



CENTURY 21.
Saudi Arabia

العالم في خدمتك

**THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE**

CENTURY21.sa

Real Estate Valuation Report For Al Khabeer Capital

Elite Commercial Center – Jeddah, Andalus District

Deposit Code: 1283544 | Report Date: 31/12/2024 | Report Number: R240450

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري



More than 147,785

Consultant and real estate
experts



In 85 countries



More than 14,250
offices around the
world

Century 21 Saudi Arabia

The World at Your Service

Al Khabeer Capital
Dear Sir,

In accordance with your instructions, we now take pleasure in enclosing our report and fair Valuation of the Elite commercial center located in Andalus District, Jeddah.

Our valuation is based on the information provided by the client and we assume no onerous conditions or restrictions exists. We have assumed that the documents provided are correct and have placed reliance on them in arriving at our opinion of the fair value of the subject property.

The property being valued comprises a commercial complex with a total land area of 4,319.75 sqm and built-up area of 22,508 sqm according to documents provided by client.

We estimate the fair value of the property in its current state as at the date of the valuation, 31st December 2024 and taking into account the location, at an amount of only **SR 158,630,000 (One Hundred and Fifty-Eight Million Six Hundred and Thirty Thousand Saudi riyals)**



General Manager
Al Waleed bin Hamad Al Zouman
121000038

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'الوليّد بن حماد' (Al Waleed bin Hamad).

Table of Content

Executive Summary	06
Scope of work	08
Work stages	11
Real estate price index for the first quarter of 2024	-
Market study in Jeddah region	-
Jeddah City Deals in the First Quarter 2023-24	-
Rental indicators in Jeddah city, Al-Andalus district	-
Subject Site	13
Site Inspection and Analysis	17
Approved Valuation Methods	19
Valuation Methods Used	20
Cash-flow assumptions	21
Property Value :Income Method	22
Final Value	24
Attachments	26
QR Code	37

Scope of Work - Components	Explanation
Client	Al khabeer Capital
Report User	Al khabeer Capital only
Other Users	Al khabeer Capital - Fund Manager and Investors - Reviewers of the Report - Capital Market Authority
Subject Property	Elite Commercial center
Property Location	Jeddah - Andalus district
Valuation Purpose	Accounting purposes
Valuation Method	Estimating fair value
Value-in-use assumption	Current use
Plot Number	2
Plan Number	860 / س / ت
Block Number	-
Title Deed Number	420221011608
Deed Date	1440/08/17
Ownership Type	Mortgage
Owner	Al Rajhi Investment Banking Company
City	Jeddah
Property Type	Commercial
Inspection Date	6/11/2024
Valuation Date	31/12/2024
Report Date	31/12/2024
Property Value	SR 158,630,000 (One Hundred and Fifty-Eight Million Six Hundred and Thirty Thousand Saudi riyals)

W
O
S



Scope of Work

The Scope of work clauses meet the general requirements of Scope of Work Standard No. 101 of the International Valuation Standards as stated in the version of the International Assessment Standards 2022 issued by the Saudi Authority for Accredited Evaluators.

Scope of work Components	Details		
Valuer	Al-Waleed bin Hamad Al-Zoman	Hamza Al-Din Riad	Murad Al Masri
	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch
	Membership number: 1210000038	Membership number: 1220001578	Membership number: 1220001641
Commercial registration number	1010608364		
Record date	08/13/1448 AH		
Client	Al khabeer Capital		
Report user	Al khabeer Capital only		
Other users	Al khabeer Capital - Fund Manager and Investors - Reviewers of the Report - Capital Market Authority		
Subject property	The estimated property is a commercial complex with a total land area 4,319.75 square meters, according to the instrument, and the total area of the buildings 22,508 square meters, according to the building permit.		
Valuation currency	The valuation and all calculations were made in Saudi Riyals		
Purpose of valuation	Accounting purposes		
Value Method	Fair value: It is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants on the measurement date, (Source: International Valuation Standards 2022)		
Research scope	Field survey of the real estate location under valuation and similar properties. In depth research to collect data and analyze it to produce results that serve the desired purpose for this report		
Nature and source of information	In preparing this report, we relied on the information provided to us by the client. We assume that the information is correct. Reliance was placed on this information in order to arrive at the value. We also relied on the information and data from Century 21 and from the previous valuation work, ongoing field survey and the company's research department.		

Scope of work	Description
Report Type	The report contains an integrated explanation of all valuation works including steps and data, information, and accounts, and otherwise.
Intended User	This report is prepared for the exclusive use of the client only. The report is prepared for the purpose of the client and it may not be used except for the mentioned purpose and should not be distributed or published or part thereof only after getting an approval from Century21.
Standards Followed	International Valuation standards (IVS - 2022) were followed
Important Assumptions	There are no restrictions on inspection, inquiry, and analysis in the valuation
Conflict of interest	We acknowledge that we (Century21 Saudi) do not have any interest in the real estate, and there is no conflict of interest with the parties and the participating real estate, whether at the present time or possible in the future.
Limitations	We acknowledge that there is no conflict of interest with the parties to the valuation process and the property subject to valuation. The valuation process was carried out completely independently and without any prejudice. Our company does not bear any responsibility for any information received from the customer, which is supposed to be safe and reliable. Our company does not acknowledge the accuracy or completeness of the available data, does not express its opinion, and does not offer any kind of guarantee for the accuracy or completeness of the data except as indicated. It is clearly stated in this report.

Scope of work items	Description
Important assumptions	- The documents sent by the client were used in the valuation process and the documents were assumed to be authentic. - The valuation was carried out assuming that the property is free of any encroachments or interference. - Our report is prepared assuming that there are no hazardous materials or contamination at the site that would significantly affect the value. We suggest hiring qualified professionals to conduct investigations to confirm the matter.
Special assumptions	The property is land on which an income-generating commercial complex is built, which is fully leased with a lease contract, and accordingly the income method and the cash flow method were adopted.
Valuation method	Depending on the purpose of the valuation and the type of property, the income method was relied upon



Scope of work

Meeting the client and determine the scope of work which involves the purpose of valuation and the basis of value, the parties concerned, valuation date, any special or important assumptions, includes clarity of mandate and its expected outputs.



Application of Valuation Methods

Based on the scope of work and analysis of the market the appropriate valuation method is determined. The assumptions and inputs are used to determine the market value.



Site Inspection & Analysis

Property inspection and identify its characteristics & specifications, matching documents, and analysis of the property and the surrounding real estate site uses specifying the geographical scope of the research projects and activities appropriate thereof.



Estimated Value

The valuation methods used to reach at the final market value of the property are reconciled to arrive at our final estimate of value



Data collection and Analysis

Collecting field and market data and analyze market trends and current market indicators that will be relied upon when applying valuation methods.



Report Preparation

Prepare the valuation report in accordance with the scope of work to include data & results and outputs that have been reached through the previous stages of work.

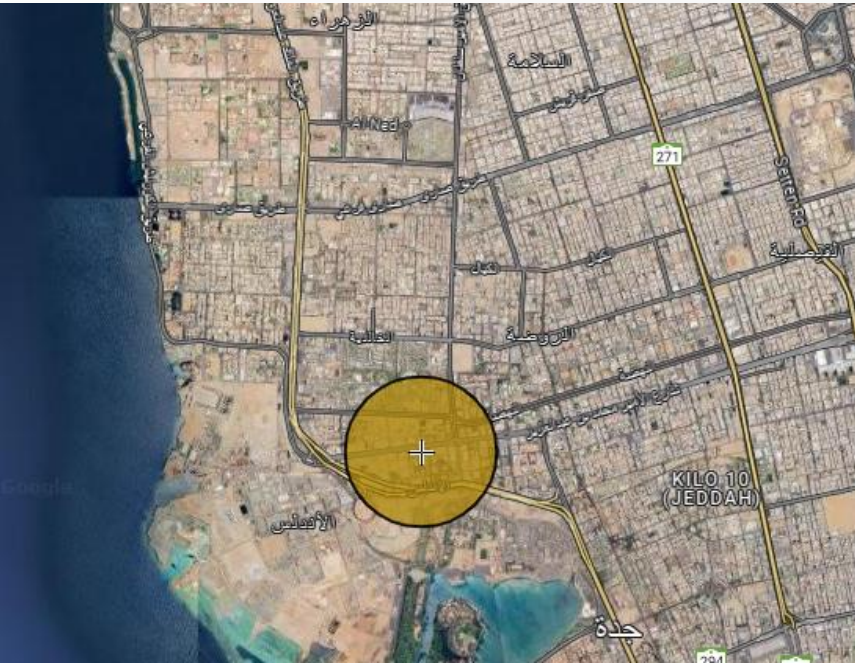
VALUATION TOPIC



Valuation

Property Location: The property is located in Jeddah – Andalus district – Prince Muhammad bin Abdul Aziz street

Property Located at Regional level



Geographic Coordinates

N 21.547326

E 39.139464

[Link](#)

Property located at Neighborhood level



Legal Description:

The estimated property comprises of a commercial complex with a total land area of 4,319.75 sqm and built-up area of 22,508 sqm , detailed as follows.

Borders and lengths		
Direction	Lengths	Border
North	51.24 m	Prince Muhammad bin Abdul Aziz street' 40m
South	51.24 m	15 m street
East	86.80 m	Plot 1
West	80.35 m	15 m street
Area - sqm	4,319.75	

Legal Description:

Building Components as per license:

Building Details below:

Construction components		
Construction components	Area (sqm)	Use
Basement	6,744	Parking
Ground floor	908	Showrooms
Ground floor	1,559	Offices
Ground floor	55	Parking
First floor	908	Showrooms
First floor	1,477	Offices
Second Floor	2,468	Offices
Third Floor	2,468	Offices
Floor	4,910	Offices
Annex	1,011	Offices
Total BUA	22,508	
Construction Age	7	
License number	35218	
License history	1430/10/18	
Expiry date	1438/04/09	
Type of license	Commercial center	

Services Available :

Services And Facilities Available in the Property			
Electricity	Water	Sewage network	Phone network
✓	✓	✓	✓
Mosque	Public markets	Water drainage network	Parks
✓	✓	✓	✓
Commercial Center	Health Services	Government Services	Hotel
✓	✓	✓	✓
Banks	Restaurants	Fuel Station	Civil Defense
✓	✓	✓	✓

Inspection:

Upon inspection of the property, we found that it matches the data received from the client as a commercial complex (i.e. Elite commercial center)

Picture:
Interior and
Exterior





PROPERTY VALUATION

Property Valuation

01

Comparable Method

The market method is an indicator of value by comparing the asset with identical or comparable (similar) assets for which price information is available, and the market method contains the following methods:

- Comparable asking prices
- Comparable sales prices

02

Income Method

The income approach provides an indication of value by converting future cash flows into a single present value. According to this method, the value of the asset is determined by referring to the value of the revenues and cash flows that the asset generates or the costs that it provides. The income method contains the following methods:
Cash flow method (DCF)

03

Cost Method

The cost approach provides an indication of value using the economic principle that a buyer will pay no more for an asset than it would cost to acquire an asset of similar utility by either purchasing or building unless time, inconvenience, risk or other factors are involved. The method provides an indication of value by calculating the current cost of replacing or reproducing the asset, then deducting physical wear and tear and all other forms of obsolescence. The cost method contains the following methods:

- Replacement cost approach
- Reproduction cost method
- Combination method (Land + Building)

Source: International Valuation Standards 2022

Valuation methods used			
Valuation methods	Market Approach	Income Approach	Cost Approach
Description	It is not compatible with the nature of the property	According to the nature of the property, the income method is the most appropriate to estimate the value of the property	It is not compatible with the nature of the property
Valuation method used	--	Discounted cash flow method	--
Reasons for use	--	According to the nature of the property and its uses	--

Capitalization rate:

This method relies on the income generated property as a basis for valuation. The table below calculates the capitalization rate using the comparable method

Fund Name	Type	Capitalization Rate
SEDCO REIT	Commercial - Office	8%
AI RAJHI REIT	Commercial - Office	8%
MEFIC REIT	Commercial - Office	8%
Capitalization rate		8%

Discount rate:

The below table uses the cumulative model to calculate the discount rate

Discount rate	
The rate of return on government bonds	4.75%
Inflation rate	1.80%
Market risk	2.0%
Real estate risks	1.5%
Discount rate	10.1%
Assumptions	
Operating expenses	0.00%
Vacancy rate	0%
Cash flow period	20
Discount rate	10.1%
Growth rate (every 5 years)	5%
Capitalization rate	8.0%

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 1 of 2

Cash flows											
Year	2024-2025		2025-2026		2026-2027		2027-2028		2028-2029		2029-2030
Date	9/11/2024	3/11/2025	9/11/2025	3/11/2026	9/11/2026	3/11/2027	9/11/2027	3/11/2028	9/11/2028	3/11/2029	9/11/2029 3/11/2030
Number of years	0	0.5	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5 5.5
Growth rate	0.0%		5.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%
Net Income	8,000,000	8,000,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000 8,400,000
Discount factor	1	0.9716794	0.9086779	0.8661935	0.8256955	0.7870909	0.7502912	0.7152121	0.681773	0.6498974	0.6195121 0.5905474
Discounted Cash flows	8,000,000	7,773,435	7,632,894	7,276,026	6,935,842	6,611,563	6,302,446	6,007,781	5,726,893	5,459,138	5,203,901 4,960,598
Annual Discounted Cash flows	SR 15,773,435		SR 14,908,920		SR 13,547,405		SR 12,310,228		SR 11,186,031		SR 10,164,499

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 2 of 2

Cash flows												
Year		2031-2030		2032-2031		2033-2032		2034-2023		2035-2034		Property value at the end of the cash flow period
Date		9/11/2030	3/11/2031	9/11/2031	3/11/2032	9/11/2032	3/11/2033	9/11/2033	3/11/2034	9/11/2034	3/11/2035	
Number of years		6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5	
Growth rate		5.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		
Net Income		8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	110,250,000
Discount factor		0.5629369	0.5366173	0.5115283	0.4876123	0.4648145	0.4430825	0.4223666	0.4026193	0.3837952	0.3658512	0.366
Discounted Cash flows		4,965,103	4,732,965	4,511,680	4,300,740	4,099,663	3,907,988	3,725,274	3,551,102	3,385,074	3,226,808	40,335,097
Annual Discounted Cash flows		SR 9,698,068		SR 8,812,420		SR 8,007,651		SR 7,276,375		SR 6,611,881		SR 40,335,097
Net present value of the property												158,632,012
Property value after rounding												158,630,000

Based on applying the income method, the fair value of the property in its current condition is:

SAR 158,630,000

Final value in words

One Hundred and Fifty-Eight Million Six Hundred and Thirty Thousand Saudi riyals

Property inspector	Valuer and reviewer	Approval of the Valuation
Real estate appraiser	Project Valuation Manager	Chief Executive Officer
Murad Al Masri	Hamza Al-Din Riyad	Al-Waleed bin Hamad Al-Zoman
Membership No:1220001641	Membership No:1220001578	Membership No:1210000038
Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch
Membership category/Associate Member	Membership category/Fellow member	Membership category/Fellow member
		

ATTACHMENTS



Attachments



Deed

Construction License

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

الحمد لله وبعد، فإنه بعون الله تعالى في يوم الثلاثاء، بتاريخ ١٤٤٤ هـ الموافق ٢٠١٨/٩/١١ م حذر هذا العقد في مدينة جدة بين كل من:

الطرف الأول: شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ: ١٤٣٨/١٠/١٩ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص ب: ٣٤١٥٣، الرمز البريدي: ١١٣٣٣٠، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alkhabeer.com)، بصفتها **الحافضة لأسطول صندوق "الخبير ريت"** (صندوق استثمار عقاري متداول قيد الإنشاء)، ومثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير شركة أول الملقا العقارية.

الطرف الثاني: شركة ند العربية للتسويق العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠٣٠٢٠١٩٥٢ وتاريخ: ١٤٣٧/٧/٠٢ مصادره مدينة جدة، وعنوانها: حي السلامة شارع فريش، ص ب: ٥٤١٦١، الرمز البريدي: ٢١٥١٤، هاتف رقم: ١٢٦٩٢٠١١٥، فاكس: ١٢٦٩٨٩٩٥٤، البريد الإلكتروني: (sales@nadarabia.com)، ومثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ محمد بن صالح بن لادن، بصفته مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري.

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

التصديق:

لما كان الطرف الأول قد عُيِّن حافطاً للعقار المسعى "مركز النخبة" لصالح صندوق "الخبير ريت"، وهذا العقار واقع في مدينة جدة، حي الأندلس، كونه أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت"، وورغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال التسويق والاستثمار العقاري، وأيدت رغبته في استئجار المركز كاملاً؛ فقد التفت إرادة الطرفين بإيجاب وقبول صريح وصحيح على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط التالية:-

المادة الأولى: صفة التصديق:

يُعد التصديق أعلاه جزءاً لا يتجزأ من العقد، ولا يُفسر العقد بمعزل عنه.

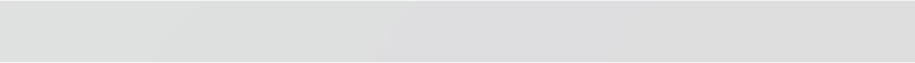
المادة الثانية: موضوع العقد:

أجر الطرف الأول بصفته حافطاً للعقار الموصوف في "المادة الثالثة" للطرف الثاني القابل لذلك بصفته المستأجر، وذلك من أجل استغلاله والانتفاع به وإعادة تأجيره لتغير: بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

المادة الثالثة: العين المؤجرة:

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





Lease

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

- شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، عرض ٤٠ م، بطول ٤٧ م ثم شططة جنوب غرب ٤,٢٤ م.
- جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول ٤٧ م، ثم شططة شمال غرب ٤,٢٤ م.
- شرقاً: قطعة رقم ١ بطول ٦,٨ م.
- غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول ٨,٣٥ م.

ويحتوي هذا المركز على معارض تجارية، ومكاتب إدارية، ويشار له لاحقاً بـ "العين المؤجرة أو العقار أو العين" يقر الطرف الثاني بأنه عاين العين المؤجرة المعاينة المعتادة في مثيلها، وانتفتت عنه جهالة أوصافها وحدودها ومرافقها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام بالعين المؤجرة، وأقر بأن العين جاهزة وسالحة للغرض محل التعاقد.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

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

٤٠٢ يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين في الغرض المحدد في المادة (١٠٤)، ولا يجوز له أن يعبره إلا بإذن خطي من الطرف الأول؛ وإذا جاز للطرف الأول اعتياد هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه وبدون الحاجة إلى إخطار أو تنبيه أو إجراء قضائي لإثبات ذلك ومطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.

٤٠٣ يحق للطرف الثاني إعادة تأجير وحدات العين المؤجرة لطرف ثالث دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً ومتقرباً أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها المادتين (٤٠١ و ٤٠٢)، وكذلك ملتزماً بالقيمة الإيجارية المحددة في هذا العقد.

المادة الخامسة: مدة العقد:

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

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

٥٠٣ للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه في حال رغبته في زيادة الأجرة -إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة- إذا أبدى رغبة في التجديد خلال المدة المحددة للموافقة عليه، ويجب على الطرف الثاني إيداع الموافقة على الزيادة للطرف الأول خلال شهر من الإشعار.

٢



Lease

المادة السادسة | الأجرة:

٦-١ اتفق الطرفان على أن تكون أجرة العقار السنوية وفقاً للآتي:

- مبلغاً قدره (١٦,٠٠٠,٠٠٠) ستة عشر مليون ريال سنوياً في السنوات الخمس الأولى
- مبلغاً قدره (١٦,٨٠٠,٠٠٠) ستة عشر مليوناً وثمانمائة ألف ريال سنوياً في السنوات الخمس الثانية.
- مبلغاً قدره (١٧,٦٤٠,٠٠٠) سبعة عشر مليوناً وستمائة وأربعون ألف ريال سنوياً في السنوات الخمس الثالثة.

٦-٢ يدفع الطرف الثاني الأجرة المستحقة في قسمين مقدمين متساويين كل ستة أشهر هجرياً، ابتداءً من تاريخ سريان العقد؛ ويلتزم بدفع كل قسط خلال عشرة أيام من حلوله من خلال التحويل البنكي للحساب المصرفي الخاص بالطرف الأول و/أو حسب التعليمات التي يصدرها الطرف الأول.

٦-٣ يكون المبلغ المشار إليه في (١-٦) 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.

٦-٤ يضاف إلى مبلغ كل قسط أي ضرائب أو رسوم حكومية مفروضة أو قد تفرض في المستقبل، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار، ويلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.

٦-٥ يلتزم الطرف الثاني عند توقيع هذا العقد بتسليم الطرف الأول ثلاثين سنداً لأثر الطرف الأول مسجوة على الأستاذ: محمد بن صالح بن محمد بن لادن، وتعتبر هذه السندات ضماناً لسداد أقساط الأجرة؛ بحيث يمثل كل سند قسماً نصف سنوي، ويوزع استحقاقه بتاريخ حلول هذا القسط.

٦-٦ يشترط في السندات المشار إليها في المادة (٥-٦) أن تكون مستوفية لأركان السند وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي.

٦-٧ في حال عدم وفاء الطرف الثاني بأي قسط مستحق خلال ثلاثين يوماً من حلوله: فيجوز للطرف الأول حينئذ تنفيذ السند لأثر الخاص بذلك القسط، دون الحاجة إلى أي إخطار أو إنذار -وتقدمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء مبلغ القسط، ولا يقبل أي اعتراض على ذلك من الطرف الثاني في الحال أو الاستقبال.

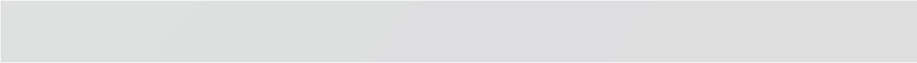
المادة السابعة | التزامات المؤجر:

٧-١ يلتزم الطرف الأول بتأمين الطرف الثاني من الانتفاع الكامل بالعقار؛ بحيث يحقق الغرض المستهدف من هذا العقد على أكمل وجه خلال فترة سريانه.

٧-٢ يلتزم الطرف الأول بتزويد الطرف الثاني بجميع المستندات المتوفرة لديه أو الغيابات المطلوبة من أي جهة حكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستيفاء المنفعة.

٧-٣ يتعهد الطرف الأول بإبلاغ الطرف الثاني في حال بيع العين المؤجرة، مع إبلاغ المالك الجديد بهذا العقد؛ على أن يسيء بكامله التزاماته في مواجهة المالك الجديد وفي مواجهة الطرف الثاني.





Lease

المادة الثامنة (التزامات المستأجر):	
٨-١	يلزم الطرف الثاني بتنفيذ وتطبيق الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والتقاليد المرمية أثناء استغلاله واستفاده بالعقار، ويتحمل وحده المسؤولية الشرعية والنظامية عن خرقها وانتهاكها.
٨-٢	يلزم الطرف الثاني بالحصول على كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإبقائها سارية المفعول طوال مدة العقد، والوفاء بالتزاماتها ومتطلباتها والتي قد تتحدث من وقت لآخر، وعليه تنفيذ ما قد تتطلبه تلك التراخيص والتصاريح من تعديلات وإنشاءات وتحمل التكاليف المترتبة على ذلك. وفي حال تعطل انتفاع الطرف الثاني بالعين المؤجرة بسبب تأخر صدور أي ترخيص؛ فإن الأجرة تكون ثابتة وإلزامية عن تلك المدة.
٨-٣	يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم عن الخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه واليافظ والإنترنت والصرف الصحي وغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب تفرض على العقار من الجهات المختصة طيلة مدة العقد.
٨-٤	يلزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بكافة البيانات التي يطلبها؛ ومن ذلك عقود الإيجار وعقود مقدمي الخدمات وفواتير الخدمات، وجدول الصيانة، والتقارير المتعلقة بالأمن والنظافة والصيانة وغيرها من التقارير الإدارية.
٨-٥	يلزم الطرف الثاني بالامتناع عن أي فعل يسيء لسمعة العقار، ومن ذلك الإهمال فما يتعلق بإجراءات الأمن والسلامة أو إجراءات الصيانة التشغيلية والنظافة أو الإدارة ونحو ذلك، ويتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية الناتجة عن عدم التزامه بذلك.
المادة التاسعة (المحافظة على العين المؤجرة):	
٩-١	يلزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في حدود نصوص العقد وأن يتحمل من العناية في استعمالها وصيانتها والمحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد في ملكه، وبطريقة لا تلحق الضرر به، ولا تخالف الأنظمة.
٩-٢	لا يحق للطرف الثاني وضع أحمال تضر بالعقار المؤجر أو بأي من ملحقاته أو وضع مواد ممنوعة الاقتناء أو فحشاء بالصحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتحمل الطرف الثاني أي ضرر ينشأ بسبب ذلك.
٩-٣	يلزم الطرف الثاني، طيلة فترة انتفاعه بالعقار، بعدم وضع أي مواد متبينة أو مسببة للانفجار بالعقار، وأن يراعي كافة قواعد وتعليمات الأمن والسلامة والنظافة الدفاع المدني؛ وعند مخالفته لذلك؛ فإنه ضامن لأي حريق أو ضرر في المبنى.
٩-٤	لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الواجهات الخارجية أو التزيينات والتقسيمات الداخلية للعقار المؤجر دون موافقة خطية من الطرف الأول، على أنه في حالة إضافة أي تعديلات أو إضافات فيمكن للطرف الأول عند الإحالة الحق في طلب إزالتها على حساب الطرف الثاني أو إبقائها دون حق الطرف الثاني في المطالبة بأية تعويضات عنها.
٩-٥	تكون العين المؤجرة في عهدة وحيازة الطرف الثاني فترة سريان هذا العقد ويلزم بالمحافظة عليها وتجهيزاتها وتسليمها كما استلمها بحالة تشغيلية سليمة عند نهاية العقد، ويكون ضمانها الضمان الناشئة عن أي فعل أو نشاط يقوم به الطرف الأول من ناحية أو من بوجز لهم العين، وعند خرق أي من هذه الضمانات؛ فيتحمل الطرف



Lease

١٠٠١	الطرف الثاني إصلاحها على حسابه عند حدوثها مباشرة، ويستثنى من ذلك الأضرار المترتبة على الاستعمال الطبيعي للعين وفق ما يقضي به العرف.
١٠٠٢	المادة العاشرة: الصيانة والتشغيل:
١٠٠٣	يلتزم الطرف الثاني بنظافة وحراسة المبنى، وكافة أعمال الصيانة التشغيلية اللازمة للعقار والتجهيزات والأجهزة الموجودة فيه مثل التكييف والأجهزة الكهربائية ونحوها، طيلة فترة العقد؛ على أن تكون هذه الصيانة وفقاً لأفضل المواصفات الفنية المعمول بها ووفقاً لما ورد في كتيبات التشغيل والصيانة وفي المواعيد المحددة لذلك.
١٠٠٤	تتضمن أعمال الصيانة مثلاً لا حصراً الآتي: أعمال السباكة كاملة، وأعمال الكهرباء، والإضاءة، والأعمال الكهربائية ميكانيكية كالمصاعد، والمكيفات، وكافة الأجهزة الكهربائية، وشبكة الصرف الصحي، وشبكات مكافحة الحريق وأدوات السلامة، وأعمال الدهان ونحوها.
١٠٠٥	تتضمن أعمال النظافة مثلاً لا حصراً الآتي: التخلص من النفايات بشكل صحي، ومكافحة الحشرات، ونزع مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والأسطح والمرافق المشتركة في العقار.
١٠٠٦	وتتضمن أعمال الحراسة مثلاً لا حصراً الآتي: توفير حراسة كافية للعقار مستمرة على مدار اليوم، وتركيب عدد كاف من كاميرات المراقبة والتأكد من عملها على الدوام.
١٠٠٧	يلتزم الطرف الثاني بتقديم مستندات وجدول الصيانة والتشغيل للعقار للاعتماد من قبل الطرف الأول، كما يلتزم بتوفير المعلومات التي يطلبها الطرف الأول للوقوف على حالة العقار التشغيلية في أي وقت أثناء فترة سريان هذا العقد.
١٠٠٨	يلتزم الطرف الثاني بشراء وتوفير كافة قطع الغيار اللازمة لجميع الأجهزة والمعدات والوسائل والمرافق الموجودة في العين المؤجرة، كما يلتزم بتوفير كافة المواد والمعدات والوسائل اللازمة لنظافة المبنى، بحيث لا يلزم الطرف الأول منها أي شيء.
١٠٠٩	ينقل الطرف الثاني كافة الالتزامات المذكورة في هذه المادة مباشرة أو عن طريق التعاقد مع شركات مؤهلة وذات خبرة ومرخصة من الجهات الرسمية المختصة وفي جميع الأحوال لن يؤثر التعاقد مع أي أطراف أخرى على التزامات الطرف الثاني تجاه الطرف الأول.
١١٠١	المادة الحادية عشرة: التأمين التشغيلي على العين المؤجرة:
١١٠٢	يلتزم الطرف الثاني طوال مدة العقد بالحصول على وثيقة تأمين تشغيلي شاملة من شركة تأمين يحددها الطرف الأول؛ بحيث تغطي الوثيقة جميع ما يدخل تحت الصيانة التشغيلية للعقار، شاملة الأضرار التي قد تصيب الأثاث المنفولة العائدة للمستأجر، والمرافق الاستهلاكية، مثل التأمين على المففولات والحريق وغيرها.
١١٠٣	تكون وثيقة التأمين باسم الطرف الثاني وعلى نفقته؛ ويكون الطرف الأول هو المستفيد من مبالغ التعطية التأمينية.
١١٠٤	لا يجوز للطرف الثاني القيام بأي عمل من شأنه إبطال وثيقة التأمين التشغيلية؛ ويكون ضامناً لأي خفض في مبلغ التعطية التأمينية يحدث بسبب تفسيره.



١١-٤	يلتزم الطرف الثاني بإبلاغ الطرف الأول عن وقوع أي حادث أو أي ضرر موجب للتغطية التأمينية؛ كما أن عليه حفظ دفع المطالبة التأمينية وتزويد الطرف الأول بالمعلومات حتى صرف مبلغ التغطية.
١١-٥	يضمن الطرف الثاني أي ضرر يقع على العين المؤجرة عند تفسيره وإخلاله بأي التزام يقع على عاتقه منصوص عليه في هذه المادة.
	المادة الثانية عشرة: انتهاء العقد ورد العين المؤجرة:
١٢-١	عند انتهاء العقد يجب على الطرف الثاني إخلاء العين المؤجرة فوراً، وتسليمها ومحتوياتها وتجهيزاتها كاملة للطرف الأول خالية من أي متعلقات للطرف الثاني، وبحالة سليمة صحيحة كما استلمها.
١٢-٢	إذا تأخر الطرف الثاني في تسليم العين المؤجرة؛ فإنه يلتزم بدفع أجرة عن كل يوم تأخير تساوي ضعف أجرة اليوم أثناء مدة العقد الأصلية.
١٢-٣	يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلائه والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الحالة التشغيلية.
١٢-٤	يسلم الطرف الثاني العين المؤجرة للطرف الأول بناء على محضر موقع من الطرفين أو مندوبيهما؛ وما لم يتم تحرير ذلك المحضر فإن العين تكون في عبء الطرف الثاني، ويكون ملزماً بما يترتب على ذلك من مستحقات مذكورة في هذه المادة وفي غيرها من مواد العقد وققراته.
١٢-٥	يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العين بالوفاء بكافة الالتزامات المالية المترتبة على منفعة من العين من فواتير الخدمات ورسوم وضرائب ونحوها.
١٢-٦	يلتزم الطرف الثاني بتبليغ كافة المستأجرين لوحدة العقار بانتهاء عقده، ونقل كافة العقود السارية إلى الطرف الأول أو أي طرف آخر يعينه الطرف الأول. وذلك قبل انتهاء عقد الطرف الثاني بثلاثة أشهر.
١٢-٧	يلتزم الطرف الثاني بتبليغ وتسليم كافة البيانات والعقود المتعلقة بالمستأجرين وذلك قبل تاريخ انتهاء عقده بسنة أشهر.
١٢-٨	يلتزم الطرف الثاني قبل تاريخ انتهاء عقده بثلاثة أشهر بتسليم الطرف الأول كافة المستندات والعقود المتعلقة بمقدمي الخدمات، وشركات الإدارة والتسويق والصيانة والنظافة والأمن وغيرها من خدمات.
١٢-٩	يلتزم الطرف الثاني 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.
	المادة الثالثة عشرة: نزاع الملكية:
١٣-١	في حالة نزاع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة من قبل الدولة أو إحدى شركات المرافق العامة، فلا يحق للطرف الثاني المطالبة باسترجاع أي قيمة إيجارية دفعها للطرف الأول عن المدة السابقة لتنازع نزاع الملكية وإخلاء العين المؤجرة.
١٣-٢	يلتزم الطرف الثاني بالتوقف عن استغلال العين المؤجرة بعد التاريخ المحدد للتسليم ويلتزم بإخلائها وتسليمها حسب التاريخ المحدد للإخلاء من قبل الجهات المختصة.



١٣-٣ تحسب أجرة العين عن المدة الفعلية التي استخدم الطرف الثاني فيها العين المؤجرة حتى تاريخ الإخلاء المحدد من قبل الجهات المختصة برفع الملكية، ويلتزم الطرف الأول بإعادة الأجرة المدفوعة عن الفترة المتبقية من السنة الإيجارية.

١٣-٤ لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بالمطالبة بأي تعويض عند نزع الملكية للمنفعة العامة.

المادة الرابعة عشرة | التنازل عن العقد:

١٤-١ يحتفظ الطرف الأول بحقه في بيع العقار والتصرف فيه تصرف المالك دون أي قيود عليه؛ فله على سبيل المثال، الحق في بيعه أو رهنه، كما أنه له الحق في التنازل عن حقوقه في هذا العقد لأي طرف آخر دون الحاجة لموافقة وإذن الطرف الثاني.

١٤-٢ مع مراعاة ما نصت على المادة الرابعة من هذا العقد: لا يحق للطرف الثاني التنازل عن العقد أو تأجير كامل المبنى لطرف أو أطراف أخرى دون موافقة خطية من الطرف الأول.

١٤-٣ لا يجوز للطرف الثاني اتخاذ الحق الناشئ له بموجب العقد ضماناً لأي دين أو أي حق ثابت عليه بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية من الطرف الأول.

المادة الخامسة عشرة | فسخ العقد:

١٥-١ يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد والتحلل منه عند إخلال الطرف الثاني بأحد التزاماته المخصوص عليها في هذا العقد.

١٥-٢ إذا رغب الطرف الأول في فسخ العقد بموجب المادة (١٠-١٥)؛ فيجب عليه إخطار الطرف الثاني بذلك، وتحديد أجل معين لاستلام العين.

١٥-٣ في حال فسخ الطرف الأول للعقد فيجوز له الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من الطرف الثاني إلى حين تسوية كافة الحقوق.

١٥-٤ لا يمنع فسخ الطرف الأول للعقد من الرجوع على الطرف الثاني بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ.

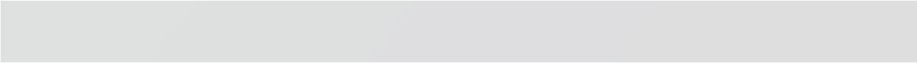
المادة السادسة عشرة | فسخ النزاعات:

في حال وقوع أي نزاع أو خلاف - لا سمح الله - بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره؛ فيجب لعله ودنياً وذلك خلال (٣٠) يوماً من تاريخ نشوئه، فإن تعذر الحل الودي؛ فيحال النزاع لهيئة تحكيم مكونة من ثلاثة محكمين للفصل فيه وفقاً لنظام التحكيم السعودي ولائحته التنفيذية، ويكون التحكيم لدى مركز التحكيم السعودي (SCCA) ووفقاً لقواعده الإجرائية، وفي مدينة جدة.

المادة السابعة عشرة | القانون واجب التطبيق:

يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للشرعية الإسلامية والأنظمة واللوائح والقوانين ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية، والمبادئ القضائية المستقرة.





Lease

المادة الثامنة عشر | العناوين والمراسلات

١٨٠١ جميع المكاتبات والخطابات المرسلة على العناوين الموضحة في صدر هذا العقد منتجة لآثارها القانونية، ويُعد التبليغ القضائي بواسطة البريد الإلكتروني الموضح في صدر هذا العقد بمثابة التبليغ لشخص المرسل إليه، سواء لدى المحكمة المختصة أو هيئة التحكيم التي تنظر موضوع العقد؛ ويلتزم كل طرف بإبلاغ الطرف الآخر رسميًا بأي تغيير في بريده الإلكتروني.

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

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

المادة التاسعة عشر | سرية المعلومات:

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

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

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

المادة العشرون | أحكام عامة

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

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

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

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

٢٠٠٥ في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يمتثل أحد بنود هذا العقد: فإن المبلان يقتصر على هذا البند، وتبقى بنود العقد صحيحة وناظمة وحجة على طرفيه.

٢٠٠٦ التقويم المعتمد في حساب المدة، ابتدائياً وانتهائياً، هو التقويم الهجري.

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

٨



Lease



بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:
1283544

منشأه التقييم:
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العميل:
الخبير كابيتال

الغرض من التقييم:
أغراض محاسبية

عدد الأصول:
1

نوع التقرير:
تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير:
Wed 15 Jan, 2025

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



QR code

THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia