



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(مركز النخبة التجاري) بمدينة جدة - حي الأندلس

رقم تقرير : R240106 | تاريخ التقرير: 2024/06/30 | رمز الايداع: 1095549

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 كابتال الموقرين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مركز النخبة التجاري 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 - العقد) 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 **4,319.75** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **22,508** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء

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

(158,570,000) ريال سعودي | مائة وثمانية وخمسون مليوناً وخمسمائة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير

تاريخ القيمة : 2024/06/30 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

عضوية رقم / 12100000038



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة

سجل تجاري 1010608364

رقم التقرير R240106

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
مركز النخبة التجاري	العقار موضوع التقييم
جدة - حي الأندلس	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
تقدير القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
2	رقم القطعة
860 / س / ت	رقم المخطط
-	رقم البلاك
420221011608	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
(158,570,000) ريال سعودي مائة وثمانية وخمسون مليوناً وخمسمائة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير	قيمة العقار



نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 101 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين 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 مبنى تجاري بمساحة إجمالية للأرض 4,319.75 متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني 22,508 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.

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.

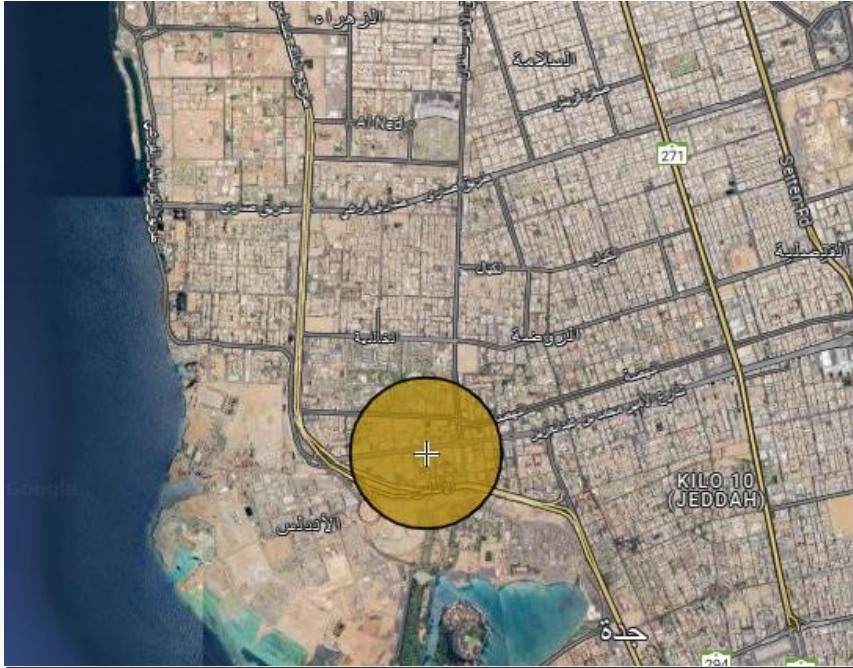
VALUATION TOPIC



موضوع التقييم

موقع العقار: يقع العقار بمدينة جدة - حي الأندلس

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 21.547326

E 39.139464

[الموقع](#)

موقع العقار على مستوى الحي



الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري بمساحة إجمالية للأرض 4,319.75 متر مربع فقط, حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني 22,508 متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحدود	الطول	الاتجاه
شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز عرض 40 م	51.24 م	شمالاً
شارع عرض 15 م	51.24 م	جنوباً
قطعة رقم 1	86.80 م	شرقاً
شارع عرض 15 م	80.35 م	غرباً
4,319.75		المساحة م2

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء		
الاستخدام	المساحة (متر مربع)	مكونات البناء
مواقف سيارات	6,744	البدروم
محلات	908	الطابق الأرضي
مكاتب	1,559	الطابق الأرضي
مواقف سيارات	55	الطابق الأرضي
محلات	908	الطابق الأول
مكاتب	1,477	الطابق الأول
مكاتب	2,468	الطابق الثاني
مكاتب	2,468	الطابق الثالث
مكاتب	4,910	الطابق المكرر
مكاتب	1,011	الملحق العلوي
22,508		المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
7 سنوات		عمر البناء
35218		رقم الرخصة
1430/10/18 هـ		تاريخ الرخصة
1438/04/09 هـ		تاريخ الإنتهاء
بناء مبنى إداري تجاري		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 (مركز النخبة التجاري).



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 العقار.

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	1.8%
معدل الخصم	10.0%

الافتراضات	
المصاريف التشغيلية	0.0%
الشواغر	0%
فترة التدفقات النقدية	20
معدل الخصم	10.0%
معدل النمو (كل 5 سنوات)	5%
معدل الرسملة	8.0%

حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

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
8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,000,000	8,000,000	معامل الخصم
0.5908426	0.6197936	0.6501632	0.6820209	0.7154396	0.7504958	0.7872697	0.8258456	0.8663116	0.9087605	0.9532893	1	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
4,963,078	5,206,266	5,461,371	5,728,975	6,009,692	6,304,165	6,613,066	6,937,103	7,277,017	7,633,588	7,626,314	8,000,000	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 10,169,344		ريال 11,190,346		ريال 12,313,857		ريال 13,550,168		ريال 14,910,605		ريال 15,626,314		

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

جدول 2 من 2

التدفقات النقدية											السنوات
قيمة العقار نهاية فترة التدفقات	2035-2034		2034-2023		2033-2032		2032-2031		2031-2030		تاريخ استلام الدفعات
	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	عدد السنوات
	10.5	10	9.5	9	8.5	8	7.5	7	6.5	6	معدل النمو
	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
110,250,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	معامل الخصم
0.366	0.3662005	0.3841441	0.402967	0.4227122	0.4434249	0.4651525	0.4879447	0.5118538	0.5369344	0.5632439	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
40,373,601	3,229,888	3,388,151	3,554,169	3,728,321	3,911,007	4,102,645	4,303,673	4,514,550	4,735,761	4,967,811	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 40,373,601	ريال 6,618,039		ريال 7,282,490		ريال 8,013,652		ريال 8,818,223		ريال 9,703,573		

158,570,214	صافي القيمة الحالية للعقار
158,570,000	قيمة العقار بعد التقريب

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

158,570,000 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

مائة وثمانية وخمسون مليوناً وخمسائة وسبعون ألف 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: 12100000038
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

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

الحمد لله وبعد، فإنه بعون الله تعالى في يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٤/٠١/٠١ هـ الموافق ٢٠١٨/٠٩/١١ م حذر هذا العقد في مدينة جدة بين كل من:

الطرف الأول: شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٩٣٨٠٢ وتاريخ: ١٤٣٨/١٠/١٩ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص.ب: ٣٤١٥٣، الرمز البريدي: ١١٣٣٣٠، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alkhabeer.com)، بصفتها **الحافضة لأسلوب صندوق "الخبير ريت"** (صندوق استثمار عقاري متداول قيد الإنشاء)، ويُثبِتُها 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: 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@nadarabia.com)، ويُثبِتُها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ محمد بن صالح بن لادن، بصفته مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري.

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

التصديق:

لما كان الطرف الأول قد عُيِّنَ حافِظاً للعقار المسعى "مركز النخبة" لصالح صندوق "الخبير ريت"، وهذا العقار واقع في مدينة جدة، حي الأندلس، كونه أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت"، و يرغب 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 التصديق:

يُعدّ التصديق أعلاه جزءاً لا يتجزأ من العقد، ولا يُفسّر العقد بمعزل عنه.

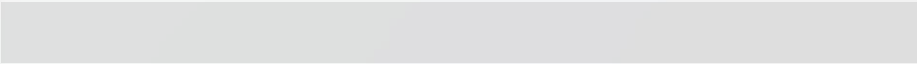
المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته حافِظاً للعقار الموصوف في "المادة الثالثة" للطرف الثاني القابل 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 المؤجرة:

٣-١ يقر الطرف الأول بأنه حافِظ للعقار المسعى "مركز النخبة" لصالح صندوق "الخبير ريت" تطبيقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.





عقد الإيجار

٣٠٢ يقع العقار في مدينة جدة، حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، ومقام على قطعة الأرض رقم ٢ من المخطط ٨٦٠/س/ت الكتان في مدينة جدة، بمساحة إجمالية قدرها: (٤,٣١٩,٧٥)م^٢ أربعة آلاف وثلاثمائة وتسعة عشر متراً وخمسة وسبعون سنتيمتراً فقط، وذلك وفقاً للحدود والأطوال التالية:

- شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، عرض ٤٠ م، بطول ٤٧ م ثم شططة جنوب غرب ٤,٢٤ م.
- جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول ٤٧ م، ثم شططة شمال غرب ٤,٢٤ م.
- شرقاً: قطعة رقم ١ بطول ١٦,٨ م.
- غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول ٨٠,٣٥ م.

ويحتوي هذا المركز على معارض تجارية، ومكاتب إدارية، ويشار له لاحقاً بـ "العين المؤجرة أو العقار أو العين" يفر الطرف الثاني بأنه عابن العين المؤجرة المعانة المعتادة في مثله، وانتفت عنه جباله أوصافها وحدودها ومرافقها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على بعين وعلم تام بالعين المؤجرة، وأقر بأن العين جاهزة وسالمة للغرض محل التعاقد.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

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

٤٠٢ يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين في الغرض المحدد في المادة (١-٤)، ولا يجوز له أن يعرضه إلا ولأن خطي من الطرف الأول، ولا 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 يقترب على هذا التصرف من أضرار.

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

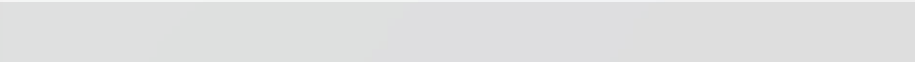
المادة الخامسة: مدة العقد:

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

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

٥٠٣ 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 المحددة للتجديد، عليه إبلاغ الطرف الثاني بإبداء الموافقة على التجديد قبل شهر من الإشعار.

٢



عقد الإيجار

المادة السادسة: الأجرة:	
٦-١	اتفق الطرفان على أن تكون أجرة العقار السنوية وفقاً للآتي:
-	ميلغاً قدره (١٦,٠٠٠,٠٠٠) ستة عشر مليون ريال سنوياً في السنوات الخمس الأولى
-	ميلغاً قدره (١٦,٨٠٠,٠٠٠) ستة عشر مليوناً وثمانمائة ألف ريال سنوياً في السنوات الخمس الثانية
-	ميلغاً قدره (١٧,٦٤٠,٠٠٠) سبعة عشر مليوناً وستمائة وأربعون ألف ريال سنوياً في السنوات الخمس الثالثة
٦-٢	يدفع الطرف الثاني الأجرة المستحقة في قسطين مقدمين متساويين كل ستة أشهر هجريا، 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.
٦-٣	يكون المبلغ المشار إليه في (١-٦) ميلغاً صافياً سائلاً 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.
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.
٦-٥	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، ولعتبر 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 لأركان السند وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي.
٦-٧	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 الاستقبال.
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	بتعهد الطرف الأول بإبلاغ الطرف الثاني في حال بيع العين المؤجرة، مع إبلاغ المالك الجديد بهذا العقد؛ على أن يسيى بكامله التزاماته في مواجهة المالك الجديد وفي مواجهة المالك القديم.



عقد الإيجار

المادة الثامنة (التزامات المستأجر):	
٨-١	يلزم الطرف الثاني بتنفيذ وتطبيق الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والتقاليد المعممة أثناء استغلاله وانتفاعه بالعقار، وتحمل وحده المسؤولية الشرعية والنظامية عن خرقها وانتهاكها.
٨-٢	يلزم 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 وإلزامه عن تلك المدة.
٨-٣	يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم عن الخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه واليافف والإنترنت والصرف الصحي وغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب تفرض على العقار من الجهات المختصة طيلة مدة العقد.
٨-٤	يلزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بكافة البيانات التي يطلبها؛ ومن ذلك عقود الإيجار وعقود مقدمي الخدمات وفواتير الخدمات، وجدول الصيانة، والتقارير المتعلقة بالأمن والنظافة والصيانة وغيرها من التقارير الإدارية.
٨-٥	يلزم الطرف الثاني بالامتناع 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.
المادة التاسعة (المحافظة على العين المؤجرة):	
٩-١	يلزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في حدود نصوص العقد وأن يتحمل من العناية في استعمالها وصيانتها والمحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد في ملكه، وبطريقة لا تلحق الضرر به، ولا تخالف الأنظمة.
٩-٢	لا يحق للطرف الثاني وضع أحمال تضر بالعقار المؤجر أو بأي من ملحقاته أو وضع مواد ممنوعة الاقضاء أو فاسدة بالصحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتحمل الطرف الثاني أي ضرر ينشأ بسبب ذلك.
٩-٣	يلزم الطرف الثاني، طيلة فترة انتفاعه بالعقار، بعدم وضع أي مواد منتهبة 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.
٩-٤	لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الواجهات الخارجية أو التزيينات والتشطيبات الداخلية للعقار المؤجر دون موافقة خطية من الطرف الأول، على أنه في حالة إضافة أي تعديلات أو إضافات فيكون للطرف الأول عند الإحلال الحق في طلب إزالتها على حساب الطرف الثاني أو إبقائها دون حق الطرف الثاني في المطالبة بأية تعويضات عنها.
٩-٥	تكون العين المؤجرة في عهدة وحيازة الطرف الثاني فترة سريان هذا العقد ويلتزم بالمحافظة عليها وتجهيزاتها وتسليمها كما استلمها بحالة تشغيلية سليمة عند نهاية العقد، ويكون ضامناً للضرر الناشئة عن أي فعل أو نشاط يقوم به أو يسهل حدوثه من ناحية أو من يوجر لهم العين، وعند حدوث أي ضرر أو تلف في العين؛ فيتحمل الطرف



عقد الإيجار

١٠٠١	الطرف الثاني	إصلاحها على حسابه عند حدوثها مباشرة، ويستثنى من ذلك الأضرار المترتبة على الاستعمال الطبيعي للعين وفق ما يقضي به العرف.
١٠٠٢	المادة العاشرة: الصيانة والتشغيل:	
١٠٠٣	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.
١٠٠٤	١٠٠٢	تتضمن أعمال الصيانة مثلاً لا حصراً الآتي: أعمال السباكة كاملة، وأعمال الكهرباء، والإضاءة، والأعمال الكهروميكانيكية كالمصاعد والمكيفات، وكافة الأجهزة الكهربائية، وشبكة الصرف الصحي، وشبكات مكافحة الحريق وأدوات السلامة، وأعمال الدهان ونحوها.
١٠٠٥	١٠٠٣	تتضمن أعمال النظافة مثلاً لا حصراً الآتي: التخلص من النفايات بشكل صحي، ومكافحة الحشرات، ونزع مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والأشرفيات والمرافق المشتركة في العقار.
١٠٠٦	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.
١٠٠٧	١٠٠٥	يلتزم الطرف الثاني بتقديم مستندات وجدول الصيانة والتشغيل للعقار للاعتماد من قبل الطرف الأول، كما يلتزم بتوفير المعلومات التي يمتلكها الطرف الأول للوقوف على حالة العقار التشغيلية في أي وقت أثناء فترة سريان هذا العقد.
١٠٠٨	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.
١٠٠٩	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.
١٠١٠	المادة الحادية عشرة: التأمين التشغيلي على العين المؤجرة:	
١٠١١	١٠١٠	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 الأثاث المنفولة العائدة للمستأجر، والمرافق الاستهلاكية، مثل التأمين على المنفولات والحريق وغيرها.
١٠١٢	١٠١١	تكون وثيقة التأمين باسم الطرف الثاني وعلى نفقته؛ ويكون الطرف الأول هو المستفيد من مبالغ التعطية التأمينية.
١٠١٣	١٠١٢	لا يجوز للطرف الثاني القيام بأي عمل من شأنه إبطال وثيقة التأمين أو تعطيلها؛ ويكون ضامناً لأي خفص في مبلغ التعطية للتأمينية يحدث بسبب تعطيله.



عقد الإيجار

١١-٤	يلتزم الطرف الثاني بإبلاغ الطرف الأول عن وقوع أي حادث أو أي ضرر موجب للتغطية التأمينية؛ كما أن عليه حفظ دفع 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 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	يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلائه والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الحالة التشغيلية.
١٢-٤	يسلم الطرف الثاني 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.
١٢-٥	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 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 بسنة 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 بتسليم مقدمي الخدمات كتابياً 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:
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 لنزاع نزاع الملكية وإخلاء العين المؤجرة.
١٣-٢	يلتزم الطرف الثاني بالتوقف عن استغلال العين المؤجرة بعد التاريخ المحدد للإخلاء ويلتزم بإحلالها وتسليمها حسب التاريخ المحدد للإخلاء من قبل الجهات المختصة.



١٣.٣	تحتسب 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 نزع 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 على فعله الموجب للفسخ.
	المادة السادسة عشرة فض النزاعات:
	في حال وقوع أي نزاع أو خلاف - لا سمح الله - بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره؛ فيجب السعي لفض النزاع 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 للشريعة الإسلامية والأنظمة واللوائح والقوانين ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية، والمبادئ القضائية المستقرة.



المادة الثامنة عشر (العناوين والمراسلات)

١٨٠١ جميع المكاتبات والخطابات المرسلة على العناوين الموضحة في صدر هذا العقد منتجة لأثارها 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؛ ويلتزم كل طرف بإبلاغ الطرف الآخر رسميًا بأي تغيير في بريده الإلكتروني.

١٨٠٢ تعبر رسائل البريد الإلكتروني بين الطرفين لعناوين هذا العقد عبر عناوين البريد الإلكتروني المذكورة في صدر العقد بمثابة الخطابات الموقعة.

١٨٠٣ لا يجوز تغيير العناوين الموضحة في صدر هذا العقد إلا بإشعار كتابي بوجه للطرف الآخر خلال عشرة أيام عمل اعتبارًا من تاريخ التغيير؛ وإلا كانت جميع الإعلانات والمراسلات المرسلة إلى العنوان القديم نافذة ومنتجة لأثارها القانونية.

المادة التاسعة عشر (سرية المعلومات)

١٩٠١ يتعهد كل طرف للطرف الآخر بالحفاظ على سرية المعلومات الممنوعة عنها في سبيل إبرام هذا العقد.

١٩٠٢ في حال إقضاء أي طرف من أطراف العقد شيئًا من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة للطرف الآخر؛ فيحق للطرف الآخر الرجوع عليه بالتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإقضاء متطلبًا للوفاء بالتزامات العقد أو أحدهما، أو مفروضًا بقوة الأنشطة السارية في الملكية.

للمطرف الأول الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالعقد وفقًا لما تقتضيه الأنظمة واللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية، ووفقًا لما تقتضيه مصلحة صندوق "الغير ريت" من إفصاح للجهات المختصة و/أو الجمهور.

المادة العشرون (أحكام عامة)

٢٠٠١ يلتزم طرفا هذا العقد بمبدأ حسن النية في سبيل تنفيذ مقتضاه والغاية منه.

٢٠٠٢ يعد هذا العقد المرجع في تنظيم علاقة الطرفين، وينسخ أي مفاوضات أو اتفاقات أخرى سابقة عليه إذا تعارضت معه.

٢٠٠٣ لا يعتبر الطرف الأول مسؤولاً عن انقطاع الخدمات العامة عن العقار كالكهرباء والماء والهاتف.

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

٢٠٠٥ في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يمتثل أحد بنود هذا العقد؛ فإن المبلان يقتصر على هذا البند وتبقى بقية بنود العقد صحيحة وناقذة وحيطة على طرفيه.

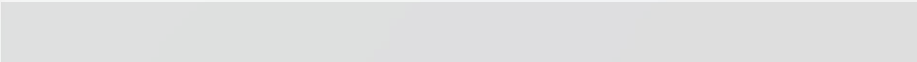
٢٠٠٦ التقويم المعتمد في حساب المدة، ابتدائها وانتهائها، هو التقويم الهجري.

٢٠٠٧ جميع التسهيلات التي قد يسمح بها الطرف الأول مِمَّا كان نوعيا، وكل تأخير أو تساهل منه لمدة من الزمن، مهما طاللت على مخالفة حكم من أحكام هذا العقد؛ لا تشكل حقا للطرف الثاني، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلا من الطرف الأول، بل له الحق بالمطالبة بحقه ومحاسنة الطرف الثاني.

٨

شركة أول الملتقى العقارية
س.ن. ٢٠١٠٨٩٢٨٠٢
Abul Almalga Real Estate Company

شركة العربية للتقويم العقاري
س.ن. ٢٠١٠٨٩٢٨٠٢
Arabia Real Estate Company



عقد الإيجار



بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:
1095549

منشأه التقييم:
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العميل:
الخير كابيتال

الغرض من التقييم:
أغراض محاسبية

عدد الأصول:
1

نوع التقرير:
تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير:
Tue 16 Jul, 2024

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia