ESNAD
Real Estate Valuation

إسناد
للتقييم العقاري

تقرير تقييم مبنى إداري

بمدينة الرياض - حي الربيع

٢٩ يوليو ٢٠٢٤ م

رمز الإيداع في منصة قيمة

نحنُ لك سَنـدٌ
We support you

مقدم إلى: صندوق سيكو السعودية ريت

محتويات التقرير

م	العنوان	رقم الصفحة
١	**الفصل الأول: الملخص التنفيذي**	٣
	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	٤
	فريق التقييم	٦
	بيانات الشركة	٦
٢	**الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير**	٧
٣	**الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم**	٩
٣.١	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	١٠
٣.٢	وصف العقار على مستوى الأحياء	١١
٣.٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	١٢
٣.٤	حدود وأطوال العقار	١٣
٣.٥	طبيعة ومصدر المعلومات	١٣
٣.٦	صور العقار	١٤
٣.٧	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	١٦
٤	**الفصل الرابع: التقييم**	١٧
٤.١	أساليب التقييم	١٨
٤.٢	التقييم	٢٠
٤.٣	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٢٨
٤.٤	القيمة النهائية للعقار	٢٨
٤.٥	صلاحية المراجعة والتوضيح	٢٨
٥	**الفصل الخامس: الملاحق**	٢٩
٥.١	صور من المستندات	٣٠
٥.٢	الشروط والأحكام الخاصة	٤٨
٥.٣	معايير التقييم	٤٩
٥.٤	تحليل التدفقات النقدية	٥٠

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

١ الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمون الآخرون	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى إداري (ioffices)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/d4WH1sugk5AufDG19		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٣٠/٠٦/٢٠٢٤م
	تاريخ المعاينة	٢١/٠٥/٢٠٢٤م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	الرقم المرجعي	٢٤٠٥٦٠٧٥٠٠١	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٩/٠٧/٢٠٢٤م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملا 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.		

١ الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	–	
	القيود على أعمال التحليل	–	
	القيود على أعمال المعاينة	–	
طبيعة ومصدر المعلومات	• تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. • تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": o صكوك الملكية o رخصة البناء o عقود إيجار العقار محل التقييم • تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. • افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	• ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها. • قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم. • يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
		التطبيقات في هذا التقرير	• لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	• ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم. • عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضا خاصا. وغالبا ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات الممكنة عن قيمة الأصل. • ويتم وصفها "بالخاصة" لتوضح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم عن وجه العموم. • يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
		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، مثل: الرهن، الحكر، الإيجار، والنزع، وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس. • تم بناء رأي القيمة بافتراض دمج الأراضي المرفقة في صكوك الملكية وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها ٦,١٥٥.٨ م٢.

١ الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رأي القيمة	رقما	٢١٢,١٨٦,٠٠٠
	كتابة	فقط مائتان وإثناعشر مليوناً ومائة وستة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير
	العملة	ريال سعودي

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين		
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	محمد عثمان العمودي		١٢٢٠٠٠٣٢٦٤	منتسب	فرع العقار
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٠٣٣٧٩	منتسب	
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	بلال رمضان الصياد		١٢٢٠٠٠٣٠٥٤	منتسب	
المقيم المعتمد		م. المهند عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٠٩٣٤	زميل	

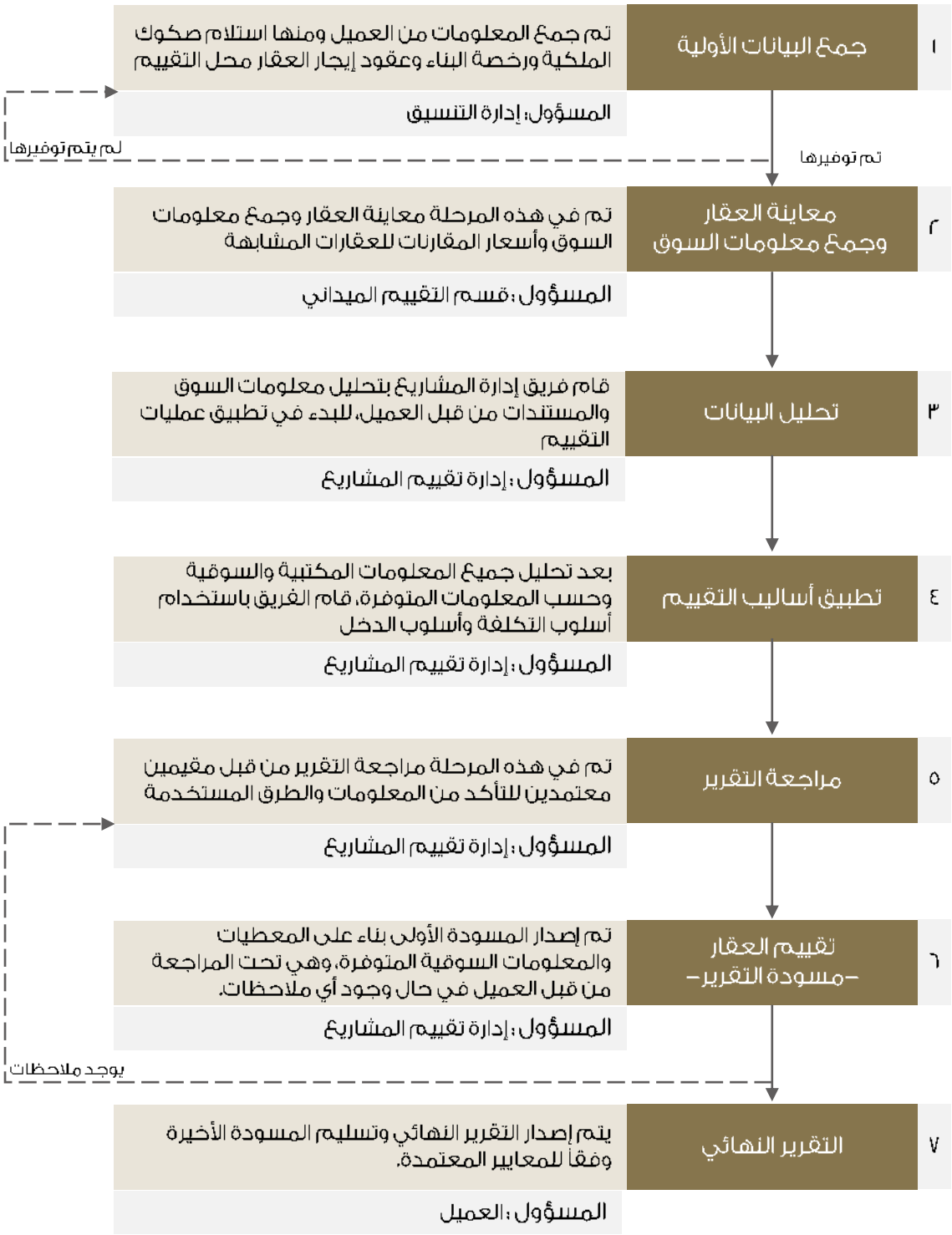
بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري -شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية	٣٢٣/١٨/٧٨٤
تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية	١٤٣٩/٠٣/٠٢هـ
ختم الشركة	شركة إسناد للتقييم العقاري شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة ٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢ سجل

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ | منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معيار ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

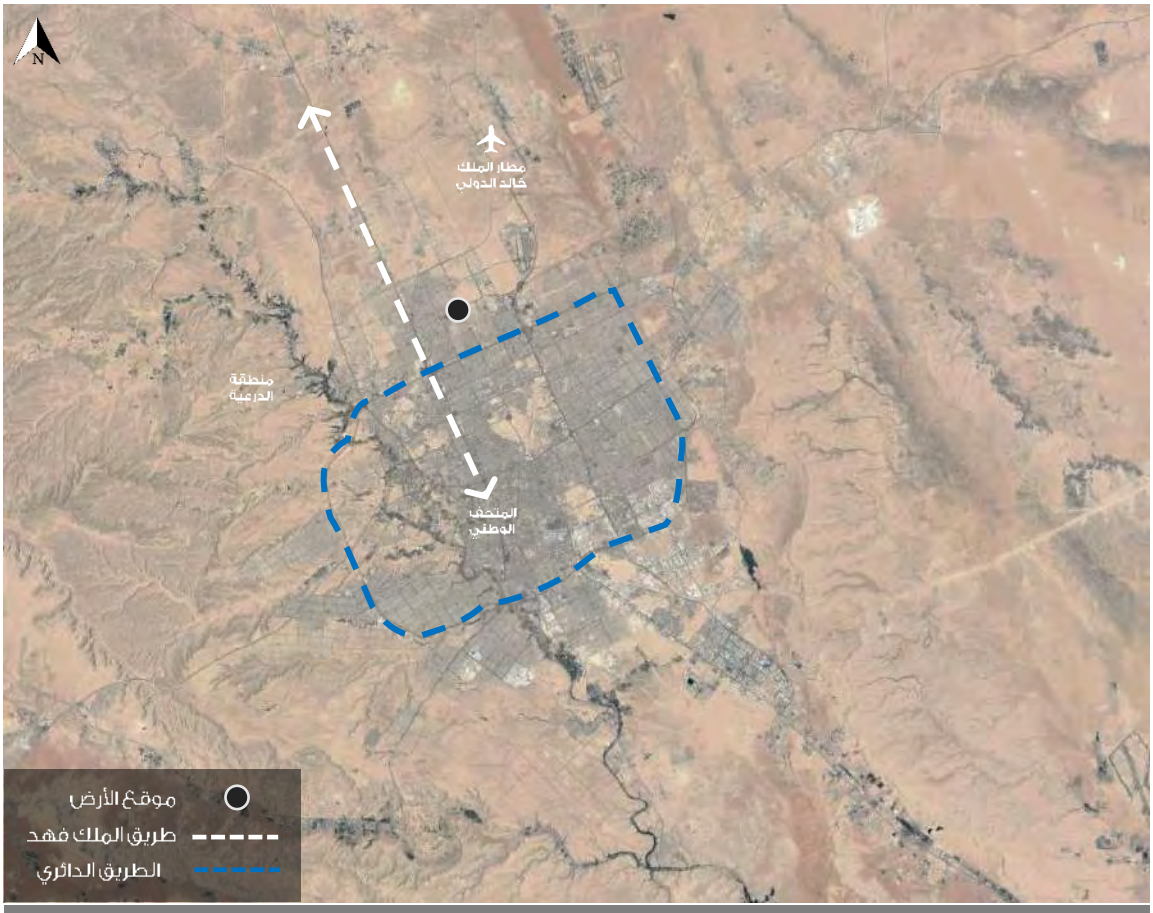
٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

٣.٦ صور العقار

٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة الرياض	الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب			
منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
مركز الملك عبدالله المالي	٨.١ كلم	بوليفارد ورلد	١١.٥ م
مطار الملك خالد الدولي	١٧.٦ كلم	مول بارك افنيو	١٠.٧ كلم

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
نبذه عن المنطقة المجاورة	تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من الطريق الدائري الشمالي وطريق العليا. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الثمامة يليه حي الياسمين، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز يليه حي النفل وحي الغدير، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق أبي بكر الصديق يليها حي الندى، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار حي الصحافة.
نبذه عن الحي	يقع حي الربيع في شمال مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية وتجارية من ابرزها طريق أبي بكر الصديق وطريق طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز وطريق الثمامة.
سهولة الوصول	يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الثمامة الذي يطل عليه العقار محل 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 إداري بحي الربيع، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	صندوق سيكو السعودية ريت	اسم المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
رقم الصك	٣٩٣١٤٠٠٠٣١٨٩	تاريخ الصك	١٤٤٢/٠٩/٠٢هـ
	٣٩٣١٤٠٠٠٣١٩٠		١٤٤٢/٠٩/٠٢هـ
رقم الرخصة	١٤٣٢/٤٥٢٤	تاريخ الرخصة	١٤٤٠/٠٤/١٩هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الربيع	الشارع	طريق الثمامة
رقم القطعة	٢و٣ من البلك رقم ٢	رقم المخطط	٣٠٩٠
نوع العقار	مبنى إداري	الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك الرياض
إحداثيات الموقع	٢٤.٨٠٨٦١١ شمال	٤٦.٦٦٧٢٢٢ شرق	
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/d4WH1sugk5AufDG19		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصكوك	٦,١٥٥.٨ م٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	– م٢	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	–		

صورة توضح حدود العقار

٣.٤ حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)					
الجهة	طول ضلع الارض (م)	نوع الحد	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	الترتيب
شمالي	١٠٢	طريق الثمامة	تجاري	٦٠	١
جنوبي	١٠٢	شارع المشرقة	داخلي	٢٠	٢
شرقي	٦٠.٤٤	جار	–	–	-
غربي	٦٠.٣٦	شارع المخيل	داخلي	٢٠	٣

بيانات العقار ونظام البناء		
بيانات العقار	مساحة القبو	١٢,٢٩٣.٦٠ م٢
	مساحة المباني	١٠,٧٤٣.٢٨ م٢ (حسب رخصة البناء)
	عدد الأدوار	دورين قبو + دور أرضي + دور أول + دورين متكرر + ملحق علوي
	عمر المبنى	٥ سنوات تقريبا
	عدد المباني	عدد ٢ مبنى مكتبي
	نوع التكييف	مركزي
	التشطيب	جيد جدا
	الخدمات المتوفرة	مواقف سيارات – حدائق – حراسات أمنية
	مصاعد	يوجد
نظام البناء لمنطقة العقار	الاستخدام	سكني / تجاري / مكتبي
	نسبة البناء	%٦٠
	معامل البناء	١.٢
	عدد الادوار	ارضي + اول + ٥٠% ملاحق علوية
ملاحظات		–

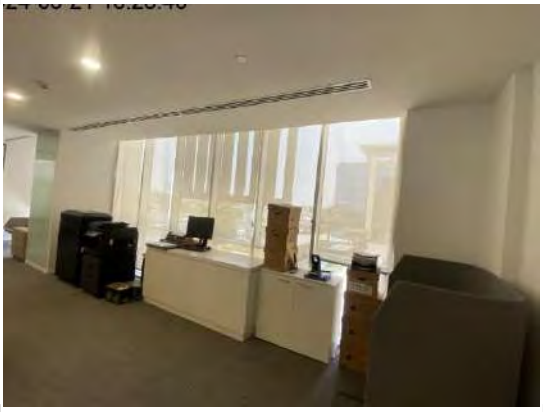
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

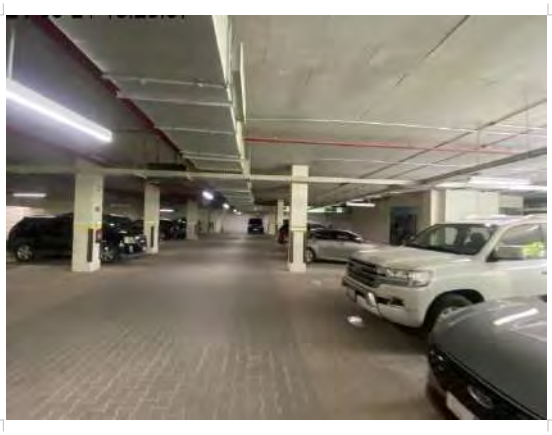
٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/١٩ م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/٢١ م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار

٣.٦ صور العقار





٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه على طريق الثمامة. • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب طريق أبي بكر الصديق.
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• وقوع العقار بالقرب من مشروع سدرة في مدينة الرياض، والذي يعد أول أحياء روشن المتكاملة في مدينة الرياض الذي سيخلق نواة حضارية جديدة بمنطقة العقار. • مشروع الرياض الخضراء: حيث يقوم البرنامج بتشجير أكثر من ١٢٠ حي سكني في مدينة الرياض ويتضمن أيضاً انشاء ٣,٣٣١ حديقة جديدة وتشجير الشوارع ومحيط المساجد والمدارس وتشجير مواقف السيارات وانشاء الأرصفة لتوفير ممرات مظللة للمشي تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصولية بين عناصر الحي.
المخاطر	المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها
المخاطر الخاصة بالعقار	توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ماقد يؤثر على العرض والطلب

ESNAD إسناد
Real Estate Valuation للتقييم العقاري

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم
٤.٢ التقييم
٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
٤.٤ القيمة النهائية للعقار
٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

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

٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	□ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	□ طريقة رسملة 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 التكلفة -طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقا لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٤.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

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

٤.٢.١.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة/ م^2
عقار١	عرض	٢٠٢٤	١٧٢,٠٢٠,٠٠٠ ر.س	١٧,٢٠٢ م٢	١٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	٨٠,٨٥٠,٠٠٠ ر.س	٧,٧٠٠ م٢	١٠,٥٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	٤٥,٣٦٠,٠٠٠ ر.س	٥,٠٤٠ م٢	٩,٠٠٠ ريال
عقار ٤	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٤٢,٦٥١,٠٠٠ ر.س	٤,٠٦٢ م٢	١٠,٥٠٠ ريال

صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة -طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		المقارن الرابع	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ الصفقة	–	٢٠٢٤/٤/١٩م		٢٠٢٤/٥/١٥م		٢٠٢٤/٥/٢م		٢٠٢٣/٧/١٥م	
قيمة المتر للعقار	–	١٠,٠٠٠ ر.س / م٢		١٠,٥٠٠ ر.س / م٢		٩,٠٠٠ ر.س / م٢		١٠,٥٠٠ ر.س / م٢	
نوع المقارن	–	عرض	-٢.٥%	عرض	-٢.٥%	عرض	-٢.٥%	صفقة منفذة	٠%
ظروف السوق	–	مشابهة	٠%	مشابهة	٠%	مشابهة	٠%	منخفضة	٢.٥%
استخدام الأرض	نجاري	نجاري	٠%	نجاري	٠%	نجاري	٠%	نجاري	٠%
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		-٢٥٠		-٢٦٢.٥		-٢٢٥		٢٦٢.٥	
قيمة المتر بعد التسوية		٩,٧٥٠ ر.س/م٢		١٠,٢٣٨ ر.س/م٢		٨,٧٧٥ ر.س/م٢		١٠,٧٦٢ ر.س/م٢	
سهولة الوصول	سهل	سهل	٠%	سهل	٠%	سهل	٠%	سهل	٠%
الموقع	جيد جدا	جيد جدا	٠%	جيد جدا	٠%	جيد نسبيا	٢.٥%	ممتاز	-٥٠%
حيوية المنطقة	حيوية	حيوية نسبيا	٢.٥%	حيوية نسبيا	٢.٥%	حيوية نسبيا	٢.٥%	حيوية	٠%
عدد الواجهات	٣	٤	-٢.٥%	٣	٠%	١	٥٠%	٣	٠%
عرض الشارع	٦٠ م	٦٠ م	٠%	٦٠ م	٠%	٦٠ م	٠%	٦٠ م	٠%
المساحة (م٢)	٦,١٥٥.٨٠	١٢,٤٠٣	٦٠%	٧,٧٠٠	٢٠%	٥,٤٠٠	١٠%	٤,٠٦٢	-٢٠%
قيمة النسوية / نسبة الضبط	–	٥٨٥ ر.س/م٢	٦٠%	٣٥٨ ر.س/م٢	٣٥%	٧٩٠ ر.س/م٢	٩٠%	-٧٥٣ ر.س/م٢	-٧٠%
قيمة المتر بعد التسوية	–	١٠,٣٣٥ ر.س / م٢		١٠,٥٩٦ ر.س / م٢		٩,٥٦٥ ر.س / م٢		١٠,٠٠٩ ر.س / م٢	
نسب الترجيح	–	٣٠%		٤٠%		١٥%		١٥%	
قيمة المتوسط الموزون	–	١٠,٢٧٠ ر.س							

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٢) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

إجمالي مساحة الأرض (م٢)	٦,١٥٥.٨٠
قيمة المتر المربع (ريال / م٢)	١٠,٢٧٠
إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)	٦٣,٢٢٠,٠٦٦

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة -طريقة تكلفة الإحلال

* تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء التي تم تزويدنا بها من قبل العميل.

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م²	٦,١٥٥.٨
مساحة القبو	م²	١٢,٢٩٣.٦
مساحة المباني	م²	١٠,٧٤٣.٢٨

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة القبو	٢,٥٠٠	ريال/ م²	٣٠,٧٣٤,٠٠٠.٠٠
تكلفة المباني	٢,٨٠٠	ريال/ م²	٣٠,٠٨١,١٨٤.٠٠
الرسوم الفنية	٥.٠٠%	%	٣,٠٤٠,٧٥٩.٢٠
أرباح المطور	٢٠.٠٠%	%	١٢,٧٧١,١٨٨.٦٤
إجمالي التكاليف			**٧٦,٦٢٧,١٣١.٨٤**

العمر الحالي	٥ سنوات تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر المتبقي	٣٥ سنة
العمر الفعال	٥ سنوات
الإهلاك الفعلي	١٢.٥%
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٦٧,٠٤٨,٧٤٠.٣٦

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٦٣,٢٢٠,٠٦٦
قيمة المباني	٦٧,٠٤٨,٧٤٠.٣٦
الإجمالي	**١٣٠,٢٦٨,٨٠٦.٣٦**

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

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

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

٤.٢.٢.١ بيانات العقود:

- تم تزويدنا من قبل العميل لعقود الإيجار لكامل مساحة العقار محل التقييم وكذلك عقد إدارة العقار.
- تم تأجير العقار لعدد ٤ مستأجرين مختلفين ولكل منهم عقد إيجار منفصل وكانت تفاصيل العقود كالأتي :

العقود التأجيرية				
العقود	العقد الأول	العقد الثاني	العقد الثالث	العقد الرابع
اسم المستأجر	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	شركة الراجحي للتأمين التعاوني	شركة البصمة المتقدمة
مدة العقد	١٠ سنوات	سنة واحدة	٨ سنوات	٥ سنوات
بداية العقد	عام ٢٠١٨	عام ٢٠٢٣	عام ٢٠٢٢	عام ٢٠٢١
المساحة التأجيرية	٢م ٢,٩١٠	٢م ٣٧	٢م ٥,٣٠٠	٢م ٢,٥٠٠
عدد السنوات المتبقية بالعقد	٤ سنوات	–	٦ سنوات	سنتين
القيمة الإيجارية السنوية (ريال)	٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال/سنة للخمس سنوات الاولى ثم ٢,٧٥٠,٠٠٠ ريال/سنة للخمس السنوات التالية	٢٠,٠٠٠ ريال	٤,٩٥٠,٠٠٠ ريال/سنة للثلاث سنوات الأولى ثم ٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال/سنة لباقي مدة العقد	٣,١٦٢,٥٠٠ ريال/سنة شامل ١٥% ضريبة القيمة المضافة (٢,٧٥٠,٠٠٠ ريال بدون الضرائب)

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقي

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

٤.٢.٢.٢.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (المكاتب)

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

قائمة العقارات المقارنة				
العقار	نوع العملية	السنة	المساحة	القيمة / م²
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	٢م١,٢٠٠	٢,٣١١ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	٢م١,٢٠٠	٢,٥٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	٢م ٨٢٤	١,٧٠٠ ريال
عقار ٤	عرض	٢٠٢٤	٢م ٦٠٠	١,٨٠٠ ريال

صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٢.٢ الضبط النسبي – لمقارنات المكاتب

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		المقارن الرابع	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
قيمة المتر للعقار	–	٢,٣١١.٠٠ ر.س / م٢		٢,٥٠٠.٠٠ ر.س / م٢		١,٧٠٠.٠٠ ر.س / م٢		١,٨٣٣.٠٠ ر.س / م٢	
نوع العملية		عرض	-٥.٠%	عرض	-٥.٠%	عرض	-٥.٠%	عرض	-٥.٠%
تاريخ العملية		٢٠٢٤/٦/ م	٠.٠%	٢٠٢٤/٦/ م	٠.٠%	٢٠٢٤/٦/ م	٠.٠%	٢٠٢٤/٦/ م	٠.٠%
ظروف السوق		منشابهة	٠.٠%	منشابهة	٠.٠%	منشابهة	٠.٠%	منشابهة	٠.٠%
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		-١١٥.٥٥		-١٢٥		-٨٥		-٩١.٦٥	
قيمة المتر بعد التسوية		٢,١٩٥ ر.س/ م٢		٢,٣٧٥ ر.س/ م٢		١,٦١٥ ر.س/ م٢		١,٧٤١ ر.س/ م٢	
سهولة الوصول	سهل جدا	سهل جدا	٠.٠%	سهل جدا	٠.٠%	سهل جدا	٠.٠%	سهل	٥.٠%
الموقع	جيد جدا	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%
عمر العقار	٥ سنوات	جديد	-٥.٠%	جديد	-٥.٠%	جديد	-٥.٠%	٧ سنوات	٢.٠%
مستوي التشطيب	جيد جدا	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%
مستوي التجهيزات	جيد جدا	جيد جدا	٠.٠%	جيد جدا	٠.٠%	جيد	١.٠%	جيد	١.٠%
خدمات تجارية بالمجمع	غير متوفر	غير متوفر	٠.٠%	متوفر	١.٠%	غير متوفر	٠.٠%	غير متوفر	٠.٠%
توفر مواقف سيارات	متوفر	متوفر	٠.٠%	متوفر	٠.٠%	غير متوفر	١.٠%	متوفر	٠.٠%
المساحة (م٢)	٢,٥٠٠	١,٢٠٠	٥.٠%	١,٢٠٠	٥.٠%	٨٠٤	١.٠%	٦٠٠	١٢.٠%
قيمة النسوية / نسبة الضبط	–	-٢٢٠ ر.س/ م٢	١.٠%	-٤٧٥ ر.س/ م٢	٢٠.٠%	٨١ ر.س/ م٢	٥.٠%	٨٧ ر.س/ م٢	٥.٠%
قيمة المتر بعد التسوية	–	١,٩٧٦ ر.س / م٢		١,٩٠٠ ر.س / م٢		١,٦٩٦ ر.س / م٢		١,٨٢٨ ر.س / م٢	
نسب الترجيح	–	٣٥%		٥%		١٠%		٣٠%	
قيمة المتوسط الموزون	–	١,٨٦٠ ر.س							

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

نظرا لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٥%.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير حسب رخصة البناء (م٢)	١٠,٧٤٣.٢٨
قيمة المتر التأجيري (ريال / م٢)	١,٨٦٠
إجمالي القيمة التأجيرية للمكاتب (ريال)	١٩,٩٨٢,٥٠٠.٨

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٣ 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)	–	١٩,٩٨٢,٥٠٠.٨ ريال	–	–
الشواغر	–	١٠ %	–	–
إجمالي الدخل بعد خصم الشواغر (ريال)	١٠,٤٧٠,٠٠٠ ريال	١٧,٩٨٤,٢٥٠.٧٢ ريال	٧,٥٧٦,٢٥٠.٧٢ ريال	٧٢.٧٩ %
النتيجة	تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار التعاقدي في بداية فترة التدفقات النقدية حتى نهاية كل عقد إيجار على حدة ثم تم اعتماد الإيجار السوقي للفترة المتبقية من فترة التنبؤ الصريح.			

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٧.٥ %
معامل الخصم	٩ %

٤.٢.٢.٤.١ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
صندوق المعذر ريت	برج المحمدية	الرياض	تجاري مكتبي	١٠٤,٥٠٠,٠٠٠ ر.س.	٨,٤٣٠,٢٢٥ ر.س.	٨.٠٧%	٢٠٢٣
صندوق الأهلي ريت	كيوبك بلازا	الرياض	مكتبي	٢٦٦,١٨٠,٠٠٠ ر.س.	٢٠,٥٣٢,٣٥٠ ر.س.	٧.٧١%	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ ٧.٥ % بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.
- تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل اعتماداً على الإيجار السوقي بعد انتهاء مدة الإيجار لكل عقد وتم افتراض نسبة ١٠ % شواغر للعقار وذلك تحسبا لخروج او دخول اي مستأجر طول فترة التدفقات النقدية.
- وتم عمل أتعاب التحصيل وأتعاب التأجير وأتعاب الإدارة والتشغيل بناء على عقد الإدارة الذي تم تزويدنا به من قبل العميل.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل ٣ سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ 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 بالإنشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم –٩ % لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات إحتساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي		
معدلات	القيمة	المصدر
معدل عائد السندات الحكومية	٤.٧٥%	تداول السعودية
معدل التضخم	٢.٢٦%	الهيئة العامة للإحصاء
مخاطر السوق	١.٢٢%	بيانات منصة Knoema
مخاطر العقار قيد التقييم	٠.٧٧%	تقدير المقيم حسب حالة السوق والعقار
معامل الخصم	٩.٠٠%	

- **نتيجة التقييم**

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢١٢,١٨٥,٧٩١ ريال

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي:

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإحلال	١٣٠,٢٦٨,٨٠٦.٣٦ ريال	٠ %	٠.٠٠ ريال
التدفقات النقدية	٢١٢,١٨٥,٧٩١ ريال	١٠٠ %	٢١٢,١٨٥,٧٩١ ريال
المجموع		١٠٠ %	٢١٢,١٨٥,٧٩١ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) على أسلوب التكلفة نظراً لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

رأي القيمة	
رأي القيمة (رقما)	٢١٢,١٨٦,٠٠٠
رأي القيمة (كتابة)	فقط مائتان وإثناعشر مليوناً ومائة وستة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير
العملة	ريال سعودي

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.

تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الخامس

الملاحق

٥.١ صور من المستندات

٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة

٥.٣ معايير التقييم

٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

٥.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٣١٤٠٠٠٣١٩٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 2 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالا: 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 أربعون سنتمتر غربا: شارع عرض20م بطول 60.36 ستون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر ومساحتها 3079.38 ثلاثةالاف و تسعة و سبعون متر مربعاً و ثمانية و ثلاثون سنتمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 310108054425 في 16 / 08 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمانا للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة و ثلاثون مليوناً و ثمانمائة و أحد عشر ألف ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 و ذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزمات والمستحقات 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 شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً 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

مصلحة مطابع الحكومة-٢٤٢١٤٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله) نموذج رقم (٠١٢-٠٣-١)

صفحة رقم 1 من 1

٥.١ صور من المستندات

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٣١٤٠٠٠٣١٨٩

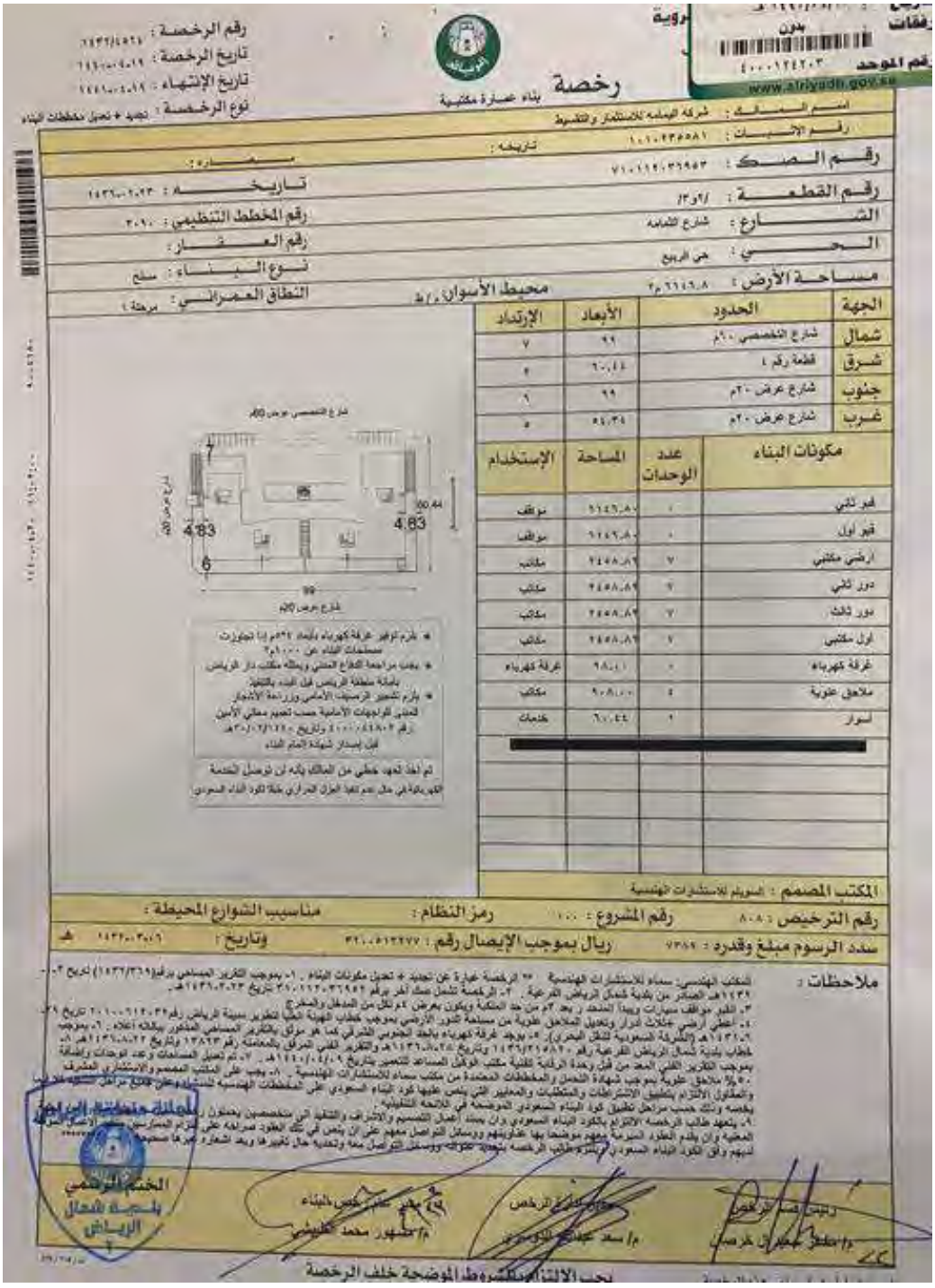
صك

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 واطوالها : شمالا: 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 أربعة و أربعون سنتمتر غربا: قطعة رقم2 بطول 60.44 ستون متر و أربعة و أربعون سنتمتر ومساحتها 3076.42 ثلاثة الاف و ستة و سبعون متر مربعاً و إثنين و أربعون سنتمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 299071000135 في 27 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمانا للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة و ثلاثون مليوناً و ثمانمائة و أحد عشر ألف ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 و ذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات 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 شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً 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

٥.١ صور من المستندات



رخصة

بناء عمارة مكتبية

رقم الرخصة : ١٤٣٢/٤٥٢٤
تاريخ الرخصة : ١٤٤٠/٠٤/١٩
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤١/٠٤/١٩
نوع الرخصة : تجديد + تعديل مخططات البناء

اسم المالك : شركة اليمامة للاستثمار والتقسيط
رقم الإثبات : ١٠١٠٢٣٥٥٨١
تاريخه :
مصدره :
رقم الصك : ٧١٠١١٢٠٣٦٩٥٣
تاريخه : ١٤٣٦/٠٢/٢٣
رقم القطعة : ٢/و٣/
رقم المخطط التنظيمي : ٢٠٩٠
الشارع : شارع الثمامة
رقم العقار :
الحي : حي الربيع
نوع البناء : سطح
مساحة الأرض : ٦٦٤٦.٨ م٢
محيط الأسوار : م/ط
النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع التخصصي ٩٠م	٩٩	٧
شرق	قطعة رقم ٤	٦٠.٤٤	٥
جنوب	شارع عرض ٢٠م	٩٩	٩
غرب	شارع عرض ٢٠م	٥٤.٣٤	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو ثاني	٠	٦٦٤٦.٨٠	مواقف
قبو أول	٠	٦٦٤٦.٨٠	مواقف
أرضي مكتبي	٧	٢٤٥٨.٨٢	مكاتب
دور ثاني	٧	٢٤٥٨.٨٢	مكاتب
دور ثالث	٧	٢٤٥٨.٨٢	مكاتب
أول مكتبي	٧	٢٤٥٨.٨٢	مكاتب
غرفة كهرباء	٠	٩٨.٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	٤	٩٠٨.٠٠	مكاتب
أسوار	٢	٦٠.٤٤	خدمات

شارع التخصصي عرض 90م
شارع عرض 20م
شارع عرض 20م
4.83
4.83
99
60.44

- يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٥٢م إذا تجاوزت مساحات البناء عن ١٠٠٠م٢
- يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ
- يلزم تشجير الرصيف الأمامي وزراعة الأشجار المبني للواجهات الأمامية حسب تعميم معالي الأمين رقم ٤٠٠٠/٤٤٨٠٢ وتاريخ ١٤٤٠/٠٢/٣٠هـ قبل إصدار شهادة إتمام البناء

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل المراري طبقاً لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : السويلم للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ٨٠٨
رقم المشروع : ١٠٠
رمز النظام :
مناسيب الشوارع المحيطة :
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٧٣٨٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠٠٥١٢٢٧٧ وتاريخ : ١٤٣٢/٠٣/٠٦ هـ

ملاحظات :

الختم الرسمي
بلدية شمال الرياض

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

٥.١ صور من المستندات

OPM BY OLAAT REAL ESTATE

شركة أولات للتنمية المحدودة
Olaat Development Co. LTD

عقـد إيـجار

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 أملاك العالمية للتمويل العقاري** ، شركة سعودية قائمة ومنظمة حسب أنظمة 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 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 الشمالة وفق الاحداثيات (٢٤,٨٠٨٥١٧ , ٤٦,٦٦٦٩٦٣) و بموجب صك الملكية رقم ٧١٠١١٢٠٣٦٩٥٣ تاريخ ١٤٣٦-٢-٢٣ هـ و ٣١٠١١٢٠٣٦٩٥٢ تاريخ ١٤٣٦-٢-٢٣ 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 ١+٢+٣ حسب ما هو موضح في مخططات المبنى مرفق (١) لذا فقد لاقت رغبة الطرف الأول قبولا لدى الطرف الثاني ، واتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظاما على التعاقد وفقا للشروط والأحكام التالي بيانها:

المادة الأولى (مستندات وملحقات العقد) :

يعتبر التمهيد السابق والملاحق المرفقة واللاحقة لهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه تقرأ وتفهم معه ولا يكون لاي 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 :

www.olaat.com
info@olaat.com
OPM_Saudi
+966 11 217 89 99
+966 11 293 39 77
Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 62244 Riyadh 11585

Property & Facilities Management - Marketing & Leasing - Sales - Auction - Valuation - Studies

٥.١ صور من المستندات

شركة أولات 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 أخر لتوقيع العقود وإنهاء 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. **المدة الاصلية** : وهي مدة التأجير الأولى والمحددة في هذا العقد ولا ينطبق تعريف المدة الاصلية على أي مدد لاحقة.

١.١ 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 المتاخرة ، وتبدأ مدة العقد بعد انتهاء فترة السماح (مهلة التجهيز والانتقال) وهي الفترة اللاحقة لإستلام الطرف الاول العين المؤجرة ، ومدة العقد لا تتجدد تلقائياً إلا بموجب عقد جديد.

١.٢ 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 الاولى فعليه إشعار المالك بذلك قبل مدة لا تقل عند 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 المبدئي 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.

٢ of ٢Page

Property & Facilities Management - Marketing & Leasing - Sales - Auction - Valuation - Studies

www.olaat.com
info@olaat.com
OPM_Saudi
+966 11 217 89 99
+966 11 293 39 77
Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 62244 Riyadh 11585

٥.١ صور من المستندات

OPM
By Olaat Real Estate

شركة أولات للتنمية المحدودة
Olaat Development Co. LTD

المادة الثالثة (قيمة التأجير وطريقة سداد الأجرة) :

١,٣ اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الايجارية السنوية للعين الموصوفة في هذا العقد مبلغاً سنوياً قدره (٢,٥٠٠,٠٠٠) مليونان وخمسمائة ألف ريال سعودي.

٢,٣ يتم دفع القيمة الايجارية ورسوم الخدمات دفعة كاملة عند بداية كل سنة إيجارية وبالنسبة للسنة الاولى يتم السداد عند توقيع العقد.

٣,٣ في حال استمرار الطرف الأول بالعقد للخمس سنوات التالية عندها تكون القيمة الايجارية السنوية ٢,٧٥٠,٠٠٠ مليونان وسبعمائة وخمسون الف ريال .

المادة الرابعة رسوم الخدمات العامة والقيمة المضافة :

قيمة الإيجار الموضحة في المادة الثالثة لا تشمل رسوم الخدمات العامة كاستهلاك الكهرباء أو الماء ، أو الهاتف أو رسوم القيمة المضافة او غيرها من الرسوم الحكومية المستقبلية التي تخص المستأجر والعين المؤجرة ومن المتفق عليه بين الطرفين أن المستأجر ملتزم بسداد جميع تلك الرسوم . ويلتزم المالك بسداد الرسوم والضرائب التي قد تفرض على ملكية العقار أو على المبنى التجاري ككل.

المادة الخامسة (التزامات الطرف الثاني) المالك:

أ- أن يمكن الطرف الأول من الحيازة النظامية الهادئة والمستمرة للعين المؤجرة وان لا يعيق دخول أو خروج أي من منسوبي أو عملاء الطرف الأول للعين المؤجرة.

ب- أن يقوم وعلى نفقته الخاصة بأعمال الإصلاح أو إعادة البناء الناتجة عن العيوب في تنفيذ أو تشيد العين المؤجره بشكل فوري وان يبدا العمل على الإصلاح خلال مدة لا تتجاوز ٢٤ ساعة عمل من تاريخ الإبلاغ ، ويجوز للطرف الاول في الحالات الطارئة (الحالات التي يترتب عليها تعطل المستأجر عن اداء عمله المعتاد) او في حال تقاعس الطرف الثاني عن القيام بهذه الاعمال 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 ٢٤ ساعة من الإبلاغ فيجوز للطرف الاول القيام بالإصلاح على نفقة الطرف الثاني دون موافقته .

ت- أن يسمح للطرف الاول بادارة وتشغيل العين المؤجرة بالشكل الذي يراه مناسباً لقيامه باداء أعماله ومن ذلك على سبيل المثال لا الحصر : توزيع المساحة التاجيرية وتحديد طبيعة استخداماتها ، تنظيم عمليات الدخول والخروج وأماكن الاستقبال والانتظار وغير ذلك من الاعمال التنظيمية المعتادة داخل العين المؤجرة وبما لا يضر بالمشروع وباقي المستأجرين .

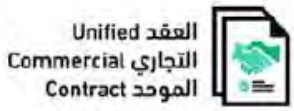
٧ of ٣Page

Property & Facilities Management - Marketing & Leasing - Sales - Auction - Valuation - Studies

www.olaat.com
info@olaat.com
OPM_Saudi

+966 11 217 89 99
+966 11 293 39 77
Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 62244 Riyadh 11595

٥.١ صور من المستندات



يعتبر هذا العقد عقدا موثقا وسندا تنفيذيا بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ

١ بيانات العقد		Contract Data			
رقم سجل العقد:	20090254247 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2023-08-27	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2023-07-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2024-06-30	Tenancy End Date
معلق بشرط		لا			Contract is conditional

٢ بيانات المؤجّر		Lessor Data			
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010929452	CR No.	الرقم الموحد	7002005325	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-12-21	CR Date

٣ بيانات مُمثّل المؤجر		Lessor Representative Data			
الاسم:	فاضل مخلوق				Name
الجنسيّة:	البحرين	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية مقيم	ID Type	رقم الهويّة:	2535002006	ID No.
رقم الجوّال:	+966583070808	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	taql@sicocapital.com	Email
العنوان الوطني:					National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
1010929452	أخرى	-	2024-02-10		

٤ بيانات المستأجر		Tenant Data			
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركه املاك العالمية للتمويل	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010234356	CR No.	الرقم الموحد	7001525455	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2007-06-13	CR Date

٥.١ صور من المستندات

٥ بيانات ممثل المستأجر		Tenant Representative Data		
الاسم:	عدنان بن عبدالرحمن بن عبدالله الشبيلي			Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality		
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	ID No. 1074735604
رقم الجوّال:	+966558489999	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	Email aalfarawi@amlakint.com
العنوان الوطني:				National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date	
1010234356	أخرى	-	2024-02-12	

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط		Brokerage Entity and Broker Data		
اسم منشأة الوساطة العقارية:	شركة الاصول المستديمة للخدمات العقارية			Brokerage Entity Name
عنوان منشأة الوساطة العقارية:				Brokerage Entity Address
رقم السّجل التّجاري:	4030312596	CR No.	رقم الهاتف:	Landline No.
			رقم الفاكس:	Fax No.
الممثل النظامي للمنشأة:	سعد علي سعد الشهري			Broker Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality		
نوع الهويّة:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهويّة:	ID No. 1020009450
رقم الجوّال:	+966599997488	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	Email contracts@sproperty.sa

٧ بيانات صكوك التّملك		Title Deeds Data		
رقم المستند:	393140003190	Title Deed No:	جهة الإصدار:	Issuer: 11693924
تاريخ الإصدار:	1442-09-02	Issue Date:	مكان الإصدار:	Place of Issue: الرياض

٨ بيانات العقار		Property Data		
العنوان الوطني:	طريق الثمامة، 3485, 8450, 13316			National Address
نوع بناء العقار:	أخرى، مساحة	Property Type	نوع استخدام العقار:	Property Usage تجاري
عدد الطوابق:	5	Number of Floors	عدد الوحدات:	Number of Units 5
عدد المصاعد:	6	Number of Elevators	عدد المواقف:	Number of Parking Lots 138

٩ بيانات الوحدات الإيجاريّة		Rental Units Data		
نوع الوحدة:	أخرى، مساحة			Unit Type
رقم الطابق:	B-1	Floor No.	رقم الوحدة:	Unit No. S-03
مساحة الوحدة:	37.0	Unit Area	طول واجهة الوحدة	Unit length
إتجاه واجهة الوحدة	-			Unit direction

٥.١ صور من المستندات

مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):					(Not included in total contract amount): مساحة الوحدة الإيجارية
مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-				Retainer Fee (Included in total contract amount):
الأجرة السّنوية للكهرباء:	-	Electricity Annual Amount:	الأجرة السّنوية للغاز:	-	Gas Annual Amount:
الأجرة السّنوية للمياه:	-	Water Annual Amount:			
الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على:	-	General Services Included:
دورة سداد الايجار	سنوي	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	1	Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	20000.00	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	0.00	VAT on rental value:
الرّقم المسلسل .No	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		
القيمة السّنوية للإيجار:	20000.00	Annual Rent:			
اجمالي قيمة العقد:	20000.00				Total Contract value

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة).

طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة	Approved payment methods

١٣ جدول سداد الدفعات Rent Payments Schedule

الرّقم المتسلسل .No	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الأخرى Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	20000.00	0.00	0.00	20000.00	2023-07-01	2023-07-11	1444-12-13	1444-12-23

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

١٤ التزامات الطرفين Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)

تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد Contract Terms

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (1-14) جزءً لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(9) وفقا للشروط والأحكام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

٥.١ صور من المستندات

العقد التجاري غير الموحد
Un-unified Commercial Contract

إيجار EJAR
الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

لا يعتبر هذا العقد سندًا تنفيذيًا

١ بيانات العقد	Contract Data				
رقم سجل العقد:	20083503922 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2023-03-01	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الرياض	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2022-03-25	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2030-03-24	Tenancy End Date
معلق بشرط	لا				Contract is conditional
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By			

تنتهي مدّة الإيجار مع انتهاء مدّة العقد. وإذا رغب الطّرفان بالتّجديد، فتتمُّ كتابة عقد جديد يتّفق عليه الطّرفان.

٢ بيانات المؤجّر	Lessor Data				
نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة مشاعر ربت العقارية شركة شخص واحد	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010929452	CR No.	الرقم الموحد	7002005325	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2017-12-21	CR Date

٣ بيانات ممثّل المؤجر	Lessor Representative Data				
الاسم:	فاضل مخلوق				Name
الجنسيّة:	البحرين	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية مقيم	ID Type	رقم الهويّة:	2535002006	ID No.
رقم الجوّال:	+966583070808	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	taqi@sicocapital.com	Email
العنوان الوطني:					National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
1010929452	أخرى	-	2023-08-14		

٤ بيانات المستأجر	Tenant Data

٥.١ صور من المستندات

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة الراجحي للتأمين التعاوني تكافل الراجحي	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010270371	CR No.	الرقم الموحد	7001593321	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2009-06-28	CR Date

٥ بيانات ممثّل المستأجر | Tenant Representative Data

الاسم:	محمود سليم احمد دحدولي				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1071667289	ID No.
رقم الجوّال:	+966555855021	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	adminsupport@alrajhitakaful.com	Email
العنوان الوطني:					National Address
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
423970503	وكالة شرعية إلكترونية	2021-07-27	2026-06-03		

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط | Brokerage Entity and Broker Data

اسم منشأة الوساطة العقارية:	شركة الاصول المستديمة للخدمات العقارية				Brokerage Entity Name
عنوان منشأة الوساطة العقارية:					Brokerage Entity Address
رقم السّجل التّجاري:	4030312596	CR No.	رقم الهاتف:		Landline No.
			رقم الفاكس:		Fax No.
الممثل النظامي للمنشأة:	يوسف عارف قايد المصباحي				Broker Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	الهوية الوطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1103516082	ID No.
رقم الجوّال:	+966563222555	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	estidamare@gmail.com	Email

٧ بيانات صكوك الأملاك | Title Deeds Data

رقم المستند:	393140003190	Title Deed No:	جهة الإصدار:	11693924	Issuer:
تاريخ الإصدار:	1442-09-02	Issue Date:	مكان الإصدار:	1	Place of Issue:

٨ بيانات العقار | Property Data

العنوان الوطني:	طريق الثمامة، 3485، 8450، 13316				National Address
نوع بناء العقار:	other	Property Type	نوع استخدام العقار:	تجاري	Property Usage
عدد الطوابق:	5	Number of Floors	عدد الوحدات:	5	Number of Units
عدد المصاعد:	6	Number of Elevators	عدد المواقف:	138	Number of Parking Lots

٩ بيانات الوحدات الإيجارية | Rental Units Data

٥.١ صور من المستندات

مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):		-	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية		(Not included in total contract amount):
مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):		-			Retainer Fee (included in total contract amount):
الأجرة السّنوية للكهرباء:	-	Electricity Annual Amount:	الأجرة السّنوية للغاز:	-	Gas Annual Amount:
الأجرة السّنوية للمياه:	-	Water Annual Amount:			
الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على:	-	General Services Included:
دورة سداد الايجار	سنوي	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	8	Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	4950000.00	First rental payment: (includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	0.00	VAT on rental value:
الرّقم المسلسل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number		
القيمة السّنوية للإيجار:	4950000.00	Annual Rent:			
اجمالي قيمة العقد:		42350000.00			Total Contract value

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية (للغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا حُددت كمبالغ ثابتة).

طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة	Approved payment methods

١٢ جدول سداد الدفعات — **Rent Payments Schedule**

الرّقم المسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	4950000.00	0.00	0.00	4950000.00	2022-03-25	2022-04-04	1443-08-22	1443-09-03
2	4950000.00	0.00	0.00	4950000.00	2023-03-25	2023-04-04	1444-09-03	1444-09-13
3	4950000.00	0.00	0.00	4950000.00	2024-03-25	2024-04-04	1445-09-15	1445-09-25
4	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	2025-03-25	2025-04-04	1446-09-25	1446-10-06
5	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	2026-03-25	2026-04-04	1447-10-06	1447-10-16
6	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	2027-03-25	2027-04-04	1448-10-17	1448-10-27
7	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	2028-03-25	2028-04-04	1449-10-29	1449-11-09
8	5500000.00	0.00	0.00	5500000.00	2029-03-25	2029-04-04	1450-11-10	1450-11-20

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً نعم

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة

٥.١ صور من المستندات

الصفيان للإستثمارات العقارية والمقاولات
Al Sufiyan Real Estate Investment & Contracting

عقـد إيـجار

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 ان الطرف الثاني يملك العقار المكتبي الكائن بمدينة الرياض في حي الربيع الواقع على طريق التخصصي الثمامة 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 فى المخططات المرفقة) . لذا فقد وجدت رغبة الطرف الأول قبولا لدى الطرف الثاني، واتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظاما على التعاقد وفقا للشروط والأحكام التالي بيانها:

المملكة العربية السعودية
ص.ب ٤٤٤ الرياض ١١٣١٣
هاتف: ٤٨٧٧٧٧٧ (٤ خطوط)
فاكس: ٤٨٧٠٣٩٢
س.ت ١٠١٠١٨٤٩٥٧
رقم العضوية ١٣١٨١٦

Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 444 Riyadh 11313
Tel.: 48/////(4 Lines)
Fax: 4870392
C.R. 1010184957
C.C. No.: 131816

٥.١ صور من المستندات

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. قسوحات 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 بالإستلام 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 ٢٠٢٢-٣-٢٥مـ .

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 ١٣١٨١٦ C.C. No.: 131816

٥.١ صور من المستندات

SPC
الأصول المستديمة

[عقد إدارة عقار]

إنه في يوم الاحد الموافق 2023/03/01 بمدينة الرياض، تحرر هذا العقد فيما بين كلاً من:

أولاً: شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية وهي مسجلة نظاماً بموجب السجل التجاري رقم 4030312596 عنوانها – الرياض – 2829 طريق الملك عبد الله، هاتف: 920028018، بريد الكتروني: m.aljunaid@sproperty.com.sa ويمثلها في هذا العقد **الاستاذ/محمد أحمد الجنيد بصفته مدير الشركة**

ويُشار إليه في هذا العقد بـ(الطرف الأول – المدير أو مدير الممتلكات)

ثانياً: شركة مشاعر ريت العقارية، وهي شركة سعودية مسجلة نظاماً بموجب السجل التجاري رقم 1010929452 عنوانها – الرياض رمز بريدي 11546 هاتف: 0112799833 بريد الكتروني: arnd@sicocapital.com، ويمثلها في توقيع هذا العقد **الأستاذ/ فاضل أحمد مخلوق بصفته مدير الشركة**

ويُشار إليه في هذا العقد بـ(الطرف الثاني – المالك)

وقد اقر الطرفان بأهليتهما القانونية والشرعية للتعاقد والتصرف وبخلو إرادتيهما من العيوب المبطلة للتصرفات، واتفقا على ما يلي:

تمهيد:

حيث إن الطرف الثاني شركة تابعة لصندوق (سيكو السعودية ريت) المدار من قبل (شركة سيكو المالية)، وحيث أن الصندوق يملك العقار التجاري المعروف باسم (ioffices) والذي يتألف من مكاتب تجارية مؤجرة بالكامل على 3 مستأجرين ("**المجمع**" أو "**العقار**") الواقعة في مدينة الرياض بحي الربيع على طريق الثمامة والبالغ مساحة أرضه الإجمالي (6,155م²) ستة آلاف ومائة وخمسة وخمسون متراً مربعاً فقط ("**الأرض**")، بموجب الصك رقم 393140003190 والصك رقم 39314000189 وتاريخ 1442/09/02م ("**صك الملكية**") والمرفق صورة منه في **الملحق رقم (1)** من هذا العقد، علماً أن العقار مرهون لصالح بنك الرياض وفقاً لما هو موضح في صك الملكية.

وحيث إن الطرف الثاني يرغب في إسناد مهام إدارة المجمع وتأجير الوحدات العقارية في المجمع ("**الوحدات العقارية**") بشكل حصري للطرف الثاني وفقاً لشروط وأحكام هذا العقد.

لذا فقد تلاقت إدارة العقار – برغم هذا – العقد واتفقا على التعاقد طبقاً للآتية:

2829 King Abdullah Road, Riyadh info@sproperty.sa ٢٨٢٩ طريق الملك عبدالله، الرياض

٥.١ صور من المستندات

SPC الأصول المستديمة

(البند الأول)

تضمين التمهيد:

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمماً ومكملاً ومفسراً لجميع بنوده ونواقصه أينما وجدت.

(البند الثاني)

موضوع العقد:

عين الطرف الثاني (المالك) الطرف الأول (المدير) ليكون وكيلاً عنه بشكل حصري ومنفرد في إدارة العقار الموصوف في تمهيد هذا العقد وله تأجير وتسويق وإدارة وصيانة هذا العقار وفقاً لبنود وشروط هذا العقد.

(البند الثالث)

مدة العقد:

مدة هذا العقد سنة ميلادية تجدد بشكل تلقائي، تبدأ اعتباراً من تاريخ 15-03-2023م. ويتجدد تلقائياً مالم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته بعدم تجديد العقد قبل ثلاثة أشهر من تاريخ انتهائه أو انتهاء المدة المجددة، أو ينتهي من تاريخ انتهاء عقد إيجار الأرض.

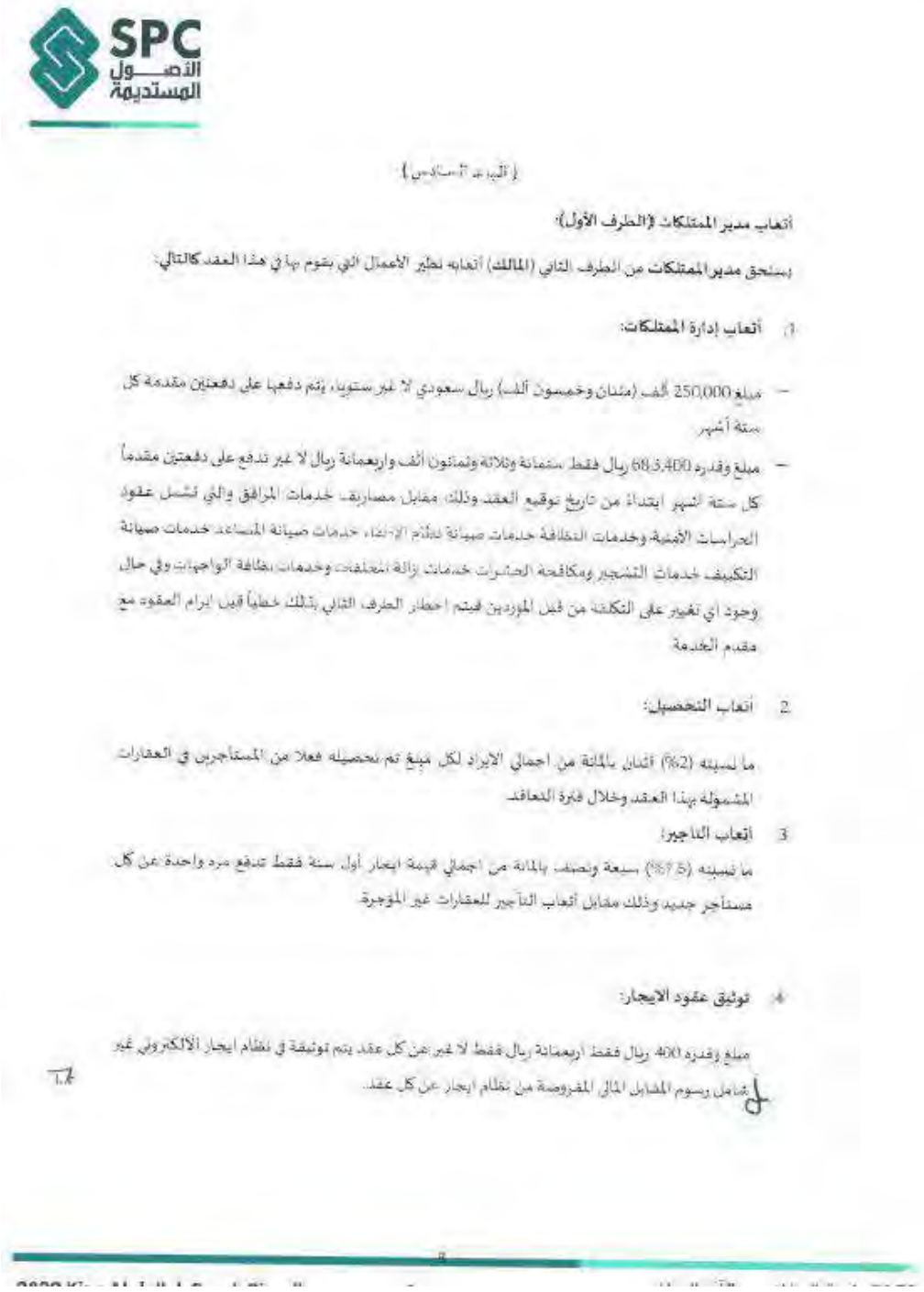
(البند الرابع)

التزامات (الطرف الأول) المدير:

الطرف الأول (المدير) وبصفته وكيلاً حصرياً ونائباً منفرداً عن الطرف الثاني (المالك) في إدارة العقار محل هذا العقد، يلتزم بان يقوم بإدارة وتسويق وتأجير وصيانة العقار محل هذا العقد وفقاً لبنود وشروط هذا العقد ووفقاً للتالي:

1. العمل على تأجير الوحدات الشاغرة أو تلك التي يخلها مستأجريها، والتجديد للمستأجرين المنتهية عقود إيجار وحداتهم، أو تعديل هذه العقود، أو انهائها، كل ذلك وفقاً للشروط والقيمة الايجارية التي يراها مناسبة على ان تكون جميع عقود الايجار باسم الطرف الثاني (المالك) كمؤجر.
2. اتفق الطرفان على أنه يحق لمدير الممتلكات منح المستأجرين الجدد خصم مسموح به للسنة الأولى بنسبة من 5 – 15% من السعر المتفق عليه مع المستأجر لكل وحدة بعد الحصول على موافقة الطرف الثاني الكتابية.
3. ينوب مدير الممتلكات عن المالك في استلام وتسليم الوحدات المستأجرة من/ وإلى المستأجرين وتبعاً لذلك تنتقل حيازة الوحدات بين المالك والمستأجرين بموجب محاضر الاستلام والتسليم الموقعة من مدير الممتلكات نيابة عن المالك.

٥.١ صور من المستندات



SPC الأصول المستديمة

(الجزء السادس)

أتعاب مدير الممتلكات (الطرف الأول):

يستحق مدير الممتلكات من الطرف الثاني (المالك) أتعابه نظير الأعمال التي يقوم بها في هذا العقد كالتالي:

1) أتعاب إدارة الممتلكات:

- مبلغ 250,000 ألف (مئتان وخمسون ألف) ريال سعودي لا غير سنويا، يتم دفعها على دفعتين مقدمة كل ستة أشهر
- مبلغ وقدره 68,400 ريال فقط ستمائة وثلاثة وثمانون ألف واربعمائة ريال لا غير تدفع على دفعتين مقدماً كل ستة أشهر ابتداءً من تاريخ توقيع العقد وذلك مقابل مصاريف خدمات المرافق والتي تشمل عقود الحراسات الأمنية وخدمات النظافة خدمات صيانة نظام الإطفاء خدمات صيانة المصاعد خدمات صيانة التكييف خدمات التشجير ومكافحة الحشرات خدمات إزالة المخلفات وخدمات نظافة الواجهات وفي حال وجود أي تغيير على التكلفة من قبل الموردين فيتم اخطار الطرف الثاني بذلك خطياً قبل ابرام العقود مع مقدم الخدمة

2) أتعاب التحصيل:

ما نسبته (2%) اثنان بالمائة من اجمالي الايراد لكل مبلغ تم تحصيله فعلا من المستأجرين في العقارات المشمولة بهذا العقد وخلال فترة التعاقد

3) أتعاب التأجير:

ما نسبته (7.5%) سبعة ونصف بالمائة من اجمالي قيمة ايجار أول سنة فقط تدفع مره واحدة عن كل مستأجر جديد وذلك مقابل أتعاب التأجير للعقارات غير المؤجرة

4) توثيق عقود الايجار:

مبلغ وقدره 400 ريال فقط اربعمائة ريال فقط لا غير عن كل عقد يتم توثيقة في نظام ايجار الالكتروني غير شامل رسوم المقابل المالي المفروضة من نظام ايجار عن كل عقد.

٥.١ صور من المستندات

SPC الأصول المستديمة

3. قانون العقد:

يخضع هذا العقد لأحكام الأنظمة والقوانين السارية بالمملكة العربية السعودية.

4. الاختصاص القضائي:

في حالة نشوء اي نزاع أو خلاف يتصل بموضوع هذا العقد، أو تنفيذه، أو تفسيره، أو تنفيذ، او تفسير أي بند من بنوده، أو الإخلال بالالتزامات الناشئة عنه، فتختص بالفصل فيه المحكمة المختصة بمدينة جدة.

(البند التاسع)

عناوين الأطراف:

أقر الطرفان بصحة العناوين المبينة بديباجة هذا العقد وبصحة جميع المراسلات والإعلانات الواردة عليها، ويلتزم الطرف الثاني بإخطار الطرف الأول بأية تغييرات قد تطرأ على عنوانه خلال ثلاثة أيام على أكثر تقدير من حدوث هذه التغييرات، والا كانت المراسلات والإخطارات والإعلانات القضائية على العنوان المثبت بهذا العقد منتجة لآثارها قانوناً.

(البند العاشر)

حرر هذا العقد من نسختين، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها بما ذكر، تحرر هذا العقد، ووقع عليه طرفيه.

والله والموفق.

عن الطرف الأول	عن الطرف الثاني
شركة الأصول المستديمة للخدمات العقارية	شركة مشاعر ريت العقارية
المفوض: محمد أحمد الجنيد	المفوض: فاضل أحمد مخلوق
التوقيع:	التوقيع:
الختم:	الختم:

شركة مشاعر ريت العقارية
س.ت: 1010929452

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 الرسومات والخرائط (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 مسئولية 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 تحليلا 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 مسئولية 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 او ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسئولية 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 كبديل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

٥.٣ معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموما إلى فئتين:

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

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات –مرفقة في ملاحق التقرير– التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
  - صك ملكية العقار
  - رخصة البناء (إن وجد)
  - عقود التأجير (إن وجد)
- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.٥ التلوث البيئي

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

٥.٣.٦ الالتزامات المعلقة

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

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

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

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

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

تحليل التدفقات النقدية	الاجمالي	١٠ سنة	٢٠ سنة	٣٠ سنة	٤٠ سنة	٥٠ سنة	٦٠ سنة	٧٠ سنة	٨٠ سنة	٩٠ سنة	١٠٠ سنة
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

KPI's	الاجمالي
القيمة الحالية	[illegible]
إجمالي قيمة العقار	[illegible] ريال

ESNAD
Real Estate Valuation

إسناد
للتقييم العقاري

شكرًا جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. المهند عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: ٩٦٦١٢٢٠٦٤١١١+ تحويلة: ٢٠٠
فاكس: ٩٦٦١٢٢٠٦٤١١١+ تحويلة: ١١٤
الجوال: ٩٦٦٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥+

نحنُ لك سَنـدٌ
We support you