



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(أهلا كورت) بمدينة جدة - حي الأندلس

رقم تقرير : R240104 | تاريخ التقرير: 2024/06/30 | رمز الايداع: 1095499

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري



أكثر من 147,785
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 85 دولة



أكثر من 14,250
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك

السادة/ الخبير كابييتال الموقرين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم أهلا كورت الواقع بمدينة جدة حي الأندلس، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك - رخصة البناء) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة العادلة للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن مجمع تجاري بمساحة إجمالية للأرض **4,342.25** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **2,758.30** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة العادلة للعقار بوضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره:

(69,000,000) ريال سعودي | تسعة وستون مليون ريال سعودي لا غير

تاريخ القيمة : 2024/06/30 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

عضوية رقم / 12100000038

الوليد بن حمد الزومان



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة

سجل تجاري 1010608364

رقم التقرير R240104

تاريخ التقرير 2024/06/30

رقم الترخيص 12100000038 ص

تاريخ الإصدار 01/03/1437 | تاريخ الإنتهاء 16/03/1447

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري

الوليد بن حمد ناصر بن زومان

06	الملخص التنفيذي
08	نطاق العمل
11	مراحل العمل
-	الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الأول 2024م
-	دراسة السوق منطقة جدة
-	صفقات مدينة جدة في الربع الأول 2023-2024
-	المؤشرات الإيجارية في مدينة جدة حي الأندلس
13	الأصل موضوع التقييم
17	المعاينة وتحليل الموقع
19	أساليب التقييم المعتمدة
20	طرق التقييم المستخدمة
21	افتراضات التدفقات النقدية
22	حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية
24	القيمة النهائية
26	المرفقات
37	كود الإيداع

البيانات	الوصف
الخبير كابيتال	المستفيد من التقييم
الخبير كابيتال فقط	مستخدم التقرير
الخبير كابيتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال	مستخدمين آخرين
أهلا كورت	العقار موضوع التقييم
جدة - حي الأندلس	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
تقدير القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
1	رقم القطعة
860 / س / ت	رقم المخطط
-	رقم البلك
920210027006	رقم الصك
1440/08/17 هـ	تاريخ الصك
رهن	نوع الملكية
شركة الراجحي المصرفية للاستثمار	الجهة الراهنة
الأولى جدة	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
2024/05/12	تاريخ المعاينة
2024/06/30	تاريخ التقييم
2024/06/30	تاريخ إصدار التقرير
(69,000,000) ريال سعودي تسعة وستون مليون ريال سعودي لا غير	قيمة العقار



نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تففي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 101 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين.

البيانات				بنود نطاق العمل
مراد المصري فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220001641	محمد بن رشيد الخثلان فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210002327	حمزة الدين رياض فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220001578	الوليد بن حمد الزومان فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1010608364				رقم السجل المهني
1448/08/13 هـ				تاريخ نهاية السجل
الخبير كابيتال				العميل
الخبير كابيتال فقط				مستخدم التقرير
الخبير كابيتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال				مستخدمين آخرين
العقار المقدر هو عبارة عن مجمع تجاري بمساحة إجمالية للأرض 4,342.25 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 2,758.30 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.				الأصل موضوع التقييم
إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي				عملة التقييم
أغراض محاسبية				الغرض من التقييم
القيمة العادلة: على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)				أساس القيمة
المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله				نطاق البحث
اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة				طبيعة و مصادر المعلومات

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات وخلافه.
قيود استخدام التقرير	التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري.
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2022) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	لا يوجد أي قيود على أعمال المعاينة، والاستفسار، والتحليل في مهمة التقييم
التضارب في المصالح	نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.
حدود المسؤولية والاستقلالية	الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية، تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة. لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها وإمكانية الإعتماد عليها، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الإيضاح
الافتراضات المهمة	- تم الاعتماد على المستندات المرسله من قبل العميل وتم افتراض صحتها. - تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تدخل. - تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير. نقترح الاستعانة بمختصين مؤهلين لإجراء استقصاءات لتأكيد الأمر.
الافتراضات الخاصة	العقار عبارة عن أرض مقام عليها مجمع تجاري مدر للدخل مؤجر بالكامل بعقد ايجار وعليه تم اعتماد أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية.
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية بحسب العقد

نطاق العمل

01

الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.

المعاينة وتحليل الموقع

02

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة.

جمع وتحليل البيانات

03

القيام بجمع البيانات السوقية والبحث ايضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم.

تطبيق طرق التقييم

04

بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة.

تقدير القيمة

05

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي.

إعداد التقرير

06

نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

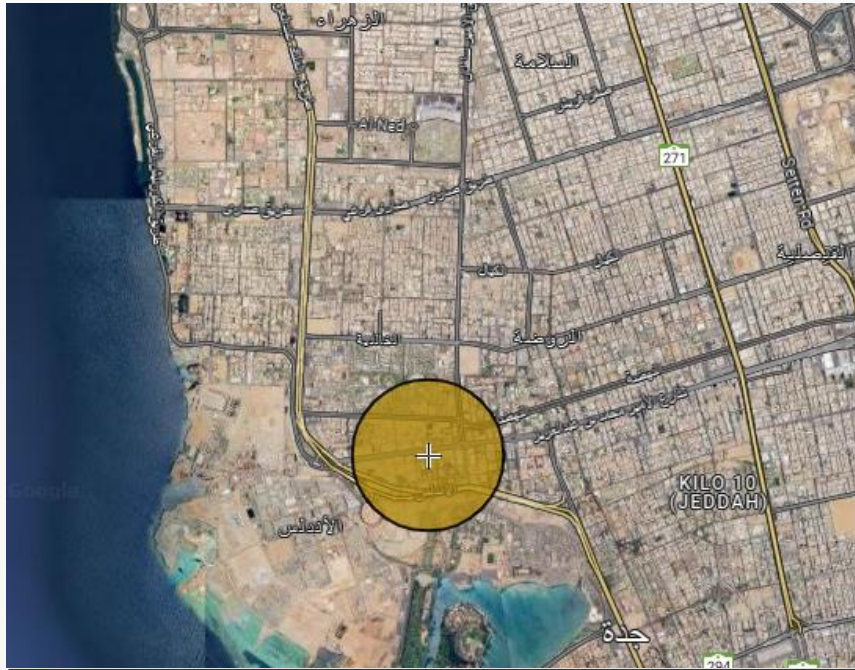
VALUATION TOPIC



موضوع التقييم

موقع العقار: يقع العقار بمدينة جدة - حي الأندلس

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 21.547558

E 39.139941

[الموقع](#)

موقع العقار على مستوى الحي



الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن مجمع تجاري بمساحة إجمالية للأرض 4,342.25 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 2,758.30 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحدود	الطول	الاتجاه
شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز بعرض 40 م	47 م	شمالاً
شارع عرض 15 م	51.24 م	جنوباً
شارع عرض 15 م	85.49 م	شرقاً
قطعة رقم 2	86.80 م	غرباً
4,342.25		المساحة م2

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء		
الاستخدام	المساحة (متر مربع)	مكونات البناء
تجاري	1,755	دور أرضي
مواقف سيارات	19,30	دور أرضي
تجاري	984	دور أول
2,758.30		المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
15 سنة		عمر البناء
427000307		رقم الرخصة
غير واضح		تاريخ الرخصة
غير واضح		تاريخ الإنتهاء
بناء مجمع مطاعم		نوع الرخصة

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

المعاينة:

عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفه مجمع تجاري (أهلا كورت).



الصور
الداخلية
والخارجية

PROPERTY VALUATION

تقييم العقار

01

أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية ، ويحتوي أسلوب السوق على الطرق التالية:

- طريقة المعاملات المقارنة.
- الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة.

02

أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها، ويحتوي أسلوب الدخل على الطرق التالية:

- طريقة التدفقات النقدية (DCF).

03

أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحتلال أو إعادة إنتاج الأصل. ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ويحتوي أسلوب التكلفة على الطرق التالية:

- طريقة تكلفة الاحتلال.
- طريقة تكلفة إعادة الإنتاج.
- طريقة الجمع.

المصدر: معايير التقييم الدولية 2022

طرق التقييم المستخدمة			
أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	لا يتناسب مع طبيعة العقار	وفقاً لطبيعة العقار يعد أسلوب الدخل هو الأنسب لتقدير قيمة العقار	لا يتناسب مع طبيعة العقار
طرق التقييم المستخدمة	--	طريقة خصم التدفقات النقدية	--
أسباب الإستخدام	--	وفقاً لطبيعة العقار واستخداماته	--

معدل الرسملة:

يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم، كما يوضح الجدول معدل الرسملة للعقار.

اسم الصندوق	النوع	معدل العائد
سدكو ريت	تجاري - مكتبي	8%
الراجحي ريت	تجاري - مكتبي	8%
ميفك ريت	تجاري - مكتبي	8%
معدل الرسملة		8.00%

معدل الخصم:

تم الاعتماد على النموذج التراكمي للوصول الى معدل الخصم.

معدل الخصم	
معدل العائد على السندات الحكومية	4.64%
معدل التضخم	1.60%
مخاطر السوق	2.0%
مخاطر العقار	1.5%
معدل الخصم	9.7%

الافتراضات	
المصاريف التشغيلية	0.0%
الشواغر	0%
فترة التدفقات النقدية	0
معدل الخصم	9.7%
معدل النمو (كل 5 سنوات)	5%
معدل الرسملة	7.5%

طريقة التدفقات النقدية: يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم. (حسب العقد)

جدول 1 من 2

التدفقات النقدية												السنوات
2030-2029		2029-2028		2028-2027		2027-2026		2026-2025		2025-2024		تاريخ استلام الدفعات
3/11/2030	9/11/2029	3/11/2029	9/11/2028	3/11/2028	9/11/2027	3/11/2027	9/11/2026	3/11/2026	9/11/2025	3/11/2025	9/11/2024	عدد السنوات
5.5	5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	1.5	1	0.5	0	معدل النمو
0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		0.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
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	3,500,000	3,500,000	معامل الخصم
0.5878982	0.616985	0.647511	0.6795473	0.7131687	0.7484534	0.785484	0.8243466	0.865132	0.9079354	0.9528564	1	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
2,160,526	2,267,420	2,379,603	2,497,336	2,620,895	2,750,566	2,886,654	3,029,474	3,179,360	3,336,662	3,334,997	3,500,000	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 4,427,946		ريال 4,876,940		ريال 5,371,461		ريال 5,916,127		ريال 6,516,023		ريال 6,834,997		

طريقة التدفقات النقدية: يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم. (حسب العقد)

جدول 2 من 2

التدفقات النقدية												
قيمة العقار نهاية فترة التدفقات	2035-2034		2034-2023		2033-2032		2032-2031		2031-2030			السنوات
	3/11/2035	9/11/2034	3/11/2034	9/11/2033	3/11/2033	9/11/2032	3/11/2032	9/11/2031	3/11/2031	9/11/2030		تاريخ استلام الدفعات
	10.5	10	9.5	9	8.5	8	7.5	7	6.5	6		عدد السنوات
	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%			معدل النمو
48,234,375	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		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
0.363	0.3627244	0.3806705	0.3995046	0.4192705	0.4400144	0.4617846	0.4846319	0.5086095	0.5337735	0.5601825		معامل الخصم
17,495,784	1,399,663	1,468,912	1,541,588	1,617,860	1,697,906	1,781,911	1,870,073	1,962,597	2,059,699	2,161,604		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
ريال 17,495,784	ريال 2,868,575		ريال 3,159,449		ريال 3,479,817		ريال 3,832,670		ريال 4,221,303			القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
69,001,091	صافي القيمة الحالية للعقار											
69,000,000	قيمة العقار بعد التقريب											

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة العادلة للعقار بوضعه
الراهن بالريال السعودي هي:

69,000,000 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

تسعة وستون مليون ريال سعودي لا غير

معاين العقار	مقيّم مساعد	مقيّم ومراجع	اعتماد التقييم
مقيّم عقاري	مقيّم عقاري	مدير تقييم المشاريع	الرئيس التنفيذي
مراد المصري	محمد بن رشيد الخثلان	حمزة الدين رياض	الوليد بن حمد الزومان
رقم العضوية: 1220001641	رقم العضوية: 1210002327	رقم العضوية: 1220001578	رقم العضوية: 1210000038
فرع التقييم / العقار	فرع التقييم / العقار	فرع التقييم / العقار	فرع التقييم / العقار
فئة العضوية / عضو منتسب	فئة العضوية / عضو منتسب	فئة العضوية / عضو زميل	فئة العضوية / عضو زميل
			

ATTACH MENTS



المرفقات

شركة العدل العقارية
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 وأطوالها كالتالي

شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز بعمرض 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

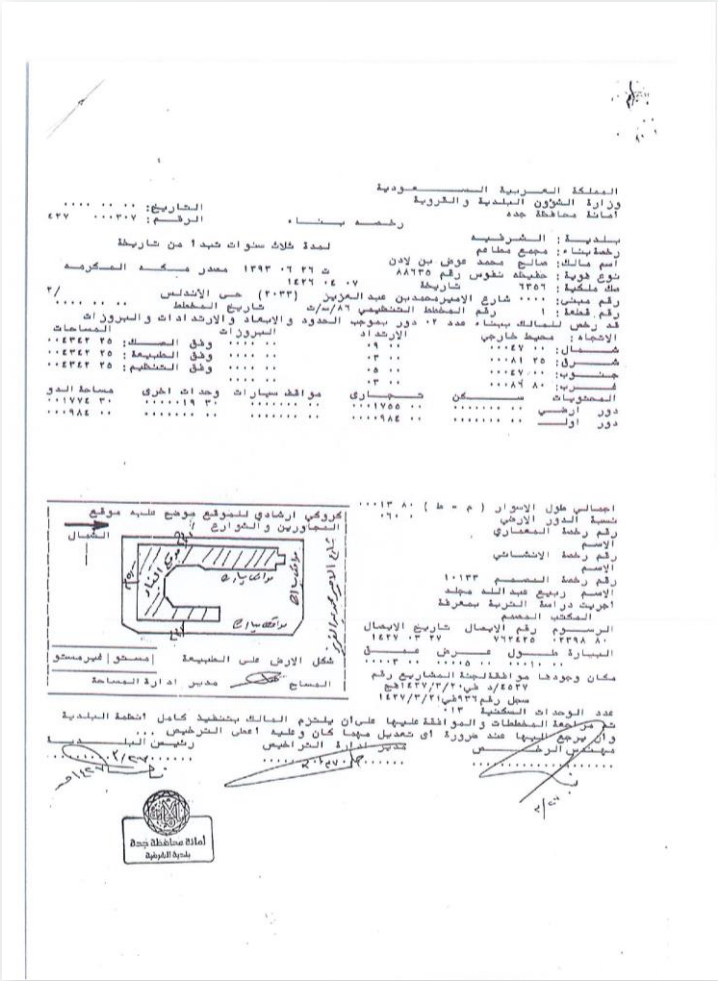
المملوكة لـ / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٢٠٢١٠٠٢٦٣٨٠ في ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ مبلغ ٣٨١٨١٨١٨،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 ككل 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 لوزارة العدل
كتابة العدل الأولى بجدة
مكتب العدل مكتب رقم ١٠١

عبدالله بن عثمان بن فاضل الزهراني

هذا المستند وحده مثبته مائة و خمسين أو تكلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة
نموذج رقم (١١-٣-١٢٦)
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٤٣٠٢٢
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تداوله)



رخصة البناء

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

الحمد لله وبعد، فإنه يعون 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:

التمهيد:

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:-

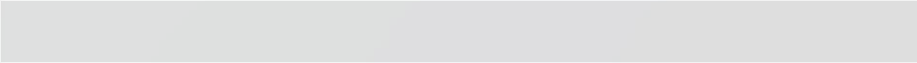
المادة الأولى: صفة التمهيد:

يُعَد التمهيد 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.

شركة أول الملفا العقارية
س. ١٠١٠٨٩٣٨٠٢
Abul Almlafa Real Estate Company

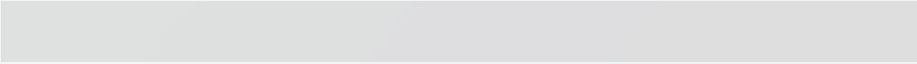


عقد الإيجار

عقد الإيجار

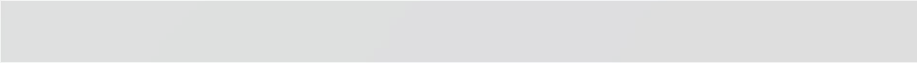
شركة اول الملقسا العقارية
س.ن: ١٠٨٩٣٨٠٢
Awal Almalga Real Estate Company

٥٢	إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد لمدة إضافية، يقدم إشعارًا خطيًا بنيتة في التجديد قبل سنة -على الأقل- من انتهاء مدة العقد؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال سنة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد؛ وفي حال عدم رد الطرف الأول يعتبر رفضاً لتجديد العقد.
٥٣	للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه -في حال رغبته في زيادة الأجرة- إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة -إذا أبدى رغبة في التجديد خلال المدة المذكورة في البند أعلاه- ويجب على الطرف الثاني إيداع الموافقة على الزيادة أو الرفض خلال شهر من الإشعار.
	المادة السادسة عشر الأجر:
٦٠١	اتفق الطرفان على أن تكون أجرة العقار السنوية وفقاً لآتي:
	- مبلغاً قدره (٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين ريال سنوياً في السنوات الخمس الأولى.
	- مبلغاً قدره (٧,٢٥٠,٠٠٠) سبعة ملايين وثلاثمائة وخمسون ألف ريال سنوياً في السنوات الخمس الثانية.
	- مبلغاً قدره (٧,٧١٧,٥٠٠) سبعة ملايين وسبعمائة وسبعة عشر ألفاً وخمسمائة ريال سنوياً في السنوات الخمس الثالثة.
٦٠٢	يدفع الطرف الثاني الأجرة المستحقة في قسطين مقدّمين 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 للمبالغ المشار إليه في (٦٠١) مبلغاً صافياً سائماً من أي خصم؛ فلا يخصم منه -على سبيل المثال لا الحصر- أي تكاليف، أو ضرائب، أو فواتير، أو رسوم، أو أتعاب، أو مستحقات لأي طرف كان.
٦٠٤	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 بتوفيرها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.
٦٠٥	يلتزم الطرف الثاني عند توقيع هذا العقد بتسليم الطرف الأول ثلاثين سنداً لأمر الطرف الأول مسجوة على الأستاذ محمد بن صالح بن محمد بن لادن، وتعتبر هذه السندات ضماناً لسداد أقساط الأجرة؛ بحيث يمثل كل سند قيمتها نصف سنوي، ويوزع استحقاقه بتاريخ حلول هذا القسط.
٦٠٦	بشروط في السندات المشار إليها في المادة (٥٠٦) أن تكون مستوفية لأركان السند وشروطه النظامية المفصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي.
٦٠٧	في حال عدم وفاء الطرف الثاني بأي قسط مستحق خلال ثلاثين يوماً من حلوله؛ فيجوز للطرف الأول حينئذ تنفيذ السند لأمر الخاص بذلك القسط -دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار- وتقديمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء مبلغ القسط، ولا يقبل أي اعتراض على ذلك من الطرف الثاني في الحال أو المستقبل.
	
	



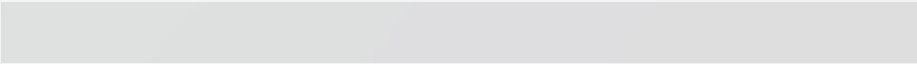
عقد الإيجار

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 المعمورة 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 وعقد 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 للمأجر 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 ينتج عن ذلك.



عقد الإيجار

٩٠٤	لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الواجهات الخارجية أو الترتيبات والتقسيمات الداخلية للعقار المور دون موافقة خطية من الطرف الأول، على أنه في حالة إضافة أي تعديلات أو إضافات فيكون للطرف الأول عند الإخلاء الحق في طلب إزالتها على حساب الطرف الثاني أو إبقائها دون حق الطرف الثاني في المطالبة بأية تعويضات عنها.
٩٠٥	تكون العين الموردة في عينة وحيازة الطرف الثاني فترة سريان هذا العقد ويلتزم بالمحافظة عليها وتجهيزاتها وتسليمها كما استلمها بحالة تشغيلية سليمة عند نهاية العقد، ويكون ضامناً للأضرار 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 الأضرار المترتبة على الاستعمال الطبيعي للعين وفق ما يقضي 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 وفقاً 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 الكهربائية كالمساعدات 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 والأسطح 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 للوقوف 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 الموردة، 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.



عقد الإيجار

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 تفسيره 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 بعقد الإيجار والمستندات شركات الإدارة والتسويق والصيانة والنظافة والأمن وغيرها.



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

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 وأجيب 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.

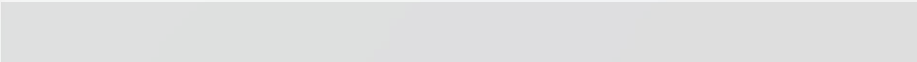
١٩-٢ في حال إنشاء أي طرف من أطراف العقد شيئاً من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة للطرف الآخر؛ فيحق للطرف الآخر الرجوع عليه بالتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإنشاء متطلباً للوفاء بالتزامات العقد أو أحدها، أو مفروضاً بقوة الأنظمة السارية في المملكة.

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 طرفا هذا العقد ببدءاً حسن النية في سبيل تنفيذ مقتضاه والغاية





عقد الإيجار

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 كسح ونحوه ما لم يكن على جميع نسخ العقد وقد وقعاً عليه من قبلهما بعد الاتفاق على كافة بنوده وفيهما له القيم التام الباقى للحياة 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:

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير: 1095499
منشأه التقييم: شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري
العميل: الخبير كابتال
الغرض من التقييم: أغراض محاسبية
عدد الاصول: 1
نوع التقرير: تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير: Tue 16 Jul, 2024



للحقق من صحة شهادة
التسجيل:

THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia