإيجارات بنسبة 10,7% على أساس سنوي لتصل إلى متوسط 2,767 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. بالإضافة إلى ذلك، ارتفعت الدرجة "أ" بنسبة ،11,5% ليصل متوسطها إلى 2,050 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. سجل قطاع الدرجة "ب" أعلى زيادة على أساس سنوي بنسبة ،14,6% حيث وصل متوسط الإيجار إلى 1,686 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. أما بالنسبة إلى معدلات الإشغال المتوسطة في الرياض، فقد ظل إشغال المكاتب من الدرجة "ب" دون تغيير عند ،99,4% وشهدت المكاتب الفاخرة والدرجة "أ" زيادات بنسبة 4,5% و0,1% على التوالي لتصل إلى 94,7% وإشغالاً كاملاً على التوالي

مدينة الدمام

شهد سوق المكاتب في الدمام زيادة في إيجارات كال قطاعي السوق. إذ وصل متوسط إيجار المكاتب من الدرجة "أ" إلى 1,067 ريالاً سعوديًا للمتر المربع، بزيادة قدرها 13,3% على أساس سنوي. تحسنت فئة المكاتب من الدرجة "ب" أيضا بنسبة 6,2% لتسجل متوسط إيجار قدره 567 ريالاً في مدينة الخبر ، كما بلغ متوسط ايجار الأصول من الدرجة "أ" 1,145 ريالاً سعوديًا للمتر المربع بعد ارتفاع بنسبة 6,0% خالل الفترة نفسها. كما سجل متوسط مستويات الإشغال في كلتا المدينتين زيادات، حيث وصلت نسبة إشغال المكاتب من الدرجة "أ" في الخبر إلى 86,3% بعد تحقيق زيادة سنوية بنسبة 5,3 نقاط مئوية. بينما ارتفعت معدلات الإشغال للمكاتب من الدرجة "أ" والدرجة "ب" في الدمام بنسبة 5,0% ونسبة 4,0% على التوالي لتصل إلى 87,2% و71,6% على التوالي

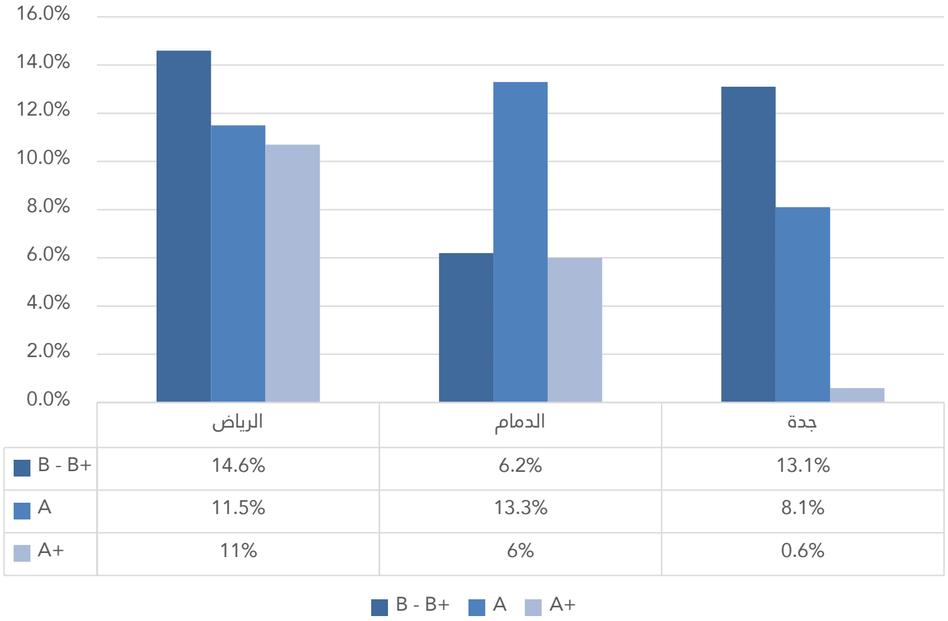
مدينة جدة

يوجد تحسن ملحوظ في متوسط أسعار الإيجار لكل من الأصول من الدرجة "أ" والأصول من الدرجة "ب" منذ بداية العام حتى الربع الثاني من عام .2024 في قطاع الدرجة "أ"، ارتفع متوسط الإيجارات بنسبة 8,1% ليصل إلى 1,419 ريالاً سعوديًا للمتر المربع، بينما شهدت المكاتب من الدرجة "ب" ارتفاعًا بنسبة 13,1% لتصل إلى 800 ريالاً سعودي للمتر المربع. أما بالنسبة إلى متوسط الإشغال، فسجلت كل من الدرجة "أ" والدرجة "ب" مكاسب بنسبة 0,6 نقطة مئوية و8,0 نقاط مئوية على التوالي، ما أدى إلى بلوغ متوسط معدلات الإشغال نسبة 93,1% للدرجة "أ" ونسبة 88,0% للدرجة "ب" على التوالي.

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

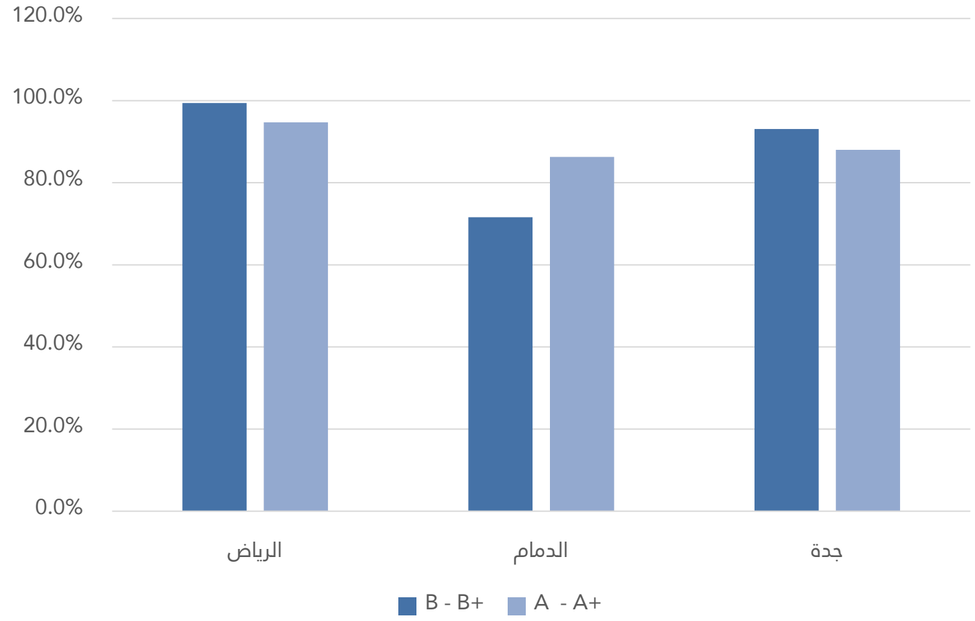
تحليل معدلات التغير على أسعار المتر التأجيري ونسب الأشغال خلال عام 2024

معدل الزيادة للمتر التأجيري للقطاع التجاري



	الرياض	الدمام	جدة
B - B+	14.6%	6.2%	13.1%
A	11.5%	13.3%	8.1%
A+	11%	6%	0.6%

معدلات نسب الأشغال للقطاع التجاري



/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الحركة الإيجارية بمحيط منطقة العقار

الحركة الايجارية للقطاع التجاري

أسعار الايجارية بمحيط منطقة العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري للفترة بين يونيو / ديسمبر -2024

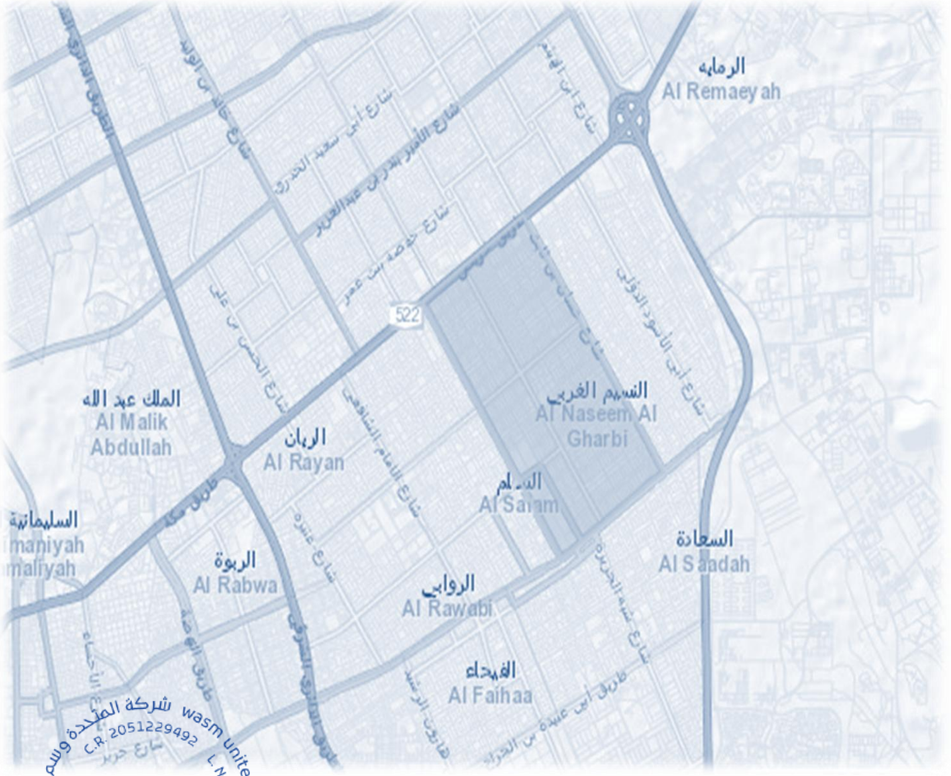
نوع الوحدة	متوسط سعر المتر
مكتب اداري	400
محل	625
معرض تجاري	360

وبعد اطلاع فريق وسم على بيانات المؤشر الإيجاري في منطقة العقار ، حيث تبين لنا بأن متوسط ايجار متر المعارض للمحلات التجارية هو 391 ريال للمتر.

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات السوق

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية للعقار	7,068.4	م2
سعر المتر التأجيري	462	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	3,265,600	ريال

حي النسيم الغربي



/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مبنى صالة عرض معرض البازعي، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.9%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	1.5%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.9%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 5 سنوات		
معدل الخصم	9.9%	%
معدل الرسملة	8%	%
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	10%	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار صالة عرض البازعي، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 8% ، بمعدل نمو ايجاري كل ثلاث سنوات للقيمة الإيجارية على ان لا يتعدى 10% ، وذلك لوجود طلب عالي على قطاع المستودعات بنسبة لمدينة الرياض.

تفاصيل مبنى صالة العرض

تفاصيل العقار		
اجمالي مساحة الأرض	10,000	م2
اجمالي المساحة المستغلة	70.68	%
صافي المساحة التأجيرية	7,068.4	م2

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية للعقار	7,068.4	م2
سعر المتر التأجيري	848.84	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي الحالي	6,000,000	ريال

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم معرض البازعي للسيارات.

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية					القيمة الاستردادية
السنوات	2025	2026	2027	2028	2029	
الترتيب	1	2	3	4	5	
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	10%	0%	0%	0%	0%	
اجمالي الدخل	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	
نسبة الأشغال	100%	96%	95%	95%	95%	
اجمالي قيمة الأشغال	6,600,000	6,336,000	6,270,000	6,270,000	6,270,000	
نسبة إيرادات اضافية (خدمات)	0%	0%	0%	0%	0%	48,886,516
إجمالي الدخل الفعال	6,600,000	6,336,000	6,270,000	6,270,000	6,270,000	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	0%	0%	0%	0%	0%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	0	0	0	0	0	
صافي الدخل التشغيلي ((NOI	6,600,000	6,336,000	6,270,000	6,270,000	6,270,000	
صافي التدفقات النقدية	6,600,000	6,336,000	6,270,000	6,270,000	6,270,000	
معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.69	0.62	
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	6,005,460	5,245,897	4,723,615	4,298,103	3,910,921	24,183,995
إجمالي قيمة العقار						73,070,512
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب						73,071,000

73,071,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية للعقار

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 1210001174

03

الفصل الثالث

الصور المستندات

وسم للتقييم
wasm valuation

صوره الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم : ٨١٠١٠٤٠٤٩٣٤١
التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٤١ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض ١٠١ و قطعة الارض ١٠٢ و قطعة الارض ١٠٣ و قطعة الارض ١٠٤ و قطعة الارض ١٣١ و قطعة الارض ١٣٢ و قطعة الارض ١٣٣ و قطعة الارض ١٣٤ من المخطط رقم ٩١١ الواقع في حي النسيم فئة ا بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق خريص المزفلت بطول: (١٠٠) مائة متر

جنوباً: شارع عرض ١٥م بطول: (١٠٠) مائة متر

شرقاً: قطعة رقم ١٠٥ ورقم ١٣٠ بطول: (١٠٠) مائة متر

غرباً: شارع عرض ٦٠م بطول: (١٠٠) مائة متر

ومساحتها :(١٠٠٠٠) عشرة الآف متر مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢١٠١٢٣٠٢٥٦٨٤ في ٩ / ٢/ 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 ٧٠٠٠٠٠٠٠ سبعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥/ ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

نواف بن ضويحي بن سلطان الضويحي

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
كاتب العدل بمكتب رقم (٤)

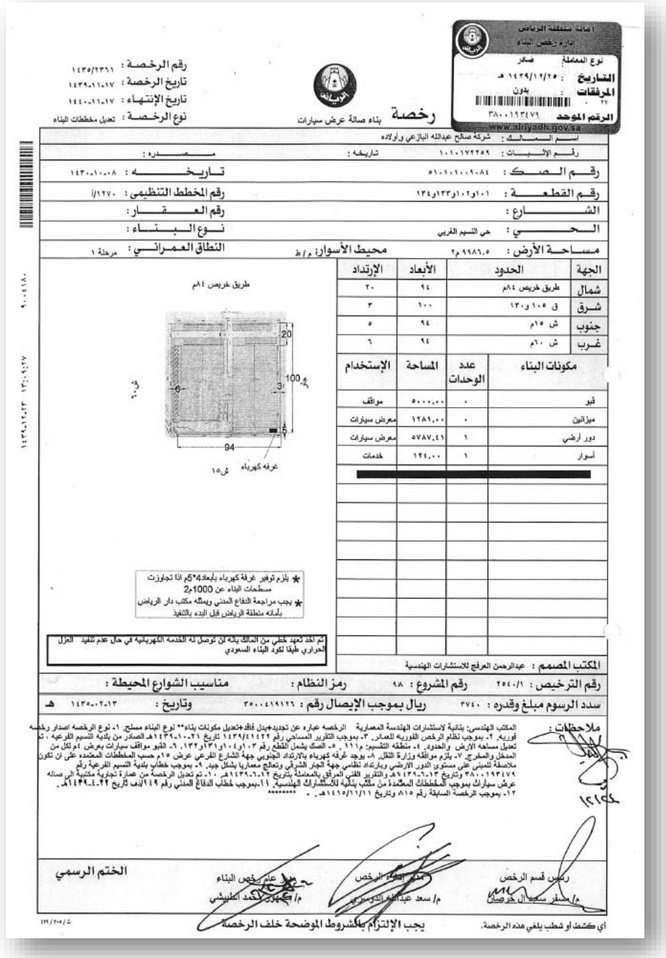
هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

مصلحة مطابع الحكومة ٤٣٣٤٠ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم ١ من ١٠

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

وسم للتقييم
wasm valuation

المستندات



رخصة بناء صالة عرض سيارات

رقم الرخصة	١٤٣٥/٢٣٦١
تاريخ الرخصة	١٤٣٩/١١/٠٧
تاريخ الإنتهاء	١٤٤٠/١١/٠٧
نوع الرخصة	تعديل مخططات البناء

نوع المعاملة: صادر
التواريخ المرفقات: ١٤٣٩/١٢/٢٥ هـ
الرقم الموحد: ٣٨٠٠١٩٣٤٧٩
www.balady.gov.sa

اسم المالك	شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده
رقم الصك	٥١٠١٠١٠٠٩٠٨٤
تاريخه	١٤٣٠/١٠/٠٨
رقم القطعة	١٠١و١٠٢و١٣٣و١٣٤
رقم المخطط التنظيمي	١/١٢٧٠
الشارع	
الحي	حي النسيم الغربي
مساحة الأرض	٩١٩٨.٥ م٢
محيط الأسوار	م/ط
النطاق العمراني	مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	طريق خريص ٨٤م	٩٤	٢٠
شرق	ق ١٠٥ و١٣٠	١٠٠	٣
جنوب	ش ١٥م	٩٤	٥
غرب	ش ٦٠م	٩٤	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٥٠٠.٠٠	مواقف
ميزانين	٠	١٢٨١.٠٠	معرض سيارات
دور أرضي	٩	٥٧٨٧.٤١	معرض سيارات
أسوار	١	١٢٤.٠٠	خدمات

طريق خريص ٨٤م

ش ١٥م

غرفة كهرباء

- بازم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٤*٥م لما تجاوزت مسطحات البناء عن 2×1000
- يجب مراجعة الدفاع المدني وبيطه مكتب دار الرياض بأمانه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ.

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تأشير العزل الحراري طبقاً لكود البناء السعودي

المكتب المصمم: عبدالرحمن العرفج للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ٢٥٤٠/١ رقم المشروع: ٩٨ رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة:

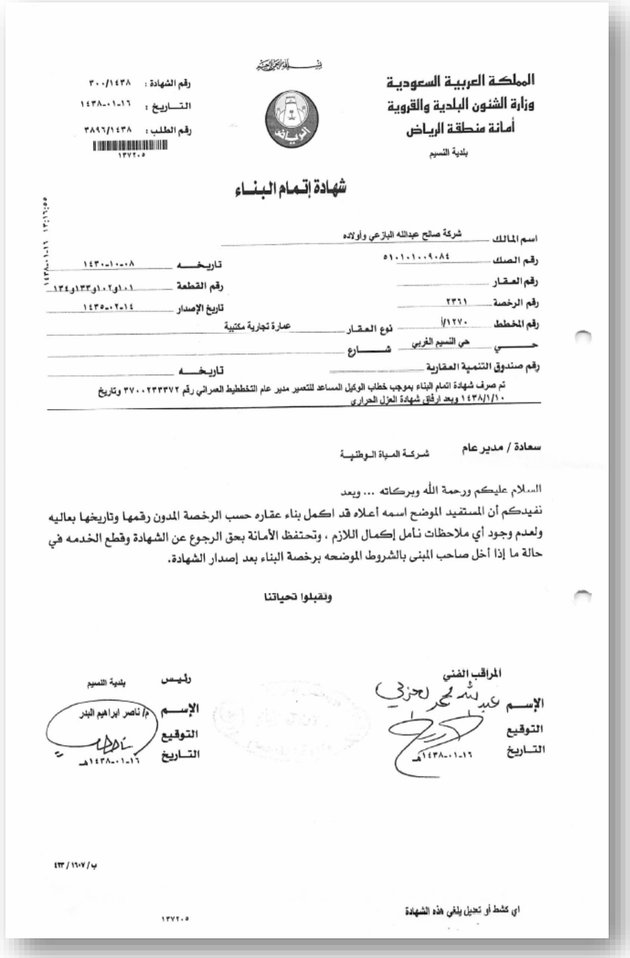
سدد الرسوم مبلغ وقدره: ٣٧٤٠ ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٥٠٠٤١٩١٢٦ وتاريخ: ١٤٣٥/٠٢/١٣ هـ

ملاحظات:
١. المكتب الهندسي: بلدية لاستشارات الهندسة المعمارية الرخصه عباره عن تجديد/عدل فقط/تعديل مكونات بناء** نوع البناء ممتلئ. ٢. نوع الرخصه اصدار رخصه أوليه. ٣. بموجب نظام الرخص القوريه الصادر ١٤٢٩/٤١٤٢٢ تاريخ ١٤٣٩/٠١/٢١هـ الصادر من بلدية النسيم الفرعيه. ٤. تعديل مسطحه الأرض والحدود. ٥. منطقه التصوير م/١١. ٥. المبنى يشمل القطع رقم ١٠٣و١٠١و١٣١و١٣٢. ٦. القبو مواقف سيارات يعرض /موظفين. ٧. المدخل والمخرج ٧م يقرر موقفه وزارة النقل. ٨. يوجد غرفه كهرباء بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ١٥م حسب المخططات المعتمده على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي ويراعاه تظليل جهة الجار الشرقي وتعالج معمارياً بشكل جيد. ٩. بموجب خطاب بلدية النسيم الفرعية رقم ٣٨٠٠١٩٣٤٧٩ وتاريخ ١٤٣٩/٠٦/١٣هـ والتقرير الفني المرفق بالمعاملة بتاريخ ١٤٣٩/٠٦/١٢هـ. ١٠. تم تعديل الرخصة من صارة تجارية مكتبية الى صاله عرض سيارات بموجب المخطط المعتمد من مكتب بلدية لاكتشارك الهندسية. ١١. بموجب خطاب الدفاع المدني رقم ٤٤٩ وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٢٢هـ. ١٢. بموجب الرخصة السابقة رقم ٨١٥ وتاريخ ١٤٤٥/١١/١١هـ. ********

الختم الرسمي

رئيس قسم الرخص: م/ سلطان سعيد آل خريصان
مدير إدارة الرخص: م/ سعد عبدالله الدوسري
مدير عام تراخيص البناء: م/ [illegible] الحكمة الطويشي

أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة.
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
بلدية النسيم

رقم الشهادة: ٣٠٠/١٤٣٨
التاريخ: ١٤٣٨٠٠١٠١٦
رقم الطلب: ٣٨٩٦/١٤٣٨

شهادة إتمام البناء

اسم المالك: شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده
رقم الصك: ٥١٠١٠١٠٠٩٠٨٤ تاريخه: ١٤٣٠٠١٠٠٨
رقم العقار: رقم القطعة: ١٠١و١٠٢و١٣٣و١٣٤
رقم الرخصة: ٢٣٦١ تاريخ الإصدار: ١٤٣٥٠٢٠١٤
رقم المخطط: ١/١٢٧٠ نوع العقار: عمارة تجارية مكتبية
حي: حي النسيم الغربي شارع:
رقم صندوق التنمية العقارية: تاريخه:

تم صرف شهادة اتمام البناء بموجب خطاب الوكيل المساعد للتعمير مدير عام التخطيط العمراني رقم ٣٧٠٠٢٣٣٣٧٢ وتاريخ ١٤٣٨/١/١٠ وبعد ارفاق شهادة العزل الحراري

سعادة / مدير عام شركة الصباة الوطنية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ... وبعد

نفيدكم أن المستفيد الموضح اسمه أعلاه قد اكمل بناء عقاره حسب الرخصة المدون رقمها وتاريخها بعاليه ولعدم وجود أي ملاحظات نأمل إكمال اللازم ، وتحتفظ الأمانة بحق الرجوع عن الشهادة وقطع الخدمه في حالة ما إذا أخل صاحب المبنى بالشروط الموضحه برخصة البناء بعد إصدار الشهادة.

ونقبلوا تحياتنا

رئيس بلدية النسيم
الإسم: م/ ناصر ابراهيم البار
التوقيع:
التاريخ: ١٤٣٨/٠١/١٦هـ

المراقب الفني
الإسم: عبدالله محمد حزبي
التوقيع:
التاريخ: ١٤٣٨/٠١/١٦هـ

ب/١٠٧ / ١٣

١٣٧٢٠٥

اي كشط او تعديل يلغي هذه الشهادة

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
wasm United real estate Valuation company
C.R. 2051229492
L.NO. 12100011774

\

صور العقار

wasm-utd.sa

04

الفصل الرابع

الرأي النهائي في القيمة

وسم للتقييم
wasm valuation

الرأي النهائي في القيمة

تصادق شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على القيمة السوقية للعقار أدناه بأسلوب الدخل بـ تاريخ 31 ديسمبر 2024

القيمة رقماً	القيمة كتابةً
73,071,000 ريال سعودي	ثلاثة وسبعون مليوناً وواحد وسبعون ألف

معاينة	إعداد	مراجعة	معتمد التقرير
فيصل البقمي	أحمد إبراهيم الحسين	رناد خالد الزهراني	عبدالوهاب ماجد الشريدة
1210003581	1210002786	1210003531	1210001174
عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
رقم الترخيص 130208
تاريخ الترخيص 1441/05/16 هـ
السجل التجاري 2051229492
فرع التقييم العقاري
الختم

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

wasm united real estate valuation company

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
WASM-VR-843 | 12 | 2024

وسم للتقييم
wasm valuation

السادة / شركة مشاركة المالية المحترمين

الموضوع : تقييم مجمع الفيصلية بلازا

بناءً على طلبكم تقييم مجمع الفيصلية بلازا بالدمام ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصل للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

وسم للتقييم
wasm valuation

\
محتوى التقرير

الملخص التنفيذي

تفاصيل التقرير

الصور المستندات

القيمة

01

الفصل الأول

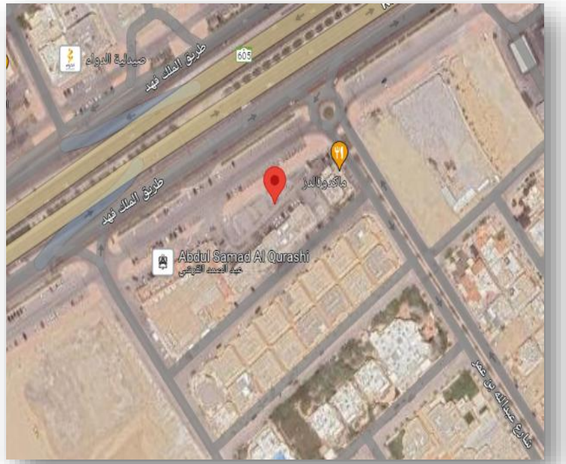
الملخص التنفيذي

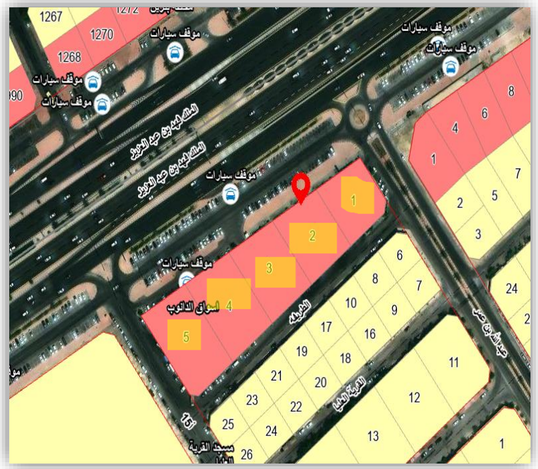
\

الملخص التنفيذي

المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
العميل "صاحب الطلب "	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
رقم المنطقة \ البلك \ المخطط	قطعة رقم1 و 2 و 3 و 4 و5 من المخطط رقم 414 معدل 1/
عنوان العقار	الدمام – حي الفيصلية
رقم التسجيل في نظام (قيمة)	1320953
مساحة الأرض	10,769 م2
إجمالي مسطحات البناء	7,495 م2
رقم الصك	330102003013 – 430101003930 -330105002281 – 530101003931 – 330101003932
تاريخ الصك	5/11/1427 هـ - 1427/11/6 هـ
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
نوع الملكية	ملكية مقيدة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
طبيعة الأصل محل التقييم	مجمع تجاري
معايير التقييم	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS) استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
تاريخ المعاينة	2 ديسمبر 2024
تاريخ إصدار التقرير	4 مارس 2025
تاريخ القيمة	31 ديسمبر 2024
صلاحية التقرير	90 يوماً
أساس القيمة	القيمة العادلة
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة رقماً	24,195,000
القيمة كتابة	أربعة وعشرون مليوناً ومائة وخمسة وتسعون ألف لا غير

موقع العقار





إضغط الصورة للإنتقال للموقع

02

الفصل الثاني

تفاصيل التقرير

وسم للتقييم
wasm valuation

نطاق العمل

مالك الصك	بدر بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق
المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
طالب التقرير	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	القوائم المالية
طبيعة الاصل محل التقييم	مجمع تجاري
نسبة الملكية	ملكية مقيدة
الشروط المرجعية	• تم إعداد تقرير التقييم بناءً على المعلومات التي تم تلقيها من قبل العميل لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم لغرض القوائم المالية، و بالتالي فإنه لا يجوز استخدام هذا التقرير لأي أغراض أخرى. • أعد التقرير بواسطة المتحدة وسم للتقييم العقاري و ذلك بعد معاينة العقار و جمع البيانات و المعلومات و تحليلها للوصول إلى رأي محايد العقار بما يتناسب مع الغرض الذي تم تحديده و تماشياً مع معايير التقييم الدولية . • تقر المتحدة وسم للتقييم العقاري باستقلاليتها و عدم وجود تعارض مصالح مع أي من الأطراف أو الأصول محل التقييم. • تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بعد اخذ البيانات و الوثائق النظامية و القانونية من المستفيد من التقرير ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات، حيث تم الاعتماد على بيانات الدخل الحالي للعقار بناء على المعلومات المقدمة من العميل ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات.
نطاق القياس	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية , حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار .وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير .
مستوى القياس (التقييم)	تم قياس القيمة العادلة في المستوى الثاني من التسلسل الهرمي للوصول على سعر (القيمة) العقار محل القياس (التقييم)
طبيعة و مصادر المعلومات	• اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصكوك ,رخصة البناء – معلومات الدخل – تكاليف إيجار الأرض). • قاعدة وزارة العدل (المؤشر العقاري لعمليات البيع) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن – عقار ساس –هيئة العقار – عقار)

\

نطاق العمل

عملة التقييم	الريال السعودي
نوع التقرير	التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه
السرية وحفظ المعلومات	لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذه الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل من غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.
المعايير المتبعة	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية ((IVSاستجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ((IFRS
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
الافتراضات العامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
الافتراضات الخاصة	• لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او أي افتراضات خاصة .
أسلوب التقييم	**أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة** -هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية .
أساس القيمة	**القيمة العادلة** السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ((التعريف المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB في المعيار المحاسبي الدولي 13))

\

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله ، اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .
الوصف القانوني لمالك العقار	صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية, مخطط البناء , معلومات العميل) تم تزويدنا بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها. نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	• يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقة بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك. • لا تتحمل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته . • لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع ل في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.
إخلاء المسؤولية	• هذه الوثيقة المعدة من قبل(شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له. • ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف. • الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار. • لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. • قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة. • لم تقم شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري بالاطلاع على أصول المستندات المتعلقة بالتقييم و تم افتراض سلامة و صحة المستندات و وثائق الملكية المقدمة من قبل العميل و لا تتحمل المتحدة وسم أي معلومات غير دقيقة زودت بها بقصد أو بغير قصد .

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

وسم للتقييم
wasm valuation

مراحل منهجية العمل

بنود مراحل العمل	الإيضاحات
نطاق العمل	الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه .
المعاينة وتحليل الموقع	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع , و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة المشاريع المناسبة .
جمع وتحليل البيانات	القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل , والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق ألية التقييم .
تطبيق طرق التقييم	بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بالتقرير .
تقدير القيمة	يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها و تتناسب مع العقار محل التقييم .
إعداد التقرير	نعد التقرير وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة .

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

\

وصف العقار

- العقار عبارة **عن مجمع تجاري .**
- يقع المجمع في مدينة الدمام على طريق الملك فهد بحي الأمراء غربي حي الفيصلية، حيث يعتبر موقع المجمع في مدخل مدينة الدمام، كما أنه في مكان استراتيجي جدًا وذلك لقربه من جميع الأحياء السكنية التي تتميز بالكثافة السكانية، ويضم عدد من المعارض التجارية منها مطاعم ومحلات تجارية وسوبرماركت.
- عدد المعارض (29) معرض.
- المستأجرين الرئيسيين: الدانوب - ماكدونالدز .
- المساحة التأجيرية 5,592.83 م2 .
- مسطحات البناء 7,495 م2.
- عمر العقار "تقديري " 11 سنة .

تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

الحدود

يحد العقار شمالاً شارع الملك فهد عرض 150 م و جنوباً شارع الطريفة عرض 16 م وشرقاً شارع عبدالله بن عمر عرض 20 م وغرباً شارع 15 عرض 25 م .

