

تقرير تقييم

## مركز الجالري التجاري، طريق الملك خالد

العميل / شركة الخبير المالية

25 ديسمبر 2019م



أبعداد  
للتقييم العقاري

V190089

الخبير المالية  
Alkhabeer Capital



### السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم مركز الجاري التجاري، طريق الملك خالد، مدينة تبوك

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



| الملاحق                                                                                                           | التقييم                                                                                                                                                                                   | معلومات الملكية                                                                             | دراسات الموقع                                                                                                                                            | الإفصاح                                                                                                                                               | شروط التقييم                                                                                                                                                                                                                                                                           | الملخص التنفيذي                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 32                                                                                                                | 20                                                                                                                                                                                        | 18                                                                                          | 11                                                                                                                                                       | 9                                                                                                                                                     | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم</li> <li>مستندات العقار</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>تحليل المخاطر على العقار</li> <li>أمثلة مشابهة</li> <li>منهجية التقييم</li> <li>أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)</li> <li>ملخص القيمة</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>معلومات الملكية</li> <li>ملخص عقد الإيجار</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>العقار على مستوى المدينة</li> <li>العقار على مستوى الحي</li> <li>موقع و وصف العقار</li> <li>صور العقار</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>الملكية الفكرية و إعادة النشر</li> <li>السرية وحفظ المعلومات</li> <li>الافتراضات والافتراضات الخاصة</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>القدرة على التقييم</li> <li>موضوع القيمة</li> <li>المعايير المهنية</li> <li>أسلوب التقييم</li> <li>أساس التقييم</li> <li>تاريخ التقييم</li> <li>تاريخ المعاينة</li> <li>حدود المعاينة</li> <li>مصادر المعلومات</li> <li>وثائق التملك</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ملخص التقرير</li> <li>الشروط والاحكام العامة</li> </ul> |



## المُلخَص التنفيذي

- ملخَص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



### ملخص التقييم

| المعلومات                  | العناصر               |
|----------------------------|-----------------------|
| تقييم دوري لأصول صندوق ريت | الغرض من التقييم      |
| حق إنتفاع                  | الملكية               |
| 2019/11/12                 | تاريخ التعميد         |
| 2019/11/24                 | تاريخ المعاينة        |
| 2019/12/25                 | تاريخ التقييم         |
| القيمة السوقية             | أساس القيمة           |
| أسلوب الدخل                | أسلوب التقييم         |
| ريال سعودي                 | العملة                |
| 180,110,000                | القيمة السوقية (ريال) |

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مغلق مكون من دورين وقبو، تبلغ مساحة الأرض 41,630 متر مربع وإجمالي المساحة التأجيرية 35,868 متر مربع.
- يقع العقار بحي الصالحية على طريق الملك خالد بمدينة تبوك.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 4 كيلو متر تقريبا شمال وسط البلد، ومسافة 7 كيلومتر تقريبا عن مطار الأمير سلطان بن عبدالعزيز الدولي في حي الصالحية بمدينة تبوك.
- يقع العقار قيد التقييم بمدينة تبوك، مقر إمارة منطقة تبوك وكبرى مدن شمال السعودية، وحولها بعض من أهم الآثار في الجزيرة العربية. وهي من المناطق الزراعية المهمة في المملكة. يبلغ عدد سكانها حسب الإحصاء السكاني لعام 2017م. 551,124 نسمة تقريبا.

### معلومات العقار

| التفاصيل                            | المعلومات                         |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| الحي                                | الصالحية                          |
| الاستخدام                           | مركز تجاري                        |
| الملكية                             | حق إنتفاع                         |
| مساحة الأرض (متر مربع)              | 41,630                            |
| إجمالي مسطح البناء (متر مربع)       | 43,635                            |
| إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع) | 35,868                            |
| المالك الحالي للعقار (حق الإنتفاع)  | شركة أول الملقا العقارية          |
| المالك الاساسي للعقار               | أموال الدولة متمثلة في أمانة تبوك |

- تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من **شركة الخبير المالية** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) **لتقدير القيمة السوقية** للعقار الموصوف لغرض **تقييم دوري**.
- شركة أبـعـاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط .
- مسؤولية شركة أبـعـاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونيا.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ ( 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 الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبات 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 .
- في 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 ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي 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
- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات

## 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 القيمة السوقية للعقار مركز الجالري التجاري، مدينة تبوك.

## المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة 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 خصم التدفقات النقدية.

## أساس التقييم:

- 1- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2017 كالآتي:

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

## تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 25 ديسمبر 2019م

## تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 24 نوفمبر 2019م

## حدود المعاينة:

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست 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.

تم الاطلاع على مستندات التالية:

- العقد التأجيري
- وثيقة تنازل عن العقد التأجيري
- نشرة صندوق الخبر ريت

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيها أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيها.



## الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات والافتراضات الخاصة



- بعد مراجعة عقد الإستثمار للعقار قيد التقييم بين شركة أول الملقا العقارية وأمانة مدينة تبوك تم التقييم على إفتراض تنفيذ بنود العقد التالية:

| م | البند              | التفاصيل                                                                           |
|---|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | المستأجر           | شركة أول الملقا                                                                    |
| 2 | فترة العقد         | 25 سنة                                                                             |
| 3 | تاريخ بداية العقد  | 1434/03/15 هـ                                                                      |
| 4 | تاريخ نهاية العقد  | 1459/03/15 هـ                                                                      |
| 5 | تكاليف إيجار الأرض | 1,579,000 ريال                                                                     |
| 6 | التشغيل والصيانة   | تتحمل شركة أبناء سليمان القضيبى تكاليف الإنشاء وتشغيل وصيانة المركز لفترة 10 سنوات |

- يوجد عقد تشغيل وصيانة بين شركة أول الملقا العقارية (مالك حق المنفعة) وشركة أبناء سليمان القضيبى (المستأجر والمشغل) للمركز التجاري وبنود العقد كالتالي:

| م | البند             | التفاصيل                                                                                             |
|---|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | المستأجر          | شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات                                                                  |
| 2 | فترة العقد        | 10 سنوات (5 سنوات إلزامية)                                                                           |
| 3 | تاريخ بداية العقد | 1440/06/19 هـ                                                                                        |
| 4 | تاريخ نهاية العقد | 1450/06/19 هـ                                                                                        |
| 5 | القيمة الإيجارية  | 22,959,000 ريال                                                                                      |
| 6 | التشغيل والصيانة  | تتحمل شركة أبناء سليمان القضيبى تكاليف الإنشاء وتشغيل وصيانة المركز لفترة 10 سنوات (5 سنوات إلزامية) |

- في التقييم بطريقة خصم التدفقات النقدية، تم إفتراض الدخل للفترة المتبقية للعقد وتقدير الدخل للسنوات المتبقية حسب القيمة السوقية.

## الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، لغرض 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 شركة 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 وكتماها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعمل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

## الافتراضات والافتراضات الخاصة :

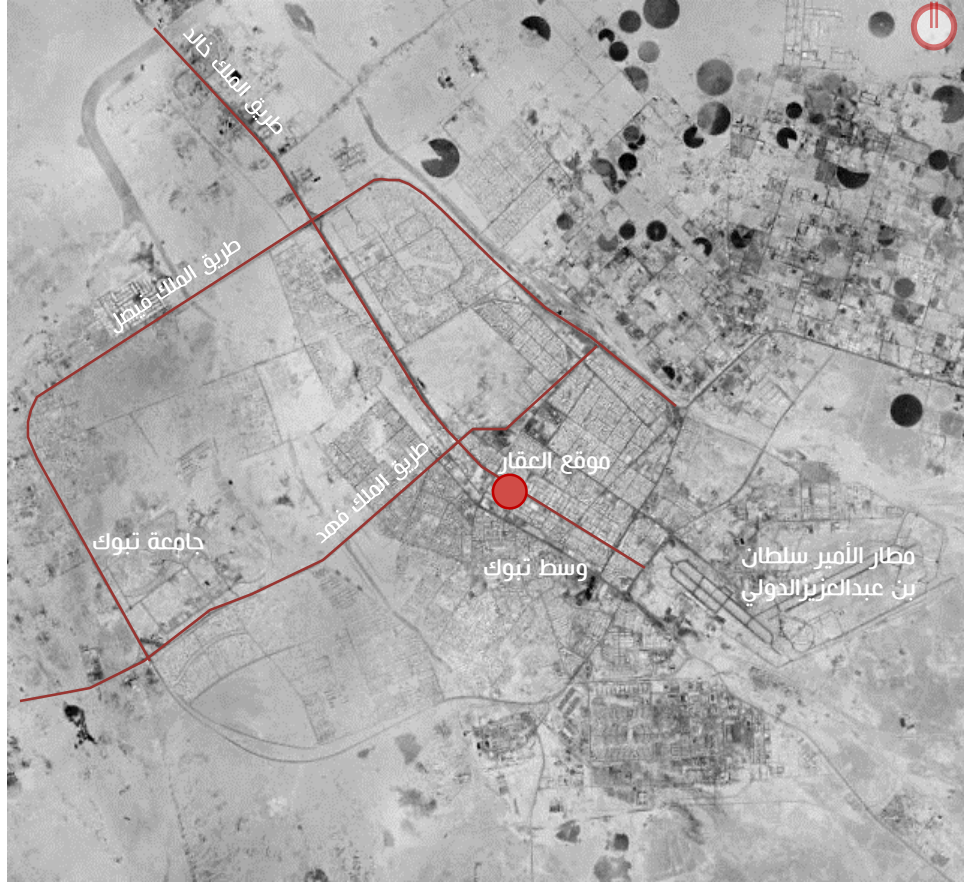
- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة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



## دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- موقع و وصف العقار
- صور العقار

### الموقع على مستوى المدينة



### الموقع

- يقع العقار قيد التقييم بمدينة تبوك، مقر إمارة منطقة تبوك وكبرى مدن شمال السعودية، وحولها بعض من أهم الآثار في الجزيرة العربية. تعد منطقة تبوك البوابة الشمالية للجزيرة العربية، وطريقاً حيوياً للتجارة والحجاج والمعتمرين من خارج شبه الجزيرة العربية. وهي من المناطق الزراعية المهمة في المملكة. يبلغ عدد سكانها حسب الإحصاء السكاني لعام 2017م، 551,124 نسمة تقريباً.
- يعود تاريخ تبوك إلى ما قبل الميلاد بخمسمائة سنة، كما تدل على ذلك الآثار التي وجدت بها وقد كانت تسمى باسم (تابو) أو (تابوا)، كما تشير الآثار أن منطقة تبوك كانت موطناً لأهم عديدة قبل الإسلام، كالعرب البائدة مثل ثمود، والأنباط. ويذكر المؤرخون أن تبوك كانت موطناً لقبيلة جذام.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 4 كيلو متر تقريباً شمال وسط البلد، ومسافة 7 كيلومتر تقريباً عن مطار الأمير سلطان بن عبدالعزيز الدولي في حي الصالحية بمدينة تبوك.

### محركات الطلب

- عادةً ما يتم توجيه مولدات الطلب في منطقة تبوك إلى قطاع التجارة والسياحة، بينما تم الإعلان مؤخراً عن مدينة نيوم الواجهة الجديدة للأعمال والتجارة العالمية ومشروع مدينة أمالا والبحر الأحمر الواجهة الجديدة للسياحة العالمية.
- تعود أهمية منطقة تبوك لعصور قديمة حيث وجود البيئة المميزة لأعمال الزراعة والتراث الممتد لعصور ما قبل الإسلام يكسبها مكانة سياحية مهمة.

## العقار على مستوى الحي

### العقار قيد التقييم على مستوى الحي

#### الموقع على مستوى الحي



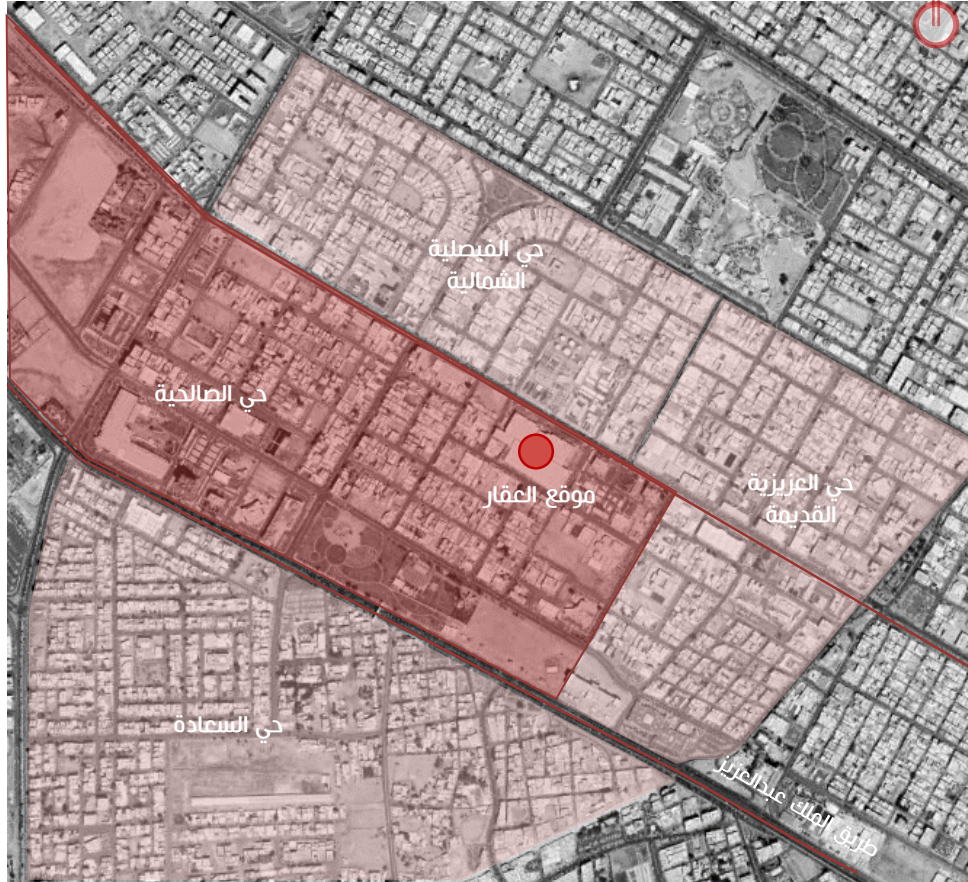
- يقع العقار وسط مدينة تبوك ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الملك خالد ومن جهة الجنوب طريق الملك عبدالعزيز ومن جهة الشرق طريق الأمير سلطان ومن جهة الشرق طريق الملك عبدالله.
- يقع العقار قيد التقييم على طريق الملك خالد والذي يربط شمال مدينة تبوك بجنوبها.
- يقع العقار بالقرب من العديد من معالم الجذب لمدينة تبوك منها:

| م | المعلم                   | البعد                        |
|---|--------------------------|------------------------------|
| 1 | مطار الأمير سلطان الدولي | يبعد عن العقار حوالي 7.3 كم  |
| 2 | المدينة العسكري بتبوك    | يبعد عن العقار حوالي 9.1 كم  |
| 3 | جامعة تبوك               | يبعد عن العقار حوالي 19.1 كم |

### الخدمات المتوفرة في منطقة 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      |
| ✓         | ✓          | ✓          | ✓     | ✓                  |

### تفصيل الموقع على مستوى المنطقة المحيطة



- يحد حي الصالحية من جهة الشمال حي الفصيلة الشمالي، من جهة الجنوب حي السعادة، ومن الشرق حي العزيزية القديمة، ومن الجهة الغربية حي مخطط الراجحي.
- يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الملك عبدالعزيز وطريق الملك خالد.
- العقار قيد التقييم له شكل منتظم، كما أن له إطلالة مباشرة على طريق الملك خالد.
- الوصول للعقار قيد التقييم عبر طريق الملك خالد.

#### موقع العقار



- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري مغلق مكون من دورين وقبو، تبلغ مساحة الأرض 41,630 متر مربع.
- تبلغ مساحة المباني 43,625 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 35,868 متر مربع.
- يتكون العقار من عدد 139 محل تجارية و 15 مطعم 39 كشكو 4 مقاهي، وتتوفر مواقف خارجية ومواقف في القبو تتسع الى ما يزيد عن 900 موقف. يحتوي العقار ايضا على 3 مصاعد كهربائية و 6 سلالم كهربائية و مصاعد للخدمة وصالة ترفيه.
- تشطيب الواجهات الخارجية من الألمونيوم (كلايدنج) و الزجاج ، والتشطيب الداخلي للممرات بأرضيات بورسلان وأعمدة رخام الألمونيوم. أما المحلات فيتم تشطيبها تشطيب أساسي ويتم توصيل الخدمات الأساسية لكل محل.





أبجد  
للتقسيط العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





أبجد  
للتقويم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار





## معلومات الملكية

- معلومات الملكية
- ملخص عقد الإيجار

## ملكية العقار

| الوصف                    | التفاصيل                  |
|--------------------------|---------------------------|
| اسم المالك               | أمانة مدينة تبوك          |
| اسم العقار المراد تقييمه | مركز الجالري التجاري      |
| رقم العقد التأجير        | 143000123                 |
| تاريخ العقد التأجير      | 1434/03/15 هـ             |
| المنطقة (عنوان العقار)   | حي الصاحبة                |
| اسم الشارع               | الملك خالد                |
| إحداثيات الموقع          | 28° 23.642'N 36° 33.638'E |
| المدينة                  | تبوك                      |
| معلومات الملكية          | حق إنتفاع                 |
| معلومات تنازل حق المنفعة | تاريخ التنازل             |
|                          | مالك حق التنازل           |

مصادر المعلومات صورة عقد التأجير.

## أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الطبيعة)

| طول الضلع | اسم الشارع | نوع الشارع | عرض الشارع (متر) | ترتيب الواجهة |
|-----------|------------|------------|------------------|---------------|
| 253       | الملك خالد | رئيسي      | 30               | شمال          |
| 253       |            | فرعي       | 20               | جنوب          |
| 180       |            | فرعي       | 18               | شرق           |
| 180       |            | فرعي       | 18               | غرب           |

## ملخص عقد التأجير:

| م | البند              | التفاصيل                                                                          |
|---|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | المستأجر           | شركة أول الملقا                                                                   |
| 2 | فترة العقد         | 25 سنة                                                                            |
| 3 | تاريخ بداية العقد  | 1434/03/15 هـ                                                                     |
| 4 | تاريخ نهاية العقد  | 1459/03/15 هـ                                                                     |
| 5 | تكاليف إيجار الأرض | 1,579,000 ريال                                                                    |
| 6 | التشغيل والصيانة   | تتحمل شركة أبناء سليمان القضبي تكاليف الإنشاء وتشغيل وصيانة المركز لفترة 10 سنوات |

## ملخص عقد التشغيل والصيانة:

| م | البند             | التفاصيل                                                                                            |
|---|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | المستأجر          | شركة أبناء سليمان القضبي للمقاولات                                                                  |
| 2 | فترة العقد        | 10 سنوات (5 سنوات إلزامية)                                                                          |
| 3 | تاريخ بداية العقد | 1440/06/19 هـ                                                                                       |
| 4 | تاريخ نهاية العقد | 1450/06/19 هـ                                                                                       |
| 5 | القيمة الإيجارية  | 22,959,000 ريال                                                                                     |
| 6 | التشغيل والصيانة  | تتحمل شركة أبناء سليمان القضبي تكاليف الإنشاء وتشغيل وصيانة المركز لفترة 10 سنوات (5 سنوات إلزامية) |

مصادر المعلومات صورة العقد التأجير وصور تنازل عقد تأجير أرض تجارية.

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.



## التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- الأمثلة المشابهة
- منهجية التقييم
- أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة

### مخاطر الإقتصاد الكلي:

- قد تؤثر ظروف الإقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.

### مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

- بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.

### مخاطر تنظيمية وتشريعية:

- قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

### مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.

### مخاطر المنافسة:

- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي إنخفاض سعر العقار النهائي.

### البيانات المستقبلية:

- يعتمد تقييم المقارنات الحديثة وخاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم. الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.



أبجد  
للتقييم العقاري

### خريطة مواقع المجمع السكني



## التقييم

### الأمثلة المشابهة

#### المكان مول

| نوع الوحدات | متوسط المساحة (م2) | متوسط سعر التأجير (ريال) | متوسط سعر التأجير (ريال/م2) |
|-------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------|
| كشك         | 9                  | 84,000                   | 9,333                       |
| معرض        | 151                | 209,250                  | 1,386                       |
| مطعم        | 100                | 250,000                  | 2,500                       |

- المشروع عبارة عن مجمع تجاري ترفيهي سياحي، من أفضل اسواق تبوك الذي يعد من أهم معالم السياحة في السعودية ، والذي يقع على طريق الملك خالد، فقد تم بنائه على مساحة تبلغ 35,200 م2. ويضم العديد من العلامات التجارية، ويتكون من بدروم وطابقين ضخمين، ويعتبر من افضل الاماكن السياحية في تبوك. يوفر المكان مول تبوك مجموعة من المتاجر المحلية والعالمية. تبلغ المساحة التأجيرية للمكان مول قرابة 22,000 م2

| مواقف       | معارض كبيرة | منطقة مطاعم | خدمات أمنية   | منطقة ترفيهية |
|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| ✓           | ✓           | ✓           | ✓             | ✓             |
| هايير ماركت | سينما       | مصاعد       | سلام كهربائية | ماركات عالمية |
| ✓           | ✓           | ✓           | ✓             | ✓             |

#### صور المجمع التجاري





أبعداد  
للتقييم العقاري

### خريطة مواقع المجمع السكني



## التقييم

### الأمثلة المشابهة

#### تبوك بارك

| نوع الوحدات | متوسط المساحة (م <sup>2</sup> ) | متوسط سعر التأجير (ريال) | متوسط سعر التأجير (ريال/م <sup>2</sup> ) |
|-------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|
| كشك         | 9                               | 82,400                   | 9,155                                    |
| معرض        | 150                             | 257,526                  | 1,763                                    |
| مطعم        | 227                             | 627,882                  | 2,766                                    |

- المشروع عبارة عن مجمع تجاري ترفيهي، من أكبر اسواق تبوك الذي يعد من أهم معالم السياحة في المنطقة ، والذي يقع على طريق الملك فيصل مقابل منتزه الأمير فهد بن سلطان، تم بنائه على مساحة تبلغ 180,000 م<sup>2</sup>. ويضم العديد من العلامات التجارية، ويتكون من طابقين ضخمين بالإضافة الى منطقة حدائق خارجية تم تصميمها لإثراء تجربة التسوق لدى المستخدمين، ويعتبر من افضل الاماكن السياحية في تبوك. يوفر تبوك بارك مجموعة من المتاجر المحلية والعالمية. تبلغ المساحة التأجيرية 80,000 م<sup>2</sup>.

#### الخدمات والمرافق:

| مواقف        | معارض كبيرة  | منطقة مطاعم | خدمات أمنية   | منطقة ترفيهية |
|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
| ✓            | ✓            | ✓           | ✓             | ✓             |
| هايير ماركات | حديقة خارجية | مصاعد       | سلام كهربائية | ماركات عالمية |
| ✓            | ✓            | ✓           | ✓             | ✓             |

#### صور المجمع التجاري



### طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة السوقية للعقار قيد التقييم تم استخدام الطرق والأساليب التالية:

### أسلوب الدخل ( خصم التدفقات النقدية )

يقدم طريقة الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول إلى معدل الخصم عادة عن طريق تحليل المعاملات السوقية والتطوير المناسبة. كما أننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريون ومستثمرون محليين لقياس حساسية الأرقام.

### الإفتراسات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

#### الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للعقار هو 22,959,000 ريال، وذلك للمدة المتبقية من عقد الإيجار والتشغيل مع شركة أبناء سليمان القضبي للمقاولات. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناء على أسعار التأجير السوقية.

#### نسبة العائد على رأس المال

- حيث أن ملكية العقار (حق منفعة) فإننا لم نطبق نسبة عائد على رأس المال.

#### معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 12.25%.

#### معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.50 %



أبجد  
للتقييم العقاري



## التقييم

### تقدير الإيرادات

#### حساب متوسط سعر التأجير

بعد الانتهاء من البحث وجمع المعلومات، قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية (للمتر المربع). وفي مايلي التعديلات والتسويات التي تم إجراؤها في مصفوفة التقييم.

#### مصفوفة التقييم لسعر تأجير الأكشاك

| الوصف                                               | مقارنة 1 | مقارنة 2 |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|
| مساحة الأرض (متر مربع)                              | 9        | 9        |
| سعر المتر (ريال/م <sup>2</sup> )                    | 9,333    | 11,111   |
| التسويات                                            |          |          |
| الموقع                                              | 0.00%    | 0.00%    |
| سهولة الوصول                                        | 0.00%    | 0.00%    |
| تنوع المستأجرين                                     | -10.00%  | -2.50%   |
| نوع البناء                                          | 0.00%    | 0.00%    |
| التفاوض                                             | -5.00%   | -5.00%   |
| إجمالي التسويات (%)                                 | -15.00%  | -7.50%   |
| القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م <sup>2</sup> ) | 7,933    | 10,278   |
| الترجيح (%)                                         | 50.00%   | 50.00%   |
| سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)                   | 3,967    | 5,139    |
|                                                     | 9,106    |          |



أبجد  
للتقييم العقاري



## التقييم

### تقدير الإيرادات

#### حساب متوسط سعر التأجير

بعد الانتهاء من البحث وجمع المعلومات، قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية (للمتر المربع). وفي مايلي التعديلات والتسويات التي تم إجراؤها في مصفوفة التقييم.

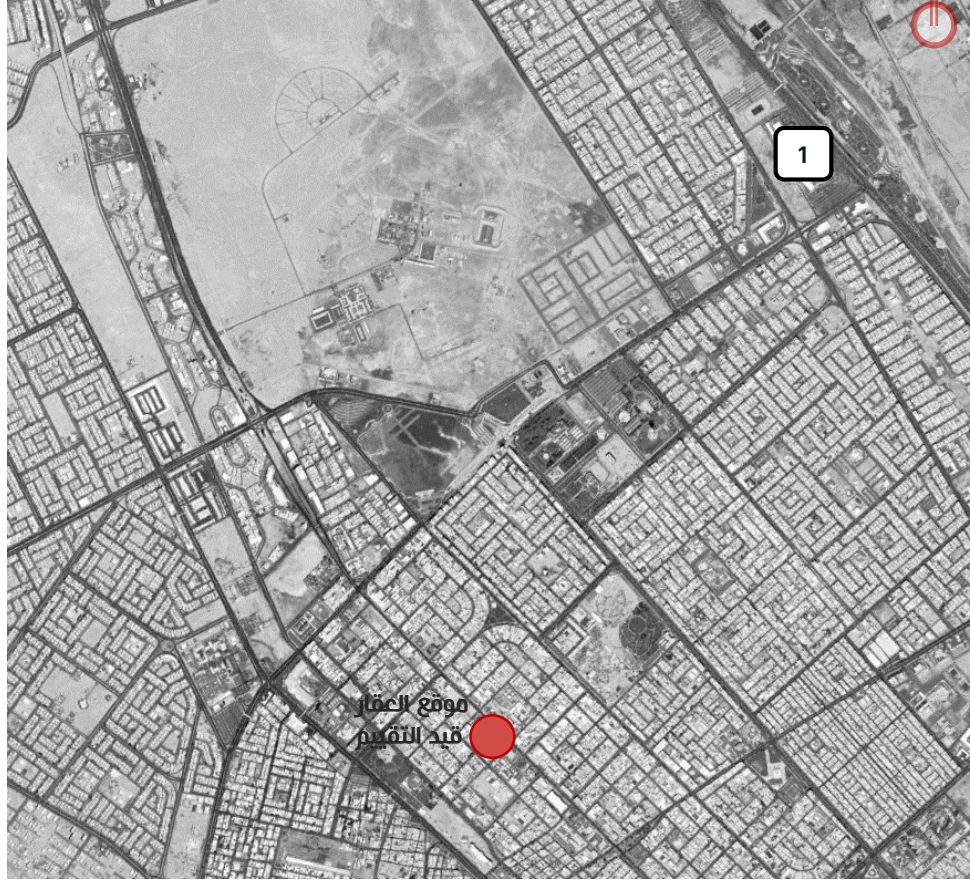
#### مصفوفة التقييم لسعر تأجير المعارض

| الوصف                                               | مقارنة 1 | مقارنة 2 | مقارنة 2 |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| مساحة الأرض (متر مربع)                              | 151      | 104      | 118      |
| سعر المتر (ريال/م <sup>2</sup> )                    | 1,386    | 1,766    | 1,760    |
| التسويات                                            |          |          |          |
| الموقع                                              | 0.00%    | -7.50%   | -7.50%   |
| المساحة                                             | -5.00%   | -2.50%   | -5.00%   |
| سهولة الوصول                                        | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| تنوع المستأجرين                                     | -10.00%  | -2.50%   | -2.50%   |
| التفاوض                                             | -5.00%   | -7.50%   | -7.50%   |
| إجمالي التسويات (%)                                 | -20.00%  | -20.00%  | -22.50%  |
| القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م <sup>2</sup> ) | 1,109    | 1,413    | 1,364    |
| الترجيح (%)                                         | 30.00%   | 35.00%   | 35.00%   |
|                                                     | 333      | 494      | 477      |

سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع) 1,304



أبجد  
للتقييم العقاري



## التقييم

### تقدير الإيرادات

#### حساب متوسط سعر التأجير

بعد الانتهاء من البحث وجمع المعلومات، قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية (للمتر المربع). وفي مايلي التعديلات والتسويات التي تم إجراؤها في مصفوفة التقييم.

#### مصفوفة التقييم لسعر تأجير المعارض الكبيرة

| الوصف                                               | مقارنة 1 | مقارنة 1 |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|
| مساحة الأرض (متر مربع)                              | 240      | 122      |
| سعر المتر (ريال/م <sup>2</sup> )                    | 1,766    | 1,762    |
| التسويات                                            |          |          |
| الموقع                                              | -5.00%   | -5.00%   |
| سهولة الوصول                                        | -50.00%  | -50.00%  |
| تنوع المستأجرين                                     | 0.00%    | 0.00%    |
| نوع البناء                                          | -2.50%   | -2.50%   |
| التفاوض                                             | -10.00%  | -10.00%  |
| إجمالي التسويات (%)                                 | -67.50%  | -67.50%  |
| القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م <sup>2</sup> ) | 574      | 573      |
| الترجيح (%)                                         | 50.00%   | 50.00%   |
|                                                     | 287      | 286      |
| سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)                   | 573      |          |



أبـعـاد  
للتقييم العقاري

## التقييم

### تقدير الإيرادات والمصاريف

يلخص الجدول التالي أسعار الأساس لتأجير الوحدات بعد إنتهاء عقد التشغيل حسب الاستخدامات:

| الإستخدام       | التغيير في عامل المساحة | سعر الأساس التأجيري |
|-----------------|-------------------------|---------------------|
| معرض            | 0.00%                   | 1,304               |
| كشك             | 0.00%                   | 9,106               |
| معرض كبير ثانوي | 0.00%                   | 573                 |
| معرض كبير رئيسي | -25.00%                 | 430                 |

من خلال ماسبق تم تطبيق متوسط سعر التأجير لتقدير الإيرادات للوحدات بعد إنتهاء عقودها:

| الدخل من العقد القائم  | From year 1 to 4 | From year 5 to 19        |
|------------------------|------------------|--------------------------|
| الدخل من العقد القائم  | 22,959,000       |                          |
| الدخل بعد إنتهاء العقد | -                | 32,482,817               |
| التكاليف التشغيلية     | -                | نسبة 22% من إجمالي الدخل |
| ايجار الأرض            |                  | 1,579,000                |

## خصم التدفقات النقدية

نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 19 سنوات وإجمالي دخل قدره 22,959,000 ريال سنوياً للفترة الإلزامية للعقد التشغيلي (4 سنوات). وإجمالي دخل قدره 32,901,703 للفترة المتبقية بعد إنتهاء العقد التشغيلي وحتى إنتهاء العقد الإيجاري مع امانة تبوك:

| year 10    | year 9     | year 8     | year 7     | year 6     | year 5     | year 4     | year 3     | year 2     | year 1     |                                  |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------------------------|
| Dec-2029   | Dec-2028   | Dec-2027   | Dec-2026   | Dec-2025   | Dec-2024   | Dec-2023   | Dec-2022   | Dec-2021   | Dec-2020   | التاريخ الزمني للتدفقات النقدية  |
| 100.00%    | 100.00%    | 100.00%    | 100.00%    | 100.00%    | 100.00%    | 100.00%    | 100.00%    | 100.00%    | 100.00%    | نسبة الإشغال (%)                 |
| 41,070,539 | 40,068,818 | 39,091,530 | 38,138,078 | 37,207,881 | 36,300,372 | 22,959,000 | 22,959,000 | 22,959,000 | 22,959,000 | الدخل (ريال)                     |
| 15.0%      | 15.0%      | 15.0%      | 15.0%      | 15.0%      | 15.0%      | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       | نسبة الشواغر (%)                 |
| 6,160,581  | 6,010,323  | 5,863,730  | 5,720,712  | 5,581,182  | 5,445,056  | 0          | 0          | 0          | 0          | تكاليف الشواغر (ريال)            |
| 34,909,958 | 34,058,496 | 33,227,801 | 32,417,366 | 31,626,699 | 30,855,316 | 22,959,000 | 22,959,000 | 22,959,000 | 22,959,000 | إجمالي الدخل (ريال)              |
|            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |
| 22.0%      | 22.0%      | 22.0%      | 22.0%      | 22.0%      | 22.0%      | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       | نسبة تكاليف التشغيل والصيانة (%) |
| 7,680,191  | 7,492,869  | 7,310,116  | 7,131,821  | 6,957,874  | 6,788,170  | 0          | 0          | 0          | 0          | تكاليف التشغيل والصيانة (ريال)   |
| 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000  | تكاليف إيجار الأرض (ريال)        |
| 9,259,191  | 9,071,869  | 8,889,116  | 8,710,821  | 8,536,874  | 8,367,170  | 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000  | إجمالي التكاليف (ريال)           |
|            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |
| 25,650,767 | 24,986,627 | 24,338,684 | 23,706,546 | 23,089,825 | 22,488,147 | 21,380,000 | 21,380,000 | 21,380,000 | 21,380,000 | صافي الدخل (ريال)                |
| 8,557,168  | 9,356,720  | 10,230,562 | 11,185,541 | 12,229,135 | 13,369,498 | 14,267,750 | 16,015,549 | 17,977,454 | 20,179,692 | القيمة الحالية (PV)              |

يتبع



## خصم التدفقات النقدية

نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم عمل التدفقات النقدية على فترة 19 سنوات وإجمالي دخل قدره 22,959,000 ريال سنوياً للفترة المتبقية للعقد التشغيلي (9 سنوات). وإجمالي دخل قدره 32,901,703 للفترة المتبقية بعد إنتهاء العقد التشغيلي وحتى إنتهاء العقد الإيجاري مع امانة تبوك:

| year 18    | year 17    | year 16    | year 15    | year 14    | year 13    | year 12    | year 11     |                                  |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|----------------------------------|
| Dec-2037   | Dec-2036   | Dec-2035   | Dec-2034   | Dec-2033   | Dec-2032   | Dec-2031   | Dec-2030    | التاريخ الزمني للتدفقات النقدية  |
| 100.00%    | 100.00%    | 100.00%    | 100.00%    | 100.00%    | 100.00%    | 100.00%    | 100.00%     | نسبة الإشغال (%)                 |
| 50,040,463 | 48,819,964 | 47,629,234 | 46,467,545 | 45,334,190 | 44,228,478 | 43,149,735 | 42,097,302  | الدخل (ريال)                     |
| 15.0%      | 15.0%      | 15.0%      | 15.0%      | 15.0%      | 15.0%      | 15.0%      | 15.0%       | نسبة الشواغر (%)                 |
| 7,506,070  | 7,322,995  | 7,144,385  | 6,970,132  | 6,800,129  | 6,634,272  | 6,472,460  | 6,314,595   | تكاليف الشواغر (ريال)            |
| 42,534,394 | 41,496,970 | 40,484,849 | 39,497,413 | 38,534,062 | 37,594,206 | 36,677,275 | 35,782,707  | إجمالي الدخل (ريال)              |
|            |            |            |            |            |            |            |             |                                  |
| 22.0%      | 22.0%      | 22.0%      | 22.0%      | 22.0%      | 22.0%      | 22.0%      | 22.0%       | نسبة تكاليف التشغيل والصيانة (%) |
| 9,357,567  | 9,129,333  | 8,906,667  | 8,689,431  | 8,477,494  | 8,270,725  | 8,069,000  | 7,872,196   | تكاليف التشغيل والصيانة (ريال)   |
| 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000  | 1,579,000   | تكاليف إيجار الأرض (ريال)        |
| 10,936,567 | 10,708,333 | 10,485,667 | 10,268,431 | 10,056,494 | 9,849,725  | 9,648,000  | 9,451,196   | إجمالي التكاليف (ريال)           |
|            |            |            |            |            |            |            |             |                                  |
| 31,597,827 | 30,788,636 | 29,999,182 | 29,228,982 | 28,477,568 | 27,744,481 | 27,029,274 | 26,331,511  | صافي الدخل (ريال)                |
| 4,182,116  | 4,574,206  | 5,002,890  | 5,471,566  | 5,983,939  | 6,544,059  | 7,156,347  | 7,825,627   | القيمة الحالية (PV)              |
|            |            |            |            |            |            |            | 180,110,000 | القيمة النهائية للمشروع (ريال)   |

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري الحالي.

القيمة السوقية للعقار بتاريخ 25 / 11 / 2019م  
180,110,000 ريال (فقط مائة وثمانون مليون ومائة وعشرة آلاف ريال سعودي)



ختم الشركة

س. ت: 4030297686

تسجيل شركة مهنية: 781 / 18 / 323

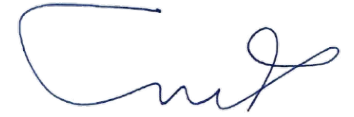


م. عمار عبدالعزيز سندي  
الرئيس التنفيذي

عضوية رقم: 1210000219  
زميل



م. عمار محمد قطب  
مدير إدارة التقييم  
عضوية رقم: 1210000392  
مقيم معتمد



م. عبدالله ملعاط  
محلل عقاري  
عضوية رقم: 1210001671  
مقيم منتسب



## الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار (وثيقة تنازل عقد تأجير)
- مستندات العقار (عقد ايجار)

## 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 (9/7/1433هـ) 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، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

### الأصل أو الأصول

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل 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 لأساس (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 الإقراض المضمون.



## مستندات العقار – عقد إيجار

بسم الله الرحمن الرحيم

## عقد إيجار

الحمد لله، وبعد، فإنه بعون الله تعالى في يوم الإثنين بتاريخ ١٤٤٠/٠١/١٩ الموافق ٢٠١٨/٠١/٠١ م حرر هذا العقد في مدينة الرياض بين كل من:

**الطرف الأول:** شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٤٩٣٨٠٢ وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٩ هـ مسددة مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض-طريق العروبة، ص ب ٣٤١٥٢٢، الرمز البريدي: ١١٣٣٣٠، البريد الإلكتروني: a.ghouth@alqahabeer.com، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخبر رنت" (صندوق استثمار عقاري متداول قيد الإصدار)، ومُمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير شركة أول الملقا العقارية.

**الطرف الثاني:** شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٤٥٥٣٠١ وتاريخ: ١٤١٧/٠٢/١٠ هـ مسددة مدينة الرياض، وعنوانها: حي الفحاء شارع اسطنبول، ص ب: ٧٤٩٥ الرمز البريدي: ١١٤٦٢، البريد الإلكتروني: (gm@ahqadeebi.com)، ومُمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية الأستاذ/ يوسف بن سليمان القضيبى، بصفته رئيس مجلس مدبرين شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات.

أقر الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعبرة شرعاً ونظماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما، حيث اتفقا على ما يلي:

## الضمان

لما كان الطرف الأول قد عُيِّن حافظاً لأصول صندوق "الخبر رنت" (إشار له فيما بعد بـ الصندوق)، وكان الصندوق يملك منفعة الأرض وما عليها من بناء للمجمع التجاري المسحى "جاليري مول" (والذي سيشار له فيما بعد بـ المجمع التجاري أو العقار) المكان في مدينة نوبك، بموجب عقد الاستثمار الموقع مع أمانة منطقة نوبك، ويرغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال التسويق والاستثمار العقاري، فقد أبدت رغبته في استثمار العقار كاملاً؛ حيث لاقت تلك الرغبة قبولاً لدى الطرف الأول، وبناءً عليه فقد التفت إرادة الطرفين المتعاقدين بإيجاب وقبول صريح وصريح على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

## المادة الأولى: صفة التأسيس:

يُعدّ التأسيس أعلاه جزءاً من العقد، ولا يُشتر العقد بمعلوم عنه.

## المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته حافظاً لأصول صندوق "الخبر رنت" المجمع التجاري الموصوف في "المادة الثالثة" للطرف الثاني الفاعل لتلك بصفته المستأجر، وذلك من أجل استغلاله والانتفاع به وإعادة تأجيره للغير؛ بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

## المادة الثالثة: العين المأجورة:

٢-١ يقر الطرف الأول بأنه حافظ لأصول صندوق "الخبر رنت" تطبيقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية، وأن الصندوق يملك حق منفعة المجمع التجاري الموصوف في المادة (٢-٣) للفترة المتبقية من العقد رقم: ١٤٣٠٠٠١٢٣ بناءً على خطاب التأسيس رقم ٧٠/٢٨ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/١٥.

٢-٢ يقع المجمع التجاري في مدينة نوبك، ومقام على قطعة أرض بمساحة إجمالية قدرها: (٤١,٦٣,٢٠) م<sup>٢</sup> واحد وأربعون ألفاً وستمئة وثلاثون متراً مربعاً وعشرون سنتماً مربعاً فقط، ويحتوي المجمع على ١٣٩ معرضاً تجارياً تقع في دورين، بالإضافة إلى قبو يتضمن ٣٠٠ موقف للسيارات.

٢-٣ يقر الطرف الأول أنه لا توجد أي منازعة في ملكية حق منفعة العقار المأجور، ولا يعلم بوجود أي حق أو مطالبة قائمة أو محتملة بخصوص ذلك.

٢-٤ يقر الطرف الثاني بأنه عاين العقار المأجور المعاينة التامة في مثله، وانتفت عنه جهالة أوصافه وحدوده ومرافقه الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام بالعقار، وأنه جاهز وصالح للعرض محل التعاقد.

## المادة الرابعة: الغرض من استثمار العقار:

٤-١ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استثمار العقار هو استثمار الطرف الثاني لخصته: بإدارته وتشغيله وإعادة تأجيره للشركات التجارية المختلفة بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

٤-٢ يتعهد الطرف الثاني بأن يتعامل مع العقار المأجور في الغرض المحدد في المادة (١-٤)، ولا يجوز له أن يغيره إلا بإذن خطي من الطرف الأول؛ ولا جاز للطرف الأول فسخ هذا العقد ومطالبته الطرف الثاني بالتعويض عما يتربط على هذا التصرف من أضرار.

٤-٣ يحق للطرف الثاني إعادة تأجير كافة معارض العقار ومنافعه بالتجزئة دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً ومتقرباً أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها للمادتين (١-٤)، وكذلك ملتزماً بمسئولية القيمة الإيجابية المحددة في هذا العقد.

## المادة الخامسة: مدة العقد:

٥-١ مدة هذا العقد: عشر سنوات هجرية، تبدأ من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر استلام وتسليم يوقع من قبل الطرف الأول والطرف الثاني أو مندوبيهما، وبعد العقد تنتهي بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار.

٥-٢ يحق للطرف الثاني بمحضراً فسخ العقد في السنوات الخمس الأولى كإبارة (من السنة السادسة إلى السنة العاشرة) بشرط أن يكون الفسخ بخطاب مذكور للطرف الأول قبل انتهاء المدة الخامسة بسنة أشهر على الأقل؛ وإلا كانت بقية السنوات لازمة للطرفين.

٥-٣ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد بعد السنوات العشر لمدة إضافية، يقدم إشعاراً خطياً بنيت في التجديد قبل سنة -على الأقل- من انتهاء مدة العقد؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال سنة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد؛ وفي حال عدم رد الطرف الأول يعتبر رفضاً لتجديد العقد.

أبعاد  
للتقييم العقاري

٥-٤ للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه - في حال رغبته في زيادة الأجرة - إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة -إذا أبدى رغبة في التجديد خلال المدة المذكورة في البند أعلاه- ويجب على الطرف الثاني إبداء الموافقة على الزيادة أو الرفض خلال شهر من تاريخ الإشعار.

## المادة السادسة: الأجرة:

٦-١ اتفق الطرفان على أن تكون أجرة العقار السنوية مبلغاً قدره (٢٢,٩٥٠,٠٠٠) الثمان وعشرون مليوناً وتسعمائة وتسعة وخمسون ألف ريال.

٦-٢ يدفع الطرف الثاني الأجرة المستحقة على أربعة أقساط متساوية مقدماً كل ثلاثة أشهر هجرية، ابتداءً من تاريخ سريان العقد؛ ويتم دفع كل قسط خلال ثلاثين يوماً من حلوله للطرف الأول.

٦-٣ يكون المبلغ المشار إليه في (١-٦) مبلغاً صافياً سائلاً خالياً من أي خصم؛ فلا يخصم منه -على سبيل المثال لا الحصر- أي تكاليف، أو ضرائب، أو فواتير، أو رسوم، أو أتعاب، أو أية مستحقات لأي طرف كان.

٦-٤ يضاف إلى مبلغ كل قسط أي ضرائب أو رسوم حكومية مفروضة أو قد تفرض في المستقبل، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار. ويتم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.

٦-٥ يلتزم الطرف الثاني عند توقيع هذا العقد بتسليم الطرف الأول عشرة سندات لأجر الطرف الأول (أو أي جهة يعيها الطرف الأول) مسجلة على الأشتاد: يوسف بن سليمان القضيبى، وقيمة كل سند لأجر بمبلغ وقدره (١,٤٧٩,٥٠٠) أحد عشر مليوناً وأربعمئة وتسعة وسبعون ألفاً وخمسمئة ريال، وتعتبر هذه السندات ضماناً لسداد أقساط الأجرة؛ بحيث يمثل كل سند القيمة الإيجابية لسنة أشهر (دعوتين ربع سنوية).

٦-٦ يشترط في السندات المشار إليها في المادة (٥-٦) أن تكون مستوفية لإركان السند لأجر وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي.

٦-٧ في حال عدم وفاة الطرف الثاني بأي قسط مستحق خلال فترة (٦٠ يوم) سدين يوماً من تاريخ حلوله؛ فيجوز للطرف الأول حبس تنفيذ السند لأجر الذي يتضمن الدفعة الإيجابية المصدرة -دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار- وتقديمه إلى الجهة القضائية المختصة، فضلاً عن مطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يتربط على عدم الوفاء أو التأخير في السداد من أضرار، ولا يقبل أي اعتراض على ذلك من الطرف الثاني في الحال أو الاستقبال.

## المادة السابعة: التزامات الطرف الأول:

٧-١ يلتزم الطرف الأول بتكثيف الطرف الثاني من الانتفاع الكامل بالعقار؛ بحيث يحقق الغرض المستهدف من هذا العقد على أكمل وجه خلال فترة سريانه.

٧-٢ يلتزم الطرف الأول بتزويد الطرف الثاني بجميع المستندات المتوفرة لديه أو الخطابات المطلوبة من أي جهة حكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستيفاء المنفعة.

٧-٣ يلتزم الطرف الأول بدفع قيمة الإيجار السنوية للأرض محل الاستثمار لأمانة منطقة نوبك، وللتنصيص عليها في عقد الاستثمار الموقع مع أمانة المنطقة.

## مستندات العقار – عقد إيجار

## المادة الثامنة (التزامات الطرف الثاني):

- ٨-١ يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتطبيق الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والتقاليد المرعية أثناء استغلاله والمنفعة بالعقار المأجور، ويتحمل وحده نوبة المسؤولية الشرعية والنظامية عن خرقها وانتهابها.
- ٨-٢ يلتزم الطرف الثاني بالحصول على كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإبلاغها سارية المفعول طوال مدة العقد، والوفاء بالتزاماتها ومتطلباتها والتي قد تتحدث من وقت لآخر، وعليه تنفيذ ما قد تتطلبه تلك التراخيص والتصاريح من تعديلات وإنشاءات وتحمل التكاليف المترتبة على ذلك، وفي حال تعطل انتفاع الطرف الثاني بالعين المأجورة بسبب تأخر صدور أي ترخيص؛ فإن الأجرة تكون ثابتة والأزمة عن تلك المدة.
- ٨-٣ يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم الخاصة بالخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه والهاتف والإنترنت والصرف الصحي وغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب تفرض من الجهات المختصة طيلة مدة هذا العقد.
- ٨-٤ يلتزم الطرف الثاني بالامتناع عن أي فعل يسيء لسمعة العقار، ومن ذلك الإهمال فما يتعلق بإجراءات الأمن والسلامة أو إجراءات الصيانة التشغيلية والنظافة أو الإدارة ونحو ذلك، ويتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية الناتجة عن عدم التزامه بذلك.
- ٨-٥ يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بكافة البيانات التي يطلبها؛ ومن ذلك عقود الإيجار وعقود مقدمي الخدمات وفواتير الخدمات، وجدول الصيانة، والتقارير المتعلقة بالأمن والنظافة والصيانة وغيرها من التقارير الإدارية.
- ٨-٦ باستثناء ما ورد في المادة (٣٠-٧) من هذا العقد؛ يلتزم الطرف الثاني بكافة التزامات المستثمر المنصوص عليها في عقد الاستثمار مع أمانة منطقة نيوك ولاتحة للتصرف في العقارات البلدية وأي تعديل بطراً عليها، كما يلتزم بأي أنظمة أو لوائح أو قرارات متعلقة باستثمار العقار تصدر بعد توقيع هذا العقد، وتقع على الطرف الثاني المسؤولية الكاملة عند الإخلال بها سواء أمام أمانة منطقة نيوك أو أمام الطرف الأول.

## المادة التاسعة (المحافظة على العقار):

- ٩-١ يلتزم الطرف الثاني باستعمال العقار المأجور في حدود نصوص العقد، وأن يهمل من العناية في استعماله وصيانته والمحافظة عليه ما يهمل به الشخص المعتاد في ملكه، وبطريقة لا تلحق الضرر به، ولا تخالف الأنظمة.
- ٩-٢ لا يحق للطرف الثاني وضع أحمال تضر بالعقار المأجور أو بأي من ملحقاته أو وضع مواد ممنوعة للاقتناء أو حرقها بالصحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتحمل الطرف الثاني أي ضرر ينشأ بسبب ذلك.
- ٩-٣ يلتزم الطرف الثاني طيلة فترة انتفاعه بالعقار بعدم وضع أي مواد مثلبة أو مسببة للانفجار بالعقار، وأن يراعي كافة قواعد وتعليمات الأمن والسلامة وأنظمة الدفاع المدني؛ وعند مخالفته لذلك؛ فإنه ضامن لأي حريق أو ضرر في المبنى مع التزامه بتعويض الطرف الأول والغرماء كافة الأضرار المترتبة على ذلك.
- ٩-٤ لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الواجبات الخارجية أو الترتيبات والتقسيمات الداخلية للعقار دون موافقة خطية من الطرف الأول، على أنه في حالة إضافة أي تعديلات أو إضافات فيكون للطرف الأول عند الإخلاء الحق في طلب إزالتها على حساب الطرف الثاني أو إبلاغها دون حق الطرف الثاني في المطالبة بأية تعويضات عنها.
- ٩-٥ يكون العقار المأجور في عبدة وجبارة الطرف الثاني فترة سريان هذا العقد ويلتزم بالمحافظة عليه وتجهيزاته وتسليمه كما استلمه بحالة تشغيلية سليمة عند نهاية العقد، ويكون ضامناً لكافة الأضرار الناشئة عن أي فعل

أو نشاط مخالف يقوم به أو أحد من تابعيه أو من بؤجر لهم، وعند وجود أي تلفيات أو أضرار فيتحمل الطرف الثاني إصلاحها على حسابه عند حدوثها مباشرة، ويستثنى من ذلك الأضرار المترتبة على الاستعمال الطبيعي للعين وفق ما ينص به العقد.

## المادة العاشرة (الصيانة والتشغيل):

- ١٠-١ يلتزم الطرف الثاني بنظافة وحراسة المبنى، وكافة أعمال الصيانة التشغيلية اللازمة للعقار والتجهيزات والأجهزة الموجودة فيه مثل التكييف والأجهزة الكهربائية ونحوها، طيلة فترة العقد؛ على أن تكون هذه الصيانة وفقاً لأفضل المواصفات الفنية المعمول بها وفقاً لما ورد في كتيبات التشغيل والصيانة وفي المواعيد المحددة لذلك، تتضمن أعمال الصيانة مثلاً لا حصراً الآتي: أعمال المسبكة كاملة، وأعمال الكهرباء والإضاءة، والأعمال الكروميكانيكية كالصاعد والمكيفات، وكافة الأجهزة الكهربائية، وشبكة الصرف الصحي، وشبكات مكافحة الحريق وأدوات السلامة، وأعمال الدهان ونحوها.
- ١٠-٢ تتضمن أعمال النظافة مثلاً لا حصراً الآتي: التخلص من النفايات بشكل صحي، ومكافحة الحشرات، ونزع مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والأسطح والمرافق المشتركة في العقار.
- ١٠-٣ وتتضمن أعمال الحراسة مثلاً لا حصراً الآتي: توفير حراسة كافية للعقار على مدار اليوم، وتركيب عدد كاف من كاميرات المراقبة والتأكد من عملها على الدوام.
- ١٠-٤ يلتزم الطرف الثاني بتقديم مستندات وجدول الصيانة والتشغيل للعقار للاعتماد من قبل الطرف الأول، كما يلتزم بتوفير المعلومات التي يطلبها الطرف الأول للوقوف على حالة العقار التشغيلية في أي وقت أثناء الفترة الإبحارية.
- ١٠-٥ يلتزم الطرف الثاني بشراء وتوفير كافة قطع الغيار اللازمة لجميع الأجهزة والمعدات والوسائل والمرافق الموجودة في العين المأجورة، كما يلتزم بتوفير كافة المواد والمعدات والوسائل اللازمة لنظافة المبنى، بحيث لا يلزم الطرف الأول منها أي شيء.
- ١٠-٦ ينفذ الطرف الثاني كافة الالتزامات المذكورة في هذه المادة مباشرة أو عن طريق التعاقد مع شركات مؤهلة وذات خبرة ومرخصة من الجهات الرسمية المختصة في جميع الأحوال لن يؤثر التعاقد مع أي أطراف أخرى على التزامات الطرف الثاني تجاه الطرف الأول.

## المادة الحادية عشرة (التأمين التشغيلي على العين المأجورة):

- ١١-١ يلتزم الطرف الثاني طوال مدة العقد بالحصول على وثيقة تأمين تشغيلي شاملة يحددها الطرف الأول؛ بحيث تغطي جميع الوثيقة جميع ما يدخل تحت الصيانة التشغيلية للعقار، شاملة الأضرار التي قد تصيب الأفراد للمنشآت المأجورة للمساكن، والمرافق الاستهلاكية، مثل التأمين على المنقولات وغيرها.
- ١١-٢ تكون وثيقة التأمين باسم الطرف الثاني وعلى نفقته؛ ويكون الطرف الأول هو المستفيد من مبالغ التغطية التأمينية.
- ١١-٣ لا يجوز للطرف الثاني القيام بأي عمل من شأنه إبطال وثيقة التأمين أو خفض تغطيتها؛ ويكون ضامناً في خفض في مبلغ التغطية التأمينية يحدث بسبب نقصه.

أبعاد  
للتقييم العقاري

- ١١-٤ يلتزم الطرف الثاني بإبلاغ الطرف الأول عن وقوع أي حادث أو أي ضرر موجب للتغطية التأمينية؛ كما أن عليه حينئذ رفع المطالبة التأمينية وتزويد الطرف الأول بالمعلومات حتى صرف مبلغ التغطية.
- ١١-٥ يضمن الطرف الثاني أي ضرر يقع على العين المأجورة عند تفسيره وإخلاله بأي التزام يقع على عاتقه منصوص عليه في هذه المادة.

## المادة الثانية عشرة (انتهاء العقد ورد العقار):

- ١٢-١ عند انتهاء العقد يجب على الطرف الثاني تسليم العقار فوراً بحالة سليمة كما استلمه.
- ١٢-٢ إذا تأخر الطرف الثاني في تسليم العقار؛ فإنه يلتزم بدفع أجرة عن كل يوم تأخير تساوي أجرة اليوم الواحد أثناء مدة العقد الأصلية.
- ١٢-٣ يسلم الطرف الثاني العقار للطرف الأول بناء على محضر موقع من الطرفين أو مندوبيهما؛ وما لم يتم تحرير ذلك المحضر فإن العقار يكون في عبدة الطرف الثاني، ويكون ملزماً بما يترتب على ذلك من مستحقات مذكورة في هذه المادة وفي غيرها من مواد العقد وفقراته.
- ١٢-٤ يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلاله والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الحالة التشغيلية.
- ١٢-٥ يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العقار بالوفاء بكافة الالتزامات المالية المترتبة على منفعة من العين من سداد فواتير الخدمات كالكهرباء والمياه والهاتف والرسوم والضرائب ونحوها.
- ١٢-٦ يلتزم الطرف الثاني بتسليم كافة المستأجرين في المجمع التجاري بانتهاء عقد الطرف الثاني، ونقل كافة العقود السارية إلى الطرف الأول أو أي طرف آخر يعينه الطرف الأول وذلك قبل انتهاء عقد الطرف الثاني بثلاثة أشهر.
- ١٢-٧ يلتزم الطرف الثاني قبل انتهاء عقده بشهر على الأقل بتسوية المبالغ الإيجارية التي استلمها مقدماً عن المدة التالية لمدة عقده، ودفع هذه المبالغ للطرف الأول.
- ١٢-٨ يلتزم الطرف الثاني بتسليم كافة البيانات والعقود المتعلقة بالمستأجرين وذلك قبل تاريخ انتهاء عقده بسنة أشهر.
- ١٢-٩ يلتزم الطرف الثاني قبل تاريخ انتهاء عقده بثلاثة أشهر بتسليم الطرف الأول كافة المستندات والعقود المتعلقة بتقديم الخدمات، وشركات الإدارة والتسويق والصيانة والنظافة والأمن وغيرها من خدمات.
- ١٢-١٠ يلتزم الطرف الثاني بتسليم مقدمي الخدمات كتابياً بإحلال الطرف الأول محل الطرف الثاني وأو بإلغاء العقود معهم بحسب رغبة الطرف الأول وهو ما يتطلب تصفية الحسابات معهم.

## المادة الثالثة عشرة (استرداد العقار من قبل أمانة نيوك):

- ١٣-١ في حالة إنهاء عقد الاستثمار قبل انتهاء مدته من قبل أمانة منطقة نيوك (أو أي جهة حكومية مختصة) واسترداد العقار لأي سبب كان؛ فلا يحق للطرف الثاني المطالبة باسترجاع أي قيمة إيجارية دفعها للطرف الأول عن المدة السابقة لتاريخ الاسترداد.
- ١٣-٢ يلتزم الطرف الثاني بالتوقف عن استعمال العقار بعد التاريخ المحدد للإخلاء، ويلتزم بإخلاله وتسليمه حسب التاريخ المحدد للإخلاء من قبل الجهة المختصة.

## مستندات العقار – عقد إيجار

- ١٣-٣ تحتجب أجرة العقار عن لمدة الفعلية التي استخدم الطرف الثاني فيها العقار حتى تاريخ الإخلاء المحدد من قبل الجهة المختصة، ويلتزم الطرف الأول بإعادة الأجرة المدفوعة عن الفترة المتبقية من السنة الإيجارية.
- ١٣-٤ يلتزم الطرف الثاني - عند إبلاغه باسترداد العقار - بإيصال كافة مستأجري المعارض والوحدات في التجمع التجاري وفقاً لتعليمات الطرف الأول - بتحويل عقودهم أو إياها لها ووجوب تسليم معارضهم، وعليه عندئذ لسموية الإيجارات وإرجاع المبالغ الإيجارية التي دفعها المستأجرون عن المدة المتبقية من عقودهم.
- ١٣-٥ لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بالمطالبة بأي تعويض عند استرداد العقار من قبل أمانة منطقة تبوك (أو أي جهة حكومية مختصة).
- ١٣-٦ إذا كان إنهاء عقد الاستئجار قبل انتهاء مدته من قبل أمانة منطقة تبوك (أو أي جهة حكومية مختصة) واسترداد العقار كان بسبب تفرط أو تعد من الطرف الثاني، أو تقصير في التزاماته الواجبة؛ فيحق للطرف الأول الرجوع على الطرف الثاني بالتعويض الجائر للأضرار التي لحقت، عما فاته من كسب وما لحقه من خسارة.

المادة الرابعة عشرة | التنازل عن العقد:

- ١٤-١ يحتفظ الطرف الأول بحقه في التنازل عن حقوقه في هذا العقد لأي طرف آخر دون الحاجة لموافقة وإذن الطرف الثاني.
- ١٤-٢ مع مراعاة ما نصت على المادة الرابعة من هذا العقد: لا يحق للطرف الثاني التنازل عن العقد أو تأجير كامل المبنى للطرف أو أطراف أخرى دون موافقة خطية من الطرف الأول.
- ١٤-٣ لا يجوز للطرف الثاني اتخاذ الحق الناشئ له بموجب العقد ضماناً لأي دين أو أي حق ثابت عليه بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية من الطرف الأول.

المادة الخامسة عشرة | فسخ العقد:

- ١٥-١ يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد والتحلل منه عند إخلال الطرف الثاني بأحد التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.
- ١٥-٢ لا يرغب الطرف الأول في فسخ العقد بموجب المادة (١٠-١٥)؛ فيجب عليه إخطار الطرف الثاني بذلك، وتحديد أجل معين لاستلام العقار.
- ١٥-٣ في حال فسخ الطرف الأول للعقد فيجوز له الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من الطرف الثاني إلى حين لسموية كافة الحقوق.
- ١٥-٤ يلتزم الطرف الثاني - عند فسخ العقد بموجب هذه المادة - بإيصال كافة المستأجرين في التجمع التجاري بفسخ عقده، ونقل نسخة كافة العقود السارية إلى الطرف الأول أو إلى أي طرف آخر يعينه الطرف الأول.

المادة السادسة عشرة | فض النزاع:

- في حال وقوع أي نزاع أو خلاف - لا قدر الله - بين الطرفين بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره؛ فيجب السعي لحلّه ودوناً وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشوئه، فإن تعذر الحل الودي؛ فيحال النزاع للتحكيم للفصل فيه من خلال هيئة تحكيم مكونة من ثلاثة محكمين وفقاً لنظام التحكيم السعودي ولائحته التنفيذية، ويكون التحكيم في مركز التحكيم السعودي في الرياض (SCCA) ووفقاً لقواعده الإجرائية.

المادة السابعة عشرة | القانون وأجيب التطبيق:

يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للشرعة الإسلامية وللأطعمة واللوائح والقرارات ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية، وللبنائ القضائية المستقرة.

المادة الثامنة عشرة | التعانين والمراسلات:

- ١٨-١ جميع المكاتبات والخطابات المرسل على العنوانين الموضحة في صدر العقد منتجة لآثارها النظامية، وتعد التبليغ القضائي بواسطة البريد الإلكتروني الموضح في صدر هذا العقد بمثابة التبليغ لشخص المرسل إليه، سواء لدى المحكمة المختصة أو هيئة التحكم التي تنظر موضوع العقد؛ ويلتزم كل طرف بإيصال الطرف الآخر رسمياً بأي تغيير في بريده الإلكتروني.
- ١٨-٢ تعتبر رسائل البريد الإلكتروني بين الطرفين لعايات هذا العقد عبر عنوانين البريد الإلكتروني المذكورة في صدر العقد بمثابة الخطابات الموقعة.
- ١٨-٣ لا يجوز تغيير العنوانين الموضحة في صدر هذا العقد إلا بإشعار كتابي بوجه للطرف الآخر خلال عشرة أيام عمل اعتباراً من تاريخ التغيير؛ وإلا كانت جميع الإعلانات والمراسلات المرسل إلى العنوان القديم نافذة ومنتجة لآثارها القانونية.

المادة التاسعة عشرة | سوية المعلومات:

- ١٩-١ يتعهد كل طرف للطرف الآخر بالحفاظ على سرية المعلومات الممنوع عنها في سبيل إبرام هذا العقد.
- ١٩-٢ في حال إفشاء أي طرف من طرفي العقد شيئاً من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة للطرف الآخر؛ فيحق للطرف الآخر الرجوع عليه بالتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإفشاء متطلباً للوفاء بالتزامات العقد أو أحدهما، أو مفروضاً بقوة الأنظمة السارية في المملكة.
- ١٩-٣ للطرف الأول الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالعقد وفقاً لما تقتضيه الأنظمة واللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية، ووفقاً لما تقتضيه مصلحة صندوق "الخير ريث" من إفصاح للجهات المختصة و/أو الجمهور.

المادة العشرون | أحكام عامة:

- ٢٠-١ يلتزم طرفا هذا العقد بمبدأ حسن النية في سبيل تنفيذ مقتضاه والغاية منه.
- ٢٠-٢ يعد هذا العقد المرجع في تنظيم علاقة الطرفين، وينسخ أي مفاهات أو اتفاقات أخرى سابقة عليه إذا تعارضت معه.
- ٢٠-٣ لا يعتبر الطرف الأول مسؤولاً عن انقطاع الخدمات العامة عن العقار كالكهرباء والماء والهاتف.
- ٢٠-٤ أقر الطرفان بعدم وجود أية موانع شرعية أو قانونية تمنعهما أو أحدهما من إنفاذ هذا العقد والالتزام بأحكامه، بحيث ينتج آثاره في مواجهتهما بمجرد توقيعهما عليه.
- ٢٠-٥ في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يملك أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند وتبقى بقية بنود العقد صحيحة وناذرة وحجة على طرفيه.
- ٢٠-٦ التفرع للمعتمد في حساب الدد، ابتدائها وانتهائها، هو التقويم الهجري.



## أبعاد للتقييم العقاري

- ٢٠-٧ جميع التسهيلات التي قد يسمح بها الطرف الأول مهما كان نوعها، وكل تأخير أو تساهل منه لمدة من الزمن - مهما طالت - على مخالفة حكم من أحكام هذا العقد؛ لا تشكل حجة للطرف الثاني، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلاً من الطرف الأول، بل له الحق بالمطالبة بحقه ومعاقبة الطرف الثاني متى ما رغبه.
- ٢٠-٨ لا يعتد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يُثبت ذلك التعديل كتابياً وتوقيع الطرفين، ويعتبر هذا العقد نهائياً وياً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه أطرافه.
- ٢٠-٩ يصر هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمخسفين والحارس القضائي ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد.

المادة العادية والعشرون | نسخ العقد:

حرر هذا العقد من نسختي أصل متطابقتين باللغة العربية، وتسلم كل شخص من المتعاقدين نسخة للعمل بموجبها، ولا يُقبل أي تعديل أو كسب وتحوذ ما لم يكن على جميع نسخ العقد وقد وقعنا عليه من قبلهما بعد الإفصاح على جميع بنوده وهماهما له القيم التام الثاني للجهات شرعاً ونظاماً.

المادة الثانية والعشرون | وثائق العقد:

- ٢٢-١ وثيقة العرض المقدمة من شركة الخير المالية للطرف الثاني بتاريخ ١٤٢٩/١١/١٢ هـ، الموافق ٢٠١٨/٠٧/٢٥ م، والموافقة منها.
- ٢٢-٢ عقد الاستثمار الصادر من أمانة منطقة تبوك رقم ١٢٣.٠٠١٢٣ بناءً على خطاب الترسية رقم ٢٨/٧ وتاريخ ١٤٢٣/١٠/١٥ هـ.
- ٢٢-٣ نموذج محضر استلام وتسليم العقار

وعليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق....

عن الطرف الثاني

الاسم: يوسف بن سليمان القاضي

الصفة: رئيس مجلس مديري شركة أبناء سليمان

القاضي للمفاوضات.

الدوقيع:

١٤٢٣/١٠/١٥

١٤٢٣/١٠/١٥

عن الطرف الأول

الاسم: أحمد بن سعود غوث

الصفة: مدير شركة أول المفا

التوقيع:

١٤٢٣/١٠/١٥

١٤٢٣/١٠/١٥

الختم

الختم



أبعاد  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة.  
شارع محمد إبراهيم مسعود ، حي السلامة  
مبنى أوش ، الطابق الخامس ، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض  
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة  
مبنى الدفاع ، الطابق الثاني ، مكتب 106  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

**م. عمار سندي**  
الرئيس التنفيذي  
جوال: +966 50 730 0500  
إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

**م. عمار قطب**  
مدير التقييم  
جوال: +966 55 556 2500  
إيميل: [ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)