

تقرير تقييم مركز تجاري إداري (مركز أهلا كورت)

بمدينة جدة - حي الأندلس

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: شركة الخبير المالية

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٦
١٦	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٧
١٧	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٨	أساليب التقييم	٤.١
٢٠	التقييم	٤.٢
٢٧	القيمة النهائية للعقار	٤.٣
٢٧	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٤
٢٨	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٩	صور من المستندات	٥.١
٣٦	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٣٧	معايير التقييم	٥.٣
٣٨	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

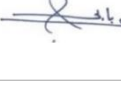
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة الخبير المالية	المستخدمون الآخرون	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مركز تجاري إداري (مركز أهلا كورت)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/sy89Y7DKnd24N13r8		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٧ / ١٠ / ٢٠٢٤ م
	تاريخ المعاينة	٢٣ / ١٠ / ٢٠٢٤ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المُقدر 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.		الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٤٠٤٦٠٢٩٧٠٣	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٣٠ / ١٠ / ٢٠٢٤ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-	
	القيود على أعمال التحليل	-	
	القيود على أعمال المعاينة	-	
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - صك الملكية - رخصة البناء - عقد إيجار العقار وملحقاته - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخبير ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات الخاصة والافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	- ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها. - قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	- ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم. - عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضاً خاصاً. وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات الممكنة على قيمة الأصل. - ويتم وصفها «بالخاصة» لتوضح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
	التطبيقات في هذا التقرير	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.	

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٦٩,٥٤٤,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط تسعة وستون مليوناً وخمسمائة وأربعة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ريال سعودي	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	منصور محمد سيفين		١٢١٠٠٣٢٠٧	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٣٣٧٩	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠١٩٥٤	زميل
المقيم المعتمد	مراجعة القيمة واعتماد التقرير	م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	زميل

بيانات الشركة

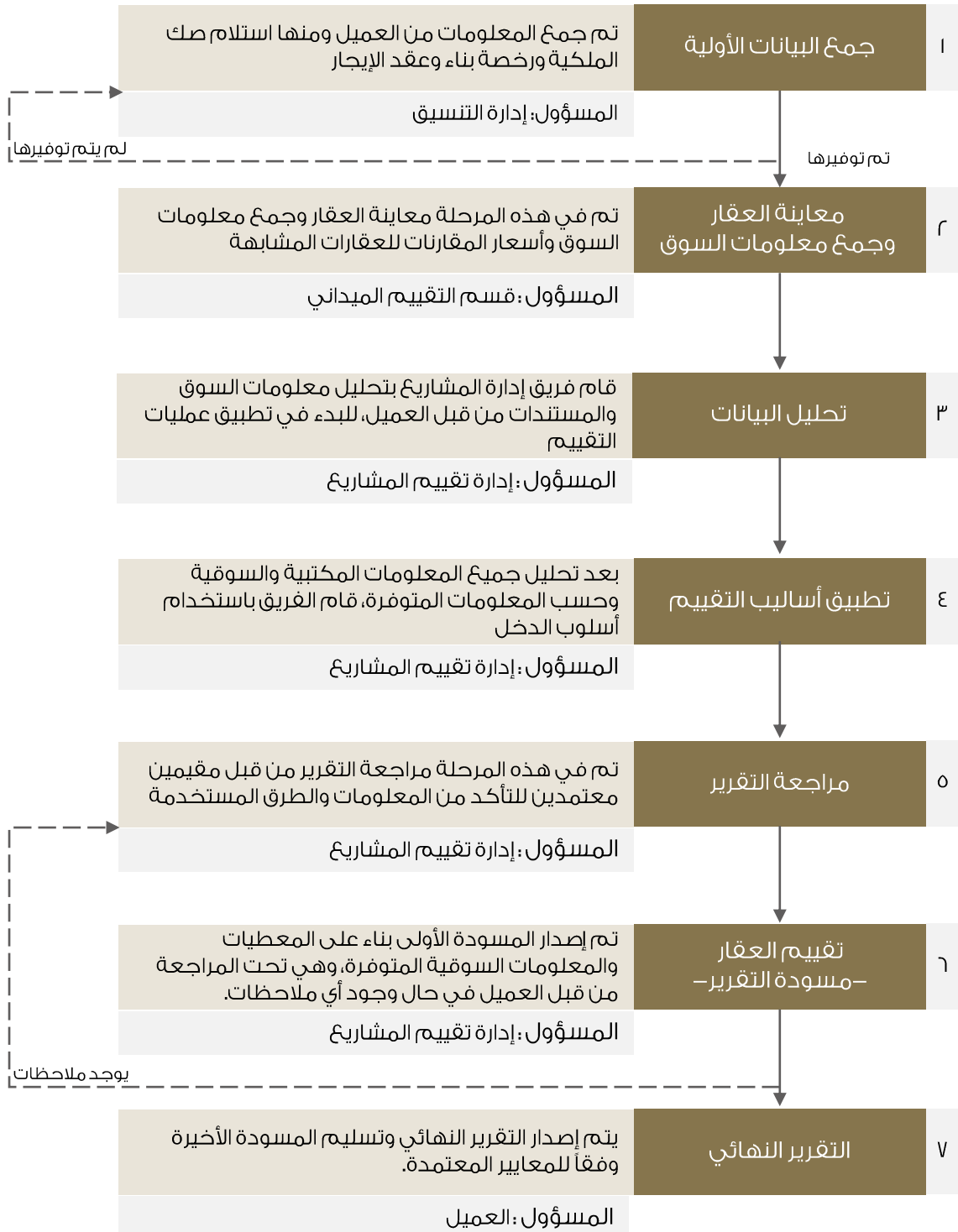
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية	٣٢٣/١٨/٧٨٤
تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
ختم الشركة	

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

٣.٦ صور العقار

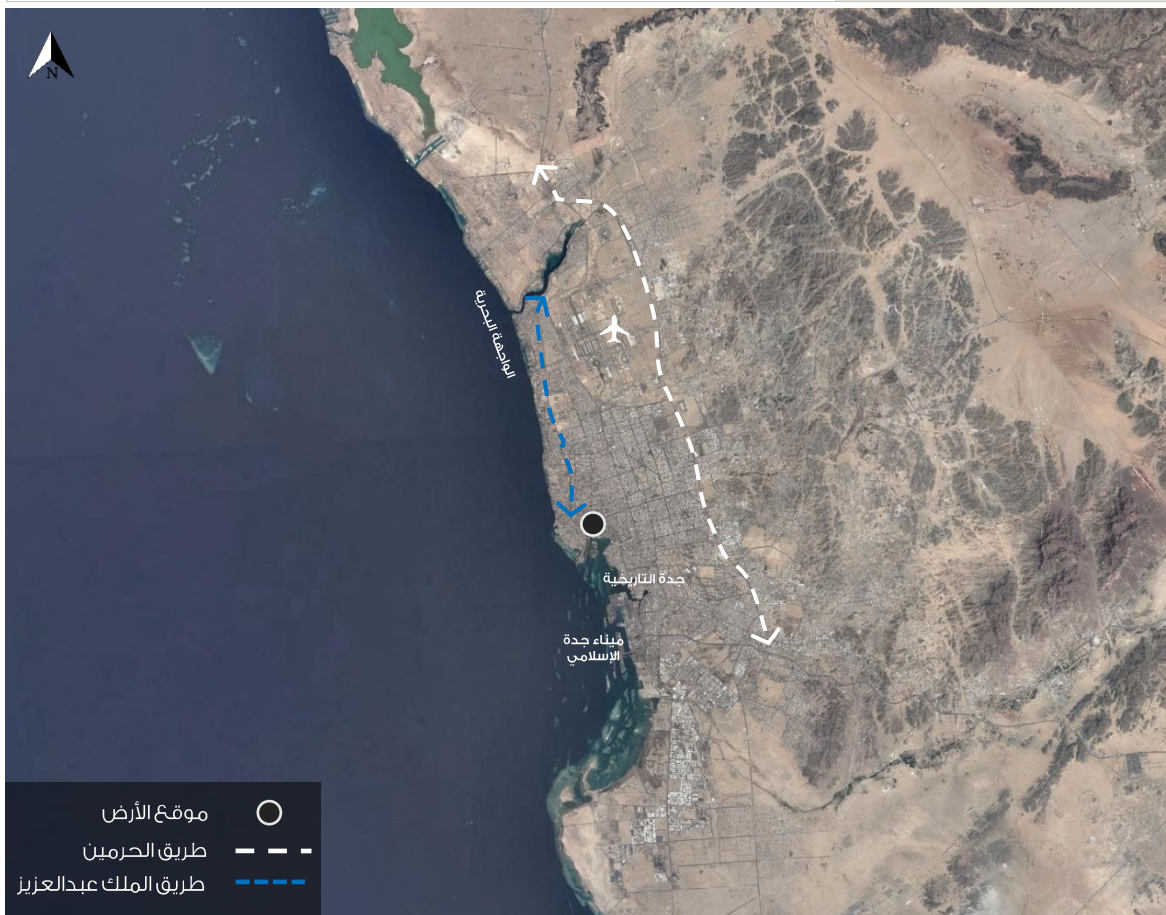
٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منتصف الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطل حدودها الشرقية على سلسلة جبال الحجاز، وتمتد الرقعة الجغرافية التي تحتلها المدينة على طول ٧٠ كم بين حدودها الشمالية، والجنوبية، ونحو ٥٠ كم بين واجهتها البحرية. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية للحرمين الشريفين وذلك بوجود مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الحجاج، التي تسقبل ملايين الحجاج سنوياً.

نبذة عن مدينة جدة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١١.٩ كلم	الواجهة البحرية	٢٢.١ كلم	مطار الملك عبدالعزيز الدولي
١٢.١ كلم	ميناء جدة الإسلامي	١١ كلم	جدة التاريخية

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق المدينة المنورة وطريق الأمير محمد بن عبد العزيز ويتخلله طريق الأنجلس وطريق الملك عبد العزيز. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية حي الروضة وحي الخالدية، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار حي الحمراء والبحر الأحمر، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق المدينة المنورة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار البحر الأحمر.	نبذة عن المنطقة المجاورة
يقع حي الأنجلس جنوب غرب مدينة جدة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة كطريق المدينة المنورة وطريق الأمير محمد بن عبد العزيز وطريق الأنجلس وطريق الملك عبد العزيز.	نبذة عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال طريق الأمير محمد بن عبد العزيز .	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مركز تجاري إداري بحي الأندلس ، مدينة جدة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة الخير المالية	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٩٢٠٢١٠٢٧٠٠٦	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٨/١٧ هـ
رقم الرخصة	٤٢٧ / ٠٠٠٣٠٧	تاريخ الرخصة	١٤٢٧/٠٣/٢٧ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	الأندلس	الشارع	طريق الامير محمد بن عبد العزيز
رقم القطعة	١	رقم المخطط	٨٦٠/س/ت
نوع العقار	مركز تجاري إداري	الملاحظات	العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢١.٥٤٧٥٥٦		٣٩.١٣٩٨٨٩
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/sy89Y7DKnd24N13r8		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٤,٣٤٢.٢٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣ -	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٤٠	تجاري	طريق الامير محمد بن عبدالعزيز	٢٤٧ م	شمالي
٢	١٥	داخلي	شارع	٥١.٢٤ م	جنوبي
٣	١٥	داخلي	شارع	٨٥.٤٩ م	شرقي
-	-	-	جار	٨٦.٨ م	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢٢٠٧٥٨.٣ م	مساحة المباني	بيانات العقار
دور أرضي + دور أول	عدد الأدوار	
١٧ سنة	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
جيد جدا	التشطيب	
نظام إطفاء حرائق - مواقف سيارات	الخدمات المتوفرة	نظام البناء لمنطقة العقار
-	مصاعد	
تجاري	الاستخدام	
٦٠ %	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
دورين	عدد الادوار	ملاحظات
-		

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مبنى تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

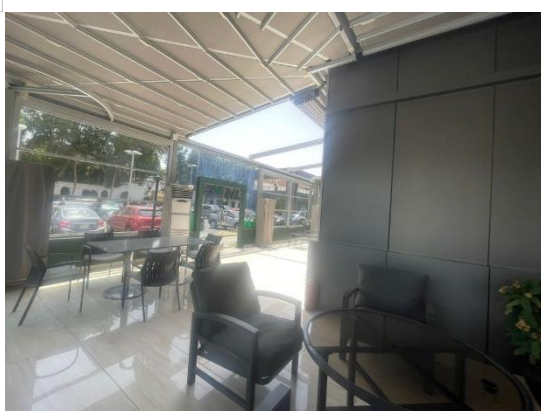
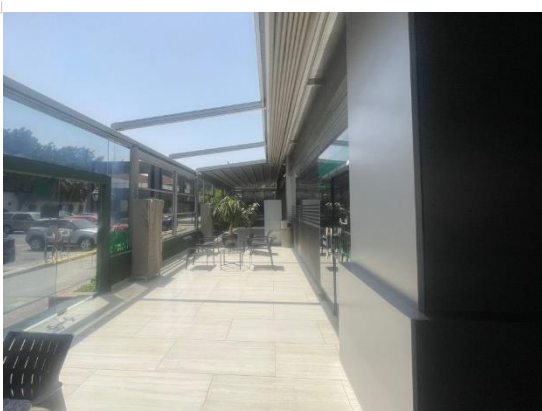
٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/١٧ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٢٣ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• تتميز منطقة العقار بإطلالتها على شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز . • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك عبدالعزيز وطريق الأمير سلطان.
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• مشروع داون تاون جدة هو مشروع إعادة تطوير الواجهة البحرية في وسط كورنيش مدينة جدة، بهدف تحويلها إلى منطقة حيوية ووجهة سياحية وسكنية وتجارية فريدة لتصبح جدة داون تاون الجديدة. على مساحة ٥ ملايين متر مربع تتسع لأكثر من ٥٨ ألف شخص. يبدأ تنفيذ المشروع في ٢٠١٩م وسيتم في ٢٠٢٩م ويتوقع أن يوفر نحو ٣٦ ألف فرصة وظيفية ويهدف المشروع إلى تهئية بيئة جاذبة ومتميزة تسهم في تطوير مدينة جدة، للوصول بها ضمن أفضل ١٠٠ مدينة على مستوى العالم.
المخاطر	- المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها
المخاطر الخاصة بالعقار	توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ماقد يؤثر على العرض والطلب

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المُشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المُشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلل، مثل: قيمة الاحلل."	أسلوب التكلفة
"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."	طريقة القيمة المتبقية

٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	☐ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	☐ طريقة رسمة الدخل ☒ طريقة التدفقات النقدية المخصومة ☐ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	☐ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	☐ طريقة القيمة المتبقية

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٢" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، ... يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

نظراً للتغير المتوقع في دخل العقار محل التقييم وعدم وصوله لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، تم اختيار طريقة التدفقات النقدية لتقييم العقار بأسلوب الدخل وتحديد فترة التنبؤ الصريحة بما يتلاءم مع هذه المدخلات.

٤.٢.١.١ بيانات العقد:

- اسم المؤجر : شركة أول الملقا العقارية
- اسم المستأجر : شركة ند العربية للتسويق العقاري
- قيمة العقد سنوياً : ٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال مع زيادة القيمة بمقدار ٥% كل ٥ سنوات
- يتم دفع مبلغ تأمين عند بداية العقد (٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال) ويتم خصمه من القيمة الإيجارية بالسنة الأخيرة
- تم إصدار ملحق تكميلي للعقد وأصبحت دفعات الإيجار كالتالي :

الدفعات الإيجارية		
عدد الدفعات	القيمة الإيجارية	التاريخ
١	١,٥٠٠,٠٠٠	١٤٤٠/٠١/٠١ هـ
٢	٧,٠٠٠,٠٠٠	١٤٤١/٠١/٠١ هـ
٣	٥,٠٤٠,٠٠٠	١٤٤٢/٠١/٠١ هـ
٤	٥,٠٤٠,٠٠٠	١٤٤٣/٠١/٠١ هـ
٥	٥,٠٤٠,٠٠٠	١٤٤٤/٠١/٠١ هـ
٦	٥,٣٩٠,٠٠٠	١٤٤٥/٠١/٠١ هـ
٧	٧,٣٥٠,٠٠٠	١٤٤٦/٠١/٠١ هـ
٨	٧,٣٥٠,٠٠٠	١٤٤٧/٠١/٠١ هـ
٩	٧,٣٥٠,٠٠٠	١٤٤٨/٠١/٠١ هـ
١٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	١٤٤٩/٠١/٠١ هـ
١١	٧,٧٧,٥٠٠	١٤٥٠/٠١/٠١ هـ
١٢	٧,٧٧,٥٠٠	١٤٥١/٠١/٠١ هـ
١٣	٧,٧٧,٥٠٠	١٤٥٢/٠١/٠١ هـ
١٤	٧,٧٧,٥٠٠	١٤٥٣/٠١/٠١ هـ
١٥	٤,٢١٧,٥٠٠	١٤٥٤/٠١/٠١ هـ

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الإيجار السوقي

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

٤.٢.١.٢.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (مكاتب)

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	٢٣١٤٠	٨٠٢ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	٢٣١٣٠	١,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	٢٣١١١	٩٥٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الضبط النسبي – لمقارنات المكاتب

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	المعيار	العقار محل التقييم
البيان	البيان	البيان	البيان	البيان
٢٠٢٤/٤/١٥	٢٠٢٤/٤/١٥	٢٠٢٤/٤/١٣	تاريخ العملية	–
٨٢٠٠٠ ر/س / ٢م	١٠٠٠ ر/س / ٢م	٩٥٠ ر/س / ٢م	قيمة المتر التجاري	–
عرض ٢٠.٥%	عرض ٢٠.٥%	عرض ٢٠.٥%	نوع العملية	–
متشابهة ٢٠.٥%	متشابهة ٢٠.٥%	متشابهة ٢٠.٥%	ظروف السوق	–
٢٠.٥%	٢٥%	٢٣.٧٥%	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	–
٧٨٢ ر/س / ٢م	٩٧٥ ر/س / ٢م	٩٢٦ ر/س / ٢م	قيمة المتر بعد التسوية	–
سهل جداً ١٠.٥%	سهل جداً ١٠.٥%	سهل جداً ١٠.٥%	سهولة الوصول	–
جيد جداً ١٠.٥%	جيد جداً ١٠.٥%	جيد جداً ١٠.٥%	الموقع	–
مكتب في مركز تجاري ١٠.٥%	مكتب في عمارة إدارية ١٠.٥%	مكتب في عمارة إدارية ١٠.٥%	نوع العقار	–
١٠ سنوات ١٧ سنة	١١ سنة ١٠ سنوات	١٠ سنوات ١٠ سنوات	عمر العقار	–
جيد جداً ١٠.٥%	جيد جداً ١٠.٥%	جيد جداً ١٠.٥%	مستوى التشطيب	–
حيوية جداً ١٠.٥%	حيوية جداً ١٠.٥%	حيوية جداً ١٠.٥%	حيوية المنطقة	–
٢٠٧ ر/س / ٢م	١١٧ ر/س / ٢م	١٠٧ ر/س / ٢م	قيمة التسوية / نسبة الضبط	–
٩٨٩ ر/س / ٢م	١٠٩٢ ر/س / ٢م	١٠٣٣ ر/س / ٢م	قيمة المتر بعد التسوية	–
٢٠.٥%	٥٠%	٣٠%	نسب الترخيص	–
–	–	–	قيمة المتوسط الموزون	–

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التجاري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم. نظراً لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٢٠.٥%.

١٥٠	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (٢م)
١,٠٥٠	قيمة المتر التجاري (ريال / ٢م)
١٥٧,٥٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية للمكاتب (ريال)

٤.٢ التقييم

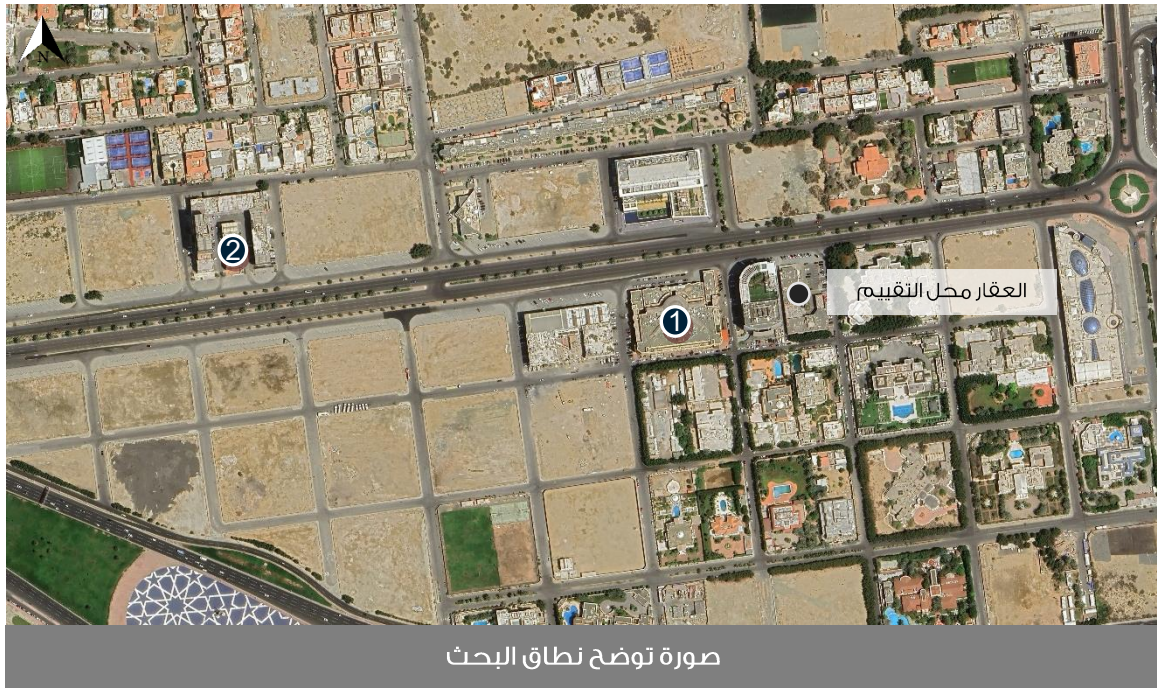
٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الإيجار السوقي

٤.٢.١.٣ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (معارض)

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة				
العقار	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	٢٣٥ ٥٨٥	٢,٧٣٥ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	٢٣٥ ٤٢٦	٢,٣٤٧ ريال



٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢.٤ الضبط النسبي – لمقارنات المعارض

المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٤/٤/٢٣ م		٢٠٢٤/٥/٤ م		–	تاريخ العملية
٢,٣٤٧ رس / م		٢,٧٣٥ رس / م		–	قيمة المتر التآجيري
عرض	–٢.٥%	عرض	–٢.٥%	–	نوع العملية
متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	–	ظروف السوق
معرض	٠.٠%	معرض	٠.٠%	معرض	استخدام العقار
–٥٨.٦٧٥		–٦٨.٣٧٥			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢,٢٨٨ رس / م		٢,٦٦٧ رس / م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	٠.٠%	سهل جداً	سهولة الوصول
جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	الموقع
متوفر	٠.٠%	متوفر	٠.٠%	متوفر	وجود مواقف سيارات
حيوية	٠.٠%	حيوية	٠.٠%	حيوية	حيوية منطقة العقار
١١ سنة	–٣.٠%	١٤ سنة	–١.٥%	١٧ سنة	عمر العقار
جيد جداً	١.٠%	ممتاز	٠.٠%	ممتاز	مستوى التشطيب
٤٠ م	٠.٠%	٤٠ م	٠.٠%	٤٠ م	عرض الشارع
١٦٠ رس / م	٧.٠%	٤٠ رس / م	–١.٥%	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢,٤٤٩ رس / م		٢,٦٢٧ رس / م		–	قيمة المتر بعد التسوية
٤٠%		٦٠%		–	نسب الترجيح
٢,٥٦٠ رس				–	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التآجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم. نظراً لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٢.٥%.

٢,٦٨٨.٣	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (م)
٢,٥٦٠	قيمة المتر التآجيري (ريال / م)
٦,٦٧٧,٢٤٨	إجمالي القيمة التآجيرية للمعارض (ريال)
١٥٧,٥٠٠	إجمالي القيمة التآجيرية للمكاتب (ريال)
٦,٨٣٤,٧٤٨	إجمالي القيمة التآجيرية للعقار (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢.٥ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقي ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق
إجمالي الدخل (ريال)	–	٦,٨٣٤,٧٤٨ ريال	
الشواغر	–	١٠ %	
الصيانة والتشغيل	–	١٠ %	
إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر (ريال)	٥,٣٩٠,٠٠٠ ريال	٥,٤٦٧,٧٩٨.٤ ريال	٧٧,٧٩٨.٤ ريال ١.٤٤ %
النتيجة	وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق		

٤.٢.١.٣ افتراضات المشروع

- تم تزويدنا من قبل العميل بعقد الإيجار وتم مقارنتها بنتائج مسح السوق في القسم السابق، بناء على هذه المقارنة وجدنا أن بيانات الدخل المرسله من قبل العميل يمكن الاستناد عليها في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل .

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٨ %
معامل الخصم	١٠ %

٤.٢.١.٣.١ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار/الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
صندوق ميفك ريت	مبنى تجاري مكتبي	جدة	تجاري مكتبي	٣٦,١٧٣,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٣,٥٧٩,٣٧١.٠٠ ر.س.	٩.٩٠ %	٢٠٢٣
صندوق الأهلي ريت	مول السلامة	جدة	تجاري	٢٤,٦٧٧,١٩٠,٠٠٠ ر.س.	٢,٣١٠,٢٩٧.٠٠ ر.س.	٩.٦٠ %	٢٠٢٣
صندوق ملكية ريت	مبنى دينار التجاري	جدة	تجاري مكتبي	١١٢,٨٥١,٦٢٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٦٣,٩٩٤.٠٠ ر.س.	٧.٥٠ %	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ ٨ % بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات التشغيل (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٤.٧٥%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٢.٢٦%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	١.٢٢%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	١.٧٧%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٠.٠%	معامل الخصم

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٦٩,٥٤٣,٨٩٥ ريال
--	-----------------

٤.٣ رأي القيمة

رأي القيمة	
٦٩,٥٤٤,٠٠٠	رأي القيمة (رقماً)
فقط تسعة وستون مليوناً وخمسمائة وأربعة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي القيمة (كتابة)
ريال سعودي	العملة

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الخامس

الملاحق

- ٥.١ صور من المستندات
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقييم
- ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

٥.١ صور من المستندات

٩٢٠٢١٠٠٢٧٠٠٦
الرقم: ٩٢٠٢١٠٠٢٧٠٠٦
التاريخ: ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ

وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بجدة

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ١ من المخطط رقم ٨٦٠ / س/ ت الواقع في حي الاندلس بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز بعرض ٤٠ م بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر

جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الغرب للشرق ثم شططة شمال شرق بطول ٤,٢٤ م

شرقاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٨١,٢٥) واحد و ثمانون متر و خمسة و عشرون سنتمتر يبدأ من الجنوب للشمال ثم

شططة شمال غرب بطول ٤,٢٤ م

غرباً: قطعة رقم ٢ بطول: (٨٦,٨) ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتمتر

ومساحتها: (٤,٣٤٢,٢٥) أربعة آلاف و ثلاثمائة و إثني و أربعون متر مربعاً و خمسة و عشرون سنتمتر مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من

هذه الإدارة برقم ٤٢٠٢١٠٠٢٦٣٨٠ في ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة التراجي

المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمناً لوفائه بـ/ يبلغ ٣٨١٨١٨١٨,١٩ ثمانية

و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريالاً و تسعة عشر هللة على أن يتم سداد المديونية على

اقساط كل ٦ أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة شكل فسط ٩٠١٠٠٠٠ تسعة مليون و عشرة آلاف تدفع في نهاية المدة اعتباراً من

تاريخ ٣١/٣/٢٠١٩ وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما يـ ذمة الراهن من مبلغ

وما نقصن يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد

وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بجدة
كتب العدل مكتب رقم (١٠٦)

كاتب العدل
عبدالله بن عثمان بن فاضل الزهراني
١٧ / ٨ / ١٤٤٠

٥.١ صور من المستندات

الملكـة العـربـية السـعودـية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة

بلدية : الشرقية
رخصة بناء : مجمع مطاعم
اسم مالك : صالح محمد
نوع توبة : حفيظة نفوس رقم ٨٨٦٣٥
ملك ملكية : ٦٣٥٦
رقم مبنى : ٠٠٠٠ شارع الأمير محمد بن عبد العزيز (٢٠٣٣) حي الاندلس
رقم قطعة : ١ رقم المخطط التنظيمي ٨٦/٥
قد رخص للمالك ببناء عدد ٠٢ دور بموجب المخطط التنظيمي ٨٦/٥
الاتجاه : محيط خارجي
ضفاف : ٠٠٠٤٧
شرف : ٠٠٠٨١
جنوب : ٠٠٠٤٧
غرب : ٠٠٠٨٩
المحتويات : سكن
دور أرضي : ٠٠٠١٧٥٥
دور أول : ٠٠٠٠٩٤٤

لحده ثلاث شوارع تبدأ من شارع
٥ ٢٦ ٠٦ ١٣٩٢ مصدر ملكه المكرمة
١٤٢٦ ٠٤ ٠٧
٢/ ٠٠٠٠ ٠٠ ٠٠ شارع المخطط
المساحات
٠٠٤٣٤٢ ٢٥ وفق المسلك : ٠٠٠٠ ٠٠
٠٠٤٣٤٢ ٢٥ وفق الطبيعة : ٠٠٠٠ ٠٠
٠٠٤٣٤٢ ٢٥ وفق التنظيم : ٠٠٠٠ ٠٠
مساحة الدور : ٠٠١٧٧٤ ٣٠
٠٠٠٩٤٤ ٠٠

اجمالي طول الاسوار (م + ط) ٠٠٠١٣٨
تسمية الدور الارضي :
رقم رخصة المعماري :
الاسم :
رقم رخصة الإنشائي :
الاسم :
رقم رخصة التصميم : ١٠١٣٣
الاسم : ربيع عبد الله مجلد
اجريت دراسة التربة لمعرفة
المكثف التصميم
الاسم : رقم الايصال : ٧٦٤٤٥
١٤٢٧ ٠٣ ٢٧
السيارة طول عرض مسطح : ٠٠٠٠٣ ٠٠ ٠٠٠٠٥ ٠٠ ٠٠٠٠٠ ٠٠
مكان وجودها مواظقة لجنة المشاريع رقم : ١٤٢٧/٣/٢
سجل رقم ١٤٢٧/٣/٢
هذه الوحدات السكنية : ١٣
خارج المخططات والمواظقة عليها على ان يلتزم المالك بتنفيذ كامل انظمة البلدية
وان يرجع اليها عند ضرورة اي تعديل فيها كان وعليه اعطى التراخيص :
مهندس الرخصة :
مدير ادارة التراخيص :
رئيس البلدية :
١٤٢٧/٣/٢

أمانة محافظة جدة
بلدية الشرقية

٥.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

الحمد لله وبعد، فإنه يعون الله تعالى في يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٠/٠١/٠١ هـ الموافق ٢٠١٨/٠٩/١١ م حرر هذا العقد في مدينة جدة بين كل من:

الطرف الأول: شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ: ١٤٣٨/١٠/١٩ م صدره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص ب ٣٤١٥٣، الرمز البريدي: ١١٣٣٣٠، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخبير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول قيد الإنشاء)، وتمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود شوث، بصفته مدير شركة أول الملقا العقارية.

الطرف الثاني: شركة ند العربية للتسويق العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠٣٠٢٠١٩٥٢ وتاريخ: ١٤٣١/٠٧/٠٢ هـ صدره مدينة جدة، وعنوانها: حي السلامة شارع قرش، ص ب: ٥٤١٦١، الرمز البريدي: ٢١٥١٤، هاتف رقم: ١٢٦٩٢٠١١٥ - فاكس: ١٢٦٩٨٩٩٥٤، البريد الإلكتروني: (sales@maddarabia.com)، وتمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ محمد بن صالح بن لادن، بصفته مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري. أقر الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً ونظماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما حيث أنفقا على ما يلي:-

التمهيد:

لما كان الطرف الأول قد عُيِّن حافطاً للعقار المسعى "أهلا كورت" لصالح صندوق "الخبير ريت"، وهذا العقار واقع في مدينة جدة، حي الأندلس، كونه أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت"، ويرغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال التسويق والاستثمار العقاري، وأثبتت رغبتها في استئجار المركز كاملاً، فقد التقت إرادة الطرفين بإيجاب وقبول صريح وصحيح على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط التالية:-

المادة الأولى: صفة التمهيد:

يُعد التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من العقد، ولا يُفسر العقد بمعزل عنه.

المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته حافطاً للعقار الموصوف في "المادة الثالثة" للطرف الثاني القابل لذلك بصفته المستأجر، وذلك من أجل استغلاله والانتفاع به وإعادة تأجيره للغير؛ بما لا يتعارض مع **إرادة الطرفين** وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.



٥.١ صور من المستندات

المادة الثالثة: العين المؤجرة:

- ٣-١ يقر الطرف الأول بأنه حافظ للعقار المسعى "أهلا كورت" لصالح صندوق "الخبير ريت" تطبيقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.
- ٣-٢ يقع العقار في مدينة جدة، حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، ومقام على قطعة الأرض رقم ١ من المخطط ٨٦/س/١ الكائن في مدينة جدة، بمساحة إجمالية قدرها: (٤,٣٤٢,٢٥)م^٢ أربعة آلاف وثلاثمائة والثنان وأربعون متراً وخمسة وعشرون سنتيمتراً فقط، وذلك وفقاً للحدود والأطوال التالية:
- شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، عرض ٤٠ م، بطول ٤٧ م.
 - جنوباً: شارع عرض ١٥ م يبدأ من الغرب للشرق بطول ٤٧ م، ثم شططة شمال شرق بطول ٤,٢٤ م.
 - شرقاً: شارع عرض ١٥ م يبدأ من الجنوب للشمال بطول ٨١,٢٥ م، ثم شططة شمال غرب بطول ٤,٢٤ م.
 - غرباً: القطعة رقم (٢) بطول (٨٦,٨٠) م.

- ويحتوي هذا المركز على معارض تجارية ومكاتب تجارية، ويشار له لاحقاً بـ "العين المؤجرة أو العقار أو العين"
- ٣-٣ يقر الطرف الثاني بأنه عاين العين المؤجرة المعاينة المعتادة في مثلها، وانتفت عنه جهالة أوصافها وحدودها ومرافقها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام بالعين المؤجرة، وأقر بأن العين جاهزة وصالحة للغرض محل التعاقد.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

- ٤-١ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استئجار العين هو استثمار الطرف الثاني لمنفعة العقار، وإعادة تأجيره للنشاطات التجارية بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.
- ٤-٢ يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين المؤجرة في الغرض المحدد في المادة (١-٤)، ولا يجوز له أن يغيره إلا بإذن خطي من الطرف الأول؛ وإلا جاز للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه وبدون الحاجة إلى إخطار أو تنبيه أو إجراء قضائي لإثبات ذلك ومطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.
- ٤-٣ يحق للطرف الثاني إعادة تأجير وحدات العين المؤجرة لطرف ثالث دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً ومترتباً أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها المادتين (٤-١ و ٤-٢) وكذلك مترتباً بالقيمة الإيجارية المحددة في هذا العقد.

المادة الخامسة: مدة العقد:

- ٥-١ مدة هذا العقد: خمس عشرة سنة هجرية، تبدأ من تاريخ إفراغ العقار للطرف الأول أو لأي جهة أخرى يعينها الطرف الأول سواء كانت تابعة له أو جهة تمويلية، وبعد العقد منتهياً بالتراضي بين الطرفين من الحاجة إلى إشعار.



٥.١ | صور من المستندات

- ٥-٢ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد لمدة إضافية، يقدم إشعارًا خطيًا بنيتة في التجديد قبل سنة -على الأقل- من انتهاء مدة العقد؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ستة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد؛ وفي حال عدم رد الطرف الأول يعتبر رفضاً لتجديد العقد.
- ٥-٣ 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 إيداء الموافقة على الزيادة أو الرفض خلال شهر من الإشعار.

المادة السادسة | الأجرة:

- ٦-١ اتفق الطرفان على أن تكون أجرة العقار السنوية وفقاً للآتي:
- مبلغاً قدره (٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين ريال سنوياً في السنوات الخمس الأولى.
 - مبلغاً قدره (٧,٣٥٠,٠٠٠) سبعة ملايين وثلاثمائة وخمسون ألف ريال سنوياً في السنوات الخمس الثانية.
 - مبلغاً قدره (٧,٧١٧,٥٠٠) سبعة ملايين وسبعمائة وسبعة عشر ألفاً وخمسمائة ريال سنوياً في السنوات الخمس الثالثة.
- ٦-٢ يدفع الطرف الثاني الأجرة المستحقة في قسطين مقدمين متساويين كل ستة أشهر هجيرة، ابتداءً من تاريخ سريان العقد؛ ويلتزم بدفع كل قسط خلال عشرة أيام من حلوله من خلال التحويل البنكي للحساب المصرفي الخاص بالطرف الأول و/أو حسب التعليمات التي يصدرها الطرف الأول.
- ٦-٣ يكون المبلغ المشار إليه في (٦-٢) مبلغاً صافياً سائماً من أي خصم؛ فلا يخصم منه -على سبيل المثال لا الحصر- أي تكاليف، أو ضرائب، أو فواتير، أو رسوم، أو أتعاب، أو 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، ويلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.
- ٦-٥ يلتزم الطرف الثاني عند توقيع هذا العقد بتسليم الطرف الأول ثلاثين سندياً لأمر الطرف الأول مسحورة على الأسناد: محمد بن صالح بن محمد بن لادن، وتعتبر هذه المستندات ضماناً لمداد أقساط الأجرة؛ بحيث يمثل كل سند قسطاً نصف سنوي، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذا القسط.
- ٦-٦ يشترط في المستندات المشار إليها في المادة (٥-٦) أن تكون مستوفية تركان السند وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي.
- ٦-٧ في حال عدم وفاء الطرف الثاني بأي قسط مستحق خلال ثلاثين يوماً من حلوله؛ فيجوز للطرف الأول حينئذ تنفيذ السند لأمر الخاص بذلك القسط -دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار- وتقديمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء مبلغ القسط، ولا يقبل أي اعتراض على ذلك من الطرف الثاني في الحال أو المستقبل.



- ٢٠٠٢ يعد هذا العقد المرجع في تنظيم علاقة الطرفين، وينسخ أي مفاهيم أو اتفاقات أخرى سابقة عليه إذا تعارضت معه.
- ٢٠٠٣ لا يعتبر الطرف الأول مسؤولاً عن انقطاع الخدمات العامة عن العقار كالكهرباء والماء والهاتف.
- ٢٠٠٤ 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.
- ٢٠٠٥ في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يبطل أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند وتبقى بقية بنود العقد صحيحة وناقذة وحجة على طرفيه.
- ٢٠٠٦ التقويم المعتمد في حساب المدد، ابتدائها وانتهائها، هو التقويم الهجري.
- ٢٠٠٧ جميع التسهيلات التي قد يسمح بها الطرف الأول مهما كان نوعها، وكل تأخير أو تساهل منه لمدة من الزمن-مهما طال-ت على مخالفة حكم من أحكام هذا العقد؛ لا تشكل حقاً للطرف الثاني، ولا تعبير موافقة ضمنية ولا تنازلاً من الطرف الأول، بل له الحق بالمطالبة بحقه ومحاسبة الطرف الثاني متى ما رغب.
- ٢٠٠٨ لا يعتد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يُثبت ذلك التعديل كتابياً ويتوقيع الطرفين، ويعتبر هذا العقد نهائياً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه أطرافه.
- ٢٠٠٩ يسرى هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمصفين والحارس القضائي ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد.

المادة الحادية 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 أو نحوه ما لم يكن على جميع نسخ العقد وقد وقعاً عليه من قبلهما بعد الاتفاق على كافة بنوده وفهمهما له الفهم التام النافي للجهالة شرعاً ونظاماً.

وعليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق...

عن الطرف الثاني

الاسم: محمد بن صالح بن لادن

الصفة: مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري

التوقيع:

الختم:



عن الطرف الأول

الاسم: أحمد بن سعود غوث

الصفة: مدير شركة أول الملقا

التوقيع:

الختم:



م	تاريخ استحقاق الدفعة الإيجارية	الدفعة قبل الخصم	قيمة الخصم	الدفعة بعد الخصم
١	١٤٤٢/٠٦/١٩ هـ	٣,٥٠٠,٠٠٠	٩٨٠,٠٠٠	٢,٥٢٠,٠٠٠
٢	١٤٤٣/١٢/١٩ هـ	٣,٥٠٠,٠٠٠	٩٨٠,٠٠٠	٢,٥٢٠,٠٠٠
٣	١٤٤٣/٠٦/١٩ هـ	٣,٥٠٠,٠٠٠	٩٨٠,٠٠٠	٢,٥٢٠,٠٠٠
٤	١٤٤٣/١٢/١٩ هـ	٣,٥٠٠,٠٠٠	٩٨٠,٠٠٠	٢,٥٢٠,٠٠٠
٥	١٤٤٤/٠٦/١٩ هـ	٣,٥٠٠,٠٠٠	٩٨٠,٠٠٠	٢,٥٢٠,٠٠٠
٦	١٤٤٤/١٢/١٩ هـ	٣,٥٠٠,٠٠٠	٩٨٠,٠٠٠	٢,٥٢٠,٠٠٠
٧	١٤٤٥/٠٦/١٩ هـ	٣,٦٧٥,٠٠٠	٩٨٠,٠٠٠	٢,٦٩٥,٠٠٠
٨	١٤٤٥/١٢/١٩ هـ	٣,٦٧٥,٠٠٠	٩٨٠,٠٠٠	٢,٦٩٥,٠٠٠

٢.٥ يلتزم الطرف الثاني بسداد القيمة الإيجارية السنوية كاملة في مواعيد استحقاقها بدون أي تأخير، مع إضافة أي ضرائب بما فيها ضريبة القيمة المضافة، كما يلتزم بسداد كافة مصاريف إستهلاك الخدمات العامة للعين المؤجرة (كالماء والكهرباء والاتصالات والصرف الصحي وخلافه)، أو أي مبالغ مستحقة لجهات أخرى، وفي حال تأخر الطرف الثاني عن السداد لفترة تتجاوز شهر من تاريخ استحقاق أي دفعة من الدفعات الإيجارية، يلتزم الطرف الثاني بدفع كامل القيمة الإيجارية قبل الخصم.

٢.٦ يلتزم الطرف الثاني بسداد كامل قيمة تكاليف التشغيل والصيانة والحراسة للعقار المؤجر وكذلك سداد كافة الرسوم والضرائب المفروضة على العقار المؤجر محل التعاقد ومنها ضريبة القيمة المضافة بإختلاف نسبها وفقاً لما هو مبين بعقد تأجير العقار المحرر بتاريخ ١٤٤٠/٠١/٠١ هـ الموافق ٢٠١٨/٠٩/١١ م، بحيث يضاف إلى مبلغ كل دفعة إيجارية 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.

٢.٧ يلتزم الطرف الثاني باخطار جميع المستأجرين رسمياً بموجب خطاب كتابي يطلب منهم الالتزام بتسديد جميع المبالغ الإيجارية على حساب تحصيل الإيجارات المفصل على النحو التالي مع تزويد الطرف الأول بنسخة من هذا الخطاب:

- المستفيد: شركة أول الملقا العقارية
- اسم البنك : مصرف الراجحي
- رقم الحساب : ٥٧٧٦٠٨٠١٠٠٢٩٨٧٧
- أيبان : SA33 8000 0577 6080 1002 9877

٢.٨ اتفق الطرفان لمتعاقدان على ان تتم مراجعة حساب تحصيل الإيجارات كل ستة أشهر، على انه وفي حال وجود أي نقص في تحويل و/أو تحصيل و/أو عداد المبالغ الإيجارية في حساب تحصيل الإيجارات فلن الطرف الثاني يلتزم فوراً بتغطية وسداد مبالغ العجز دون قيد أو شرط أو اعتراض على ذلك في الحال أو الاستقبال.

١٤

صفحة 4 من 6

٢١

٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسته تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

٥.٣ معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عمومًا إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
 - صك ملكية العقار
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية - إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك -، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتهم بإلاغ العميل.

٥.٣.٦ الالتزامات المعلنة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

١٠ سنة	٩٠ سنة	٨٠ سنة	٧٠ سنة	٦٠ سنة	٥٠ سنة	٤٠ سنة	٣٠ سنة	٢٠ سنة	١٠ سنة	الاجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٤,٢٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٥,٣٩٠,٠٠٠	٦٩,٨٧٧,٥٠٠	الإيرادات
٤,٢٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٥,٣٩٠,٠٠٠	٦٩,٨٧٧,٥٠٠	الدخل الصافي
٥٢,٧٨,٧٥٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	القوة الاستردادية
٥٦,٩٣٦,٢٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠٠	٧,٧٧,٥٠٠٠	٧,٧٧,٥٠٠٠	٧,٧٧,٥٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠٠	٥,٣٩٠,٠٠٠٠	٦٩,٨٧٧,٥٠٠٠	صافي التدفقات النقدية
-٤٢	-٤٧	-٥٨	-٥٦	-٦٢	-٦٨	-٧٥	-٨٣	-٩١	-٤٠	-	معدل الخصم
٢٤,٤٤٦,٥٢٨	٣,٦٠٢,٧١	٣,٩٦٢,٢٩٨	٤,٣٥٦,٣٢٨	٤,٧٩٦,٩٦٠	٥,٢٠٢,٤٤٩	٥,٥٢٢,٢٢٤	٦,٠٧٤,٣٨٠	٦,٦٨٤,٨٨	٥,٣٩٠,٠٠٠	٦٩,٥٤٣,٨٩٥	صافي التدفقات الحالية

الاجمالي	KPI's
٦٩,٥٤٣,٨٩٥	القيمة الحالية
٦٩,٥٤٤,٠٠٠ ريال	إجمالي قيمة العقار

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحنُ لك سندٌ
We support you