



CENTURY 21.
Saudi Arabia

العالم في خدمتك

**THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE**

CENTURY21.sa

Real Estate Valuation Report **For** **Al Khabeer Capital**

Training Building for Vision Colleges – Riyadh, Ishbiliyah District

Deposit Code: 1283437 | Report Date: 31/12/2024 | Report Number: R240452

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 training building for Vision college located in Ishbilyah District, Riyadh.

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 Medical Building with a total land area of 11, 340 sqm and built-up area of 49,201.72 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 80,606,400 (Eighty Million, Six Hundred and Six Thousand Four Hundred Saudi riyals only)**



General Manager
Al Waleed bin Hamad Al Zouman
1210000038

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'الوليّد بن حماد', is written over the printed name and ID number.

Table of Contents

Executive Summary	6
Scope of work	7
Subject Site	13
Site Inspection and Analysis	14
Approved Valuation Methods	19
Valuation Methods Used	20
Cash-flow assumptions	21
Property Value :Income Method	22
Final Value	26
Attachments	27
QR Code	48

Scope of Work - Components	Details
Client	Alkhabeer Capital
Report User	Alkhabeer Capital only
Other Users	Alkhabeer Capital - Fund Manager and Investors - Reviewers of the Report - Capital Market Authority
Subject Property	Training Building for Vision Colleges
Property Location	Riyadh - Ishbiliyah district
Valuation Purpose	Accounting purposes
Valuation Method	Estimating fair value
Value-in-use assumption	Current use
Plot Number	From plot 9A to plot 16A
Plan Number	2932
Block Number	-
Title Deed Number	598507008764
Deed Date	10/15/1442 AH
Ownership Type	Mortgage
Owner	Al Rajhi Banking and Investment Company
City	Riyadh
Property Type	Commercial
Inspection Date	23/11/2024
Valuation Date	31/12/2024
Report Date	31/12/2024
Property Value	80,606,400 (Eighty Million, Six Hundred and Six Thousand Four Hundred Saudi riyals only)

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	Abdul Karim quotah
	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch
	Membership number: 1210000038	Membership number: 1220001578	Membership number: 1210003202
Commercial registration number	1010608364		
Record date	08/13/1448 AH		
Client	Alkhabeer Capital		
Report user	Alkhabeer Capital only		
Other users	Alkhabeer Capital - Fund Manager and Investors - Reviewers of the Report - Capital Market Authority		
Subject property	The estimated property is a medical building with a total land area 11,340 square meters, according to the instrument, and the total area of the buildings 49,201.72 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	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 a land & buildings, and the location is stipulated. - The property is fully leased with a 25-year contract starting from September 15, 2020. The income was relied upon according to the contract, and the income method was used as the cash flow method every six months.
Valuation method	According to the purpose of the valuation and the type of property, the income method was used (the cash flow method), assuming a time of 25 years according to the contract.

01

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.

02

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.

03

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.

04

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.

05

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

06

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.

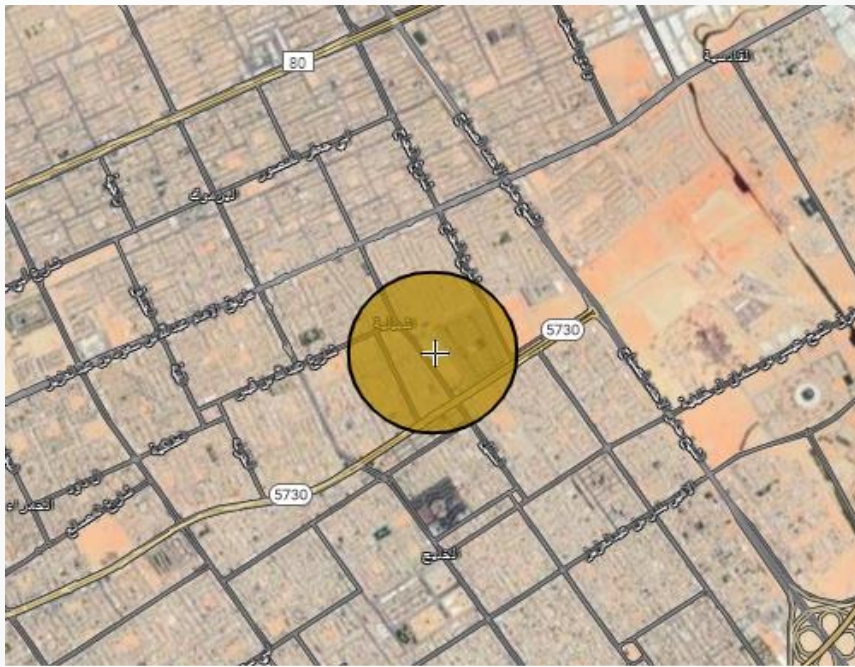
VALUATION TOPIC



Valuation

Property Location: The property is located in Riyadh – Ishbiliyah district – Bahr Al Arab street

Property Located at Regional level



Geographic Coordinates

N 24.792877

E 46.801442

[Link](#)

Property located at Neighborhood level



Legal Description:

The estimated property comprises of a medical building with a total land area of 11,340 sqm and built-up area of 49,201.72 sqm , detailed as follows.

Borders and lengths		
Direction	Lengths	Border
North	135 m	Street width 15 m
South	135 m	Street width 15 m
East	84 m	Street width 15 m
West	84 m	Street width 40 m
Area - sqm	11,340	

Legal Description:

Construction Components as per license:

Building Details below:

Building components		
Building components	Area (square metres)	Use
Ground floor	5,946.95	Car parking
Second basement	11,322	Car parking
First Basement	11,322	Residential/Commercial
Third Basement	11,322	Car parking
First floor	6,060.67	Residential/Commercial
Electrical room	20	Residential
Second floor	2,777.14	Residential
Walls	430.96	Residential
BUA	49,201.72	
Construction age	8 years	
License number	1434/20267	
License history	11/10/1434 AH	
Expiry date	11/10/1437 AH	
Type of license	Building a college of dentistry	

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 medical building (i.e. Training Building - Vision Colleges)

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

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3
Project	Tomorrow's schools	Rowad Al Khaleej Schools	Al Fares Schools
Acquisition Value	92,000,000	210,000,000	132,830,000
Gross income	6,500,000	15,800,000	10,625,000
Capitalization rate	7%	7.50%	8%
Average capitalization rate	7.50%		

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	2.00%
Real estate risks	1.50%
Discount rate	10.0%
Assumptions	
Operating expenses	0.00%
Vacancy rate	0%
Cash flow period	0
Discount rate	10.0%
Growth rate (every 5 years)	5%
Capitalization rate	7.50%

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 1 of 4

Cash flows										
Year	2024-2025		2025-2026		2026-2027		2027-2028		2028-2029	
Date	9/15/2024	3/15/2025	9/15/2025	3/15/2026	9/15/2026	3/15/2027	9/15/2027	3/15/2028	9/15/2028	3/15/2029
No. of years	0	0.5	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5
Growth rate	0.0%		5.0%		0.0%		0.0%		0.0%	
Net Income	3,250,000	3,250,000	3,412,500	3,412,500	3,412,500	3,412,500	3,412,500	3,412,500	3,412,500	3,412,500
Discount factor	1	0.97172918	0.90883313	0.86641553	0.82597766	0.78742713	0.75067586	0.71563987	0.68223909	0.65039722
Discounted Cashflows	3,250,000	3,158,120	3,101,393	2,956,643	2,818,649	2,687,095	2,561,681	2,442,121	2,328,141	2,219,481
Annual Discounted Cashflows	6,408,120		6,058,036		5,505,744		5,003,802		4,547,621	

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 2 of 4

Cash flows										
Year	2030-2031		2031-2032		2032-2033		2033-2034		2034-2035	
Date	9/15/2030	3/15/2031	9/15/2031	3/15/2032	9/15/2032	3/15/2033	9/15/2033	3/15/2034	9/15/2034	3/15/2035
No. of years	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5
Growth rate	0.0%		5.0%		0.0%		0.0%		0.0%	
Net Income	3,412,500	3,412,500	3,583,125	3,583,125	3,583,125	3,583,125	3,583,125	3,583,125	3,583,125	3,583,125
Discount factor	0.62004149	0.59110254	0.56351425	0.53721358	0.51214042	0.4882375	0.46545018	0.44372641	0.42301655	0.40327326
Discounted Cashflows	2,115,892	2,017,137	2,019,142	1,924,903	1,835,063	1,749,416	1,667,766	1,589,927	1,515,721	1,444,979
Annual Discounted Cashflows	4,133,029		3,944,045		3,584,479		3,257,693		2,960,700	

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 3 of 4

Cash flows										
Year	2035-2034		2036-2035		2037-2036		2038-2037		2039-2038	
Date	9/15/2034	3/15/2035	9/15/2035	3/15/2036	9/15/2036	3/15/2037	9/15/2037	3/15/2038	9/15/2038	3/15/2039
No. of years	10	10.5	11	11.5	12	12.5	13	13.5	14	14.5
Growth rate	0.0%		5.0%		0.0%		0.0%		0.0%	
Net Income	3,583,125	3,583,125	3,762,281	3,762,281	3,762,281	3,762,281	3,762,281	3,762,281	3,762,281	3,762,281
Discount factor	0.38445145	0.3665081	0.34940222	0.33309471	0.31754831	0.30272751	0.28859843	0.27512879	0.26228781	0.25004616
Discounted Cashflows	1,377,538	1,313,244	1,314,549	1,253,196	1,194,706	1,138,946	1,085,788	1,035,112	986,801	940,744
Annual Discounted Cashflows	2,690,782		2,567,745		2,333,652		2,120,900		1,927,544	

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 4 of 4

Cash flows													
Year	2040-2039		2041-2040		2042-2041		2043-2042		2044-2043		2045-2044		Terminal Value
Date of receipt of payments	9/15/2039	3/15/2040	9/15/2040	3/15/2041	9/15/2041	3/15/2042	9/15/2042	3/15/2043	9/15/2043	3/15/2044	9/15/2044	3/15/2045	
No. of years	15	15.5	16	16.5	17	17.5	18	18.5	19	19.5	20	20.5	
Growth rate	0.0%		5.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		
Net Income	3,762,281	3,762,281	3,950,395	3,950,395	3,950,395	3,950,395	3,950,395	3,950,395	3,950,395	3,950,395	3,950,395	3,950,395	105,343,875
Discount factor	0.23837585	0.22725023	0.21664387	0.20653254	0.19689313	0.18770361	0.178943	0.17059126	0.16262933	0.15503899	0.14780292	0.14090457	0.141
Discounted Cashflows	896,837	854,979	855,829	815,885	777,806	741,503	706,896	673,903	642,450	612,465	583,880	556,629	14,843,434
Annual Discounted Cashflows	1,751,816		1,671,714		1,519,309		1,380,799		1,254,915		1,140,509		14,843,434
Net present value of the property													80,606,390
Property value after rounding													80,606,400

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

SAR 80,606,400

Final value in words

Eighty Million Six Hundred and Six Thousand Four Hundred Saudi riyals only

Assistant Valuer	Valuer and reviewer	Approval of the Valuation
Real estate appraiser	Project Valuation Manager	Chief Executive Officer
Abdul Karim Quotah	Hamza Al-Din Riyad	Al-Waleed bin Hamad Al-Zoman
Membership No:1210003202	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

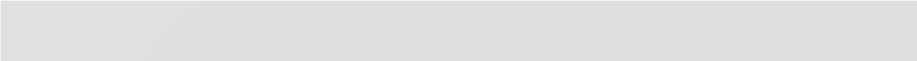
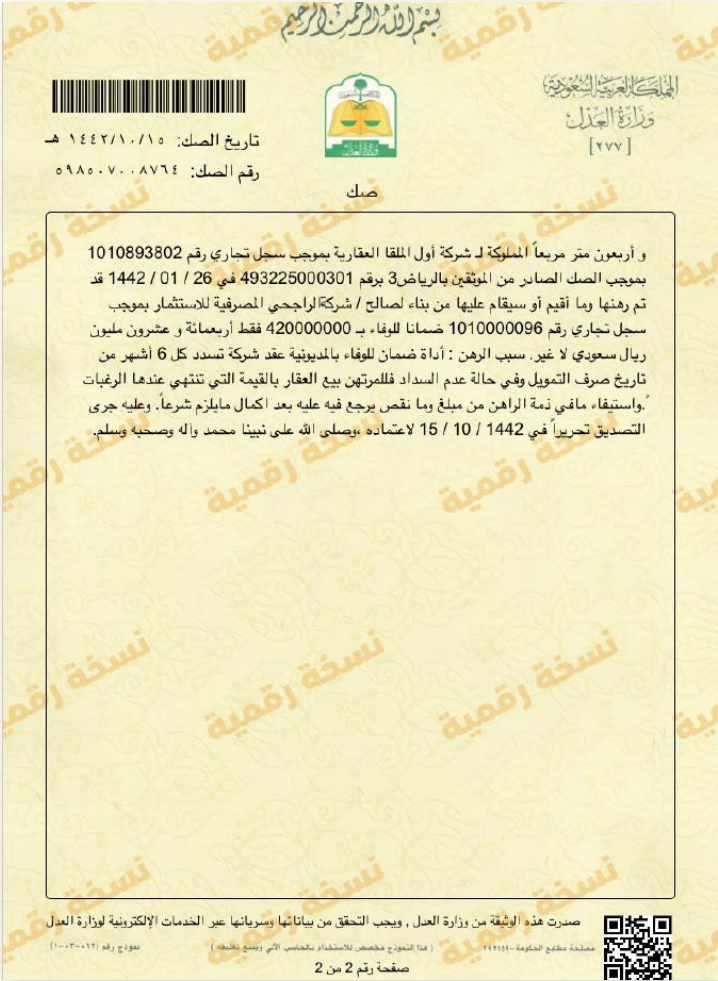


ATTACHMENTS



Attachments

Deed



Deed

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رخصة بناء كلية طب أسنان

رقم الرخصة: ١٤٣٤/٢٠٢٧
تاريخ الرخصة: ١٤٣٤/١١/١٠
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٧/١١/١٠
نوع الرخصة: إصدار

اسم المالك: شركة كلية الطب
رقم الإيداع: ١٠١٠٣٦٦٥١٠
رقم المصلحة: ٩١٠١٣٥١٥٥٠٧
رقم القطعة: ٧/١٦
الش: ١٢٣٠٠٠٠٦
رقم المخطط التنظيمي: ٢٣٢١
رقم العقد: ٢٣٢١
نوع البناء: سكني
مساحة الأرض: ١١٣٢٢ م^٢ محيط الأسوار: م/٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتفاع
شمال	شارع عرض ١٥ م	١٢٩	٤
شرق	شارع عرض ١٥ م	٧٨	٣١,٩
جنوب	شارع عرض ١٥ م	١٢٩	٤
غرب	شارع عرض ١٥ م	٧٨	١٩,٤

مكونات البناء

نوع الأرض	عدد الوحدات	المساحة	الارتفاع
فيو ثري	١	٥٤٦,٩	١١,٤
فيو أول	٠	١١٣٢٢,٠	٠
فيو ثلث	٠	١١٣٢٢,٠	٠
دور أول	٠	١١٣٢٢,٠	٠
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠	٠
ملاحق غطوية	٠	٢٧٧٧,١	٠
أسوار	١	٤٣٠,٩٦	٠

ملاحظات:

١- بموجب نظام الرخص القوي رقم ١٤٣٤/٢٠٢٧ تاريخ ١٤٣٤/١١/١٠ هـ الصغر من بنى الرخصة القرعية.

٢- منطقة التأسيس ١١١.

٣- ارتفاع المخطط العلوي عن حد الدور الأول لا يقل عن ٣ م جهة شوارع.

٤- بموجب طلب بنى الرخصة رقم ١٤٣٤/١١/١٠ تاريخ ١٤٣٤/١١/١٠ هـ والتقرير الفني المرفق بالملحق رقم ١٤٣٤/١١/١٠ هـ بموجب.

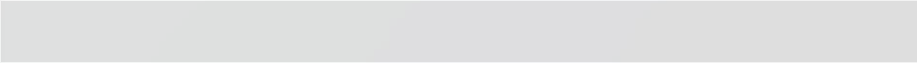
٥- بموجب طلب شروط القيد المعطى والمرافق التنظيمية المرفقة بالملحق رقم ١٤٣٤/١١/١٠ هـ.

٦- المكتب الهندسي والمالك مسئولان مسئولين كاملين عن تقديم المخططات الهندسية والبيانات الفنية والبيانات المطلوبة مع رخصة البناء والتقدم البناء المعمول بها منطقة الإسفة كافة الإجراءات التنظيمية حيال منطقة الإسفة والتقديمات.

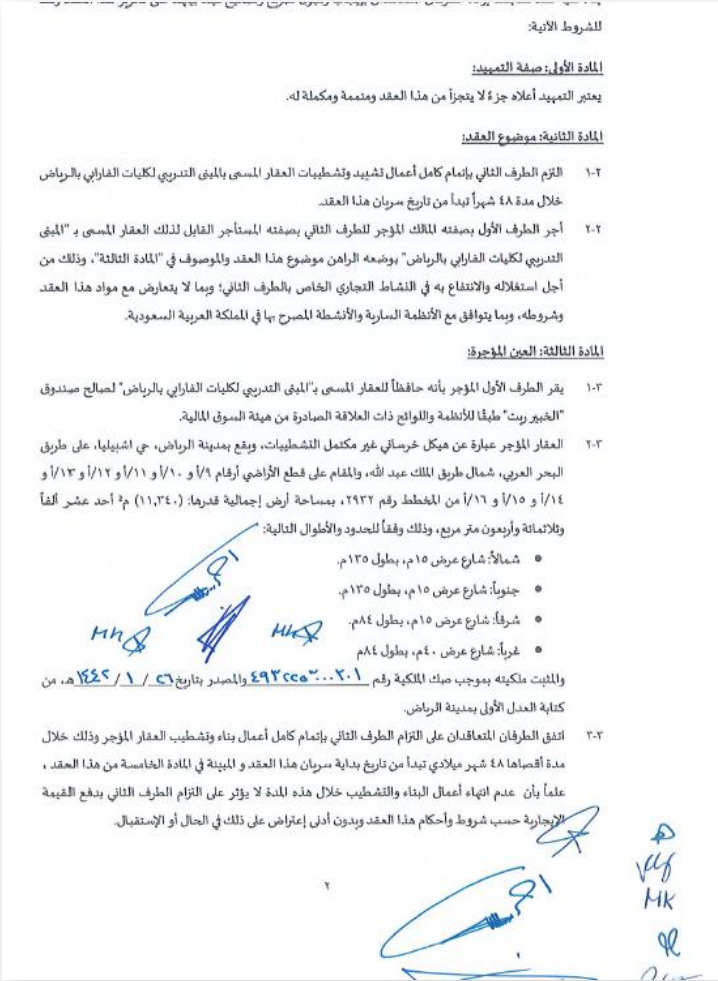
مدير المنطقة العمرانية
م/ علي بن أحمد النوي
م/ سليمان عبد الرحمن الفراج
م/ محمد بن عبد الله النوي

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

Building Permit



Lease



Lease

٤-٣ يقر الطرف الثاني بمعاينته للعين المؤجرة محل التعاقد بوضعها الراهن و بموجب هذا العقد المعاينة التامة النافذة للجهة شرعاً ونظماً والتي انتفت عنه جهالة أوصافها وحدودها ومرافقها الداخلية والخارجية لكونه الملتزم بإتمامها، وأنه قبل الدخول في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام وقبول بالعين المؤجرة بوضعها الراهن، ويسقط حقه في الاعتراض على العين المؤجرة محل التعاقد أو الدفع بأي غش أو غرر أو غش أو/أو بأي وجه من أوجه الاعتراضات مستقبلاً.

المادة ١٠: الغرض من استئجار العين:

١-٤ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استئجار العين المؤجرة هو لانتفاع الطرف الثاني من العقار، واستعماله واستغلاله في النشاط التجاري الخاص بالطرف الثاني وبما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية والأنظمة المصرح بها في المملكة العربية السعودية.

٢-٤ يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين المؤجرة في الغرض المحدد في المادة (١-٤)، ولا يجوز له أن يغيره إلا بإذن خطي مسبق من الطرف الأول؛ وإلا جاز للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه وبدون الحاجة إلى تنبيه أو إخطار أو إجراء قضائي لاثبات ذلك، مع أحقيته في مطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.

المادة ١١: مدة العقد:

١-٥ مدة هذا العقد: خمسة وعشرون سنة ميلادية ملزمة للطرف الثاني، و بحيث يبدأ سريان مدة هذا العقد وبداية استحقاق الأجرة اعتباراً من تاريخ: ١٤٤٥/١/٢٧ ميلادي في: / / م، ويعد العقد منتهياً بانقضاء 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 بنيت 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 هذا العقد، وعليه في حال رغبته في زيادة الأجرة إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة عند إيداع موافقته على التجديد خلال المدة المذكورة في الفقرة (٢-٥) أعلاه، ويجب على الطرف الثاني إيداع الموافقة على قبول الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ذلك الإشعار.

٤-٥ اتفق الطرفان المتعاقدان فيما بهتما على أنه في حالة مخالفة الطرف الثاني لما التزم به من إتمام جميع أعمال البناء والتشطيب للعقار محل التعاقد في التاريخ المحدد مسبقاً بهذا العقد، فإن هذا التصرف سيعتبر اختلالاً تعاقبياً منه ، علماً بأنه لا يؤثر ذلك التصرف على التزام الطرف الثاني بسداد القيمة الإيجارية المبينة بالمادة السادسة من هذا العقد اعتباراً من تاريخ بداية استحقاق الأجرة وبداية مدة العقد الإلزامية للمستأجر للمصير المؤجر بوضعه الراهن وفقاً للفقرة الأولى من هذه المادة (١-٥) أعلاه ، حتى ولو تعددت مدة التنهض تاريخ بداية سريان استحقاق الأجرة المبين بالفقرة الأولى (١-٥) أعلاه، ولا يحق للطرف الثاني الاعتراض أو الطعن على ذلك

٣

Lease

منصرف يدي مخصص أو أي إجراء نصبي أو قانوني باسم جميع الجهات المصرفية على حسابها أو حراجها أو مسمياتها وذلك في الحاضر أو المستقبل.

المادة السادسة (الأجرة):

١-٦ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد مبلغ وقدره ٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سنة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي) ونسبة زيادة دورية قدرها ٧,٥٪ من القيمة الإيجارية الأخيرة لكل خمس سنوات، تستحق مقدماً وتُدفع بشكل نصف سنوي عن كل ستة أشهر ميلادية كاملة تبدأ بعد ستة من تاريخ بداية مدة هذا العقد ("تاريخ استحقاق الأجرة").

٢-٦ 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 فوائد تخص قيمة استهلاك الكهرباء أو المياه أو الهاتف أو الإنترنت أو الصرف الصحي وخلافه، أو أي رسوم، أو أتعاب، أو أي مستحقات لجهة حكومية أو 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 تسدد إجمالي القيمة الإيجارية عن طريق إيداعها في الحساب المصرفي الذي يحدده الطرف الأول للطرف الثاني بموجب خطاب مصدقاً من الفرقة التجارية. وقد يقوم الطرف الأول من وقت لآخر بتغيير رقم الحساب وإشعار الطرف الثاني بذات الآلية وعلى الطرف الثاني الالتزام بذلك بدون أي معارضة.

٥-٦ يلتزم الطرف الثاني عند التوقيع على هذا العقد بإسليم الطرف الأول عدد ثمانية وأربعين سنداً لأمر لصالح الطرف الأول موقعة من الطرف الثاني، ولتعتبر هذه السندات لأمر ضماناً لسداد الدفعات الإيجارية أو أي مستحقات أخرى؛ بحيث يمثل كل سند لأمر قيمة كل دفعة نصف سنوي بالقيمة الإيجارية النصف سنوية للعقار المؤجر محل التعاقد والبالغ قدرها مبلغ: (٣,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي) ثلاث ملايين ومئتان وخمسون ألف ريال سعودي مضافاً إليها نسبة الزيادات الدورية خلال مدة سريان هذا العقد، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذه الدفعة، ويشترط في السندات لأمر أن تكون مستوفية لإركان السند لأمر وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي وكذا هو موضح في الملحق رقم (١).

٦-٦ 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 وتقدمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء قيمة مبلغ الدفعة الإيجارية، وبحيث يسقط حق الطرف الثاني في الاعتراض على ذلك الإجراء في الحال أو الاستقبال.

٧-٦ يلتزم الطرف الأول بإعادة أصول سندات لأمر التي يتم مقابلها بسداد القيم الإيجارية للعقار المؤجر محل التعاقد والمشار إليه في الفقرة (٦-٦) للطرف الثاني فور تأكيد الطرف الأول استلام المبلغ من خلال حافظة إيداع أو تحويل القيمة الإيجارية بحساب الطرف الأول المصرفي.



Lease

المادة السابعة التزامات المجر:	
١-٧	يتعهد الطرف الأول بتأمين الطرف الثاني من الانتفاع 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 الخطابات المطلوبة من أي جهة حكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستيفاء المنفعة.
٣-٧	يتعهد الطرف الأول بإبلاغ الطرف الثاني في حال بيع العين المجررة، 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 المنفق عليها سلفاً بهذا العقد ويدين أدنى تأخير.
٢-٨	يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتطبيق الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والتقاليد المربعة أثناء تطويره واستغلاله وانتفاعه بالعين المجررة، ويتحمل وحده كامل المسؤولية الشرعية والقانونية عن غرقها وانتهابها.
٣-٨	يلتزم الطرف الثاني على نفقته الخاصة بإنهاء وإكمال جميع الأعمال الخاصة باستكمال بناء وتشطيب المبني المجرر، وكذلك القيام بالأعمال المتعلقة بالأمن والسلامة مع مراعاة مطابقة معايير الأمن والسلامة، إضافة إلى الأعمال المعمورة الداخلية وأعمال التصميم والديكور الداخلي والكهرباء والميكانيكا وجميع ما يلزم من الأعمال الأخرى اللازمة لتشغيل المبني والتي تعتبر بعد إتمامها ملكاً للطرف الأول والتي لا يحق للطرف الثاني المطالبة بأي مقابل أو تعويض عنها.
٤-٨	يلتزم الطرف الثاني بالحصول على جميع التراخيص اللازمة للتشغيل والانتفاع بالعقار محل التعاقد من الجهات المختصة ذات العلاقة عند الانتهاء من الأعمال المشار إليها بالبند (٣-٨)، ويشمل ذلك إصدار شهادة ترخيص من الدفاع المدني تفيد بسلامة أنظمة الحريق ومطابقة معايير الأمن والسلامة والتراخيص المقدمة من وزارة التعليم على أن يتم تجديد تلك الرخص خلال فترة سريان مدة هذا العقد الإلزامية، إضافة إلى الوفاء بالتزاماتها ومتطلباتها والتي قد تحدث من وقت لآخر، وعليه تنفيذ ما قد تتطلبه تلك التراخيص والتصاريف من تعديلات وإنشاءات وتحمل التكاليف المترتبة على ذلك، وفي حال تعطل انتفاع الطرف الثاني بالعين المجررة بسبب تأخر صدور أي ترخيص؛ فإن الأجرة تكون ثابتة وإلزامية عن تلك المدة.
٥-٨	يلتزم الطرف الثاني بتوفير نسخة من المخططات التنفيذية (معماري وإنشائي وكهرباء وميكانيكا وديكور داخلي، أثاث وأجهزة ومعدات)، إضافة إلى شهادة إقبال التيار الكهربائي ونسخة من جميع الضمانات، وتزويدها للطرف الأول عند الانتهاء من الأعمال المشار إليها بالبند (٣-٨).
٦-٨	يقوم الطرف الثاني على نفقته الخاصة بتوفير وسداد كافة الرسوم الخاصة بأي خدمات عامة للعقار المجرر محل العقد (مثل المياه، الكهرباء، الغاز، الاتصالات، الإنترنت، الصرف الصحي، نقل نفايات، وغير ذلك)، وبمحيط يلتزم الطرف الثاني بسداد كافة التكاليف المترتبة لتوفير تلك الخدمات المذكورة بما في ذلك تكاليف التأسيس والاستهلاك والتعديلات المنفصلة على العقار المجرر بسبب إضافة تلك الخدمات وبمجرد وجود مطالبة من أي جهة تنظيمية مختصة في هذا الشأن ولا يتحمل الطرف الأول المسؤولية نتيجة أي انقطاع أو تقليص

Lease

لأي من تلك الخدمات المرتبطة بالعقار محل هذا العقد. ولا يؤثر أي انقطاع أو تقليص للخدمات المتعلقة بالعقار محل هذا العقد على التزامات المستأجر المنصوص عليها في هذا العقد، بما في ذلك التزامه بدفع الأجرة في المواعيد المحددة لها.	
٢٠٨	يتحمل الطرف الثاني سداد كافة الرسوم أو الضرائب المتعلقة بالأجرة (ضريبة القيمة المضافة) من الجهات المختصة ذات العلاقة طيلة مدة العقد.
٨٠٨	يلتزم الطرف الثاني بالامتناع عن أي فعل يسيء لسمعة العقار، ومن ذلك الإهمال فيما يتعلق بإجراءات الأمن والسلامة أو إجراءات الصيانة التشغيلية والتنظافة أو الأمن والحراسة 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 الثاني بأية تعويضات عن ذلك.
٩٠٨	يلتزم الطرف الثاني بأن يبذل في استعمال العين المؤجرة له 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.
١٠٠٨	يلتزم الطرف الثاني بإعطاء الطرف الأول حق الدخول وزيارة الموقع وعمل الفحوصات اللازمة له ولأي طرف يفوضه الطرف الأول، وذلك بعد التنسيق مع الطرف الثاني، وذلك خلال ١٠ أيام من تاريخ إشعاره برغبته بالزيارة.
المادة التاسعة المحافظة على العين المؤجرة:	
١-٩	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.
٢-٩	لا يحق للطرف الثاني وضع أحمال أو أثقال تضر بالعين المؤجرة أو بأي من ملحقاتها أو وضع مواد ممنوعة الاقترناء أو مضرة بالصحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتحمل الطرف الثاني وحده لأي ضرر ينشأ بسبب ذلك.
٣-٩	يلتزم الطرف الثاني طيلة فترة انتفاعه بالعين المؤجرة محل التعاقد بعدم وضع أي مواد ملهبة أو مسببة للاحتجاز 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.
٤-٩	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.
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 وصالحة للانتفاع بها عند نهاية العقد، ويكون ضامناً للأضرار الناشئة عن أي فعل أو نشاط يقوم به أو أحد من تابعيه أو من العاملين معه، وعند وجود أي تلفيات

Lease

أو أضرار فيتحمل الطرف الثاني إصلاحها على حسابها عند حدوثها مباشرة، ويستثنى من ذلك الآثار 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 تلك التعديلات (في حالة طلب النظام ذلك)، كما يحق للطرف الأول طلب أي مستندات في هذا الخصوص.	
٧-٩ لزم 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 منافية للأداب العامة أو ممنوعة بموجب الأنظمة السارية في المملكة وتحمل وحده كامل المسؤولية المترتبة عن مخالفة ذلك.	
المادة العاشرة: الصيانة والتشغيل:	
١-١٠ يلتزم الطرف الثاني وعلى نفقته بكافة أعمال نظافة وحراسة المبنى، وكافة أعمال الصيانة التشغيلية اللازمة للعين المؤجرة موضوع هذا العقد والتجهيزات والأجهزة الموجودة فيه مثل التكييف والأجهزة الكهربائية والمصاعد ونحوها، طيلة فترة سريان هذا 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 كالمصاعد والمكيفات، وكافة الأجهزة الكهربائية، وشبكة الصرف الصحي، وشبكات مكافحة الحريق وأدوات السلامة، وأعمال النعان 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 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 وجدول 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.	

Lease

٧-١٠ يتنفا 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 عشر | انتهاء العقد ورد العين المؤجرة:

٧-١١ في حال تم إنهاء العقد أو انتهائه لأي سبب، يلتزم الطرف الثاني بإعطاء الطرف الأول حق الدخول وزيارة الموقع وعمل الفحوصات اللازمة وجلب الزبائن وتعليق الترميم له ولأي طرف يفوضه الطرف الأول بهذا الصدد قبل ستة شهور من تاريخ انتهاء مدة هذا العقد.

٧-١٢ 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 وسلمية وصالحة للاستعمال .

٣-١١ إذا تأخر الطرف الثاني في تسليم العين المؤجرة؛ فإنه يلتزم بدفع أجرة عن كل يوم تأخير تساوي ضعف قيمة 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 مخبر موقع من الطرفين أو من مندوبهما؛ وما لم يتم تحرير ذلك المخبر فإن العين تكون في عبء الطرف الثاني، ويكون ملزماً بما يترتب على ذلك من مستحقات مذكورة في هذه المادة وفي غيرها من مواد العقد وفقراته.

٥-١١ يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلاله والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الحالة التشغيلية.

٦-١١ يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العين بالوفاء بكافة الالتزامات المالية المترتبة على منفعة من العين من فواتير الخدمات (كهرباء-مياه-هاتف-ثابت-انترنت-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 بمقضي 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 العقد.

المادة الثانية عشر: 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 يكون قد دفعها للطرف الأول عن المدة السابقة لتاريخ نزاع الملكية وإخلاء العين المؤجرة.

٨

Lease

٢٠١٢	يلتزم الطرف الثاني بالتوقف عن استغلال العين المؤجرة بعد التاريخ المحدد للإلغاء، ويلتزم بإخطارها وتسليمها حسب التاريخ المحدد للإلغاء من قبل الجهات المختصة.
٣٠١٢	تحتسب أجرة العين عن المدة الفعلية التي استخدم الطرف الثاني العين المؤجرة حتى تاريخ الإلغاء 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 العقيد:	
١٠١٣	يحتفظ الطرف الأول بحقه في بيع العقار والتصرف فيه تصرف المالك 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 هذا العقد بشكل كامل أو جزئي دون موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول، وفي حالة موافقة الطرف الأول على التنازل عن العقد كله أو بعضه يبني الطرف الثاني ضماناً لحسن تنفيذ المتنازل 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 ملزمة للطرفين، وفقاً لما هو مبين بالمادة الخامسة من هذا العقد ولا يحق للمستأجر فسخ هذا العقد خلال تلك المدة الإلزامية المخصوص 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 السند لأمر أمام القضاء وتحصيل قيمة الأجرة المستحقة، وبدون 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 بموجب محضر تسليم خلال ذلك الأجل المعين سلفاً بدون أدنى اعتراض على ذلك في الحاضر أو المستقبل.

Lease

٤٠١٤	في حال فسخ الطرف الأول للعقد فيجوز له الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من الطرف الثاني إلى حين تسوية كافة الحقوق المتعلقة بهذا العقد.
٥٠١٤	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: فسخ النزاعات:
	في حال وقوع أي نزاع أو خلاف - لا سمح الله - بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره؛ فيجب السعي لحله 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 في مدينة جدة. على أن يعين الطرف الأول محكماً عنه ويعين الطرف الثاني 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 ملعن ويزيل 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 والأنظمة واللوائح والقرارات ذات العلاقة السارية في المملكة العربية السعودية، وللبدائع القضائية المستقرة.
	المادة السابعة عشرة: العناوين والمراسلات
١٠١٧	جميع الإشعارات والمراسلات والمكاتبات والخطابات بين طرفي هذا العقد تكون باللغة العربية.
٢٠١٧	جميع المكاتبات والخطابات المرسلة على العناوين الموضحة في صدر العقد منتجة لأثارها الشرعية والقانونية والنظامية، 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 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.
٣٠١٧	تعتبر رسائل البريد الإلكتروني بين الطرفين لغايات هذا العقد غير عناوين البريد الإلكتروني المذكورة في صدر العقد بمثابة الخطابات الموقعة.
٤٠١٧	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 لأثارها النظامية.

Lease

المادة الثامنة عشر: سرية المعلومات:	
١-١٨	يتعهد كل طرف للطرف الآخر بالحفاظ على سرية المعلومات المُتَمنَع عنها في سبيل إبرام هذا العقد.
٢-١٨	في حال إقضاء أي طرف من طرفي هذا العقد شيئاً من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة للطرف الآخر، فيحق للطرف المتضرر الرجوع على الطرف المُسَيِّئ للمعلومات بالتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإقضاء متطلباً للوفاء بالتزامات العقد أو أحدهما، أو مفروضاً بقوة الأنظمة السارية في المملكة.
٣-١٨	للطرف الأول الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بهذا العقد وفقاً لما تقتضيه الأنظمة واللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية، ووفقاً لما تقتضيه مصلحة صندوق "التبوير رست" من إفصاح للجهات المنظمة وأو الجمهور.
المادة التاسعة عشر: عشرون أحكام عامة	
١-١٩	يلتزم طرفي هذا العقد بمبدأ حسن النية في التعامل فيما بينهم وذلك لتنفيذ مقتضاه والغاية منه.
٢-١٩	هذا العقد يشكل الاتفاق الكامل والنهائي بين طرفيه فيما يتعلق بتنظيم العلاقة فيما بينهما ولا يمكن تغييره أو تعديله إلا كتابياً وبموافقة الطرفين مجتمعين، كما أنه يلغى أي عقود أو اتفاقيات أو وعود سابقة عليه ولا يعتد بأي وعود شفوية أو مفاهيمات أو مراسلات أو تفسيرات تجري بين الطرفين المتعاقدين تكون مخالفاً ومُدوَلِهاً ونصوصها خارجاً عن الثابت والوارد في هذا العقد وذلك بغض النظر عن تاريخها وسواء كانت سابقة أو لاحقة على هذا العقد فظلاً لأنها لم تفر بصيغة نهائية على شكل ملحق عقد كتابي موقع من طرفيه.
٣-١٩	أقر الطرفان المتعاقدان بعدم وجود أية موانع شرعية أو نظامية تمنعهما أو تمنع أحدهما من إنفاذ هذا العقد والالتزام بأحكامه، بحيث ينتج آثاره في مواجهتهما بمجرد توقيعهما عليه.
٤-١٩	في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يمحُل أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند وتبقى بقية بنود العقد صحيحة نافذة وحجة على طرفيه وعلى الطرفين المتعاقدين تحرير ملحق تكمل لهذا العقد لتصبح 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 المتعاقدين مجتمعين، ويعتبر هذا العقد نهائياً وباتاً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه طرفيه.
٨-١٩	يسرى هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمُصَفين والجارِيس القضائي وكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد بمجرد التوقيع عليه.
المادة العشرون وثلاث: العقد:	
١-٢٠	الملحق رقم (١): صيغة السند لأمر.
٢-٢٠	الملحق رقم (٢): إقرار بالالتزام باستخراج شهادات انعام البناء والدفع المدني.

Lease

المادة الثامنة عشر: سرية المعلومات:	
١-١٨	يتعهد كل طرف للطرف الآخر بالحفاظ على سرية المعلومات المُتَمنَع عنها في سبيل إبرام هذا العقد.
٢-١٨	في حال إقضاء أي طرف من طرفي هذا العقد شيئاً من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة للطرف الآخر، فيحق للطرف المتضرر الرجوع على الطرف المُتَمنَع للمعلومات بالتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإقضاء متطلباً للوفاء بالتزامات العقد أو أحدهما، أو مفروضاً بقوة الأنظمة السارية في المملكة.
٣-١٨	للطرف الأول الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بهذا العقد وفقاً لما تقتضيه الأنظمة واللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية، ووفقاً لما تقتضيه مصلحة صندوق "التبوير رست" من إفصاح للجهات المنظمة و/أو الجمهور.
المادة التاسعة عشر: عشرون أحكام عامة	
١-١٩	يلتزم طرفي هذا العقد بمبدأ حسن النية في التعامل فيما بينهم وذلك لتنفيذ مقتضاه والغاية منه.
٢-١٩	هذا العقد يشكل الاتفاق الكامل والنهائي بين طرفيه فيما يتعلق بتنظيم العلاقة فيما بينهما ولا يمكن تغييره أو تعديله إلا كتابياً وبموافقة الطرفين مجتمعين، كما أنه يلغي أي عقود أو اتفاقيات أو وعود سابقة عليه ولا يعتد بأي وعود شفوية أو مفاهيمات أو مراسلات أو تفسيرات تجري بين الطرفين المتعاقدين تكون مخالفاً ومُدوّلواً ونصوصها خارجاً عن الثابت والوارد في هذا العقد وذلك بغض النظر عن تاريخها وسواء كانت سابقة أو لاحقة على هذا العقد فظلاً أنها لم تفر بصفة نهائية على شكل ملحق عقد كتابي موقع من طرفيه.
٣-١٩	أقر الطرفان المتعاقدان بعدم وجود أية موانع شرعية أو نظامية تمنعهما أو تمنع أحدهما من إنفاذ هذا العقد والالتزام بأحكامه، بحيث ينتج آثاره في مواجهتهما بمجرد توقيعهما عليه.
٤-١٩	في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يمحّل أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند وتبقى بقية بنود العقد صحيحة نافذة وحجة على طرفيه وعلى الطرفين المتعاقدين تحرير ملحق تكملي لهذا العقد لتصبح 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 المتعاقدين مجتمعين، ويعتبر هذا العقد نهائياً وباتاً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه طرفيه.
٨-١٩	يسرى هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمصنفين والجارس القضائي ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد بمجرد التوقيع عليه.
المادة العشرون وثلاث: العقد:	
١-٢٠	الملحق رقم (١): صيغة السند لأمر.
٢-٢٠	الملحق رقم (٢): إقرار بالالتزام باستخراج شهادات انعام البناء والدفع المدني.

Lease

الملحق رقم (١): صيغة السند لأمر

صند لأمر:

اسم المدين: شركة كليات الفار بي للتعليم

تاريخ الاستحقاق: / هـ

المبلغ: () مليون ريال سعودي فقط لا غير

أُتجهد بأن أدفع بموجب هذا السند لأمر المستفيد/ شركة أول الملقا العقارية سجل تجاري رقم ١٠١٠٨١٢٨٠٢ وتاريخ ١٩/١٠/١٤٢٣هـ

المبلغ الموضح أعلاه وقدره () مليون ريال سعودي فقط لا غير في تاريخ الاستحقاق / هـ مع حق الرجوع بدون مصاريف والإبقاء من إجراء الاحتجاج (البروتستو).

مكان وتاريخ التحرير: / هـ

توقيع المدين:

الاسم: شركة كليات الفار بي للتعليم
السجل التجاري: ١٠١٠٥٨٧٥٧٩
المقر: بالتوقيع: عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان
صفته:
هوية وطنية رقم: ١٠٠٢٢٧٨١١٥
التوقيع:

العنوان: المملكة العربية السعودية

١٣

Lease

الملاحق (2)

التاريخ: 1441/09/19 هـ
الموافق: 2020/09/12 م

المادة شركة الخويلدية
المقررين

المعتمد عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد

الموضوع: إقرار بالانقضاء واستخراج شهادة انقضاء العلاقة بالحق التصديقي للخدمات الثابتة في المكان بمصلحة العقار.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، ومعتدلاً على عرض الاستعانة لتقديم لنا من قبل شركة الخويلدية بصفتها مديراً لخدمات عقار مشتركين (مستوفى الخويلدية) بتاريخ 1441/08/26 هـ الموافق 2020/02/20 هـ، فإني أقر لكم أنا معتمد عبد العزيز عثمان الزومان (معدل مدني رقم: 1002276115) عن لادمي وبصفتي رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة كابات العقاري للمعتمد (مست. 1018597579) بالقرينة باستخراج شهادات انقضاء العلاقة وشهادات انقضاء العلاقة الخاصة بعقد الخويلدية التصديقي للخدمات الثابتة الثابتة في مكان في مدينة الرياض، والوضعية وبذلك أقرت. 24 شهادات انقضاء العلاقة من تاريخ بداية سريان عقد الإيجار. وذلك من قبل الجهات المختصة ذات العلاقة ووفقاً لأحكام القانون رقم 1441/06/23 هـ. إضافة إلى ذلك، 123 شكراً وصدراً وشكراً لكافة المساهمين في استخراج شهادات انقضاء العلاقة وشهادات انقضاء العلاقة الخاصة بالخدمات الثابتة في مكان من كابات الخويلدية أو توافراً أو غرامات متعلقة بأي مخالقات لتتظام الإدارة أو نتيجة عن عدم وجود هذه الشهادات للمعتمد المذكور أعلاه وذلك في الحال أو الاستقبال وفقاً لإجراءاته وأحكامه.

الخدمات التي التصديقي للخدمات الثابتة في الرياض	المستأجر	شركة كابات العقاري للمعتمد، معدل مدني رقم 1018597579
اللائحة جميعه المسكن	شركة المعتمد العقارية، معدل تجاري رقم 1010484089	شركة كابات العقاري للمعتمد، معدل مدني رقم 1018597579
رقم المسكن	819125029659	رقم المسكن 2902
تاريخ العقد	1441/06/23 هـ	1441/06/23 هـ
جهة إصدار العقد	كاتبه العدل الطويل بالوطن	مساحة الأرض 11300 متر مربع
حالة المعقد	لا يزال تحت الإنشاء	الطابق الثاني
المدينة	الرياض	على طريق البحر العربي، شعاع طريق الملك عبدالعزيز

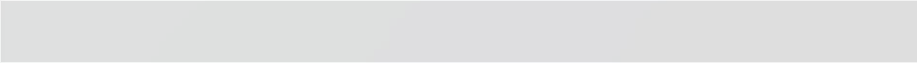
ولكم والفراتحة والتقدير...

التوقيع:
الاعيد: عثمان عبد العزيز عثمان الزومان
المعدل: رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة كابات العقاري للمعتمد
التوقيع:
التاريخ: 1441/09/19 هـ

١٤

Mk
pl
ح.ب.

Lease



Lease



Lease

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:
1283437

منشأه التقييم:
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العمل:
الخبر كابتال

الغرض من التقييم:
أغراض محاسبية

عدد الأصول:
1

نوع التقرير:
تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير:
Wed 15 Jan, 2025

للحقق من صحة شهادة التسجيل:



QR code

THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia