

تقرير تقييم مستودع (مستودعات أكون)

بمدينة جدة - حي قاعدة الملك فيصل البحرية

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	٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	
١١	٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء	
١٢	٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية	
١٣	٣.٤ حدود وأطوال العقار	
١٣	٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات	
١٤	٣.٥ صور العقار	
١٦	٣.٦ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	
١٧	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٩	٤.١ أساليب التقييم	
٢١	٤.٢ التقييم	
٢٥	٤.٣ القيمة النهائية للعقار	
٢٥	٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح	
٢٦	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٧	٥.١ صور من المستندات	
٣٥	٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة	
٣٦	٥.٣ معايير التقييم	
٣٧	٥.٤ تحليل التدفقات النقدية	

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	مستودع (مستودعات أكون)	نوع الملكية	ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/71qFafGY4NDQk5Ps9		
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	٢٠٢٤/٠٥/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٤/٠٤/٢٨ 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 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.		الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
	الرقم المرجعي	٢٤٠٤٦٠٢٩٧١٠	نوع التقرير	سردي تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٤/٠٦/٣٠ 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.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال 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": - صكوك الملكية - كروكي تنظيمي - رخصة البناء - عقد الإيجار - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات الخاصة	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.	
		لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	
	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.	
		تم بناء رأي القيمة بافتراض دمج الأراضي المرفقة في صكوك الملكية وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها ٢١,١٨.٥٣ م٢.	

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٢١٥,٨٢٠,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائتان وخمسة عشر مليوناً وثمانمائة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ريال سعودي	

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

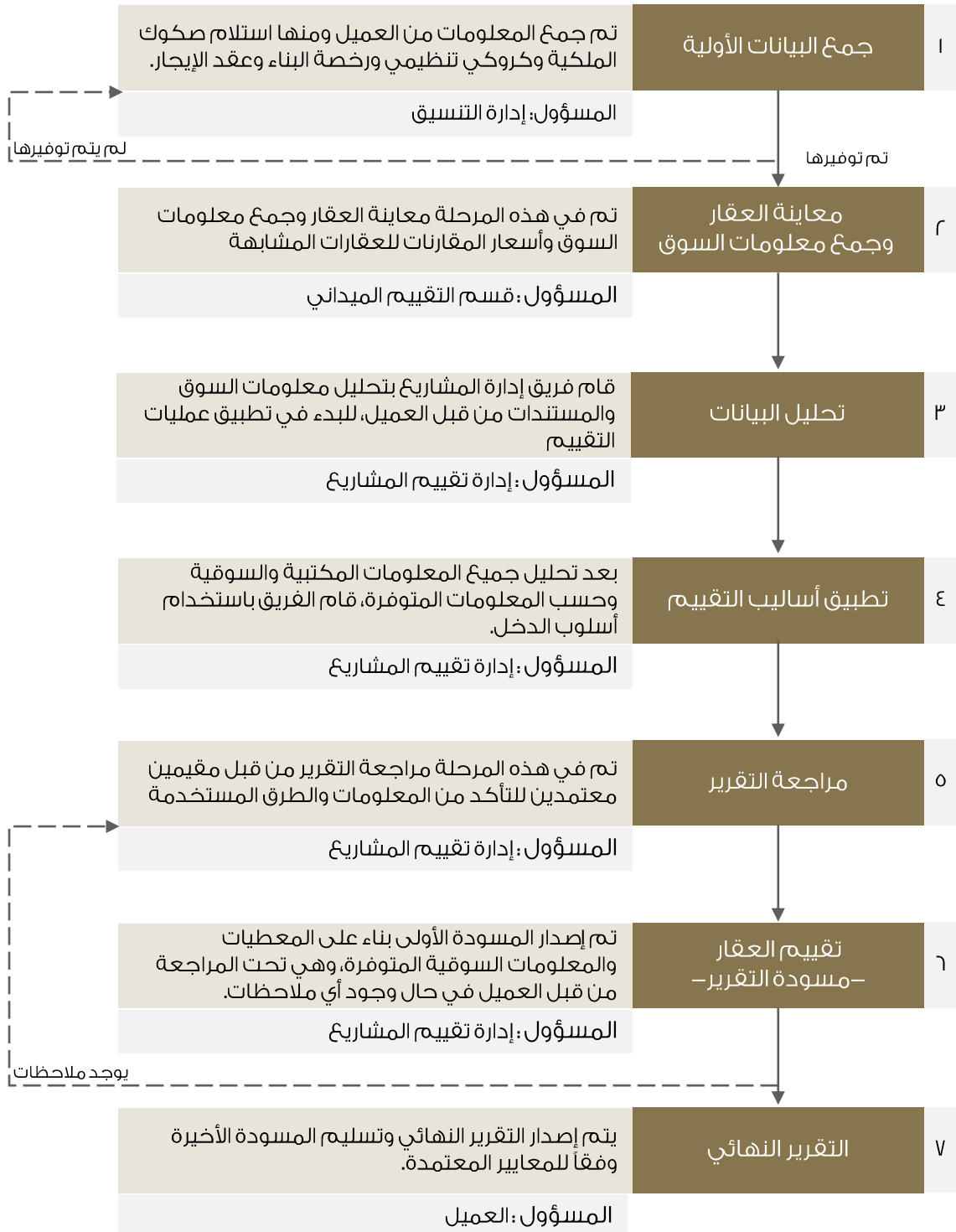
بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية	٣٢٣/١٨/٧٨٤
تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
ختم الشركة	

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 لل الحرمين 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
٢٣.٤ كلم	الواجهة البحرية	٣٥.٤ كلم	مطار الملك عبدالعزيز الدولي
٥.٨ كلم	ميناء جدة الاسلامي	٢١.٨ 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 الملك فيصل. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي المحجر، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي الوادي وأجزاء من حي الساحل، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فيصل يليه حي الخمرة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شاطئ البحر الأحمر.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي قاعدة الملك فيصل البحرية في جنوب مدينة جدة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فيصل.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك فيصل الذي يقع عليه العقار محل التقييم مباشرة.	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 مستودع بحى قاعدة الملك فيصل البحرية، مدينة جدة.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	شركة الخير المالية	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٤٢٥٥١٦٠١١٥٠+ ٦٢٥٥١٦٠١١٤٩	تاريخ الصك	١٤٤٢/١١/٢٠ هـ
رقم الرخصة	٣٨٠١٢٣٥٨٤	تاريخ الرخصة	١٤٣٨/٠٧/١٤ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	قاعدة الملك فيصل البحرية	الشارع	طريق الملك فيصل
رقم القطعة	من القطعة رقم ٨ إلى القطعة رقم ١٥	رقم المخطط	٣١٧ ج/س/المعدل
نوع العقار	مستودع	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢١.٣٣٠٥٢٨ شمال ٣٩.١٩٠٤٤٤ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/71qFafGY4NDQk5Ps9		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٨٨.٥٣ م٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
-	-	-	جار	١٢٥	شمالي
٢	٣٢	تجاري	طريق الكورنيش الجنوبي	١٣٤.٣٩	جنوبي
١	١٢٠	تجاري	طريق الملك فيصل	١٧٠.٥٨	شرقي
٣	٣٠	تجاري	شارع غير مسمى	١٦٧.٤٧	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة المباني	١٢,٨٨٨.٨٣ م ^٢
	عدد الأدوار	دور أرضي
	عمر المبنى	٨ سنوات
	عدد المباني	١
	نوع التكييف	-
	التشطيب	جيد جداً
	الخدمات المتوفرة	مكاتب إدارية وثلاجات تخزين
	مساعد	-
نظام البناء لمنطقة العقار	الاستخدام	تجاري مستودعات (المستودعات والصناعات الخفيفة والورش)
	نسبة البناء	٦٠%
	معامل البناء	٦
	عدد الادوار	١٠ أدوار
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	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	✓	✓	✓	✓

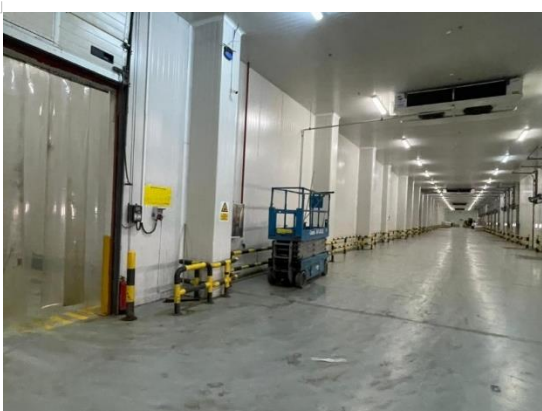
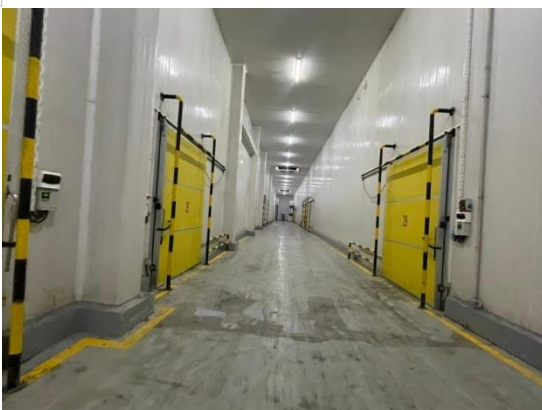
٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٧ / ٠٤ / ٢٠٢٤ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٢ / ٠٤ / ٢٠٢٤ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.

٣.٥ صور العقار



٣.٥ صور العقار



٣.٦ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الملك فيصل. • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من ميناء جدة.
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 تساهم 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 ما قد 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 أكون الاقليمية للخدمات المساندة المحدودة

مدة التعاقد: ٥ سنوات

قيمة العقد سنوياً: ١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال

بداية مدة العقد: عام ٢٠٢١ م

المدة المتبقية من العقد: ٢ سنة

تاريخ إبرام العقد: ١٤٤٢/١١/٢٠ هـ والموافق ٢٠٢١/٠٦/٣٠ م.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الإيجار السوقى (مستودعات)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناءً على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشراً 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:

قائمة العقارات المقارنة – مستودعات مبردة				
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	قيمة المتر التاجيري	المساحة
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	٨٤٠ ريال	٢٤٠٠ م²
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	٧٧٠ ريال	٢٤٠٠ م²
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	٧٧٠ ريال	٢٤٠٠ م²



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ الضبط النسبي لمقارنة المستودعات

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	المعيار	العقار محل التقييم
			البيان	البيان
٢٠٢٤/٤/٦ م	٢٠٢٤/٤/٦ م	٢٠٢٤/٤/٦ م	–	تاريخ العملية
٨٤٠٠٠ ر/س / م	٧٧٠ ر/س / م	٧٧٠ ر/س / م	–	قيمة المتر التجاري
عرض ٤٠.٥%	عرض ٤٠.٥%	عرض ٤٠.٥%	–	نوع العملية
متشابهة ٠.٠%	متشابهة ٠.٠%	متشابهة ٠.٠%	–	ظروف السوق
٢١-	١٩.٢٥-	١٩.٢٥-	–	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٨١٩ ر/س / م	٧٥١ ر/س / م	٧٥١ ر/س / م	–	قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً ٠.٠%	سهل جداً ٠.٠%	سهل جداً ٠.٠%	–	سهولة الوصول
ممتاز ٥٠.٠%	جيد جداً ٠.٠%	جيد جداً ٠.٠%	–	الموقع
غير متوفرة ٥٠.٠%	غير متوفرة ٥٠.٠%	غير متوفرة ٥٠.٠%	–	توفر مكاتب إدارية
١٢ سنة ٤٠.٠%	٧ سنوات ٤٠.٠%	٢ سنة ٤٠.٠%	–	عمر العقار
جيد ٥٠.٠%	جيد ٥٠.٠%	جيد ٥٠.٠%	–	مستوى التشطيب
حيوية جداً ٥٠.٠%	حيوية ٥٠.٠%	حيوية ٥٠.٠%	–	حيوية المنطقة
١١٥ ر/س / م ٤٠.٠%	١٤٣ ر/س / م ٩٠.٠%	١٠٥ ر/س / م ٤٠.٠%	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٩٣٤ ر/س / م	٨٩٣ ر/س / م	٨٥٦ ر/س / م	–	قيمة المتر بعد التسوية
٢٥%	٣٥%	٤٠%	–	نسب الترخيص
–	٩٠٠ ر/س	–	–	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التجاري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٣) 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%.

٢١,١١٨.٥٣	إجمالي المساحة التجارية (م)
٩٠٠	قيمة التأجير للمتر المربع (ريال / م)
١٩,٠٠٦,٦٧٧	إجمالي دخل المكاتب (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١.٤ 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 قيمة الإيجار	–	١٩,٠٦,٦٧٧	– ريال	– %
معدلات الشواغر	–	١٠%	–	–
مصروفات التشغيل والصيانة	–	١٥%	–	–
صافي الدخل	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٣٤٧,٨٩٢	٦٥٢,١٠٨ ريال	٤.٢ %
النتيجة				
وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسمة بناء على بيانات السوق. تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار التعاقدية للعقار محل التقييم في بداية فترة التدفقات النقدية حتى نهاية عقد الإيجار ثم تم اعتماد الإيجار السوقي للفترة المتبقية من التدفقات النقدية.				

٤.٢.١.٥ افتراضات المشروع

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٧.٥ %
معامل الخصم	٩.٥ %

٤.٢.١.٣.١ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسمة							
اسم العقار/الصدوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
صدوق الجزيرة ريت	مستودعات الخمره	جدة	صناعي	٨٨,٩٠,٠٠٠ ر.س.	٦,٣٦٠,٠٠٠ ر.س.	٧.٢ %	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ ٧.٥ % بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.
- تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل اعتماداً على الإيجار السوقي بعد انتهاء مدة الإيجار لكل عقد وتم افتراض نسبة ٥ % شواغر للعقار وذلك تحسباً لخروج أو دخول أي مستأجر طول فترة التدفقات.
- وتم افتراض نسبة ١٥ % صيانة وتشغيل للعقار طول فترة التدفقات.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥ % كل ٣ سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.

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 الإشغال (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 ٩.٥% 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	١.٢٧%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٩.٥٠%	معامل الخصم

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢١٥,٨١٩,٧٥٨ ريال
--	------------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢١٥,٨٢٠,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائتان وخمسة عشر مليوناً وثمانمائة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل الى 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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١١/٢٠ هـ
رقم الصك: ٦٢٥٥١٦٠٠١١٤٩

صك

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

فإن 50 % وتعاادل 10,559.265 متر مربع مشاعا من قطعة الأرض 8 و قطعة الأرض 9 و قطعة الأرض 10 و قطعة الأرض 11 و قطعة الأرض 12 و قطعة الأرض 13 و قطعة الأرض 14 و قطعة الأرض 15 من المخطط رقم 317 / ج / س / المعدل الواقع في حي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: يحده غربا القطعة رقم 6 و شرقا القطعة رقم 7 بطول: (125) مائة و خمسة و عشرون متر جنوباً: شارع عرض 32 ثم غرفة كهرباء بطول: () يبدأ من الشرق للغرب بطول 67.63م ثم ينكسر للشمال بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 3.45م ثم ينكسر للجنوب بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 48.23م ثم ينكسر بشططة للشمال الغربي 7.08م بطول شرقاً: يحده طريق الملك فيصل عرض 120م بطول: () يبدأ من الشمال للجنوب بطول 163.51م ثم ينكسر بشططة للجنوب الغربي بطول 7.07م غرباً: يحده جنوبا شارع عرض 30م وشمالا مواقف سيارات عرض 5م شارع عرض 30م بطول: () يبدأ من الجنوب للشمال بطول 42.47م ثم ينكسر للشرق بطول 5م ثم ينكسر للشمال بطول 120م ومساحتها: (21,118.53) واحد و عشرون ألفا و مائة و ثمانية عشر متر مربع و ثلاثة و خمسون سم مربع فقط المقيّد برقم 363982682 في 1436/12/1 هـ والمستند في إفراغها على الصك الصادر من كتابة العدل الاولى بجدة برقم 720225003733 في 1437 / 1 / 27 هـ

قد انتقلت ملكيتها مشاعا ل : شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 وتنتهي في 19 / 10 / 1444 هـ . مشاعا بينهما بالتساوي ، بثمن وقدره 37481250 سبعة و ثلاثون مليوناً و أربعمائة و واحد و ثمانون ألفاً و مئتين و خمسون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في 20 / 11 / 1442 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (١٢-٠٣-١٠)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تظليله)

مصلحة طباع الحكومة - ٢٩٣١٥٩

صفحة رقم 1 من 1

٥.١ صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١١/٢٠ هـ
رقم الصك: ٤٢٥٥١٦٠٠١١٥٠

صك

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

فإن 50 % وتعاادل 10,559.265 متر مربع مشاعاً من قطعة الأرض 8 و قطعة الأرض 9 و قطعة الأرض 10 و قطعة الأرض 11 و قطعة الأرض 12 و قطعة الأرض 13 و قطعة الأرض 14 و قطعة الأرض 15 من المخطط رقم 317 / ج / س / المعدل الواقع في حي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: يحده غرباً القطعة رقم 6 و شرقاً القطعة رقم 7 بطول: (125) مائة و خمسة و عشرون متر جنوباً: شارع عرض 32 ثم غرفة كهرباء بطول: () يبدأ من الشرق للغرب بطول 67.63م ثم ينكسر للشمال بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 3.45م ثم ينكسر للجنوب بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 48.23م ثم ينكسر بشطافة للشمال الغربي 7.08م بطول شرقاً: يحده طريق الملك فيصل عرض 120م بطول: () يبدأ من الشمال للجنوب بطول 163.51م ثم ينكسر بشطافة للجنوب الغربي بطول 7.07م غرباً: يحده جنوباً شارع عرض 30م وشمالاً مواقف سيارات عرض 5م شارع عرض 30م بطول: () يبدأ من الجنوب للشمال بطول 42.47م ثم ينكسر للشرق بطول 5م ثم ينكسر للشمال بطول 120م ومساحتها: (21,118.53) واحد و عشرون ألفاً و مائة و ثمانية عشر متر مربعاً و ثلاثة و خمسون سنتمتراً مربعاً فقط المقيد برقم 363982682 قى 1436/12/1 هـ والمستند فى إفراغها على الصك الصادر من كتابة العدل الاولى بجدة برقم 320208033007 فى 15 / 3 / 1442 هـ

قد انتقلت ملكيتها مشاعاً لـ : شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 وتنتهي فى 19 / 10 / 1444 هـ .مشاعة بينهما بالتساوي ، بثمن وقدره 37481250 سبعة و ثلاثون مليوناً و أربعمائة و واحد و ثمانون ألفاً و مئتين و خمسون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً فى 20 / 11 / 1442 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (١٢-١٣-١٤) (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكثيره)

صفحة رقم 1 من 1

٢٩٢١٥٩- صفة مطابع المكونة

٥.١ صور من المستندات



أمانة جدة

رخصة بناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة رخص البناء

إضافة وتعديل

رقم الرخصة	3800123584	التاريخ	14/رجب/1438	صلاحيتها	14/رجب/1439
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة				
رخصة بناء لتلاحة.	ماجد فهد عايض الخماش حوال رقم 0501833557				
البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحجى	اسم الشارع
الجنوب الغربية	3700019908	317/ج/س	8+9+10+11+12+13+14+15	قاعدة الملك فيصل البحرية	غير مسمى
مساحة الارض	21118.53				

جميع التعهدات الواردة بالمعاملة الالكترونية تعتبر علزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعهدات وتعتبر من مسئوليتهم. يجب الالتزام بتنفيذ العمل الحضارى وفق قيم العمل الحضارى المحددة بمخطط العمل الحضارى للمبنى. الالتزام بارتفاع تركيب الواجهات المنكسرة بالألمنيوم (الكلاذنج) لجميع الجوانب التي تحت الأنشاء أو الترميم مرفق خطاب السبوت/مرفق خراط الامن و التسلاعة المعتمدة/يوجد رخصة سابقة يوجد خرائط معتمدة سابقة/اصدار رخصة البناء لا يعنى الموافقة على التجرئة فالم يتم التوافق مع المواظب المحددة /يجب الالتزام التام بمعالجة كشف الحواجز يجب الالتزام بتوفير متطلبات الوفاء من الحريق للمبنى /يجب الالتزام باشتراطات ذوي الاحتياجات الخاصة/ الوصول الشامل /عدم الاضرار بالمجاورين عند تنفيذ الاعمال و استخدام سواك الحشيش المؤقتة على الشدات والسفائل للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحسين خصوصية للمنازل المجاورة والالتزام بعدم كشف الحواجز

الجهة	الحدود	الارتفاع
الشمال	بطول 125.00 متر وبعدها القطعة رقم 7 + 6	5
الشرق	بطول 163.51 متر وبعدها شارع عرض 21.17	21.17
الجنوب	بطول 115.86 متر وبعدها شارع عرض 32.00	5
الغرب	بطول 162.47 متر وبعدها شارع عرض 30.00	21.20

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات						
سكنى		تجارى		اخرى		إجمالي
عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد مساحة
0	0	1	12641.15	0	247.68	1 12888.83

محتويات المبنى

طابق ارضي - معبد

عدد المواقف 76

عدد غرف الكهرباء 4

احداثيات الكروكي	2358940.18
الشماليات	
الشرقيات	520029.96
المكتب الهندسي	
أسلوب للاستشارات الهندسية	
المكتب المشرف	
أسلوب للاستشارات الهندسية	
قيمة رسوم الرخصة	75866.90

طول السور 597

عدد الوحدات 1

عدد الأدوار 1

المصدق الإداري

أحمد سعيد علوان العامري

مهندس الدراسة

عبد الرحيم محمد عبد الرحيم حلواني

اعتماد مدير السكسكى

عاصم أسامة أحمد سمارة

مدير ادارة رخص البناء

برفارس بن أحمد رجب

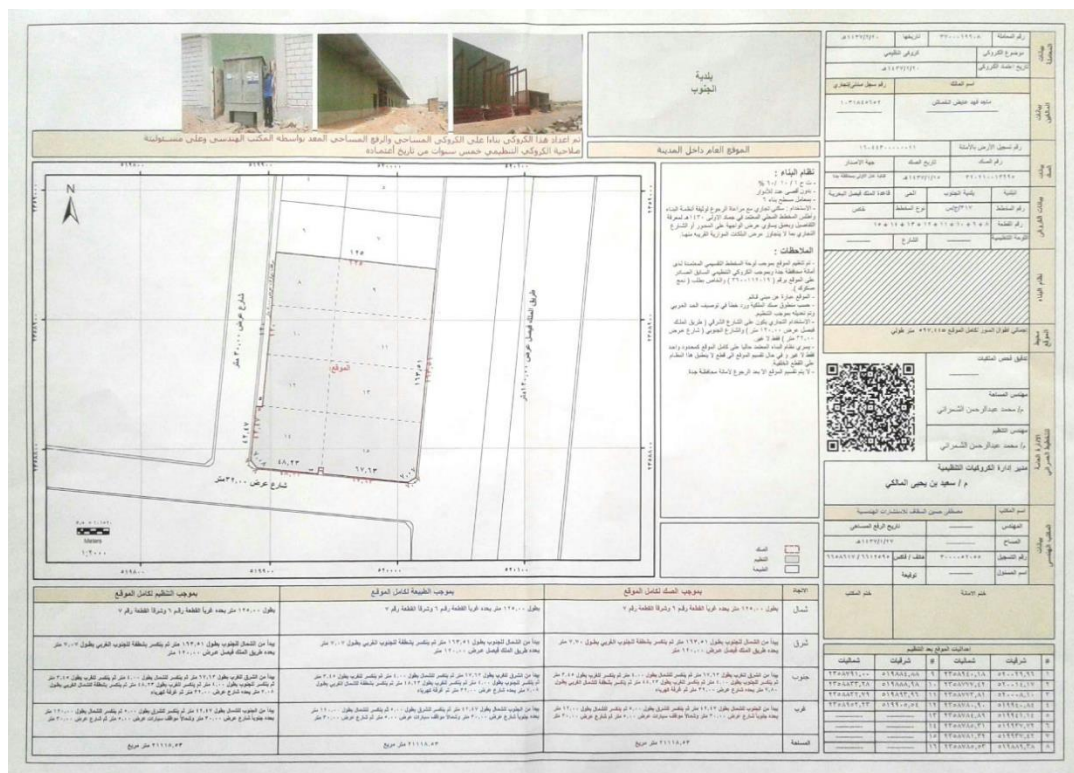
الكروكي الارشادي



ختم الامانة



٥.١ صور من المستندات



٥.١ صور من المستندات

Shar'i'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-11

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

أنه في يوم الثلاثاء بتاريخ ٢٠ / ١١ / ١٤٤٢ هـ الموافق ٢٠ / ٦ / ٢٠٢١ م تم بحمد الله وتوفيقه تحرير هذا العقد في مدينة جدة بين كل من:

أولاً: السادة / شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالمجل التجاري رقم: ١٠١.٨٩٣٨٠٢ 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)، وتمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير الشركة. ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الأول و/أو المؤجر).

ثانياً: السادة/ شركة أكون الاقليمية للخدمات المساندة المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣.٢٤٢٨٩٨ وتاريخ ١٤٣٤/٠٥/٠٧ هـ م صدره مدينة جدة، وعنوانها جدة-حي السورورية طريق الخمرة، ص.ب. ٥٤١٧٠، الرمز البريدي ٢١٥١٤، هاتف رقم: ١٢٦٥٢٢٦٧٧، البريد الإلكتروني: info@akungroup.com ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / ماجد بن فهد بن عابض الخماش بصفته: المدير العام، ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الثاني و/أو المستأجر).

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

التمهيد:

لما كان الطرف الأول (المؤجر) هو الحافظ لأصول العقار المسعى "مستودعات أكون" لصالح صندوق "الخبير ريت"، والكائن بمدينة جدة، حي قاعدة الملك فيصل البحرية، كونه أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت" والذي سيشار إليه فيما بعد (بالعقار)، ويرغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال البيع بالجملة للفواكه والخضروات والتمور والبيض ومنتجاته والأسماك واللحوم والدواجن المجمدة ومخازن المواد الغذائية المبردة والمجمدة، وأبدت رغبته في استئجار العقار المذكور كاملاً؛ فقد التقت إرادة الطرفين المتعاقدين بإيجاب وقبول صريح وصحيح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-11

المادة الأولى: صيغة التمهيد:

يُعَدّ التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمم ومكمل له.

المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته المؤجر " للطرف الثاني (المستأجر) المقابل لذلك العقار المسعى "مستودعات أكون" والكاثن بمدينة جدة، حي قاعدة الملك فيصل البحرية، والموصوف في المادة الثالثة من هذا العقد، وذلك من أجل استغلاله والانتفاع به وإعادة تأجيره للغير؛ وبما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

المادة الثالثة: العين المؤجرة:

١-٣ يقر الطرف الأول المؤجر بأنه حافظ للعقار المسعى "مستودعات أكون" لصالح صندوق "الخبير ريت" طبقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.

٢-٣ يقع العقار في مدينة جدة، حي قاعدة الملك فيصل البحرية، على تقاطع طريق الملك فهد و طريق الكورنيش الجنوبي، ومقام على قطع الأراضي أرقام ٩٥٨ و ١١٠ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٥ من المخطط ٣١٧ ج/س/المعدل الواقع في مدينة جدة، والمثبت ملكيته بموجب الصك رقم ٤٤٥٥١٦٠٠١١٥٠ والتاريخ ٤٤٥٥١٦٠٠١١٤٩ الصادر من كتابة عدل ... والبالغ مساحته أرضه بإجمالي (٢١,١٨,٥٣) م^٢ واحد وعشرون ومائة وثمانية عشر متراً مربعاً وثلاثة وخمسون جزءاً من المتر المربع فقط، ويحتوي العقار على ٣٦ تلاجع ومكاتب إدارية، ويشار له لاحقاً بـ "العين المؤجرة أو العقار أو العين"

٣-٣ يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين العين المؤجرة له المعاينة التامة للجهة شرعاً ونظاماً والتي انتفت عنه جهالة أوصافها وحدودها ومراقبتها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام بالعين المؤجرة، وأن العين جاهزة وصالحة للغرض محل التعاقد.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

١-٤ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استئجار العين هو استثمار الطرف الثاني لمنفعة العقار، وإعادة تأجيره للغير بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

٢-٤ يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين في الغرض المحدد في الفقرة (١-٤)، ولا يجوز له أن يغيره إلا بإذن خطي مسبق من الطرف الأول؛ وإلا جاز للطرف الأول فسخ هذا العقد مع أحقيته في مطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.

٣-٤ يحق للطرف الثاني إعادة تأجير العين المؤجرة بالكامل أو مجزئة للغير دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً وملتزماً أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها الفقرتين (١-٤) و (٢-٤) وكذلك ملتزماً بالقيمة الإيجارية المحددة في هذا العقد.

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-11

المادة الخامسة | مدة العقد:

- ١-٥ اتفق الطرفان المتعاقدان أن تكون مدة هذا العقد هي خمس سنوات ميلادية، تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/ ٦ / ٢٠ م وتنتهي في تاريخ ٢٠٢٦/ ٦ / ٢٠ م، ملزمة للطرفين بحيث لا يحق للطرفين فسخ هذا العقد قبل انقضاءها وبعد هذا العقد منتهياً بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار أو إخطار بذلك.
- ٢-٥ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد لمدة إضافية، يقدم إشعاراً خطياً بنيتة في التجديد قبل سنة -على الأقل -من انتهاء المدة الأصلية أو المدد الإضافية؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد؛ وفي حال عدم رد الطرف الأول خلال تلك المدة المحددة يعتبر رفضاً لتجديد العقد.
- ٣-٥ للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه، في حال رغبته في زيادة الأجرة، إشعار الطرف الثاني بمقدار تلك الزيادة ضمن خطاب الموافقة على التجديد خلال المدة المذكورة في البند أعلاه. ويجب على الطرف الثاني إيداع الموافقة على الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإشعار؛ وفي حال عدم رد الطرف الثاني خلال المدة المحددة يعتبر رفضاً لتجديد العقد.

المادة السادسة | الأجرة:

- ١-٦ اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد مبلغ وقدره ١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سبعة عشرة مليون ريال سعودي فقط لا غير) تستحق مقدماً و تدفع بشكل نصف سنوي، عن كل ستة أشهر ميلادية كاملة تبدأ من تاريخ بداية مدة هذا العقد ("تاريخ استحقاق الأجرة") فيما عدا القيمة الإيجارية السنوية للسنة الإيجارية الأولى فتستحق كاملة عند توقيع هذا العقد.
- ٢-٦ يكون المبلغ المشار إليه في الفقرة (١-٦) 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.
- ٣-٦ يضاف إلى مبلغ كل قسط ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار. ويلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.
- ٤-٦ تسدد إجمالي القيمة الإيجارية عن طريق إيداعها في الحساب المصرفي الذي يحدده الطرف الأول للطرف الثاني بموجب خطاب مصدقاً من الغرفة التجارية. وقد يقوم الطرف الأول من وقت لآخر بتغيير رقم الحساب وإشعار الطرف الثاني بذات الآلية وعلى الطرف الثاني الالتزام بذلك بدون أي معارضة.
- ٥-٦ يقر الطرف الثاني بالتزامه الكامل بسداد كامل الأجرة المستحقة حتى إذا تخلف مستأجري الباطن عن دفعها أو إذا كانت قيمة الإيجارات من الباطن غير كافية لتغطية القيمة الإيجارية المذكورة في الفقرة (١-٦)، ولا يجوز أن يفهم من هذا العقد بأن الأجرة لا تستحق إلا عند سدادها من المستأجرين من الباطن.
- ٦-٦ يلتزم الطرف الثاني عند التوقيع على هذا العقد بتسليم الطرف الأول ثمانية سندات لأمر لصالح الطرف الأول مسحوبة على الطرف الثاني، وتعتبر هذه السندات ضماناً لسداد أقساط الأجرة فقط؛ بحيث يمثل كل سند قسطاً نصف سنوياً، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذا القسط ويشترط في تلك السندات لأمر السالف بناتها، أن تكون

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-11

المادة العشرون وثائق العقد:

- ١-٢٠ تعتبر الوثائق المذكورة أدناه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكملة له.
- اتفاقية الاستحواذ لعقار مستودعات أكون.
- الملحق رقم (١): صيغة السند لأمر.
- الملحق رقم (٢): صيغة الإخطار بطريقة سداد الدفعات الإيجارية.
- الملحق رقم (٣): خطاب عرض الاستحواذ المبني المقدم من قبل شركة الخبير المالية للطرف الثاني.

المادة الحادية والعشرون نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين أصلية متطابقتين باللغة العربية وبعدد احدى وعشرون مادة، وقد تسلم كل شخص من المتعاقدين نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم، ولا يُقبل أي تعديل أو كسح ونحوه ما لم يكن على جميع نسخ العقد. وقد تم التوقيع على هذا العقد من طرفيه بعد الاطلاع على أحكامه ومواده وفهمهما له الفهم التام النافي للجهالة شرعاً ونظاماً.

وبناء عليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق ...

عن الطرف الثاني

عن الطرف الأول

الاسم: ماجد بن فهد بن عايض الخماش

الاسم: أحمد بن مسعود غوث

الصفة: المدير العام

الصفة: مدير شركة أول الملقا

التوقيع:

التوقيع:

الختم:

الختم:

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.
- تقرر 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 عموماً 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 نوى 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

٢٠٢٠ سنة	٢٠١٩ سنة	٢٠١٨ سنة	٢٠١٧ سنة	٢٠١٦ سنة	٢٠١٥ سنة	٢٠١٤ سنة	٢٠١٣ سنة	٢٠١٢ سنة	٢٠١١ سنة	الاجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٢١,٨٥٧,٦٧٩	٢٠,٩٧,٣٤٥	٢٠,٩٧,٣٤٥	٢٠,٩٧,٣٤٥	١٩,٩٥٧,١١١	١٩,٩٥٧,١١١	١٩,٩٥٧,١١١	١٩,٠٠٧,٦٧٧	١٩,٠٠٧,٦٧٧	١٩,٠٠٧,٦٧٧	١٩٥,٤٥٧,٤٢٢	الإيرادات
(١,٩٢,٨٨٣,٩٣)	(١,٤٥,٣١٧,٢٤)	(١,٤٥,٣١٧,٢٤)	(١,٤٥,٣١٧,٢٤)	(٩٩٧,٨٥٠,٥٤)	(٩٩٧,٨٥٠,٥٤)	(٩٩٧,٨٥٠,٥٤)	(٩٥٠,٣٣٣,٨٥)	(٩٥٠,٣٣٣,٨٥)	(٩٥٠,٣٣٣,٨٥)	(٨,١٧٢,٨٧١)	الشواغر - %٥٠,٠٠
(٣,٨٤,٧١٩,١٩)	(٢,٩١٩,٢٩٦,٦٢)	(٢,٩١٩,٢٩٦,٦٢)	(٢,٩١٩,٢٩٦,٦٢)	(٢,٨٤٣,٨٧٤,٠٥)	(٢,٨٤٣,٨٧٤,٠٥)	(٢,٨٤٣,٨٧٤,٠٥)	(٢,٧٨٤,٥١٤,٧)	(٢,٧٨٤,٥١٤,٧)	(٢,٧٨٤,٥١٤,٧)	(٢٣,٢٩٢,٦٨٢,٦٦)	الصيانة والتشغيل - %٥٠,٠٠
١٧,٦٥٠,٧٥٥	١٩,٨٨٢,٦٨١	١٩,٨٨٢,٦٨١	١٩,٨٨٢,٦٨١	١٩,٨٨٢,٦٨١	١٩,٨٨٢,٦٨١	١٩,٨٨٢,٦٨١	١٥,٣٤٧,٨٩٢	١٥,٣٤٧,٨٩٢	١٥,٣٤٧,٨٩٢	١٣,٩٩١,٨٦٨	الدخل الصافي
٢٣٥,٣٣٤,٣٣٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	القيمة الاستردادية
٢٥٢,٩٨٤,٤١٤,٤٨	١٩,٨٨٢,٦٨٠,٨٥	١٩,٨٨٢,٦٨٠,٨٥	١٩,٨٨٢,٦٨٠,٨٥	١٩,٨٨٢,٦٨٠,٨٥	١٩,٨٨٢,٦٨٠,٨٥	١٩,٨٨٢,٦٨٠,٨٥	١٥,٣٤٧,٨٩٢,٦٨	١٥,٣٤٧,٨٩٢,٦٨	١٥,٣٤٧,٨٩٢,٦٨	١٣,٩٩١,٨٦٨,٤٣	صافي التدفقات النقدية
-٤٤	-٤٨	-٥٣	-٥٨	-٦٤	-٧٠	-٧٦	-٨٣	-٩١	-٩٨	-	معدل الخصم
١١,٧٨٠,٦٦٦	٨,١٨٨,٢٣٩	٨,١٨٨,٢٣٩	٨,١٨٨,٢٣٩	٩,٧٩٣,٩٢٣	١٠,٢٣٦,٨٧٦	١٠,٦٧٩,٣٧٩	١٢,٢٧٤,٢٧٠	١٢,٢٧٤,٢٧٠	١٢,٢٧٤,٢٧٠	٢١٥,٨١٩,٧٥٨	صافي التدفقات الحالية

الاجمالي	KPI's
٢١٥,٨١٩,٧٥٨	القيمة الحالية
٢١٥,٨٢٠,٠٠٠	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