



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(برج اليجانس) بمدينة الرياض - حي المروج

رقم تقرير : R240451 | تاريخ التقرير: 2024/12/31 | رمز الايداع: 1283404

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 برج اليجانس الواقع بمدينة الرياض حي المروج، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار.

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

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

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

(488,172,200) ريال سعودي | أربعمائة وثمانية وثمانون مليوناً ومائة وإثنان وسبعون ألفاً ومئتا ريال سعودي لا غير

تاريخ القيمة : 2024/12/31 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

عضوية رقم / 12100000038

الوليد بن حمد الزومان



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشركة

سجل تجاري 1010608364

رقم التقرير R240451

تاريخ التقرير 2024/12/31

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
13	الأصل موضوع التقييم
19	أساليب التقييم المعتمدة
20	طرق التقييم المستخدمة
21	جمع وتحليل البيانات
25	حساب ملخص الدخل
26	حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية
27	القيمة النهائية
29	المرفقات
43	كود الإيداع

البيانات	الوصف
الخبير كابييتال	المستفيد من التقييم
الخبير كابييتال فقط	مستخدم التقرير
الخبير كابييتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال	مستخدمين آخرين
برج اليجانس	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي المروج	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
تقدير القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
28 - 27 - 26 - 25	رقم القطعة
2593	رقم المخطط
-	رقم البلك
393318001500	رقم الصك
1442/03/02 هـ	تاريخ الصك
رهن	نوع الملكية
شركة الراجحي للتطوير المحدودة	الجهة الراهنة
الرياض	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
لم تتم المعاينة	تاريخ المعاينة
2024/12/31	تاريخ التقييم
2024/12/31	تاريخ إصدار التقرير
(488,172,200) ريال سعودي أربعمئة وثمانية وثمانون مليوناً ومائة وإثنان وسبعون ألفاً ومئتا ريال سعودي لا غير	قيمة العقار

WOS



نطاق العمل

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

البيانات			بنود نطاق العمل
عدي جاموس فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220003006	حمزة الدين رياض فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220001578	الوليد بن حمد الزومان فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1010608364			رقم السجل المهني
1448/08/13 هـ			تاريخ نهاية السجل
الخبير كابيتال			العميل
الخبير كابيتال فقط			مستخدم التقرير
الخبير كابيتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال			مستخدمين آخرين
العقار المقدر هو عبارة عن برج إداري بمساحة إجمالية للأرض 5,695 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 58,278.72 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي			عملة التقييم
أغراض محاسبية			الغرض من التقييم
القيمة العادلة: على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)			أساس القيمة
المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله			نطاق البحث
اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما اعتمدنا على حمزة 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	العقار مستأجر من جهة حكومية ولم نستطع المعاينة الداخلية او الخارجية لوجود حراسة أمنية مشددة.
التضارب في المصالح	نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.
حدود المسؤولية والاستقلالية	الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية، تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة. لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها وإمكانية الإعتماد عليها، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الإيضاح
الافتراضات المهمة	- تم الاعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل وتم افتراض صحتها. - تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديات أو تداخل. - تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير. نقترح الاستعانة بمختصين مؤهلين لإجراء استقصاءات لتأكيد الأمر.
الافتراضات الخاصة	- العقار عبارة عن برج تجاري مكتبي وتم مطابقة الصك والموقع بحسب الطبيعة. - تم الوصول الى القيمة العادلة باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية وتم الاعتماد على الدخل بحسب العقد للسنة الأولى وهي السنة المتبقية في العقد وباقي السنوات بحسب السوق وعليه تم عمل مسح ميداني و مراجعة البيانات للوصول الى متوسط ايجار السوقى للوصول الى الدخل السوقى للعقار .
أسلوب التقييم	بحسب الغرض من التقييم و نوع العقار تم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية بافتراض التدفق لمدة عشر سنوات

نطاق العمل

01

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

المعاينة وتحليل الموقع

02

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

جمع وتحليل البيانات

03

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

تطبيق طرق التقييم

04

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

تقدير القيمة

05

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

إعداد التقرير

06

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

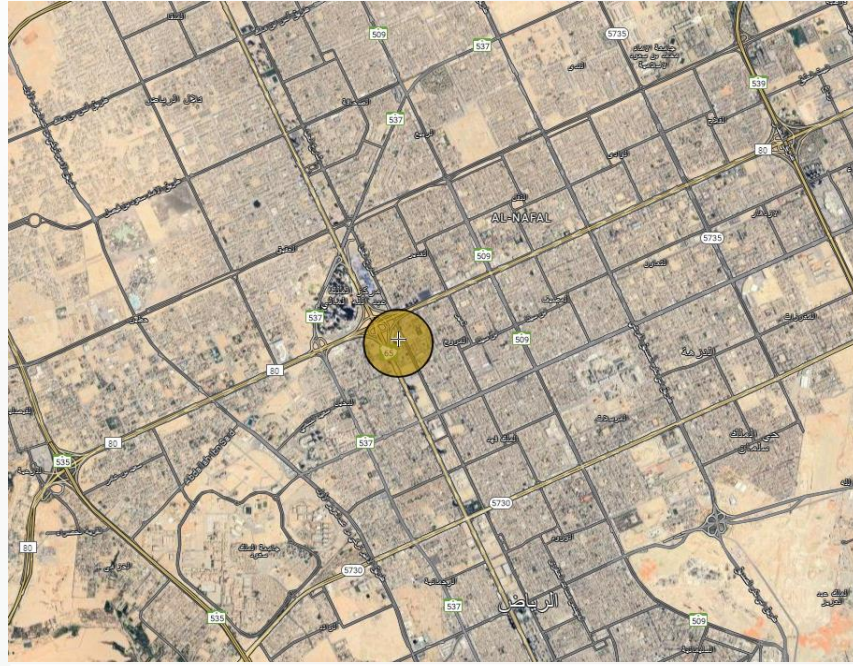
VALUATION TOPIC



موضوع التقييم

موقع العقار: يقع العقار بمدينة الرياض - حي المروج

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 24.757968

E 46.651225

[الموقع](#)

موقع العقار على مستوى الحي



الوصف القانوني:

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

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

الوصف القانوني:

تفاصيل المبنى.

مفصلة على النحو التالي:

وصف البناء			
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	مساحة الدور
ارضي	الاستقبال	1	1,285
5 قبو	المواقف	0	28,475
اول	الاستقبال	1	1,665
دور 2 - 4	مكاتب	16	3,855
دور 5 - 9	مكاتب	40	6,765
دور 10 - 13	مكاتب	16	3,308
دور 14 - 18	مكاتب	40	6,765
دور 19 - 21	مكاتب	24	3,855
دور 22	مطعم	1	1,095
دور 23	مطعم	1	1,095
المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع			58,278.72
عمر البناء	4 سنوات		
رقم الرخصة	1432/16564		
تاريخ الرخصة	1438/03/09 هـ		
تاريخ الإنتهاء	1441/03/09 هـ		
نوع الرخصة	مبنى إداري		

[illegible]

الوصف القانوني:

المساحات التأجيرية.

مفصلة على النحو التالي:

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

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✓	✓
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

PROPERTY VALUATION

تقييم العقار

01

أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية ، ويحتوي أسلوب السوق على الطرق التالية:

- طريقة المعاملات المقارنة.
- الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة.

02

أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها، ويحتوي أسلوب الدخل على الطرق التالية:

- طريقة التدفقات النقدية (DCF).

03

أسلوب التكلفة

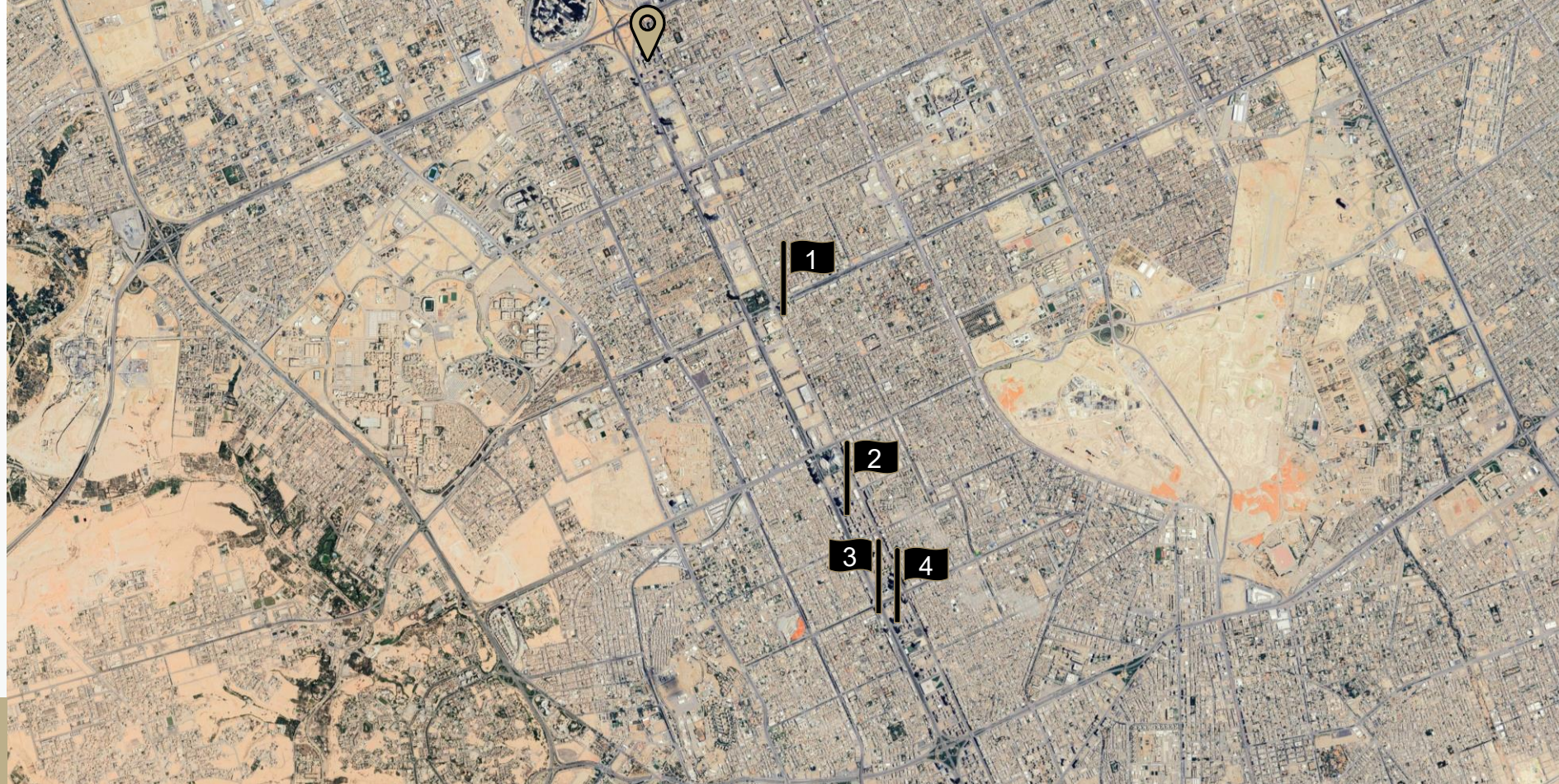
يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحتلال أو إعادة إنتاج الأصل. ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ويحتوي أسلوب التكلفة على الطرق التالية:

- طريقة تكلفة الاحتلال.
- طريقة تكلفة إعادة الإنتاج.
- طريقة الجمع.

المصدر: معايير التقييم الدولية 2022

طرق التقييم المستخدمة			
أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	لا يتناسب مع طبيعة العقار	وفقاً لطبيعة العقار يعد أسلوب الدخل هو الأنسب لتقدير قيمة العقار	لا يتناسب مع طبيعة العقار
طرق التقييم المستخدمة	--	طريقة خصم التدفقات النقدية	--
أسباب الإستخدام	--	وفقاً لطبيعة العقار وإستخداماته	--

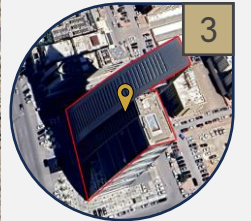
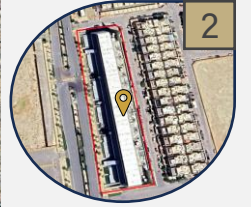
تحديد عينة مختارة من المقارنات: المكاتب



حساب متوسط إيجار المكاتب:

المكاتب					
م	الموقع	المساحة	ايجار المتر	الإحداثي	رابط اللوكيشن
1	حي الورود	400 م2	1,650 ريال	24.728235, 46.668299	اضغط هنا
2	حي العليا	470 م2	1,500 ريال	24.705283, 46.676471	اضغط هنا
3	حي العليا	354 م2	1,400 ريال	24.694076, 46.680806	اضغط هنا
4	حي العليا	522 م2	1,815 ريال	24.692241, 46.682956	اضغط هنا
متوسط ايجار المتر					
نسبة تسوية ظروف السوق		0%		0 ريال	
نسبة تسوية الموقع		10%		159 ريال	
متوسط ايجار المتر بعد التسويات					
1,750 ريال					
متوسط إيجار المتر بعد التقريب					
1,750 ريال					

تحديد عينة مختارة من المقارنات: المعارض



حساب متوسط إيجار المعارض:

المعارض					
م	الموقع	المساحة	إيجار المتر	الإحداثي	رابط اللوكيشن
1	حي المروج	322 م2	1,512 ريال	24.750858, 46.656872	اضغط هنا
2	حي المروج	142 م2	1,690 ريال	24.748422, 46.658216	اضغط هنا
3	حي العليا	586 م2	1,813 ريال	24.692241, 46.682956	اضغط هنا
متوسط إيجار المتر					
نسبة تسوية ظروف السوق					
نسبة تسوية الموقع					
نسبة تسوية المساحة					
متوسط إيجار المتر بعد التسويات					
متوسط إيجار المتر للمطاعم بعد التقريب					
1,350 ريال					

ملخص الدخل:

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

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

حساب الدخل تقديريا			
النوع	المساحة القابلة للتأجير	متر التأجير	القيمة الاجارية الإجمالية
نادي	2,254.10 م2	850 ريال	1,915,985 ريال
مطعم	2,014.72 م2	1,350 ريال	2,719,872 ريال
مستودعات	809.01 م2	300 ريال	242,703 ريال
مكاتب	19,244.56 م2	1,750 ريال	33,677,980 ريال
مجموع الدخل			38,556,540 ريال سعودي

حساب القيمة الأرض بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية:

يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم.

السنوات											الافتراضات		
الدخل بحسب السوق										الدخل بحسب العقد		المصاريف التشغيلية	
2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	السنوات	5.0%	
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		عدد السنوات	5%	
2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%		معدل النمو	0	
885,787	868,419	851,391	834,697	818,330	802,284	786,553	771,131	771,131	771,131		قيمة النمو	9.3%	
حساب الدخل التشغيلي للعقار													
45,175,132	44,289,345	43,420,926	42,569,536	41,734,839	40,916,509	40,114,224	39,327,671	38,556,540	38,556,540	30,000,000	مجمل الايجار	4.75%	
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	5%معدل الشواغر	1.80%	
2,258,757	2,214,467	2,171,046	2,128,477	2,086,742	2,045,825	2,005,711	1,966,384	1,927,827	1,927,827	0	قيمة الشواغر	1.72%	
42,916,375	42,074,878	41,249,880	40,441,059	39,648,097	38,870,683	38,108,513	37,361,287	36,628,713	36,628,713	30,000,000	اجمالي الدخل الفعلي	1.0%	
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	5%المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	9.3%	
40,770,556	39,971,134	39,187,386	38,419,006	37,665,692	36,927,149	36,203,087	35,493,223	34,797,277	34,797,277	30,000,000	صافي الدخل التشغيلي للعقار (NOI)		
القيمة الاستردادية للعقار													
التدفقات النقدية													
543,607,419	40,770,556	39,971,134	39,187,386	38,419,006	37,665,692	36,927,149	36,203,087	35,493,223	34,797,277	34,797,277	صافي التدفقات النقدية	8%	
0.412	0.412	0.450	0.492	0.538	0.587	0.642	0.701	0.766	0.838	0.915164272	معامل الخصم	7.5%	
224,014,404	16,801,080	17,998,569	19,281,408	20,655,681	22,127,905	23,705,060	25,394,627	27,204,616	29,143,612	31,845,225	القيمة الحالية للتدفقات النقدية	8.5%	
488,172,189	صافي القيمة الحالية للعقار												
488,172,200	قيمة العقار بعد التقريب												
معدل الخصم													
معدل العائد على السندات الحكومية												4.75%	
معدل التضخم												1.80%	
مخاطر السوق												1.72%	
مخاطر العقار												1.0%	
معدل الخصم												9.3%	
أسم الصندوق												نوع الصندوق	نسبة العائد
صندوق بنيان ريت												مكتبي	8%
صندوق المعذر ريت												مكتبي	7.5%
صندوق الرياض ريت												مكتبي	8.5%
معدل الرسملة												8.00%	
إجمالي الدخل بحسب السوق													
38,556,540 ريال سعودي													

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

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

488,172,200 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

أربعمائة وثمانية وثمانون مليوناً ومائة وإثنان وسبعون ألفاً ومئتا ريال سعودي لا غير

معاين العقار	مقيّم ومراجع	اعتماد التقييم
مقيّم عقاري	مدير تقييم المشاريع	الرئيس التنفيذي
عدي جاموس	حمزة الدين رياض	الوليد بن حمد الزومان
رقم العضوية: 1220003006	رقم العضوية: 1220001578	رقم العضوية: 12100000038
فرع التقييم / العقار	فرع التقييم / العقار	فرع التقييم / العقار
فئة العضوية / عضو منتسب	فئة العضوية / عضو زميل	فئة العضوية / عضو زميل
		
 CENTURY 21. شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة سجل تجاري 1010608364		

ATTACHMENTS



المرفقات

المرفقات

رقم الصك: 393318001500
التاريخ: 1442/03/02 هـ

وزارة العدل
ممثل سعود هادي الدوسري
الرياض
ترخيص رقم 39/1968

صك رهبن

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

فإن قطعة الأرض رقم 25 و قطعة الأرض رقم 26 و قطعة الأرض رقم 27 و قطعة الأرض رقم 28 من المخطط رقم 2593 بحي المروج بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها:

شمالاً: ممر مشاة عرض 10م بطول 85 خمسة و لثمانون متر

جنوباً: رصيف ممر مشاة بطول 85 خمسة و لثمانون متر

شرقاً: مواقف يابها شارع 20م بطول 67 سبعة و ستون متر

غرباً: مواقف يابها شارع عرض 20م بطول 67 سبعة و ستون متر

ومساحتها 5695 خمسة آلاف و ستمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً المملوكة لشركة أول الملكا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب السكك الصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 393194000103 في 27 / 01 / 1442 قد تم رخصتها وما أقيم أو سيقيم عليها من نظام اصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمنًا للتوافق ب 4200000000 فقط أراضية و عشرين مليون ريال سعودي لا غير، تاريخ حلول القسط 1442/03/03 سبب الزين : أداء 18020000 ضمان وفي حالة عدم السداد للمدركين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عنها الرضيات، واستيفاء مالي ذمة الراهن من دباغ، وما نقص يرجع إليه طرزه بعد اكتمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 03 / 02 لاتخاذ، ووصلني الله على خيرها محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ممثل سعود هادي الدوسري

رقم الفتاوى: 459

الصك

رقم التقرير R240451
تاريخ التقرير 2024/12/31

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

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

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

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

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

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

التصديق:

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

المادة الأولى: صيغة التصديق

لقد التمهيد أعلاه جزء لا يتجزأ من هذا العقد ويتمم ومكمل له.

المادة الثانية: موضوع العقد:

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

عقد الإيجار

عقد الإيجار

تأجيرها للغير؛ وبما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

3-1 يقر الطرف الأول المؤجر بأنه حافظ للعقار الممسى "اليجانس تاور" لصالح صندوق "الخيبر ريت" طبقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.

يقع العقار في مدينة الرياض، حي المروج، بالقرب من تقاطع طريق الملك فهد وطريق الدائري الشمالي، ويقام على قطعة الأرضي رقم 26 و 27 و 28 من المخطط 2593 الواقع في مدينة الرياض، والملتبث بملكته بموجب الصك رقم ١٠٣-٢٩٨٤٦٠٠٠ التاريخ ١٤٧٥/١٢/٢٤ الصادر عن كتابة عدل الرياض

والبالغ مساحة أرضه بإجمالي (٥,609) م² خمسة آلاف وستمئة وخمسة وتسعون متراً مربعاً فقط، وذلك وفقاً للحدود والمساحة المبينة بالملحقات.

- شمالاً: ممر مشاة، عرض 10م، بطول 85م.
- جنوباً: رصيف ممر مشاة بطول 85م.
- شرقاً: مواقف بليبيا شارع 20م، بطول 67م
- غرباً: مواقف بليبيا شارع عرض 20م بطول 67م.

ويحتوي البرج على مكاتب إدارية، ويشار له لاحقاً بـ " العين المؤجرة أو العقار أو العين"

3-3 يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين العين الموجهة له المعينة التامة النافية للجباله شرعاً ونظاماً والتي انتفت عنه جباله أوصافها وحدودها ومرافقها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام بالعين الموجهة، وأن العين جاهزة وصالحة للغرض محل التعاقد.

4- اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استئجار العين هو استثمار الطرف الثاني لمنفعة العقار، وإعادة تأجيره للغير بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

4-2 يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين في الغرض المحدد في المادة (1-4)، ولا يجوز له أن يغيره إلا بإذن خطي مسبق من الطرف الأول؛ وإلا جاز للطرف الأول فسخ هذا العقد مع أحقيته في مطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.

43- يحق للطرف الثاني إعادة تأجير العين المؤجرة بالكامل أو مجزئته للغير دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً وملتزماً أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها المادتين (4-1 و4-2) وكذلك ملتزماً بالقيمة الإيجابية المجددة في هذا العقد.

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

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

المادة الخامسة: مدة العقد:

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

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

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

المادة السادسة: الأجرة:

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

6-2 يكون المبلغ المشار إليه في (1-6) مبلغاً صافياً سنوياً من أي خصم؛ فلا يخصم منه -على سبيل المثال لا الحصر- أي تكاليف، أو ضرائب، أو فواتير، أو رسوم، أو ألعاب، أو مستحقات لأي طرف كان.

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

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

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

عقد الإيجار

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

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

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

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

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

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

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

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

المادة السابعة: التزامات المؤجر:

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

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

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

4

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

عقد الإيجار

Sharif's Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09	
9-3	يلتزم الطرف الثاني، طيلة فترة انتفاعه بالعقار، بعدم وضع أي مواد متفجرة أو مسببة للانفجار بالعقار، وأن يراعي كافة قواعد وتعليمات الأمن والسلامة وأنظمة الدفاع المدني؛ وعند مخالفته لذلك؛ فإنه ضامن لكافة الأضرار المترتبة عن أي حريق أو ضرر في المبنى لكل من الطرف الأول والغير.
9-4	لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الواجهات الخارجية، ولكن يحق له إجراء التزيينات والتقسيمات الداخلية للعقار الموجر دون الموافقة الخطية من الطرف الأول، على أنه في حالة إضافة أي تعديلات أو إضافات فيكون للطرف الأول عند الإخلاء الحق في طلب إزالتها على حساب الطرف الثاني أو إزالتها دون حق الطرف الثاني في المطالبة بأية تعويضات عنها.
9-5	تكون العين الموجهة في عهدة وحيازة الطرف الثاني أو المستأجر من الباطن فترة سريان هذا العقد ويلتزم بالمحافظة عليها وعلى تجهيزاتها وأثاثها كما استلمها بحالة تشغيلية جيدة وسليمة للانتفاع بها عند نهاية العقد، ويكون ضامداً للأضرار الناشئة عن أي فعل أو نشاط يقوم به أو أحد من تابعيه أو من يؤجر لهم العين، وعند وجود أي تلفيات أو أضرار فيتحمل الطرف الثاني إصلاحها على حسابه عند حدوثها مباشرة، ويستثنى من ذلك الآثار المترتبة على الاستعمال الطبيعي للعين وفق ما يقضي به العرف.
المادة العاشرة: الصيانة والتشغيل:	
10-1	يلتزم الطرف الثاني بالحصول على كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإبلاغها سارية المفعول طوال مدة العقد، والوفاء بالتزاماتها ومتطلباتها والتي قد تحدث من وقت لآخر، وعليه تنفيذ ما قد تتطلبه تلك التراخيص والتصاريح وتحمل التكاليف المترتبة على ذلك، وفي حال تعطل انتفاع الطرف الثاني أو المستأجر من الباطن بالعين الموجهة بسبب ذلك، فلا يكون الطرف الأول مسؤولاً عن هذا التعطل ويستحق أي أجرة خلال مدة تعطل المشقة، ما لم يكن تعطل انتفاع الطرف الثاني بسبب راجع للطرف الأول يلتزم الطرف الثاني بنقله ونقله وحراسة المبنى، وكافة أعمال الصيانة التشغيلية المنوطة اللازمة للعقار والتجهيزات والأجهزة الموجودة فيه مثل التكييف والأجهزة الكهربائية ونحوها، طيلة فترة العقد؛ على أن تكون هذه الصيانة وفقاً لأفضل المواصفات الفنية المعمول بها ووفقاً لما ورد في كتيبات التشغيل والصيانة وفي المواعيد المحددة لذلك.
10-2	تتضمن أعمال الصيانة مثلاً لا حصراً الآتي: أعمال السباكة كاملاً، وأعمال الكهرباء والإضاءة، والأعمال الكهربائية وميكانيكية كل مساعدات والمكيفات، وكافة الأجهزة الكهربائية، وشبكة الصرف الصحي، وشبكات مكافحة الحريق وأدوات السلامة، وأعمال الدهان ونحوها.
10-3	تتضمن أعمال النظافة على سبيل المثال وليس الحصر الآتي: التخلص من النفايات بشكل صحي، ومكافحة الحشرات، ونزع مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والسلطج والمرافق المشتركة في العقار.
10-4	وتتضمن أعمال الحراسة مثلاً لا حصراً الآتي: توفير حراسة كافية للعقار مستمرة على مدار اليوم (24/7)، وتركيب عدد كافٍ من كاميرات المراقبة والتأكد من عملها على الدوام.

عقد الإيجار

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

- 10-5 يلتزم الطرف الثاني بتقديم تقارير دورية عن حالة العقار ومستندات وجداول الصيانة والتشغيل والإيجار والتحصيل وذلك في حال قام المستأجر من الباطن بتوفيرها للطرف الثاني، كما يلتزم قدر الإمكان بتوفير المعلومات التي يطلبها الطرف الأول للوقوف على حالة العقار التشغيلية في أي وقت أثناء فترة سريان هذا العقد والتي تخضع لأنظمة وتعليمات المستأجر من الباطن.
- 10-6 يلتزم الطرف الثاني بشراء وتوفير كافة قطع الغيار اللازمة لجميع الأجهزة والمعدات والوسائل والمرافق الموجودة في العين المؤجرة، كما يلتزم بتوفير كافة المواد والمعدات والوسائل اللازمة لتنظافة المبنى، بحيث لا يلتزم الطرف الأول بأي شيء منها.
- 10-7 يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بكافة البيانات التي يطلبها؛ ومن ذلك عقود الإيجار وعقود الصيانة وعقود مقدمي الخدمات الكفري وفواتير الخدمات، وجداول الصيانة، والتقارير المتعلقة بالأمن والحراسة والتنظافة والصيانة وغيرها من التقارير الإدارية وذلك في حال تم توفيرها من قبل المستأجر من الباطن.
- 10-8 في حال تأجير العقار لأكثر من خمسة مستأجرين من الباطن، يلتزم الطرف الثاني باستخدام نظام مخصص لإدارة الممتلكات (Property Management System) على نفقته الخاصة، كما يلتزم الطرف الثاني بإعطاء صلاحية دخول للطرف الأول لعرض جميع البيانات المتعلقة بالإيجارات وإدارة وتشغيل العقار في أي وقت يشاء.
- 10-9 في حال تأجير العقار لأكثر من خمسة مستأجرين من الباطن فإنه بحق للطرف الأول اختيار نظام مختلف لإدارة الممتلكات (Property Management System) وإلزام الطرف الثاني على استخدامه على أن يعطي الطرف الأول ما لا يقل عن خمسين بالمائة من تكلفة تركيب واستخدام هذا النظام، كما يلتزم الطرف الثاني بإعطاء ملاحمة دخول للطرف الأول لعرض جميع البيانات المتعلقة بالإيجارات وإدارة وتشغيل العقار في أي وقت يشاء.
- 10-10 ينفذ الطرف الثاني الالتزامات المذكورة في هذه المادة على نفقته الخاصة مباشرة أو عن طريق التعاقد مع شركات مؤهلة وذات خبرة ومرخصة من الجهات الرسمية المختصة وفي جميع الأحوال لن يؤثر التعاقد مع أي أطراف أخرى على التزامات الطرف الثاني تجاه الطرف الأول.

المادة الحادية عشرة: إنهاء العقد ورد العين المؤجرة:

- 11-1 مالم يكن عقد المستأجر (مستأجرين) من الباطن سارياً، في حال تم إنهاء هذا العقد أو انتهائه لأي سبب، يلتزم الطرف الثاني بإعطاء الطرف الأول حق الدخول وزيارة الموقع وعمل الفحوصات اللازمة وجلب الزبائن وتعليق لافتات التسويق له ولأي طرف يفوضه الطرف الأول بهذا الصدد قبل ستة شهور من تاريخ انتهاء هذا العقد.
- 11-2 مالم يكن عقد المستأجر من الباطن سارياً قبلتزم الطرف الثاني عند انتهاء مدة العقد بإخلاء العين المؤجرة فوراً، وتسليمها بمحتوياتها وتجهيزاتها كاملة للطرف الأول خالية من أي متعلقات للطرف الثاني، ورجالة سليمة وجيدة وصالحة للاستعمال كما استلمها.
- 11-3 في حال وجود مستأجر (مستأجرين) من الباطن عند انتهاء مدة هذا العقد، فليلتزم الطرف الثاني بإشعار المستأجر بالباطن بضرورة نقل العقد بسبب انتهاء مدة هذا العقد وتسليم أصل عقد (عقود) الإيجار من الباطن

11-3
11-2
11-1

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

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-09	
المادة الثانية عشرة: نزاع الملكية:	
12-1	في حالة نزاع ملكية العين المؤجرة للسفحة العامة من قبل الدولة أو إحدى شركات المرافق العامة، فلا يحق للطرف الثاني المطالبة باسترجاع أي قيمة إيجارية دفعها للطرف الأول عن المدة السابقة لتاريخ نزاع الملكية وإخلاء العين المؤجرة.
12-2	يلتزم الطرف الثاني بالتوقف عن استغلال العين المؤجرة بعد التاريخ المحدد للإخلاء، ويلتزم بإخلائها وتسليمها حسب التاريخ المحدد للإخلاء من قبل الجهات المختصة.
12-3	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 السنة الإيجارية الغير مستخدمة.
المادة الثالثة عشرة التنازل عن العقد:	
13-1	مع مراعاة أحكام المادة السابقة من هذا العقد، يحتفظ الطرف الأول بحقه في بيع العقار والتصرف فيه تصرف المالك في ملكهم مع مراعاة هذا العقد والعقود الموقعة من الباطن: فله -على سبيل المثال- الحق في بيعه أو رهنه، كما أن له الحق في التنازل عن حقوقه في هذا العقد لأي طرف آخر.
13-2	مع مراعاة ما نصت عليه المادة الرابعة من هذا العقد: لا يحق للطرف الثاني التنازل عن العقد بشكل كامل أو جزئي دون موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول.
المادة الرابعة عشرة: فسخ العقد:	
14-1	يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد والتحلل منه عند إخلال الطرف الثاني بأحد التزاماته التعاقدية المنصوص عليها في هذا العقد وخاصة في حالة تأخر الطرف الثاني في سداد الأجرة المستحقة في مواعيدها المتفق عليها بهذا العقد، ويؤثر ذلك على حقه في اتخاذ أي إجراءات تصحيحية وفق أحكام العقد ووفق الأنظمة السارية.
14-2	إذا رغب الطرف الأول في فسخ العقد بموجب المادة (2-14)؛ فيجب عليه إخطار الطرف الثاني بتحديد أجل معين لاستلام العين وعلى الطرف الثاني الالتزام بتسليم العين المؤجرة للطرف الأول خلال ذلك الأجل المعين سلفاً بدون أدنى اعتراض على ذلك في الحاضر أو المستقبل.
14-3	في حال فسخ الطرف الأول للعقد، فيجوز له الاحتفاظ بكافة الخدمات المقدمة من الطرف الثاني إلى حين تسوية كافة الحقوق المتعلقة بهذا العقد أو فسخ النزاع حسب المادة الخامسة عشرة.
14-4	لا يمنع فسخ الطرف الأول للعقد من الرجوع على الطرف الثاني بالتعويض عن أية أضرار ترتبت على فعله الموجب للفسخ، ويكون للطرف الأول الحق في الحصول على قيمة الأجرة المستحقة حتى تاريخ الإخلاء الفعلي وأي مستحقات مالية أخرى ترتب على هذا العقد.
	

عقد الإيجار

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

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

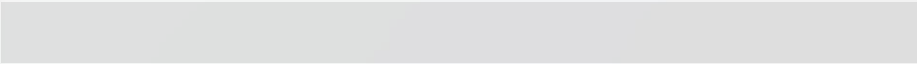
المادة السادسة عشرة: النظام الواجب التنظيمي:
يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للشرعة الإسلامية والأنظمة واللوائح والقرارات ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.

المادة السابعة عشرة: العناوين والمراسلات:
17-1 جميع الإشعارات والمراسلات والمكتاتيب والخطابات بين أطراف هذا العقد تكون باللغة العربية.
17-2 جميع الإشعارات والمراسلات والمكتاتيب والخطابات التي تجري بين طرفي هذا العقد تكون على العناوين الموضحة في صدر العقد ومنتهجة لآثارها الشرعية والنظامية.
17-3 تكون التبليغات القضائية عن طريق العناوين الرسمية المثبتة لدى الدولة.
17-4 لا يجوز تغيير العناوين الموضحة في صدر هذا العقد إلا بإشعار كتابي يوجه للطرف الآخر خلال عشرة أيام عمل اعتباراً من تاريخ التغيير؛ وإلا كانت جميع الإعلانات والمراسلات المرسلة إلى العنوان القديم نافذة ومنتهجة لآثارها النظامية.

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

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

10



عقد الإيجار

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

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

19-3 بعد هذا العقد المرجع في تنظيم علاقة الطرفين، وينسخ أي مفاهيات أو اتفاقات أخرى سابقة عليه إذا تعارضت معه.

19-4 لا يعتبر الطرف الأول مسؤولاً عن انقطاع الخدمات العامة عن العقار كالكهرباء والماء والهاثف الثابت وغيرها لأسباب خارجية عن سيطرته فيما يتعلق بالتأجير أو التشغيل.

19-5 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.

19-6 في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يمتل أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند وتبقى بقية بنود العقد صحيحة ونافذة وحجة على طرفيه وعلى الطرفين تحرير ملحق تكميلي لهذا العقد لتصبح أو تعديل ذلك البند محل البطلان.

19-7 التقويم المعتد في حساب المدة، ابتدائها وانتهائها، هو التقويم الميلادي.

19-8 كل تأخير أو تساهل من أحد الطرفين لمدة من الزمن مهما طالت لا تشكل حقا للطرف الآخر، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلاً منه، بل له الحق بالمطالبة بحقه وحجاسية الطرف الآخر متى ما رغب في ذلك.

19-9 لا يعد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يثبت ذلك التعديل كتابياً وتوقيع الطرفين، ويعتبر هذا العقد نهائياً وراثاً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه أطرافه.

19-10 يرسى هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمخسفين والحارس القضائي وبكونه مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد بمجرد التوقيع عليه.

المادة العشرون وثائق العقد:

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

15-1.1 اتفاقية الاستحواذ لعقار إيجازس تاور.

15-1.2 ملحق (1): صيغة السند لأمر.

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

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

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

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

11

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

المادة الحادية والعشرون | نسخ العقد

حذر هذا العقد من نسختين أصليتين متطابقتين باللغة العربية وبعدد احدى وعشرون مادة، وقد تسلم كل شخص من المتعاقدين نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم، ولا يُقبل أي تعديل أو كشط ونحوه ما لم يكن على جميع نسخ العقد. وقد تم التوقيع على هذا العقد من طرفيه بعد الاطلاع على أحكامه ومواده وفيهمما له الفهم التام التام التام للجهة شرعاً ونظاماً.

وبناء عليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق ...

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

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير: 1283404

منشأه التقييم: شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العمل: الخبير كابتال

الغرض من التقييم: أغراض محاسبية

عدد الاصول: 1

نوع التقرير: تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير: Wed 15 Jan, 2025

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia

