

تقرير تقييم مركز تجاري إداري (أهلا كورت)

بمدينة جدة - حي الأندلس

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحنُ لك سندٌ

We support you

مقدم إلى: شركة الخبير المالية

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٦
١٦	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٧
١٧	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٨	أساليب التقييم	٤.١
٢٠	التقييم	٤.٢
٢٧	القيمة النهائية للعقار	٤.٣
٢٧	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٤
٢٨	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٩	صور من المستندات	٥.١
٣٦	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٣٧	معايير التقييم	٥.٣
٣٩	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤
٤٠	دراسة سوق	٥.٥

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراسات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

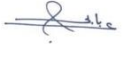
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة الخبير المالية	المستخدمين المستهدفين	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مركز تجاري إداري (أهلا كورت)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/sy89Y7DKnd24N13r8		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ 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 ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الاستخدام المقصود (الغرض من التقييم)	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تأمل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٥٠٦٠٥٠٣٠٣	نوع التقرير	سري تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		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 ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-
	القيود على أعمال التحليل	-
	القيود على أعمال المعاينة	-
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - صك الملكية - رخصة البناء - عقد إيجار العقار وملحقاته - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخبير ريت بموقع تداول السعودية.	
الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- هي الحقائق التي تتسق أو لا يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
الافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٧٢,٤٤٧,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط اثنان وسبعون مليوناً وأربعمائة وسبعة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	أمين المحمادي		١٢١٠٠٢٧٣٦	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٣٣٧٩	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢٠٠١٩٥٤	زميل
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	زميل
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة

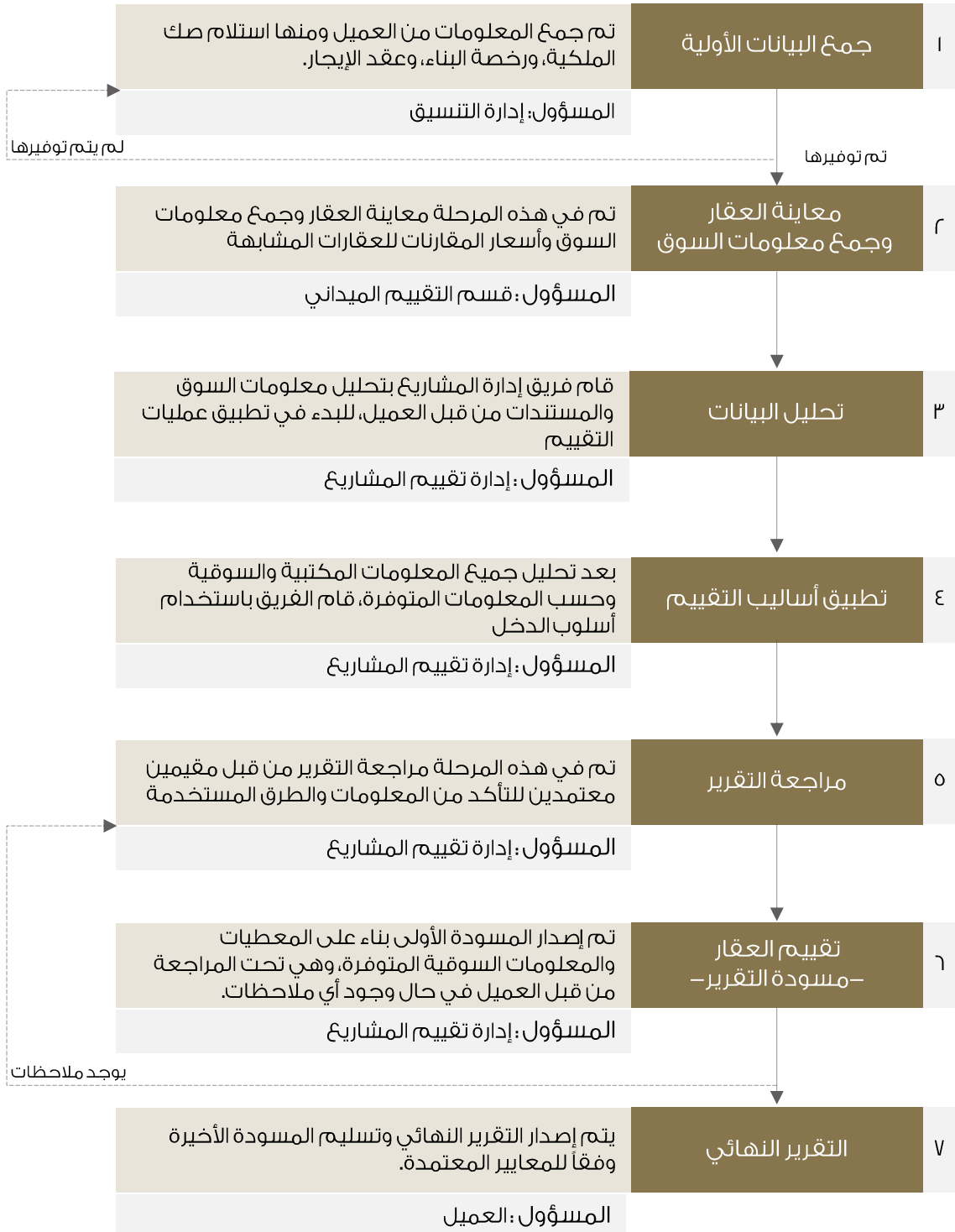
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٠) 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

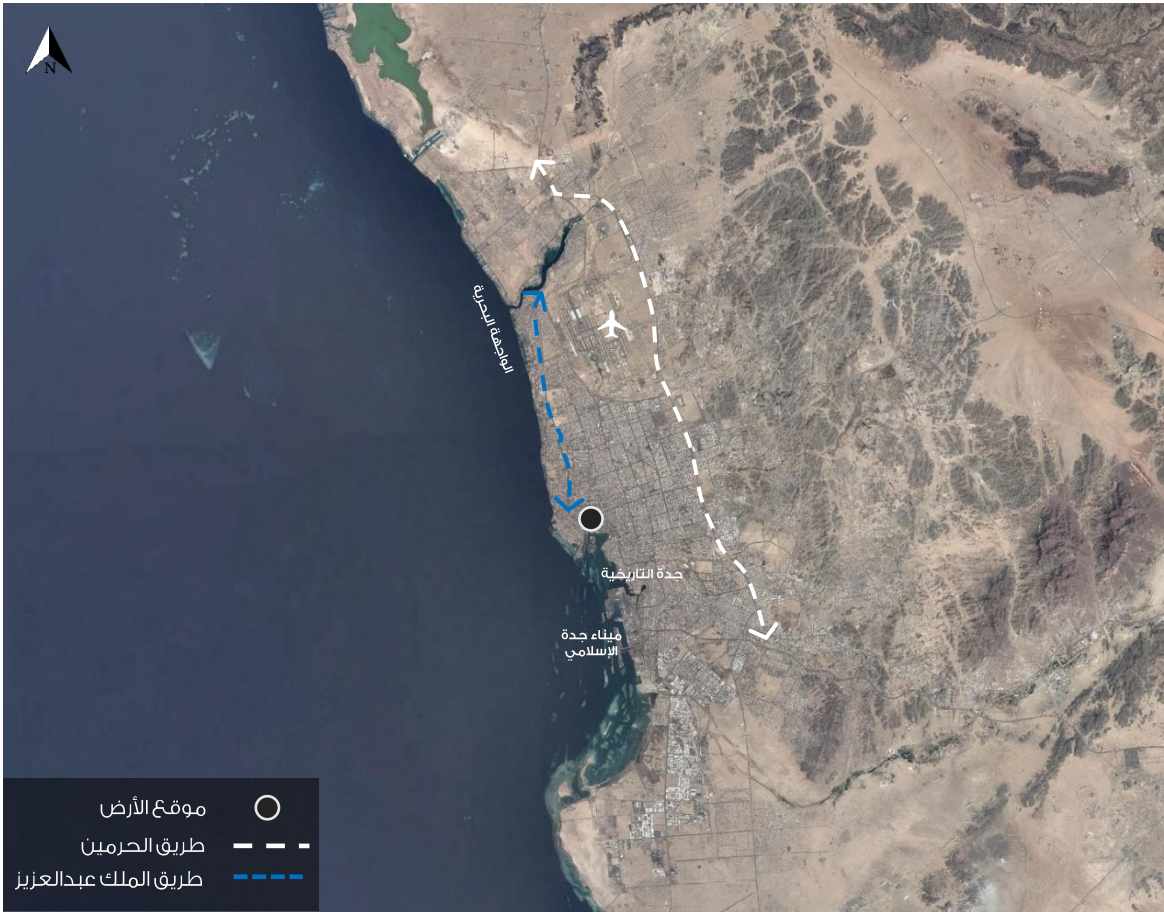
٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

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



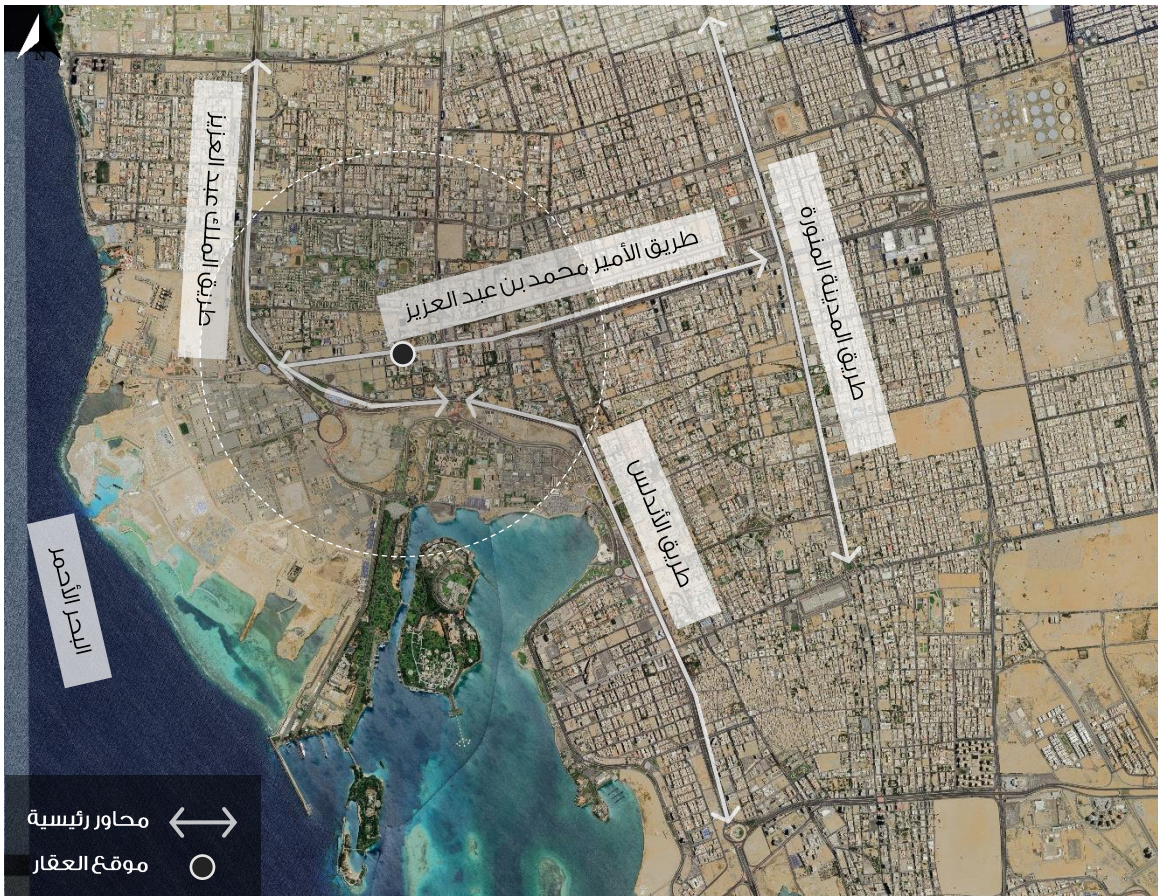
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

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



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

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

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	شركة الخير المالية	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٩٢٠٢١٠٢٧٠٠٦	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٨/١٧ هـ
رقم الرخصة	٤٢٧ / ٠٠٠٣٠٧	تاريخ الرخصة	١٤٢٧/٠٣/٢٧ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	الأندلس	الشارع	طريق الامير محمد بن عبد العزيز
رقم القطعة	١	رقم المخطط	٨٦٠/س/١
نوع العقار	مركز تجاري إداري	الملاحظات	العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢١.٥٤٧٥٥٦		٣٩.١٣٩٨٨٩
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/sy89Y7DKnd24N13r8		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٤٢,٣٤٢.٢٥	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣ -	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
١	٤٠	تجاري	طريق الامير محمد بن عبدالعزيز	٤٧ م	شمالي
٢	١٥	داخلي	شارع	٥١.٢٤ م	جنوبي
٣	١٥	داخلي	شارع	٨٥.٤٩ م	شرقي
-	-	-	جار	٨٦.٨ م	غربي

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

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

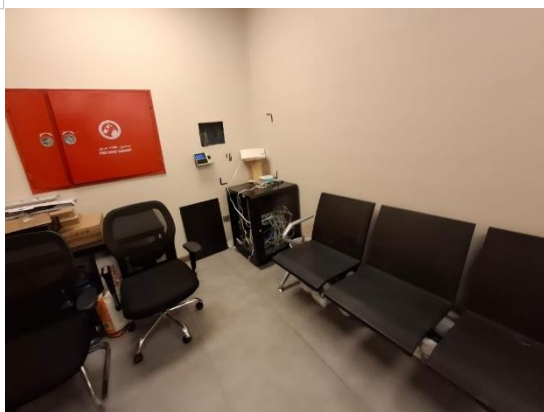
٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/١٨ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• تتميز منطقة العقار بإطلالتها على شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز . • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك عبدالعزيز وطريق الأمير سلطان.
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• مشروع داون تاون جدة هو مشروع إعادة تطوير الواجهة البحرية في وسط كورنيش مدينة جدة، بهدف تحويلها إلى منطقة حيوية ووجهة سياحية وسكنية وتجارية فريدة لتصبح جدة داون تاون الجديدة. على مساحة ٥ ملايين متر مربع تتسع لأكثر من ٥٨ ألف شخص. يبدأ تنفيذ المشروع في ٢٠١٩م وسيتمته 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 ماقد يؤثر على العرض والطلب

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

"يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائمًا في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم، وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحًا هامًا في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق. (ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى. ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فورًا. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخدامًا مجديًا. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.	أسلوب التكلفة
"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	☐ طريقة المعاملات 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 المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٥" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة تُخصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة، ما ينتج عنه تقدير قيمة حالية للأصل يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض حالات الأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. نظراً للتغيرات المتوقعة في دخل العقار محل التقييم، وعدم تحقيقه لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقار باستخدام أسلوب الدخل.

وقد تم تحديد فترة التنبؤ الصريحة بناءً على الأسس والمعايير التالية:

- **التوقعات المالية المستقبلية للعقار:** بما يتضمن الإيرادات المتوقعة ومعدلات النمو المستقبلية، مع الالتزام باستخدام معطيات واقعية ومبنية على تحليل السوق.
- **الاعتبار الخاص بمراحل النضج العقاري:** حيث تم تقييم الفترة اللازمة لتحقيق الاستقرار في الإيرادات، وفقاً لديناميكيات السوق والظروف التشغيلية الخاصة بالعقار.
- **تحليل شامل للمخاطر المرتبطة بالعقار:** بما يشمل مخاطر السوق، مخاطر التشغيل، والافتراضات المتعلقة بمعدلات الإشغال والإيرادات.
- **المؤشرات السوقية والاقتصادية:** التي تشمل ظروف الطلب والعرض في القطاع، والتوجهات الاقتصادية المؤثرة على السوق.

وقد تم تنفيذ التحليل باستخدام نهج مستقبلي يعكس التدفقات النقدية المستقبلية للعقار، مع مراعاة خصم هذه التدفقات بناءً على معدل الخصم المناسب الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار وظروف السوق العامة. هذا النهج يوفر تمثيلاً دقيقاً للقيمة السوقية الحالية للعقار وفقاً لأفضل الممارسات الدولية.

٤.٢.١.١ بيانات العقد:

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

الدفعات الإيجارية					
عدد الدفعات	القيمة الإيجارية (ريال)	التاريخ	عدد الدفعات	القيمة الإيجارية (ريال)	التاريخ
١	١,٥٠٠,٠٠٠	١٤٤٠/١/١ هـ	٩	٧,٣٥٠,٠٠٠	١٤٤٨/١/١ هـ
٢	٧,٠٠٠,٠٠٠	١٤٤١/١/١ هـ	١٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	١٤٤٩/١/١ هـ
٣	٥,٠٤٠,٠٠٠	١٤٤٢/١/١ هـ	١١	٧,٧١٧,٥٠٠	١٤٥٠/١/١ هـ
٤	٥,٠٤٠,٠٠٠	١٤٤٣/١/١ هـ	١٢	٧,٧١٧,٥٠٠	١٤٥١/١/١ هـ
٥	٥,٠٤٠,٠٠٠	١٤٤٤/١/١ هـ	١٣	٧,٧١٧,٥٠٠	١٤٥٢/١/١ هـ
٦	٥,٣٩٠,٠٠٠	١٤٤٥/١/١ هـ	١٤	٧,٧١٧,٥٠٠	١٤٥٣/١/١ هـ
٧	٧,٣٥٠,٠٠٠	١٤٤٦/١/١ هـ	١٥	٤,٢١٧,٥٠٠	١٤٥٤/١/١ هـ
٨	٧,٣٥٠,٠٠٠	١٤٤٧/١/١ هـ			

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

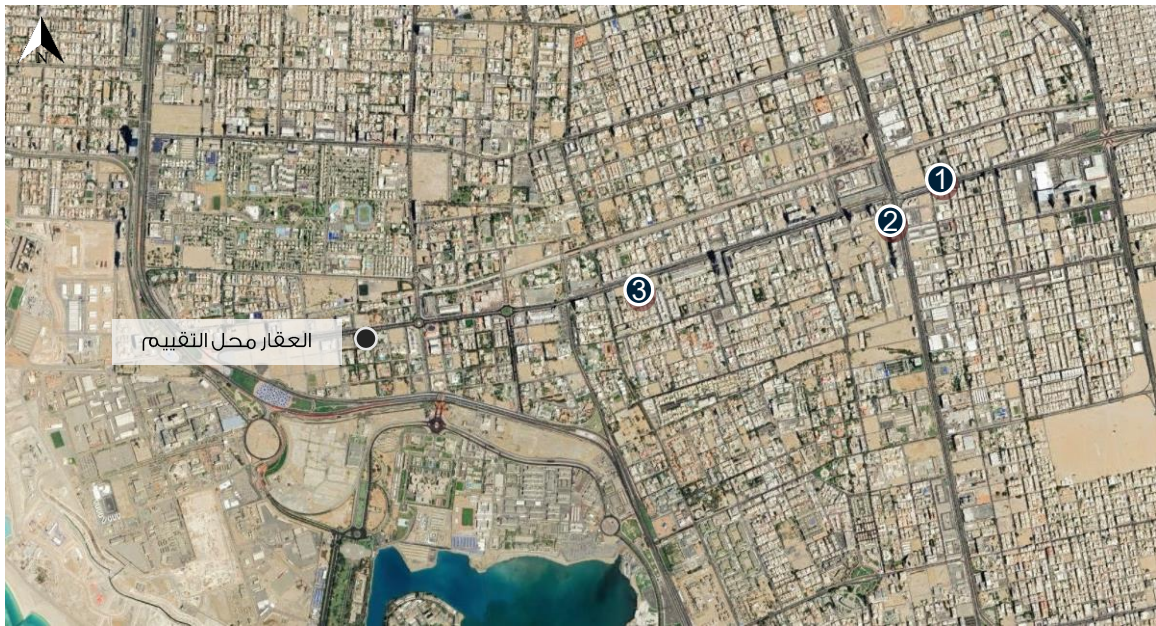
٤.٢.١.١ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- المكاتب
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقي المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي لجميع مكونات العقار.

٤.٢.١.٢ الإيجار السوقي (المكاتب)

قائمة العقارات المقارنة				
العقار	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٢٥١٠١	١٨٣.٤٣ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٢٥١٠٠	٩٥٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٢٥٢٠٦	٨٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الضبط النسبي – لمقارنات المكاتب

المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث	المعايير	العقار محل التقييم
			البيان	البيان
٢٠٢٥/٦/٣٠	٢٠٢٥/٦/٣٠	٢٠٢٥/٦/٣٠	–	تاريخ العملية
١,١٨٣ رس / رس	٩٥٠ رس / رس	٨٠ رس / رس	–	قيمة المتر التأجير
عرض	عرض	عرض	–	نوع العملية
متشابهة	متشابهة	متشابهة	–	ظروف السوق
٢٩,٥٨٥٧٩٨٨٢–	٢٣,٧٥–	٢–	–	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
١,١٥٤ رس / رس	٩٢٦ رس / رس	٧٨٠ رس / رس	–	قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	سهل جداً	سهل جداً	–	سهولة الوصول
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	–	الموقع
مكتب في مركز تجاري	مكتب في عمارة إدارية	مكتب في عمارة إدارية	–	نوع العقار
١٧ سنة	١٥ سنة	٢٠ سنة	–	عمر العقار
جيد جداً	جيد جداً	جيد جداً	–	مستوى التشطيب
حيوية جداً	حيوية جداً	حيوية جداً	–	حيوية المنطقة
٧٥ رس / رس	١٢٠ رس / رس	١٢٩ رس / رس	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٢٢٩ رس / رس	١,٠٤٧ رس / رس	٩٠٩ رس / رس	–	قيمة المتر بعد التسوية
٣٠%	٥٠%	٢٠%	–	نسب الترخيص
–	–	–	–	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 تسوية بخصم قيمة ٢.٥%.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (رس)	١٥٠
قيمة المتر التأجير (ريال / رس)	١,٠٧٠
إجمالي القيمة التأجيرية للمكاتب (ريال)	١٦٠,٥٠٠

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)

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:

قائمة العقارات المقارنة				
العقار	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	صفقة	٢٠٢٥	٢٣٠٠ م ^٢	٢,٦٢٣ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٥	٢٥٤ م ^٢	٢,٦٣٠ 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 %		
٢٠٢٥/٦/٣٠		٢٠٢٥/٦/٣٠		–	تاريخ العملية
٢,٦٣٠ رس / ٢م		٢,٦٢٣ رس / ٢م		–	قيمة المتر التأجيري
صفقة	%٠.٠	صفقة	%٠.٠	–	نوع العملية
متشابهة	%٠.٠	متشابهة	%٠.٠	–	ظروف السوق
معرض	%٠.٠	معرض	%٠.٠	معرض	استخدام العقار
.		.			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢,٦٣٠ رس / ٢م		٢,٦٢٣ رس / ٢م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	%٥.٠	سهل	%٥.٠	سهل جداً	سهولة الوصول
جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	%٠.٠	جيد جداً	الموقع
متوفر	%٠.٠	متوفر	%٠.٠	متوفر	وجود مواقف سيارات
حيوية	%٠.٠	حيوية	%٠.٠	حيوية	حيوية منطقة العقار
٨ سنوات	%٤.٥–	٨ سنوات	%٤.٥–	١٧ سنة	عمر العقار
ممتاز	%٠.٠	ممتاز	%٠.٠	ممتاز	مستوى التشطيب
١٣ رس / ٢م	%٠.٥	١٣ رس / ٢م	%٠.٥	–	قيمة التسوية / نسبة الضبط
٢,٦٤٣ رس / ٢م		٢,٦٣٦ رس / ٢م		–	قيمة المتر بعد التسوية
%٦٠		%٤٠		–	نسب الترجيح
٢,٦٤٠ رس				–	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم.

نظراً لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٢.٥%.

٢,٦٨٠.٣	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (٢م)
٢,٦٤٠	قيمة المتر التأجيري (ريال / ٢م)
٦,٨٨٥,٩١٢	إجمالي القيمة التأجيرية للمعارض (ريال)
١٦٠,٥٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية للمكاتب (ريال)
٧,٠٤٦,٤١٢	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)	–	٧,٠٤٦,٤١٢ ريال	
الشواغر	–	١٠ %	
الصيانة والتشغيل	–	١٠ %	
صافي الدخل (ريال)	٧,٣٥٠,٠٠٠ ريال	٥,٧٠٧,٥٩٣.٧٢ ريال – ١,٦٤٢,٤٠٦.٢٨ ريال	٢٢.٣ %
النتيجة	تم الاستناد في مدخلات التقييم إلى الدخل التعاقدى المقدم من قبل العميل للعقار محل التقييم، وذلك طوال فترة التدفقات النقدية وحتى نهاية مدة العقد.		

٤.٢.١.٣ افتراضات المشروع

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

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	٩ سنوات
معدل العائد	٨ %
معامل الخصم	١٠ %

٤.٢.١.٣.١ تحليل معدل العائد

تحليل معدل العائد					
اسم الصندوق	المدينة	الاستخدام	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	جدة	تجاري	١,٣٨٦,٦٤,٠٠٠ ريال	١٢٦,٧٢,٩٦٩.٠١ ريال	٩.١٤ %
عقار ٢	جدة	تجاري مكتبي	٢٧٩,٦٧٩,٠٠٠ ريال	٢٣,١٠٠,٠٠٠ ريال	٨.٢٦ %
عقار ٣	جدة	تجاري مكتبي	١١٢,٨٥٣,٠٠٠ ريال	٨,٤٦٣,٩٩٤ ريال	٧.٥٠ %
عقار ٤	جدة	تجاري	٤٨٨,٧٠٠,٠٠٠ ريال	٣٢,٨٤٥,٧٠٤ ريال	٦.٧٠ %

- تم تحديد معدل العائد بـ ٨ % بناءً على المتوسطات العامة لعوائد العقارات المشار إليها أعلاه، مع إجراء التعديلات المناسبة التي تتلاءم مع موقع وخصائص العقار محل التقييم.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية

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

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٥.٣٣%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٢.٠٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	٠.٨٠%	مخاطر السوق
تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار	١.٨٧%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٠.٠٠%	معامل الخصم

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٧٢,٤٤٧,٣٤٨ ريال
--	-----------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٧٢,٤٤٧,٠٠٠	رأي المقيم
ﷲ	العملة
فقط اثنان وسبعون مليوناً وأربعمئة وسبعة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
 تم التوصل الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الخامس

الملاحق

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

٥.١ صور من المستندات

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

وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بجدة

صك رهن وتملك عقار

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

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

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

شططة شمال غرب بطول ٤,٢٤ م

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

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

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

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

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

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

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

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

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

وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

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

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

٥.١ صور من المستندات

الملكـة العـربـية السـعودـية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة

بلدية : الشرقية
رخصة بناء : مجمع مطاعم
اسم مالك : صالح محمد
نوع قوبة : حفيظة نفوس رقم ٨٨٦٣٥
ملك ملكية : ٦٣٥٦ شارع

رقم مبنى : ٠٠٠٠ شارع الأمير محمد بن عبد العزيز (٢٠٣٣) حي الاندلس
رقم قطعة : ١ رقم المخطط التنظيمي ٨٦/٨٦ شارع المخطط
قد رعى للمالك ببناء عدد ٠٢ دور بموجب المخطط والارشادات والبيروقات
الاتجاه : محيط خارجي الارشاد

ضمان : ٠٠٠٤٧ ٠٠
شـرق : ٠٠٠٨١ ٢٥
جنـوب : ٠٠٠٤٧ ٠٠
غرب : ٠٠٠٨٩ ٨٠

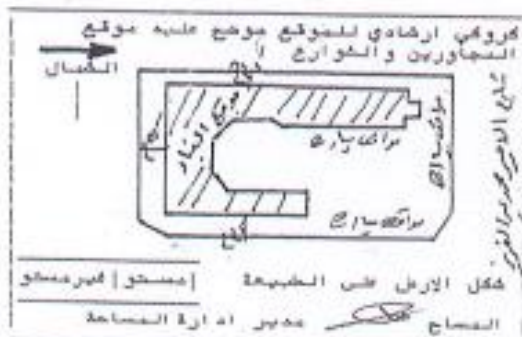
المحتويات : سكن
دور أرضي : ٠٠٠١٧٥٥ ٠٠
دور اول : ٠٠٠٠٩٤٤ ٠٠

لحده ثلاث شوارع تبدأ من شارع
٥ ٢٦ ٠٦ ١٣٩٢ مصدر ملكه المكرمة
١٤٢٦ ٠٤ ٠٧

الخارجي : ٠٠٠٠ ٠٠ ٠٠
الرقم : ٠٠٠٣٠٧ ٤٢٧

مساحة الدور : ٠٠٠١٧٧٤ ٣٠
مساحة الدور : ٠٠٠٠٩٤٤ ٠٠

مواقف سيارات : ٠٠٠٠٠٠٠ ٠٠
وحدات أخرى : ٠٠٠٠٠٠٠ ٠٠



اجمالي طول الاسوار (م - ط) ٠٠٠١٢ ٨٠
تسمية الدور الارضي : ٠٦٠
رقم رخصة المعماري :
الاسم :
رقم رخصة الإنشاء :
الاسم :
رقم رخصة التصميم : ١٠١٣٣
الاسم : ربيع عبد الله مجلد
اجريت دراسة التربة لمعرفة
المكتب التصميم :
الاسم : رقم الايصال : ٧٦٢٤٢٥
الاسم : رقم الايصال : ١٤٢٧ ٠٣ ٢٧
الاسم : رقم الايصال : ٠٠٠٠٣ ٠٠
الاسم : رقم الايصال : ٠٠٠٠٥ ٠٠
الاسم : رقم الايصال : ٠٠٠٠٠ ٠٠
مكان وجودها : مواظقة لجنة المشاريع رقم
١٤٢٧/٣/٢٠
سجل رقم ١٤٢٧/٣/٢٠

هذه الوحدات السكنية :
خارج المخططات والمواظقة عليها على ان يلتزم المالك بتنفيذ كامل انظمة البلدية
وان يرجع اليها عند ضرورة اي تعديل فيها كان وعليه اعطى التراخيص :
مهندس الرخصة :
مدير ادارة التراخيص :
رئيس البلدية :
١٤٢٧/٣/٢٠



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 ١٩/٠١/١٤٣٨ هـ مسددة مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص ب ٣٤١٥٣، الرمز البريدي: ١١٢٣٣٠، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخبير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول قيد الإنشاء)، وتمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود شوث، بصفته مدير شركة أول الملقا العقارية.

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

التمهيد:

لما كان الطرف الأول قد عُيِّن حافطاً للعقار المسمى "أهلا كورت" لصالح صندوق "الخبير ريت"، وهذا العقار واقع في مدينة جدة، حي الأندلس، كونه أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت"، ويرغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال التسويق والاستثمار العقاري، وأبدت رغبته في استئجار المركز كاملاً، فقد التقت إرادة الطرفين بإيجاب وقبول سريع 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 حافطاً للعقار الموصوف في "المادة الثالثة" للطرف الثاني القابل لذلك بصفته المستأجر، وذلك من أجل استغلاله والانتفاع به وإعادة تأجيره للغير: بما لا يتعارض مع واجباته الشرعية وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.



٥.١ صور من المستندات

المادة الثالثة: العين المؤجرة:

- ٣-١ يقر الطرف الأول بأنه حافظ للعقار المسعى "أهلا كورت" لصالح صندوق "الخبير ريت" تطبيقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.
- ٣-٢ يقع العقار في مدينة جدة، حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، ومقام على قطعة الأرض رقم ١ من المخطط ٨٦٠/س/١ الكائن في مدينة جدة، بمساحة إجمالية قدرها: (٤,٣٤٢,٢٥) م^٢ أربعة آلاف وثلاثمائة والثمان وأربعون متراً وخمسة وعشرون سنتيمتراً فقط، وذلك وفقاً للحدود والأطوال التالية:
- شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، عرض ٤٠ م، بطول ٤٧ م.
 - جنوباً: شارع عرض ١٥ م يبدأ من الغرب للشرق بطول ٤٧ م، ثم شططة شمال شرق بطول ٤,٢٤ م.
 - شرقاً: شارع عرض ١٥ م يبدأ من الجنوب للشمال بطول ٨١,٢٥ م، ثم شططة شمال غرب بطول ٤,٢٤ م.
 - غرباً: القطعة رقم (٢) بطول (٨٦,٨٠) م.

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

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

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

المادة الخامسة: مدة العقد:

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



٥.١ | صور من المستندات

- ٥-٢ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد لمدة إضافية، يقدم إشعارًا خطيًا بنيتة في التجديد قبل سنة -على الأقل- من انتهاء مدة العقد؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ستة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد؛ وفي حال عدم رد الطرف الأول يعتبر رفضاً لتجديد العقد.
- ٥-٣ للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه -في حال رغبته في زيادة الأجرة- إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة -إذا أبدى رغبة في التجديد خلال المدة المذكورة- في البند أعلاه. ويجب على الطرف الثاني إيداء الموافقة على الزيادة أو الرفض خلال شهر من الإشعار.

المادة السادسة | الأجرة:

- ٦-١ اتفق الطرفان على أن تكون أجرة العقار السنوية وفقاً للآتي:
- مبلغاً قدره (٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين ريال سنوياً في السنوات الخمس الأولى.
 - مبلغاً قدره (٧,٣٥٠,٠٠٠) سبعة ملايين وثلاثمائة وخمسون ألف ريال سنوياً في السنوات الخمس الثانية.
 - مبلغاً قدره (٧,٧١٧,٥٠٠) سبعة ملايين وسبعمائة وسبعة عشر ألفاً وخمسمائة ريال سنوياً في السنوات الخمس الثالثة.
- ٦-٢ يدفع الطرف الثاني الأجرة المستحقة في قسطين مقدمين متساويين كل ستة أشهر 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 (٦-١) مبلغاً صافياً سائماً من أي خصم؛ فلا يخصم منه -على سبيل المثال لا الحصر- أي تكاليف، أو ضرائب، أو فواتير، أو رسوم، أو أتعاب، أو مستحقات لأي طرف كان.
- ٦-٤ يضاف إلى مبلغ كل قسط أي ضرائب أو رسوم حكومية مفروضة أو قد تفرض في المستقبل، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار، ويلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.
- ٦-٥ يلتزم الطرف الثاني عند توقيع هذا العقد بتسليم الطرف الأول ثلاثين سندياً لأمر الطرف الأول مسحورة على الأستاذ: محمد بن صالح بن محمد بن لادن، وتعتبر هذه المستندات ضماناً لمداد أقساط الأجرة؛ بحيث يمثل كل سند قسطاً نصف سنوي، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذا القسط.
- ٦-٦ يشترط في المستندات المشار إليها في المادة (٥-٦) أن تكون مستوفية تركان السند وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي.
- ٦-٧ في حال عدم وفاء الطرف الثاني بأي قسط مستحق خلال ثلاثين يوماً من حلوله؛ فيجوز للطرف الأول حينئذ تنفيذ السند لأمر الخاص بذلك القسط -دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار- وتقديمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء مبلغ القسط، ولا يقبل أي اعتراض على ذلك من الطرف الثاني في الحال أو المستقبل.



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

المادة الحادية والعشرون | نسخ العقد

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

وعليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق...

عن الطرف الثاني

الاسم: محمد بن صالح بن لادن

الصفة: مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري

التوقيع:

الختم:



عن الطرف الأول

الاسم: أحمد بن سعود غوث

الصفة: مدير شركة أول الملقا

التوقيع:

الختم:



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

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

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

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

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

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

١٤

٢١

صفحة 4 من 6

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 تمت 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 إسناد 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 ٢٠٢٥**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عمومًا إلى فئتين:

- هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.
- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالبًا ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.
- يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لن 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.
- تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسملة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرية الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.٥ التلوث البيئي

لن 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 فسيتم إبلاغ العميل.

٥.٣.٦ الالتزامات المعلقة

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 والمسئولية 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 | معايير التقييم

٥.٣.١٢ بيان الامتثال للمعايير

- تُقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضمان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المُقيّمة. كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها إلى جانب معايير التقييم الدولية، لضمان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.

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.

٥.٣.٩ طبيعة عمل المُقيّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديدًا الفقرة (١-٢٠-ط) المتعلقة بطبيعة عمل المُقيّم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه، والتي تنص على يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة (انظر المعيار ١٠٢ - أسس القيمة، الفقرات ١-٥٠) - (٤-٥٠) الناتجة عن القيود". ويُشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٥.٣.١٠ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ - البيانات والمدخلات - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والذي نص على أنه: 'ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة، فقد تم النظر في مدى إمكانية تأثير هذه العوامل على العقار محل التقييم و/أو رصد وتحليل أي مؤثرات أو آثار ملموسة قد تنتج عنها. وبناءً على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار - إن وجدت - في قسم 'بيانات العقار ومعلومات الملكية'."

٥.٣.١١ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بفريق عمل من الأخصائيين الداخليين يتمتعون بالمهارات الفنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لتنفيذ عمليات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم 'فريق التقييم'، وذلك امتثالاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٠ إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

٥.٤ | تحليل التدفقات النقدية

٩٠ سنة	٨٠ سنة	٧٠ سنة	٦٠ سنة	٥٠ سنة	٤٠ سنة	٣٠ سنة	٢٠ سنة	١٠ سنة	الاجمالي	تحليل التدفقات النقدية
٤,٢٦٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٦٨,٩٥٠,٨٧٥	إجمالي دخل العقار
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	الشواغل - %٠
٤,٢٦٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٦٨,٩٥٠,٨٧٥	الدخل الفعلي
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	الصيانة والتشغيل - %٠
٤,٢٦٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٦٨,٩٥٠,٨٧٥	صافي الدخل التشغيلي
٥٢,٧٨,٧٥٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	—	القيمة الاستدادية
٥٦,٩٣٦,٢٥٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٧٧,٥٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٦٨,٩٥٠,٨٧٥	صافي التدفقات النقدية
٠.٤٧	٠.٥١	٠.٥٦	٠.٦٢	٠.٦٨	٠.٧٥	٠.٨٣	٠.٩١	١.٠٠	—	معدل الخصم
٢٦,٥٦٨,٨٨٨	٣,٩٦٢,٩٨٨	٤,٣٥٦,٣٢٨	٤,٧٩٩,٩٦٠	٥,٢٧٧,٥٦٦	٥,٥٢٢,٦٦٤	٦,٠٧٤,٣٨٠	٦,٦٨٦,٨٨٨	٧,٣٥٠,٠٠٠	٧٢,٤٤٧,٣٤٨	صافي التدفقات الحالية

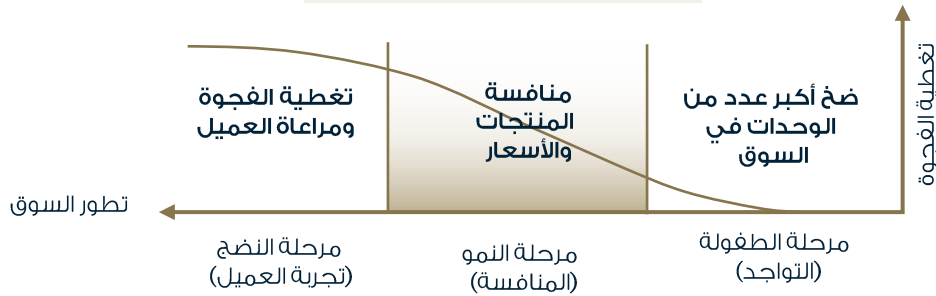
KPI's	الاجمالي
القيمة الحالية	٧٢,٤٤٧,٣٤٨
إجمالي قيمة العقار	٧٢,٤٤٧,٣٤٨ ريال

٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

- شهد قطاع تطوير العقارات في المملكة نمواً ملحوظاً، إذ يُعد القطاع العقاري أحد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلي الإجمالي.
- تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي ينعكس إيجاباً على سوق العقارات.

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

- نمو عدد السكان
- المبادرات الحكومية وتأثيرها على زيادة الطلب
- أسعار الفائدة وتأثيرها على التمويل العقاري
- المبادرات الحكومية للمقر الرئيسي الإقليمي في المملكة
- الانتعاش في قطاعي الأغذية والمشروبات والترفيه
- نمو مبيعات التجزئة والإنفاق الاستهلاكي
- الطلب على المستودعات وحجم العرض في السوق
- زيادة النشاط في قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية

سكني



مكتبي



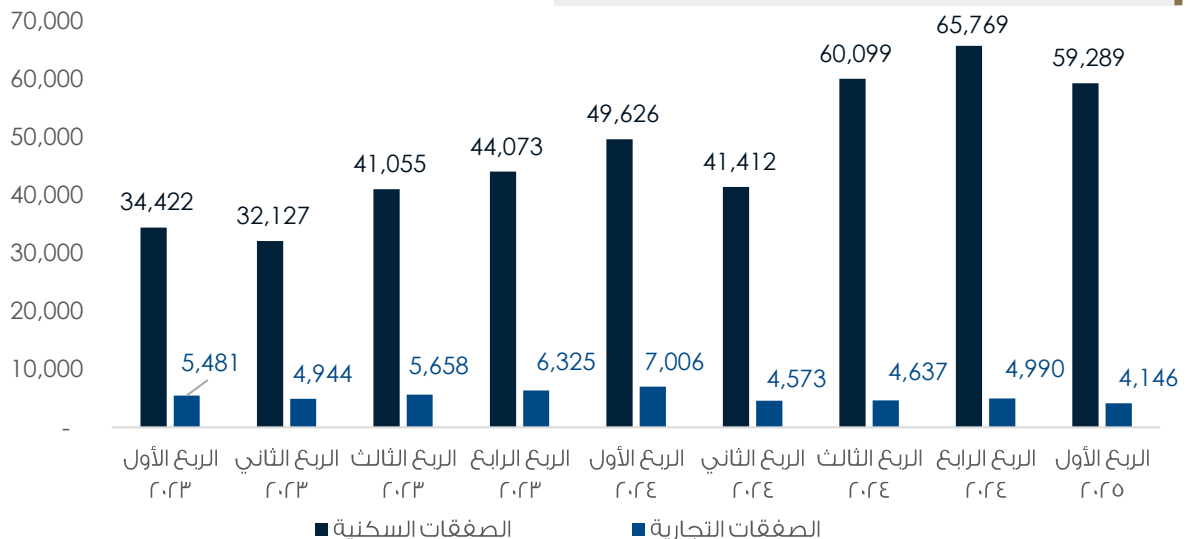
تجاري



صناعي



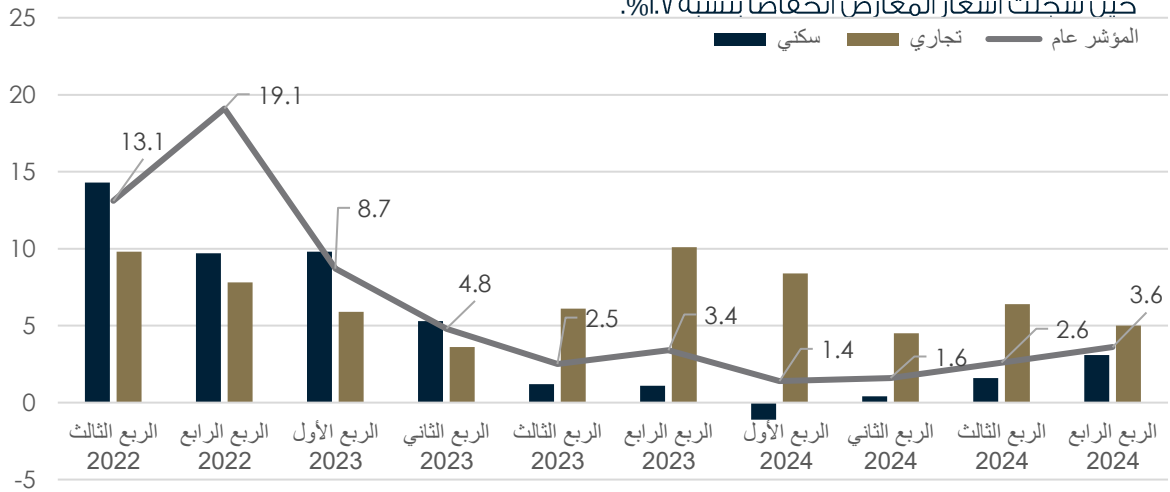
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



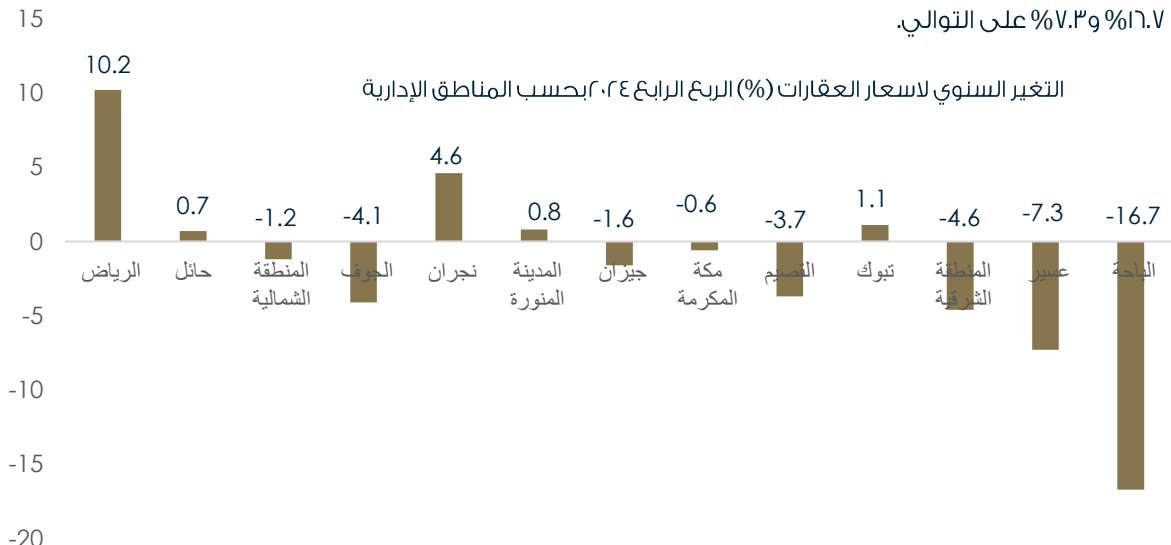
٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

- تشير بيانات القطاع العقاري إلى تسجيل ارتفاع في أسعار العقارات خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ مقارنة بالربع نفسه من عام ٢٠٢٣. فقد شهد القطاع السكني ارتفاعاً بنسبة ٣.١%، وبشكل هذا القطاع وزناً نسبته ٧٢.٦% ضمن مؤشر الأسعار، مدفوعاً بزيادة قدرها ٢.٥% في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥.٧% من وزن القطاع وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥.٠% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥.٢%. كما شهدت أسعار المباني ارتفاعاً بنسبة ٥.١%، في حين سجلت أسعار المعارض انخفاضاً بنسبة ١.٧%.



- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%. في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦% على التوالي، مع أوزان نسبية تبلغ ١٦.١% و ٢٤.١% على التوالي وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبتي الارتفاع ٤.٦% و ١.١% على التوالي. أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٦.٧% و ٧.٣% على التوالي.



٥.٥ القطاع التجاري

القطاع التجاري (جدة - الربع الأول من عام ٢٠٢٥)

- شهدت جدة توسعاً في المعروض من مطاعم ومقاهي (F&B) ضمن مشاريع التجزئة الترفيهية، حيث تم إنجاز ٧٥,٠٠٠ متر مربع في ١٤ مشروعاً جديداً وبحلول عام ٢٠٢٧، من المتوقع أن يرتفع المعروض في هذا النوع من التجزئة إلى ٣٨٠,٦٠٠ متر مربع، مع تطوير مشاريع جديدة مثل "صن ست أفينيو"، و"واجهة جدة البحرية كوف"، و"بورتا جدة".

نظرة عامة على السوق في جدة

- المعروض الحالي: ٢١٧,٧٠٠ متر مربع
- المعروض القادم: ١٦٢,٩٠٠ متر مربع
- إجمالي المعروض المتوقع بحلول عام ٢٠٢٧: ٣٨٠,٦٠٠ متر مربع
- عدد المشاريع قيد التطوير حالياً: ١٤ مشروعاً
- عدد المشاريع المستقبلية: ٣ مشاريع
- إجمالي عدد مشاريع التطوير (الحالية والمستقبلية): ١٧ مشروعاً
- متوسط نسبة الإشغال: ٧٠% متوسط سعر الإيجار: ٢,٣٠٠ ريال سعودي

أبرز المشاريع التجارية في جدة

- أتيليه لا في
 - نسبة الإشغال: ٧١%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٢٣,٠٠٠ متر مربع
- سيتي يارد
 - نسبة الإشغال: ٨٥%
 - المساحة القابلة للتأجير: ١٠,٩٠٠ متر مربع
- جدة ووك كاسكيد
 - نسبة الإشغال: ١٠٠%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٨,٤٠٠ متر مربع
- الو ويست
 - نسبة الإشغال: ٥٠%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٨,١٠٠ متر مربع
- سيفواي سكوير
 - نسبة الإشغال: ٨٨%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٦,٥٠٠ متر مربع
- كيو بارك
 - نسبة الإشغال: ٧١%
 - المساحة القابلة للتأجير: ١,٩٠٠ متر مربع
- نادي اليخوت والمرسى بجدة
 - نسبة الإشغال: ٧٧%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٢١,٩٠٠ متر مربع
- بوليفارد
 - نسبة الإشغال: ٨٩%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٨,٠٠٠ متر مربع
- بوابة جدة: كريستنت بلازا
 - نسبة الإشغال: ٧١%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٤,٠٠٠ متر مربع
- مجمع فيفا
 - نسبة الإشغال: ٧١%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٢٢,٠٠٠ متر مربع
- تاون سكوير
 - نسبة الإشغال: ٨٨%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٢٧,٩٠٠ متر مربع
- يو زون
 - نسبة الإشغال: ٣١%
 - المساحة القابلة للتأجير: ١,٦٤٠ متر مربع
- لا باز
 - نسبة الإشغال: ٣٠%
 - المساحة القابلة للتأجير: ١٣,٥٠٠ متر مربع
- يو ووك جدة
 - نسبة الإشغال: ٧٩%
 - المساحة القابلة للتأجير: ٦,٠٠٠ متر مربع
- صن ست أفينيو (قريباً)
 - المساحة القابلة للتأجير: ٦,٧٨٠ متر مربع
- واجهة جدة كوف البحرية (قريباً)
 - المساحة القابلة للتأجير: ٧,٠٠٠ متر مربع
- بورتا جدة (قريباً)
 - المساحة القابلة للتأجير: ٨,١٠٠ متر مربع

٥.٥ القطاع المكتبي

فئات المباني المكتبية

الفئة (أ)

- تشمل أحدث وأفضل المباني في السوق، وتجذب أرقى المستأجرين الذين يدفعون أعلى الأسعار.
- ناطحات سحاب تقع في منطقة الأعمال المركزية، في موقع معروف، بتصميم مميز.
- مكاتب معتقة بها جيداً ومزودة بالخدمات، مع مواقف سيارات واسعة ومساعد تلبية احتياجات المستأجرين.

الفئة (ب)

- مبانى قديمة قليلا لكنها م صانة جيدا ومؤجرة لمستأجرين من الطبقة المتوسطة والوسطى العليا.مع التجديد، يمكن ترقية المبانى إلى الفئة (أ).
- مبانى قديمة بعض الشيء، التأثير والتشطيبات ذات جودة جيدة.
- صيانة وأمن جيدان، أسعار الإيجار متوسطة أو أعلى من المتوسط.

الفئة (ج)

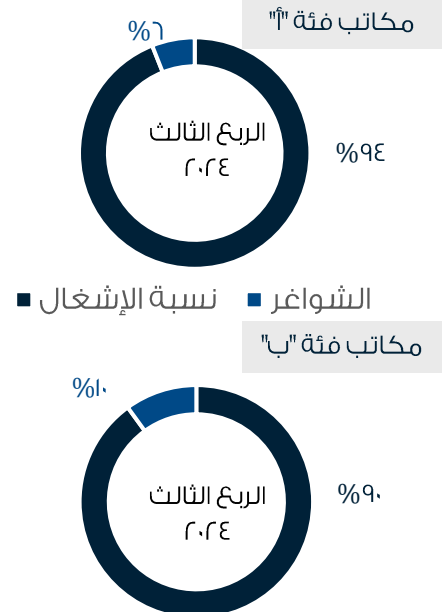
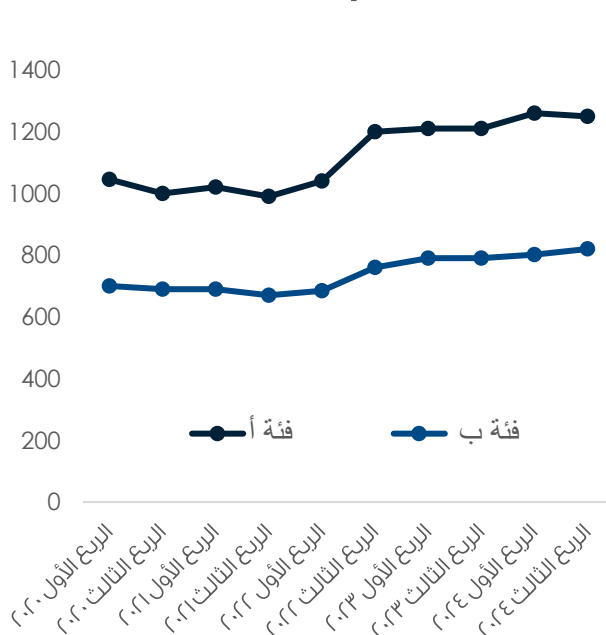
- تُصنف هذه المباني كأدنى فئة ضمن تصنيف مباني المكاتب وتحتاج إلى تجديدات شاملة.
- مباني قديمة ذات بنية تحتية محدودة.
- تصميم سيء ومرافق قديمة.
- منطقة ذات طلب منخفض، مما يؤدي إلى ارتفاع معدلات الشاغر.
- أسعار إيجار منخفضة مقارنة بمتوسط السوق.

نسبة إشغال المكاتب

ظل الطلب على المساحات المكتبية في جدة مستقرًا نسبيًا خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٤، مع بقاء الإجراءات ثابتة إلى حد كبير، مسجلة ارتفاعًا بنسبة ٢.٩% لتصل إلى ١,٢٣٥ ريال سعودي للمتر المربع سنويًا خلال السنة الماضية. وفي الوقت نفسه، ارتفعت إيجارات مكاتب الفئة ب بشكل طفيف لتصل إلى ٨١٠ ريال /م٢، ما يعكس زيادة بنسبة ٣.٨% خلال العام وعلى الرغم من الاستقرار النسبي في الطلب، انخفض معدل إشغال المساحات مكاتب الفئة أ في في جدة بنسبة ١% ليصل إلى ٩٤% خلال الربع الثالث وفي المقابل، شهدت معدلات إشغال المساحات من الدرجة الثانية زيادة بمقدار ٢%، وبالنظر إلى المستقبل، نتوقع ارتفاع الطلب على المكاتب تدريجيًا مع استمرار مبادرات رؤية ٢٠٣٠ المرتبطة بتعزيز قطاعي الترفيه والسياحة، مما سيدعم النشاط التجاري والاستثماري.

متوسط الإيجار / م٢ بمدينة جدة

متوسط الإيجار / م / بمدينة جدة



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