



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(كليات الرؤية) بمدينة جدة - حي الريان

رقم تقرير : R240453 | تاريخ التقرير: 2024/12/31 | رمز الايداع: 1283558

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 كليات الرؤية الواقع بمدينة جدة حي الريان، 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 - العقد) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة العادلة للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى طبي بمساحة إجمالية للأرض **3,020.18** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **15,375** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

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

(96,725,300) ريال سعودي | ستة وتسعون مليوناً وسبعمائة وخمسة وعشرون ألفاً وثلاثمائة ريال سعودي لا غير

تاريخ القيمة : 2024/12/31 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

عضوية رقم / 12100000038



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشركة

سجل تجاري 1010608364

رقم التقرير R240453

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 محمد ناصر بن زومان

06	الملخص التنفيذي
08	نطاق العمل
11	مراحل العمل
13	الأصل موضوع التقييم
17	المعاينة وتحليل الموقع
19	أساليب التقييم المعتمدة
20	طرق التقييم المستخدمة
21	افتراضات التدفقات النقدية
22	حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية
26	القيمة النهائية
28	المرفقات
45	كود الإيداع

البيانات	الوصف
الخبير كابيتال	المستفيد من التقييم
الخبير كابيتال فقط	مستخدم التقرير
الخبير كابيتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال	مستخدمين آخرين
كليات الرؤية	العقار موضوع التقييم
جدة - حي الريان	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
تقدير القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
259	رقم القطعة
416 / ج / س	رقم المخطط
-	رقم البلك
993788002766	رقم الصك
1442/04/23 هـ	تاريخ الصك
رهن	نوع الملكية
شركة الراجحي للتطوير المحدودة	الجهة الراهنة
جدة	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
2024/11/17	تاريخ المعاينة
2024/12/31	تاريخ التقييم
2024/12/31	تاريخ إصدار التقرير
(96,725,300) ريال سعودي ستة وتسعون مليوناً وسبعمائة وخمسة وعشرون ألفاً وثلاثمائة ريال سعودي لا غير	قيمة العقار



نطاق العمل

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

البيانات			بنود نطاق العمل
مازن السناري فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210002834	حمزة الدين رياض فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220001578	الوليد بن حمد الزومان فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1010608364			رقم السجل المهني
1448/08/13 هـ			تاريخ نهاية السجل
الخبير كابيتال			العميل
الخبير كابيتال فقط			مستخدم التقرير
الخبير كابيتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال			مستخدمين آخرين
العقار المقدر هو عبارة عن مبنى طبي بمساحة إجمالية للأرض 3,020.18 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 15,375 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي			عملة التقييم
أغراض محاسبية			الغرض من التقييم
القيمة العادلة: على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)			أساس القيمة
المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله			نطاق البحث
اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة			طبيعة و مصادر المعلومات

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

بنود نطاق العمل	الإيضاح
الافتراضات المهمة	- تم الاعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل وتم افتراض صحتها. - تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل. - تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير. نقترح الاستعانة بمختصين مؤهلين لإجراء استقصاءات لتأكيد الأمر.
الافتراضات الخاصة	- العقار عبارة عن ارض مقام عليها مباني وتم مطابقة الموقع على الطبيعة . - العقار مؤجر بشكل كامل بعقد ايجار لمدة 25 سنة تبدأ من 28/06/2021 وعليه تم الاعتماد على الدخل بحسب العقد وتم استخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية كل ستة شهور حسب العقد.
أسلوب التقييم	بحسب الغرض من التقييم و نوع العقار تم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية بافتراض التدفق لمدة 25 سنة حسب العقد.

نطاق العمل

01

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

المعاينة وتحليل الموقع

02

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

جمع وتحليل البيانات

03

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

تطبيق طرق التقييم

04

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

تقدير القيمة

05

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

إعداد التقرير

06

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

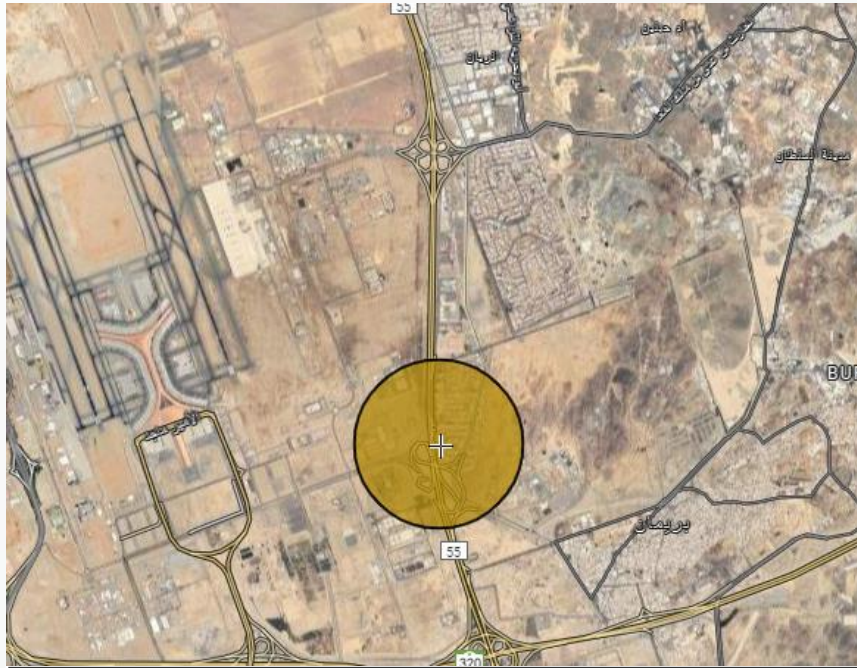
VALUATION TOPIC



موضوع التقييم

موقع العقار: يقع العقار بمدينة جدة - حي الريان

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 21.658558

E 39.204630

[الموقع](#)

موقع العقار على مستوى الحي



الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى طبي بمساحة إجمالية للأرض 3,020.18 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 15,375 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحدود	الطول	الاتجاه
قطعة رقم 262	60 م	شمالاً
قطعة رقم 256	60 م	جنوباً
قطعة رقم 257 و 258	55.02 م	شرقاً
شارع عرض 25 م	50.62 م	غرباً
3,020.18		المساحة 2م

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء		
الاستخدام	المساحة (متر مربع)	مكونات البناء
مواقف سيارات	800	البدروم
مواقف سيارات	10	طابق خدمة
سكني تجاري	920	الطابق الأرضي
مواقف سيارات	1,590	الطابق الأرضي
سكني تجاري	780	طابق الميزانين
سكني	1,025	الطابق الأول
سكني	1,025	الطابق الثاني
سكني	1,025	الطابق الثالث
سكني	8,200	الطابق المتكرر
15,375		المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
12 سنة		عمر البناء
3748		رقم الرخصة
1430/05/01 هـ		تاريخ الرخصة
1433/05/01 هـ		تاريخ الإنتهاء
بناء مركز سكني تجاري		نوع الرخصة

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

المعاينة:

عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفه مبنى طبي (كليات الرؤية).



الصور
الداخلية
والخارجية

PROPERTY VALUATION

تقييم العقار

01

أسلوب السوق

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

- طريقة المعاملات المقارنة.
- الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة.

02

أسلوب الدخل

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

- طريقة التدفقات النقدية (DCF).

03

أسلوب التكلفة

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

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

المصدر: معايير التقييم الدولية 2022

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

معدل الرسملة:

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

اسم الصندوق	النوع	معدل العائد
سدكو ريت	مكتبي	8%
الاهلي ريت	مكتبي	8.50%
ملكية ريت	مكتبي	7.50%
معدل الرسملة		8%

معدل الخصم:

تم الاعتماد على النموذج التراكمي للوصول الى معدل الخصم.

معدل الخصم	
معدل العائد على السندات الحكومية	4.75%
معدل التضخم	1.80%
مخاطر السوق	1.5%
مخاطر العقار	1.3%
معدل الخصم	9.34%

الافتراضات	
المصاريف التشغيلية	0.0%
الشواغر	0%
فترة التدفقات النقدية	0
معدل الخصم	9.3%
معدل النمو (كل 5 سنوات)	5%
معدل الرسملة	8.0%

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

جدول 1 من 4

التدفقات النقدية												السنوات
2030-2029		2029-2028		2028-2027		2027-2026		2026-2025		2025-2024		تاريخ استلام الدفعات
12/28/2030	6/28/2029	12/28/2029	6/28/2028	12/28/2028	6/28/2027	12/28/2027	6/28/2026	12/28/2026	6/28/2025	12/28/2025	6/28/2024	عدد السنوات
5.5	5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	1.5	1	0.3	0	معدل النمو
0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		0.0%		0.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	معامل الخصم
0.611918061	0.6398598	0.669077327	0.6996291	0.73157584	0.7649814	0.799912339	0.8364383	0.874632151	0.91457	0.9735653	1	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
2,409,427	2,519,448	2,634,492	2,754,789	2,880,580	3,012,114	3,149,655	3,293,476	3,279,871	3,429,638	3,650,870	3,750,000	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 4,928,875		ريال 5,389,281		ريال 5,892,694		ريال 6,443,131		ريال 6,709,508		ريال 7,400,870		

حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

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

جدول 2 من 4

التدفقات النقدية												السنوات
2036-2035		2035-2034		2034-2023		2033-2032		2032-2031		2031-2030		تاريخ استلام الدفعات
12/28/2036	6/28/2035	12/28/2035	6/28/2034	12/28/2034	6/28/2033	12/28/2033	6/28/2032	12/28/2032	6/28/2031	12/28/2031	6/28/2030	عدد السنوات
11.5	11	10.5	10	9.5	9	8.5	8	7.5	7	6.5	6	معدل النمو
0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		0.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	3,937,500	3,937,500	معامل الخصم
0.35809233	0.3744437	0.391541738	0.4094205	0.428115652	0.4476645	0.468105935	0.4894808	0.51183171	0.5352032	0.55964191	0.5851965	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
1,480,488	1,548,091	1,618,780	1,692,698	1,769,991	1,850,813	1,935,325	2,023,697	2,116,104	2,212,731	2,203,590	2,304,211	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 3,028,579		ريال 3,311,478		ريال 3,620,803		ريال 3,959,023		ريال 4,328,835		ريال 4,507,801		

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

جدول 3 من 4

التدفقات النقدية												السنوات
2042-2041		2041-2040		2040-2039		2039-2038		2038-2037		2037-2036		تاريخ استلام الدفعات
12/28/2042	6/28/2041	12/28/2041	6/28/2040	12/28/2040	6/28/2039	12/28/2039	6/28/2038	12/28/2038	6/28/2037	12/28/2037	6/28/2036	عدد السنوات
17.5	17	16.5	16	15.5	15	14.5	14	13.5	13	12.5	12	معدل النمو
5.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
4,558,148	4,558,148	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	معامل الخصم
0.209554395	0.2191232	0.229128871	0.2395915	0.250531799	0.2619717	0.273933974	0.2864425	0.299522147	0.3131991	0.32750051	0.342455	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
955,180	998,796	994,670	1,040,089	1,087,582	1,137,244	1,189,173	1,243,474	1,300,254	1,359,627	1,421,710	1,486,629	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 1,953,976		ريال 2,034,759		ريال 2,224,826		ريال 2,432,647		ريال 2,659,880		ريال 2,908,340		

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

جدول 4 من 4

التدفقات النقدية									
القيمة الاستردادية للعقار	2046-2045		2045-2044		2044-2043		2043-2042		السنوات
	12/28/2045	6/28/2044	12/28/2045	6/28/2044	12/28/2044	6/28/2043	12/28/2043	6/28/2042	تاريخ استلام الدفعات
	21.5	21	20.5	20	19.5	19	18.5	18	عدد السنوات
	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		معدل النمو
113,953,711	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	صافي الدخل للعقار بحسب العقد
0.147	0.146610342	0.1533049	0.160305214	0.1676251	0.175279324	0.183283	0.191652166	0.2004035	معامل الخصم
16,706,793	668,272	698,787	730,695	764,060	798,949	835,431	873,579	913,469	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
ريال 16,706,793	ريال 1,367,058		ريال 1,494,755		ريال 1,634,380		ريال 1,787,048		القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
96,725,340	صافي القيمة الحالية للعقار								
96,725,300	قيمة العقار بعد التقريب								

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

96,725,300 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

ستة وتسعون مليوناً وسبعمائة وخمسة وعشرون ألفاً وثلاثمائة ريال سعودي لا غير

معاين العقار	مقيّم ومراجع	اعتماد التقييم
مقيّم عقاري	مدير تقييم المشاريع	الرئيس التنفيذي
مازن السناري	حمزة الدين رياض	الوليد بن حمد الزومان
رقم العضوية: 1210002834	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
		

ATTACH
MENTS



المرفقات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٤/٢٢ هـ
رقم الصك: ٩٩٣٧٨٨٠٠٢٧٦٦

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده. وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 259 من المخطط رقم 416 / ج/ س الواقع في حي الريان بمدينة جدة . وحدودها وأطوالها : شمالاً: قطعة رقم 262 بطول 60 ستون متر جنوباً: قطعة رقم 256 بطول 60 ستون متر شرقاً: قطعة رقم 257 و 258 بطول 55.02 خمسة و خمسون متر و اثنين سنتيمتر غرباً: شارع عرض 25م بطول 50.62 خمسون متر و اثنين و ستون سنتيمتر ومساحتها 3020.18 ثلاثة آلاف و عشرون متر مربعاً و ثمانية عشر سنتيمتراً مربعاً المملوكة ل شركة أول الملقاة العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بجدة 4 برقم 793934000147 في 17 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بر 420000000 فقط أربعمائة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : ضمان وفاء للمديونية وفق لشروط عقد الرهن على أن يتم سداد المديونية على 10 أقساط نصف سنوية بقيمة كل قسط 42000000 اثنان واربعون مليون ريال اعتباراً من تاريخ 2019-6-30م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات. واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 04 / 23 لاعتماده، ووصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالكمبيوتر ويتم إنتاجه)
نموذج رقم (١٢-٢٣-١١)
مسلمة مطابع الحكومة - ٩٩٣٠٥٤٠
صفحة رقم 1 من 1

QR Code

الصك

رقم التقرير R240453 تاريخ التقرير 2024/12/31

رخصة البناء

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-05-17-12

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

أنه في يوم الاثنين بتاريخ ١٨ / ١١ / ١٤٤٧ هـ الموافق ٢٠٢٦ م تم بمحمد الله وتوفيقه تحرير هذا العقد في مدينة جدة بين كل من:

أولاً: السادة/ شركة أول المثلث العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٩ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص ب ٣٤١٥٣، الرمز البريدي ١١٣٣٣٠، البريد الإلكتروني: (aghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الخافضة لأصول صندوق "الخير ريث" (صندوق استثمار عقاري متداول)، ومثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير الشركة، وشار إليها فيما بعد (بالطرف الأول) وأو المأجور).

ثانياً: السادة/ شركة كليات الرؤية للتعليم، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧٥٧٩ وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض، حي اشبيلية طريق بحر العرب - رقم المبنى ٧٢١١، ص ب ٣٨٣٠، الرمز البريدي ١٣٢٢٧، هاتف رقم: ٥٦٧٦٧٦٧٦، البريد الإلكتروني: (CEO@alfarabi.edu.sa) ومثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / عثمان عبد العزيز الزومان بصفته رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة، وشار إليها فيما بعد (بالطرف الثاني) وأو المستأجر).

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

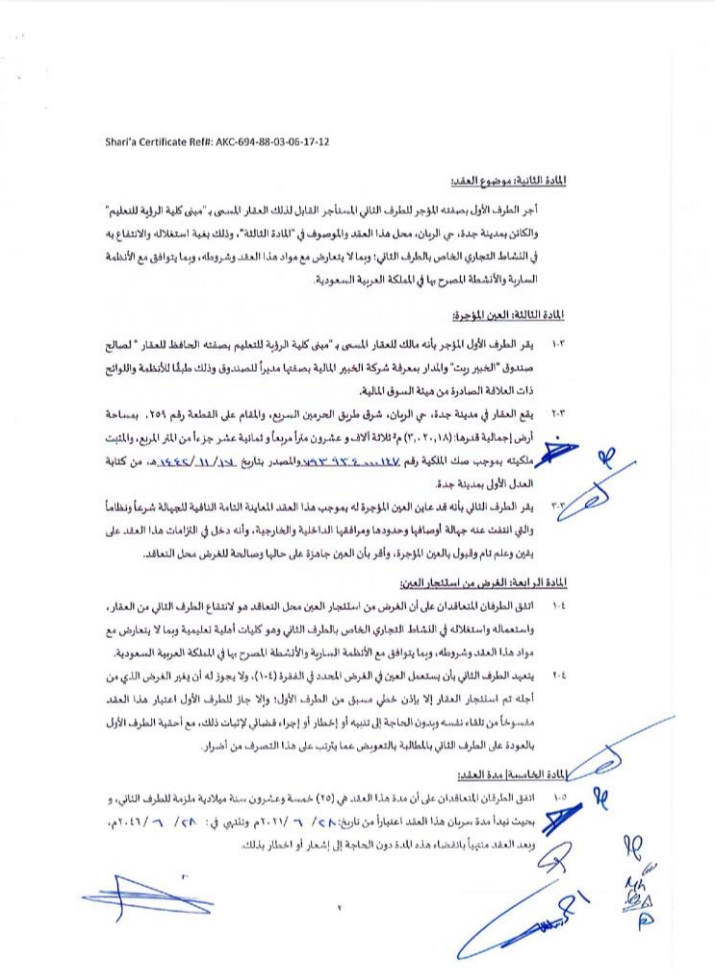
التعهدات:

١٤ كان الطرف الأول (المأجور) قد عُيِّن حافظاً للعقار المسمي بـ "مبنى كلية الرؤية للتعليم" (المعروفة سابقاً بـ كلية الفارابي) والكائن بمدينة جدة حي الريان لصالح صندوق "الخير ريث"، كونه من أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخير ريث" والمدار بمعرفة شركة الخير المالية كمشير للصندوق ، والذي سيشار إليه فيما بعد (بالعقار)، وحيث رغب الطرف الأول في تأجير العقار المذكور بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال تشغيل وإدارة الكليات الجامعية، وقد أبدت رغبته في استئجار العقار المذكور كاملاً، وحيث لاقت رغبة الطرف الثاني قبولا لدى الطرف الأول ، بناء عليه فقد التفت إرادة الطرفين المتعاقدين بإيجاب وقبول صريح وصحيح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

المادة الأولى: صفة التعميد:

يُعَد التعميد أعلا جزة لا يتجزأ من هذا العقد وتتم ومكمل له:

عقد الإيجار



Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

٢٠٥ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد هذا العقد لمدة إضافية، فيقدم إشعاراً خطياً للطرف الأول بزيته في التجديد قبل ستة عشر (١٦) 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.

٢٠٥ للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه في حال رغبته في زيادة الأجرة إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة عند إيداع موافقته على التجديد خلال المدة المذكورة في الفقرة أعلاه ويجب على الطرف الثاني إيداع الموافقة على قبول الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ذلك الإشعار.

المادة السادسة (الأجرة):

٢٠٦ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد للفترة من تاريخ: ٢٠٢٠/٠٦/٠١ م وتنتهي في: ٢٠٢٦/٠٦/٠١ م مبلغاً وقدره ٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سبعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي فقط لا غير) ، وإذا كانت القيمة الإيجارية السنوية بنسبة زيادة دورية قدرها ٥% من القيمة الإيجارية الأخيرة لكل خمس سنوات.

٢٠٦ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن القيمة الإيجارية السنوية تستحق مقدماً وتُدفع بشكل نصف سنوي عن كل ستة أشهر ميلادية كاملة تبدأ من تاريخ بداية مدة هذا العقد وذلك اعتباراً من تاريخ: ٢٠٢١/٠٦/٠١ م ("تاريخ استحقاق الأجرة")، قيمة هذا القيمة الإيجارية السنوية للسنة الأولى من السنة الإيجارية الأولى فتستحق كاملة عند توقيع هذا العقد.

٢٠٦ يكون مبلغ القيمة الإيجارية المشار إليه في الفقرة (٢٠٦) مبلغاً صافياً سائماً من أي خصم؛ فلا يخصم منه على سبيل المثال لا الحصر أي تكليف، أو ضرائب أو ضريبة القيمة المضافة، أو أية فوائد تخص قيمة استهلاك الكهرباء أو المياه أو الهاتف الثابت أو الإنترنت أو الصرف الصحي وخلافه، أو أي رسوم حكومية أو غير حكومية، أو ألعاب، أو أي مستحقات لجهة حكومية أو لأي طرف كان.

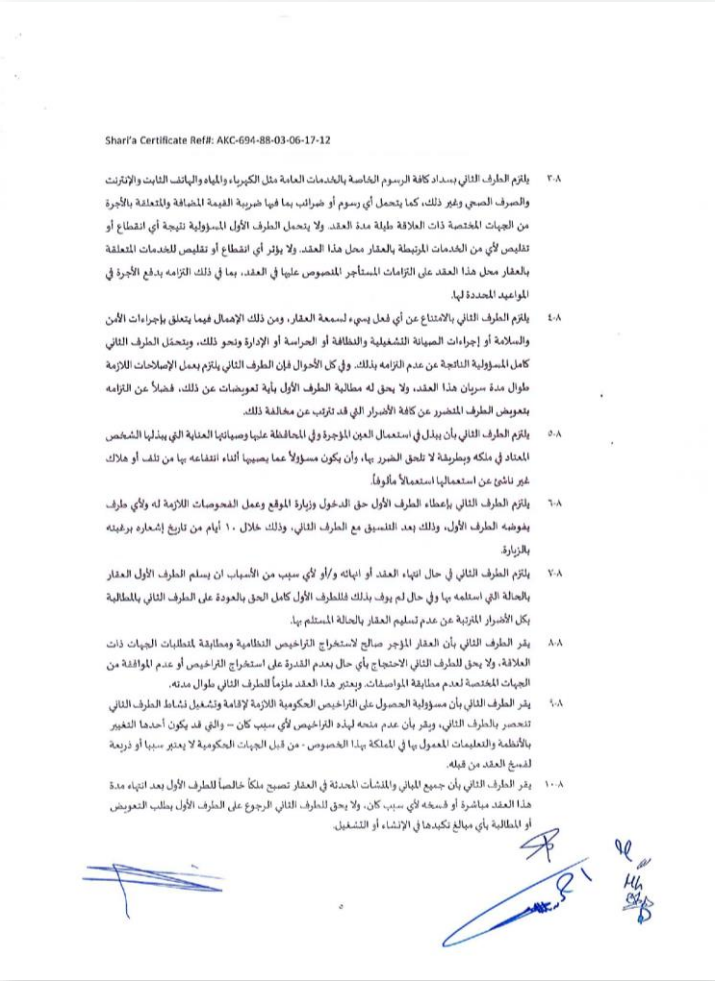
٢٠٦ يضاف إلى مبلغ كل قبض مبلغ ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار، ويلتزم الطرف الأول بدورها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.

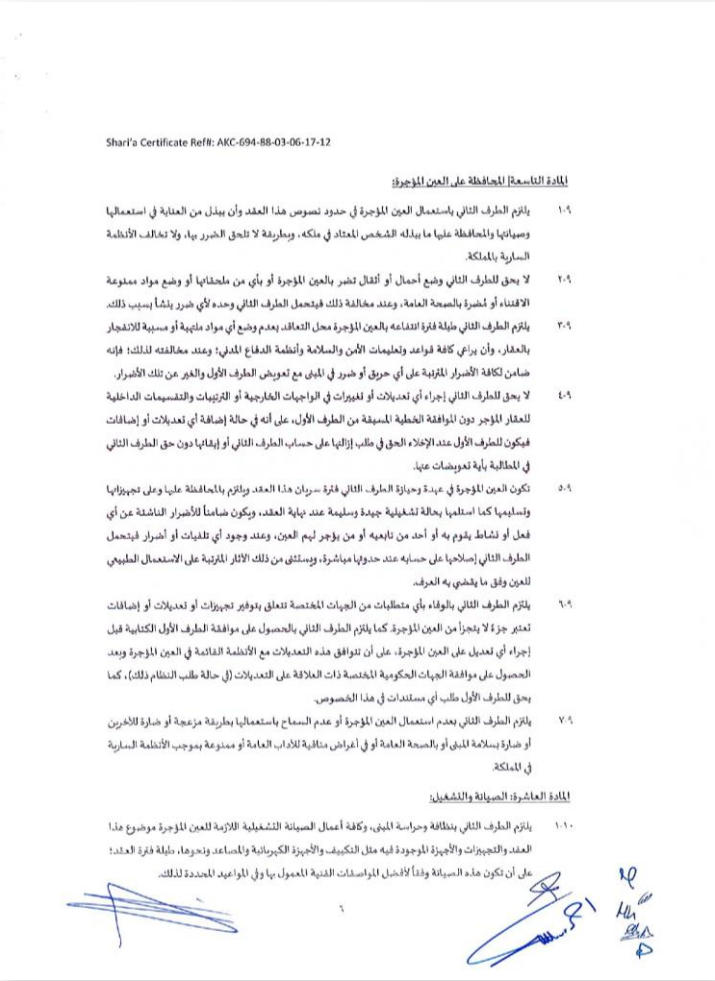
٢٠٦ تسدد إيجار القيمة الإيجارية عن طريق إيداعها في الحساب المصرفي الذي يحدده الطرف الأول للطرف الثاني بموجب خطاب مصادق من الفرقة التجارية. وقد يقوم الطرف الأول من وقت لآخر بتغيير رقم الحساب وإشعار الطرف الثاني بذلك الأمانة وعلى الطرف الثاني الالتزام بذلك بدون أي معارضة.

٢٠٦ يلتزم الطرف الثاني عند التوقيع على هذا العقد بتسليم الطرف الأول عدد نسخة وأرؤومون سند لأمر لصالح الطرف الأول موقعة من الطرف الثاني، وتعتبر هذه السندات لأمر ضماناً لسداد الدفوعات الإيجارية أو أي مستحقات أخرى؛ بحيث يعطى كل سند لأمر قيمة الدفعة الإيجارية المصروفة للعقار المؤجر والبالغ قدرها مبلغ وقدره (٣,٧٥٠,٠٠٠) ريال سعودي (ثلاثة ملايين و سبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي) مضاعفاً إليها نسبة الزيادات الدورية خلال مدة سريان هذا العقد ، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذه الدفعة ، ويشتري في السندات لأمر أن

عقد الإيجار

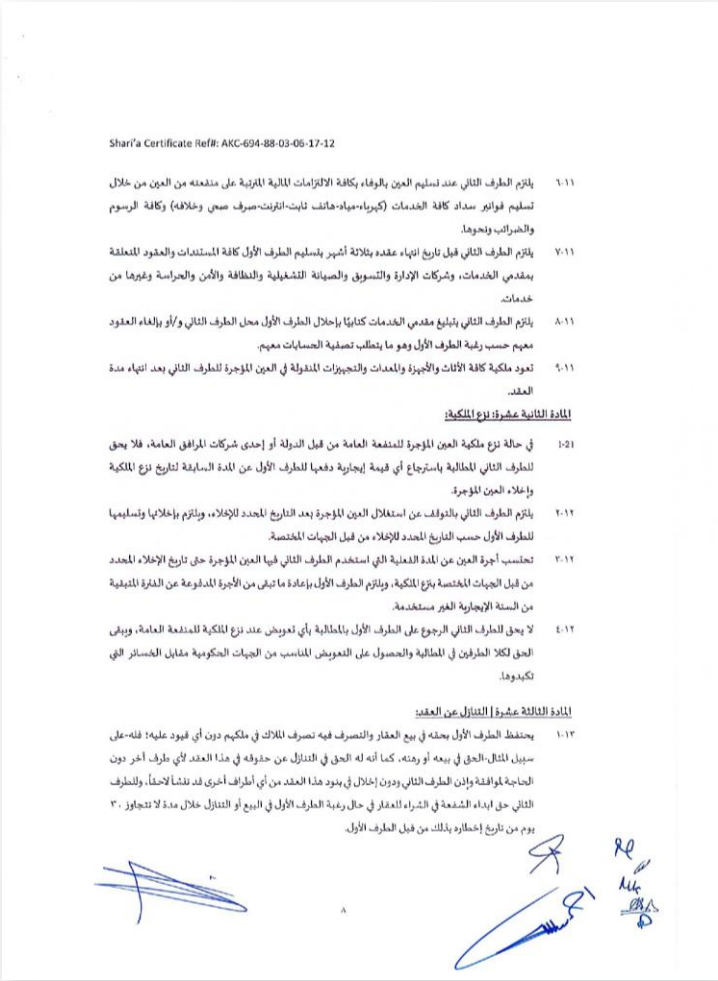




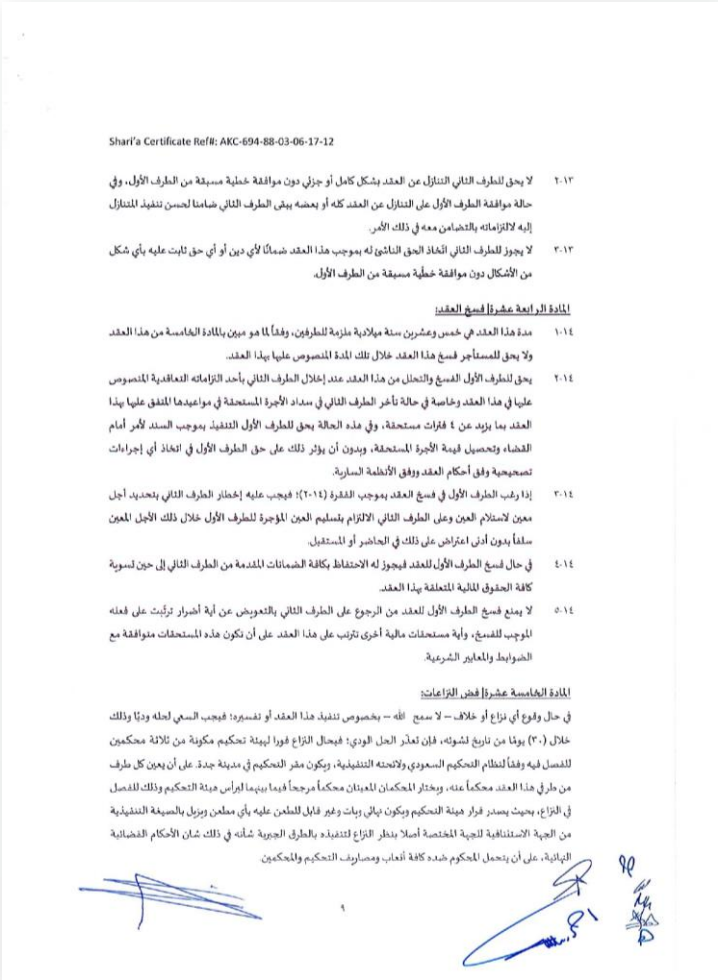


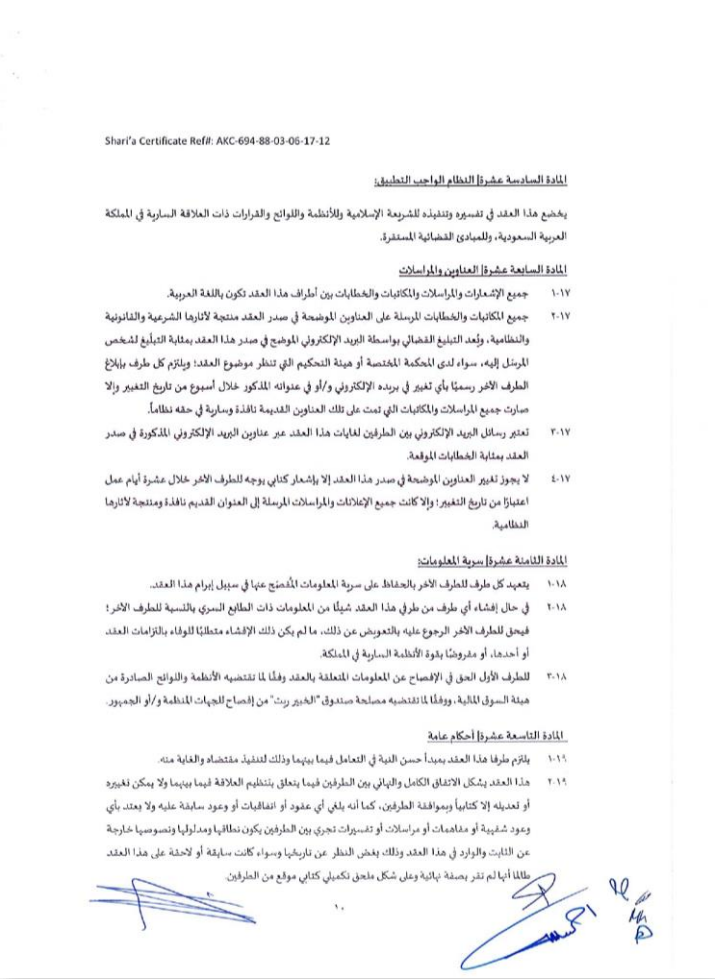
عقد الإيجار

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12	
٢٠١٠	تضمن أعمال الصيانة مثلاً لا حصراً الآتي: أعمال السباكة كاملة، وأعمال الكهرباء والإنشاء، والأعمال الكبروميكانيكية كاللصاعد والمكيفات، وكافة الأجهزة الكهربائية، وشبكة الصرف الصحي، وشبكات مكافحة الحريق وأدوات السلامة، وأعمال الدخان وتحويلها.
٣٠١٠	تضمن أعمال النظافة على سبيل المثال وإدريس الحوض الآلي: التخلص من النفايات بشكل صحي، ومكافحة الحشرات، ونزع مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والأسطح والمخارج المشتركة للعميل الموجودة.
٤٠١٠	وتتضمن أعمال الحراسة مثلاً لا حصراً الآتي: توفير حراسة كافية للعقار مستمرة على مدار اليوم (٢٤/٧)، وتركيب عدد كافٍ من كاميرات المراقبة والتأكد من عملها على الدوام.
٥٠١٠	يلتزم الطرف الثاني بتقديم تقارير دورية عن حالة العقار ومستندات وجدول الصيانة والتشغيل، كما يلتزم بتوفير المعلومات التي يطلبها الطرف الأول للعقار للتشغيل في أي وقت أثناء فترة سريان هذا العقد.
٦٠١٠	يلتزم الطرف الثاني على نفقته الخاصة بشراء وتوفير كافة قطع الغيار اللازمة لجميع الأجهزة والمعدات والوسائل والمرافق الموجودة في العين الموجودة، كما يلتزم بتوفير كافة المواد والمعدات والوسائل اللازمة لنظافة المبنى، بحيث لا يلتزم الطرف الأول بأي شيء منها.
٧٠١٠	يخضع الطرف الثاني للالتزامات 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 العادية عشرة: إنهاء العقد ورد العين الموجودة:	
١٠١١	في حال تم إنهاء العقد أو انتهائه لأي سبب من الأسباب، يلتزم الطرف الثاني بإعطاء الطرف الأول حق الدخول وزيارة الموقع وعمل الفحوصات اللازمة وجلب الترانزيت وتعليق بالخطات التسويق له ولأي طرف يفرضه الطرف الأول بهذا الصدد قبل ستة شهور من تاريخ إنهاء مدة هذا العقد.
٢٠١١	في حال تم إنهاء العقد أو انتهائه لأي سبب قبل انتهاء مدة هذا العقد، فيجب على الطرف الثاني إغلاء العين الموجودة فوراً عند انتهاء مدة هذا العقد وتسليم العين الموجودة غالبية من متعلقات الطرف الثاني وبحالة جيدة وسليمة وصالحة للاستعمال.
٣٠١١	إذا تأخر الطرف الثاني في تسليم العين الموجودة فإنه يلتزم بدفع أجرة عن كل يوم تأخير تساوي ضعف أجرة اليوم وفقاً للقيمة الإيجارية لأجر مدة للعقد وذلك لحين تسليم العين الموجودة للطرف الأول.
٤٠١١	يسلم الطرف الثاني العين الموجودة للطرف الأول بناءً على محضر موقع من الطرفين أو مندوبهما؛ وما لم يتم تحرير ذلك المحضر فإن العين تكون في عهدة الطرف الثاني، وتكون ملزماً بما يترتب على ذلك من مستحقات، مذكرة في هذه المادة وفي غيرها من مواد العقد وفقراته.
٥٠١١	يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إغلائه والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الحالة التشغيلية.



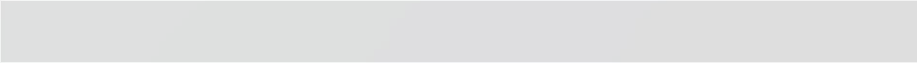
عقد الإيجار





عقد الإيجار





عقد الإيجار

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

الملحق رقم (١) نسخة السند لأمر

بمقتضى الأمر:

اسم المدين: شركة كليات البرية للتعليم

تاريخ الاستحقاق: / / هـ

المبلغ: (مليون ريال سعودي فقط لا غير

أشهاد بأن أدفع بموجب هذا السند لأمر المستفيد/ شركة أول اللبنة التجارية سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٢٨٠٢ وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٩ هـ المبلغ الموضح أعلاه وقدره (مليون ريال سعودي فقط لا غير في تاريخ الاستحقاق / / مع حق الرجوع بدون مساهمة والإبقاء من إجراء الاحتجاج (إقرار واستد).

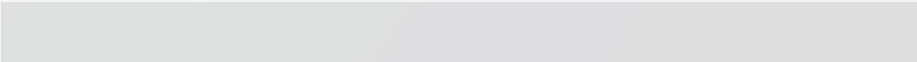
مكان وتاريخ التحرير: / / هـ

توقيع المدين:

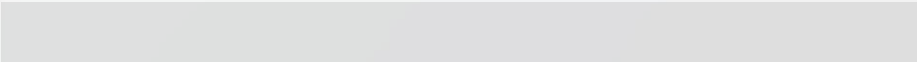
الاسم: شركة كليات البرية للتعليم
السجل التجاري: ١٠١٠٨٢٨٠٢
المحلل بالدفاتر: عثمان عبدالمعز عثمان الزويان
صفحة:
دورية وثيقة رقم: ١٠٠٢٢٧٨١١٥
التوقيع:

العنوان: المملكة العربية السعودية

١٢



عقد الإيجار



بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:	1283558
منشأه التقييم:	شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري
العميل:	الخير كابيتال
الغرض من التقييم:	أغراض محاسبية
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Wed 15 Jan, 2025



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:

THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia