

# تقرير تقييم مركز تجاري إداري (مركز النخبة التجاري)

بمدينة جدة - حي الأندلس

١٥ يوليو ٢٠٢٦ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: الخبير المالية ( شركة أول الملقا العقارية )

## محتويات التقرير

| رقم الصفحة | العنوان                                                                            | م   |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ٣          | <b>الفصل الأول: الملخص التنفيذي</b>                                                | ١   |
| ٤          | حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية |     |
| ٦          | فريق التقييم                                                                       |     |
| ٦          | بيانات الشركة                                                                      |     |
| ٧          | <b>الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير</b>                                      | ٢   |
| ٩          | <b>الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم</b>                                      | ٣   |
| ١٠         | نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة                                             | ٣.١ |
| ١١         | وصف العقار على مستوى الأحياء                                                       | ٣.٢ |
| ١٢         | بيانات العقار ومعلومات الملكية                                                     | ٣.٣ |
| ١٣         | حدود وأطوال العقار                                                                 | ٣.٤ |
| ١٣         | طبيعة ومصدر المعلومات                                                              | ٣.٥ |
| ١٤         | صور العقار                                                                         | ٣.٦ |
| ١٧         | تحليل SWOT                                                                         | ٣.٧ |
| ١٨         | <b>الفصل الرابع: التقييم</b>                                                       | ٤   |
| ١٩         | أساليب التقييم                                                                     | ٤.١ |
| ٢١         | التقييم                                                                            | ٤.٢ |
| ٢٨         | القيمة النهائية للعقار                                                             | ٤.٣ |
| ٢٨         | صلاحية المراجعة والتوضيح                                                           | ٤.٤ |
| ٢٩         | <b>الفصل الخامس: الملاحق</b>                                                       | ٥   |
| ٣٠         | صور من المستندات                                                                   | ٥.١ |
| ٣٩         | الشروط والأحكام الخاصة                                                             | ٥.٢ |
| ٤٠         | معايير التقييم                                                                     | ٥.٣ |
| ٤٢         | تحليل التدفقات النقدية                                                             | ٥.٤ |
| ٤٣         | دراسة السوق                                                                        | ٥.٥ |
| ٤٧         | دراسة وتحليل المخاطر                                                               | ٥.٦ |

## الفصل الأول

# الملخص التنفيذي

## الملخص التنفيذي

### حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

|                        |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |                                                                                                                                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| هوية العميل            | الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)                          | الخبير المالية (شركة أول الملقا العقارية)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | المستخدمين المستهدفين               | -                                                                                                                                                                |
|                        | ضابط الاتصال المسئول                                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف) | -                                                                                                                                                                |
| الأصل محل التقييم      | الاسم                                                              | مركز تجاري إداري (مركز النخبة التجاري)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | نوع الملكية                         | تم افتراض أن الملكية مطلقة                                                                                                                                       |
|                        | رابط الموقع                                                        | <a href="https://maps.app.goo.gl/9ntXL5LduKZV5JUU6">https://maps.app.goo.gl/9ntXL5LduKZV5JUU6</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |                                                                                                                                                                  |
| معايير التقييم المتبعة | معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025 | يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقًا 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                | الغرض من التقييم                                                   | تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | تاريخ التقييم                       | ٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م                                                                                                                                                     |
|                        | تاريخ المعاينة                                                     | ٢٠٢٦/٠٥/٠٧ م                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة       | أسلوب الدخل / طريقة التدفقات النقدية المخصومة                                                                                                                    |
|                        | أساس القيمة                                                        | القيمة السوقية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | فرضية القيمة                        | الاستخدام الحالي                                                                                                                                                 |
|                        |                                                                    | تمثل 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. |
|                        | الرقم المرجعي                                                      | ٢٠٥٠١١١٠٥                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | نوع التقرير                         | سردي تفصيلي                                                                                                                                                      |
| التقرير                | تاريخ التقرير                                                      | ٢٠٢٦/٠٧/١٥ م                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | نسخة التقرير                        | النسخة النهائية                                                                                                                                                  |
|                        | استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع                               | تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة. |                                     |                                                                                                                                                                  |
|                        | تضارب المصالح والاستقلالية                                         | يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |                                                                                                                                                                  |

## الملخص التنفيذي

| حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| نطاق البحث والاستقصاء                                                              | القيود على أعمال البحث والاستفسار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | • تم الطلب من العميل تزويدنا بالمساحات التأجيرية للمعارض والمكاتب، ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم تقدير المساحة القابلة للتأجير بنسبة ٨٥% من المساحة الإجمالية للعقار حسب رخصة البناء.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
|                                                                                    | القيود على أعمال التحليل                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | –                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |
|                                                                                    | القيود على أعمال المعاينة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | –                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |
| طبيعة ومصدر المعلومات                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.</li> <li>تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> <li>صك الملكية</li> <li>رخصة البناء</li> <li>القرار المساحي</li> <li>عقد إيجار العقار وملحقاته</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> <li>افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
|                                                                                    | الافتراضات                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                           | تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ |
| الافتراضات والافتراضات الخاصة                                                      | التطبيقات في هذا التقرير                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
|                                                                                    | الافتراضات الخاصة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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 تُوضح 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.</li> <li>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.</li> </ul> | تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ |
|                                                                                    | التطبيقات في هذا التقرير                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |

## الملخص التنفيذي

| حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية |                                                                       |            |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| رقما                                                                               | ١٦٣,٨٠٤,٠٠٠                                                           | رأي القيمة |
| كتابة                                                                              | فقط مائة وثلاثة وستون مليوناً وثمانمائة وأربعة آلاف 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                                           | أساسي |
| المقيم المعتمد        |                                                         | م. المهندس عبداللطيف الحسامي |  | ١٢١٠٠٠٩٣٤                                           | أساسي |
|                       |                                                         |                              |                                                                                     | MRICS Registered Valuer<br>Membership No. : 6601494 |       |

## بيانات الشركة

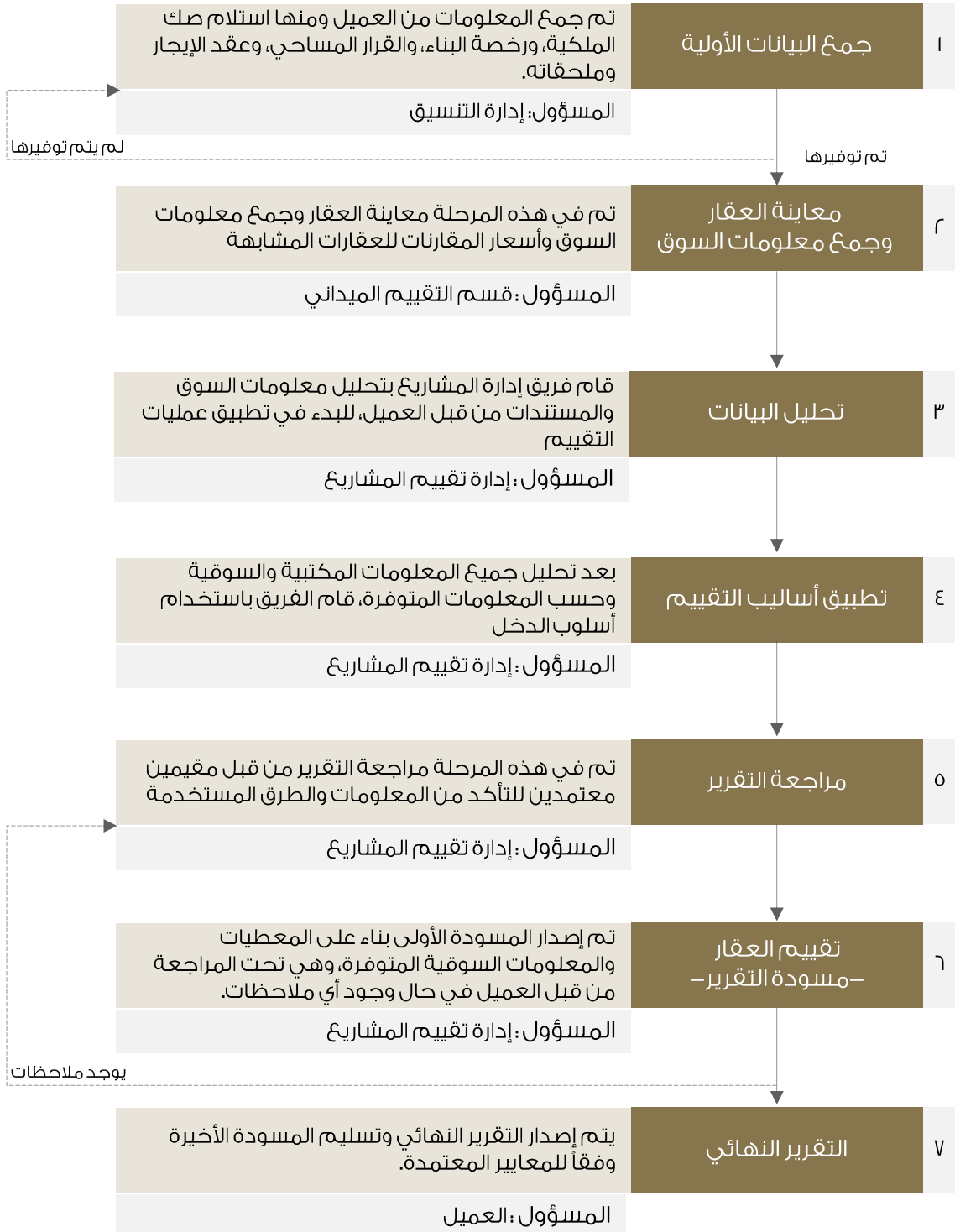
| شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة- |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 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

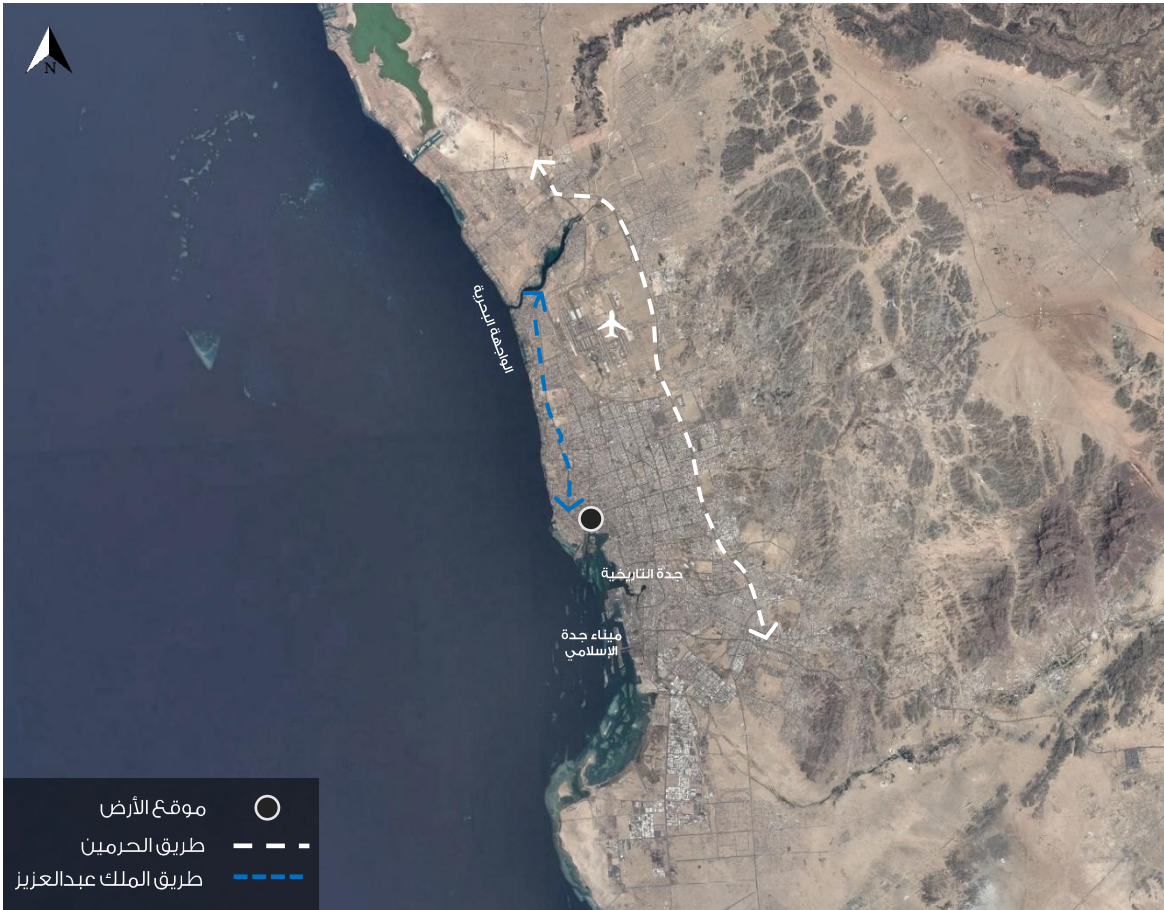
٣.٧ تحليل SWOT

### 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 الشمالية، والجنوبية، ونحو ٥٠ كم بين واجهتها البحرية. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية للحرمين الشريفين وذلك بوجود مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الحجاج، التي تسقبل ملايين الحجاج سنوياً.

#### نبذة عن مدينة جدة



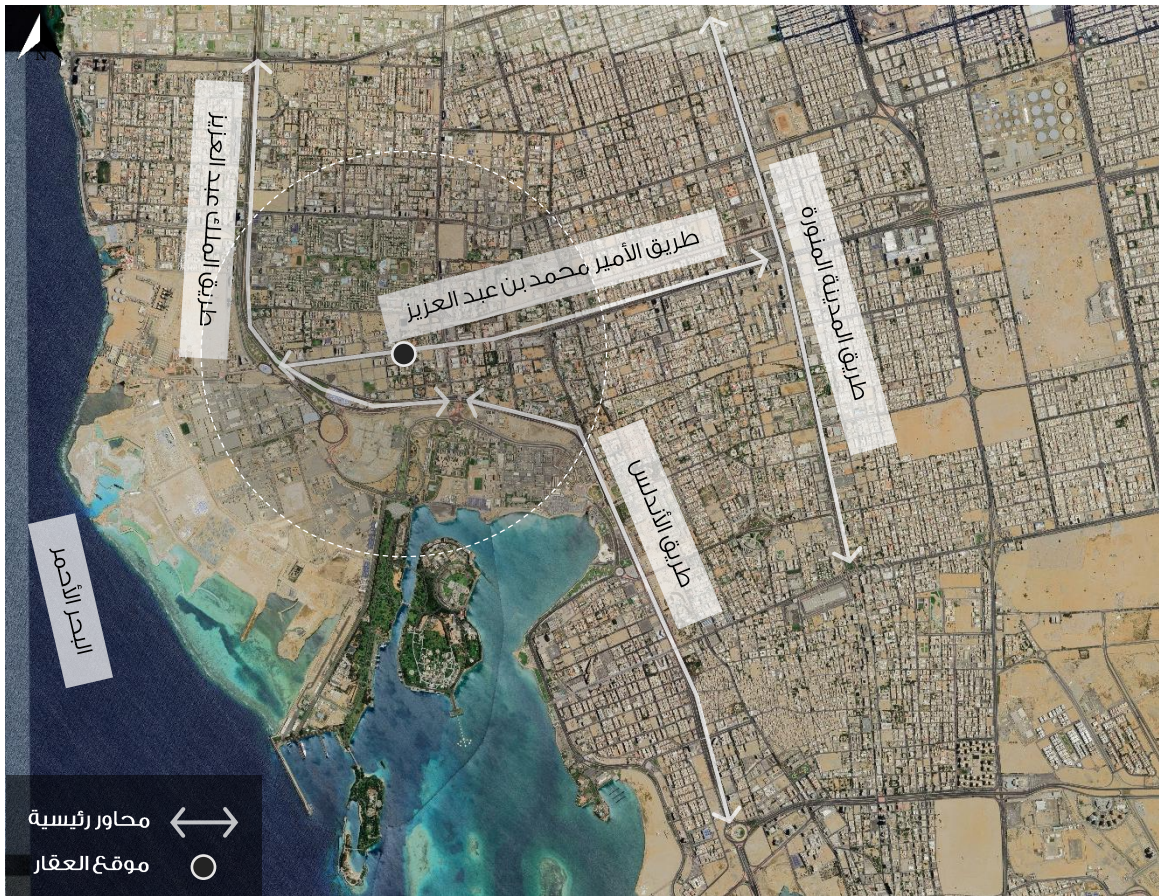
صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

#### ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

## ٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

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



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

### ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

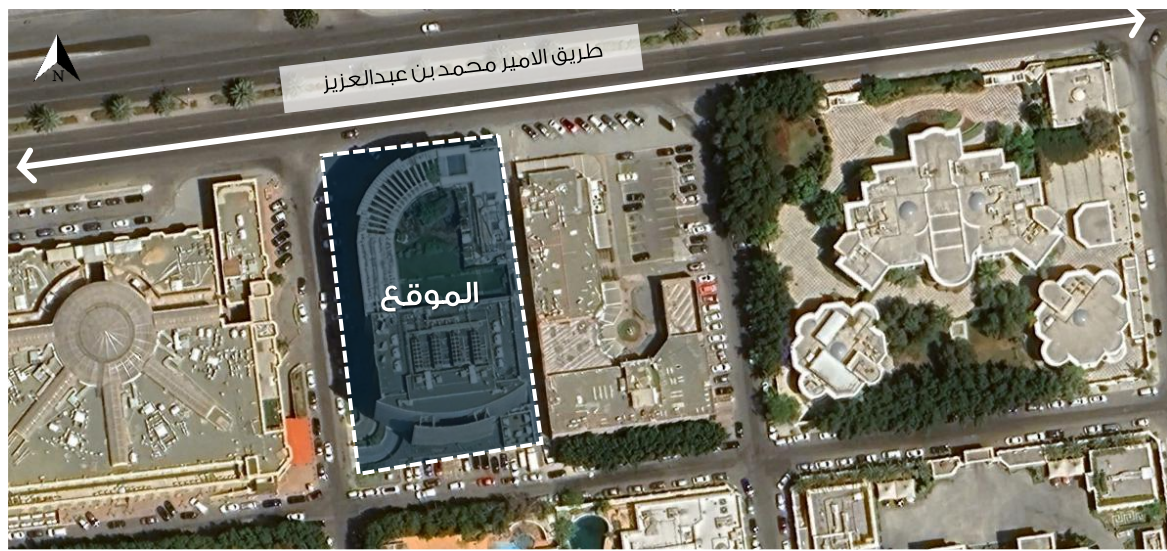
#### ٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

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

| معلومات الملكية ( حسب صك الملكية ) |                                             |              |                          |
|------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|--------------------------|
| اسم العميل                         | الخبير المالية ( شركة أول الملقا العقارية ) | اسم المالك   | شركة أول الملقا العقارية |
| رقم الصك                           | ٤٢٠٢٢١٠١٦٠٨                                 | تاريخ الصك   | ١٤٤٠/٠٨/١٧ هـ            |
| رقم الرخصة                         | ٣٥٢١٨                                       | تاريخ الرخصة | ١٤٣٠/١٠/١٨ هـ            |

| معلومات العقار    |                                                                                                   |            |                                                    |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------|
| المنطقة           | مكة المكرمة                                                                                       | المدينة    | جدة                                                |
| الحي              | الأندلس                                                                                           | الشارع     | طريق الامير محمد بن عبد العزيز                     |
| رقم القطعة        | ٢                                                                                                 | رقم المخطط | ٨٦٠/س/١٠                                           |
| نوع العقار        | مركز تجاري إداري                                                                                  | الملاحظات  | العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار |
| إحداثيات الموقع   | ٢١.٥٤٧٤٦٢ شمال ٣٩.١٣٩٤٧٣ شرق                                                                      |            |                                                    |
| الموقع Google Map | <a href="https://maps.app.goo.gl/9ntXL5LduKZV5JUUG">https://maps.app.goo.gl/9ntXL5LduKZV5JUUG</a> |            |                                                    |

| مواصفات العقار          |              |             |           |
|-------------------------|--------------|-------------|-----------|
| مساحة الأرض حسب الصك    | ٢٣٥ ٤,٣١٩.٧٥ | طبيعة الأرض | مستوية    |
| مساحة الأرض حسب الطبيعة | ٢٣٥ -        | شكل الأرض   | غير منتظم |
| الملاحظات               | -            |             |           |



صورة توضح حدود العقار

## ٣.٤ | حدود وأطوال العقار

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

| بيانات العقار ونظام البناء                      |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| ٢ م ١٥,٧٠٩                                      | مساحة المباني    |
| دور أرضي + دور أول + ٤ أدوار متكررة + ملحق علوي | عدد الأدوار      |
| ١٢ سنة                                          | عمر المبنى       |
| ١                                               | عدد المباني      |
| مركزي                                           | نوع التكييف      |
| جيد جدا                                         | التشطيب          |
| نظام إطفاء حرائق - مواقف سيارات                 | الخدمات المتوفرة |
| -                                               | مصاعد            |
| تجاري                                           | الاستخدام        |
| ٦٠ %                                            | نسبة البناء      |
| -                                               | معامل البناء     |
| -                                               | عدد الادوار      |
| -                                               | ملاحظات          |

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

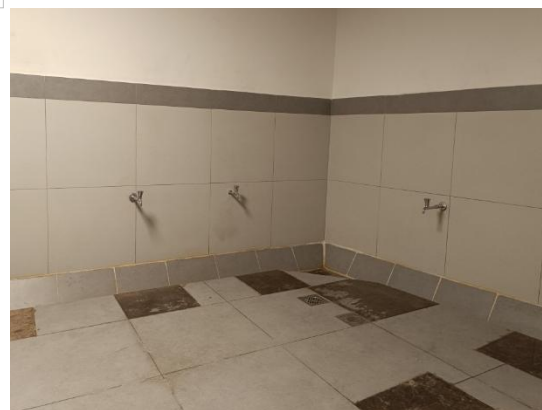
## ٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٠٥ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٠٥/٠٧ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.

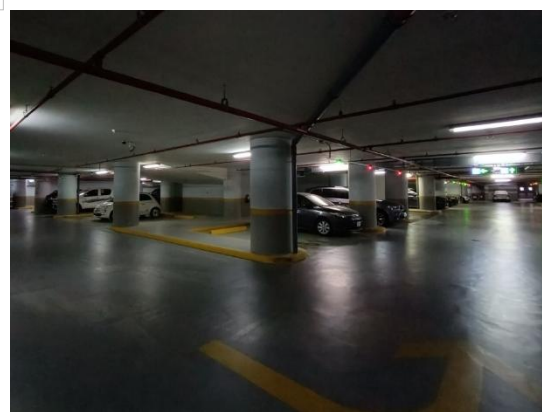
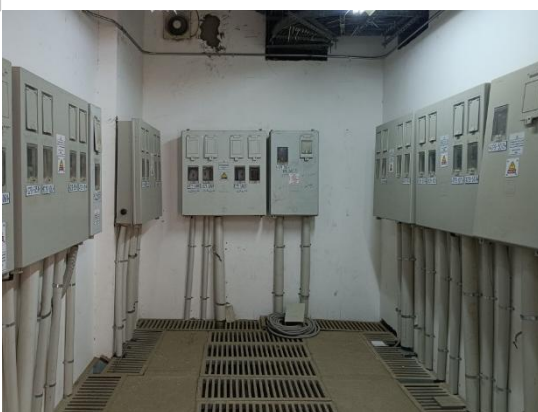
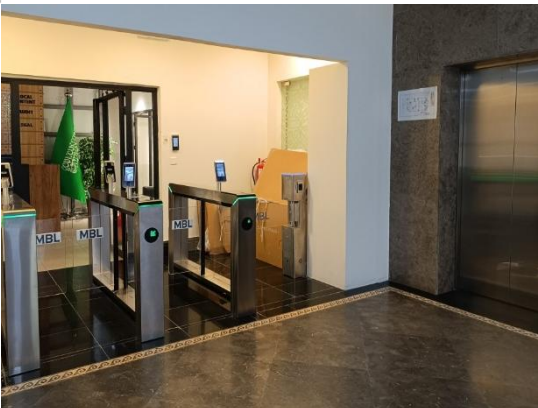
## ٣.٦ صور العقار



## ٣.٦ صور العقار



## ٣.٦ صور العقار



## ٣.٧ | تحليل SWOT

| تحليل SWOT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• تتميز منطقة العقار بإطلالتها على شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز .</li> <li>• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك عبدالعزيز وطريق الأمير سلطان.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | نقاط القوة             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• لم يلاحظ وجود نقاط الضعف.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | نقاط الضعف             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• مشروع داون تاون جدة هو مشروع إعادة تطوير الواجهة البحرية في وسط كورنيش مدينة جدة، بهدف تحويلها إلى منطقة حيوية ووجهة سياحية وسكنية وتجارية فريدة لتصبح جدة داون تاون الجديدة. على مساحة ٥ ملايين متر مربع تتسع لأكثر من ٥٨ ألف شخص. يبدأ تنفيذ المشروع في ٢٠١٩م 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | الفرص                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</li> <li>• مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي.</li> <li>• المخاطر السياسية والأمنية</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية</li> <li>• المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالمنافسة.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها</li> </ul> | المخاطر                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ماقد يؤثر على العرض والطلب</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | المخاطر الخاصة بالعقار |

## 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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <p>"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.</p> <p>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:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>أسلوب السوق</b></p>           |
| <p>"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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحًا هامًا في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>أسلوب الدخل</b></p>           |
| <p>"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.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(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.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوبي الدخل والسوق استخدامًا مجديًا.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p> | <p><b>أسلوب التكلفة</b></p>         |
| <p>"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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p> |

## ٤.١ أساليب التقييم

| العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار |                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| العوامل                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• الغرض من التقييم</li> <li>• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام</li> <li>• أساس القيمة</li> <li>• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات</li> </ul> |
| الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير                |                                                                                                                                                                                                         |
| أسلوب السوق                                        | <input type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة                                                                                                                                                       |
| أسلوب الدخل                                        | <input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>طريقة التدفقات النقدية المخصومة</b><br><input type="checkbox"/> طريقة الأرباح                                       |
| أسلوب التكلفة                                      | <input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال                                                                                                                                                            |
| طريقة القيمة المتبقية                              | <input type="checkbox"/> 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: ١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال مع زيادة القيمة بمقدار ٥% كل ٥ سنوات
- يتم دفع مبلغ تأمين عند بداية العقد (٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال) ويتم خصمه من القيمة الإيجارية بالسنة الأخيرة
- تم إصدار ملحق تكميلي للعقد وأصبحت دفعات الإيجار كالتالي:

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

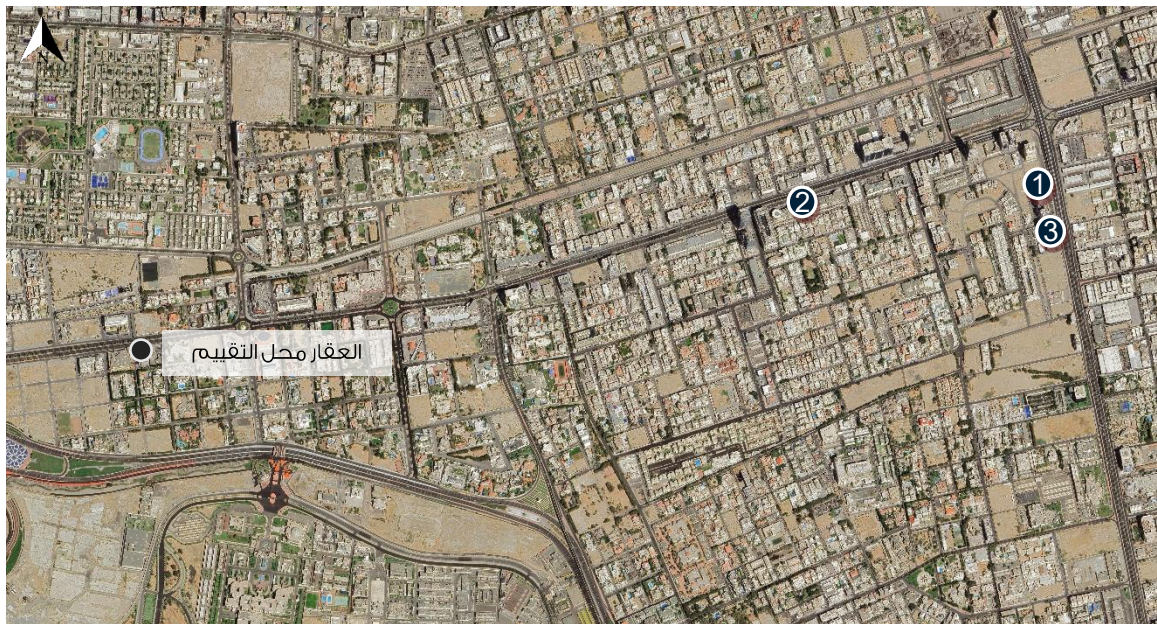
- المكاتب
- المعارض التجارية

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 <sup>٢</sup> |
| عقار ١                  | صفقة        | ٢٠٢٥  | ٢٣٥ ٩١  | ١,١٢٣ ريال              |
| عقار ٢                  | صفقة        | ٢٠٢٥  | ٢٣٥ ١١٠ | ١,١٣٩ ريال              |
| عقار ٣                  | صفقة        | ٢٠٢٥  | ٢٣٥ ١٢٢ | ١,١٦٩ 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 | المعيار       | العقار محل التقييم |
|---------------|----------------|----------------|---------------|--------------------|
|               |                |                |               |                    |
| البيان        | البيان         | البيان         | البيان        | البيان             |
| الضبط %       | الضبط %        | الضبط %        | الضبط %       | الضبط %            |
| ٢٠٢٥/١/١      | ٢٠٢٥/١/١       | ٢٠٢٥/١/١       | ٢٠٢٥/١/١      | ٢٠٢٥/١/١           |
| ١,١٢٣ رس / ٢٠ | ١,١٣٩ رس / ٢٠  | ١,١٦٩ رس / ٢٠  | ١,١٢٣ رس / ٢٠ | ١,١٦٩ رس / ٢٠      |
| صفقة          | صفقة           | صفقة           | صفقة          | صفقة               |
| ٥٠%           | ٥٠%            | ٥٠%            | ٥٠%           | ٥٠%                |
| متشابهة       | متشابهة        | متشابهة        | متشابهة       | متشابهة            |
| ٥٠%           | ٥٠%            | ٥٠%            | ٥٠%           | ٥٠%                |
| مكتب          | مكتب           | مكتب           | مكتب          | مكتب               |
| ٥٠%           | ٥٠%            | ٥٠%            | ٥٠%           | ٥٠%                |
| ١,١٢٣ رس / ٢٠ | ١,١٣٩ رس / ٢٠  | ١,١٦٩ رس / ٢٠  | ١,١٢٣ رس / ٢٠ | ١,١٦٩ رس / ٢٠      |
| سهل جداً      | سهل جداً       | سهل جداً       | سهل جداً      | سهل جداً           |
| ٥٠%           | ٥٠%            | ٥٠%            | ٥٠%           | ٥٠%                |
| جيد جداً      | جيد جداً       | جيد جداً       | جيد جداً      | جيد جداً           |
| ٥٠%           | ٥٠%            | ٥٠%            | ٥٠%           | ٥٠%                |
| ١٢ سنة        | ٢٠ سنة         | ١٦ سنة         | ١٢ سنة        | ١٦ سنة             |
| ممتاز         | جيد جداً       | جيد جداً       | ممتاز         | جيد جداً           |
| ٥٠%           | ٥٠%            | ٥٠%            | ٥٠%           | ٥٠%                |
| قريب جداً     | قريب           | قريب           | قريب جداً     | قريب               |
| ٥٠%           | ٥٠%            | ٥٠%            | ٥٠%           | ٥٠%                |
| ١٩١ رس / ٢٠   | ٢١٦ رس / ٢٠    | ١٩٩ رس / ٢٠    | ١٩١ رس / ٢٠   | ١٩٩ رس / ٢٠        |
| ١,٣١٤ رس / ٢٠ | ١,٣٥٥ رس / ٢٠  | ١,٣٦٨ رس / ٢٠  | ١,٣١٤ رس / ٢٠ | ١,٣٦٨ رس / ٢٠      |
| ٢٠%           | ٥٠%            | ٣٠%            | ٢٠%           | ٣٠%                |
| ١,٣٥٠ رس      | ١,٣٥٠ رس       | ١,٣٥٠ رس       | ١,٣٥٠ رس      | ١,٣٥٠ رس           |
| ١,٣٥٠ رس      | ١,٣٥٠ رس       | ١,٣٥٠ رس       | ١,٣٥٠ رس      | ١,٣٥٠ رس           |

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التاجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم. لهم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه لكونها تمثل صفقات منفذة.

|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| إجمالي المساحة القابلة للتأجير ( ٢٠ )    | ١١,٨٠٩.٠٥     |
| قيمة المتر التاجيري ( ريال / ٢٠ )        | ١,٣٥٠         |
| إجمالي القيمة التاجيرية للمكاتب ( ريال ) | ١٥,٩٤٢,٢١٧.٥٠ |

- تم تقدير المساحة القابلة للتأجير بنسبة ٨٥% من إجمالي المكاتب المذكورة برخصة البناء حسب ما هو مشار اليه في القيود على أعمال التحليل.

## 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 <sup>٢</sup> |
| عقار ١                  | صفقة        | ٢٠٢٥  | ٢٣١٧٠   | ٢,٦٢٩ ريال              |
| عقار ٢                  | صفقة        | ٢٠٢٥  | ٢٣ ١٨٥  | ٢,٦٤٧ ريال              |
| عقار ٣                  | صفقة        | ٢٠٢٥  | ٢٣ ٣٢٧  | ٢,٦٥٥ ريال              |



## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

#### ٤.٢.١.٢.٤ الضبط النسبي – لمقارنات المعارض

| المقارن الأول  | المقارن الثاني | المقارن الثالث | العقار محل التقييم | المعايير                          |
|----------------|----------------|----------------|--------------------|-----------------------------------|
| البيان         | البيان         | البيان         | البيان             |                                   |
| ٢٥/٧/٢٠٢٥ م    | ٢٥/٨/٢٠٢٥ م    | ٢٥/٢/٢٠٢٥ م    | –                  | تاريخ العملية                     |
| ٢,٦٢٩ ر / م    | ٢,٦٤٧ ر / م    | ٢,٦٥٥ ر / م    | –                  | قيمة المتر التاجيري               |
| صفحة %٠.٠      | صفحة %٠.٠      | صفحة %٠.٠      | –                  | نوع العملية                       |
| متشابهة %٠.٠   | متشابهة %٠.٠   | متشابهة %٠.٠   | –                  | ظروف السوق                        |
| معرض %٠.٠      | معرض %٠.٠      | معرض %٠.٠      | معرض               | استخدام العقار                    |
| –              | –              | –              | –                  | قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف |
| ٢,٦٢٩ ر / م    | ٢,٦٤٧ ر / م    | ٢,٦٥٥ ر / م    | –                  | قيمة المتر بعد التسوية            |
| سهل جداً %٠.٠  | سهل جداً %٠.٠  | سهل جداً %٠.٠  | سهل جداً           | سهولة الوصول                      |
| ممتاز %٠.٠     | ممتاز %٠.٠     | ممتاز %٠.٠     | ممتاز              | الموقع                            |
| متوفر %٠.٠     | متوفر %٠.٠     | متوفر %٠.٠     | متوفر              | وجود مواقف سيارات                 |
| قريب جداً %٠.٠ | قريب %٥٠.٠     | قريب %٥٠.٠     | قريب جداً          | القرب من مناطق الجذب              |
| ١٥ سنة %٤.٥    | ٢٠ سنة %٤.٠    | ٢٠ سنة %٤.٠    | ١٢ سنة             | عمر العقار                        |
| ممتاز %٠.٠     | ممتاز %٠.٠     | ممتاز %٠.٠     | ممتاز              | مستوى التشطيب                     |
| ١٧١ ر / م %٦.٥ | ٢٣٨ ر / م %٩.٠ | ٢٣٩ ر / م %٩.٠ | –                  | قيمة التسوية / نسبة الضبط         |
| ٢,٨٠٠ ر / م    | ٢,٨٨٥ ر / م    | ٢,٨٩٤ ر / م    | –                  | قيمة المتر بعد التسوية            |
| %٥٠            | %٣٠            | %٢٠            | –                  | نسب الترخيص                       |
| –              | –              | –              | –                  | قيمة المتوسط الموزون              |

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التاجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم. لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه لكونها تمثل صفقات منفذة.

|               |                                          |
|---------------|------------------------------------------|
| ١,٥٤٣.٦       | إجمالي المساحة القابلة للتأجير ( م )     |
| ٢,٨٤٠         | قيمة المتر التاجيري ( ريال / م )         |
| ٤,٣٨٣,٨٢٤     | إجمالي القيمة التاجيرية للمعارض ( ريال ) |
| ١٥,٩٤٢,٢١٧.٥٠ | إجمالي القيمة التاجيرية للمكاتب ( ريال ) |
| ٢٠,٣٢٦,٠٤١.٥٠ | إجمالي القيمة التاجيرية للعقار ( ريال )  |

- تم تقدير المساحة القابلة للتأجير بنسبة ٨٥% من إجمالي المعارض المذكورة برخصة البناء حسب ما هو مشار اليه في القيود على أعمال التحليل.

## 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | –                    | ٢٠,٣٢٦,٠٤١.٥٠ ريال |          |
| الشواغر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | –                    | ١٥ %               |          |
| الصيانة والتشغيل                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | –                    | ٢٠ %               |          |
| صافي الدخل (ريال)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ ريال      | ١٣,٨٢١,٧٠٨.٢٢ ريال | – ١٧.٧ % |
| <p>وجدنا أن بيانات الدخل التعاقدية التي تم تزويدنا بها من قبل العميل أعلى من واقع السوق، وتم تسوية هذه الفروقات باعتماد بيانات الإيجار التعاقدية كمداخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسالة بناء على بيانات السوق.</p> <p>تم الاعتماد على الإيجار السوقي بعد انتهاء مدة العقد في فترة التدفقات النقدية، وذلك لتسوية الفروقات بين الإيجار التعاقدية والإيجار السوقي.</p> |                      |                    |          |

#### ٤.٢.١.٣ افتراضات المشروع

| إفتراضات المشروع |          |
|------------------|----------|
| مدة المشروع      | ١٠ سنوات |
| معدل العائد      | ٩ %      |
| معامل الخصم      | ١١.٧١ %  |

#### ٤.٢.١.٣.١ تحليل معدل العائد

| تحليل معدل العائد |         |             |                   |                    |             |
|-------------------|---------|-------------|-------------------|--------------------|-------------|
| رقم العقار        | المدينة | الاستخدام   | قيمة العقار       | صافي الدخل         | معدل العائد |
| عقار ١            | جدة     | تجاري       | ١,٣٨٦,٦٤,٠٠٠ ريال | ١٢٦,٧٢,٠٩٦.٠١ 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 %      |

- تم تحديد معدل العائد بـ ٩ % 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 التشغيل (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ١١.٧١% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

| إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي |        |                            |
|-------------------------------------------------------|--------|----------------------------|
| المصدر                                                | القيمة | معدلات                     |
| <a href="#">تداول السعودية</a>                        | ٥.٣٣%  | معدل عائد السندات الحكومية |
| <a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>                 | ٢.١٠%  | معدل التضخم                |
| <a href="#">بيانات منصة Aswath Damodaran</a>          | ٠.٧٨%  | مخاطر السوق                |
| تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار                  | ٣.٥٠%  | مخاطر العقار قيد التقييم   |
|                                                       | ١١.٧١% | معامل الخصم                |

#### • نتيجة التقييم

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية | ١٦٣,٨٠٣,٩٤٣ ريال |
|------------------------------------------------|------------------|

### ٤.٣ القيمة النهائية للعقار

| القيمة التقديرية لقيمة العقار                                         |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ١٦٣,٨٠٤,٠٠٠                                                           | رأي المقيم         |
| ﷲ                                                                     | العملة             |
| فقط مائة وثلاثة وستون مليوناً وثمانمائة وأربعة آلاف ريال سعودي لا غير | رأي المقيم (كتابة) |

تم اعتماد أسلوب الدخل في بناء رأي القيمة، نظراً لعدم توفر عقارات بديلة تتمتع بخصائص مماثلة يمكن الاعتماد عليها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. ويُعد هذا الأسلوب الخيار الأمثل عند تقييم العقارات المدرة للدخل، حيث يركز على قدرة العقار على توليد عوائد مالية مستقرة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للعقار، متجاوزاً تحديات نقص البيانات السوقية ومراعياً المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

### ٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) 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
- ٥.٥ دراسة السوق
- ٥.٦ دراسة وتحليل المخاطر

## ٥.١ صور من المستندات

الرقم: ٤٢٠٢٢١٠١١٦٠٨  
التاريخ: ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ

وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل الأولى بجدة

صك رهن وتملك عقار

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

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

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

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

وزارة العدل

الختم الرسمي

كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة  
مكتب العدل رقم (٢١)

أحمد بن غرم الله بن عطية الزهراني

## ٥.١ صور من المستندات



أمانة محافظة غزة

## الإحارة المركزية لرخص البناء

رخصة بناء جملة

|                                                                              |                                                     |                      |                      |             |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------|-------------|
| رقم رخصة البناء                                                              | 35218                                               | تاريخها              | 18- شوال-1430        | البلدية     | الغزوية     |
| رخصة بناء:                                                                   | اداري تجاري                                         | صالحة إلى            | 09- ربيع الثاني-1438 |             |             |
| اسم المالك:                                                                  | صالح محمد عوض بن لادن                               |                      |                      |             |             |
| نوع هوية:                                                                    | سجل مدني                                            | رقمها                | 1003136023           | تاريخها     | مصدرها      |
| صك ملكية رقم:                                                                | 433                                                 | تاريخ                | 01- ربيع الثاني-1424 | مصدر        | كتب عل      |
| رقم المبنى:                                                                  |                                                     | شارع                 | غور مسعى             | حتى         | الأندلس     |
| رقم القطعة:                                                                  | 2                                                   | المخطط               | ت/ب/880              | رقم الكروكي | 000059438   |
|                                                                              |                                                     |                      |                      | شرفيات      | 14662.43    |
|                                                                              |                                                     |                      |                      | شماليات     | 2798.73     |
| قد رخص للمالك ببناء عدد 6 دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإرتدادات و البروزات |                                                     |                      |                      |             |             |
| المتنويات                                                                    | سكني                                                | تجاري                | مواصفات السيارات     | وحدات أخرى  | مساحة الدور |
| الدور                                                                        |                                                     | مخلات                | مكاتب                |             |             |
| طابق المواقف                                                                 |                                                     |                      |                      |             |             |
| الطابق الأرضي                                                                | 908                                                 |                      | 1559                 | 55          | 2467        |
| طابق الميراثين                                                               |                                                     |                      |                      |             |             |
| الطابق الأول                                                                 | 908                                                 |                      | 1477                 |             | 2385        |
| الطابق الثاني                                                                |                                                     |                      | 2468                 |             | 2468        |
| الطابق الثالث                                                                |                                                     |                      | 2468                 |             | 2468        |
| الطابق المكبر                                                                |                                                     |                      | 4910                 |             | 4910        |
| أرضي فيلا السطح                                                              |                                                     |                      |                      |             |             |
| علوي فيلا السطح                                                              |                                                     |                      |                      |             |             |
| الملحق العلوي                                                                |                                                     |                      | 1011                 |             | 1011        |
| وحدات أخرى                                                                   |                                                     |                      |                      |             |             |
| عدد الوحدات السكنية:                                                         | 50                                                  | طول الأسوار          | 69                   |             |             |
| اسم المكتب الهندسي                                                           | دار الإقليم لإستشارات هندسة التخطيط الحضري والاقليم |                      |                      |             |             |
| رقم رخصة المكتب المشرف                                                       | دار الإقليم لإستشارات هندسة التخطيط الحضري والاقليم |                      |                      |             |             |
| الرسوم                                                                       | رقم الإيصال                                         | تاريخ الإيصال        |                      |             |             |
| 13728.80                                                                     | 3512023598                                          | 09- ربيع الثاني-1435 |                      |             |             |
| * تم إحصاء العقود المطلوبة حسب النظام                                        |                                                     |                      |                      |             |             |
| المدقق الإداري                                                               |                                                     |                      |                      |             |             |
| المدقق القانوني والفني                                                       |                                                     |                      |                      |             |             |
| المدير                                                                       |                                                     |                      |                      |             |             |
| ملاحظة هامة                                                                  |                                                     |                      |                      |             |             |
| يجب الإلتزام بالتعليمات خلف الرخصة                                           |                                                     |                      |                      |             |             |
| الختم                                                                        |                                                     |                      |                      |             |             |



قيداً على ما تشيعة بموجب رخصة قباء رقم 35218 في 18/10/1430 هـ بموجب موافقة الشوارع الرباعية برقم 300065544 في 21/8/1430 هـ والمطلوب هو تعديل التهيئة التي حسب اللوائح المتبعة

جدة أمانة  
فلتؤد الأمانة

## ٥.١ | صور من المستندات

[illegible]

## ٥.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

### عقد إيجار

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

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

**الطرف الثاني:** شركة ند العربية للتسويق العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ٤٠٣٠٢٠١٩٥٢ وتاريخ: ١٤٣١/٠٧/٠٢ هـ مصدره مدينة: جدة، وعنوانها: حي السلامة شارع قريش، ص.ب: ٥٤١٦١، الرمز البريدي: ٢١٥١٤، هاتف رقم: ٠١٢٦٩٢٠١١٥، فاكس: ٠١٢٦٩٨٩٩٥٤، البريد الإلكتروني: (sales@naddarabia.com)، ويمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ محمد بن صالح بن لادن، بصفته مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري. أقر الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعترية شرعاً ونظاماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما حيث أتفقا على ما يلي:-

#### التمهيد:

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

#### المادة الأولى: صفة التمهيد:

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

#### المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته 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 مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

#### المادة الثالثة: العين المؤجرة:

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



## ٥.١ صور من المستندات

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

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

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

### المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

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

### المادة الخامسة: مدة العقد:

- ٥-١ مدة هذا العقد: خمس عشرة سنة هجرية، تبدأ من تاريخ إفراغ العقار للطرف الأول أو لأي جهة أخرى يعينها الطرف الأول سواء كانت تابعة له أو جهة تمويلية، وبعد العقد منتهياً بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار.
- ٥-٢ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد لمدة إضافية، يقدم إشعاراً خطياً بيّنه في التجديد قبل سنة -على الأقل- من انتهاء مدة العقد؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ستة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد؛ وفي حال عدم رد الطرف الأول يعنى رفضاً لتجديد العقد.
- ٥-٣ للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه -في حال رغبته في زيادة الأجرة- إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة -إذا أبدى رغبة في التجديد خلال المدة المذكورة في البند أعلاه- ويجب على الطرف الثاني إبداء الموافقة على الزيادة أو الرفض خلال شهر من الإشعار.



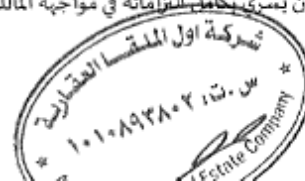
## ٥.١ | صور من المستندات

### المادة السادسة | الأجرة:

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

### المادة السابعة | التزامات المؤجر:

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



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

#### المادة الحادية والعشرون | نسخ العقد

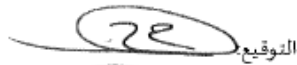
حرر هذا العقد من نسختي أصل متطابقتين باللغة العربية، وتسلم كل شخص من المتعاقدين نسخة للعمل بموجبها، ولا يُقبل أي تعديل أو كشط ونحوه ما لم يكن على جميع نسخ العقد وقد وقعاً عليه من قبلهما بعد الاطلاع على كافة بنوده وفهمهما له الفهم التام النافي للجهالة شرعاً ونظاماً.

وعليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق، ...

#### عن الطرف الثاني

الاسم: محمد بن صالح بن لادن

الصفة: مدير شركة نيد العربية للتسويق العقاري

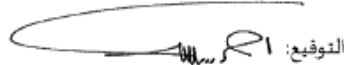
التوقيع: 



#### عن الطرف الأول

الاسم: أحمد بن سعود غوث

الصفة: مدير شركة أول الملقا

التوقيع: 



بسم الله الرحمن الرحيم

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

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

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

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

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

#### — التمهيد —

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

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

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

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

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

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

• المستفيد: شركة أول الملقا العقارية

• اسم البنك: مصرف الراجحي

• رقم الحساب: ٥٧٧٦٠٨٠١٠٠٢٩٨٧٧

• أيبان: SA33 8000 0577 6080 1002 9877

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

## ٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

### يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد 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 ودراسة 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 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 ٢٠٢٥ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عمومًا إلى فئتين:

- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن 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 ممثّل 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 وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
  - صك ملكية العقار (إن وجد)
  - رخصة البناء (إن وجد)
  - عقود التأجير (إن وجد)

### 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 نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

### ٥.٣.٦ الالتزامات المتعلقة

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 سرًا 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.

### ٥.٣.٩ الامتثال لللائحة صناديق الاستثمار العقاري

استنادًا إلى الغرض المحدد من التقييم، تم إعداد هذا التقرير بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري وفقاً لآخر إصدار صادر عن هيئة السوق المالية.

وقد تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة إسناد للتقييم العقاري، وهي شركة معتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع الالتزام الكامل بما يلي:

- أن يكون المقيم المعتمد مستقلاً عن أي من الأطراف ذوي العلاقة
- أن يكون المقيم المعتمد حاصلاً على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
- أن يشتمل تقرير المقيم المعتمد بحد أدنى على الآتي:
  - أسلوب التقييم، وطريقته، والافتراضات التي بُني عليها.
  - تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
  - تفاصيل العقار وأوصافه.
  - المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم.

## ٥.٣ | معايير التقييم

### ٥.٣.١٤ طبيعة ومصدر المعلومات الذي يعتمد عليها المقيم

شمل نطاق العمل مراجعة وتحليل جميع المعلومات ذات الصلة، وإجراء الفحوصات اللازمة للتحقق من دقتها وتوافقها مع الواقع. كما تم التحقق من صحة المستندات الواردة في التقرير بالاستعانة بالمنصات الرسمية المعتمدة، مثل منصة البورصة العقارية، ومنصة السجل العقاري، ومنصة بلدي، وذلك حسب توفر ونوع المستندات المقدمة من العميل مالم يذكر غير ذلك

تم جمع المعلومات من عدة مصادر، شملت البيانات المقدمة من العميل، وبيانات السوق، ومعلومات سابقة متوفرة لدى المقيم، بالإضافة إلى مصادر خارجية مثل الوسطاء والمنصات العقارية المعتمدة وذلك وفقاً لما هو مشار إليه في التقرير.

تم إجراء التحليلات اللازمة على البيانات، بما في ذلك مقارنة الأسعار والتكاليف ذات الصلة (إن وجدت)، بالإضافة إلى تحديد معدلات الخصم والرسالة المناسبة التي تتلائم مع وضع العقار (إن وجدت). كما تم التحقق من بند المعلومات المستخدمة في بند العقارات المقارنة وجدول التسويات، وكذلك من المعلومات المطبقة في أساليب التقييم الأخرى - إن وجدت - مثل أسلوب الدخل وطريقة القيمة المتبقية، مع تطبيق التعديلات الملائمة عليها. وتمت أيضاً دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم (إن وجدت).

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 والرسالة، 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.

### ٥.٣.١٥ الاستخدام المقصود

تم إعداد هذا التقرير استناداً إلى عقد تقديم خدمات التقييم، وبموجب آلية العمل المتفق عليها، وذلك لغرض استخدامه من قبل العميل حسب الغرض المشار إليه في التقرير في الملخص التنفيذي.

### ٥.٣.١٠ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديدًا الفقرة (٢٠١-٢) المتعلقة بطبيعة عمل المقيم 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 (٥٠-١) - (٥٠-٤)) الناتجة عن القيود". ويشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

### ٥.٣.١١ 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".

### ٥.٣.١٢ الخصائص

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.

### ٥.٣.١٣ بيان الامتثال للمعايير

تُقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية السارية في ٣١ يناير 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 المقيمة. 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.

٥.٤ | تحليل التدفقات النقدية

| ١٠ سنة      | ٩ سنة       | ٨ سنة     | ٧ سنة      | ٦ سنة      | ٥ سنة      | ٤ سنة      | ٣ سنة      | ٢ سنة      | ١ سنة      | الإجمالي       | تحليل التدفقات النقدية |
|-------------|-------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|------------------------|
| ٢١٣٤٢,٣٤٤   | ٢١٣٤٢,٣٤٤   | ٩,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧٣,٢٨٤,٦٨٧    | إجمالي دخل العقار      |
| (٣,٢٠٩,٣٥٢) | (٣,٢٠٩,٣٥٢) | ٠         | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | (٦,٤٢٠,٧٣٠,٧)  | الشواغل - %٥٠          |
| ١٨٤٠,٩٩٢    | ١٨٤٠,٩٩٢    | ٩,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٦٦,٨٨٩,٩٨٤    | الدخل الفعلي للعقار    |
| (٣,٦٢٨,٩٨٨) | (٣,٦٢٨,٩٨٨) | ٠         | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | (٧,٢٥٦,٣٩٦,٨٢) | الصيانة والتشغيل - %٢٠ |
| ١٤,٥١٢,٧٩٤  | ١٤,٥١٢,٧٩٤  | ٩,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٥٩,٦٢٥,٥٨٧    | صافي الدخل التشغيلي    |
| ١٦,٢٥٢,٢٦٣  | ٠           | ٠         | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | ٠          | —              | القيمة الاسترجادية     |
| ١٧٥,٧٦٦,٥٦  | ١٤,٥١٢,٧٩٤  | ٩,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ١٧,٦٤٠,٠٠٠ | ٣٢٠,٨٧٨,٨٥٠    | صافي التدفقات النقدية  |
| ٠,٣٧        | ٠,٤١        | ٠,٤٦      | ٠,٥١       | ٠,٥٧       | ٠,٦٤       | ٠,٧٢       | ٠,٨٠       | ٠,٩٠       | ١,٠٠       | —              | معدل الخصم             |
| ٦٤,٨٧٩,٣٥٨  | ٥,٩٨٤,٣١٧   | ٤,٤٤٠,٥٠٨ | ٩,٠٧٧,٠٨٢  | ١٠,١٤٠,٠٠٩ | ١١,٣٢٧,٤٠٤ | ١٢,٦٥٣,٨٤٣ | ١٣,٤٦٢,٤٨٣ | ١٥,٠٣٨,٩٤٠ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١٦٣,٨٠٣,٩٤٣    | صافي التدفقات الحالية  |

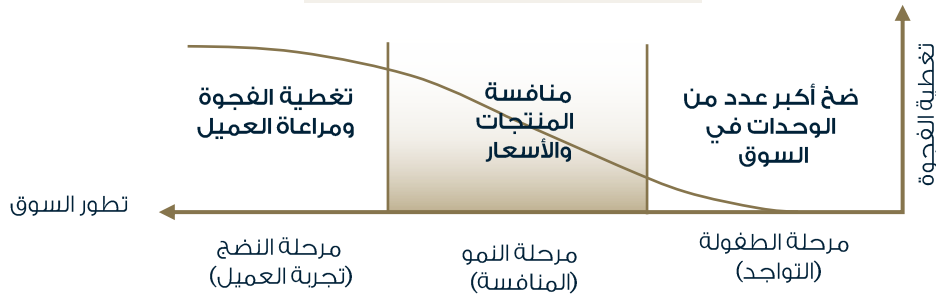
| الاجمالي         | KPI's              |
|------------------|--------------------|
| ١٦٣,٨٠٣,٩٤٣      | القيمة الحالية     |
| ١٦٣,٨٠٤,٠٠٠ ريال | إجمالي قيمة العقار |

## 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



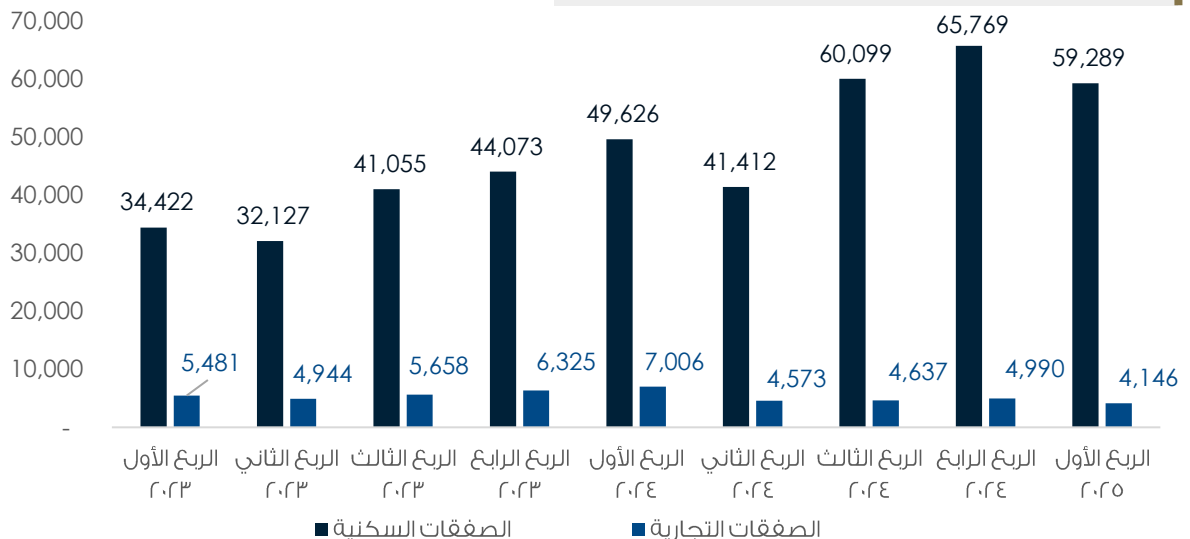
تجاري



صناعي



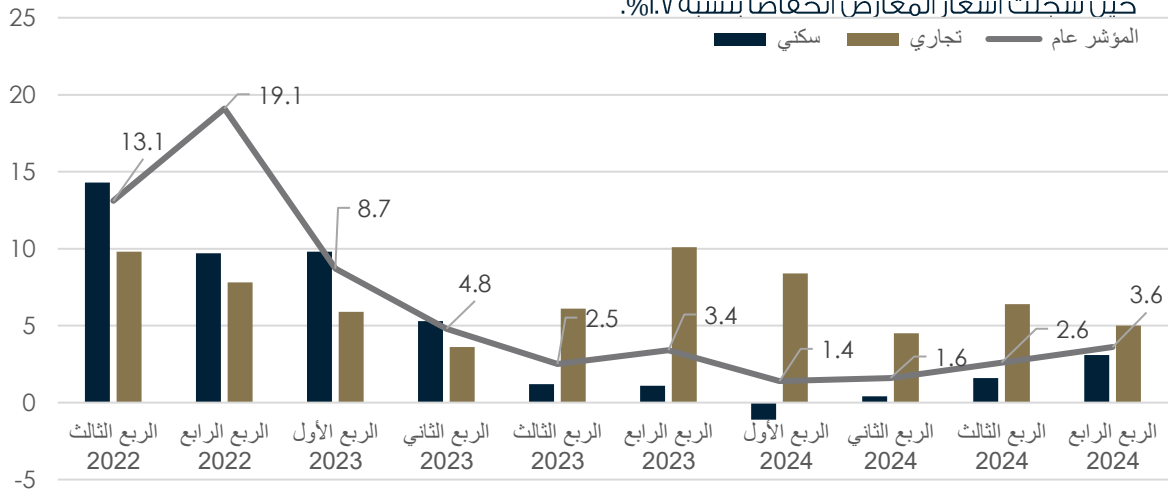
### الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



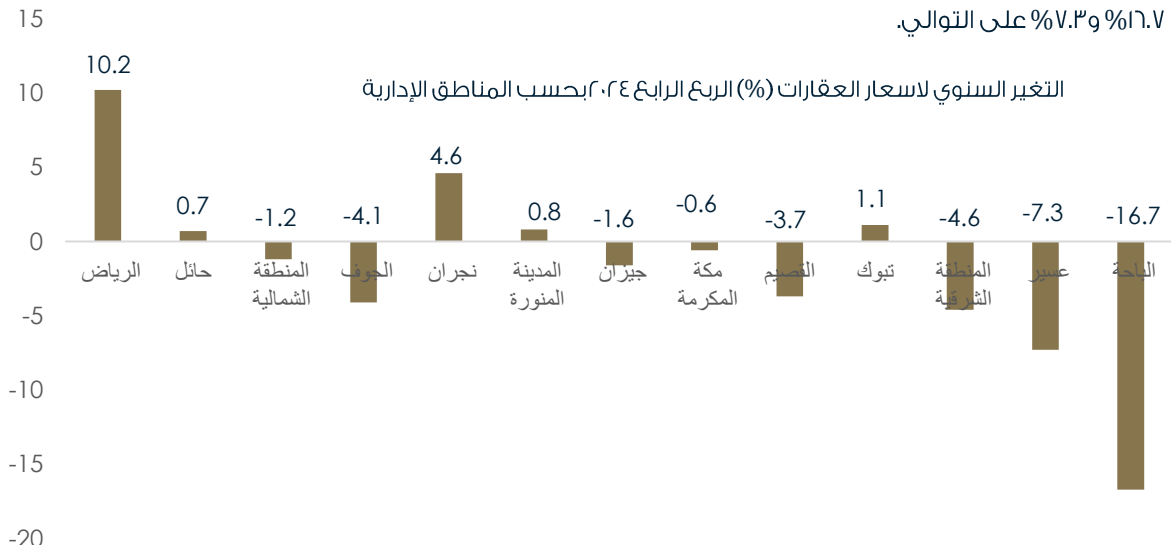
## ٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

### 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
- عدد المشاريع المستقبلية: ٣ مشاريع
- المعروض القادح: ١٦٢,٩٠٠ متر مربع
- إجمالي المعروض المتوقع بحلول عام ٢٠٢٧: ٣٨٠,٦٠٠ متر مربع
- إجمالي عدد مشاريع التطوير (الحالية والمستقبلية): ١٧ مشروعاً
- متوسط نسبة الإشغال: ٧٠% متوسط سعر الإيجار: ٢,٣٠ ريال سعودي
- عدد المشاريع قيد التطوير حالياً: ١٤ مشروعاً

## 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
- إا 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- كريست 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
- يوزون  
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: ٨,٦٠٠ 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، بتصاميم مميزة.
- مكاتب معتني بها جيداً ومزودة بالخدمات، مع مواقف سيارات واسعة ومساعد تلبية احتياجات المستأجرين.

## الفئة (ب)

- مبانى قديمة قليلا لكنها مصانة جيدا ومؤجرة لمستأجرين من الطبقة المتوسطة والوسطى العليا مع التحديد، 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)

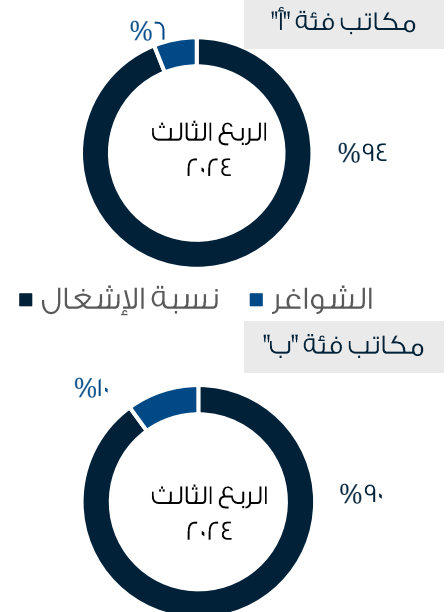
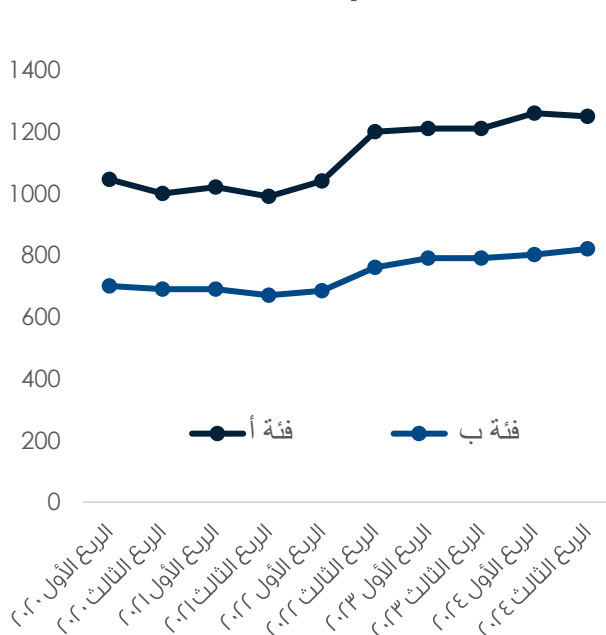
- تُصنف هذه المباني كأدنى فئة ضمن تصنيف مباني المكاتب وتحتاج إلى تجديدات شاملة.
- مباني قديمة ذات بنية تحتية محدودة.
- تصميم سيء ومرافق قديمة.
- منطقة ذات طلب منخفض، مما يؤدي إلى ارتفاع معدلات الشاغر.
- أسعار إيجار منخفضة مقارنة بمتوسط السوق.

## 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



## ٥.٦ | دراسة وتحليل المخاطر

| نوع المخاطر                    | التحليل النوعي                                                                                                                                                     | التحليل الكمي                                                                                | الأثر على القيمة                                                   |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| مخاطر تصنيف المستأجرين         | تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي                                                                                                              | تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.                        | الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.    |
| مخاطر الائتمان والمستأجرين     | تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.                                                                                        | معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.                                       | زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.    |
| مخاطر الإدارة                  | تقييم كفاءة وخبرة الجهة المديرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق. حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى. | رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (١٠%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.                 | ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة. |
| مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل | تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.                                                                                                | مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.                           | عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.     |
| مخاطر تغير السوق               | تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.                                                                                                             | تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.                     | تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.             |
| مخاطر التخطيط والتنظيم         | مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.                                                                                                     | تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.                                        | القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.              |
| مخاطر التقادم وعدم الصيانة     | فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.                                                                                                               | تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ. | التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.                    |

شكراً جزيلاً

نحنُ لك سندٌ  
We support you