Experts VALUE للتقييم العقاري

رقم المشروع:1001273/4

تقييم مركز مكتبي، حي الربيع، الرياض

إسم العميل: شركة سيكو المالية

تاريخ التقرير: 2021/12/27

Experts VALUE للتقييم العقاري

السادة / شركة سيكو المالية

الموقرين

الموضوع: تقييم مركز مكتبي، حي الربيع، الرياض

بناءً على طلبكم بـ **تقييم مركز مكتبي، حي الربيع، الرياض**، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية.

إن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ **2021/12/25** م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (**تقييم دوري لعقارات شركة سيكو المالية**) والتقرير لاستعمال السادة / **شركة سيكو المالية**.

العقار المقدر هو عبارة عن (**مبنى مكتبي، حي الربيع، الرياض**) مفصلة معلوماتها كالتالي:

رقم القطعة	رقم الصك	مساحة الأرض (متر مربع)	مساحة المباني (متر مربع)	نوع العقار
1	393140003189	3,076.42	23,037	مركز I-Office الإداري
2	39314000319	3,079.38		
	الإجمالي	**6,155.8**	**23,037**	

- **تم إحتساب المساحات المبنية حسب رخصة البناء المرفقة.**

الملخص التنفيذي

معلومات العميل

الوصف	المعلومات	
العميل (صاحب الطلب)	شركة سيكو المالية	
المستفيد (مستخدم الطلب)	شركة سيكو المالية	
عنوان العقار	حي الربيع، الرياض	
نوع العقار	مركز مكتبي	
مساحة الأرض الإجمالية (حسب صك الملكية)	3,076.4 متر مربع	3,079.3 متر مربع
مساحة المباني الإجمالية (حسب رخصة البناء)	23,037 متر مربع	
رقم الصك	393140003189	39314000319
تاريخ الصك	02/09/1442	02/09/1442
نوع الملكية	مطلقة - شركة مشاعر ريت العقارية	

معلومات التقييم

الوصف	المعلومات
تاريخ المعاينة	2021/12/20
تاريخ التقييم	2021/12/25
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - تدفقات نقدية
تاريخ الاصدار	2021/12/27
الغرض من التقييم	تقييم دوري لعقارات شركة سيكو العالمية
القيمة السوقية (ريال)	**144,770,000**
القيمة السوقية (ريال/متر مربع)	**23,518**

قائمة المحتويات

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير	• الملكية الفكرية وإعادة النشر • السرية وحفظ المعلومات • إخلاء المسؤولية • الإفتراضات والإفتراضات الخاصة • المسندات المستلمة من العميل	**5**
المعايير العامة	• معايير التقييم الدولية • فريق العمل	**7**
نطاق العمل		**10**
نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية	• الإقتصاد العام • المكانة الدولية • المشاريع الريادية • السوق العقاري	**13**
دراسات الموقع	• على مستوى المدينة • على مستوى الأحياء • على مستوى الموقع • معلومات الملكية والخدمات المتوفرة	**29**
التقييم	• منهجية التقييم • البحث الميداني • القيمة السوقية	**38**
رأي القيمة		**51**
ملاحق	• مصطلحات عامة في التقرير • مستندات العقار	**52**

DRAFT REPORT

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير مقدم للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز إستخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض أخر، وبناءاً عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسئولية عن أي خسارة بتكبدها أي طرف نتيجة إستخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة.

لا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقا.

السرية وحفظ المعلومات

لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الإفتراضات والإفتراضات الخاصة

وفقا لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- **لم يتم تطبيق أي افتراضات أو إفتراضات خاصة في عملية التقييم.**

إخلاء المسؤولية

هذه الوثيقة المعدة من قبل (**شركة ڤاليو اكسبرت**) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.

ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.

الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.

لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

إبراء للذمة فإنه لا يسمح بإستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية.

قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة.

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

التقييم في حالة عدم اليقين

في شهر مارس عام 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه وباء، مما أحدث تأثير على الإقتصاد العالمي والاسواق المحلية.

وبناء عليه تم إتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي أثرت بشكل مباشر على جميع قطاعات الإقتصاد، من ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، فإن السوق العقاري بشكل خاص في ظروف غير طبيعية، ولا يمكن التنبؤ بمستقبل أثر الجانحة على السوق العقاري.

ونظرا للتأثير المستقبلي الغير معروف لفيروس كورونا المستجد (COVID-19)، فإننا ننصح بتقييم هذا العقار بشكل مستمر.

المستندات المستلمة من العميل

- صورة من صك الملكية.
- صورة من عقود تأجير المبنى

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وخلوها من الشك.

DRAFT REPORT

DRAFT REPORT

المعايير العامة

المعايير العامة

التأكيد على الإلتزام بمعايير التقييم الدولية

تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية - IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية.

تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، و إعداد التقارير . وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي غرض من أغراض التقييم.

المعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

المقيم ووضعه

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة ڤاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الأستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم و الأستشارات تزيد عن الـ 15 سنه، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة ڤاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الإعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

فريق العمل

ڤاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضم مسجلين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

م. علاء إبراهيم الثقفي
المؤسس والرئيس التنفيذي

15 سنة خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة في تخطيط مدن

رقم العضوية **1210000027** فئة العضوية: **زميل**

أ . هشام صالح العقيل
شريك - نائب الرئيس للتقييم العقاري

9 سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس ادارة واقتصاد

رقم العضوية **1210000185** فئة العضوية: معتمد أول

أ . عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم

7 سنوات خبرة بأعمال التقييم
دبلوم حاسب آلي

رقم العضوية **1220000513** فئة العضوية: **أساسي**

م / محمد صالح ادريس
استشاري تقييم عقاري - شركات

9 سنوات خبرة بأعمال التقييم
بكالوريوس ادارة اعمال وهندسة ميكانيكا - انتاج

رقم العضوية **1220001030** فئة العضوية: **اساسي**

DRAFT REPORT

نطاق العمل

نطاق العمل

معيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	شركة سيكو المالية
صاحب التقرير	شركة سيكو المالية
إستخدام التقرير	شركة سيكو المالية
الغرض من التقييم	تقييم دوري لعقارات شركة سيكو المالية
طبيعة الاصول التي تم تقييمها	أرض مبنية
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون إكراه.
تاريخ التقييم	2021/12/25
تاريخ الاصدار	2021/12/27
طبيعة و مصادر المعلومات	• مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة ڤاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

نطاق العمل

معيار رقم 102

1	2	3	4	5	6	7	8
معاينة الأصل	**تحديد خصائص الأصل**	**تحليل البيانات**	**تطبيق طرق التقييم**	**جمع البيانات**	**تقدير القيمة**	**مراجعة القيمة**	**إعداد التقرير**
تم إستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار. بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.	من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن مركز مكتبي. مدينة الرياض.	تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقصائها من مصادر رسمية (قاعدة بيانات وزارة العدل)، ومصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار.	بعد تقدير الخبراء للإستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الإستنتاج بأن أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) هي الأنسب مع مراعاة الغرض من التقييم.	بناءاً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة الرياض ، وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار (منطقة حي الربيع).	بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.	مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والإفتراضات التي توصل إليها المقيم.	العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.

DRAFT REPORT

نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

نظرة عامة على الاقتصاد السعودي

إنتاج المملكة من النفط الخام

بلغ متوسط إنتاج المملكة من النفط الخام 9.2 مليون برميل يوميا عام 2020، كمخفظا بنسبة 6% عن المستوى العام لإنتاج 2019، وذلك نتيجة تحرك أوبك وشركائها لإحتواء تأثير جانحة كوفيد-19 على سوق النفط.

بالنظر الى المستقبل، صرحت المملكة العربية السعودية مؤخرا بأنها ستخفض الإنتاج طوعا بنحو 1 مليون برميل يوميا خلال شهر فبراير ومارس من عام 2020، للمساعدة في تحقيق التوازن في الطلب المستقبلي للربع الأول عام 2021.

من المتوقع ان تضيف أوبك وشركائها الكمية المتبقية وهي 1.4 مليون برميل يوميا (والتي تتمثل في 1.9 مليون برميل يوميا ناقصا الزيادة التي تقررت لشهر يناير وهي 500 ألف برميل يوميا) في وقت ما خلال الربع الثاني، مما سيؤدي الى إرتفاع إنتاج المملكة من الخام الى نحو 9.5 مليون برميل يوميا.

على الصعيد المحلي، رغم التوقعات ان تؤدي زيادة إستهلاك المصافي نتيجة البدء في التشغيل التدريجي لمصفاة جيزان، وكذلك حدوث تعافي عام لاستهلاك وقود النقل، الى زيادة الإستهلاك المحلي للطاقة مقارنة بمستويات المنخفضة العام الماضي، الا ان التوقعات لا تتنبئ بإرتفاع كبير في حجم النتاج النفط السعودي عام 2021. يعود ذلك لاى تأثير إنتاج الغاز الطبيعي من محطة الفاضلي للغاز (والذي وصل الى كامل طاقته الإنتاجية في مايو 2020)، وتوسعة معمل غاز الحوية الذي تبلغ طاقته الإنتاجية 1 مليار قدم مكعب في اليوم.

خلاصة القول، ساهمة قرارات أوبك وشركائها واتجاهات الطاقة المحلية في انخفاض الناتج المحلي من النفط الخام، ونتوقع زيادة في الإنتاج بنسبة 1% على اساس سنوي ليصل الى 9.3 مليون برميل يوميا عام 2021.

المملكة تستضيف قمة مجموعة العشرين عام 2020

جي 20 (أو مجموعة العشرين) هي منتدى دولي لحكومات 19 دولة إضافة الى الاتحاد الأوربي وتهدف مجموعة العشرين التي تأسست 1999 إلى مناقشة السياسة المتعلقة بتعزيز الاستقرار المالي الدولي. مع تركيز مؤتمرات القمة على التوسع التدريجي لتشمل مجموعة متنوعة من القضايا التنموية. خلال القمة الأخيرة لمجموعة العشرين في اليابان التي عقدت مطلع العام الجاري، أكدت المملكة استضافتها لقمة عام 2020، وستنعقد في الرياض يومي 21 و 22 نوفمبر 2020، وهى أول قمة لمجموعة العشرين تعقد في المنطقة العربية وستناقش قمة 2020 عدداً من القضايا، تشمل أهداف التنمية المستدامة، وتمكين الشباب والنساء، والاستثمار في رأس المال البشري، إضافة الى مسائل أخرى.

وعلى الرغم من صعوبة تقييم الفوائد الاقتصادية الكلية التي يمكن تحقيقها من استضافة مثل هذه القمة البارزة ، لكن عند النظر الى التأثير على الدول التي استضافت مجموعة العشرين في أوقات سابقة فان الفوائد المباشرة الأكثر قابلية للقياس تتضمن الاتي :

- تحفيز فوري واضح على المدى القصير لزيادة الإنفاق في الفنادق والمطاعم والمتاجر والوظائف المؤقتة المرتبطة بتلك الأنشطة.
- رفع مستوى التعريف بالدولة المضيفة من خلال زيادة التغطية الإعلامية والإعلانية.
- بنية تحتية عامة جديدة دائمة يتم تشييدها بصفة خاصة للقمة مثل تطوير الطرق وتنسيق الحدائق ومباني المكاتب.

في هذا السياق نتوقع أن يكون قطاعي التشييد وتجارة الجملة والتجزئة هما المستفيدين الرئيسيين من استضافة المملكة لقمة مجموعة العشرين العام القادم.

نظرة عامة على الاقتصاد السعودي

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
الناتج الإجمالي الاسمى								
(مليار ريال سعودي)	2,800	2,836	2,454	2,419	2,582	2,949	2,974	2,625
(نسبة التغير السنوي)	1.5	1.3	-13.5	-1.4	6.8	14.2	0.8	-11.7
التضخم (نسبة التغير السنوي)	3.5	2.2	1.2	2.1	-0.8	2.5	-2.1	3.5
الناتج الإجمالي الفعلي (معدل التغير السنوي)								
القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)	-1.63	2.09	5.27	3.60	-3.09	3.13	-3.65	-6.65
القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	7.00	5.38	3.41	0.07	1.50	1.91	3.78	-3.10
القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	5.09	3.67	2.72	0.58	0.71	2.86	2.20	-0.49
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي)	2.70	3.65	4.11	1.67	-0.74	2.43	0.33	-4.11
المؤشرات النفطية (متوسط)								
خام برنت (دولار / برميل)	108.56	98.97	52.32	43.64	54.13	71.34	64.30	41.96
الإنتاج (مليون برميل / يوم)	9.63	9.71	10.19	10.46	9.96	10.32	9.81	9.22
مؤشرات الميزانية العامة (مليار ريال سعودي)								
الإيرادات للدولة	1152.61	1040.14	612.69	519.46	691.51	905.61	926.85	781.83
المصروفات للدولة	994.73	1140.60	1001.29	830.51	930.00	1079.47	1059.45	1075.73
الفائض/العجز المالي	157.88	-100.46	-388.60	-311.06	-238.49	-173.86	-132.60	-293.90
(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)	5.64	-3.54	-15.84	-12.86	-9.24	-5.89	-4.46	-11.19
الدين العام الإجمالي	60.12	44.26	142.26	316.58	443.25	559.98	677.93	853.52
(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)	2.15	1.56	5.80	13.09	17.17	18.99	22.80	32.51
اجمالي ودائع الدولة لدى مؤسسة النقد (حساب جاري الدولة + الاحتياطي العام)	1484.43	1378.95	1023.30	730.58	641.38	562.37	529.25	436.57
(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)	53.02	48.62	41.71	30.21	24.84	19.07	17.80	16.63

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
المؤشرات النقدية (متوسط)								
الرقم القياسي لأسعار المستهلك	3.9	2.9	2.3	2.1	-0.8	2.5	-1.2	3.4
سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد	0.3%	0.5%	0.8%	1.5%	2.5%	1.8%	1.8%	0.5%
النسبة مئوية سنوية	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	3.0%	2.0%	2.0%
مؤشرات التجارة الخارجية (مليار ريال)								
الصادرات النفطية	1207.08	1067.09	573.41	510.73	638.40	868.44	751.83	456.04
إجمالي الصادرات السلعية	1409.63	1284.21	763.26	688.53	831.98	1103.95	981.06	657.60
الواردات السلعية	575.04	594.23	597.27	479.41	462.75	471.14	526.05	449.56
الميزان التجاري السلعي	834.59	689.98	166.00	209.12	369.23	632.81	455.01	208.04
ميزان الحساب الجاري	507.91	276.59	-212.71	-89.41	39.24	269.89	143.36	-42.71
(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)	18.14	9.75	-8.67	-3.70	1.52	9.15	4.82	-1.63
صافي وضع الاستثمار الدولي	2861.88	2968.41	2586.77	2239.77	2338.58	2466.10	2516.34	2335.15
(كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي)	102.21	104.66	105.43	92.61	90.57	83.61	84.62	88.94
المؤشرات الاجتماعية والسكانية								
تعداد السكان (مليون نسمة)	29.38	30.00	30.89	31.79	32.61	33.41	34.22	35.11
معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر، نسبة مئوية)	11.70	11.70	11.50	11.60	12.80	12.70	12.00	12.63
متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)	95300.01	94552.92	79425.50	76083.44	79177.33	88270.99	86901.95	74768.90

المصدر: *

- الهيئة العامة للإحصاء لأرقام الناتج المحلي والمؤشرات السكانية-2020 - 2019 توقعات جدوى للأعوام 2021.
- مؤسسة النقد العربي السعودي للمؤشرات النقدية ومؤشرات التجارة الخارجية.
- وزارة المالية لمؤشرات الميزانية.

المشاريع الريادية

رؤية المملكة 2030

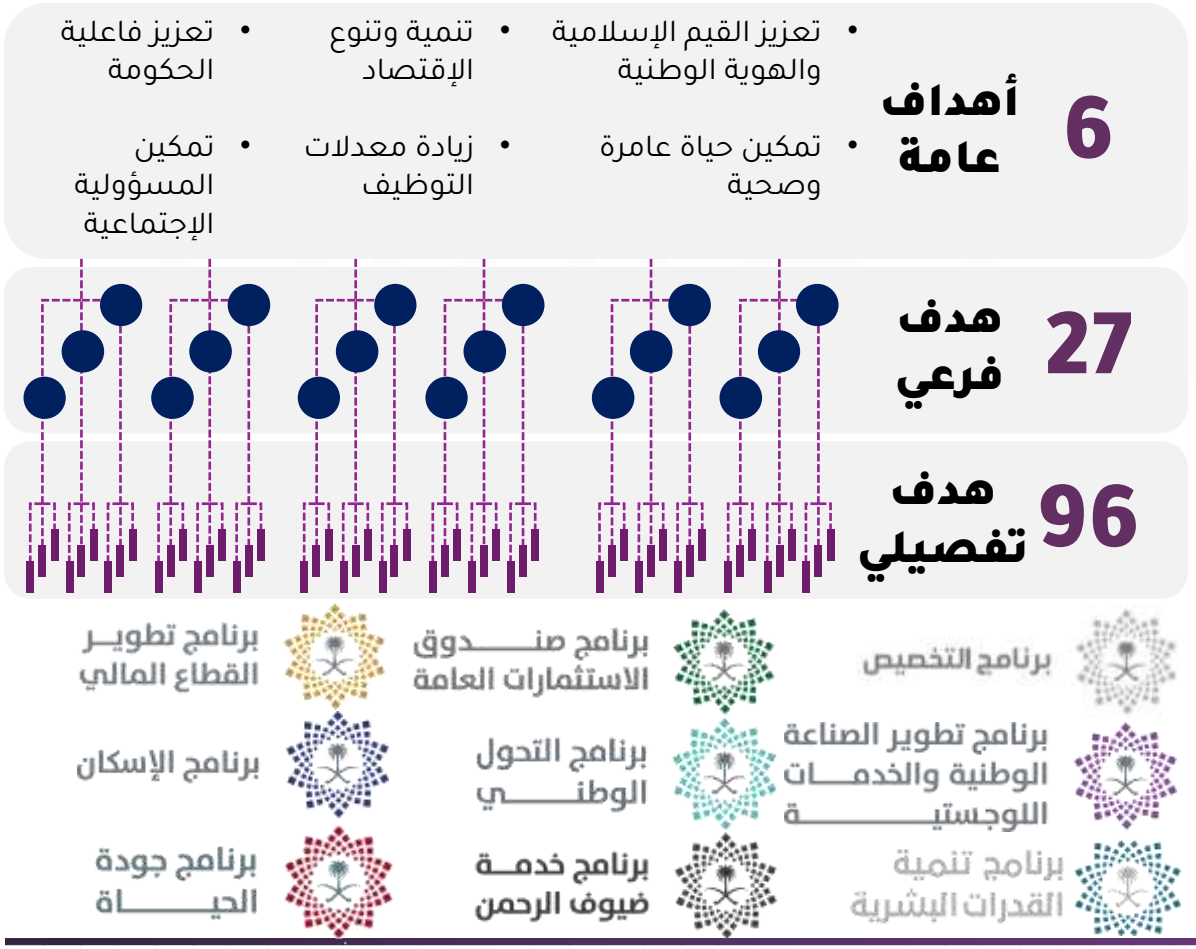
بدعم ورعاية خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، أُطلقت رؤية المملكة 2030، وهي رؤية سمو ولي العهد لمستقبل هذا الوطن العظيم، والتي تسعى لاستثمار مكامن قوتنا التي حبانا الله بها، من موقع استراتيجي متميز، وقوة استثمارية رائدة، وعمق عربيّ وإسلاميّ، حيث تولي القيادة لذلك كل الاهتمام، وتسخّر كل الإمكانات لتحقيق الطموحات.

خلال السنوات الخمس الماضية، تم تحقيق عديد من الإنجازات، وتبلور عدد من ممكّنات التحول، التي أسهمت في تحقيق نتائج ملموسة، على صعيد منظومة العمل الحكومي والاقتصاد والمجتمع، وأرست أسس النجاح للمستقبل. لقد واجهنا عديدًا من التحديات، واكتسبنا عديدًا من الخبرات، التي عززت ثقتنا في تحقيق أهدافنا. وعملنا على زيادة فعالية الحكومة واستجابتها، من خلال الاستثمار في التحول الرقمي الحكومي، وخلقنا فرصاً للنمو والاستثمار، واستحدثنا عدداً من القطاعات الاقتصادية الجديدة، وفتحنا أبوابنا للعالم، ورفعنا مستوى جودة حياة المواطنين، وتمت كل تلك الإنجازات بأيدي أبناء هذا الوطن العظيم وبناته.

تعتمد رؤية السعودية 2030 على مكامن قوة محورية

1	المملكة العربية السعودية هي أرض الحرمين الشريفين، أطهر بقاع الأرض وقبلة أكثر من مليار مسلم، مما يجعلها قلب العالمين العربي والإسلامي.
2	تطوع المملكة قوتها الاستثمارية لخلق اقتصاد أكثر تنوعاً واستدامة.
3	تسخر المملكة موقعها الاستراتيجي لتعزيز مكانتها كمحرك رئيس للتجارة الدولية ولربط القارات الثلاث: أفريقيا وآسيا وأوروبا.

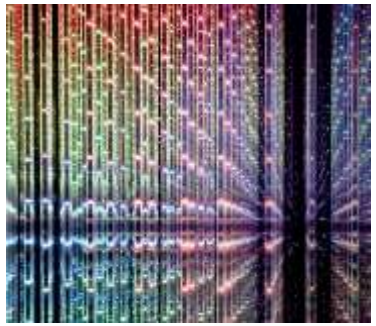
هيكلة الأهداف الإستراتيجية لرؤية 2030



المشاريع الريادية

مشروع نيوم

البند	المعلومات
تصنيف المشروع	منطقة خاصة
الاستخدام	متعدد الإستخدام
المطور	شركة نيوم
المالك	صندوق الإستثمارات العامة
إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)	26.5 الف
الميزانية	1,700 بليون ريال
الموقع	شمال غرب اللملكة العربية السعودية
التطوير	• بناء من الصفر • حلول عصرية • نظرة مستقبلية
الأنظمة والقوانين	سهولة البدء بالاعمال التجارية
الإقتصاد	متنوع



المشاريع الريادية

مشروع البحر الأحمر

البند	المعلومات
تصنيف المشروع	سياحي ترفيهي
الاستخدام	متعدد الإستخدام
المطور	شركة البحر الأحمر للتطوير
المالك	صندوق الإستثمارات العامة
إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)	28,000
الميزانية	14 بليون ريال

مشروع أمالا

البند	المعلومات
تصنيف المشروع	سياحي
الاستخدام	متعدد الإستخدام
المطور	شركة أمالا
المالك	صندوق الإستثمارات العامة
إجمالي مساحة الأرض (كيلومتر مربع)	5.6
الميزانية	7 بليون ريال

مشاريع ريادية

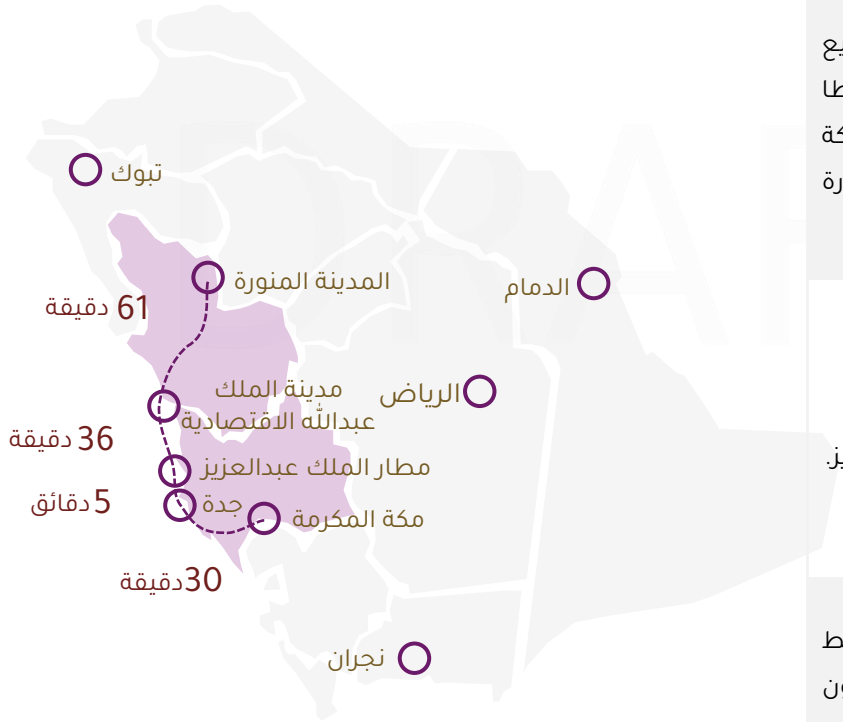
النقل العام

مترو الرياض

المعلومات
• مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حاليًا قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
• تم تصميم المترو كنظام مواصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
• أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.

مسار قطار الحرمين

المعلومات
• يمتد قطار الحرمين السريع لمسافة 450 كم. رابطا المسار الديني بين مدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة مرورا بمدينة جدة.
• للقطار خمس محطات: - محطة مكة المكرمة. - محطة جدة (السليمانية). - محطة مطار الملك عبدالعزيز. - محطة مدينة الملك عبدالله. - محطة المدينة المنورة.
• من المتوقع أن ينقل خط السكة الحديد حوالي 60 مليون مسافر سنويًا ، على متن أسطول مكون من 35 قطارًا ، يتألف كل منها من 417 مقعدًا.



قروض الرهن العقاري

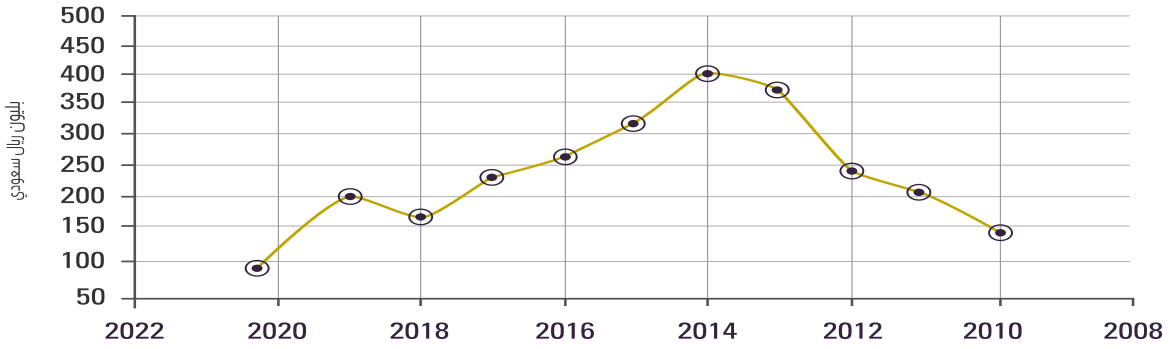
أدى استمرار تنفيذ الأهداف الواردة في برنامج تحقيق الرؤية في مجال الإسكان الى تحقيق ارتفاع سريع في مستوى قروض الرهن العقاري الجديدة حتى عام 2020 نتيجة لذلك قفزت قروض الرهن العقاري السكنية الجديدة التي قدمتها البنوك خلال الاربع سنوات من 47% الى 60% في عام 2020 متجاوزة المستهدف بنسبة 8%.

إلغاء مفهوم إنتظار الدعم السكني من 15 عام الى الإستحقاق الفوري عبرة منصات رسمية وبالشراكة مع البنوك والجهات التمويلية، وفرت حلول سكنية تمويلية الى ما يقارب 840 ألف اسرة بينها 310 أسرة سكنت منازلها.

تفعيل الشراكة مع القطاع الخاص بتطوير أكثر من 141 الف وحدة سكنية وتعزيز الشراكة مع البنوك والجهات التمويلية بتقديد 424 ألف قرض عقاري مدعوم.

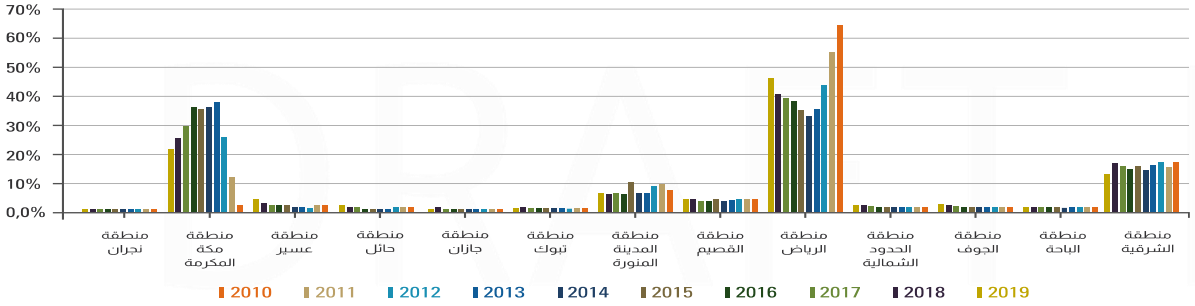
أولاً: إجمالي قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة العربية السعودية

بلغت أعلى قيمة لأجمالي الصفقات المنفذة بالمملكة في عام 2014 أكثر من 430 مليار ريال وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى في عام 2018 ، حيث وصلت إجمالي قيمة الصفقات المنفذة 139 مليار ريال، ويتضح من حجم المنفذ من الصفقات عام 2020 حتى تاريخ إعداد التقرير أن السوق في مرحلة تعافي وتجاوز للعام السابق على أقل التقدير.



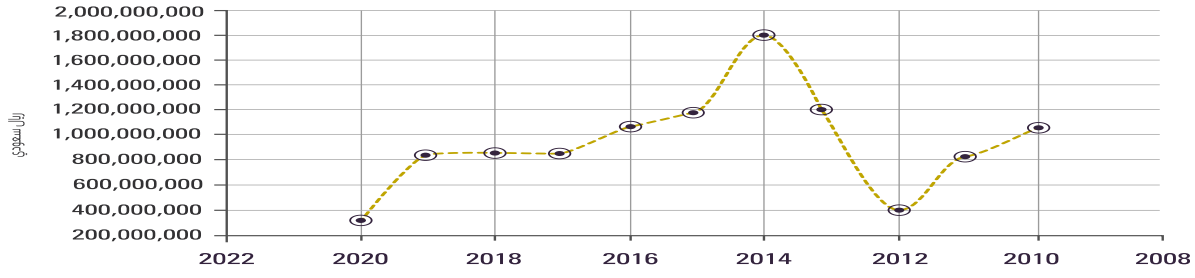
ثانياً: حصة مناطق المملكة من إجمالي قيمة السوق على مستوى المملكة

نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي قيمة الصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض ومكة المكرمة أعلى منطقتين مساهمة في إجمالي قيمة السوق ومن ذم يأتي تأثير المنطقة الشرقية في قيمة اسوق العقاري ثم منطقة المدينة المنورة ومن ثم منطقة القصيم وبعدها باقي المناطق.



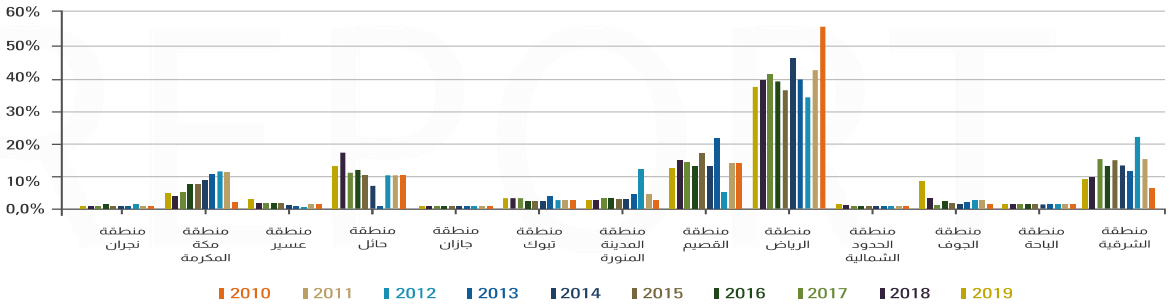
ثالثاً: إجمالي المساحة المباعة بالسوق العقاري على مستوى المملكة:

بلغت أعلى مساحة مباعة للصفقات المنفذة في المملكة عام 2014 أكثر من 1.8مليار متر مربع وذلك لمختلف أنواع العقارات، وبلغت حدها الأدنى عام 2012 حيث وصلت إجمالي المساحة المباعة للصفقات المنفذة 400 مليون متر مربع، ويتضح من خلال تحليل إجمالي المساحة المباعة مقارنة بتفاوت إجمالي قيمة السوق المنفذة، ثبات تقريبي في المساحات المتداولة خلال الأعوام 2016 إلى 2019 مع انخفاض لإجمالي قيمة الصفقات المنفذة.



رابعاً: حصة مناطق المملكة من إجمالي المساحة المباعة بالسوق على مستوى المملكة:

نجد من خلال تحليل البيانات إجمالي المساحة المباعة للصفقات على مستوى المناطق أن منطقة الرياض هي الأعلى، ويأتي بعدها منطقة القصيم والشرقية وحائل في مساهمة متارية ومن ثم منطقة مكة المكرمة.



DRAFT

السوق العقاري

نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

السياحة والترفيه

- تتمتع المملكة العربية السعودية بفضل تنوعها الجغرافي وسكانها الشباب بامكانيات ضخمة في مجال السياحة والترفيه وتعتبر الاكبر في المنطقة.

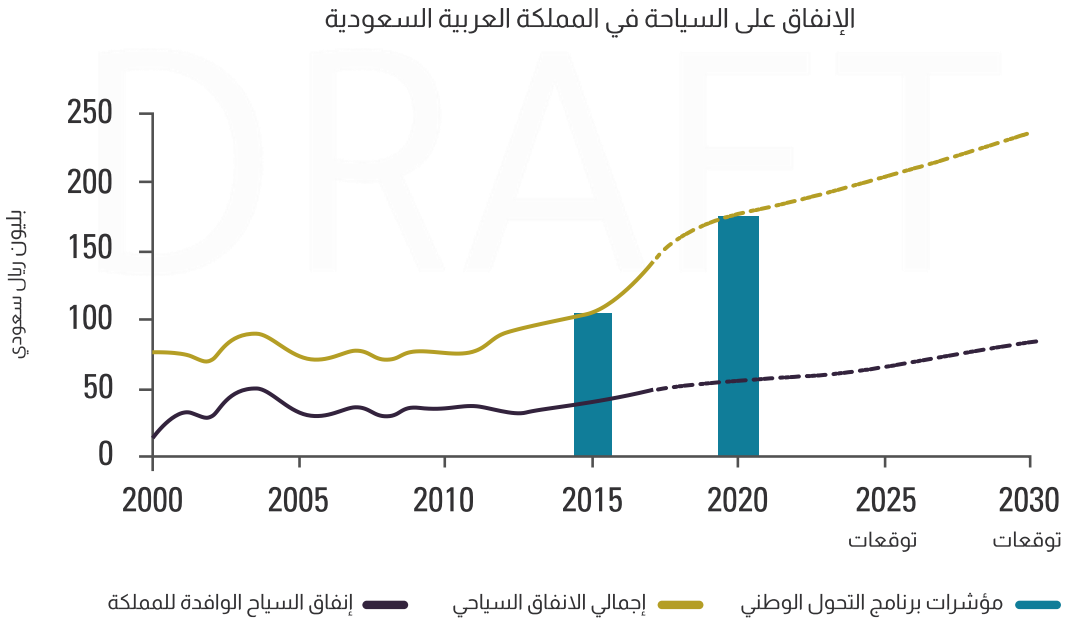
- ركزت رؤية المملكة 2030 على التنوع الاقتصادي وتشكل السياحة والترفيه أحد الركائز المهمة لتحقيق ذلك الهدف.

- رغم حجم زيادة الطلب المحلي وارتفاع مستويات الانفاق الاستهلاكي. لم يحقق قطاع السياحة اداءً قوياً حتى الان.

- تشكل السياحة العالمية حالياً نسبة 10% من الناتج المحلي الاجمالي للاقتصاد العالمي، و7% من التجارة العالمية، و وظيفة واحدة من كل 10 وظائف في العالم .

- وفقا لتقديرات منظمة السياحة العالمية ، تشكل السياحة المحلية 72% من اجمالي عدد الليالي التي يقضيها السواح في العالم.

- قدر عدد الفنادق التي تم التخطيط لانطلاقها فقط في عام 2018 بنحو 84 فندقاً في مختلف مناطق المملكة ، بطاقة استيعابية تبلغ نحو 27 الف مفتاح.



DRAFT REPORT

السوق العقاري

نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

مواسم السعودية

مواسم السعودية Saudi Seasons

RIYADH SEASON موسم الرياض Imagine

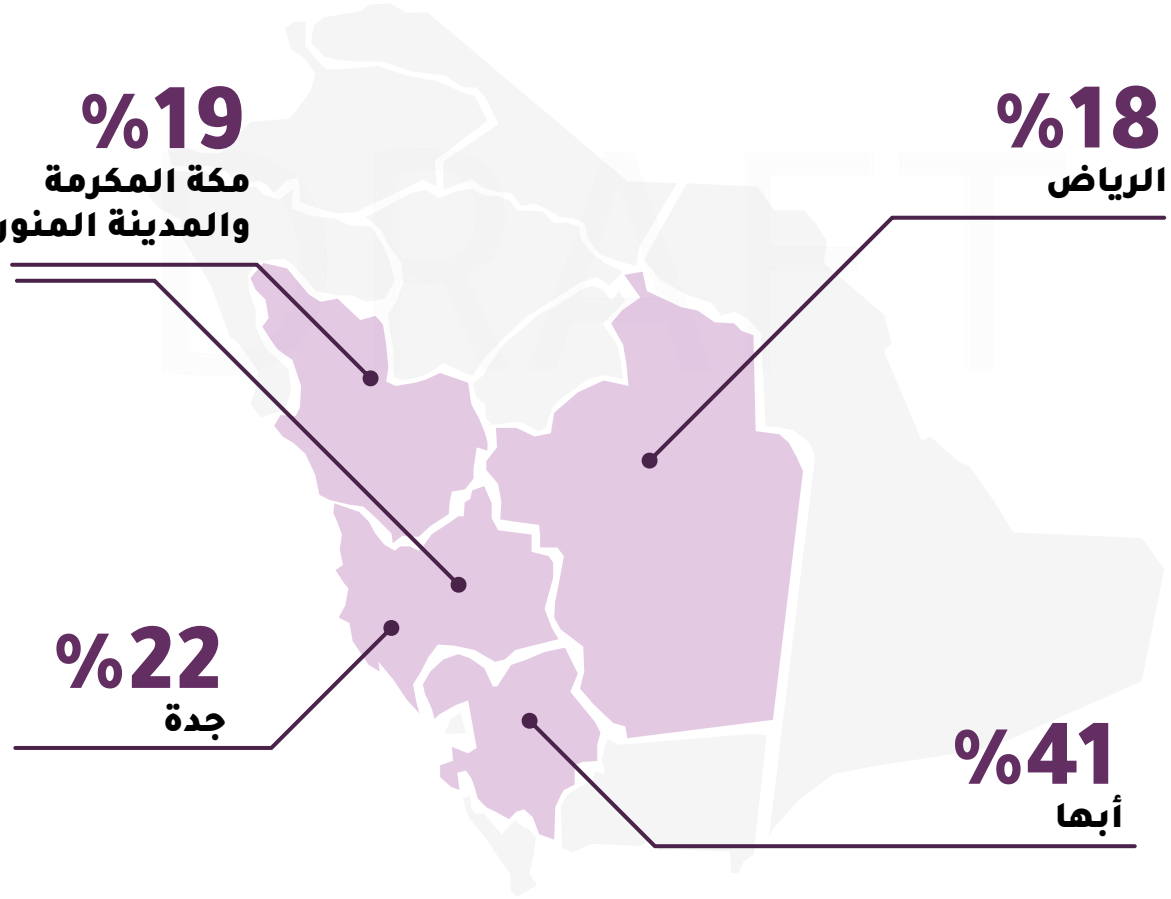
موسم جدة Jeddah Season

موسم الشرقية

موسم السودة AlSoudah Season

- تأشيرة الفعاليات ، صدرت موافقة من مجلس الوزراء رسمياً .على استحداث تأشيرة باسم زيارة فعالية تمكن طالبيها من الحصول عليها خلال 24 ساعة فقط.
- شهد قطاع السياحة والسفر خلال العام 2019 انتعاشاً كبيراً ، وخاصة السياحة الداخلية كما تتوقع الهيئة العامة للإحصاء انا قطاع السياحة السعودية الداخلية سينمو بنسبة قدرها 7.5% سنوياً في عام 2020 في اطار تنفيذ رؤية 2030.
- التدفقات السياحية ، اثبتت صناعة السياحة والفندقة في المملكة قدرتها على استيعاب التدفقات السياحية ، حيث تم الترخيص لأكثر من الفي منشأة سياحية جديدة، تنوعت بين فنادق وشقق فندقية وواحات سكنية ، وصلت عدد الفنادق التي افتتحت سنة 2017 الى 76 فندقاً ، كما يجري حالياً تشييد 187 مشروعاً فندقياً.
- كشف تقرير احصائي ، إن الانفاق على السياحة المحلية في منطاق السعودية بلغ 46.3 مليار ريال عام 2018 ، بينما بلغ الإنفاق على السياحة الوافدة إلى المملكة 75.2 مليار ريال في ذات العام بإجمالي وقدره 121.5 مليار ريال.
- رصدت نشرة مؤشرات السفر والسياحة في السعودية الحركة السياحية المحلية خلال شهري يناير وفبراير 2019 الصادرة عن مركز المعلومات والأبحاث السياحية (ماس) التابع للهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني ، إن اجمالي الرحلات السياحية المحلية خلال عام 2018 ، وصل إلى 42.7 مليون رحلة سياحية ، بينما وصل اجمالي الرحلات السياحية الوافدة إلى المملكة خلال العام الفائت 15.3 مليون رحلة سياحية.

أشهر الوجهات السياحية الداخلية في السعودية لعام 2019



السوق العقاري

نظرة عامة على قطاع الفنادق بالمملكة

الفنادق بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

المنطقة	★★★★★★	★★★★★	★★★	★★	★
الرياض	19	47	27	14	13
عدد الغرف	5,809	7,127	2,566	887	596
مكة المكرمة	77	69	331	206	1,041
عدد الغرف	39,923	24,506	77,897	33,223	13,3974
المدينة المنورة	26	18	56	65	286
عدد الغرف	8,781	4,177	13,744	11681	32,060
القصيم	2	5	4	3	0
عدد الغرف	228	513	254	150	0
المنطقة الشرقية	21	30	34	20	16
عدد الغرف	4,761	3,922	3,120	1,255	627
عسير	2	2	3	8	12
عدد الغرف	250	225	155	420	443
تبوك	0	4	1	9	7
عدد الغرف	0	302	83	439	196
حائل	1	1	1	2	2
عدد الغرف	183	136	53	122	65
الحدود الشمالية	1	0	1	4	13
عدد الغرف	79	0	26	214	383
جازان	2	6	9	18	28
عدد الغرف	354	477	517	701	842
نجران	3	7	9	6	9
عدد الغرف	246	486	369	235	354
الباحة	0	4	2	3	2
عدد الغرف	0	290	113	82	49
الجوف	1	0	0	1	7
عدد الغرف	43	0	0	14	185
الإجمالي	**155**	**193**	**478**	**49,782**	**171,210**

الوحدات السكنية المفروشة بحسب الدرجة والمنطقة الإدارية لعام 2019م

المنطقة	درجة أولى	درجة ثانية	درجة ثالثة	درجة رابعة
الرياض	10	413	661	489
مكة المكرمة	2	277	433	558
المدينة المنورة	1	19	84	151
القصيم	0	20	95	140
المنطقة الشرقية	1	204	255	183
عسير	2	79	229	195
تبوك	0	25	72	60
حائل	0	29	90	59
الحدود الشمالية	1	11	9	49
جازان	0	43	111	204
نجران	1	31	70	66
الباحة	0	20	56	37
الجوف	0	11	11	93
الاجمالي	**18**	**1,182**	**2,176**	**2,284**

السوق العقاري

نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

قطاع التجزئة

- شكلت ضريبة القيمة المضافة VAT التي تم تنفيذها في بداية العام الماضي في المملكة العربية السعودية و مجلس التعاون لدول الخليج العربية بعض التحديات التي قد تؤثر على القدرة التنافسية. ومع ذلك، منذ إنشاء الهيئة العامة للترفيه (GAE) تهدف المملكة العربية السعودية إلى زيادة الإنفاق الأسري على الترفيه من النسبة الحالية التي تبلغ 2.9% إلى 6% بحلول عام 2030.
- حيث يواجه سوق البيع بالتجزئة في الرياض مبادرة إعلانات تاريخية وفتح بوابات دور السينما في أبريل 2018.
- وعلاوة على ذلك، سيجذب مشروع القدية في جنوب غرب الرياض الذي يمتد على مساحة تزيد عن 334 كيلومتر مربع 12 مليون زائر من رواد مراكز التسوق بحلول موعد اكتمال المرحلة الأولى المحدد في عام 2022.
- لوحظ دخول سلسلة هايبر ماركت سبار الهولندية (2,900 متر مربع) في مشروع بوابة الرياض حيث شغل مساحة تبلغ 16,000 متر مربع على طريق الملك فهد. في الآونة الأخيرة، تم إضافة مركز رادن بمساحة 15,613 متر مربع ومركز ميفيك (الضيافة) بمساحة 20,000 متر مربع وتركي سكوير بمساحة 3,000 متر مربع إلى مخزون التجزئة.

إسم المشروع	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
الرياض بارك	92.000
مشروع بوابة الرياض	16,000
سدرة	18,000
الضيافة	20,000
التخصصي بلازا	8,500
تركي سكوير	3,000
ذا ليفلز	5,400
لبن بلازا	7,759
سيتي لايف بلازا	7,761

العرض

- شهد افتتاح مول (الرياض بارك) الضخم على مساحة 92,000 متر مربع خلال العام الماضي.
- استحوذ قطاع الأغذية والمشروبات على نصيب الأسد في أغلب المشاريع التجارية الجديدة، وكانت أعمال التطوير منصبه على المطاعم الفخمة، حيث تتركز أغلب هذه المشاريع في شمال العاصمة الرياض كما أصبحت مركزاً للمطاعم الفخمة والراقية.
- يُعد (ذا ليفلز) و (فيرندا) من بعض الافتتاحات البارزة هذا العام، بينما يمثل مجمع مطاعم (شاندلير) و (تِراس) و (أورا) بعض عناوين مشروعات الأغذية والمشروبات الراقية المترقبة على الطريق الدائري الشمالي.
- سيضيف مشروع (ذا زون) على شارع التخصصي و (شرفات بارك) على طريق أبي بكر الصديق مساحة قدرها 25,000 و 11,000 متر مربع على التوالي إلى إجمالي مخزون البيع التجزئة الذي يبلغ 3 مليون متر مربع. من المرجح أن يضيف مجمع الرياض بروميناد الذي يوجد بالقرب من جامعة الإمام مساحة قدرها 40,000 متر مربع إلى السوق مع حصة مناسبة من البيع التجزئة والترفيه.
- من المتوقع افتتاح مشروع توسعة مركز غرناطة وذا بارك الذي تتولى الشركة الموحدة للتطوير العقاري تنفيذه في الربع الأول من عام 2019 من خلال إضافة 34,000 و 10,792 متر مربع على التوالي.

إسم المشروع	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
ذا بارك	10,792
شرفات بارك	11,000
ذا زون	25,000
تال بلازا	21,000
تِراس	8,000
مركز غرناطة	34,000
مركز ريف التجاري	11,428
الرياض ووك	136,000
شاندلير	13,400
نجد مول	36,286
شارع الجامعة	51,557
مول الخليج	51,453
العرب مول الرياض	133,876
رواق قرطبة	72,000
سيتي سنتر إشبيلية	100,000
أورا سنتر	14,050
الدرعية سيتي سنتر	22,929
الأفنيوز	400,000
مول السعودية	300,000

الطلب

- حيث أن أغلب العملاء المستهدفين لقطاع التجزئة هم من فئة الشباب فأن هناك عوامل عديدة أدت إلى الزيادة في الاقبال على سوق التجزئة ويأتي قرار قيادة المرأة على رأس هذه العوامل ويضاف إلى ذلك توجه غالبية الشباب إلى الاقبال على العلامات التجارية الجديدة والمعروفة متأثرين بشكل كبير بقنوات التواصل الاجتماعي.
- كما أن القوة الشرائية للمقيمين انخفضت بسبب فرض ضريبة القيمة المضافة ورسوم المرافقين والتي أثرت سلباً على قطاع التجزئة إجمالاً.

أداء السوق

- لوحظ اتجاهاً سلبياً طفيفاً في إيجارات بعض العقارات ومتاجر البيع بالتجزئة القديمة. ومع ذلك، ظل قطاع البيع بالتجزئة بالرياض مستقراً بوجه عام بسبب تأخير افتتاح بعض مراكز البيع بالتجزئة الراقية.
- كما لوحظ الزيادة الطفيفة بنسبة 3% إلى 4% في الإيجارات المسجلة في المراكز التجارية بينما وصل الإيجار في المراكز التجارية الكبرى من 6%إلى 7%.
- يستضيف شارع الأمير تركي وشارع التحلية وطريق الملك فهد وشارع التخصصي وشارع الملك عبد العزيز قطاعاً رئيسياً من قطاعات البيع التجزئة في الرياض، وينتقل المستأجرون من مراكز التسوق القديمة إلى الموقع الرئيسي الموجود في الجزء الشمالي من المدينة. كما ظل معدل الأماكن الشاغرة البالغ من 8%إلى 10% مستقراً على أساس سنوي.

نظرة عامة على قطاع التجزئة بمدينة الرياض

DRAFT REPORT

السوق العقاري

نظرة عامة على قطاع المكاتب بمدينة الرياض

قطاع المكاتب

- يحظى القطاع التجاري في الرياض بجذب المستثمرين واستعادة ثقتهم من خلال المبادرة الأخيرة التي اتخذتها الهيئة العامة للاستثمار في المملكة العربية السعودية (SAGIA) والتي تسمح للمستثمرين الأجانب بالاستحواذ على ملكية 100 في المئة من الشركات في قطاعي الصحة والتعليم.
- تأثر حي العليا الذي يُعد مركزاً للمساحة المكتبية لفئة A & B بالسلب من خلال مشروع المترو العملاق (تم إنجاز حوالي 75%) حيث نجم عنه تقلص المساحات المتاحة لأماكن وقوف السيارات وإعاقة سهولة ممارسة الأعمال التجارية. إلا أن الإعلان الأخير لبلدية الرياض خفف من وقع الأمر من خلال توفير 1,100 مساحة لأماكن وقوف السيارات الذكية ما من شأنه أن يؤثر بشكل إيجابي على الأنشطة التجارية في منطقة التجارة المركزية.
- لوحظ انتقال بعض المؤسسات الحكومية نحو الجانب الشمالي لمدينة الرياض، حيث من المتوقع أن تنتقل وزارة الصحة إلى مدينة الرائدة (المدينة الرقمية) في حي النخيل.

معدلات الإيجارات

المنطقة	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الطريق الدائري الشرقي	550	650
طريق خريص	600	750
طريق الشيخ حسن بن حسين بن علي	450	550
طريق خالد بن الوليد	550	600
طريق الملك عبدالله (شرق)	550	700
طريق الملك فهد (شمال)	900	1200
الطريق الدائري الشمالي	1000	1300
طريق أنس بن مالك	550	700
طريق أبو بكر الصديق	550	650

المنطقة	الحد الأدنى	الحد الأعلى
طريق عثمان بن عفان	600	750
طريق العليا (وسط)	550	700
طريق السويدي العام	380	450
طريق عائشة بن ابي بكر	350	400
طريق الملك فهد وسط	800	1000
شارع العليا (وسط)	650	850
طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	850	900
طريق العروبة	650	800
طريق التخصصي	650	800

العرض

- انتهى عام 2018 مع إضافة عدد من المشاريع المكتبية إلى إجمالي المساحات المكتبية التي تبلغ 2.2 مليون متر مربع تقريباً.
- تم الانتهاء مؤخراً من بنايات سنتر الذي تبلغ مساحته 3,000 متر مربع ورادن سنتر الذي تبلغ مساحته 7,000 متر مربع خلال العام. وسيضيف برج ذا بوس والمكون من 35 طابقاً مساحات إيجاريه إلى قطاع المكاتب في العامين المقبلين في منطقة الأعمال المركزية، في حين تضيف حديقة حطين وهيد كوارتر في الشمال مساحة تبلغ 11,000 متر مربع و 17,250 متراً مربعاً على التوالي.
- ومن المتوقع أن يصل إجمالي المساحات القابلة لإيجار لمكاتب الرياض إلى 4.24 مليون متر مربع بحلول عام 2020.
- كذلك سيتم الانتهاء من القصور الإدارية التي أنشأتها شركة العجلان بحلول الربع الأول من عام 2019، والتي ستضيف مساحة تبلغ 32,000 متر مربع تقريباً إلى السوق، في حين أن برج المجدول الذي يُعد عقاراً من الفئة Aبمنطقة قابلة للإيجار تبلغ مساحتها 70,000 متر مربع في المرحلة النهائية من الانجاز.

إسم المشروع	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
مركز الملك عبدالله المالي	800,000
المركز الدولي للتدريب والاستشارات	230,000
مشروع الأوقاف	95,000
برج المجدول	70,000
القصور الإدارية (العجلان)	32,000
حديقة حطين	11,000
هيد كوارتر	17,250
دانات بزنس بارك	4,700
واجهة الاعمال	200,000
رافال سكاي جاردن	7,300

السوق العقاري

نظرة عامة على قطاع المكاتب بمدينة الرياض

الطلب

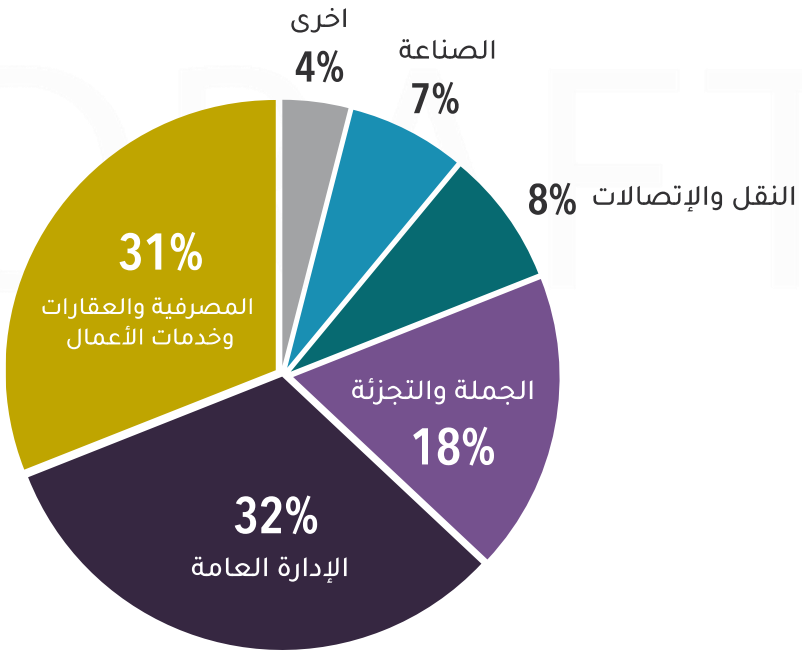
- مولدات الطلب الرئيسية من قِبل القطاع:

- الإدارة العامة 32%.

- الخدمات المصرفية وخدمات العقارات والأعمال التجارية 31%.

- تجارة الجملة والتجزئة 18%.

- تشجع الخطوات الأخيرة الملحوظة لتخفيف اللوائح التنظيمية الخاصة بالاستثمار التي اتخذتها المملكة مؤخراً على جذب المستثمرين والشركات الجديدة في التوسع بالسوق السعودي.



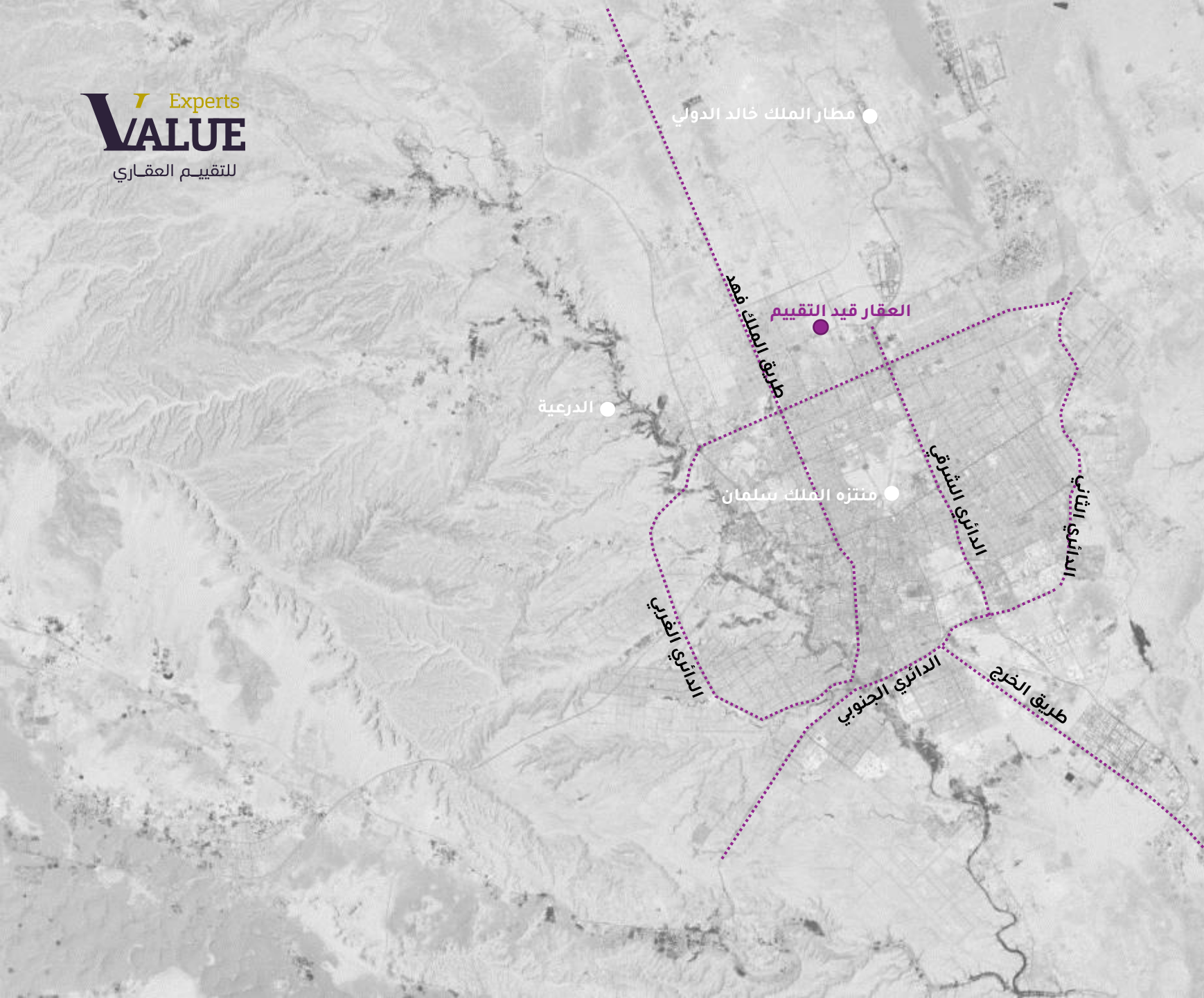
أداء السوق

- جاري تنفيذ الافتتاح التجريبي لمترو الرياض في عام 2019 وإنهائه في عام 2021، ومن المتوقع أن تقدم المشروعات الجارية الأخرى في منطقة الملك عبد الله المالية ((KAFDومدينة (الرائدة المدينة الرقمية) خدماتها جزئياً في النصف الثاني من عام 2020، وعلى الرغم من اكتمال أعمال البناء في منطقة الملك عبد الله المالية بنسبة 70% إلا أنه لم تعلن الحكومة عن جدول زمني محدد لإنجازها لحد الأن.

- أغلب المساحات التجارية الرئيسية هي مستأجرة في الوقت الحالي، إلا أن الفجوة بين العرض والطلب سوف تتسع مما يؤثر على نسبة الاشغار وأسعار التأجير بعد انتهاء المشاريع الاضافية الجديدة.

DESC
RIPTION
of Property
DRAFT REPORT
وصف العقار

Experts
VALUE
للتقييم العقاري



موقع العقار على مستوى مدينة الرياض

يقع العقار شمال مدينة الرياض، هي عاصمة المملكة العربية السعودية، وأكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع 600 متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. يسكن مدينة الرياض نحو 10.5 مليون نسمة وفق إحصائيات عام 2021. وتعتبر العاصمة السعودية إحدى أسرع مدن العالم توسعًا، فخلال نصف قرن من نشأتها اتسعت مساحة المدينة الصغيرة حتى بلغت 3.115 كم2. في الوقت الحاضر.

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي الربيع، التابع لبلدية شمال الرياض. ويحده من الجهة الشمالية طريق الثمامة ثم أحياء الياسمين والصحافة، من الجهة الجنوبية طريق الأمير محمد بن سلمان ومسار متر الرياض الرابع والسادس ثم حي النفل، من الجهة الغربية طريق الثمامة ثم حي الصحافة، ومن الجهة الشرقية طريق أبو بكر الصديق ثم حي الندى. يقع حي الربيع ضمن مجموعة من الطرق المهمة والحيوية على مستوى المدينة. حيث طريق الملك فهد والذي يربط شمال الرياض بجنوبها، وطريق الامير محمد بن سلمان والذي يضم مساري متر الرياض والنقل العام، والدائري الشمالي. يتميز حي الربيع بقربه من مجموعة من عناصر الجذب على مستوى المدينة (مركز الملك عبدالله المالي ومحطة المترو - جامعة الملك سعود - منتزه الملك سلمان). يتم تنفيذ مشروع المسار الرياضي والذي يمتد على مسافة 52.5 كيلومتر .

Experts
VALUE
للتقييم العقاري

على مستوى الحي

يقع العقار قيد التقييم في الجهة الشمالية لحي الربيع، على طريق الثمامة، بالقرب من تقاطع طريق ابو بكر الصديق. تعرف المنطقة المحيطة بالعقار كونها منطقة سكنية تجارية، حيث يلاحظ أعمال التطوير لمراكز تجارية وإدارية. تتميز المنطقة بنظام البناء سكني تجاري مكتبي، والمعتمد من أمانة الرياض بنسبة تغطية 60% وعدد أدوار أرضي و دور أول وملحق علوي.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/eXaCypYiWyhW4TRA8

وصف العقار

الوصف العام للأرض

العقار قيد التقييم عبارة عن أرضين مبنية إجمالي مساحتها 6,155.8 متر مربع. تقع على طريق الثمامة.

مميزات الموقع

الموقع: حيث يقع في حي الربيع وهي منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة.

الخدمات: توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم.

نقاط الجذب: قرب الموقع من نقاط الجذب الرئيسية (مركز الملك عبدالله المالي - طريق الامير محمد بن سلمان - جامعة الإمام محمد بن سعود).

طبيعة الارض: مستوية .

نظام البناء: سكني / تجاري / مكتبي.

الحدود والأضلاع:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حدود وأطوال أضلاع العقار قيد التقييم:

الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع	ملاحظة
شمالاً	شارع	51	60	الثمامة	
جنوباً	شارع	51	20	المشرقة	
شرقاً	جار	60.4	-	قطعة 4	
غرباً	جار	60.4	-	قطعة 2	
إجمالي المساحة			3,076.42 متر مربع		

الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع	ملاحظة
شمالاً	شارع	51	60	الثمامة	
جنوباً	شارع	51	20	المشرقة	
شرقاً	جار	60.4	-	قطعة 3	
غرباً	شارع	60.36	20	المخيل	
إجمالي المساحة			3,079.38 متر مربع		

صورة جوية للموقع قيد التقييم

وصف العقار

الوصف العام للمباني

العقار عبارة عن مركز مكتبي، بإجمالي مساحة مباني 23,037 متر مربع عدد أربع أبراج مكتبية يحتوي كل برج على عدد ثلاث أدوار مكتبية وملحق علوي، يحتوي المركز على عدد دورين مواقف سفلية بالإضافة الى المواقف الخارجية.

تفاصيل التشطيبات

الواجهات: واجهات مكسية بالرخام والزجاج العاكس.

وحدات التهوية والتكييف: تكييف مركزي منفصلة.

المرافق: مواقف خارجية - منطقة تحميل وتنزيل - دورين مواقف سفلية.

تفاصيل المباني

يوضح الجدول التالي تفاصيل مساحات البناء للعقار:

	البند	الإستخدام	إجمالي مساحة المباني (متر مربع)
	قبو	مواقف	12,294
	المبنى الرئيسي	مكتبي	9,835
	ملاحق	مكتبي	908
	الإجمالي		**23,037**

صورة خارجية للمبنى

وصف العقار

الوصف العام لعقد التأجير

المبنى الإداري (I-Office) يتكون من أربع مباني مكتبية مؤجرة الى شركة الراجحي للتأمين التعاوني بإجمالي مساحة 5,300 متر مربع، وشركة أملاك العالمية بإجمالي مساحة 2,910 متر مربع، وشركة البصمة المتقدمة بإجمالي مساحة 2,500 متر مربع. يلخص الجدول العقود التأجيرية والمساحات التأجيرية في المركز:

البند	عقد 1	عقد 2	الشواغر
المستأجر	شركة الراجحي للتأمين التعاوني	شركة أملاك العالمية	شركة البصمة المتقدمة
المدة	10 سنوات	10 سنوات	5 سنوات
بداية الفترة	4/26/2018	8/5/2018	3/25/2021
نهاية الفترة	4/26/2028	8/5/2028	3/25/2026
المساحة التأجيرية (متر مربع)	5,300	2,910	2,500
إجمالي الدخل (ريال)	**4,750,000**	**2,500,000**	**3,478,750**

سيتم تقدير القيمة السوقية للعقار بموجب العقود التأجيرية، وتطبيق القيم التأجيرية في عملية التقييم.

DRAFT

وصف العقار

معلومات الملكية

الوصف	المعلومات		
عنوان العقار	الرياض، حي الربيع طريق الثمامة		
رقم المخطط	3090		
نوع العقار	أرض مبنية		
رقم القطعة	3		2
مساحة الأرض (حسب صك الملكية)	3,076.42 متر مربع		3,079.38
رقم الصك	393140003189		39314000319
تاريخ الصك	02/09/1442		02/09/1442
مساحة المباني (بيان العميل)	23,037 متر مربع		
رقم رخصة البناء	-		
تاريخ رخصة البناء	-		
نوع الملكية	مطلقة - شركة مشاعر ريت العقارية		

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

المرافق المتواجدة في الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية	✓	
	مركز شرطة	✓	
	مدارس	✓	
	بنوك	✓	
	دفاع مدني	✓	
خدمات طبية	مستشفيات	✓	
	مستوصفات	✓	
	مراكز طبية	✓	
خدمات تجارية	مراكز تجارية	✓	
	أسواق مركزية	✓	
	أسواق عامة	✓	
	مطاعم	✓	
	فنادق	✓	
	شقق مفروشة	✓	
	محطات وقود	✓	
مرافق عامة	شبكة صرف	✓	
	شبكة كهرباء	✓	
	شبكة مياه	✓	
	شبكة هاتف	✓	
	شبكة تصريف مياه أمطار	✓	
	مساجد	✓	
	حدائق	✓	
	أخرى		

صور العقار

تقدير القيمة

التقييم

منهجية التقييم

التقييم بإسلوب التكلفة

الإسلوب	تستخدم لـ	تعريف الإسلوب
إسلوب التكلفة	للمباني	• يشار إلى إسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول. • يحدد إسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة إقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الإستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير. • يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل إستخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والإستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية إستخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الإستخدام الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى.

التطبيق:

- تقدير قيمة الأرض.
- تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى.
- يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناءاً على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
- القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.

DRAFT REPORT

التقييم

منهجية التقييم

التقييم بإسلوب الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة)

الإسلوب	تستخدم لـ	تعريف الإسلوب
أسلوب الدخل	كون العقار مدر الدخل ثابت	▪ هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية الحالية .

DRAFT REPORT

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل الثابت للعقار وعلى نسبة المردود المالي - Capitalization Rate.
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقيمة .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومشابهة للعقارات المراد تقيمة .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي - Capitalization Rate حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقيمة .

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الاصل موضوع التقييم .
- تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب .
- تحديد فترة الاحتفاظ بالاصل والقيمة النهائية .
- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للاصل موضوع التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار(بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود) .

أساليب التقييم والطرق

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	طريقة الإحلال
أسباب الإستخدام	تقدير قيمة الأرض	تقدير القيمة السوقية للعقار حيث ان العقار مدر للدخل	أسلوب مساند

DRAFT REPORT

تقدير القيمة

بإسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

أولا: تقدير قيمة الأرض

من أجل تقدير **القيمة السوقية للأرض**، تم تطبيق طريقة المقارنة لتحديد القيمة السوقية. وفيما يلي ملخص للعقارات المقارنة في المنطقة المحيطة بالعقار قيد التقييم:

المقارنة	المساحة (متر مربع)	سعر المتر (ريال/متر مربع)	القيمة (ريال)	نوع المقارنة	تاريخ المقارنة	الحي	الإستخدام
1	11,500	7,500	86,250,000	عرض	12/23/2021	الصحافة	سكني تجاري
2	7,700	7,500	57,750,000	عرض	12/23/2021	الصحافة	سكني تجاري

تحليل المنطقة:

المنطقة المحيطة بالعقار يلاحظ عليها ندرة العروض والمقارنات فيما يخص الأراضي الفضاء وذلك كون المنطقة تستهدف فإة المشاريع المكتملة والتي يلاحظ تطوير مجموعة منها على طريق الثمامة. تتراوح أسعار العقارات بين 7,000 - 7,500 ريال للمتر المربع.

صورة جوية للمقارنات

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة - تقدير قيمة الأرض

تقدير قيمة الأرض

تمثل مصفوفة التقييم العوامل الطبيعية والغير طبيعية لتحديد القيمة، وتتمثل في عناصر الموقع وسهولة الوصول وشكل الأرض ووضع السوق.

تسوية حالة السوق

البند	مقارنة 1	مقارنة 2
سعر المتر (ريال/متر مربع)	7,500.0	7,500.0
حالة السوق	0.0%	0.0%
قيمة المتر المربع بعد تسوية حالة السوق	**7,500.0**	**7,500.0**

البند	معلومات مقارنة 1	التسويات للمقارنة 1	معلومات مقارنة 2	التسويات للمقارنة 2
المساحة (متر مربع)	11,500.0	2.5%	7,700.0	0.0%
عدد الواجهات	3.0	0.0%	4.0	-2.5%
سهولة الوصول	سهلة	2.5%	سهلة	0.0%
القرب من المرافق	قريب	0.0%	قريب	0.0%
الموقع	مقابل العقار قيد التقييم	0.0%	مقابل العقار قيد التقييم	0.0%
شكل الأرض	منتظم	0.0%	منتظم	0.0%
عرض الشارع	60.0	0.0%	60.0	0.0%
نوع الحيازة	صك ملكية	0.0%	صك ملكية	0.0%
التفاوض	عرض	-7.5%	عرض	-5.0%
إجمالي التسويات (%)		**-2.5%**		**-7.5%**
القيمة بعد التسويات (ريال/متر مربع)		**7,312.5**		**6,937.5**
الترجيح		50.0%		50.0%
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)		**7,125**		

ملخص تقدير القيمة

بناء على ما سبق، يلخص الجدول التالي القيمة السوقية للأرض بإسلوب السوق - طريقة البيوع المشابهة:

	المساحة (متر مربع)	القيمة السوقية - مقربة (ريال)	القيمة السوقية (ريال/متر مربع)
	6,155.8	43,860,000	7,125

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بإسلوب التكلفة

ثانيا: تقدير تكلفة المباني

معلومات المباني

حسب المعلومات المتوفرة والمقدمة من العميل, فإن شركة فاليو إكسبرت تخلي مسؤوليتها. فإنها ليست شركة متخصصة في مجال الرفع المساحي. للمقييم الحق في مراجعة القيمة إذا اتضح خلاف ما هو موجود في التقرير.

	البند	الإستخدام	إجمالي مساحة المباني (متر مربع)
	قبو	مواقف	12,294
	المبنى الرئيسي	مكتبي	9,835
	ملاحق	مكتبي	908
	الإجمالي		**23,037**

تكاليف الإنشاء

تم الرجوع الى الدليل الاسترشادي والصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتي توضح مؤشرات تكاليف البناء للمباني حسب استخداماتها:

Column1	البند	إجمالي المساحة (متر مربع)	تكلفة البناء (ريال/متر مربع)	إجمالي التكاليف (ريال)
	قبو	12,294	2,000	24,587,200
	المبنى الرئيسي	9,835	3,000	29,505,840
	ملاحق	908	3,000	2,724,000
	الإجمالي	**23,037**		**56,817,040**

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

حسب المعلومات المقدمة سابقا، فقد تم استنتاج القيمة السوقية للعقار بطريقة التكلفة حسب الجدول المرفق :

Column1	البند	القيمة (ريال)
	العمر الإقتصادي للمبنى (سنة)	45
	عمر العقار (سنة)	2.8
	نسبة التقادم الفعلية (%)	6.2%
	تكلفة البناء قبل خصم التقادم (ريال)	56,817,040
	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال)	53,285,264
	تكلفة البناء بعد خصم التقادم (ريال) (مقربة)	53,285,000
	قيمة الأرض (ريال) (مقربة)	43,860,000
	إجمالي القيمة بإسلوب التكلفة (أرض + مباني) (ريال)	**97,145,000**
		15,781

تقدير القيمة

بإسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

اللإفتراضات الرئيسية في عملية التقييم - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من العميل، فإن العقار مؤجر بالكامل بإجمالي دخل قدره 7,700,000 ريال لمدة إلزامية خمس سنوات، وعند الرغبة في تجديد العقد لمدة مماثلة يتم زيادة على القيمة الإيجاري بنسبة 10%. يتضمن العقد نسبة تشغيل وصيانة يتحملها المالك.

يلخص الجدول التالي الإفتراضات الرئيسية للتقييم:

الوصف	القيمة
الدخل السنوي من عقد شركة الراجحي للتأمين التعاوني (ريال)	4,950,000
الدخل السنوي من عقد شركة أملاك العالمية (ريال)	2,750,000
الدخل السنوي من عقد شركة البصمة المتقدمة (ريال)	3,478,750
تكاليف التشغيل والصيانة (%)	%5.0

المساحات التأجيرية

حسب المعلومات المقدمة من العميل، يلخص الجدول التالي المساحات القابلة للتأجير في العقار قيد التقييم:

	المساحة التأجيرية (متر مربع)	المساحة المؤجرة	الشواغر	نسبة الشواغر
عقد 1	5,300	5,300	-	0%
عقد 2	2,910	2,910	-	0%
شواغر	2,500	2,500	-	0%
الإجمالي	**10,710**	**10,710**	**-**	**0%**

نسبة العائد

تم عمل تحليل للسوق العقاري لعقارات لها نفس المكونات للعقار قيد التقييم وتتراوح نسب العوائد في المنطقة المحيطة بالعقار بين (**7.25% - 8.25%**)، وتم تطبيق نسبة عائد **7.25%** في عملية التقييم. وذلك كون العقار مكتمل التأجير ولديه عقود ملزمة لمدة 5 سنوات.

معدل الخصم

هناك عدة عوامل مهمة تحدد معدل الخصم من أهمها معدل التضخم، والذي يعتبر العنصر الرئيسي لتحديد معدل الخصم. بالإضافة الى معدل مخاطر السوق والذي يتم تحديثة حسب ظروف السوق والعقار قيد التقييم، بالإضافة الى معدل عائد السندات الحكومية.

يلخص الجدول التالي نسب العوامل المؤثرة ومعدل الخصم الذي تم تطبيقه في عملية التقييم:

الوصف	القيمة
معدل عائد السندات الحكومية	2.0
معدل التضخم	4.3
معدل مخاطر السوق	2.0
علاوة المخاطر الخاصة للعقار المراد تقييمه	0.75
معدل الخصم	**%9.0**

أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

السنوات	1	2	3	4	5	6
التدفقات النقديه - حسب العقد						
نسبة الإشغال السنوية (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
مجمل الدخل المتوقع - GPI (ريال)	11,178,750	11,178,750	11,962,500	11,962,500	11,962,500	
مجمل الدخل الفعلي - GEI (ريال)	11,178,750	11,178,750	11,962,500	11,962,500	11,962,500	
نسبة مصاريف التشغيل (%)	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	
المصاريف التشغيلية - OE (ريال)	558,938	558,938	598,125	598,125	598,125	
صافي الدخل التشغيلي - NOI (ريال)	10,619,813	10,619,813	11,364,375	11,364,375	11,364,375	
التخارج						156,750,000
القيمة الحالية من صافي الدخل(ريال)	9,742,947	8,938,484	8,775,383	8,050,810	7,386,064	101,876,745
قيمة العقار (ريال) (مقربة)	**144,770,000**					
سعر المتر (ريال/م2)	**23,518**					

رأي القيمة

تعتمد شركة **ڤاليو إكسبرت** على التقييم التالي كقيمة سوقية، تحت الشروط المحددة، وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن هذا التقرير. هذا التقييم بناء على الدراسة المنجزة للسوق العقاري:

- **القيمة السوقية للعقار بإستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بتاريخ 2021/12/25 هي:**

144,770,000 ريال سعودي (فقط مائة وأربعة واربعون مليون وسبعمائة وسبعون الف ريال سعودي)

144,770,000 SR

المشاركون في إعداد التقرير	
الإسم	محمد ادريس
فئة العضوية	أساسي مؤقت
رقم العضوية	1220001030
الدور	إعداد التقرير
التوقيع	

معتمد التقييم		
الإسم	هشام العقيل	علاء الثقفي
فئة العضوية	أساسي مؤقت	زميل
رقم العضوية	1210000185	1210000027
التوقيع		

ختم الشركة	
رقم الترخيص	744/18/323
سجل تجاري	1010469884

DRAFT REPORT

الملاحق

الملاحق

مصطلحات عامة في التقرير

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشئات الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفه للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

تسهيًل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموما إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كًلٌ من الكلمات التالية: (أصل، مجموعةٌ أصول، التزام، مجموعةٌ التزامات، أو مجموعةٌ من الأصول والالتزامات).

العميل

تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العماء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيمّ وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقا لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.

الملاحق

مستندات العقار

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٢١٤٠٠٠٣١٨٩

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 3 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها : شمالاً: شارع التخصصي عرض60م بطول 51 واحد و خمسون متر جنوبا: شارع عرض20م بطول 51 واحد و خمسون متر شرقا: قطعة رقم4 بطول 60.44 ستون متر و اربعة و اربعون سنتمتر غربا: قطعة رقم2 بطول 60.44 ستون متر و اربعة و اربعون سنتمتر ومساحتها 3076.42 ثلاثة الاف و ستة و سبعون متر مربعا و اثنين و اربعون سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة مشاعر ربت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 299071000135 في 27 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما اقيم او سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمانا للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة و ثلاثون مليونا و ثمانمائة و احد عشر الف ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 و ذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات و المستحقات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 09-06-2024م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات ,واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا ,وعليه جرى التصديق تحريرا في 1442 / 09 / 02 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

صفحة رقم 1 من 1

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٢١٤٠٠٠٣١٩٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 2 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها : شمالاً: شارع التخصصي عرض60م بطول 51 واحد و خمسون متر جنوبا: شارع عرض20م بطول 51 واحد و خمسون متر شرقا: قطعة رقم3 بطول 60.4 ستون متر و اربعون سنتمتر غربا: شارع عرض20م بطول 60.36 ستون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر ومساحتها 3079.38 ثلاثة الاف و تسعة و سبعون متر مربعا و ثمانية و ثلاثون سنتمترا مربعا المملوكة لـ شركة مشاعر ربت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 310108054425 في 16 / 08 / 1442 قد تم رهنها وما اقيم او سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمانا للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة و ثلاثون مليونا و ثمانمائة و احد عشر الف ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 و ذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات و المستحقات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 09-06-2024م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات ,واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا ,وعليه جرى التصديق تحريرا في 1442 / 09 / 02 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

صفحة رقم 1 من 1

تكافل الراجحي
Al Rajhi Takaful

11 of 27Page

1. نسخة من صك ملكية العين الموجرة.
2. الوكالة الشرعية أو التفويض المصدق من الغرفة التجارية في حال كون الطرف الثاني يرغب في تفويض طرف آخر لتوقيع العقود وإنهاء إجراءات التعاقد.
3. المخططات الهندسية.
4. فسوحات البناء النهائية.
5. التصاميم ومخططات التشطيب (شاملة نوعية المواد).
6. شهادة اتمام البناء.
7. جميع الرخص والتصاريح الصادرة عن الجهات الرسمية – ان وجد –
8. نسخة من محضر التسليم الابتدائي والنهائي للمشروع.
9. محضر التسليم والاستلام بين المالك والمستأجر.
10. مخططات المبنى الموضحة لأجزاء المباني.

المادة الثانية (مدة العقد):

1. **المدة الاصلية:** وهي مدة التأجير الأولى والمحددة في هذا العقد ولا ينطبق تعريف المدة الاصلية على أي مدد لاحقة.

1.1 اتفق الطرفان على ان تكون مدة العقد الأصلية عشر سنوات ميلادية تبدأ بعد انتهاء فترة السماح (مهلة التجهيز والانتقال) وهي الفترة اللاحقة لاستلام الطرف الاول العين الموجرة ومدة العقد لا تتجدد تلقائياً الا بموجب عقد جديد.

1.2 يلتزم المالك بأن يشعر المستأجر قبل 24 شهراً من انتهاء العقد في حال كان يرغب بعدم التجديد بعد انتهاء المدة الاصلية وفي حال عدم رغبة المستأجر بالتجديد فعليه إشعار المالك بعدم الرغبة بالتجديد قبل مدة لا تقل عن 180 يوم.

1.3 في حال رغبة الطرفين بتجديد العقد عند انتهاء مدته الأصلية عندها يتم عمل عقد جديد بين الطرفين يوضح كافة الشروط.

1.4 يحصل المستأجر على فترة سماح (مهلة الانتقال وتجهيز الموقع) وقدرها 90 يوم من تاريخ إصدار شهادة إتمام البناء على أن يقوم الطرف الأول بالاستلام فور قيام الطرف الثاني بتوفير التجهيزات اللازمة ليبدأ الطرف الأول بأصاله (التشطيبات الداخلية للعين الموجرة) بموجب محضر استلام ويلتزم المستأجر باستلام الموقع خلال اسبوع من تاريخ إشعاره من الموجر بجاهزية المكان للتسليم.

تكافل الراجحي
Al Rajhi Takaful

11 of 27Page

المادة الثالثة (قيمة التأجير وطريقة سداد الأجرة):

اتفق الطرفان على ان تكون القيمة الايجارية السنوية للعين الموصوفة في هذا العقد مبلغاً سنوي حسب الجدول التالي:

السنة الايجارية	مبلغ الإيجار	مبلغ الخدمات
السنة الأولى	4.500.000 اربعة مليون وخمسمائة ألف	450.000 اربعمائة وخمسون ألف
السنة الثانية	4.500.000 اربعة مليون وخمسمائة ألف	450.000 اربعمائة وخمسون ألف
السنة الثالثة	4.500.000 اربعة مليون وخمسمائة ألف	450.000 اربعمائة وخمسون ألف
السنة الرابعة	4.500.000 اربعة مليون وخمسمائة ألف	450.000 اربعمائة وخمسون ألف
السنة الخامسة	4.500.000 اربعة مليون وخمسمائة ألف	450.000 اربعمائة وخمسون ألف
السنة السادسة	5.000.000 خمسة مليون	500.000 خمسمائة ألف
السنة السابعة	5.000.000 خمسة مليون	500.000 خمسمائة ألف
السنة الثامنة	5.000.000 خمسة مليون	500.000 خمسمائة ألف
السنة التاسعة	5.000.000 خمسة مليون	500.000 خمسمائة ألف
السنة العاشرة	5.000.000 خمسة مليون	500.000 خمسمائة ألف

يتم دفع القيمة الإيجارية ورسوم الخدمات دفعة كاملة عند بداية كل سنة إيجارية وبالنسبة للسنة الأولى يتم سداد دفعة واحدة عند توقيع العقد.

المادة الرابعة رسوم الخدمات العامة والقيمة المضافة:

قيمة الإيجار الموضحة في المادة الثالثة لا تشمل رسوم الخدمات العامة كاستهلاك الكهرباء او الماء، او الهاتف أو رسوم القيمة المضافة او غيرها من الرسوم الحكومية المستقبلية التي تخص المستأجر ومن المتفق عليه بين الطرفين أن المستأجر ملتزم بسداد جميع تلك الرسوم، وما عدا تلك فانها تكون مستحقة على المالك.

المادة الخامسة (التزامات المالك):

أ- أن يمكن الطرف الاول من العيازة الهادئة والمستمرة للعين الموجرة وألا يعيق دخول او خروج اي من منسوبي او عملاء الطرف الأول للعين الموجرة.

ب- أن يقوم وعلى نفقته الخاصة بأعمال الإصلاح أو إعادة البناء الناتجة عن العيوب في تنفيذ او تشيد العين الموجرة بشكل فوري وان يبدا العمل على الإصلاح خلال مدة لا تتجاوز 24 ساعة عمل من تاريخ الإبلاغ ، ويجوز للطرف الاول في الحالات الطارئة (الحالات التي يترتب عليها تعطل المستأجر عن أداء عملة المعتاد) او في حال تقاعس الطرف الثاني عن القيام بهذه الأعمال خلال المدة المشار اليها في هذه الفقرة إجراء أعمال الصيانة والإصلاح أو إعادة البناء على نفقته ، والرجوع بتكلفة تلك النفقات على المالك بعد اشعار المالك بالتكاليف وأخذ الموافقة وفي حال عدم الرد خلال 24 ساعة من الإبلاغ فيجوز للطرف الاول القيام بالإصلاح على نفقة الطرف الثاني.

تكافل الراجحي
Al Rajhi Takaful

11 of 27Page

المادة الخامسة عشر (البطلان الجزئي):

في حال إبطال أي مادة من مواد هذا العقد لتعارضها مع أي من الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية فان أثر الإبطال يقتصر على تلك المادة ويبقى العقد وسائر مواده الأخرى سارية المفعول، ويتم إضافة مادة أو مواد بديلة للمادة المبطلة لإعادة الطرفين إلى أقرب وضع كانا عليه قبل الإبطال.

المادة السادسة عشر (محضر الاستلام والتسليم):

يعتبر محضر استلام وتسليم العين الملحق لهذا العقد جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومستنداً يتم على اساسه لتحديد موعد استحقاق الأجرة.

المادة السابعة عشر (الاستقلالية وسرية المعلومات):

من المعلوم لدى الطرفان أن كل منهما له شخصيته القانونية المستقلة عن الاخر ولا يكون لأي منهما حق تمثيل الاخر بموجب هذا العقد أو اي من ملاحقة، كما أنه لا يعتبر أياً من الطرفان وكيلاً عن الاخر.

كما ان الطرفان ملتزمان بالمحافظة على مصالحهما المشتركة وعدم إفشاء أي معلومات او بيانات لأي طرف ثالث الا بموافقة الطرف الاخر باستثناء ما يكون مطلوباً من الجهات [illegible] للأنظمة ذات العلاقة، وان يعتبر كل منهما المعلومات التي يتحصل عليها من [illegible] يجب المحافظة عليها وعدم الافصاح عنها الا في حدود ما تتطلبه الانظمة.

حرر هذا العقد من نسختين باللغة العربية، بيد كل طرف نسخته للعمل بموجبها، وعلى هذا وقع الطرفان وبالله ولي التوفيق.

الطرف الأول (المستأجر)	الطرف الثاني (المالك)
شركة الراجحي للتأمين التعاوني-تكافل الراجحي	السيد/ نايف عبد الله سعد الصفيان
الرئيس التنفيذي	
عبد العزيز بن محمد السديس	
التوقيع:	التوقيع:
التاريخ:	التاريخ: ٢٠١٨/٤/٢٦ ١٤٣٩/٨/١٠

شركة أوعت للتنمية المحدودة
Olaat Development Co. LTD

عقد إيجار

أنه في يوم الاحد بتاريخ ١٤٣٩/١١/٠٩ الموافق ٢٠١٨/٠٧/٢٢ تم بحمد الله وتوفيقه بمدينة الرياض الإتفاق والتراضي على إبرام هذا العقد الملزم للطرفين بين كل من :

١) **شركة املاك العالمية للتمويل العقاري** ، شركة سعودية قائمة ومنظمة حسب انظمة المملكة العربية السعودية ، ومسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٤٣٥٦ وتاريخ ١٤٢٨/٠٥/٢٧هـ ومقرها الرئيسي مدينة الرياض ، وعنوانها البريدي :١١٤٣٧ ص.ب:٢٨٠٨٨ هاتف : ٩٢٠٠٢٦٥٢٥ فاكس: ٠١١٤٦٣٥٣٠٠ ، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد الاستاذ / عبد الله بن تركي السديري بصفته الرئيس التنفيذي للشركة ، ويشار للشركة في هذا العقد بـ المستأجر أو الطرف الاول.

٢) **السيد / نايف عبد الله سعد الصفيان** سعودي الجنسية هوية وطنية ١٠٤٩٧٧٧٦٦٥ عنوانه الرياض صندوق بريد : ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ جوال : ٠٥٥٤٨٧٧٧٧٧ ايميل alsufiyan@live.com رقم ضريبي ٣١٠١٧٢٠٧٠١٠٠٠٠٣ ويشار اليه في هذا العقد بـ المالك أو الطرف الثاني .

تمهيد:

حيث ان الطرف الاول يرغب في استئجار مكاتب ادارية لاستخدامها مقراً رئيسياً لنشاط الشركة ، وحيث ان الطرف الثاني يملك العقار المكتبي الكائن بمدينة الرياض في حي الربيع الواقع على طريق التخصصي التمام وفق الاحداثيات (٢٤,٨٠٨٥١٧ ، ٤٦,٦٦٩٦٦٣) و بموجب صك الملكية رقم ٧١٠١١٢٠٣٦٩٥٢ تاريخ ١٤٣٩/٠٧/٠٣ و بموجب صك الملكية رقم ٣١٠١١٢٠٣٦٩٥٢ تاريخ ١٤٣٦/٠٢/٠٣ هـ.

وحيث ان الطرف الاول عاين العقار المشار إليه في هذا التمهيد معاينة نافية للجهالة ، وأبدى رغبته في استئجار مساحة محددة من العقار وقدرها (٢٩١٠) متر مربع تقريباً من إجمالي المساحة المحددة من مساحة المبنى التأجيري والتي تقع في المبنى رقم ٣+٢+١ حسب ما هو موضح في مخططات المبنى مرفق (أ) لذا فقد ائات رغبة الطرف الاول قبولا لدى الطرف الثاني ، واتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظاماً على التعاقد وفقا للشروط والأحكام التالي بيانها:

المادة الأولى (مستندات ومخططات العقد) :

يعتبر التمهيد السابق والملاحق المرفقة واللاحقة لهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه نقراً وتفهم معه ولا يكون لأي منها استقلالية عن غيرها وفي حال تعارض أياً منها مع الاخر فالغيرة بالمستند المؤرخ لاحقاً . كما ان المستندات والملاحق المرفقة عليها عند ابرام هذا العقد سوف تكون على النحو الاتي :

شركة أوعت للتنمية المحدودة
Olaat Development Co. LTD

١. نسخة من صك ملكية العين المؤجرة.
٢. الوكالة الشرعية أو التفويض المصدق من الغرفة التجارية في حال رغبة الطرف الثاني في تفويض طرف آخر لتوقيع العقود وانهاء إجراءات التعاقد.
٣. المخططات الهندسية.
٤. فسوحات البناء النهائية.
٥. التصاميم ومخططات التشطيب (شاملة نوعية المواد)
٦. شهادة اتمام البناء.
٧. جميع الرخص والتصاريح الصادرة عن الجهات الرسمية – ان وجد –
٨. نسخة من محضر التسليم الابتدائي والنهائي للمشروع.
٩. محضر التسليم والاستلام بين المالك والمستأجر.
١٠. مخططات المبنى الموضحة لأجزاء العين المؤجرة.

المادة الثانية (مدة العقد) :

١,١ **المدة الاصلية** : وهي مدة التأجير الأولى والمحددة في هذا العقد ولا ينطبق تعريف المدة الاصلية على اي مدد لاحقة.

١,٢ اتفق الطرفان على ان تكون مدة العقد الأصلية ١٠ سنوات ميلادية ملزمة على الطرف الثاني وتكون الخمس سنوات الأولى ملزمة على الطرف الأول دون الخمس السنوات المتأخرة ، وتبدأ مدة العقد بعد انتهاء فترة السماح (مهلة التجهيز والانتقال) وهي الفترة اللاحقة لإستلام الطرف الأول العين المؤجرة ، ومدة العقد لا تتجدد تلقائياً إلا بموجب عقد جديد.

١,٣ يلتزم المالك بأن يشعر المستأجر قبل ١٢ شهر من انتهاء العقد في حال رغبته بعدم التجديد بعد انتهاء المدة الأصلية ، وفي حال عدم رغبة المستأجر بالتجديد أو في حال رغبته في الإنهاء بعد انتهاء الخمس سنوات الأولى فعليه إشعار المالك بذلك قبل مدة لا تقل عن ١٨٠ يوم

١,٣ يحصل المستأجر على فترة سماح (مهلة الانتقال وتجهيز الموقع) وقدرها ٩٠ يوم من تاريخ استلام شهادة اتمام البناء على أن يقوم الطرف الأول بالاستلام فور قيام الطرف الثاني بتوفير التجهيزات اللازمة للاستلام العيني والتصاريح المطلوبة ليبدأ الطرف الأول بأعماله (التشطيبات الداخلية للعين المؤجرة) بموجب محضر استلام ويلتزم المستأجر باستلام الموقع خلال اسبوع من تاريخ إشعاره من المؤجر بجاهزية المكان للتسليم. ويلتزم الطرف الثاني بإرسال هذا الإشعار بعد جاهزية الموقع خلال ١٢٠ يوم من تاريخ توقيع هذا العقد ، وفي حال عدم تسليم العين المؤجرة خلال هذه المدة فيحق للطرف الأول فسخ العقد واسترداد أي مبالغ مدفوعة من قبله

شركة أوعت للتنمية المحدودة
Olaat Development Co. LTD

المادة الثالثة عشر (المراسلات والإشعارات) :

يتم تبادل الإشعارات والإخطارات المتعلقة بهذا العقد اما بتسليمها باليد مقابل إيصال او بالبريد الرسمي على العناوين المشار اليها في بداية العقد وتعد منتجة لآثارها إذا بلغت بالطريقة المتفق عليها في هذا العقد.

المادة الرابعة عشر (البطلان الجزئي) :

في حال إبطال أي مادة من مواد هذا العقد لتعارضها مع أي من الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية فإن أثر الإبطال يقتصر على تلك المادة ويبقى العقد وسائر مواده الأخرى سارية المفعول ، ويتم إضافة مادة أو مواد بديلة للمادة المبطلة لإعادة الطرفين إلى أقرب وضع كانا عليه قبل الإبطال.

المادة الخامسة عشر (الاستقلالية وسرية المعلومات):

من المعلوم لدى الطرفين أن كلاً منهما له شخصيته القانونية المستقلة عن الاخر ولا يكون لأي منهما حق تمثيل الاخر بموجب هذا العقد أو اي من ملاحقة ، كما أنه لا يعتبر أي من الطرفين وكيلاً عن الاخر . كما ان الطرفين ملتزمان بالمحافظة على المعلومات السرية وعدم إفشاء اي معلومات او بيانات سرية لأي طرف ثالث الا بموافقة الطرف الاخر باستثناء ما يكون مطلوباً من الجهات الحكومية والقضائية وفقاً للأنظمة ذات العلاقة.

المادة السادسة عشر (نسخ العقد) :

حرر هذا العقد من نسختين باللغة العربية ، بيد كل طرف نسخته للعمل بموجبها وعلى هذا وقع الطرفان والله ولي التوفيق .

الطرف الأول (المستأجر)	الطرف الثاني (المالك)
التوقيع :	التوقيع :
التاريخ :	التاريخ : ٢٠١٨/٨/٥

الملاحق

مستندات العقار

الصفيان للإستثمارات العقارية والمقاولات
Al Sufiyan Real Estate Investment & Contracting

عقد إيجار

أنه في يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٢٤ الموافق ٢٠٢١/٠٣/٠٨، تم بحمد الله وتوفيقه بمدينة الرياض الإتفاق والتراضي على إبرام هذا العقد الملزم للطرفين بين كلاً من :

١) **شركة البصمة المتقدمة (شركة شخص واحد)** ، شركة ذات مسئولية محدودة حسب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومسجلة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٨٢٥١٠ بتاريخ ١٤٣١/٣/٨هـ ومقرها الرئيسي مدينة الرياض ، وعنوانها البريدي: ١٣٣٢١ ص.ب: ٤٤٤ هاتف: ٤٨٧٧٧٧٧ فاكس: ٤٨٧٠٣٩٢، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد المالك / عبد الله نايف عبد الله الصفيان ، ويشار للشركة في هذا العقد بـ المستأجر أو الطرف الاول.

ويشار للشركة في هذا العقد بـ المستأجر أو الطرف الاول.

٢) **السيد/ نايف عبد الله سعد الصفيان** سعودي الجنسية هوية وطنية١٠٤٩٧٧٧٦٦٥عنوانه الرياض ص.ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ جوال: ٠٥٥٤٨٧٧٧٧٧ ايميل alsufiyan@live.com رقم ضريبي ٣١٠١٧٣٠٧٠١٠٠٠٠٣

ويشار إليه في هذا العقد بـ المالك أو الطرف الثاني.

تمهيد:

حيث ان الطرف الاول يرغب في استئجار مكاتب إدارية لاستخدامها مقراً رئيسياً لنشاط الشركة ، وحيث أن الطرف الثاني يملك العقار المكتبي الكائن بمدينة الرياض في حي الربيع الواقع على طريق التخصصي التمامة وفق الاحداثيات (٢٤,٨٠٨٥١٧، ٤٦,٦٦٦٩٦٣) وبموجب صك الملكية رقم ٧١٠١١٢٠٣٦٩٥٣ تاريخ ١٤٣٦-٢-٢٣هـ و٣١٠١١٢٠٣٦٩٥٢ تاريخ ١٤٣٦-٢-٢٣هـ .

وحيث أن الطرف الاول عاين العقار المشار إليه في هذا التمهيد معاينة نافية للجهالة، وأبدى رغبته في استئجار مساحة محددة من العقار وقدرها (٢٥٠٠ م٢) متر مربع تقريباً من إجمالي المساحة المحددة من مساحة المبنى التأجيري والتي تقع في المبنى رقم ٤ + جزء من مبنى ٣ في الادوار ارضي +١+٢+٣+ ملحق(حسب ما هو موضح في المخططات المرفقة) . لذا فقد وجدت رغبة الطرف الاول قبولا لدى الطرف الثاني، واتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظاما على التعاقد وفقا للشروط والأحكام التالي بيانها:

المملكة العربية السعودية Kingdom of Saudi Arabia
ص.ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ P.O. Box 444 Riyadh 11313
هاتف: ٤٨٧٧٧٧٧ (٤ خطوط) Tel : 4877777 (4 Lines)
فاكس: ٤٨٧٠٣٩٢ Fax : 4870392
س.ت ١٠١٠١٨٤٩٥٧ C.R. 1010184957
رقم العضوية ٧٢١٨١٦ C.C. No. : 131816
E-mail: alsufiyan@gmail.com

الصفيان للإستثمارات العقارية والمقاولات
Al Sufiyan Real Estate Investment & Contracting

المادة الأولى (مستندات وملحقات العقد) :

يعتبر التمهيد السابق والملاحق المرفقة واللاحقة لهذا العقد جزء لا يتجزأ منه تقرأ وتفهم معه ولا يكون لأي منها استقلالية عن غيرها وفي حال تعارض أياً منها مع الاخر فالعبرة بالمستند المؤرخ لاحقاً . كما أن المستندات والملاحق المتفق عليها عند ابرام هذا العقد سوف تكون على النحو الاتي :

١. نسخة من صك ملكية العين المؤجرة.
٢. الوكالة الشرعية أو التفويض المصدق من الغرفة التجارية في حال كون الطرف الثاني يرغب في تفويض طرف أخرلتوقيع العقود وإنهاء إجراءات التعاقد.
٣. المخططات الهندسية.
٤. فسوحات البناء النهائية.
٥. محضر التسليم والاستلام بين المالك والمستأجر.
٦. مخططات المبنى الموضحة لأجزاء العين المؤجرة.

المادة الثانية (مدة العقد) :

١,١ اتفق الطرفان على ان تكون مدة العقد خمس سنوات ميلادية ملزمة على الطرف الأول تبدأ بعد انتهاء فترة السماح (مهلة التجهيز والانتقال) وهي الفترة اللاحقة لإستلام الطرف الاول العين المؤجرة ومدة العقد لا تتجدد تلقائياً الا بموجب عقد جديد.

١,٢ يحصل المستأجر على فترة سماح (مهلة الانتقال وتجهيز الموقع) وقدرها ستة (٦) اشهر من تاريخ ٢٠٢١/٠٣/٢٥م على أن يقوم الطرف الأول بالاستلام فور توقيع العقد ويلتزم المستأجر باستلام الموقع خلال اسبوع بحد أقصى من تاريخ توقيع العقد وبموجب محضر استلام والا اعتبر التسليم قد تم من تاريخ توقيع العقد.

المادة الثالثة (قيمة التأجير وطريقة سداد الأجرة) :

أتفق الطرفان على أن تكون القيمة الايجارية السنوية للعين الموصوفة في هذا العقد مبلغاً سنوي وقدره ٣,١٦٢,٥٠٠ ثلاثة ملايين ومائة واثنان وستون ألف وخمسمائة ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% ، يتم دفع القيمة الايجارية للسنة الأولى على دفعتين حسب التالي :

- القسط الأول مبلغ ١,٥٨١,٢٥٠ مليون وخمسمائة وواحد وثمانون ألف ومائتان وخمسون ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% تُسدد عند توقيع العقد .
- القسط الثاني مبلغ ١,٥٨١,٢٥٠ مليون وخمسمائة وواحد وثمانون ألف ومائتان وخمسون ريال شامل ضريبة القيمة المضافة ١٥% تُسدد عند أستحقاقها في تاريخ ٢٠٢٢-٣-٢٥م .

بالنسبة لبقية سنوات العقد يتم سداد الايجار مقدماً على دفعتين متساويتين عند بداية ومنتصف كل سنة إيجارية .

المملكة العربية السعودية Kingdom of Saudi Arabia
ص.ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ P.O. Box 444 Riyadh 11313
هاتف: ٤٨٧٧٧٧٧ (٤ خطوط) Tel : 4877777 (4 Lines)
فاكس: ٤٨٧٠٣٩٢ Fax : 4870392
س.ت ١٠١٠١٨٤٩٥٧ C.R. 1010184957
رقم العضوية ٧٢١٨١٦ C.C. No. : 131816
E-mail: alsufiyan@gmail.com

الصفيان للإستثمارات العقارية والمقاولات
Al Sufiyan Real Estate Investment & Contracting

المادة السادسة عشر (نسخ العقد):

حرر هذا العقد من ثلاثة نسخ باللغة العربية ، بيد كل طرف نسخته للعمل بموجبها ، وعلى هذا وقع الأطراف والله ولي التوفيق ،،،

الوسيط (مكتب الصفيان للاستثمارات العقارية)
Mediator: Al sufiyan Real Estate Investment

Name:	عبد الله بن ابراهيم	الاسم :
Title :	٠٥٠٠٧٦٠٩٦٤	العنوان :
Sign :		التوقيع :

الطرف الأول :المستأجر
first parties: renter

Name :	شركة البصمة المتقدمة	الاسم :
Title :	٠٥٧٠٤٨٧٧٧٧	العنوان :
Sign :		التوقيع :

الطرف الثاني : المؤجر
second party : leaser

Name :	نايف عبد الله الصفيان	الاسم :
Title :	٠٥٥٤٨٧٧٧٧	العنوان :
Sign :		التوقيع :

المملكة العربية السعودية Kingdom of Saudi Arabia
ص.ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣ P.O. Box 444 Riyadh 11313
هاتف: ٤٨٧٧٧٧٧ (٤ خطوط) Tel : 4877777 (4 Lines)
فاكس: ٤٨٧٠٣٩٢ Fax : 4870392
س.ت ١٠١٠١٨٤٩٥٧ C.R. 1010184957
رقم العضوية ٧٢١٨١٦ C.C. No. : 131816
E-mail: alsufiyan@gmail.com

DRAFT REPORT

شركة خبراء القيمة وشريكه

للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744 - تاريخ الترخيص: 08 / 07 / 1438هـ

شركة خبراء القيمة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية

مدينة الرياض.

طريق أنس بن مالك، حي الملقا

مركز تلال الملقا ، الطابق الثاني ، مكتب 8

المملكة العربية السعودية

فرع مدينة جدة.

طريق المدينة المنورة، حي البساتين

فرع مدينة الخبر.

طريق الأمير مقرن، حي مدينة العمال

المملكة العربية السعودية

فرع المدينة المنورة.

طريق الأمير عبدالمحسن، حي المهن

المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على الرقم التالي:

الرقم الموحد : 9200170111

الموقع الإلكتروني :**www.ValueExperts.net**

DRAFT REPORT

Experts VALUE®
للتقييم العقاري

VALUEXPERTS.net

REAL ESTATE VALUATION