

تقرير تقييم مبنى تجاري (مركز بن ٢)

بمدينة جدة - حي الامواج

١٥ يوليو ٢٠٢٦ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: الخبير المالية (شركة أول الملقا العقارية)

نحنُ لك سندٌ
We support you

محتويات التقرير

م	العنوان	رقم الصفحة
١	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	٣
	حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	٤
	فريق التقييم	٦
	بيانات الشركة	٦
٢	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٧
٣	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٩
٣.١	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١٠
٣.٢	وصف العقار على مستوى الأحياء	١١
٣.٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	١٢
٣.٤	حدود وأطوال العقار	١٣
٣.٥	طبيعة ومصدر المعلومات	١٣
٣.٦	صور العقار	١٤
٣.٧	تحليل SWOT	١٦
٤	الفصل الرابع: التقييم	١٧
٤.١	أساليب التقييم	١٨
٤.٢	التقييم	٢٠
٤.٣	القيمة النهائية للعقار	٢٥
٤.٤	صلاحية المراجعة والتوضيح	٢٥
٥	الفصل الخامس: الملاحق	٢٦
٥.١	صور من المستندات	٢٧
٥.٢	الشروط والأحكام الخاصة	٣٤
٥.٣	معايير التقييم	٣٥
٥.٤	تحليل التدفقات النقدية	٣٧
٥.٥	دراسة سوق	٣٨
٥.٦	دراسة وتحليل المخاطر	٤١

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	مبنى تجاري (مركز بن ٢)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/A38DYjDjrviySK176		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٦/٠٥/٧ 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 محاييد 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	٢٠٥٦٠١١٠٤	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 والامتنثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	• تم الطلب من العميل تزويدنا بالمساحات التأجير 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	• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. • تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ○ صك الملكية ○ رخصة البناء ○ عقد الإيجار • تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. • افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	• 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. • يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير		• لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	• يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. • يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
	التطبيقات في هذا التقرير		• تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	١٠٥,٨٣١,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائة وخمسة ملايين وثمانمائة وواحد وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ﷲ	

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

بيانات الشركة

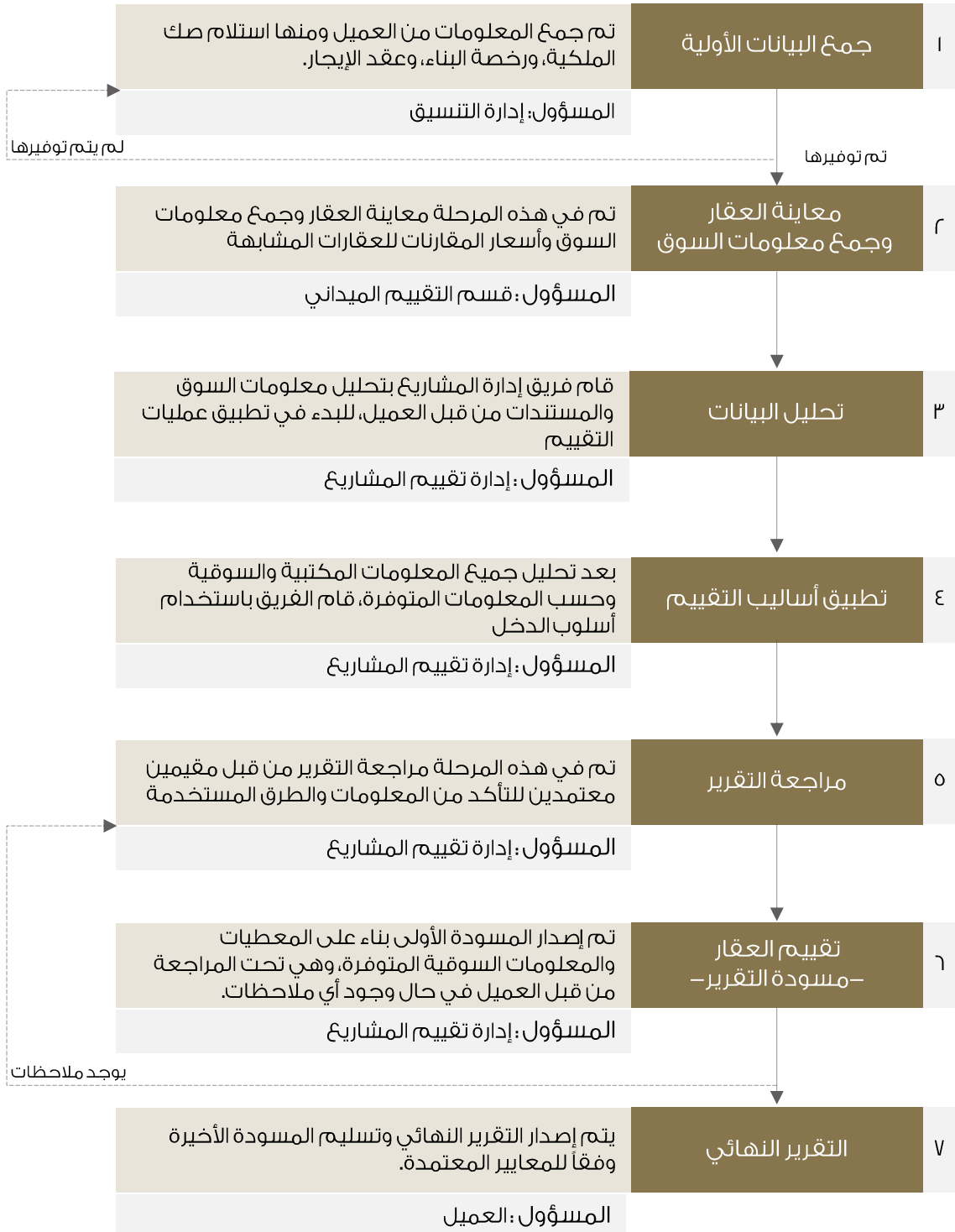
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري 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

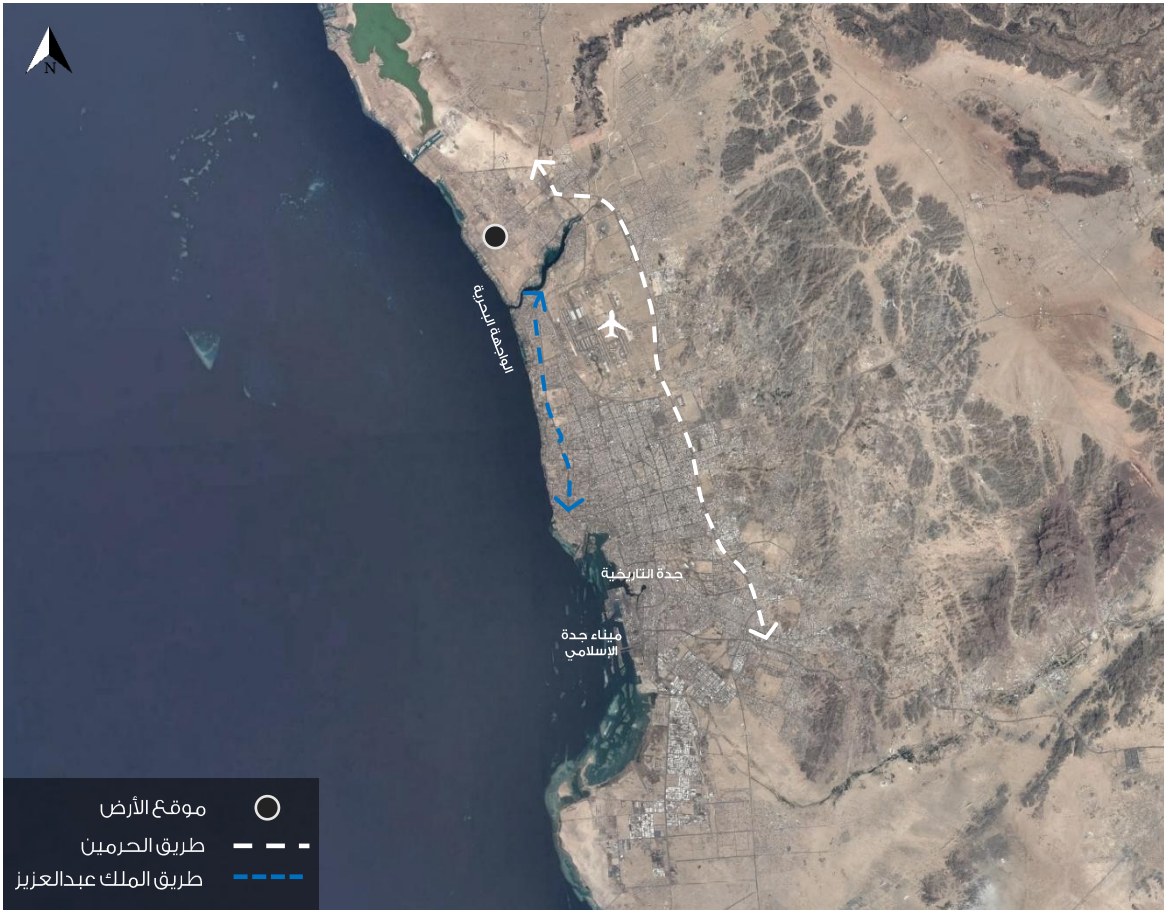
٣.٧ تحليل SWOT

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 الشماليّة، والجنوبيّة، ونحو ٥٠ كم بين واجهتها البحريّة. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية للحرمين الشريفين وذلك بوجود مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الحجاج، التي تسقبل ملايين الحجاج سنوياً.

نبذة عن مدينة جدة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

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

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء - الأمواج

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



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى تجاري بحي الأمواج، مدينة جدة.

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

معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	الامواج	الشارع	—
رقم القطعة	من قطعة رقم ٣٥ إلى قطعة رقم ٦٣	رقم المخطط	٤٢٠/ج/س
نوع العقار	مبنى تجاري	الملاحظات	العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢١.٧٦١٩٤ شمال ٣٩.٠٧٨٥٢٨ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/A38DYjDjrviySK176		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥٢٠,٦٤١.٧٤	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	—	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

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

بيانات العقار ونظام البناء		
٢١,٣٠٥.٣ م (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
دور أرضي + ميزانين + دور أول	عدد الأدوار	
١٢ سنة	عمر المبنى	
٣	عدد المباني	
مركزي	نوع التكييف	
جيد	التشطيب	
مواقف – أنظمة إطفاء حرائق	الخدمات المتوفرة	
–	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
سكني – تجاري	الاستخدام	
٦٠	نسبة البناء	
١.٢	معامل البناء	
٢	عدد الادوار	
–	ملاحظات	

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

٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٦/٥/٥ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٦/٥/٧ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر ريت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٧ | تحليل SWOT

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

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

٤.١ أساليب التقييم

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٥" 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: ٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال مع زيادة القيمة بمقدار ٥% كل ٥ سنوات

الدفعات الإيجارية					
عدد الدفعات	القيمة الإيجارية (ريال)	التاريخ	عدد الدفعات	القيمة الإيجارية (ريال)	التاريخ
١	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٤٤٠/٠١/٠١ هـ	٩	٩,٤٥٠,٠٠٠	١٤٤٨/٠١/٠١ هـ
٢	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٤٤١/٠١/٠١ هـ	١٠	٩,٤٥٠,٠٠٠	١٤٤٩/٠١/٠١ هـ
٣	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٤٤٢/٠١/٠١ هـ	١١	٩,٩٢٢,٥٠٠	١٤٥٠/٠١/٠١ هـ
٤	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٤٤٣/٠١/٠١ هـ	١٢	٩,٩٢٢,٥٠٠	١٤٥١/٠١/٠١ هـ
٥	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٤٤٤/٠١/٠١ هـ	١٣	٩,٩٢٢,٥٠٠	١٤٥٢/٠١/٠١ هـ
٦	٩,٤٥٠,٠٠٠	١٤٤٥/٠١/٠١ هـ	١٤	٩,٩٢٢,٥٠٠	١٤٥٣/٠١/٠١ هـ
٧	٩,٤٥٠,٠٠٠	١٤٤٦/٠١/٠١ هـ	١٥	٩,٩٢٢,٥٠٠	١٤٥٤/٠١/٠١ هـ
٨	٩,٤٥٠,٠٠٠	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:

- 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 (المعارض التجارية)

قائمة العقارات المقارنة				
العقار	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٦	٢٣١٠٠	١,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٦	٢٣١,٧٢٠	٨٧١ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٦	٢٣٠,٢٦٩	٨٦١ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ | التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢ الضبط النسبي – لمقارنات المعارض التجارية

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية		٢٠٢٦/٤/١		٢٠٢٦/٤/١		٢٠٢٦/٥/١	
قيمة المتر التجاري للعقار	–	٢٠٠٠ رس / رس		٨٧١ رس / رس		٨٦١ رس / رس	
نوع العملية		عرض	٤٠.٥%	عرض	٤٠.٥%	عرض	٤٠.٥%
ظروف السوق		متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%
نوع العقار	معرض	معرض	٠.٠%	معرض	٠.٠%	معرض	٠.٠%
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		٢٥–		٢٢–		٢٢–	
قيمة المتر بعد التسوية		٩٧٥		٨٤٩		٨٤٠	
سهولة الوصول	سهل جدا	سهل جدا	٠.٠%	سهل جدا	٠.٠%	سهل جدا	٠.٠%
عمر العقار	١٢ سنة	جديد	١٠.٠%	جديد	١٠.٠%	جديد	١٠.٠%
الموقع	جيد	جيد	٠.٠%	جيد	٠.٠%	جيد جدا	٤٠.٥%
وجود ميزات بالمرص	يوجد	يوجد	٠.٠%	يوجد	٠.٠%	يوجد	٠.٠%
عرض الشارع	٣٢م	٣٢م	٠.٠%	٣٢م	٠.٠%	٣٢م	٠.٠%
مستوى التشطيب	جيد جدا	جيد	٤٠.٥%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٣٤ رس / رس	٣٠.٥%	٥١ رس / رس	١٠.٠%	٧١ رس / رس	٨٠.٥%
قيمة المتر بعد التسوية	–	٩٤١ رس / رس		٧٩٨ رس / رس		٧٦٩ رس / رس	
نسب الترجيح	–	٥٠%		٣٠%		٤٠%	
قيمة المتوسط الموزون	–					٨٦٠ رس	

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

١,٧٥٨,٠٢٥	إجمالي المساحة القابلة للتأجير بالدور الأرضي والميزانين (٢م)
٨٦٠	متوسط قيمة المتر التجاري (ريال / ٢م)
٧,٣٥١,٤٨	إجمالي المساحة القابلة للتأجير بالدور الأول (٢م)
٦٤٥	متوسط قيمة المتر التجاري (ريال / ٢م) (٧٥% من قيمة المتر التجاري للمعارض بالدور الأرضي)
١٣,٩٩٣,٦٠٦	إجمالي القيمة التجارية للعقار (ريال)

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٢.٣ 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)	–	١٣,٩٩٣,٦٠٦ ريال	
الشواغر	–	% ١٥	
الصيانة والتشغيل	–	% ٢٠	
صافي الدخل (ريال)	٩,٤٥٠,٠٠٠ ريال	٩,٥١٥,٦٥٢.١٥ ريال	٦٥,٦٥٢.١٥ ريال % ٠.٧
تم الاعتماد على بيانات الدخل المقدمة من العميل والتي تعكس واقع السوق، حيث تم استخدامها كمدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسملة بناءً على بيانات السوق، مع الأخذ في الاعتبار زيادة في الدخل بنسبة ٥% عند تجديد العقد بعد انتهائه.			

٤.٢.١.٣ افتراضات المشروع

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

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

٤.٢.١.٤.١ 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	١٢٦,٧٢,٩٦٩.٠١ ريال	% ٩.١٤
عقار ٢	جدة	تجاري مكتبي	٢٧٩,٦٧٩,٠٠٠ ريال	٢٣,١٠٠,٠٠٠ ريال	% ٨.٢٦
عقار ٣	جدة	تجاري مكتبي	١١٢,٨٥٣,٠٠٠ ريال	٨,٤٦٣,٩٩٤ ريال	% ٧.٥٠

- 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 الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ١١.٧١% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.

إفترضات احتساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٥.٣٣%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٢.١٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Aswath Damodaran	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	١٠٥,٨٣١,٤١٤
--	-------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٠٥,٨٣١,٠٠٠	رأي المقيم
ﷲ	العملة
فقط مائة وخمسة ملايين وثمانمائة وواحد وثلاثون ألف 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 الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الخامس

الملاحق

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

٥.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم: ٤٢٠٢١٠٠٢٧٠٠٧
التاريخ: ١٤٤٠ / ٨ / ١٧ هـ

صك رهن ويملك عقار

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

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

شمالاً: شارع عرض ١٥ م
جنوباً: شارع عرض ١٥ م
م ٤,١١
شرقاً: شارع عرض ٣٢ م
شمال غرب بطول ٤٢,٢٣ م
غرباً: شارع عرض ١٥ م
بمطول ٤,٣٧ م

بمطول: (٤٤٩,٠٢) قطعة و أربعون متراً و اثنين سنتيمتر ثم ينكسر جنوب غرب بطول ٣,٩٧ م
بمطول: (٤٩,١١) تسعة و أربعون متراً و أحد عشر سنتيمتر ثم ينكسر شمال شرق بطول ٤,١١ م
بمطول: (٣٧١,٥٣) ثلاثمائة و واحد و سبعون متراً و ثلاثة و خمسون سنتيمتر ثم ينكسر شمال غرب بطول ٤٢,٢٣ م
بمطول: (٣٦٨,١) ثلاثمائة و ثمانية و ستون متراً و عشرة سنتيمتر ثم ينكسر جنوب شرق بمطول ٤,٣٧ م
بمطول: (٢٠,٦٤١,٧٤) عشرون ألفاً و ستمائة و واحد و أربعون متراً مربعاً و أربعة و سبعون سنتيمتراً مربعاً فقط الواقعة بإحدى التماثلية وبموجب الخطاب أن الصك لا يحال للجنة وللقيد في هذه الإدارة برقم ٣٣ / ٣٣١٢٠٨٧٢٣ في ١٣ / ١٠ / ١٤٢٣ هـ

المملوكة لـ / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٢٠٢١٠٠٢٦٣٨١ في ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ فلهذا تم رهنها وما أقيده أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة لراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ بمبلغ ٣٨١٨١٨١٨,١٩ ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريالاً و تسعة عشر خلة على أن يتم سداد المديونية ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريالاً و تسعة عشر خلة على أن يتم سداد المديونية

الختم الرسمي

كتابة العدل الأولى بجدة
كتب العدل شكب رقم (١٠)

عبدالله بن عثمان بن فاضل الزهراني

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

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢,٢٢٤

٥.١ | صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الرقم: ٤٢٠٢١٠٠٢٧٠٠٧
التاريخ: ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

على اقسام مكات ٦ أشهر من تاريخ صرف التمويل وقيمة كل قسم ٩٠١٠٠٠٠ تسعة مليون و عشرين الف ريال تدفع في نهاية مدة اعتباراً من تاريخ ٣١/٣/٢٠١٩ وفي حالة عدم السداد للمقرضين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرقبات 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

الختم الرسمي لوزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظه جدة
كتب العدل بكس رقم (١١)

عبدالله بن عثمان بن فاضل الزهراني
١٤٤٠ هـ

هذا المستند وحدة متكاملة ، وشياع او تلفت منه يؤدي الى عدم صلاحية المستند
تم إصداره في ١٤٤٠ هـ - ٢٠١٩ م
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تلفيقه)
نموذج رقم (١٢-٠٣-١٠) من ٢٠١٢

٥.١ | صور من المستندات



أمانة محافظة جدة

راحتہ جلد

الإدارة المركزية لرخص البناء

رخصة بناء مفعلة

4-109.0

الرقم التماسي (١٤٨)

رقم رخصة البناء	٥٠٥٢٢٢	تاريخها	١٤٣١/٠٢/٢٩ هـ
رخصة بناء :	مركز تجاري	صاحبة إلى	١٤٣٤/٠٢/٢٩ هـ
اسم المالك :	صالح محمد عوض بن لادن		
نوع هوية :	حفيظة نفوس	رقبها	١٠٠٣١٣٦٠٢٣
صك ملكية ورقم :	٢١٣٨	تاريخها	١٣٩٣/٠٦/٢٦ هـ
رقم المبني :	شارع	حي	٨٠٣ ابتع الشمالية - ١
رقم القطعة :	من ٣٥ إلى ٦٣	رقم المخطط	٤٢٠/ج/١
قد رخص المالك ببناء عدد	٢ دور بموجب الحدود والأبعاد والارتفاعات والبيروقات		
المحتويات	سكن	تجاري	مواقف سيارات
البيروقات	سكن	تجاري	مواقف سيارات
طابق خدمة	سكن	تجاري	مواقف سيارات
الطابق الأرضي	سكن	تجاري	مواقف سيارات
طابق الميزانين	سكن	تجاري	مواقف سيارات
الطابق الأول	سكن	تجاري	مواقف سيارات
الطابق الثاني	سكن	تجاري	مواقف سيارات
الطابق الثالث	سكن	تجاري	مواقف سيارات
الطابق المتكرر	سكن	تجاري	مواقف سيارات
إضافة	* بموجب معاقبة اداة نقل وهجرة النقل والسرقة ١٩٨٥/٣/١١ في ٣١/١/٩٠ * بطلب شركة الكوياء رقم ٩٠١٧٣٥٨٨ في ١٠/١/٩١ في ١٤٣١ هـ * وتقدم مراجعة الدفاع المدني وإحضار الموافقة خلال (٤٥ يوم) من تاريخ إتدرة المراجعة رقم ٩٣٩ وتاريخ ١٤٣١/١/٩١ هـ		
إجمالي طول الأسوار (م - ط)	مستلحق من حقوق		
رقم رخصة المكتب الهندسي	الرسوم	رقم الإصدار	تاريخ الإصدار
٢٨٠٦١,٦	٣١٠١١٩٣٣٣	١٤٣١/٠٢/٢٩ هـ	
* تم إحضار العقود المطلوبة حسب النظام			
عدد الوحدات السكنية : ٤٢			
رئيس القسم	التوقيع	التوقيع	التوقيع
هبة الرزاق عبد الرحمن شيخ عمر	هبة الرزاق عبد الرحمن شيخ عمر	هبة الرزاق عبد الرحمن شيخ عمر	هبة الرزاق عبد الرحمن شيخ عمر
مدير الإدارة المركزية لرخص البناء	مدير الإدارة المركزية لرخص البناء	مدير الإدارة المركزية لرخص البناء	مدير الإدارة المركزية لرخص البناء
٥٠٥٢٢٢	٥٠٥٢٢٢	٥٠٥٢٢٢	٥٠٥٢٢٢
أمانة محافظة جدة			

[illegible]

جدة أمانة
فلنؤد الأمانة

٥.١ | صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

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

الطرف الأول: شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مفيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ: ١٤٣٨/١٠/١٩ م صدره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص.ب ٣٤١٥٣، الرمز البريدي ١١٣٣٣، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخبير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول قيد الإنشاء)، وتمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير شركة أول الملقا العقارية.

الطرف الثاني: شركة ند العربية للتسويق العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مفيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠٣٠٢٠١٩٥٢ وتاريخ: ١٤٣١/٠٧/٠٢ م صدره مدينة جدة، وعنوانها: حي السلامة شارع قريش، ص.ب: ٥٤١٦١، الرمز البريدي: ٢١٥١٤، هاتف رقم: ٠١٢٦٩٢٠١١٥، فاكس: ٠١٢٦٩٨٩٩٥٤، البريد الإلكتروني: (sales@naddarabia.com)، وتمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ محمد بن صالح بن لادن، بصفته مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري. أقرت الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما حيث اتفقوا على ما يلي:

التمهيد:

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

المادة الأولى: صفة التمهيد:

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

المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته 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 الموحدة:

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



٥

٥.١ صور من المستندات

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

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

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

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

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

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

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

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

المادة الخامسة: مدة العقد:

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

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



٥.١ | صور من المستندات

- 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.

المادة السادسة | الأجرة:

- ٦-١ اتفق الطرفان على أن تكون أجرة العقار السنوية وفقاً للآتي:
- مبلغاً قدره (٦,٠٠٠,٠٠٠) تسعة ملايين ريال سنوياً في السنوات الخمس الأولى.
 - مبلغاً قدره (٩,٤٥٠,٠٠٠) تسعة ملايين وأربعمائة وخمسون ألف ريال سنوياً في السنوات الخمس الثانية.
 - مبلغاً قدره (٩,٩٢٢,٥٠٠) تسعة ملايين وتسعمائة واثنا عشر ألفاً وخمسمائة ريال سنوياً في السنوات الخمس الثالثة.
- ٦-٢ يدفع الطرف الثاني الأجرة المستحقة في قسطين مقدمين متساويين كل ستة أشهر هجرية، ابتداءً من تاريخ سريان العقد؛ ويلتزم بدفع كل قسط خلال عشرة أيام من حلوله من خلال التحويل البنكي للحساب المصرفي الخاص بالطرف الأول و/أو حسب التعليمات التي يصدرها الطرف الأول.
- ٦-٣ يكون المبلغ المشار إليه في (١-٦) مبلغاً صافياً سالماً من أي خصم؛ فلا يخضع 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 لمداد أقساط الأجرة؛ بحيث يمثل كل سند قسطاً نصف سنوي، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذا القسط.
- ٦-٦ يشترط في السندات المشار إليها في المادة (٥-٦) أن تكون مستوفية لركان 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 بتسليم 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 الحصول على التراخيص اللازمة لاستيفاء المنفعة الحكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستيفاء المنفعة.



٥.١ صور من المستندات

- ٢٠٠٤ أقر الطرفان بعدم وجود أية موانع شرعية أو قانونية تمنعهما أو أحدهما من إنفاذ هذا العقد والالتزام بأحكامه، بحيث ينتج آثاره في مواجهتهما بمجرد توقيعهما عليه.
- ٢٠٠٥ في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يبطل أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند وتبقى بقية بنود العقد «سليمة وناظفة» وحجة على طرفيه.
- ٢٠٠٦ التقويم المعتمد في حساب المدد، ابتدائها وانتهائها، هو التقويم الهجري.
- ٢٠٠٧ جميع التسهيلات التي قد يسمح بها الطرف الأول مهما كان نوعها، وكل تأخير أو تساهل منه لمدة من الزمن -مهما طال- على مخالفة حكم من أحكام هذا العقد؛ لا تشكل حقاً للطرف الثاني، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلاً من الطرف الأول، بل له الحق بالمطالبة بحقه ومحاسبة الطرف الثاني متى ما رغب.
- ٢٠٠٨ لا يعد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يُثبت ذلك التعديل كتابياً ويتوقيع الطرفين، ويعتبر هذا العقد نهائياً وبنائاً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه أطرافه.
- ٢٠٠٩ يسري هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمصنفين والحارس القضائي ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد.

المادة الحادية والعشرون: نسخ العقد

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

وعليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق...

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

٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

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

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥**، والمقيمين الذين يلتزمون 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 وفقًا 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 مسوقيين ومطوريين 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 (١-٢-١) (ط) 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 (١-٥) – (٤-٥)) الناتجة عن القيود". ويشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع 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

تحليل التدفقات النقدية	الاجمالي	سنة ١	سنة ٢	سنة ٣	سنة ٤	سنة ٥	سنة ٦	سنة ٧	سنة ٨	سنة ٩	سنة ١٠
إجمالي دخل العقار	٩٩٧٦٨٣٧٥	٩٤٥٠٠٠٠	٩٤٥٠٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠
الشواغل - %	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠
الدخل الفعلي للعقار	٩٩٧٦٨٣٧٥	٩٤٥٠٠٠٠	٩٤٥٠٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠
الصيانة والتشغيل - %	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠
صافي الدخل التشغيلي	٩٩٧٦٨٣٧٥	٩٤٥٠٠٠٠	٩٤٥٠٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠
القيمة الاستردادية	-	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
صافي التدفقات النقدية	١٠٥٥٣٠٨٧٥	٩٤٥٠٠٠٠	٩٤٥٠٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠	٩٩٢٢٠٥٠٠٠
معدل الخصم	-	٤,٠٠	٩,٠٠	١٠,٠٠	١٢,٠٠	١٤,٠٠	١٥,٠٠	١٥,٠٠	١٤,٠٠	١٤,٠٠	١٣,٠٠
صافي التدفقات الحالية	١٠٥٨٣١٤٤	٩٤٥٠٠٠٠	٨٤٥٠٩٤٤	٧٩٥١٢٧٩	٧١١٧٧٨٦	٦٣٧١٦٦٥	٥٧٣٠٧٥٥	٥١٠٥٨٥٩	٤٧٩٩٦١٩	٤٢٩٦٠٩٦	٣٧٠٧٦٤١

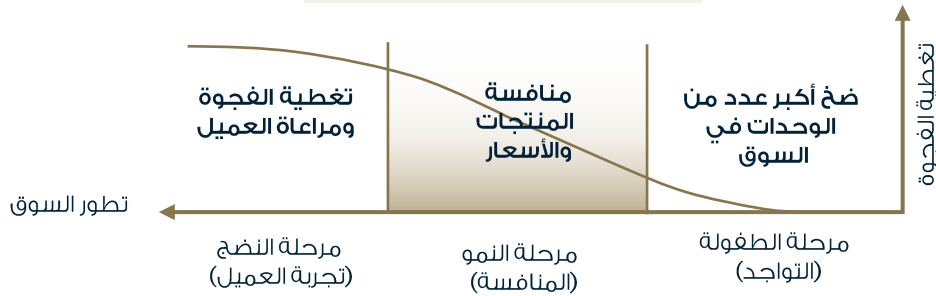
KPI's	الاجمالي
القيمة الحالية	١٠٥٨٣١٤٤
إجمالي قيمة العقار	١٠٥٨٣١٠٠٠ ريال

٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

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

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

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

سكني



مكتبي



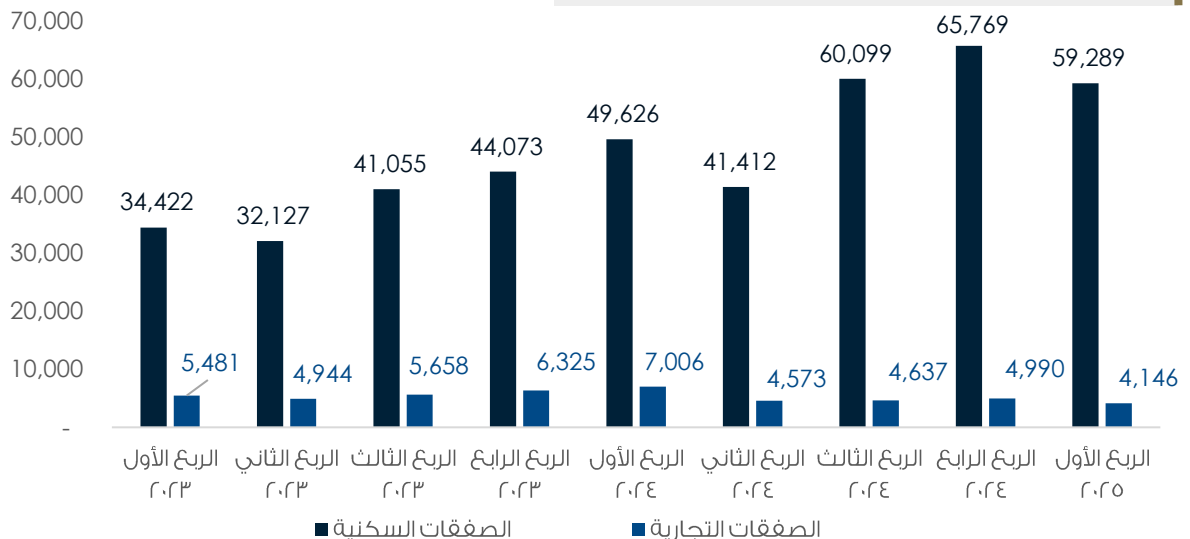
تجاري



صناعي



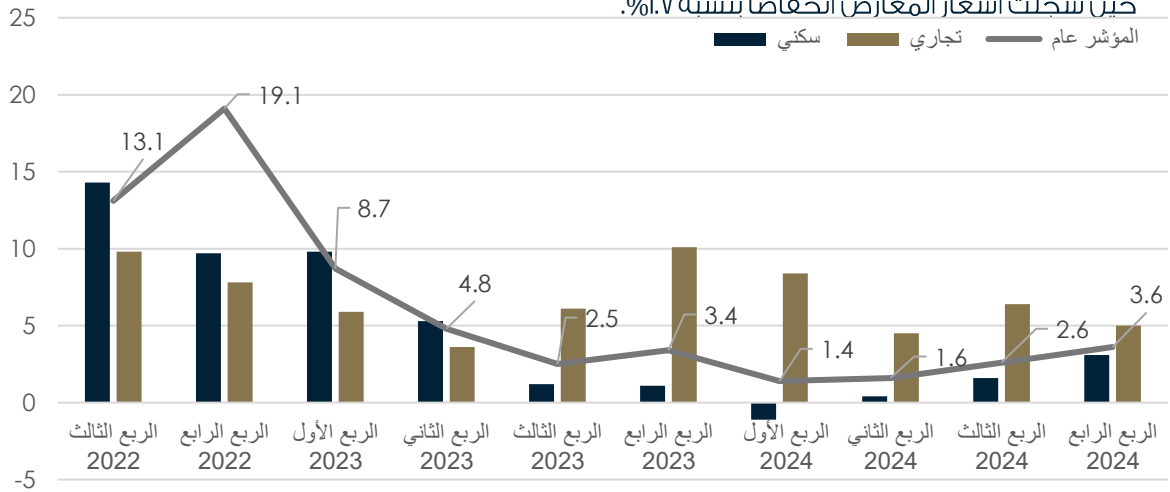
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



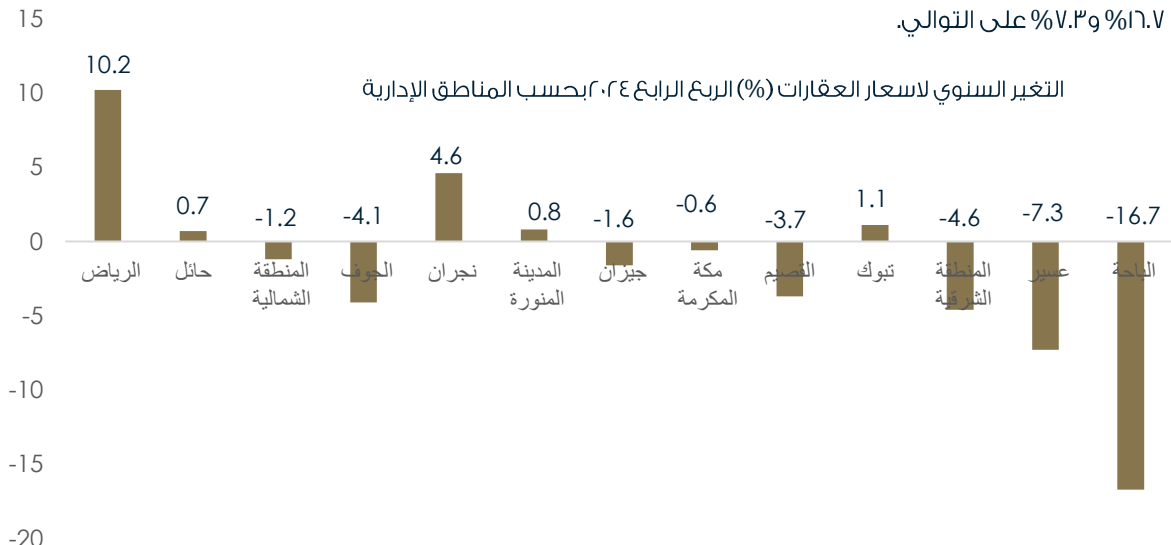
٥.٥ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

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



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



٥.٥ القطاع التجاري

القطاع التجاري (جدة - الربع الأول من عام ٢٠٢٥)

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

نظرة عامة على السوق في جدة

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

أبرز المشاريع التجارية في جدة

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

٥.٧ | 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 سَنَدٌ
We support you