

تقرير تقييم مبنى تجاري (مركز بن ٢)

بمدينة جدة - حي الامواج

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: شركة الخبير المالية

محتويات التقرير

م	العنوان	رقم الصفحة
١	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	٣
	حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	٤
	فريق التقييم	٦
	بيانات الشركة	٦
٢	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٧
٣	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٩
٣.١	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١٠
٣.٢	وصف العقار على مستوى الأحياء	١١
٣.٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	١٢
٣.٤	حدود وأطوال العقار	١٣
٣.٥	طبيعة ومصدر المعلومات	١٣
٣.٦	صور العقار	١٤
٣.٧	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	١٦
٤	الفصل الرابع: التقييم	١٧
٤.١	أساليب التقييم	١٨
٤.٢	التقييم	٢٠
٤.٣	القيمة النهائية للعقار	٢٥
٤.٤	صلاحية المراجعة والتوضيح	٢٥
٥	الفصل الخامس: الملاحق	٢٦
٥.١	صور من المستندات	٢٧
٥.٢	الشروط والأحكام الخاصة	٣٤
٥.٣	معايير التقييم	٣٥
٥.٤	تحليل التدفقات النقدية	٣٦

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة الخبير المالية	المستخدمون الآخرون	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى تجاري (مركز بن ٢)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/A38DYjDjrviySK176		
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	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.	فرضية القيمة	الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٤١٦٠١٥٧٠٥	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	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.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

حقائق وافتراضات التقييم والامتحان لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	١٠٢,١٣٥,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائة ومليونان ومائة وخمسة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ريال سعودي	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	امين المحمادي		١٢١٠٠٠٢٧٣٦	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	محمد ناصر مليك		١٢٢٠٠٠٣٣٨٠	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	زميل
المقيم المعتمد	مراجعة القيمة واعتماد التقرير	م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٠٩٣٤	زميل

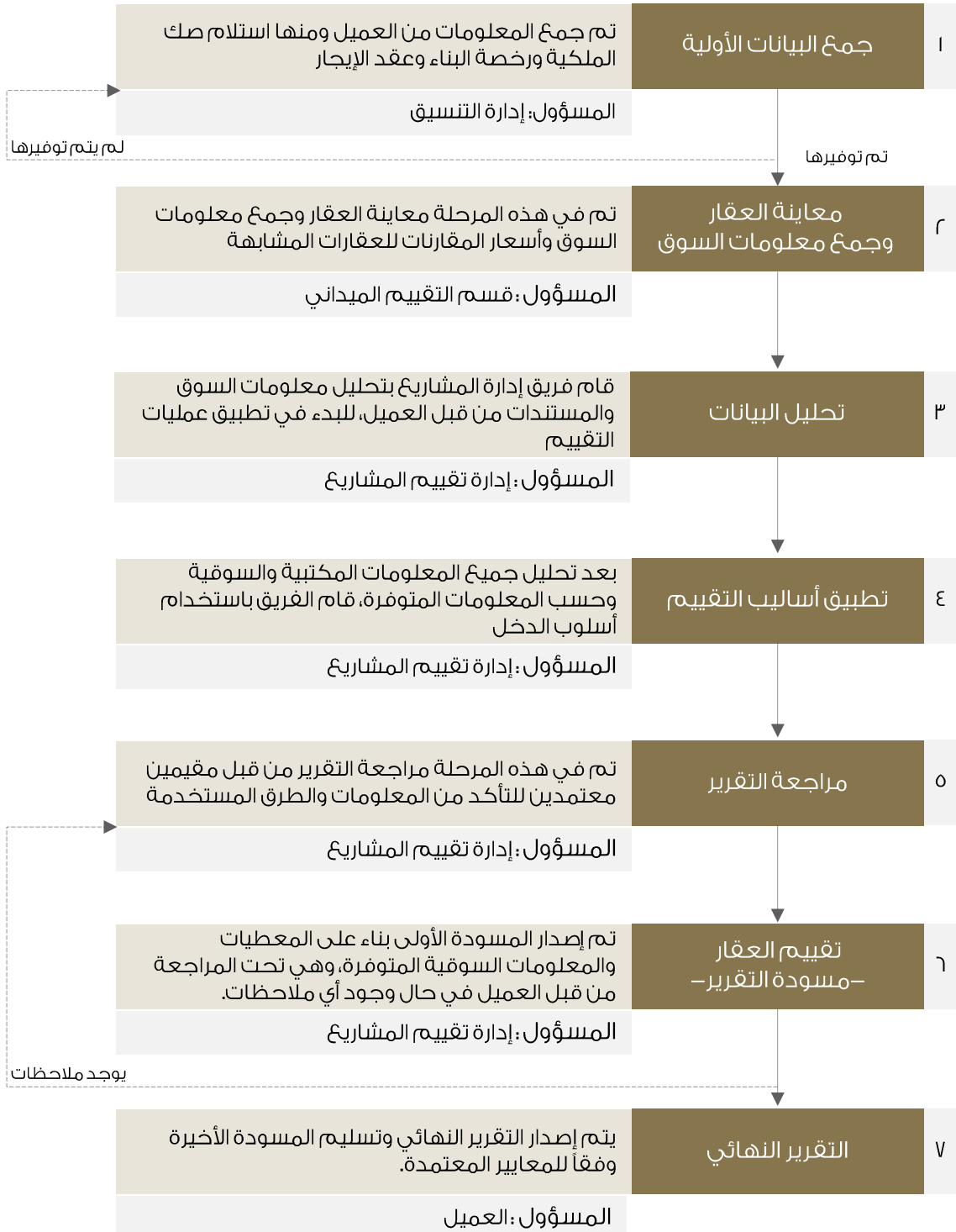
بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

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

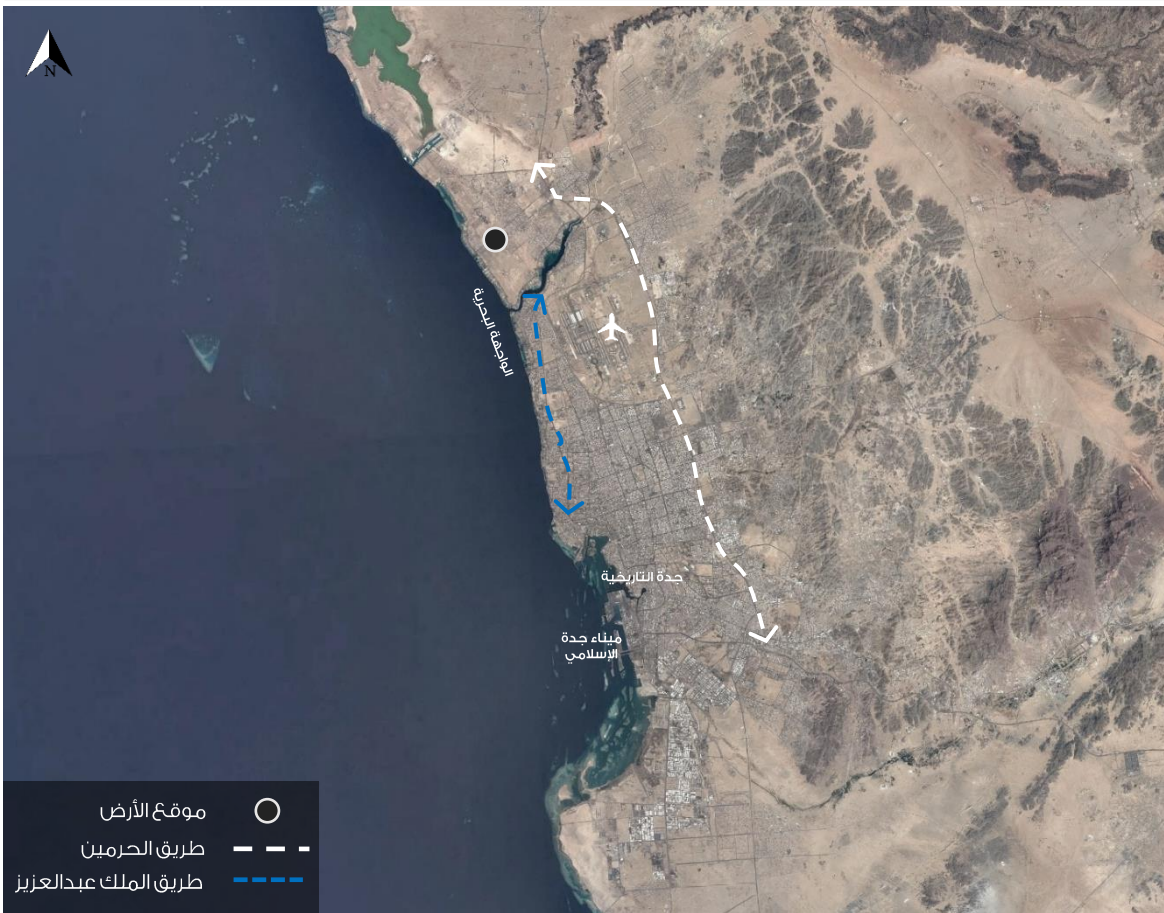
٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

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 تطلُّ حدودها الشرقية على سلسلة جبال الحجاز، وتمتدُّ الرقعة الجغرافية التي تحتلُّها المدينة على طول ٧٠ كم بين حدودها الشماليّة، والجنوبيّة، ونحو ٥٠ كم بين واجهتها البحريّة. 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



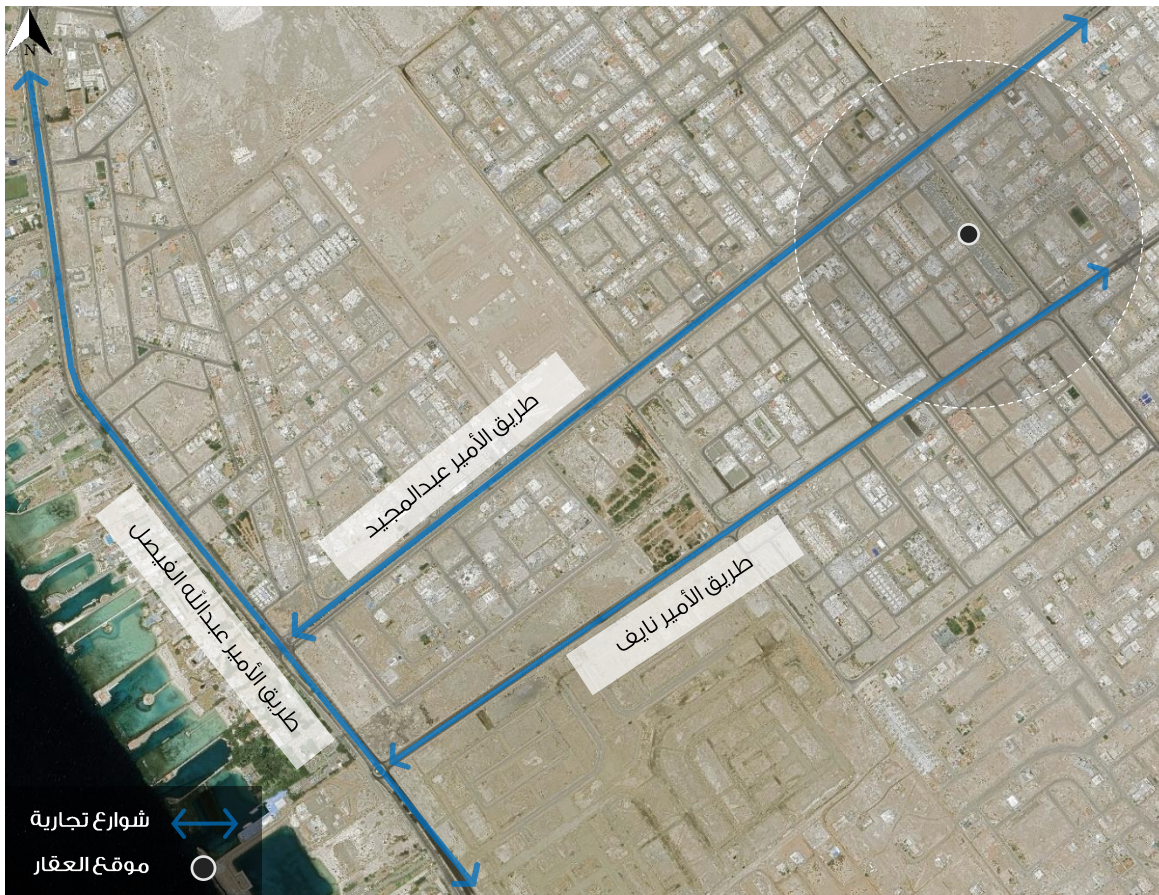
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٣٧.٦ كلم	الواجهة البحرية	٢٢.٣ كلم	مطار الملك عبدالعزيز الدولي
٥١.٢ كلم	ميناء جدة الإسلامي	٥٠ كلم	جدة التاريخية

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء - الأمواج

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث تقع على عدة طرق رئيسية وتجارية كطريق الأمير عبد المجيد وطريق الأمير عبد الله الفيصل. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الأمير عبد المجيد يليه حي اللؤلؤ، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي الأمواج، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية حي الشراة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الأمير عبد الله الفيصل يليه البحر الأحمر.	نبذة عن المنطقة المجاورة
يقع حي الأمواج في مدينة جدة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق الأمير عبد المجيد وطريق الأمير عبد الله الفيصل.	نبذة عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الأمير عبد المجيد الذي يطل عليه العقار قيد التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى تجاري بحي الأمواج، مدينة جدة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة الخبير المالية	اسم المالك	شركة اول الملقا العقارية
رقم الصك	٤٢٠٢١٠٠٢٧٠٠٧	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٨/١٧ هـ
رقم رخصة البناء	٥٠٥٢٣٢	تاريخ الرخصة	١٤٣١/٠٢/٢٩ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	الامواج	الشارع	-
رقم القطعة	من قطعة رقم ٣٥ إلى قطعة رقم ٦٣	رقم المخطط	٤٢٠/ج/س
نوع العقار	مبنى تجاري	الملاحظات	العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢١.٧٦١١٩٤ ° ٣٩.٠٧٨٥٢٨ °		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/A38DYjDjrviySK176		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٢٥٢٠,٦٤١.٧٤	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٤	١٥	داخلي	شارع	٥٢.٩٩	شمالي
٣	١٥	داخلي	شارع	٥٣.٢٢	جنوبي
١	٣٢	تجاري	شارع عبد الله بن الخطاب	٣٧٥.٧٦	شرقي
٢	١٥	داخلي	شارع	٣٧٢.٤٧	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢٠٢١,٣٠٥,٣ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
دور أرضي + ميزانين + دور أول	عدد الأدوار	
١٢ سنة	عمر المبنى	
٣	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
مواقف - أنظمة إطفاء حرائق	الخدمات المتوفرة	نظام البناء لمنطقة العقار
-	مصاعد	
سكني - تجاري	الاستخدام	
٦٠	نسبة البناء	
١,٢	معامل البناء	
٢	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	مركز 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 ربت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

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

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	
"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المُشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المُشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبه الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال."	أسلوب التكلفة
"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة لمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."	طريقة القيمة المتبقية

٤.١ أساليب التقييم

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

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

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

٤.٢.١.١ بيانات العقد:

- اسم المؤجر: شركة أول الملقا العقارية
- اسم المستأجر: شركة ند العربية للتسويق العقاري
- قيمة العقد سنوياً: ٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال مع زيادة القيمة بمقدار ٥% كل ٥ سنوات

الدفعات الإيجارية		
عدد الدفعات	القيمة الإيجارية	التاريخ
١	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٤٤٠/١١/١٠ هـ
٢	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٤٤١/١١/١٠ هـ
٣	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٤٤٢/١١/١٠ هـ
٤	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٤٤٣/١١/١٠ هـ
٥	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٤٤٤/١١/١٠ هـ
٦	٩,٤٥٠,٠٠٠	١٤٤٥/١١/١٠ هـ
٧	٩,٤٥٠,٠٠٠	١٤٤٦/١١/١٠ هـ
٨	٩,٤٥٠,٠٠٠	١٤٤٧/١١/١٠ هـ
٩	٩,٤٥٠,٠٠٠	١٤٤٨/١١/١٠ هـ
١٠	٩,٤٥٠,٠٠٠	١٤٤٩/١١/١٠ هـ
١١	٩,٩٢٢,٥٠٠	١٤٥٠/١١/١٠ هـ
١٢	٩,٩٢٢,٥٠٠	١٤٥١/١١/١٠ هـ
١٣	٩,٩٢٢,٥٠٠	١٤٥٢/١١/١٠ هـ
١٤	٩,٩٢٢,٥٠٠	١٤٥٣/١١/١٠ هـ
١٥	٩,٩٢٢,٥٠٠	١٤٥٤/١١/١٠ 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 يغله 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 (معارض)

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

قائمة العقارات المقارنة				
العقار	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	٢٣١٢٤	٨٠٦ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	٢٣٧٠	٧١٤ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	٢٣٦٠٠	٨٣٣ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الضبط النسبي – لمقارنات المعارض

المقارن الثالث	المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٤/١٠/١٢			٢٠٢٤/١١/٥			تاريخ العملية
٨٣٣ رس / ٢م			٧١٤ رس / ٢م		–	قيمة المتر التأجير للعقار
عرض	٤.٥%		عرض	٤.٥%		نوع العملية
متشابهة	٠.٠%		متشابهة	٠.٠%		ظروف السوق
معرض	٠.٠%		معرض	٠.٠%		نوع العقار
–	٢١		–	١٨		قيمة التنسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٨١٣			٦٩٦			قيمة المتر بعد التنسوية
سهل جدا	٠.٠%		سهل جدا	٠.٠%	سهل جدا	سهولة الوصول
جديد	١.٠%		٨ سنوات	٤.٠%	جديد	عمر العقار
جيد جدا	٥.٠%		جيد	٠.٠%	جيد	الموقع
يوجد	٠.٠%		يوجد	٠.٠%	يوجد	وجود ميزات بالمعرض
٣٢م	٠.٠%		٥٥م	٤.٠%	٣٢م	عرض الشارع
جيد جدا	٠.٠%		جيد	٥.٠%	جيد جدا	مستوى التشطيب
–	٨.٥%		٠.٧ رس / ٢م	٤.٠%	–	قيمة التنسوية / نسبة الضبط
٧٤٣ رس / ٢م			٧٠٣ رس / ٢م		–	قيمة المتر بعد التنسوية
٤٥%			٤٠%		–	نسب الترجيح
			٧٣٠ رس		–	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجير 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 تنسوية بخصم قيمة ٢.٥%.

١٢,٦٥٦.٥٠	إجمالي المساحة القابلة للتأجير بالدور الأرضي والميزانين (٢م)
٧٣٠	متوسط قيمة المتر التأجير (ريال / ٢م)
٨,٦٤٨.٨	إجمالي المساحة القابلة للتأجير بالدور الأول (٢م)
٥٤٧.٥	متوسط قيمة المتر التأجير (ريال / ٢م) (٧٥% من قيمة المتر التأجير للمعارض بالدور الأرضي)
١٣,٩٧٤,٤٦٣	إجمالي القيمة التأجيرية للعقار (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

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

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق
إجمالي الدخل (ريال)	–	١٣,٩٧٤,٤٦٣ ريال	
الشواغر	–	١٠ %	
الصيانة والتشغيل	–	٢٠ %	
إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر (ريال)	٩,٤٥٠,٠٠٠ ريال	٩,٧٨٢,١٢٤ ريال	٣٣٢,١٢٤ ريال ٣.٥ %
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 المرسلّة من قبل العميل يمكن الاستناد عليها في تقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل .

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٩.٥ %
معامل الخصم	١٢ %

٤.٢.١.٤.١ 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 ر.س.	٣,٥٧٩,٣٧١.٠٠ ر.س.	٩.٩٠ %	٢٠٢٣
صندوق الأهلي ريت	مول السلامة	جدة	تجاري	٢٤,٦٧٧,١٩٠.٠٠ ر.س.	٢,٣١٢,٩٧٦.٠٠ ر.س.	٩.٦٠ %	٢٠٢٣
صندوق ملكية ريت	مبنى دينار التجاري	جدة	تجاري مكتبي	١١٢,٨٥١,٦٢٠.٠٠ ر.س.	٨,٤٦٣,٩٩٤.٠٠ ر.س.	٧.٥٠ %	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ ٩.٥ % 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 – ١٢ % لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٤.٨٩%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	١.٧٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	١.٠٣%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	٤.٣٨%	مخاطر العقار محل التقييم
	١٢.٠٠%	معامل الخصم

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	١٠٢,١٣٤,٦٦٦ ريال
--	------------------

٤.٣ رأي القيمة

رأي القيمة	
١٠٢,١٣٥,٠٠٠	رأي القيمة (رقما)
فقط مائة ومليونان ومائة وخمسة وثلاثون 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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم: ٤٢٠٢١٠٠٢٧٠٠٧
التاريخ: ١٤٤٠ / ٨ / ١٧ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض ٣٥ و قطعة الأرض ٣٦ و قطعة الأرض ٣٧ و قطعة الأرض ٣٨ و قطعة الأرض ٣٩ و قطعة الأرض ٤٠ و قطعة الأرض ٤١ و قطعة الأرض ٤٢ و قطعة الأرض ٤٣ و قطعة الأرض ٤٤ و قطعة الأرض ٤٥ و قطعة الأرض ٤٦ و قطعة الأرض ٤٧ و قطعة الأرض ٤٨ و قطعة الأرض ٤٩ و قطعة الأرض ٥٠ و قطعة الأرض ٥١ و قطعة الأرض ٥٢ و قطعة الأرض ٥٣ و قطعة الأرض ٥٤ و قطعة الأرض ٥٥ و قطعة الأرض ٥٦ و قطعة الأرض ٥٧ و قطعة الأرض ٥٨ و قطعة الأرض ٥٩ و قطعة الأرض ٦٠ و قطعة الأرض ٦١ و قطعة الأرض ٦٢ و قطعة الأرض ٦٣ من المخطط رقم ٤٢٠ ج/١، من الواقع في حي الأمواج بمدينة جدة.

وحدودها وأطوالها كالآتي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م
جنوباً: شارع عرض ١٥ م
م ٤,١١
شرقاً: شارع عرض ٣٢ م
شمال غرب بطول ٤,٢٣ م
غرباً: شارع عرض ١٥ م
بمطول ٤,٣٧ م

ومساحتها: (٢٠,٦٤١,٧٤) عشرون ألفاً وستمائة و واحد و أربعون متر مربعاً و أربعة و سبعون سنتيمتراً مربعاً فقط الواقعة بإحدى الشمالية وبموجب الخطاب أن الصك لا يحال للجنة وللقيد في هذه الإدارة برقم ٣٣ / ٣٣١٢٠٨٧٢٣ في ١٣ / ١٠ / ١٤٣٣ هـ

المملوكة لـ / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٢٠٢١٠٠٢٦٣٨١ في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٠ هـ فلهذا تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة لراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ مسجلة لوفاته بـ / مبلغ ٣٨١٨١٨١٨,١٩ ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريالاً و تسعة عشر خلة على أن يتم سداد المديونية

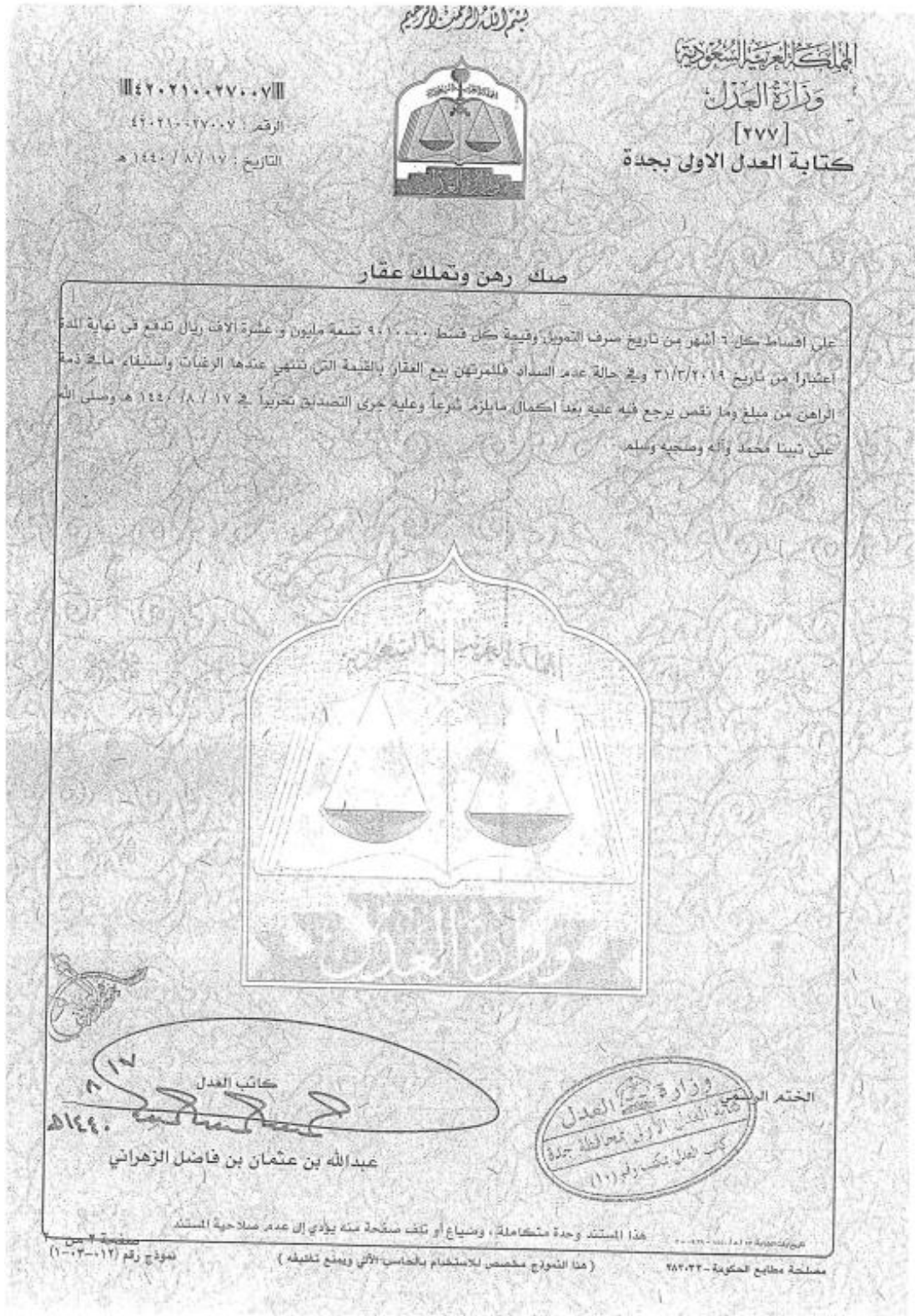
مكتوب العدل
عبدالله بن عثمان بن فاضل الزهراني

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بجدة
كتب العدل مكتب رقم (١٠)

هذا المستند وحدة متكاملة ، وعليه أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
نموذج رقم (١١-١٠٣)

تاريخ إصدار المستند: ٢٧٧٠٢٢٢
مصلحة مطبع الحكومة - ٢٧٧٠٢٢٢

٥.١ صور من المستندات



٥.١ صور من المستندات



أمانة محافظة جدة

راحة جلد

الإدارة المركزية لرخص البناء

رخصة بناء مفعلة

4-109.0

الرقم التسلسلي (١٤٨)

رقم رخصة البناء	٥٠٥٢٣٢	تاريخها		١٤٣١/٠٢/٢٩ هـ			
رخصة بناء :	مركز تجاري	صاحبة إلى		١٤٣٤/٠٢/٢٩ هـ			
اسم المالك :	صالح محمد عوض بن لادن						
نوع هوية :	حديقة نفوس	رقبها	١٠٠٣١٣٦٠٢٣	تاريخها	١٤٢٩/٠٦/٢٦ هـ	مصدرها	جدة
صك ملكية رقم :	٢١٣٨		تاريخ	١٤٢٩/٠٢/٢٥ هـ	مصدر	جدة	
رقم المبني :	شارع		حي	حي ٨٠٣ أكبر الشمالية - ١			
رقم القطعة :	من ٣٥ الى ٦٣		رقم المخطط	٤٢٠/ج/أ			
قد رخص للمالك ببناء عدد ٢ دور بموجب الحدود والأبعاد والارتدادات والبيروقات							
المحتويات	مسكن	تجاري	مواقف سيارات	وحدات أخرى	مساحة الدور		
اليدوم							
طابق خدمة							
الطابق الأرضي		٧٩٢٨,٦	١٢٥٠٠		٧٩٢٨,٦		
طابق الميزانين		٤٧٢٧,٩			٤٧٢٧,٩		
الطابق الأول		٨٦٤٨,٨			٨٦٤٨,٨		
الطابق الثاني							
الطابق الثالث							
الطابق المتكرر							
إضافة : * بموجب موافقة إدارة تخطيط ومهنة النقل والمواصلات رقم ١٩٤١١٥ في ٣٠/١١/١٤ * مخططات شركة الكويتا رقم ٩٠١٧٣٥٨٨ في ١٠/١٤/١٤٣١ هـ -- * وتبعد مراجعة الدفاع المدني وإحضار الموافقة خلال (٤٥ يوم) من تاريخ إتذنه المراجعة رقم ٩٣٩ بتاريخ ١٤٣١/١٤/١٤ هـ .							
إجمالي طول الأسوار (م - ط)		تكرري إرشدي					
رقم رخصة المكتب الهندسي	تمتعده من عقود						
الرسم	رقم الإرسال	تاريخ الإرسال					
٢٨٠٦١,٦	٣١٠١١١٩٣٣٣	١٤٣١/٠٢/٢٩ هـ					
تم إحضار العقود المطلوبة حسب النظام ٤٢							
عدد الوحدات السكنية :							
رقم القسم	التوقيع						
هبد الرزاق عبد الرحمن شيخ عمر							
مدير الإدارة المركزية لرخص البناء	التوقيع						
٢٠٢٠ / ٢ / ١٤							
أمانة محافظة جدة							

[illegible]

جدة أمانة
فلنؤد الأمانة

٥.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

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

الطرف الأول: شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مفيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ: ١٤٣٨/١٠/١٩ م صدره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص.ب ٣٤١٥٣، الرمز البريدي ١١٣٣٣، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخبير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول قيد الإنشاء)، وممثلها 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، مفيدة بالسجل التجاري رقم: ٤٠٣٠٢١٩٥٢ وتاريخ: ١٤٣١/٠٧/٠٢ م صدره مدينة جدة، وعنوانها: حي السلامة شارع قريش، ص.ب: ٥٤١٦١، الرمز البريدي: ٢١٥١٤، هاتف رقم: ١٢٦٩٢٠١١٥، فاكس: ١٢٦٩٨٩٩٥٤، البريد الإلكتروني: (sales@naddarabia.com)، وممثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ محمد بن صالح بن لادن، بصفته مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري. أقرت الطرفان المتعاقدان بكامل أهلهما المعتمدة شرعاً ونظاماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما حيث اتفقوا على ما يلي:

التمهيد:

لما كان الطرف الأول قد عُيِّن حافظاً للعقار المسمى "بن ٢" لصالح صندوق "الخبير ريت"، وهذا العقار واقع في مدينة جدة، بحي الأمواج، كونه أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت"، ويرغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال التسويق والاستثمار العقاري، وأيدت رغبته في استثمار المركز كاملاً؛ فقد التقت إرادة الطرفين بإيجاب وقبول صريح وصحيح على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط التالية:-

المادة الأولى: صفة التمهيد:

يُعَد 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 الموحدة:

٣-١ يقر الطرف الأول بأنه حافظ للعقار المسمى "بن ٢" لصالح صندوق "الخبير ريت" تطويعاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.



٥.١ صور من المستندات

٣٠٢ يقع العقار في مدينة جدة، حي الأمواج، ومقام على القطع من رقم ٢٥ حتى ٦٣ من المخطط ٤٢٠/ج/س الكائن في البحر الشمالية، بمساحة إجمالية قدرها: (٢٠,٦٤١,٧٤)م^٢ عشرون ألفاً وستمئة وواحد و أربعون متراً مربعاً وأربعة وسبعون سنتيمتراً مربعاً فقط، وذلك وفقاً للحدود والأطوال التالية:

- شمالاً: شارع عرض ١٥م بطول ٤٩,٠٢م ثم ينكسر جنوب غرب بطول ٣,٩٧م
- جنوباً: شارع عرض ١٥م بطول ٤٩,١١م ثم ينكسر شمال شرق بطول ٤,١١م
- شرقاً: شارع عرض ٣٢م بطول ٣٧١,٥٣م ثم ينكسر شمال غرب بطول ٤,٢٣م
- غرباً: شارع عرض ١٥م بطول ٣٦٨,١م ثم ينكسر جنوب شرق بطول ٤,٣٧م

ويحتوي هذا المركز على معارض تجارية ومكاتب إدارية، ويشار له لاحقاً بـ "العين المؤجرة أو العقار أو العين".

٣٠٣ يقر الطرف الثاني بأنه عاين العين المؤجرة المعاينة المعتادة في مثلها، وانتفت عنه جهالة أوصافها وحدودها ومرافقها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام بالعين المؤجرة، وأقر بأن العين جاهزة وصالحة للغرض محل التعاقد.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

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

٤-١ يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين المؤجرة في الغرض المحدد في المادة (١٠٤)، ولا يجوز له أن يغيره إلا بإذن خطي من الطرف الأول؛ والا جاز للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه وبدون الحاجة إلى إخطار أو تنبيه أو إجراء قضائي لإثبات ذلك ومطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.

٤-٢ 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 متبهاً بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار.

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



٥.١ صور من المستندات

٥٣ 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.

المادة السادسة | الأجرة:

٦-١ اتفق الطرفان على أن تكون أجرة العقار السنوية وفقاً للآتي:

- ٦-١ مبلغاً قدره (٩,٠٠٠,٠٠٠) تسعة ملايين ريال سنوياً في السنوات الخمس الأولى.
- ٦-٢ مبلغاً قدره (٩,٤٥٠,٠٠٠) تسعة ملايين وأربعمائة وخمسون ألف ريال سنوياً في السنوات الخمس الثانية.
- ٦-٣ مبلغاً قدره (٩,٩٢٢,٥٠٠) تسعة ملايين وتسعمائة واثنان وعشرون ألفاً وخمسمائة ريال سنوياً في السنوات الخمس الثالثة.
- ٦-٤ يدفع الطرف الثاني الأجرة المستحقة في فلسطين 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.
- ٦-٥ يكون المبلغ المشار إليه في (٦-١) 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.
- ٦-٦ 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.
- ٦-٧ يلتزم الطرف الثاني عند توقيع هذا العقد بتسليم الطرف الأول ثلاثين سنداً لأمر الطرف الأول مسجوبة على الأستاذ: محمد بن صالح بن محمد بن لادن، وتعتبر هذه السندات ضماناً لمداد أقساط الأجرة؛ بحيث يمثل كل سند قسماً نصف سنوي، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذا القسط.
- ٦-٨ يشترط في السندات المشار إليها في المادة (٥-٦) أن تكون مستوفية لأركان السند وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي.
- ٦-٩ 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 بتمكين الطرف الثاني من الانتفاع الكامل بالعقار؛ بحيث يحقق الغرض الممتد من هذا العقد على أكمل وجه خلال فترة سريانه.

٧٢- يلتزم الطرف الأول بتزويد الطرف الثاني بجميع المستندات المتوفرة لديه أو العقلية المطلوبة من أي جهة حكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستيفاء المنفعة.



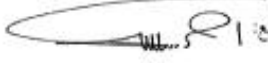
٥.١ صور من المستندات

- ٢٠٠٤ أقر الطرفان بعدم وجود أية موانع شرعية أو قانونية تمنعهما أو أحدهما من إنفاذ هذا العقد والالتزام بأحكامه، بحيث ينتج آثاره في مواجهتهما بمجرد توقيعهما عليه.
- ٢٠٠٥ في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يبطل أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند ويتبقى بقية بنود العقد صحيحة وناظفة وحجة على طرفيه .
- ٢٠٠٦ التقويم المعتمد في حساب المدد، ابتدائها وانتهائها، هو التقويم الهجري.
- ٢٠٠٧ جميع التسهيلات التي قد يسمح بها الطرف الأول مهما كان نوعها، وكل تأخير أو تساهل منه لمدة من الزمن-مهما طال- على مخالفة حكم من أحكام هذا العقد؛ لا تشكل حقاً للطرف الثاني، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلاً من الطرف الأول، بل له الحق بالمطالبة بحقه ومحاسبة الطرف الثاني متى ما رغب.
- ٢٠٠٨ لا يعد 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 يسري 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 كسح وتحوه ما لم يكن على جميع نسخ العقد وقد وقعاً عليه من قبلهما بعد الاطلاع على بنوده وفهمهما له الفهم التام النافي للجهالة شرعاً ونظاماً.

وعليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق...

عن الطرف الأول	عن الطرف الثاني
الاسم: أحمد بن سعود غوث	الاسم: محمد بن صالح بن لادن
الصفة: مدير شركة أول الملقا	الصفة: مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري
	
التوقيع:	التوقيع:
	
الختم:	الختم:

٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

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

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

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

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

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

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

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

٥.٣.٥ التلوث البيئي

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

٥.٣.٦ الالتزامات المعلنة

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

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

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

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

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

٥.٤ | تحليل التدفقات النقدية

٩٠٠ سنة	٨٠٠ سنة	٧٠٠ سنة	٦٠٠ سنة	٥٠٠ سنة	٤٠٠ سنة	٣٠٠ سنة	٢٠٠ سنة	١٠٠ سنة	الاجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٩,٩٢٢,٥٠٠	٩,٩٢٢,٥٠٠	٩,٩٢٢,٥٠٠	٩,٩٢٢,٥٠٠	٩,٩٢٢,٥٠٠	٩,٤٥٠,٠٠٠	٩,٤٥٠,٠٠٠	٩,٤٥٠,٠٠٠	٩,٤٥٠,٠٠٠	٨٧,٤١٢,٥٠٠	الإيرادات
٩,٩٢٢,٥٠٠	٩,٩٢٢,٥٠٠	٩,٩٢٢,٥٠٠	٩,٩٢٢,٥٠٠	٩,٩٢٢,٥٠٠	٩,٤٥٠,٠٠٠	٩,٤٥٠,٠٠٠	٩,٤٥٠,٠٠٠	٩,٤٥٠,٠٠٠	٨٧,٤١٢,٥٠٠	الدخل الصافي
١١,٠٢٥٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	القيمة الاستردادية
١٢,٠٧٢,٥٠٠	٩,٩٢٢,٥٠٠	٩,٩٢٢,٥٠٠	٩,٩٢٢,٥٠٠	٩,٩٢٢,٥٠٠	٩,٤٥٠,٠٠٠	٩,٤٥٠,٠٠٠	٩,٤٥٠,٠٠٠	٩,٤٥٠,٠٠٠	٨٧,٤١٢,٥٠٠	صافي التدفقات النقدية
٠,٤٠	٠,٤٥	٠,٥١	٠,٥٧	٠,٦٤	٠,٧١	٠,٨٠	٠,٨٩	١,٠٠	-	معدل الخصم
٤٨,٥٣٥,٦٥٧	٤,٤٨٨,٤٣٥	٥,٠٢٧,٤٤٧	٥,٦٣٠,٢٩٣	٦,٣٠٥,٩٢٨	٦,٧٢٦,٣٢٣	٧,٥٣٣,٤٨٢	٨,٤٣٧,٥٠٠	٩,٤٥٠,٠٠٠	١٢,٦٣٤,٦٦٦	صافي التدفقات الحالية

الاجمالي	KPI's
١٢,٦٣٤,٦٦٦	القيمة الحالية
١٢,٦٣٥,٠٠٠ 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