

# تقرير تقييم مركز تجاري إداري (مركز النخبة التجاري)

بمدينة جدة - حي الأندلس

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: شركة الخبير المالية

## محتويات التقرير

| رقم الصفحة | العنوان                                                                             | م   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ٣          | <b>الفصل الأول: الملخص التنفيذي</b>                                                 | ١   |
| ٤          | حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية |     |
| ٦          | فريق التقييم                                                                        |     |
| ٦          | بيانات الشركة                                                                       |     |
| ٧          | <b>الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير</b>                                       | ٢   |
| ٩          | <b>الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم</b>                                       | ٣   |
| ١٠         | نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة                                              | ٣.١ |
| ١١         | وصف العقار على مستوى الأحياء                                                        | ٣.٢ |
| ١٢         | بيانات العقار ومعلومات الملكية                                                      | ٣.٣ |
| ١٣         | حدود وأطوال العقار                                                                  | ٣.٤ |
| ١٣         | طبيعة ومصدر المعلومات                                                               | ٣.٥ |
| ١٤         | صور العقار                                                                          | ٣.٦ |
| ١٥         | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم                                                | ٣.٧ |
| ١٦         | <b>الفصل الرابع: التقييم</b>                                                        | ٤   |
| ١٧         | أساليب التقييم                                                                      | ٤.١ |
| ١٩         | التقييم                                                                             | ٤.٢ |
| ٢٦         | القيمة النهائية للعقار                                                              | ٤.٣ |
| ٢٦         | صلاحية المراجعة والتوضيح                                                            | ٤.٤ |
| ٢٧         | <b>الفصل الخامس: الملاحق</b>                                                        | ٥   |
| ٢٨         | صور من المستندات                                                                    | ٥.١ |
| ٣٧         | الشروط والأحكام الخاصة                                                              | ٥.٢ |
| ٣٨         | معايير التقييم                                                                      | ٥.٣ |
| ٣٩         | تحليل التدفقات النقدية                                                              | ٥.٤ |

## الفصل الأول

# الملخص التنفيذي

## ١ 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                                                              | مركز تجاري إداري (مركز النخبة التجاري)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | نوع الملكية                         | تم افتراض أن الملكية مطلقة                                                                                         |
|                                                                                     | رابط الموقع                                                        | <a href="https://maps.app.goo.gl/9ntXL5LduKZV5JUU6">https://maps.app.goo.gl/9ntXL5LduKZV5JUU6</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |                                                                                                                    |
| 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 / ٠٦ 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                                                      | ٢٤١٦٠١٥٧٠٦                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                    | القيود على أعمال التحليل                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                    | القيود على أعمال المعاينة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | • تم معاينة العقار من الخارج فقط وذلك حسب إفادة العميل. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| طبيعة ومصدر المعلومات                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.</li> <li>• تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> <li>○ سك الملكية</li> <li>○ رخصة البناء</li> <li>○ قرار مساحي</li> <li>○ عقد إيجار العقار وملحقاته</li> </ul> </li> <li>• تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>• افصاحات مدير صندوق الخير ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul> |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| الافتراضات والافتراضات الخاصة                                                      | الافتراضات                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.</li> <li>• 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.</li> <li>• يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                    | التطبيقات في هذا التقرير                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | لا يوجد (بإستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                    | الافتراضات الخاصة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.</li> </ul> |
|                                                                                    | التطبيقات في هذا التقرير                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.</li> <li>• تم تصوير العقار من الخارج وتم افتراض مستوى التشطيب من الداخل حسب حالة العقار من الخارج</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## الملخص التنفيذي

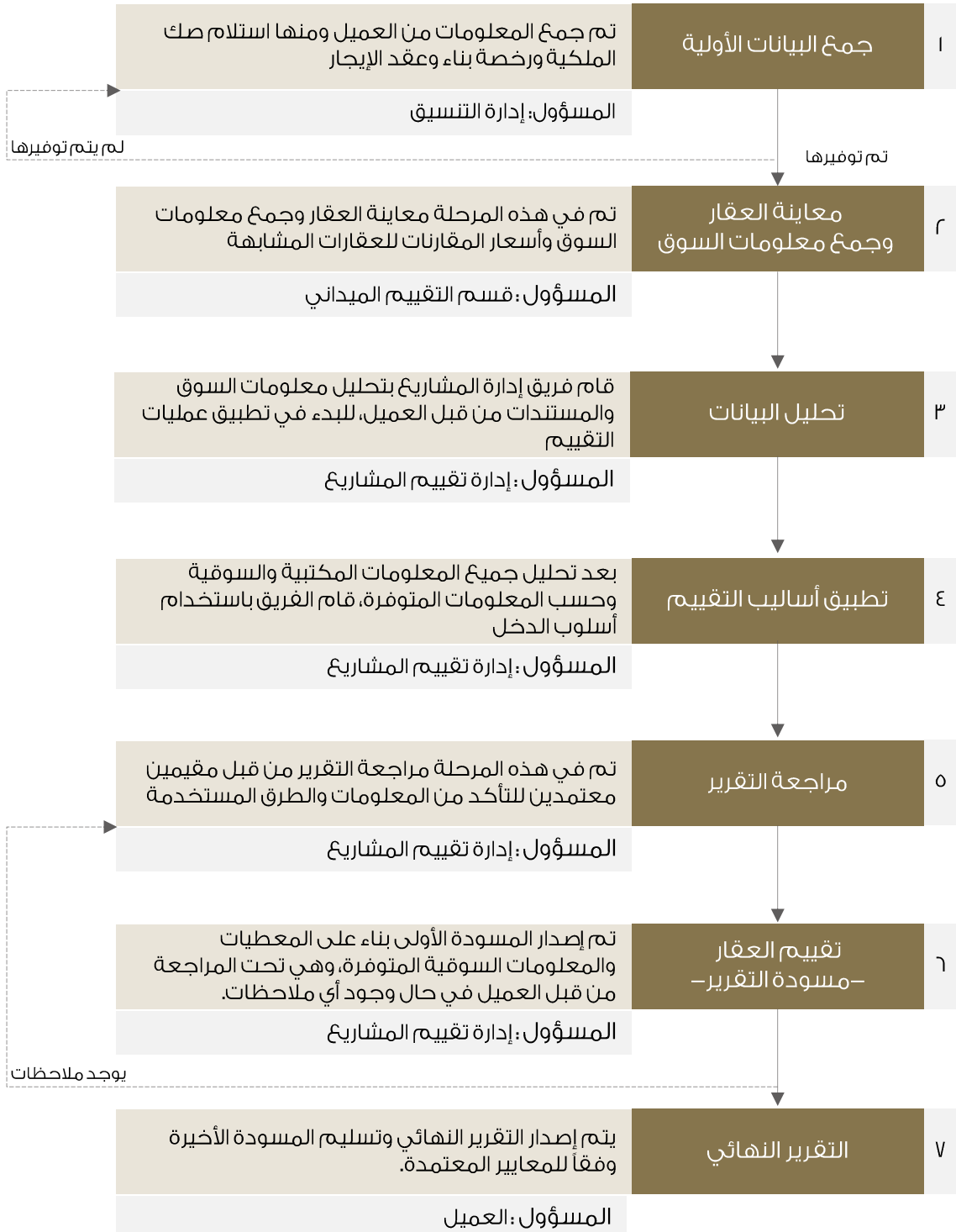
| حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية |                       |                                                         |                                                                                     |                                                                                     |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| ١٥٨,٩٥٧,٠٠٠                                                                        |                       |                                                         | رقما                                                                                | رأي القيمة                                                                          |                                          |
| فقط مائة وثمانية وخمسون مليوناً وتسعمائة وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير        |                       |                                                         | كتابة                                                                               |                                                                                     |                                          |
| ريال سعودي                                                                         |                       |                                                         | العملة                                                                              |                                                                                     |                                          |
| فريق التقييم                                                                       |                       | الدور                                                   | الاسم                                                                               | التوقيع                                                                             | عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين |
| فرع العقار                                                                         | المقيم الميداني       | معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني      | امين المحمادي                                                                       |    | ١٢١٠٠٠٢٧٣٦                               |
|                                                                                    | معد التقرير           | اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل | محمد ناصر مليك                                                                      |    | ١٢٢٠٠٠٣٣٨٠                               |
|                                                                                    | مراجعة مخرجات التقرير | مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل                      | عمر محمد باهر                                                                       |   | ١٢٢٠٠٠١٩٥٤                               |
|                                                                                    | المقيم المعتمد        | مراجعة القيمة واعتماد التقرير                           | م. المهندس عبداللطيف الحسامي                                                        |  | ١٢١٠٠٠٠٩٣٤                               |
| بيانات الشركة                                                                      |                       |                                                         |                                                                                     |                                                                                     |                                          |
| شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة -                      |                       |                                                         |                                                                                     |                                                                                     |                                          |
| رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين                              |                       |                                                         | ١١٠٠٠٠٥٤                                                                            |                                                                                     |                                          |
| فرع التقييم                                                                        |                       |                                                         | فرع العقار                                                                          |                                                                                     |                                          |
| رقم السجل التجاري                                                                  |                       |                                                         | ٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢                                                                          |                                                                                     |                                          |
| تاريخ السجل التجاري                                                                |                       |                                                         | ١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ                                                                       |                                                                                     |                                          |
| رقم ترخيص المقيم المعتمد                                                           |                       |                                                         | ١٢١٠٠٠٠٩٣٤                                                                          |                                                                                     |                                          |
| تاريخ إصدار الترخيص                                                                |                       |                                                         | ١٤٣٨/١١/١٠ هـ                                                                       |                                                                                     |                                          |
| ختم الشركة                                                                         |                       |                                                         |  |                                                                                     |                                          |

## الفصل الثاني

# منهجية عمل إعداد التقرير

## ٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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



## الفصل الثالث

# بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

٣.٦ صور العقار

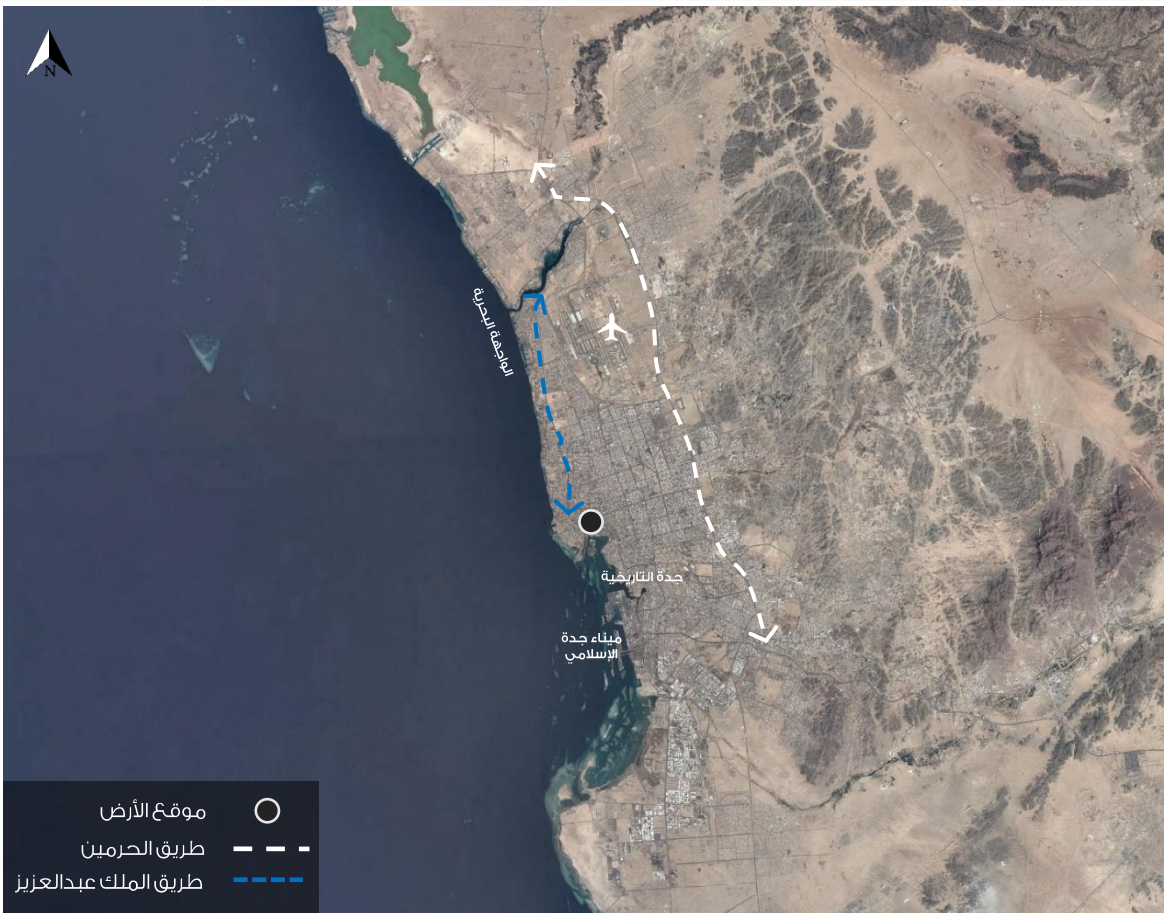
٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

### ٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

#### وصف العقار على مستوى المدينة

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

#### نبذة عن مدينة جدة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

#### ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

## ٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

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



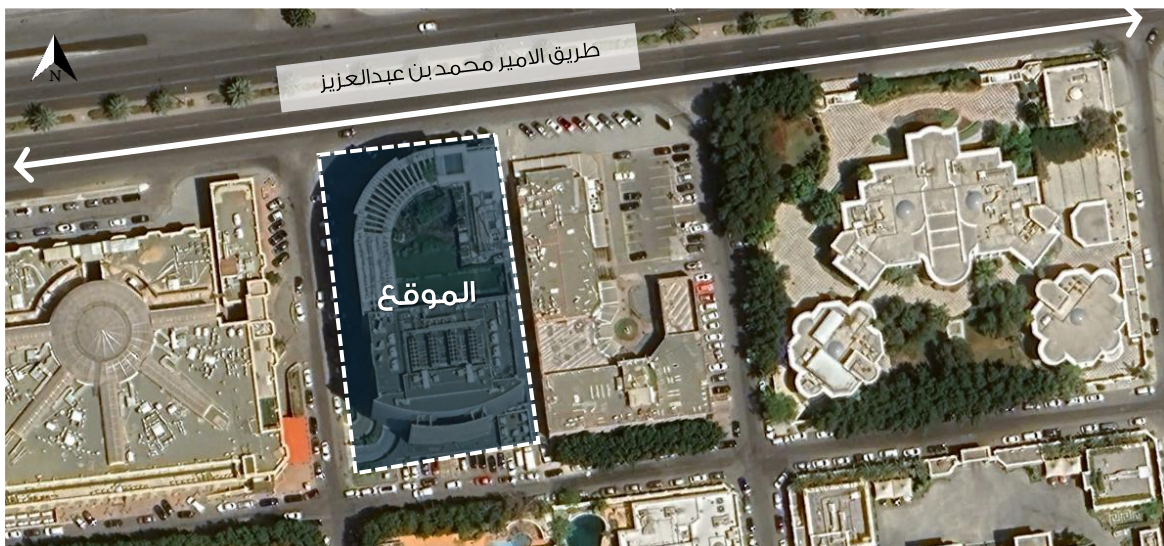
صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

### ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

#### ٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

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

| معلومات الملكية ( حسب صك الملكية ) |                                                                                                   |              |                                                    |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------|
| اسم العميل                         | شركة الخير المالية                                                                                | اسم المالك   | شركة أول الملقا العقارية                           |
| رقم الصك                           | ٤٢٠٢٢١٠١٦٠٨                                                                                       | تاريخ الصك   | ١٤٤٠/٠٨/١٧ هـ                                      |
| رقم الرخصة                         | ٣٥٢١٨                                                                                             | تاريخ الرخصة | ١٤٣٠/١٠/١٨ هـ                                      |
| معلومات العقار                     |                                                                                                   |              |                                                    |
| المنطقة                            | مكة المكرمة                                                                                       | المدينة      | جدة                                                |
| الحي                               | الأندلس                                                                                           | الشارع       | طريق الامير محمد بن عبد العزيز                     |
| رقم القطعة                         | ٢                                                                                                 | رقم المخطط   | ٨٦٠/س/١٠                                           |
| نوع العقار                         | مركز تجاري إداري                                                                                  | الملاحظات    | العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار |
| إحداثيات الموقع                    | ٢١.٥٤٧٤٦٢                                                                                         |              | ٣٩.١٣٩٤٧٣                                          |
| الموقع Google Map                  | <a href="https://maps.app.goo.gl/9ntXL5LduKZV5JUUG">https://maps.app.goo.gl/9ntXL5LduKZV5JUUG</a> |              |                                                    |
| مواصفات العقار                     |                                                                                                   |              |                                                    |
| مساحة الأرض حسب الصك               | ٢٣٥ ٤,٣١٩.٧٥                                                                                      | طبيعة الأرض  | مستوية                                             |
| مساحة الأرض حسب الطبيعة            | ٢٣٥ –                                                                                             | شكل الأرض    | غير منتظم                                          |
| الملاحظات                          | –                                                                                                 |              |                                                    |



صورة توضح حدود العقار

## ٣.٤ | حدود وأطوال العقار

| أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية) |                |            |                               |                   |       |
|---------------------------------------------------|----------------|------------|-------------------------------|-------------------|-------|
| الترتيب                                           | عرض الشارع (م) | نوع الشارع | نوع الحد                      | طول ضلع الأرض (م) | الجهة |
| ١                                                 | ٤٠             | تجاري      | طريق الامير محمد بن عبدالعزيز | ٥١.٢٤ م           | شمالي |
| ٢                                                 | ١٥             | داخلي      | شارع                          | ٥١.٢٤ م           | جنوبي |
| -                                                 | -              | -          | جار                           | ٨٦.٨ م            | شرقي  |
| ٣                                                 | ١٥             | داخلي      | جار                           | ٨٠.٣٥ م           | غربي  |

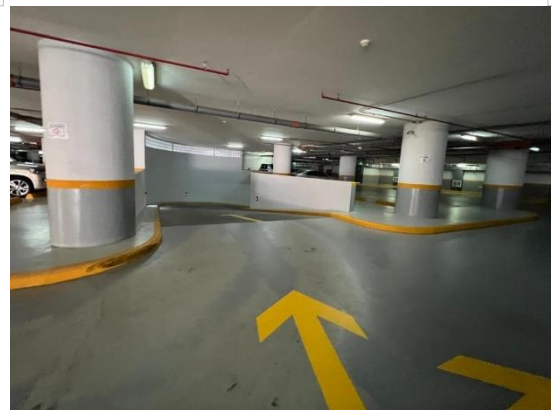
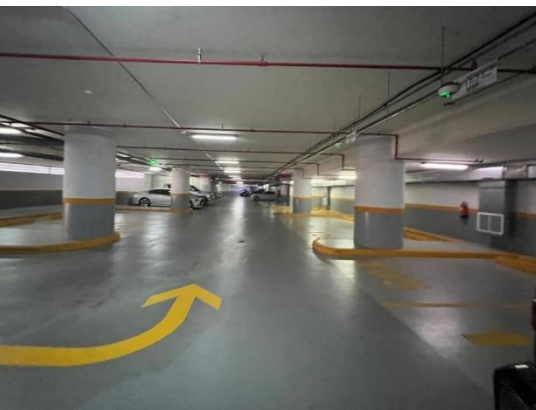
| بيانات العقار ونظام البناء |                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------|
| مساحة المباني              | ٢١٥,٧٠٩ م                                       |
| عدد الأدوار                | دور أرضي + دور أول + ٤ أدوار متكررة + ملحق علوي |
| عمر المبنى                 | ١٢ سنة                                          |
| عدد المباني                | ١                                               |
| نوع التكييف                | مركزي                                           |
| التشطيب                    | جيد جدا                                         |
| الخدمات المتوفرة           | نظام إطفاء حرائق - مواقف سيارات                 |
| مصاعد                      | -                                               |
| الاستخدام                  | تجاري                                           |
| نسبة البناء                | ٦٠ %                                            |
| معامل البناء               | -                                               |
| عدد الادوار                | -                                               |
| ملاحظات                    | -                                               |

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

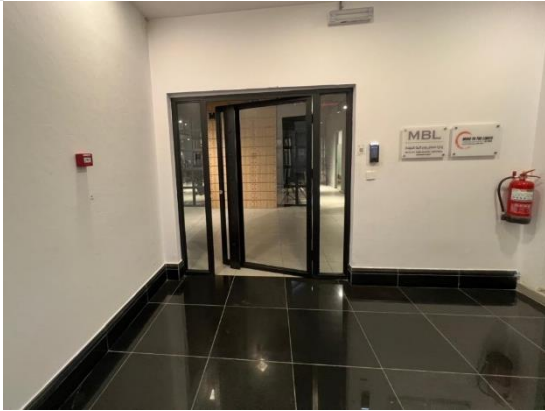
## ٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٠٤ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٠٦ 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                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>المزايا</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• تتميز منطقة العقار بإطلالتها على شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز .</li> <li>• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك عبدالعزيز وطريق الأمير سلطان.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>العيوب</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>الفرص</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 وسينتهي 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>المخاطر</b>                | <p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي.</li> <li>• المخاطر السياسية والأمنية</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية</li> <li>• المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالمنافسة.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها</li> </ul> |
| <b>المخاطر الخاصة بالعقار</b> | <p>توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 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 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| أسلوب السوق                                                                    | <p>"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.</p> <p>ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| أسلوب الدخل                                                                    | <p>"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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</p> <p>ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقعيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>                                                                                                                                                             |
| أسلوب التكلفة                                                                  | <p>"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.</p> <p>ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:</p> <p>أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً.</p> <p>ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.</p> <p>ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاخلال، مثل: قيمة الاخلال."</p> |
| طريقة القيمة المتبقية                                                          | <p>"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."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## ٤.١ أساليب التقييم

| العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار                                                                                                                                                      |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• الغرض من التقييم</li> <li>• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام</li> <li>• أساس القيمة</li> <li>• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات</li> </ul> | العوامل               |
| الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير                                                                                                                                                                     |                       |
| □ طريقة المقارنة                                                                                                                                                                                        | أسلوب السوق           |
| □ طريقة رسمة الدخل<br>✓ <b>طريقة التدفقات النقدية المخصومة</b><br>□ طريقة الأرباح                                                                                                                       | أسلوب الدخل           |
| □ طريقة تكلفة الإحلال                                                                                                                                                                                   | أسلوب التكلفة         |
| □ طريقة القيمة المتبقية                                                                                                                                                                                 | طريقة القيمة المتبقية |

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقا 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".

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

#### ٤.٢.١.١ بيانات العقد:

- اسم المؤجر : شركة أول الملقا العقارية
- اسم المستأجر : شركة ند العربية للتسويق العقاري
- قيمة العقد سنوياً : ١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال مع زيادة القيمة بمقدار ٥% كل ٥ سنوات
- يتم دفع مبلغ تأمين عند بداية العقد (٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال) ويتم خصمه من القيمة الإيجارية بالسنة الأخيرة
- تم إصدار ملحق تكميلي للعقد وأصبحت دفعات الإيجار كالتالي :

| الدفعات الإيجارية |                  |               |
|-------------------|------------------|---------------|
| عدد الدفعات       | القيمة الإيجارية | التاريخ       |
| ١                 | ٢٤,٠٠٠,٠٠٠       | ١٤٤٠/٠١/٠١ هـ |
| ٢                 | ١٦,٠٠٠,٠٠٠       | ١٤٤١/٠١/٠١ هـ |
| ٣                 | ١١,٥٢٠,٠٠٠       | ١٤٤٢/٠١/٠١ هـ |
| ٤                 | ١١,٥٢٠,٠٠٠       | ١٤٤٣/٠١/٠١ هـ |
| ٥                 | ١١,٥٢٠,٠٠٠       | ١٤٤٤/٠١/٠١ هـ |
| ٦                 | ١٢,٣٢٠,٠٠٠       | ١٤٤٥/٠١/٠١ هـ |
| ٧                 | ١٦,٨٠٠,٠٠٠       | ١٤٤٦/٠١/٠١ هـ |
| ٨                 | ١٦,٨٠٠,٠٠٠       | ١٤٤٧/٠١/٠١ هـ |
| ٩                 | ١٦,٨٠٠,٠٠٠       | ١٤٤٨/٠١/٠١ هـ |
| ١٠                | ١٦,٨٠٠,٠٠٠       | ١٤٤٩/٠١/٠١ هـ |
| ١١                | ١٧,٦٤٠,٠٠٠       | ١٤٥٠/٠١/٠١ هـ |
| ١٢                | ١٧,٦٤٠,٠٠٠       | ١٤٥١/٠١/٠١ هـ |
| ١٣                | ١٧,٦٤٠,٠٠٠       | ١٤٥٢/٠١/٠١ هـ |
| ١٤                | ١٧,٦٤٠,٠٠٠       | ١٤٥٣/٠١/٠١ هـ |
| ١٥                | ٩,٦٤٠,٠٠٠        | ١٤٥٤/٠١/٠١ هـ |

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.١.٢ الإيجار السوقي

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

#### ٤.٢.١.٢.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (مكاتب)

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

| قائمة العقارات المقارنة |             |       |         |                         |
|-------------------------|-------------|-------|---------|-------------------------|
| العقار                  | نوع العملية | السنة | المساحة | القيمة / م <sup>٢</sup> |
| عقار ١                  | عرض         | ٢٠٢٤  | ٢م ١٤٠  | ٨٠٢ ريال                |
| عقار ٢                  | عرض         | ٢٠٢٤  | ٢م ١٣٠  | ١,٠٠٠ ريال              |
| عقار ٣                  | عرض         | ٢٠٢٤  | ٢م ١١١  | ٩٥٠ ريال                |



صورة توضح نطاق البحث

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.١.٢.٢ الضبط النسبي – لمقارنات المكاتب

| المقارن الأول        | المقارن الثاني       | المقارن الثالث       | المعيار                           | العقار محل التقييم |
|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------|
|                      |                      |                      | البيان                            | البيان             |
| ٢٠٢٤/١١/١٠           | ٢٠٢٤/١١/١٠           | ٢٠٢٤/١١/١٠           | تاريخ العملية                     | –                  |
| ٨٠٢ ر/س              | ١,٠٠٠ ر/س            | ٩٥٠ ر/س              | قيمة المتر التجاري                | –                  |
| عرض                  | عرض                  | عرض                  | نوع العملية                       | –                  |
| متشابهة              | متشابهة              | متشابهة              | ظروف السوق                        | –                  |
| ٢٠,٥–                | ٢٥–                  | ٢٣,٧٥–               | قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف |                    |
| ٧٨٢ ر/س              | ٩٧٥ ر/س              | ٩٢٦ ر/س              | قيمة المتر بعد التسوية            |                    |
| سهل جداً             | سهل جداً             | سهل جداً             | سهولة الوصول                      |                    |
| جيد جداً             | جيد جداً             | جيد جداً             | الموقع                            |                    |
| مكتب في عمارة إدارية | مكتب في عمارة إدارية | مكتب في عمارة إدارية | نوع العقار                        |                    |
| ١٠ سنوات             | ١١ سنة               | ١٠ سنوات             | عمر العقار                        |                    |
| جيد جداً             | جيد جداً             | جيد جداً             | مستوى التشطيب                     |                    |
| حيوية جداً           | حيوية جداً           | حيوية جداً           | حيوية المنطقة                     |                    |
| ٢٦٦ ر/س              | ١٤١ ر/س              | ١٣٠ ر/س              | قيمة التسوية / نسبة الضبط         | –                  |
| ١,٠٤٨ ر/س            | ١,١١٦ ر/س            | ١,٠٥٦ ر/س            | قيمة المتر بعد التسوية            | –                  |
| ٤٠%                  | ٥٠%                  | ٣٠%                  | نسب الترخيص                       | –                  |
| –                    | –                    | –                    | قيمة المتوسط الموزون              | ١,٠٨٠ ر/س          |

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التجاري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم.  
نظراً لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٢.٥%.

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| إجمالي المساحة القابلة للتأجير ( ر/س )   | ١٣,٨٩٣     |
| قيمة المتر التجاري ( ريال / ر/س )        | ١,٠٨٠      |
| إجمالي القيمة التأجيرية للمكاتب ( ريال ) | ١٥,٠٠٤,٤٤٠ |

## ٤.٢ التقييم

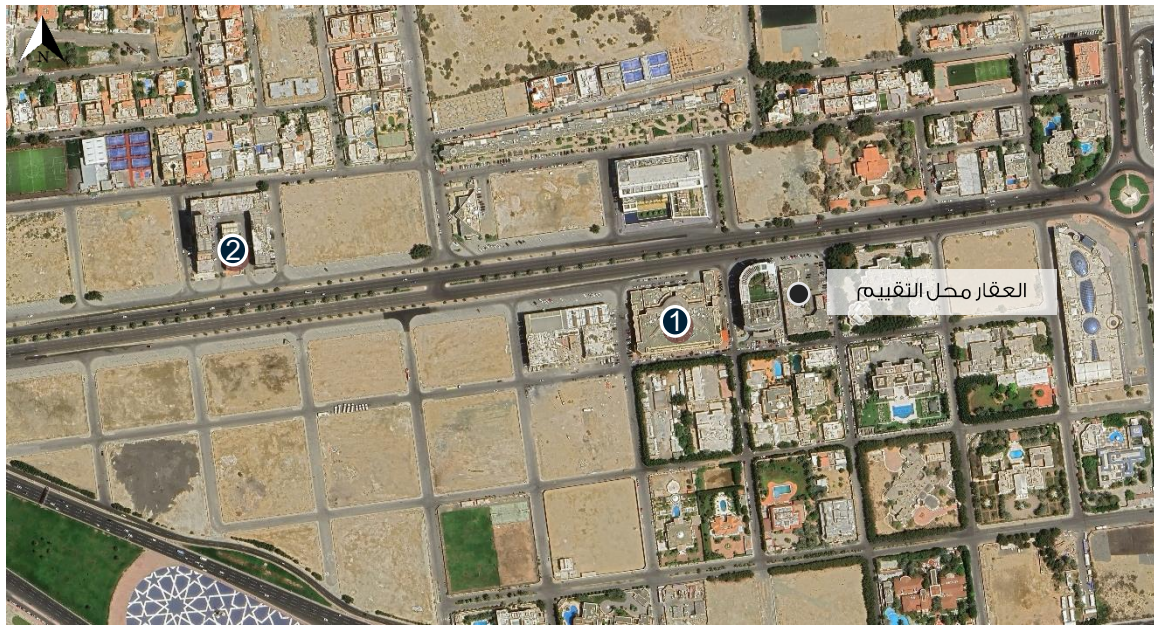
### ٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

### ٤.٢.١.٢ الإيجار السوقي

### ٤.٢.١.٣ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (معارض)

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

| قائمة العقارات المقارنة |             |       |         |                         |
|-------------------------|-------------|-------|---------|-------------------------|
| العقار                  | نوع العملية | السنة | المساحة | القيمة / م <sup>٢</sup> |
| عقار ١                  | عرض         | ٢٠٢٤  | ٢٣٥ ٥٨٥ | ٢,٧٣٥ ريال              |
| عقار ٢                  | عرض         | ٢٠٢٤  | ٢٣٥ ٤٢٦ | ٢,٣٤٧ ريال              |



صورة توضح نطاق البحث

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.١.٢.٤ الضبط النسبي – لمقارنات المعارض

| المقارن الثاني |         | المقارن الأول |         | العقار محل التقييم | المعايير                          |
|----------------|---------|---------------|---------|--------------------|-----------------------------------|
| البيان         | الضبط % | البيان        | الضبط % |                    |                                   |
| ٢٠٢٤/١١/١٠ م   |         | ٢٠٢٤/١١/١٠ م  |         | –                  | تاريخ العملية                     |
| ٢,٣٤٧ رس / م   |         | ٢,٧٣٥ رس / م  |         | –                  | قيمة المتر التأجير                |
| عرض            |         | عرض           |         | –                  | نوع العملية                       |
| متشابهة        |         | متشابهة       |         | –                  | ظروف السوق                        |
| معرض           |         | معرض          |         | معرض               | استخدام العقار                    |
| ٥٨.٦٧٥–        |         | ٦٨.٣٧٥–       |         |                    | قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف |
| ٢,٢٨٨ رس / م   |         | ٢,٦٦٧ رس / م  |         |                    | قيمة المتر بعد التسوية            |
| سهل جداً       |         | سهل جداً      |         | سهل جداً           | سهولة الوصول                      |
| جيد جداً       |         | جيد جداً      |         | جيد جداً           | الموقع                            |
| متوفر          |         | متوفر         |         | متوفر              | وجود مواقف سيارات                 |
| حيوية          |         | حيوية         |         | حيوية              | حيوية منطقة العقار                |
| ١١ سنة         |         | ١٤ سنة        |         | ١٢ سنة             | عمر العقار                        |
| جيد جداً       |         | ممتاز         |         | جيد جداً           | مستوى التشطيب                     |
| ٤٠ م           |         | ٤٠ م          |         | ٤٠ م               | عرض الشارع                        |
| ١١– رس / م     |         | ١٠٧– رس / م   |         | –                  | قيمة التسوية / نسبة الضبط         |
| ٢,٢٧٧ رس / م   |         | ٢,٥٦٠ رس / م  |         | –                  | قيمة المتر بعد التسوية            |
| ٤٠%            |         | ٦٠%           |         | –                  | نسب الترخيص                       |
| ٢,٤٥٠ رس       |         |               |         | –                  | قيمة المتوسط الموزون              |

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

|            |                                          |
|------------|------------------------------------------|
| ١,٨١٦      | إجمالي المساحة القابلة للتأجير ( م )     |
| ٢,٤٥٠      | قيمة المتر التأجير ( ريال / م )          |
| ٤,٤٤٩,٢٠٠  | إجمالي القيمة التأجيرية للمعارض ( ريال ) |
| ١٥,٠٤,٤٤٠  | إجمالي القيمة التأجيرية للمكاتب ( ريال ) |
| ١٩,٤٥٣,٦٤٠ | إجمالي القيمة التأجيرية للعقار ( ريال )  |

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.١.٢.٥ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

| العنصر                              | بيانات الدخل الفعلية                                                                                                                                               | بيانات السوق    | الفرق                |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|
| إجمالي الدخل (ريال)                 | –                                                                                                                                                                  | ١٩,٤٥٣,٦٤٠ ريال |                      |
| الشواغر                             | –                                                                                                                                                                  | ١٥ %            |                      |
| الصيانة والتشغيل                    | –                                                                                                                                                                  | ٢٠ %            |                      |
| إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر (ريال) | ١٢,٣٢٠,٠٠٠ ريال                                                                                                                                                    | ١٢,٦٤٤,٨٦٦ ريال | ٣٢٤,٨٦٦ ريال – ٢.٥ % |
| النتيجة                             | وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق |                 |                      |

#### ٤.٢.١.٣ افتراضات المشروع

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

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

#### ٤.٢.١.٣.١ تحليل معدل العائد

| تحليل معدل الرسملة |                    |         |             |                      |                      |             |       |
|--------------------|--------------------|---------|-------------|----------------------|----------------------|-------------|-------|
| اسم العقار/الصدوق  | العقار             | المدينة | القطاع      | قيمة العقار          | صافي الدخل           | معدل العائد | السنة |
| صندوق ميفك ريت     | مبنى تجاري مكتبي   | جدة     | تجاري مكتبي | ٣٦,١٧٣,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.  | ٣,٥٧٩,٣٧١,٠٠٠ ر.س.   | ٩.٩٠ %      | ٢٠٢٣  |
| صندوق الأهلي ريت   | مول السلامة        | جدة     | تجاري       | ٢٤,٦٧٧,١٩٠,٠٠٠ ر.س.  | ٢,٣١٠,٢,٩٧٦,٠٠٠ ر.س. | ٩.٦٠ %      | ٢٠٢٣  |
| صندوق ملكية ريت    | مبنى دينار التجاري | جدة     | تجاري مكتبي | ١١٢,٨٥١,٦٢٠,٠٠٠ ر.س. | ٨,٤٦٣,٩٩٤,٠٠٠ ر.س.   | ٧.٥٠ %      | ٢٠٢٣  |

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

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### تحليل التدفقات النقدية

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

| إفتراضات احتساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي |        |                            |
|-------------------------------------------------------|--------|----------------------------|
| المصدر                                                | القيمة | معدلات                     |
| <a href="#">تداول السعودية</a>                        | ٤.٨٩%  | معدل عائد السندات الحكومية |
| <a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>                 | ١.٧٠%  | معدل التضخم                |
| <a href="#">بيانات منصة Knoema</a>                    | ١.٠٣%  | مخاطر السوق                |
| تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار                  | ٢.٣٨%  | مخاطر العقار محل التقييم   |
|                                                       | ١٠.٠%  | معامل الخصم                |

#### • نتيجة التقييم

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية | ١٥٨,٩٥٧,٤٧٥ ريال |
|------------------------------------------------|------------------|

### ٤.٣ رأي القيمة

| رأي القيمة                                                                  |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ١٥٨,٩٥٧,٠٠٠                                                                 | رأي القيمة (رقما)  |
| فقط مائة وثمانية وخمسون مليوناً وتسعمائة وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير | رأي القيمة (كتابة) |
| ريال سعودي                                                                  | العملة             |

### ٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

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

## الفصل الخامس

### الملاحق

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

## ٥.١ صور من المستندات

الرقم: ٤٢٠٢٢١٠١١٦٠٨  
التاريخ: ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ

وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل الأولى بجدة

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢ من المخطط رقم ٨٦٠ / س / ت الواقع في حي الأندلس بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز عرض ٤٠ م  
شطفه جنوب غرب ٤٠,٢٤ م  
جنوباً: شارع عرض ١٥ م  
شرقاً: قطعة رقم ١  
غرباً: شارع عرض ١٥ م

بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الشرق للغرب ثم  
بطول: (٤٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الشرق للغرب ثم شطفه شمال غرب ٤٠,٢٤ م  
بطول: (٨٦,٨) ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتمتر  
بطول: (٨٠,٣٥) ثمانون متر و خمسة و ثلاثون سنتمتر

ومساحتها: (٤,٣١٩,٧٥) أربعة آلاف و ثلاثمائة و تسعة عشر متر مربعاً و خمسة و سبعون سنتمتراً مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٦٢٠٢١٤٠٢٨٢١٥ في ١٥ / ٦ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ مبلغ ٣٨١٨١٨١٨,١٩ ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريالاً و تسعة عشر هللة على ان يتم سداد المديونية على أقساط كل ٦ أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط ٩٠١٠٠٠٠ تسعة مليون و عشرة آلاف تدفع في نهاية المدة اعتباراً من تاريخ ٣١/٣/٢٠١٩ وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

الختم الرسمي

كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة  
مكتب العدل رقم (٢١)

كتب العدل

احمد بن غرم الله بن عطيه الزهراني

## ٥.١ صور من المستندات



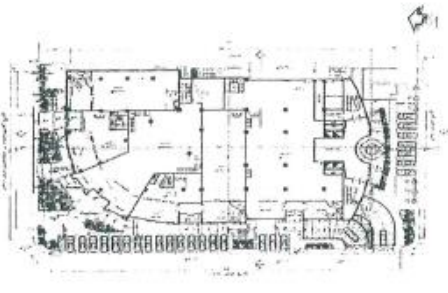
### الإحارة المركزية لرخص البناء

رخصة بناء جملة

|                 |                       |           |                      |             |           |
|-----------------|-----------------------|-----------|----------------------|-------------|-----------|
| رقم رخصة البناء | 35218                 | تاريخها   | 18- نوال-1430        | البلدية     | الجزيرة   |
| رخصة بناء:      | اداري تجاري           | صالحة إلى | 09- ربيع الثاني-1438 |             |           |
| أسم المالك:     | صالح محمد عوض بن لادن |           |                      |             |           |
| نوع هوية:       | سجل مدني              | رقمها     | 1003136023           | تاريخها     | مصدرها    |
| صك ملكية رقم:   | 433                   | تاريخ     | 01- ربيع الثاني-1424 | مصدر        | كتب عل    |
| رقم المبنى:     |                       | شارع      | غير مسي              | حتى         | الأندلس   |
| رقم القطعة:     | 2                     | المخطط    | BB0/ت/١٥             | رقم الكروكي | 000059438 |
|                 |                       |           |                      | شرفيات      | 14662.43  |
|                 |                       |           |                      | شماليات     | 2798.73   |

قد رخص للمالك ببناء عدد 6 دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإرتدادات و البروزات

| المتنويات       | سكني | تجاري |       | موافق السيارات | وحدات أخرى | مساحة الدور |
|-----------------|------|-------|-------|----------------|------------|-------------|
|                 |      | مكاتب | محلات |                |            |             |
| المدورم         |      |       |       | 6744           |            |             |
| طابق المواقف    |      |       |       |                |            |             |
| الطابق الأرضي   | 908  | 1559  |       | 55             |            | 2467        |
| طابق الميرانيين |      |       |       |                |            |             |
| الطابق الأول    | 908  | 1477  |       |                |            | 2385        |
| الطابق الثاني   |      | 2468  |       |                |            | 2468        |
| الطابق الثالث   |      | 2468  |       |                |            | 2468        |
| الطابق المكبر   |      | 4910  |       |                |            | 4910        |
| أرضي فيلا السطح |      |       |       |                |            |             |
| علوي فيلا السطح |      |       |       |                |            |             |
| الملحق العلوي   |      | 1011  |       |                |            | 1011        |
| وحدات أخرى      |      |       |       |                |            |             |



|                                       |                                                     |                      |    |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|----|
| عدد الوحدات السكنية:                  | 50                                                  | طول الأسوار          | 69 |
| اسم المكتب الهندسي                    | دار الإقليم لإستشارات هندسة التخطيط الحضري والاقليم |                      |    |
| رقم رخصة المكتب المشرف                | دار الإقليم لإستشارات هندسة التخطيط الحضري والاقليم |                      |    |
| الرسوم                                | رقم الإيصال                                         | تاريخ الإيصال        |    |
| 13728.80                              | 3512023598                                          | 09- ربيع الثاني-1435 |    |
| * تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام |                                                     |                      |    |
| المدقق الإداري                        |                                                     |                      |    |
| خدمة العملاء                          |                                                     |                      |    |
| المدقق القانوني والفني                |                                                     |                      |    |
| المدير                                |                                                     |                      |    |
| محمد العتيبي                          |                                                     |                      |    |
| ملاحظة هامة                           |                                                     |                      |    |
| يجب الإلتزام بالتعليمات خلف الرخصة    |                                                     |                      |    |
| الختم                                 |                                                     |                      |    |

تمثل تلك الوثيقة بموجب رخصة قباء رقم 35218 في 18/10/1430 هـ بموجب موافقة الملتزم الرقابة برقم 300065544 في 21/08/1430 هـ والمطلوب هو تعديل الهوية التي حسب الضوابط المحددة



جدة أمانة  
فنون الأمانة

## ٥.١ | صور من المستندات

[illegible]

## ٥.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

### عقد إيجار

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

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

**الطرف الثاني:** شركة ند العربية للتسويق العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ٤٠٣٠٢٠١٩٥٢ وتاريخ ١٤٣١/٠٧/٠٢ هـ صدره مدينة جدة، وعنوانها: حي السلامة شارع قريش، ص.ب ٥٤١٦١، الرمز البريدي ٢١٥١٤، هاتف رقم: ١٢٦٩٢٠١١٥، فاكس: ٠١٢٦٩٨٩٩٥٤، البريد الإلكتروني: (sales@naddarabia.com)، ويُمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ محمد بن صالح بن لادن، بصفته مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري. أقر الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعتمدة شرعاً ونظاماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما حيث أتفقا على ما يلي:-

#### التمهيد:

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

#### المادة الأولى: صفة التمهيد:

يُعَدُّ التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من العقد، ولا يُفسَّر العقد بمعزل عنه.

#### المادة الثانية: موضوع العقد:

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

#### المادة الثالثة: العين المؤجرة:

٣-١ يقر الطرف الأول بأنه حافظ للعقار المسعى "مركز النخبة" لصالح صندوق "الخبير ريت" تطبيقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.



## ٥.١ صور من المستندات

٣-٢ يقع العقار في مدينة جدة، حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، ومقام على قطعة الأرض رقم ٢ من المخطط ٨٦٠/م/ت الكائن في مدينة جدة، بمساحة إجمالية قدرها: (٤,٣١٩,٧٥)م<sup>٢</sup> أربعة آلاف وثلاثمائة وتسعة عشر متراً وخمسة وسبعون سنتيمتراً فقط، وذلك وفقاً للحدود والأطوال التالية:

- شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، عرض ٤٠ م، بطول ٤٧ م ثم شططة جنوب غرب ٤,٢٤ م.
- جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول ٤٧ م، ثم شططة شمال غرب ٤,٢٤ م.
- شرقاً: قطعة رقم ١ بطول ٨٦,٨ م.
- غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول ٨٠,٣٥ م.

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

### المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

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

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

٤-٣ يحق للطرف الثاني إعادة تأجير وحدات العين المؤجرة لطرف ثالث دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً وملتزماً أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها المادتين (٤-١ و ٤-٢)، وكذلك ملتزماً بالقيمة الإيجارية المحددة في هذا العقد.

### المادة الخامسة: مدة العقد:

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

٥-٢ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد لمدة إضافية، يقدم إشعاراً خطياً بنيه في التجديد قبل سنة -على الأقل- من انتهاء مدة العقد؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ستة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد؛ وفي حال عدم رد الطرف الأول يعنى رفضاً لتجديد العقد.

٥-٣ للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه -في حال رغبته في زيادة الأجرة- إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة -إذا أبدى رغبة في التجديد خلال المدة المذكورة في البند أعلاه- ويجب على الطرف الثاني إبداء الموافقة على الزيادة أو الرفض خلال شهر من الإشعار.



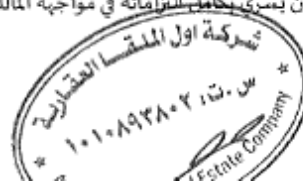
## ٥.١ صور من المستندات

### المادة السادسة | الأجرة:

- ٦-١ اتفق الطرفان على أن تكون أجرة العقار السنوية وفقاً للآتي:
- مبلغاً قدره (١٦,٠٠٠,٠٠٠) ستة عشر مليون ريال سنوياً في السنوات الخمس الأولى.
  - مبلغاً قدره (١٦,٨٠٠,٠٠٠) ستة عشر مليوناً وثمانمائة ألف ريال سنوياً في السنوات الخمس الثانية.
  - مبلغاً قدره (١٧,٦٤٠,٠٠٠) سبعة عشر مليوناً وستمائة وأربعون ألف ريال سنوياً في السنوات الخمس الثالثة.
- ٦-٢ يدفع الطرف الثاني الأجرة المستحقة في قسطين مقدمين متساويين كل ستة أشهر هجرية، ابتداءً من تاريخ سريان العقد؛ ويلتزم بدفع كل قسط خلال عشرة أيام من حلوله من خلال التحويل البنكي للحساب المصرفي الخاص بالطرف الأول و/أو حسب التعليمات التي يصدرها الطرف الأول.
- ٦-٣ يكون المبلغ المشار إليه في (١-٦) مبلغاً صافياً سالماً من أي خصم؛ فلا يخصم منه -على سبيل المثال لا الحصر- أي تكاليف، أو ضرائب، أو فواتير، أو رسوم، أو أتعاب، أو مستحقات لأي طرف كان.
- ٦-٤ يضاف إلى مبلغ كل قسط أي ضرائب أو رسوم حكومية مفروضة أو قد تفرض في المستقبل، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار، ويلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.
- ٦-٥ يلتزم الطرف الثاني عند توقيع هذا العقد بتسليم الطرف الأول ثلاثين سنداً لأمر الطرف الأول مسحوبة على الأستاذ: محمد بن صالح بن محمد بن لادن، وتعتبر هذه السندات ضماناً لسداد أقساط الأجرة؛ بحيث يمثل كل سند قسطاً نصف سنوي، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذا القسط.
- ٦-٦ يشترط في السندات المشار إليها في المادة (٦-٥) أن تكون مستوفية لأركان السند وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي.
- ٦-٧ في حال عدم وفاء الطرف الثاني بأي قسط مستحق خلال ثلاثين يوماً من حلوله؛ فيجوز للطرف الأول حينئذ تنفيذ السند لأمر الخاص بذلك القسط -دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار- وتقديمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء مبلغ القسط، ولا يقبل أي اعتراض على ذلك من الطرف الثاني في الحال أو الاستقبال.

### المادة السابعة | التزامات المؤجر:

- ٧-١ يلتزم الطرف الأول بتأمين الطرف الثاني من الانتفاع الكامل بالعقار؛ بحيث يحقق الغرض المستهدف من هذا العقد على أكمل وجه خلال فترة سريانه.
- ٧-٢ يلتزم الطرف الأول بتزويد الطرف الثاني بجميع المستندات المتوفرة لديه أو الخطابات المطلوبة من أي جهة حكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستيفاء المنفعة.
- ٧-٣ يتعهد الطرف الأول بإبلاغ الطرف الثاني في حال بيع العين المؤجرة -كما على المالك الجديد بهذا العقد؛ على أن يسري بكامل التزاماته في مواجهة المالك الجديد وفي مواجهة الطرف الثاني -



- ٢٠٠٨ لا يعتد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يُثبت ذلك التعديل كتابياً ويتوقيع الطرفين، ويعتبر هذا العقد نهائياً وبنائاً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه أطرافه.
- ٢٠٠٩ يسرى هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمصنفين والحارس القضائي ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد.

#### المادة الحادية والعشرون | نسخ العقد

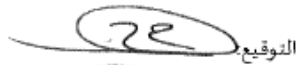
حرر هذا العقد من نسختي أصل متطابقتين باللغة العربية، وتسلم كل شخص من المتعاقدين نسخة للعمل بموجبها، ولا يقبل أي تعديل أو كشط ونحوه ما لم يكن على جميع نسخ العقد وقد وقعاً عليه من قبلهما بعد الاطلاع على كافة بنوده وفهمهما له الفهم التام النافي للجهالة شرعاً ونظماً.

وعليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق، ...

#### عن الطرف الثاني

الاسم: محمد بن صالح بن لادن

الصفة: مدير شركة نيد العربية للتسويق العقاري

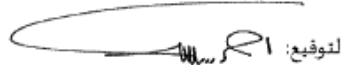
التوقيع: 



#### عن الطرف الأول

الاسم: أحمد بن سعود غوث

الصفة: مدير شركة أول الملقا

التوقيع: 



### بسم الله الرحمن الرحيم

#### ملحق تكميلي ثاني لعقد تأجير عقار محرر بتاريخ ١٤٤٠/٠١/٠١ هـ الموافق ٢٠١٨/٠٩/١١ م

أنه في يوم الثلاثاء المؤرخ في ١٩/١١/١٤٤٢ هـ الموافق: ٢٩/٠٦/٢٠٢١ م تم تحرير هذا الملحق التكميلي بين كل من:

**أولاً:** السادة/ شركة أول الملقا العقارية، والمقيدة بموجب السجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ: ١٩/١٠/١٤٣٨ هـ — الصادر من: الرياض والكائن مقرها الرئيسي: الرياض طريق العروبة ويمثلها في التوقيع على هذا الملحق التكميلي السيد/ أحمد سعود غوث بصفته: مدير الشركة ويشار إليه فيما بعد ( بالطرف الأول و/أو المالك و/أو المؤجر).

**ثانياً:** السادة/ شركة ند العربية للتسويق العقاري - المقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠٢٠١٩٥٢ والصادر من جدة والكائن مقرها الرئيسي : جدة - حي السلامة ، شارع قريش، ويمثلها في التوقيع على هذا الملحق التكميلي السيد/ محمد بن صالح بن لادن ، بصفته :مدير الشركة ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الثاني و/أو المستأجر).

أقر الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما، حيث إتفقا على مايلي: —

#### — التمهيد —

لما كان الطرف الثاني قد إستأجر من الطرف الأول العقار المسمى تجارياً (مركز النخبة) الكائن بشارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، بحي الأندلس بمدينة جدة والعائد ملكيته للطرف الأول بموجب صك الملكية رقم (٤٢٠٢٢١٠١٦٦٠٨) وتاريخ ١٢/٠٨/١٤٤٠ هـ الصادر من كتابة العدل الأولى بمدينة جدة، وذلك بموجب عقد إيجار محرر بتاريخ ١٠/٠١/١٤٤٠ هـ الموافق ١١/٠٩/٢٠١٨ م و بصفته الحافظ لأصول صندوق الخبير ريت لمدة (١٥) خمسة عشر سنة ملزمة، وقد أعقبه الملحق التكميلي الأول المبرم فيما بين الطرفين المتعاقدين لذلك العقد بتاريخ: ٢٨/٠٣/١٤٤٠ هـ الموافق ٠٦/١٢/٢٠١٨ م.

و لما كان الطرف الثاني قد طلب تخفيض القيمة الإيجارية وفقاً لشروط الطرف الأول، وحيث أن الطرف الأول قد وافق موافقة مشروطة على منح للطرف الثاني تخفيض مشروط للقيمة الإيجارية السنوية للعقار المؤجر له و المسمى (مركز النخبة) بما يعادل ٢٨٪ من قيمة الإيجار السنوية على أن يكون الخصم لمدة أربع سنوات فقط لا غير، لذلك فقد اتفق الطرفان المتعاقدان على أن تبدأ مدة الخصم على الدفعات المستحقة اعتباراً من تاريخ ١٤/٠٦/١٤٤٢ هـ وتنتهي بتاريخ الدفعة المستحقة في ١٤/١٢/١٤٤٥ هـ ، شريطة التزام الطرف الثاني التام والناجز والنهائي بمسداد كافة الدفعات الإيجارية في مواعيد استحقاقها بدون أدنى تأخير ودون أن تؤثر على الزيادات المنصوص عليها بعقد الإيجار المؤرخ في ١٠/٠١/١٤٤٠ هـ الموافق ١١/٠٩/٢٠١٨ م ولا على القيمة الإيجارية التالية لتاريخ إنتهاء فترة التخفيض السالف بيانها.

| م | تاريخ استحقاق الدفعة الإيجارية | الدفعة قبل الخصم | قيمة الخصم | الدفعة بعد الخصم |
|---|--------------------------------|------------------|------------|------------------|
| ١ | ١٤٤٢/٠٦/١٤ هـ                  | ٨,٠٠٠,٠٠٠        | ٢,٢٤٠,٠٠٠  | ٥,٧٦٠,٠٠٠        |
| ٢ | ١٤٤٢/١٢/١٤ هـ                  | ٨,٠٠٠,٠٠٠        | ٢,٢٤٠,٠٠٠  | ٥,٧٦٠,٠٠٠        |
| ٣ | ١٤٤٣/٠٦/١٤ هـ                  | ٨,٠٠٠,٠٠٠        | ٢,٢٤٠,٠٠٠  | ٥,٧٦٠,٠٠٠        |
| ٤ | ١٤٤٣/١٢/١٤ هـ                  | ٨,٠٠٠,٠٠٠        | ٢,٢٤٠,٠٠٠  | ٥,٧٦٠,٠٠٠        |
| ٥ | ١٤٤٤/٠٦/١٤ هـ                  | ٨,٠٠٠,٠٠٠        | ٢,٢٤٠,٠٠٠  | ٥,٧٦٠,٠٠٠        |
| ٦ | ١٤٤٤/١٢/١٤ هـ                  | ٨,٠٠٠,٠٠٠        | ٢,٢٤٠,٠٠٠  | ٥,٧٦٠,٠٠٠        |
| ٧ | ١٤٤٥/٠٦/١٤ هـ                  | ٨,٤٠٠,٠٠٠        | ٢,٢٤٠,٠٠٠  | ٦,١٦٠,٠٠٠        |
| ٨ | ١٤٤٥/١٢/١٤ هـ                  | ٨,٤٠٠,٠٠٠        | ٢,٢٤٠,٠٠٠  | ٦,١٦٠,٠٠٠        |

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

٢.٦ يلتزم الطرف الثاني بسداد كامل قيمة تكاليف التشغيل والصيانة والحراسة للعقار المؤجر وكذلك سداد كافة الرسوم والضرائب المفروضة على العقار المؤجر محل التعاقد ومنها ضريبة القيمة المضافة باختلاف نسبها وفقاً لما هو مبين بعقد تأجير العقار المحرر بتاريخ ١٤٤٠/٠١/٠١ هـ الموافق ٢٠١٨/٠٩/١١ م، بحيث يضاف إلى مبلغ كل دفعة إيجارية أي ضرائب أو رسوم حكومية مفروضة أو قد تفرض في المستقبل، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار.

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

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

٢.٨ اتفق الطرفان لمتعاقدان على أن تتم مراجعة حساب تحصيل الإيجارات كل ستة أشهر، على أنه وفي حال وجود أي تفسير في تحويل و/أو تحصيل و/أو سداد المبالغ الإيجارية في حساب تحصيل الإيجارات فإن الطرف الثاني يلتزم فوراً بتغطية وسداد مبالغ العجز دون قيد أو شرط أو اعتراض على ذلك في الحال أو المستقبل.

## ٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

### يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

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

## ٥.٣ | معايير التقييم

### ٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

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

| ١٠ سنة     | ٩ سنة      | ٨ سنة      | ٧ سنة      | ٦ سنة      | ٥ سنة      | ٤ سنة      | ٣ سنة      | ٢ سنة      | ١ سنة      | الاجمالي    | تحليل التدفقات النقدية |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------------------|
| ٩,٦٤٠,٠٠٠  | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١٢,٣٢٠,٠٠٠ | ١٥٩,٧٢٠,٠٠٠ | الائزادات              |
| ٩,٦٤٠,٠٠٠  | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١٢,٣٢٠,٠٠٠ | ١٥٩,٧٢٠,٠٠٠ | الدخل الصافي           |
| ١٢,٠٥٠,٠٠٠ | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | —           | القيمة الاستردادية     |
| ١٣,٠٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١٢,٣٢٠,٠٠٠ | ١٥٩,٧٢٠,٠٠٠ | صافي التدفقات النقدية  |
| ٠.٤٢       | ٠.٤٧       | ٠.٥١       | ٠.٥٦       | ٠.٦٢       | ٠.٦٨       | ٠.٧٥       | ٠.٨٣       | ٠.٩١       | ١.٠٠       | —           | معدل الخصم             |
| ٥٥,١٩٢,٦٤  | ٨,٢٢٩,١٩٠  | ٩,٠٥٢,٦٩   | ٩,٩٥٧,٣٢٠  | ١٠,٩٥٣,٠٥٢ | ١١,٤٧٤,٦٢٦ | ١٢,٦٢٢,٠٨٩ | ١٣,٨٨٤,٢٩٨ | ١٥,٢٧٢,٧٢٧ | ١٢,٣٢٠,٠٠٠ | ١٥٨,٩٥٧,٤٧٥ | صافي التدفقات الحالية  |

| الاجمالي         | KPI's              |
|------------------|--------------------|
| ١٥٨,٩٥٧,٤٧٥      | القيمة الحالية     |
| ١٥٨,٩٥٧,٠٠٠ ريال | إجمالي قيمة العقار |

## شكراً جزيلاً

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

نحنُ لك سندٌ  
We support you