

V200155

تقرير تقييم

برج إيجانس المكتبي، بحي المروج بمدينة الرياض

العميل / شركة الخبير المالية

29 ديسمبر 2020

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



أبعاد
للتقييم العقاري

المحترمين

السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم برج إيجانس المكتبي، بحي المروج 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 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 سدي
الرئيس التنفيذي



الملاحق

29

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

24

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- التقييم أسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

22

- معلومات الملكية

دراسات الموقع

11

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

الإفصاح

9

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

شروط التقييم

7

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

الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



المُلخَص التنفيذي

- ملخَص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
تاريخ التعميد	25 نوفمبر 2020
تاريخ المعاينة	27 ديسمبر 2020
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2020
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	436,380,000 ريال سعودي

- ملاحظة: في حال مراجعة العقود التأجيرية، فقد تختلف القيمة صعوداً أو هبوطاً ويجب الرجوع إلى المقيم لإعادة تقييم العقار.

- 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 متر مربع. ويبلغ إجمالي مساحة المباني 58,163 متر مربع وإجمالي المساحة التأجيرية 24,322 متر مربع.
- يتكون البرج من 27 دور بإرتفاع 130 متر عن سطح البحر، ذا إطلالة مباشرة على مركز الملك عبدالله المالي. للبرج مدخلين منفصلين، يتكون البرج من عدة إستخدامات، مكتبية ومطعم ونادي صحي ويحتوي على خمسة طوابق مواقف تحت الأرض.
- يقع العقار في حي المروج في شمال وسط الرياض، ويتميز بإطلالته المباشرة على مركز الملك عبدالله المالي وسهولة الوصول اليه.
- الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية. تُعد 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	5,695 متر مربع
مساحة المباني	58,163 متر مربع
المالك	شركة عقارات العربية المحدودة

الشروط والاحكام العامة

- 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.

- 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 السادة / شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بغرض **تقييم دوري لأصول 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 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.

شروط التقييم

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

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2020.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 27 ديسمبر 2020.

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 المكتبية، 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 لمقاول 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.

القدرة على التقييم

- تملك شركة أبجد 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 المكتبي، بحي المروج 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.

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 مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.



الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



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 والإفتراسات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبوقة 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 أبعاد 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 أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة 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 مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار تحت إفتراض اكتمال 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
- وصف العقار
- صور العقار

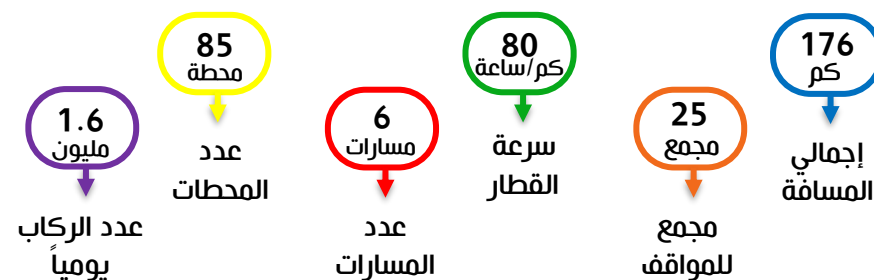


النقل العام - مترو الرياض

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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة



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

تُعد 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 مَرَبَع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق 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.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



يقع العقار حي المروج، ويحده من الشمال الدائري الشمالي ثم حي الغدير، ومن الجنوب طريق الإمام سعود ثم حي الملك فهد، ومن الشرق طريق الملك عبدالعزيز ثم حي المصيف، ومن الغرب طريق الملك فهد ثم حي النخيل.

يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار من عدة محاور وطرق مهمة، منها الدائري الشمالي، وطريق الملك عبدالله، وطريق الملك فهد.

العقار له شكل منتظم، كما أن له سهولة وصول مباشرة إلى طريق الملك فهد.

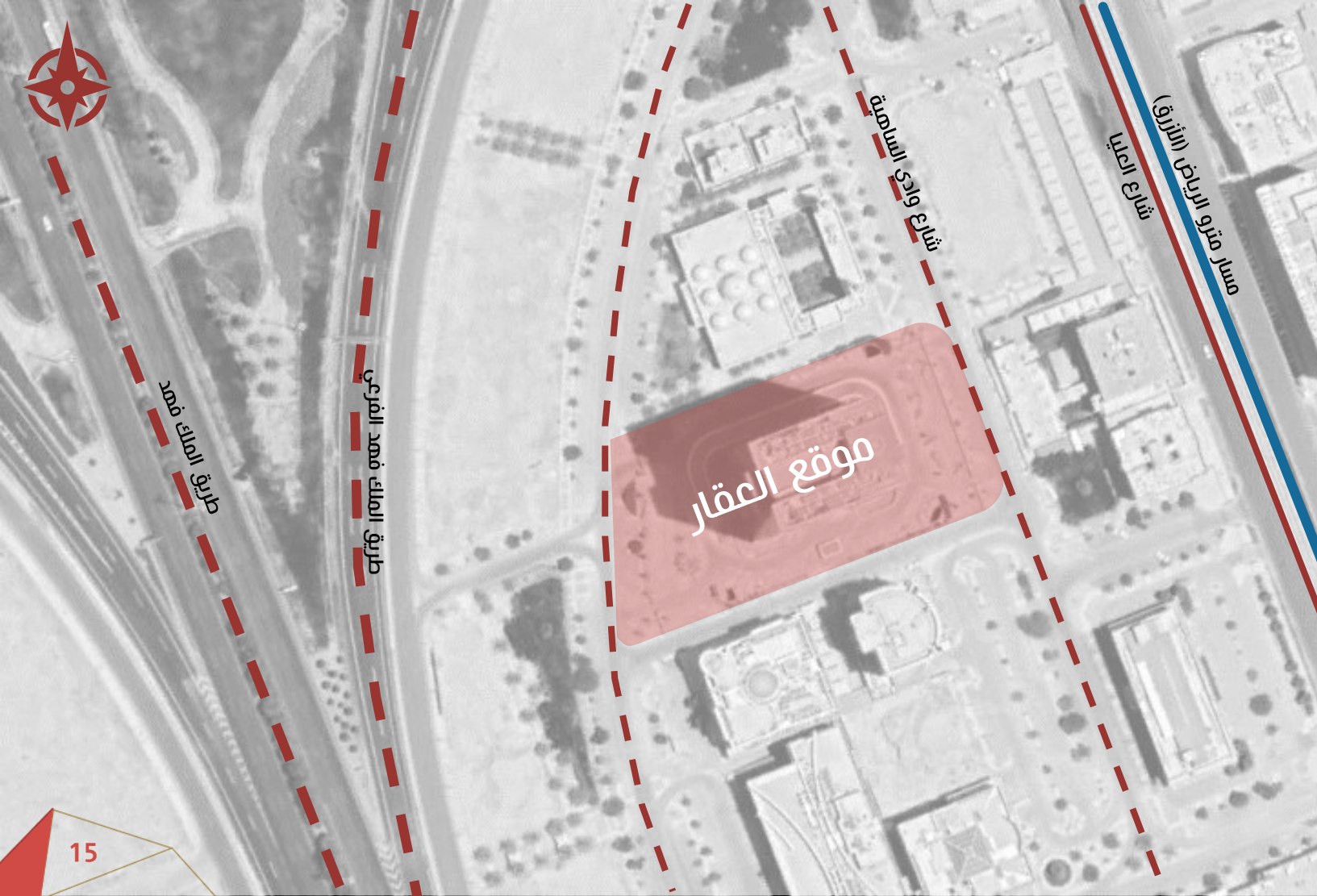
يمر خلال حي المروج طريق مترو الرياض (الأزرق) والذي يوصل بين أحياء شمال الرياض بجنوبها مروراً بمركز الملك عبدالله المالي.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار



العقار قيد التقييم عبارة عن برج مكبتي ، 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.

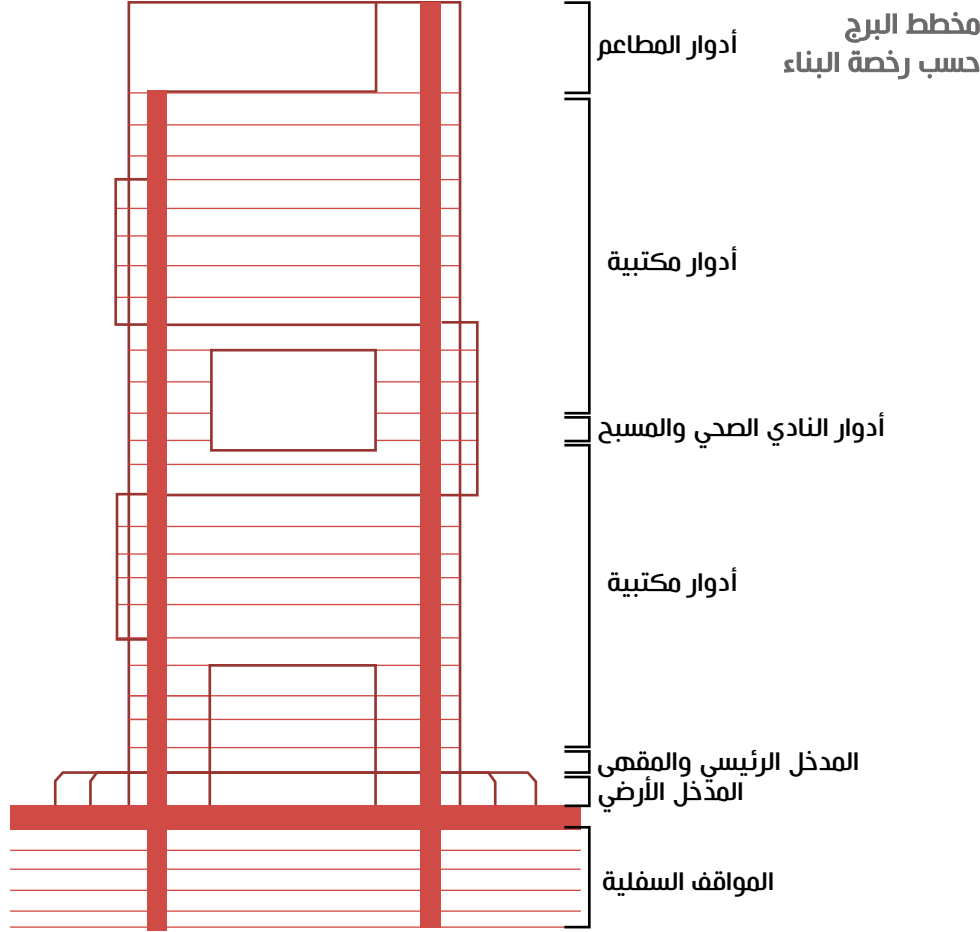
تشطيب الواجهات الخارجية من الزجاج، والتشطيب الداخلي للمداخل والمساحات المشتركة من الرخام والبورسلان، أما باقي المساحات عبارة عن تشطيبات أساسية (عظم) ويتم تشطيب الوحدات حسب مواصفات المستأجر.

تستوعب المواقف السفلية 720 موقف.

عمر العقار 3 سنوات (على أعمال الإنشاءات)



وصف العقار



- العقار عبارة عن برج مكثبي 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.

• الجدول التالي يوضح تفاصيل المساحات التأجيرية:

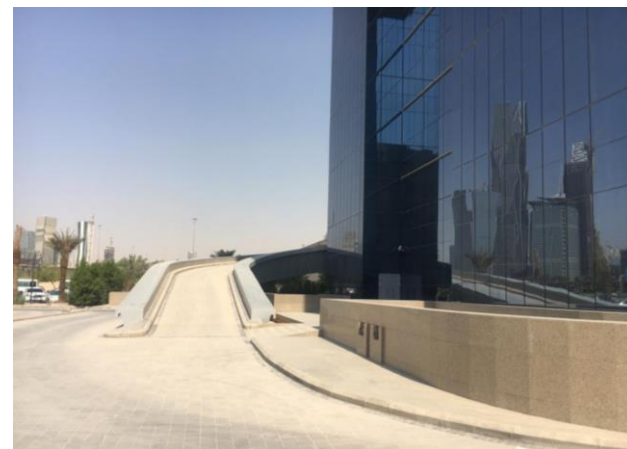
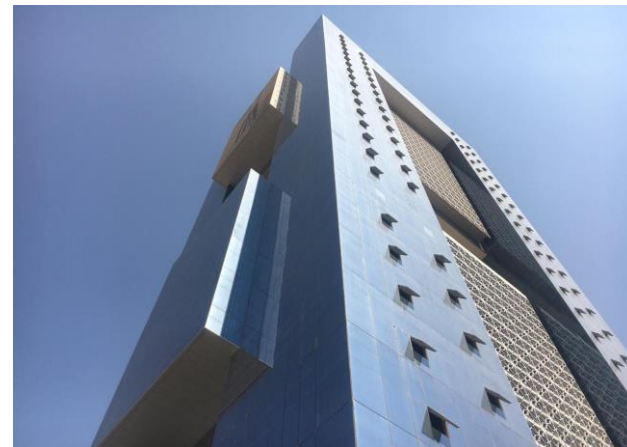
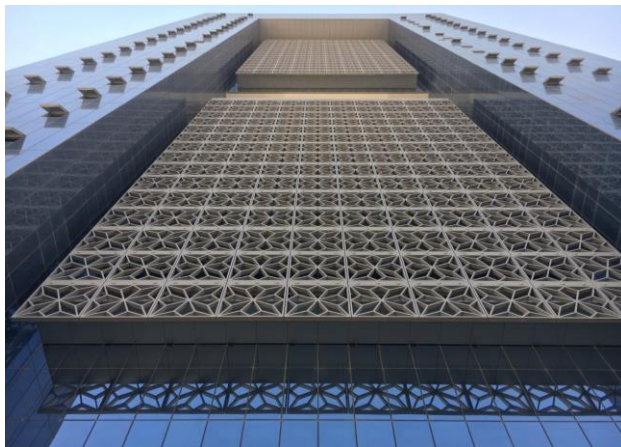
الدور	الإستخدام	عدد الأدوار	المساحة التأجيرية
القبو	مواقف + مستودعات	5	809.01
المدخل الاسفل	مدخل المطعم والنادي الصحي	1	108.10
المدخل العلوي	استقبال + كافية	1	207.47
ميزانين	-	3	1,410.18
دور خدمة	-	1	478.20
الأدوار من 6 - 10	مكتبي	5	5,696.00
دور خدمة	نادي صحي	1	1,136.05
دور خدمة	مسبح	1	1,064.00
الأدوار 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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار

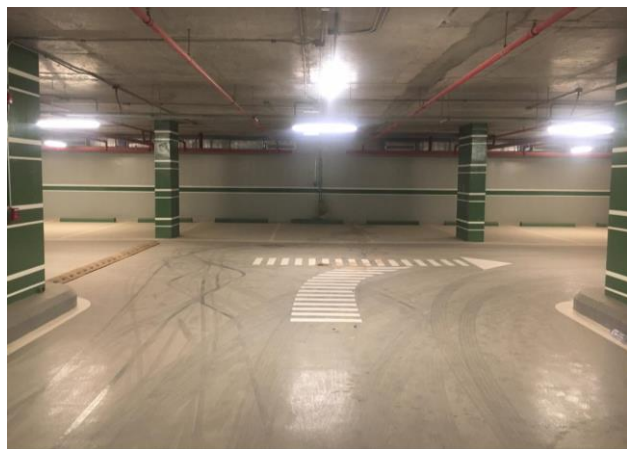
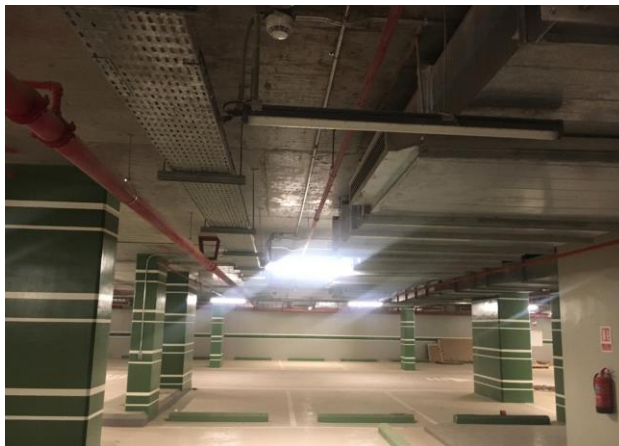




أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار

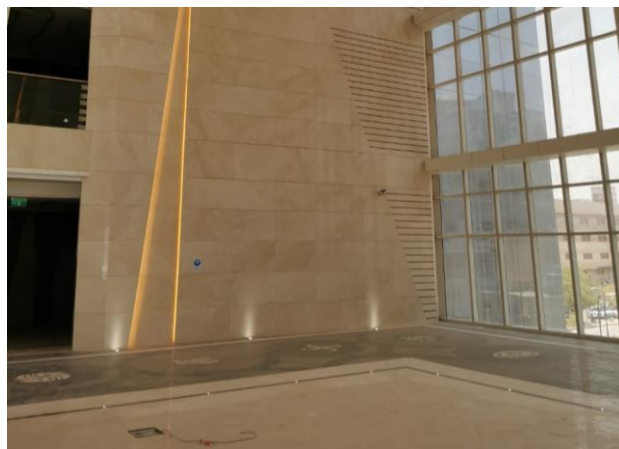
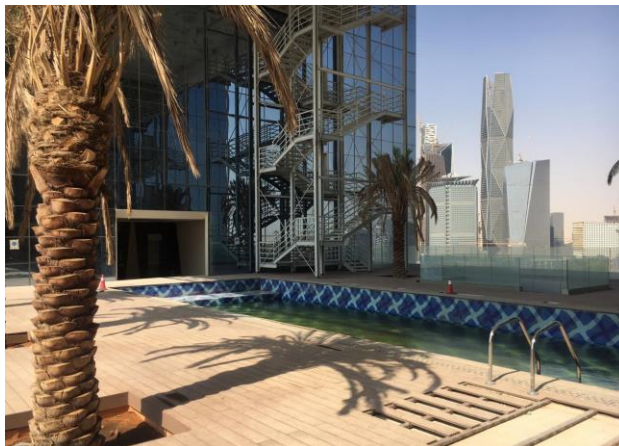
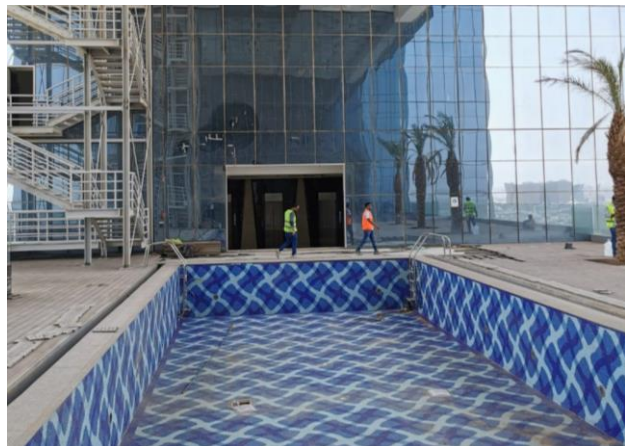




أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار

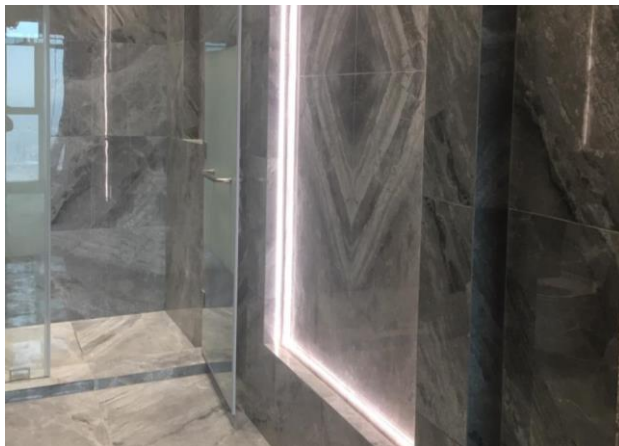




أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





معلومات الملكية

• معلومات الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

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.

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة عقارات العربية المحدودة
اسم العقار المراد تقييمه	برج إيجانس 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 :

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

مصادر المعلومات (الصك).



التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل (طريقة 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 حاليا 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 ستأثر 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.

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 2.00 ٪

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 العقاريون ومستثمرون محليين لقياس حساسية الأرقام.

الإفتراسات 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 افتراض 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

تقدير القيمة

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

جدول حسابات التدفقات النقدية :

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
36,218,362	35,609,650	35,000,938	34,392,226	33,783,514	33,174,802	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	مجمل الدخل المتوقع GPI (ريال)
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
3,621,836	3,560,965	3,500,094	3,439,223	3,378,351	3,317,480	0	0	0	0	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
15%	15%	15%	15%	15%	15%	0%	0%	0%	0%	نسبة الدخل الإضافي (%)
4,889,479	4,807,303	4,725,127	4,642,951	4,560,774	4,478,598	0	0	0	0	إجمالي الدخل الإضافي (ريال)
37,486,005	36,855,988	36,225,971	35,595,954	34,965,937	34,335,920	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	مجمل الدخل الفعلي GEI (ريال)
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
3,748,600	3,685,599	3,622,597	3,559,595	3,496,594	3,433,592	0	0	0	0	المصاريف التشغيلية OE (ريال)
33,737,404	33,170,389	32,603,374	32,036,359	31,469,344	30,902,328	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	صافي الدخل التشغيلي NOI (ريال)
481,962,919										التخارج
237,582,743	16,580,506	17,682,331	18,851,671	20,092,044	21,407,077	23,291,187	25,038,026	26,915,878	28,934,569	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									436,380,000	قيمة العقار (ريال) (مقربة)

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



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

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

• القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2020
436,380,000 ريال (فقط أربعمائة وستة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وثمانون ألف ريال سعودي)



ختم الشركة

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

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

م. يوسف عبدالله خان
محلل عقاري
عضوية رقم: 1220001989
مقيم منتسب

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

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

- 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 أساس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأساس 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



كثافة العدل الاولى بالرياض

41

الحمد لله وحده والعلاة والسلام على من لا نبي بعده؛
فإن قطعة الأرض ٢٥ و قطعة الأرض ٢٦ و قطعة الأرض ٢٧ و قطعة الأرض ٢٨ من المخطط رقم ١٥٩٣ الواقع في حي المروج
بمدينة الدمام.

[illegible]

كاتب العدل

الختم الرسمي

عبد العزیز بن ناصر بن ابیہد السلیمانی

1. $\frac{1}{2}$ [illegible]

مستندات العقار

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

يعدم احقيته في الادعاء بالعين أو بالغير أو التعديل أو الغير من النسخ 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 غيباً بأنها قد علمتا هذا العقد المبيع محل التعاقد وأنها من أعمال نهي الجهة الفنية والمحلية والنظامية، وأن العقد موافق للمواصفات التي أقرم العقد على أساسها.

5-2 يلتزم للطرف 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 وأو 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 بالتزيب لتسليم 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 لمصالح الطرف الأول.

5-4 يكون موعد الإفراج لدى كتابة 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 وأو أي 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 والقائمة للمخافة لانتقال الملكية للطرف الأول وأو أي جهة يحددها الطرف الثالث لهذا الغرض بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين والموضوعة صياغته في الملحق رقم (2)، أو مندوبهما، ولا يعتبر التسليم صحيحاً ومتفقاً لأثره ما لم يحرر هذا المحضر.

5-6 يلتزم الطرف الثاني بتسليم كافة المستندات النظامية 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 غيباً بأنها بتوقيع الطرف الأول وأو 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 بإفراج كافة التزامات المالية على العقار. من فواتير الخدمات والرسوم والضرائب وتوصيها بما يشمل ضريبة القيمة المضافة المختلفة بإيجاز 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

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 مكتب مسمى باسم الطرف الأول يسلم فور إفراج 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 مالِكاً لوحدات استثمارية نظير حصة عينية) أن يتقيد بعدم تداول تلك الوحدات الاستثمارية لمدة سنة أو بأكثر 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 بصيغة 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 الجمل: 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 وأو 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، وقر بعدم تصرفه في هذا العقار بأي نوع من أنواع التصرفات النافذة أو الممنوعة أو المضررة أو المفيدة للملكية سوى الضمانة المقدمة على العقار المصالح الإشارة إليها بالتشديد أعلاه، كما يضمن عدم تعرضه هو أو تعرض الغير في ملكية الطرف الأول للعقار المبيع.

7-3 يلتزم الطرف الثاني بإحضار خطاب عدم ممانعة من البنك السعودي الريسالي يضمن الموافقة على نقل ملكية العقار محل الاحتجاز لمصالح الطرف الأول أو إلى أي جهة أخرى يفرضها الطرف الثالث كحافضة لسهولة

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 إفراج العقار وبناءً 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 مكتبي تجاري، كما يقر بعدم وجود أي مخالقات في البناء والتزيم بسداد أي مخالقات أو غرامات متعلقة بالعقار يكون قد تم فرضها قبل تاريخ إفراج العقار.

7-5 على الطرف الثاني، قبل إفراج العقار، الالتزام بتسليم الطرف الأول كافة المستندات الرسمية المطلوبة باستحقاق الأصلية حسب ما هو موضح في الملحق رقم (2)، محضر الاستلام والتسليم.

7-6 يلتزم الطرف الثاني بأي متغيرات مالية (له أو عليه) تتعلق بالقضايا القائمة التي يكون طرفاً فيها قبل تاريخ إفراج العقار أو المستقبلية التي تتعلق بمطالبة عن فترة تسبق تاريخ إفراج العقار للطرف الأول وأو الجهة التي يحددها الطرف الثالث.

المادة الثامنة: التزامات الطرف الثالث:

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

المادة التاسعة: فسخ العقد:

يحق لجميع أطراف هذا العقد- بما فهم الطرف المنسب في عدم الإفراج- فسخ 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 والكتابات والخطابات بين أطراف هذا العقد تكون باللغة العربية.

10-2 جميع الإشعارات والمراسلات والكتابات والخطابات التي تجري بين أطراف هذا العقد تكون على العاديين الموضحة في صدر العقد ومنمعة لتأريها الشرعية والنظامية، ويكون التبليغ القضائي وفق الأنشطة العامة في الدولة.

10-3 لا يجوز تغيير العاديين الموضحة في صياغة هذا العقد إلا بإسعاد كتابي بوجه للطرف الآخر خلال خمسة أيام عمل اعتباراً من تاريخ التغيير، وإلا كانت جميع الإشعارات والمراسلات المرسلة إلى العنوان القديم نافذة ومنمعة لتأريها النظامية.

المادة العاشرة: حصة 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 مفروضاً بقوة الأنظمة السارية في المملكة

مستندات العقار

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

المادة الثانية عشرة | قبل التوقيع:

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

المادة الثالثة عشرة | النظام الواجب التطبيق:

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

المادة الرابعة عشرة | 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 تعاقداً للنشاط الاقتصادي الخاص بالعقار من الطرف الثاني إلى الطرف الأول وأول الجهة التي يحددها الطرف الثالث وفقاً للأمانة التنفيذية لخرينة القيمة المضافة، وأنه سوف يحل الطرف الأول وأول الجهة التي يحددها الطرف الثالث محل الطرف الثاني في أي أعياء ضرورية تنشأ في المستقبل فيما يتعلق بنظام وإلزامية خريضة القيمة المضافة وذلك اعتباراً من تاريخ إبراز العقار محل هذا العقد في حين يقر الطرف الثاني بمسؤوليته عن أي خريضة قيمة مضافة أو غيرها نتجت عن فترة ما قبل تاريخ الإخراج.
- 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 لتكميلهم، 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 عطلت مدته لا تشكل حلاً للطرف الآخر، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنزلاً عنه، بل له الحق بالمطالبة بعقده ومحاسنة الطرف الآخر متى 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 وناظمة وحجة على أطرافه، ويلتزم جميع الأطراف المتعاقدة بتحرير ملحق تكميلي للعقد لتصبح هذا البند.
- 14-8 التفويض للعقد في حساب المدة، ابتدائها وانتهاءها، هو التفويض الميثاق.
- 14-9 أقرت جميع الأطراف المتعاقدة بعدم وجود أية موانع شرعية أو نظامية تمنعهم أو أحدهم من إنفاذ هذا العقد والالتزام بأحكامه.
- 14-10 تنفيذ هذا العقد هو ومن صدور موافقة هيئة السوق المالية وحملة وحدات صندوق الخبير رت على طرح الوحدات الجديدة الإضافية للصندوق وجمع مبلغ الزيادة في رأس مال الصندوق المتأبد، على النحو المتصور عليه في وثائق طرح الصندوق المحددة والخاصة بزيادة رأس مال الصندوق (شروط وأحكام الصندوق).

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 | وثائق العقد:

- 15-1 تعتبر الملحق والوثائق المذكورة أدناه - أو أي ملحق تطاف مستقبلاً بموافقة الطرفين الكتابية - جزءاً لا يتجزأ من العقد وتكملة له، وذلك وفقاً للتفصيل التالي:
- 15-2 ملحق رقم (1): خطاب عدم الضمانة وتحديد آية السداد العيني والتفندي للموجه لهيئة 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 الخبير 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 تصديق خاصة به.

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

المادة السادسة عشرة | نسخ العقد:

حرر هذا العقد من ثلاثة نسخ أصليّة تحتوي كل نسخة على عدد ستة عشر مادة متطابقة باللغة العربية، وتسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم ولا يُنقل أي تعديل أو كشط ونحوه ما لم يكن على جميع نسخ العقد وقد وقع عليه من قبلهم بعد التأمل على جميع بنوده وفهمهم له الفهم التام الدائ 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:

المخول بالتوقيع عن الطرف الثالث

الاسم: هشام بن عمر باروم

الصفة: نائب الرئيس التنفيذي

التوقيع:

الغتم:

شركة الخبير المالية

Alkhaiber Capital

منذ ٢٠١٧/١١/١٥

جسدها العامة العربية السعودية



محضر استلام مبنى برج الجحاش / حي المروج في مدينة الرياض

إشارة إلى الموضوع أعلاه وإلى الطلب الصادر من قبل السادة وزارة النقل/الإدارة العامة للشؤون الإدارية بتاريخ 2020/2/9م، والموجه لشركة آل سعدان للعقارات بخصوص استلام مبنى برج الجحاش.

وبالوقوف على موقع الدراج المشار إليه لتسليم العقول شركة عصام قباني وشركاه للإتشاءات والصيانة، فقد أقر العقول بعد المعاينة والفحص والإطلاع على الموقع بوجود بعض الملاحظات (كهربائية، ميكانيكية، معمارية)، والتي سيتم تقديمها من العقول خلال اسبوعين 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 النقل وعليه تم تسليم المبنى للعقول (شركة عصام قباني وشركاه للإتشاءات) ويكون مسؤول مسؤولية كاملة عن سلامة المبنى بحالته عند الاستلام وما به من محتويات بحسب حالتها عند الاستلام. وسيت مباشر أعمال الأمن والسلامة من قبل العقول اعتباراً من تاريخ الاستلام.

ممثل شركة عصام قباني وشركاه للإتشاءات والصيانة	ممثل وزارة النقل	ممثل شركة آل سعدان للعقارات
الاسم: عصام صابغ	الاسم: علاء محمد	الاسم: علاء محمد
التاريخ: ٢٠٢٠/٧/٧	التاريخ: ٢٠٢٠/٧/٧	التاريخ: ٢٠٢٠/٧/٧
التوقيع: [Signature]	التوقيع: [Signature]	التوقيع: [Signature]
الختم: [Stamp]	الختم: [Stamp]	الختم: [Stamp]

حرر المحضر من ثلاثة نسخ، نسخة لكل طرف.

الهاتف: 966 11 894 4444
فاكس: 966 11 894 4444
Saudi Arabia - Riyadh

الهاتف: 966 12 408 0000
فاكس: 966 12 408 0000
Saudi Arabia - Jeddah

رأس المال: 5,200,000,000
الرمز السجل: 1018024079
رقم التسجيل: 4550
بغداد 11491

www.alsandan.com
info@alsandan.com



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة.
شارع محمد إبراهيم مسعود ، حي السلامة
مبنى الزاهد ، 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