



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(كليات الرؤية) بمدينة الرياض - حي اشبيليا

رقم تقرير : R240110 | تاريخ التقرير: 2024/06/30 | رمز الايداع: 1095482

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 كليات الرؤية الواقع بمدينة الرياض حي اشبيليا، 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 مبنى طبي بمساحة إجمالية للأرض 17,046 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 44,113.61 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

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

(209,056,600) ريال سعودي | مائتان وتسعة ملايين وستة وخمسون ألفاً وستمائة ريال سعودي لا غير

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

عضوية رقم / 12100000038



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة

سجل تجاري 1010608364

تاريخ القيمة : 2024/06/30 م

الوليد بن حمد الزومان

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 اشبيليا
19	الأصل موضوع التقييم
23	المعاينة وتحليل الموقع
25	أساليب التقييم المعتمدة
26	طرق التقييم المستخدمة
27	افتراضات التدفقات النقدية
28	حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية
32	القيمة النهائية
34	المرفقات
45	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
كليات الرؤية	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي اشبيليا	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
تقدير القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
4	رقم القطعة
-	رقم المخطط
-	رقم البلك
498507005691	رقم الصك
1442/06/04 هـ	تاريخ الصك
رهن	نوع الملكية
شركة الراجحي للتطوير المحدودة	الجهة الراهنة
الرياض	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
2024/05/03	تاريخ المعاينة
2024/06/30	تاريخ التقييم
2024/06/30	تاريخ إصدار التقرير
(209,056,600) ريال سعودي مائتان وتسعة ملايين وستة وخمسون ألفاً وستمائة 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 مبنى طبي بمساحة إجمالية للأرض 17,046 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 44,113.61 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 يحتوى 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	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 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 ارض مقام عليها مباني وتم مطابقة الموقع على الطبيعة . - العقار مؤجر بشكل كامل بعقد ايجار لمدة 25 سنة تبدأ من 15/09/2020 وعليه تم الاعتماد على الدخل بحسب العقد وتم استخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية كل ستة شهور حسب العقد.
أسلوب التقييم	بحسب الغرض من التقييم و نوع العقار تم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية بافتراض التدفق لمدة 25 سنة حسب 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.

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
العماير 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 والعماير 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
العماير 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 العماير
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](#)



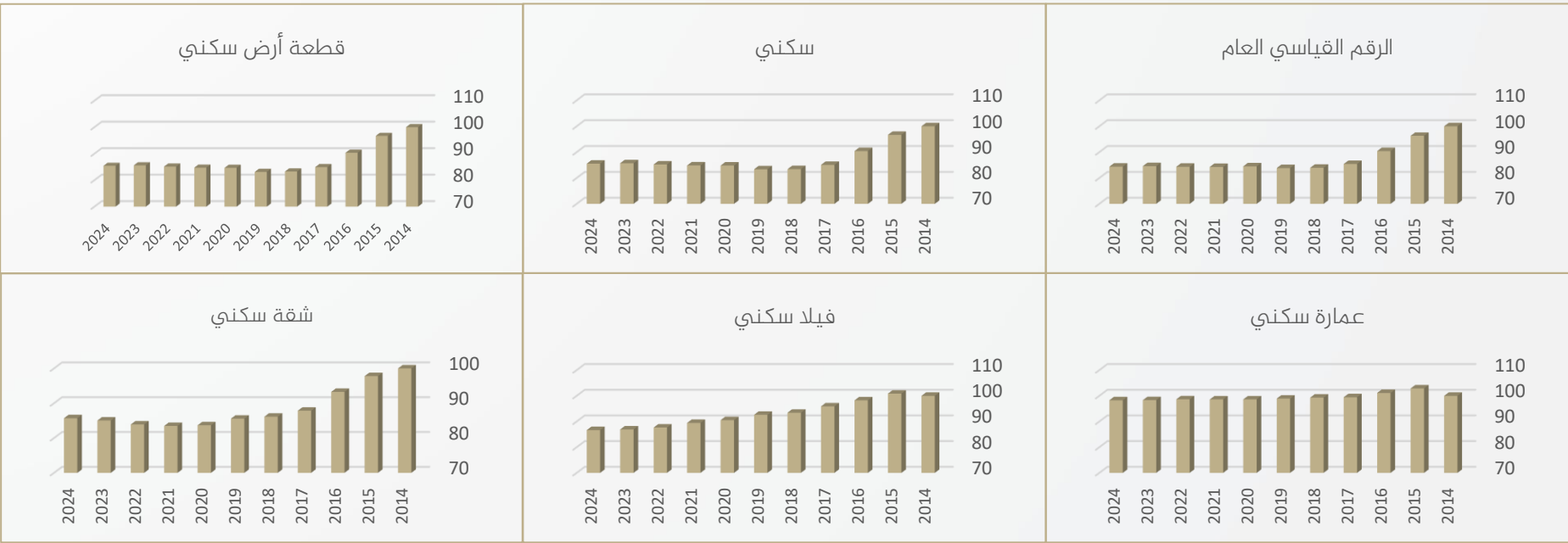
الرقم القياسي لأسعار العقارات في مدينة الرياض
الربع الأول من عام 2024

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.

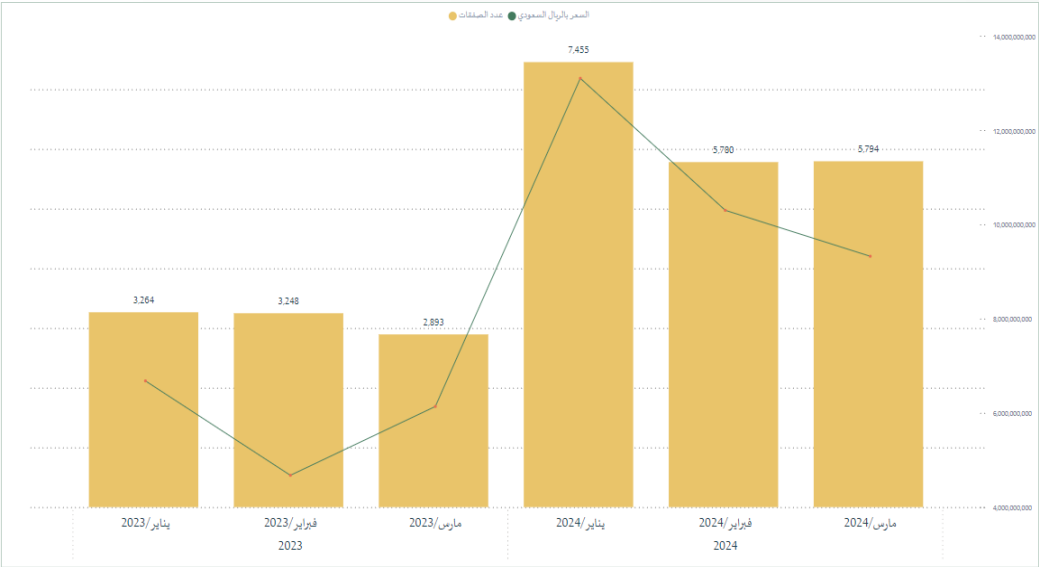
العقارات التجارية



صفقات مدينة الرياض في الربع الأول 2023-2024

عدد الصفقات العقارية (سكني , تجاري) في مدينة الرياض

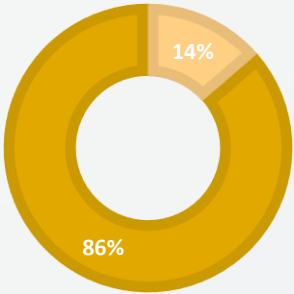
خلال الربع الأول من عام 2024م بلغ عدد الصفقات 19,029 صفقة لعدد عقارات 20,425 عقار حيث بلغ عدد صفات العقارات السكنية 17,237 صفقة بنسبة 90.58% من اجمالي الصفقات بينما بلغ عدد صفقات التجاري 1,792 صفقة بنسبة 9.42% ومقارنة مع نظيره في الربع الأول لعام 2023م بلغ عدد الصفقات 9,405 صفقة لعدد عقارات 10,478 عقار 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

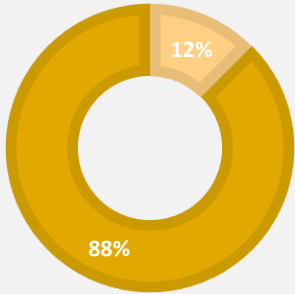
الصفقات العقارية للربع الأول 2023

سكني تجاري



الصفقات العقارية للربع الأول 2024

سكني تجاري



القطاع التجاري

الفترة الزمنية 2024-01 2024-04



معرض تجاري

عدد الصفقات

صفقة 8,305

متوسط السعر

ريال 498



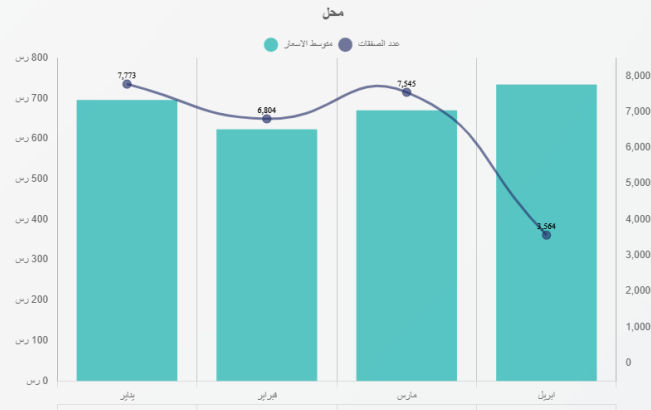
محل

عدد الصفقات

صفقة 33,830

متوسط السعر

ريال 512



مكتب

عدد الصفقات

صفقة 10,977

متوسط السعر

ريال 367



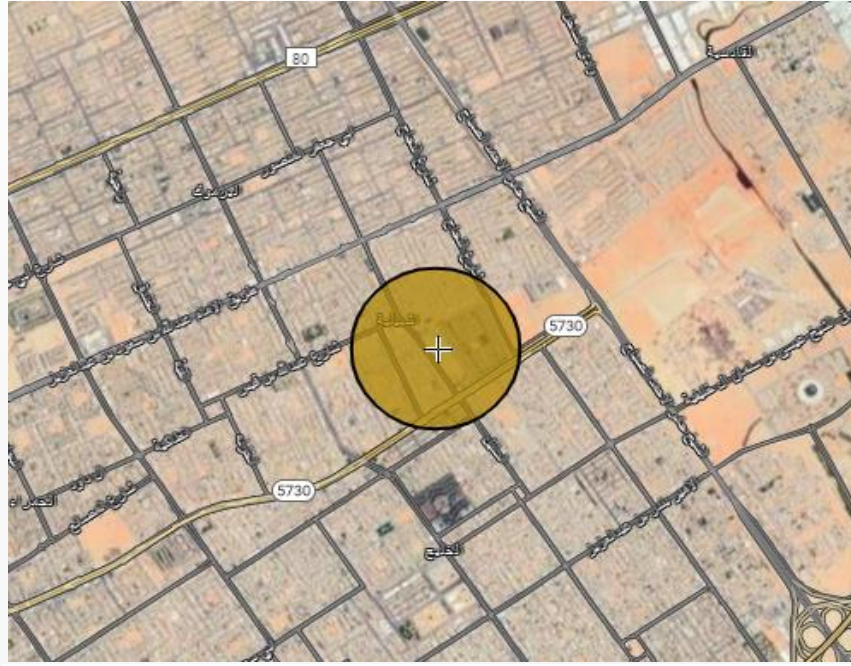
VALUATION TOPIC



موضوع التقييم

موقع العقار: يقع العقار بمدينة الرياض - حي اشبيليا - شارع بحر العرب

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 24.792314

E 46.802319

[الموقع](#)

موقع العقار على مستوى الحي



الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى طبي بمساحة إجمالية للأرض 17,046 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 44,113.61 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحدود	الطول	الاتجاه
شارع عرض 15 م	180 م	شمالاً
قطعة رقم 5	180 م	جنوباً
جار	94.70 م	شرقاً
شارع عرض 40 م	94.70 م	غرباً
17,046		المساحة م2

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء		
الاستخدام	المساحة (متر مربع)	مكونات البناء
تعليمي	9,440.25	دور أرضي
مواقف	10,414.69	قبو ثاني
مواقف	10,357.19	قبو أول
تعليمي	9,254.32	دور أول
غرفة كهرباء	20	غرفة كهرباء
تعليمي	4,627.16	ملاحق علوية
خدمات	543.40	أسوار
44,113.61		المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
140		عمر البناء
1470		رقم الرخصة
1433/01/24 هـ		تاريخ الرخصة
1440/03/05 هـ		تاريخ الإنتهاء
بناء كلية طب أسنان		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 مبنى طبي (كليات الرؤية).



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 وإستخداماته	--

معدل الرسملة:

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

العقار 3	العقار 2	العقار 1	المشروع
مدارس الفارس	مدارس رواد الخليج	مدارس الغد	سعر البيع
132,830,000	210,000,000	92,000,000	إجمالي الدخل
10,625,000	15,800,000	6,500,000	معدل الرسملة
8%	7.5%	7%	متوسط معدل الرسملة
7.50%			

معدل الخصم:

تم الاعتماد على النموذج التراكمي للوصول الى معدل الخصم.

معدل الخصم	
4.64%	معدل العائد على السندات الحكومية
1.60%	معدل التضخم
2.0%	مخاطر السوق
1.2%	مخاطر العقار
9.4%	معدل الخصم
الافتراضات	
0.0%	المصاريف التشغيلية
0%	الشواغر
0	فترة التدفقات النقدية
9.4%	معدل الخصم
5%	معدل النمو (كل 5 سنوات)
7.5%	معدل الرسملة

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

جدول 1 من 4

التدفقات النقدية										السنوات
2029-2028		2028-2027		2027-2026		2026-2025		2025-2024		تاريخ استلام الدفعات
3/15/2029	9/15/2028	3/15/2028	9/15/2027	3/15/2027	9/15/2026	3/15/2026	9/15/2025	3/15/2025	9/15/2024	عدد السنوات
4.5	4	3.5	3	2.5	2	1.5	1	0.5	0	معدل النمو
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	8,000,000	8,000,000	معامل الخصم
0.666358	0.6971009	0.7292622	0.7629073	0.7981046	0.8349257	0.8734456	0.9137427	0.9558989	1	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
5,597,407	5,855,648	6,125,802	6,408,421	6,704,078	7,013,376	7,336,943	7,675,439	7,647,191	8,000,000	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 11,453,055		ريال 12,534,223		ريال 13,717,454		ريال 15,012,382		ريال 15,647,191		

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

جدول 2 من 4

التدفقات النقدية										السنوات
2034-2023		2033-2032		2032-2031		2031-2030		2030-2029		تاريخ استلام الدفعات
3/15/2034	9/15/2033	3/15/2033	9/15/2032	3/15/2032	9/15/2031	3/15/2031	9/15/2030	3/15/2030	9/15/2029	عدد السنوات
9.5	9	8.5	8	7.5	7	6.5	6	5.5	5	معدل النمو
0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		0.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,400,000	8,400,000	معامل الخصم
0.4244506	0.444033	0.4645188	0.4859497	0.5083694	0.5318234	0.5563594	0.5820275	0.6088798	0.6369709	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
3,743,655	3,916,371	4,097,056	4,286,076	4,483,818	4,690,682	4,907,090	5,133,482	5,114,590	5,350,555	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 7,660,026		ريال 8,383,132		ريال 9,174,500		ريال 10,040,573		ريال 10,465,145		

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

جدول 3 من 4

التدفقات النقدية										السنوات
2039-2038		2038-2037		2037-2036		2036-2035		2035-2034		تاريخ استلام الدفعات
3/15/2039	9/15/2038	3/15/2038	9/15/2037	3/15/2037	9/15/2036	3/15/2036	9/15/2035	3/15/2035	9/15/2034	عدد السنوات
14.5	14	13.5	13	12.5	12	11.5	11	10.5	10	معدل النمو
0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		0.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	8,820,000	8,820,000	معامل الخصم
0.2703627	0.2828361	0.2958849	0.3095358	0.3238165	0.338756	0.3543848	0.3707346	0.3878387	0.4057319	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
2,503,829	2,619,345	2,740,190	2,866,611	2,998,864	3,137,219	3,281,957	3,433,373	3,420,737	3,578,555	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
5,123,174 ريال		5,606,802 ريال		6,136,084 ريال		6,715,330 ريال		6,999,292 ريال		

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

جدول 4 من 4

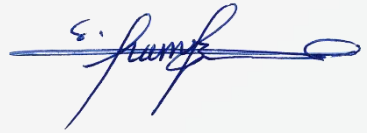
التدفقات النقدية													
القيمة الاستردادية للعقار	2045-2044		2044-2043		2043-2042		2042-2041		2041-2040		2040-2039		السنوات
	3/15/2045	9/15/2044	3/15/2044	9/15/2043	3/15/2043	9/15/2042	3/15/2042	9/15/2041	3/15/2041	9/15/2040	3/15/2040	9/15/2039	تاريخ استلام الدفعات
	20.5	20	19.5	19	18.5	18	17.5	17	16.5	16	15.5	15	عدد السنوات
	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		0.0%		معدل النمو
259,308,000	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,261,000	9,261,000	صافي الدخل للعقار بحسب العقد
0.157	0.1573585	0.1646184	0.1722132	0.1801584	0.1884701	0.1971653	0.2062617	0.2157777	0.2257328	0.2361471	0.2470419	0.2584394	معامل الخصم
40,804,324	1,530,162	1,600,757	1,674,609	1,751,869	1,832,693	1,917,245	2,005,699	2,098,233	2,195,037	2,296,306	2,287,855	2,393,407	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
ريال 40,804,324	ريال 3,130,919		ريال 3,426,478		ريال 3,749,938		ريال 4,103,932		ريال 4,491,343		ريال 4,681,263		القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
209,056,560	صافي القيمة الحالية للعقار												
209,056,600	قيمة العقار بعد التقريب												

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

209,056,600 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

مائتان وتسعة ملايين وستة وخمسون ألفاً وستمائة 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: 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

رقم الصك: 498507005691

التاريخ: 1442/06/04 هـ

وزارة العدل

عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابوالخيل
الرياض

ترخيص رقم 40/1738

صک رہن

[illegible]

الموثق

الختم الرسمي

عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابوالخيل

المصك

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

أنه في يوم (سلاش) بتاريخ ١٤٤٤/١/١٩ هـ الموافق ٢٠٢٠/٩/١٥ م تم بحمد الله وتوفيقه تحرير هذا العقد في مدينة جدة بين كل من:

أولاً: السادة/ شركة أول اللقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١٩ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص ب ٢٤١٥٣، الرمز البريدي ١١٢٣٣٠، البريد الإلكتروني: (aghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول)، ومثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير الشركة، ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الأول و/أو المؤجر).

ثانياً: السادة/ شركة كليات الفار لي للتعليم، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧٥٧٩ وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣ هـ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض، حي اشبيلية طريق بحر العرب - رقم المبنى ٧٢١١، ص.ب. ٣٨٣٠، الرمز البريدي ١٢٢٢٧، هاتف رقم: ٥٦٧٦٦٦٧٧، البريد الإلكتروني: (ceo@alfarabiedu.sa) ومثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / عثمان عبد العزيز عثمان الزومان بصفته رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة، ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الثاني و/أو المستأجر).

أقر الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً ونظماً على التعاقد والتصريف فيما بينهما حيث اتفقا على ما يلي:

التصديق:

لما كان الطرف الأول (المؤجر) قد عُيِّن حافظاً للعقار المسعى بـ "مبنى كليات الفارابي بالرياض" والكانن بمدينة الرياض حي اشبيلية لصالح صندوق "الخير ريت"، كونه من أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخير ريت" وللندار بمعرفة شركة الخير المالية كمدير للصندوق، والذي سيشار إليه فيما بعد (بالعقار)، وحيث رغب الطرف الأول في تأجير العقار المذكور بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال تشغيل وإدارة الكليات الجامعية، وقد أبدت رغبةا في استئجار العقار المذكور كاملاً، وحيث لاقت رغبة الطرف الثاني قبولاً لدى الطرف الأول، بناءً عليه فقد التفت إرادة الطرفين المتعاقدين بإيجاب وقبول صريح وصحيح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

المادة الأولى: صفة التصديق:

يُعد التصديق أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتعم ومكمل له.

عقد الإيجار

عقد الإيجار

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

المادة الخامسة مدة العقد:	
١-٥	اتفق الطرفان المتعاقدان على أن مدة هذا العقد هي (٢٥) خمسة وعشرون سنة ميلادية مألوفة للطرف الثاني، وبحيث تبدأ مدة سريان هذا العقد إعتباراً من تاريخ ١٤٤٥/٧/٢٥ وتنتهي في : / / . ويعد العقد منتهياً بالتقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار أو إخطار بذلك.
٢-٥	إذا رغب الطرف الثاني في تجديد هذا العقد لمدة إضافية، فيقدم إشعاراً خطياً للطرف الأول بنيه في التجديد قبل سنة -على الأقل- من تاريخ انتهاء المدة الأصلية؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد، وفي حالة عدم الرد فيعد ذلك بمثابة رفض لطلب التجديد.
٣-٥	للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه في حال رغبته في زيادة الأجرة إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة عند إيداع موافقته على التجديد خلال المدة المذكورة في الفقرة أعلاه. ويجب على الطرف الثاني إيداع الموافقة على قبول الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ذلك الإشعار.
المادة السادسة الأجرة:	
١-٦	اتفق الطرفان المتعاقدان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد مبلغ وقدره ١٦.٠٠٠.٠٠٠ ريال سعودي (سنة عشر مليون ريال سعودي فقط لا غير) ونسبة زيادة دورية قدرها ٥٪ من القيمة الإيجارية الأخيرة لكل خمس سنوات.
٢-٦	اتفق الطرفان المتعاقدان على أن القيمة الإيجارية السنوية تستحق مقدماً وتدفع بشكل نصف سنوي عن كل ستة أشهر ميلادية كاملة تبدأ بعد ستة أشهر من تاريخ بداية مدة هذا العقد وذلك إعتباراً من تاريخ : / / م ("تاريخ استحقاق الأجرة").
٣-٦	يكون مبلغ القيمة الإيجارية المشار إليه في الفقرة (١-٦) مبلغاً صافياً سائماً من أي خصم؛ فلا يخصم منه على سبيل المثال لا الحصر أي تكاليف، أو ضرائب أو ضريبة القيمة المضافة، أو أية فوائد تخص قيمة استهلاك الكهرباء أو المياه أو الهاتف الثابت أو الإنترنت أو الصرف الصحي وخلافه، أو أي رسوم حكومية أو غير حكومية، أو أتعاب، أو أي مستحقات لجهة حكومية أو لأي طرف كان.
٤-٦	يضاف إلى مبلغ كل قسط مبلغ ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار، ويلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.
٥-٦	تسدد إجمالي القيمة الإيجارية عن طريق إيداعها في الحساب المصرفي الذي يحدده الطرف الأول للطرف الثاني بموجب خطاب مصنف من الغرفة التجارية. وقد يقوم الطرف الأول من وقت لآخر بتغيير رقم الحساب وإشعار الطرف الثاني بذات الآلية وعلى الطرف الثاني الالتزام بذلك بدون أي معارضة.
٦-٦	يلتزم الطرف الثاني عند التوقيع على هذا العقد بتسليم الطرف الأول عدد تسعة وأربعين سنداً لأمر لصالح الطرف الأول موقعة من الطرف الثاني، وتعتبر هذه السندات لأمر ضماناً لسداد التبعات الإيجارية أو أي مستحقات أخرى؛ بحيث يمثل كل سند لأمر قيمة كل دفعة نصف سنوية بالقيمة الإيجارية النصف سنوية للعقار المأجور والبالغ قدرها مبلغ وقدره: (٨.٠٠٠.٠٠٠ ريال سعودي) ثمانية ملايين ريال سعودي مضافاً إليها نسبة الزيادات

عقد الإيجار

الدورية خلال مدة سريان هذا العقد ، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذه الدفعة ، ويشترط في السندات لأمرا أن تكون مستوفية لأركان السند لأمر وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي وكما هو موضح في الملحق رقم (١).	
٧-٦ في حال عدم وفاء الطرف الثاني بأي دفعة مستحقة من الدفعات الإيجارية المذكورة خلال ثلاثين يوم من تاريخ استحقاقها؛ فيحق للطرف الأول حينئذ تنفيذ السند لأمر الخاص بتلك الدفعة دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار وتقديمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء قيمة مبلغ الدفعة الإيجارية المستحقة، وبمحيط بسقط حق الطرف الثاني في الاعتراض على ذلك الإجراء في الحال أو الاستقبال.	
٨-٦ يلتزم الطرف الأول بإعادة أصول السندات لأمر التي يتم مقابلها سداد القيم الإيجارية للعقار محل التعاقد والمشار إليها في الفقرة ٦-٦ للطرف الثاني فور تأكيد الطرف الأول استلام المبلغ من خلال حافظة إيداع أو تحويل القيمة الإيجارية بحساب الطرف الأول المصرفي.	
المادة السابعة التزامات المؤجر:	
١-٧ يتعهد الطرف الأول بتأمين الطرف الثاني من الانتفاع الكامل بالعقار؛ بحيث يحقق الغرض المستهدف من هذا العقد على أكمل وجه خلال فترة سريانه.	
٢-٧ يلتزم الطرف الأول بتزويد الطرف الثاني بجميع المستندات المتوفرة لديه أو البيانات المطلوبة من أي جهة حكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستيفاء المنفعة.	
٣-٧ يتعهد الطرف الأول بإبلاغ الطرف الثاني في حال بيع العين المؤجرة، فضلاً عن إبلاغ المالك الجديد بهذا العقد؛ على أن يسري بكامل التزاماته في مواجهة المالك الجديد وفي مواجهة الطرف الثاني.	
المادة الثامنة التزامات المستأجر:	
١-٨ يلتزم الطرف الثاني بسداد القيمة الإيجارية للعقار محل التعاقد في مواعيدها المتفق عليها سلفاً بهذا العقد وبدون أدنى تأخير.	
٢-٨ يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتطبيق الأنظمة والنوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والتقاليد المرعية أثناء استغلاله وانتفاعه بالعقار المؤجر، ويتحمل وحده كامل المسؤولية الشرعية والقانونية عن خرقها وانتهاكها. كما يلتزم الطرف الثاني بالحصول على كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإبقائها سارية المفعول، مع الحرص على إبقائها سارية المفعول طوال مدة سريان هذا العقد، والوفاء بالتزاماتها ومتطلباتها والتي قد تحدث 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 إضافة إلى التزام الطرف الثاني بالحصول على جميع التراخيص والتصاريح اللازمة للتشغيل والانتفاع بالعقار بما في ذلك رخص وزارة التعليم وإبقائها سارية طول فترة العقد.	
٣-٨ يلتزم الطرف الثاني بسداد كافة الرسوم الخاصة بالخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه والهاتف الثابت والإنترنت والصرف الصحي وغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب بما فيها ضريبة القيمة المضافة والمتعلقة بالأجرة	

عقد الإيجار

من الجهات المختصة ذات العلاقة طيلة مدة العقد. ولا يتحمل الطرف الأول المسؤولية نتيجة أي انقطاع أو تقليص لأي من الخدمات المرتبطة بالعقار محل هذا العقد. ولا يؤثر أي انقطاع أو تقليص للخدمات المتعلقة بالعقار محل هذا العقد على التزامات المستأجر المنصوص عليها في العقد، بما في ذلك التزامه بدفع الأجرة في المواعيد المحددة لها.	
يلتزم الطرف الثاني بالامتناع عن أي فعل يسيء لسمعة العقار، ومن ذلك الإهمال فيما يتعلق بإجراءات الأمن والسلامة أو إجراءات الصيانة التشغيلية والتظافة أو الحراسة أو الإدارة ونحو ذلك، ويتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية الناتجة عن عدم التزامه بذلك. وفي كل الأحوال فإن الطرف الثاني يلتزم بعمل الإصلاحات اللازمة طوال مدة سريان هذا العقد، ولا يحق له مطالبة الطرف الأول بأية تعويضات عن ذلك، فضلاً عن التزامه بتعويض الطرف المتضرر عن كافة الأضرار التي قد ترتب عن مخالفة ذلك.	٤-٨
يلتزم الطرف الثاني بأن يبذل في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها وصيانتها التي يبذلها الشخص المعتاد في ملكه وبطريقة لا تلحق الضرر بها، وأن يكون مسؤولاً عما يصيبها أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً.	٥-٨
يلتزم الطرف الثاني بإعطاء الطرف الأول حق الدخول لزيارة الموقع وعمل الفحوصات اللازمة له ولأي طرف يفضيه الطرف الأول، وذلك بعد التنسيق مع الطرف الثاني، وذلك خلال ١٠ أيام من تاريخ إشعاره برغبته بالزيارة.	٦-٨
يلتزم الطرف الثاني في حال انتهاء العقد أو إنهائه و/أو لأي سبب من الأسباب أن يسلم الطرف الأول العقار بالحالة التي استلمه بها وفي حال لم يوف بذلك فللطرف الأول كامل الحق بالعودة على الطرف الثاني بالمحاطلة بكل الأضرار المترتبة عن عدم تسليم العقار بالحالة المستلم بها.	٧-٨
المادة التاسعة: المحافظة على العين المؤجرة:	
يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في حدود نصوص هذا العقد وأن يبذل من العناية في استعمالها وصيانتها والمحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد في ملكه، وبطريقة لا تلحق الضرر بها، ولا تخالف الأنظمة السارية بالملكية.	١-٩
لا يحق للطرف الثاني وضع أحمال أو أثقال تضر بالعين المؤجرة أو بأي من ملحقاتها أو وضع مواد ممنوعة الاقتران أو مضرّة بالصحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتحمل الطرف الثاني وحده لأي ضرر ينشأ بسبب ذلك.	٢-٩
يلتزم الطرف الثاني طيلة فترة انتفاعه بالعين المؤجرة محل التعاقد بعدم وضع أي مواد ملتهبة أو مسببة للانفجار بالعقار، وأن يراعي كافة قواعد وتعليمات الأمن والسلامة وأنظمة الدفاع المدني؛ وعند مخالفته لذلك؛ فإنه ضامن لكافة الأضرار المترتبة على أي حريق أو ضرر في المبنى مع تعويض الطرف الأول والغير عن تلك الأضرار.	٣-٩
لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الواجهات الخارجية أو التزيينات والتقسيمات الداخلية للعقار المؤجر دون الموافقة الخطية المسبقة 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.	٤-٩

عقد الإيجار

- ٥-٩ تكون العين المؤجرة في عهدة وحيازة الطرف الثاني فترة سريان هذا العقد ويلتزم بالمحافظة عليها وعلى تجهيزاتها وتسليمها كما استلمها بحالة تشغيلية جيدة وسليمة 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 فتهتمل الطرف الثاني (إصلاحها على حسابها عند حدوثها مباشرة، ويستثنى من ذلك الأثار المترتبة على الاستعمال الطبيعي للعين وفق ما يقضي به العرف.
- ٦-٩ يلتزم الطرف الثاني بالوفاء بأي متطلبات من الجهات المختصة تتعلق بتوفير تجهيزات أو تعديلات أو إضافات تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العين المؤجرة كما يلتزم الطرف الثاني بالحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية قبل إجراء أي تعديل على العين المؤجرة، على أن تتوافق هذه التعديلات مع الأنظمة القائمة في العين المؤجرة وبعد الحصول على موافقة الجهات الحكومية المختصة ذات العلاقة على التعديلات (في حالة طلب النظام ذلك)، كما يحق للطرف الأول طلب أي مستندات في هذا الخصوص.
- ٧-٩ يلتزم الطرف الثاني بعدم استعمال العين المؤجرة أو عدم السماح باستعمالها بطريقة مزعجة أو ضارة للآخرين أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض متنافية للأداب العامة أو ممنوعة بموجب الأنظمة السارية في المملكة.

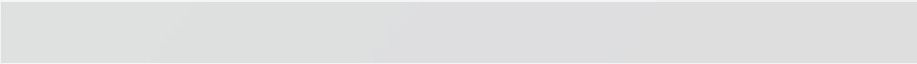
المادة العاشرة: الصيانة والتشغيل:

- ١-١٠ يلتزم الطرف الثاني بنظافة وحراسة المبنى، وكافة أعمال الصيانة التشغيلية اللازمة للعين المؤجرة موضوع هذا العقد والتجهيزات والأجهزة الموجودة فيه مثل التكييف والأجهزة الكهربائية والمساعد ونحوها، طيلة فترة العقد: على أن تكون هذه الصيانة وفقاً لأفضل المواصفات الفنية المعمول بها وفي المواعيد المحددة لذلك.
- ٢-١٠ تتضمن أعمال الصيانة مثلاً لا حصراً الآتي: أعمال السباكة كاملة، وأعمال الكهرباء والإضاءة، والأعمال الكهروميكانيكية كالمساعد والمكيفات، وكافة الأجهزة الكهربائية، وشبكة الصرف الصحي، وشبكات مكافحة الحريق وأدوات السلامة، وأعمال الدهان ونحوها.
- ٣-١٠ تتضمن أعمال النظافة على سبيل المثال وليس الحصر الآتي: التخلص من النفايات بشكل صحي، ومكافحة الحشرات، وتنجز مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والأسطح والمرافق المشتركة للعين المؤجرة.
- ٤-١٠ وتتضمن أعمال الحراسة مثلاً لا حصراً الآتي: توفير حراسة كافية للعقار مستمرة على مدار اليوم (٢٤/٧)، وتركيب عدد كاف من كاميرات المراقبة والتأكد من عملها على الدوام.
- ٥-١٠ يلتزم الطرف الثاني بتقديم تقارير دورية عن حالة العقار ومستندات وجدائول الصيانة والتشغيل، كما يلتزم بتوفير المعلومات التي يطلبها الطرف الأول للوقوف على حالة العقار التشغيلية في أي وقت أثناء فترة سريان هذا العقد.
- ٦-١٠ 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 يلتزم الطرف الأول بأي شيء منها.

٧-١٠	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:
١-١١	في حال تم إنهاء العقد أو انتهائه لأي سبب من الأسباب، يلتزم الطرف الثاني بإعطاء الطرف الأول حق الدخول وزيارة الموقع وعمل الفحوصات اللازمة وجلب الزبائن وتعليق الفطبات التسويق له ولأي طرف يفوضه الطرف الأول بهذا الصدد قبل ستة شهور من تاريخ انتهاء مدة هذا العقد.
٢-١١	في حال تم إنهاء العقد أو انتهائه لأي سبب قبل انتهاء مدة هذا العقد، فيجب على الطرف الثاني إخلاء العين المؤجرة فوراً عند انتهاء مدة هذا العقد وتسليم العين المؤجرة خالية من متعلقات الطرف الثاني وبحالة جيدة وسليمة وصالحة للاستعمال.
٣-١١	إذا تأخر الطرف الثاني في تسليم العين المؤجرة؛ فإنه يلتزم بدفع أجرة عن كل يوم تأخير تساوي ضعف أجرة اليوم وفقاً للقيمة الإيجارية لأخر مدة للعقد وذلك لحين تسليم العين المؤجرة للطرف الأول.
٤-١١	يسلم الطرف الثاني العين المؤجرة للطرف الأول بناء على محضر موقع من الطرفين أو مندوبيهما؛ وما لم يتم تحرير ذلك المحضر فإن العين تكون في عهدة الطرف الثاني، ويكون ملزماً بما يقترب على ذلك من مستحقات المذكورة في هذه المادة وفي غيرها من مواد العقد وقراراته.
٥-١١	يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلائه والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الحالة التشغيلية.
٦-١١	يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العين بالوفاء بكافة الالتزامات المالية المترتبة على منفعته من العين من خلال تسليم فواتير سداد كافة الخدمات (كهرباء-مياه-هاتف ثابت-إنترنت-صرف صحي وخلافه) وكافة الرسوم والضرائب ونحوها.
٧-١١	يلتزم الطرف الثاني قبل تاريخ انتهاء عقده بثلاثة أشهر بتسليم الطرف الأول كافة المستندات والعقود المتعلقة بمقدمي الخدمات، وشركات الإدارة والتسويق والصيانة والنظافة والأمن والحراسة وغيرها من خدمات.
٨-١١	يلتزم الطرف الثاني بتبليغ مقدمي الخدمات كتابياً بإحلال الطرف الأول محل الطرف الثاني و/أو بإلغاء العقود معهم حسب رغبة الطرف الأول وهو ما يتطلب تصفية الحسابات معهم.
٩-١١	تعود ملكية كافة الأثاث والأجهزة والمعدات والتجهيزات المنقولة في العين المؤجرة للطرف الثاني بعد انتهاء مدة العقد.
	المادة الثانية عشرة: نزاع الملكية:
١٠-٢١	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.

٢٠١٢	يلتزم الطرف الثاني بالتوقف عن استغلال العين المؤجرة بعد التاريخ المحدد للإخلاء، ويلتزم بإخلاها وتسليمها للطرف الأول حسب التاريخ المحدد للإخلاء من قبل الجهات المختصة.
٣٠١٢	تحتسب 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 من السنة الإيجارية الغير مستخدمة.
٤٠١٢	لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بالمطالبة بأي تعويض عند نزع الملكية للمنفعة العامة، ويبقى الحق لكلا الطرفين في المطالبة والحصول على التعويض المناسب من الجهات الحكومية مقابل الخسائر التي تكبدوها.
المادة الثالثة عشرة التنازل عن العقد:	
١٠١٣	يحتفظ الطرف الأول بحقه في بيع العقار والتصرف فيه تصرف الملاك في ملكهم 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 ودون إخلال في بنود هذا العقد من أي أطراف أخرى قد تنشأ لاحقاً، وللطرف الثاني حق ابداء الشفعة في الشراء للعقار في حال رغبة الطرف الأول في البيع أو التنازل خلال مدة لا تتجاوز ٣٠ يوم من تاريخ إخطاره بذلك من قبل الطرف الأول.
٢٠١٣	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، وفي حالة موافقة الطرف الأول على التنازل عن العقد كله أو بعضه يبقى الطرف الثاني ضامناً لحسن تنفيذ التنازل إليه لالتزاماته بالتضامن معه في ذلك الأمر.
٣٠١٣	لا يجوز للطرف الثاني اتخاذ الحق الناشئ له بموجب هذا العقد ضماناً لأي دين أو أي حق ثابت عليه بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول.
المادة الرابعة عشرة فسخ العقد:	
١٠١٤	مدة هذا العقد هي خمس وعشرين سنة ميلادية موزعة للطرفين، وفقاً لما هو مبين بالمادة الخامسة من هذا العقد ولا يحق للمستأجر فسخ هذا العقد خلال تلك المدة المنصوص عليها بهذا العقد.
٢٠١٤	يحق للطرف الأول الفسخ والتحلل من هذا العقد 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 بما يزيد عن ٤ فترات مستحقة، وفي هذه الحالة يحق للطرف الأول التنفيذ بموجب البند لغير أمام القضاء وتحصيل قيمة الأجرة المستحقة، ويبدو أن يؤثر ذلك على حق الطرف الأول في اتخاذ أي إجراءات تصحيحية وفق أحكام العقد ووفق الأنظمة السارية.
٣٠١٤	إذا رغب الطرف الأول في فسخ العقد بموجب المادة (٢٠١٤)؛ فيجب عليه إخطار الطرف الثاني بتحديد أجل معين لاستلام العين وعلى الطرف الثاني الالتزام بتسليم العين المؤجرة للطرف الأول خلال ذلك الأجل المعلن سلفاً بدون أدنى اعتراض على ذلك في الحاضر أو المستقبل.

٤-١٤	في حال فسخ الطرف الأول للعقد فيجوز له الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من الطرف الثاني إلى حين تسوية كافة الحقوق المالية المتعلقة بهذا العقد.
٥-١٤	لا يمنع فسخ الطرف الأول للعقد من الرجوع على الطرف الثاني بالتعويض عن أية أضرار ترتبت على فعله الموجب للفسخ، وأية مستحقات مالية أخرى ترتب على هذا العقد على أن تكون هذه المستحقات متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية.
المادة الخامسة عشرة: فض النزاعات:	
في حال وقوع أي نزاع أو خلاف - لا سمح الله - بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره؛ فيجب السعي لحله ودفعاً وذلك خلال (٣٠) يوماً من تاريخ نشوئه، فإن تعذر الحل الودي؛ فيحال النزاع فوراً لهيئة تحكيم مكونة من ثلاثة محكمين للفصل فيه وفقاً لنظام التحكيم السعودي ولائحته التنفيذية، ويكون التحكيم في مدينة جدة. على أن يعين كل طرف من طرفي هذا العقد محكماً عنه، ويختار المحكمان المعينان محكماً مرجحاً فيما بينهما ليرأس هيئة التحكيم وذلك للفصل في النزاع، بحيث يصدر قرار هيئة التحكيم ويكون نهائي ويات وغير قابل للطعن عليه بأي مطعن ويترتب بالصيغة التنفيذية من الجهة الاستئنافية للجهة المختصة أصلاً بنظر النزاع لتنفيذه بالطرق الجبرية شأنه في ذلك شأن الأحكام القضائية النهائية، على أن يتحمل المحكوم ضده كافة أتعاب ومصاريف التحكيم والمحكمين.	
المادة السادسة عشرة: النظام الواجب التطبيق:	
يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للشرعة الإسلامية وللأنظمة واللوائح والقرارات ذات العلاقة السارية في المملكة العربية السعودية، وللمبادئ القضائية المستقرة.	
المادة السابعة عشرة: العناوين والمراسلات	
١-١٧	جميع الإشعارات والمراسلات والمكاتبات والخطابات بين أطراف هذا العقد تكون باللغة العربية.
٢-١٧	جميع المكاتبات والخطابات المرسلة على العناوين الموضحة في صدر العقد منتجة لانثارها الشرعية والقانونية والنظامية، وتُعد التبليغ القضائي بواسطة البريد الإلكتروني الموضح في صدر هذا العقد بمثابة التبليغ لشخص المرتل إليه، سواء لدى المحكمة المختصة أو هيئة التحكيم التي تنظر موضوع العقد؛ ويلتزم كل طرف بإبلاغ الطرف الآخر رسمياً بأي تغيير في بريده الإلكتروني و/أو في عنوانه المذكور خلال أسبوع من تاريخ التغيير وإلا صارت جميع المراسلات والمكاتبات التي تمت على تلك العناوين القديمة نافذة وسارية في حقه نظاماً.
٣-١٧	تعتبر رسائل البريد الإلكتروني بين الطرفين لغايات هذا العقد غير عناوين البريد الإلكتروني المذكورة في صدر العقد بمثابة الخطابات الموقعة.
٤-١٧	لا يجوز تغيير العناوين الموضحة في صدر هذا العقد إلا بإشعار كتابي بوجه للطرف الآخر خلال عشرة أيام عمل اعتباراً من تاريخ التغيير؛ وإلا كانت جميع الإعلانات والمراسلات المرسلة إلى العنوان القديم نافذة ومنتجة لانثارها النظامية.



عقد الإيجار

المادة الثامنة عشر (سرية المعلومات):	
١-١٨	يتعهد كل طرف للطرف الآخر بالحفاظ على سرية المعلومات المُفصح عنها في سبيل إبرام هذا العقد.
٢-١٨	في حال إقضاء أي طرف من طرفي هذا العقد شيئاً من المعلومات ذات المصالح السري بالنسبة للطرف الآخر؛ فيحق للطرف الآخر الرجوع عليه بالتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإقضاء متطلباً للوفاء بالتزامات العقد أو أحدها، أو مفروضاً بقوة الأنظمة السارية في المملكة.
٣-١٨	للطرف الأول الحق في الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالعقد وفقاً لما تقتضيه الأنظمة واللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية، ووفقاً لما تقتضيه مصلحة صندوق "الخبر ريت" من إفصاح للجهات المنظمة و/أو الجمهور.
المادة التاسعة عشر (أحكام عامة)	
١-١٩	يلائم طرفاً هذا العقد بهيئةاً حسن النية في التعامل فيما بينهما وذلك لتنفيذ مقتضاه والغاية منه.
٢-١٩	هذا العقد يشكل الاتفاق الكامل والنهائي بين الطرفين فيما يتعلق بتنظيم العلاقة فيما بينهما ولا يمكن تغييره أو تعديله إلا كتابياً وبموافقة الطرفين، كما أنه يلغى أي عقود أو اتفاقيات أو وعود سابقة عليه ولا يعتد بأي وعود شفهية أو مفاهيمات أو مراسلات أو تفسيرات تجري بين الطرفين يكون لها طابعاً ومدلولاً ونصوصها خارجة عن الثابت والوارد في هذا العقد وذلك بغض النظر عن تاريخها وسواء كانت سابقة أو لاحقة على هذا العقد طالما أنها لم تفر بصيغة نهائية و على شكل ملحق تكميلي كتابي موقع من الطرفين.
٣-١٩	أقر الطرفان المتعاقدان بعدم وجود أية مواعيد شرعية أو نظامية تمتعها أو أحدهما من إنفاذ هذا العقد والالتزام بأحكامه، بحيث ينتج أثره في مواجهتهما بمجرد توقيعهما عليه.
٤-١٩	في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يمتل أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند ويتبقى بقية بنود العقد صحيحة ونافذة وحجة على طرفيه وعلى الطرفين تحرير ملحق تكميلي لهذا العقد لتصحيح أو تعديل ذلك البند محل البطلان.
٥-١٩	التقويم المعتمد في حساب المدة، ابتداءً وانتهاءً، هو التقويم الميلادي.
٦-١٩	كل تأخير أو تساهل من أحد الطرفين لمدة من الزمن مهما طالت لا تشكل حقاً للطرف الآخر، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلاً منه، بل له الحق بالمطالبة بحقه ومحاسبة الطرف الآخر متى ما رغب في ذلك.
٧-١٩	لا يعتد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يُثبت ذلك التعديل كتابياً وتوقيع الطرفين، ويعتبر هذا العقد نهائياً وباتاً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه الطرفين.
٨-١٩	يسرى هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الخلف العام والخاص سواء كان من الورثة أو الموصيين أو الحائرين الغضائي ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والعهود الواردة فيه لطرفي العقد بمجرد التوقيع عليه.

الملحق رقم (١): صيغة السند لأمر

بِسْمِ اللَّهِ

اسم المدين: شركة كليات الفارابي للتعليم

تاريخ الاستحقاق: / / هـ

المبلغ: () مليون ريال سعودي فقط لا غير

أتمهد بأن أدفع بموجب هذا السند لأمر المستفيد/ شركة أول الملقا العقارية سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ ١٩/١٠/١٤٢٨ هـ المبلغ الموضح أعلاه وقدره () مليون ريال سعودي فقط لا غير في تاريخ الاستحقاق / / هـ مع حق الرجوع بدون محاسن وإلغاء من إجراء الاحتجاج (البروتست).

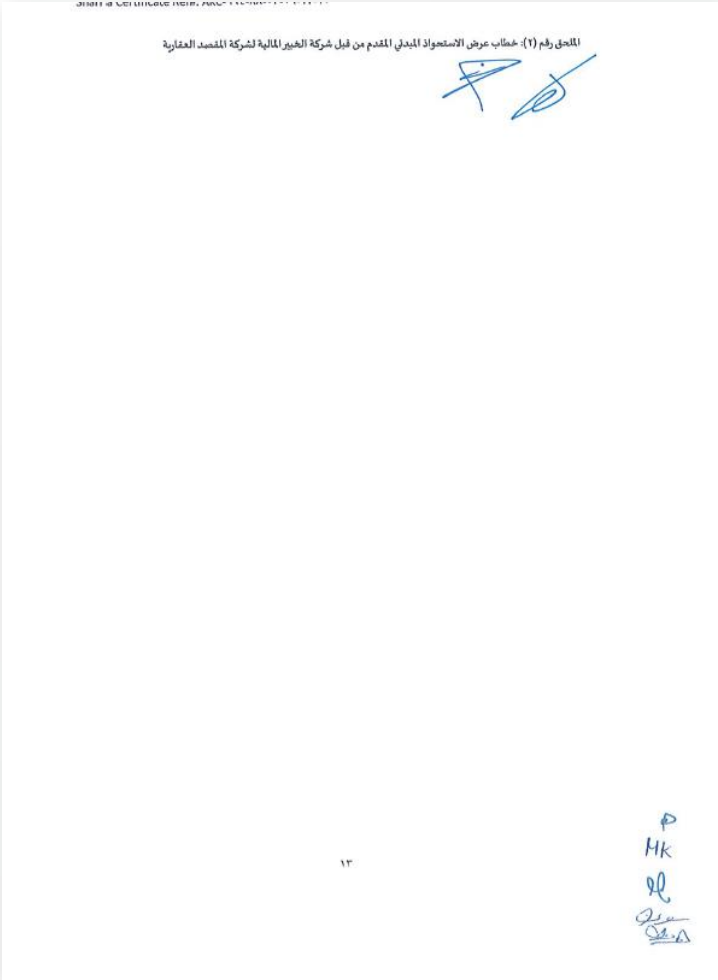
مكان وتاريخ التحرير: / / هـ

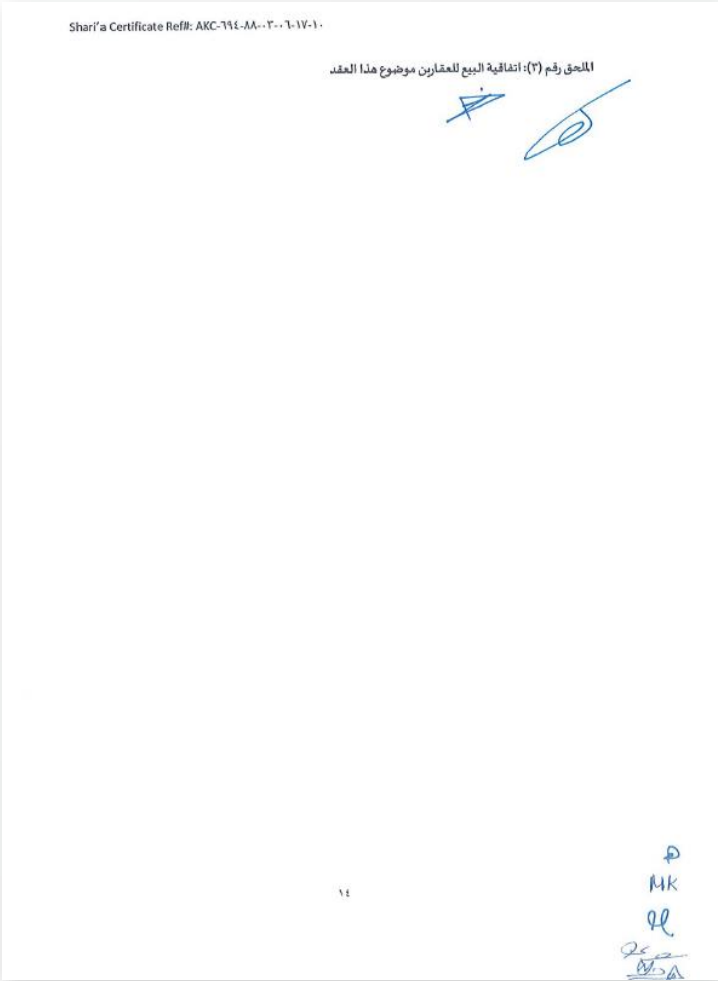
توقيع المدين:

الاسم: شركة كليات الفارابي للتعليم
السجل التجاري: ١٠١٠٥٨٧٥٧٩
المعامل بالتوقيع: عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان
صفحة:
هوية وطنية رقم: ١٠٠٢٢٧٨١١٥
التوقيع:

العنوان: المملكة العربية السعودية

١٢





بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير: 1095482
منشأه التقييم: شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري
العمل: الخبير كابتال
الفرض 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