



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(مستودعات أكون) بمدينة جدة - حي قاعدة الملك فيصل البحرية

رقم تقرير : R240111 | تاريخ التقرير: 2024/06/30 | رمز الايداع: 1095585

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري



أكثر من 147,785
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 85 دولة



أكثر من 14,250
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك

السادة/ الخبير كابتال الموقرين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

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

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

العقار المقدر هو عبارة عن مستودع بمساحة إجمالية للأرض **21,118.53** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **12,888.83** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

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

(208,180,000) ريال سعودي | مائتان وثمانية ملايين ومائة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير

تاريخ القيمة : 2024/06/30 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

عضوية رقم / 12100000038



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة

سجل تجاري 1010608364

رقم التقرير R240111

تاريخ التقرير 2024/06/30

رقم الترخيص 12100000038 ص

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

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري

الوليد بن حمد ناصر بن زومان

06	الملخص التنفيذي
08	نطاق العمل
11	مراحل العمل
-	الرقم القياسي لأسعار العقارات للربع الأول 2024م
-	دراسة السوق منطقة جدة
-	صفقات مدينة جدة في الربع الأول 2023-2024
-	المؤشرات الإيجارية في مدينة جدة حي قاعدة الملك فيصل البحرية
13	الأصل موضوع التقييم
17	المعاينة وتحليل الموقع
19	أساليب التقييم المعتمدة
20	طرق التقييم المستخدمة
21	افتراضات التدفقات النقدية
22	حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية
24	القيمة النهائية
26	المرفقات
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
مستودعات أكون	العقار موضوع التقييم
جدة - حي قاعدة الملك فيصل البحرية	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
تقدير القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
من قطعة رقم 8 الى قطعة رقم 15	رقم القطعة
317 / ج / س / المعدل	رقم المخطط
-	رقم البلك
425516001150 - 625516001149	رقم الصك
1442/11/20 هـ	تاريخ الصك
مطلقة	نوع الملكية
شركة أول الملقا العقارية	المالك
الأولى جدة	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
2024/04/29	تاريخ المعاينة
2024/06/30	تاريخ التقييم
2024/06/30	تاريخ إصدار التقرير
(208,180,000) ريال سعودي مائتان وثمانية ملايين ومائة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	قيمة العقار



نطاق العمل

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

البيانات				بنود نطاق العمل
مراد المصري فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220001641	محمد بن رشيد الخثلان فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210002327	حمزة الدين رياض فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220001578	الوليد بن حمد الزومان فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1010608364				رقم السجل المهني
1448/08/13 هـ				تاريخ نهاية السجل
الخبير كابيتال				العميل
الخبير كابيتال فقط				مستخدم التقرير
الخبير كابيتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال				مستخدمين آخرين
العقار المقدر هو عبارة عن مستودع بمساحة إجمالية للأرض 21,118.53 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 12,888.83 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.				الأصل موضوع التقييم
إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي				عملة التقييم
أغراض محاسبية				الغرض من التقييم
القيمة العادلة: على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)				أساس القيمة
المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله				نطاق البحث
اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة				طبيعة و مصادر المعلومات

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

بنود نطاق العمل	الإيضاح
الافتراضات المهمة	- تم الاعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل وتم افتراض صحتها. - تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تدخل. - تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير. نقترح الاستعانة بمختصين مؤهلين لإجراء استقصاءات لتأكيد الأمر.
الافتراضات الخاصة	العقار عبارة عن أرض مقام عليها مستودعات مبردة مدرة للدخل مؤجرة بالكامل بعقد ينتهي في 06/30/2026 وعليه تم اعتماد أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية لمدة عشر سنوات منها سنتين بحسب العقد و ثمانية سنوات بحسب السوق بإضافة 2% من الإيجار الحالي كل سنة وذلك لصعوبة الوصول الى مقارنات مشابهة.
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية

نطاق العمل

01

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

المعاينة وتحليل الموقع

02

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

جمع وتحليل البيانات

03

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

تطبيق طرق التقييم

04

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

تقدير القيمة

05

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

إعداد التقرير

06

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

VALUATION TOPIC



موضوع التقييم

موقع العقار: يقع العقار بمدينة جدة - حي قاعدة الملك فيصل البحرية

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 21.330795

E 39.190513

[الموقع](#)

موقع العقار على مستوى الحي



الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن مستودع بمساحة إجمالية للأرض 21,118.53 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 12,888.83 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحدود	الطول	الاتجاه
يحده غربا القطعة رقم 6 وشرقا القطعة رقم 7	125 م	شمالاً
شارع عرض 32 م ثم غرفة كهرباء	134.39 م منكسر	جنوباً
يحده طريق الملك فيصل عرض 120 م	170.58 م منكسر	شرقاً
يحده جنوبا شارع عرض 30 م وشمالا مواقف سيارات عرض 5 م شارع عرض 30 م	167.47 م منكسر	غرباً
21,118.53		المساحة م2

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

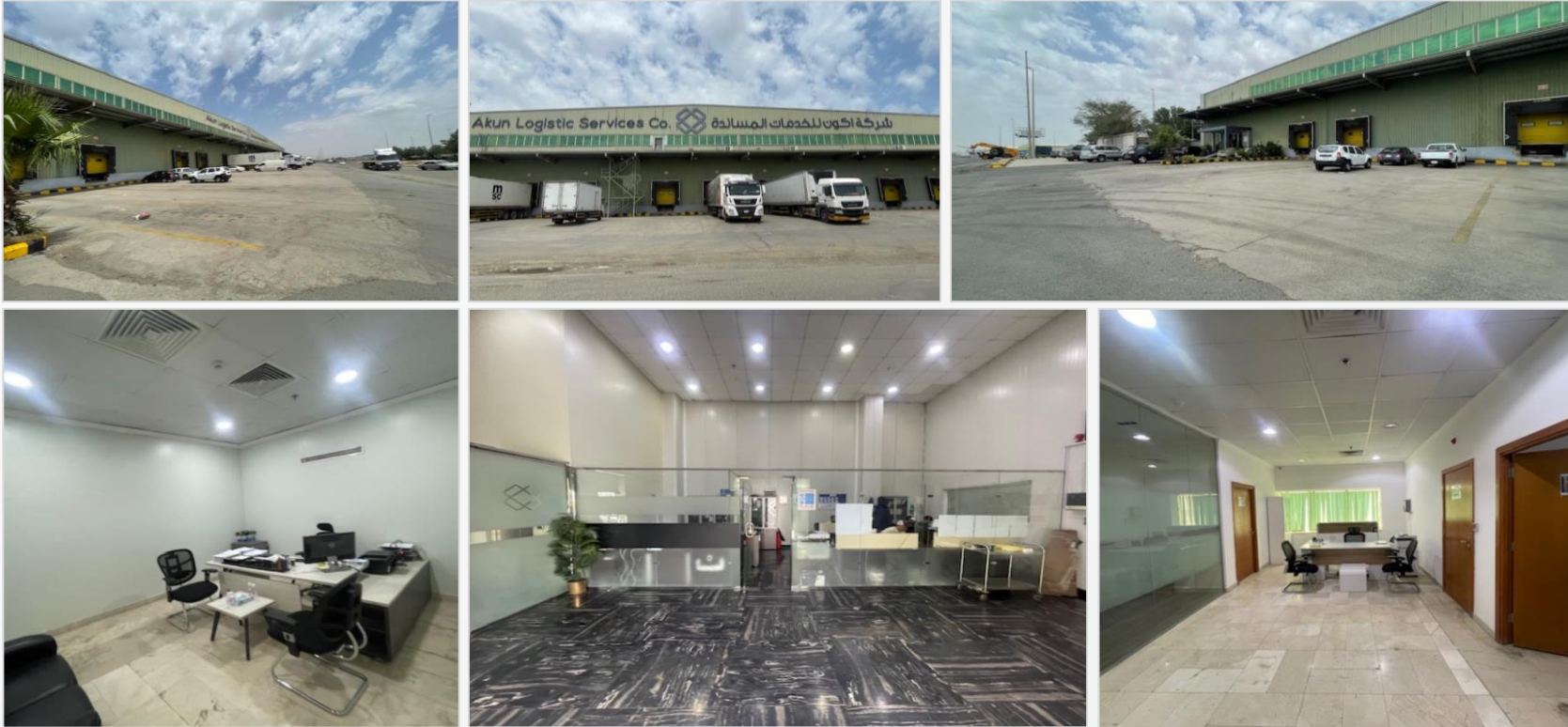
مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء		
الاستخدام	المساحة (متر مربع)	مكونات البناء
تجاري	12,641.15	طابق أرضي
أخرى	247.68	طابق أرضي
12,888.83		المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
6 سنوات		عمر البناء
3800123584		رقم الرخصة
1438/07/14 هـ		تاريخ الرخصة
1439/07/14 هـ		تاريخ الإنتهاء
بناء مستودع ثلاجة		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 مستودع (مستودعات أكون).



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			
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

معدل الرسملة:

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

اسم الصندوق	النوع	معدل العائد
صندوق دارية ريت الخمرة	مستودعات	8.3%
صندوق دراية ريت الوادي	مستودعات	8.0%
معدل الرسملة		8.15%

معدل الخصم:

تم الاعتماد على النموذج التراكمي للوصول الى معدل الخصم.

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

الافتراضات	
المصاريف التشغيلية	0.0%
الشواغر	0%
فترة التدفقات النقدية	10
معدل الخصم	9.7%
معدل النمو (سنوياً)	2%
معدل الرسملة	8.15%

حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

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

جدول 1 من 2

التدفقات النقدية												السنوات
2030-2029		2029-2028		2028-2027		2027-2026		2026-2025		2025-2024		تاريخ استلام الدفعات
6/30/2030	12/30/2029	6/30/2029	12/30/2028	6/30/2028	12/30/2027	6/30/2027	12/30/2026	6/30/2026	12/30/2025	6/30/2025	12/30/2024	عدد السنوات
5.5	5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	1.5	1	0.5	0	معدل النمو
2.0%		2.0%		2.0%		2.0%		0.0%		0.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
8,659,457	8,659,457	8,489,664	8,489,664	8,323,200	8,323,200	8,160,000	8,160,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	معامل الخصم
0.5997811	0.628311807	0.6581997	0.689509377	0.7223084	0.75666759	0.7926612	0.830367013	0.8698664	0.91124476	0.9545914	1	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
5,193,778	5,440,839	5,587,895	5,853,703	6,011,917	6,297,896	6,468,116	6,775,795	6,958,931	7,289,958	7,636,731	8,000,000	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 10,634,618		ريال 11,441,597		ريال 12,309,813		ريال 13,243,910		ريال 14,248,889		ريال 15,636,731		

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

جدول 2 من 2

التدفقات النقدية									
قيمة العقار نهاية فترة التدفقات	2034-2023		2033-2032		2032-2031		2031-2030		السنوات
	6/30/2034	12/30/2033	6/30/2033	12/30/2032	6/30/2032	12/30/2031	6/30/2031	12/30/2030	تاريخ استلام الدفعات
	9.5	9	8.5	8	7.5	7	6.5	6	عدد السنوات
	2.0%		2.0%		2.0%		2.0%		معدل النمو
230,019,020	9,373,275	9,373,275	9,189,485	9,189,485	9,009,299	9,009,299	8,832,646	8,832,646	صافي الدخل للعقار بحسب العقد
0.414	0.4135547	0.433226882	0.4538349	0.475423181	0.4980384	0.521729398	0.5465473	0.572545842	معامل الخصم
95,125,438	3,876,362	4,060,755	4,170,509	4,368,894	4,486,977	4,700,416	4,827,459	5,057,095	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
ريال 95,125,438	ريال 7,937,116		ريال 8,539,403		ريال 9,187,393		ريال 9,884,554		القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
208,189,464	صافي القيمة الحالية للعقار								
208,180,000	قيمة العقار بعد التقريب								

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

208,180,000 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

مئتان وثمانية ملايين ومائة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١١/٢٠ هـ
رقم الصك: ٤٢٥٥١٦٠٠١١٥٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن 50 % وتعادل 10,559,265 متر مربع مشاعاً من قطعة الأرض 8 وقطعة الأرض 9 وقطعة الأرض 10 وقطعة الأرض 11 وقطعة الأرض 12 وقطعة الأرض 13 وقطعة الأرض 14 وقطعة الأرض 15 من المخطط رقم 317 / ج / س، المعدل الواقع في حي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة .

يحدوها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: يحده غرباً القطعة رقم 6 وشرقاً القطعة رقم 7 بطول: (125) مائة وخمسة وعشرون متر جنوباً: شارع عرض 32 ثم غرفة كهرباء بطول: () يبدأ من الشرق للغرب بطول 67.63م ثم ينكسر للشمال بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 3.45م ثم ينكسر للجنوب بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 48.23م ثم ينكسر بشططة للشمال الغربي 7.08م بطول شرقاً: يحده طريق الملك فيصل عرض 120م بطول: () يبدأ من الشمال للجنوب بطول 163.51م ثم ينكسر بشططة للجنوب الغربي بطول 7.07م غرباً: يحده جنوباً شارع عرض 30م وشمالاً مواقف سيارات عرض 5م شارع عرض 30م بطول: () يبدأ من الجنوب للشمال بطول 42.47م ثم ينكسر للشرق بطول 5م ثم ينكسر للشمال بطول 120م ومساحتها: (21,118.53) واحد وعشرون ألفاً ومائة وثمانية عشر متر مربعاً وثلاثة وخمسون سنتماً مربعاً فقط المقيد برقم 363982682 في 1436/12/1 هـ.

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة برقم 320208033007 في 15 / 3 / 1442 هـ

قد انتقلت ملكيتها مشاعاً لـ : شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 وتنتهي في 19 / 10 / 1444 هـ . مشاعاً بينهما بالتساوي ، بضمن وقدره 37481250 سبعة وثلاثون مليوناً وأربعمائة وواحد وثمانون ألفاً ومئتين وخمسون ريالاً

وعليه جرى التصديق تحريراً في 20 / 11 / 1442 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (٢٠٠٢-١١)

ملاحظة: مطبع الحكومة - ٢٨١١١١ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الآلي ويمنع تقليده)

صفحة رقم 1 من 1

الصك

رقم التقرير R240111 تاريخ التقرير 2024/06/30

21



٢٤ يحق للطرف الثاني إعادة تأجير العين المؤجرة بالكامل أو مجزئة للغير دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً وملزماً أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها الفقرتين (١-٤) و(٢-٤) وكذلك ملزماً بالقيمة الإيجابية المحددة في هذا العقد.

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-11

المادة الخامسة | مدة العقد:

١-٥ اتفق الطرفان المتعاقدان أن تكون مدة هذا العقد هي خمس سنوات ميلادية، تبدأ من تاريخ ٢٠٢١/ ٣ / ٣٠ م وتنتهي في تاريخ ٢٠٢٦/ ٣ / ٣٠ م، ملزمة للطرفين بحيث لا يحق للطرفين فسخ هذا العقد قبل انقضاءها وبعد هذا العقد منتهياً بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار أو إخطار بذلك.

٢-٥ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد لمدة إضافية، يقدم إشعاراً خطياً بنيتة 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.

٣-٥ 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:

١-٦ اتفق الطرفان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد مبلغ وفترته ١٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سنة عشرة مليون ريال سعودي فقط لا غير) تستحق مقدماً و تدفع بشكل نصف سنوي عن كل سنة أشهر ميلادية كاملة تبدأ من تاريخ بداية مدة هذا العقد ("تاريخ استحقاق الأجرة") فيما عدا القيمة الإيجارية السنوية للسنة الإيجارية الأولى فلنستحق كاملة عند توقيع هذا العقد.

٢-٦ يكون المبلغ المشار إليه في الفقرة (١-٦) مبلغاً صافياً سلفاً من أي خصم؛ فلا يخصم منه -على سبيل المثال لا الحصر- أي تكاليف، أو ضرائب، أو فوائد، أو رسوم، أو أتعاب، أو مستحقات لأي طرف كان.

٣-٦ 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.

٤-٦ تسد إجمالي القيمة الإيجارية عن طريق إيداعها في الحساب المصرفي الذي يحدده الطرف الأول للطرف الثاني بموجب خطاب مصدق من الغرفة التجارية. وقد يقوم الطرف الأول من وقت لآخر بتغيير رقم الحساب وإشعار الطرف الثاني بذات الآلية وعلى الطرف الثاني الالتزام بذلك بتلك أي معارضة.

٥-٦ يقر الطرف الثاني بالتزامه الكامل بسداد كامل الأجرة المستحقة حتى إذا تغلف مستأجري الباطن عن دفعها أو إذا كانت قيمة الإيجارات من الباطن غير كافية لتغطية القيمة الإيجارية المذكورة في الفقرة (١-٦)، ولا يجوز أن يُتهم من هذا العقد بأن الأجرة لا تستحق إلا عند سدادها من المستأجرين من الباطن.

٦-٦ يلتزم الطرف الثاني عند التوقيع على هذا العقد بتسليم الطرف الأول ثمانية سندات لأمر لصالح الطرف الأول مسحوة على الطرف الثاني، وتعتبر هذه السندات ضماناً لسداد أقساط الأجرة فقط؛ بحيث يمثل كل سند قسطاً نصف سنوياً، ويورخ استحقاقه بتاريخ حلول هذا القسط ويشترط في تلك السندات لأمر السالف بها، أن تكون

عقد الإيجار

Shar'i'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-05-17-11

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 قسط مستحق من أقساط الأجرة المذكورة خلال ثلاثين يوم من تاريخ استحقاقه؛ فيجوز للطرف الأول وذلك بعد انقضاء مدة لا تقل عن ٣٠ يوم من إخطار الطرف الثاني بتنفيذ السند لأمر الخاص بذلك القسط دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار وتقديمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء مبلغ القسط، ولا يقبل أي اعتراض على ذلك من الطرف الثاني في الحال أو الاستقبال.

٨-٦ باتزم الطرف الأول حال وفاء الطرف الثاني بالقسط المستحق، بأن يقوم فوراً دون طلب أو قيد أو شرط بتسليم أصل السند لأمر الخاص بذلك القسط للطرف الثاني، مقابل توقيع الطرف الثاني وختمه بالانستلام.

٩-٦ يجب أن تنص عقود التأجير بالباطن على أنها ناعلة مستمرة وناغدة في حال تغير مالك العقار (المؤجر) خلال فترة سريانها، وفي حال كان المستأجر من الباطن جهة حكومية فننفذ أحكام نظام (استئجار الدولة للعقار وإخلائه) الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦١ وتاريخ ١٤/٢٧/١٨ هـ ولائحته التنفيذية فيما يتعلق بهذا البند.

المادة السابعة: التزامات المؤجر:

١-٧ يلتزم الطرف الأول بتمكين 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 المخوطة لديه أو الخطابات المطلوبة من أي جهة حكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستيفاء المنفعة.

٣-٧ يلتزم الطرف الأول بإبلاغ الطرف الثاني كتابياً في حال بيع العين المؤجرة، كما يلتزم المالك الجديد بهذا العقد، على أن يتم توقيع ملحق عقد بين الأطراف الثلاثة يتم بموجبه تعديل بيانات الطرف الأول لهذا العقد وتسوية الأجرة، ومسري العقد بكامل حقوقه والتزاماته في مواجهة المالك القديم والمالك الجديد وفي مواجهة الطرف الثاني، من تاريخ توقيع الملحق، كما يلتزم المالك السابق دون طلب أو قيد أو شرط بتسليم أصول المستندات لأمر العااسة بمبالغ الأجرة التي لم تستحق أقساطها للطرف الثاني.

٤-٧ يلتزم الطرف الأول بإعطاء تفويض للطرف الثاني ليتفوض في استخراج كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والخدمية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإيفاده ساري المفعول طوال مدة سريان هذا العقد، وفي حالة عدم توفر مثل هذا التفويض فيتم توفير ممثل عنه ومفوض خلال مدة ٢٤ ساعة من تاريخ إرسال خطاب من قبل الطرف الثاني يطلب فيه توفير المفوض والغرض من ذلك.

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.

عقد الإيجار

Shar'i'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-11

٢-٨ يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتنظيم الأنشطة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والتقاليد المرعية أثناء استغلاله وانتفاعه بالعقار، ويتحمل وحده كامل المسؤولية الشرعية والقانونية عن خرقها وانتهاكها.

٣-٨ يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول المخططات التنفيذية للمسودعات.

٤-٨ يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم عن الخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه والهاتف والإنترنت والصرف الصحي وغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب متعلقة بالأجرة (كضريبة القيمة المضافة وغيرها) من الجهات المختصة بطيلة مدة العقد.

٥-٨ يلتزم الطرف الثاني بالامتناع عن أي فعل يسيء لسمعة العقار، ويتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية الناتجة عن عدم التزامه بذلك أمام الطرف الأول والغير.

٦-٨ يلتزم الطرف الثاني بأن يبذل في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها وصيانتها العناية 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.

٧-٨ يقر الطرف الثاني أنه ويتوقعه على هذا العقد فقد أبرأ الطرف الأول من أية عيوب قد تظهر مستقبلاً في العقار، كما أبرأ أيضاً من أي عيب من العيوب المؤثرة على الإزادة كالعين والغش أو نحوها.

٨-٨ يقر الطرف الثاني بقيامه بالدراسات الناقية للجباله ودراسات الجنبى الاقتصادية الخاصة ، ولا يعتبر تحقيق الطرف الثاني لأي خسائر قد تنجم عن استجاره للأرض سبباً أو ذريعة لفسخ العقد من قبله

٩-٨ يقر الطرف الثاني بأن مسؤولية الحصول على التراخيص الحكومية اللازمة لإنشاء وتشغيل نشاطاً للطرف الثاني تنحصر بالطرف الثاني، وبقر بأن عدم منحه لهذه التراخيص لأي سبب كان - والتي قد يكون أحدها التغير بالأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة بهذا الخصوص - من قبل الجهات الحكومية لا يعتبر سبباً أو ذريعة لفسخ العقد من قبله.

المادة التاسعة المحافظة على العين المؤجرة:

١-٩ يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في حدود نصوص العقد وأن يبذل من العناية في استعمالها وصيانتها والمحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد في ملكه، وبطريقة لا تلحق الضرر بها، ولا تخالف الأنظمة.

٢-٩ لا يحق للطرف الثاني وضع أحمال تضر بالعقار المؤجر أو بأي من ملحقاته أو وضع مواد متنوعة الانفناء أو شؤنة بالمسحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتحمل الطرف الثاني أي ضرر ينشأ بسبب ذلك.

٣-٩ يلتزم الطرف الثاني بطيلة فترة انتفاعه بالعقار -بعدم وضع أي مواد ملتهبة أو مسببة للانفجار بالعقار، وأن يراعي كافة قواعد وتعليمات الأمن والسلامة والنظمة الدفاع المدني؛ وعند مخالفته لذلك؛ فإنه ضامن لكافة الأضرار المترتبة عن أي حريق أو ضرر في المبني لكل من الطرف الأول والغير.

٤-٩ لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الواجبات الخارجية، ولكن يحق له إجراء التعديلات والتقسيمات الداخلية للعقار المؤجر دون الموافقة الخطية من الطرف الأول، على أنه في حالة إضافة أي

عقد الإيجار

Shari's Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-11	
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.	
تكون العين المؤجرة في عهدة وحيازة الطرف الثاني فترة سريان هذا العقد ويلتزم بالمحافظة عليها وعلى تجهيزاتها وتسليمها كما استلمها بحالة تشغيلية جيدة وسليمة للانتفاع بها عند نهاية العقد، ويكون ضامناً للأضرار الناشئة عن أي فعل أو نشاط يقوم به أو أحد من تابعيه أو من يوزر لهم العين، وعند وجود أي تلفيات أو أضرار فيتحمل الطرف الثاني إصلاحها على حسابه عند حدوثها مباشرة، ويستثنى من ذلك الأضرار المترتبة على الاستعمال الطبيعي للعين وفق ما يقتضي به العرف.	٥-٩
المادة العاشرة: الصيانة والتشغيل:	
يلتزم الطرف الثاني بالحصول على كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإبقائها سارية المفعول طوال مدة العقد، والوفاء بالتزاماتها ومتطلباتها والتي قد 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 أجره خلال مدة تعطل المنفعة، ما لم يكن تعطل انتفاع الطرف الثاني لسبب راجع للطرف الأول.	١-١٠
يلتزم الطرف الثاني بنظافة وحراسة العقار، وكافة أعمال الصيانة التشغيلية الدورية 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.	٢-١٠
تتضمن أعمال الصيانة مثلاً لا حصراً الآتي: أعمال السباكة كاملة، وأعمال الكهرباء والإنشاء، والأعمال الكهربائية وميكانيكية كالمصاعد 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، ونزع مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والأسطح والمرافق المشتركة في العقار.	٤-١٠
وتتضمن أعمال الحراسة مثلاً لا حصراً الآتي: توفير حراسة كافية للعقار مستمرة على مدار اليوم (٢٤/٧)، وتركيب عدد كافٍ من كاميرات المراقبة والتأكد من عملها على الدوام.	٥-١٠
يلتزم الطرف الثاني بتقديم تقارير دورية عن حالة العقار ومستندات وجدول الصيانة والتشغيل، كما يلتزم بتوفير المعلومات التي يطلبها الطرف الأول للوقوف على حالة العقار 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

عقد الإيجار

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-11	
٨-١٠ يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بكافة البيانات التي يطلبها؛ ومن ذلك عقود الإيجار وعقود الصيانة وعقود مقدمي الخدمات الأخرى وفواتير الخدمات، وجداول الصيانة، والقرارات المتعلقة بالتمن والحراسة والنظافة والصيانة وغيرها من التقارير الإدارية.	
٩-١٠ 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: انتهاء العقد ورد العين المؤجرة:	
١-١١ 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 الإعلانات التسويق له ولأي طرف يفوضه الطرف الأول بهذا الصدد قبل ستة شهور من تاريخ انتهاء هذا العقد.	
٢-١١ يلتزم 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 وتحت التشغيل الكامل وبدون أي عيوب كما استلمها (رد الشيء لأصله).	
٣-١١ في حال وجود مستأجر (مستأجرين) من الباطن عند انتهاء مدة هذا العقد، فيلتزم الطرف الثاني بإشعار المستأجر(المستأجرين) بالباطن بضرورة نقل العقد بسبب انتهاء مدة هذا العقد وتسليم أصل عقد (عقود) الإيجار من الباطن وملاحقها وكافة بيانات العقود والمستأجرين للطرف الأول وذلك قبل انتهاء مدة هذا العقد بستة أشهر ميلادية، وتعتبر العين المؤجرة مُسلمة للطرف الأول بمجرد انتهاء مدة هذا العقد.	
٤-١١ إذا تأخر الطرف الثاني في تسليم العين المؤجرة عند انتهاء مدة هذا العقد؛ فإنه يلتزم بدفع أجرة عن كل يوم تأخير تساوي أجرة ١٠٪ من أجرة اليوم أثناء مدة العقد وذلك لحين تسليم العين المؤجرة للطرف الأول.	
٥-١١ يسلم الطرف الثاني العين المؤجرة للطرف الأول بناء على محضر موقع من الطرفين أو مندوبيهما تحت إشراف مكتب استشاري متخصص يثبت فيه حالة العقار عند الاستلام، ويتعهد الطرف الثاني بإصلاح كافة ملاحظات المكتب الاستشاري؛ وما لم يتم تحرير ذلك المحضر بسبب بعود للطرف الثاني فإن العين تكون في عهدة الطرف الثاني، ويكون ملزماً بما يترتب على ذلك من مسئوليات 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 ١٠ أيام عمل.	
٦-١١ 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	

عقد الإيجار

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-11

النفاط التي يعترض عليها ويوقع على المحضر وبذلك يكون التوقيع على ذلك المحضر بمثابة استلام الطرف الأول للعقار من الطرف الثاني، مع العلم بأن النفاط التي تم الاعتراض عليها من قبل أي منهما وتم إثباتها في المحضر تبقى لحليها فيما بينهما حسب شروط العقد ولا علاقة لها باستلام العقار المثبت في المحضر.

يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلاله والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الحالة التشغيلية.

يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العين بالوفاء بكافة الالتزامات المالية المترتبة على منفعتها بالعين المؤجرة من فواتير 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.

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 والنظافة والأمن وغيرها من خدمات.

يلتزم الطرف الثاني بتبليغ مقدمي الخدمات -إذا وجدت- كتابياً بإحلال الطرف الأول محل الطرف الثاني وأو بإلغاء العقود معهم -حسب رغبة الطرف الأول- وهو ما يتطلب قيام الطرف الثاني بتصفية الحسابات معهم.

المادة الثانية عشرة: نوع الملكية:

1-21 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.

2-12 يلتزم الطرف الثاني بالتوقف عن استغلال العين المؤجرة بعد التاريخ المحدد للإخلاء، ويلتزم بإخلائها وتسليمها حسب التاريخ المحدد للإخلاء من قبل الجهات المختصة.

3-12 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 والتي ستبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإخلاء وحتى انتهاء السفة الإيجارية الغير مستخدمة.

المادة الثالثة عشرة | التنازل عن العقد:

1-13 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.

2-13 مع مراعاة ما نصت عليه المادة الرابعة من هذا العقد من أحقية الطرف الثاني في التأجير من الباطن، فإنه لا يحق للطرف الثاني التنازل عن هذا العقد بشكل كامل أو جزئي دون موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول.

٨



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 فائتة ومنتجة لآثارها النظامية.

١٠٣٨	يُعيد كل طرف الطرف الآخر بالسلطات على سرية المعلومات المُستَخدم في سبيل إبرام هذا العهد
١٠٣٩	في حال إضفاء اثر طرفي هذا العهد فإنَّ ما لمعلومات ذات الطابع السري الرسمية للطرف الآخر؛ فبالطرف الذي يرجع إليه الموضوع عن ذلك، من معلومات ذلك الإضفاء متطلباً لوائح العهد
١٠٤٠	أو أوجداً، أو مفوضاً بقوة الأنظمة السارية في المملكة
١٠٤١	لطرف أو الطرفين الإجماع عن معلومات المتعلقة بهذا وفقاً لما تقتضيه الأنظمة واللوائح الصادرة من هيئة السرية العامة، وفقاً لما تقتضيه مصاديق التعبير "بما تم إضفاؤه الحفظ الجملة" وأ/أو الجهر

١-٢٩	يلزم طرفا هذا العقد بمبدأ حسن النية في التعامل فيما بينهما وذلك لتنفيذ مقصدها والغاية منه.
٢-٢٩	يعد هذا العقد المرجع في تنظيم علاقة الطرفين، ونسج أي مفاوضات أو اتفاقات أخرى سابقة عليه إذا تعارضت معه.
٣-٢٩	لا يعتبر الطرف الأول مسؤولاً عن انقطاع الخدمات العامة عن العقار كالكهرباء والماء والهاتف والغاز وغيرها لأسباب خارجة عن سيطرته فيما يتعلق بالتأجير أو التشغيل.
٤-١٩	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.
٥-٢٩	في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يميل أحد بنود هذا العقد: فإن البطلان يقتصر على هذا البند وبقي بقية بنود العقد صحيحة نافذة وحجة على طرفيه وعلى الطرفين تحرير ملحق تكملي لهذا العقد للتصحيح أو محاسب ذلك البند محل البطلان.
٦-٢٩	التقويم المعدل في حساب المدد، ابتدائياً وانتهائياً، هو التقويم الميلادي.
٧-١٩	كل تأخير أو تساهل من أحد الطرفين لمدة من الزمن مهما طالت لا تشكل حلاً لمشكل للطرف الآخر، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلاً، بل، له الحق بالمطالبة بعقبة ومحاسبة الطرف الآخر من رغب في ذلك.
٨-٢٩	لا يعتد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يُثبت ذلك التعديل كتابياً وتوقيع الطرفين، وبعتبر هذا العقد نهائياً وأتاً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه أطرافه.
٩-١٩	يسرى هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمصنفين والحارس الضماني ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لمرور الوقت بمجرد التوقيع عليه.

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

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-11

الملحق رقم (١): صيغة السند لأمر

صند لأمر

اسم المدين: شركة أكون الإقليمية للخدمات المساندة المحدودة

تاريخ الاستحقاق: **/ **/ **** هـ

المبلغ: (٨٠٠٠٠٠٠) ثمانية ملايين ريال سعودي فقط لا غير

أتمتع بأن أدفع بموجب هذا السند لأمر المستفيد/ شركة أول الملقاة العقارية سجل تجاري رقم ١٠١٠٨١٣٨٠٢ بتاريخ ١٩/١٠/١٤٣٨ هـ المبلغ الموضح أعلاه وقدره (٨٠٠٠٠٠٠) ثمانية ملايين ريال سعودي فقط لا غير في تاريخ الاستحقاق **/ **/ **** هـ مع حق الرجوع علينا بدون مضاربات والإبقاء من إجراء الاحتجاج (أمر تسليق).

مكان وتاريخ التحرير: **** هـ في **/ **/ **** هـ

توقيع المدين:

الاسم: شركة أكون الإقليمية للخدمات المساندة المحدودة

سجل تجاري: ١٠٣٠٢٤١٨٨٨

التوقيع:

العنوان: المملكة العربية السعودية

١٢

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-11

الملحق رقم (٢): صيغة إخطار بطريقة سداد الدفوعات الإيجارية

التاريخ: ١٤٤٦/٠٢/٠٢ هـ
الموافق: ٢٠٢٠/٠٢/٠٢ م

السادة / *****
المخاطبون

الموضوع: صيغة إخطار بطريقة سداد الدفوعات الإيجارية

تحية طيبة وبعد،،،

إشارة إلى العقد رقم (****) المبرم بينكم وبيننا في يوم **** بتاريخ ١٤٢٢/٠٢/٠٢ هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٢/٠٢ م والمتفق فيه على استئجاركم العين المؤجرة (إيجاس ناو) الموضحة بياناته أدناه:

المدينة	جدة	المالك بموجب الصك	
عنوان الموقع	تقاطع طريق الملك فهد و طريق الكورنيش الجنوبي - حي قاعدة الملك فيصل البحرية	رقم الصك	
مساحة البناء	١٢,٨٨٨,٨٣ متر مربع	تاريخ الصك	
مساحة الأرض	٢١,١١٨,٥٣ متر مربع	جهة إصدار الصك	كتابة العدل الأولى بجدة
رخصة بناء رقم	٣٨٠ - ١٢٣٥٨٤	رقم المخطط	٣١٧/ج/س/العدل
تاريخ رخصة البناء	١٤٣٨/٠٧/١٤ هـ	أرقام قطع الأراضي	٨ و ٩ و ١٠ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٥

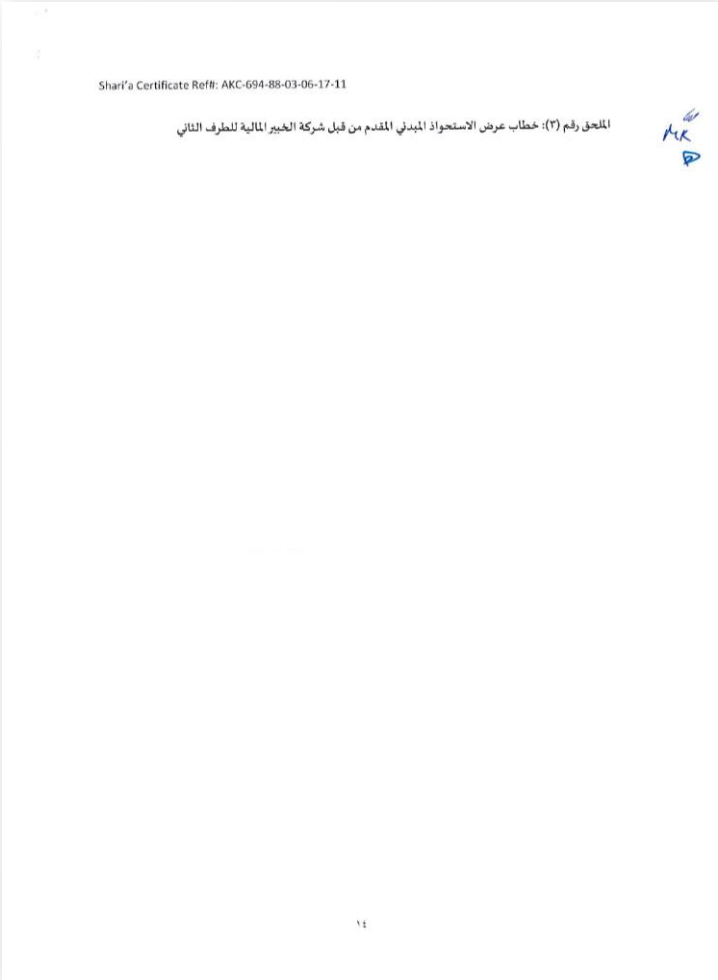
نرجو منكم سداد جميع الدفوعات المستحقة للعين المؤجرة بداية من تاريخ هذا الإخطار إلى رقم الحساب البنكي أدناه:

اسم صاحب الحساب	*****
رقم الأمان	*****
اسم البنك المحوّل له	*****

وتقبّلوا أطيب التحيات،،،

شركة أكون الإقليمية للخدمات المساندة المحدودة

١٣



بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:	1095585
منشأه التقييم:	شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري
العمل:	الخبر 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

