

مرکز جاليري مول

حي الصالحية - تبوك

تقرير التقييم

العميل / شركة الخير المالية

2018/11/13 م



2018/11/13

السادة / شركة الخير المالية الموقرون

الموضوع: تقرير تقييم عقار مركز جاليري مول بحي الصالحية - طريق الملك خالد، في مدينة تبوك

مرفق لكم التقرير النهائي بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة في عام 2017 للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية. كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا. ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



المحتويات

الملخص التنفيذي

ملخص العقار

الشروط عامة

شروط التقييم

القدرة على التقييم

أساس القيمة

المعايير المهنية

أسلوب التقييم

أساس التقييم

تاريخ التقييم

حدود المعاينة

مصادر المعلومات

وثائق التملك

الإفصاحات

الملكية الفكرية وإعادة النشر

السرية وحفظ المعلومات

الافتراضات والافتراضات الخاصة

4

دراسات الموقع

الموقع على مستوى المدينة (تبوك)

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

صور العقار

7

معلومات ملكية وبيانات العقار

ملكية العقار

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

التقييم

طرق التقييم المستخدمة

أساليب القيمة

9

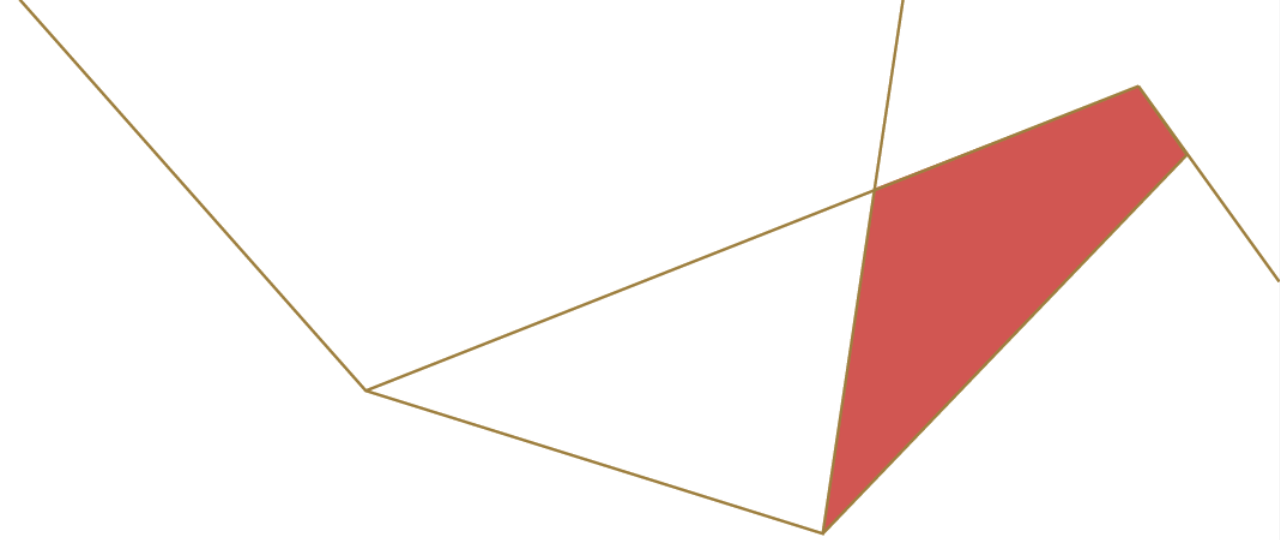
الملاحق

11

14

16

27



الملخص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط العامة



ملخص التقرير

صورة توضح العقار من الخارج



المصدر: أبعاد

العميل	شركة الخبير المالية
نوع العقار قيد التقييم	متعدد الادوار
تاريخ التعميد	2018 / 07 / 19 م
تاريخ التقييم	2018 / 07 / 29 م
الغرض من التقييم	اصدار صندوق عقاري (ريت)
اساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	طريقة التدفقات النقدية
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة السوقية للعقار	164,960,152 ريال سعودي



الملخص التنفيذي

الشروط العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (ISVS) الصادرة عن المجلس في عام 2017 للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية .
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم الاعتماد عليها في إعدادها وعرضها حيث أن تقرير التقييم محدد بتقييم [جاليري مول بمدينة تبوك حي الصاحية طريق الملك خالد](#) وحسب المعايير يشمل ذلك على الالتزام أو الالتزامات أو مجموعة من الأصول أو الالتزامات .
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من [شركة الخير المالية](#) والمشار إليها فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض إصدار صندوق عقاري ريت. و [شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري](#) على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وصادرة للعميل .
- مسؤولية [شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري](#) مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانوناً .
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة ، وأي توزيع لـ (القيمة - القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الاعتقاد للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً .

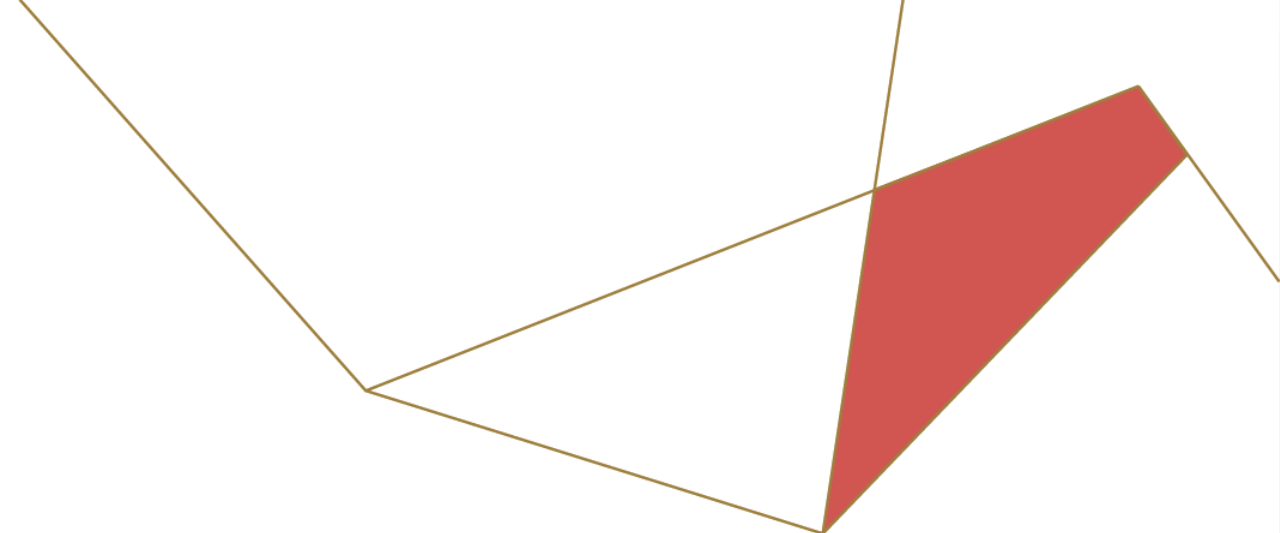
لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول . وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم

الإفادة بغير ذلك ، وفي حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويتم إشعار العميل بذلك في حينه .

لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر أو إعادة إصداره إلكترونياً أو ما شابه دون الرجوع [لشركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري](#) وأخذ الموافقة الخطية المسبقة على الشكل والنص الذي يظهر به .

تم إصدار التقرير بشكل حيادي ومتحيز دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية .

يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين .



شروط التقييم

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات
- وثائق التملك



شروط التقييم

القدرة على التقييم

تملك شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

موضوع القيمة

موضوع التقييم هو تقدير حق المنفعة من العقار (مركز جاليري مول) الكائن بمدينة تبوك بحي الصالحية طريق الملك خالد حيث تبلغ مساحة الأرض 41,630.2 م² كما تبلغ مساحة المباني 80,873 م²

المعايير المهنية:

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على لمعايير التقييم الدولية (VS 2017) الصادرة عن المجلس في عام 2017 للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم

أسلوب التقييم:

الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل (طريقة الرسملة المباشر وطريقة التدفقات النقدية المخصومة)، وهو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأس مالية عالية.

أساس التقييم:

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (VS 2017) القيمة السوقية هي المبلغ التقديرية الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس مبادئ بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

تاريخ التقييم:

2018 / 07 / 29 م

حدود المعاينة:

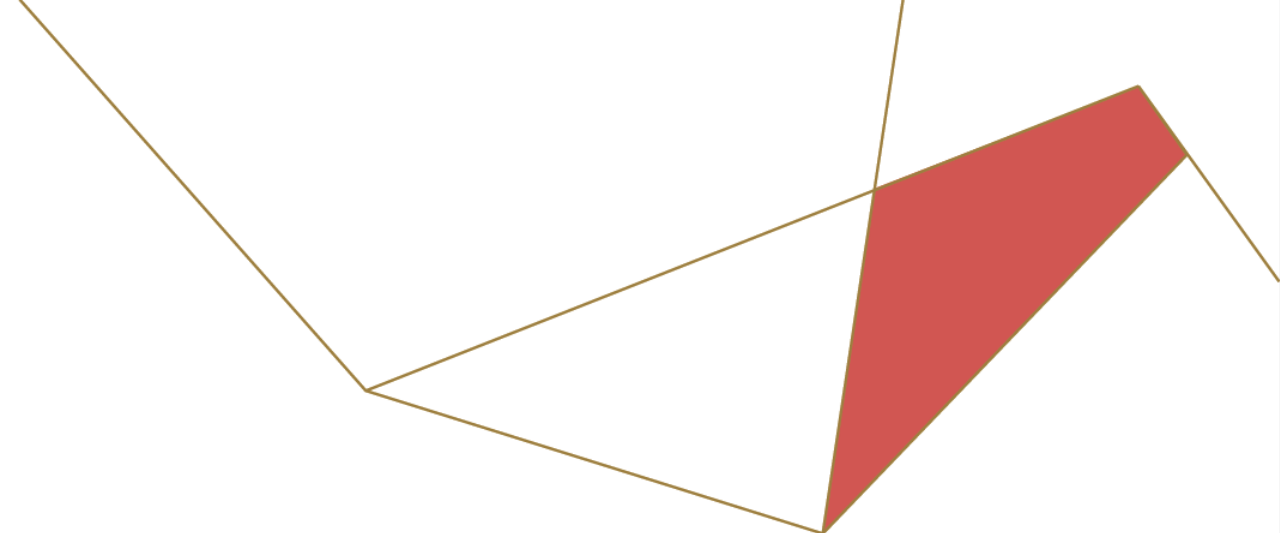
لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ 2018 / 07 / 24 م للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

وثائق التملك:

تم الاطلاع على صورة الصك ورخصة البناء، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافي به أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافية.



الإفصاحات

- الملكية الفكرية وإعادة النشر.
- السرية وحفظ المعلومات
- الإفتراضات والإفتراضات الخاصة



الملكية الفكرية وإعادة النشر

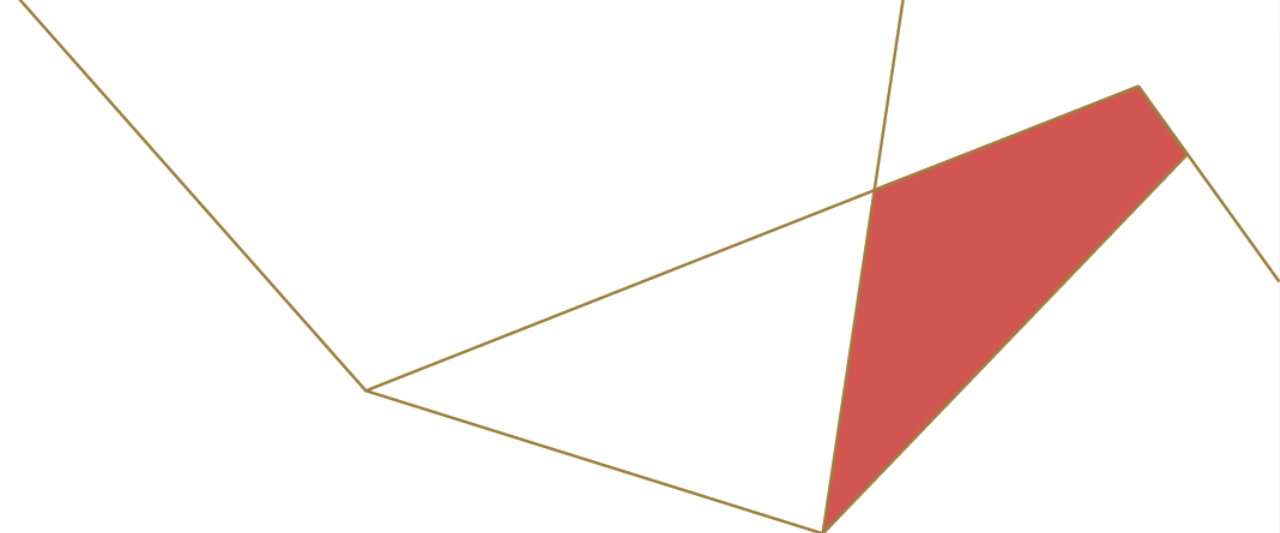
يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المحترفين ، للغرض المحدد الذي يشير إليه. لا تتحمل شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته. لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من أبجد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر 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 ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الإفتراضات والإفتراضات الخاصة :

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم



دراسات الموقع

- الموقع على مستوى المدينة (تبوك)
- الموقع على مستوى المنطقة المحيطة
- الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار
- صور العقار



الموقع على مستوى المدينة (تبوك)



الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

صرف الصحي	✓	كهرباء	✓	مياه	✓	هاتف	✓	تصريف مياه الأمطار	✓
مسجد	✓	مدرسة بنين	✓	مدرسة بنات	✓	حديقة	✓	مركز تجاري	✓
مركز صحي	✓	شرطة	✓	دفاع مدني	✓	بريد	✓	تجهيزات بلدية	✓

يقع العقار في مدينة تبوك في منطقة تعتبر مركز المدينة وهو حي الصالحية، حيث يقع العقار شرق طريق الملك عبدالعزيز ويحد منطقة العقار من الشمال طريق الملك خالد ثم طريق الملك سعود ومن الجنوب طريق الملك عبدالعزيز ، كم يحد منطقة العقار من الشرق طريق الأمير فهد بن سلطان ومن الغرب طريق الملك عبدالله .



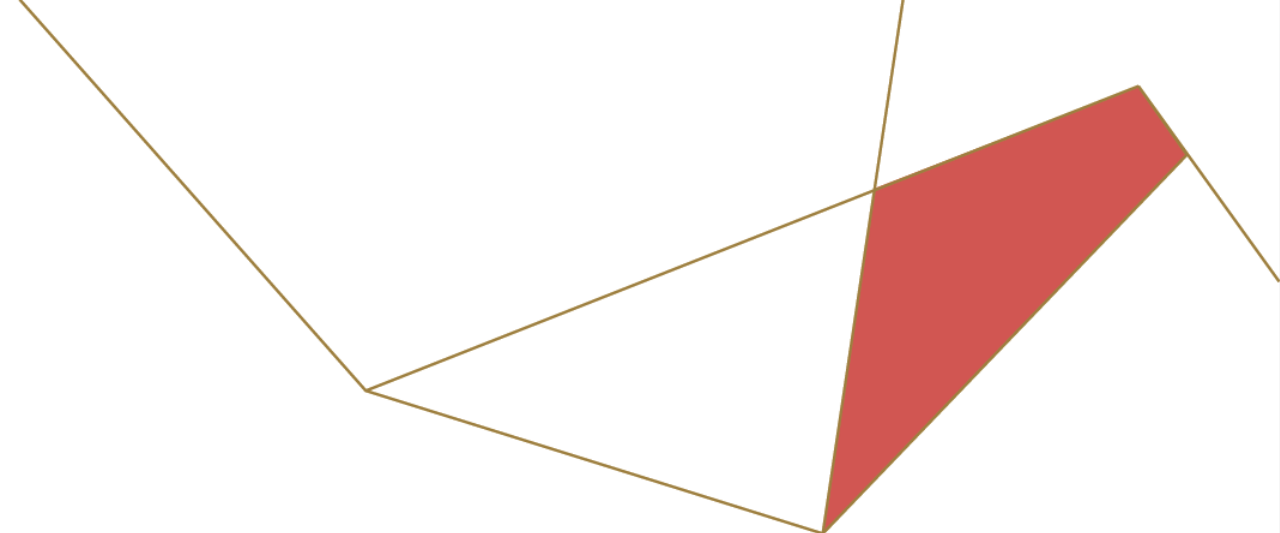
أبجد
للتقييم العقاري

مركز الجاليري مول - حي الصالحية - مدينة تبوك

دراسات الموقع

صور العقار - تاريخ المعاينة: 2018/07/24م





معلومات ملكية وبيانات العقار

- ملكية العقار
- أطوال الاضلاع وعروض الشوارع
- وصف العقار
- الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار



معلومات الملكية وبيانات العقار

ملكية العقار

اسم العميل	شركة الخبير المالية
اسم العقار المراد تقييمه	الجاليري مول
رقم القطعة	-
رقم المخطط التنظيمي	-
الحي (عنوان العقار)	الصالحية
اسم الشارع	طريق الملك خالد
إحداثيات الموقع	28°23'38.52"N 36°33'38.52"E
المدينة	تبوك
معلومات الملكية	ملكية مطلقة (حسب الصك)
معلومات صك الملكية	رقم الصك: -
	تاريخ الاصدار: -
	رقم الرخصة: 58457
معلومات عن رخصة البناء	تاريخ الاصدار: 1434 / 7 / 1 هـ
	مكان الاصدار: تبوك

اطوال الاضلاع وعروض الشوارع

الجهة	طول ضلع الارض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	172	غير مسمى	فرعي	20	2
جنوبي	172	معن بن رائد	فرعي	20	4
شرقي	256	الملك خالد	رئيسي	30	1
غربي	256	جابر بن حيان	فرعي	20	3

وصف العقار

نوع العقار	مبنى متعدد الطوابق
نوع الاستخدام	مركز تجاري
الغرض من التقييم	تقدير القيمة السوقية لغرض ادراج العقار في صندوق عقاري (ريت)
مساحة الارض	بموجب الصك (41.630.2 م2)
الواجهة	بموجب التنظيم (- م2)
طبيعة الارض	شمالية/جنوبية/غربية/شرقية
شكل الارض	مستوية
	منتظم

1 - مساحة الأرض التي تم التقييم بها حسب التنظيم 2 - مصادر المعلومات صورة الصك وصورة الكروكي التنظيمي بالإضافة إلى المعاينة من الطبيعة . 3 - مساحة المباني تشمل كل من مساحات تأجيرية + بدروم + مساحات خدمة.

إجمالي مساحة المبنى	83.873 م2 (شامل مساحة البدروم و المواقف الأرضية والأدوار المتكررة)
عدد الأدوار	بدروم + دور ارضي + اول
عدد الوحدات	163
نوع التكييف	مركزي
التشطيب	ممتاز
عمر العقار	جديد
تاريخ المعاينة	2018 / 07 / 24 م
تاريخ التقرير	2018 / 07 / 29 م
قيمة التعاقد	2018/11/13 م
بداية التعاقد	-
ملاحظات	نهاية التعاقد -
	لم يتم استلام التعاقد

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

الكهرباء	✓	المياه	✓
الهاتف	✓	الصرف الصحي	✓

التقييم

- طرق التقييم المستخدمة
- أساليب القيمة



طرق التقييم المستخدمة

هام جداً/ قبل البدء بالتقييم وحسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لابد من معرفة اساس القيمة (القيمة السوقية) .

• القيمة السوقية:

• هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

• دليل معايير التقييم الدولية 2017م

• يتم تطبيق تعريف القيمة السوقية بناءً على التصور التالي:

• يشير (المبلغ المقدر) إلى السعر المستحق مقابل الأصل في معاملة سوقية على أساس محايد. بينما يقصد بالقيمة السوقية السعر الأكثر ترجيحاً والذي يمكن الحصول عليه في السوق على نحو معقول في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع، كما أنه السعر الأكثر فائدة للمشتري ويُستثنى هذا المبلغ بشكل خاص أيّ سعر تقديريّ متضخم أو منكماش نتيجة شروط أو ظروف خاصة، مثل: التمويل غير النمطي، أو ترتيبات البيع وإعادة التجار، أو اعتبارات خاصة، أو امتيازات ممنوحة لمالك أو مشتر معين.

• يُقصد بعبارة: (ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات) أنّ قيمة الأصل عبارة عن مبلغ تقديريّ وليس مبلغاً مقرراً مسبقاً أو سعر بيع فعلي وهو سعر في معاملة استوفت كافة عناصر تعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

• يُقصد بعبارة (هي تاريخ التقييم) أن تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لأنّ الأسواق وظروفها يمكن أن تتغير مما يمكن أن يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. وتُبين قيمة التقييم حالة السوق وظروفه في تاريخ التقييم وليس في أيّ تاريخ آخر.

• يُقصد بعبارة (مشتري راغب) الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مُجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمفاً على أن يشتري بأيّ سعر. وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن تمثيلها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما يتطلبه السوق. ويُعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام (السوق).

- من ناحية أخرى فإن (البائع الراغب) ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأيّ سعر، ولا يتعامل بسعر لا يُعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب إلى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيّ كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقة للمالك الأصلي في عين الاعتبار. إذ أنّ البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.
- يُقصد بعبارة (معاملة على أساس محايد) معاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة. مثل: شركة أم وشركاتها التابعة، أو مالك الأرض والمستأجر، ويمكن أن تتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويُفترض أن تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليست بينهم علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية.
- يُقصد بعبارة (بعد تسويق مناسب) أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وتعتبر طريقة البيع هي الأنسب والأكثر ملاءمة للحصول على أفضل سعر في السوق المتاحة للبائع. ويعتمد طول فترة عرض الأصل في السوق على نوع الأصل وحالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو أن يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بأن يلفت اهتمام عدد مناسب من المشاركين في السوق. وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.
- تفترض عبارة (يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة) أنّ كلا من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه. واستخداماته الفعلية والممكنة. وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يُفترض أن كلا من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالصفاء كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الصفاء بالرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق. فعلى سبيل المثال: لا يعتبر البائع مرتجاً عندما يبيع أصولاً في سوق أسعاره هابطة بسعر أدنى من المستويات السابقة. كذلك بالنسبة للصفقات الأخرى في أسواق متغيرة الأسعار، فإنّ المشتري أو البائع الحصيف يتصرف وفقاً لأفضل المعلومات المتوفرة عن السوق في وقت المعاملة.
- تعني عبارة (دون قسر أو إجبار) أنّ كلّ طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.



