



CENTURY 21.
Saudi Arabia

العالم في خدمتك
**THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE**

CENTURY21.sa

Real Estate Valuation Report For Al Khabeer Capital

Bin Plaza(2) – Jeddah, Al Amwaj District

Deposit Code: 1095534 | Report Date: 30/06/2024 | Report Number: R240105

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 Bin Plaza(2) located in Al Amwaj 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 20,641.74 sqm and built up area of 21,305.3 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 90,230,000 (Ninety Nine Million Two Hundred & Thirty Thousand Saudi riyals)**



General Manager
Al Waleed bin Hamad Al Zouman
121000038

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	Bin Plaza(2)
Property Location	Jeddah - Amwaj district
Valuation Purpose	Accounting purposes
Valuaton Method	Estimating fair value
Value-in-use assumption	Current use
Plot Number	35 to 63
Plan Number	420 ج /س
Block Number	-
Title Deed Number	420210027007
Deed Date	1440/08/17
Ownership Type	Mortgage
Owner	Al Rajhi Investment Banking Company
City	Jeddah
Property Type	Commercial
Inspection Date	2024/05/14
Valuation Date	2024/06/30
Report Date	2024/06/30
Property Value	(90,230,000) Saudi Riyals Ninety million two Hundred Thirty Thousand 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 Assessment Standards 2022 issued by the Saudi Authority for Accredited Evaluators.

Scope of work Components	Description			
Valuer's	Al-Waleed bin Hamad Al-Zoman	Hamza Al-Din Riad	Zaid bin Khantosh	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: 1210003182	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 20,641.74 square meters, according to the instrument, and the total area of the buildings 21,305.3 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

01

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.

04

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.

02

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.

05

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

03

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.

06

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 in a dark, monochromatic style. The central element is a large, stylized scale of justice, tilted slightly to the right. The scale is composed of white lines and shapes against a dark background. Surrounding the scale are various geometric elements: a large, curved, segmented shape on the left, resembling a stylized 'C' or a partial circle; a grid of squares on the right, each containing a different icon (e.g., a lightbulb, a magnifying glass, a cloud, a gear, a person, a network diagram); and a series of lines and dots forming a network or circuit-like pattern. The overall composition is dynamic and layered, with a sense of depth and complexity. The design is rendered in shades of gray and white, with a dark background.

Valuation

Property Location: The property is located in Jeddah – Amwaj district

Property Located at Regional level



Geographic Coordinates

N 21.761795

E 39.078137

[Link](#)

Property located at Neighborhood level



Legal Description:

The estimated property comprises of a commercial complex with a total land area of 20,641.74 sqm and built up area of 21,305.3 sqm, detailed as follows.

Borders and lengths		
Direction	Lengths	Border
North	52.99 m	15 m street
South	53.22 m	15 m street
East	375.76 m	32 m street
West	372.47 m	15 m street
Area - sqm	20,641.74	

Legal Description:

Construction Components as per license:

Building Details below:

Construction components		
Construction components	Area (sqm)	Use
Ground floor	7,928.60	Commercial
Ground floor	12,500	Parking
Mezzanine	4,727.90	Commercial
First floor	8,648.80	Commercial
Total BUA	21,305.3	
Construction Age	11	
License number	505232	
License history	1431/02/29	
Expiry date	1434/02/29	
Type of license	Commercial center	

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. Bin Plaza(2)





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

Discount rate	
The rate of return on government bonds	4.64%
Inflation rate	1.60%
Market risk	2.0%
Real estate risks	1.3%
Discount rate	9.5%

Discount rate:

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

Assumptions	
Operating expenses	0.00%
Vacancy rate	0%
Cash flow period	20
Discount rate	9.50%
Growth rate (every 5 years)	5%
Capitalization rate	8.20%

Fund Name	Type	Capitalization Rate
AL AHLI REIT	Office	9%
MEFIC REIT	Commercial - Office	8%
AL RIYADH REIT	Residential/Commercial - Office	8%
capitalization rate		8.2%

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	
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
Number of years	0	0.5	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5
Growth rate	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	
Net Income	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000
Discount factor	1	0.9554625	0.9129085	0.8722498	0.833402	0.7962843	0.7608198	0.7269347	0.6945589	0.6636249
Discounted Cash flows	4,725,000	4,514,560	4,313,493	4,121,380	3,937,824	3,762,443	3,594,873	3,434,767	3,281,791	3,135,628
Annual Discounted Cash flows	SR 9,239,560		SR 8,434,873		SR 7,700,268		SR 7,029,640		SR 6,417,418	

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		5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	
Growth rate		5.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		
Net Income		4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	60,750,000
Discount factor		0.6340687	0.6058288	0.5788467	0.5530663	0.5284341	0.504899	0.482412	0.4609266	0.440398	0.4207838	0.421
Discounted Cash flows		3,145,773	3,005,668	2,871,803	2,743,900	2,621,694	2,504,930	2,393,367	2,286,772	2,184,925	2,087,614	25,562,615
Annual Discounted Cash flows		SR 6,151,442		SR 5,615,704		SR 5,126,624		SR 4,680,138		SR 4,272,538		SR 25,562,615
Net present value of the property												90,230,821
Property value after rounding												90,230,000

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

SAR 90,230,000

Final value in words

Ninety Million Two Hundred and Thirty Thousand Saudi Riyals only

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	Zaid bin Mohamed hantosh	Hamza Al-Din Riyad	Al-Waleed bin Hamad Al-Zoman
Membership No:1220001641	Membership No:1210003182	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



Deed

Construction License

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

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

الطرف الأول: شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ: ١٤٣٨/٠١/١٩ م صدره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص ب ٣٤١٥٣، الرمز البريدي: ١١٣٣٣، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alikhabeer.com)، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول قيد الإنشاء)، وممثليها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير شركة أول الملقا العقارية.

الطرف الثاني: شركة ند العربية للتسويق العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠٣٠٢٠١٩٥٢ وتاريخ: ١٤٢٧/٠٧/٠٢ هـ م صدره مدينة: جدة، وعنوانها: حي السلامة شارع فريش، ص ب: ٥٤١٦٦، الرمز البريدي: ٢١٥١٤، هاتف رقم: ١٢٦٩٢٠١١٥ - فاكس: ١٢٦٩٨٩٩٥٤، البريد الإلكتروني: (sales@maddarabia.com)، وممثليها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ محمد بن صالح بن لادن، بصفته مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري.

أقرت الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً وتنظماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما حيث أتفقوا على ما يلي:-

التشديد:

لما كان الطرف الأول قد ثبّن حافطاً للعقار المسعى "٢" لصالح صندوق "الخير ريت"، وهذا العقار واقع في مدينة جدة، بحي الأنوار، كونه أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخير ريت"، ويرغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال التسويق والاستثمار العقاري، وأيدت رغبته في استئجار المركز كاملاً، فقد التفت إرادة الطرفين بإيجاب وقبول صريح وصحيح على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط التالية:-

المادة الأولى: صفة التشديد:

يُعد التشديد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من العقد، ولا يُفسّر العقد بمعزل عنه.

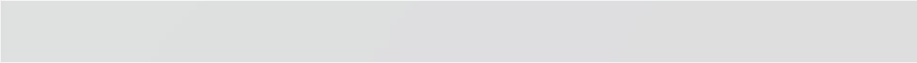
المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته حافطاً للعقار الموصوف في "المادة الثالثة" للطرف الثاني المقابل لذلك بصفته المستأجر. وذلك من أجل استغلاله والانتفاع به وإعادة تأجيره للغير؛ بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

المادة الثالثة: العين المجرّدة:

٣-١ يقر الطرف الأول بأنه حافط للعقار المسعى "٢" لصالح صندوق "الخير ريت" تطبيقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.





Lease

٣-٢ يقع العقار في مدينة جدة، حي النواحي، ويقام على القطع من رقم ٣٥ حق ٦٣ من المخطط ٤٢٠/ج/س الكائن في البحر الشمالية، بمساحة إجمالية قدرها (٢٠,٦٤١,٧٤)م^٢ عشرون ألفاً وستمائة وواحد و أربعون متراً مربعاً وأربعة وسبعون سنتماً مربعاً فقط، وذلك وفقاً للحدود والطوال التالية:

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

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

٣-٣ بقر الطرف الثاني بأنه عين العين المؤجرة المعايينة المعتادة في مثلها، وانفتت عنه جهالة 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 للتعاقدان 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 الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

٤-١ يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين المؤجرة في الغرض المحدد في المادة (١-٤)، ولا يجوز له أن يغيره (إلا بإذن خطي من الطرف الأول). 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.

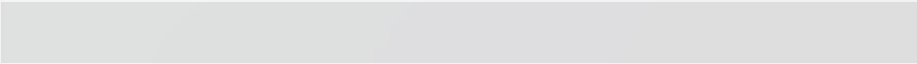
٤-٢ يحق للطرف الثاني إعادة تأجير وحدات العين المؤجرة لطرف ثالث دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً وملتزماً أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها المادتين (٤-١ و ٤-٢)، وكذلك ملتزماً بالقيمة الإيجارية المحددة في هذا العقد.

المادة الخامسة: مدة العقد:

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

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





Lease

المادة السادسة | الأجرة:

٦-١ اتفق الطرفان على أن تكون أجرة العقار السنوية وفقاً للآتي:

- مبلغ قدره (٩,٠٠٠,٠٠٠) تسعة ملايين ريال سنوياً في السنوات الخمس الأولى.
- مبلغ قدره (٩,٤٥٠,٠٠٠) تسعة ملايين وأربعمائة وخمسون ألف ريال سنوياً في السنوات الخمس الثانية.
- مبلغ قدره (٩,٩٢٠,٠٠٠) تسعة ملايين وتسعمائة واثنان وعشرون ألفاً وخمسمائة ريال سنوياً في السنوات الخمس الثالثة.

٦٠٢ يدفع الطرف الثاني الأجرة المستحقة في فسطين مقدمين متساويين كل سنة أشهر هجرية، ابتداءً من تاريخ سريان العقد؛ ويلتزم بدفع كل قسط خلال عشرة أيام من حلوله من خلال التحويل البنكي للحساب المصرفي الخاص بالطرف الأول و/أو حسب التعليمات التي يصدرها الطرف الأول.

٦٠٣ يكون المبلغ المشار إليه في (١٠٦) مبلغًا صافيًا سائلًا من أي خصم؛ فلا يخصم منه على سبيل المثال لا الحصر أي تكاليف، أو ضرائب، أو فوائد، أو رسوم، أو أتعاب، أو مستحقات لأي طرف كان.

٦-٤ يضاف إلى مبلغ كل قسط أي ضرائب أو رسوم حكومية مفروضة أو قد تفرض في المستقبل، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار، ويلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.

٦٠٥ يلتزم الطرف الثاني عند توقيع هذا العقد بتسليم الطرف الأول ثلاثين سنداً لأمر الطرف الأول مسجوبة على الأستاذ: محمد بن صالح بن محمد بن لادن، وتعتبر هذه السندات ضماناً لسداد أقساط الأجرة؛ بحيث يمثل كل سند قسماً نصف سنوي، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذا القسط.

٦-٦ يشترط في السندات المشار إليها في المادة (٥-٦) أن تكون مستوفية للركان السند وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية المعددي.

٦٠٧ في حال عدم وفاء الطرف الثاني بأي قسط مستحق خلال ثلاثين يوماً من حلوله؛ فيجوز للطرف الأول قبلئذ تنفيذ السند لأمر الخاص بذلك القسط دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار وتقدمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء مبلغ القسط، ولا يقبل أي اعتراض على ذلك من الطرف الثاني في الحال أو الاستقبال.

المادة المسابعة | التزامات المؤجر:

٧٠١ يلتزم الطرف الأول بتمكين 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 الخطأ لا الحكومة من أي جهة حكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستيفاء المنفعة.



٧٠٢	يتعهد 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):
٨٠١	يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتنظيم الأنشطة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والعقائد المعممة أثناء استغلاله وانتفاعه بالعقار، ويتحمل وحده المسؤولية الشرعية والنظامية عن خرقها وانتهاكها.
٨٠٢	يلتزم الطرف الثاني بالحصول على كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإبقائها 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.
٨٠٣	يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم عن الخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه والهاتف والإنترنت والصرف الصحي وغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب تفرض على العقار من الجهات المختصة بمدة العقد.
٨٠٤	يلتزم الطرف الثاني بالاشتغال عن أي فعل يسيء لسمعة العقار، ومن ذلك الإهمال فما يتعلق بإجراءات الأمن والسلامة أو إجراءات الصيانة التشغيلية والنظافة أو الإدارة ونحو ذلك، ويتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية الناتجة عن عدم التزامه بذلك.
٨٠٥	يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بكافة البيانات التي يطلبها؛ ومن ذلك عقود الإيجار وعقد مقدمي الخدمات وفواتير الخدمات، ودواول الصيانة، والتقارير المتعلقة بالآمن والنظافة والصيانة وغيرها من التقارير الإدارية.
	المادة التاسعة (الحفاظة على العين المؤجرة):
٩٠١	يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في حدود تنصوص العقد وأن يبذل من العناية في استعمالها وصيانتها والحفاظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد في مكانه، وبطريقة لا تلحق الضرر به، ولا تخالف الأنظمة.
٩٠٢	لا يحق للطرف الثاني وضع أحمال تضر بالعقار المؤجر أو بأي من ملحقاته أو وضع مواد ممنوعة للافتناء أو تضررة بالصحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتحمل الطرف الثاني أي ضرر ينشأ بسبب ذلك.
٩٠٣	يلتزم الطرف الثاني -طيلة فترة انتفاعه بالعقار- بعدم وضع أي مواد ملتهبة أو مسببة للانفجار بالعقار، وأن يراعي كافة قواعد وتعليمات الأمن والسلامة والأنظمة الدفاع المدني؛ وعند مخالفته لذلك؛ فإنه ضامن لأي حريق أو ضرر في المبنى.
٩٠٤	لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الواجبات الخارجية أو الترتيبات والتقسيمات الداخلية للعقار المؤجر دون موافقة خطية من الطرف الأول، على أنه في حالة إضافة أي تعديلات أو إضافات فيكون للطرف الأول عند الإخلال، الحق في طلب إزالتها على حساب الطرف الثاني أو إبقائها دون حق الطرف الثاني في المطالبة بأية تعويضات عنها.



٩٠٥	تكون العين المؤجرة في عبدة وحيازة الطرف الثاني فترة سريان هذا العقد ويلتزم بالمحافظة عليها وتجهيزاتها وتسليمها كما استلمها بحالة تشغيلية سليمة عند نهاية العقد، ويكون ضامناً الأضرار الناشئة عن أي فعل أو نشاط يقوم به أو أحد من تابعيه أو من يؤجر لهم العين، وعند وجود أي تلفيات أو أضرار فيتحمل الطرف الثاني إصلاحها على حسابه عند حدوثها مباشرة، ويستثنى من ذلك الأثار المترتبة على الاستعمال الطبيعي للعين وفق ما ينص به العرف.
	المادة العاشرة: الصيانة والتشغيل:
١٠٠١	يلتزم الطرف الثاني بنظافة وحراسة المبنى، وكافة أعمال الصيانة التشغيلية اللازمة للعقار والتجهيزات والأجهزة الموجودة فيه مثل التكييف والأجهزة الكهربائية ونحوها، طيلة فترة العقد؛ على أن تكون هذه الصيانة وفقاً لأفضل المواصفات الفنية المعمول بها ووفقاً لما ورد في كتيبات التشغيل والصيانة وفي المواعيد المحددة لذلك.
١٠٠٢	تتضمن أعمال الصيانة مثلاً لا حصراً الآتي: أعمال السباكة كاملة، وأعمال الكهرباء، والإضاءة، والأعمال الكهروميكانيكية كالمساعد والمكيفات، وكافة الأجهزة الكهربائية، وشبكة الصرف الصحي، وشبكات مكافحة الحريق وأدوات السلامة، وأعمال الدهان ونحوها.
١٠٠٣	تتضمن أعمال النظافة مثلاً لا حصراً الآتي: التخلص من النفايات بشكل صحي، ومكافحة العشرات، ونزع مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والسطح والمرافق المشتركة في العقار.
١٠٠٤	وتتضمن أعمال الحراسة مثلاً لا حصراً الآتي: توفير حراسة كافية للعقار مستمرة على مدار اليوم، وتركيب عدد كاف من كاميرات المراقبة والتأكد من عملها على الدوام.
١٠٠٥	يلتزم الطرف الثاني بتقديم مستندات وجدول الصيانة والتشغيل للعقار للاعتماد من قبل الطرف الأول، كما يلتزم بتوفير المعلومات التي يطلبها الطرف الأول للتوقوف على حالة العقار التشغيلية في أي وقت أثناء فترة سريان هذا العقد.
١٠٠٦	يلتزم الطرف الثاني بشراء، وتوفير كافة قطع الغيار اللازمة لجميع الأجهزة والمعدات والوسائل والمرافق الموجودة في العين المؤجرة، كما يلتزم بتوفير كافة المواد والمعدات والوسائل اللازمة لنظافة المبنى، بحيث لا يلزم الطرف الأول منها أي شيء.
١٠٠٧	ينفذ الطرف الثاني كافة الالتزامات المذكورة في هذه المادة مباشرة أو عن طريق التعاقد مع شركات مؤهلة وذات خبرة ومرخصة من الجهات الرسمية المختصة وفي جميع الأحوال لن يؤثر التعاقد مع أي أطراف أخرى على التزامات الطرف الثاني تجاه الطرف الأول.
	المادة الحادية عشرة: التأمين التشغيلي على العين المؤجرة:
١١٠١	يلتزم الطرف الثاني طوال مدة العقد بالحصول على وثيقة تأمين تشغيلي شاملة يحددها الطرف الأول؛ بحيث تغطي جميع الوثيقة جميع ما يدخل تحت الصيانة التشغيلية للعقار، شاملة الأضرار التي قد تصيب الأغراض المنقولة العائدة للمستأجر، والمرافق الاستيعابية، مثل التأمين على المنقولات والمنقولات.



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 و تزويد 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 عشر: انتهاء العقد ورد العين المؤجرة:	
١٢-١	عند انتهاء العقد يجب على الطرف الثاني إخلاء العين المؤجرة فوراً، 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 عهدة 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 منفعته من العين من قوائم الخدمات ورسوم وضرائب ونحوها.
١٢-٦	يلتزم الطرف الثاني بتدليغ كافة المستأجرين لوحدة العقار بانتهاء عقده، ونقل كافة العقود السارية 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 بستة أشهر.
١٢-٨	يلتزم الطرف الثاني قبل تاريخ انتهاء عقده بثلاثة أشهر بتسليم الطرف الأول كافة المستندات والعقود المتعلقة بمقدمي الخدمات، وشركات الإدارة والتسويق والصيانة والنظافة والأمن وغيرها من خدمات.
١٢-٩	يلتزم الطرف الثاني بتدليغ مقدمي الخدمات كتابياً بإحلال الطرف الأول محل الطرف الثاني و/أو بإلغاء العقود معهم حسب رغبة الطرف الأول وهو ما يتطلب تصفية الحسابات معهم.



٦



المادة الثالثة عشرة: نزاع الملكية:	
١٣.١	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.
١٣.٢	يلتزم الطرف الثاني بالتوقف عن استغلال العين المؤجرة بعد التاريخ المحدد للإخلاء، ويلتزم بإخلائها وتسليمها حسب التاريخ المحدد للإخلاء، من قبل الجهات المختصة.
١٣.٣	تتحسب أجرة العين عن المدة الفعلية التي استخدم الطرف الثاني فيها العين المؤجرة حتى تاريخ الإخلاء المحدد من قبل الجهات المختصة بترع الملكية، ويلتزم الطرف الأول بإعادة الأجرة المدفوعة عن الفترة المتبقية من السنة الإيجارية.
١٣.٤	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 المالك 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 ضمناً 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 عن فعله الموجب للفسخ.



Lease

رقم التقرير R240105 تاريخ التقرير 2024/06/30

المادة العشر/ أحكام عامة	
٢٠٠١	يلتزم طرفا هذا العقد بمبدأ حسن النية في سبيل تنفيذ مقتضاها والالتزام منه.
٢٠٠٢	بعد هذا العقد المبرمج في تنظيم علاقة الطرفين، وينسخ أي مفاوضات أو اتفاقات سابقة عليه إذا تعارضت معه.
٢٠٠٣	لا يعتبر الطرفان مسؤولين عن انقطاع الخدمات العامة عن العقار كالكهرباء والماء والغاز وغيرها للمياه والبيئة.



٢٠٠٤ أقر الطرفان بعدم وجود أية موانع شرعية أو قانونية تمنعهما أو أحدهما من إنفاذ هذا العقد والالتزام بأحكامه، بحيث ينتج أثره في مواجهتهما بمجرد توقيعهما عليه.

٢٠٠٥ في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يهبط أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند وتبقى بقية بنود العقد صحيحة وتنفذ وحجة على طرفيه.

٢٠٠٦ التقويم المعتمد في حساب المدة، ابتداءً وانتهاءً، هو التقويم الهجري.

٢٠٠٧ جميع التسهيلات التي قد يسمح بها الطرف الأول مهما كان نوعها، وكل تأخير أو تساهل منه لمدة من الزمن، مهما طالت، على مخالفة حكم من أحكام هذا العقد؛ لا تشكل حجةً للطرف الثاني، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلاً من الطرف الأول، بل له الحق بالمطالبة بحقه ومحاسبة الطرف الثاني متى ما رغب.

٢٠٠٨ لا يعتد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يُثبت ذلك التعديل كتابياً ويتوقيع الطرفان، ويعتبر هذا العقد نهائياً وباتاً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه أطرافه.

٢٠٠٩ يسرى هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمصنفين والحارس القضائي ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد.

المادة الحادية والعشرون: نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختي أصل متطابقتين باللغة العربية، وتسلم كل شخص من المتعاقدين نسخة للعمل بموجبها، ولا يُقبل أي تعديل أو كسب وتحوذ ما لم يكن على جميع نسخ العقد وقد وقعاً عليه من قبلهما بعد الاطلاع على بنوده وفيهما له القيم التام الثاني للجهالة شرعاً ونظاماً.

وعليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق...

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

Lease

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير: 1095534

منشأه التقييم: شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العمل: الخبير كابتال

الغرض من التقييم: أغراض محاسبية

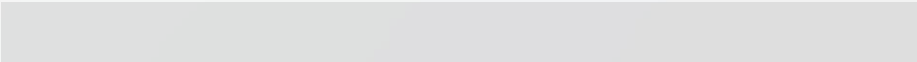
عدد الاصول: 1

نوع التقرير: تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير: Tue 16 Jul, 2024

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:





QR

THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia