



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(المبنى التدريبي لكليات الرؤية) بمدينة الرياض - حي اشبيليا

رقم تقرير : R250285 | تاريخ التقرير: 2025/07/03 | رمز الايداع: 1434418

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 كابييتال الموقرين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم المبنى التدريبي لكليات الرؤية الواقع بمدينة الرياض حي اشبيليا، 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 11,340 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 49,201.72 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

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

(81,450,100) ريال سعودي | واحد وثمانون مليوناً وأربعمئة وخمسون ألفاً ومائة ريال سعودي لا غير

تاريخ القيمة : 2025/06/30 م

الرئيس التنفيذي
الوليد بن حمد الزومان
عضوية رقم / 12100000038

الوليد بن حمد الزومان



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
47	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
المبنى التدريبي لكليات الرؤية	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي اشبيليا	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
تقدير القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
من قطعة رقم 9 / أ الى قطعة رقم 16 / أ	رقم القطعة
2932	رقم المخطط
-	رقم البلك
598507008764	رقم الصك
1442/10/15 هـ	تاريخ الصك
رهن	نوع الملكية
شركة الراجحي المصرفية للاستثمار	الجهة الراهنة
الرياض	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
2025/06/30	تاريخ المعاينة
2025/06/30	تاريخ التقييم
2025/07/03	تاريخ إصدار التقرير
(81,450,100) ريال سعودي واحد وثمانون مليوناً وأربعمائة وخمسون ألفاً ومائة 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 2025 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

البيانات			بنود نطاق العمل
عبدالكريم قوته فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210003202	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 11,340 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 49,201.72 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 2025)			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 يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات وخلافه.
قيود إستخدام 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 (2025) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	لا يوجد أي قيود على أعمال المعاينة، والاستفسار، والتحليل في مهمة التقييم
التضارب في المصالح	نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.
حدود المسؤولية والاستقلالية	الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية، تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة. لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها وإمكانية الإعتماد عليها، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الإيضاح
الافتراضات المهمة	- تم الاعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل وتم افتراض صحتها. - تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تدخل. - تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير. نقترح الاستعانة بمختصين مؤهلين لإجراء استقصاءات لتأكيد الأمر.
الافتراضات الخاصة	- العقار عبارة عن ارض مقام عليها مباني عظم وتم مطابقة الموقع على الطبيعة . - العقار مؤجر بشكل كامل بعقد ايجار لمدة 25 سنة تبدأ من 15/09/2020 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.

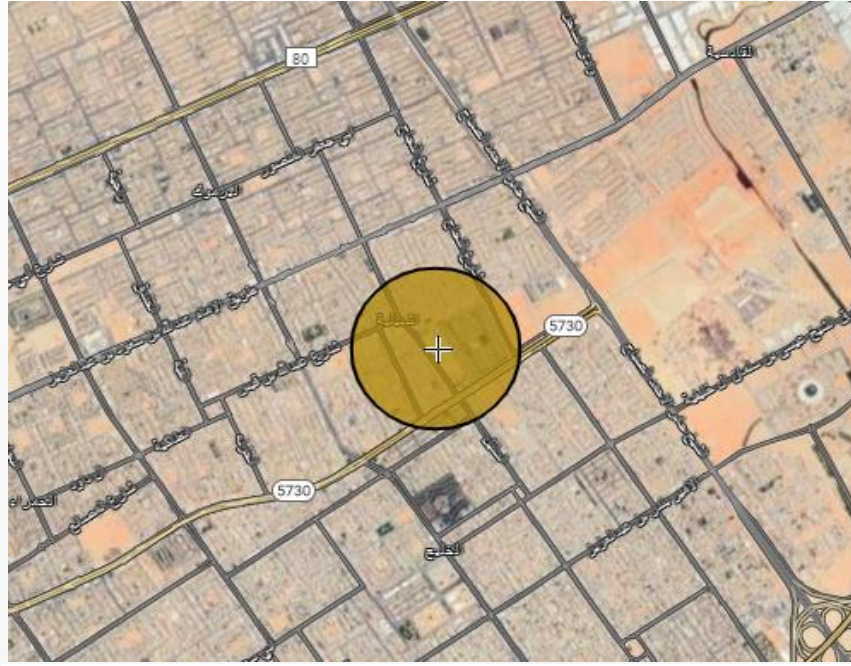
VALUATION TOPIC



موضوع التقييم

موقع العقار: يقع العقار بمدينة الرياض - حي اشبيليا - شارع بحر العرب

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 24.792877

E 46.801442

[الموقع](#)

موقع العقار على مستوى الحي



الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى طبي بمساحة إجمالية للأرض 11,340 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 49,201.72 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحدود	الطول	الاتجاه
شارع عرض 15 م	135 م	شمالاً
شارع عرض 15 م	135 م	جنوباً
شارع عرض 15 م	84 م	شرقاً
شارع عرض 40 م	84 م	غرباً
11,340		المساحة م2

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء		
الاستخدام	المساحة (متر مربع)	مكونات البناء
مواقف سيارات	5,946.95	دور أرضي
مواقف سيارات	11,322	قبو ثاني
سكني تجاري	11,322	قبو أول
مواقف سيارات	11,322	قبو ثالث
سكني تجاري	6,060.67	دور أول
سكني	20	غرفة كهرباء
سكني	2,777.14	ملاحق علوية
سكني	430.96	أسوار
49,201.72		المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
9 سنوات		عمر البناء
1434/20267		رقم الرخصة
1434/11/10 هـ		تاريخ الرخصة
1437/11/10 هـ		تاريخ الإنتهاء
بناء كلية طب أسنان		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 (المبنى التدريبي لكليات الرؤية).



الصور

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 الاحلال.
- طريقة تكلفة إعادة الإنتاج.
- طريقة الجمع.

المصدر: معايير التقييم الدولية 2025

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.

العقار 3	العقار 2	العقار 1	المشروع
مدارس الفارس	مدارس رواد الخليج	مدارس الغد	سعر البيع
132,830,000	210,000,000	92,000,000	إجمالي الدخل
10,625,000	15,800,000	6,500,000	معدل الرسملة
8%	7.5%	7%	متوسط معدل الرسملة
7.50%			

معدل الخصم:

تم الاعتماد على النموذج التراكمي للوصول الى معدل الخصم.

معدل الخصم	
5.10%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.20%	معدل التضخم
1.5%	مخاطر السوق
1.0%	مخاطر العقار
9.8%	معدل الخصم

الافتراضات	
0.0%	المصاريف التشغيلية
0%	الشواغر
0	فترة التدفقات النقدية
9.8%	معدل الخصم
5%	معدل النمو (كل 5 سنوات)
7.5%	معدل الرسملة

حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

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

جدول 1 من 4

التدفقات النقدية										السنوات
2030-2029		2029-2028		2028-2027		2027-2026		2026-2025		تاريخ استلام الدفعات
2030-03-15	2029-09-15	2029-03-15	2028-09-15	2028-03-15	2027-09-15	2027-03-15	2026-09-15	2026-03-15	2025-09-15	عدد السنوات
4.74	4.24	3.74	3.24	2.74	2.24	1.74	1.24	0.74	0.24	معدل النمو
0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
3,412,500	3,412,500	3,412,500	3,412,500	3,412,500	3,412,500	3,412,500	3,412,500	3,412,500	3,412,500	معامل الخصم
0.6420146	0.6727382	0.704932	0.7386665	0.7740154	0.8110558	0.8498689	0.8905393	0.933156	0.9778122	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
2,190,875	2,295,719	2,405,581	2,520,700	2,641,327	2,767,728	2,900,178	3,038,965	3,184,395	3,336,784	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 4,486,594		ريال 4,926,280		ريال 5,409,056		ريال 5,939,143		ريال 6,521,179		

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
2035-2034		2034-2023		2033-2032		2032-2031		2031-2030		تاريخ استلام الدفعات
2035-03-15	2034-09-15	2034-03-15	2033-09-15	2033-03-15	2032-09-15	2032-03-15	2031-09-15	2031-03-15	2030-09-15	عدد السنوات
9.74	9.24	8.74	8.24	7.74	7.24	6.74	6.24	5.74	5.24	معدل النمو
0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
3,583,125	3,583,125	3,583,125	3,583,125	3,583,125	3,583,125	3,583,125	3,583,125	3,583,125	3,583,125	معامل الخصم
0.4022844	0.4215357	0.4417083	0.4628462	0.4849957	0.5082051	0.5325253	0.5580092	0.5847128	0.6126942	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
1,441,435	1,510,415	1,582,696	1,658,436	1,737,800	1,820,963	1,908,105	1,999,417	2,095,099	2,195,360	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 2,951,851		ريال 3,241,132		ريال 3,558,763		ريال 3,907,522		ريال 4,290,459		

حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

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

جدول 3 من 4

التدفقات النقدية										السنوات
2040-2039		2039-2038		2038-2037		2037-2036		2036-2035		تاريخ استلام الدفعات
2040-03-15	2039-09-15	2039-03-15	2038-09-15	2038-03-15	2037-09-15	2037-03-15	2036-09-15	2036-03-15	2035-09-15	عدد السنوات
14.74	14.24	13.74	13.24	12.74	12.24	11.74	11.24	10.74	10.24	معدل النمو
0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
3,762,281	3,762,281	3,762,281	3,762,281	3,762,281	3,762,281	3,762,281	3,762,281	3,762,281	3,762,281	معامل الخصم
0.2520702	0.264133	0.2767731	0.290018	0.3038968	0.3184398	0.3336787	0.3496469	0.3663792	0.3839123	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
948,359	993,743	1,041,298	1,091,129	1,143,345	1,198,060	1,255,393	1,315,470	1,378,422	1,444,386	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 1,942,102		ريال 2,132,428		ريال 2,341,406		ريال 2,570,863		ريال 2,822,808		

حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

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

جدول 4 من 4

التدفقات النقدية											السنوات
القيمة الاستردادية للعقار	2045-2044		2044-2043		2043-2042		2042-2041		2041-2040		تاريخ استلام الدفعات
	2045-03-15	2044-09-15	2044-03-15	2043-09-15	2043-03-15	2042-09-15	2042-03-15	2041-09-15	2041-03-15	2040-09-15	عدد السنوات
	19.74	19.24	18.74	18.24	17.74	17.24	16.74	16.24	15.74	15.24	معدل النمو
	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
105,343,875	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	معامل الخصم
0.158	0.1579464	0.1655049	0.1734252	0.1817244	0.1904208	0.1995334	0.2090821	0.2190877	0.2295721	0.2405583	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
16,638,689	623,951	653,810	685,098	717,883	752,238	788,236	825,957	865,483	906,901	950,300	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 16,638,689	ريال 1,277,761		ريال 1,402,981		ريال 1,540,474		ريال 1,691,440		ريال 1,857,201		

81,450,128	صافي القيمة الحالية للعقار
81,450,100	قيمة العقار بعد التقريب

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

81,450,100 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

واحد وثمانون مليوناً وأربعمائة وخمسون ألفاً ومائة ريال سعودي لا غير

معاين العقار	مقيّم ومراجع	اعتماد التقييم
مقيّم عقاري	مدير تقييم المشاريع	الرئيس التنفيذي
عبدالكريم قوته	حمزة الدين رياض	الوليد بن حمد الزومان
رقم العضوية: 1210003202	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
		
		
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري	شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري	شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
الوليد محمد ناصر بن زومان	الوليد محمد ناصر بن زومان	الوليد محمد ناصر بن زومان

ATTACH MENTS



المرفقات

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١٠/١٥ هـ
رقم الصك: ٥٩٨٥٠٧٠٠٨٧٦٤

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم ٩ / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 10 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 11 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 12 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 13 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 14 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 15 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 16 / أ من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . و حدودها وأطوالها : شمالا: شارع عرض 15م بطول 135 مائة وخمسة و ثلاثون متر جنوبا: شارع عرض 15م بطول 135 مائة وخمسة و ثلاثون متر شرقا: شارع عرض 15م بطول 84 أربعة و ثمانون متر غربا: شارع عرض 40م بطول 84 أربعة و ثمانون متر ومساحتها 11340 أحد عشر ألفا و ثلاثمائة

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٠٠٣-١١)
مصلحة مبيعات الحكومة - ٢٩١٩١٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)
صفحة رقم 1 من 2

الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١٠/١٥ هـ
رقم الصك: ٥٩٨٥٠٧٠٠٨٧٦٤

صك

و أربعون متر مربعاً المملوكة لشركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 3 برقم 493225000301 في 26 / 01 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة لراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 ضمانا للوفاء بـ 420000000 فقط أربعمائة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة تسدد كل 6 أشهر من تاريخ صرف التمويل وفي حالة عدم السداد فللمرتبة بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 10 / 10 / 1442 لا اعتماداً ، بوصولي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢١-٢٠٠٠)
صفحة رقم 2 من 2

شهادة مطابقة النموذج - ٢٠١٣١١ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحواسيب الآلي ويمنع تكليفه)

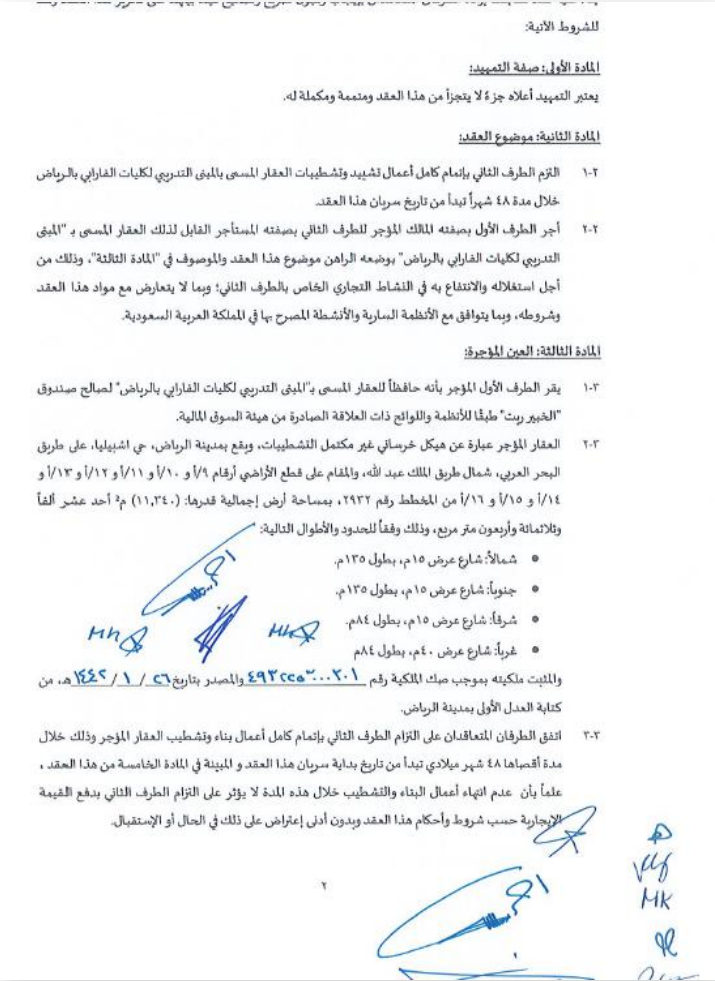
رقم الترخيص: 1210000038
تاريخ الإصدار: 01/03/1437 | تاريخ الإنتهاء: 16/03/1447

رقم التقرير: R250285
تاريخ التقرير: 2025/07/03

الصك

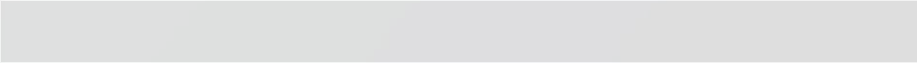
[illegible]





٤-٣	يقر الطرف الثاني بمعاينته للعين المؤجرة محل التعاقد بوضعها الراهن و بموجب هذا العقد المعاينة التامة النافذة للجهة شرعاً ونظاماً 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 الخامسة: 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

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 وتدفع بشكل نصف سنوي عن كل ستة أشهر ميلادية كاملة تبدأ بعد سنة من تاريخ بداية مدة هذا العقد ("تاريخ استحقاق الأجرة").
٢-٦	يكون مبلغ القيمة الإيجارية المشار إليه في الفقرة (١-٦) مبلغاً صافئاً 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، وتعتبر 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، ويورخ استحقاقه بتاريخ حلول هذه الدفعة، ويشرط في السندات لأمر أن تكون مستوفية لركان السند لأمر وشروطه النظامية المخصوص 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 المبلغ من خلال حافظة إيداع أو تحويل القيمة الإيجارية بحساب الطرف الأول المصرفي.



عقد الإيجار

المادة السابعة التزامات المؤجر:

- 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 المؤجرة، 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 المتفق عليها سلفاً بهذا العقد ويدين أدنى تأخير.
- ٢-٨ يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتطبيق الأنظمة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والتقاليد المرموقة أثناء تطويره واستغلاله وانتفاعه بالعين المؤجرة، 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 المؤجر، 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 المؤجرة 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 المؤجر 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 المنفذة على العقار المؤجر 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

٥
١٤٤٦
HK
٩٩
٢٥

عقد الإيجار

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 تنصوص 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 بالملكة.

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 للانفجار 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 الترتيبات 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 ضاملاً للأضرار الناشئة عن أي فعل أو نشاط يقوم به أو أحد من تابعيه أو من العاملين معه، وعند وجود أي تلفيات

٦

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page.

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 يلتزم الطرف الثاني بعدم استعمال العين المؤجرة أو عدم السماح باستعمالها بطريقة مزعجة أو ضارة للأخرين 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، لطيلة 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 النعمان 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.	

٧-١٠ ينفذ الطرف الثاني الالتزامات المذكورة في هذه المادة على نفقته الخاصة مباشرة أو عن طريق التعاقد مع شركات مؤهلة وذات خبرة ومرخصة من الجهات الرسمية المختصة وفي جميع الأحوال لن يؤثر التعاقد مع أي أطراف أخرى على التزامات الطرف الثاني تجاه الطرف الأول.

المادة الحادية 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 التسيير 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 محضر موقع من الطرفين أو من مندوبيهما؛ وما لم يتم تحرير ذلك المحضر 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.

٥-١١ يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلائه 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 بمقدمي الخدمات، وشركات الإدارة والتسويق والصيانة والنظافة والأمن والحراسة وغيرها من خدمات.

٨-١١ يلتزم الطرف الثاني بتدليغ 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 عشرة: 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

عقد الإيجار

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 فيها 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، وللمطرف الثاني حق إبداء 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، ويدون 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.

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 ودنيا 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	تعذر رسائل البريد الإلكتروني بين الطرفين لغايات هذا العقد عبر 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.

المادة الثامنة عشرًا سرية المعلومات:	
١-١٨	يتعهد كل طرف للطرف الآخر بالحفاظ على سرية المعلومات المُصنَّح عنها في سبيل إبرام هذا العقد.
٢-١٨	في حال إقضاء أي طرف من طرفي هذا العقد شيئًا من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة للطرف الآخر، فيحق للطرف المتضرر الرجوع على الطرف المُسني للمعلومات بالتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإقضاء متطلبًا للوفاء بالتزامات العقد أو أحدهما، أو مفروضًا بقوة الأنظمة الصارية في المملكة.
٣-١٨	للطرف الأول الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بهذا العقد وفقًا لما تقتضيه الأنظمة واللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية، ووفقًا لما تقتضيه مصلحة صندوق "التبوير رست" من إفصاح للجهات المنظمة و/أو الجمهور.
المادة التاسعة عشر عشرونًا 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 كتابيًا وبموافقة الطرفين مجتمعين، كما أنه يلغي أي عقود أو اتفاقيات أو وعود سابقة عليه ولا يعتد بأي وعود شفهية أو مشاهيات أو مراسلات أو تفسيرات تجري بين الطرفين المتعاقدين تكون مخالفا ومُدلولها ونصوصها خارجا عن الثابت والوارد في هذا العقد وذلك بغض النظر عن تاريخها وسواء كانت سابقة أو لاحقة على هذا العقد فكلما أنها 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 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 حَقًا للطرف الآخر، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلًا منه، بل له الحق بالمطالبة بعقده ومحاسبة الطرف الآخر متى ما رغب في ذلك.
٧-١٩	لا يعتد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يُثبت ذلك التعديل كتابيًا وتوقيع الطرفين المتعاقدين مجتمعين، ويعتبر هذا العقد نهائيًا وباتًا وشاملاً لجميع ما اتفق عليه طرفيه.
٨-١٩	يسرى هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمُصنفين والجارِسين والقبضات ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد بمجرد التوقيع عليه.
المادة العشرون وثائق العقد:	
١-٢٠	الملحق رقم (١): صيغة السند لأمر.
٢-٢٠	الملحق رقم (٢): إقرار بالالتزام باستخراج شهادات انعام البناء والدفع المدني.

المادة الثامنة عشرًا سرية المعلومات:	
١-١٨	يتعهد كل طرف للطرف الآخر بالحفاظ على سرية المعلومات المُصنَّح عنها في سبيل إبرام هذا العقد.
٢-١٨	في حال إقضاء أي طرف من طرفي هذا العقد شيئًا من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة للطرف الآخر، فيحق للطرف المتضرر الرجوع على الطرف المُسني للمعلومات بالتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإقضاء متطلبًا للوفاء بالتزامات العقد أو أحدهما، أو مفروضًا بقوة الأنظمة الصارية في المملكة.
٣-١٨	للطرف الأول الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بهذا العقد وفقًا لما تقتضيه الأنظمة واللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية، ووفقًا لما تقتضيه مصلحة صندوق "التبوير رست" من إفصاح للجهات المنظمة و/أو الجمهور.
المادة التاسعة عشر عُشرون 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 كتابيًا وبموافقة الطرفين مجتمعين، كما أنه يلغي أي عقود أو اتفاقيات أو وعود سابقة عليه ولا يعتد بأي وعود شفهية أو مشاهيات أو مراسلات أو تفسيرات تجري بين الطرفين المتعاقدين تكون مخالفا ومعدولها ونصوصها خارجا عن الثابت والوارد في هذا العقد وذلك بغض النظر عن تاريخها وسواء كانت سابقة أو لاحقة على هذا العقد فكلما أنها 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 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 حَقًا للطرف الآخر، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلًا منه، بل له الحق بالمطالبة بعقده ومحاسبة الطرف الآخر متى ما رغب في ذلك.
٧-١٩	لا يعتد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يُثبت ذلك التعديل كتابيًا وتوقيع الطرفين المتعاقدين مجتمعين، ويعتبر هذا العقد نهائيًا وباتًا وشاملاً لجميع ما اتفق عليه طرفيه.
٨-١٩	يسرى هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمُصنفين والجارِسين والوكلاء ومسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد بمجرد التوقيع عليه.
المادة العشرون وثائق العقد:	
١-٢٠	الملحق رقم (١): صيغة السند لأمر.
٢-٢٠	الملحق رقم (٢): إقرار بالالتزام باستخراج شهادات انعام البناء والدفع المدني.

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

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

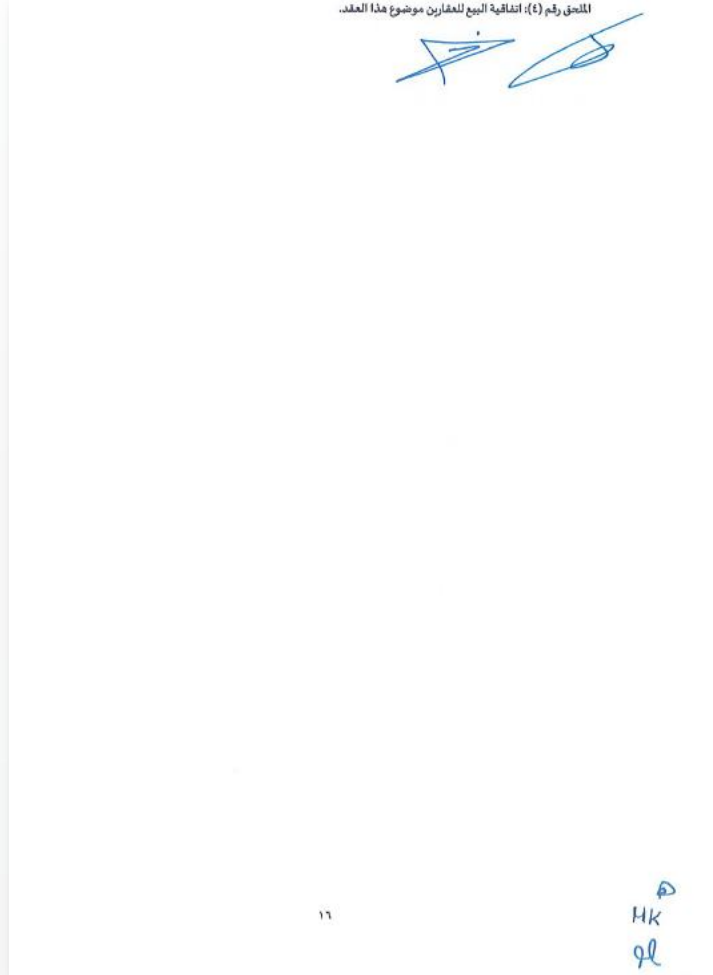
العنوان: المملكة العربية السعودية

١٣

عقد الإيجار

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





بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير: 1434418

منشأه التقييم: شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العميل: الخبير كابيتال

الفرض من التقييم: أغراض محاسبية

عدد الأصول: 1

نوع التقرير: تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير: Mon 14 Jul, 2025

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia