



CENTURY 21.
Saudi Arabia

العالم في خدمتك

**THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE**

CENTURY21.sa

Real Estate Valuation Report For Al Khabeer Capital

Ahla Court– Jeddah, Andalus District

Deposit Code: 1095499 | Report Date: 30/06/2024 | Report Number: R240104

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري



More than 147,785
Consultant and real estate
experts



In 85 countries



More than 14,250
offices around the
world

Century 21 Saudi Arabia

The World at Your Service

Al Khabeer Capital
Dear Sir,

In accordance with your instructions, we now take pleasure in enclosing our report and fair Valuation of the Ahla court located in Andalus District, Jeddah.

Our valuation is based on the information provided by the client and we assume no onerous conditions or restrictions exists. We have assumed that the documents provided are correct and have placed reliance on them in arriving at our opinion of the fair value of the subject property.

The property being valued comprises a commercial complex with a total land area of 4,342.25 sqm and built up area of 2,758.30 sqm according to documents provided by client.

We estimate the fair value of the property in its current state as at the date of the valuation, 30th June 2024 and taking into account the location, at an amount of only **SR 69,000,000 (Sixty Nine Million Saudi riyals)**



General Manager
Al Waleed bin Hamad Al Zouman
121000038

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'الوليّد بن حماد' (Al Waleed bin Hamad).

رقم التقرير R240104
تاريخ التقرير 2024/06/30

رقم الترخيص 1210000038
تاريخ الإصدار 01/03/1437 | تاريخ الإنتهاء 16/03/1447

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
الوليّد حمد ناصر بن زومان

Table of Content

Executive Summary	06
Scope of work	08
Work stages	11
Real estate price index for the first quarter of 2024	-
Market study in Jeddah region	-
Jeddah City Deals in the First Quarter 2023-24	-
Rental indicators in Jeddah city, Al-Andalus district	-
Subject Site	13
Site Inspection and Analysis	17
Approved Valuation Methods	19
Valuation Methods Used	20
Cash-flow assumptions	21
Property Value :Income Method	22
Final Value	24
Attachments	26
QR Code	37

Scope of Work - Components	Details
Client	Alkhabeer Capital
Report User	Alkhabeer Capital only
Other Users	Alkhabeer Capital - Fund Manager and Investors - Reviewers of the Report - Capital Market Authority
Subject Property	Ahla Court
Property Location	Jeddah - Andalus district
Valuation Purpose	Accounting purposes
Valuaton Method	Estimating fair value
Value-in-use assumption	Current use
Plot Number	1
Plan Number	860 / س / ت
Block Number	-
Title Deed Number	920210027006
Deed Date	1440/08/17
Ownership Type	Mortgage
Owner	Al Rajhi Investment Banking Company
City	Jeddah
Property Type	Commercial
Inspection Date	5/19/2024
Valuation Date	6/30/2024
Report Date	6/30/2024
Property Value	(SAR 69,000,000) Sixty Nine million Saudi Riyals

W
O
S



Scope of Work

The Scope of work clauses meet the general requirements of Scope of Work Standard No. 101 of the International Valuation Standards as stated in the version of the International Valuation Standards 2022 issued by the Saudi Authority for Accredited Evaluators.

Scope of work Components	Details			
Valuer	Al-Waleed bin Hamad Al-Zoman	Hamza Al-Din Riad	Mohamed bin Rashid Al Khatlan	Murad Al Masri
	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch
	Membership number: 1210000038	Membership number: 1220001578	Membership number: 1210002327	Membership number: 1220001641
Commercial registration number	1010608364			
Record date	08/13/1448 AH			
Client	Alkhabeer Capital			
Report user	Alkhabeer Capital only			
Other users	Alkhabeer Capital - Fund Manager and Investors - Reviewers of the Report - Capital Market Authority			
Subject property	The estimated property is a commercial complex with a total land area 4,342.25 square meters, according to the instrument, and the total area of the buildings 2,758.30 square meters, according to the building permit.			
Valuation currency	The valuation and all calculations were made in Saudi Riyals			
Purpose of valuation	Accounting purposes			
Value Method	Fair value: It is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants on the measurement date, (Source: International Valuation Standards 2022)			
Research scope	Field survey of the real estate location under valuation and similar properties. In depth research to collect data and analyze it to produce results that serve the desired purpose for this report			
Nature and source of information	In preparing this report, we relied on the information provided to us by the client. We assume that the information is correct. Reliance was placed on this information in order to arrive at the value. We also relied on the information and data from Century 21 and from the previous valuation work, ongoing field survey and the company's research department.			

Scope of work	Description
Report Type	The report contains an integrated explanation of all valuation works including steps and data, information, and accounts, and otherwise.
Intended User	This report is prepared for the exclusive use of the client only. The report is prepared for the purpose of the client and it may not be used except for the mentioned purpose and should not be distributed or published or part thereof only after getting an approval from Century21.
Standards Followed	International Valuation standards (IVS - 2022) were followed
Important Assumptions	There are no restrictions on inspection, inquiry, and analysis in the valuation
Conflict of interest	We acknowledge that we (Century21 Saudi) do not have any interest in the real estate, and there is no conflict of interest with the parties and the participating real estate, whether at the present time or possible in the future.
Limitations	We acknowledge that there is no conflict of interest with the parties to the valuation process and the property subject to valuation. The valuation process was carried out completely independently and without any prejudice. Our company does not bear any responsibility for any information received from the customer, which is supposed to be safe and reliable. Our company does not acknowledge the accuracy or completeness of the available data, does not express its opinion, and does not offer any kind of guarantee for the accuracy or completeness of the data except as indicated. It is clearly stated in this report.

Scope of work items	Description
Important assumptions	•The documents sent by the client were used in the valuation process and the documents were assumed to be authentic. •The valuation was carried out assuming that the property is free of any encroachments or interference. •Our report is prepared assuming that there are no hazardous materials or contamination at the site that would significantly affect the value. We suggest hiring qualified professionals to conduct investigations to confirm the matter.
Special assumptions	The property is land on which an income-generating commercial complex is built, which is fully leased with a lease contract, and accordingly the income method and the cash flow method were adopted.
Valuation method	•Depending on the purpose of the valuation and the type of property, the income method was relied upon.



Scope of work

Meeting the client and determine the scope of work which involves the purpose of valuation and the basis of value, the parties concerned, valuation date, any special or important assumptions, includes clarity of mandate and its expected outputs.



Application of Valuation Methods

Based on the scope of work and analysis of the market the appropriate valuation method is determined. The assumptions and inputs are used to determine the market value.



Site Inspection & Analysis

Property inspection and identify its characteristics & specifications, matching documents, and analysis of the property and the surrounding real estate site uses specifying the geographical scope of the research projects and activities appropriate thereof.



Estimated Value

The valuation methods used to reach at the final market value of the property are reconciled to arrive at our final estimate of value



Data collection and Analysis

Collecting field and market data and analyze market trends and current market indicators that will be relied upon when applying valuation methods.



Report Preparation

Prepare the valuation report in accordance with the scope of work to include data & results and outputs that have been reached through the previous stages of work.

A complex, abstract graphic design featuring a large, stylized scale of justice in the center. The scale is white and stands out against a dark, textured background. Surrounding the scale are various geometric shapes, lines, and icons, suggesting a theme of law, technology, or digital justice. The overall aesthetic is futuristic and digital, with a focus on symmetry and balance.

Valuation

Property Location: The property is located in Jeddah – Andalus district – Prince Muhammad bin Abdul Aziz street

Property Located at Regional level



Geographic Coordinates

N 21.547558

E 39.139941

[Link](#)

Property located at Neighborhood level



Legal Description:

The estimated property comprises of a commercial complex with a total land area of 4,342.25 sqm and built up area of 2,758.30 sqm , detailed as follows.

Borders and lengths		
Direction	Lengths	Border
North	47 m	Prince Muhammad bin Abdul Aziz street
South	51.24 m	15 m street
East	85.49 m	15 m street
West	86.80 m	Plot No. 2
Area - sqm	4,342.25	

Legal Description:

Construction Components as per license:

Building Details below:

Construction components		
Construction components	Area (sqm)	Use
Ground floor	1,755	Educational
Ground floor	19,30	Parking
First floor	984	Commercial
Total BUA	2,758.30	
Construction Age	15	
License number	427000307	
License history	unclear	
Expiry date	unclear	
Type of license	Restaurants	

Services Available :

Services And Facilities Available in the Property			
Electricity	Water	Sewage network	Phone network
✓	✓	✓	✓
Mosque	Public markets	Water drainage network	Parks
✓	✓	✓	✓
Commercial Center	Health Services	Government Services	Hotel
✓	✓	✓	✓
Banks	Restaurants	Fuel Station	Civil Defense
✓	✓	✓	✓

Inspection:

Upon inspection of the property, we found that it matches the data received from the client as a commercial complex (i.e. Ahla Court)



Picture:
Interior and
Exterior





PROPERTY VALUATION

Property Valuation

01

Comparable Method

The market method is an indicator of value by comparing the asset with identical or comparable (similar) assets for which price information is available, and the market method contains the following methods:

- Comparable asking prices
- Comparable sales prices

02

Income Method

The income approach provides an indication of value by converting future cash flows into a single present value. According to this method, the value of the asset is determined by referring to the value of the revenues and cash flows that the asset generates or the costs that it provides. The income method contains the following methods:
Cash flow method (DCF)

03

Cost Method

The cost approach provides an indication of value using the economic principle that a buyer will pay no more for an asset than it would cost to acquire an asset of similar utility by either purchasing or building unless time, inconvenience, risk or other factors are involved. The method provides an indication of value by calculating the current cost of replacing or reproducing the asset, then deducting physical wear and tear and all other forms of obsolescence. The cost method contains the following methods:

- Replacement cost approach
- Reproduction cost method
- Combination method (Land + Building)

Source: International Valuation Standards 2022

Valuation methods used			
Valuation methods	Market Approach	Income Approach	Cost Approach
Description	It is not compatible with the nature of the property	According to the nature of the property, the income method is the most appropriate to estimate the value of the property	It is not compatible with the nature of the property
Valuation method used	--	Discounted cash flow method	--
Reasons for use	--	According to the nature of the property and its uses	--

Capitalization rate:

This method relies on the income generated property as a basis for valuation. The table below calculates the capitalization rate using the comparable method

Fund Name	Type	Capitalization Rate
SEDCO REIT	Commercial - Office	8%
Al RAJHI REIT	Commercial - Office	8%
MEFIC REIT	Commercial - Office	8%
capitalization rate		8%

Discount rate:

The below table uses the cumulative model to calculate the discount rate

Discount rate	
The rate of return on government bonds	4.64%
Inflation rate	1.60%
Market risk	2.0%
Real estate risks	1.5%
Discount rate	9.7%

Assumptions	
Operating expenses	0.00%
Vacancy rate	0%
Cash flow period	0
Discount rate	9.70%
Growth rate (every 5 years)	5%
Capitalization rate	7.50%

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 1 of 2

Cash flows												
Year	2024-2025		2025-2026		2026-2027		2027-2028		2028-2029		2029-2030	
Date	9/11/2024	3/11/2025	9/11/2025	3/11/2026	9/11/2026	3/11/2027	9/11/2027	3/11/2028	9/11/2028	3/11/2029	9/11/2029	3/11/2030
Number of years	0	0.5	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5
Growth rate	0.0%		5.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	
Net Income	3,500,000	3,500,000	3,675,000	3,675,000	3,675,000	3,675,000	3,675,000	3,675,000	3,675,000	3,675,000	3,675,000	3,675,000
Discount factor	1	0.9528564	0.9079354	0.865132	0.8243466	0.785484	0.7484534	0.7131687	0.6795473	0.647511	0.616985	0.5878982
Discounted Cash flows	3,500,000	3,334,997	3,336,662	3,179,360	3,029,474	2,886,654	2,750,566	2,620,895	2,497,336	2,379,603	2,267,420	2,160,526
Annual Discounted Cash flows	SR 6,834,997		SR 6,516,023		SR 5,916,127		SR 5,371,461		SR 4,876,940		SR 4,427,946	

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 2 of 2

Cash flows												
Year		2031-2030		2032-2031		2033-2032		2034-2023		2035-2034		Property value at the end of the cash flow period
Date		9/11/2030	3/11/2031	9/11/2031	3/11/2032	9/11/2032	3/11/2033	9/11/2033	3/11/2034	9/11/2034	3/11/2035	
Number of years		6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5	
Growth rate		5.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		
Net Income		3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	3,858,750	48,234,375
Discount factor		0.63697088	0.60887976	0.58202749	0.55635943	0.5318234	0.5083694	0.48594971	0.46451879	0.44403299	0.42445065	
Discounted Cash flows		2,161,604	2,059,699	1,962,597	1,870,073	1,781,911	1,697,906	1,617,860	1,541,588	1,468,912	1,399,663	17,495,784
Annual Discounted Cash flows		SR 4,221,303		SR 3,832,670		SR 3,479,817		SR 3,159,449		SR 2,868,575		SR 17,495,784
Net present value of the property												69,001,091
Property value after rounding												69,000,000

Based on applying the income method, the fair value of the property in its current condition is:

SAR 69,000,000

Final value in words

Sixty Nine Million Saudi Riyals

Property inspector	Assistant Valuer	Valuer and reviewer	Approval of the Valuation
Real estate appraiser	Real estate appraiser	Project Valuation Manager	Chief Executive Officer
Murad Al Masri	Mohamed bin Rashid Al Khatlan	Hamza Al-Din Riyad	Al-Waleed bin Hamad Al-Zoman
Membership No:1220001641	Membership No:1210002327	Membership No:1220001578	Membership No:1210000038
Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch
Membership category/Associate Member	Membership category/Associate Member	Membership category/Fellow member	Membership category/Fellow member
			

ATTACHMENTS



Attachments

شركة القرن الواحد والعشرين
بسم الله الرحمن الرحيم
الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بجدة

٩٢٠٢١٠٠٢٧٠٠٩
الرقم : ٩٢٠٢١٠٠٢٧٠٠٩
التاريخ : ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

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

شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز بمعرض ٤٠ م بطول: (١٧) سبعة و أربعون متر

جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (١٧) سبعة و أربعون متر يبدأ من الغرب للشرق ثم شططة شمال شرق بطول ٤٢,٢٤ م

شرقاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٨١,٢٥) واحد و ثمانون متر و خمسة و عشرون سنتيمتر يبدأ من الجنوب للشمال ثم شططة شمال غرب بطول ٤٢,٢٤ م

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

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

المملوكة لـ / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٢٠٢١٠٠٢٦٣٨٠ في ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ مبلغ ٣٨١٨١٨١,١٩ ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة على ان يتم سداد المديونية على أقساط شكل ٦ أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط ٩٠١٠٠٠٠ تسعة مليون و عشرة آلاف تدفع في نهاية المدة اعتباراً من تاريخ ٣٧/٢/٢٠١٩ وفي حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يراه شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل

الختم الرسمي
كتابة العدل الأولى بجدة
كتب العدل مكتب رقم ١٠٩

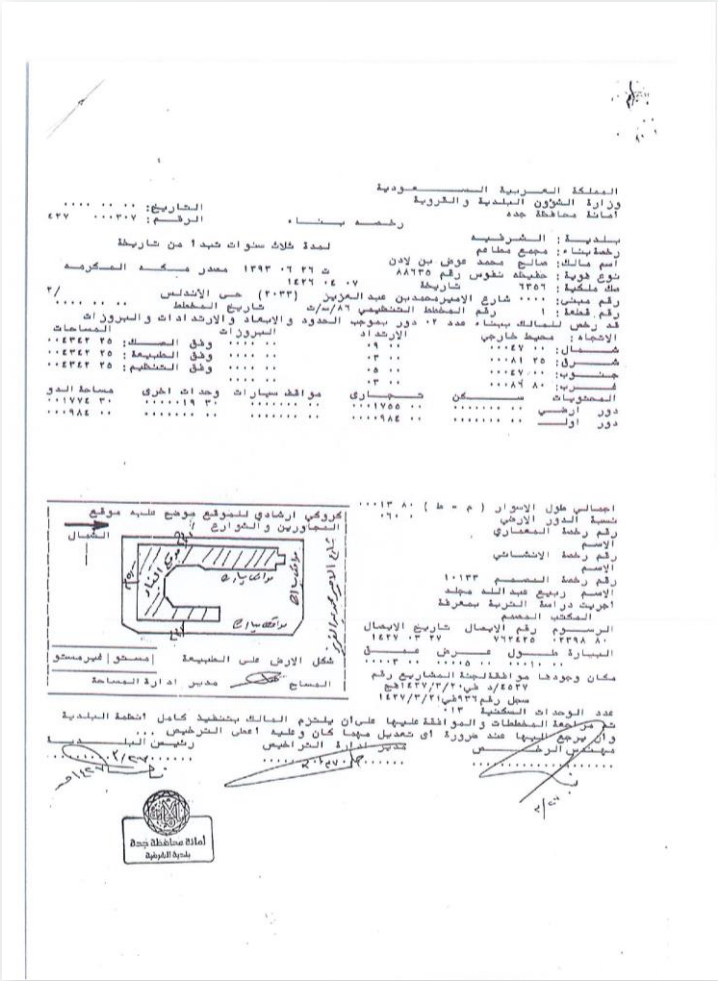
عبدالله بن عثمان بن فاضل الزهراني

هذا المستند وحده مثبته مائة و خمسين أو تكلف مستندة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
نموذج رقم (١١-٣-١٢٦)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٤٢٠٢٢

هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تداوله

Deed



Construction
License

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

الحمد لله وبعد، فإنه بعون الله تعالى في يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠١ هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٩/١١ م حرر هذا العقد في مدينة جدة بين كل من:

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

الطرف الثاني: شركة ند العربية للتسويق العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ٤٠٣٠٢٠١٩٥٢ وتاريخ: ١٤٣١/٠٧/٠٢ هـ مصادره مدينة جدة، وعنوانها: حي السلامة شارع قريش، ص ب: ٥٤١٦١، الرمز البريدي: ٢١٥١٤، هاتف رقم: ١٢٦٩٢٠١١٥، فاكس: ١٢٦٩٨٩٩٥٤، البريد الإلكتروني: (sales@naddarabia.com)، وتمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ محمد بن صالح بن لادن، بصفته مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري.

أقر الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعترية شرعاً ونظماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما حيث أتفقا على ما يلي:

التشديد:

لما كان الطرف الأول قد عُيِّن حافظاً للعقار المسمى "أفلا كورت" لصالح صندوق "الخير ريت"، وهذا العقار واقع في مدينة جدة، حي الأندلس، كونه أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخير ريت"، ويرغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال التسويق والاستثمار العقاري، وأبنت رغبته في استئجار المركز كاملاً، فقد التفت إرادة الطرفين بإيجاب وقبول صريح وصحیح على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط التالية:-

المادة الأولى: صفة التشديد:

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

المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته حافظاً للعقار الموصوف في "المادة الثالثة" للطرف الثاني القابل لذلك بصفته المستأجر، وذلك من أجل استغلاله والانتفاع به وإعادة تأجيره للغير؛ بما لا يتعارض مع شروطه، وبما يتوافق مع الأنشطة السارية في المملكة العربية السعودية.



Lease

المادة الثالثة: العين المؤجرة:

٣-١ يقر الطرف الأول بأنه حافظ للعقار المسمى "أفلا كورت" لصالح صندوق "الخبير ريت" تطبيقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.

٣-٢ يقع العقار في مدينة جدة، حي النخيل، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، ومقام على قطعة الأرض رقم ١ من المخطط ٨٦٠/س/١ الكائن في مدينة جدة بمساحة إجمالية قدرها: (٤,٣٤٦,٢٥)م^٢ أربعة آلاف وثلاثمائة واثنان وأربعون متراً وخمسة وعشرون سنتيمتراً فقط، وذلك وفقاً للحدود والخطوط التالية:

- شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، عرض ٤٠ م، بطول ٤٧ م.
- جنوباً: شارع عرض ١٥ م يبدأ من الغرب للشرق بطول ٤٧ م، ثم شططة شمال شرق بطول ٤,٢٤ م.
- شرقاً: شارع عرض ١٥ م يبدأ من الجنوب للشمال بطول ٨١,٢٥ م، ثم شططة شمال غرب بطول ٤,٢٤ م.
- غرباً: القطعة رقم (٢) بطول (٨٦,٨٠) م.

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

٣-٣ يقر الطرف الثاني عاين العين المؤجرة المعانة المعتادة في مثلها، وانتفت عنه جباله أوصافها وحدودها ومرافقها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام بالعين المؤجرة، وأقر بأن العين جاهزة وسالحة للغرض محل التعاقد.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

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

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

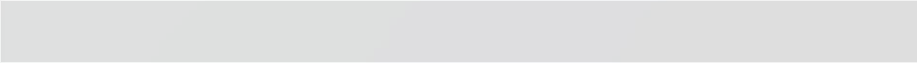
٤-٢ يحق للطرف الثاني إعادة تأجير وحدات العين المؤجرة لطرف ثالث دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً وملتزماً أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها المادتين (٤-١ و ٤-٢) وكذلك ملتزماً بالقيمة الإيجارية المحددة في هذا العقد.

المادة الخامسة: مدة العقد:

٥-١ مدة هذا العقد: خمس عشرة سنة هجرية، تبدأ من تاريخ إفراغ العقار للطرف الأول أو لأي جبة أخرى يعينها الطرف الأول، سواء كانت تابعة له أو جبة تمويلية، ويحدد العقد منتهى مدة العقد من الجبة التي إلى إشعار.



Lease



Lease

المادة السابعة التزامات المؤجر:	
٧-١	يلتزم الطرف الأول بتأمين الطرف الثاني من الانتفاع الكامل بالعقار: بحيث يحقق الغرض المستهدف من هذا العقد على أكمل وجه خلال فترة سريانه.
٧-٢	يلتزم الطرف الأول بتزويد الطرف الثاني بجميع المستندات المتوفرة لديه أو الخطابات المطلوبة من أي جهة حكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستيفاء المنفعة.
٧-٣	تعهد الطرف الأول بإبلاغ الطرف الثاني في حال بيع العين المؤجرة، كما عليه إبلاغ المالك الجديد بهذا العقد: على أن يسري بكامل التزاماته في مواجهة المالك الجديد وفي مواجهة الطرف الثاني.
المادة الثامنة التزامات المستأجر:	
٨-١	يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتطبيق الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والتقاليد للرمية أثناء استغلاله وانتفاعه بالعقار، وتحمل وحده المسؤولية الشرعية والنظامية عن خرقها وانتهاكها.
٨-٢	يلتزم الطرف الثاني بالحصول على كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإبلاغها سارية المفعول طوال مدة العقد، والوفاء بالتزاماتها ومتطلباتها والتي قد تتحدث من وقت لآخر، وعليه تنفيذ ما قد تتطلبه تلك التراخيص والتصاريح من تعديلات وإنشاءات وتحمل التكاليف المترتبة على ذلك. وفي حال تعطل انتفاع الطرف الثاني بالعين المؤجرة بسبب تأخر صدور أي ترخيص: فإن الأجرة تكون ثابتة ولازمة عن تلك المدة.
٨-٣	يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم من الخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه والهاتف والإنترنت والصرف الصحي وغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب تفرض على العقار من الجهات المختصة طيلة مدة العقد.
٨-٤	يلتزم الطرف الثاني بالامتناع عن أي فعل يمس سلامة العقار. ومن ذلك الإهمال لما يتعلق بإجراءات الأمن والسلامة أو إجراءات الصيانة التشغيلية والنظافة أو الإدارة ونحو ذلك، ويتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية الناتجة عن عدم التزامه بذلك.
٨-٥	يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بكافة البيانات التي يطلبها: ومن ذلك عقود الإيجار وعقود مقدمي الخدمات وفواتير الخدمات، وجداول الصيانة، والتقارير المتعلقة بالنظافة والصيانة وغيرها من التقارير الإدارية.
المادة التاسعة المحافظة على العين المؤجرة:	
٩-١	يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في حدود نصوص العقد وأن يبذل من العناية في استعمالها وصيانتها والمحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد في ملكه، وبطريقة لا تلحق الضرر بها، ولا تخالف الأنظمة.
٩-٢	لا يحق للمطرف الثاني وضع أحمال تضر بالعقار المؤجر أو بأي من ملحقاته أو وضع مواد ممنوعة الاقضاء أو مخرصة بالصحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتحمل الطرف الثاني أي ضرر ينشأ بسبب ذلك.
٩-٣	يلتزم الطرف الثاني بحماية فترة انتفاعه بالعقار بعدم وضع أي مواد ملتهبة أو مسببة للانفجار بالعقار. وأن يراعي كافة قواعد وتعليمات الأمن والسلامة وأنظمة الدفاع المدني: وعند مخالفة ذلك يتحمل الطرف الثاني أي حريق أو ضرر يلحق بالعقار.

Lease



Lease

المادة الحادية عشرة: التأمين التشغيلي على العين المؤجرة:	
١١.١	يلتزم الطرف الثاني طوال مدة العقد بالحصول على وثيقة تأمين تشغيلي شاملة من شركة تأمين يحددها الطرف الأول، بحيث تغطي الوثيقة جميع ما يدخل تحت الصيانة التشغيلية للعقار، شاملة الأضرار التي قد تصيب الأرض المنقولة العائدة للمستأجر، والمرافق الاستهلاكية، مثل التأمين على المنقولات والحريق وغيرها.
١١.٢	تكون وثيقة التأمين باسم الطرف الثاني وعلى نفقته؛ ويكون الطرف الأول هو المستفيد من مبالغ التغطية التأمينية.
١١.٣	لا يجوز للطرف الثاني القيام بأي عمل من شأنه إبطال وثيقة التأمين أو خفض تغطيتها؛ ويكون ضامناً لأي خفض في مبلغ التغطية التأمينية يحدث بسبب تقصير.
١١.٤	يلتزم الطرف الثاني بإبلاغ الطرف الأول عن وقوع أي حادث أو أي ضرر موجب للتغطية التأمينية؛ كما أن عليه حينئذ رفع المطالبة التأمينية وتزويد الطرف الأول بالمعلومات حتى صرف مبلغ التغطية.
١١.٥	يضمن الطرف الثاني أي ضرر يقع على العين المؤجرة عند تقصيره وإخلاله بأي التزام يقع على عاتقه منصوص عليه في هذه المادة.
المادة الثانية عشرة: انتهاء العقد ورد العين المؤجرة:	
١٢.١	عند انتهاء العقد، يجب على الطرف الثاني إخلاء العين المؤجرة فورياً، وتسليمها ومحتوياتها وتجهيزاتها كاملة للطرف الأول خالية من أي متعلقات للطرف الثاني، وبحالة سليمة صحيحة كما استلمها.
١٢.٢	إذا تأخر الطرف الثاني في تسليم العين المؤجرة؛ فإنه يلتزم بدفع أجرة عن كل يوم تأخير تساوي ضعف أجرة اليوم أثناء مدة العقد الأصلية.
١٢.٣	يسلم الطرف الثاني العين المؤجرة للطرف الأول بناء على محضر موقع من الطرفين أو مندوبيهما؛ وما لم يتم تحرير ذلك المحضر فإن العين تكون في عبء الطرف الثاني، ويكون ملزماً بما يترتب على ذلك من مستحقات مذكورة في هذه المادة وفي غيرها من مواد العقد وفقراته.
١٢.٤	يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلائه والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الحالة التشغيلية.
١٢.٥	يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العين بالوفاء بكافة الالتزامات المالية المترتبة على منفعة من العين من فواتير الخدمات ورسوم وضرائب ونحوها.
١٢.٦	يلتزم الطرف الثاني بتسليم كافة المستأجرين لوحات العقار بأنها، عقده، ونقل كافة العقود المسارية إلى الطرف الأول أو أي طرف آخر يعينه الطرف الأول، وذلك قبل انتهاء عقد الطرف الثاني بثلاثة أشهر.
١٢.٧	يلتزم الطرف الثاني بتحضير وتسليم كافة البيانات والعقود المتعلقة بالمستأجرين وذلك قبل تاريخ انتهاء عقده بسنة أشهر.
١٢.٨	يلتزم الطرف الثاني قبل تاريخ انتهاء عقده بثلاثة أشهر بتسليم الطرف الأول كافة المستندات والعقود المتعلقة بمبنى العقار، وشركات الإدارة والتسويق والصيانة والنظافة والأمن وغيره.



Lease

١٢-٩	يلتزم الطرف الثاني بتبليغ مقدمي الخدمات كتابيًا بإحلال الطرف الأول محل الطرف الثاني و/أو بإلغاء العقود معهم- حسب رغبة الطرف الأول- وهو ما يتطلب تصفية الحسابات معهم.
	المادة الثالثة عشرة: نزاع الملكية:
١٢-١	في حالة نزاع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة من قبل الدولة أو إحدى شركات المرافق العامة، فلا يحق للطرف الثاني المطالبة باسترجاع أي قيمة إيجارية دفعها للطرف الأول عن المدة السابقة لتاريخ نزاع الملكية وإخلاء العين المؤجرة.
١٢-٢	يلتزم الطرف الثاني بالتوقف عن استغلال العين المؤجرة بعد التاريخ المحدد للإخلاء، ويلتزم بإخلائها وتسليمها حسب التاريخ المحدد للإخلاء من قبل الجهات المختصة.
١٢-٣	تحتسب أجرة العين عن المدة الفعلية التي استخدم الطرف الثاني فيها العين المؤجرة حتى تاريخ الإخلاء المحدد من قبل الجهات المختصة بترفع الملكية، ويلتزم الطرف الأول بإعادة الأجرة المدفوعة عن الفترة المتبقية من السنة الإيجارية.
١٢-٤	لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بالمطالبة بأي تعويض عند نزاع الملكية للمنفعة العامة.
	المادة الرابعة عشرة التنازل عن العقد:
١٤-١	يحتفظ الطرف الأول بحقه في بيع العقار والتصرف فيه تصرف الملاك دون أي قيود عليه؛ فله- على سبيل المثال- الحق في بيعه أو رهنه، كما أنه له الحق في التنازل عن حقوقه في هذا العقد لأي طرف آخر دون الحاجة لموافقة وإذن الطرف الثاني.
١٤-٢	مع مراعاة ما نصت على المادة الرابعة من هذا العقد: لا يحق للطرف الثاني التنازل عن العقد أو تأجير كامل المبنى لطرف أو أطراف أخرى دون موافقة خطية من الطرف الأول.
١٤-٣	لا يجوز للطرف الثاني اتخاذ الحق الناشئ له بموجب العقد ضمانًا لأي دين أو أي حق ثابت عليه بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية من الطرف الأول.
	المادة الخامسة عشرة فسخ العقد:
١٥-١	يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد والتحلل منه عند إخلال الطرف الثاني بأحد التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.
١٥-٢	إذا رغب الطرف الأول في فسخ العقد بموجب المادة (١٠-١٥): فيجب عليه إخطار الطرف الثاني بذلك، وتحديد أجل معين لاستلام العين.
١٥-٣	في حال فسخ الطرف الأول للعقد فيجوز له الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من الطرف الثاني إلى حين تسوية كافة الحقوق.
١٥-٤	لا يمنع فسخ الطرف الأول للعقد من الرجوع على الطرف الثاني بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ.



٧



٨

Lease

المادة السادسة عشرة | فض النزاعات:

في حال وقوع أي نزاع أو خلاف - لا سمح الله - بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره، فيجب السعي لحله ودنيا وذلك خلال (٣٠) يوماً من تاريخ نشوئه، فإن تعذر الحل الودي، فيحال النزاع لهيئة تحكيم مكونة من ثلاثة محكمين للفصل فيه وفقاً لنظام التحكيم السعودي ولائحته التنفيذية، ويكون التحكيم لدى مركز التحكيم السعودي (SCCA) ووفقاً لقواعده الإجرائية، وفي مدينة جدة.

المادة السابعة عشرة | القانون واجب التطبيق:

يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للشرعية الإسلامية والأنظمة واللوائح والقرارات ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية، وللمبادئ القضائية المستقرة.

المادة الثامنة عشرة | العناوين والمراسلات:

١٨-١ جميع المكاتبات والخطابات المرسلة على العناوين الموضحة في صدر هذا العقد منتجة لآثارها القانونية، ويُعد التبليغ القضائي بواسطة البريد الإلكتروني الموضح في صدر هذا العقد بمثابة التبليغ لشخص المرسل إليه، سواء لدى المحكمة المختصة أو هيئة التحكيم التي تنظر موضوع العقد؛ ولتزم كل طرف بإبلاغ الطرف الآخر رسماً بأي تغيير في بريده الإلكتروني.

١٨-٢ تعتبر رسائل البريد الإلكتروني بين الطرفين لغايات هذا العقد عبر عناوين البريد الإلكتروني المذكورة في صدر العقد بمثابة الخطابات المرفوعة.

١٨-٣ لا يجوز تغيير العناوين الموضحة في صدر هذا العقد إلا بإشعار كتابي يوجه للطرف الآخر خلال عشرة أيام عمل اعتباراً من تاريخ التغيير؛ وإلا كانت جميع الإعلانات والمراسلات المرسلة إلى العنوان القديم نافذة ومنتجة لآثارها القانونية.

المادة التاسعة عشرة | سرية المعلومات:

١٩-١ يتعهد كل طرف للطرف الآخر بالحفاظ على سرية المعلومات المُفَصَّل عنها في سبيل إبرام هذا العقد.

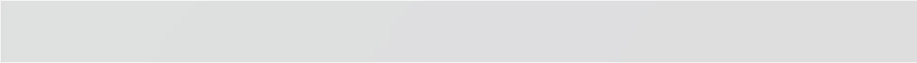
١٩-٢ في حال إنشاء أي طرف من أطراف العقد شيئاً من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة للطرف الآخر؛ فيحق للطرف الآخر الرجوع عليه بالتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإنشاء متطلباً للوفاء بالتزامات العقد أو أحدها، أو مفروضاً بقوة الأنظمة السارية في المملكة.

١٩-٣ للطرف الأول الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالعقد وفقاً لما تقتضيه الأنظمة واللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية، ووفقاً لما تقتضيه مصلحة صندوق "الخير رت" من إفصاح للجهات المنظمة و/أو الجمهور.

المادة العشرون | أحكام عامة:

٢٠-١ يلتزم طرفاً هذا العقد ببدءاً حسن النية في سبيل تنفيذ مقتضاه والغاية.

٨



Lease

يعد هذا العقد المرجع في تنظيم علاقة الطرفين، وينسخ أي مفاوضات أو اتفاقات أخرى سابقة عليه إذا تعارضت معه.

لا يعتبر الطرف الأول مسؤولاً عن انقطاع الخدمات العامة عن العقار كالكهرباء والماء والهاتف.

أقر الطرفان بعدم وجود أية موانع شرعية أو قانونية تمنعهما أو أحدهما من إنفاذ هذا العقد والالتزام بأحكامه، بحيث ينتج آثاره في مواجهةهما بمجرد توقيعهما عليه.

في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يهمل أحد بنود هذا العقد: فإن الإعلان يقتصر على هذا البند وتبقى بقية بنود العقد صحيحة وافذة وحجة على طرفيه.

التقويم المعتمد في حساب المدة، ابتدائها وانتهائها، هو التقويم الهجري.

جميع التسهيلات التي قد يسمح بها الطرف الأول مهما كان نوعها، وكل تأخير أو تساهل منه لمدة من الزمن مهما طاللت على مخالفة حكم من أحكام هذا العقد: لا تشكل حقاً للطرف الثاني، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلاً من الطرف الأول، بل له الحق بالمطالبة بحقه ومحاسبة الطرف الثاني متى ما رغب.

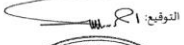
لا يعدد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يثبت ذلك التعديل كتابياً وتوقيع الطرفين. ويعتبر هذا العقد نهائياً وأبناً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه أطرافه.

يسرى هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمصنفين والحارس القضائي ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد.

المادة الحادية والعشرون | نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختي أصل متطابقتين باللغة العربية، وتسلم كل شخص من المتعاقدين نسخة للعمل بموجبها، ولا يُقبل أي تعديل أو كسب وتحدود ما لم يكن على جميع نسخ العقد وقد وقعاً عليه من قبلهما بعد الاتفاق على كافة بنوده وفيحدهما له القيم التام الباقى للحالة شرعاً ونظاماً.

وعليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق...

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

Lease

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير: 1095499

منشأه التقييم: شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العميل: الخبير كابيتال

الغرض من التقييم: أغراض محاسبية

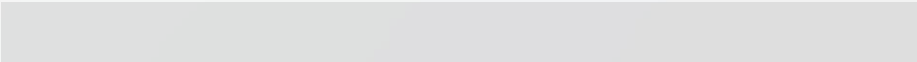
عدد الاصول: 1

نوع التقرير: تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير: Tue 16 Jul, 2024

للحقق من صحة شهادة التسجيل:





QR

THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia

