



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(برج اليجانس) بمدينة الرياض - حي المروج

رقم تقرير : R240107 | تاريخ التقرير: 2024/06/30 | رمز الايداع: 1095231

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 برج اليجانس الواقع بمدينة الرياض حي المروج، 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 - عقد) 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 برج إداري بمساحة إجمالية للأرض 5,695 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 58,278.72 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء

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

(487,866,000) ريال سعودي | فقط أربعمئة وسبعة وثمانون مليوناً وثمانمئة وستة وستون ألف 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 R240107

تاريخ التقرير 2024/06/30

رقم الترخيص 12100000038 ص

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

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

الوليد بن حمد ناصر بن زومان

06	الملخص التنفيذي
08	نطاق العمل
11	مراحل العمل
13	الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الأول 2024م
14	دراسة السوق منطقة الرياض
16	صفقات مدينة الرياض في الربع الأول 2023-2024
17	المؤشرات الإيجارية في مدينة الرياض حي المروج
19	الأصل موضوع التقييم
25	أساليب التقييم المعتمدة
26	طرق التقييم المستخدمة
27	جمع وتحليل البيانات
31	حساب ملخص الدخل
32	حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية
33	القيمة النهائية
35	المرفقات
49	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
برج اليجانس	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي المروج	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
تقدير القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
28 - 27 - 26 - 25	رقم القطعة
2593	رقم المخطط
-	رقم البلك
393318001500	رقم الصك
1442/03/02 هـ	تاريخ الصك
رهن	نوع الملكية
شركة الراجحي للتطوير المحدودة	الجهة الرافعة
الرياض	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
لم تتم المعاينة	تاريخ المعاينة
2024/06/30	تاريخ التقييم
2024/06/30	تاريخ إصدار التقرير
(487,866,000) ريال سعودي فقط أربعمئة وسبعة وثمانون مليوناً وثمانمائة وستة وستون 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
عدي جاموس فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220003006	زيد محمد بن حنتوش فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210003182	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 برج إداري بمساحة إجمالية للأرض 5,695 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 58,278.72 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 إستخدام 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	العقار مستأجر من جهة حكومية ولم نستطع المعاينة الداخلية او الخارجية لوجود حراسة أمنية مشددة.
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 المرسلة من قبل العميل وتم افتراض صحتها. • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديات أو تداخل. • 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 برج تجاري مكتبي وتم مطابقة الصك والموقع بحسب الطبيعة. • تم الوصول الى القيمة العادلة باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية وتم الاعتماد على الدخل بحسب العقد للسنة الأولى وهي السنة المتبقية في العقد وباقي السنوات بحسب السوق وعليه تم عمل مسح ميداني و مراجعة البيانات للوصول الى متوسط ايجار السوق للوصول الى الدخل السوقى للعقار .
أسلوب التقييم	بحسب الغرض من التقييم و نوع العقار تم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية بافتراض التدفق لمدة عشر سنوات

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.

MARKETING ANALYSIS



تحليل السوق

ارتفاع أسعار العقارات بنسبة 0.3% في الربع الأول من عام 2024 | على أساس ربع سنوي البيانات الوصفية المرجعية
ارتفع الرقم القياسي العام لأسعار العقارات بنسبة 0.3% خلال الربع الأول من عام 2024م مقارنة بالربع السابق (الربع الرابع من عام 2023).

وقد تأثر مؤشر العقارات الربعي بارتفاع أسعار القطاع السكني بنسبة 0.4% متأثراً بارتفاع أسعار قطع الأراضي السكنية التي ارتفعت بنسبة 0.4%.
ومن بين العقارات السكنية الأخرى، ارتفعت أسعار الشقق بنسبة 0.7% وفي المقابل، انخفضت أسعار العمائر بنسبة 0.2% والفلل بنسبة 0.4%. والبيوت بنسبة 1.0%.
في حين سجلت أسعار القطاع التجاري استقرار ولم تسجل أي تغير نسبي يذكر، وذلك لانخفاض أسعار المعارض التجارية بنسبة 0.3%. في حين استقرت أسعار قطع الأراضي التجارية والعمائر والمراكز التجارية ولم تسجل أي تغير نسبي يذكر بالربع الأول 2024.
من ناحية أخرى، استقرت أسعار القطاع الزراعي ولم تسجل أي تغير يذكر في الربع الأول 2024م.



ارتفاع أسعار العقارات بنسبة 0.6% في الربع الأول من عام 2024

ارتفع مؤشر الرقم القياسي لأسعار العقارات بنسبة 0.6% في الربع الأول من عام 2024م، مقارنة بالربع المماثل من عام 2023 متأثراً بارتفاع أسعار عقارات القطاع السكني بنسبة 1.2%، بينما انخفضت أسعار كل من عقارات القطاع التجاري بنسبة 0.5%، وعقارات القطاع الزراعي بنسبة 0.1%.

ارتفاع أسعار الأراضي السكنية هي المؤثر الأكبر في ارتفاع أسعار العقارات في الربع الأول من عام 2024 مقارنة بالربع المماثل من العام السابق

ارتفعت أسعار العقارات في القطاع السكني بنسبة 1.2% متأثراً بارتفاع أسعار قطع الأراضي السكنية بنسبة 1.2%، ونظراً لثقل وزن القطاع السكني في المؤشر العام، فقد كان له تأثير كبير في ارتفاع المؤشر العام. ومن بين العقارات السكنية الأخرى، ارتفعت أسعار الشقق بنسبة 0.8% وفي حين انخفضت أسعار كل من العمائر السكنية بنسبة 0.2%، والفلل بنسبة 2.3% والبيوت بنسبة 1.6%.
من جانب آخر فقد انخفضت أسعار العقارات في القطاع التجاري بنسبة 0.5% متأثراً بانخفاض أسعار قطع الأراضي التجارية بنسبة 0.5%، وكذلك أسعار المعارض التجارية بنسبة 1.1% في حين استقرت أسعار العمائر التجارية والمراكز التجارية في الربع الأول 2024م، ولم تسجل أي تغير يذكر.
بينما سجل القطاع الزراعي انخفاضاً بنسبة 0.1% نتيجة انخفاض أسعار الأراضي الزراعية بنسبة 0.1%.



الرقم القياسي لأسعار العقارات في الربع الأول من عام 2024

البيانات الوصفية المرجعية

الرقم القياسي لأسعار العقارات هو أداة إحصائية لقياس التغير النسبي في أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية، وهي تستند إلى مجموعة بيانات للمعاملات العقارية المتوفرة في وزارة العدل بصفتها المرجع الرسمي الوحيد ومصدر البيانات عن قطاع العقارات في المملكة. ومجموعة البيانات هذه هي نتيجة لعمليات التسجيل والتوثيق الإلكترونية التي تتم في الوزارة. وتشمل المتغيرات المختلفة في المعاملات العقارية مثل القيمة، والموقع، والقطاع، والنوع، وبناء عليه، تحسب الهيئة العامة للإحصاء المؤشر على أساس ربع سنوي حسب القطاع ونوع العقار لجميع المناطق الإدارية في المملكة. وسنة الأساس للمؤشر هي 2014م، للمزيد من التفاصيل يرجى الاطلاع على [البيانات الوصفية المرجعية](#). و [تقرير الرقم القياسي](#)



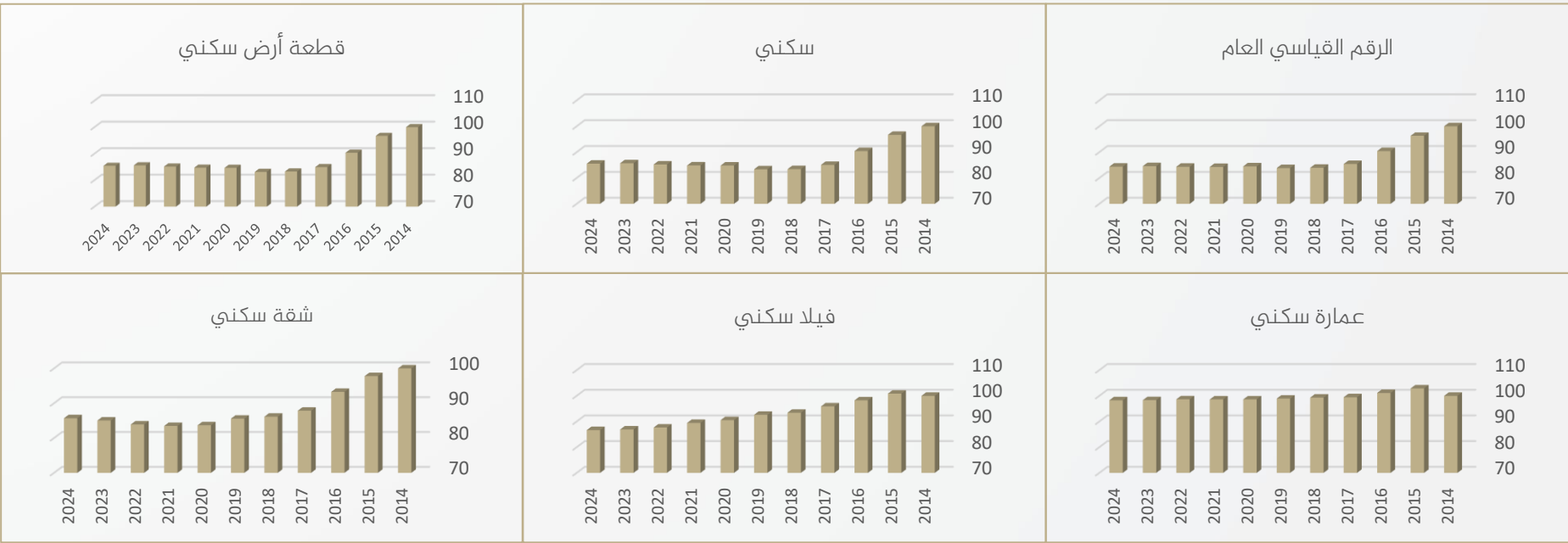
الرقم القياسي لأسعار العقارات في مدينة الرياض
الربع الأول من عام 2024

دراسة السوق منطقة الرياض

الرقم القياسي لأسعار العقارات حسب القطاع ونوع العقار في منطقة الرياض

خلال الربع الأول من عام 2024، بلغ الرقم القياسي لمؤشر أسعار العقارات في الرياض 83.3%، وهو ما يشكل ارتفاعاً بنسبة 0.2% مقارنة بالربع ذاته من العام السابق. يوضح الرسم البياني الرقم القياسي لمؤشر أسعار العقارات للتغيير في الرياض.

العقارات السكنية





الرقم القياسي لأسعار العقارات في مدينة الرياض
الربع الأول من عام 2024

دراسة السوق منطقة الرياض

الرقم القياسي لأسعار العقارات حسب القطاع ونوع العقار في منطقة الرياض

خلال الربع الأول من عام 2024، بلغ الرقم القياسي لمؤشر أسعار العقارات في الرياض 83.3%، وهو ما يشكل ارتفاعاً بنسبة 0.2% مقارنة بالربع ذاته من العام السابق. يوضح الرسم البياني الرقم القياسي لمؤشر أسعار العقارات للتغيير في الرياض.

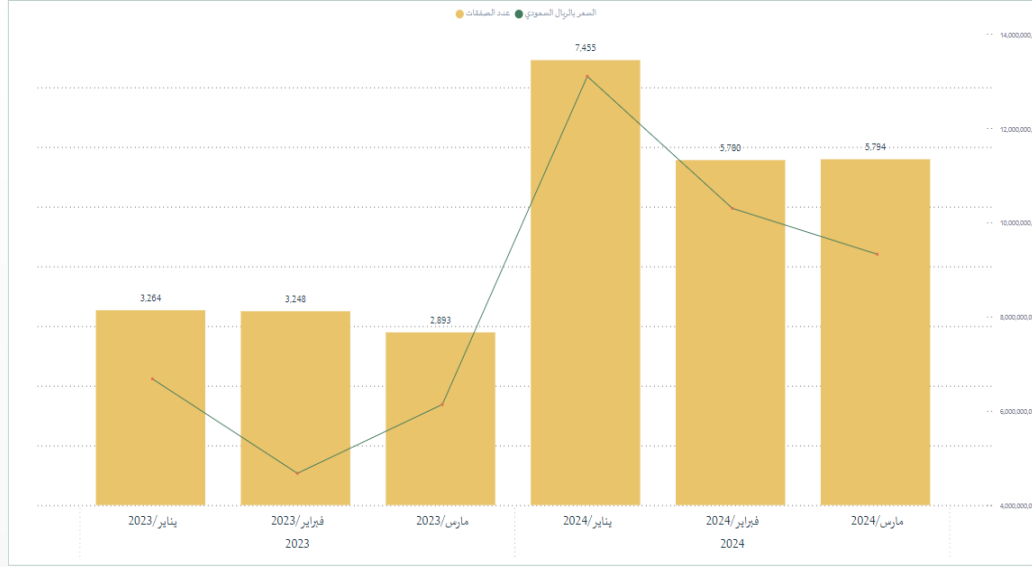
العقارات التجارية



صفقات مدينة الرياض في الربع الأول 2023-2024

عدد الصفقات العقارية (سكني , تجاري) في مدينة الرياض

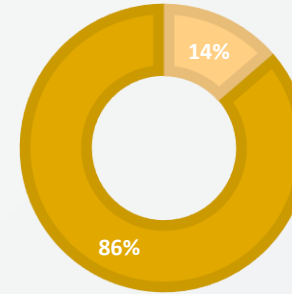
خلال الربع الأول من عام 2024م بلغ عدد الصفقات 19,029 صفقة لعدد عقارات 20,425 عقار حيث بلغ عدد صفات العقارات السكنية 17,237 صفقة بنسبة 90.58% من اجمالي الصفقات بينما بلغ عدد صفقات التجاري 1,792 صفقة بنسبة 9.42% ومقارنة مع نظيره في الربع الأول لعام 2023م بلغ عدد الصفقات 9,405 صفقة لعدد عقارات 10,478 عقار حيث بلغ عدد صفات العقارات السكنية 8,307 صفقة بنسبة 88.33% من اجمالي الصفقات بينما بلغ عدد صفقات التجاري 1,098 صفقة بنسبة 11.67%. أي شهد القطاع العقاري ارتفاع في عدد الصفقات للربع الأول لعام 2024م بنسبة 18,50% عن الربع الأول لعام 2023م



18.50%
مؤشر النمو في عدد الصفقات في الربع الأول لعام 2024م عن نظيره من العام السابق

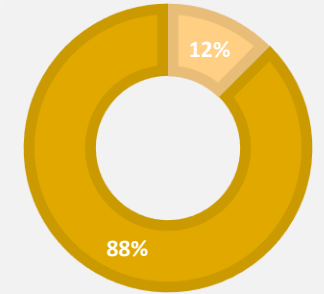
الصفقات العقارية للربع الأول 2023

سكني تجاري



الصفقات العقارية للربع الأول 2024

سكني تجاري



القطاع التجاري

الفترة الزمنية 2024-01 2024-04



معرض تجاري

عدد الصفقات

صفقة 90

متوسط السعر

ريال 704



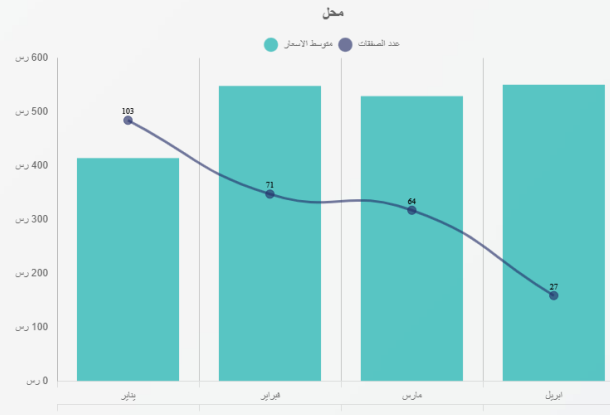
محل

عدد الصفقات

صفقة 265

متوسط السعر

ريال 492



مكتب

عدد الصفقات

صفقة 325

متوسط السعر

ريال 233



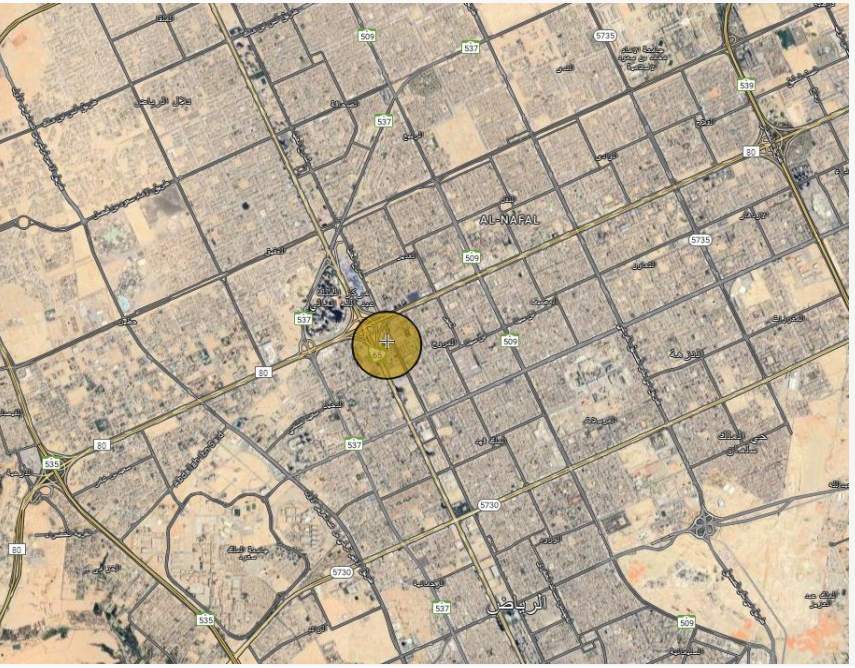
VALUATION TOPIC



موضوع التقييم

موقع العقار: يقع العقار بمدينة الرياض - حي المروج

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 24.757968

E 46.651225

[الموقع](#)

موقع العقار على مستوى الحي



الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن برج إداري بمساحة إجمالية للأرض 5,695 متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني 58,278.72 متر مربع فقط , حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحدود	الطول	الاتجاه
ممر مشاة عرض 10 م	85 م	شمالاً
رصيف ممر مشاة	85 م	جنوباً
مواقف يليها شارع 20 م	67 م	شرقاً
مواقف يليها شارع عرض 20 م	67 م	غرباً
5,695		المساحة 2م

رقم التقرير R240107
تاريخ التقرير 2024/06/30

رقم الترخيــــــــــــص 1210000038
تاريخ الاصدار 01/03/1437 | تاريخ الانتهاء 16/03/1447

رقم الترخيــــــــــــص 1210000038
تاريخ الاصدار 01/03/1437 | تاريخ الانتهاء 16/03/1447

رقم التقرير R240107 تاريخ التقرير 2024/06/30

CENTURY 21® Real Estate Valuation Report

الوصف القانوني:

المساحات التأجيرية.

مفصلة على النحو التالي:

المساحات التأجيرية					
الدور	الاستخدام	عدد الأدوار	المساحة التأجيرية / دور	مسطحات البناء / دور	المساحة التأجيرية
القبو	مستودع + مواقف	5	161.80	5,695.00	809.01
الدور السفلي	مدخل (استراحة + نادي)	1	108.10	1,301.27	108.10
الدور العلوي	كوفي شوب + استقبال	1	207.47	1,301.27	207.47
ميزانين	MZ	3	470.06	763.10	1,410.18
دور الخدمات	ميكانيكي	1	478.20	1,406.80	478.20
T F 6 - 10	مكاتب	5	1,139.20	1,457.15	5,696.00
دور الخدمات	نادي	1	1,136.05	1,457.15	1,136.05
دور الخدمات	مسبح	1	1,064.00	1,368.65	1,064.00
T F 13 - 15	مكاتب	3	538.12	842.15	1,614.36
T F 16 - 21	مكاتب	6	1,139.20	1,475.00	6,835.20
T F 22 - 23	مكاتب	2	1,079.45	1,407.30	2,158.90
F 24	مكاتب	1	1,051.72	1,407.30	1,051.72
F 25	مطعم	1	1,336.10	1,549.00	1,336.10
RF 26	مطعم	1	417.10	577.45	417.10
اجمالي		32			24,322.39

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
✓	✓	✓	✓

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

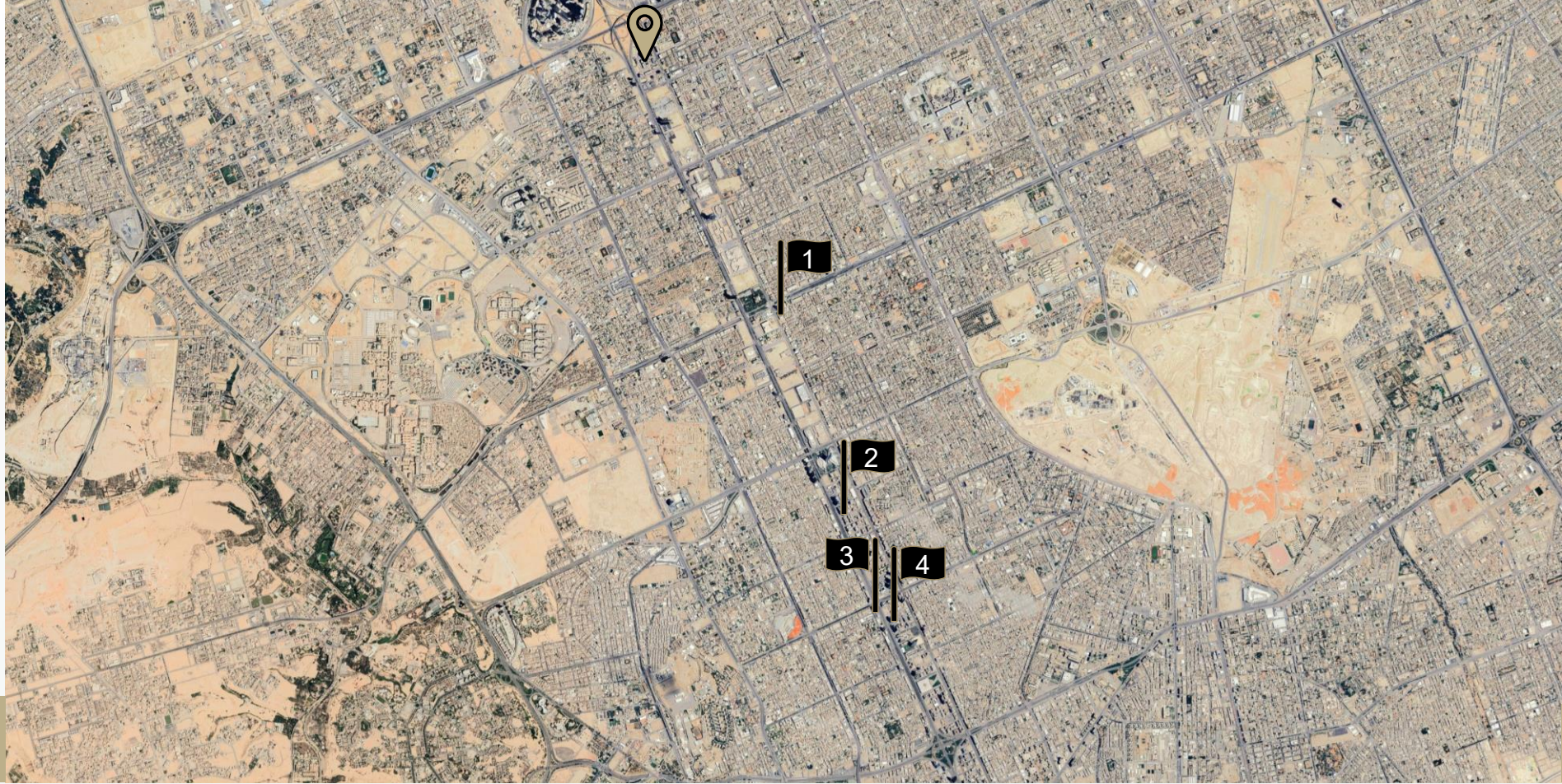
يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة 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			
التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
لا يتناسب مع طبيعة العقار	وفقاً لطبيعة العقار يعد أسلوب الدخل هو الأنسب لتقدير قيمة العقار	لا يتناسب مع طبيعة العقار	إستخدام الأسلوب
--	طريقة خصم التدفقات النقدية	--	طرق التقييم المستخدمة
--	وفقاً لطبيعة العقار وإستخداماته	--	أسباب الإستخدام

تحديد عينة مختارة من المقارنات: المكاتب



حساب متوسط إيجار المكاتب:

المكاتب					
م	الموقع	المساحة	إيجار المتر	الإحداثي	رابط اللوكيشن
1	حي الورود	400 م ²	1,650 ريال	24.728235, 46.668299	اضغط هنا
2	حي العليا	470 م ²	1,500 ريال	24.705283, 46.676471	اضغط هنا
3	حي العليا	354 م ²	1,400 ريال	24.694076, 46.680806	اضغط هنا
4	حي العليا	522 م ²	1,815 ريال	24.692241, 46.682956	اضغط هنا
متوسط إيجار المتر					
نسبة تسوية ظروف السوق		-2%		1,591 ريال	
نسبة تسوية الموقع		10%		32- ريال	
متوسط إيجار المتر بعد التسويات				159 ريال	
متوسط إيجار المتر بعد التقريب				1,719 ريال	
				1,720 ريال	

تحديد عينة مختارة من المقارنات: المعارض



حساب متوسط إيجار المعارض:

المعارض					
م	الموقع	المساحة	إيجار المتر	الإحداثي	رابط اللوكيشن
1	حي المروج	322 م2	1,512 ريال	24.750858, 46.656872	اضغط هنا
2	حي المروج	142 م2	1,690 ريال	24.748422, 46.658216	اضغط هنا
3	حي العليا	586 م2	1,813 ريال	24.692241, 46.682956	اضغط هنا
متوسط إيجار المتر					
نسبة تسوية ظروف السوق					
نسبة تسوية الموقع					
نسبة تسوية المساحة					
متوسط إيجار المتر بعد التسويات					
متوسط إيجار المتر للمطاعم بعد التقريب					
1,340 ريال					

ملخص الدخل:

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

ملخص المساحات التأجيرية			
ملخص المساحات التأجيرية	عدد الأدوار	المساحة التأجيرية / دور	المساحة التأجيرية
مستودعات	5	161.80	809.01
نادي + مدخل	2	1,127.05	2,254.10
كوفي شوب + مطعم + مدخل	3	671.57	2,014.72
مكاتب	20	962.23	19,244.56
اجمالي	32		24,322.39

حساب الدخل تقديريا بحسب السوق			
النوع	المساحة القابلة للتأجير	متر التأجير	القيمة الإيجارية الإجمالية
نادي	2,254.10 م2	850 ريال	1,915,985 ريال
مطعم	2,014.72 م2	1,340 ريال	2,699,725 ريال
مستودعات	809.01 م2	300 ريال	242,703 ريال
مكاتب	19,244.56 م2	1,720 ريال	33,100,643 ريال
مجموع الدخل			37,959,056 ريال سعودي

طريقة التدفقات النقدية:

يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم.

السنوات											الافتراضات				
الدخل بحسب السوق										الدخل بحسب العقد		5.0%	المصاريف التشغيلية		
2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	السنوات	5%	الشواغر		
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		عدد السنوات	0	فترة التدفقات النقدية		
2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%		معدل النمو	9.2%	معدل الخصم		
872,060	854,961	838,197	821,762	805,649	789,852	774,365	759,181	759,181	759,181		قيمة النمو	2%	معدل النمو (سنوي)		
												7.50%	معدل الرسملة *		
حساب الدخل التشغيلي للعقار											معدل الخصم				
44,475,084	43,603,024	42,748,062	41,909,865	41,088,103	40,282,454	39,492,602	38,718,237	37,959,056	37,959,056	30,000,000	مجمل الايجار	4.60%	معدل العائد على السندات الحكومية		
%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%0	5% معدل الشواغر	1.60%	معدل التضخم		
2,223,754	2,180,151	2,137,403	2,095,493	2,054,405	2,014,123	1,974,630	1,935,912	1,897,953	1,897,953	0	قيمة الشواغر	2.0%	مخاطر السوق		
42,251,330	41,422,872	40,610,659	39,814,372	39,033,698	38,268,331	37,517,972	36,782,325	36,061,103	36,061,103	30,000,000	اجمالي الدخل الفعلي	1.0%	مخاطر العقار		
%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%5	%0	5% المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	9.2%	معدل الخصم		
40,138,763	39,351,729	38,580,126	37,823,653	37,082,013	36,354,915	35,642,073	34,943,209	34,258,048	34,258,048	30,000,000	صافي الدخل التشغيلي للعقار (NOI)				
القيمة الاستردادية للعقار											أسم الصندوق				
535,183,511	40,138,763	39,351,729	38,580,126	37,823,653	37,082,013	36,354,915	35,642,073	34,943,209	34,258,048	34,258,048	30,000,000	8%	مكتبي	صندوق بنيان ريت	
0.420	0.420	0.459	0.500	0.545	0.595	0.648	0.707	0.771	0.841	0.917010546	1	7.5%	مكتبي	صندوق المعذر ريت	
225,032,904	16,877,468	18,043,999	19,291,157	20,624,517	22,050,035	23,574,081	25,203,466	26,945,471	28,807,878	31,414,991	30,000,000	8.5%	مكتبي	صندوق الرياض ريت	
487,865,969	صافي القيمة الحالية للعقار										صافي التدفقات النقدية		8.00%	معدل الرسملة	
487,866,000	قيمة العقار بعد التقريب										معامل الخصم		اجمالي الدخل بحسب السوق		
											القيمة الحالية للتدفقات النقدية				
													39,498,621 ريال سعودي		

* تم اعتماد معدل الرسملة 7.5% حيث أن جودة العقار المراد تقييمه اعلى من العقارات المقارنة بحسب المسح السوقي.

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

487,866,000 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

فقط أربعمئة وسبعة وثمانون مليوناً وثمانمئة وستة وستون ألف ريال سعودي لا غير

معاين العقار	مقيّم مساعد	مقيّم ومراجع	اعتماد التقييم
مقيّم عقاري	مقيّم عقاري	مدير تقييم المشاريع	الرئيس التنفيذي
عدي جاموس	زيد بن محمد بن حنتوش	حمزة الدين رياض	الوليد بن حمد الزومان
رقم العضوية: 1220003006	رقم العضوية: 1210003182	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

العدد 393318001500 رقم الملف: رقم الملف: 1442/03/02
 39/968 تاريخ: 1442/03/02
 393318001500 رقم الملف: رقم الملف: 1442/03/02
 39/968 تاريخ: 1442/03/02
 393318001500 رقم الملف: رقم الملف: 1442/03/02
 39/968 تاريخ: 1442/03/02

رقم التقرير R240107
تاريخ التقرير 2024/06/30

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

أنه في يوم ١٢ من شهر ربيع الأول سنة ١٤٤١ هـ الموافق ١٤/٠٩/٢٠٢٠ م تم بحمد الله وتوفيقه تحرير هذا العقد في مدينة الرياض بين كل من:

الأول: السادة / شركة أول الملحق العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٩ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العريفة، ص ب ٣٤١٥٣، الرمز البريدي ١١٣٣٣٠، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alkhabeer.com)، بصفتها العاقلة لأصول صندوق "الخبر ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول)، ومثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير الشركة. ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الأول و/أو المؤجر).

ثانياً: السادة/ شركة آل سعيديان للعقارات، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٠٢١٦٧٨ وتاريخ ١٣٩٩/٥/١٧ هـ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض - حي النخيل طريق الملك فهد - رقم المبنى ١٢٠٠، ص ب ٤٠٥٠، الرمز البريدي ١١٤٩١، هاتف رقم: ٠١١٤٩٤٤٤٤٤ البريد الإلكتروني: investment@alsaedon.com ومثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن سعيديان - بصفته: رئيس مجلس الإدارة، ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الثاني و/أو المستأجر).

أقر الطرفان بكامل أهلهما المعتدرة شرعاً ونظماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما، حيث اتفقا على ما يلي:

التصديق:

لما كان الطرف الأول (المؤجر) هو العاقلة لأصول العقار المسعى "إيجانس تاور" لصالح صندوق "الخبر ريت"، والكاين بمدينة الرياض، حي المروج، كونه أخذ العقارات المملوكة لصندوق "الخبر ريت" والذي يشار إليه فيما بعد (بالعقار)، ويرغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال تطوير وشراء العقارات، إضافة إلى الاستحجار، وإدارة وصيانة وتأجير العقارات، وأثبت رغبته في استئجار العقار المذكور كاملاً؛ فقد التقت إرادة الطرفين المتعاقدين بواجب وقبول صريح وصحيح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

المادة الأولى: صفة التصديق

يُعدّ التصديق أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ويتمم ومكمل له.

المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته المؤجر " للطرف الثاني (المستأجر) القابل لذلك العقار المسعى "إيجانس تاور" والكاين بمدينة الرياض، حي المروج، والموصوف بالمادة الثالثة من هذا العقد، وذلك من أجل استغلاله والانتفاع به وإعادة

عقد الإيجار

عقد الإيجار

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
الوليّد حمّد ناصّر بن زومّان

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

4-4 باستثناء تجديد عقد الإيجار من الباطن القائم حالياً، لا يحق للطرف الثاني توقيع عقد إيجار من الباطن مع مستأجر جديد لمدة تزيد على مدة هذا العقد (عقد الإيجار المباشر مع المستأجر الرئيسي) والمذكورة في المادة الخامسة من هذا العقد إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول المسبقة والخطية.

المادة الخامسة: مدة العقد:

5-1 مدة هذا العقد: خمس سنوات ميلادية، تبدأ من تاريخ 2020/4 م وتنتهي في تاريخ 2025/4 م، ملازمة للطرفين بحيث لا يحق للطرفين فسخ هذا العقد قبل انقضاءها وبعد هذا العقد منتهياً بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار أو إخطار بذلك.

5-2 إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد لمدة إضافية، يقدم إشعاراً خطياً بنيه في التجديد قبل سنة -على الأقل -من انتهاء المدة الأصلية أو المدد الإضافية؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد؛ وفي حال عدم رد الطرف الأول خلال تلك المدة المحددة يعتبر رفضاً لتجديد العقد.

5-3 للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه -في حال رغبته في زيادة الأجرة -إشعار الطرف الثاني بمقدار تلك الزيادة -ضمن خطاب الموافقة على التجديد خلال المدة المذكورة -في البند أعلاه ويجب على الطرف الثاني إبداء الموافقة على الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإشعار؛ وفي حال عدم رد الطرف الثاني خلال المدة المحددة يعتبر رفضاً لتجديد العقد.

المادة السادسة: الأجرة:

6-1 اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد مبلغ وقدره 30,000,000 ريال سعودي (ثلاثون مليون ريال سعودي فقط لا غير) تستحق مقدماً عن كل سنة ميلادية كاملة تبدأ من تاريخ بداية مدة هذا العقد ("تاريخ استحقاق الأجرة")

6-2 يكون المبلغ المشار إليه في (1-4) 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.

6-3 يضاف إلى مبلغ كل قسط ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار، ويلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.

6-4 يلتزم الطرف الثاني بأن يقوم بإشعار المستأجر من الباطن بتحويل الدفعة الإيجارية المستحقة مباشرة من خلال التحويل البنكي لحساب الضمان الذي سيتم تأسيسه باتفاق الطرفين.

6-5 في حال لم يسدد المستأجر من الباطن كامل الدفعة الإيجارية خلال مهلة قدرها شهرين من تاريخ استحقاق الأجرة، فإن التزام الطرف الثاني بسداد الأجرة المستحقة عن السنة الإيجارية كاملة خلال شهر من تاريخ انتهاء المهلة المتاحة للمستأجر من الباطن ("تاريخ استحقاق الدفعة الإيجارية") وذلك من خلال التحويل البنكي للحساب المصرفي الخاص بالطرف الأول و/أو حسب التعليمات التي يصدرها الطرف الأول، على أن يتم عمل تسوية بين الدفعات

عقد الإيجار

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

المستلمة من المسأجر من الباطن والدفعات المستحقة على المسأجر الرئيسي وذلك خلال خمسة أيام من تاريخ انتهاء المهلة المتاحة للمسأجر من الباطن (ومنها شهرين كما هو موضح بهاليه في هذه الفقرة).

6-6 في حال تملك الطرف الثاني لوحدة في صندوق "الخبر ريت"، فإن من حق "الطرف الأول استخدام الأرباح الناتجة عن تلك الوحدات (إن وجدت) دون قيد أو شرط كضمان لمصادر الدفعات الإيجارية المستحقة والتي تأخر الطرف الثاني في سدادها وفقاً للمعدد المتخصص عنها في الفقرة (5-6) من هذه المادة، وفي حال أرفق الطرف الثاني بالتزاماته فيجب على الطرف الأول رد هذه المبالغ له دون تأخير.

6-7 يقر الطرف الثاني بالتزامه الكامل بمصادر كامل الأجرة المستحقة حتى إذا تخلف مسأجري الباطن عن دفعها أو إذا كانت قيمة الإيجارات من الباطن غير كافية لتغطية القيمة الإيجارية المذكورة في الفقرة 1-6، ولا يجوز أن يُفهم من هذا العقد بأن الأجرة لا تستحق إلا عند سدادها من المسأجر من الباطن.

6-8 يلتزم الطرف الثاني عند التوقيع على هذا العقد بتسليم الطرف الأول خمسة سندات فخر لصالح الطرف الأول مملوكة على الطرف الثاني، وتعتبر هذه السندات ضماناً لمصادر أقساط الأجرة فقط؛ بحيث يمثل كل سند قسماً سنوياً، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذا القسط ويشترط في تلك السندات لأمر المسالك بها، أن تكون مستوفية لأن السند لتأمر وشروطه النظامية المتخصص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي وكما هو موضح في الملحق رقم (1).

6-9 في حال عدم وفاء الطرف الثاني بأي قسط مستحق من أقساط الأجرة المذكورة خلال ثلاثين يوم من تاريخ استحقاقه؛ فيجوز للطرف الأول وذلك بعد انقضاء مدة لا تقل عن 30 يوم من إخطار الطرف الثاني بتنفيذ السند لأمر الغاص بذلك القسط -دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار- بتقديمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء مبلغ القسط، ولا يقبل أي اعتراض على ذلك من الطرف الثاني في الحال أو المستقبل.

6-10 يلتزم الطرف الأول حال وفاء الطرف الثاني بالقسط المستحق، بأن يقوم فوراً دون طلب أو قيد أو شرط بتسليم أصل السند فخر الغاص بذلك القسط للطرف الثاني، مقابل توقيع الطرف الثاني وختمه بالاسم.

6-11 يجب أن تنص عقود التأجير بالباطن على أنها تظل مستمرة وتنفذ في حال تغير مالك العقار (المؤجر) خلال فترة سريانها، وفي حال كان المسأجر من الباطن جهة حكومية فتتخذ أحكام نظام (استئجار الدولة للعقار وإخلاته) الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/61 وتاريخ 1427/9/18 هـ وتلغته التنفيذية فيما يتعلق بهذا البند.

المادة السابعة: التزامات المؤجر:

7-1 يلتزم الطرف الأول بتأمين الطرف الثاني من الانتفاع الكامل بالعقار؛ بحيث يحقق الغرض المستهدف من هذا العقد على أكمل وجه خلال فترة سريانه.

7-2 يلتزم الطرف الأول بتزويد الطرف الثاني بجميع المستندات المتوفرة لديه أو الخطابات المطلوبة من أي جهة حكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستيفاء المنفعة.

7-3 يلتزم الطرف الأول بإبلاغ الطرف الثاني كتابياً في حال بيع العين المؤجرة، كما يلتزم بإبلاغ المالك الجديد بهذا العقد، على أن يتم توقيع ملحق عقد بين الأطراف الثلاثة يتم بموجبه تعديل بيانات الطرف الأول لهذا العقد.

4

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09	
وتسوية الأجرة، ويسري العقد بكامل حقوقه والتزاماته في مواجهة المالك القديم والمالك الجديد وفي مواجهة الطرف الثاني، من تاريخ توقيع المتفق، كما يلتزم المالك السابق دون طلب أو قيد أو شرط بتسليم أصول السندات لأمر الخاصة بمبالغ الأجرة التي لم تستحق أقساطها للطرف الثاني.	
7-4	يلتزم الطرف الأول بإعطاء تفويض للطرف الثاني لهفوضه في استخراج كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإنفاذ ساري المفعول طوال مدة سريان هذا العقد، وفي حالة عدم توفر مثل هذا التفويض فيتم توفير ممثل عنه ومفوض خلال مدة 24 ساعة من تاريخ إرسال خطاب من قبل الطرف الثاني يطلب فيه توفير المفوض والغرض من ذلك، وفي حال عدم قبول ذلك التفويض من قبل أي من الجهات الحكومية فيبقى الطرف الأول (للمالك) ملتزماً باستخراج التصاريح والتراخيص اللازمة ولا يكون الطرف الثاني مقصراً في عدم حصوله على تلك التراخيص أو التصاريح.
المادة الثامنة: التزامات المستأجر:	
8-1	يلتزم الطرف الثاني بسداد القيمة الإيجارية للعقار محل التعاقد في مواعيدها المتفق عليها سلفاً بهذا العقد ويكون أدنى تأخير.
8-2	يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتنظيم الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والتقاليد المرعية أثناء استغلاله واستفادته بالعقار، ويتحمل وحده كامل المسؤولية الشرعية والقانونية عن خرقها وانتهائها.
8-3	يلتزم الطرف الثاني بطلب نسخة من المخططات التنفيذية للديكور الداخلي والأثاث من المستأجر من الباطن وتزويدها للطرف الأول عند توفرها وغور طلبه لها.
8-4	يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم عن الخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه والياتف والإنترنت والصرف الصحي وبغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب متعلقة بالأجرة (كضريبة القيمة المضافة وغيرها) من الجهات المختصة بخطة مدة العقد.
8-5	يلتزم الطرف الثاني بالاحتفاظ عن أي فعل يسمي لسمعة العقار، ويتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية الناتجة عن عدم التزامه بذلك أمام الطرف الأول والغير.
8-6	يلتزم الطرف الثاني بأن يبدل في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها وسيلاتها العناية التي يبذلها الشخص المعتاد في ملكه وبطريقة لا تلحق الضرر بها، وأن يكون مسؤولاً عما يصيبها -أثناء استفادته بها- من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً.
8-7	يلتزم الطرف الثاني بالتنسيق مع المستأجر من الباطن وذلك لإعطاء الطرف الأول حق الدخول وزيارة الموقع وعمل الفحوصات اللازمة له وتأتي طرف يفوضه الطرف الأول، وذلك خلال 10 أيام من تاريخ إشعاره برغبته بالزيارة، وذلك بعد التنسيق وأخذ موافقة المستأجر من الباطن.
المادة التاسعة: المحافظة على العين المؤجرة:	
9-1	يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في حدود نصوص العقد وأن يبدل من العناية في استعمالها وسيلاتها والمحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد في ملكه، وبطريقة لا تلحق الضرر بها، ولا تخالف الأنظمة.
9-2	لا يحق للطرف الثاني وضع أحمال تضر بالعقار المؤجر أو بأي من ملحقاته أو وضع مواد ممنوعة للاقتناء أو تخريبه بالصحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتحمل الطرف الثاني أي ضرر ينشأ بسبب ذلك.

عقد الإيجار

Sharif's Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09	
9-3	يلتزم الطرف الثاني، طيلة فترة انتفاعه بالعقار، بعدم وضع أي مواد متفجرة أو مسببة للانفجار بالعقار، وأن يراعي كافة قواعد وتعليمات الأمن والسلامة وأنظمة الدفاع المدني؛ وعند مخالفته لذلك؛ فإنه ضامن لكافة الأضرار المترتبة عن أي حريق أو ضرر في المبنى لكل من الطرف الأول والغير.
9-4	لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الواجهات الخارجية، ولكن يحق له إجراء التزيينات والتقسيمات الداخلية للعقار المؤجر دون الموافقة الخطية 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 إزالتها دون حق الطرف الثاني في المطالبة بأية تعويضات عنها.
9-5	تكون العين المؤجرة في عهدة وحماية الطرف الثاني أو المستأجر من الباطن فترة سريان هذا العقد ويلتزم بالمحافظة عليها وعلى تجهيزاتها وتأمينها كما استلمها بحالة تشغيلية جيدة وسليمة للانتفاع بها عند نهاية العقد، ويكون ضامداً 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 الآثار المترتبة على الاستعمال الطبيعي للعين وفق ما يقتضي به العرف.
المادة العاشرة: الصيانة والتشغيل:	
10-1	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 تحدث من وقت لآخر، وعليه تنفيذ ما قد تتطلبه تلك التراخيص والتصاريح وتحمل التكاليف المترتبة على ذلك، وفي حال تعطل انتفاع الطرف الثاني أو المستأجر من الباطن بالعين المؤجرة بسبب ذلك، فلا يكون الطرف الأول مسؤولاً عن هذا التعطل ويستحق أي أجرة خلال مدة تعطل المشقة، مالم يكن تعطل انتفاع الطرف الثاني بسبب راجع للطرف الأول يلتزم الطرف الثاني بتنظافة وحراسة المبنى، وكافة أعمال الصيانة التشغيلية اليومية 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.
10-2	تتضمن أعمال الصيانة مثلاً لا حصراً الآتي: أعمال السباكة كاملاً، وأعمال الكهرباء والإضاءة، والأعمال الكهربائية ميكانيكية كالصاعد والمكيفات، وكافة الأجهزة الكهربائية، وشبكة الصرف الصحي، وشبكات مكافحة الحريق وأدوات السلامة، وأعمال الدهان ونحوها.
10-3	تتضمن أعمال النظافة على سبيل المثال وليس الحصر الآتي: التخلص من النفايات بشكل صحي، ومكافحة الحشرات، ونزع مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والسلطج والمرافق المشتركة في العقار.
10-4	وتتضمن أعمال الحراسة مثلاً لا حصراً الآتي: توفير حراسة كافية للعقار مستمرة على مدار اليوم (24/7)، وتركيب عدد كافٍ من كاميرات المراقبة والتأكد من عملها على الدوام.
	

Shori'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09	
10-5	يلتزم الطرف الثاني بتقديم تقارير دورية عن حالة العقار ومستندات وجداول الصيانة والتشغيل والإيجار والتحصيل وذلك في حال قام المستأجر من الباطن بتوفيرها للطرف الثاني، كما يلتزم قدر الإمكان بتوفير المعلومات التي يشتملها الطرف الأول للوقوف على حالة العقار التشغيلية في أي وقت أثناء فترة سريان هذا العقد والتي تخضع لأنظمة وتعليمات المستأجر من الباطن.
10-6	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 لتنظافة المبنى، بحيث لا يلتزم الطرف الأول بأي شيء منها.
10-7	يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بكافة البيانات التي يطلبها؛ ومن ذلك عقود الإيجار وعقود الصيانة وعقود مقدمي الخدمات الأخرى وفواتير الخدمات، وجداول الصيانة، والتقارير المتعلقة بالأمن والحراسة والتنظافة والصيانة وغيرها من التقارير الإدارية وذلك في حال تم توفيرها من قبل المستأجر من الباطن.
10-8	في حال تأجير العقار لأكثر من خمسة مستأجرين من الباطن، يلتزم الطرف الثاني باستخدام نظام متخصص لإدارة الممتلكات (Property Management System) على نفقته الخاصة، كما يلتزم الطرف الثاني بإعطاء صلاحية دخول للطرف الأول لعرض جميع البيانات المتعلقة بالإيجارات وإدارة وتشغيل العقار في أي وقت يشاء.
10-9	في حال تأجير العقار لأكثر من خمسة مستأجرين من الباطن فإنه يحق للطرف الأول اختيار نظام مختلف لإدارة الممتلكات (Property Management System) وإلزام الطرف الثاني على استخدامه على أن يعطي الطرف الأول ما لا يقل عن خمسين بالمائة من تكلفة تركيب واستخدام هذا النظام، كما يلتزم الطرف الثاني بإعطاء ملاحمة دخول للطرف الأول لعرض جميع البيانات المتعلقة بالإيجارات وإدارة وتشغيل العقار في أي وقت يشاء.
10-10	ينفذ الطرف الثاني الالتزامات المذكورة في هذه المادة على نفقته الخاصة 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: إنهاء العقد ورد العين المؤجرة:	
11-1	مالم يكن عقد المستأجر (مستأجرين) من الباطن سارياً، في حال تم إنهاء هذا العقد أو انتهائه لأي سبب، يلتزم الطرف الثاني بإعطاء الطرف الأول حق الدخول وزيارة الموقع وعمل الفحوصات اللازمة وجلب الزبائن وتعليق لافتات التسويق له ولأي طرف يفوضه الطرف الأول بهذا الصدد قبل ستة شهور من تاريخ إنهاء هذا العقد.
11-2	مالم يكن عقد المستأجر من الباطن سارياً قبلتزم الطرف الثاني عند انتهاء مدة العقد بإخلاء العين المؤجرة فوراً، وتسليمها بمحتوياتها وتجهيزاتها كاملة للطرف الأول خالية من أي متعلقات للطرف الثاني، وبحالة سليمة وجيدة وصالحة للاستعمال كما استلمها.
11-3	في حال وجود مستأجر (مستأجرين) من الباطن عند انتهاء مدة هذا العقد، فليلتزم الطرف الثاني بإشعار المستأجر بالباطن بضرورة نقل العقد بسبب انتهاء مدة هذا العقد وتسليم أصل عقد (عقود) الإيجار من الباطن

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09	
وملاحقها وكافة بيانات العقود والمستأجرين للطرف الأول وذلك قبل انتهاء مدة هذا العقد بسنة أشهر ميلادية، وتعتبر العين المؤجرة مُسلمة للطرف الأول بمجرد انتهاء مدة هذا العقد.	
11-4	إذا تأخر الطرف الثاني في تسليم العين المؤجرة عند انتهاء مدة هذا العقد؛ فإنه يلتزم بدفع أجرة عن كل يوم تأخير تساوي أجرة 150% من أجرة اليوم أثناء مدة العقد وذلك لحين تسليم العين المؤجرة للطرف الأول.
11-5	يُسلم الطرف الثاني العين المؤجرة للطرف الأول بناء على محضر موقع من الطرفين أو مندوبيهما يثبت فيه حالة العقار عند الاستلام؛ وما لم يتم تحرير ذلك المحضر بسبب عود للطرف الثاني 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 إلا في حال حضور الطرف الأول وامتناعه عن توقيع محضر الاستلام أو في حال عدم حضور الطرف الأول لاستلام العقار في الموعد المحدد بموجب خطاب موجه من الطرف الثاني للطرف الأول يحدد فيه تاريخ ووقت الحضور لاستلام العقار وفي هذه الحالة يكون التاريخ المحدد هو بمثابة التاريخ الحكي لاستلام الطرف الأول للعقار ويكون العقار في عهدة الطرف الأول منذ ذلك التاريخ وليس على الطرف الثاني أي التزام يتعلق بالعقار منذ ذلك التاريخ. على أن يتم تحديد هذا التاريخ بموافقة الطرفين وذلك خلال مدة أقصاها 10 أيام عمل.
11-6	في حال اعتراض أي من الطرفين على ما يرد في محضر التسليم والاستلام فإن الطرفين ملزمان بالتوقيع على المحضر ولا يحق لهما بأي حال من الأحوال رفض التوقيع على المحضر وإنما يكتب الطرف المعارض تحفظه على النفاط الذي يعترض عليها ويوقع على المحضر وبذلك يكون التوقيع على ذلك المحضر بمثابة استلام الطرف الأول للعقار من الطرف الثاني، مع العلم بأن النقاط التي تم الاعتراض عليها من قبل أي منهما وتم إثباتها في المحضر تبقى لحالها فيما بينهما حسب شروط العقد ولا علاقة لها باستلام العقار المثلث في المحضر.
11-7	يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلائه والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الصالة التشغيلية.
11-8	يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العين بالوفاء بكافة الالتزامات المالية المترتبة على منفعة العين المؤجرة من فوائد الخدمات (كهرباء-مياه-هاتف ثابت، الإنترنت، صرف صحي وخلافه) وكافة الرسوم والضرائب المتعلقة بالأجرة (بما فيها ضريبة القيمة المضافة) والمتعلقة باستخدامه لمنفعة العقار وفقاً للأنظمة السارية.
11-9	يلتزم الطرف الثاني قبل تاريخ انتهاء هذا العقد بثلاثة أشهر بتسليم الطرف الأول كافة المستندات المتوافرة لديه والعقود المتوافرة لديه والمتعلقة بمقدمي الخدمات، وشركات الإدارة والتسويق والصيانة والظافة وأمن وغيرها من خدمات.
11-10	يلتزم الطرف الثاني بتفصيل مقدمي الخدمات -إذا وجدت- كتابياً بإحلال الطرف الأول محل الطرف الثاني و/أو بإلغاء العقود معهم -حسب رغبة الطرف الأول- وهو ما يتطلب قيام الطرف الثاني بتسوية الحسابات معهم.

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

المادة الثانية عشرة: نزاع الملكية:

- 12-1 في حالة نزاع ملكية العين المؤجرة للسفحة 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.
- 12-2 يلتزم الطرف الثاني بالتوقف عن استغلال العين المؤجرة بعد التاريخ المحدد للإخلاء، ويلتزم بإخلائها وتسليمها حسب التاريخ المحدد للإخلاء من قبل الجهات المختصة.
- 12-3 تحسب أجرة العين عن المدة الفعلية التي استخدم الطرف الثاني فيها العين المؤجرة حتى تاريخ الإخلاء المحدد من قبل الجهات المختصة بنزع الملكية، ويلتزم الطرف الأول بإعادة ما تبقى من الأجرة المدفوعة عن الفترة المتبقية والتي ستبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإخلاء وحتى انتهاء السنة الإيجارية الغير مستخدمة.

المادة الثالثة عشرة | التنازل عن العقد:

- 13-1 مع مراعاة أحكام المادة السابقة من هذا العقد، يحتفظ الطرف الأول بحقه في بيع العقار والتصرف فيه تصرف المالك في ملكهم مع مراعاة هذا العقد والعقود الموقعة من الباطن: فله -على سبيل المثال- الحق في بيعه أو رهنه، كما أن له الحق في التنازل عن حقوقه في هذا العقد لأي طرف آخر.
- 13-2 مع مراعاة ما نصت عليه المادة الرابعة من هذا العقد: لا يحق للطرف الثاني التنازل عن العقد بشكل كامل أو جزئي دون موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول.

المادة الرابعة عشرة: فسخ العقد:

- 14-1 يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد والتحلل منه عند إخلال الطرف الثاني بأحد التزاماته التعاقدية المنصوص عليها في هذا العقد وخاصة في حالة تأخر الطرف الثاني في سداد الأجرة المستحقة في مواعيدها المتفق عليها بهذا العقد، ويؤثر ذلك على حقه في اتخاذ أي إجراءات تصحيحية وفق أحكام العقد ووفق الأنظمة السارية.
- 14-2 إذا رغب الطرف الأول في فسخ العقد بموجب المادة (2-14)؛ فيجب عليه إخطار الطرف الثاني بتحديد أجل معين لاستلام العين وعلى الطرف الثاني الالتزام بتسليم العين المؤجرة للطرف الأول خلال ذلك الأجل المعين سلفاً بدون أدنى اعتراض على ذلك في الحاضر أو المستقبل.
- 14-3 في حال فسخ الطرف الأول للعقد فيجوز له الاحتفاظ بكافة الخدمات المقدمة من الطرف الثاني إلى حين تسوية كافة الحقوق المتعلقة بهذا العقد أو فسخ النزاع حسب المادة الخامسة عشرة.
- 14-4 لا يمنع فسخ الطرف الأول للعقد من الرجوع على الطرف الثاني بالتعويض عن أية أضرار ترتبت على فعله الموجب للفسخ، ويكون للطرف الأول الحق في الحصول على قيمة الأجرة المستحقة حتى تاريخ الإخلاء الفعلي وأي مستحقات مالية أخرى ترتب على هذا العقد.

9

عقد الإيجار

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

المادة الخامسة عشرة: فض النزاعات:
في حال وقوع أي نزاع أو خلاف - لا قدر الله - بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره؛ فيجب السعي لحله ودوناً وذلك خلال (30) يوماً من تاريخ نشوئه، فإن تعذر الحل الودي؛ فيحال النزاع للحجة القضائية المختصة في ذلك.

المادة السادسة عشرة: النظام الواجب التطبيق:
يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للشرعة الإسلامية وللأنظمة واللوائح والقرارات ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.

المادة السابعة عشرة: العناوين والمراسلات:
17-1 جميع الإشعارات والمراسلات والمكتاتيب والخطابات بين أطراف هذا العقد تكون باللغة العربية.
17-2 جميع الإشعارات والمراسلات والمكتاتيب والخطابات التي تجري بين طرفي هذا العقد تكون على العناوين الموضحة في صدر العقد ومنتهجة لآثارها الشرعية والنظامية.
17-3 تكون التبليغات القضائية عن طريق العناوين الرسمية الملتزمة لدى الدولة.
17-4 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 ومنتهجة لآثارها النظامية.

المادة الثامنة عشرة: سرية المعلومات:
18-1 يتعهد كل طرف للطرف الآخر بالحفاظ على سرية المعلومات الممنوحة عنها في سبيل إبرام هذا العقد.
18-2 في حال إنشاء أي طرف من طرفي هذا العقد شيئاً من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة للطرف الآخر؛ فيحق للطرف الآخر الرجوع عليه بالتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإشاء متطلباً للوفاء بالتزامات العقد أو أحدها، أو مبرهنياً بقوة الأنظمة السارية في المملكة.
18-3 للطرف الأول الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالعقد وفقاً لما تقتضيه الأنظمة واللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية، ووفقاً لما تقتضيه مصلحة صندوق "الغير ريت" من إفصاح للجهات المنظمة و/أو الجمهور.

المادة التاسعة عشرة: أحكام عامة:
19-1 يلتزم طرفاً هذا العقد بمبدأ حسن النية في التعامل فيما بينهما وذلك لتنفيذ مقتضاه والغاية منه.
19-2 لا يُعتبر ولا يُفهم من الضمان المشار إليه في المادة السادسة عشرة (6-6) من أنه متعلق بأصل تملك الطرف الثاني للوحدات المملوكة له في الصندوق ولا مانعاً من التصرف فيها تصرف المالك في ملكه، حيث يملك الطرف الثاني من غير قيد أو شرط جميع الحقوق المتعلقة بملكيتها لتلك الوحدات والتصرف فيها بجميع التصرفات النافذة للملكية أو المحددة لها ومن غير الرجوع للطرف الأول في ذلك، كما أنه في حال قام الطرف الثاني باستخدام تلك

10

عقد الإيجار

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

الوحدات أو ما ينتج عنها من أرباح كضمان لأي جهة كانت فإنه يسقط حق الطرف الأول في استخدامها كضمان وليس له أي حق بالامتناع عن تحويلها للجهة التي يملئها الطرف الثاني بأي حال من الأحوال.

بعد 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 والبنافذ الثابت وغيرها لأسباب خارجية عن سيطرته فيما يتعلق بالتأجير أو التشغيل.

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

في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يمتلأ أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند وتبقى بقية بنود العقد صحيحة ونافذة وحجة على طرفيه وعلى الطرفين تحرير ملحق تكميلي لهذا العقد لتصبح أو تعديل ذلك البند محل البطلان.

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

كل تأخير أو تساهل من أحد الطرفين لمدة من الزمن فيما طالت لا تشكل حجة للطرف الآخر، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلاً منه، بل له الحق بالمطالبة بحقه وبجاسية الطرف الآخر متى ما رغب في ذلك.

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

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

المادة العشرون وثائق العقد:

20-1 تعتبر الوثائق المذكورة أدناه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكملة له.

15-1.1 اتفاقية الاستحواذ لعقار إيجاز تاور.

15-1.2 ملحق (1): صيغة السند لأمر.

15-1.3 الملحق رقم (2): صيغة الإفطار بطريقة سداد الدفعات الإيجارية.

15-1.4 الملحق رقم (3): عقد الإيجاز من الباطن (مع وزارة النقل).

15-1.5 الملحق رقم (4): محضر التسليم والاستلام مع المستأجر من الباطن (وزارة النقل).

15-1.6 الملحق رقم (5): خطاب عرض الاستحواذ المبني المقدم من قبل شركة الخير المالية للطرف الثاني.

11

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09

المادة الحادية والعشرون | نسخ العقد

حذر هذا العقد من نسختين أصليتين متطابقتين باللغة العربية وبعدد إحدى وعشرين مادة، وقد تسلم كل شخص من المتعاقدين نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم، ولا يُقبل أي تعديل أو كسب أو تحوّل ما لم يكن على جميع نسخ العقد. وقد تم التوقيع على هذا العقد من طرفيه بعد الاطلاع على أحكامه ومواده وفيهم بما له الفهم التام التام للجهة شرعاً ونظماً.

وبناء عليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق ...

عن الطرف الأول	عن الطرف الثاني
الاسم: أحمد بن سعود غوث	الاسم: إبراهيم بن محمد بن عبدالله بن سعيدان
الصفة: مدير شركة أول الملقا	الصفة: رئيس مجلس إدارة شركة آل سعيدان
التوقيع: 	التوقيع: 
الختم: 	الختم: 

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:
منشأه التقييم:
العمل:
الغرض من التقييم:
عدد الاصول:
نوع التقرير:
تاريخ إصدار التقرير:

1095231
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري
الخبر كابيتال
أغراض محاسبية
1
تقرير مفصل
Tue 16 Jul, 2024

للحقق من صحة شهادة
التسجيل:



THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia