

تقرير تقييم

برج إيجانس المكتبي، مدينة الرياض

العميل / شركة الخبير المالية

July 19 , 2020



أبعداد
للتقييم العقاري

V200075

الخبير المالية
Alkabeer Capital



السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم برج إيجانس المكتبي بمدينة الرياض.

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 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة 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
35	24	22	11	9	7	4
- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم - مستندات العقار	- تحليل المخاطر على العقار - منهجية التقييم - أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية) - ملخص القيمة	معلومات الملكية	- النقل العام - العقار على مستوى المدينة - العقار على مستوى الحي - وصف العقار - صور العقار	- الملكية الفكرية و إعادة النشر - السرية وحفظ المعلومات - الافتراضات والافتراضات الخاصة - التقييم تحت حالات عدم اليقين	- القدرة على التقييم - موضوع القيمة - المعايير المهنية - أسلوب التقييم - أساس التقييم - تاريخ التقييم - تاريخ المعاينة - حدود المعاينة - مصادر المعلومات - وثائق التملك	- ملخص التقرير - الشروط والاحكام العامة



المُلخَص التنفيذي

- ملخَص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



أبـعـاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

ملخص التقييم

المعلومات	العناصر
تقييم دوري بغرض إدراج العقار في صندوق ريت	الفرض من التقييم
ملكية مطلقة	الملكية
6/07/2020	تاريخ التعميد
17/10/2019	تاريخ المعاينة
12/07/2020	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
436,640,000	القيمة السوقية (ريال)

- العقار قيد التقييم عبارة عن برج مكتبي يقع في وسط مدينة الرياض بحي المروج على تقاطع طريق العليا مع طريق الملك بن فهد ، تبلغ مساحة الأرض (5,695 م²) . ويبلغ إجمالي مساحة المباني (58,163 م²) وإجمالي المساحة التأجيرية (24,322 م²) .
- يتكون البرج من 27 دور بارتفاع 130 متر عن سطح البحر، ذا إطلالة مباشرة على مركز الملك عبدالله المالي. للبرج مدخلين منفصلين، يتكون البرج من عدة استخدامات، مكتبية ومطعم ونادي صحي ويحتوي على خمسة طوابق مواقف تحت الأرض.
- يبعد العقار عن مطار الملك خالد الدولي حوالي 30.4 كم، ويبعد عن مركز الملك عبدالله المالي حوالي 7.9 كم.
- يقع العقار في حي المروج في شمال وسط مدينة الرياض، تتميز المنطقة بأنها مركز الأعمال والمال لمدينة الرياض. ويتميز بإطلالته المباشرة على مركز الملك عبدالله المالي وسهولة الوصول إليه.
- الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية وهي العاصمة الإدارية لمنطقة الرياض. تعد أكبر مدن السعودية وواحدة من أكبر المدن العربية حيث بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	المروج
الإستخدام	مكتبي
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	310104018345
مساحة الأرض (م ²)	5,695
مساحة المباني (م ²)	58,163
المالك	شركة عقارات العربية المحدودة

- في حال مراجعة العقود التأجيرية، فقد تختلف القيمة صعودا أو هبوطا ويجب الرجوع إلى المقيم لإعادة تقييم العقار.



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من **شركة الخبير المالية** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) **لتقدير القيمة السوقية** للعقار الموصوف لغرض تقييم دوري بغرض إدراج العقار في صندوق ريت.
- 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 وأن التقرير صادر للعميل فقط .
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لل (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 أبـعـاد 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 **برج إيجانس بمدينة الرياض**.

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة 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 خصم التدفقات النقدية.

أساس التقييم:

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 كالآتي:

هي المبلغ المقدر 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 إكراه.

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 12 / 07 / 2020

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 17 / 10 / 2019

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 :

- صك الملكية / الكروكي التنظيمي.
- المخطط المعتمد.
- عقد بيع العقار.
- عقد تأجير العقار / عقد وزارة النقل.
- محضر تسليم البرج لمقاولة الوزارة / تقرير التكاليف المتوقعة.

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



الإفصاح

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

التقييم تحت حالات عدم اليقين :

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020 ، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات.
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والافتراضات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

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 بالعميل 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 مشاركون معتادين في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.
- تم تقييم العقار تحت افتراض إكمال المشروع والبنية التحتية.
- تم تقدير الدخل بعد انتهاء مدة العقد بافتراض تطبيق قرار وزارة المالية بتخفيض الإيجار السنوي بنسبة 20٪.



دراسات الموقع

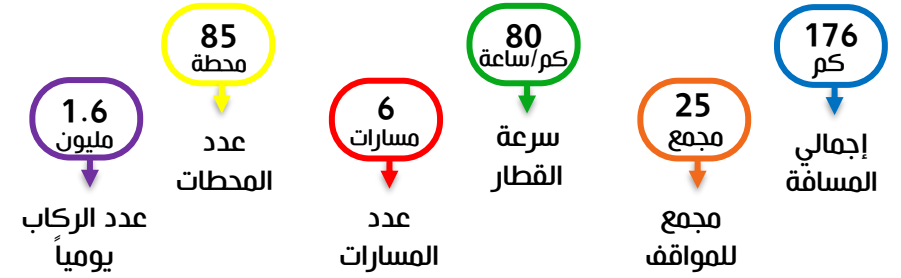
- النقل العام
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- صور العقار



خريطة مسارات مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام مواصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5



أبعداد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة



يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

تعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

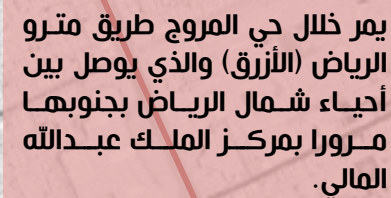
تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مربع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريع المواصلات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 8 كيلو متر تقريبا عن مركز الملك عبدالله المالي، ومسافة 30.4 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي المروج بمدينة الرياض.



العقار على مستوى الحي





أبـعـاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

العقار قيد التقييم عبارة عن برج مكثبي ، مكون من 27 دور و 5 أدوار تحت الأرض، تبلغ مساحة الأرض 5,695 متر مربع.

تبلغ مساحة المباني 58,163 متر مربع، وإجمالي المساحة التأجيرية 24,322 متر مربع.

تشطيب الواجهات الخارجية من الزجاج، والتشطيب الداخلي للمداخل والمساحات المشتركة من الرخام والبورسلان، أما باقي المساحات عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم تشطيب الوحدات حسب مواصفات المستأجر.

تستوعب المواقف السفلية 720 موقف.

عمر العقار 3 سنوات (على أعمال البناء)

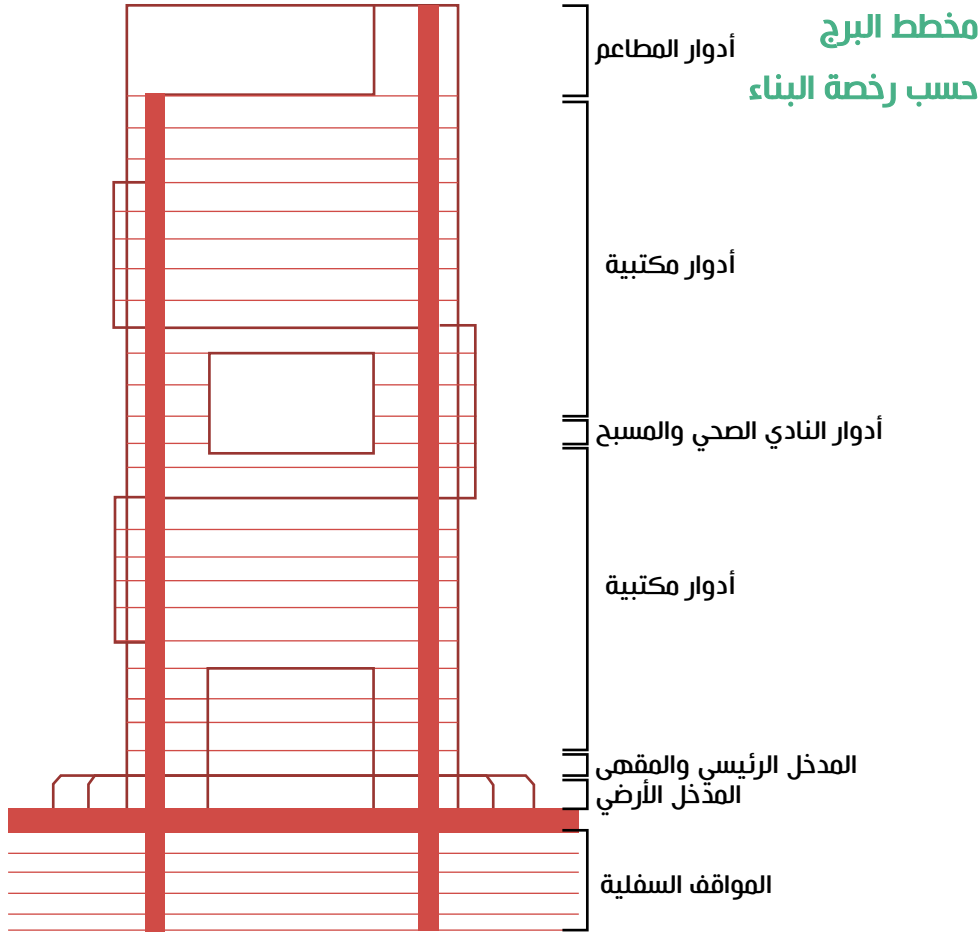




أبعاد
للتقويم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



- العقار عبارة عن برج مكتبي يحتوي على 27 دور فوق سطح الأرض و 5 أدوار مواقف تحت سطح الأرض بإجمالي مساحة مباني 58,163 متر مربع.
- يشمل البرج على منطقة مخصصة لاستخدام المقهى ودور كامل مخصص للنادي الصحي والمسبح على ارتفاع 50 متر.
- تختلف مساحة الأدوار بين 827-1,665 متر مربع
- تستوعب المواقف السفلية الى 720 سيارة.
- واجهة البرج به أربع شاشات تفاعلية.
- المدخل الرئيسي يحتوي على مساحة مخصصة للإستقبال بإضافة الى مساحة مخصصة لمقهى.
- البرج به عدد 12 مصعد كهربائي مقسمة الى 6 مصاعد رئيسية و 4 مصاعد بنورامية خارجية ومصعد للخدمات ومصعد للدفاع المدني.
- يحتوي البرج على مهبط طائرة عامودية.
- البرج مجهز بأنظمة اتصال مركزي ونظام مكافحة حريق ونظام مراقبة متكامل.
- البرج مجهز بنظام تكييف مركزي.
- يحتوي البرج على 4 شاشات تفاعلية.
- يتم تجهيز المبنى حاليا من قبل المقاول لتلبية إشتراطات المستأجر.
- تم الإنتهاء من المرحلة الأولى والمتمثلة في أعمال التشطيبات لدورات المياه والمرافق، تعديل شبكة التيار الخفيفة والقواطع حسب مواصفات المستأجر.
- المرحلة الثانية متمثلة في أعمال كهربائية وميكانيكية وتشطيبات. تم إنجاز 15% من الأعمال.
- المرحلة الثالثة وتشمل فرش الموقع، الأثاث، أنظمة الاتصالات. تم طرح العطاء ولا زال تحت الإجراء.



أبيعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

- الجدول التالي يوضح تفاصيل المساحات التأجيرية:

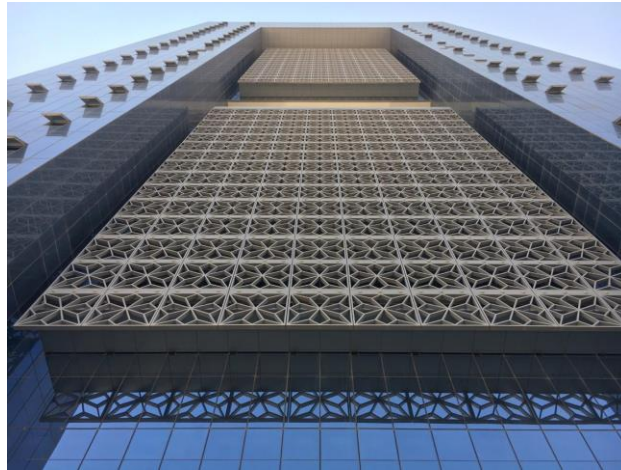
الدور	الإستخدام	عدد الأدوار	المساحة التأجيرية
القبو	مواقف + مستودعات	5	809.01
المدخل الاسفل	مدخل المطعم والنادي الصحي	1	108.10
المدخل العلوي	استقبال + كافية	1	207.47
ميزانين	-	3	1,410.18
دور خدمة	-	1	478.20
الأدوار من 6 - 10	مكتبي	5	5,696.00
دور خدمة	نادي صحي	1	1,136.05
دور خدمة	مسبح	1	1,064.00
الأدوار من 13 - 15	مكتبي	3	1,614.36
الأدوار من 16 - 21	مكتبي	6	6,835.20
الادوار من 22 - 23	مكتبي	2	2,158.90
الدور 24	مكتبي	1	1,051.72
الدور 25	مطعم	1	1,336.10
الدور 26	مطعم	1	417.10
الإجمالي		32	24,322



أبجد
للتقويم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار



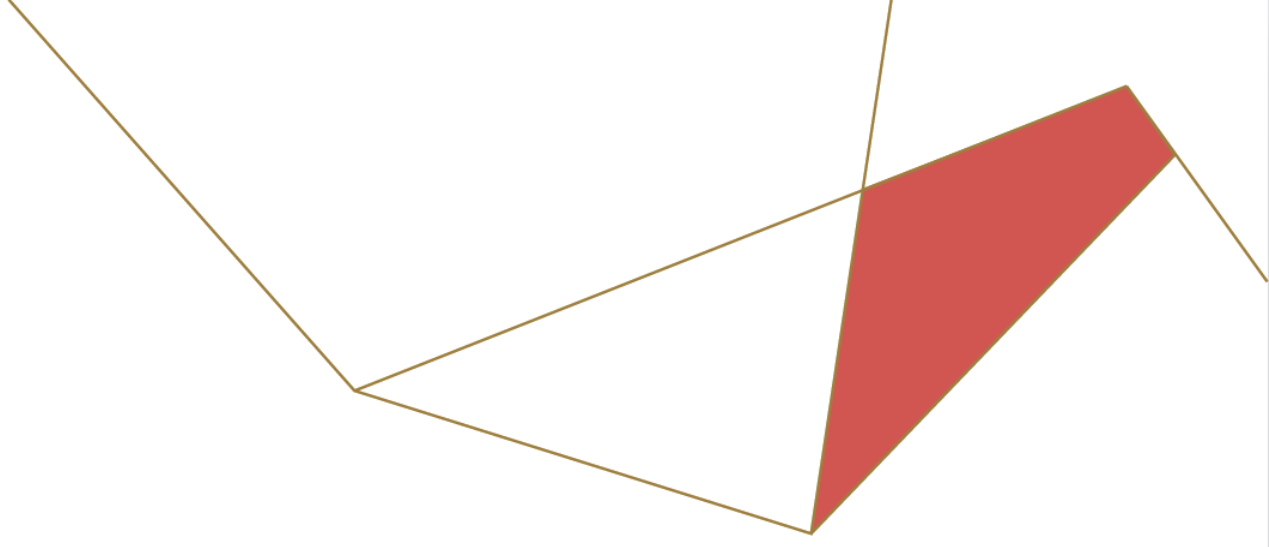


أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





• معلومات الملكية

معلومات الملكية



أبـعـاد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

ملكية العقار :

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.

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة عقارات العربية المحدودة
اسم العقار المراد تقييمه	برج إلجانس المكتبي
رقم القطعة	28 - 27 - 26 - 25
رقم المخطط التنظيمي	2593
المنطقة (عنوان العقار)	البروج
اسم الشارع	طريق الملك فهد
إحداثيات الموقع	24° 45.468'N 46° 39.053'E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 310104018345 تاريخ الاصدار: 1431/12/22 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع :

شمال	طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمال	85	-	ممر مشاه	10	3
جنوبي	85	-	رصيف	-	4
شرقي	67	-	مواقف	20	1
غربي	67	-	مواقف	20	2

* مصادر المعلومات (الصك).



التقييم

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

تحليل المخاطر على العقار

- وقوع العقار قيد التقييم في منطقة مركزية وتحيط بها مجموعة من المشاريع التنموية على مستوى المدينة إقتصاديا وإجتماعيا، يعطيها ميزة ومخاطر منخفضة.
- التوجه الإقتصادي والأعمال للمنطقة المحيطة بمركز الملك عبدالله المالي يجعل الطلب على الموقع قيد التقييم مرتفع.
- حسب قرار وزارة المالية والذي ينص على جميع الجهات الحكومية والجهات التابعة لها أو المرتبطة بها في جميع المحافظات والمدن، بعدم تجديد عقود العقارات المستأجرة حالياً إلا بعد العمل على تخفيضها بنسبة لا تقل عن 20٪، لتصبح في حدود الأسعار السائدة في المنطقة وذلك بالتنسيق المباشر مع الهيئة العامة لعقارات الدولة، فإن عوائد العقار ربما ستتأثر في الفترة القادمة بعد إنتهاء العقد.
- القطاع المكتبي يخضع لمخاطر وهي على النحو التالي:
 - مخاطر سعر الفائدة (تكلفة التمويل).
 - المخاطر الإقتصادية المرتبطة بحالة السوق وأداءه.
 - مخاطر السيولة والبيع.
 - مخاطر الموقع (ظروف وخصائص الموقع).
 - مخاطر تسويقية (ظروف السوق والبحث عن مستأجر).
- فيما يتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية والتي تعتبر غير مؤكدة من نواحي التغير الإقتصادي والتركيبية الإجتماعية وبالتالي أسعار التأجير والشواغر. كما ان اتجاهات العرض والطلب تفرض مستوى نجاح المشروع من عدمه، حيث زيادة الطلب تعكس ارتفاع الأسعار التأجيرية مما ينتج عنه ارتفاع القيمة النهائية للعقار، اما في فترات الركود فإن العكس صحيح.

أسلوب تكلفة الإحلال

منهجية 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 التكلفة:

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن 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 .
- ويقدم الأسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

طريقة تكلفة الإحلال

- تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

طريقة تكلفة الإحلال

تكون هذه الطريقة مناسبة في مثل الحالات التالية:

- إذا كانت تكلفة الأصول الحديثة والمماثلة أكبر من تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم.
- لا يمكن تقديم منفعة مماثلة إلا من خلال إنتاج نسخة طبق الأصل بدلا من إنشاء أصل جديد مماثل.



قيمة الأرض بطريقة المقارنة



قيمة تكلفة إستبدال المباني



قيمة العقار بطريقة التكلفة



التقييم بأسلوب التكلفة



أبجد
للتقييم العقاري

التقييم

التقييم بأسلوب التكلفة

حساب قيمة الأرض

تم إجراء بحث ميداني جمعنا فيه الدلائل والمقارنات وعمل مصفوفة للقيمة النهائية للأرض.

المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	القيمة (ريال)	
2,450	12,000	29,400,000	1
2,200	10,000	22,000,000	2
12,000	14,000	168,000,000	3

مصفوفة القيمة

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
مساحة الأرض (متر مربع)	2,450	2,200	12,000
سعر المتر (ريال/م ²)	12,000	10,000	14,000
الموقع والمؤثرات	0.00%	0.00%	-2.50%
الموقع	0.00%	-5.00%	5.00%
المساحة	0.00%	-2.50%	-10.00%
الواجهات	0.00%	-5.00%	-5.00%
الشوارع	0.00%	-2.50%	-2.50%
سهولة الوصول	0.00%	0.00%	-2.50%
نظام البناء	0.00%	0.00%	-2.50%
المعالم المميزة	0.00%	0.00%	5.00%
الخدمات والمرافق	0.00%	0.00%	5.00%
التفاوض	-5.00%	-5.00%	-10.00%
إجمالي التسويات (%)	-10.00%	-20.00%	-17.50%
القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م ²)	10,800	8,000	11,550
الترجيح (%)	30.00%	35.00%	35.00%
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	10,083		

خريطة موقع المقارنات



الدليل الإرشادي للأسعار

تكلفة المباني تستبعد/تشمل كل من العوامل التالية:

- الدليل الإرشادي للإهلاك
- يعتمد تحديد العمر الافتراضي للمبنى على عدة عوامل، أهمها:
- نوع وإستخدام المبنى.
- جودة الهيكل الإنشائي.
- جودة التشطيبات ونوعها.
- يكن توضيح الأعمار الافتراضية للمباني من خلال الجدول التالي:

- الأسعار أدناه تشمل رسوم الإستشارات وأرباح المقاول وإدارة الموقع.
- الأسعار أدناه تشمل جميع تكاليف البناء بما في ذلك الأسوار والخزانات وتكاليف تنسيق الموقع.
- الأسعار أدناه لا تشمل الأصول المنقولة وتكاليف التمويل.
- يوضح الجدول التالي تكلفة البناء:

العمر الافتراضي (سنة)	الفئة	التصنيف المفصل	التصنيف العام	ID
70	A	مباني إدارية (أكثر من 12 طابق)	إداري	1
	B			2
	C			3

أعلى قيمة ريال/متر مربع	أقل قيمة ريال/متر مربع	الفئة	وحدة القياس	التصنيف المفصل	التصنيف العام	
7,600	4,900	A	ريال/متر مربع – مباني	مباني إدارية (أكثر من 12 طابق)	إداري	1
6,000	4,000	B	ريال/متر مربع – مباني			2
4,400	2,900	C	ريال/متر مربع – مباني			3
2,600	2,200	-	ريال/متر مربع – مباني	مواقف تحت الأرض	مواقف السيارات	5

• المصدر – دليل الأسعار الإسترشادية، الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين 2019

• المصدر – دليل الأسعار الإسترشادية، الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين 2019

تقدير الإهلاك

بناء على المعطيات المتوفرة، فقد تم احتساب إجمالي المساحة المبني بـ 58,163 متر مربع، تم عمل خصم التقادم بنسبة 4% وذلك لمرور فترة ثلاث سنوات على أعمال الإنشاءات.

تؤكد شركة إبعاد للتقييم العقاري بأنها شركة غير متخصصة في مجال المسح والرفع المساحي وتحتفظ بالحق في مراجعة و/أو تعديل تقييمها إذا ثبت تكاليف البناء بخلاف ما هو موضح.

تفاصيل المبني

من خلال الزيارة الميدانية و رخصة البناء، فقد تم حساب تفاصيل المبني على النحو التالي:

الوصف	المساحة (متر مربع)
المبنى الرئيسي	
أرضي	1,285
أول	1,665
الأدوار من 2-4	3,855
الأدوار من 5-9	6,765
الأدوار من 10-13	3,308
الأدوار من 14-18	6,765
الأدوار من 19-21	3,855
الدور 22	1,095
الدور 23	1,095
القبو	
مواقف تحت الأرض	28,475
المجموع	58,163

تقدير التكاليف

بناء على المعلومات السابقة، يمكن ان نلخص تكاليف البناء على النحو التالي:

ID	الدور	المساحة المبنية (متر مربع)	التكلفة (ريال/متر مربع)	إجمالي التكلفة (ريال)
1	المبنى الرئيسي	29,688.00	4,900	145,471,200
2	القبو	28,475.00	2,600	74,035,000
	المجموع			219,506,200

- تم احتساب المساحات بناء على رخصة البناء المستلمة من العميل.

تقدير قيمة العقار:

الوصف	القيمة
العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)	70
عمر المبنى (سنة)	3
الإهلاك (%)	4%
الإهلاك الفعلي (%)	4%
تكاليف الإنشاء قبل الإهلاك (ريال)	219,506,200
تكاليف الإنشاء بعد الإهلاك (ريال) مقربة	210,700,000
قيمة الأرض (ريال) مقربة	57,400,000
إجمالي قيمة العقار (أرض+ مباني) (ريال)	268,100,000



التقييم بأسلوب الدخل (طريقة خصم التدفقات النقدية)

منهجية 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 أسلوب الدخل مؤشر 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 العقاريين ومستثمرون محليين لقياس حساسية الأرقام.

الإفراضات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للبرج هو 30,000,000 ريال، وذلك لمدة 5 سنوات تبدأ من تاريخ إتمام الإستحواذ. وتم إفتراض اسعار تأجير حسب السوق كما يلي:

المستودعات	النادي الصحي	مكتبي	
250	850	1,332	سعر التأجير
809	2,254	21,259	المساحة التأجيرية
202,253	1,915,985	28,317,361	الدخل
30,435,598			إجمالي الدخل

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 7.00٪

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العقود الموقعة، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم معين للاستخدام المكتبي للفترة الأولى حسب العقود 7.50٪ ومعدل خصم 8.50٪ للفترة المتبقية.

معدل تضخم

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



أبي
للتقييم العقاري

التقييم

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم. تم الأخذ في الاعتبار العقد بين شركة الخير وشركة آل سعيديان وإفتراض أسعار تأجير حسب السوق للفترة المتبقية:

السنوات	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
نسبة الإشغال السنوية (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
مجمل الدخل المتوقع - GPI (ريال)	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	33,783,514	34,392,226	35,000,938	35,609,650	36,218,362
تكاليف الائتمان والشواغر (%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	0	0	0	0	0	3,378,351	3,439,223	3,500,094	3,560,965	3,621,836
مجمل الدخل الفعلي - GEI (ريال)	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,405,163	30,953,004	31,500,844	32,048,685	32,596,526
نسبة الدخل الإضافي (%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	15%	15%	15%	15%	15%
إجمالي الدخل الإضافي (ريال)	0	0	0	0	0	4,560,774	4,642,951	4,725,127	4,807,303	4,889,479
مجمل الدخل الفعلي - GEI (ريال)	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	34,965,937	35,595,954	36,225,971	36,855,988	37,486,005
نسبة مصاريف التشغيل (%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
المصاريف التشغيلية - OE (ريال)	0	0	0	0	0	3,496,594	3,559,595	3,622,597	3,685,599	3,748,600
صافي الدخل التشغيلي - NOI (ريال)	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	31,469,344	32,036,359	32,603,374	33,170,389	33,737,404
التخارج										481,962,919
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	28,934,569	26,915,878	25,038,026	23,291,187	21,666,221	20,092,044	18,851,671	17,682,331	16,580,506	237,582,743
قيمة العقار (ريال) (مقربة)	436,640,000									

- في حال مراجعة العقود التأجيرية، فقد تختلف القيمة صعودا او هبوطا ويجب الرجوع إلى المقيم لإعادة تقييم العقار.

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

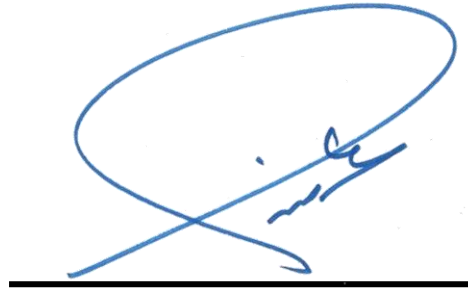
- القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل (طريقة خصم التدفقات النقدية) بتاريخ 12 / 07 / 2020 هي:
- 436,640,000 ريال (أربعمائة وستة وثلاثون مليوناً وستمائة وأربعون ألف ريال سعودي).



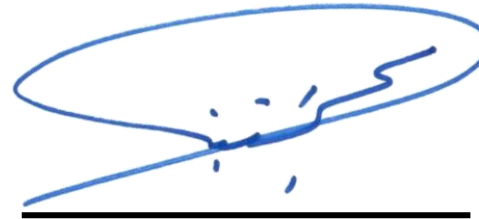
ختم الشركة

س. ت: 4030297686

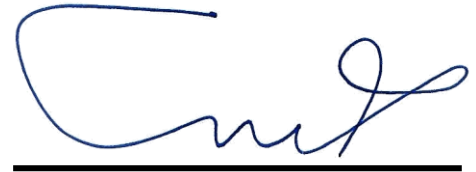
تسجيل شركة مهنية: 781 / 18 / 323



م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي
عضوية رقم: 1210000219
زميل



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



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



الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

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

- تسهّل لعملية قراءة المعايير ولتفادي 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 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 السوقية 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.





الحمد لله وحده والعائلة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض ٢٥ و قطعة الأرض ٢٦ و قطعة الأرض ٢٧ و قطعة الأرض ٢٨ من المخطط رقم ٢٥٩٣ الواقع في حي المروج بمدينة الزمامة .

وحدودها وأموالها مكانا لها
شعاباً: من شعاب عرض ١٠٠
غزياً: رصيف من مشاة
شعاباً: مواضع بينها شارع ١٢٠
غزياً: مواضع بينها عرض ٢٠
ومساحتها: (٦٩٦٥) خشباً وألوف وسناعات وخمسة وتسعون من مربعات شط
والسند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥٢٣٠ و ٥٥ جـ ٢١ / ٢ / ١٤١٦ هـ
قد التفتت ملكيتها لـ شركة عقارات البرية المحدودة في الصومال فيجوز من تشاري رقم ١٨٨٣٠٠١٠١٠١٢٥٠ / ٥ / ١٤٢٥
١٠ بتمن وتدره ١١٨٠٠٠٠ مائة و ثلاثة عشر ألفاً وتسعة مائة وتسعة آلاف ريال
وعليه جرى التأكيد تنقيحاً ١٢٢ / ٢٢ / ١٤٢١ هـ لاستخدامه، ووصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مستورع

كاتب العدل

عبد العزيز بن ناصر بن ابراهيم السليمان

1. *Introduction*37



أبعاد للتقييم العقاري

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

- 3-1 اتفقت الأطراف المتعاقدة على أن تكون قيمة الحصص النقدية مبلغ وقدره (260,000,000) مئتان وستون مليون ريال سعودي فقط لا غير، ويشار إليها فيما بعد بـ "قيمة البيع النقدي"، وتندفع من قبل الطرف الأول بتيك مسدوق وذلك حسب الآلية الموضحة بالملاحق رقم (1).
- 3-4 اتفقت الأطراف المتعاقدة على أن تكون قيمة الحصص العينية مبلغ وقدره (154,000,000) مائة وأربع وخمسون مليون ريال سعودي فقط لا غير، ويشار إليها فيما بعد بـ "قيمة البيع العيني"، وتندفع بموجب تسجيل وحدات استثمارية في صندوق الخير ريت لصالح الطرف الثاني، بحيث يصدر الطرف الثالث عدد وحدات جديدة في الصندوق بسعر للوحدة وفقاً لما سيتم تحديده كما هو موضح في الآلية المذكورة في المادة الرابعة، وتُسجل تلك الوحدات باسم الطرف الثاني.
- 3-5 يُفوض الطرف الثاني بموجب هذا العقد كل من الطرف الأول و/أو الطرف الثالث تفويضاً رسمياً لتمثيل قيمة البيع النقدي مباشرة من خلال إيداعه بحساب الطرف الثاني لدى البنك المقرض (البنك السعودي الإسلامي) و/أو بحسب أي توجيهات قد يصدرها البنك المقرض للطرف الأول و/أو للطرف الثالث وذلك وفقاً لخطاب عدم الممانعة الموضح في الملحق رقم (1) بقرض إتمام الإقراض لصالح الطرف الأول بعد فك وشطب الرهن، وبدون أدنى اعتراض من الطرف الثاني على ذلك في الحاضر والمستقبل.
- 3-6 يُفوض الطرف الثاني بموجب هذا العقد الطرف الثالث تفويضاً رسمياً لتسجيل وإيداع الوحدات الخاصة بالحصص العينية باسم الطرف الثاني بما لا يتعارض مع خطاب عدم الممانعة وتحديد آلية الاستعواء الموضح في الملحق رقم (1).

المادة 10: إيداع آلية احتساب سعر الوحدة:

يشير ويلترم الطرف الثاني بعلمه التام الثاني لأي جالة شرعاً أو نظاماً أو غيباً بأن هذا الاستعواء يندفع عنه زيادة رأسمال صندوق "الخير ريت" وذلك عن طريق قبول مساهمات نقدية و/أو عينية، ويقوم مدير الصندوق بإصدار وحدات جديدة إضافية في الصندوق وذلك بعد أخذ الموافقات اللازمة من هيئة سوق المال وحزمة وحدات الصندوق، وسوف يتم إصدار الوحدات بالقيمة الاسمية والتي تتماهى 10 رس للوحدة في حين أنه سيتم احتساب سعر الاشتراك في الوحدات الجديدة (أو سعر الطرح المتخف) وذلك حسب آلية تسعير الوحدات الإضافية والتي تعتمد على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (weighted Average) بناء على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية، وبما لا يتجاوز سبائك الأصول للوحدة وفقاً لأخر قوائم مالية مدققة أو حسب ما تعتمد عليه السوق المالية.

يقر الطرف الثاني بعلمه التام وبما ينفي أي جالة شرعاً أو نظاماً أو غيباً بأنه قد تغير سعر الوحدة عند الاستعواء ولأن الإخراج من سعر اشتراك الوحدة الذي سيتم احتسابه نظير القيمة العينية لشراء العقار، وبالتالي ينسحق حق الطرف الثاني في الاعتراض على سعر اشتراك الوحدة المشتكك وفق الآلية المتفق عليها مسبقاً، كما يتغيرم الطرف الثاني

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

البرماني كضمان قليل التسهيلات البنكية التي تم منحها لصالح شركة آل سعيدان للعقارات وجنوبي العقار على مكتب إدارية بالإضافة إلى بعض المرافق والمواضع تقاسمها في المحقر رقم (3) ويشار إليها فيما بعد بـ (العقار)

وبما أن الطرف الأول بصفته الحافظ لأسلوب الصندوق العقاري المسحى بـ "الخير ريت" يشار إليه فيما بعد بـ (الصندوق)، والذي بدوره الطرف الثالث، ويرغب في الاستعواء على العقار المذكور لصالح الصندوق من خلال نقل ملكيته بالإقراض للطرف الأول، وحيث أن هذه الرغبة قد لاقت قبولا لدى الطرف الثاني، وبما أن الطرف الثاني يقر بأن العقار المبيع خالي من أي موانع شرعية أو نظامية التي تحول دون نقل الملكية، بعد تحريره من قيمة التسهيلات البنكية لشراء إليها بعاليه والتي التزم الطرف الثاني بسداد جميع التسهيلات البنكية على العقار المبيع والمزخون لصالح البنك المقرض بموجب الضمك المذكور وفك وشطب الرهن، وبناء عليه فقد التفت بإرادة جميع الأطراف المتعاقدة ليلجأ وقبول صريح وصريح على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط التالية:

المادة الأولى: صيغة التمهيد:

يعد التمهيد السابق وجميع الوثائق من المرفقات والملحق المذكورة في المادة الخامسة عشرة جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتضمن ومكتفى له.

المادة الثانية: موضوع العقد:

باع وأسقط وتنازل وكفالة الضمانات الشرعية والنظامية الطرف الثاني للطرف الأول، القابل لذلك كامل أرض وبناء العقار المسحى "إيجاس تاور" والمذكور في المبيد أعلام، مقابل سداد الطرف الأول للطرف الثاني القيمة المذكورة في المادة الثالثة من هذا العقد.

المادة الثالثة: الثمن:

3-1 اتفقت الأطراف المتعاقدة على أن يتم سداد ثمن العقار المبيع محل التعاقد وفقاً لهذا العقد بعد إصدار خطاب رسمي من البنك السعودي الإسلامي (البنك المقرض) بنس على عدم الممانعة من إتمام عملية الاستعواء من خلال نقل ملكية أرض وبناء العقار المبيع محل هذا العقد بالإقراض لصالح الطرف الأول و/أو لأي جهة يحددها الطرف الثالث لهذا الغرض مع فك وشطب الرهن والموضح في الملحق رقم (1) والتي تمثل موافقة كل من البنك السعودي الإسلامي والطرف الأول والطرف الثاني على تنفيذ عملية الاستعواء للموضحة في الخطاب المشار إليه في هذا البند دون معارضة أي من الأطراف المذكورة في هذا البند أو الاعتراض، والتي يشار إليها فيما بعد بـ (خطاب عدم الممانعة).

3-2 اتفقت الأطراف المتعاقدة على أن أجمل سعر البيع هو (414,000,000) أربعة مائة وأربعة عشر مليون ريال سعودي فقط لا غير، ويشار إليها فيما بعد بـ "قيمة العقار"، على أن يتم دفعها نقداً وعبداً وفقاً للتفصيل التالي:

1. 100,000,000

2. 100,000,000

3. 100,000,000

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد بيع عقار

الحمد لله وبعد، فله بعون الله تعالى وتوفيقه في يوم الخميس بتاريخ ١٤/٨/١٤٤١ هـ الموافق ١/٩/٢٠٢٠ م صرح هذا العقد في مدينة الرياض بين كل من:

الأول: السادة/ شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: 1010893802 وتاريخ 19/10/1438 هـ، مسندة بمدينة الرياض، وعنوانها: الرياض-طريق العروبة، ص ب 34153، الرمز البريدي: 113330، البريد الإلكتروني: ghoush@alkhabeer.com، بصفتها الحافظة لأسلوب صندوق "الخير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول)، وتُشلتها في التوقيع على هذا العقد السيد/ أحمد بن سعود فوث، بصفته مدير الشركة ويشار إليها فيما بعد بـ (الطرف الأول و/أو المشتري).

ثانياً: شركة آل سعيدان للعقارات، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة، مقيدة بالسجل التجاري رقم 1010021678 وتاريخ 17/5/1399 هـ، مسندة بمدينة الرياض، وعنوانها: الرياض-حي النخيل طريق الملك فهد - رقم المبنى 1200، ص.ب. 4050، الرمز البريدي 11491، هاتف رقم: 0114944444 البريد الإلكتروني: investment@salsadan.com، بصفتها المالك الشرعي للعقار المسحى "إيجاس تاور"، وتُشلتها في التوقيع على هذا العقد السيد/ إبراهيم بن محمد بن عبدالله بن سعيدان، بصفته رئيس مجلس الإدارة للشركة ويشار إليها فيما بعد بـ (الطرف الثاني و/أو البائع و/أو المالك الشرعي).

ثالثاً: السادة/ شركة الخير المالية، وهي شركة مساهمة مختلطة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: 4030177445 وتاريخ 14/3/1429 هـ، مسندة بمدينة جدة، ومخصصة من هيئة سوق المال السعودية بالترخيم رقم 37-07074 للعمل في مجال أعمال الأوراق المالية، وبها نشاط إدارة صناديق الاستثمار، وعنوانها: جدة طريق المدينة الطالع بجوار مبنى المأمون بلازا، ص.ب. 128289 الرمز البريدي 21362، هاتف رقم: 6588888 البريد الإلكتروني: h.baroom@alkhabeer.com، بصفتها مدير "صندوق الخير ريت"، وتُشلتها في التوقيع على هذا العقد السيد/ هشام بن عمر باروم، بصفته نائب الرئيس التنفيذي للشركة ويشار إليها فيما بعد بـ (الطرف الثالث و/أو مدير الصندوق).

أقرت الأطراف المتعاقدة بأكملهم أمليهم المعنوية شرعاً ونظاماً على هذا العقد والتصرف فيما بينهم، حيث تنفقوا على ما يلي:

التتميد:

لما كان الطرف الثاني يمتلك كامل أرض وبناء العقار المسحى "إيجاس تاور" والكان في مدينة الرياض، بحي المرفج، بالقرب من تقاطع طريق الملك فهد والطريق الدائري الشمالي، ولأنه على قطع الأرض رقم 25 و 26 و 27 و 28 من المخطط رقم 2593، بمساحة أرض إجمالية قدرها: (5,695) م² خمسة آلاف وستة وخمسة وتسعون متر مربع، بموجب ضمت الملكية للمزخون رقم (314004007535) والمصدر بتاريخ 20/05/1441 هـ، من كتابة العدل بوسط الرياض والمسجل باسم شركة آل سعيدان للعقارات والمشار إليها بالتمسك المذكور، والمزخون لصالح البنك السعودي

1. 100,000,000

2. 100,000,000

3. 100,000,000



أبعاد للتقييم العقاري

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

- الصندوق مع فك و شطب الرهن الخاص بالفرض المبرم بضمان العقار المبيع محل التعاقد، وذلك قبل تاريخ إبراز العقار وبناء على خطاب تحديد آلية الاستحواذ المبين في الملحق رقم (1).
- 7-4 يقر ويضمن الطرف الثاني بعدم وجود أسباب فنية تحول دون استخدام العقار المبيع كعقار مكاتب تجارية، كما يقر بعدم وجود أي مخالفات في البناء والتأجير يسد أو أي مخالفات أو غرامات متعلقة بالعقار يكون قد تم فرضها قبل تاريخ إبراز العقار.
- 7-5 على الطرف الثاني، قبل إبراز العقار، الالتزام بتسليم الطرف الأول كافة المستندات الرسمية المطلوبة باستجابه الأصولية حسب ما هو موضح في الملحق رقم (2)، محضر الاستلام والتسليم.
- 7-6 يلتزم الطرف الثاني بأي متريات مالية (إله أو عليه) تتعلق بالخصايا القائمة التي يكون طرفاً فيها قبل تاريخ إبراز العقار أو المستقبلة التي تتعلق بمنظمة عن فترة تسبق تاريخ إبراز العقار للطرف الأول و/أو الجهة التي يحددها الطرف الثالث.

المادة الثامنة التزامات الطرف الثالث:

يلتزم الطرف الثالث بكافة حقوق الطرف الثاني التي كفلتها أنظمة هيئة السوق المالية ولوائحها المنظمة للتصديق العقارية وصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، فيما يخص الحصص العينية المساهم بها الطرف الثاني في الصندوق.

المادة التاسعة فصق العقد:

يحق لجميع أطراف هذا العقد- بما فهم الطرف المنسب في عدم الإفراج- فصق هذا العقد والتحلل من البيع والتزجج عنه في حالة عدم الإفراج بعد مضي 60 يوماً من تاريخ توقيع هذا العقد لأي سبب كان، ولا ينشأ عن هذا الفسخ أي حق في التعويض لأي طرف من أطرافه على طرف آخر بموجب هذا الفسخ.

المادة العاشرة الإشعارات والمراسلات:

- 10-1 جميع الإشعارات والمراسلات والمكتابات والخطابات بين أطراف هذا العقد تكون باللغة العربية.
- 10-2 جميع الإشعارات والمراسلات والمكتابات والخطابات التي تجري بين أطراف هذا العقد تكون على العنوانين الموضحة في صدر العقد ومنمعة لتأريها الرسمية والنظامية، وتكون التبليغ الضمني وفق الأنشطة العامة في الدولة.
- 10-3 لا يجوز تغيير العنوانين الموضحة في صياغة هذا العقد إلا بإشعار كتابي بوجه للطرف الآخر خلال خمسة أيام عمل اعتباراً من تاريخ التغيير، وإلا كانت جميع الاتصالات والمراسلات المرسلة إلى العنوان القديم نافذة ومنمجة لتأريها النظامية.

المادة العاشرة عشرة: حرية المعلومات:

- 11-1 يتعهد كل طرف للأطراف الأخرى بالحفاظ على سرية المعلومات الممنوع عنها في سبيل إبرام هذا العقد.
- 11-2 في حال إفشاء أي طرف من أطراف هذا العقد شيئاً من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة لطرف آخر، فيحق للطرف المتضرر الرجوع عليه بالتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإفشاء متطلباً للوفاء بالتزامات هذا العقد أو أحدها، أو مغرضاً بقوة الأدلة السرية في المملكة.

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

العقار بحيث يقوم الطرف الثاني بتسليم أي دفعات إيجارية تكون مستحقة للطرف الأول من اليوم التالي لتاريخ الإفراج من خلال شيك مصدق باسم الطرف الأول يسلم فور إبراز العقار.

المادة السادسة شروط الصندوق وأحكامه:

- 6-1 يقر الطرف الثاني فيما يخص الحصة العينية بموافقة على شروط وأحكام الصندوق.
- 6-2 يلتزم الطرف الثاني (كونه مالكاً لوحدات استثمارية نظير حصة عينية) أن يتقيد بعدم تداول تلك الوحدات الاستثمارية لمدة سنة أو بأي فترة يحددها النظام أو تشير إليها هيئة السوق المالية بشكل كتابي: ابتداءً من تاريخ إدراج الوحدات في السوق السعودية لتداول.
- 6-3 يقر الطرف الثاني بعلمه وموافقة على احتمال تغير بعض الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق المرفقة، وذلك هذا العقد بشكل غير جوهري نتيجة لأي متغيرات أو متطلبات تنظيمية أو لأي أسباب أخرى ليس للطرف الأول والثالث علاقة مباشرة بها.
- 6-4 يلتزم الطرف الثاني بكافة أنظمة هيئة السوق المالية ولوائحها المنظمة للتصديق العقارية وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة وذلك بصقله مالك لجزء من وحدات الصندوق.
- 6-5 في حال طلب الطرف الثاني تسجيل الوحدات الخاصة بالحصة العينية لأي طرف آخر، يلتزم الطرف الثاني بالحصول على موافقة الطرف الآخر فيما يتعلق بما يورد بهما.

المادة السابعة التزامات الطرف الثاني:

- 7-1 يلتزم الطرف الثاني بالتوقيع على كافة المستندات اللازمة للاشتراك بالصندوق، وهي على سبيل الجهر: شروط وأحكام الصندوق ونموذج الاشتراك في الصندوق والملاحق المرفقة في هذا العقد و أي إقرارات أخرى ذات علاقة بالصندوق والتي قد تنطبقها هيئة السوق المالية و/أو السوق السعودية (تداول).
- 7-2 باستثناء التسهيلات الائتمانية المشار إليها في التمهيد الخاص بهذا العقد، فإنه يقر ويضمن الطرف الثاني بأن العقار المبيع خالي من كافة الحقوق الشخصية والحقوق العينية الأصلية منها والتبعية، ومن كل شائبة تمنع انتقال ملك أو منفعة العقار المبيع محل التعاقد للطرف الأول أو إلى أي جهة يحددها الطرف الثالث لهذا الغرض، كما يقر بعدم وجود أي مانع شرعي أو نظامي أو مالي يمنع من إبرام هذا العقد أو وجود ما قد يؤثر في صحته واكتماله، و يقر بعدم تصرفه في هذا العقار بأي نوع من أنواع التصرفات النافذة أو الممنوعة أو المضررة أو المفيدة للملكية سوى الضمانة المقدمة على العقار المسالف الإشارة إليها بالتشهد أعلاه، كما يضمن عدم تعرضه هو أو تعرض الغير في ملكية الطرف الأول للعقار المبيع.
- 7-3 يلتزم الطرف الثاني بإصدار خطاب عدم ممانعة من البنك السعودي الريسالي بضمان الموافقة على نقل ملكية العقار محل الاستحواذ لسالمال الطرف الأول أو إلى أي جهة أخرى يفرضها الطرف الثالث كحافضة لسؤل

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

يعدم أحقيته في الادعاء بالعين أو بالغرض أو بالتعديل أو غيرهما من التدفق في الحال أو الاستقبال فيما يتعلق بهذا التغيير في سعر الوحدة.

المادة الخامسة الإفراج والتسليم:

- 5-1 يقر الطرف الأول والثالث بعلمهما وبما ينفي أي جهالة شرعاً أو نظاماً أو غشياً بأنها قد علمتا عقار المبيع محل التعاقد وانبوا من أعمال نفي الجهالة الفنية والمالية والنظامية، وأن العقار موافق للمواصفات التي أبرم العقد على أساسها.
- 5-2 يلتزم الطرف الأول والثالث عند توقيع هذا العقد بالتوقيع على محضر استلام وتسليم العقار والمستندات (ملحق 2) قبل موعد الإفراج ب (3) أيام على الأقل شريطة أن يقوم الطرف الثاني بتوفير جميع المستندات المطلوبة في المحضر، ولا يحق للطرف الأول و/أو الثالث الرجوع على الطرف الثاني أو المطالبة بإفراج العقار مالم يتم التوقيع على هذا المحضر.
- 5-3 بناءً على طلب أي من الطرفين الأول والثالث، يلتزم الطرف الثاني بالتزجج بتسليم العقار للطرف الأول وحجز موعد للإفراج وإبلاغ الطرف الأول وإبلاغ البنك بالموعد المحدد لإتمام الإفراج قبل أسبوع من تاريخه أو بحسب ما يحدده أي من الطرفين الأول أو الثالث، وإتمام إجراءات إفراج العقار لدى كاتبة العدل المختصة أو أي جهة متعددة أخرى لسالمال الطرف الأول.
- 5-4 يكون موعد الإفراج لدى كاتبة العدل أو أي جهة معتمدة أخرى خلال فترة أقصاها 60 يوماً من تاريخ توقيع هذا العقد. ويتم الإفراج لدى كاتبة العدل المختصة باسم الطرف الأول و/أو لأي جهة يحددها الطرف الثالث لهذا الغرض، بموجب إقرار خطي صادر من الطرف الأول والثالث بتحديد أي جهة أخرى، خلال مدة أقصاها 10 أيام قبل تاريخ الإفراج المتفق عليه بين الطرفين الثاني والثالث.
- 5-5 يسلم الطرف الثاني العقار غالباً من الموانع الشرعية والنظامية والممانعة لانتقال الملكية للطرف الأول و/أو لأي جهة يحددها الطرف الثالث لهذا الغرض بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين والموضحة صياغته في الملحق رقم (2)، أو مندوبيهما، ولا يعتبر التسليم صحيحاً ومنطقاً لأثره ما لم يجر هذا المحضر.
- 5-6 يلتزم الطرف الثاني بتسليم كافة المستندات التنظيمية والهندسية الأصلية والإلكترونية المتعلقة بالعقار المبيع والمتنصوص عليها في محضر استلام وتسليم العقار والمستندات (ملحق 2)، وقر الطرف الأول والثالث بعلمهما وبما ينفي أي جهالة شرعاً أو نظاماً أو غشياً بأنها يتوقع الطرف الأول و/أو الجهة التي يحددها الطرف الثالث هذا على المحضر يكون جميعهم قد استلموا جميع المستندات المطلوبة، ولا يُقبل منهما أي ادعاء بخلاف ذلك.
- 5-7 يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العقار بوفاء بكافة التزامات المالية على العقار. من فواتير الخدمات والرسوم والضرائب وتوصيها بما يشمل ضريبة القيمة المضافة المتخلفة بإيجار العقار، والمستحقة قبل تاريخ إفراج العقار حتى وإن تمت المطالبة بها بعد تاريخ الإفراج.
- 5-8 اتفق الطرفان الأول والثاني على تسوية المبالغ الإيجارية المستحقة من الطرف الثاني عن المدة بعد إفراج العقار بحيث يستحق الطرف الأول القيمة الإيجارية من اليوم التالي لتاريخ إفراج العقار: على أن تُجرى التسوية فور إفراج



أبي
التقييم العقاري

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

المادة السادسة عشرة من العقد:

حرر هذا العقد من ثلاثة نسخ أسلمة تحتوي كل نسخة على عدد ستة عشر مادة مطابقة باللغة العربية، وتسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم ولا يُقبل أي تعديل أو كشط ونحوه ما لم يكن على جميع نسخ العقد وقد وقع عليه من قبلهم بعد التأمل على جميع بنوده وفيهم لم يقيم التام الداعي للجهالة شرعاً ونظاماً.

وعليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق.....

المخول بالتوقيع من الطرف الأول المخول بالتوقيع من الطرف الثاني

الاسم: أحمد بن سعود غوث الاسم: إبراهيم بن محمد بن عبدالله بن سعيدان

الصفة: مدير شركة أول الفلا الصفة: رئيس مجلس إدارة شركة آل سعيدان للعقارات

التوقيع: التوقيع:

الغتم:

شركة أول الفلا العقارية
للغتم: ٢٠١٠٨٩٢٨٠٤
المخول بالتوقيع من الطرف الثالث

الاسم: هشام بن عمر ياروم

الصفة: نائب الرئيس التنفيذي

التوقيع:

الغتم:



Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

14-11 في حال إخلال أحد أطراف هذا العقد في تنفيذ أو تفسير أي بند من بنوده فيلتزم الطرف المخل من خلال نسوية ودية و/أو قضائية بتعويض الطرف المتضرر بالتعويض المساوي لتجسيم الضرر المترتب على هذا الإخلال.

المادة الخامسة عشرة من العقد:

15-1 تعتبر الملاحق والوثائق المذكورة أدناه -أو أي ملاحق تطاف مستقبلاً بموافقة الطرفين الكتابية- جزءاً لا يتجزأ من العقد وبمكمله له، وذلك وفقاً للتفصيل التالي:
15-2 ملحق رقم (1): خطاب عدم الضمانة وتحديد آلية السداد العيني والتفصيلي للموجهة لبيئة السوق المالية.
15-3 ملحق رقم (2): محضر استلام وتسليم العقار والمستندات.
15-4 ملحق رقم (3): تفاصيل مكونات العقار.
15-5 ملحق رقم (4): خطاب عرض الاستحواذ المبدئي المقدم من قبل شركة الخير المالية للطرف الثاني بتاريخ 1441/02/07 هـ الموافق 2019/10/06 م، والذي تمت الموافقة عليه بتاريخ 1441/02/08 هـ الموافق 2019/10/07 م، وأي خطابات تمديد خاصة به.

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

المادة الثانية عشرة من العقد:

في حال وقوع أي نزاع أو خلاف - لا قدر الله - بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره، فيجب السعي لحلّه ودياً وذلك خلال (30) يوماً من تاريخ نشوئه، فإن تعذر الحل الودي: فيحال النزاع للجهة القضائية المختصة في ذلك.

المادة الثالثة عشرة من النظام الواجب التطبيق:

يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للشرعة الإسلامية وللأنظمة واللوائح والقرارات ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

المادة الرابعة عشرة من أحكام عامة:

14-1 يلتزم أطراف هذا العقد بمبدأ حسن النية في التعامل فيما بينهم لتنفيذ مقتضى هذا العقد والغاية منه.
14-2 من المتفق عليه بأن هذا العقد يعد تعديلاً للنشاط الاقتصادي الخاص بالعقار من الطرف الثاني إلى الطرف الأول وأو الجهة التي يحددها الطرف الثالث وفقاً للالتزامات التعاقدية لضرورة القيمة المضافة، وأنه سوف يحل الطرف الأول وأو الجهة التي يحددها الطرف الثالث محل الطرف الثاني في أي أعباء ضرورية تنشأ في المستقبل فيما يتعلق بنظام وإلتزام ضرورة القيمة المضافة وذلك اعتباراً من تاريخ إبراز العقار محل هذا العقد في حين يقر الطرف الثاني بمسؤوليته عن أي ضرورية قيمة مضافة أو غيرها نتجت عن فترة ما قبل تاريخ الإبراز.
14-3 إذا استحال على أي من الأطراف تنفيذ التزاماته التعاقدية بسبب ظروف القوة القاهرة، فإن على الأطراف السعي ودياً لفسخ العقد وتسوية الوضع حتى تاريخ بداية هذه القوة القاهرة.
14-4 في حالة الوفاة أو العزل -لا قدر الله- لأحد الأطراف، يفسر هذا العقد بكافة شروطه في مواجهة الورثة أو المصنفين لتفصيلهم، ويجب عليهم الالتزام الكامل بما ورد في هذا العقد.
14-5 لا يعتد بأي تعديل أو إضافة على هذا العقد ما لم يثبت ذلك التعديل كتابياً ويعرف جميع الأطراف المتعاقدة.
14-6 كل تأخير أو تساهل من قبل أي طرف مهما عقلت مدته لا تشكل حجة للطرف الآخر، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تتزلاً منه، بل له الحق بالمطالبة بعقده ومسابحة الطرف الآخر على ما رغب.
14-7 في حال صدور حكم قضائي نهائي أو صدور نظام رسمي يمثّل أحد بنود هذا العقد: فإن الإعلان يقتصر على هذا البند وإبقى بقية بنود هذا العقد صحيحة ونافذة وحجة على أطرافه، ويلتزم جميع الأطراف المتعاقدة بتحرير ملحق تكميلي للعقد لتصبح هذا البند.
14-8 التفويض للمعتمد في حساب المائد، ابتدائها وانتهاءها، هو التفويض المولاهدي.
14-9 أقرت جميع الأطراف المتعاقدة بعدم وجود أية مواعيد شرعية أو نظامية تمنعهم أو أحدهم من إيفاء هذا العقد والالتزام بأحكامه.
14-10 تنفيذ هذا العقد هو ومن صدور موافقة هيئة السوق المالية وحملة وحدات صندوق الخير رت على طرح الوحدات الجديدة الإضافية للصندوق وجمع مبلغ الزيادة في رأس مال الصندوق المتأبد، على النحو المتصور عليه في وثائق طرح الصندوق المحدثة والخاصة بزيادة رأس مال الصندوق (شروط وأحكام الصندوق).



محضر تسليم البرج لمقاول الوزارة



محضر استلام مبنى برج الجحاش / حي المروج في مدينة الرياض

إشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى الخطيب الصادر من قبل السادة وزارة التثاقف والإدارة العامة للشؤون الإدارية بتاريخ 2020/2/9م، والموجه لشركة آل سعدان للعقارات بخصوص إسحاق مبنى برج الجحاش.

وبالوقوف على موقع البرج المشار إليه لتسليم المقاول شركة عصام قباني وشركاه للإتشاءات والصيانة، فقد أقر المقاول بعد المعاينة والفحص والإطلاع على الموقع بوجود بعض الملاحظات (كهربائية، ميكانيكية، معمارية)، والتي سيتم تقديمها من المقاول خلال أسبوعين من تاريخه على أن يقوم المالك بمراجعة هذه الملاحظات، وأنه لا يوجد أي عوائق تمنع البدء بتنفيذ نطاق العقد المبرم بين شركة عصام قباني للإتشاءات والصيانة ووزارة التثاقف والإدارة العامة لتسليم المبنى للمقاول (شركة عصام قباني وشركاه للإتشاءات) ويكون مسؤول مسؤولية كاملة عن سلامة المبنى بحالته عند الاستلام وما به من محتويات بحسب حالها عند الاستلام. ويجتنب مباشرة أعمال الأمن والسلامة من قبل المقاول اعتباراً من تاريخ الاستلام.

ممثل شركة آل سعدان للعقارات	ممثل وزارة التثاقف والإدارة العامة	ممثل شركة عصام قباني وشركاه للإتشاءات والصيانة
الاسم: سلطان الجفري	الاسم: خالد بن محمد الجفري	الاسم: صديق صاوي
التاريخ: ٢٠٢٠/١٧	التاريخ: ٢٠٢٠/١٧	التاريخ: ٢٠٢٠/١٧
التوقيع:	التوقيع:	التوقيع:
الختم:	الختم:	الختم:

حرر المحضر من ثلاثة نسخ، نسخة لكل طرف.



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

م. عمار قطب
مدير التقييم
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com