تابع: طرق التقييم المستخدمة

- يفترض مفهوم القيمة السوقية سعرًا متفاوضًا عليه في سوق تنافسيّة مفتوحة يتصرف المشاركون فيها بكل حرية. ويمكن أن تكون سوق الأصل سوقًا دولية أو محلية. كما يمكن أن تتألف السوق من العديد من المشترين والبائعين أو عدد محدود من المشاركين. وتكون السوق التي يعرض فيها الأصل للبيع هي عادةً السوق التي تجري فيها مبادلة الأصل المعروض.
- يجب أن تكون طبيعة المدخلات ومصادرها متسقة مع أساس القيمة والذي بدوره يجب أن يكون مناسبًا لغرض التقييم. فمثلًا يمكن استخدام أساليب وطرق مختلفة للتوصل إلى رأيٍ للقيمة بشرط أن تكون البيانات المستخدمة من السوق. وأسلوب السوق بحكم تعريفه يستخدم مدخلات سوقية. ولحساب القيمة السوقية ينبغي تطبيق أسلوب الدخل باستخدام
- المدخلات والافتراضات التي يعتمدها المشاركون في السوق. ولحساب القيمة السوقية باستخدام أسلوب التكلفة ينبغي تحديد تكلفه أصل مساو وإهلاك مناسب عن طريق تحليل التكاليف والإهلاك في السوق.
- يجب أن تُحدد البيانات المتاحة والظروف المتعلقة بالسوق أكثر طرق التقييم التي تتوافق مع الأصل محل التقييم وأنسبها. وإذا اعتمدت الطرق على بيانات سوقية محللة تحليلًا جيدًا فهذا يعني أنّ كل أسلوب أو طريقة مستخدمة ينبغي أن تُقدم مؤشرًا على القيمة السوقية.
- لا تعكس القيمة السوقية سمات الأصل الذي له قيمةٌ بالنسبة لمالك أو مشترٍ محدد وغير متاجٍ للمشتريين الآخرين في السوق. وهذه المزايا يمكن أن تتعلق بالخصائص المادية أو الجغرافية أو الاقتصادية أو القانونية للأصل، وتشترط القيمة السوقية تجاهل أيّ عنصر من هذه القيمة؛ لأنها في أيّ تاريخ معين تفترض وجود مشترٍ راغب وليس مشترٍ راغب محدد.

توجد العديد من الأساليب التي توضح كيفية حساب القيمة السوقية وتختلف من استخدام إلى آخر ومن مدينة إلى أخرى بحسب حساسية تحليل المقيمين للعقارات ولوضع السوق بشكل عام، والأساليب المتبعة في هذا التقرير هي كالتالي:

أساليب القيمة:

حساب قيمة الأرض بطريقة أسلوب السوق:

- تعتمد طريقة القيمة السوقية على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروضة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة. يمكن أن ينظر المقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محدّدة بوضوح وأن تُحلّل وتوثّق، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمقًا من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية.
- المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلًا للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس مبادئ بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أيّ علاقة.
- عند النظر إلى أسعار التأجير للمراكز التأجير في منطقة العقار نلاحظ أن الأسعار متفاوتة ويحكمها في ذلك موقع العقار والحدود والأطوال.
- تم عمل مسوحات ميدانية بمنطقة العقار وتم جمع المعلومات من 3 مراكز تجارية على المستوى ذاته للعقار قيد الدراسة وهي مراكز الحكير مول، ومركز المكان مول بالإضافة إلى مركز جراند مول والأسعار المحددة بهذه المراكز على النحو التالي:



تابع: طرق التقييم المستخدمة

الحكيم مول: يقع على طريق الملك عبدالعزيز وطريق الملك عبدالله وتتراوح أسعار المركز من (2,500 ريال/م² - 3,000 ريال/م²) ويعتبر المركز من المركز الفخمة بالمدينة ويتميز في طبيعته عن العقار قيد التقييم من حيث المساحات والخدمات بالإضافة إلى طبيعة الشركاء وتقديمهم في تشغيل مثل هذه المراكز .



المكان مول: يقع على امتداد طريق الملك خالد و تتراوح أسعار التأجير من (1,000 ريال/م² - 1,500 ريال/م²) وهو أقرب للعقار قيد التقييم في الخصائص بحسب المشاهدات الميدانية .



جناند مول: على امتداد طريق الملك عبد العزيز وتتراوح أسعار التأجير من (600 ريال/م² - 1,000 ريال/م²) ويعتبر نوعاً ما أقل في التصنيف من العقار قيد التقييم .



من خلال ما سبق من معلومات عن المراكز التجارية ولتحديد أسعار التأجير المفترضة لابد من مراعاة عنصرين هامين جداً .
أولاً : كثرة المركز التجارية في مدينة تبوك إذا ما تم مقارنتها بحجم المدينة وعدد السكان وبالتالي سينعكس ذلك على التنافسية وبالتالي على أسعار التأجير المستقبلية على المدى المتوسط .
ثانياً : القرارات الحكومية الأخيرة والتي تخص سعودة محال بيع التجزئة بداية من العام 2019م والتي ستلقي بظلالها على المراكز التجارية بشكل عام حسب وجهة نظر المقيم .
ومن جهة أخرى فإن العقار قيد الدراسة قد تم تأجير بعض من المعارض البالغ إجمالي عددها 164 (محل وكشك ومطعم) وبالتالي لابد من تقدير قيمة تأجير بقية المحلات التجارية مع الأخذ في الاعتبار العوامل السابقة .
* تم إرفاق بعض عقود التأجير من قبل العميل وبقية المحلات التي أفاد بتأجيرها تم إدراجها في جدول التدفقات النقدية الخاصة بالتقييم أما بقية المحلات تم التحفظ في تقدير الإيجار بالإشارة للعوامل السابقة.
وعليه ومما سبق يقدر سعر المتر المربع لتأجير المحلات حسب الطوابق والمساحة والموقع من العقار قيد الدراسة على النحو التالي :



التقييم

تابع: طرق التقييم المستخدمة

المحلات التجارية الدور الأرضي:

- المساحة من من 100م² إلى 160 م² بمبلغ من 1.200 ريال/م² إلى 1650 ريال/م².
- متوسط مساحات المحلات 1.000 م² من 450 ريال/م² إلى 550 ريال/م².
- متوسط أسعار التأجير للاكشاك من 18.000 ريال/م² إلى 20.000 ريال/م².

المحلات التجارية الدور الأول:

- المساحة من 100م² إلى 160 م² بمبلغ من 600 ريال/م² إلى 1.200 ريال/م².
- متوسط مساحات المحلات 800 م² من 375 ريال/م² إلى 700 ريال/م².
- متوسط أسعار التأجير للاكشاك من 10.000 ريال/م² إلى 17.000 ريال/م².

* بالنسبة لأسعار الأكشاك لم يتم الحصول عليها من مصادر المعلومات في الميدان وتم تقديرها بناء على ما تم تأجيله بالإضافة إلى بعض الآراء حول ارتفاع أسعارها عموماً في الدارج بجميع مناطق المملكة وتصل في أحيان كثيرة لأسعار أعلى من ذلك بكثير.

** سيتم إدراج هذه القيم في جداول التدفقات النقدية لاحقاً.

حساب قيمة المباني بأسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة ويُقدّم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل. ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة على هذا العقار هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي:

- حساب جميع التكاليف التي يتكدها مشاركٌ نموذجيٌّ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديٍّ أو وظيفيٍّ أو خارجيٍّ للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

حساب تكلفة الإهلاك

إجمالي مساحة المباني	80.873 م ²
مساحة الموقع العام	14.630 م ²
سعر المتر المربع	100 ريال/م ²
الإجمالي بالريال	1.463.000
مساحة البدروم	12.243 م ²
سعر المتر المربع	1.500 ريال/م ²
الإجمالي بالريال	18.364.500
مساحة المتكرر	54.000 م ²
سعر المتر المربع	2.500 ريال/م ²
الإجمالي بالريال	135.000.000
قيمة المباني بعد الإهلاك	154.827.500
إجمالي القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة	154.827.500 ريال

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة:

سعر الأرض:

تم التوصل إلى سعر 2م² للأرض والمقدر بـ (2.200 ريال/م²) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات: تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبنى، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم متوسط تقدير قيمة 2م² للمباني بـ (1.914 ريال/م²)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية: يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع جديد، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه تم احتساب نسبة إهلاك فعلية ومقدرة بـ صفر %.



التقييم

تابع أساليب القيمة:

توضيح أسلوب التدفقات النقدية

يعتبر طريقة التدفقات النقدية من أهم الطرق وأساليب التقييم ، وتستخدم عادة لقياس أداء الاستثمار ويتم استخدامها في حالات متعددة ، ويمكن استخدامها في هذا التقرير لوجود عقد صريح وواضح لمدة 25 عام بين أمانة تبوك وبين مستثمر مكاييد ، وبحسب الإفادة من العميل (شركة الخير المالية) بأن العقد ملازم خلال هذه المدة ، وبمراجعة العروض في المنطقة وبحسب الخبرات يتضح بأن أسعار التأجير ملائمة جداً ، حيث أن إجراءات المدلات كما تم ذكره مسبقاً في المنطقة تتراوح من 1.000 ريال /م/ 2 الى 1.500 ريال /م/ 2 وذلك لمركز المكان مول ، أما سعر التأجير لمركز الحكير مول تتراوح من 2.500 ريال /م/ 2 الى 3.000 ريال /م/ 2 ، أما سعر التأجير لمركز جراند مول تتراوح من 600 ريال /م/ 2 الى 1.000 ريال /م/ 2، وهذا يقع ضمن الحد الأعلى والادنى للتأجير في المنطقة .

طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمةً عاليةً للأصل ويمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمةً نهائيةً تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة

الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:

- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجماليّ التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقية أو اسمية، إلخ
- تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت.
- إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
- تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة إن وجدت ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
- تحديد معدل الخصم المناسب.
- تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت ،للتأجير في المنطقة



ومن هذا المنطلق وحيث ان القيمة الإيجارية متوافقة مع أسعار السوق الطبيعية فقد تم استخدام التدفقات النقدية لانها إيجارات يدخلها العقار فعلياً للمؤجر وتوقعات لاسعار التاجير حسب السوق للغير مؤجر .

رقم المعرض	المساحة	الدور	المستأجر	العقد	السنة (1)	السنة (2)	السنة (3)	السنة (4)	السنة (5)
					2018 1440	2019 1441	2020 1442	2021 1443	2022 1444
1	G001	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	135,200	135,200	135,200	135,200	135,200
2	G002	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	172,900	172,900	172,900	172,900	172,900
3	G003	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	214,500	214,500	214,500	214,500	214,500
4	G004	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	275,550	275,550	275,550	275,550	275,550
5	G005	Ground Floor	مؤسسة عبدالعزيز راشد الحمضي للتجارة	غير مرفق	273,900	273,900	273,900	273,900	273,900
6	G005A	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	234,300	234,300	234,300	234,300	234,300
7	G006A	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	181,500	181,500	181,500	181,500	181,500
8	G006G007	Ground Floor	مؤسسة ثنين عبدالعزيز للثياب	3	284,400	284,400	284,400	284,400	284,400
9	G008	Ground Floor	مؤسسة موهان علي بوزير للتجارة	غير مرفق	166,400	166,400	166,400	166,400	166,400
10	G009	Ground Floor	مؤسسة مختارات بنتي التجارية	2	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000
11	G010	Ground Floor	شركة ركن الجدييات للتجارة	غير مرفق	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000
12	G015G016	Ground Floor	صيدلية الجلال السليمة الطبية	غير مرفق	425,000	425,000	425,000	425,000	425,000
13	G017G018	Ground Floor	شركة دلتا للتسويق المحدودة	غير مرفق	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000
14	G019	Ground Floor	شركة ركن الجدييات للتجارة	غير مرفق	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000
15	G020	Ground Floor	الشركة العربية لتجارة العمود و العطورات الشرقية	غير مرفق	157,500	157,500	157,500	157,500	157,500
16	G021	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	169,000	169,000	169,000	169,000	169,000
17	G022	Ground Floor	شركة ركن الجدييات للتجارة	غير مؤجر	171,600	171,600	171,600	171,600	171,600
18	G023G024	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	332,800	332,800	332,800	332,800	332,800
19	G025	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	166,400	166,400	166,400	166,400	166,400
20	G026G027A	Ground Floor	شركة الأكسيز المحدودة للتجارة	غير مرفق	186,000	186,000	186,000	186,000	186,000
21	G027	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	172,500	172,500	172,500	172,500	172,500
22	G028	Ground Floor	شركة ركن الجدييات للتجارة	غير مرفق	171,600	171,600	171,600	171,600	171,600
23	G029G030G031	Ground Floor	شركة فاروق للتعهيدات و الأعمال التجارية المحدودة	غير مرفق	405,000	405,000	405,000	405,000	405,000
24	G032	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	167,700	167,700	167,700	167,700	167,700
25	G033	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	167,700	167,700	167,700	167,700	167,700
26	G034	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	165,100	165,100	165,100	165,100	165,100
27	G035	Ground Floor	شركة ركن الجدييات للتجارة	غير مرفق	171,600	171,600	171,600	171,600	171,600
28	G036	Ground Floor	مؤسسة نجوم العليا للطبوات	غير مرفق	195,000	195,000	195,000	195,000	195,000
29	G037	Ground Floor	محل عبدالله سليمان مشاط	غير مرفق	198,000	198,000	198,000	198,000	198,000
30	G038	Ground Floor	شركة نجر الخيال التجارية	غير مرفق	85,800	85,800	85,800	85,800	85,800
31	G038AG039	Ground Floor	شركة نجر الخيال التجارية	غير مرفق	190,050	190,050	190,050	190,050	190,050
32	G040	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	167,700	167,700	167,700	167,700	167,700
33	G041	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	167,700	167,700	167,700	167,700	167,700
34	G042	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	107,900	107,900	107,900	107,900	107,900
35	G043G044	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	347,100	347,100	347,100	347,100	347,100
36	G045	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	165,100	165,100	165,100	165,100	165,100
37	G046	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	88,400	88,400	88,400	88,400	88,400
38	G046A	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	85,800	85,800	85,800	85,800	85,800
39	G047	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	107,900	107,900	107,900	107,900	107,900
40	G048	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	165,100	165,100	165,100	165,100	165,100
41	G049	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	166,400	166,400	166,400	166,400	166,400
42	G050	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	163,800	163,800	163,800	163,800	163,800
43	G051	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	169,000	169,000	169,000	169,000	169,000
44	G052	Ground Floor	شاعر	غير مؤجر	169,000	169,000	169,000	169,000	169,000



تابع: أسلوب التدفقات النقدية

رقم المعرض	المساحة	الدور	المستأجر	العقد	السنة (1)	السنة (2)	السنة (3)	السنة (4)	السنة (5)
					2018 1440	2019 1441	2020 1442	2021 1443	2022 1444
45	G053	130	شاعر	غير مؤجر	169,000	169,000	169,000	169,000	169,000
46	G054G055	256	شركة اختيار العربية المحدودة	غير مرفق	281,600	281,600	281,600	281,600	281,600
47	G056	167	شركة عجايرحمن الدحمان وشركاه	غير مرفق	250,500	250,500	250,500	250,500	250,500
48	G057	167	شاعر	غير مؤجر	250,500	250,500	250,500	250,500	250,500
49	G058	165	شاعر	غير مؤجر	247,500	247,500	247,500	247,500	247,500
50	G059	133	شاعر	غير مؤجر	199,500	199,500	199,500	199,500	199,500
51	G060	104	شاعر	غير مؤجر	156,000	156,000	156,000	156,000	156,000
52	GAS1	641	شاعر	غير مؤجر	352,550	352,550	352,550	352,550	352,550
53	GAS2	1380	شاعر	غير مؤجر	759,000	759,000	759,000	759,000	759,000
54	GAS3	1195	شاعر	غير مؤجر	657,250	657,250	657,250	657,250	657,250
55	GAS3A	1012	شركة المربع القلبي للتجارة	غير مرفق	556,600	556,600	556,600	556,600	556,600
56	GAS4	1284	شاعر	غير مؤجر	577,800	577,800	577,800	577,800	577,800
57	GAS5	1284	شركة المتجرزة الشرقية للموضة للملابس الجاهزة	غير مرفق	609,900	609,900	609,900	609,900	609,900
58	GAS6	782	شاعر	غير مؤجر	371,450	371,450	371,450	371,450	371,450
59	GAS7	4810	الشركة السعودية للتسويق المحدودة	20	2,044,250	2,044,250	2,044,250	2,044,250	2,044,250
60	GK01	7.5	شركة حراملة التجارية المحدودة	غير مرفق	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
61	GK02	7.5	مؤسسة ضاحية للتجارة	غير مرفق	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
62	GK03	7.5	شاعر	غير مؤجر	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
63	GK04	7.5	شاعر	غير مؤجر	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
64	GK05	7.5	شاعر	غير مؤجر	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
65	GK06	7.5	مؤسسة أحمد صالح أحمد العمودي	غير مرفق	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
66	GK07	7.5	مؤسسة أطياب غناتي	غير مرفق	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000
67	GK08	7.5	مؤسسة استغني للتجارة	غير مرفق	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000
68	GK09	7.5	شاعر	غير مؤجر	135,000	135,000	135,000	135,000	135,000
69	GK10	7.5	شاعر	غير مؤجر	135,000	135,000	135,000	135,000	135,000
70	GK11	7.5	شاعر	غير مؤجر	135,000	135,000	135,000	135,000	135,000
71	GK12	7.5	شاعر	غير مؤجر	135,000	135,000	135,000	135,000	135,000
72	GK13	7.5	شاعر	غير مؤجر	135,000	135,000	135,000	135,000	135,000
73	GK14	7.5	شاعر	غير مؤجر	135,000	135,000	135,000	135,000	135,000
74	GK15	7.5	شركة عبد العزيز مطر الرشيد و شريكه	غير مرفق	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
75	GK16	7.5	شاعر	غير مؤجر	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
76	GK17	7.5	شاعر	غير مؤجر	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
77	GK18	7.5	شاعر	غير مؤجر	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
78	GK19	7.5	شاعر	غير مؤجر	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
79	GK20	7.5	شاعر	غير مؤجر	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
80	GK21	7.5	شاعر	غير مؤجر	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
81	GK22	7.5	شاعر	غير مؤجر	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
82	GK23	7.5	شاعر	غير مؤجر	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
83	GK24	7.5	شاعر	غير مؤجر	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
84	GK25	7.5	مؤسسة صبيح حمد الصبيح للتجارة	غير مرفق	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
1	F001	104	مؤسسة دام الموضة	غير مرفق	124,800	124,800	124,800	124,800	124,800
2	F002	133	مؤسسة ركن لوتس للملابس الجاهزة	غير مرفق	119,700	119,700	119,700	119,700	119,700
3	F003	168	شاعر	غير مؤجر	138,600	138,600	138,600	138,600	138,600
4	F004	165	مؤسسة نجوم العليا للقطورات	غير مرفق	181,500	181,500	181,500	181,500	181,500



تابع: أسلوب التدفقات النقدية

رقم المعرض	المساحة	الدور	المستاجر	السنة (1)	السنة (2)	السنة (3)	السنة (4)	السنة (5)
				2018 1440	2019 1441	2020 1442	2021 1443	2022 1444
5	F005	166	شركة ولحة الجالية التجارية المحدودة	غير مرفق	166,000	166,000	166,000	166,000
6	F006FAS1	886	شركة نوادر العرب	غير مرفق	398,700	398,700	398,700	398,700
7	F007	130	الرشافة السعودية للتجارة	غير مرفق	156,000	156,000	156,000	156,000
8	F008	126	شاعر	غير مرفق	138,600	138,600	138,600	138,600
9	F009	100	مؤسسة عبد العزيز إبراهيم القرشي	غير مرفق	140,000	140,000	140,000	140,000
10	F010	45	مؤسسة مختبرات الجوارب التجارية	غير مرفق	81,000	81,000	81,000	81,000
11	F011F012	98	مؤسسة مصطفى أحمد الباز للتجارة	غير مرفق	127,400	127,400	127,400	127,400
12	F013	133	شاعر	غير مرفق	159,600	159,600	159,600	159,600
13	F014	129	شاعر	غير مرفق	141,900	141,900	141,900	141,900
14	F015	127	شاعر	غير مرفق	152,400	152,400	152,400	152,400
15	F016	129	شاعر	غير مرفق	154,800	154,800	154,800	154,800
16	F017	129	شاعر	غير مرفق	154,800	154,800	154,800	154,800
17	F018	50	مؤسسة الاطبال الاربعة للتجارة	غير مرفق	90,000	90,000	90,000	90,000
18	F019	135	شاعر	غير مرفق	162,000	162,000	162,000	162,000
19	F020	131	شاعر	غير مرفق	157,200	157,200	157,200	157,200
20	F021	132	شركة نصح الخيال التجارية	S	92,400	92,400	92,400	92,400
21	F022	132	شركة نصح الخيال التجارية	غير مرفق	92,400	92,400	92,400	92,400
22	F023	60	شركة اختيار العربية المحدودة	غير مرفق	51,000	51,000	51,000	51,000
23	F024F025	257	شاعر	غير مرفق	141,350	141,350	141,350	141,350
24	F026	126	شاعر	غير مرفق	69,300	69,300	69,300	69,300
25	F027028	264	شركة المربع التوسع للتجارة	غير مرفق	184,800	184,800	184,800	184,800
26	F029	133	شاعر	غير مرفق	79,800	79,800	79,800	79,800
27	F030	125	مؤسسة لورا للتجارة	غير مرفق	125,000	125,000	125,000	125,000
28	F031	110	شاعر	غير مرفق	90,750	90,750	90,750	90,750
29	F032	127	شاعر	غير مرفق	117,475	117,475	117,475	117,475
30	F033	129	مؤسسة خالد عبد الله محمد الحنفي	غير مرفق	154,800	154,800	154,800	154,800
31	F034	81	مؤسسة فيفي الحديثة للملابس الجاهزة	غير مرفق	72,900	72,900	72,900	72,900
32	F036F035	264	شركة المصنع التجارية المحدودة	غير مرفق	316,800	316,800	316,800	316,800
33	F037	128	شركة دانا للتسويق المحدودة	غير مرفق	128,000	128,000	128,000	128,000
34	F038	64	شركة الصفا للدعوة و المستلزمات الطبية	غير مرفق	96,000	96,000	96,000	96,000
35	F038A	69	شركة زهور الريف التجارية	غير مرفق	117,300	117,300	117,300	117,300
36	F039	83	شركة نيرة السعودية لمواد التجميل	غير مرفق	124,500	124,500	124,500	124,500
37	F040	129	مؤسسة ركن بيوت للتجارة	غير مرفق	116,100	116,100	116,100	116,100
38	F041	127	شاعر	غير مرفق	104,775	104,775	104,775	104,775
39	F042	114	شركة بدون لسم التجارية	غير مرفق	136,800	136,800	136,800	136,800
40	F043	125	شاعر	غير مرفق	137,500	137,500	137,500	137,500
41	F044	133	شاعر	غير مرفق	146,300	146,300	146,300	146,300
42	F045	124	مؤسسة ألوزن المتكلى للتجارة	غير مرفق	148,800	148,800	148,800	148,800
43	F046	129	شركة طلالين المحدودة	غير مرفق	154,800	154,800	154,800	154,800
44	F047	106	شاعر	غير مرفق	116,600	116,600	116,600	116,600
45	F048	166	مؤسسة النولخ التجارية	غير مرفق	132,800	132,800	132,800	132,800
46	F049	165	شاعر	غير مرفق	115,500	115,500	115,500	115,500
47	F050	168	شاعر	غير مرفق	117,600	117,600	117,600	117,600
48	F051F052	237	مؤسسة نور ميسان للتجارة	غير مرفق	237,000	237,000	237,000	237,000



السنة (5)	السنة (4)	السنة (3)	السنة (2)	السنة (1)	العقد	المستاجر	الدور	المساحة	رقم المعرض	
2022	2021	2020	2019	2018	1440	291.600	First Floor	486	FAS02	49
291.600	291.600	291.600	291.600	291.600	20	2212.500	First Floor	5900	FAS03	50
2.212.500	2.212.500	2.212.500	2.212.500	2.212.500	غير مرفق	484.800	First Floor	1212	FAS04	51
484.800	484.800	484.800	484.800	484.800	شاعر	62.500	First Floor	6.25	FK01	52
62.500	62.500	62.500	62.500	62.500	شاعر	62.500	First Floor	6.25	FK02	53
62.500	62.500	62.500	62.500	62.500	شاعر	90.000	First Floor	7.5	FK03	54
90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	شركة مصنع بوابة العطور	62.500	First Floor	6.25	FK04	55
62.500	62.500	62.500	62.500	62.500	شاعر	62.500	First Floor	6.25	FK05	56
62.500	62.500	62.500	62.500	62.500	شاعر	62.500	First Floor	6.25	FK06	57
62.500	62.500	62.500	62.500	62.500	شاعر	62.500	First Floor	6.25	FK07	58
62.500	62.500	62.500	62.500	62.500	شاعر	62.500	First Floor	6.25	FK08	59
62.500	62.500	62.500	62.500	62.500	شاعر	62.500	First Floor	6.25	FK09	60
70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	مطاعم عالم الذرة لتقديم الوجبات	70.000	First Floor	6	FK10	61
70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	شركة جزيرة الحلويات التجارية	70.000	First Floor	4	FK11	62
62.500	62.500	62.500	62.500	62.500	شاعر	84.996	First Floor	6.25	FK12	63
84.996	84.996	84.996	84.996	84.996	مؤسسة عين وهذب التجارية	65.000	First Floor	9	FK13	64
65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	شركة خفيف الغذائية	90.000	First Floor	6.25	FK14	65
90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	شاعر	97.500	First Floor	75	FS01	66
97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	شركة كودو للتغذية و الاغاشة	90.000	First Floor	75	FS02	67
90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	شاعر	82.500	First Floor	75	FS03	68
82.500	82.500	82.500	82.500	82.500	شركة جميرة التجارية المحدودة	71.500	First Floor	75	FS04	69
71.500	71.500	71.500	71.500	71.500	شاعر	75.000	First Floor	55	FS05	70
75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	مطعم فاكهة ارضنا لتقديم الوجبات	97.500	First Floor	75	FS06	71
97.500	97.500	97.500	97.500	97.500	شركة العليان للخدمات الغذائية المحدودة	90.000	First Floor	75	FS07	72
97.500	112.125	112.125	97.500	97.500	شركة العليان للخدمات الغذائية المحدودة	90.000	First Floor	75	FS08	73
90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	شاعر	90.000	First Floor	75	FS09	74
90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	شاعر	90.000	First Floor	75	FS10	75
90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	شاعر	96.200	First Floor	75	FS11	76
96.200	96.200	96.200	96.200	96.200	شاعر	96.200	First Floor	74	FS12	77
96.200	96.200	96.200	96.200	96.200	شركة بركة الدولية للتجارة	96.200	First Floor	74	FS13	78
88.000	88.000	88.000	88.000	88.000	شركة مرفي للخدمات الغذائية	88.000	First Floor	80	FS14	79
31.368.546	31.383.171	31.363.371	31.348.746	31.348.746	غير مؤجر	1.579.000	First Floor	80	FS15	80
1.579.000	1.579.000	1.579.000	1.579.000	1.579.000	إجمالي الدخل					
11.438.947	11.445.016	11.436.799	11.430.730	11.430.730	إيجار الأرض السنوي					
11.438.947	11.445.016	11.436.799	11.430.730	11.430.730	صافي الدخل (مجموع الإيجارات على مدى 23 أعوام)					
0.8227	0.8638	0.9070	0.9524	1.0000	الاجمالي (صافي تدفقات الإيجارات)					
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	0.0%	معدلات عوائد الخصم السنوية %					
10.373.514	10.886.409	11.430.730			نسبة عوائد الخصم					
					قيمة العطار الاستثمارية بسعر اليوم بعد الانتفاع من العقد المبرم مع الامانة					

ريال 164,900,000

القيمة النهائية (التدفقات النقدية)

164,900,000

NPV Market Value القيمة الاستثمارية



ملخص التقييم

موضوع العقار قيد التقييم:

نوع التقرير:	تقييم مركز بلازو التجاري
رقم الصك:	510121036040
تاريخ الصك:	1436 / 08 / 24 هـ
اسم المالك:	شركة الخير المالية
التقييم النهائي:	

طرق التقييم المستخدمة:

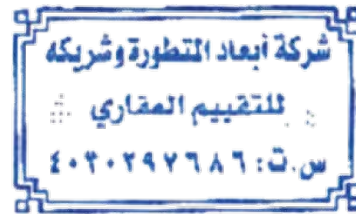
1\ Market value	1 / القيمة السوقية
2\ Depreciation cost	2 / تكلفة الإهلاك
3\ Income Capitalization	3 / رأسملة الدخل
4\ discounted cash flow	4 / التدفقات النقدية المخصومة

إجمالي القيمة	164.900.000 ريال
إجمالي القيمة الإيجارية (كتابة)	فقط مائة وأربعة وستون مليوناً وتسعمائة ألفاً ريالاً سعودياً لا غير
10 + %	173.208.160
10 - %	156.712.144

تصادق شركتنا على التقييم اعلاه كقيمة سوقية ، الذي تم بناء على طلب السادة /شركة الخير المالية، وطبقاً للشروط المفيدة بتقارير التقييم ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في 2018/11/13 م.

المقيمين:

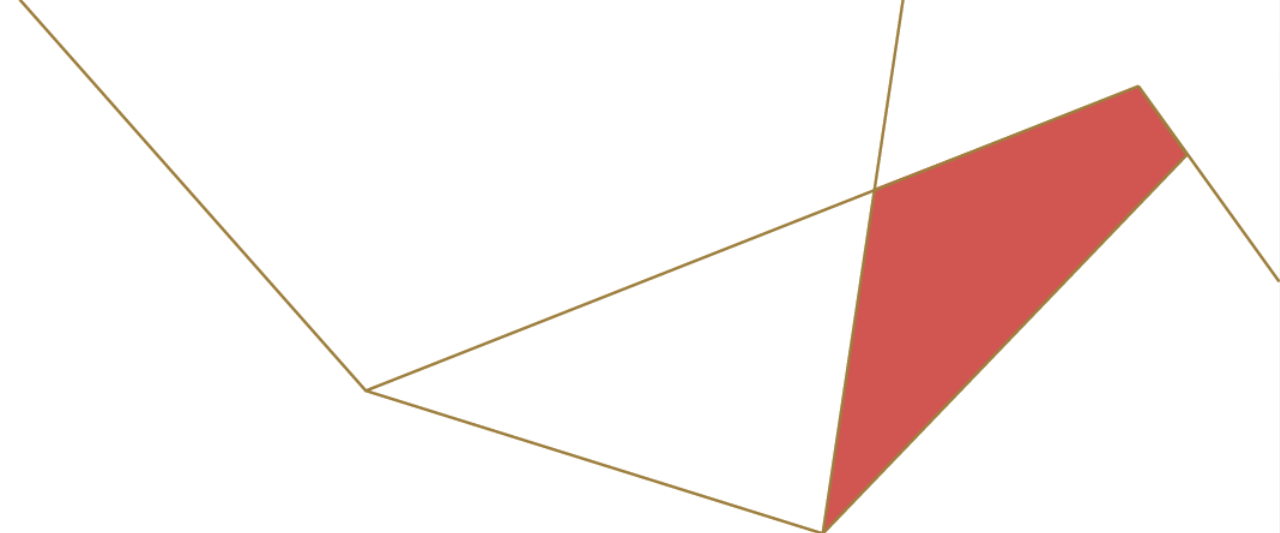
- م / عمار بن عبد العزيز وهبي سندي (مقيم معتمد) - عضوية رقم 1210000219
 - م / أنمار عبدالرحمن المغربي (مقيم منتسب) - عضوية رقم 1220001304
- ونحن نؤكد ان المقيم المسؤول عن هذا التقييم لديه المعرفة والمهارات لإجراء هذا التقييم بكفاءة ، وتم تعيين المقيم كمقيم معتمد خارجي .



م. عمار عبدالعزيز سندي
عضوية رقم: 1210000219
الجوال: +966 / 507300500



ختم الشركة
س.ت 4030297686
رقم تسجيل شركة مهنية: 781 / 18 / 323



الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- عضوية تقييم
- مستندات العقار (عرض الاستحواذ)
- مستندات العقار (عقد تأجير أسواق المزرعة)
- مستندات العقار (عقد تأجير هوم سويت بوكس)
- مستندات العقار (عقد تأجير بنتي)
- مستندات العقار (عقد تأجير أ في إس)
- مستندات العقار (عقد تأجير برقر كنق)



ملاحق: المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

- تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (1433/7/9هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولفادى التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم، وما لم ينص خاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كُلاً من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

- تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

- تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم، ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

- تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار، وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم، وفهمه، حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

- تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

- تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لاساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

- تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإفراض المضمون.

هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأنساليب والطرق المطبقة) هامة أو جوهرياً إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتأثير حجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.



مركز الجاليري مول - حي الصالحية - مدينة تبوك

ملاحق: المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر، ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

المقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة، ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



أبعاد
للتقييم العقاري

مركز الجاليري مول - حي الصالحية - مدينة تبوك

ملاحق : عضويات تقييم





ملاحق: مستندات العقار (عرض الاستحواذ)



١. حصول شركة أبناء سليمان القضيبي على خطاب رسمي يفيد عدم معاملة كل من بادية تبوك ومصرف الراجحي فيما يخص تحويل عقد اجراء الأرض المذكور لصالح شركة العبير المالية /أو إلى أي شركة أخرى تفوضها شركة العبير المالية في ذلك كحفاظة لأصول الصندوق.
٢. استخدام قيمة الاستحواذ النقدي (كأيا أو جزء منها) إضافة إلى تسجيل الوحدات الاستثمارية المصدرة لتفكير الحصة العمالية (كأيا أو جزء منها) لسداد المبالغ المتعلقة بالتمويل المكني لدى مصرف الراجحي بما يحقق ذلك منع التصرف لدى أمانة مدينة تبوك بحسب ما يتم تحديده من قبل مصرف الراجحي كتابياً.
٣. قيام شركة العبير المالية أو من ندوب عنها بالترتيب لتوقيع عقد تأجير العقار المذكور لشركة أبناء سليمان القضيبي فور الاستحواذ على حق منفعة واستثمار العقار المذكور أو قبل هذا التاريخ وفقاً لمتطلبات شركة العبير المالية على أن تكون الفترة الإيجارية ١٠ سنوات (مهما خمسة سنوات (إزامية) تبدأ من تاريخ الاستحواذ على حق المنفعة الخاص بالعقار . على أن يمتدح الإيجار بداية من تاريخ انتقال حق المنفعة لصالح الصندوق ويحتد تكون القيمة الإيجارية السنوية الصافية قدرها ٢٦,٦٥٩,٠٠٠ ريال سعودي (اثنان وعشرون مليون وتسعمائة وتسعة وخمسون ألف ريال سعودي) تدفع مقدماً بشكل ربع سنوي ويضاف على هذه القيمة الإيجارية أي ضرائب، بحيث يكون المستأجر مسؤول عن أية تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة وصيانة وتأمين العقار (لدى شركة التأمين التي يتم تحديدها من قبل شركة العبير المالية).
٤. يكون الصندوق مسؤول عن سداد القيمة الإيجارية السنوية للأرض والمحددة بمبلغ ١,٥٧٩,٠٠٠ ريال (أحدون وخمسمائة وتسعة وسبعون ألف ريال سعودي) لصالح أمانة مدينة تبوك بحسب عقد اجراء الأرض المذكور.
٥. يتم تقديم عدد عشرة سندات لأمر بقيمة إجمالية قدرها ١١١,٧٩٥,٠٠٠ ريال (مائة وأربعة عشر مليون وسبعمائة وخمسة وتسعون ألف ريال سعودي) لصالح شركة العبير المالية أو لأي شركة أخرى يتم تعيينها لهذا الغرض بقيمة ١١,٤٧٩,٥٠٠ ريال (أحد عشر مليون وأربعمائة وتسعة وسبعون ألف وخمسمائة ريال سعودي) لكل سند وهو ما يعادل القيمة الإيجارية النصف سنوية الخاصة بعقد الإيجار خلال الفترة الإيجارية الإلزامية المحددة بخمسة سنوات.
٦. بالتزم مالكو الوحدات العمالية بحظر تداول الوحدات لفترة (سنة) من تاريخ بدء تداول الوحدات في السوق السعودية /أو وفقاً لما يتم إقراره من قبل هيئة السوق المالية بهذا الخصوص.
٧. إتمام كافة أعمال نهي الجعالة المالية والفنية والقانونية وحصول شركة العبير المالية على كافة الموافقات الداخلية والتنظيمية المتعلقة بإنشاء الصندوق الذي يشمل الاستحواذ على حق المنفعة والاستثمار للعقار موضوع هذا العرض.
٨. طرح الصندوق وجمع رأس مال الصندوق المسند، على النحو المتصور عليه في وثائق طرح الصندوق وبما يشمل الآتي:
 - أ. نوع الصندوق: صندوق استثمار عقاري متداول قيد الانشاء من قبل شركة العبير المالية (مدير الصندوق) وفقاً لأنشطة وإنتاج هيئة السوق المالية.
 - ب. تخطيط التمويل والعناصر الصندوق الأساسية:
 ١. رسوم الاشتراك: بعد اقصى نسبة ٩٠٪ من حجم الاشتراكات النقدية في الصندوق (تدعى منها شركة أبناء سليمان القضيبي).
 ٢. رسوم الإدارة: ٩٪ سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل للعقارات المتأجرة من قبل الصندوق. وتدفع أتعاب الإدارة لمدبر الصندوق بشكل ربع سنوي. على أن لا تتجاوز أتعاب الإدارة ما يعادل ٢٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق.
 ٣. رسوم التفتيش: ٥٠,٠٠٠ ريال تدفع مرة واحدة إضافة إلى ٢٥٪ سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة. بعد أدنى ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
 ٤. أتعاب الإداري: بنسبة ٢٥٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق.
 ٥. رسوم هيكلية الصندوق: ٢١,٥٪ من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والائتمانية) التي تم جمعها خلال فترة الشرح الأول أو عند جمع أي مبالغ اشتراك مستقبلية أخرى.
 ٦. رسوم هيكلية التمويل: ٢,٥٪ من مبلغ التمويل المسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات البنكية المتوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية.



التاريخ: ١٤٣٩/١١/٢٢ هـ
الموافق: ٢٠١٩/٠٧/٢٥ م

سعادة المهندس/ يوسف بن سليمان القضيبي
الرئيس التنفيذي لشركة أبناء سليمان القضيبي
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد...

الموضوع: عرض الاستحواذ على المركز التجاري "جاليري مول" المكني بمدينة تبوك من خلال صندوق استثمار عقاري متداول قيد الانشاء

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، يسر شركة العبير المالية، وهي شركة مساهمة مختلطة مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية (ويشار إليها فيما بعد بـ "الهيئة") بالعمل في مجال الأوراق المالية بأن تقدم لسماعتكم بهذا العرض للاستحواذ على حق المنفعة الخاص بهيئ المركز التجاري "جاليري مول" وهو مركز تجاري معلق مبني على قطعة أرض بمساحة إجمالية قدرها ٤١,٦٣٠,٢٠ متر مربع (واحد وأربعون ألفاً وستمائة وثلاثون متراً مربعاً) وعشرون سنتيماً مربعاً) والذي يشتمل على يورين ويضم عدد ١٢٩ مغرض تجاري و ٣٠ موقف سيارات والمؤجرة للشركة أبناء سليمان القضيبي بموجب عقد اجراء الأرض رقم ١٢٣,٠٠٠,١٢٣ المجرع مع أمانة منطقة تبوك بناءً على خطاب الترسية ذي الرقم ٧,٢٨/١٥ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/١٥ هـ والذي يتضمن تأجير المركز لشركة أبناء سليمان القضيبي لمدة ٢٥ سنة (والذي سيشار إليه فيما بعد بـ "العقار").

وذلك من خلال استثمار صندوق استثمار عقاري متداول قيد الانشاء (والذي سيشار إليه فيما بعد بـ "الصندوق") بحيث يتم الدخول في فترة حصرية يتم خلالها إتمام كافة الشروط الواردة بهذا العرض والمليكة في البند (٢) ومن ثم التقدم للحصول على موافقة الهيئة لإنشاء الصندوق والذي سيقيم بدوره بالاستحواذ النقدي والحي على حق منفعة هذا العقار واستثماره وفقاً للتفصيل الموضح بهذا العرض، بحيث سيتم إدراج العقار كأحد المقاررات الأولية المستفزة من قبل الصندوق.

١. الغرض

١. تم تحديد قيمة الاستحواذ على حق المنفعة الخاص بالعقار المشار إليه بعالية بمبلغ إجمالي قدره () تدفع نظير حصة نقدية لتدبر بنسبة ٩٠,٦٨٪ من قيمة حق المنفعة والاستثمار للعقار بواقع مبلغ () ريال سعودي. ويتم دفعها بعد اتمام نقل حق المنفعة والاستثمار الخاص بالعقار محل هذا العرض إلى شركة العبير المالية أو إلى أي جهة أخرى تفوضها كحفاظة لأصول الصندوق. إضافة إلى حصة عمالية تعادل نسبة ١٠,٣٢٪ من قيمة الاستحواذ بقيمة تعادل مبلغ () مليون ريال. وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق لصالح شركتكم المؤجرة مقابل هذا المبلغ الصافي بياته وذلك بعد تحقق الشروط الواردة في البند (٢) أدناه.

٢. شروط العرض

١. تزويد شركة العبير المالية وممثليها ومستشاريها بكامال البيانات والمعلومات والمستندات التي تتعلق بالعقار لتمكينها من تنفيذ واستكمال الدراسات الخاصة بنفي الجعالة المالية والفنية والقانونية.



ملاحق: مستندات العقار (عقد تأجير أسواق المزرعة)

2/3 يلتزم الطرف الثاني بممارسة النشاط المتفق عليه بالعقد حتى انتهاء مدته ولا يحق له التوقف عن ممارسة النشاط بسبب سحب الوكالة منه أو غيرها من الأسباب، كما لا يحق له تحويل الموقع الموزع إلى تصفية بضائع مختلفة تؤدي إلى ضعف الموقع ويعتبر هذا من المواد الجوهرية بالعقد وفي حالة أن أحل الطرف الثاني بذلك فإنه يحق للطرف الأول فسخ العقد وإنهائه دون إنذار ولا يحق للطرف الثاني المطالبة بأي تعويض.

المادة الرابعة: حالة العين الموزعة:

يقر الطرف الثاني (المستأجر) بأنه عاين العين الموزعة على الطبيعة أو (على مخططات المشروع) معaine نافية للجهة وقد ارتضى الموقع والتصاميم والرسومات وأنه قبل الانتفاع بها للغرض الذي أجرت من أجله وإن توقيعهم على هذا العقد يعتبر موافقة صريحة منه نافية للجهة أو العرر.

المادة الخامسة: مدة العقد:

مدة هذا العقد عشرون سنة ميلادية ملازمة للطرفين تبدأ في بعد ستة أشهر من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر الاستلام الموقع بين الطرفين أو بعد إفتتاح مالا يقل عن (50%) من المساحة القابلة للتأجير بالجميع أيهما يحل أولاً، ولا يتجدد هذا العقد إلا بالاتفاق الخطي بين الطرفين وبخلاف ذلك يعتبر هذا العقد ملتهياً حكماً وتلقائياً بمجرد انتهاء مدته.

المادة السادسة: القيمة الإيجارية وطريقة السداد:

1/6 تبلغ القيمة الإجمالية للإيجار السنوي للعين الموزعة حسب المساحة المحددة في المادة الثانية أعلاه شاملة أرسوم خدمات المناطق المشتركة ورسوم المشاركة في الحملات الإعلانية والتسويقية حسب الجدول التالي:

السنة	سعر المتر	إجمالي السنة التعاقدية
الأولى حتى الخامسة	425 ريال	2,044,250 ريال
السادسة حتى العاشرة	468 ريال	2,251,080 ريال
الحادية عشر حتى الخامسة عشر	515 ريال	2,477,150 ريال
السادسة عشر حتى العشرون	566 ريال	2,722,460 ريال

2/6 يدفع الإيجار السنوي على دفعتين متساويتين، الدفعة الأولى وتمثل (50%) من القيمة الإيجارية عند بداية السنة التعاقدية والثانية والتي تمثل (50%) عند بداية السنة أشهر الشمعة للسنة التعاقدية وبمجرد التوقيع على هذا العقد يعتبر إشعار بوجود السداد في المواعيد المحددة دون الحاجة إلى إشعار آخر قبل أو أثناء استحقاق الدفعة.

11/2

المملكة العربية السعودية - من ب 7495 الرياض 11462- هاتف: 0114453489 فاكس: 0114453658
ذات مسئولية محدودة - رقم السجل التجاري 1010422536
Kingdom of Saudi Arabia- P.O.Box 7495 Riyadh 11462- Tel: 0114453489 Fax: 0114453658

عقد إيجار

أنه في يوم الخميس 1436/07/11 هـ الموافق 2015/04/30 تم الاتفاق بين كل من:

(1) الموزع: شركة أبناء **سليم بن سليمان** القضيبي للمقاولات، سجل تجاري رقم 1010142553 وتاريخ 1417/02/10 هـ ويمثلها الأستاذ / يوسف سليمان القضيبي ، عنوانها الرياض ص.ب 9261 الرياض 11413 هاتف 0114614400 - فاكس 0112011295 ويشتر إليها فيما بعد ولأغراض هذا العقد بـ "الطرف الأول" أو "الموزع".

(2) المستأجر: الشركة السعودية للتسويق المحدودة، سجل تجاري رقم 2050006430 وتاريخ 1399/01/02 هـ ويمثلها الأستاذ/ طارق حازم الأسود، عنوانها ص.ب 4605 النعاص 31412 هاتف 0138367873 فاكس 0138267779 ويشتر إليها فيما بعد ولأغراض هذا العقد بـ "الطرف الثاني" أو "المستأجر".

تمهيد

حيث إن الطرف الأول هو (المستأجر) للمركز التجاري " جاليري مول " (ويشار إليه فيما بعد بالمركز) الواقع بمدينة تبوك شارع الملك خالد ، وحيث أن الطرف الثاني يرغب باستئجار **مواقع** في المركز وبعد إطلاع الطرف الثاني على مخططات المركز وكتيب معايير التصميم الخاصة بالمستأجرين التي تعد متكاملة ومتمتمة لهذا العقد، لذا فقد اتفق الطرفان بعد تبادل الإيجاب والقبول وهما بكامل أهليتهما المعترية شرعا ونظما على إبرام هذا العقد وفق للشروط والمواد التالية:

المادة الأولى: التمديد

يعتبر التمديد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد ويقرأ معه وملزم للطرفيه.

المادة الثانية: محل العقد:

محل هذا العقد هو الوحدة أو الوحدات ذات الأرقام (GAS7) من المركز بالشور (الأرضي) ومساحتها الإجمالية (4810) متر مربع وتشمل المساحة مساحات الحوائط والخدمات التابعة للوحدة ويشار إليها في هذا العقد بـ "العين الموزعة" أو المحل.

المادة الثالثة: الغرض من التأجير:

1/3 الغرض من استئجار العين الموزعة هو استخدامها في مزاولة نشاط (هايلبر ماركيت) ويكون الاسم التجاري للمعرض (FARM MARKET / أسواق المزرعة) ولا يجوز للطرف الثاني استغلال أو استعمال العين الموزعة في أي نشاط آخر أو اسم تجاري آخر، إلا بعد الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.

11/1

المملكة العربية السعودية - من ب 7495 الرياض 11462- هاتف: 0114453489 فاكس: 0114453658
ذات مسئولية محدودة - رقم السجل التجاري 1010422536
Kingdom of Saudi Arabia- P.O.Box 7495 Riyadh 11462- Tel: 0114453489 Fax: 0114453658



ملاحق: مستندات العقار (عقد تأجير هوم سويت بوكس)

Gallery الجاليري

2/3 يلتزم الطرف الثاني بممارسة النشاط المفق عليه بالمقد حتى انتهاء مدته ولا يحق له التوقف عن ممارسة النشاط بسبب سحب الوكالة منه أو غيرها من الأسباب، كما لا يحق له تحويل الموقع المؤجر إلى تصفية بضائع مختلفة تؤدي إلى ضعف الموقع ويعتبر هذا من المواد الجوهرية بالعقد وفي حالة أن أحل الطرف الثاني بذلك فإنه يحق للطرف الأول فسخ العقد وإنهائه دون إنذار ولا يحق للطرف الثاني المطالبة بأي تعويض.

المادة الرابعة: حلة العين المؤجرة:

يقر الطرف الثاني (المستأجر) بأنه عاين العين المؤجرة على الطبيعة أو (على مخططات المشروع) معاملة نافية للجهالة وقد ارتضى الموقع والتصاميم والرسومات وأنه قبل الانتفاع بها للغرض الذي أجرت من أجله وإن توفيقه على هذا العقد يعتبر موافقة صريحة منه نافية للجهالة أو الغرر.

المادة الخامسة: مدة العقد:

مدة هذا العقد ثلاث سنوات ميلادية مازمة للطرفين تبدأ في 2017/04/01 وتنتهي بتاريخ 2020/03/31، ولا يتجدد هذا العقد إلا بالاتفاق الخطي بين الطرفين وبخلاف ذلك يعتبر هذا العقد منتهياً حكماً وتلقياً بمجرد انتهاء مدته.

المادة السادسة: القيمة الإيجارية وطريقة السداد:

1/6 تبلغ القيمة الإجمالية للإيجار السنوي للعين المؤجرة حسب المساحة المحددة في المادة الثانية أعلاه شاملة لرسوم خدمات المناطق المشتركة ورسوم المشاركة في الحملات الإعلانية والتسويقية مبلغ وقدره (284,400) ريال (فقط مائتان وأربعة وثمانون ألف وأربعمائة ريال) للسنة التعاقدية وبواقع (1200) ريال/2.

2/6 يدفع الإيجار السنوي على دفعتين متساويتين، النصف الأولي وتمثل 50% من القيمة الإيجارية عند بداية السنة التعاقدية والثانية والتي تمثل 50% عند بداية السنة لشهر المتممة للسنة التعاقدية وبمجرد التوقيع على هذا العقد يعتبر إشعار بوجود السداد في المواعيد المحددة دون الحاجة إلى إشعار آخر قبل أو أثناء استحقاق النصف.

3/6 مع مراعاة ما نصت عليه الفقرة 2/6 فإن الإيجار للسنة الأولى يتم دفعه على النحو التالي:

PO.Box 2323 Riyadh 12222 Kingdom of Saudi Arabia Tel: +966 13 8686500 Fax: +966 13 8686600 C.R 1010216635

www.hamat.sa

Managed by Hamat

Gallery الجاليري

عقد إيجار

أنه في يوم الاثنين 1437/12/18 هـ الموافق 2016/09/19م تم الاتفاق بين كل من:

1) **المؤجر:** شركة أبناء سليمان القضيبي للعقارات، سجل تجاري رقم 2553-10101 وتاريخ 1417/02/10 هـ. ويمثلها المهندس / يوسف سليمان القضيبي، عنوانها ص.ب 9261 الرياض 11413 هاتف 14614400-0114614400 فاكس 2701555-0112701555 ويشتر إيلها فيما بعد ولأغراض هذا العقد بـ "الطرف الأول" أو "المؤجر".

2) **المستأجر:** مؤسسة ثلثان عبدالعزيز عبدالله الثلثان للتجارة سجل تجاري رقم 357-101012 وتاريخ 1415/01/09 هـ. ويمثلها الأستاذ/ محمد عبدالعزيز عبدالله الثلثان ، عنوانها ص.ب 31994 الرياض 11418 هاتف 11418-0112701555 فاكس 2701555 ويشتر إيلها فيما بعد ولأغراض هذا العقد بـ "الطرف الثاني" أو "المستأجر".

تشهيد

حيث إن الطرف الأول هو (المستأجر) للمركز التجاري " جاليري مول " (ويشار إليه فيما بعد بالمركز) الواقع بمدينة تبوك شارع الملك خالد ، وحيث أن الطرف الثاني يرغب باستئجار موقع/ مواقع في المركز وبعد إطلاع الطرف الثاني على مخططات المركز وكتيب معايير التصميم الخاصة بالمستأجرين التي تعد مكملة ومتمة لهذا العقد، لذا فقد اتفق الطرفان بعد تبادل الإيجاب والقبول وهما يكامل أحدهما المعتمدة شرعا ونظما على إبرام هذا العقد وفق للشروط والمواد التالية:

المادة الأولى: التشهيد

يعتبر التشهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد ويقرأ معه وملزم للطرفين.

المادة الثانية: محل العقد:

محل هذا العقد هو الوحدة أو الوحدات ذات الأرقام (G006-007) من المركز بالدور الأرضي) ومساحتها الإجمالية (237) متر مربع وتشمل المساحة مساحات الحوائط والخدمات التابعة للوحدة ويشتر إيلها في هذا العقد بـ "العين المؤجرة" أو المحل.

المادة الثالثة: الغرض من التأجير:

1/3 الغرض من استئجار العين المؤجرة هو استخدامها في مزاوله نشاط (مفروشات) ويكون الاسم التجاري للمعرض (هوم سويت هوم / HOME SWEET HOME) ولا يجوز للطرف الثاني استغلال أو استعمال العين المؤجرة في أي نشاط آخر أو اسم تجاري آخر، إلا بعد الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.

PO.Box 2323 Riyadh 12222 Kingdom of Saudi Arabia Tel: +966 13 8686500 Fax: +966 13 8686600 C.R 1010216635

www.hamat.sa

Managed by Hamat



2/3 يلتزم الطرف الثاني بممارسة النشاط المتفق عليه بالعقد حتى انتهاء مملكه ولا يحق له التوقف عن ممارسة النشاط بسبب سحب الوكالة منه أو غيرها من الأسباب، كما لا يحق له تحويل الموقع الموجر إلى تصفية بضائع مختلفة تؤدي إلى ضعف الموقع ويعتبر هذا من المواد الجوهرية بالعقد وفي حالة أن أخذ الطرف الثاني بذلك فإنه يحق للطرف الأول فسخ العقد وإنهائه دون إخطار ولا يحق للطرف الثاني المطالبة بأي تعويض.

المادة الرابعة: حالة العين الموجرة:

يقر الطرف الثاني (المستأجر) بأنه عاين العين الموجرة على الطبيعة أو (على مخططات المشروع) معانة نافية للجهالة وقد ارتضى الموقع والتصاميم والرسومات وأنه قبل الانتفاع بها للفرض الذي أجرت من أجله وإن توقيعه على هذا العقد يعتبر موافقة صريحة منه نافية للجهالة أو الغرر.

المادة الخامسة: مدة العقد:

مدة هذا العقد ثلاث سنوات ميلادية ملزمة للطرفين تبدأ في 2016/02/01م وتنتهي بتاريخ 2019/01/31م، ولا يتجدد هذا العقد إلا بالاتفاق الخطي بين الطرفين وبخلاف ذلك يعتبر هذا العقد منتهياً حكماً وتلقائياً بمجرد انتهاء مملكه.

المادة السادسة: القيمة الإيجارية وطريقة السداد:

1/6 تبلغ القيمة الإجمالية للإيجار السنوي للعين الموجرة حسب المساحة المحددة في المادة الثانية أعلاه شاملة لرسوم خدمات المناطق المشتركة ورسوم المشاركة في الحملات الإعلانية والتسويقية مبلغ وقدره (130,000) ريال (فقط مائة وثلاثون ألف ريال) للسنة التعاقدية وبواقع (2000) ريال/2.

2/6 يدفع الإيجار السنوي على دفعتين متساويتين، الدفعة الأولى وتمثل 50% من القيمة الإيجارية عند بداية السنة التعاقدية والثانية والتي تمثل 50% عند بداية السنة أشهر المتممة للسنة التعاقدية وبمجرد التوقيع على هذا العقد يعتبر إشعار بوجود السداد في المواعيد المحددة دون الحاجة إلى إشعار آخر قبل أو أثناء استحقاق الدفعة.

3/6 مع مراعاة ما نصت عليه الفقرة 2/6 فإن الإيجار للسنة الأولى يتم دفعه على النحو التالي:

- يتم دفع 50% مبلغ وقدره (65,000) ريال (فقط خمسة وستون ألف ريال) من الإيجار للطرف الأول بموجب شيك مصرفي عند التوقيع على هذا العقد.
- يتم دفع 50% مبلغ وقدره (65,000) ريال (فقط خمسة وستون ألف ريال) من الإيجار للطرف الأول عند بداية السنة أشهر المتممة للسنة التعاقدية.

المسئلة العربية السعودية - ص ب 7495 الرياض 11462 هاتف 0114453489 فاكس 0114453658
ذات مسؤولة محدودة - رقم السجل التجاري 1010422536

عقد إيجار

أنه في يوم الأربعاء 1436/10/27هـ الموافق 2015/08/12م تم الاتفاق بين كل من:

1) الموجر: شركة أبناء سليمان القضيبني للمقاولات، سجل تجاري رقم 1010142553 وتاريخ 1417/02/10هـ. ويمثلها المهندس / يوسف سليمان القضيبني ، عنوانها ص ب 9261 الرياض 11413 هاتف 0114614400 - فاكس 0112011295 ويشار إليها فيما بعد ولأغراض هذا العقد بـ "الطرف الأول" أو "المؤجر".

2) المستأجر: مؤسسة مختارات بنتي التجارية سجل تجاري رقم 2050074177 وتاريخ 1432/2/13هـ. ويمثلها الأستاذ/ عبدالله محمد أحمد الديكزل، عنوانها ص ب 7163 النمام 31462 هاتف 0138290056 فاكس 0138260902 ويشار إليها فيما بعد ولأغراض هذا العقد بـ "الطرف الثاني" أو "المستأجر".

تعهد

حيث إن الطرف الأول هو (المستأجر) للمركز التجاري " جاليري مول " (ويشار إليه فيما بعد بالمركز) الواقع بمدينة تبوك شارع الملك خالد ، وحيث أن الطرف الثاني يرغب باستئجار **موقع/ مواقع** في المركز وبعد إطلاع الطرف الثاني على مخططات المركز وكتيب معايير التصميم الخاصة بالمستأجرين التي تعد مكملة وتمتمة لهذا العقد، لذا فقد اتفق الطرفان بعد تبادل الإيجاب والقبول وهما يكامل أهليتهما معتبرة شرعاً ونظماً على إبرام هذا العقد وفق للشروط والمواد التالية:

المادة الأولى: التعهد

يعتبر التعهد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد ويقرأ معه وملزم لطرفيه.

المادة الثانية: محل العقد:

محل هذا العقد هو الوحدة أو الوحدات ذات الأرقام (G009) من المركز بالحدود (الأرضي) ومساحتها الإجمالية (65) متر مربع وتشمل المساحة مساحات الحوائط والخدمات التابعة للوحدة ويشار إليها في هذا العقد بـ "العين الموجرة" أو المحل.

المادة الثالثة: الغرض من التأجير:

1/3 الغرض من استئجار العين الموجرة هو استخدامها في مزاوله نشاط (التجاري) ويكون الاسم التجاري للمعرض (PENTI / بنتي) ولا يجوز للطرف الثاني استغلال أو استعمال العين الموجرة في أي نشاط آخر أو اسم تجاري آخر، إلا بعد الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.

المسئلة العربية السعودية - ص ب 7495 الرياض 11462 هاتف 0114453489 فاكس 0114453658
ذات مسؤولة محدودة - رقم السجل التجاري 1010422536



ملاحق: مستندات العقار (عقد تأجير أ في إس)

2/3 يلتزم الطرف الثاني بممارسة النشاط المتفق عليه بالعقد حتى انتهاء مدته ولا يحق له التوقف عن ممارسة النشاط لأي سبب كان، كما لا يحق له تحويل الموقع الموجه إلى تصفية بضائع مختلفة تؤدي إلى ضعف الموقع ويعتبر هذا من المواد الجوهرية بالعقد وفي حالة أن أحل الطرف الثاني بذلك فإنه يحق للطرف الأول فسخ العقد وإنهائه ولا يحق للطرف الثاني المطالبة بأي تعويض.

المادة الرابعة: حلة العين الموجهة:

يقر الطرف الثاني (المستأجر) بأنه عاين العين الموجهة على الطبيعة أو (على مخططات المشروع) معبئة نافية للجهالة وقد ارتضى الموقع والتصاميم والرسومات وأنه قبل الانتفاع بها للغرض الذي أجرت من أجله وإن توقيعه على هذا العقد يعتبر موافقة صريحة منه نافية للجهالة أو الغرر.

المادة الخامسة: مدة العقد:

1/5 مدة هذا العقد خمس سنوات مولدية ملازمة للطرفين تبدأ في 2016/02/15م أو بعد افتتاح المركز بنسبة 60% من المساحة التأجيرية أيهما محل لاحقاً (وتتضمن المساحات الخاصة بالطرف الثاني وإن لم يتم افتتاحها) ولا يتحدد هذا العقد إلا بالاتفاق الخطي بين الطرفين وبخلاف ذلك يعتبر هذا العقد منتهياً حكماً وتلقائياً بمجرد انتهاء مدته.

2/5 يحق للطرف الثاني بعد السنة الثانية فسخ عقد الإيجار بعد إشعار الطرف الأول قبل 180 يوم من تاريخ الإخلاء وسداد المبلغ المستحق حتى تاريخ الإخلاء إضافة إلى ما يعادل قيمة إيجار ثلاثة أشهر للسنة التي يتم فيها الإخلاء.

المادة السادسة: القيمة الإيجارية وطريقة السداد:

1/6 تبلغ القيمة الإجمالية للإيجار السنوي للعين الموجهة حسب المساحة المحددة في المادة الثانية أعلاه شاملة لرسوم خدمات المناطق المشتركة ورسوم المشاركة في الحملات الإعلانية والتسويقية حسب الجدول التالي:

السنة	سعر المتر	إجمالي السنة التعاقدية
الأولى حتى الثالثة	700 ريال	92,400 ريال
الرابعة والخامسة	850 ريال	112,200 ريال

2/6 يدفع الإيجار السنوي على دفعتين متساويتين، النفعة الأولى وتمثل 50% من القيمة الإيجارية عند بداية السنة التعاقدية والثانية والتي تمثل 50% عند بداية السنة أشهر المتممة للسنة التعاقدية وبمجرد التوقيع على هذا العقد يعتبر إشعار بوجوب السداد في المواعيد المحددة كون الحاجة إلى إشعار آخر قبل أو أثناء استحقاق النفعة.

المسئلة العربية السعودية رقم 114453489 هاتف 0114453658 فاكس 0114453658
1010422536 رقم الحساب التجاري

عقد إيجار

أنه في يوم الاثنين 1436/12/01 هـ الموافق 2015/09/14 تم الاتفاق بين كل من:

(1) **المؤجر:** شركة أبناء سليمان التضيبي للمقاولات، سجل تجاري رقم 1010142553 وتاريخ 1417/02/10 هـ، ويمثلها المهندس / يوسف سليمان التضيبي ، عنوانها ص.ب 9261 الرياض 11413 هاتف 0114614400 - فاكس 0112011295 ويشتر إلهما فيما بعد ولأغراض هذا العقد بـ "الطرف الأول" أو "المؤجر".

(2) **المستأجر:** شركة نهج الخيال التجارية، سجل تجاري رقم 1010228886 وتاريخ 1428/02/06 هـ، ويمثلها الأستاذ/ فهد عبدالرحمن المسديش، عنوانها ص.ب 41700 الرياض 11531 هاتف 0114919999 فاكس 0114933264 ويشتر إلهما فيما بعد ولأغراض هذا العقد بـ "الطرف الثاني" أو "المستأجر".

تمهيد:

حيث إن الطرف الأول هو (المستأجر) للمركز التجاري "جاليري مول" (ويشار إليه فيما بعد بالمركز) الواقع بمدينة تبوك شارع الملك خالد ، وحيث أن الطرف الثاني يرغب باستئجار **موقع/ مواقع في المركز** وبعد إطلاع الطرف الثاني على مخططات المركز وكتيب معايير التصميم الخاصة بالمستأجرين التي تعد مكملة ومتمة لهذا العقد، لذا فقد اتفق الطرفان بعد تبادل الإيجاب والقبول وهما يكامل أهليتهما المعترية شرعا ونظاما على إبرام هذا العقد وفق للشرط والمادة التالية:

المادة الأولى: التمهيد:

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد ويقرأ معه وملزم للطرفين.

المادة الثانية: محل العقد:

محل هذا العقد هو الوحدة أو الوحدات ذات الأرقام (F021) من المركز بالدور (الأول) ومساحتها الإجمالية (132) متر مربع وتشمل المساحة مساحات الحوائط والخدمات التابعة للوحدة ويشتر إلهما في هذا العقد بـ "العين الموجهة" أو "المحل".

المادة الثالثة: الغرض من التأجير:

1/3 الغرض من استئجار العين الموجهة هو استخدامها في مزاوله نشاط (ملابس أطفال) ويكون الاسم التجاري للعرض (OVS / أو في إس) ولا يجوز للطرف الثاني استغلال أو استعمال العين الموجهة في أي نشاط آخر أو اسم تجاري آخر، إلا بعد الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.

المسئلة العربية السعودية رقم 114453489 هاتف 0114453658 فاكس 0114453658
1010422536 رقم الحساب التجاري



ملاحق: مستندات العقار (عقد تأجير برقر كنق)

2/3 يلتزم الطرف الثاني بممارسة النشاط المتفق عليه بالعقد حتى انتهاء مدته ولا يحق له التوقف عن ممارسة النشاط بسبب سحب الوكالة منه أو غيرها من الأسباب، كما لا يحق له تحويل الموقع المؤجر إلى تصفية بضائع مختلفة تؤدي إلى ضعف الموقع ويعتبر هذا من المواد الجوهرية بالعقد وفي حالة أن أحل الطرف الثاني بذلك فإنه يحق للطرف الأول فسخ العقد وإنهائه دون إنذار ولا يحق للطرف الثاني المطالبة بأي تعويض.

المدة الرابعة: حلة العين المؤجرة:

يقر الطرف الثاني (المستأجر) بأنه عين العين المؤجرة على الطبيعة أو (على مخططات المشروع) معاملة نافية للجهة وقد أترضى الموقع والتصاميم والرسومات وأنه قبل الانتفاع بها للغرض الذي أجرت من أجله وإن توقيعه على هذا العقد يعتبر موافقة صريحة منه نافية للجهة أو العرر.

المدة الخامسة: مدة العقد:

مدة هذا العقد خمس سنوات ميلادية مازمة للطرفين تبدأ في 01/03/2016م وتنتهي بتاريخ 28/02/2021م، ولا يتجدد هذا العقد إلا بالاتفاق الخطي بين الطرفين وبخلاف ذلك يعتبر هذا العقد منتهياً حكماً وتلقائياً بمجرد انتهاء مدته.

المدة السادسة: القيمة الإيجارية وطريقة السداد:

1/6 تبلغ القيمة الإجمالية للإيجار السنوي للعين المؤجرة حسب المساحة المحددة في المادة الثانية أعلام شاملة لرسوم خدمات المناطق المشتركة ورسوم المشاركة في الحملات الإعلانية والتسويقية حسب الجدول التالي:

السنة	سعر المتر	إجمالي السنة التعاقدية
الأولى والثانية والثالثة	1,300 ريال	97,500 ريال
الرابعة والخامسة	1,495 ريال	112,125 ريال

2/6 يدفع الإيجار السنوي على دفعتين متساويتين، الدفعة الأولى وتمثل 50% من القيمة الإيجارية عند بداية السنة التعاقدية والثانية والتي تمثل 50% عند بداية السنة أشهر المتممة للسنة التعاقدية وبمجرد التوقيع على هذا العقد يعتبر إشعار بوجود السداد في المواعيد المحددة دون الحاجة إلى إشعار آخر قبل أو أثناء استحقاق الدفعة.

3/6 مع مراعاة ما نصت عليه الفقرة 2/6 فإن الإيجار للسنة الأولى يتم دفعه على النحو التالي:

11/2

المملكة العربية السعودية - ص ب 7495 الرياض 11462 هاتف 0114453489 فاكس 0114453658
ذات مسؤولية محدودة - رقم السجل التجاري 1010422536

إنه في يوم الأحد 1436/10/17 هـ الموافق 2015/08/02م تم الاتفاق بين كل من:

1) **المؤجر:** شركة أبناء سليمان القضيبي للمقاولات، سجل تجاري رقم 1010142553 وتاريخ 1417/02/10 هـ. ويمثلها المهندس / يوسف سليمان القضيبي، عنوانها ص ب 9261 الرياض 11413 هاتف 0114614400 - فاكس 0112011295 ويشتر إلبها فيما بعد ولأغراض هذا العقد بـ "الطرف الأول" أو "المؤجر".

2) **المستأجر:** شركة العليان للخدمات الغذائية المحدودة سجل تجاري رقم 1010086659 وتاريخ 1412/03/14 هـ. ويمثلها الأستاذ/ سامر بن محمد اسحاق بن أحمد الخواشكي، عنوانها ص ب 66047 الرياض 11576 هاتف 0114772920 فاكس 0114785314 ويشتر إلبها فيما بعد ولأغراض هذا العقد بـ "الطرف الثاني" أو "المستأجر".

تعهد:

حيث إن الطرف الأول هو (المستأجر) للمركز التجاري " جاليري مول " (ويشار إليه فيما بعد بالمركز) الواقع بمدينة تبوك شارع الملك خالد ، وحيث أن الطرف الثاني يرغب باستئجار **موقع/ مواقع في المركز** وبعد إطلاع الطرف الثاني على مخططات المركز وكتيب معايير التصميم الخاصة بالمستأجرين التي تعد مكملة ومتممة لهذا العقد، لذا فقد اتفق الطرفان بعد تبادل الإيجاب والقبول وهما يكامل أهليتهما المعترضة شرعا ونظما على إبرام هذا العقد وفق للشروط والمواد التالية:

المادة الأولى: التعهد:

يعتبر التعهد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد ويقرأ معه وملازم لظرفيه.

المادة الثانية: محل العقد:

محل هذا العقد هو الوحدة أو الوحدات ذات الأرقام (FS08) من المركز بالندور (الأول) ومساحتها الإجمالية (75) متر مربع وتشمل المساحة مساحات الحوائط والخدمات التابعة للوحدة ويشار إليها في هذا العقد بـ "العين المؤجرة" أو المل.

المادة الثالثة: الغرض من التأجير:

1/3 الغرض من استئجار العين المؤجرة هو استخدامها في مزاولة نشاط (وجبات سريعة) ويكون الاسم التجاري للمعرض (برجر كنق / BURGER KING) ولا يجوز للطرف الثاني استغلال أو استعمال العين المؤجرة في أي نشاط آخر أو اسم تجاري آخر، إلا بعد الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.

11/1

المملكة العربية السعودية - ص ب 7495 الرياض 11462 هاتف 0114453489 فاكس 0114453658
ذات مسؤولية محدودة - رقم السجل التجاري 1010422536

أبعاد للتقييم العقاري

شارع الأمير سلطان - خلف جرير مول
تبوك، المملكة العربية السعودية

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

البريد الإلكتروني:
asindi@sa-abaad.com

الجوال:
+ 966 /507300500