

تقرير تقييم مبنى قيد الإنشاء

بمدينة الرياض - حي أشبيليا

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: شركة الخبير المالية

نحنُ لك سندٌ
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٨	فريق التقييم	
٨	بيانات الشركة	
٩	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
١١	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٢	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١٣	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٤	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٥	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٦	صور العقار	٣.٥
١٨	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٦
١٩	الفصل الرابع: التقييم	٤
٢٠	أساليب التقييم	٤.١
٢٢	التقييم	٤.٢
٢٥	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٤.٣
٢٦	القيمة النهائية للعقار	٤.٤
٢٦	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٥
٢٧	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٨	صور من المستندات	٥.١
٣٥	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٣٦	معايير التقييم	٥.٣
٣٧	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراسات 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	مبنى قيد الإنشاء (المبنى التدريبي لكلية الرؤية)	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/zp522VnyHLKQtId8		
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	٢٠٢٤/١٢/٣١ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٤ / ١١ / ١٨ 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.
	الرقم المرجعي	٢٤١٦٠١٥٧٠٨	نوع التقرير	سري تفصيلي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٤/١٢/٣١ 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 والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	تم تزويدنا من قبل العميل بتكاليف البناء للعقار محل التقييم حتى الوقت الحالي، والتي تُقدر بـ ١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال. وقد تم افتراض صحة هذه التكاليف، وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.	
	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 - رخصة البناء - عقد الإيجار - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخبير ريت بموقع تداول السعودية		
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	- 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.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	
	الافتراضات الخاصة	- 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 عن وجه العموم. - يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢
	التطبيقات في هذا التقرير	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية تخص الملكية أو تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.	

الملخص التنفيذي

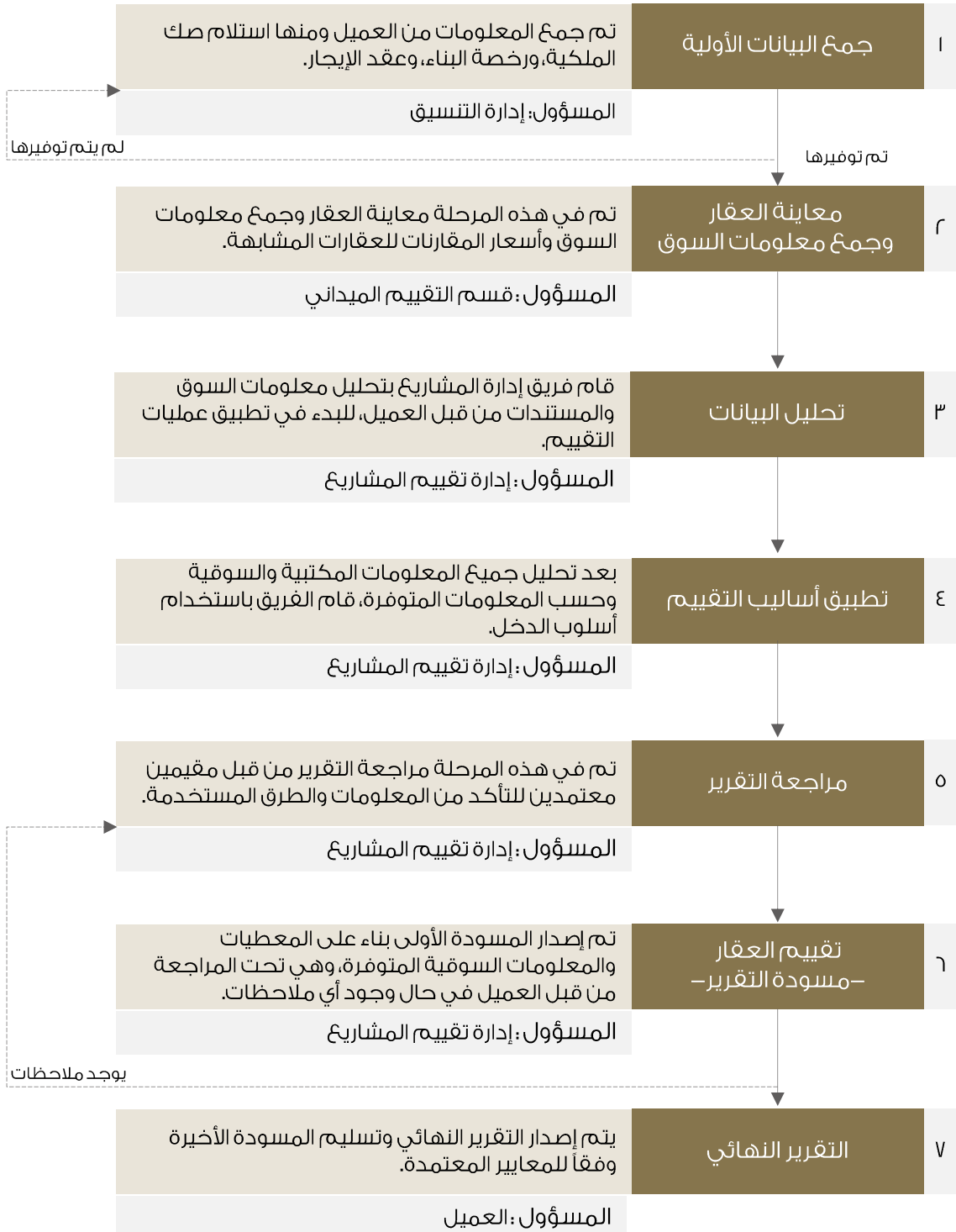
حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية					
٨٢,٠٨٧,٠٠٠			رقما	رأي القيمة	
فقط إثنان وثمانون مليوناً وسبعة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير			كتابة		
ريال سعودي			العملة		
عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين			التوقيع	الاسم	الدور
فرع العقار	منتسب	١٢١٠٠٢٣٨٩		عبدالله بن سالم المدري	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني
	منتسب	١٢٢٠٠٣٣٨٠		محمد ناصر مليك	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل
	منتسب	١٢٢٠٠٣٠٥٤		بلال رمضان الصياد	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل
	زميل	١٢١٠٠٠٩٣٤		م. المهندس عبداللطيف الحسامي	المقيم المعتمد
بيانات الشركة					
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-					
١١٠٠٠٥٤			رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين		
فرع العقار			فرع التقييم		
٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢			رقم السجل التجاري		
١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ			تاريخ السجل التجاري		
١٢١٠٠٠٩٣٤			رقم ترخيص المقيم المعتمد		
١٤٣٨/١١/١٠ هـ			تاريخ إصدار الترخيص		
			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

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
مركز الملك عبدالله المالي	٢٤.٤ كلم	مطار الملك خالد الدولي	٣١.٢ م
مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية	٢٥.٥ كلم	جامعة الملك سعود	٢٥.٤ كلم

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق الملك عبدالله وطريق الشيخ جابر الأحمد الصباح ويتخلله طريق الصحابة. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الإمام عبدالله بن سعود بن عبدالعزيز حي اليرموك، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة طريق الملك عبد الله يليه حي الخليج، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الشيخ جابر الأحمد الصباح يليه أجزاء من حي القادسية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الصحابة يليه أجزاء من حي أشبيليا.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي أشبيليا في شرق مدينة الرياض ويتميز بوقوعه على عدة طرق رئيسية كطريق الملك عبد الله وطريق الشيخ جابر الأحمد الصباح ويتخلله طريق الصحابة.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال طريق الملك عبدالله الذي يقع بالقرب من العقار محل التقييم.	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 مبنى قيد الإنشاء بحي أشبيليا، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة الخبير المالية	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٥٩٨٥٠٧٠٠٨٧٦٤	تاريخ الصك	١٤٤٢/١٠/١٥ هـ
رقم رخصة البناء	١٤٣٤/٢٠٢٧	تاريخ الرخصة	١٤٣٤/١١/١٠ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	أشبيليا	الشارع	شارع بحر العرب
رقم القطعة	من القطعة رقم ٩/أ إلى القطعة رقم ١٦/أ	رقم المخطط	٢٩٣٢
نوع العقار	مبنى قيد الإنشاء	الملاحظات	العقار مرهون لصالح/ شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٤.٧٩٢٥٨٣ ° ٤٦.٨١٣٠٦ °		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/zp522VnyHLKQtId8		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ١١,٣٤٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ –	شكل الأرض	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
٢	١٥	داخلي	شارع النعام	١٣٥	شمالي
٣	١٥	داخلي	شارع الردف	١٣٥	جنوبي
٤	١٥	داخلي	شارع الواديان	٨٤	شرقي
١	٤٠	تجاري	شارع بحر العرب	٨٤	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة القبو	٢م ١٢,٧٠٠ (المساحة الفعلية حسب الطبيعة والمصورات الجوية) ٢م ٣٣,٩٦٦ (المساحة حسب رخصة البناء)
	مساحة المباني	٢م ٥,٢٠٠ (المساحة الفعلية حسب الطبيعة والمصورات الجوية) ٢م ١٤,٧٨٤.٧٦ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	٣ أدوار قبو + دور أرضي + دور أول (حسب الطبيعة) ٣ أدوار قبو + دور أرضي + دور أول + ملحق علوي (حسب رخصة البناء)
	عمر المبنى	قيد الإنشاء
	عدد المباني	١
	نوع التكييف	—
	التشطيب	—
	الخدمات المتوفرة	—
	مصاعد	—
	الاستخدام	سكني / تجاري / مكاتب
نظام البناء لمنطقة العقار	نسبة البناء	٦٠%
	معامل البناء	١.٢
	عدد الادوار	دورين وملحق علوي
	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 ٢٠٢٤/١١/٠٥ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٨ 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	• يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق الملك عبد الله.
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• مشروع الرياض الخضراء : حيث يقوم البرنامج بتشجير أكثر من ١٢٠ حي سكني في مدينة الرياض ويتضمن أيضاً إنشاء ٣,٣٣١ حديقة وتشجير الشوارع ومحيط المساجد والمدارس وتشجير مواقف السيارات وإنشاء الأرصفة لتوفير ممرات مظلة للمشاة تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصلية بين عناصر الحي.
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	• محدودية الاستخدام المتخصص لهذا النوع من الأصول العقارية لأن العقار منشأة تعليمية، وبالتالي محدودة الفئة المستهدفة الراغبة في الاستثمار، حيث تتطلب مستأجرين محددين يمتلكون الاهتمام والرغبة في استخدامها لأغراض تعليمية.

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
أسلوب السوق	"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 الدخل	"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 وتوقعيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."
أسلوب التكلفة	"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 الاحلال، مثل: قيمة الاحلال."
طريقة القيمة المتبقية	"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."

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 التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٤.٢.١.١ حساب تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- 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 – مقارنات أراضي (سكني تجاري) للبيع

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	٣١,١٨٥,٠٠٠ ريال	٢م ٥,٦٧٠	٥,٥٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢م ٩٨٢	٤,٥٨٣ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢م ١,٥٠٠	٥,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.٢ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		المعايير	العقار محل التقييم
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
تاريخ العملية	٢٠٢٤/١١/١٥ م	٢٠٢٤/١١/١٥ م	٢٠٢٤/١١/١٥ م	٢٠٢٤/١١/١٥ م	٢٠٢٤/١١/١٥ م	—	—
قيمة المتر للعقار	٥,٥٠٠,٠٠٠ م / رس	٤,٥٨٣ م / رس	٥,٥٠٠,٠٠٠ م / رس	٥,٥٠٠,٠٠٠ م / رس	٥,٥٠٠,٠٠٠ م / رس	—	—
نوع العملية	عرض	عرض	عرض	عرض	عرض	—	—
ظروف السوق	متشابهة	متشابهة	متشابهة	متشابهة	متشابهة	—	—
استخدام الأرض	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري	—	—
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	٥٥٠—	٤٥٨.٣—	٥٥٠—	٥٥٠—	٥٥٠—	—	—
قيمة المتر بعد التسوية	٤,٩٥٠ م / رس	٤,١٢٥ م / رس	٤,٩٥٠ م / رس	٤,٩٥٠ م / رس	٤,٩٥٠ م / رس	—	—
سهولة الوصول	سهل جداً	سهل جداً	سهل جداً	سهل جداً	سهل جداً	—	—
الموقع	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	—	—
عرض الشارع	٣٤٠	٣٤٠	٣٤٠	٣٤٠	٣٤٠	—	—
عدد الواجهات	٤	٣	٤	٣	٤	—	—
القرب والبعد من الطرق الرئيسية	قريب	قريب	قريب	قريب	قريب	—	—
المساحة (م ^٢)	١١,٣٤٠,٠٠٠	٩٨٢	٥,٦٧٠,٠٠٠	٥,٦٧٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	—	—
قيمة التسوية / نسبة الضبط	—	١٧٣ م / رس	—	١٧٣ م / رس	١٧٣ م / رس	—	—
قيمة المتر بعد التسوية	٤,٧٧٧ م / رس	٣,٤٨١ م / رس	٤,٧٧٧ م / رس	٤,٧٧٧ م / رس	٣,٨٦٢ م / رس	—	—
نسب الترجيح	١٥%	٥٠%	١٥%	١٥%	٣٥%	—	—
قيمة المتوسط الموزون	—	٣,٨١٠ رس	—	٣,٨١٠ رس	٣,٨١٠ رس	—	—

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم. نظراً لكون المقارنات أعلاه هي عروض بيع لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ١٠%.

إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)	١١,٣٤٠
قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)	٣,٨١٠
إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)	٤٣,٢٠٥,٤٠٠

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

- تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناءً على تقدير المقيم على الطبيعة والمصورات الجوية، وتم افتراض صحة هذه المدخلات.
- تم تزويدنا من قبل العميل بتكاليف البناء للعقار محل التقييم حتى الوقت الحالي، والتي تُقدر بـ ١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال. وقد تم افتراض صحة هذه التكاليف، وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ²	٣,٢٤٠
القبو ١ (مسقوف)	م ²	٤,٤٠٠,٠٠٠
القبو ١ (غير مسقوف)	م ²	١,١٠٠,٠٠٠
القبو ٢ (مسقوف)	م ²	٢,٦٠٠,٠٠٠
القبو ٢ (غير مسقوف)	م ²	٢,٠٠٠,٠٠٠
القبو ٣ (مسقوف)	م ²	٢,٦٠٠,٠٠٠
الدور الأرضي	م ²	٢,٦٠٠,٠٠٠
الدور الأول	م ²	٢,٦٠٠,٠٠٠
العنصر		الإجمالي
تكلفة المباني		١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال
إجمالي التكاليف		١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال
العمر الحالي		قيد الإنشاء
العمر الافتراضي للعقار		٤٠ سنة
الإهلاك الفعلي		٠,٠٠ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة		١٨,٠٠٠,٠٠٠
قيمة العقار بأسلوب التكلفة		
قيمة الأرض		٤٣,٢٠٥,٤٠٠,٠٠٠
قيمة المباني		١٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي		٦١,٢٠٥,٤٠٠,٠٠٠

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٣" 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.

٤.٢.٢.١ بيانات الإيجار التعاقدية:

تم تزويدنا بعقد الإيجار للعقار محل التقييم من قبل العميل حسب البيانات التالية:

- المستأجر: شركة كليات الغارابي للتعليم.
- تاريخ بداية العقد: ٢٠٢٠/٠٩/١٥ م.
- تاريخ نهاية العقد: ٢٠٤٥/٠٩/١٤ م.
- الصفة القانونية للعقد: لا يعد العقد سنداً تنفيذياً لوجود بنود أو شروط إضافية.
- عدد السنوات المتبقية: ٢١ سنة.
- الإيجار السنوي من السنة الأولى إلى السنة الخامسة: ٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة السادسة إلى السنة العاشرة: ٦,٨٢٥,٠٠٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة الحادية عشر إلى السنة الخامسة عشر: ٧,١٦٦,٢٥٠ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة السادسة عشر إلى السنة العشرون: ٧,٥٢٤,٥٦٢.٥ ريال.
- الإيجار السنوي من السنة الحادية العشرون إلى السنة الخامسة والعشرون: ٧,٩٠٠,٧٩٠.٦٣ ريال.
- لم يتم احتساب تكاليف الشواغر والصيانة والتشغيل نظراً لطبيعة العقار محل التقييم التي يتحمل فيها المستأجر هذه التكاليف.

القيمة	دخل المشروع
٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال	إجمالي الإيرادات
٠	الشواغر %
٠	نسبة الصيانة والتشغيل %
٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال	صافي الدخل التشغيلي

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- لم يتم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقية لعدم وجود مقارنات مشابهة للأصل محل التقييم وتم الاعتماد على بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل في مدخلات عملية التقييم مع تطبيق معدلات الخصم والرسمة:

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	
مدة المشروع	٢١ سنة
معدل العائد	٨ %
معامل الخصم	١٠ %

٤.٢.٢.٥ استنتاج معدل العائد

تحليل معدل الرسمة							
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
تعليم ريت	مدارس التربية الإسلامية	الرياض	تعليمي	٣٤٣,٦٧١,٥٨٣,٠٠٠ ر.س.	٢٨,١٨١,٠٦٩,٠٠٠ ر.س.	٨.٢٠ %	٢٠٢٣
تعليم ريت	مدارس الرواد العالمية	الرياض	تعليمي	٢٤٩,٤٣٨,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٤٥٣,٨٩١,٠٠٠ ر.س.	٨.٢٠ %	٢٠٢٣
تعليم ريت	مدارس الغد الأهلية	الرياض	تعليمي	٩٥,٧٨٦,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	٧,٣٧٥,٥٢٥,٠٠٠ ر.س.	٧.٧٠ %	٢٠٢٣
الراجحي ريت	مدارس الفارس العالمية	الرياض	تعليمي	١٤٨,١٢١,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	٦.٧٥ %	٢٠٢٣
سدكو كابيتال	مدارس المناهج	الرياض	تعليمي	٥٦,٢٦٥,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ر.س.	٧.٢٢ %	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ ٨.٠٠% بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ 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 – ١٠% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٤.٨٩%	تداول السعودية
معدل التضخم	١.٧٠%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	١.٠٣%	بيانات منصة Knoema
مخاطر العقار محل التقييم	٢.٣٨%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	١٠.٠٠%	

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٨٢,٠٨٧,٠٠٩.٤٩ ريال
--	--------------------

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي :

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإحلال	١٦,٢٠٥,٤٠٠.٠٠ ريال	٠%	٠ ريال
التدفقات النقدية	٨٢,٠٨٧,٠٠٩.٤٩ ريال	١٠٠%	٨٢,٠٨٧,٠٠٩.٤٩ ريال
المجموع		١٠٠%	٨٢,٠٨٧,٠٠٩.٤٩ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية بدلاً من طريقة تكلفة الإحلال وذلك كون العقار يدر دخل وهو الذي يتم عليه احتمالية التبادل بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد، وهي بناء على ذلك تعكس القيمة السوقية للعقار.

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٨٢,٠٨٧,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط إثنان وثمانون مليوناً وسبعة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

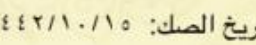
صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة
السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

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



تاريخ الصك: ١٤٤٢/١٠/١٥ هـ
رقم الصك: ٥٩٨٥٠٧٠٠٨٧٦٤



الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 9 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 10 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 11 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 12 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 13 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 14 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 15 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 16 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها : شمالا: شارع عرض 15م بطول 135 مائة وخمسة و ثلاثون متر جنوبا: شارع عرض 15م بطول 135 مائة وخمسة و ثلاثون متر شرقا: شارع عرض 15م بطول 84 أربعة و ثمانون متر غربا: شارع عرض 40م بطول 84 أربعة و ثمانون متر ومساحتها 11340 أحد عشر ألفا و ثلاثمائة

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

نموذج رقم (١٢-٠٣-١)



٥.١ صور من المستندات

١٤٤٢/١٠/١٥ هـ تاريخ الصك: ٥٩٨٥٠٧٠٠٨٧٦٤ رقم الصك:

صك

و أربعون متر مربعاً المملوكة لشركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 3 برقم 493225000301 في 26 / 01 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 ضمانا للوفاء بـ 420000000 فقط أربعمائة وعشرون مليون ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة تسدد كل 6 أشهر من تاريخ صرف التمويل وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 15 / 10 / 1442 لاعتماده ، و صلى 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 (١٠٠٣-١٢) مملوكة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالهاتف الآلي ويمنع تظليله)

نسخة رقمية

٥.١ صور من المستندات

رسم المخطط: ١٤٣٤/٢٠٢٧
تاريخ الرخصة: ١٤٣٤-١١-١٠
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٧-١١-١٠
نوع الرخصة: إصدار

إدارة رخص البناء

رخصه بدء كلية طب أسنان

أمانة منطقة

اسم المالك: شركة كلية الفارابي
رقم الترخيص: ١٠١٢٦٦٥٠١
رقم الصك: ٩١٠١٢٥٠١٥٥٠٧
رقم القطعة: ١١٦/١٩
الشمارع: ١١٦/١٩
الحامي: حي أشبيلية
مساحة الأرض: ٢م ١١٣٢٢
محيط الأسوار: م / ط

الجهة: الحدود

شمال: شارع عرض ١٥م

شرق: شارع عرض ١٥م

جنوب: شارع عرض ١٥م

غرب: شارع عرض ١٥م

الحدود: ١٢٩، ٧٨، ١٢٩، ٧٨، ١١.٤

الارتفاع: ٤، ٣١.٩، ٤

الاستخدام: تعليمي

عدد الوحدات: ١

المساحة: ٥٩٤٦.٩٤

نوع البناء: دور أرضي

تعليمي

مواقف

مواقف

مواقف

تعليمي

غرفة كهرباء

غرفة كهرباء

ملاحق علوية

أسوار

١٤٣٢٢.٠٠، ١١٣٢٢.٠٠، ١١٣٢٢.٠٠، ٦٠٦٠.٦٩، ٢٠.٠٠، ٢٧٧٧.١٤، ٤٣٠.٩٦

المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وإن اختلفت المخططات المعتمدة عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعيين وزير الشؤون البلدية وقانون رقم ١٣٤٠-٢٠١٧ هـ. لا يلزم توفير غرفة كهرباء بالمساحة ٤٣٠.٩٦ م ٢ م ١٠٠٠ م

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم: شركة الفخر للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ٢٥٩٢

رقم المشروع: ٣١

رمز النظام: ٢٤٠٢٧١٧٤٧٣

مستوى: ١٤٣٤-١١-١٠ هـ

سداد الرسوم مبلغ وقدره: ١٧٧٠٩ ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٤٠٢٧١٧٤٧٣ وتاريخ: ١٤٣٤-١١-١٠ هـ

ملاحظات:

نوع الرخصة إصدار رخصة فورية بموجب نظام الرخص الفورية للعمران

نوع البناء: مسلح

١- بموجب التقرير المسلي رقم ١٤٣٤/٣٩٧٩٩ تاريخ ١٤٣٤-٧-١٢ الصادر من بلدية الروضة الفرعية.

٢- منطلة للتقسيم: ١١١ م

٣- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢ م جهة الشوارع.

٤- القيو مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٣ م ويكون بعرض ٤ م.

٥- بموجب خطاب بلدية الروضة رقم ١٤٣٤/١٩٣٦٣ تاريخ ١٤٣٤-٨-٢٩ والتقرير الفني المرافق بالمعاملة رقم ١٣٩٣٨ تاريخ ١٤٣٤-٨-١٣ وبموجب نموذج تطبيق شروط إقامة المعاهد والمراكز التعليمية المرافق تاريخ ١٤٣٤-٨-١٣ هـ.

٦- المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسئولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطبيق المساحات والمخططات المتفاهة مع رخصة البناء والنظم البناء المعمول بها ستعقد الإمعة كافة الإجراءات التقديرية حال مخالفته الأنظمة ولتطبيقات.

مدير إدارة الترخيص: م / علي بن أحمد الذروي

مدير عام التخطيط العمراني: د / سليمان عبد الرحمن الفراج

رئيس قسم الرخص: م / مشهور محمد الكبيشي

أمانة منطقة الرياض

بلدية الروضة الفرعية

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كشك أو شطب يلغي هذه الرخصة.

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-٦٩٤-٨٨٠٠٣٠٠٦-١٧-١٠

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

أنه في يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٩ هـ الموافق ٢٠٢٠/٩/٨٥ 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 بالسجل التجاري رقم: ١٠١٨٩٣٨٠٢ 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)، ومثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير الشركة. ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الأول و/أو مالك العقار و/أو المؤجر).

ثانياً: السادة/ شركة كليات الفارابي للتعليم، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٥٨٩٥٧٩ وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣ م صدره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض - حي اشبيلية طريق بحر العرب - رقم المبنى ٧٢١١، ص.ب. ٢٨٣٠، الرمز البريدي ١٣٢٢٧، هاتف رقم: ٥٦٧٦٧٦٧٦٧، البريد الإلكتروني: (ceo@alfarabiledusa) ومثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / عثمان عبد العزيز عثمان الزومان بصفته رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة، ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الثاني و/أو المستأجر).

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

التمهيد:

لما كان الطرف الأول قد اشترى العقار المسعى المبني التدريبي لكليات الفارابي بالرياض من من ماله السابق (شركة المقصد العقارية) بوضعه الراهن كهيكل خرساني غير مكتمل التشطيبات و قيد الإنشاء والتشطيب لصالح صندوق الخبر ريت وذلك بصفته الحافظة لأصول الصندوق المذكور بما فهم ذلك العقار المسعى بـ "المبنى التدريبي لكليات الفارابي بالرياض" والكان بمدينة الرياض - حي اشبيلية، كونه من أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت" والذي تدبره شركة الخبر المالية بصفتها مديراً للصندوق والذي سيشار إليه فيما بعد (بالعقار)، ولما كان العقار المنوه عنه أعلاه قيد الانشاء والتشطيب، فقد سبق وأن اتفق الطرفان المتعاقدان على التزام الطرف الثاني (المستأجر) بإتمام جميع أعمال التشييد والتشطيب وذلك خلال مدة ٤٨ شهر ميلادي تبدأ من تاريخ بداية سريان هذا العقد والمبينة مدته تفصيلاً بالمادة الخامسة من هذا العقد، ولما كان الطرف الأول يرغب في تأجير العقار المسعى المبني التدريبي لكليات الفارابي بالرياض بوضعه الراهن شريطة التزام المستأجر بإكمال كافة أعمال التشييد والبناء والتشطيب، وحيث أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال الكليات الجامعية، وقد أبدت رغبةا وموافقتها على استئجار العقار المذكور كاملاً بوضعه الراهن بعد أن قامت بمعاينته المعاينة التامة النافذة للجهة شرعاً ونظاماً، على أن تقوم بإكمال كافة أعمال البناء والتشطيب للعقار

المذكور

٥.١ صور من المستندات

Shar'i'a Certificate Ref#: AKC-٦٩٤-٨٨-٠٢٠٠٦٠١٧-١٠

بناءً عليه فقد تطابقت إرادة الطرفان المتعاقدان بإيجاب وقبول صريح وصحيح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

المادة الأولى: صيغة التمهيد:

يعتبر التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمة ومكملة له.

المادة الثانية: موضوع العقد:

- ١-٢ التزم الطرف الثاني بإتمام كامل أعمال تشييد وتشطيبات العقار المسى بالمبنى التدريبي لكليات الفارابي بالرياض خلال مدة ٤٨ شهراً تبدأ من تاريخ سريان هذا العقد.
- ٢-٢ أجر الطرف الأول بصفته المالك المؤجر للطرف الثاني بصفته المستأجر القابل لذلك العقار المسى بـ "المبنى التدريبي لكليات الفارابي بالرياض" يوضعه الراهن موضوع هذا العقد والموصوف في "المادة الثالثة"، وذلك من أجل استغلاله والانتفاع به في النشاط التجاري الخاص بالطرف الثاني؛ وبما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية والأنشطة المصرح بها في المملكة العربية السعودية.

المادة الثالثة: العين المؤجرة:

- ١-٣ يقر الطرف الأول المؤجر بأنه حافظاً للعقار المسى بـ "المبنى التدريبي لكليات الفارابي بالرياض" لصالح صندوق "الخبر ريت" طبقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.
 - ٢-٣ العقار المؤجر عبارة عن هيكل خرساني غير مكتمل التشطيبات، ويقع بمدينة الرياض، حي اشبيلى، على طريق البحر العربي، شمال طريق الملك عبد الله، والمقام على قطع الأراضي أرقام ٩/١٠ و ٩/١١ و ٩/١٢ و ٩/١٣ و ٩/١٤ و ٩/١٥ و ٩/١٦ من المخطط رقم ٢٩٣٢، بمساحة أرض إجمالية قدرها: (١١,٣٤٠) م^٢ أحد عشر ألفاً وثلاثمائة وأربعون متر مربع، وذلك وفقاً للحدود والأطوال التالية:
 - شمالاً: شارع عرض ١٥ م، بطول ١٣٥ م.
 - جنوباً: شارع عرض ١٥ م، بطول ١٣٥ م.
 - شرقاً: شارع عرض ١٥ م، بطول ٨٤ م.
 - غرباً: شارع عرض ٤٠ م، بطول ٨٤ م.
- والمثبت ملكيته بموجب صك الملكية رقم ٤٩٣٢٥٠٠٠٠٢٠١ والمصدر بتاريخ ١٤٤٢/١/٢٠ هـ، من كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض.

- ٣-٣ اتفق الطرفان المتعاقدان على التزام الطرف الثاني بإتمام كامل أعمال بناء وتشطيب العقار المؤجر وذلك خلال مدة أقصاها ٤٨ شهر ميلادي تبدأ من تاريخ بداية سريان هذا العقد والمبينة في المادة الخامسة من هذا العقد، علماً بأن عدم انتهاء أعمال البناء والتشطيب خلال هذه المدة لا يؤثر على التزام الطرف الثاني بدفع القيمة الإيجارية حسب شروط وأحكام هذا العقد ويدون أدنى اعتراض على ذلك في الحال أو المستقبل.

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-٦٩٤-٨٨٠٠٣٠٠٦-١٧-١٠

٤-٣ يقر الطرف الثاني بمعاينته للعين المؤجرة محل التعاقد بوضعها الراهن و بموجب هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً ونظاماً والتي انتفت عنه جهالة أوصافها وحدودها ومراقبتها الداخلية والخارجية لكونه الملتزم بإتمامها، وأنه قبل الدخول في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام وقبول بالعين المؤجرة بوضعها الراهن، ويسقط حقه في الاعتراض على العين المؤجرة محل التعاقد أو الدفع بأي غش أو غرر أو غش أو/أو بأي وجه من أوجه الاعتراضات مستقبلاً

المادة ١٤: الغرض من استئجار العين:

١-٤ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استئجار العين المؤجرة هو لانتفاع الطرف الثاني من العقار، واستعماله واستغلاله في النشاط التجاري الخاص بالطرف الثاني وبما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة المسارية والأنشطة المصرح بها في المملكة العربية السعودية.

٢-٤ يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين المؤجرة في الغرض المحدد في المادة (١-٤)، ولا يجوز له أن يغيره إلا بإذن خطي مسبق من الطرف الأول؛ وإلا جاز للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه وبدون الحاجة إلى تنبيه أو إخطار أو إجراء قضائي لإثبات ذلك، مع أحقيته في مطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.

المادة الخامسة: مدة العقد:

١-٥ مدة هذا العقد: خمسة وعشرون سنة ميلادية ملزمة للطرف الثاني، وبحيث يبدأ سريان مدة هذا العقد وبداية استحقاق الأجرة اعتباراً من تاريخ: ١٤٤٣/١/٢٧ وينتهي في: ____/____/____ م ، ويعد العقد منتهياً بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار أو إخطار بذلك.

٢-٥ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد هذا العقد لمدة إضافية، فيقدم إشعاراً خطياً للطرف الأول بنيه في التجديد قبل سنة على الأقل من تاريخ انتهاء المدة الأصلية؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد، وفي حالة عدم الرد فيعد ذلك بمثابة رفض لطلب التجديد.

٣-٥ للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة هذا العقد، وعليه في حال رغبته في زيادة الأجرة إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة عند إبداء موافقته على التجديد خلال المدة المذكورة في الفقرة (٢-٥) أعلاه. ويجب على الطرف الثاني إبداء الموافقة على قبول الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ذلك الإشعار.

٤-٥ اتفق الطرفان المتعاقدان فيما بينهما على أنه في حالة مخالفة الطرف الثاني لما التزم به من إتمام جميع أعمال البناء والنشاطات للعقار محل التعاقد في التاريخ المحدد سلفاً بهذا العقد، فإن هذا التصرف سيعتبر أخلاقاً تعاقبياً منه ، علماً بأنه لا يؤثر ذلك التصرف على التزام الطرف الثاني بسداد القيمة الإيجارية المبينة بالمادة السادسة من هذا العقد اعتباراً من تاريخ بداية استحقاق الأجرة وبداية مدة العقد الإلزامية للمستأجر للمبني المؤجر بوضعه الراهن وفقاً للفقرة الأولى من هذه المادة (١-٥) أعلاه ، حتى ولو تعدت مدة التنفيذ تاريخ بداية سريان استحقاق الأجرة المبين بالفقرة الأولى (١-٥) أعلاه، ولا يحق للطرف الثاني الاعتراض أو الطعن على ذلك

٣

٢

١

٢

٣

٤

٥

٦

٧

٨

٩

١٠

١١

١٢

١٣

١٤

١٥

١٦

١٧

١٨

١٩

٢٠

٢١

٢٢

٢٣

٢٤

٢٥

٢٦

٢٧

٢٨

٢٩

٣٠

٣١

٣٢

٣٣

٣٤

٣٥

٣٦

٣٧

٣٨

٣٩

٤٠

٤١

٤٢

٤٣

٤٤

٤٥

٤٦

٤٧

٤٨

٤٩

٥٠

٥١

٥٢

٥٣

٥٤

٥٥

٥٦

٥٧

٥٨

٥٩

٦٠

٦١

٦٢

٦٣

٦٤

٦٥

٦٦

٦٧

٦٨

٦٩

٧٠

٧١

٧٢

٧٣

٧٤

٧٥

٧٦

٧٧

٧٨

٧٩

٨٠

٨١

٨٢

٨٣

٨٤

٨٥

٨٦

٨٧

٨٨

٨٩

٩٠

٩١

٩٢

٩٣

٩٤

٩٥

٩٦

٩٧

٩٨

٩٩

١٠٠

٥.١ صور من المستندات

Shari'a Certificate Ref#: AKC-٦٩٤-٨٨٠٠٣٠٠٦-١٧-١٠

التصرف بأي مطعن أو أي إجراء نظامي أو قانوني أمام جميع الجهات القضائية على اختلاف أنواعها أو درجاتها أو مسمياتها وذلك في الحاضر أو المستقبل.

المادة السادسة | الأجرة:

- ١-٦ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد مبلغ وقدره ٦,٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (سنة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي) وبنسبة زيادة دورية قدرها ٥٪ من القيمة الإيجارية الأخيرة لكل خمس سنوات، تستحق مقدماً وتُدفع بشكل نصف سنوي عن كل سنة أشهر ميلادية كاملة تبدأ بعد سنة من تاريخ بداية مدة هذا العقد ("تاريخ استحقاق الأجرة").
- ٢-٦ يكون مبلغ القيمة الإيجارية 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 ضريبة القيمة المضافة، أو فوائد تخص قيمة استهلاك الكهرباء أو المياه أو الهاتف أو الإنترنت أو الصرف الصحي وخلافه، أو أي رسوم، أو أتعاب، أو أي مستحقات لجهة حكومية أو 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 تستد 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 يلتزم الطرف الثاني عند التوقيع على هذا العقد بتسليم الطرف الأول عدد ثمانية وأربعين سنداً لأمر لصالح الطرف الأول موقعة من الطرف الثاني، وتعتبر هذه السندات لأمر ضماناً لسداد الدفعات الإيجارية أو أي مستحقات أخرى؛ بحيث يمثل كل سند لأمر قيمة كل دفعة نصف سنوي بالقيمة الإيجارية النصف سنوية للعقار المؤجر محل التعاقد والبالغ قدرها مبلغ: (٣,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي) ثلاث ملايين ومئتان وخمسون ألف ريال سعودي مضافاً إليها نسبة الزيادات الدورية خلال مدة سريان هذا العقد، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذه الدفعة، ويشتري في السندات لأمر أن تكون مستوفية لأركان السند لأمر وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي وكما هو موضح في الملحق رقم (١).
- ٦-٦ في حال عدم وفاء الطرف الثاني بأي دفعة مستحقة من الدفعات الإيجارية المذكورة خلال ثلاثين يوم من تاريخ استحقاقها؛ فيحق للطرف الأول حينئذ تنفيذ السند لأمر الخاص بتلك الدفعة دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار وتقدمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء قيمة مبلغ الدفعة الإيجارية، وبحيث يسقط حق الطرف الثاني في الاعتراض على ذلك الإجراء في الحال أو الاستقبال.
- ٧-٦ يلتزم الطرف الأول بإعادة أصول سندات لأمر التي يتم مقابلها سداد القيم الإيجارية للعقار المؤجر محل التعاقد والمشار إليه في الفقرة (١-٦) للطرف الثاني فور تأكيد الطرف الأول استلام المبلغ من خلال حافظة إيداع أو تحويل القيمة الإيجارية بحساب الطرف الأول المصرفي.

٤

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 خطرة 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 بمطالباته، 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 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

الصفحة	البيان	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧	٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩	١٩٩٨	١٩٩٧	١٩٩٦	١٩٩٥	١٩٩٤	١٩٩٣	١٩٩٢	١٩٩١	١٩٩٠	١٩٨٩	١٩٨٨	١٩٨٧	١٩٨٦	١٩٨٥	١٩٨٤	١٩٨٣	١٩٨٢	١٩٨١	١٩٨٠	١٩٧٩	١٩٧٨	١٩٧٧	١٩٧٦	١٩٧٥	١٩٧٤	١٩٧٣	١٩٧٢	١٩٧١	١٩٧٠	١٩٦٩	١٩٦٨	١٩٦٧	١٩٦٦	١٩٦٥	١٩٦٤	١٩٦٣	١٩٦٢	١٩٦١	١٩٦٠	١٩٥٩	١٩٥٨	١٩٥٧	١٩٥٦	١٩٥٥	١٩٥٤	١٩٥٣	١٩٥٢	١٩٥١	١٩٥٠	١٩٤٩	١٩٤٨	١٩٤٧	١٩٤٦	١٩٤٥	١٩٤٤	١٩٤٣	١٩٤٢	١٩٤١	١٩٤٠	١٩٣٩	١٩٣٨	١٩٣٧	١٩٣٦	١٩٣٥	١٩٣٤	١٩٣٣	١٩٣٢	١٩٣١	١٩٣٠	١٩٢٩	١٩٢٨	١٩٢٧	١٩٢٦	١٩٢٥	١٩٢٤	١٩٢٣	١٩٢٢	١٩٢١	١٩٢٠	١٩١٩	١٩١٨	١٩١٧	١٩١٦	١٩١٥	١٩١٤	١٩١٣	١٩١٢	١٩١١	١٩١٠	١٩٠٩	١٩٠٨	١٩٠٧	١٩٠٦	١٩٠٥	١٩٠٤	١٩٠٣	١٩٠٢	١٩٠١	١٩٠٠	١٨٩٩	١٨٩٨	١٨٩٧	١٨٩٦	١٨٩٥	١٨٩٤	١٨٩٣	١٨٩٢	١٨٩١	١٨٩٠	١٨٨٩	١٨٨٨	١٨٨٧	١٨٨٦	١٨٨٥	١٨٨٤	١٨٨٣	١٨٨٢	١٨٨١	١٨٨٠	١٨٧٩	١٨٧٨	١٨٧٧	١٨٧٦	١٨٧٥	١٨٧٤	١٨٧٣	١٨٧٢	١٨٧١	١٨٧٠	١٨٦٩	١٨٦٨	١٨٦٧	١٨٦٦	١٨٦٥	١٨٦٤	١٨٦٣	١٨٦٢	١٨٦١	١٨٦٠	١٨٥٩	١٨٥٨	١٨٥٧	١٨٥٦	١٨٥٥	١٨٥٤	١٨٥٣	١٨٥٢	١٨٥١	١٨٥٠	١٨٤٩	١٨٤٨	١٨٤٧	١٨٤٦	١٨٤٥	١٨٤٤	١٨٤٣	١٨٤٢	١٨٤١	١٨٤٠	١٨٣٩	١٨٣٨	١٨٣٧	١٨٣٦	١٨٣٥	١٨٣٤	١٨٣٣	١٨٣٢	١٨٣١	١٨٣٠	١٨٢٩	١٨٢٨	١٨٢٧	١٨٢٦	١٨٢٥	١٨٢٤	١٨٢٣	١٨٢٢	١٨٢١	١٨٢٠	١٨١٩	١٨١٨	١٨١٧	١٨١٦	١٨١٥	١٨١٤	١٨١٣	١٨١٢	١٨١١	١٨١٠	١٨٠٩	١٨٠٨	١٨٠٧	١٨٠٦	١٨٠٥	١٨٠٤	١٨٠٣	١٨٠٢	١٨٠١	١٨٠٠	١٧٩٩	١٧٩٨	١٧٩٧	١٧٩٦	١٧٩٥	١٧٩٤	١٧٩٣	١٧٩٢	١٧٩١	١٧٩٠	١٧٨٩	١٧٨٨	١٧٨٧	١٧٨٦	١٧٨٥	١٧٨٤	١٧٨٣	١٧٨٢	١٧٨١	١٧٨٠	١٧٧٩	١٧٧٨	١٧٧٧	١٧٧٦	١٧٧٥	١٧٧٤	١٧٧٣	١٧٧٢	١٧٧١	١٧٧٠	١٧٦٩	١٧٦٨	١٧٦٧	١٧٦٦	١٧٦٥	١٧٦٤	١٧٦٣	١٧٦٢	١٧٦١	١٧٦٠	١٧٥٩	١٧٥٨	١٧٥٧	١٧٥٦	١٧٥٥	١٧٥٤	١٧٥٣	١٧٥٢	١٧٥١	١٧٥٠	١٧٤٩	١٧٤٨	١٧٤٧	١٧٤٦	١٧٤٥	١٧٤٤	١٧٤٣	١٧٤٢	١٧٤١	١٧٤٠	١٧٣٩	١٧٣٨	١٧٣٧	١٧٣٦	١٧٣٥	١٧٣٤	١٧٣٣	١٧٣٢	١٧٣١	١٧٣٠	١٧٢٩	١٧٢٨	١٧٢٧	١٧٢٦	١٧٢٥	١٧٢٤	١٧٢٣	١٧٢٢	١٧٢١	١٧٢٠	١٧١٩	١٧١٨	١٧١٧	١٧١٦	١٧١٥	١٧١٤	١٧١٣	١٧١٢	١٧١١	١٧١٠	١٧٠٩	١٧٠٨	١٧٠٧	١٧٠٦	١٧٠٥	١٧٠٤	١٧٠٣	١٧٠٢	١٧٠١	١٧٠٠	١٦٩٩	١٦٩٨	١٦٩٧	١٦٩٦	١٦٩٥	١٦٩٤	١٦٩٣	١٦٩٢	١٦٩١	١٦٩٠	١٦٨٩	١٦٨٨	١٦٨٧	١٦٨٦	١٦٨٥	١٦٨٤	١٦٨٣	١٦٨٢	١٦٨١	١٦٨٠	١٦٧٩	١٦٧٨	١٦٧٧	١٦٧٦	١٦٧٥	١٦٧٤	١٦٧٣	١٦٧٢	١٦٧١	١٦٧٠	١٦٦٩	١٦٦٨	١٦٦٧	١٦٦٦	١٦٦٥	١٦٦٤	١٦٦٣	١٦٦٢	١٦٦١	١٦٦٠	١٦٥٩	١٦٥٨	١٦٥٧	١٦٥٦	١٦٥٥	١٦٥٤	١٦٥٣	١٦٥٢	١٦٥١	١٦٥٠	١٦٤٩	١٦٤٨	١٦٤٧	١٦٤٦	١٦٤٥	١٦٤٤	١٦٤٣	١٦٤٢	١٦٤١	١٦٤٠	١٦٣٩	١٦٣٨	١٦٣٧	١٦٣٦	١٦٣٥	١٦٣٤	١٦٣٣	١٦٣٢	١٦٣١	١٦٣٠	١٦٢٩	١٦٢٨	١٦٢٧	١٦٢٦	١٦٢٥	١٦٢٤	١٦٢٣	١٦٢٢	١٦٢١	١٦٢٠	١٦١٩	١٦١٨	١٦١٧	١٦١٦	١٦١٥	١٦١٤	١٦١٣	١٦١٢	١٦١١	١٦١٠	١٦٠٩	١٦٠٨	١٦٠٧	١٦٠٦	١٦٠٥	١٦٠٤	١٦٠٣	١٦٠٢	١٦٠١	١٦٠٠	١٥٩٩	١٥٩٨	١٥٩٧	١٥٩٦	١٥٩٥	١٥٩٤	١٥٩٣	١٥٩٢	١٥٩١	١٥٩٠	١٥٨٩	١٥٨٨	١٥٨٧	١٥٨٦	١٥٨٥	١٥٨٤	١٥٨٣	١٥٨٢	١٥٨١	١٥٨٠	١٥٧٩	١٥٧٨	١٥٧٧	١٥٧٦	١٥٧٥	١٥٧٤	١٥٧٣	١٥٧٢	١٥٧١	١٥٧٠	١٥٦٩	١٥٦٨	١٥٦٧	١٥٦٦	١٥٦٥	١٥٦٤	١٥٦٣	١٥٦٢	١٥٦١	١٥٦٠	١٥٥٩	١٥٥٨	١٥٥٧	١٥٥٦	١٥٥٥	١٥٥٤	١٥٥٣	١٥٥٢	١٥٥١	١٥٥٠	١٥٤٩	١٥٤٨	١٥٤٧	١٥٤٦	١٥٤٥	١٥٤٤	١٥٤٣	١٥٤٢	١٥٤١	١٥٤٠	١٥٣٩	١٥٣٨	١٥٣٧	١٥٣٦	١٥٣٥	١٥٣٤	١٥٣٣	١٥٣٢	١٥٣١	١٥٣٠	١٥٢٩	١٥٢٨	١٥٢٧	١٥٢٦	١٥٢٥	١٥٢٤	١٥٢٣	١٥٢٢	١٥٢١	١٥٢٠	١٥١٩	١٥١٨	١٥١٧	١٥١٦	١٥١٥	١٥١٤	١٥١٣	١٥١٢	١٥١١	١٥١٠	١٥٠٩	١٥٠٨	١٥٠٧	١٥٠٦	١٥٠٥	١٥٠٤	١٥٠٣	١٥٠٢	١٥٠١	١٥٠٠	١٤٩٩	١٤٩٨	١٤٩٧	١٤٩٦	١٤٩٥	١٤٩٤	١٤٩٣	١٤٩٢	١٤٩١	١٤٩٠	١٤٨٩	١٤٨٨	١٤٨٧	١٤٨٦	١٤٨٥	١٤٨٤	١٤٨٣	١٤٨٢	١٤٨١	١٤٨٠	١٤٧٩	١٤٧٨	١٤٧٧	١٤٧٦	١٤٧٥	١٤٧٤	١٤٧٣	١٤٧٢	١٤٧١	١٤٧٠	١٤٦٩	١٤٦٨	١٤٦٧	١٤٦٦	١٤٦٥	١٤٦٤	١٤٦٣	١٤٦٢	١٤٦١	١٤٦٠	١٤٥٩	١٤٥٨	١٤٥٧	١٤٥٦	١٤٥٥	١٤٥٤	١٤٥٣	١٤٥٢	١٤٥١	١٤٥٠	١٤٤٩	١٤٤٨	١٤٤٧	١٤٤٦	١٤٤٥	١٤٤٤	١٤٤٣	١٤٤٢	١٤٤١	١٤٤٠	١٤٣٩	١٤٣٨	١٤٣٧	١٤٣٦	١٤٣٥	١٤٣٤	١٤٣٣	١٤٣٢	١٤٣١	١٤٣٠	١٤٢٩	١٤٢٨	١٤٢٧	١٤٢٦	١٤٢٥	١٤٢٤	١٤٢٣	١٤٢٢	١٤٢١	١٤٢٠	١٤١٩	١٤١٨	١٤١٧	١٤١٦	١٤١٥	١٤١٤	١٤١٣	١٤١٢	١٤١١	١٤١٠	١٤٠٩	١٤٠٨	١٤٠٧	١٤٠٦	١٤٠٥	١٤٠٤	١٤٠٣	١٤٠٢	١٤٠١	١٤٠٠	١٣٩٩	١٣٩٨	١٣٩٧	١٣٩٦	١٣٩٥	١٣٩٤	١٣٩٣	١٣٩٢	١٣٩١	١٣٩٠	١٣٨٩	١٣٨٨	١٣٨٧	١٣٨٦	١٣٨٥	١٣٨٤	١٣٨٣	١٣٨٢	١٣٨١	١٣٨٠	١٣٧٩	١٣٧٨	١٣٧٧	١٣٧٦	١٣٧٥	١٣٧٤	١٣٧٣	١٣٧٢	١٣٧١	١٣٧٠	١٣٦٩	١٣٦٨	١٣٦٧	١٣٦٦	١٣٦٥	١٣٦٤	١٣٦٣	١٣٦٢	١٣٦١	١٣٦٠	١٣٥٩	١٣٥٨	١٣٥٧	١٣٥٦	١٣٥٥	١٣٥٤	١٣٥٣	١٣٥٢	١٣٥١	١٣٥٠	١٣٤٩	١٣٤٨	١٣٤٧	١٣٤٦	١٣٤٥	١٣٤٤	١٣٤٣	١٣٤٢	١٣٤١	١٣٤٠	١٣٣٩	١٣٣٨	١٣٣٧	١٣٣٦	١٣٣٥	١٣٣٤	١٣٣٣	١٣٣٢	١٣٣١	١٣٣٠	١٣٢٩	١٣٢٨	١٣٢٧	١٣٢٦	١٣٢٥	١٣٢٤	١٣٢٣	١٣٢٢	١٣٢١	١٣٢٠	١٣١٩	١٣١٨	١٣١٧	١٣١٦	١٣١٥	١٣١٤	١٣١٣	١٣١٢	١٣١١	١٣١٠	١٣٠٩	١٣٠٨	١٣٠٧	١٣٠٦	١٣٠٥	١٣٠٤	١٣٠٣	١٣٠٢	١٣٠١	١٣٠٠	١٢٩٩	١٢٩٨	١٢٩٧	١٢٩٦	١٢٩٥	١٢٩٤	١٢٩٣	١٢٩٢	١٢٩١	١٢٩٠	١٢٨٩	١٢٨٨	١٢٨٧	١٢٨٦	١٢٨٥	١٢٨٤	١٢٨٣	١٢٨٢	١٢٨١	١٢٨٠	١٢٧٩	١٢٧٨	١٢٧٧	١٢٧٦	١٢٧٥	١٢٧٤	١٢٧٣	١٢٧٢	١٢٧١	١٢٧٠	١٢٦٩	١٢٦٨	١٢٦٧	١٢٦٦	١٢٦٥	١٢٦٤	١٢٦٣	١٢٦٢	١٢٦١	١٢٦٠	١٢٥٩	١٢٥٨	١٢٥٧	١٢٥٦	١٢٥٥	١٢٥٤	١٢٥٣	١٢٥٢	١٢٥١	١٢٥٠	١٢٤٩	١٢٤٨	١٢٤٧	١٢٤٦	١٢٤٥	١٢٤٤	١٢٤٣	١٢٤٢	١٢٤١	١٢٤٠	١٢٣٩	١٢٣٨	١٢٣٧	١٢٣٦	١٢٣٥	١٢٣٤	١٢٣٣	١٢٣٢	١٢٣١	١٢٣٠	١٢٢٩	١٢٢٨	١٢٢٧	١٢٢٦	١٢٢٥	١٢٢٤	١٢٢٣	١٢٢٢	١٢٢١	١٢٢٠	١٢١٩	١٢١٨	١٢١٧	١٢١٦	١٢١٥	١٢١٤	١٢١٣	١٢١٢	١٢١١	١٢١٠	١٢٠٩	١٢٠٨	١٢٠٧	١٢٠٦	١٢٠٥	١٢٠٤	١٢٠٣	١٢٠٢	١٢٠١	١٢٠٠	١١٩٩	١١٩٨	١١٩٧	١١٩٦	١١٩٥	١١٩٤	١١٩٣	١١٩٢	١١٩١	١١٩٠	١١٨٩	١١٨٨	١١٨٧	١١٨٦	١١٨٥	١١٨٤	١١٨٣	١١٨٢	١١٨١	١١٨٠	١١٧٩	١١٧٨	١١٧٧	١١٧٦	١١٧٥	١١٧٤	١١٧٣	١١٧٢	١١٧١	١١٧٠	١١٦٩	١١٦٨	١١٦٧	١١٦٦	١١٦٥	١١٦٤	١١٦٣	١١٦٢	١١٦١	١١٦٠	١١٥٩	١١٥٨	١١٥٧	١١٥٦	١١٥٥	١١٥٤	١١٥٣	١١٥٢	١١٥١	١١٥٠	١١٤٩	١١٤٨	١١٤٧	١١٤٦	١١٤٥	١١٤٤	١١٤٣	١١٤٢	١١٤١	١١٤٠	١١٣٩	١١٣٨	١١٣٧	١١٣٦	١١٣٥	١١٣٤	١١٣٣	١١٣٢	١١٣١	١١٣٠	١١٢٩	١١٢٨	١١٢٧	١١٢٦	١١٢٥	١١٢٤	١١٢٣	١١٢٢	١١٢١	١١٢٠	١١١٩	١١١٨	١١١٧	١١١٦	١١١٥	١١١٤	١١١٣	١١١٢	١١١١	١١١٠	١١٠٩	١١٠٨	١١٠٧	١١٠٦	١١٠٥	١١٠٤	١١٠٣	١١٠٢	١١٠١	١١٠٠	١٠٩٩	١٠٩٨	١٠٩٧	١٠٩٦	١٠٩٥	١٠٩٤	١٠٩٣	١٠٩٢	١٠٩١	١٠٩٠	١٠٨٩	١٠٨٨	١٠٨٧	١٠٨٦	١٠٨٥	١٠٨٤	١٠٨٣	١٠٨٢	١٠٨١	١٠٨٠	١٠٧٩	١٠٧٨	١٠٧٧	١٠٧٦	١٠٧٥	١٠٧٤	
--------	--------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--

KPIs	الاجمالي
القيمة الحالية	٨٢,٠٨٧,٠٠٩.٤٩
إجمالي قيمة العقار	٨٢,٠٨٧,٠٠٠

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