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

تحليل حجم المعروض الإيجاري لعقارات القطاع التجاري

وفقًا لتقرير حديث لشركة سي بي ار أي جروب (CBRE) لـ سوق العقارات في المملكة للربع الثاني من عام 2024 ، حيث يسجل سوق العقار نشاطاً قوياً ، على الرغم من استمرار محدودية هذا النشاط بسبب نقص المعروض حيث استمر الطلب القوي على مساحات المكاتب عالية الجودة في الارتفاع في العاصمة الرياض خلال الربع الثاني من عام ،2024 حيث انتقل المزيد من المستأجرين الدوليين والمحليين إلى المدينة. بالاضافة إلى ذلك، سجلت الرياض أعلى حجم للطلب والاستفسارات في جميع المدن الرئيسية في السعودية خلال الربع الثاني من عام .2024 ، حيث ظل التوجه لإعادة استخدام العقارات الحالية والقادمة في المساحات المكتبية في محاولة لتلبية الطلب المتزايد المتوقع خلال عام 2024

تحليل نسب التغير الإيجاري لعقارات القطاع المكتبي على مستوى المناطق الرئيسية

مدينة الرياض

وفي الرياض، شهدت المكاتب الفاخرة زيادة في متوسط الإيجارات بنسبة 10,7% على أساس سنوي لتصل إلى متوسط 2,767 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. بالإضافة إلى ذلك، ارتفعت الدرجة "أ" بنسبة ،11,5% ليصل متوسطها إلى 2,050 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. سجل قطاع الدرجة "ب" أعلى زيادة على أساس سنوي بنسبة ،14,6% حيث وصل متوسط الإيجار إلى 1,686 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. أما بالنسبة إلى معدلات الإشغال المتوسطة في الرياض، فقد ظل إشغال المكاتب من الدرجة "ب" دون تغيير عند ،99,4% وشهدت المكاتب الفاخرة والدرجة "أ" زيادات بنسبة 4,5% و0,1% على التوالي لتصل إلى 94,7% وإشغالاً كاملاً على التوالي

مدينة الدمام

شهد سوق المكاتب في الدمام زيادة في إيجارات كال قطاعي السوق. إذ وصل متوسط إيجار المكاتب من الدرجة "أ" إلى 1,067 ريالاً سعوديًا للمتر المربع، بزيادة قدرها 13,3% على أساس سنوي. تحسنت فئة المكاتب من الدرجة "ب" أيضا بنسبة 6,2% لتسجل متوسط إيجار قدره 567 ريالاً في مدينة الخبر ، كما بلغ متوسط ايجار الأصول من الدرجة "أ" 1,145 ريالاً سعوديًا للمتر المربع بعد ارتفاع بنسبة 6,0% خالل الفترة نفسها. كما سجل متوسط مستويات الإشغال في كلتا المدينتين زيادات، حيث وصلت نسبة إشغال المكاتب من الدرجة "أ" في الخبر إلى 86,3% بعد تحقيق زيادة سنوية بنسبة 5,3 نقاط مئوية. بينما ارتفعت معدلات الإشغال للمكاتب من الدرجة "أ" والدرجة "ب" في الدمام بنسبة 5,0% ونسبة 4,0% على التوالي لتصل إلى 87,2% و71,6% على التوالي

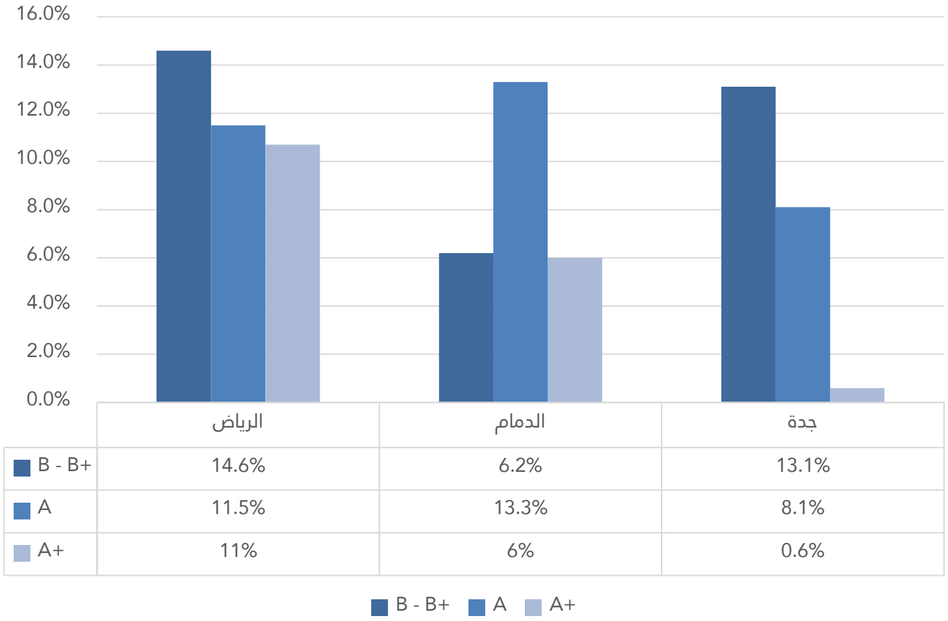
مدينة جدة

يوجد تحسن ملحوظ في متوسط أسعار الإيجار لكل من الأصول من الدرجة "أ" والأصول من الدرجة "ب" منذ بداية العام حتى الربع الثاني من عام .2024 في قطاع الدرجة "أ"، ارتفع متوسط الإيجارات بنسبة 8,1% ليصل إلى 1,419 ريالاً سعوديًا للمتر المربع، بينما شهدت المكاتب من الدرجة "ب" ارتفاعًا بنسبة 13,1% لتصل إلى 800 ريالاً سعودي للمتر المربع. أما بالنسبة إلى متوسط الإشغال، فسجلت كل من الدرجة "أ" والدرجة "ب" مكاسب بنسبة 0,6 نقطة مئوية و8,0 نقاط مئوية على التوالي، ما أدى إلى بلوغ متوسط معدلات الإشغال نسبة 93,1% للدرجة "أ" ونسبة 88,0% للدرجة "ب" على التوالي.

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

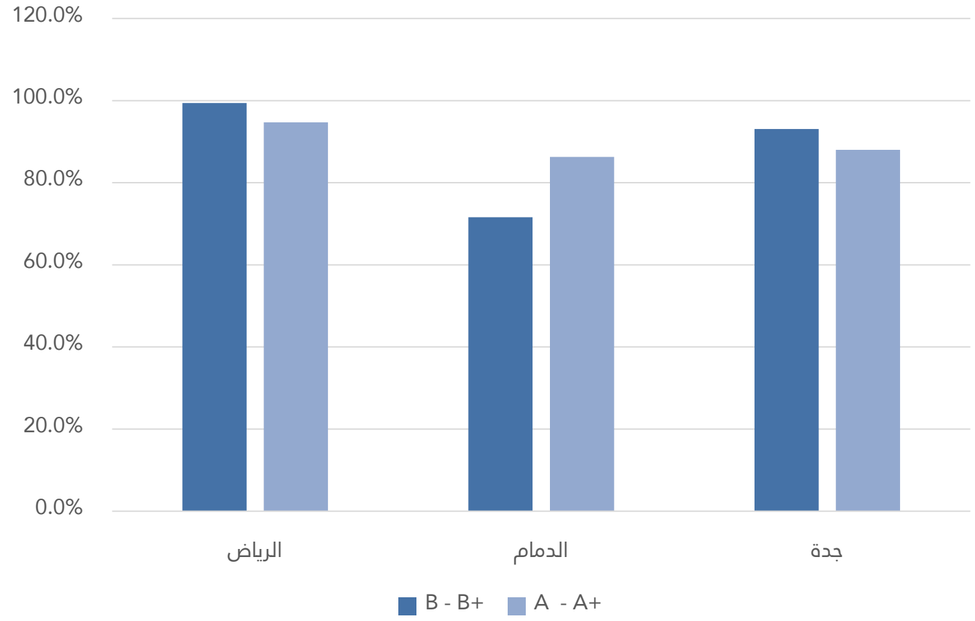
تحليل معدلات التغير على أسعار المتر التأجيري ونسب الأشغال خلال عام 2024

معدل الزيادة للمتر التأجيري للقطاع التجاري



	الرياض	الدمام	جدة
B - B+	14.6%	6.2%	13.1%
A	11.5%	13.3%	8.1%
A+	11%	6%	0.6%

معدلات نسب الأشغال للقطاع التجاري



/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الحركة الإيجارية بمحيط منطقة العقار

الحركة الايجارية للقطاع التجاري حسب بيانات المؤشر الإيجاري

أسعار الايجارية بمحيط منطقة العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري للفترة بين يونيو / ديسمبر -2024

نوع الوحدة	متوسط سعر المتر
مكتب اداري	550 ريال
محل تجاري	571 ريال
معرض تجاري	675 ريال

وبعد اطلاع فريق وسم على بيانات المؤشر الإيجاري في منطقة العقار ، حيث تبين لنا بأن متوسط ايجار متر التجاري هو **598 ريال للمتر التأجيري.**

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية للعقار	5,592.8	م2
متوسط سعر المتر التأجيري	598	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	3,344,494	ريال

حي الفيصلية

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مجمع الفيصلية بلازا ، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.9%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	1.5%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.9%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 10 سنوات		
معدل الخصم	9.9%	%
معدل الرسملة	12%	%
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	3%	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار مجمع الفيصلية بلازا، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 12% ، بمعدل نمو ايجاري كل ثلاث سنوات للقيمة الإيجارية على ان لا يتعدى 3%

تفاصيل مجمع الفيصلية بلازا

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	10,779.50	م2
اجمالي مسطحات البناء	7,495	م2
نسبة المساحات التأجيرية	% 74.6	%
اجمالي المساحة التأجيرية	5,592.8	م2
عدد الوحدات	29	وحده

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التاجيرية	5,592.8	م2
سعر المتر التأجيري للمعارض	1,208.6	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	6,759,734	ريال

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم مجمع الفيصلية التجاري

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية										القيمة الاستردادية
السنوات	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
الترتيب	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	0%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	
اجمالي الدخل	6,800,000	6,800,000	6,800,000	7,004,000	7,004,000	7,004,000	7,214,120	7,214,120	7,214,120	7,214,120	
نسبة الأشغال	97%	98%	95%	90%	85%	80%	80%	80%	80%	80%	
اجمالي قيمة الاشغال	6,593,640	6,664,000	6,460,000	6,303,600	5,953,400	5,603,200	5,771,296	5,771,296	5,771,296	5,771,296	
إجمالي الدخل الفعال	6,593,640	6,664,000	6,460,000	6,303,600	5,953,400	5,603,200	5,771,296	5,771,296	5,771,296	5,771,296	6,352,696
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	5%	5%	5%	5%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	329,682	333,200	323,000	315,180	357,204	336,192	346,278	346,278	346,278	346,278	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	6,263,958	6,330,800	6,137,000	5,988,420	5,596,196	5,267,008	5,425,018	5,425,018	5,425,018	5,425,018	
معدل تضخم سنوي	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	
ايجار ارض المجمع (حق منفعة) مع اضافة معدل التضخم	1,490,600	2,981,200	3,037,843	3,095,562	3,154,377	3,214,311	3,275,383	3,337,615	3,401,030	3,465,649	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	4,773,358	3,349,600	3,099,157	2,892,858	2,441,819	2,052,697	2,149,636	2,087,403	2,023,989	1,959,369	
معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.69	0.62	0.57	0.52	0.47	0.43	0.39	
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	4,343,365	2,773,305	2,334,805	1,983,062	1,523,088	1,165,034	1,110,148	980,900	865,424	762,324	17,841,455
إجمالي قيمة العقار - حق انتفاع											24,194,151
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب											24,195,000

24,195,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

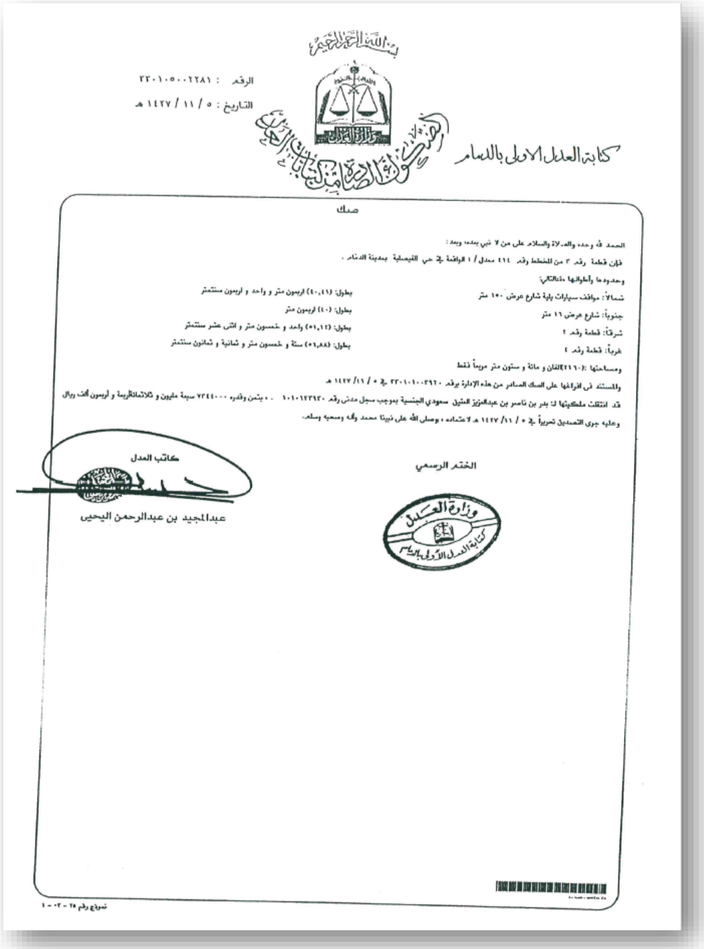
03

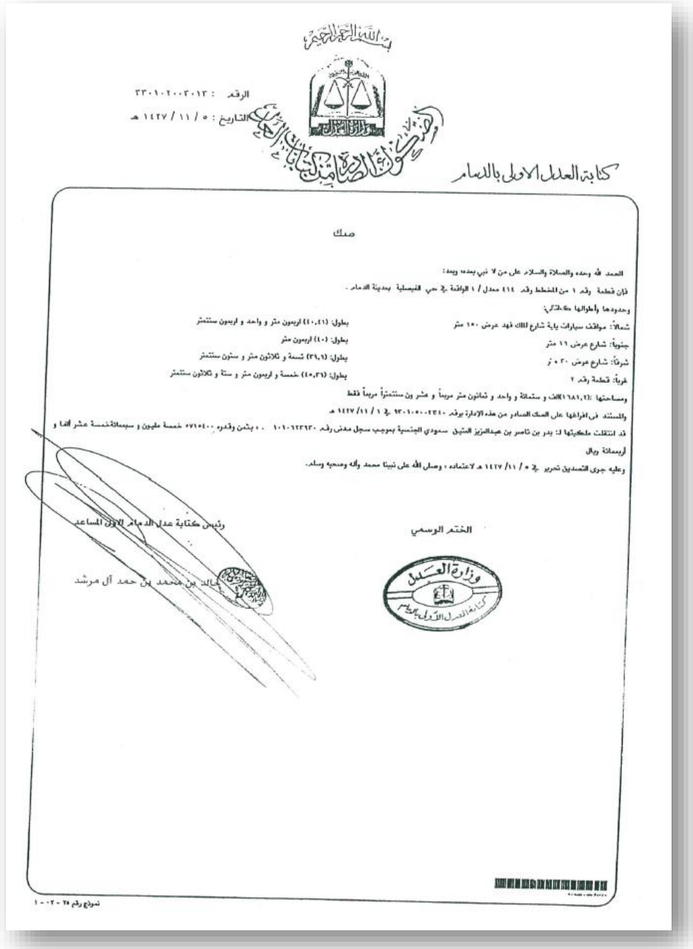
الفصل الثالث

الصور المستندات

وسم للتقييم
wasm valuation

صور الصكوك

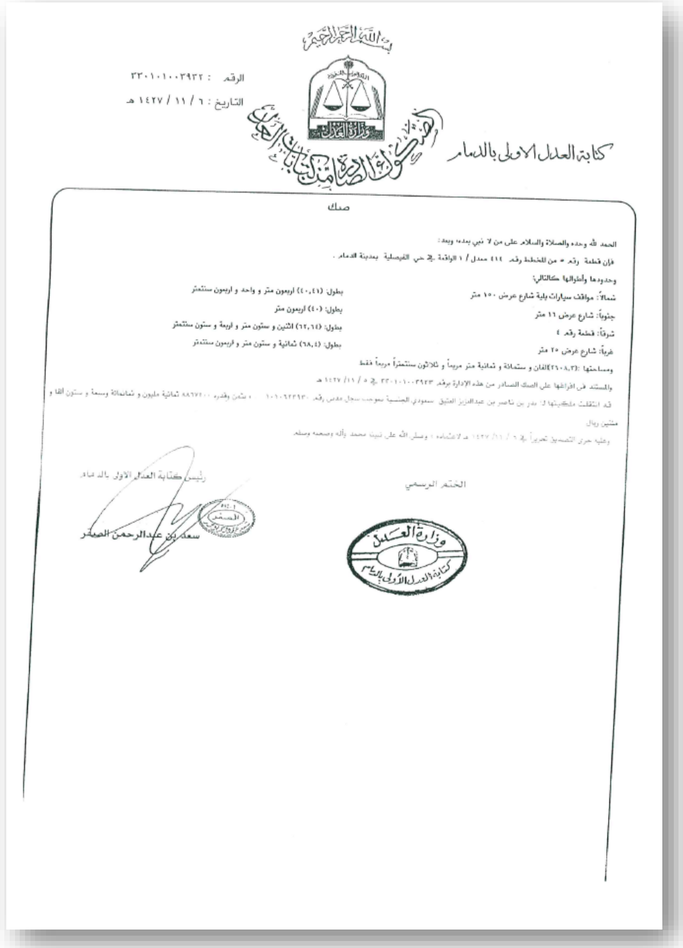




شركة المتحدة وسم للتقييم wasm United real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

وسم للتقييم
wasm valuation

صور الصكوك



بسم الله الرحمن الرحيم

كتابة العدل الاولى بالدمام

الرقم : ٣٣٠١٠١٠٠٣٩٣٢
التاريخ : ٦ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

صك

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

فإن قطعة رقم ٣ من المخطط رقم ٤١٤ معدل / ١ الواقعة بـ حي القيصلية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كما تالي:

شمالاً: مواقف سيارات بلبة شارع عرض ١٠٠ متر — بطول: (٤٠,٤١) اربعون متر و واحد و اربعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ١١ متر — بطول: (٤٠) اربعون متر

شرقاً: قطعة رقم ٤ — بطول: (٢٢,١٥) اثنين و عشرون متر و خمسة عشر سنتمتر

غرباً: شارع عرض ٢٠ متر — بطول: (٢٨,٤١) ثمانية و عشرون متر و اربعون سنتمتر

ومساحتها (٢١٠٨,٠٣)الفان و ستمائة و ثمانية متر مربعاً و ثلاثون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افرازها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٣٣٠١٠١٠٠٣٩٢٣ في ٢١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ : بدر بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠٠٢٢٣٤٣ ، بثمن وقدره ٨٩٦٧٠٠٠٠ ثمانية مليون و ستمائة وسبعة و ستون الفا و مئتين ريال.

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٦ / ١١ / ١٤٢٧ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل — كتابة العدل الأولى بالدمام

رئيس كتابة العدل الاولى بالدمام

سعد بن عبدالرحمن الصقير

بسم الله الرحمن الرحيم

كتابة العدل الاولى بالدمام

الرقم : ٣٣٠١٠١٠٠٣٩٣١
التاريخ : ٦ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

صك

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

فإن قطعة رقم ٤ من المخطط رقم ٤١٤ معدل / ١ الواقعة بـ حي القيصلية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كما تالي:

شمالاً: مواقف سيارات بلبة عرض ١٠٠ متر — بطول: (٤٠,٤١) اربعون متر و واحد و اربعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ١١ 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: (٢٢,١٥) اثنين و عشرون متر و اربعة و ستون سنتمتر

ومساحتها (٢١٣٩,٠٤)الفان و ثلاثمائة و تسعون متر مربعاً و اربعون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افرازها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٣٣٠١٠١٠٠٣٩٢٩ في ٢١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ : بدر بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠٠٢٢٣٤٣ ، بثمن وقدره ٨٩٢٠٠٠٠٠ ثمانية مليون و مائة وعشر من ألف ريال.

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٦ / ١١ / ١٤٢٧ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل — كتابة العدل الأولى بالدمام

رئيس كتابة العدل الاولى بالدمام

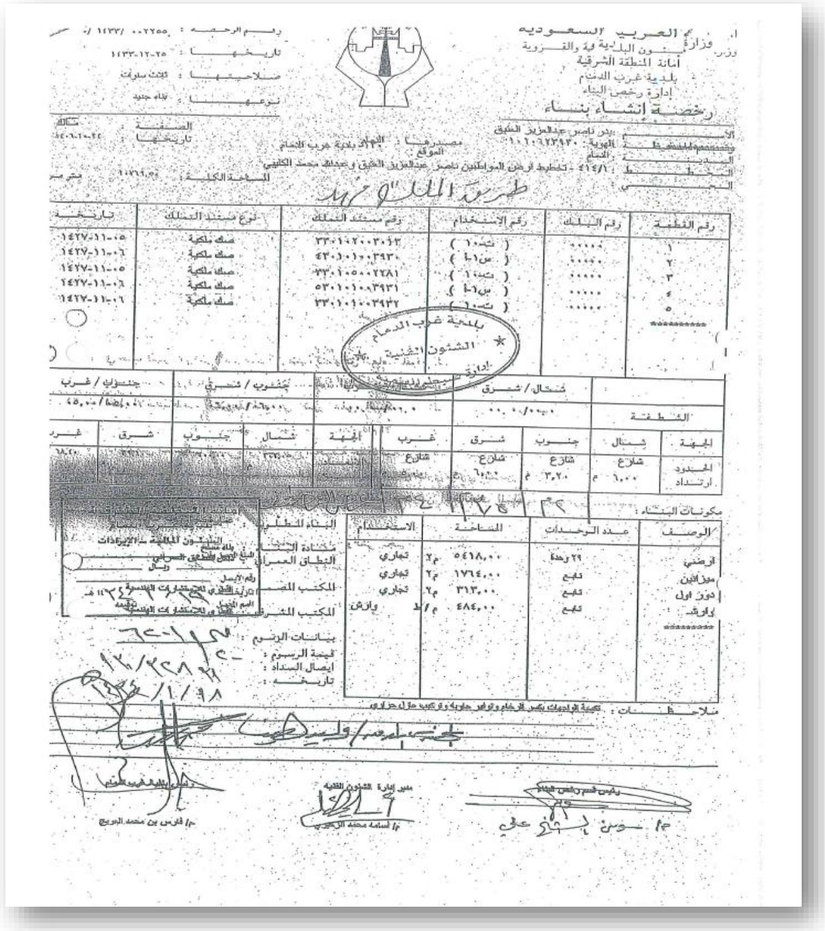
سعد بن عبدالرحمن الصقير

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 1210001174

وسم للتقييم
wasm valuation

\

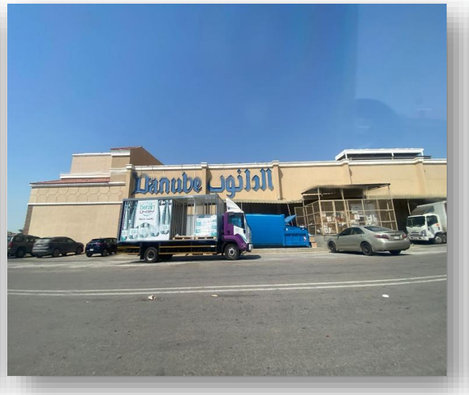
صورة رخصة البناء



وسم للتقييم
wasm valuation

\

صور العقار



الشركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 1210001174

\

04

الفصل الرابع

الرأي النهائي في القيمة

وسم للتقييم
wasm valuation

الرأي النهائي في القيمة

تصادق شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على القيمة السوقية للعقار أدناه بأسلوب الدخل بـ تاريخ 31 ديسمبر 2024

القيمة رقماً	القيمة كتابةً
24,195,000 ريال سعودي	أربعة وعشرون مليوناً ومائة وخمسة وتسعون ألف ٪ غير

معاينة	إعداد	مراجعة	معتمد التقرير
فيصل البقمي	أحمد إبراهيم الحسين	رناد خالد الزهراني	عبدالوهاب ماجد الشريدة
1210003581	1210002786	1210003531	1210001174
عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
رقم الترخيص 130208
تاريخ الترخيص 1441/05/16 هـ
السجل التجاري 2051229492
فرع التقييم العقاري الختم

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

wasm united real estate valuation company

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
WASM-VR-842 | 12 | 2024

وسم للتقييم
wasm valuation

السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع : تقييم مجمع الخرج بلازا

بناءً على طلبكم تقييم مجمع تجاري ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصل للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

مشاركة
Musharaka

وسم للتقييم
wasm valuation

\
محتوى التقرير

الملخص التنفيذي

تفاصيل التقرير

الصور المستندات

القيمة

01

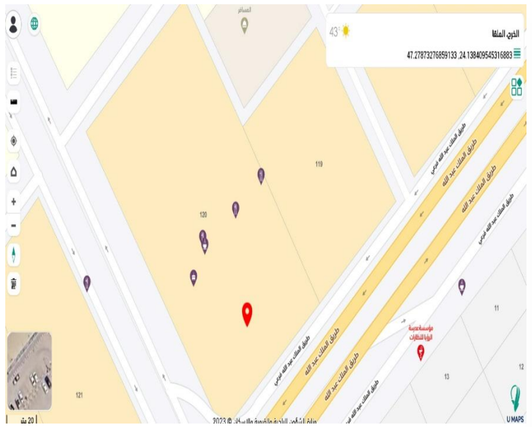
الفصل الأول

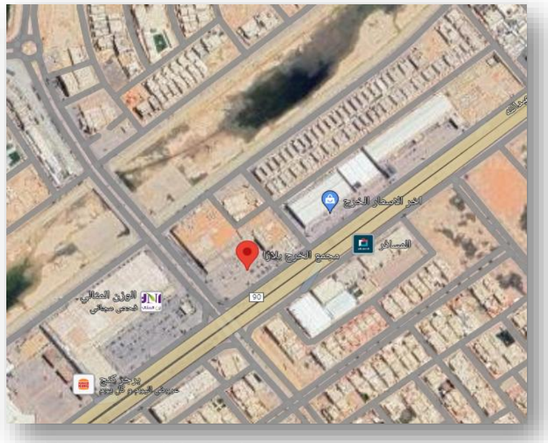
الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
العميل "صاحب الطلب "	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
رقم المنطقة \ البلك \ المخطط	قطعة رقم (119) وقطعة رقم (120) من المخطط رقم 1456
عنوان العقار	الخرج – حي غرناطة
رقم التسجيل في نظام (قيمة)	1320861
مساحة الأرض	16,095 م
مسطحات البناء	9,521.1 م2
رقم الصك	511507006268 - 711508007003
تاريخ الصك	24/03/1441 هـ
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
نوع الملكية	100% مطلقة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
طبيعة الأصل محل التقييم	مجمع تجاري
معايير التقييم	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS) استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
تاريخ المعاينة	2 ديسمبر 2024
تاريخ إصدار التقرير	4 مارس 2025
تاريخ القيمة	31 ديسمبر 2024
صلاحية التقرير	90 يوماً
أساس القيمة	القيمة العادلة
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة رقماً	61,810,000
القيمة كتابة	واحد وستون مليوناً وثمانمائة وعشر آلاف لا غير

موقع العقار





إضغط الصورة للإنتقال للموقع

02

الفصل الثاني

تفاصيل التقرير

\

نطاق العمل

مالك الصك	شركة حفظ المشاركة العقارية
المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
طالب التقرير	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	القوائم المالية
طبيعة الاصل محل التقييم	مجمع تجاري
نسبة الملكية	100% مطلقة
الشروط المرجعية	• تم إعداد تقرير التقييم بناءً على المعلومات التي تم تلقيها من قبل العميل لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم لغرض القوائم المالية، و بالتالي فإنه لا يجوز استخدام هذا التقرير لأي أغراض أخرى. • أعد التقرير بواسطة المتحدة وسم للتقييم العقاري و ذلك بعد معاينة العقار و جمع البيانات و المعلومات و تحليلها للوصول إلى رأي محايد العقار بما يتناسب مع الغرض الذي تم تحديده و تماشياً مع معايير التقييم الدولية . • تقر المتحدة وسم للتقييم العقاري باستقلاليتها و عدم وجود تعارض مصالح مع أي من الأطراف أو الأصول محل التقييم. • تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بعد اخذ البيانات و الوثائق النظامية و القانونية من المستفيد من التقرير ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات، حيث تم الاعتماد على بيانات الدخل الحالي للعقار بناء على المعلومات المقدمة من العميل ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات.
نطاق القياس	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية , حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار .وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير .
مستوى القياس (التقييم)	تم قياس القيمة العادلة في المستوى الثاني من التسلسل الهرمي للوصول على سعر (القيمة) العقار محل القياس (التقييم)
طبيعة و مصادر المعلومات	• اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصكوك ,رخصة البناء – نشرة مشاركة ريت– العقد التأجيري-العائد السنوي) . • قاعدة وزارة العدل (المؤشر العقاري لعمليات البيع) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن – عقار ساس –هيئة العقار – عقار)

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

نطاق العمل

عملة التقييم	الريال السعودي
نوع التقرير	التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه
السرية وحفظ المعلومات	لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذه الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل من غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.
المعايير المتبعة	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية ((IVSاستجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ((IFRS
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
الافتراضات العامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
الافتراضات الخاصة	• لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او أي افتراضات خاصة .
أسلوب التقييم	**أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة** -هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية .
أساس القيمة	**القيمة العادلة** السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ((التعريف المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB في المعيار المحاسبي الدولي 13))

وسم للتقييم
wasm valuation

\

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله ، اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .
الوصف القانوني لمالك العقار	صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية, مخطط البناء , معلومات العميل) تم تزويدنا بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها. نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	• يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقة بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك. • لا تتحمل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته . • لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع ل في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.
إخلاء المسؤولية	• هذه الوثيقة المعدة من قبل(شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له. • ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف. • الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار. • لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. • قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة. • لم تقم شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري بالاطلاع على أصول المستندات المتعلقة بالتقييم و تم افتراض سلامة و صحة المستندات و وثائق الملكية المقدمة من قبل العميل و لا تتحمل المتحدة وسم أي معلومات غير دقيقة زودت بها بقصد أو بغير قصد .

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

\

وسم للتقييم
wasm valuation

مراحل منهجية العمل

بنود مراحل العمل	الإيضاحات
نطاق العمل	الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه .
المعاينة وتحليل الموقع	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع , و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة المشاريع المناسبة .
جمع وتحليل البيانات	القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل , والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق ألية التقييم .
تطبيق طرق التقييم	بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بالتقرير .
تقدير القيمة	يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها و تتناسب مع العقار محل التقييم .
إعداد التقرير	نعد التقرير وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة .

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

وصف العقار

- العقار عبارة **عن مجمع تجاري.**
- يقع المجمع في مدينة الخرج في حي غرناطة على طريق الملك عبدالله بالقرب من جامعة الأمير سطام بن عبدالعزيز.
- يعتبر المجمع من المواقع الحيوية والأكثر نشاطًا في مدينة الخرج وذلك لقربه من الأحياء السكنية المجاورة ومن جامعة الأمير سطام بن عبدالعزيز ووقوعه على شارع رئيسي في مدينة الخرج، ويضم عدد من المعارض التجارية منها مطاعم ومحلات تجارية وسوبرماركت.
- عدد المعارض (18) معرض.
- المستأجرين الرئيسيين: الدانوب - ماكدونالدز - رد تاغ.
- مسطحات البناء :9,521.1 م2
- المساحة التاجرية 8,839.13 م2.
- عمر العقار تقديري 18 سنة .

تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

الحدود والأطوال للقطعة رقم 119

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	57,5 م	ممر مشاه عرض 6 م
جنوباً	60,35 م	شارع عرض 60 م
شرقاً	82.9 م	شارع عرض 15 م وغرفة كهرباء
غرباً	80,25 م	قطعة رقم 120

الحدود والأطوال للقطعة رقم 120

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	82,15 م	شارع عرض 20 م
جنوباً	80 م	شارع عرض 60 م
شرقاً	141,1 م	ممر مشاه عرض 6 م قطعة الأرض رقم 119
غرباً	140,5 م	شارع عرض 40 م

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

تحليل حجم المعروض الإيجاري لعقارات القطاع التجاري

وفقًا لتقرير حديث لشركة سي بي ار أي جروب (CBRE) لـ سوق العقارات في المملكة للربع الثاني من عام 2024 ، حيث يسجل سوق العقار نشاطاً قوياً ، على الرغم من استمرار محدودية هذا النشاط بسبب نقص المعروض حيث استمر الطلب القوي على مساحات المكاتب عالية الجودة في الارتفاع في العاصمة الرياض خلال الربع الثاني من عام ،2024 حيث انتقل المزيد من المستأجرين الدوليين والمحليين إلى المدينة. بالاضافة إلى ذلك، سجلت الرياض أعلى حجم للطلب والاستفسارات في جميع المدن الرئيسية في السعودية خلال الربع الثاني من عام .2024 ، حيث ظل التوجه لإعادة استخدام العقارات الحالية والقادمة في المساحات المكتبية في محاولة لتلبية الطلب المتزايد المتوقع خلال عام 2024

تحليل نسب التغير الإيجاري لعقارات القطاع المكتبي على مستوى المناطق الرئيسية

مدينة الرياض

وفي الرياض، شهدت المكاتب الفاخرة زيادة في متوسط الإيجارات بنسبة 10,7% على أساس سنوي لتصل إلى متوسط 2,767 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. بالإضافة إلى ذلك، ارتفعت الدرجة "أ" بنسبة ،11,5% ليصل متوسطها إلى 2,050 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. سجل قطاع الدرجة "ب" أعلى زيادة على أساس سنوي بنسبة ،14,6% حيث وصل متوسط الإيجار إلى 1,686 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. أما بالنسبة إلى معدلات الإشغال المتوسطة في الرياض، فقد ظل إشغال المكاتب من الدرجة "ب" دون تغيير عند ،99,4% وشهدت المكاتب الفاخرة والدرجة "أ" زيادات بنسبة 4,5% و0,1% على التوالي لتصل إلى 94,7% وإشغالاً كاملاً على التوالي

مدينة الدمام

شهد سوق المكاتب في الدمام زيادة في إيجارات كال قطاعي السوق. إذ وصل متوسط إيجار المكاتب من الدرجة "أ" إلى 1,067 ريالاً سعوديًا للمتر المربع، بزيادة قدرها 13,3% على أساس سنوي. تحسنت فئة المكاتب من الدرجة "ب" أيضا بنسبة 6,2% لتسجل متوسط إيجار قدره 567 ريالاً في مدينة الخبر ، كما بلغ متوسط ايجار الأصول من الدرجة "أ" 1,145 ريالاً سعوديًا للمتر المربع بعد ارتفاع بنسبة 6,0% خالل الفترة نفسها. كما سجل متوسط مستويات الإشغال في كلتا المدينتين زيادات، حيث وصلت نسبة إشغال المكاتب من الدرجة "أ" في الخبر إلى 86,3% بعد تحقيق زيادة سنوية بنسبة 5,3 نقاط مئوية. بينما ارتفعت معدلات الإشغال للمكاتب من الدرجة "أ" والدرجة "ب" في الدمام بنسبة 5,0% ونسبة 4,0% على التوالي لتصل إلى 87,2% و71,6% على التوالي

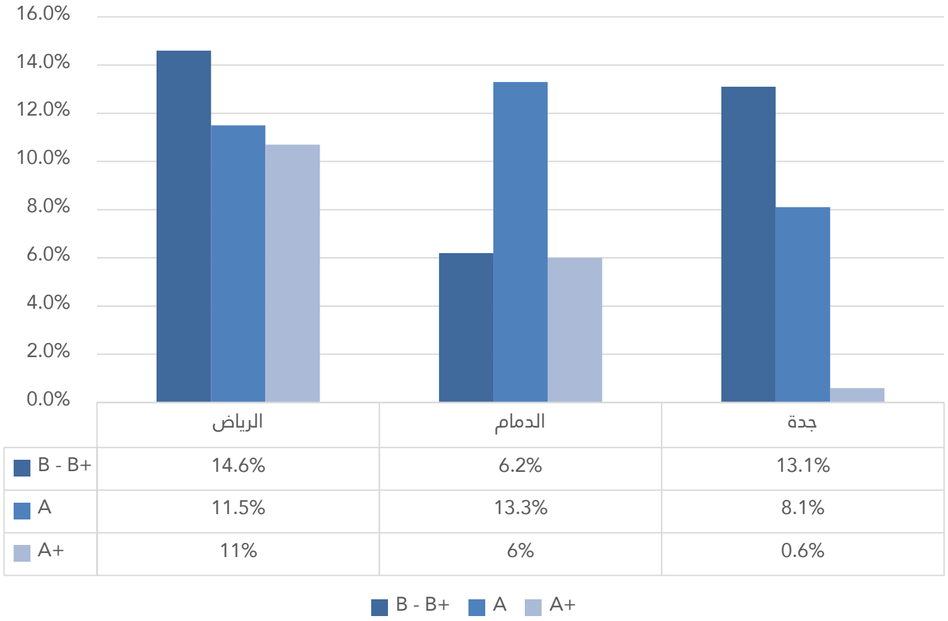
مدينة جدة

يوجد تحسن ملحوظ في متوسط أسعار الإيجار لكل من الأصول من الدرجة "أ" والأصول من الدرجة "ب" منذ بداية العام حتى الربع الثاني من عام .2024 في قطاع الدرجة "أ"، ارتفع متوسط الإيجارات بنسبة 8,1% ليصل إلى 1,419 ريالاً سعوديًا للمتر المربع، بينما شهدت المكاتب من الدرجة "ب" ارتفاعًا بنسبة 13,1% لتصل إلى 800 ريالاً سعودي للمتر المربع. أما بالنسبة إلى متوسط الإشغال، فسجلت كل من الدرجة "أ" والدرجة "ب" مكاسب بنسبة 0,6 نقطة مئوية و8,0 نقاط مئوية على التوالي، ما أدى إلى بلوغ متوسط معدلات الإشغال نسبة 93,1% للدرجة "أ" ونسبة 88,0% للدرجة "ب" على التوالي.

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

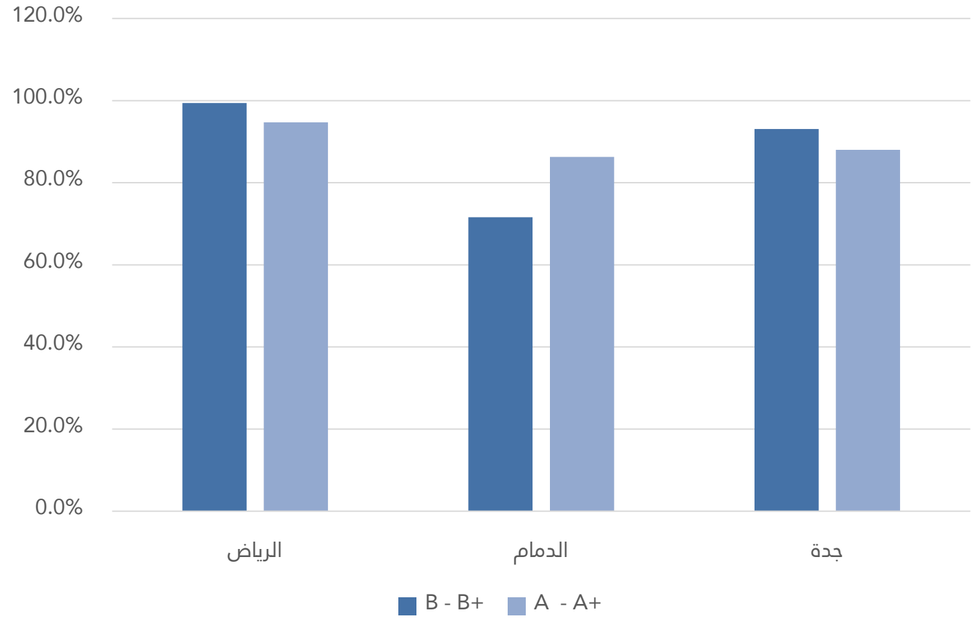
تحليل معدلات التغير على أسعار المتر التأجيري ونسب الأشغال خلال عام 2024

معدل الزيادة للمتر التأجيري للقطاع التجاري



	الرياض	الدمام	جدة
B - B+	14.6%	6.2%	13.1%
A	11.5%	13.3%	8.1%
A+	11%	6%	0.6%

معدلات نسب الأشغال للقطاع التجاري



/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الحركة الإيجارية بمحيط منطقة العقار

الحركة الايجارية للقطاع التجاري حسب بيانات المؤشر الإيجاري

أسعار الايجارية بمحيط منطقة العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري للفترة بين يونيو / ديسمبر -2024

نوع الوحدة	متوسط سعر المتر
مكتب اداري	300 ريال
محل تجاري	666 ريال
معرض تجاري	244 ريال

وبعد اطلاع فريق وسم على بيانات المؤشر الإيجاري في منطقة العقار ، حيث تبين لنا بأن متوسط ايجار متر التجاري هو **403 ريال للمتر التأجيري.**

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية للعقار	9,403.40	م2
متوسط سعر المتر التأجيري	403	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	3,789,570	ريال

حـي الخزامى بمدينة الخرج

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
wasm united real estate valuation company
C.R. 2051229492
L.NO. 1210001174

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مجمع الخرج بلازا، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.9%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	1.5%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.9%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 5 سنوات		
معدل الخصم	9.9%	%
معدل الرسملة	8%	%
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	5%	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار مجمع الخرج التجاري، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 8 % ، بمعدل نمو ايجاري كل ثلاث سنوات للقيمة الإيجارية على ان لا يتعدى 5%

تفاصيل مجمع الخرج التجاري

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	16,095.97	م2
اجمالي مسطحات البناء	9,521.1	م2
نسبة المساحات التأجيرية	% 74.6	%
اجمالي المساحة التأجيرية	9,403.40	م2
عدد الوحدات	18	وحده

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية	9,403.40	م2
سعر المتر التأجيري للمعارض	602	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	5,660,573	ريال

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم مجمع الخرج التجاري

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية					القيمة الاستردادية
السنوات	2025	2026	2027	2028	2029	
الترتيب	1	2	3	4	5	
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	0%	0%	5%	0%	0%	
اجمالي الدخل	5,400,000	5,400,000	5,670,000	5,670,000	5,670,000	
نسبة الأشغال	95%	100%	100%	100%	100%	
اجمالي قيمة الاشغال	5,151,854	5,400,000	5,670,000	5,670,000	5,670,000	41,997,962
إجمالي الدخل الفعال	5,151,854	5,400,000	5,670,000	5,670,000	5,670,000	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	5%	5%	5%	5%	5%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	257,593	270,000	283,500	283,500	283,500	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	4,894,261	5,130,000	5,386,500	5,386,500	5,386,500	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	4,894,261	5,130,000	5,386,500	5,386,500	5,386,500	
معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.69	0.62	
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	4,453,377	4,247,388	4,058,014	3,692,461	3,359,837	19,811,078
إجمالي قيمة العقار						61,809,039
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب						61,810,000

61,810,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

03

الفصل الثالث

الصور المستندات

وسم للتقييم
wasm valuation

صور الصكوك

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة عدل محافظة الخرج

الرقم : ٧١١٥٠٨٠٠٧٠٠٣
التاريخ : ٢٤ / ٣ / ١٤٤١ هـ

صك

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

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

شرقاً: شارع عرض١٥م وغرفة كهرباء بطول: (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) أربعةآلاف و ثمانمائة و خمسة و ثلاثون متر مربعاً و ثلاثة و سبعون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١١٥٠١٠٠٣٤٠١ في ٤ / ٣/ ١٤٣٧ 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 ٧٤١٣٣٠٠ سبعة مليون و أربعمائة و ثلاثة عشر ألفا و ثلاثمائة ريال وعليه

جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ٣/ ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

وليد بن خالد بن عبدالله السيف

وزارة العدل
كتابة عدل محافظة الخرج

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

مصلحة مطابع الحكومة - ٤٠٣٢٤٢

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

نموذج رقم (١٠٠٠٠٠٠٠٠٠) صفحة ١ من ٢

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة عدل محافظة الخرج

الرقم : ٥١١٥٠٧٠٠٦٢٦٨
التاريخ : ٢٤ / ٣ / ١٤٤١ هـ

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

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١١٥٠١٠٠٣٤٠٠ في ٤ / ٣/ ١٤٣٧ 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 ١٧٨١٦٤٥٥ سبعة عشر مليونا و ثمانمائة و ستة عشر ألفا و أربعمائة و خمسة و خمسون ريال ضمن شيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ٣/ ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

علي بن عبدالعزيز بن علي قعيضب

وزارة العدل
كتابة عدل محافظة الخرج

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

مصلحة مطابع الحكومة - ٤٠٣٢٤٢

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

نموذج رقم (١٠٠٠٠٠٠٠٠٠) صفحة ١ من ٢

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
wasm United real estate Valuation company
C.R. 2051229492
L.NO.12100011774

وسم للتقييم
wasm valuation

\

صورة رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة 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: -
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

* صرفت الرخصة بموجب العقد المبرم بين المالك ومكتب القطري للاستشارات الهندسية والملتزم بالعقد.

مرحلة النطاق العمراني: داخل النطاق
المكتب الهندسي: الارخص الفذية

المقاييس والاشتراطات

- مساحة الارض	١٦٢٣٦.٣	م٢
- مساحة البناء بالأبو	٠	م٢
- مساحة البناء بالدور الارضي	٩٠٩٠.٦٥	م٢
- المرز تين	١٧٠٠	م٢
- مساحة البناء بالدور المتكرر	٤٣٠.٤٥	م٢
- عدد الادوار المتكررة	١	دور
- مساحة المشق الارضي	٠	م٢
- مساحة الملحق العلوي	٠	م٢
- عدد الوحدات	١٩	
- ارتفاع الدور	٣	متر
- أقصى ارتفاع للبناء	٩	متر
- إجمالي طول السور	٠	متر
- أقل ارتفاع للسور	٣	متر
- أقصى ارتفاع للسور	٤	متر
- البروزات	٠	

مساحة البناء ٩٥٢١.٦
نسبة مساحة البناء للدور الارضي ٥٦ %
النوع: تجاري — مسبح
تشطيب الواجهة: اللون الابيض أو مشتقاته
مسموب الشارع
ملاحظات
تنفذ أعطية المياه والصرف الصحي حسب تعليمات وزارة المياه
خزان الصرف الصحي داخل السور

السدود والأبعاد والإرتدادات والبروز (للمتكرر)

الجهه	الجهه	الابعاد	الإرتداد
الشمال	شارع عرض ٢٠م وممر مشاه و	٢٠٠.١٩	٤
الشرق	شارع عرض ١٥ و غرفه كهرباء	٨٢.٨٨	٣
الجنوب	طريق الملك عبدالله عرض ٦٠م	١٤٠.٢٩	٦
الغرب	شارع عرض ٤٠م	١٤٠.٣١	٦

الرسوم المستحقة على الرخصة: ٨٩٨٦.٨٨
تم سدادها بموجب الإيصال رقم: ٦٥٣٢٩٢١٠٤
تاريخ سداد رسوم الرخصة: ١٤٣٣/١٢/٢٧

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

رئيس قسم الرخص :
الاسم: عبدالرحمن أحمد الفرحان
التوقيع:

مدير إدارة التخطيط العمراني :
الاسم: ابراهيم بن علي الصحيح
التوقيع: ١٤٣٣/١٢/٢٩

وكيل رئيس البلدية للشئون الفنية :
الاسم: م. متعب بن سعيد آل قعيد
التوقيع:

رئيس بلدية محافظة الخرج :
الاسم: م. إبراهيم التريف
التوقيع:

للتواصل الهاتف المجاني للبلديه ((٩٤٠)) الموقع الإلكتروني ((www.kharj.gov.sa))

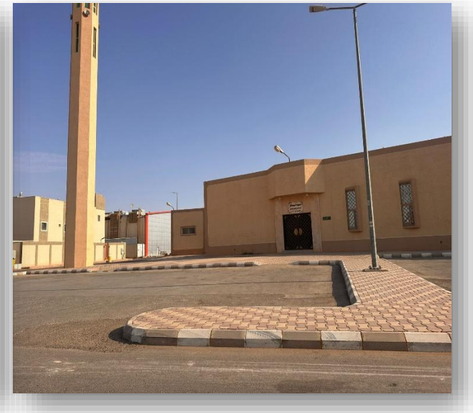
شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
wasm united real estate valuation company
C.R. 2051229492
L.NO. 1210001174

\

وسم للتقييم
wasm valuation

\

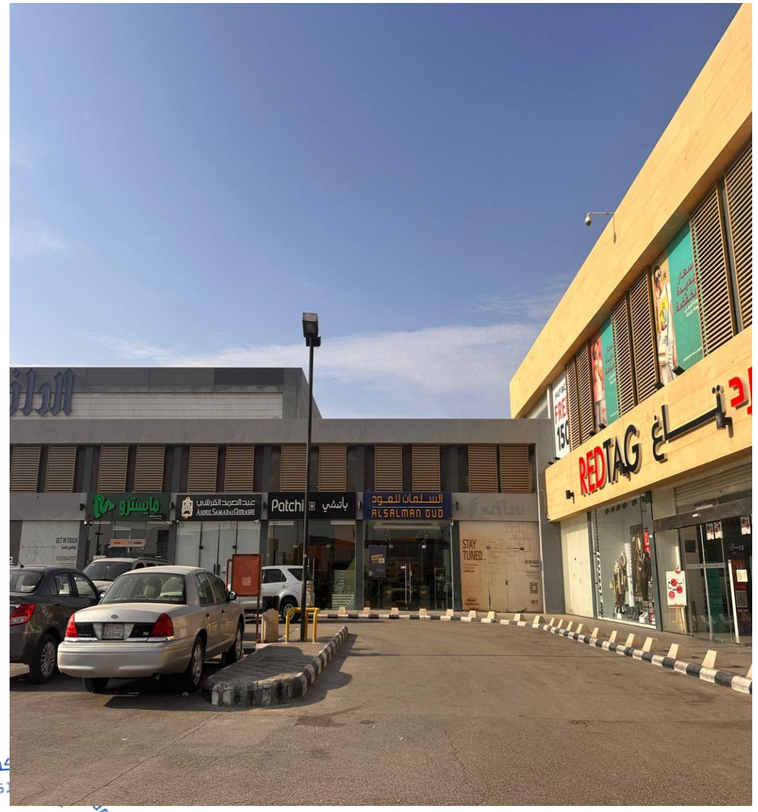
صور العقار

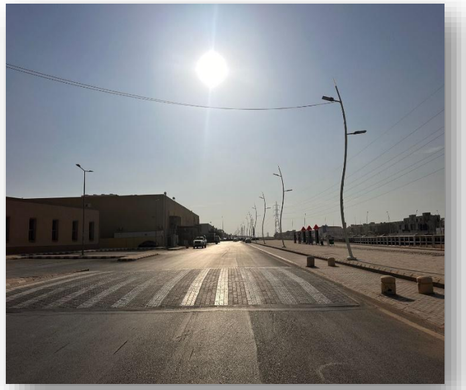


شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051225493 L.NO.1210001174

\

صور العقار





04

الفصل الرابع

الرأي النهائي في القيمة

وسم للتقييم
wasm valuation

الرأي النهائي في القيمة

تصادق شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على القيمة السوقية للعقار أدناه بأسلوب الدخل بـ تاريخ 31 ديسمبر 2024

القيمة رقماً	القيمة كتابةً
61,810,000 ريال سعودي	واحد وستون مليوناً وثمانمائة وعشر آلاف ٪ غير

معاينة	إعداد	مراجعة	معتمد التقرير
فيصل البقمي	أحمد إبراهيم الحسين	رناد خالد الزهراني	عبدالوهاب ماجد الشريدة
1210003581	1210002786	1210003531	1210001174
عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
رقم الترخيص 130208
تاريخ الترخيص 1441/05/16 هـ
السجل التجاري 2051229492
فرع التقييم العقاري الختم

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

wasm united real estate valuation company

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
WASM-VR-839 | 12 | 2024

وسم للتقييم
wasm valuation

السادة / شركة مشاركة المالية المحترمين

الموضوع : تقييم فندق جاردينو

بناءً على طلبكم تقييم فندق جاردينو بمدينة الرياض ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصل للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

مشاركة
Musharaka

وسم للتقييم
wasm valuation

\
محتوى التقرير

الملخص التنفيذي

تفاصيل التقرير

الصور المستندات

القيمة

01

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

\

الملخص التنفيذي

المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
العميل "صاحب الطلب "	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
رقم المنطقة \ البلك \ المخطط	قطعة الأرض رقم 129 و 130 و 131 و 132 من المخطط 1324/أ
عنوان العقار	الرياض – حي العليا
رقم التسجيل في نظام (قيمة)	1320650
مساحة الأرض	3,495.35 م2
مسطحات البناء	13,838 م2
رقم الصك	918501000502
تاريخ الصك	1443/2/15 هـ
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
نوع الملكية	100% مطلقة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
طبيعة الأصل محل التقييم	فندق
معايير التقييم	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS) استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
تاريخ المعاينة	2 ديسمبر 2024
تاريخ إصدار التقرير	4 مارس 2025
تاريخ القيمة	31 ديسمبر 2024
صلاحية التقرير	90 يوماً
أساس القيمة	القيمة العادلة
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة رقماً	96,626,000
القيمة كتابة	ستة وتسعون مليوناً وستمائة وستة وعشرون ألف لا غير

موقع العقار

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

02

الفصل الثاني

تفاصيل التقرير

نطاق العمل

مالك الصك	شركة حفظ المشاركة العقارية
المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
طالب التقرير	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	القوائم المالية
طبيعة الاصل محل التقييم	فندق
نسبة الملكية	100% مطلقة
الشروط المرجعية	• تم إعداد تقرير التقييم بناءً على المعلومات التي تم تلقيها من قبل العميل لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم لأغراض محاسبية، و بالتالي فإنه لا يجوز إستخدام هذا التقرير لأي أغراض أخرى. • أُعد التقرير بواسطة المتحدة وسم للتقييم العقاري و ذلك بعد معاينة العقار و جمع البيانات و المعلومات و تحليلها للوصول إلى رأي محايد العقار بما يتناسب مع الغرض الذي تم تحديده و تماشياً مع معايير التقييم الدولية . • تقر المتحدة وسم للتقييم العقاري باستقلاليتها و عدم وجود تعارض مصالح مع أي من الأطراف أو الأصول محل التقييم. • تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بعد اخذ البيانات و الوثائق النظامية و القانونية من المستفيد من التقرير ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات، حيث تم الاعتماد على بيانات الدخل الحالي للعقار بناء على المعلومات المقدمة من العميل ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات.
نطاق القياس	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية , حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار .وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير .
مستوى القياس (التقييم)	تم قياس القيمة العادلة في المستوى الثاني من التسلسل الهرمي للوصول على سعر (القيمة) العقار محل القياس (التقييم)
طبيعة و مصادر المعلومات	• اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصكوك ,رخصة البناء) . • قاعدة وزارة العدل (المؤشر العقاري لعمليات البيع) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن – عقار ساس –هيئة العقار – عقار)

\

نطاق العمل

عملة التقييم	الريال السعودي
نوع التقرير	التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه
السرية وحفظ المعلومات	لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذه الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل من غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.
المعايير المتبعة	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية ((IVSاستجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ((IFRS
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
الافتراضات العامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
الافتراضات الخاصة	• لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او أي افتراضات خاصة .
اسلوب التقييم	**أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة** -هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية .
أساس القيمة	**القيمة العادلة** السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ((التعريف المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB في المعيار المحاسبي الدولي 13))

وسم للتقييم
wasm valuation

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله ، اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .
الوصف القانوني لمالك العقار	صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية, مخطط البناء , معلومات العميل) تم تزويدنا بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها. نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	• يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك. • لا تتحمل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته . • لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع ل في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.
إخلاء المسؤولية	• هذه الوثيقة المعدة من قبل(شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له. • ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف. • الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار. • لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. • قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة. • لم تقم شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري بالاطلاع على أصول المستندات المتعلقة بالتقييم و تم افتراض سلامة و صحة المستندات و وثائق الملكية المقدمة من قبل العميل و لا تتحمل المتحدة وسم أي معلومات غير دقيقة زودت بها بقصد أو بغير قصد .

وسم للتقييم
wasm valuation

مراحل منهجية العمل

بنود مراحل العمل	الإيضاحات
نطاق العمل	الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه .
المعاينة وتحليل الموقع	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع , و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة المشاريع المناسبة .
جمع وتحليل البيانات	القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل , والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق ألية التقييم .
تطبيق طرق التقييم	بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بالتقرير .
تقدير القيمة	يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها و تتناسب مع العقار محل التقييم .
إعداد التقرير	نعد التقرير وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة .

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

وصف العقار

- العقار عبارة عن **فندق ضيافة .**
- يقع فندق جاردينو في مدينة الرياض بحي العليا على طريق التخصصي، ويتكون الفندق من(94) غرفة وجناح فندقي ومجهز الفندق بكامل الخدمات من نادي رياضي وقاعات للمناسبات والاحتفالات ومطعم ومسابح ومواقف سيارات. ويتميز الفندق بموقعه على أحد أهم الطرق الشريانية بمدينة الرياض. والفندق مؤجر على شركة سعودية رائدة في استئجار وتشغيل الفنادق بعقد ملزم يمتد لعشرة سنوات.
- مسطحات البناء 13,838 م2.

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	55 م	شارع عرض 12 م
جنوباً	58 م	قطعة رقم 133 و 134
شرقاً	62.7 م	شارع عرض 46 م
غرباً	62 م	شارع عرض 15 م

تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

تحليل قطاع الضيافة والفنادق على مستوى المملكة

وفقًا لتقرير حديث لشركة سي بي ار أي جروب (CBRE) لـ لقطاع الضيافة في المملكة حتى تاريخ 21 مايو ،2024 أظهرت أحدث بيانات الهيئة العامة للطيران المدني(GACA) في المملكة العربية السعودية أن إجمالي عدد المسافرين قد زاد بنسبة 20,0% حتى الآن في عام .2024 يأتي هذا النمو المستمر بعد معدل نمو بلغ 26,0% في عدد المسافرين عن عام ،2023 حيث بلغ عدد المسافرين 111 مليون مسافر.

ومقارنة بمؤشرات الأداء للفترة التي سبقت الجائحة، في الفترة من بداية العام حتى يونيو 2024 مقارنة بنفس الفترة في عام ،2019 باستثناء جدة، فإن مؤشرات الأداء الرئيسية لجميع الأسواق الفندقية الرئيسية في المملكة العربية السعودية تتجاوز الآن مستوياتها قبل الجائحة. على مستوى المملكة العربية السعودية ككل خلال هذه الفترة، ارتفع متوسط معدل الإشغال ومتوسط سعر الغرفة اليومي بنسبة 3,7% و35,6% على التوالي، ما أدى إلى زيادة الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 43.9%.

مؤشرات أداء قطاع الضيافة في المملكة لـ عام 2024 الى تاريخ التقرير

	من بداية العام حتى يونيو 2024 مقابل يونيو 2019			من بداية العام حتى يونيو 2024 مقابل يونيو 2023		
	معدل التغير في معدل الإشغال	معدل التغير في سعر الغرف اليومي	معدل التغير في الايراد لكل غرفة	معدل التغير في معدل الإشغال	معدل التغير في سعر الغرف اليومي	معدل التغير في الايراد لكل غرفة
على مستوى مدن المملكة	3.7%	35.6%	43.9%	0.9%	6.7%	8.2%
الخبر	0%	0%	0%	-1.7%	-1.5%	-4.1%
الدمام	0%	0%	0%	8.4%	-1.1%	14.5%
جدة	11.3%	-20 %	-4.1%	4.1%	-9.9%	-4.2%
مكة	0.1%	40.9%	41.2%	1.60%	1.1%	3.6%
المدينة المنورة	13 %	105.5%	148.5%	-1.00%	16.1%	14.5%
الرياض	3.3%	53.60%	62.5%	-1.50%	25.5%	22.4%

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار فندق جاردينو الرياض، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.9%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	1.5%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.9%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 6 سنوات		
معدل الخصم	9.9%	%
معدل الرسملة	7.5%	%
معدل النمو	0%	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار فندق جاردينو الرياض، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 7.5 %

تفاصيل فندق جاردينو

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	3,495.35	م2
اجمالي مسطحات البناء	13,838	م2
عدد الوحدات الفندقية	94	وحدة

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

حسابات الدخل للعقار		
ايجار الفندق بالكامل بعقد سنوي تصاعدي	7,000,000	م2
ايجار برج اتصالات سنوي	70,000	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	7,070,000	ريال

- بناء على المعلومات المقدمة من قبل العميل بأن العقار مؤجر بالكامل بعقد سنوي بملغ 7 مليون ريال تصاعدية.
- وحسب المعلومات المقدمة من العميل بأنه يوجد في العقار برج اتصالات مؤجر بعائد سنوي 70,000 ريال.

وسم للتقييم
wasm valuation

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية														القيمة الاستردادية
السنوات	2024-12	2025-06	2025-12	2026-06	2026-12	2027-06	2027-12	2028-06	2028-12	2029-06	2029-12	2030-06	2030-12	2031-06	
فترة التدفقات بالسنوات	1		2		3		4		5		6		7		
ترتيب التدفقات المالية	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
اجمالي الدخل	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
قيمة الاشغال	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	
دخل إضافي (ايجار برج الاتصالات)	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	57,289,920
إجمالي الدخل الفعال	3,785,000	3,785,000	3,785,000	3,785,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	3,785,000	3,785,000	3,785,000	3,785,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	7,570,000		7,570,000		8,320,000		8,320,000		8,320,000		8,320,000		8,320,000		
معامل الخصم	0.91		0.83		0.75		0.69		0.62		0.57		0.52		
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	6,888,080		6,267,589		6,268,018		5,703,383		5,189,612		4,722,122		4,296,744		39,335,548
إجمالي قيمة العقار															96,625,468
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب															96,626,000

96,626,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

03

الفصل الثالث

الصور المستندات

صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٢/١٥ هـ
رقم الصك: ٩١٨٥٠١٠٠٠٥٠٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض 129 و قطعة الارض 130 و قطعة الارض 131 و قطعة الارض 132 من المخطط رقم 1324 / أ الواقع في حي العليا بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 12م بطول: (55) خمسة و خمسون متر
جنوباً: قطعة رقم 133و 134 بطول: (58) ثمانية و خمسون متر
شرقاً: شارع عرض 46م بطول: (62.7) اثنين و ستون متر و سبعون سنتمتر
غرباً: شارع عرض 15م بطول: (62) اثنين و ستون متر
ومساحتها :(3,495.35) ثلاثةالاف و أربعمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و خمسة و ثلاثون سنتمتراً مربعاً فقط
والمستند فى افراغها على الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 399069000324 في 13 / 2/ 1443 هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010484834 وتنتهي في 14 / 1/ 1445 هـ .، بثمن وقدره 85500000 خمسة و ثمانون مليونا و خمسمائة ألف ريال منها مبلغ 7070000 سبعة مليون و سبعون ألف ريال تنازلت الشركة عن إيجاره العقار للبائع وعليه جرى التصديق تحريراً في 15 / 2/ 1443 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تظييفه)

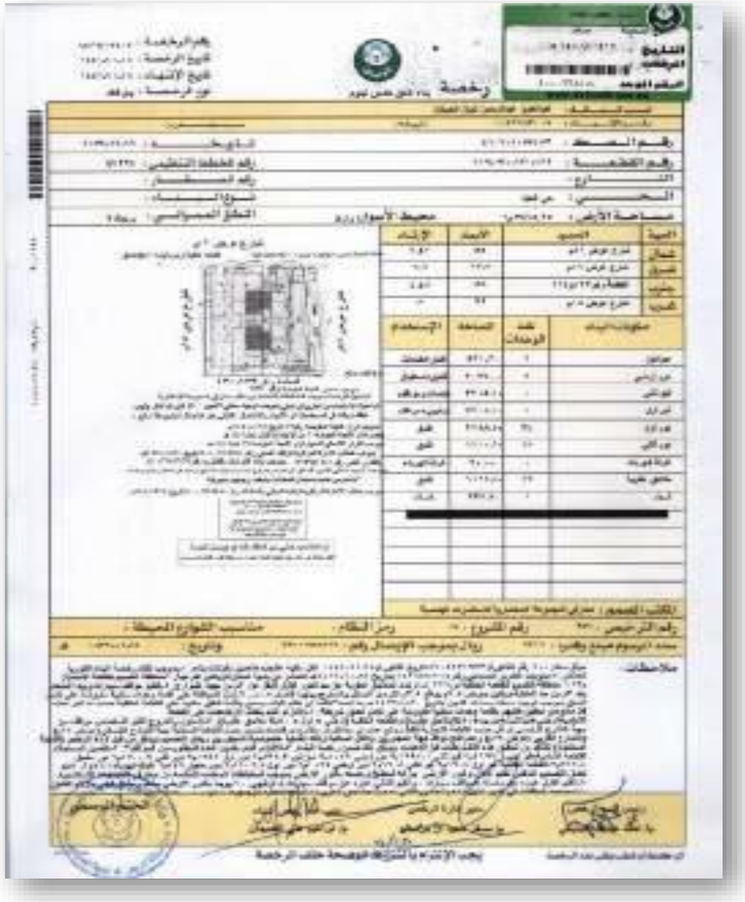
صفحة رقم 1 من 1

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

وسم للتقييم
wasm valuation

\

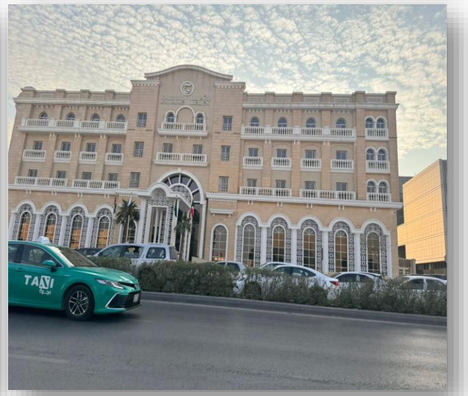
صورة رخصة البناء



شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company L.NO.1210001174 C.R. 2051229492

\

صور العقار

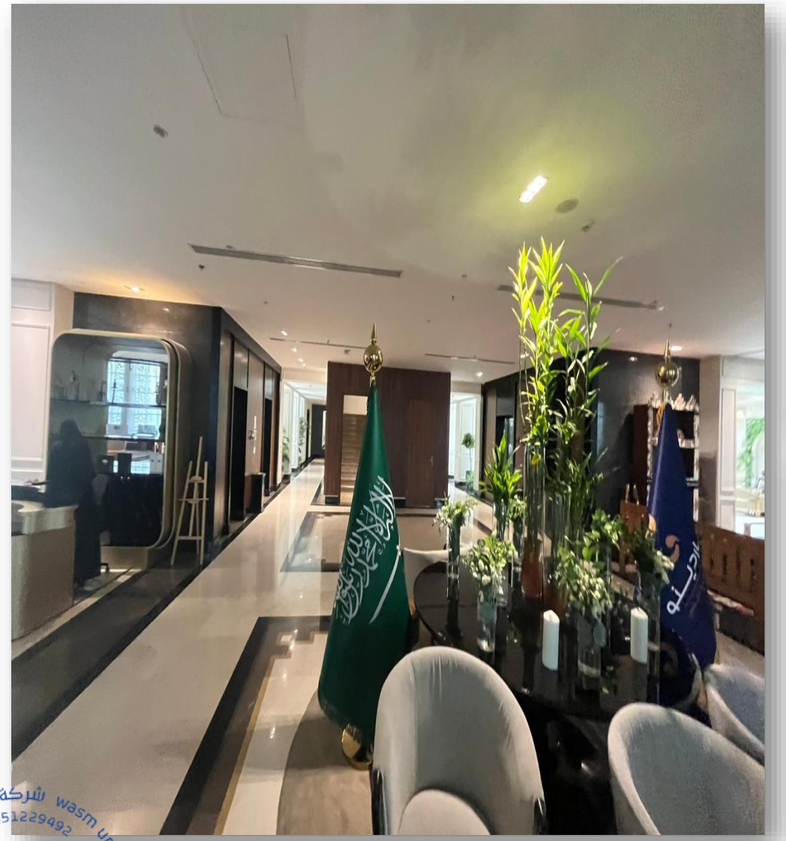


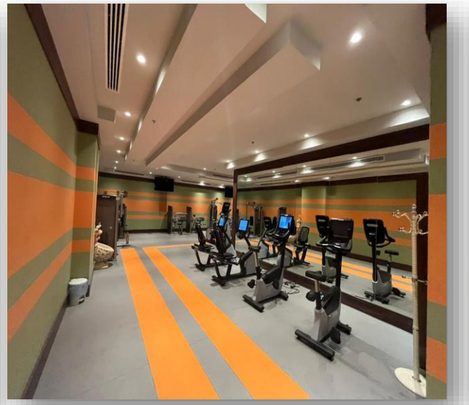
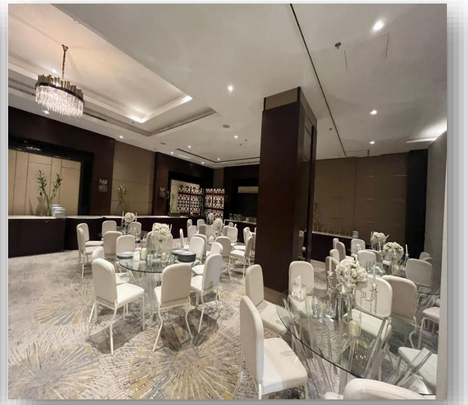
شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
C.R. 2051
united real estate valuation company
L.NO. 1210001174

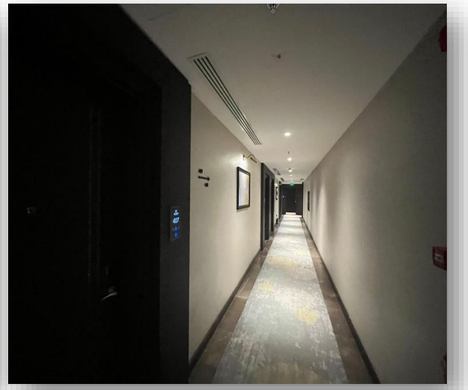
وسم للتقييم
wasm valuation

\

صور العقار





شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 1210001174

04

الفصل الرابع

الرأي النهائي في القيمة

وسم للتقييم
wasm valuation

الرأي النهائي في القيمة

تصادق شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على القيمة السوقية للعقار أدناه بأسلوب الدخل بـ تاريخ 31 ديسمبر 2024

القيمة رقماً	القيمة كتابةً
96,626,000 ريال سعودي	ستة وتسعون مليوناً وستمائة وستة وعشرون ألف ٨ غير

معاينة	إعداد	مراجعة	معتمد التقرير
فيصل البقمي	أحمد إبراهيم الحسين	رناد خالد الزهراني	عبدالوهاب ماجد الشريدة
1210003581	1210002786	1210003531	1210001174
عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
رقم الترخيص 130208
تاريخ الترخيص 1441/05/16 هـ
السجل التجاري 2051229492
فرع التقييم العقاري الختم

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

wasm united real estate valuation company

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
WASM-VR-841 | 12 | 2024

وسم للتقييم
wasm valuation

السادة / شركة مشاركة المالية المحترمين

الموضوع : تقييم مجمع الجبيل بلازا

بناءً على طلبكم تقييم مجمع تجاري الجبيل بلازا بمدينة الجبيل ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصل للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

مشاركة
Musharaka

وسم للتقييم
wasm valuation

\
محتوى التقرير

الملخص التنفيذي

تفاصيل التقرير

الصور المستندات

القيمة

01

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

وسم للتقييم
wasm valuation

\

الملخص التنفيذي

المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
العميل "صاحب الطلب "	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
رقم المنطقة \ البلك \ المخطط	من قطعة رقم 300 إلى قطعة رقم 307 و من قطعة رقم 73 إلى 78 مخطط رقم 78/2
عنوان العقار	الجبيل – غرب المزارع
رقم التسجيل في نظام (قيمة)	1320802
مساحة الأرض	39,750 م2
مسطحات البناء	15,636.7 م2
رقم الصك	765
تاريخ الصك	1414/02/05 هـ
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
نوع الملكية	ملكية مقيدة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
طبيعة الأصل محل التقييم	مجمع تجاري
معايير التقييم	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS) استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
تاريخ المعاينة	2 ديسمبر 2024
تاريخ إصدار التقرير	4 مارس 2025
تاريخ القيمة	31 ديسمبر 2024
صلاحية التقرير	90 يوماً
أساس القيمة	القيمة العادلة
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة رقماً	70,120,000
القيمة كتابة	سبعون مليوناً ومائة وعشرون ألف لا غير

موقع العقار

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

02

الفصل الثاني

تفاصيل التقرير

وسم للتقييم
wasm valuation

نطاق العمل

مالك الصك	شركة الخنيني العالمية المحدودة
المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
طالب التقرير	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	القوائم المالية
طبيعة الاصل محل التقييم	مجمع تجاري
نسبة الملكية	ملكية مقيدة
الشروط المرجعية	• تم إعداد تقرير التقييم بناءً على المعلومات التي تم تلقيها من قبل العميل لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم لغرض القوائم المالية، و بالتالي فإنه لا يجوز استخدام هذا التقرير لأي أغراض أخرى. • أعد التقرير بواسطة المتحدة وسم للتقييم العقاري و ذلك بعد معاينة العقار و جمع البيانات و المعلومات و تحليلها للوصول إلى رأي محايد العقار بما يتناسب مع الغرض الذي تم تحديده و تماشياً مع معايير التقييم الدولية . • تقر المتحدة وسم للتقييم العقاري باستقلاليتها و عدم وجود تعارض مصالح مع أي من الأطراف أو الأصول محل التقييم. • تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بعد اخذ البيانات و الوثائق النظامية و القانونية من المستفيد من التقرير ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات، حيث تم الاعتماد على بيانات الدخل الحالي للعقار بناء على المعلومات المقدمة من العميل ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات.
نطاق القياس	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية , حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار .وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير .
مستوى القياس (التقييم)	تم قياس القيمة العادلة في المستوى الثاني من التسلسل الهرمي للوصول على سعر (القيمة) العقار محل القياس (التقييم)
طبيعة و مصادر المعلومات	• اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصكوك ,رخصة البناء – نشرة مشاركة ريت– العقد التأجيري-العائد السنوي) . • قاعدة وزارة العدل (المؤشر العقاري لعمليات البيع) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن – عقار ساس –هيئة العقار – عقار)

نطاق العمل

عملة التقييم	الريال السعودي
نوع التقرير	التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه
السرية وحفظ المعلومات	لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذه الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل من غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.
المعايير المتبعة	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS)استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
الافتراضات العامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
الافتراضات الخاصة	• لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او أي افتراضات خاصة .
أسلوب التقييم	**أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة** -هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية .
أساس القيمة	**القيمة العادلة** السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ((التعريف المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB في المعيار المحاسبي الدولي 13))

\

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله ، اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .
الوصف القانوني لمالك العقار	صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية, مخطط البناء , معلومات العميل) تم تزويدنا بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها. نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	• يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك. • لا تتحمل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته . • لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع ل في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.
إخلاء المسؤولية	• هذه الوثيقة المعدة من قبل(شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له. • ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف. • الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار. • لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. • قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة. • لم تقم شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري بالاطلاع على أصول المستندات المتعلقة بالتقييم و تم افتراض سلامة و صحة المستندات و وثائق الملكية المقدمة من قبل العميل و لا تتحمل المتحدة وسم أي معلومات غير دقيقة زودت بها بقصد أو بغير قصد .

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.12100011174

\

وسم للتقييم
wasm valuation

مراحل منهجية العمل

بنود مراحل العمل	الإيضاحات
نطاق العمل	الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه .
المعاينة وتحليل الموقع	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع , و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة المشاريع المناسبة .
جمع وتحليل البيانات	القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل , والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق ألية التقييم .
تطبيق طرق التقييم	بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بالتقرير .
تقدير القيمة	يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها و تتناسب مع العقار محل التقييم .
إعداد التقرير	نعد التقرير وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة .

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

\

وصف العقار

- العقار عبارة **عن مجمع تجاري .**
- يقع المجمع في مدينة الجبيل في منطقة غرب المزارع على تقاطع طريق الملك فهد وطريق الملك فيصل الغربي ، إذ يعتبر المجمع في قلب مدينة الجبيل وبالقرب من المواقع التجارية والأحياء السكنية مثل حي الواحة والأحياء السكنية الأخرى المجاورة.
- يضم عدد من المعارض التجارية منها مطاعم ومحلات تجارية وبنك تجاري وسوبرماركت.
- عدد الوحدات التجارية 27 وحدة .
- المستأجرين الرئيسيي : هايبر بنده - ماكدونالدز - بنك الجزيرة - هوم سنتر .
- مسطحات البناء 15,636.7 م2 .

تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	158م	شارع عرض 30 م
جنوباً	183.12 م	أرض مملوكة غير مخططة
شرقاً	217 م	شارع الملك فيصل الغربي عرض 60 م
غرباً	253.06 م	بئر أرامكو

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

تحليل حجم المعروض الإيجاري لعقارات القطاع التجاري

وفقًا لتقرير حديث لشركة سي بي ار أي جروب (CBRE) لـ سوق العقارات في المملكة للربع الثاني من عام 2024 ، حيث يسجل سوق العقار نشاطاً قوياً ، على الرغم من استمرار محدودية هذا النشاط بسبب نقص المعروض حيث استمر الطلب القوي على مساحات المكاتب عالية الجودة في الارتفاع في العاصمة الرياض خلال الربع الثاني من عام ،2024 حيث انتقل المزيد من المستأجرين الدوليين والمحليين إلى المدينة. بالاضافة إلى ذلك، سجلت الرياض أعلى حجم للطلب والاستفسارات في جميع المدن الرئيسية في السعودية خلال الربع الثاني من عام .2024 ، حيث ظل التوجه لإعادة استخدام العقارات الحالية والقادمة في المساحات المكتبية في محاولة لتلبية الطلب المتزايد المتوقع خلال عام 2024

تحليل نسب التغير الإيجاري لعقارات القطاع المكتبي على مستوى المناطق الرئيسية

مدينة الرياض

وفي الرياض، شهدت المكاتب الفاخرة زيادة في متوسط الإيجارات بنسبة 10,7% على أساس سنوي لتصل إلى متوسط 2,767 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. بالإضافة إلى ذلك، ارتفعت الدرجة "أ" بنسبة ،11,5% ليصل متوسطها إلى 2,050 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. سجل قطاع الدرجة "ب" أعلى زيادة على أساس سنوي بنسبة ،14,6% حيث وصل متوسط الإيجار إلى 1,686 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. أما بالنسبة إلى معدلات الإشغال المتوسطة في الرياض، فقد ظل إشغال المكاتب من الدرجة "ب" دون تغيير عند ،99,4% وشهدت المكاتب الفاخرة والدرجة "أ" زيادات بنسبة 4,5% و0,1% على التوالي لتصل إلى 94,7% وإشغالاً كاملاً على التوالي

مدينة الدمام

شهد سوق المكاتب في الدمام زيادة في إيجارات كال قطاعي السوق. إذ وصل متوسط إيجار المكاتب من الدرجة "أ" إلى 1,067 ريالاً سعوديًا للمتر المربع، بزيادة قدرها 13,3% على أساس سنوي. تحسنت فئة المكاتب من الدرجة "ب" أيضا بنسبة 6,2% لتسجل متوسط إيجار قدره 567 ريالاً في مدينة الخبر ، كما بلغ متوسط ايجار الأصول من الدرجة "أ" 1,145 ريالاً سعوديًا للمتر المربع بعد ارتفاع بنسبة 6,0% خالل الفترة نفسها. كما سجل متوسط مستويات الإشغال في كلتا المدينتين زيادات، حيث وصلت نسبة إشغال المكاتب من الدرجة "أ" في الخبر إلى 86,3% بعد تحقيق زيادة سنوية بنسبة 5,3 نقاط مئوية. بينما ارتفعت معدلات الإشغال للمكاتب من الدرجة "أ" والدرجة "ب" في الدمام بنسبة 5,0% ونسبة 4,0% على التوالي لتصل إلى 87,2% و71,6% على التوالي

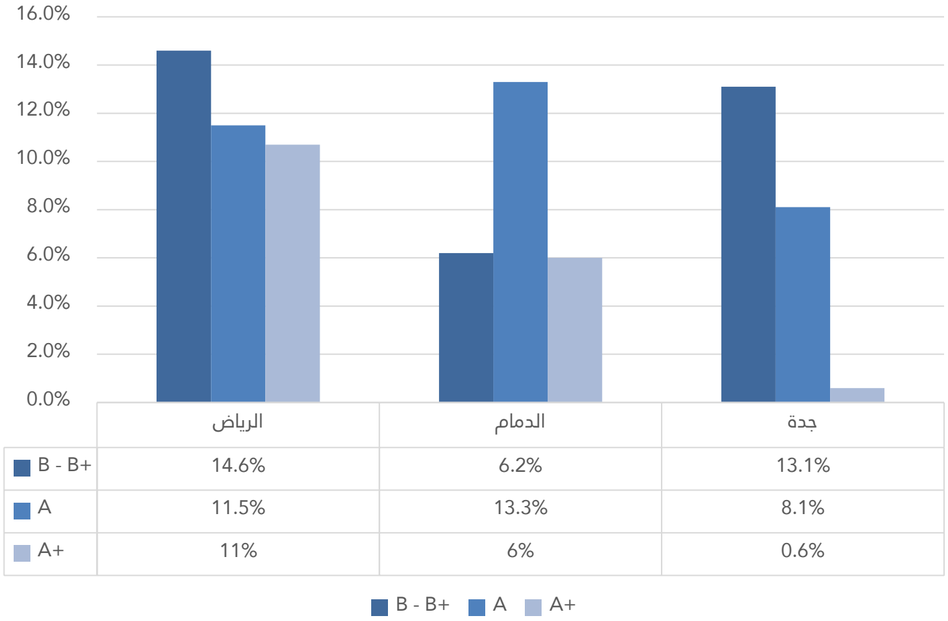
مدينة جدة

يوجد تحسن ملحوظ في متوسط أسعار الإيجار لكل من الأصول من الدرجة "أ" والأصول من الدرجة "ب" منذ بداية العام حتى الربع الثاني من عام .2024 في قطاع الدرجة "أ"، ارتفع متوسط الإيجارات بنسبة 8,1% ليصل إلى 1,419 ريالاً سعوديًا للمتر المربع، بينما شهدت المكاتب من الدرجة "ب" ارتفاعًا بنسبة 13,1% لتصل إلى 800 ريالاً سعودي للمتر المربع. أما بالنسبة إلى متوسط الإشغال، فسجلت كل من الدرجة "أ" والدرجة "ب" مكاسب بنسبة 0,6 نقطة مئوية و8,0 نقاط مئوية على التوالي، ما أدى إلى بلوغ متوسط معدلات الإشغال نسبة 93,1% للدرجة "أ" ونسبة 88,0% للدرجة "ب" على التوالي.

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

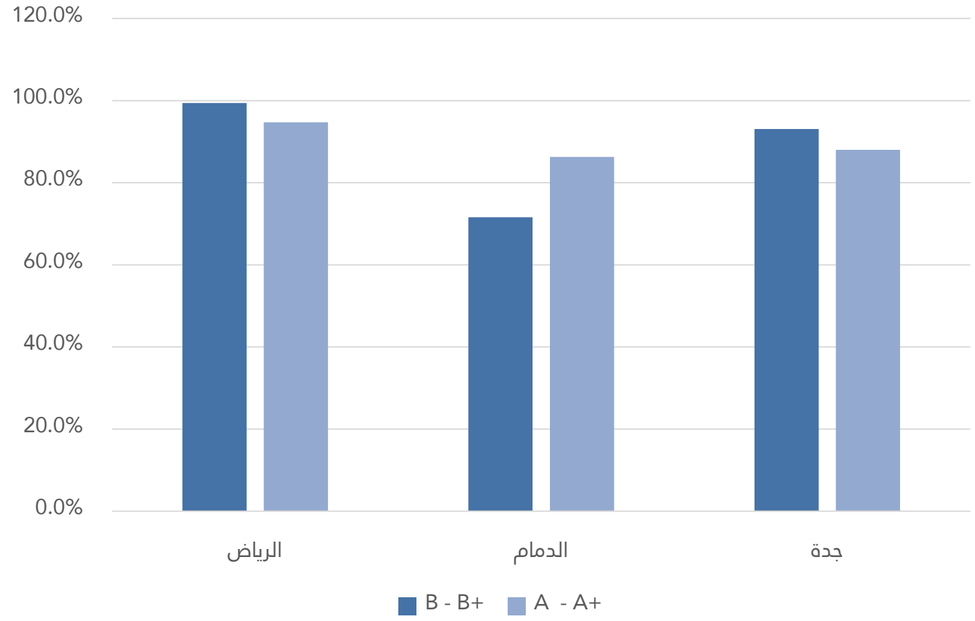
تحليل معدلات التغير على أسعار المتر التأجيري ونسب الأشغال خلال عام 2024

معدل الزيادة للمتر التأجيري للقطاع التجاري



	الرياض	الدمام	جدة
B - B+	14.6%	6.2%	13.1%
A	11.5%	13.3%	8.1%
A+	11%	6%	0.6%

معدلات نسب الأشغال للقطاع التجاري



/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الحركة الإيجارية بمحيط منطقة العقار

الحركة الايجارية للقطاع التجاري حسب بيانات المؤشر الإيجاري

أسعار الايجارية بمحيط منطقة العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري للفترة بين يونيو / ديسمبر -2024

الصفقات الإيجارية المنفذة حسب المؤشر الإيجاري		
نوع الوحدة	متوسط سعر المتر	عدد الصفقات الايجارية
مكتب اداري	409	7
محل	357	5
معرض تجاري	900	-

وبعد اطلاع فريق وسم على بيانات المؤشر الإيجاري في منطقة العقار ، حيث تبين لنا بأن متوسط ايجار متر التجاري هو 555 ريال للمتر التأجيري.

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية للعقار	12,509.36	م2
متوسط سعر المتر التأجيري	555	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	6,942,694	ريال

حي الطوية مدينة الجبيل

شركة الصخرة وسم للتقييم العقاري
C.R. 2051229492
wasm united real estate valuation company L.NO. 1210001174

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مجمع الجبيل بلازا، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.6%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	1.5%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.9%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 10 سنوات		
معدل الخصم	9.9%	%
معدل الرسملة	14%	%
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	3%	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار مجمع الجبيل بلازا ، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 14% ، بمعدل نمو ايجاري كل ثلاث سنوات للقيمة الإيجارية على ان لا يتعدى 3%

تفاصيل مجمع الجبيل بلازا

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	39,750	م2
اجمالي مسطحات البناء	15,636.7	م2
نسبة المساحات التأجيرية	% 80	%
اجمالي المساحة التأجيرية	12,509.36	م2
عدد الوحدات	27	وحده

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية	12,509.36	م2
سعر المتر التأجيري للمعارض	939	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	11,753,741	ريال

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم مجمع الجبيل التجاري

وسم للتقييم
wasm valuation

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية										القيمة الاستردادية للمبنى
السنوات	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
الترتيب	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	0%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	
اجمالي الدخل	11,660,000	11,660,000	11,660,000	12,009,800	12,009,800	12,009,800	12,370,094	12,370,094	12,370,094	12,370,094	
نسبة الأشغال	97%	97%	97%	97%	97%	95%	95%	90%	90%	90%	
إجمالي قيمة الاشغال	11,310,200	11,310,200	11,310,200	11,649,506	11,649,506	11,409,310	11,751,589	11,133,085	11,133,085	11,133,085	
إجمالي الدخل الفعال	11,310,200	11,310,200	11,310,200	11,649,506	11,649,506	11,409,310	11,751,589	11,133,085	11,133,085	11,133,085	20,826,670
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	904,816	904,816	904,816	931,960	931,960	912,745	940,127	890,647	890,647	890,647	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	10,405,384	10,405,384	10,405,384	10,717,546	10,717,546	10,496,565	10,811,462	10,242,438	10,242,438	10,242,438	
معدل تضخم سنوي	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	
ايجار ارض المجمع (حق منفعة) مع اضافة معدل التضخم (ريال)	2,320,000	2,364,080	2,408,998	2,454,768	2,501,409	2,548,936	2,597,366	2,646,716	2,697,003	2,748,246	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	8,085,384	8,041,304	7,996,386	8,262,777	8,216,136	7,947,629	8,214,097	7,595,722	7,545,435	7,494,192	
معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.69	0.62	0.57	0.52	0.47	0.43	0.39	
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	7,357,037	6,657,805	6,024,218	5,664,157	5,124,827	4,510,778	4,242,052	3,569,337	3,226,302	2,915,734	49,292,247
إجمالي قيمة العقار - حق انتفاع											70,118,917
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب											70,120,000

70,120,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 1210001174

03

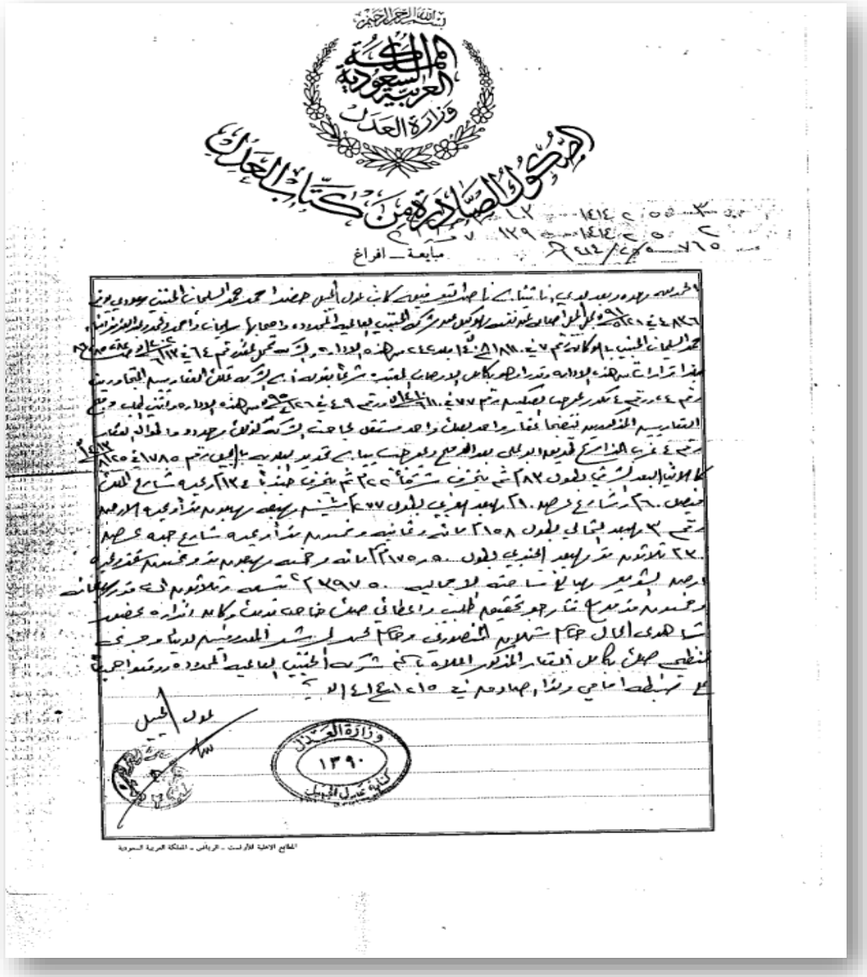
الفصل الثالث

الصور المستندات

وسم للتقييم
wasm valuation

\

صورة الصك



شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 1210001174

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 يخط 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 ١٤٣٤-٠٥-١١هـ

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

الشطفة: شمال-شرق | شمال-غرب | جنوب-شرق | جنوب-غرب
مجموع مسطحات الوارش: — أطوال السور: —

المراقب الفني: خالد عبدالرحمن السفاعي

مكونـــات المـــبني

الوصف	المساحة	عدد
دور أول تجاري	٢٥٣٣.٢٢	٠
دور أرضي تجاري	١٣١٠٣.٤٩	٢١
مجموع المسطحات	١٥٦٣٦.٧١	

* أعدت الرسومات بمعرفة مكتب(القطري للأستشارات الهندسية
* سدد الرسوم المقررة وقدرها (١٢٥١٩) ريال فقط
* بموجب الأيصال رقم (٤٦/١٦٥٢٣٤٦) في١٢-٠٥-١٤٣٤ هـ
* يراعى عدم وضع فتحات التكييف في الواجهة الرئيسية للمبنى
* تمت مراجعة الرسومات والموافقة عليها على أن يلتزم المالك بتنفيذ كامل أنظمة البلدية وأن يرجع اليها عند ضرورة التعديل مهما كان وعليه أعطى الترخيص
* اجريت دراسة التربة بمعرفة(

رئيس قسم رخص البناء: أ/ ناصر عبدالله الطويل
مدير إدارة ضبط التنميه: م/ سلامة بن هارب الرشيدي
مدير إدارة الشئون الفنية: مهندس/ عباس بن محمد الزايد
رئيس بلدية محافظة الجبيل: المهندس/نايف بن فيصل الدويش

الختم الرسمي

الرقـــم : ..... التـــاريخ : ..... المرفقات : .....

هاتف : ٠٤٠٤١ ، ٣٦٢ - فاكس : ٣٥٧٣ ٣٦٢ - ص.ب ٢٢٨٨ - الخبر ٣١٩٥١ - المملكة العربية السعودية

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

\

صور العقار

McDonald's

homecentre
ماكدونالدز

homecentre
ماكدونالدز

McDonald's

HyperPanda

04

الفصل الرابع

الرأي النهائي في القيمة

الرأي النهائي في القيمة

تصادق شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على القيمة السوقية للعقار أدناه بأسلوب الدخل بـ تاريخ 31 ديسمبر 2024

القيمة رقماً	القيمة كتابةً
70,120,000 ريال سعودي	سبعون مليوناً ومائة وعشرون ألف ٪ غير

معاينة	إعداد	مراجعة	معتمد التقرير
فيصل البقمي	أحمد إبراهيم الحسين	رناد خالد الزهراني	عبدالوهاب ماجد الشريدة
1210003581	1210002786	1210003531	1210001174
عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
رقم الترخيص 130208
تاريخ الترخيص 1441/05/16 هـ
السجل التجاري 2051229492
فرع التقييم العقاري الختم

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

wasm united real estate valuation company

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
WASM-VR-840 | 12 | 2024

وسم للتقييم
wasm valuation

السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع : تقييم مجمع أجزالا السكني

بناءً على طلبكم تقييم مجمع أجزالا السكني ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصل للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

وسم للتقييم
wasm valuation

\
محتوى التقرير

الملخص التنفيذي

تفاصيل التقرير

الصور المستندات

القيمة

01

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

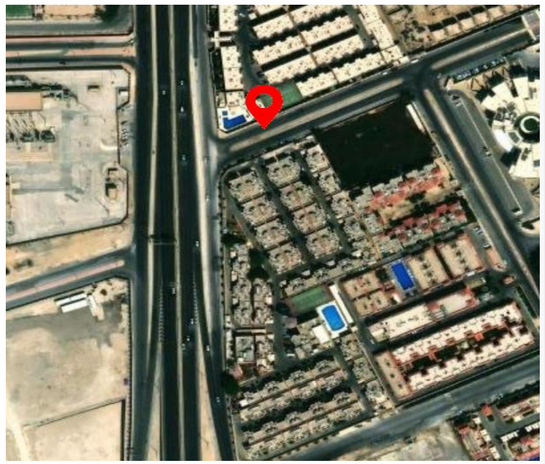
وسم للتقييم
wasm valuation

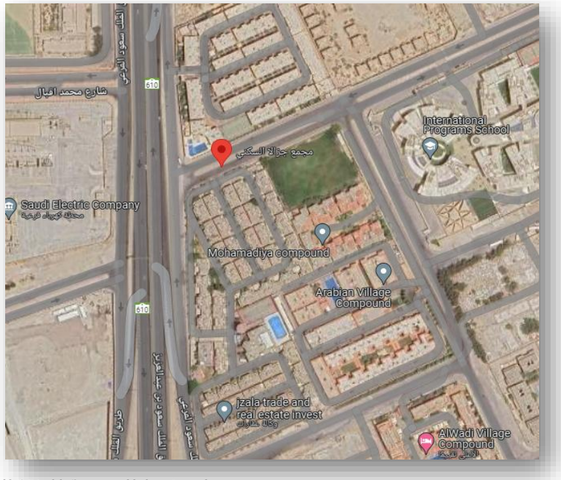
\

الملخص التنفيذي

المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
العميل "صاحب الطلب "	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
رقم المنطقة \ البلك \ المخطط	قطعة الأرض رقم 22 و 23 من المخطط رقم 2/41
عنوان العقار	الخبر – حي قرطبة
رقم التسجيل في نظام (قيمة)	1320716
مساحة الأرض	29,486 م
اجمالي مسطحات البناء	26,388.02 م2
رقم الصك	330205013308 - 330205013307
تاريخ الصك	1438/11/24 هـ
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
نوع الملكية	100% مطلقة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
طبيعة الأصل محل التقييم	مجمع سكني
معايير التقييم	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS) استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
تاريخ المعاينة	2 ديسمبر 2024
تاريخ إصدار التقرير	4 مارس 2025
تاريخ القيمة	31 ديسمبر 2024
صلاحية التقرير	90 يوماً
أساس القيمة	القيمة العادلة
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة رقماً	142,900,000
القيمة كتابة	مائة واثنان وأربعون مليوناً وتسعمائة ألف ريال

موقع العقار





إضغط الصورة للإنتقال للموقع

02

الفصل الثاني

تفاصيل التقرير

نطاق العمل

مالك الصك	شركة حفظ المشاركة العقارية
المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
طالب التقرير	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	القوائم المالية
طبيعة الاصل محل التقييم	مجمع سكني
نسبة الملكية	100% مطلقة
الشروط المرجعية	• تم إعداد تقرير التقييم بناءً على المعلومات التي تم تلقيها من قبل العميل لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم لغرض القوائم المالية، و بالتالي فإنه لا يجوز استخدام هذا التقرير لأي أغراض أخرى. • أعد التقرير بواسطة المتحدة وسم للتقييم العقاري و ذلك بعد معاينة العقار و جمع البيانات و المعلومات و تحليلها للوصول إلى رأي محايد العقار بما يتناسب مع الغرض الذي تم تحديده و تماشياً مع معايير التقييم الدولية . • تقر المتحدة وسم للتقييم العقاري باستقلاليتها و عدم وجود تعارض مصالح مع أي من الأطراف أو الأصول محل التقييم. • تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بعد اخذ البيانات و الوثائق النظامية و القانونية من المستفيد من التقرير ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات، حيث تم الاعتماد على بيانات الدخل الحالي للعقار بناء على المعلومات المقدمة من العميل ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات.
نطاق القياس	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية , حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار .وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير .
مستوى القياس (التقييم)	تم قياس القيمة العادلة في المستوى الثاني من التسلسل الهرمي للوصول على سعر (القيمة) العقار محل القياس (التقييم)
طبيعة و مصادر المعلومات	• اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصكوك ,رخصة البناء – نشرة مشاركة ريت– العقد التأجيري-العائد السنوي) . • قاعدة وزارة العدل (المؤشر العقاري لعمليات البيع) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن – عقار ساس –هيئة العقار – عقار)

\

نطاق العمل

عملة التقييم	الريال السعودي
نوع التقرير	التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه
السرية وحفظ المعلومات	لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذه الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل من غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.
المعايير المتبعة	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية ((IVSاستجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ((IFRS
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
الافتراضات العامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
الافتراضات الخاصة	• لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او أي افتراضات خاصة .
اسلوب التقييم	**أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة** -هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية .
أساس القيمة	**القيمة العادلة** السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ((التعريف المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB في المعيار المحاسبي الدولي 13))

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله ، اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .
الوصف القانوني لمالك العقار	صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية, مخطط البناء , معلومات العميل) تم تزويدنا بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها. نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	• يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك. • لا تتحمل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته . • لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع ل في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.
إخلاء المسؤولية	• هذه الوثيقة المعدة من قبل(شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له. • ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف. • الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار. • لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. • قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة. • لم تقم شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري بالاطلاع على أصول المستندات المتعلقة بالتقييم و تم افتراض سلامة و صحة المستندات و وثائق الملكية المقدمة من قبل العميل و لا تتحمل المتحدة وسم أي معلومات غير دقيقة زودت بها بقصد أو بغير قصد .

وسم للتقييم
wasm valuation

مراحل منهجية العمل

بنود مراحل العمل	الإيضاحات
نطاق العمل	الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه .
المعاينة وتحليل الموقع	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع , و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة المشاريع المناسبة .
جمع وتحليل البيانات	القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل , والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق ألية التقييم .
تطبيق طرق التقييم	• بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بالتقرير .
تقدير القيمة	• يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها و تتناسب مع العقار محل التقييم .
إعداد التقرير	• نعد التقرير وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة .

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

وصف العقار

- العقار عبارة **عن مجمع سكني.**
- يقع المجمع في مدينة الخبر على طريق الملك سعود (القشلة) الذي يصل طريق الملك فهد بوسط مدينة الظهران.
- يتكون من (101) فيلا مجهزة بكامل الخدمات التي يحتاجها ساكني المجمع من مركز صحي ورياضي وترفيهي وملاعب وقاعة متعددة الأغراض.
- يتميز بموقعه الاستراتيجي على واحد من أهم الطرق في الخبر وكذلك بقربه من جميع المناطق المهمة والرئيسية في المنطقة .
- مسطحات البناء 26,388.02 م2.

تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

الحدود والأطوال للقطعة رقم 23

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	89,73 م	قطعة 22
جنوباً	140,3 م	شارع عرض 30 م
شرقاً	130 م	قطعة 25
غرباً	139,57 م	شارع الملك سعود عرض 60 م

الحدود والأطوال للقطعة رقم 22

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	81,96 م	شارع عرض 30 م
جنوباً	139,73 م	قطعة رقم 25/23
شرقاً	130 م	قطعة 24
غرباً	142,46 م	شارع الملك سعود عرض 60 م

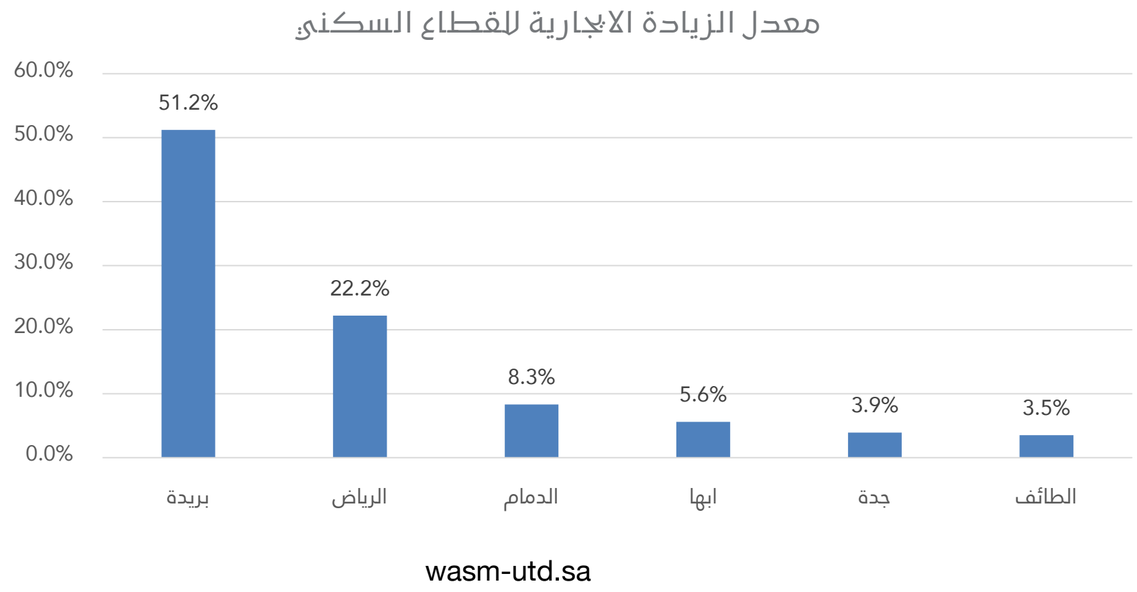
/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

تحليل حجم الحركة العقارية على القطاع السكني.

وفقًا لتقرير حديث لشركة سي بي ار أي جروب (CBRE) لـ سوق العقارات السكنية في المملكة للربع الثاني من عام 2024 ، أظهر نشاط المعاملات السكنية في المدن الرئيسية المتتبعة سنويا للربع الثاني ً على التوالي. ففي الرياض، ارتفع عدد صفقات البيع بنسبة 51,6% منذ بداية العام حتى الربع الثاني من عام 2024، ليصل إجمالي عدد الصفقات إلى 18,500 صفقة بقيمة 26,6 مليار ريالاً سعودي. في الدمام، ارتفع العدد إجمالي للمعاملات السكنية بنسبة 22,4% سنويًا ليصل إلى إجمالي 2,390 معاملة بقيمة 2,4 مليار ريالاً سعودي. وفي جدة، مقارنة بالربع نفسه من عام ً بلغ إجمالي عدد المعاملات السكنية 9,392 معاملة، ما يشير إلى نمو سنوي بنسبة 43,2% 2023. وبلغت القيمة اإلجمالية المقدرة لهذه المعامالت السكنية 14,5 مليار ريالاً سعودي.

تأثير الحركة العقارية على الحركة الايجارية خلال عام 2024

كما ان ارتفاع أسعار الإيجارات يأتي مع تزايد الطلب على المساكن بالتزامن مع تأسيس الشركات العالمية لمقرات إقليمية في السعودية ما يخلق طلبا على السكن من قبل موظفيها، وتباطؤ المعروض مع انخفاض حركة البناء مع تراجع التمويل العقاري السكني الجديد. كما جاء ارتفاع إيجارات المساكن بشكل رئيس من صعود إيجارات الشقق 12 %، مع تغير ثقافة السكن في السعودية وتزايد تدفق الأجانب على البلاد، والذين يفضلون سكن الشقق ،وتصدرت بريده والرياض والدمام الارتفاعات في إيجارات المساكن في المدن السعودية خلال أغسطس 2024م.



/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الحركة الإيجارية بمحيط منطقة العقار

الحركة الايجارية للقطاع التجاري حسب بيانات المؤشر الإيجاري

أسعار الايجارية بمحيط منطقة العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري للفترة بين يونيو / ديسمبر -2024

الصفقات الإيجارية المنفذة حسب المؤشر الإيجاري		
نوع الوحدة	متوسط قيمة الايجارات	متوسط سعر التأجير في حي قرطبة
فيلا سكنية	تبدأ من 70,700 ريال الى 100,000 ريال	83,906 ريال

وبعد اطلاع فريق وسم على بيانات المؤشر الإيجاري في منطقة العقار ، حيث تبين لنا بأن متوسط ايجار الوحدة السكنية هو 83,906 ريال

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري منصة سكني

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي عدد الوحدات السكنية	101	وحده
متوسط أسعار ايجار الوحدات السكنية	83,906	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	8,474,506	ريال

الإيجار حسب المعروض في السوق

الصفقات الإيجارية المنفذة حسب المؤشر الإيجاري		
فيلا سكينة	المساحة	قيمة الإيجار السنوي
كمباوند الريم	250 م2	75,000 ريال
كمباوند الروزفيل	300م2	100,000 ريال

مدينة الخبر حي قرطبة

wasm-utd.sa

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مجمع اجزالا السكني ، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.9%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	1.5%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.9%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 10 سنوات + 6 أشهر من عام 2024		
معدل الخصم	9.9%	%
معدل الرسملة	9%	%
معدل النمو الايجارات (سنوي) حسب بيانات العميل	10%	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار مجمع أجزالا السكني، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 9 % ، بمعدل نمو ايجاري سنوي للقيمة الإيجارية على ان لا يتعدى 10%

تفاصيل مجمع أجزالا السكني

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	29,486.73	م2
اجمالي مسطحات البناء	26,388.02	م2
نسبة المساحات المستغلة	% 56	%
عدد الوحدات	101	عدد

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

حسابات الدخل الحالي للعقار		
اجمالي عدد الوحدات السكنية	101	م2
متوسط ايجار الوحدة	70,000	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	7,070,000	ريال

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم مجمع أجزالا السكني.
وبناء على البيانات المقدمة من العميل ومقارنة العقارات الأخرى المشابهة سيتم افتراض زيادة الإيجارات بـ نسبة 10% بشكل سنوي ، المتوقعة لتشغيل المجمع السكني للوصول الى القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل.

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية										القيمة الاستردادية للمبنى
السنوات	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
الترتيب	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	0%	12%	10%	10%	10%	12%	10%	10%	10%	10%	10%	
اجمالي الدخل	6,980,000	7,817,600	8,599,360	9,459,296	10,405,226	11,653,853	12,819,238	14,101,162	15,511,278	17,062,406	18,768,646	
نسبة اشغال	96%	96%	96%	96%	96%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	
اجمالي قيمة الاشغال	6,710,000	7,504,896	8,255,386	9,080,924	9,989,017	10,838,083	11,921,891	13,114,080	14,425,488	15,868,037	17,454,841	
نسبة الإيرادات الأخرى للمجمع (خدمات صيانة وتشغيل)	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
إجمالي الإيرادات الأخرى	671,000	750,490	825,539	908,092	998,902	1,083,808	1,192,189	1,311,408	1,442,549	1,586,804	1,745,484	71,748,869
إجمالي الدخل الفعال	7,381,000	8,255,386	9,080,924	9,989,017	10,987,918	11,921,891	13,114,080	14,425,488	15,868,037	17,454,841	19,200,325	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	335,500	412,769	454,046	499,451	549,396	596,095	655,704	721,274	793,402	872,742	960,016	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	7,045,500	7,842,616	8,626,878	9,489,566	10,438,522	11,325,797	12,458,376	13,704,214	15,074,635	16,582,099	18,240,309	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	7,045,500	7,842,616	8,626,878	9,489,566	10,438,522	11,325,797	12,458,376	13,704,214	15,074,635	16,582,099	18,240,309	
معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.69	0.62	0.57	0.52	0.47	0.43	0.39	0.35	
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	6,410,828	6,493,302	6,499,210	6,505,124	6,511,043	6,428,100	6,433,949	6,439,803	6,445,663	6,451,528	6,457,398	71,075,947
إجمالي قيمة العقار												142,824,817
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب												142,900,000

142,900,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

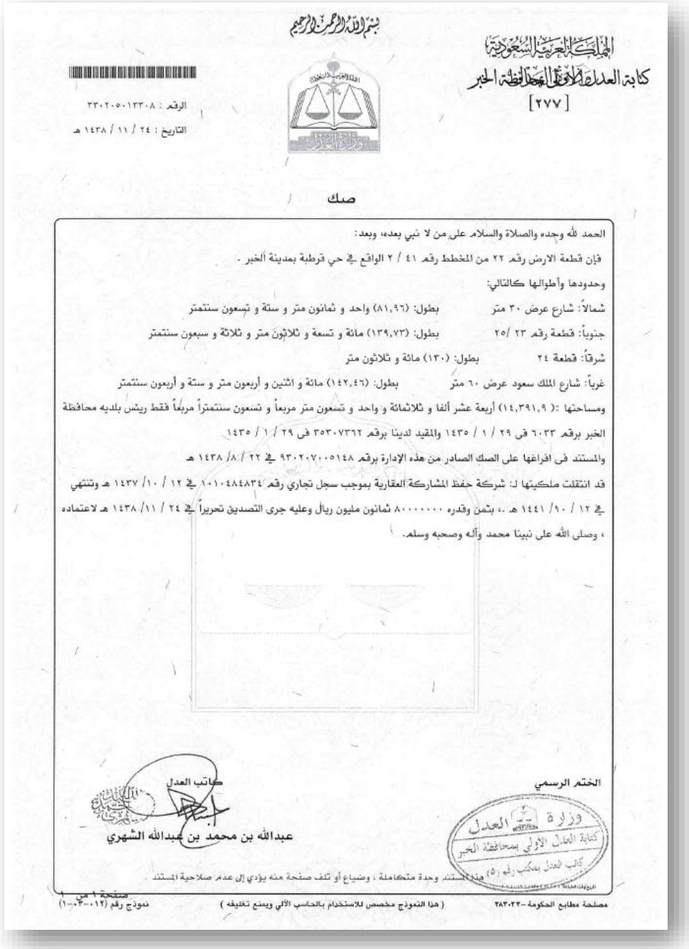
03

الفصل الثالث

الصور المستندات

وسم للتقييم
wasm valuation

صور الصكوك



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 ريش بلديه محافظة الخبر برقم ٦٠٣٣ في ١٤٣٥ / ١ / ٢٩ والمقيد لدينا برقم ٣٥٣٠٧٣٦٢ في ١٤٣٥ / ١ / ٢٩

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

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٤٣٧ / ١٠ / ١٢ هـ وتنتهي في ١٤٤١ / ٩٠ / ١٢ هـ ، بثمن وقدره ٨٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كاتب العدل بمكتب رقم (٥)

كاتب العدل

عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

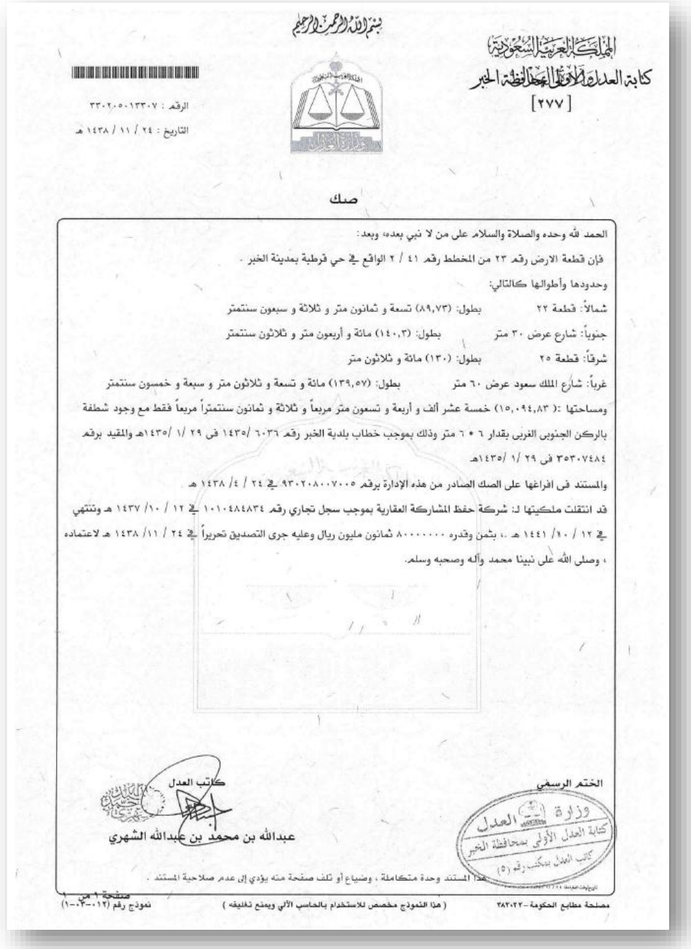
هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (٠١٢-٠٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٣٠٣٢



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 ١٤٣٥ / ١ /٢٩هـ والمقيد برقم ٣٥٣٠٧٤٨٤ في ١٤٣٥ /١ /٢٩هـ

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

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٤٣٧ / ١٠ / ١٢ هـ وتنتهي في ١٤٤١ / ٩٠ / ١٢ هـ ، بثمن وقدره ٨٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كاتب العدل بمكتب رقم (٥)

كاتب العدل

عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (٠١٢-٠٣-١)

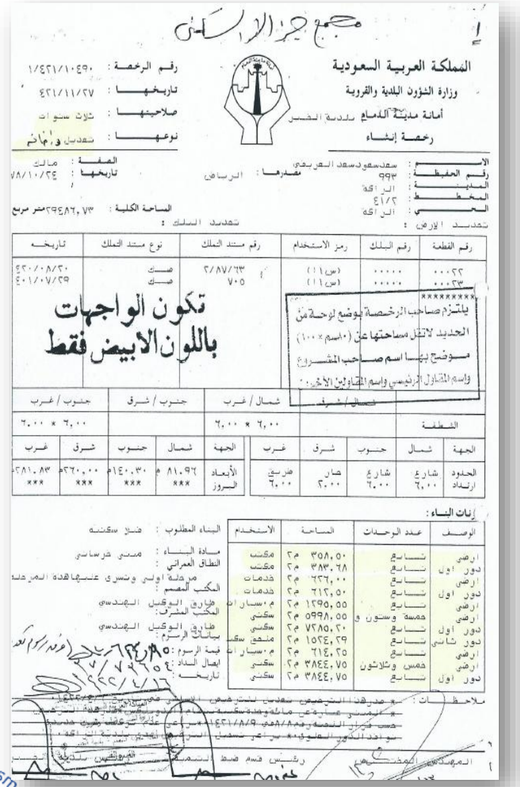
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

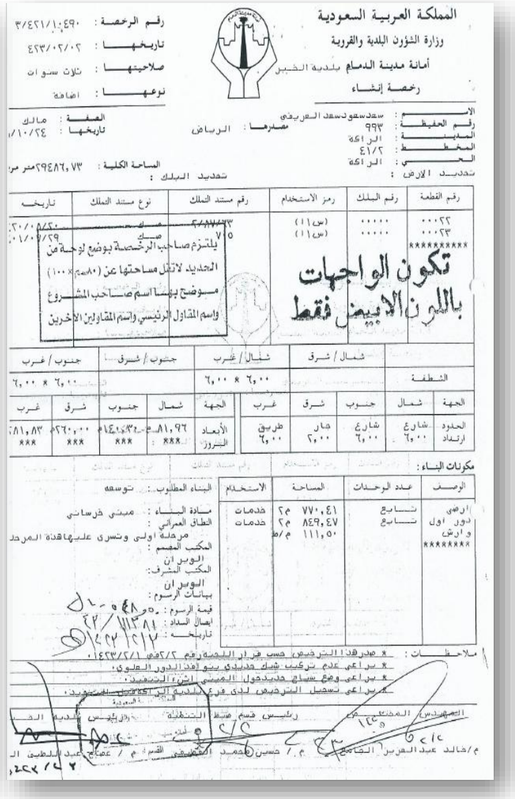
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٣٠٢٢

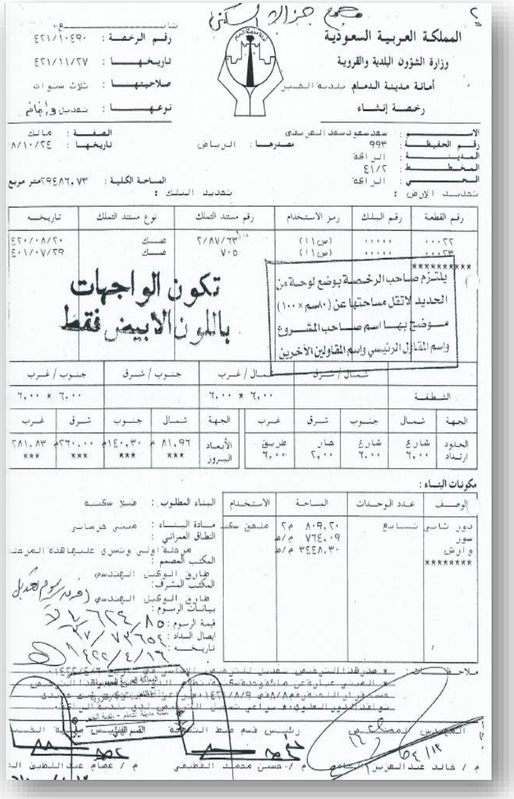
شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
wasm united real estate valuation company
C.R. 2051229492
L.NO. 1210001174

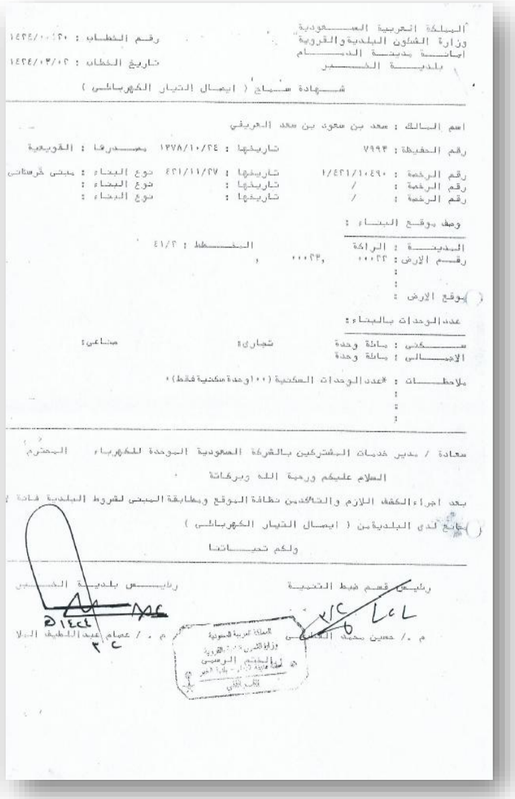
وسم للتقييم
wasm valuation

صورة رخصة البناء





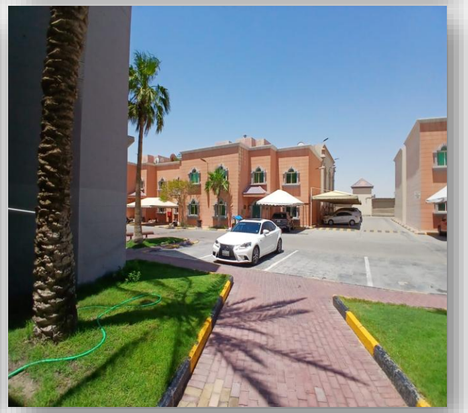




شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
wasm united real estate valuation company
C.R. 2051229492
L_NO.1210001174

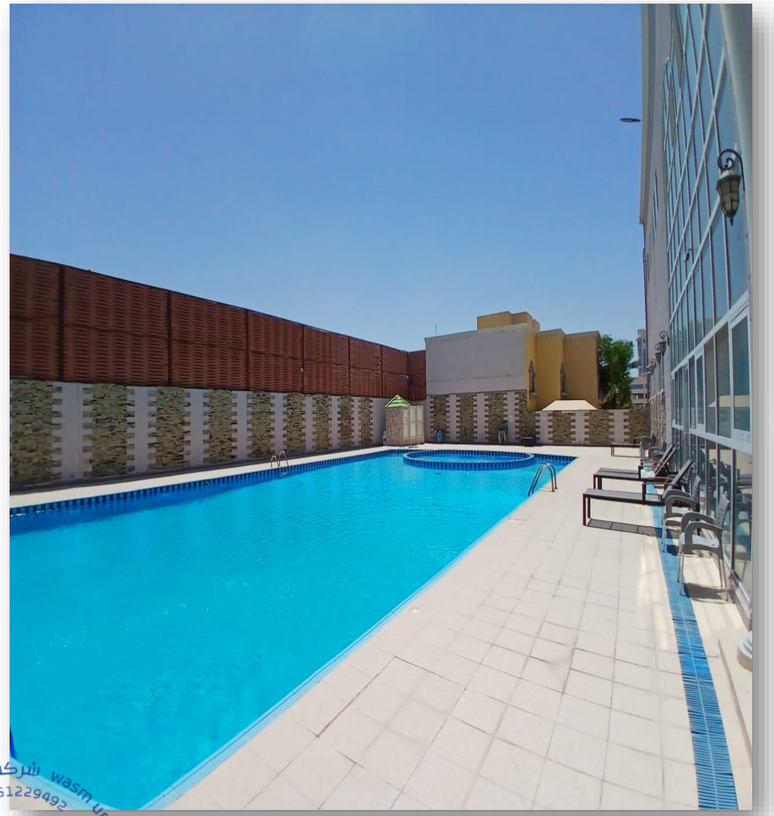
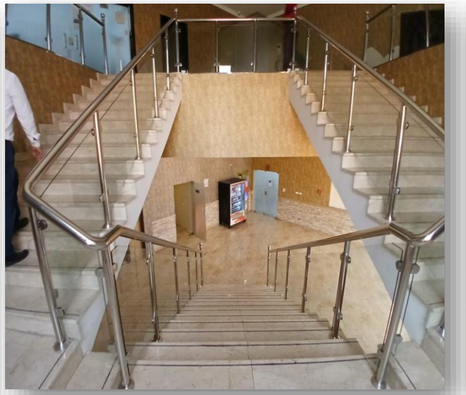
\

صور العقار



\

صور العقار

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 1210001174

04

الفصل الرابع

الرأي النهائي في القيمة

وسم للتقييم
wasm valuation

الرأي النهائي في القيمة

تصادق شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على القيمة السوقية للعقار أدناه بأسلوب الدخل بـ تاريخ 31 ديسمبر 2024

القيمة رقماً	القيمة كتابةً
142,900,000 ريال سعودي	مائة واثنان وأربعون مليوناً وتسعمائة ألف ريال

معاينة	إعداد	مراجعة	معتمد التقرير
فيصل البقمي	أحمد إبراهيم الحسين	رناد خالد الزهراني	عبدالوهاب ماجد الشريدة
1210003581	1210002786	1210003531	1210001174
عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
رقم الترخيص 130208
تاريخ الترخيص 1441/05/16 هـ
السجل التجاري 2051229492
فرع التقييم العقاري الختم

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

wasm united real estate valuation company

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
WASM-VR-837 | 12 | 2024

وسم للتقييم
wasm valuation

السادة / شركة مشاركة المالية المحترمين

الموضوع : تقييم شقق فندقية الظهران (شقق فندقية راديسون بلو سابقاً)

بناءً على طلبكم تقييم شقق فندقية بالخبر، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصل للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

مشاركة
Musharaka

وسم للتقييم
wasm valuation

\
محتوى التقرير

الملخص التنفيذي

تفاصيل التقرير

الصور المستندات

القيمة

01

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

\

الملخص التنفيذي

المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
العميل "صاحب الطلب "	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
رقم المنطقة \ البلك \ المخطط	قطعة رقم 112 و 114 و 116 من البلك رقم 10 من المخطط رقم 2/345
عنوان العقار	الخبر – حي العليا
رقم التسجيل في نظام (قيمة)	1319995
مساحة الأرض	3,798 م
مسطحات البناء	8,964 م2
رقم الصك	330207005611 – 930207005612 - 330207005613
تاريخ الصك	1438/11/29 هـ
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
نوع الملكية	100% مطلقة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
طبيعة الأصل محل التقييم	شقق فندقية
معايير التقييم	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS) استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
تاريخ المعاينة	2 ديسمبر 2024
تاريخ إصدار التقرير	4 مارس 2025
تاريخ القيمة	31 ديسمبر 2024
صلاحية التقرير	90 يوماً
أساس القيمة	القيمة العادلة
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة رقماً	84,944,000
القيمة كتابة	أربعة وثمانون مليوناً وتسعمائة وأربعة وأربعون ألف

موقع العقار

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

02

الفصل الثاني

تفاصيل التقرير

نطاق العمل

مالك الصك	شركة حفظ المشاركة العقارية
المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
طالب التقرير	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	القوائم المالية
طبيعة الاصل محل التقييم	شقق فندقية
نسبة الملكية	100% مطلقة
الشروط المرجعية	• تم إعداد تقرير التقييم بناءً على المعلومات التي تم تلقيها من قبل العميل لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم لغرض القوائم المالية، و بالتالي فإنه لا يجوز استخدام هذا التقرير لأي أغراض أخرى. • أعد التقرير بواسطة المتحدة وسم للتقييم العقاري و ذلك بعد معاينة العقار و جمع البيانات و المعلومات و تحليلها للوصول إلى رأي محايد العقار بما يتناسب مع الغرض الذي تم تحديده و تماشياً مع معايير التقييم الدولية . • تقر المتحدة وسم للتقييم العقاري باستقلاليتها و عدم وجود تعارض مصالح مع أي من الأطراف أو الأصول محل التقييم. • تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بعد اخذ البيانات و الوثائق النظامية و القانونية من المستفيد من التقرير ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات، حيث تم الاعتماد على بيانات الدخل الحالي للعقار بناء على المعلومات المقدمة من العميل ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات.
نطاق القياس	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية , حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار .وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير .
مستوى القياس (التقييم)	تم قياس القيمة العادلة في المستوى الثاني من التسلسل الهرمي للوصول على سعر (القيمة) العقار محل القياس (التقييم)
أسلوب التقييم	**أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة** -هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية .
أساس القيمة	**القيمة العادلة** السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ((التعريف المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB في المعيار المحاسبي الدولي 13))

نطاق العمل

عملة التقييم	الريال السعودي
نوع التقرير	التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه
السرية وحفظ المعلومات	لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب العميل ، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف أخر الاطلاع عليها.
المعايير المتبعة	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS)استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
الشروط المرجعية	• تم إعداد تقرير التقييم بناءً على المعلومات التي تم تلقيها من قبل العميل لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم لغرض القوائم المالية، و بالتالي فإنه لا يجوز استخدام هذا التقرير لأي أغراض أخرى. • أعد التقرير بواسطة المتحدة وسم للتقييم العقاري و ذلك بعد معاينة العقار و جمع البيانات و المعلومات و تحليلها للوصول إلى رأي محايد العقار بما يتناسب مع الغرض الذي تم تحديده و تماشياً مع معايير التقييم الدولية . • تقر المتحدة وسم للتقييم العقاري باستقلاليتها و عدم وجود تعارض مصالح مع أي من الأطراف أو الأصول محل التقييم. • تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بعد اخذ البيانات و الوثائق النظامية و القانونية من المستفيد من التقرير ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات، حيث تم الاعتماد على بيانات الدخل الحالي للعقار بناء على المعلومات المقدمة من العميل ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات.
نطاق القياس	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية , حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار .وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير .
طبيعة و مصادر المعلومات	• اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصكوك ,رخصة البناء – نشرة مشاركة ريت– العقد التأجيري-العائد السنوي) . • قاعدة وزارة العدل (المؤشر العقاري لعمليات البيع) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن – عقار ساس –هيئة العقار – عقار)

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.12100011174

\

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله ، اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .
الوصف القانوني لمالك العقار	صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية, مخطط البناء , معلومات العميل) تم تزويدنا بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها. نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير مقدم للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض أخر، و بناءاً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسئولية عن أي خسارة بتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند . ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم . ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. لا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقا.
إخلاء المسؤولية	• هذه الوثيقة المعدة من قبل(شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له. • ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف. • الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار. • لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. • قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة. • لم تقم شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري بالاطلاع على أصول المستندات المتعلقة بالتقييم و تم افتراض سلامة و صحة المستندات و وثائق الملكية المقدمة من قبل العميل و لا تتحمل المتحدة وسم أي معلومات غير دقيقة زودت بها بقصد أو بغير قصد .

وسم للتقييم
wasm valuation

مراحل منهجية العمل

بنود مراحل العمل	الإيضاحات
نطاق العمل	الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه .
المعاينة وتحليل الموقع	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع , و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة المشاريع المناسبة .
جمع وتحليل البيانات	القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل , والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق ألية التقييم .
تطبيق طرق التقييم	• بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بالتقرير .
تقدير القيمة	• يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها و تتناسب مع العقار محل التقييم .
إعداد التقرير	• نعد التقرير وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة .

wasm united real estate valuation company شركة المتحدة وسم للتقييم
C.R. 2051229492 L.NO. 1210001174

\

وصف العقار

- العقار عبارة عن **شقق فندقية .**
- تقع شقق راديسون بلو الفندقية في حي العليا بمدينة الخبر ، وتتكون من أربع مباني متصلة ومغلقة ، وهي مكونة من (92) شقة فندقية وبثلاث أنماط مختلفة في التصاميم والمساحة، ومجهزة بكامل الخدمات التي يحتاجها النزلاء من خدمة غرف ومطعم ومركز الأعمال وصالة استقبال ومركز صحي ورياضي.
- تتميز بقربها من جميع المناطق المهمة والرئيسية في مدينة الخبر.
- مسطحات البناء :8,964 م2.

تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

الحدود والأطوال للصك 930207005612

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	35.08 م	قطعة رقم 113
جنوباً	35 م	شارع عرض 16 م
شرقاً	40 م	قطعة رقم 114
غرباً	40 م	شارع عرض 16 م

الحدود والأطوال للصك 330207005611

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	30 م	قطعة رقم 115
جنوباً	30 م	شارع عرض 16 م
شرقاً	40 م	قطعة رقم 116
غرباً	40 م	قطعة رقم 112

الحدود والأطوال للصك 330207005613

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	30 م	قطعة رقم 117
جنوباً	30 م	شارع عرض 16 م
شرقاً	40 م	قطعة رقم 118
غرباً	40 م	قطعة رمق 114

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
wasm united real estate valuation company
C.R. 2051229492
L.NO. 12100011174

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

تحليل قطاع الضيافة والفنادق على مستوى المملكة

وفقًا لتقرير حديث لشركة سي بي ار أي جروب (CBRE) لـ لقطاع الضيافة في المملكة حتى تاريخ 21 مايو ،2024 أظهرت أحدث بيانات الهيئة العامة للطيران المدني(GACA) في المملكة العربية السعودية أن إجمالي عدد المسافرين قد زاد بنسبة 20,0% حتى الآن في عام .2024 يأتي هذا النمو المستمر بعد معدل نمو بلغ 26,0% في عدد المسافرين عن عام ،2023 حيث بلغ عدد المسافرين 111 مليون مسافر.

ومقارنة بمؤشرات الأداء للفترة التي سبقت الجائحة، في الفترة من بداية العام حتى يونيو 2024 مقارنة بنفس الفترة في عام ،2019 باستثناء جدة، فإن مؤشرات الأداء الرئيسية لجميع الأسواق الفندقية الرئيسية في المملكة العربية السعودية تتجاوز الآن مستوياتها قبل الجائحة. على مستوى المملكة العربية السعودية ككل خلال هذه الفترة، ارتفع متوسط معدل الإشغال ومتوسط سعر الغرفة اليومي بنسبة 3,7% و35,6% على التوالي، ما أدى إلى زيادة الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 43.9%.

مؤشرات أداء قطاع الضيافة في المملكة لـ عام 2024 الى تاريخ التقرير

	من بداية العام حتى يونيو 2024 مقابل يونيو 2019			من بداية العام حتى يونيو 2024 مقابل يونيو 2023		
	معدل التغير في معدل الإشغال	معدل التغير في سعر الغرف اليومي	معدل التغير في الايراد لكل غرفة	معدل التغير في معدل الإشغال	معدل التغير في سعر الغرف اليومي	معدل التغير في الايراد لكل غرفة
على مستوى مدن المملكة	3.7%	35.6%	43.9%	0.9%	6.7%	8.2%
الخبر	0%	0%	0%	-1.7%	-1.5%	-4.1%
الدمام	0%	0%	0%	8.4%	-1.1%	14.5%
جدة	11.3%	-20 %	-4.1%	4.1%	-9.9%	-4.2%
مكة	0.1%	40.9%	41.2%	1.60%	1.1%	3.6%
المدينة المنورة	13 %	105.5%	148.5%	-1.00%	16.1%	14.5%
الرياض	3.3%	53.60%	62.5%	-1.50%	25.5%	22.4%

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

دراسة السوق للعقارات المشابهة لـ شقق فندقية الظهران

الفنادق المقارنة ذات نفس التصنيف 4		
فندق اليانا	4 نجوم	اضغط هنا للوصول للموقع
فندق الوفت الظهران	4 نجوم	اضغط هنا للوصول للموقع
هيلتون جاردن ان الخبر	4 نجوم	اضغط هنا للوصول للموقع

أسعار الوحدات التأجيريه

تفاصيل الوحدة	فندق اليانا	فندق الوفت الظهران	فندق جاردن الخبر
غرفة واحدة	330 ريال	300 ريال	410 ريال
1 - غرفة سويت	570 ريال	740 ريال	610 ريال
2 - غرفة سويت	680 ريال	1,100 ريال	1,320 ريال

مساحات الوحدات

تفاصيل الوحدة	فندق اليانا	فندق الوفت الظهران	فندق جاردن الخبر
غرفة واحدة	25 م2	32 م2	26 م2
1 - غرفة سويت	30 م2	52 م2	58 م2
2 - غرفة سويت	75 م2	92 م2	58 م2

تفاصيل عدد الغرف فندق شقق فندقية الظهران

تفاصيل الوحدة	عدد الغرف
غرفة واحدة	38 غرفة
1 - غرفة سويت	49 غرفة
2 - غرفة سويت	4 غرف

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

تفاصيل الوحدة	عدد الغرف	متوسط ايجار الغرفة اليومي	اجمالي الايجار اليومي
غرفة واحدة	38	294 ريال	11,172 ريال
1 - غرفة سويت	49	751 ريال	36,799 ريال
2 - غرفة سويت	4	1244 ريال	4,976 ريال

اجمالي الدخل التشغيلي بنسبة تشغيل 100%

تفاصيل الوحدة	التفاصيل
اجمالي الدخل اليومي	52,947 ريال
عدد الغرف	92
متوسط ايجار الغرفة اليومي	582 ريال

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم شقق فندقية-الظهران، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.9%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	1.5%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.9%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 6 سنوات		
معدل الخصم	9.9%	%
معدل الرسملة	8%	%
معدل النمو	0%	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار فندق راديسون بلو، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 8 %

تفاصيل شقق فندقية-الظهران تصنيف 4 نجوم

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	3,798	م2
اجمالي مسطحات البناء	8,964	م2
عدد الوحدات الفندقية	92	عدد

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

الدخل التشغيلي للفندق				
نوع الوحد الفندقية	عدد الوحدات	متوسط الإيراد اليومي	إجمالي الإيراد	
غرفة واحدة	38	270	10,260	ريال
1 - غرفة سويت	49	750	36,750	ريال
2 - غرفة سويت	4	950	3,800	ريال
متوسط ايراد جميع الوحدات اليومي	91	657	59,757	ريال
عدد أيام السنة			365	أيام
إجمالي الدخل التشغيلي للوحدات الفندقية بنسبة 100%			21,811,183	ريال

وسم للتقييم
wasm valuation

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة										القيمة الإستردادية
السنوات	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
الترتيب	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
الدخل التشغيلي المتوقع											
اجمالي الدخل التشغيلي للغرف الفندقية بسنبة 100%	18,100,000	21,811,183	21,811,183	21,811,183	21,811,183	21,811,183	21,811,183	21,811,183	21,811,183	21,811,183	
متوسط معدل اشغال فنادق الخبر حسب تقرير كوليرز	51%	52%	52%	52%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	
ايرادات الدخل التشغيلي	9,145,958	11,341,815	11,341,815	11,341,815	11,559,927	11,559,927	11,559,927	11,559,927	11,559,927	11,559,927	
إيرادات خدمات الضيافة والاعاشة 10% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	914,596	923,742	932,979	942,309	951,732	961,249	970,862	980,570	990,376	1,000,280	
إيرادات أخرى بنسبة 5% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	457,298	461,871	466,490	475,819	485,336	490,189	495,091	500,042	505,042	510,093	
إجمالي الإيرادات التشغيلية للفندق	10,517,852	12,727,428	12,741,284	12,759,944	12,996,995	13,011,366	13,025,880	13,040,540	13,055,346	13,070,300	
مصاريف تشغيلية											
مصاريف تشغيلية بنسبة 12% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	2,172,000	2,193,720	2,215,657	2,237,814	2,260,192	2,282,794	2,305,622	2,328,678	2,351,965	2,375,484	
مصاريف إدارية بنسبة 2% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	182,919	184,748	186,596	188,462	190,346	192,250	194,172	196,114	198,075	200,056	
مصاريف الصيانة العامة بنسبة 5%(بمعدل زيادة سنوية 1%)	457,298	461,871	466,490	471,154	475,866	480,625	485,431	490,285	495,188	500,140	
مصاريف الخدمات التشغيلية بنسبة 5% (بمدل زيادة سنوي 1%)	457,298	461,871	466,490	471,154	475,866	480,625	485,431	490,285	495,188	500,140	38,167,039
مصاريف خدمات الضيافة بنسبة 3% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	274,379	277,123	279,894	282,693	285,520	288,375	291,259	294,171	297,113	300,084	
مصروفات عامة إدارية بنسبة 2% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	210,357	212,461	214,585	216,731	218,898	221,087	223,298	225,531	227,787	230,064	
إجمالي التكاليف التشغيلية	3,754,251	3,791,793	3,829,711	3,868,008	3,906,688	3,945,755	3,985,213	4,025,065	4,065,316	4,105,969	
صافي الدخل التشغيلي	6,763,601	8,935,635	8,911,573	8,891,935	9,090,307	9,065,610	9,040,667	9,015,475	8,990,030	8,964,331	
مصاريف غير تشغيلية											
مصاريف ادرية 4% غير تشغيلية (بمعدل زيادة سنوية 1%)	270,544	273,249	275,982	278,742	281,529	284,345	287,188	290,060	292,960	295,890	
مصاريف رسوم الحوافز الادارية بنسبة 5% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	338,180	341,562	344,977	348,427	351,912	355,431	358,985	362,575	366,201	369,863	
مصاريف تسويقية 5% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	338,180	341,562	344,977	348,427	351,912	355,431	358,985	362,575	366,201	369,863	
مصاريف سكن موظفين بنسبة 1.5% (بمعدل زيادة سنوية 25%)	101,454	98,918	96,445	94,034	91,683	89,391	87,156	84,977	82,853	80,781	
إجمالي التكاليف الغير تشغيلية	1,048,358	1,055,291	1,062,382	1,069,630	1,077,035	1,084,596	1,092,314	1,100,186	1,108,214	1,116,396	
صافي الدخل الفعلي (NOI)	5,715,243	7,880,344	7,849,191	7,822,306	8,013,272	7,981,014	7,948,354	7,915,288	7,881,816	7,847,935	
صافي التدفقات النقدية غير المخصومة	5,715,243	7,880,344	7,849,191	7,822,306	8,013,272	7,981,014	7,948,354	7,915,288	7,881,816	7,847,935	
معدل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.69	0.62	0.57	0.52	0.47	0.43	0.39	
القيمة الحالية لتدفقات النقدية المخصومة	5,200,403	6,524,538	5,913,326	5,362,212	4,998,289	4,529,726	4,104,813	3,719,505	3,370,133	3,053,363	46,776,309
إجمالي قيمة العقار											84,943,349
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب											84,944,000

84,944,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

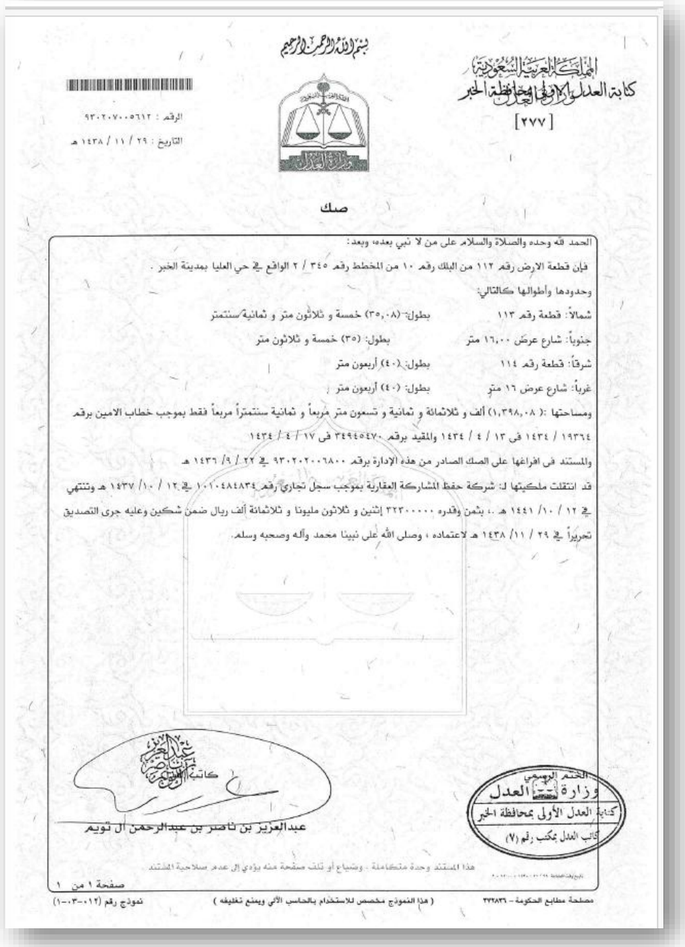
03

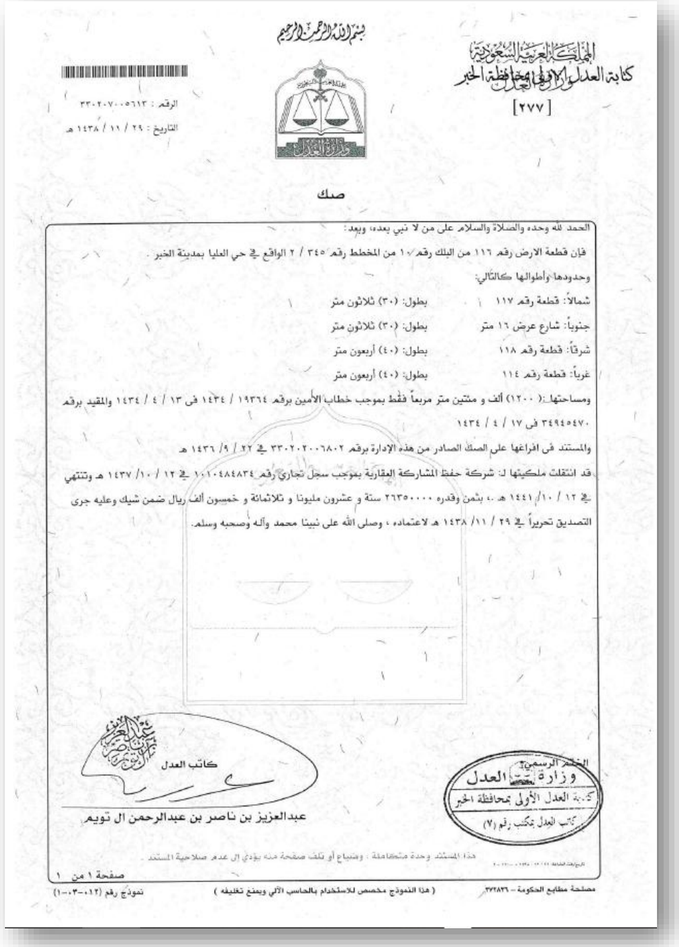
الفصل الثالث

الصور المستندات

وسم للتقييم
wasm valuation

صور الصكوك



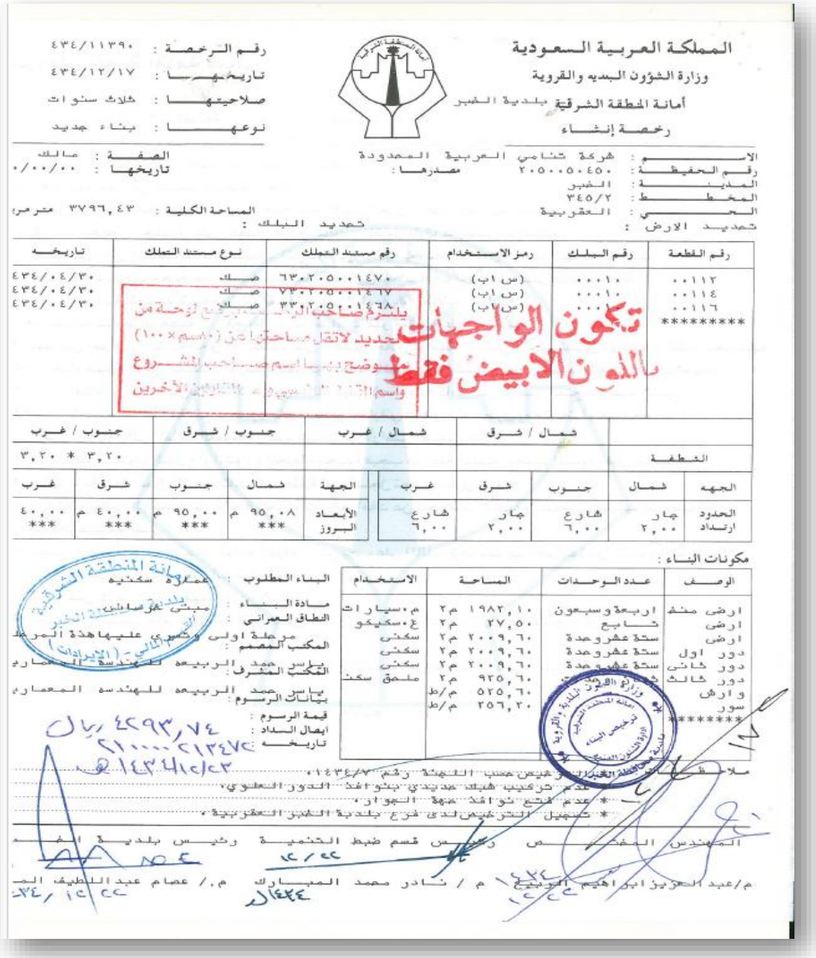


شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

وسم للتقييم
wasm valuation

\

صورة رخصة البناء



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

رقم الرخصة : ٤٣٤/١١٣٩٠
تاريخها : ٤٣٤/١٢/١٧
صلاحيتها : ثلاث سنوات
نوعها : بناء جديد

الاسم : شركة شنامي العربية المحدودة
رقم الحفيظة : ٢٠٥٠٠٥٠٤٥٠ مصدرها :
المدينة : الفيصلية
المخطط : ٣٤٥/٢
الحي : العقربية
صفة الأرض :

الصفة : مالك
تاريخها : ٠/٠٠/٠٠

المساحة الكلية : ٣٧٩٦,٤٣ متر مربع

تحديد البلك :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
٠٠١١٢	٠٠٠١٠	(س ا ب)	٦٣٠٢٠٥٠٠١٤٧٠	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٤	٠٠٠١٠	(س ا ب)	٧٣٠٢٠٥٠٠١٤٦٧	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٦	٠٠٠١٠	(س ا ب)	٣٣٠٢٠٥٠٠١٤٦٨	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
*********					

يلتزم صاحب الرخصة من
تحديد لاتقل مساحتها عن (٣٠سم×١٠٠)
توضح رقم واسم صاحب المشروع
واسم الجار الأخرين

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

الحدود	الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
ارتداد		٢,٠٠	٦,٠٠	٢,٠٠	
الأبعاد البروز	الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
***		٩٥,٠٨ م ***	٩٥,٠٠ م ***	٤٠,٠٠ م ***	٤٠,٠٠ ***

الشطفة	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
				٣,٢٠ * ٣,٢٠

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارض منخ	اربعة وسبعون	١٩٨٢,١٠ م٢	م٠سيارات
ارض	شابع	٢٧,٥٠ م٢	ع٠سكيكو
ارض	سكة عفروحدة	٢٠٠٩,٦٠ م٢	سكني
دور اول	سكة عفروحدة	٢٠٠٩,٦٠ م٢	سكني
دور ثاني	سكة عفروحدة	٢٠٠٩,٦٠ م٢	سكني
دور ثالث	[illegible]	٩٢٥,٦٠ م٢	ملحق سكن
وارش		٥٢٥,٦٠ م/ظ	
سور		٢٥٦,٢٠ م/ظ	
********			

البناء المطلوب : عمارة سكنيه
مادة البناء : مبنى حجر صابلين
النطاق العمراني : مرحلة اولى وتسري عليها هذه المرحلة
المكتب المصمم : ياسر حمد الربيعه للهندسة المعمارية
المكتب المشرف : ياسر حمد الربيعه للهندسة المعمارية
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم :
ايصال السداد :
تاريخه :

٤٢٩٣,٧٤ ريال
٥١٠٠٠٤١٢٤٧٤
١٤٣٤/١٠/٢٣

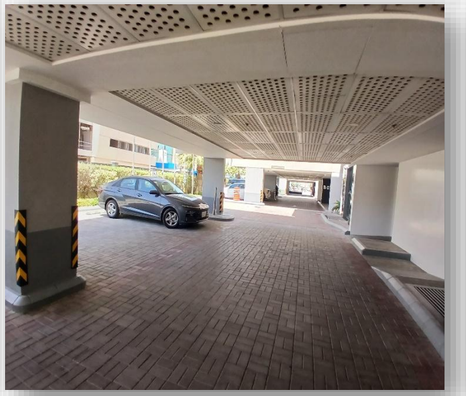
ملاحظات :
١- تم الفحص حسب اللائحة رقم ١٤٣٤/٣
٢- عدم تركيب هيك حديدي بنوافذ الدور العلوي.
* عدم فتح نوافذ صهة الجوار.
* تشميل التصريف لدى فرع بلدية الفيصلية.

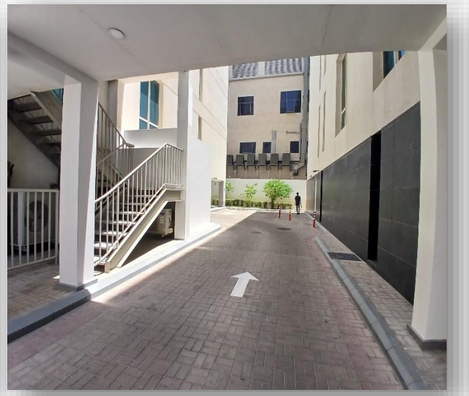
المهندس المختص رئيس قسم ضبط التنمية رئيس بلدية الفيصلية
م/عبد العزيز ابراهيم الربيع م / نادر محمد المبارك م./ عصام عبد اللطيف الحمد
٢٤/١٠/٢٣ ١٤٤٢

شركة المتحدة وسم العقارية wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

وسم للتقييم
wasm valuation

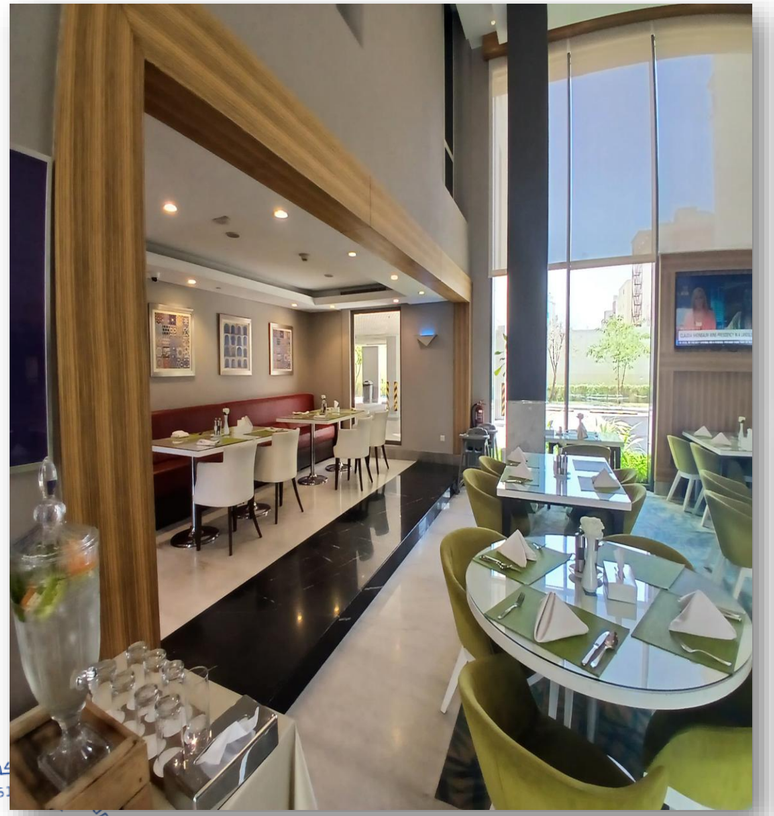
صور العقار

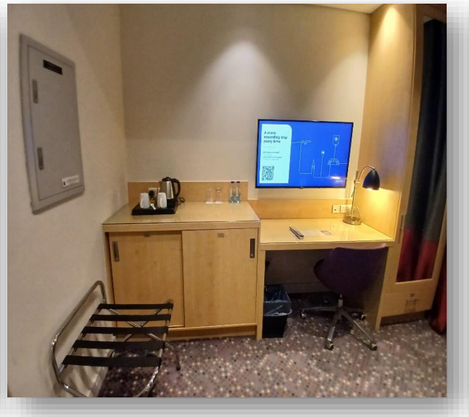


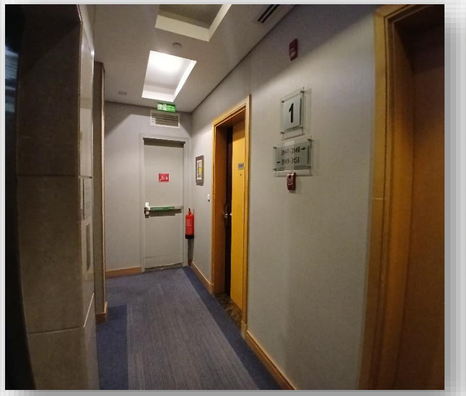


\

صور العقار







04

الفصل الرابع

الرأي النهائي في القيمة

وسم للتقييم
wasm valuation

الرأي النهائي في القيمة

تصادق شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على القيمة السوقية للعقار أدناه بأسلوب الدخل بـ تاريخ 31 ديسمبر 2024

القيمة رقماً	القيمة كتابةً
84,944,000 ريال سعودي	أربعة وثمانون مليوناً وتسعمائة وأربعون ألف

معاينة	إعداد	مراجعة	معتمد التقرير
فيصل البقمي	أحمد إبراهيم الحسين	رناد خالد الزهراني	عبدالوهاب ماجد الشريدة
1210003581	1210002786	1210003531	1210001174
عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
رقم الترخيص 130208
تاريخ الترخيص 1441/05/16 هـ
السجل التجاري 2051229492
فرع التقييم العقاري الختم

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

wasm united real estate valuation company

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
WASM-VR-845 | 12 | 2024

وسم للتقييم
wasm valuation

السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع : تقييم مجمع سي شور السكني

بناءً على طلبكم تقييم مجمع سي شور السكنى بمدينة الخبر ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصل للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

مشاركة
Musharaka

وسم للتقييم
wasm valuation

\
محتوى التقرير

الملخص التنفيذي

تفاصيل التقرير

الصور المستندات

القيمة

01

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

وسم للتقييم
wasm valuation

\

الملخص التنفيذي

المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
العميل "صاحب الطلب "	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
رقم المنطقة \ البلك \ المخطط	قطعة رقم بدون من المخطط رقم 2/338
عنوان العقار	الخبر – حي العزيزية
رقم التسجيل في نظام (قيمة)	1321023
مساحة الأرض	38,103 م2
أجمالي مسطحات البناء	24,760 م2
رقم الصك	930205013309
تاريخ الصك	1438/11/24 هـ
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
نوع الملكية	100% مطلقة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
طبيعة الأصل محل التقييم	مجمع سي شور السكني
معايير التقييم	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS) استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
تاريخ المعاينة	2 ديسمبر 2024
تاريخ إصدار التقرير	4 مارس 2025
تاريخ القيمة	31 ديسمبر 2024
صلاحية التقرير	90 يوماً
أساس القيمة	القيمة العادلة
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة رقماً	130,700,000
القيمة كتابة	مائة وثلاثون مليوناً وسبعمائة ألف

موقع العقار

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

02

الفصل الثاني

تفاصيل التقرير

نطاق العمل

مالك الصك	شركة حفظ المشاركة العقارية
المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
طالب التقرير	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	القوائم المالية
طبيعة الاصل محل التقييم	مجمع سي شور السكني
نسبة الملكية	100% مطلقة
الشروط المرجعية	• تم إعداد تقرير التقييم بناءً على المعلومات التي تم تلقيها من قبل العميل لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم لغرض القوائم المالية، و بالتالي فإنه لا يجوز استخدام هذا التقرير لأي أغراض أخرى. • أعد التقرير بواسطة المتحدة وسم للتقييم العقاري و ذلك بعد معاينة العقار و جمع البيانات و المعلومات و تحليلها للوصول إلى رأي محايد العقار بما يتناسب مع الغرض الذي تم تحديده و تماشياً مع معايير التقييم الدولية . • تقر المتحدة وسم للتقييم العقاري باستقلاليتها و عدم وجود تعارض مصالح مع أي من الأطراف أو الأصول محل التقييم. • تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بعد اخذ البيانات و الوثائق النظامية و القانونية من المستفيد من التقرير ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات، حيث تم الاعتماد على بيانات الدخل الحالي للعقار بناء على المعلومات المقدمة من العميل ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات.
نطاق القياس	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية , حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار .وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير .
مستوى القياس (التقييم)	تم قياس القيمة العادلة في المستوى الثاني من التسلسل الهرمي للوصول على سعر (القيمة) العقار محل القياس (التقييم)
طبيعة و مصادر المعلومات	• اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصكوك ,رخصة البناء – نشرة مشاركة ريت– العقد التأجيري-العائد السنوي) . • قاعدة وزارة العدل (المؤشر العقاري لعمليات البيع) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن – عقار ساس –هيئة العقار – عقار)

نطاق العمل

عملة التقييم	الريال السعودي
نوع التقرير	التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه
السرية وحفظ المعلومات	لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذه الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل من غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.
المعايير المتبعة	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية ((IVSاستجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ((IFRS
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
الافتراضات العامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
الافتراضات الخاصة	• لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او أي افتراضات خاصة .
اسلوب التقييم	**أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة** -هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية .
أساس القيمة	**القيمة العادلة** السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ((التعريف المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB في المعيار المحاسبي الدولي 13))

وسم للتقييم
wasm valuation

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله ، اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .
الوصف القانوني لمالك العقار	صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية, مخطط البناء , معلومات العميل) تم تزويدنا بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها. نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	• يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقة بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك. • لا تتحمل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته . • لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.
إخلاء المسؤولية	• هذه الوثيقة المعدة من قبل(شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له. • ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف. • الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار. • لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. • قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة. • لم تقم شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري بالاطلاع على أصول المستندات المتعلقة بالتقييم و تم افتراض سلامة و صحة المستندات و وثائق الملكية المقدمة من قبل العميل و لا تتحمل المتحدة وسم أي معلومات غير دقيقة زودت بها بقصد أو بغير قصد .

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

وسم للتقييم
wasm valuation

مراحل منهجية العمل

بنود مراحل العمل	الإيضاحات
نطاق العمل	الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه .
المعاينة وتحليل الموقع	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع , و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة المشاريع المناسبة .
جمع وتحليل البيانات	القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل , والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق ألية التقييم .
تطبيق طرق التقييم	بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بالتقرير .
تقدير القيمة	يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها و تتناسب مع العقار محل التقييم .
إعداد التقرير	نعد التقرير وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة .

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

\

وصف العقار

- العقار عبارة **عن مجمع سكني .**
- يقع المجمع في حي العزيزية في مدينة الخبر، بالقرب من أهم المواقع السياحية في مدينة الخبر مثل: كورنيش الخبر وجسر الملك فهد المؤدي لمملكة البحرين، يحتوي على (112) وحدة سكنية تم تأثيثها وتجهيزها بالكامل. ويضم عددًا من المرافق الترفيهية والخدمية للسكان، من مسابح وأندية صحية ومراكز رياضية للرجال وأخرى للنساء ومطعم فاخر.
- مسطحات البناء 24,760 م2

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	192,43 م	شارع عرض20 م
جنوباً	192,43 م	أرض مملوكه غير مخططه
شرقاً	200 م	شارع عرض 15 م
غرباً	200 م	شارع عرض 15 م

تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

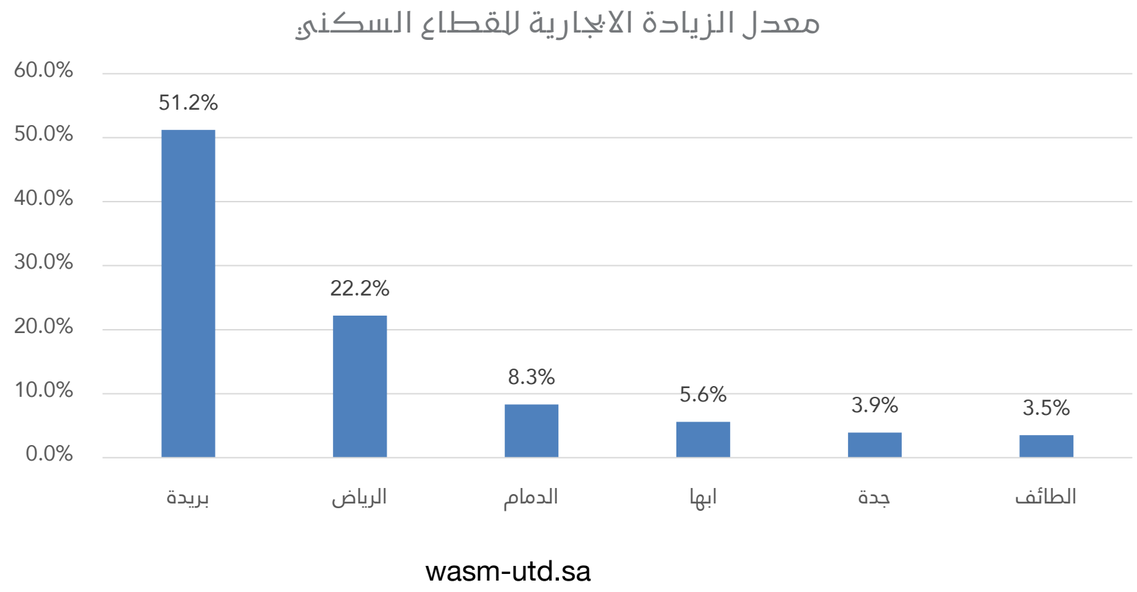
/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

تحليل حجم الحركة العقارية على القطاع السكني.

وفقًا لتقرير حديث لشركة سي بي ار أي جروب (CBRE) لـ سوق العقارات السكنية في المملكة للربع الثاني من عام 2024 ، أظهر نشاط المعاملات السكنية في المدن الرئيسية المتتبعة سنويا للربع الثاني ً على التوالي. ففي الرياض، ارتفع عدد صفقات البيع بنسبة 51,6% منذ بداية العام حتى الربع الثاني من عام 2024، ليصل إجمالي عدد الصفقات إلى 18,500 صفقة بقيمة 26,6 مليار ريالاً سعودي. في الدمام، ارتفع العدد إجمالي للمعاملات السكنية بنسبة 22,4% سنويًا ليصل إلى إجمالي 2,390 معاملة بقيمة 2,4 مليار ريالاً سعودي. وفي جدة، مقارنة بالربع نفسه من عام ً بلغ إجمالي عدد المعاملات السكنية 9,392 معاملة، ما يشير إلى نمو سنوي بنسبة 43,2% 2023. وبلغت القيمة اإلجمالية المقدرة لهذه المعامالت السكنية 14,5 مليار ريالاً سعودي.

تأثير الحركة العقارية على الحركة الايجارية خلال عام 2024

كما ان ارتفاع أسعار الإيجارات يأتي مع تزايد الطلب على المساكن بالتزامن مع تأسيس الشركات العالمية لمقرات إقليمية في السعودية ما يخلق طلبا على السكن من قبل موظفيها، وتباطؤ المعروض مع انخفاض حركة البناء مع تراجع التمويل العقاري السكني الجديد. كما جاء ارتفاع إيجارات المساكن بشكل رئيس من صعود إيجارات الشقق 12 %، مع تغير ثقافة السكن في السعودية وتزايد تدفق الأجانب على البلاد، والذين يفضلون سكن الشقق ،وتصدرت بريده والرياض والدمام الارتفاعات في إيجارات المساكن في المدن السعودية خلال أغسطس 2024م.



/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الحركة الإيجارية بمحيط منطقة العقار

الحركة الايجارية للقطاع التجاري حسب بيانات المؤشر الإيجاري

أسعار الايجارية بمحيط منطقة العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري للفترة بين يونيو / ديسمبر -2024

الصفقات الإيجارية المنفذة حسب المؤشر الإيجاري		
نوع الوحدة	متوسط قيمة الايجارات	متوسط ايجار الوحدة السكنية
فيلا سكنية	من 49,980 ريال الى 92,000 ريال	70,990 ريال

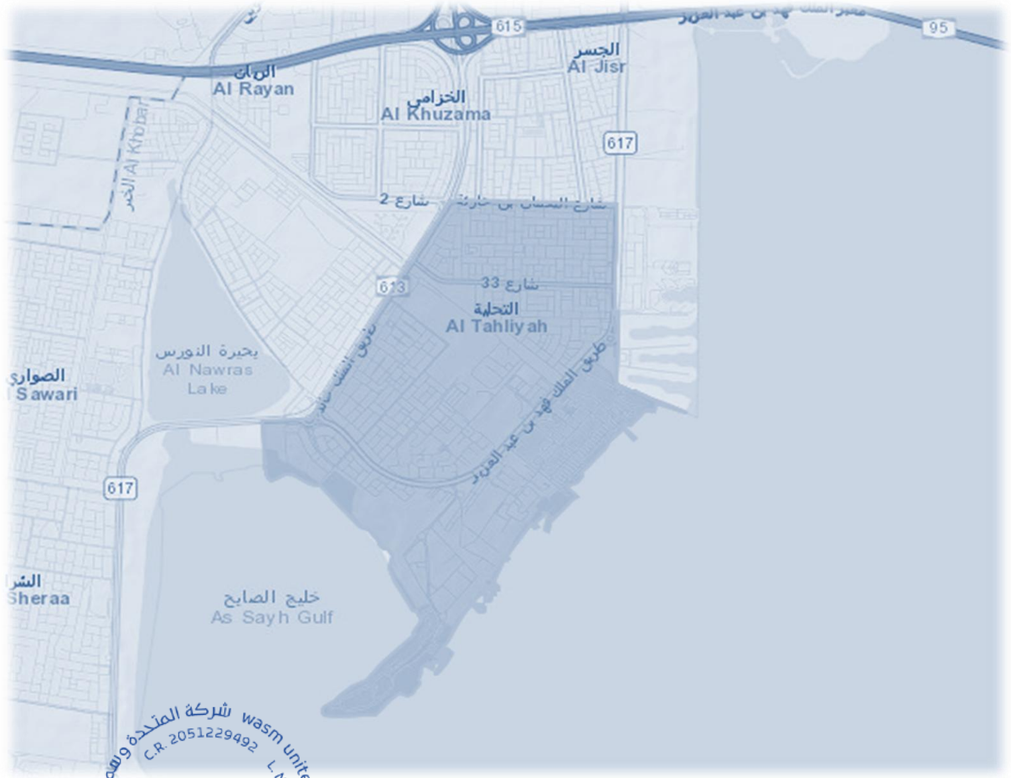
وبعد اطلاع فريق وسم على بيانات المؤشر الإيجاري في منطقة العقار ، حيث تبين لنا بأن متوسط ايجار الوحدة الفيلا السكنية هو 70,999 ريال خارج المجمعات السكنية المخدومة ، وحيث ان المؤشر الإيجاري في محيط منطقة العقار لا يصلح لمقارنة او الاعتماد على المؤشر الايجاري لمقارنة لعقار سي شور السكني

الإيجار حسب المعروض في السوق

مؤشر المعروض في السوق		
فلل سكنية	المساحة	قيمة الإيجار السنوي
مجمع اللؤلؤة السوداء	255 م2	تبدء من 65 الف ريال الى 150 الف ريال

وبعد اطلاع فريق وسم على متوسط ايجار الفلل السكنية داخل المجمعات المخدومة فأن متوسط قيمة ايجار الوحدة يصل الى 80 الف ريال

مدينة الخبر حي التحلية



/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار سي شور السكني، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.9%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	1.5%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.9%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 10 سنوات + نصف سنة		
معدل الخصم	9.9%	%
معدل الرسملة	8%	%
معدل نمو الايجارات (سنوي) حسب بيانات العميل	10%	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار مجمع سي شور السكني، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 8% ، بمعدل نمو ايجاري كل سنوي للقيمة الإيجارية على ان لا يتعدى 10%

تفاصيل مجمع سي شور السكني

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	38,103	م2
اجمالي مسطحات البناء	24,760	م2
نسبة المساحات المستغلة	% 57	%
عدد الوحدات	112	وحده

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي عدد الوحدات السكنية	112	عدد
متوسط ايجار الوحدة	73,000	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	8,176,000	ريال

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم مجمع سي شور السكني.

وبناء على البيانات المقدمة من العميل ومقارنة العقارات الأخرى المشابهة سيتم افتراض زيادة الإيجارات بـ نسبة 10% بشكل سنوي ، المتوقعة لتشغيل المجمع السكني للوصول الى القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل،

وسم للتقييم
wasm valuation

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية											القيمة الاستردادية
السنوات	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
الترتيب	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
معدل النمو	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
اجمالي الدخل	7,950,000	7,280,000	8,008,000	8,808,800	9,689,680	10,658,648	11,724,513	12,896,964	14,186,660	15,605,327	17,165,859	
نسبة اشغال	51%	65%	70%	70%	80%	85%	85%	85%	90%	90%	90%	
اجمالي قيمة الاشغال	4,054,000	4,732,000	5,605,600	6,166,160	7,751,744	9,059,851	9,965,836	10,962,419	12,767,994	14,044,794	15,449,273	
نسبة تشغيل خدمات فندقية بالمجمع السكني	5%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
إيرادات تشغيل الخدمات الفندقية	236,728	473,200	560,560	616,616	775,174	905,985	996,584	1,096,242	1,276,799	1,404,479	1,544,927	
نسبة الإيرادات الأخرى بالمجمع (خدمات)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	73,511,097
إجمالي الإيرادات الأخرى	202,700	236,600	280,280	308,308	387,587	452,993	498,292	548,121	638,400	702,240	772,464	
إجمالي الدخل التشغيلي	4,493,428	5,441,800	6,446,440	7,091,084	8,914,506	10,418,828	11,460,711	12,606,782	14,683,194	16,151,513	17,766,664	
نسبة (التشغيل والصيانة)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	6%	7%	7%	7%	
مصروفات (التشغيل والصيانة)	202,700	272,090	322,322	354,554	445,725	520,941	573,036	756,407	954,408	1,049,848	1,154,833	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	4,290,728	5,169,710	6,124,118	6,736,530	8,468,780	9,897,887	10,887,676	11,850,375	13,728,786	15,101,665	16,611,831	
صافي الدخل التشغيلي ((NOI	4,290,728	5,169,710	6,124,118	6,736,530	8,468,780	9,897,887	10,887,676	11,850,375	13,728,786	15,101,665	16,611,831	
معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.69	0.62	0.57	0.52	0.47	0.43	0.39	0.35	
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	3,904,211	4,280,266	4,613,712	4,617,910	5,282,414	5,617,671	5,622,783	5,568,658	5,870,200	5,875,541	5,880,888	57,134,255
إجمالي قيمة العقار												130,645,352
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب												130,700,000

130,700,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

03

الفصل الثالث

الصور المستندات

صورة الصك

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

بسم الله الرحمن الرحيم

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

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

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

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

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

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

كاتب العدل
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كاتب العدل بمكتب رقم (٥)

هذا المستند وحدة متكاملة . وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

صفحة ١ من ١

مصلحة مطابع الحكومة–٢٨٢٠٣٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (٢٠١٢-٠٣-١٠)

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

وسم للتقييم
wasm valuation

\

صورة رخصة البناء

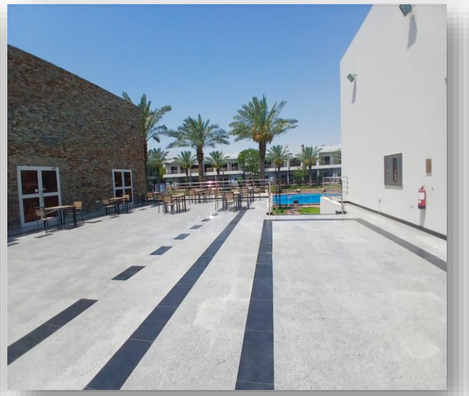
\

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

وسم للتقييم
wasm valuation

\

صور العقار



شركة وسم المتحدة للتقييم العقاري | Wasm United real estate valuation company
C.R. 2052209949 L.NO. 12100011174

04

الفصل الرابع

الرأي النهائي في القيمة

وسم للتقييم
wasm valuation

الرأي النهائي في القيمة

تصادق شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على القيمة السوقية للعقار أدناه بأسلوب الدخل بـ تاريخ 31 ديسمبر 2024

القيمة رقماً	القيمة كتابةً
130,700,000 ريال سعودي	مائة وثلاثون مليوناً وسبعمائة ألف

معاينة	إعداد	مراجعة	معتمد التقرير
فيصل البقمي	أحمد إبراهيم الحسين	رناد خالد الزهراني	عبدالوهاب ماجد الشريدة
1210003581	1210002786	1210003531	1210001174
عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
رقم الترخيص 130208
تاريخ الترخيص 1441/05/16 هـ
السجل التجاري 2051229492
فرع التقييم العقاري
الختم

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

wasm united real estate valuation company

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
WASM-VR-844 | 12 | 2024

وسم للتقييم
wasm valuation

السادة / شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع : تقييم مجمع اللؤلؤة السكني

بناءً على طلبكم تقييم مجمع اللؤلؤة السكني بمدينة الخبر ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصل للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

مشاركة
Musharaka

وسم للتقييم
wasm valuation

\
محتوى التقرير

الملخص التنفيذي

تفاصيل التقرير

الصور المستندات

القيمة

01

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

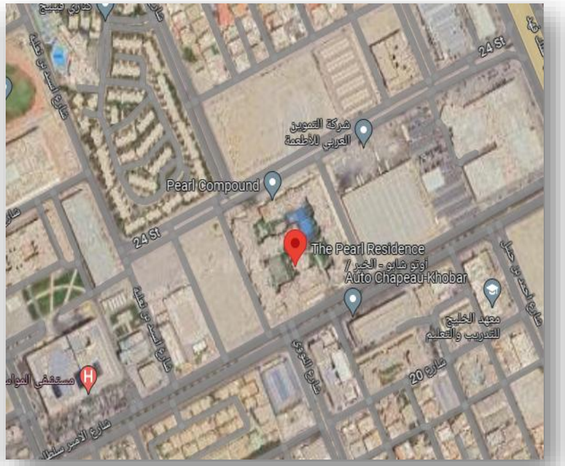
وسم للتقييم
wasm valuation

\

الملخص التنفيذي

المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
العميل "صاحب الطلب "	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
رقم المنطقة \ البلك \ المخطط	الجزء الغربي من الحرف (و) من المخطط رقم 2/38
عنوان العقار	الخبر – حي الراكة
رقم التسجيل في نظام (قيمة)	1320998
مساحة الأرض	22,500 م2
مسطحات البناء	39,909 م2
رقم الصك	430205013306
تاريخ الصك	1438/11/24 هـ
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
نوع الملكية	100% مطلقة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
طبيعة الأصل محل التقييم	مجمع اللؤلؤة السكني
معايير التقييم	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS) استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
تاريخ المعاينة	2 ديسمبر 2024
تاريخ إصدار التقرير	4 مارس 2025
تاريخ القيمة	31 ديسمبر 2024
صلاحية التقرير	90 يوماً
أساس القيمة	القيمة العادلة
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة رقماً	338,070,000
القيمة كتابة	ثلاثمائة وثمانية وثلاثون مليوناً وسبعون ألف ريال

موقع العقار



إضغط الصورة للإنتقال للموقع

02

الفصل الثاني

تفاصيل التقرير

نطاق العمل

مالك الصك	شركة حفظ المشاركة العقارية
المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
طالب التقرير	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	القوائم المالية
طبيعة الاصل محل التقييم	مجمع اللؤلؤة السكني
نسبة الملكية	100% مطلقة
الشروط المرجعية	• تم إعداد تقرير التقييم بناءً على المعلومات التي تم تلقيها من قبل العميل لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم لغرض القوائم المالية، و بالتالي فإنه لا يجوز استخدام هذا التقرير لأي أغراض أخرى. • أعد التقرير بواسطة المتحدة وسم للتقييم العقاري و ذلك بعد معاينة العقار و جمع البيانات و المعلومات و تحليلها للوصول إلى رأي محايد العقار بما يتناسب مع الغرض الذي تم تحديده و تماشياً مع معايير التقييم الدولية . • تقر المتحدة وسم للتقييم العقاري باستقلاليتها و عدم وجود تعارض مصالح مع أي من الأطراف أو الأصول محل التقييم. • تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بعد اخذ البيانات و الوثائق النظامية و القانونية من المستفيد من التقرير ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات، حيث تم الاعتماد على بيانات الدخل الحالي للعقار بناء على المعلومات المقدمة من العميل ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات.
نطاق القياس	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية , حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار .وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير .
مستوى القياس (التقييم)	تم قياس القيمة العادلة في المستوى الثاني من التسلسل الهرمي للوصول على سعر (القيمة) العقار محل القياس (التقييم)
طبيعة و مصادر المعلومات	• اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصكوك ,رخصة البناء – مخطط البناء – الدخل والعائد السنوي) . • قاعدة وزارة العدل (المؤشر العقاري لعمليات البيع) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن – عقار ساس –هيئة العقار – عقار)

\

نطاق العمل

عملة التقييم	الريال السعودي
نوع التقرير	التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه
السرية وحفظ المعلومات	لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذه الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل من غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.
المعايير المتبعة	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS)استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
الافتراضات العامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
الافتراضات الخاصة	• لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او أي افتراضات خاصة .
اسلوب التقييم	**أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة** -هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية .
أساس القيمة	**القيمة العادلة** السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ((التعريف المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB في المعيار المحاسبي الدولي 13))

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

وسم للتقييم
wasm valuation

\

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله ، اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .
الوصف القانوني لمالك العقار	صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية, مخطط البناء , معلومات العميل) تم تزويدنا بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها. نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	• يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك. • لا تتحمل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته . • لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع ل في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.
إخلاء المسؤولية	• هذه الوثيقة المعدة من قبل(شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له. • ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف. • الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار. • لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. • قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة. • لم تقم شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري بالاطلاع على أصول المستندات المتعلقة بالتقييم و تم افتراض سلامة و صحة المستندات و وثائق الملكية المقدمة من قبل العميل و لا تتحمل المتحدة وسم أي معلومات غير دقيقة زودت بها بقصد أو بغير قصد .

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

\

وسم للتقييم
wasm valuation

مراحل منهجية العمل

بنود مراحل العمل	الإيضاحات
نطاق العمل	الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه .
المعاينة وتحليل الموقع	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع , و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة المشاريع المناسبة .
جمع وتحليل البيانات	القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل , والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق ألية التقييم .
تطبيق طرق التقييم	بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بالتقرير .
تقدير القيمة	يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها و تتناسب مع العقار محل التقييم .
إعداد التقرير	نعد التقرير وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة .

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

وصف العقار

- العقار عبارة عن مجمع اللؤلؤة السكني .
- يقع المجمع في منطقة الراكة الاستراتيجية في مدينة الخبر ، يبعد أمتارًا معدودة عن طريق الملك فهد الرئيسي الذي يصل مدينة الدمام بالخبر .
- يحتوي المجمع على (233) وحدة سكنية ذات تصاميم ومساحات مختلفة.
- يعد المجمع من أحدث وأكفأ المجمعات السكنية المجهزة بأعلى نظم الحماية.
- يحتوي على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق المتكاملة مثل النادي الصحي بقسمين رجال ونساء ومسبح خارجي وقاعة متعددة الاستخدامات.
- مسطحات البناء 39,909 م2

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	150 م	شارع عرض 40 م
جنوباً	150 م	شارع عرض 40 م
شرقاً	150 م	شارع عرض 10 م مخرج من أصل الصك
غرباً	150 م	شارع عرض 8 م يليه حديقة عامة

تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

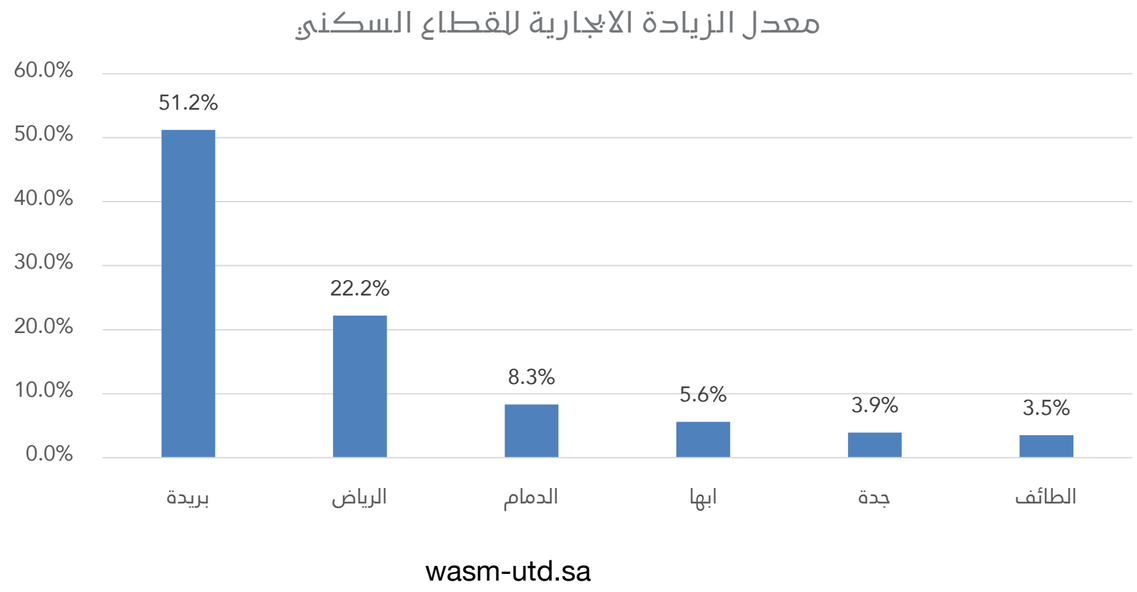
/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

تحليل حجم الحركة العقارية على القطاع السكني.

وفقًا لتقرير حديث لشركة سي بي ار أي جروب (CBRE) لـ سوق العقارات السكنية في المملكة للربع الثاني من عام 2024 ، أظهر نشاط المعاملات السكنية في المدن الرئيسية المتتبعة سنويا للربع الثاني ً على التوالي. ففي الرياض، ارتفع عدد صفقات البيع بنسبة 51,6% منذ بداية العام حتى الربع الثاني من عام 2024، ليصل إجمالي عدد الصفقات إلى 18,500 صفقة بقيمة 26,6 مليار ريالاً سعودي. في الدمام، ارتفع العدد إجمالي للمعاملات السكنية بنسبة 22,4% سنويًا ليصل إلى إجمالي 2,390 معاملة بقيمة 2,4 مليار ريالاً سعودي. وفي جدة، مقارنة بالربع نفسه من عام ً بلغ إجمالي عدد المعاملات السكنية 9,392 معاملة، ما يشير إلى نمو سنوي بنسبة 43,2% 2023. وبلغت القيمة اإلجمالية المقدرة لهذه المعامالت السكنية 14,5 مليار ريالاً سعودي.

تأثير الحركة العقارية على الحركة الايجارية خلال عام 2024

كما ان ارتفاع أسعار الإيجارات يأتي مع تزايد الطلب على المساكن بالتزامن مع تأسيس الشركات العالمية لمقرات إقليمية في السعودية ما يخلق طلبا على السكن من قبل موظفيها، وتباطؤ المعروض مع انخفاض حركة البناء مع تراجع التمويل العقاري السكني الجديد. كما جاء ارتفاع إيجارات المساكن بشكل رئيس من صعود إيجارات الشقق 12 %، مع تغير ثقافة السكن في السعودية وتزايد تدفق الأجانب على البلاد، والذين يفضلون سكن الشقق ،وتصدرت بريده والرياض والدمام الارتفاعات في إيجارات المساكن في المدن السعودية خلال أغسطس 2024م.



/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الحركة الإيجارية بمحيط منطقة العقار

الحركة الايجارية للقطاع التجاري حسب بيانات المؤشر الإيجاري

أسعار الايجارية بمحيط منطقة العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري للفترة بين يونيو / ديسمبر -2024

الصفقات الإيجارية المنفذة حسب المؤشر الإيجاري		
نوع الوحدة	متوسط قيمة الايجارات	متوسط تأجير الشقق
شقة سكنية	تبدأ من 45,000 الى 80,000 ريال	62,500

وبعد اطلاع فريق وسم على بيانات المؤشر الإيجاري في منطقة العقار ، حيث تبين لنا بأن متوسط ايجار الوحدة السكنية هو **62,500 ريال** ، حيث ان المؤشر الايجاري لا يعكس قيمة ايجار الشقق في المجمعات السكنية المخدومة

الإيجار حسب المعروض في السوق

مؤشر المعروض في السوق		
شقق سكينة	المساحة	قيمة الإيجار السنوي
مجمع اصايل السكني بحي قرطبة	193 م2	99,000 ريال
مجمع الأصيل السكني حي الأندلس	150 م2	55,000 ريال

تفاصيل دخل العقار حسب متوسط ايجار المعروض للعقارات المشابهة لـ مجمع اللؤلؤة

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي عدد الوحدات السكنية	233	وحده
متوسط أسعار ايجار الوحدات السكنية	77,000	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	17,941,000	ريال

حسب البيانات المقدمة من قبل مشاركة المالية بأنه تم تأجير الوحدات السكنية بأعلى من القيمة السوقية في محيط المنطقة ، وذلك نظرا للخدمات المختلفة المقدمة لعملاء المجمع السكني.

مدينة الخبر حي قرطبة

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm United real estate Valuation company C.R 2051229492 L.NO.12100011174

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مجمع العروبة بلازا، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.9%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	1.5%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.9%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 10 سنوات + نصف سنة		
معدل الخصم	9.9%	%
معدل الرسملة	8%	%
معدل النمو الايراد (سنوي)	10%	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار مجمع اللؤلؤة السكني، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 8% ، بمعدل نمو سنوي للقيمة الإيجارية على ان لا يتعدى 10%

تفاصيل مجمع اللؤلؤة السكني

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	22,500	م2
اجمالي مسطحات البناء	39,909	م2
نسبة المساحات المستغلة	% 56	%
عدد الوحدات	233	وحده

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي عدد الوحدات السكنية	233	وحده
متوسط ايجار الوحدة	77,250	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	17,999,250	ريال

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم مجمع اللؤلؤة السكني.

وبناء على البيانات المقدمة من العميل ومقارنة العقارات الأخرى المشابهة سيتم افتراض زيادة الإيجارات بـ نسبة 10% بشكل سنوي ، المتوقعة لتشغيل المجمع السكني للوصول الى القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل.

وسم للتقييم
wasm valuation

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية											القيمة الاستردادية
السنوات	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
الترتيب	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
معدل النمو	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
اجمالي الدخل	18,500,000	20,350,000	22,385,000	24,623,500	27,085,850	29,794,435	32,773,879	36,051,266	39,656,393	43,622,032	47,984,236	
نسبة اشغال	72%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
اجمالي قيمة الاشغال	13,271,660	15,262,500	19,027,250	20,929,975	23,022,973	25,325,270	27,857,797	30,643,576	33,707,934	37,078,727	40,786,600	
نسبة الإيرادات الأخرى بالمجمع (خدمات)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	6%	6%	7%	7%	
إجمالي الإيرادات الأخرى	663,583	763,125	951,363	1,046,499	1,151,149	1,266,263	1,392,890	1,685,397	2,022,476	2,595,511	2,855,062	183,467,982
إجمالي الدخل التشغيلي	13,935,243	16,025,625	19,978,613	21,976,474	24,174,121	26,591,533	29,250,687	32,328,973	35,730,410	39,674,238	43,641,662	
نسبة (التشغيل والصيانة)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
مصروفات (التشغيل والصيانة)	663,583	801,281	998,931	1,098,824	1,208,706	1,329,577	1,462,534	1,616,449	1,786,521	1,983,712	2,182,083	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	13,271,660	15,224,344	18,979,682	20,877,650	22,965,415	25,261,957	27,788,152	30,712,524	33,943,890	37,690,526	41,459,579	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	13,271,660	15,224,344	18,979,682	20,877,650	22,965,415	25,261,957	27,788,152	30,712,524	33,943,890	37,690,526	41,459,579	
معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.69	0.62	0.57	0.52	0.47	0.43	0.39	0.35	
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	12,076,124	12,605,010	14,298,677	14,311,687	14,324,710	14,337,744	14,350,790	14,432,248	14,513,841	14,664,095	14,677,439	154,592,366
إجمالي قيمة العقار												338,060,348
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب												338,070,000

338,070,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

03

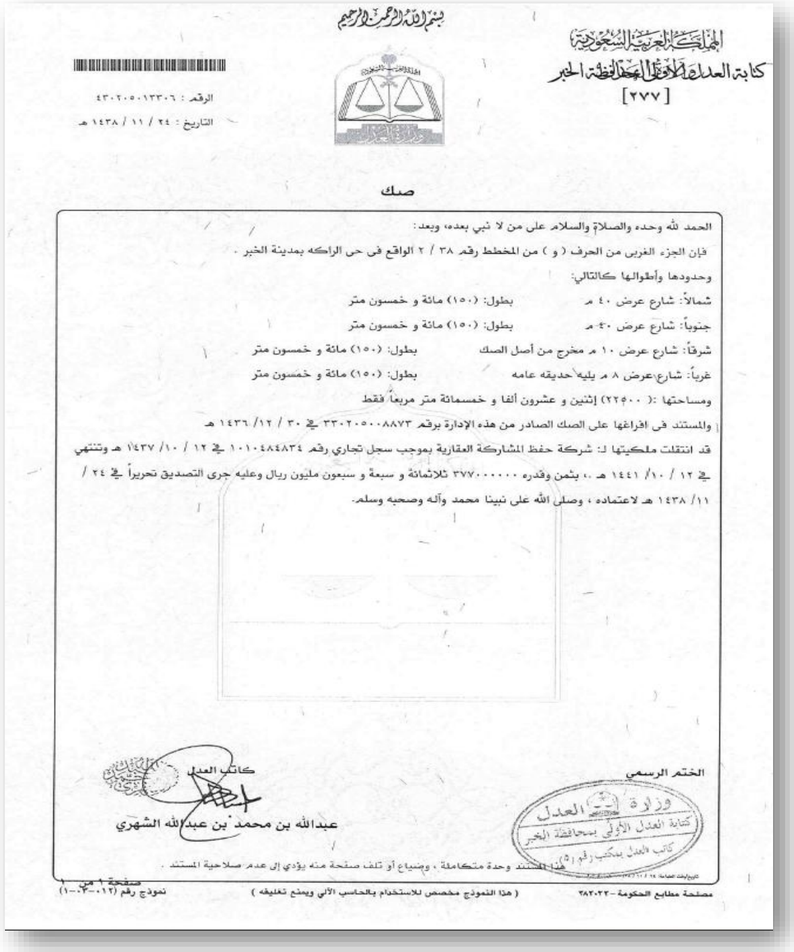
الفصل الثالث

الصور المستندات

وسم للتقييم
wasm valuation

\

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.

الختم الرسمي

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كاتب العدل بمكتب رقم (٥)

كاتب العدل

عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

صفحة ١ من ١

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعليقه) نموذج رقم (٠١٢-٠٣-١)

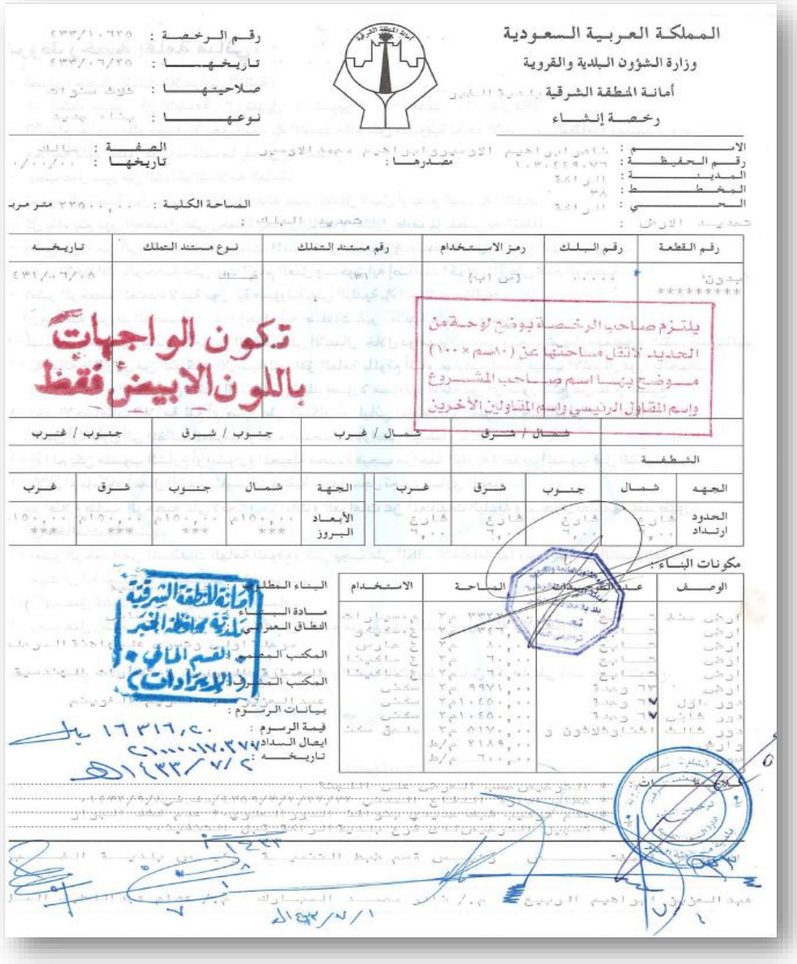
شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
wasm united real estate valuation company
C.R. 2051229492
L.NO.1210001174

\

وسم للتقييم
wasm valuation

\

صورة رخصة البناء

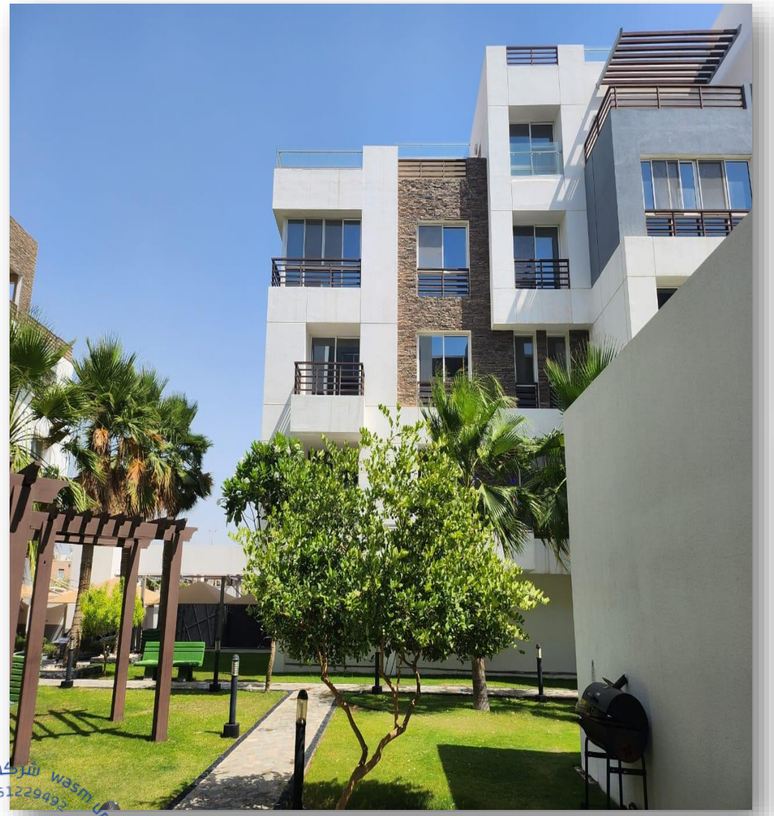


wasm-utd.sa

وسم للتقييم
wasm valuation

\

صور العقار

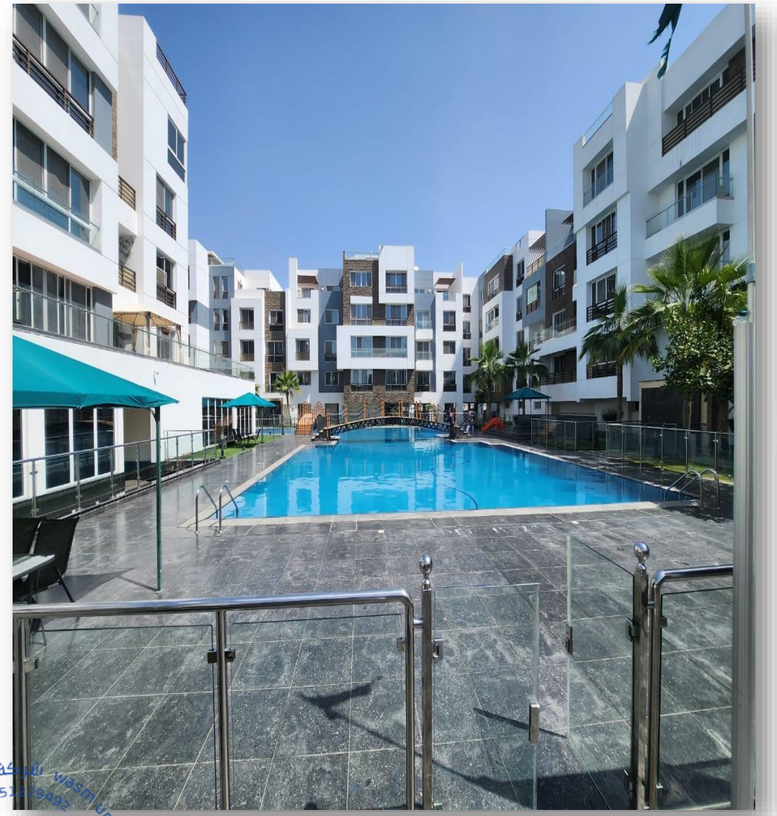


شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm United real estate valuation company C.R. 2051229493 L.NO. 12100011174

وسم للتقييم
wasm valuation

\

صور العقار



الشركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
C.R. 2051229492
wasm united real estate valuation company
L.NO. 1210001174

\

04

الفصل الرابع

الرأي النهائي في القيمة

وسم للتقييم
wasm valuation

الرأي النهائي في القيمة

تصادق شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على القيمة السوقية للعقار أدناه بأسلوب الدخل بـ تاريخ 31 ديسمبر 2024

القيمة رقماً	القيمة كتابةً
338,070,000 ريال سعودي	ثلاثمائة وثمانية وثلاثون مليوناً وسبعون ألف ريال

معاينة	إعداد	مراجعة	معتمد التقرير
فيصل البقمي	أحمد إبراهيم الحسين	رناد خالد الزهراني	عبدالوهاب ماجد الشريدة
1210003581	1210002786	1210003531	1210001174
عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
رقم الترخيص 130208
تاريخ الترخيص 1441/05/16 هـ
السجل التجاري 2051229492
فرع التقييم العقاري الختم

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

wasm united real estate valuation company

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
WASM-VR-836 | 12 | 2024

وسم للتقييم
wasm valuation

السادة / مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع : تقييم برج فيردين

بناءً على طلبكم تقييم برج تجاري مكتبي (برج فيردين) بمدينة الرياض، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصول للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

وسم للتقييم
wasm valuation

\
محتوى التقرير

الملخص التنفيذي

تفاصيل التقرير

الصور المستندات

القيمة

01

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

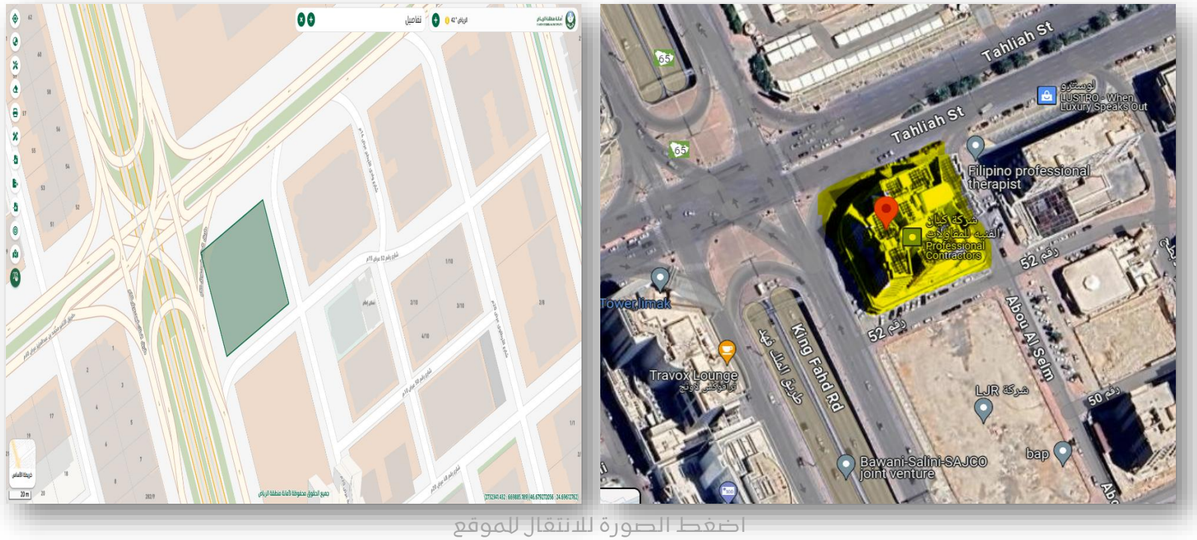
وسم للتقييم
wasm valuation

\

الملخص التنفيذي

المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
العميل "صاحب الطلب "	شركة مشاركة المالية
هوية المستخدمين الآخرين	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
رقم المنطقة \ البلك \ المخطط	قطعة رقم 14 من المخطط رقم 1184
عنوان العقار	الرياض – حي العليا
رقم التسجيل في نظام (قيمة)	1319811
مساحة الأرض	3,212 م2
اجمالي مسطحات البناء	25,591.36 م2
رقم الصك	730205024123
تاريخ الصك	1443/9/24 هـ
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
نوع الملكية	100% مطلقة
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
طبيعة الأصل محل التقييم	برج تجارى مكتبى
معايير التقييم	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS) استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
تاريخ المعاينة	2 ديسمبر 2024
تاريخ إصدار التقرير	4 مارس 2025
تاريخ القيمة	31 ديسمبر 2024
صلاحية التقرير	90 يوماً
أساس القيمة	القيمة العادلة
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة رقماً	289,306,000
القيمة كتابة	مائتان وتسعة وثمانون مليوناً وثلاثمائة وستة آلاف

موقع العقار



اضغط الصورة للانتقال للموقع

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

02

الفصل الثاني

تفاصيل التقرير

وسم للتقييم
wasm valuation

\

نطاق العمل

مالك الصك	شركة حفظ المشاركة العقارية
المستفيد من التقرير	شركة مشاركة المالية
طالب التقرير	شركة مشاركة المالية
	مدير ومستثمري الصندوق-مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
الغرض من التقييم	القوائم المالية
طبيعة الاصل محل التقييم	برج إداري تجاري
نسبة الملكية	100% مطلقة
الشروط المرجعية	• تم إعداد تقرير التقييم بناءً على المعلومات التي تم تلقيها من قبل العميل لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم لغرض القوائم المالية، و بالتالي فإنه لا يجوز استخدام هذا التقرير لأي أغراض أخرى. • أعد التقرير بواسطة المتحدة وسم للتقييم العقاري و ذلك بعد معاينة العقار و جمع البيانات و المعلومات و تحليلها للوصول إلى رأي محايد العقار بما يتناسب مع الغرض الذي تم تحديده و تماشياً مع معايير التقييم الدولية . • تقر المتحدة وسم للتقييم العقاري باستقلاليتها و عدم وجود تعارض مصالح مع أي من الأطراف أو الأصول محل التقييم. • تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بعد اخذ البيانات و الوثائق النظامية و القانونية من المستفيد من التقرير ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات، حيث تم الاعتماد على بيانات الدخل الحالي للعقار بناء على المعلومات المقدمة من العميل ، و لا تتحمل المتحدة وسم مسؤولية أي خطأ متعمد أو غير متعمد في تلك البيانات.
نطاق القياس	أشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية , حيث تم فحص العقار من الداخل والخارج في يوم تاريخ معاينة العقار .وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير .
مستوى القياس (التقييم)	تم قياس القيمة العادلة في المستوى الثاني من التسلسل الهرمي للوصول على سعر (القيمة) العقار محل القياس (التقييم)
طبيعة و مصادر المعلومات	• اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل (الصكوك ,رخصة البناء – العقد التأجيري-العائد السنوي) . • قاعدة وزارة العدل (المؤشر العقاري لعمليات البيع) • المنصات الالكترونية للعروض والمؤشرات العقارية (منصة قارن – عقار ساس –هيئة العقار – عقار)

وسم للتقييم
wasm valuation

نطاق العمل

عملة التقييم	الريال السعودي
نوع التقرير	التقرير (مفصل) يحتوي على إيضاحات متكاملة لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات وحسابات وخلافه
السرية وحفظ المعلومات	لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لاجل هذه الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل من غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.
المعايير المتبعة	تم الخروج التام عن معايير التقييم الدولية (IVS) استجابة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
الافتراضات العامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
الافتراضات الخاصة	• لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او أي افتراضات خاصة .
أسلوب التقييم	**أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة** -هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية .
أساس القيمة	**القيمة العادلة** السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ((التعريف المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB في المعيار المحاسبي الدولي 13))

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 12100011174

وسم للتقييم
wasm valuation

نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة لها . وعملنا على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المطلوب من أجله ، اضافة الى دراسة ميدانية للطبيعة الجغرافية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار والمناطق المحيطة بها يتم توضيحها بشكل مفصل في الدراسة الفنية .
الوصف القانوني لمالك العقار	صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية, مخطط البناء , معلومات العميل) تم تزويدنا بها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها. نوع الملكية للعقار ملكية خالية من الالتزامات حسب الفرضية المقدمة من العميل دون التأكد من حقيقتها .
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	• يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك. • لا تتحمل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته . • لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع ل في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.
إخلاء المسؤولية	• هذه الوثيقة المعدة من قبل(شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له. • ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف. • الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة المقدرة للعقار. • لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. • قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة. • لم تقم شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري بالاطلاع على أصول المستندات المتعلقة بالتقييم و تم افتراض سلامة و صحة المستندات و وثائق الملكية المقدمة من قبل العميل و لا تتحمل المتحدة وسم أي معلومات غير دقيقة زودت بها بقصد أو بغير قصد .

وسم للتقييم
wasm valuation

مراحل منهجية العمل

بنود مراحل العمل	الإيضاحات
نطاق العمل	الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه .
المعاينة وتحليل الموقع	معاينة العقار والتعارف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع , و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة المشاريع المناسبة .
جمع وتحليل البيانات	القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات والعوائد ونسب الأشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل , والبحث أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق ألية التقييم .
تطبيق طرق التقييم	بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة والموضحة في هذا بالتقرير .
تقدير القيمة	يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول إلى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي وحسب ما يتوفر لدينا من مصادر معلومات يمكن الوثوق بها و تتناسب مع العقار محل التقييم .
إعداد التقرير	نعد التقرير وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة .

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

\

وصف العقار

- العقار عبارة عن **برج إداري تجاري .**
- يقع برج فيردين في مدينة الرياض ، حيث يقع في حي العليا على تقاطع طريق الملك فهد مع طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية سابقاً) ويمتاز الموقع بكونه يقع على عدد (4) شوارع منها طريق الملك فهد بواجهة بطول 40.08 متر، وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بواجهة بطول 43.81 متر والبرج مؤجر إلى عدة مستأجرين ويتكون البرج من عدد طابقين قبو وطابق أرضي وميزانين وعدد (8) طوابق .
- عدد المعارض التجارية 3 معارض مفتوحة .
- عدد المكاتب الإدارية 34 مكتب , تتراوح مساحاتها من 153 م إلى 1,463 م.
- مسطحات المباني القابلة للتأجير 14,935 م2.
- مسطحات البناء 25,591.36 م2.

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	43.81 م	شارع عرض 60 م
جنوباً	70 م	شارع عرض 15 م
شرقاً	55 م	شارع عرض 20 م
غرباً	40.08 م	شارع عرض 80 م

تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

تحليل حجم المعروض الإيجاري لعقارات القطاع التجاري

وفقًا لتقرير حديث لشركة سي بي ار أي جروب (CBRE) لـ سوق العقارات في المملكة للربع الثاني من عام 2024 ، حيث يسجل سوق العقار نشاطاً قوياً ، على الرغم من استمرار محدودية هذا النشاط بسبب نقص المعروض حيث استمر الطلب القوي على مساحات المكاتب عالية الجودة في الارتفاع في العاصمة الرياض خلال الربع الثاني من عام ،2024 حيث انتقل المزيد من المستأجرين الدوليين والمحليين إلى المدينة. بالاضافة إلى ذلك، سجلت الرياض أعلى حجم للطلب والاستفسارات في جميع المدن الرئيسية في السعودية خلال الربع الثاني من عام .2024 ، حيث ظل التوجه لإعادة استخدام العقارات الحالية والقادمة في المساحات المكتبية في محاولة لتلبية الطلب المتزايد المتوقع خلال عام 2024

تحليل نسب التغير الإيجاري لعقارات القطاع المكتبي على مستوى المناطق الرئيسية

مدينة الرياض

وفي الرياض، شهدت المكاتب الفاخرة زيادة في متوسط الإيجارات بنسبة 10,7% على أساس سنوي لتصل إلى متوسط 2,767 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. بالإضافة إلى ذلك، ارتفعت الدرجة "أ" بنسبة ،11,5% ليصل متوسطها إلى 2,050 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. سجل قطاع الدرجة "ب" أعلى زيادة على أساس سنوي بنسبة ،14,6% حيث وصل متوسط الإيجار إلى 1,686 ريالاً سعوديًا للمتر المربع. أما بالنسبة إلى معدلات الإشغال المتوسطة في الرياض، فقد ظل إشغال المكاتب من الدرجة "ب" دون تغيير عند ،99,4% وشهدت المكاتب الفاخرة والدرجة "أ" زيادات بنسبة 4,5% و0,1% على التوالي لتصل إلى 94,7% وإشغالاً كاملاً على التوالي

مدينة الدمام

شهد سوق المكاتب في الدمام زيادة في إيجارات كال قطاعي السوق. إذ وصل متوسط إيجار المكاتب من الدرجة "أ" إلى 1,067 ريالاً سعوديًا للمتر المربع، بزيادة قدرها 13,3% على أساس سنوي. تحسنت فئة المكاتب من الدرجة "ب" أيضا بنسبة 6,2% لتسجل متوسط إيجار قدره 567 ريالاً في مدينة الخبر ، كما بلغ متوسط ايجار الأصول من الدرجة "أ" 1,145 ريالاً سعوديًا للمتر المربع بعد ارتفاع بنسبة 6,0% خالل الفترة نفسها. كما سجل متوسط مستويات الإشغال في كلتا المدينتين زيادات، حيث وصلت نسبة إشغال المكاتب من الدرجة "أ" في الخبر إلى 86,3% بعد تحقيق زيادة سنوية بنسبة 5,3 نقاط مئوية. بينما ارتفعت معدلات الإشغال للمكاتب من الدرجة "أ" والدرجة "ب" في الدمام بنسبة 5,0% ونسبة 4,0% على التوالي لتصل إلى 87,2% و71,6% على التوالي

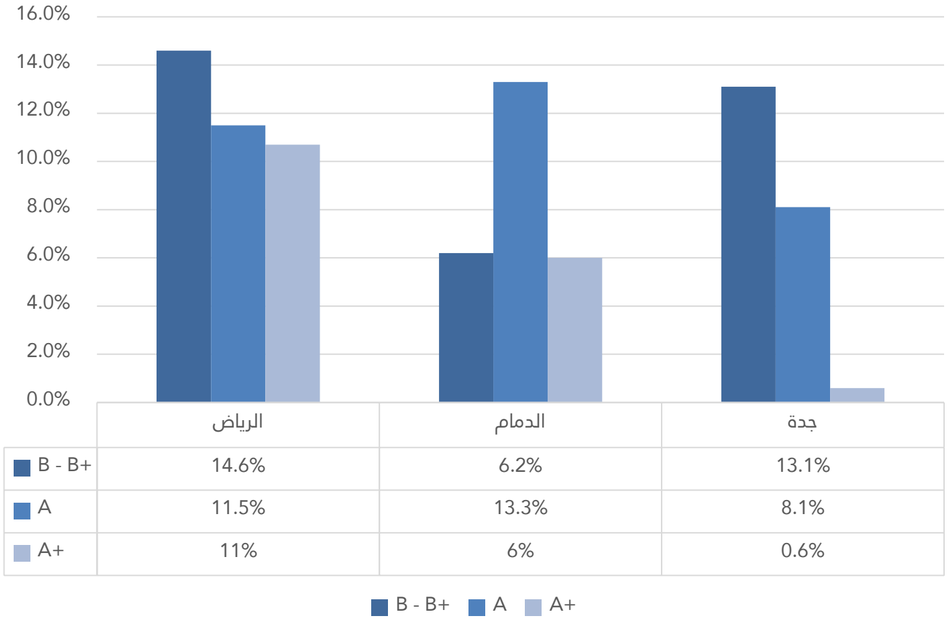
مدينة جدة

يوجد تحسن ملحوظ في متوسط أسعار الإيجار لكل من الأصول من الدرجة "أ" والأصول من الدرجة "ب" منذ بداية العام حتى الربع الثاني من عام .2024 في قطاع الدرجة "أ"، ارتفع متوسط الإيجارات بنسبة 8,1% ليصل إلى 1,419 ريالاً سعوديًا للمتر المربع، بينما شهدت المكاتب من الدرجة "ب" ارتفاعًا بنسبة 13,1% لتصل إلى 800 ريالاً سعودي للمتر المربع. أما بالنسبة إلى متوسط الإشغال، فسجلت كل من الدرجة "أ" والدرجة "ب" مكاسب بنسبة 0,6 نقطة مئوية و8,0 نقاط مئوية على التوالي، ما أدى إلى بلوغ متوسط معدلات الإشغال نسبة 93,1% للدرجة "أ" ونسبة 88,0% للدرجة "ب" على التوالي.

/ نظرة عامة على الحركة العقارية على مستوى المملكة

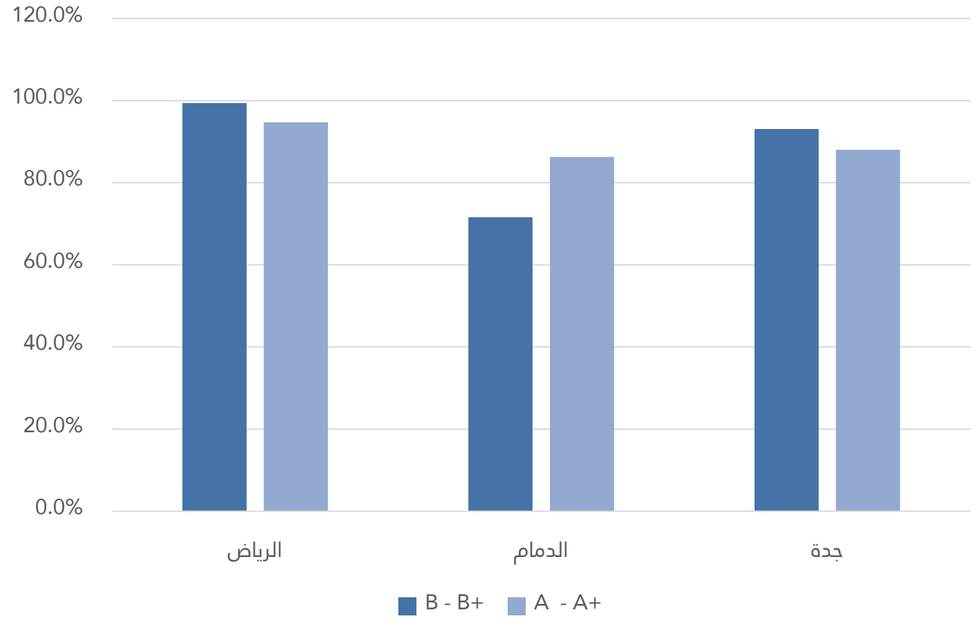
تحليل معدلات التغير على أسعار المتر التأجيري ونسب الأشغال خلال عام 2024

معدل الزيادة للمتر التأجيري للقطاع التجاري



	الرياض	الدمام	جدة
B - B+	14.6%	6.2%	13.1%
A	11.5%	13.3%	8.1%
A+	11%	6%	0.6%

معدلات نسب الأشغال للقطاع التجاري



/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الحركة الإيجارية بمحيط منطقة العقار

الحركة الايجارية للقطاع التجاري حسب بيانات البحث الميداني بـ محيط منطقة العقار

أسعار الايجارية بمحيط منطقة العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري للفترة بين يونيو / ديسمبر -2024

الصفقات الإيجارية المنفذة حسب المؤشر الإيجاري		
نوع الوحدة	متوسط سعر المتر	عروض حسب بيانات المسح السوقي
مكتب اداري	1,575	231
محل	2,200	71
معرض تجاري	1,081	101

وبعد اطلاع فريق وسم على بيانات المؤشر الإيجاري في منطقة العقار ، حيث تبين لنا بأن متوسط ايجار متر التجاري هو 1,485 ريال للمتر التأجيري.

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات المؤشر الإيجاري

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية للعقار للمكاتب	11,935	م2
اجمالي مساحة المعارض	3,000	م2
متوسط سعر المتر التأجيري للمعارض	1,619	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	24,179.765	ريال

حي العليا

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار برج فيردين ، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.9%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	1.5%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.5%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.9%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 9 سنوات + 6 أشهر من عام 2024		
معدل الخصم	9.9%	%
معدل الرسملة	11%	%
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	5%	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار برج فيردين ، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 11% ، بمعدل نمو ايجاري كل ثلاث سنوات للقيمة الإيجارية على ان لا يتعدى 5%

تفاصيل برج فيردين

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	3,212	م2
اجمالي مسطحات البناء	25,591.36	م2
نسبة المساحات التأجيرية	% 58	%
اجمالي المساحة التأجيرية	14,935	م2
عدد الوحدات معارض + مكاتب	37	عدد

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية للمكاتب	11,935	م2
اجمالي مساحة المعارض	3,300	م2
سعر المتر التأجيري للمعارض	1,986	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	25,046,474	ريال

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم برج فيردين.

وسم للتقييم
wasm valuation

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية										القيمة الاستردادية
السنوات	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
الترتيب	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
معدل النمو	0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	
اجمالي دخل العقار بـ نسبة 100%	31,380,000	31,380,000	31,380,000	32,949,000	32,949,000	32,949,000	34,596,450	34,596,450	34,596,450	34,596,450	
نسبة الأشغال	73%	73%	80%	85%	85%	80%	85%	85%	85%	85%	
قيمة الإشغال	22,913,260	22,907,400	25,104,000	28,006,650	28,006,650	26,359,200	29,406,983	29,406,983	29,406,983	29,406,983	
نسبة إيرادات اضافية (خدمات)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
إجمالي الإيرادات الخدمات	1,145,663	1,145,370	1,255,200	1,400,333	1,400,333	1,317,960	1,470,349	1,470,349	1,470,349	1,470,349	111,435,235
إيرادات الشاشات الأعلانية	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	
إجمالي الدخل الفعال	27,058,923	27,052,770	29,359,200	32,406,983	32,406,983	30,677,160	33,877,332	33,877,332	33,877,332	33,877,332	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	6%	6%	6%	6%	6%	7%	7%	7%	7%	7%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	1,623,535	1,623,166	1,761,552	1,944,419	1,944,419	2,147,401	2,371,413	2,371,413	2,371,413	2,371,413	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	25,435,388	25,429,604	27,597,648	30,462,564	30,462,564	28,529,759	31,505,918	31,505,918	31,505,918	31,505,918	
صافي التدفقات النقدية	25,435,388	25,429,604	27,597,648	30,462,564	30,462,564	28,529,759	31,505,918	31,505,918	31,505,918	31,505,918	
معامل الخصم	0.91	0.83	0.75	0.69	0.62	0.57	0.52	0.47	0.43	0.39	
القيمة الحالية لتدفقات النقدية	23,144,120	21,054,465	20,791,173	20,882,172	19,001,067	16,192,427	16,270,777	14,805,075	13,471,406	12,257,876	177,870,557
إجمالي قيمة العقار											289,305,793
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب											289,306,000

289,306,000 SAR
جمالي القيمة السوقية العقار

03

الفصل الثالث

الصور المستندات

وسم للتقييم
wasm valuation

صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٧٧٧]

تاريخ 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 عرض60م بطول: (43.81) ثلاثة و أربعون متر و واحد و ثمانون سنتمتر+21.70م
جنوباً: شارع عرض 15م بطول: (70) سبعون متر
شرقاً: شارع عرض20م بطول: (55) خمسة و خمسون متر
غرباً: شارع عرض80م بطول: (40.08) أربعون متر و ثمانية سنتمتر
ومساحتها :(3212) ثلاثةالاف و مئتين و إثني عشر متر مربعاً فقط
والمستند فى 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 ،، بثمن 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 وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)

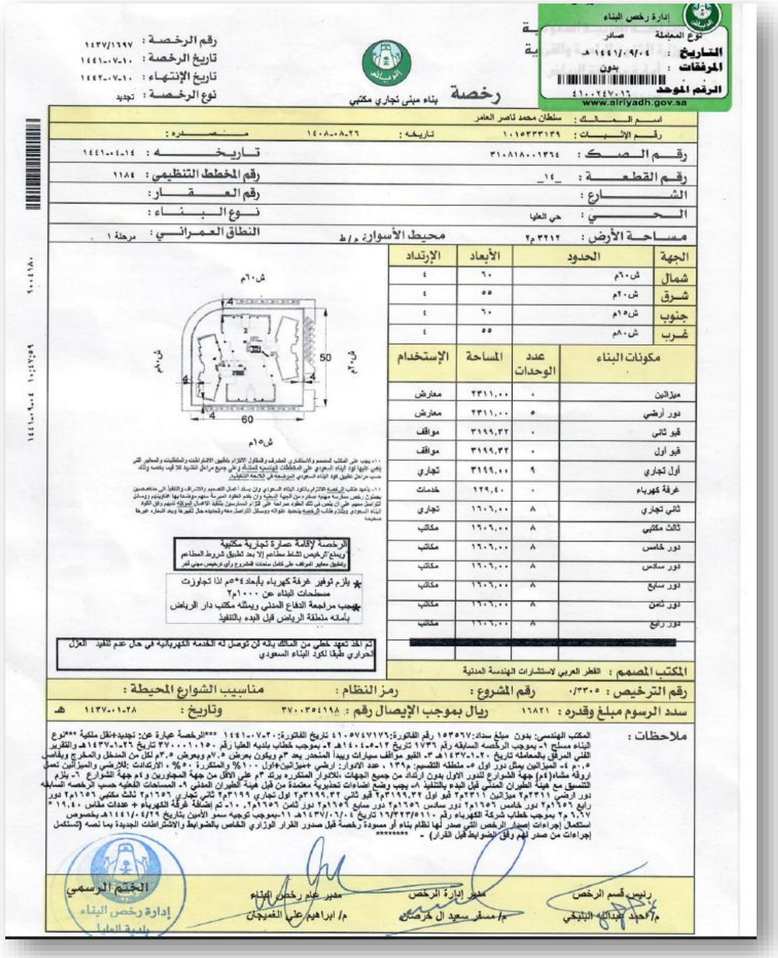
صفحة رقم 1 من 1

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO.1210001174

وسم للتقييم
wasm valuation

\

صورة رخصة البناء



رخصة بناء مبنى تجاري مكتبي

إدارة رخص البناء
نوع المعاملة : صادر
التاريخ : ١٤٤١/٠٩/٠٤ هـ
المرفقات : بدون
الرقم الموحد : ٤١٠٠٢٤٧٠١٦
www.alriyadh.gov.sa

رقم الرخصة : ١٤٣٧/١٦٩٧
تاريخ الرخصة : ١٤٤١٠٠٧٠١٠
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٢٠٠٧٠١٠
نوع الرخصة : تجديد

اسم المالك : منطان محمد ناصر العامر
رقم الألبات : ١٠١٥٢٣٣١٣٩ تاريخه : ١٤٠٨٠٠٨٠٢٩ مصدره :
رقم الصك : ٣١٠٨١٨٠٠١٣٢٤ تاريخه : ١٤٤١٠٠٤٠١٤
رقم القطعة : _١٤_ رقم المخطط التنظيمي : ١١٨٤
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي العليا نوع البناء :
مساحة الأرض : ٣٢١٢ م٢ محيط الأسوار م/ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ش٦٠م	٦٠	٤
شرق	ش٥٠م	٥٥	٤
جنوب	ش١٥م	٦٠	٤
غرب	ش٥٠م	٥٥	٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	٢٣١١,٠٠	معارض
دور أرضي	٥	٢٣١١,٠٠	معارض
قبو ثاني	٠	٣١٩٩,٣٢	مواقف
قبو أول	٠	٣١٩٩,٣٢	مواقف
أول تجاري	٩	٣١٩٩,٠٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	١٢٩,٤٠	خدمات
ثاني تجاري	٨	١٦٠٦,٠٠	تجاري
ثالث مكتبي	٨	١٦٠٦,٠٠	مكاتب
دور خامس	٨	١٦٠٦,٠٠	مكاتب
دور سادس	٨	١٦٠٦,٠٠	مكاتب
دور سابع	٨	١٦٠٦,٠٠	مكاتب
دور ثامن	٨	١٦٠٦,٠٠	مكاتب
دور تاسع	٨	١٦٠٦,٠٠	مكاتب

المكتب المصمم : الفطر العربي لاستشارات الهندسة المدنية

رقم الترخيص : ٠/٣٣٠٥ رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة :
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ١٦٨٢١ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٧٠٠٣٥٤١٩٨ وتاريخ : ١٤٣٧٠٠١٠٢٨ هـ

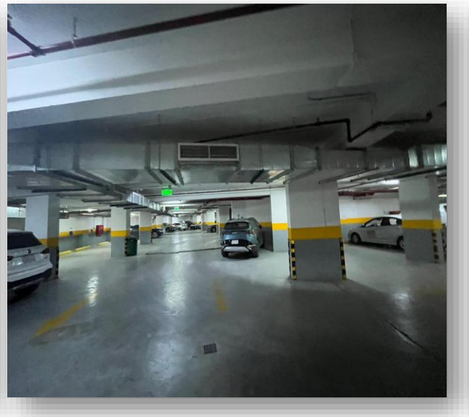
ملاحظات :

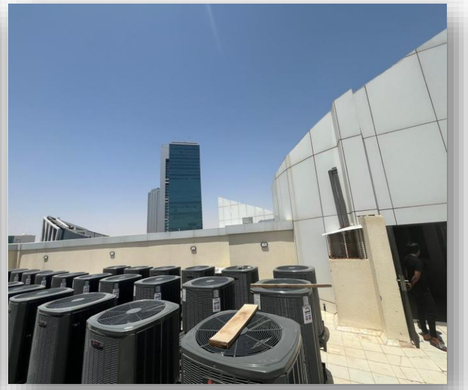
رئيس قسم الرخص م/ أحمد عبدالله البليهي
مدير إدارة الرخص م/ مسفر سعد آل خرمان
مدير عام رخص البناء م/ ابراهيم علي العديان
الختم الرسمي إدارة رخص البناء بلدية العليا

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
wasm United real estate Valuation company
C.R. 2051229492
L.NO. 1210001174

\

صور العقار

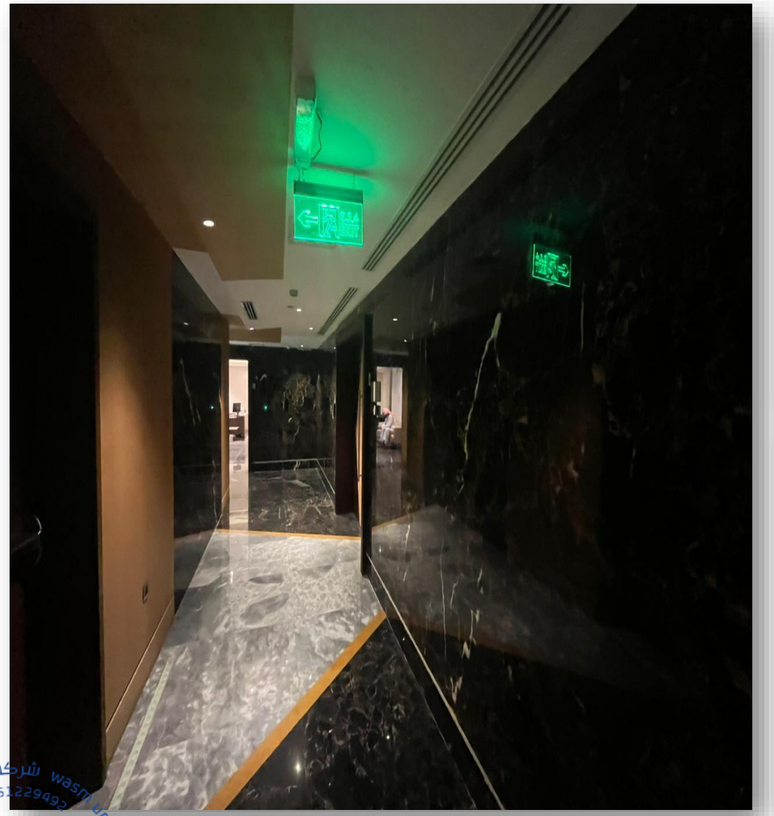


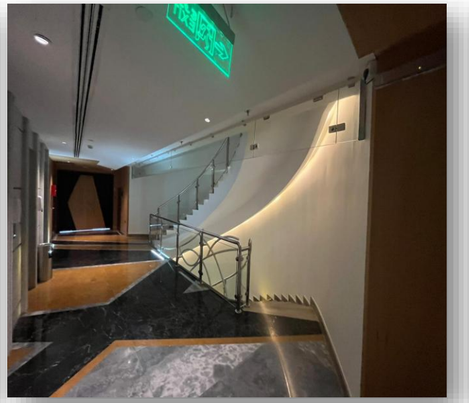
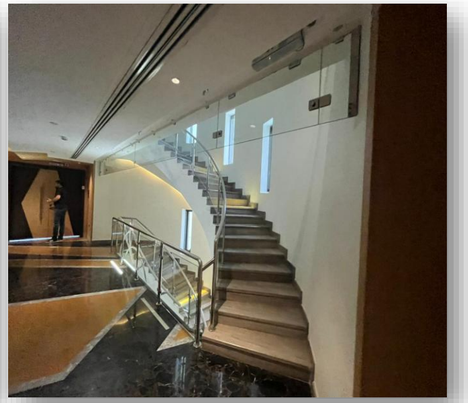
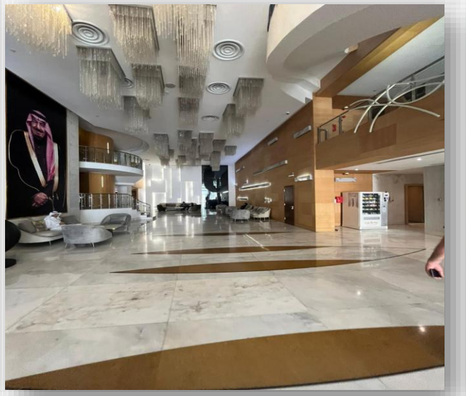


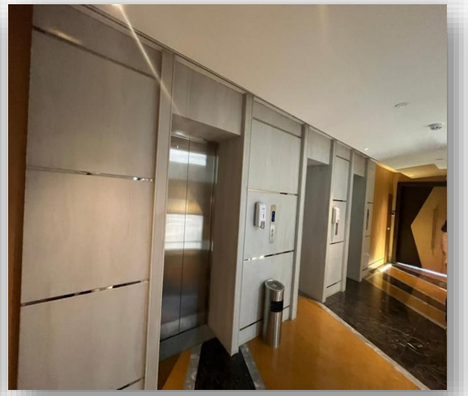
شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051225492 L.NO. 1210001174

\

صور العقار





شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري wasm united real estate valuation company C.R. 2051229493 L.NO. 1210001174

04

الفصل الرابع

الرأي النهائي في القيمة

وسم للتقييم
wasm valuation

الرأي النهائي في القيمة

تصادق شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري على القيمة السوقية للعقار أدناه بأسلوب الدخل بـ تاريخ 31 ديسمبر 2024

القيمة رقماً	القيمة كتابةً
289,306,000 ريال سعودي	مائتان وتسعة وثمانون مليوناً وثلاثمائة وستة آلاف

معاينة	إعداد	مراجعة	معتمد التقرير
فيصل البقمي	أحمد إبراهيم الحسين	رناد خالد الزهراني	عبدالوهاب ماجد الشريدة
1210003581	1210002786	1210003531	1210001174
عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
رقم الترخيص 130208
تاريخ الترخيص 1441/05/16 هـ
السجل التجاري 2051229492
فرع التقييم العقاري الختم

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

wasm united real estate valuation company