



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE WORLD AT YOUR SERVICE

CENTURY21.sa

(مركز بن 2) بمدينة جدة - حي الأمواج

رقم تقرير : R250492 | تاريخ القيمة: 2025/12/31 | رمز الايداع: 1611673

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 مركز بن 2 الواقع بمدينة جدة حي الأمواج، 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) 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 مجمع تجاري بمساحة إجمالية للأرض 20,641.74 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 21,305.3 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

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

(89,860,000) ريال سعودي | تسعة وثمانون مليوناً وثمانمائة وستون ألف ريال سعودي لا غير

تاريخ القيمة : 2025/12/31 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

عضوية رقم / 12100000038



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

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	حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية
23	القيمة النهائية
25	المرفقات
36	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
مركز بن 2	العقار موضوع التقييم
جدة - حي الأمواج	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
من قطعة رقم 35 الى قطعة رقم 63	رقم القطعة
420 / ج / س	رقم المخطط
-	رقم البلك
420210027007	رقم الصك
1440/08/17 هـ	تاريخ الصك
رهن	نوع الملكية
شركة الراجحي المصرفية للاستثمار	الجهة الراهنة
الأولى جدة	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
2025/10/30	تاريخ المعاينة
2025/12/31	تاريخ التقييم
2025/12/31	تاريخ إصدار التقرير
(89,860,000) ريال سعودي تسعة وثمانون مليوناً وثمانمائة وستون ألف 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
مراد المصري فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220001641	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 مجمع تجاري بمساحة إجمالية للأرض 20,641.74 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 21,305.3 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 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 (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 تدخلات. - تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير. نقتراح الاستعانة بمختصين مؤهلين لإجراء استقصاءات لتأكيد الأمر.
الافتراضات الخاصة	العقار عبارة عن أرض مقام عليها مجمع تجاري مدر للدخل مؤجر بالكامل بعقد إيجار وعليه تم اعتماد أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية.
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية بحسب 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 أيضاً 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 الأمواج

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 21.761795

E 39.078137

[الموقع](#)

موقع العقار على مستوى الحي



الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن مجمع تجاري بمساحة إجمالية للأرض 20,641.74 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 21,305.3 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحدود	الطول	الاتجاه
شارع عرض 15 م	52.99 م	شمالاً
شارع عرض 15 م	53.22 م	جنوباً
شارع عرض 32 م	375.76 م	شرقاً
شارع عرض 15 م	372.47 م	غرباً
20,641.74		المساحة م2

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء		
الاستخدام	المساحة (متر مربع)	مكونات البناء
تجاري	7,928.60	الطابق الأرضي
مواقف سيارات	12,500	الطابق الأرضي
تجاري	4,727.90	الطابق الميزانيين
تجاري	8,648.80	الطابق الأول
21,305.3		المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
12 سنة		عمر البناء
505232		رقم الرخصة
1431/02/29 هـ		تاريخ الرخصة
1434/02/29 هـ		تاريخ الإنتهاء
بناء مركز تجاري		نوع الرخصة

الخدمات المتوفرة:

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 مجمع تجاري (مركز بن 2).



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

المصدر: معايير التقييم الدولية 2025

طرق التقييم المستخدمة			
التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
لا يتناسب الغرض من التقييم	يتناسب الغرض من التقييم	لا يتناسب الغرض من التقييم	إستخدام الأسلوب
-	التدفقات النقدية	-	طرق التقييم المستخدمة
-	طبيعة العقار وإستخداماته	-	أسباب الإستخدام

حساب القيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية: (جدول 1 من 2)

الافتراضات		معدل الخصم		م	النوع	معدل العائد
0.0%	المصاريف التشغيلية	5.1250%	معدل العائد على السندات الحكومية	الأهلي ريت 1	مكتبي	9%
0%	الشواغر	2.20%	معدل التضخم	ميفك ريت	تجاري مكتبي تجزئة	8.0%
20	فترة التدفقات النقدية	3.0%	مخاطر السوق	الرياض ريت	سكني تجاري مكتبي	8.0%
13.33%	معدل الخصم	3.0%	مخاطر العقار	معدل الرسملة		9.0%
5%	معدل النمو (كل 5 سنوات)	13.33%	معدل الخصم			
9.0%	معدل الرسملة					

التدفقات النقدية

التدفقات النقدية										السنوات
2030-2029		2029-2028		2028-2027		2027-2026		2026-2025		تاريخ استلام الدفعات
2030-03-11	2029-09-11	2029-03-11	2028-09-11	2028-03-11	2027-09-11	2027-03-11	2026-09-11	2026-03-11	2025-09-11	عدد السنوات
4.25	3.75	3.25	2.75	2.25	1.75	1.25	0.75	0.25	0	معدل النمو
5.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
4,961,250	4,961,250	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	0	معامل الخصم
0.5876458	0.6255738	0.6659496	0.7089315	0.7546874	0.8033966	0.8552495	0.9104492	0.9692115	1	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
2,915,458	3,103,628	3,146,612	3,349,701	3,565,898	3,796,049	4,041,054	4,301,872	4,579,524	0	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 6,019,086		ريال 6,496,313		ريال 7,361,947		ريال 8,342,926		ريال 4,579,524		

حساب القيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية: (جدول 2 من 2)

الافتراضات		معدل الخصم		م	النوع	معدل العائد
0.0%	المصاريف التشغيلية	5.1250%	معدل العائد على السندات الحكومية	الأهلي ريت 1	مكتبي	9%
0%	الشواغر	2.20%	معدل التضخم	ميفك ريت	تجاري مكتبي تجزئة	8.0%
20	فترة التدفقات النقدية	3.0%	مخاطر السوق	الرياض ريت	سكني تجاري مكتبي	8.0%
13.33%	معدل الخصم	3.0%	مخاطر العقار	معدل الرسملة		9.0%
5%	معدل النمو (كل 5 سنوات)	13.33%	معدل الخصم			
9.0%	معدل الرسملة					

التدفقات النقدية									القيمة الاستردادية للعقار
قيمة العقار نهاية فترة التدفقات	2034-2023		2033-2032		2032-2031		2031-2030		السنوات
	2034-03-11	2033-09-11	2033-03-11	2032-09-11	2032-03-11	2031-09-11	2031-03-11	2030-09-11	تاريخ استلام الدفعات
	8.25	7.75	7.25	6.75	6.25	5.75	5.25	4.75	عدد السنوات
	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		معدل النمو
110,250,000	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	4,961,250	صافي الدخل للعقار بحسب العقد
0.356	0.3562975	0.3792937	0.4037741	0.4298346	0.457577	0.48711	0.5185492	0.5520174	معامل الخصم
39,281,797	1,767,681	1,881,771	2,003,224	2,132,517	2,270,154	2,416,675	2,572,652	2,738,696	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
ريال 39,281,797	ريال 3,649,452		ريال 4,135,741		ريال 4,686,829		ريال 5,311,348		القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
89,864,963	صافي القيمة الحالية للعقار								
89,860,000	قيمة العقار بعد التقريب								

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

89,860,000 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

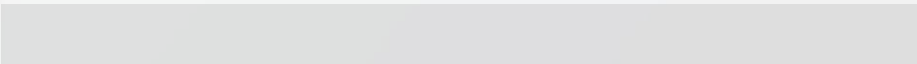
تسعة وثمانون مليوناً وثمانمائة وستون ألف ريال سعودي لا غير

معاين العقار	مقيّم ومراجع	اعتماد التقييم
مقيّم عقاري	مدير تقييم المشاريع	الرئيس التنفيذي
مراد المصري	حمزة الدين رياض	الوليد بن حمد الزومان
رقم العضوية: 1220001641	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		

ATTACH MENTS



المرفقات



الصك

الإدارة المركزية لرخص البناء
رخصة بناء مفعلة
٢٠٢٥/٠٩/٠٥
الرقم التسلسلي (١١٤٨)

أمانة محافظة جدة
رخصة جديدة

رقم رخصة البناء ٥٠٥٢٢٢ تاريخها ١٤٣١/٠٢/٢٩
رخصة بناء : مركز تجاري
صالحة إلى ١٤٣٤/٠٢/٢٩
اسم المالك : صالح محمد عيسى بن لادن

نوع هوية : حياطة غرس
رقبها ١٠٠٤١٣٠٠٢٢ تاريخها ١٤٣٣/٠٦/٢٦
مساحتها حصة
مسك ملكية رقم : ٢١٣٨ تاريخ ١٤٢٩/٠٢/٢٥
مسك حصة

رقم القيد : شارع
من ٢٥ إلى ٦٣
رقم القطعة : ٢٤٠/ج/١

قد رخص المالك إنشاء عدد ١ دور بموجب الحدود والأبعاد والارتفاعات والعمودات

المحاور	المسكن	تجاري	مواقف سيارات	وحدات أخرى	مساحة الدور
طابق خدمة					
الطابق الأرضي	٧٩٨,٦		١٢٥٠٠		٧٢٨,٦
طابق الدور الأول	٤٧٧,٩				٤٧٧,٩
الطابق الأول	٥٦٨,٨				٥٦٨,٨
الطابق الثاني					
الطابق الثالث					
الطابق المتكرر					

إحداثيات
* تم إجراء معاينة ميدانية للمنطقة المقترحة ونقل المساحة إلى ١٤٣١/٠٢/٢٩
* تم إعداد مخطط الموقع ونقطة المراقبة خلال (٥ أيام) من تاريخ
* تم إجراء المعاينة وتم توقيعها بتاريخ ١٤٣١/٠٢/٢٩

رسم موقع الدور (م-ط)

رقم رخصة المكتب الهندسي
الرقم ٢٨٠٦١٠٦
رقم الإصدار ٣١٠١١٩٣٣٣
تاريخ الإصدار ١٤٣١/٠٢/٢٩

* تم إحضار العقود المطلوبة حسب النظام
عدد الوحدات السكنية : ٤٢

رقم القسم
الشيخ عبد الرحمن بن عبد الله بن عبد العزيز آل سعود
الشيخ عبد الرحمن بن عبد الله بن عبد العزيز آل سعود

أمانة محافظة جدة
الإدارة العامة
الخدمات الإدارية

جدة أمانة
مطويع الأمانة

رخصة البناء

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

الحمد لله وبعد، فإنه بعون الله تعالى في يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٠/٠١/٠١ هـ الموافق ٢٠١٨/٠٩/١١ م حرر هذا العقد في مدينة جدة بين كل من:

الطرف الأول: شركة أول الملقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ: ١٤٣٨/٠١/١٩ م صدره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص ب ٢٤١٥٣، الرمز البريدي: ١١٣٣٣، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول قيد الإنشاء)، وممثليها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير شركة أول الملقا العقارية.

الطرف الثاني: شركة ند العربية للتسويق العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ٤٠٣٠١٩٥٢ وتاريخ: ١٤٢٧/٠٧/٠٢ م صدره مدينة: جدة، وعنوانها: حي السلامة شارع فريش، ص ب: ٥٤١٦٦، الرمز البريدي: ٢١٥١٤، هاتف رقم: ١٢٦٩٢٠١١٥ - فاكس: ١٢٦٩٨٩٩٥٤، البريد الإلكتروني: (sales@maddarabia.com)، وممثليها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ محمد بن صالح بن لادن، بصفته مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري.

أقرت الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً ونظماً على التعاقد والتصرف فيما بهما حيث أتفقوا على ما يلي:-

التشديد:

لما كان الطرف الأول قد ثبّن حافطاً للعقار المسعى "٢" لصالح صندوق "الخير ريت"، وهذا العقار واقع في مدينة جدة، بحي الأنوار، كونه أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخير ريت"، ويرغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال التسويق والاستثمار العقاري، وأثبتت رغبته في استئجار المركز كاملاً، فقد التفت إرادة الطرفين بإيجاب وقبول صريح وصحيح على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط التالية:-

المادة الأولى: صفة التشديد:

يُعَدّ التشديد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من العقد، ولا يُفسّر العقد بمعزل عنه.

المادة الثانية: موضوع العقد:

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

المادة الثالثة: العين المجرى:

٣-١ يقر الطرف الأول بأنه حافط للعقار المسعى "٢" لصالح صندوق "الخير ريت" تطبيقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.





عقد الإيجار

٣-٢ يقع العقار في مدينة جدة، حي النواحي، ويقام على القطع من رقم ٣٥ حق ٦٣ من المخطط ٤٢٠/ج/س الكائن في البحر الشمالية، بمساحة إجمالية قدرها (٢٠.٦٤١,٧٤)م^٢ عشرون ألفاً وستمائة وواحد و أربعون متراً مربعاً وأربعة وسبعون سنتماً مربعاً فقط، وذلك وفقاً للحدود والاطوال التالية:

- شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول ٤٩٠,٢ م ثم يتكسر جنوب غرب بطول ٣,٩٧ م
- جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول ٤٩٠,١١ م ثم يتكسر شمال شرق بطول ٤,١١ م
- شرقاً: شارع عرض ٣٦ م بطول ٣٧١,٥٣ م ثم يتكسر شمال غرب بطول ٤,٢٣ م
- غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول ٣٦٨,١ م ثم يتكسر جنوب شرق بطول ٤,٣٧ م

ويحتوي هذا المركز على معارض تجارية ومكاتب إدارية، ويشار له لاحقاً بـ "العين المؤجرة أو العقار أو العين".

٣-٣ بقر الطرف الثاني بأنه عين العين المؤجرة المعانة المعتادة في مثليها، وانفتت عنه جهالة أوصافها وحدودها ومرافقها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام بالعين المؤجرة، وأقر بأن العين جاهزة وسالحة للعرض محل التعاقد.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

٤-١ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استئجار العين هو استئجار الطرف الثاني لمنفعة العقار، وإعادة تأجيره للنشاطات التجارية بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

٤-١ يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين المؤجرة في الغرض المحدد في المادة (١-٤)، ولا يجوز له أن يعيره إلا بأذن خطي من الطرف الأول، وإلا جاز للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه وبدون الحاجة إلى إخطار أو تنبيه أو إجراء قضائي لإثبات ذلك ومطالبة الطرف الثاني بالتعويض عما يترتب على هذا التصرف من أضرار.

٤-٢ يحق للطرف الثاني إعادة تأجير وحدات العين المؤجرة لطرف ثالث دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً وملتزماً أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها المادتين (٤-١ و ٤-٢)، وكذلك ملتزماً بالقيمة الإيجارية المحددة في هذا العقد.

المادة الخامسة: مدة العقد:

٥-١ مدة هذا العقد: خمس عشرة سنة هجرية، تبدأ من تاريخ إفراغ العقار للطرف الأول أو لأي جهة أخرى يعينها الطرف الأول سواء كانت تابعة له أو جهة تمويلية، وبعد العقد تنتهي بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار.

٥-٢ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد العقد لمدة إضافية، يقدم إشعاراً خطياً بيّنه في التجديد قبل سنة -على الأقل- من انتهاء مدة العقد؛ وعلى الطرف الأول الموافقة أو الرفض خلال ستة أشهر من تاريخ استلام خطاب الطرف الثاني بطلب التجديد؛ وفي حال عدم رد الطرف الأول يعتبر رفضاً لتجديد العقد.



عقد الإيجار

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

المادة المسابعة | التزامات المؤجر:

- | | |
|-----|--|
| ٧-١ | يلتزم الطرف الأول بتأمين الطرف الثاني من الانتفاع الكامل بالعقار: بحيث يحقق العرض المستهدف من هذا العقد على أكمل وجه خلال فترة سريانه. |
| ٧-٢ | يلتزم الطرف الأول بتوريد الطرف الثاني بجميع المستندات المتوفرة لديه أو الحصول على المستندات من أي جهة حكومية للحصول على التراخيص اللازمة لاستيفاء المنفعة. |



٧٠٢ يتعهد الطرف الأول بإبلاغ الطرف الثاني في حال بيع العين المؤجرة، كما عليه إبلاغ المالك الجديد بهذا العقد؛ على أن يسري بكامل التزاماته في مواجهة المالك الجديد وفي مواجهة الطرف الثاني.

المادة التاسعة التزامات المستأجر:

- ٨٠١ يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتنظيم الأنشطة واللوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والعقائد المعموعة أثناء استغلاله وانتفاعه بالعقار، ويتحمل وحده المسؤولية الشرعية والنظامية عن خرقها وانتهاكها.
- ٨٠٢ يلتزم الطرف الثاني بالحصول على كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإبقائها سارية المفعول طوال مدة العقد، والوفاء بالتزاماتها ومتطلباتها والتي قد تتحدث من وقت لآخر. وعليه تنفيذاً ما قد تتطلبه تلك التراخيص والتصاريح من تعديلات وإنشاءات وتحمل التكاليف المترتبة على ذلك. وفي حال تعطل انتفاع الطرف الثاني بالعين المؤجرة بسبب تأخر صدور أي ترخيص؛ فإن الأجرة تكون ثابتة ولازمة عن تلك المدة.
- ٨٠٣ يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم عن الخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه والهاتف والإنترنت والصرف الصحي وغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب تفرض على العقار من الجهات المختصة طبقاً لمدة العقد.
- ٨٠٤ يلتزم الطرف الثاني بالامتناع عن أي فعل يسيء لسمعة العقار، ومن ذلك الإهمال فما يتعلق بإجراءات الأمن والسلامة أو إجراءات الصيانة التشغيلية والنظافة أو الإدارة ونحو ذلك، ويتحمل الطرف الثاني كامل المسؤولية الناتجة عن عدم التزامه بذلك.
- ٨٠٥ يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بكافة البيانات التي يطلبها؛ ومن ذلك عقود الإيجار وعقد مقدمي الخدمات وفواتير الخدمات، ودواول الصيانة، والتفارير المتعلقة بالآمن والنظافة والصيانة وغيرها من التقارير الإدارية.

المادة التاسعة المحافظة على العين المؤجرة:

- ٩٠١ يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في حدود نصوص العقد وأن يبذل من العناية في استعمالها وصيانتها والمحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد في ملكه، وبطريقة لا تلحق الضرر به، ولا تتألف الأنظمة.
- ٩٠٢ لا يحق للطرف الثاني وضع أحمال تضر بالعقار المؤجر أو بأي من ملحقاته أو وضع مواد ممنوعة للاقتناء أو مُضرة بالصحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتحمل الطرف الثاني أي ضرر ينشأ بسبب ذلك.
- ٩٠٣ يلتزم الطرف الثاني -طبقاً لـ فترة انتفاعه بالعقار- بعدم وضع أي مواد مثلية أو مسببة للانفجار بالعقار، وأن يراعي كافة قواعد وتعليمات الأمن والسلامة والأنظمة الدفاع المدني؛ وعند مخالفته لذلك؛ فإنه ضامن لأي حريق أو ضرر في المبنى.
- ٩٠٤ لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الواجهات الخارجية أو الترتيبات والتقسيمات الداخلية للعقار المؤجر دون موافقة خطية من الطرف الأول، على أنه في حالة إضافة أي تعديلات أو إضافات فيكون للطرف الأول عند الإخلال، الحق في طلب إزالتها على حساب الطرف الثاني أو إبقائها دون حق الطرف الثاني في المطالبة بأية تعويضات عنها.



عقد الإيجار

٩٠٥ تكون العين المؤجرة في عبدة وحيازة الطرف الثاني فترة سريان هذا العقد ويلتزم بالمحافظة عليها وتجهيزاتها وتسليمها كما استلمها بحالة تشغيلية سليمة عند نهاية العقد، ويكون ضامناً 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 الأثار المترتبة على الاستعمال الطبيعي للعين وفق ما ينص به العرف.

المادة العاشرة: الصيانة والتشغيل:

- ١٠٠١ يلتزم الطرف الثاني بنظافة وحراسة المبنى، وكافة أعمال الصيانة التشغيلية اللازمة للعقار والتجهيزات والأجهزة الموجودة فيه مثل التكييف والأجهزة الكهربائية ونحوها، طيلة فترة العقد؛ على أن تكون هذه الصيانة وفقاً لأفضل المواصفات الفنية المعمول بها ووفقاً لما ورد في كتيبات التشغيل والصيانة وفي المواعيد المحددة لذلك.
- ١٠٠٢ تتضمن أعمال الصيانة مثلاً لا حصراً الآتي: أعمال السباكة كاملة، وأعمال الكهرباء، والإضاءة، والأعمال الكهروميكانيكية كالمساعد، والمكيفات، وكافة الأجهزة الكهربائية، وشبكة الصرف الصحي، وشبكات مكافحة الحريق وأدوات السلامة، وأعمال الدهان ونحوها.
- ١٠٠٣ تتضمن أعمال النظافة مثلاً لا حصراً الآتي: التخلص من النفايات بشكل صحي، ومكافحة العشرات، ونزع مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والسطح والمرافق المشتركة في العقار.
- ١٠٠٤ وتتضمن أعمال الحراسة مثلاً لا حصراً الآتي: توفير حراسة كافية للعقار مستمرة على مدار اليوم، وتركيب عدد كاف من كاميرات المراقبة والتأكد من عملها على الدوام.
- ١٠٠٥ يلتزم الطرف الثاني بتقديم مستندات وجدول الصيانة والتشغيل للعقار للاعتماد من قبل الطرف الأول، كما يلتزم بتوفير المعلومات التي يطلبها الطرف الأول للتوقوف على حالة العقار التشغيلية في أي وقت أثناء فترة سريان هذا العقد.
- ١٠٠٦ يلتزم الطرف الثاني بشراء وتوفير كافة قطع الغيار اللازمة لجميع الأجهزة والمعدات والوسائل والمرافق الموجودة في العين المؤجرة، كما يلتزم بتوفير كافة المواد والمعدات والوسائل اللازمة لنظافة المبنى، بحيث لا يلزم الطرف الأول منها أي شيء.
- ١٠٠٧ ينفذ الطرف الثاني كافة الالتزامات المذكورة في هذه المادة مباشرة أو عن طريق التعاقد مع شركات مؤهلة وذات خبرة ومرخصة من الجهات الرسمية المختصة وفي جميع الأحوال لن يؤثر التعاقد مع أي أطراف أخرى على التزامات الطرف الثاني تجاه الطرف الأول.

المادة الحادية عشرة: التأمين التشغيلي على العين المؤجرة:

- ١١٠١ يلتزم الطرف الثاني طوال مدة العقد بالحصول على وثيقة تأمين تشغيلي شاملة يحددها الطرف الأول؛ بحيث تغطي جميع الوثيقة جميع ما يدخل تحت الصيانة التشغيلية للعقار، شاملة الأضرار التي قد تصيب الأغراض المنقولة العائدة للمستأجر، والمرافق الإشغالية، مثل التأمين على المنقولات والأثاث المنزلي.



عقد الإيجار

١١-٢	تكون وثيقة التأمين باسم الطرف الثاني وعلى نفقته: ويكون الطرف الأول هو المستفيد من مبالغ التغطية التأمينية.
١١-٣	لا يجوز للطرف الثاني القيام بأي عمل من شأنه إبطال وثيقة التأمين أو خفض تغطيتها: ويكون ضامناً لأي خفض في مبلغ التغطية التأمينية يحدث بسبب تقصير.
١١-٤	يلتزم الطرف الثاني بإبلاغ الطرف الأول عن وقوع أي حادث أو أي ضرر موجب للتغطية التأمينية: كما أن عليه حيلولة رفع المخالطة التأمينية وتزويد الطرف الأول بالمعلومات حتى صرف مبلغ التغطية.
١١-٥	يضمن الطرف الثاني أي ضرر يقع على العين المؤجرة عند تقصيره وإخلاله بأي التزام يقع على عاتقه منصوص عليه في هذه المادة.
المادة الثانية عشر: انتهاء العقد ورد العين المؤجرة:	
١٢-١	عند انتهاء العقد يجب على الطرف الثاني إخلاء العين المؤجرة فوراً، وتسليمها ومحتوياتها وتجهيزاتها كاملة للطرف الأول خالية من أي متعلقات للطرف الثاني، وبحالة سليمة صحيحة كما استلمها.
١٢-٢	إذا تأخر الطرف الثاني في تسليم العين المؤجرة: فإنه يلتزم بدفع أجره عن كل يوم تأخير تساوي ضعف أجره اليوم أثناء مدة العقد الأصلية.
١٢-٣	يسلم الطرف الثاني العين المؤجرة للطرف الأول بناء على محضر موقع من الطرفين أو مندوبيهما: وما لم يتم تحرير ذلك المحضر فإن العين تكون في عهدة الطرف الثاني. ويكون ملزماً بما يترتب على ذلك من مستحقات مذكورة في هذه المادة وفي غيرها من مواد العقد وفقراته.
١٢-٤	يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلائه والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الحالة التشغيلية.
١٢-٥	يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العين بالوفاء بكافة الالتزامات المالية المترتبة على منفعه من العين من قوائم الخدمات ورسوم وضرائب ونحوها.
١٢-٦	يلتزم الطرف الثاني بتبليغ كافة المستأجرين لوحدة العقار بانتهاء عقده، ونقل كافة العقود السارية إلى الطرف الأول أو أي طرف آخر يعينه الطرف الأول، وذلك قبل انتهاء عقد الطرف الثاني بثلاثة أشهر.
١٢-٧	يلتزم الطرف الثاني بتحضير وتسليم كافة البيانات والعقود المتعلقة بالمستأجرين وذلك قبل تاريخ انتهاء عقده بسبعة أشهر.
١٢-٨	يلتزم الطرف الثاني قبل تاريخ انتهاء عقده بثلاثة أشهر بتسليم الطرف الأول كافة المستندات والعقود المتعلقة بمقدمي الخدمات، وشركات الإدارة والتسويق والصيانة والنظافة والأمن وغيرها من خدمات.
١٢-٩	يلتزم الطرف الثاني بتبليغ مقدمي الخدمات كتابياً بإحلال الطرف الأول محل الطرف الثاني و/أو إبلاغه العقود معهم حسب رغبة الطرف الأول. وهو ما يتطلب تصفية الحسابات معهم.



المادة الثالثة عشرة: نزاع الملكية:	
١٣-١	في حالة نزاع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة من قبل الدولة أو إحدى شركات المرافق العامة، فلا يحق للطرف الثاني المطالبة باسترجاع أي قيمة إيجارية دفعها للطرف الأول عن المدة السابقة لتاريخ نزاع الملكية وإخلاء العين المؤجرة.
١٣-٢	يلتزم الطرف الثاني بالتوقف عن استغلال العين المؤجرة بعد التاريخ المحدد للإخلاء، ويلتزم بإخلائها وتسليمها حسب التاريخ المحدد للإخلاء، من قبل الجهات المختصة.
١٣-٣	تحتسب أجرة العين عن المدة الفعلية التي استخدم الطرف الثاني فيها العين المؤجرة حتى تاريخ الإخلاء المحدد من قبل الجهات المختصة بترع الملكية، ويلتزم الطرف الأول بإعادة الأجرة المدفوعة عن الفترة المتبقية من السنة الإيجارية.
١٣-٤	لا يحق للطرف الثاني الرجوع على الطرف الأول بالمطالبة بأي تعويض عند نزاع الملكية للمنفعة العامة.
المادة الرابعة عشرة: التنازل عن العقد:	
١٤-١	يحفظ الطرف الأول بحقه في بيع العقار والتصرف فيه تصرف المالك دون أي قيود عليه؛ فله على سبيل المثال - الحق في بيعه أو رهنه، كما أنه له الحق في التنازل عن حقوقه في هذا العقد لأي طرف آخر دون الحاجة لموافقة وإذن الطرف الثاني.
١٤-٢	مع مراعاة ما نصت على المادة الرابعة من هذا العقد: لا يحق للطرف الثاني التنازل عن العقد أو تأجير كامل المبنى لطرف أو أطراف أخرى دون موافقة خطية من الطرف الأول.
١٤-٣	لا يجوز للطرف الثاني اتخاذ الحق الناشئ له بموجب العقد ضماناً لأي دين أو أي حق ثابت عليه بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية من الطرف الأول.
المادة الخامسة عشرة: فسخ العقد:	
١٥-١	يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد والتحلل منه عند إخلال الطرف الثاني بأحد التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.
١٥-٢	إذا رغب الطرف الأول في فسخ العقد بموجب المادة (١٠-١٥)؛ فيجب عليه إخطار الطرف الثاني بذلك، وتحديد أجل معين لاستلام العين.
١٥-٣	في حال فسخ الطرف الأول للعقد، فيجوز له الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من الطرف الثاني إلى حين تسوية كافة الحقوق.
١٥-٤	لا يمنع فسخ الطرف الأول للعقد من الرجوع على الطرف الثاني بالتعويض عن أي ضرر ترتب عن فعله الموجب للفسخ.



3

١٠١٠٨٩٣٨٠٢ ع.ن
Awal Almaiga Real Estate Company

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

٢٠٠٥ في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يمنحل أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند وتبقى بقية بنود العقد صحيحة وتنفذ وحجة على طرفيه.

٢٠٠٦ التقويم المعتمد في حساب المدة، ابتداءً وانتهاءً، هو التقويم الهجري.

٢٠٠٧ جميع التسهيلات التي قد يسمح بها الطرف الأول مهما كان نوعها، وكل تأخير أو تساهل منه لمدة من الزمن، مهما طالت، على مخالفة حكم من أحكام هذا العقد؛ لا تشكل حجةً للطرف الثاني، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلاً من الطرف الأول، بل له الحق بالمطالبة بحقه ومحاسبة الطرف الثاني متى ما رغب.

٢٠٠٨ لا يعتد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يُثبت ذلك التعديل كتابياً ويتوقيع الطرفين، ويعتبر هذا العقد بائناً وباتاً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه أطرافه.

٢٠٠٩ يسرى هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمصنفين والحارس القضائي ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والحقوق الواردة فيه لطرفي العقد.

المادة الحادية والعشرون: نسخ العقد
حرر هذا العقد من نسختي أصل متطابقتين باللغة العربية، وتسلم كل شخص من المتعاقدين نسخة للعمل بموجبها، ولا يُقبل أي تعديل أو كسح وتحوذ ما لم يكن على جميع نسخ العقد وقد وقع عليه من قبلهما بعد الاطلاع على بنوده وفهمهما له الفهم التام الثاني للجهالة شرعاً ونظاماً.

وعليه فقد جرى التوقيع وإيالة التوقيع...

عن الطرف الأول	عن الطرف الثاني
الاسم: أحمد بن سعود غوث	الاسم: محمد بن صالح بن لادن
الصفة: مدير شركة أول الملقا	الصفة: مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري
التوقيع: 	التوقيع: 
الختم: 	الختم: 

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير: 1611673

منشأه التقييم: شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العميل: الخبير كابيتال

الغرض من التقييم: أغراض محاسبية

عدد الأصول: 1

نوع التقرير: تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير: Tue 13 Jan, 2026

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia