



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(مركز النخبة التجاري) بمدينة جدة - حي الأندلس

رقم تقرير : R250493 | تاريخ القيمة: 2025/12/31 | رمز الايداع: 1611690

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 النخبة التجاري الواقع بمدينة جدة حي الأندلس، 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 مجمع تجاري بمساحة إجمالية للأرض **4,319.75** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **22,508** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء

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

(159,280,000) ريال سعودي | مائة وتسعة وخمسون مليوناً ومائتان وثمانون 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

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 النخبة التجاري	العقار موضوع التقييم
جدة - حي الأندلس	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
2	رقم القطعة
860 / س / ت	رقم المخطط
-	رقم البلاك
420251011608	رقم الصك
1440/08/17 هـ	تاريخ الصك
رهن	نوع الملكية
شركة الراجحي المصرفية للاستثمار	الجهة الرافعة
الأولى جدة	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
2025/11/02	تاريخ المعاينة
2025/12/31	تاريخ التقييم
2025/12/31	تاريخ إصدار التقرير
(159,280,000) ريال سعودي مائة وتسعة وخمسون مليوناً ومائتان وثمانون 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 مبنى تجاري بمساحة إجمالية للأرض 4,319.75 متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني 22,508 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 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 مبنى إداري 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 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.

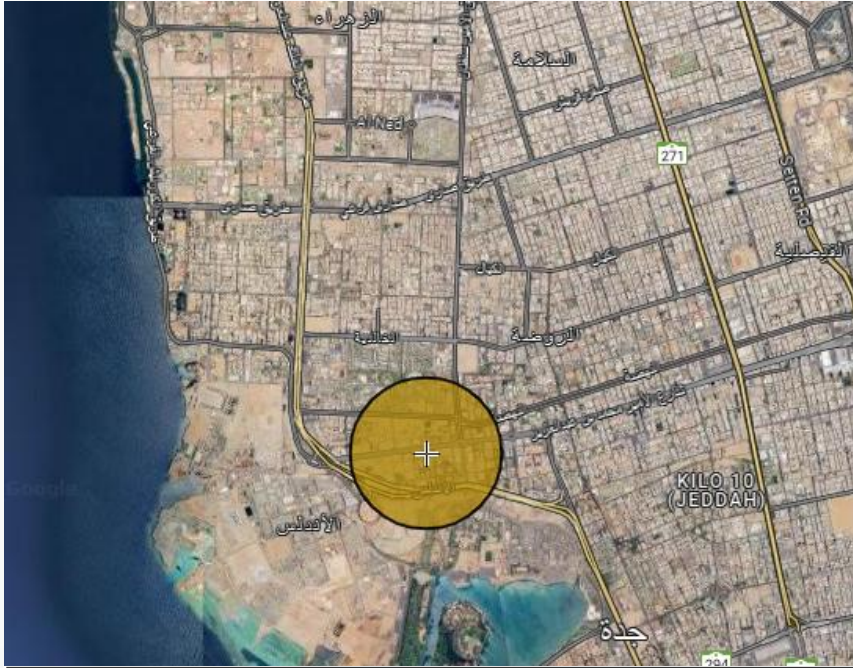
VALUATION TOPIC



موضوع التقييم

موقع العقار: يقع العقار بمدينة جدة - حي الأندلس

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 21.547326

E 39.139464

[الموقع](#)

موقع العقار على مستوى الحي



الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري بمساحة إجمالية للأرض 4,319.75 متر مربع فقط, حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني 22,508 متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحدود	الطول	الاتجاه
شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز عرض 40 م	51.24 م	شمالاً
شارع عرض 15 م	51.24 م	جنوباً
قطعة رقم 1	86.80 م	شرقاً
شارع عرض 15 م	80.35 م	غرباً
4,319.75		المساحة م2

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء		
الاستخدام	المساحة (متر مربع)	مكونات البناء
مواقف سيارات	6,744	البدروم
محلات	908	الطابق الأرضي
مكاتب	1,559	الطابق الأرضي
مواقف سيارات	55	الطابق الأرضي
محلات	908	الطابق الأول
مكاتب	1,477	الطابق الأول
مكاتب	2,468	الطابق الثاني
مكاتب	2,468	الطابق الثالث
مكاتب	4,910	الطابق المكرر
مكاتب	1,011	الملحق العلوي
22,508		المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
8 سنوات		عمر البناء
35218		رقم الرخصة
1430/10/18 هـ		تاريخ الرخصة
1438/04/09 هـ		تاريخ الإنتهاء
بناء مبنى إداري 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 مجمع تجاري (مركز النخبة التجاري).



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 المبني بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية: (جدول 1 من 2)

الافتراضات		معدل الخصم		م	النوع	معدل العائد
0.0%	المصاريف التشغيلية	5.13%	معدل العائد على السندات الحكومية	سدكو ريت	تجاري - مكتبي	8.5%
0%	الشواغر	1.90%	معدل التضخم	الراجحي ريت	تجاري - مكتبي	8%
20	فترة التدفقات النقدية	3.0%	مخاطر السوق	دراية ريت	تجاري - مكتبي	8%
13.0%	معدل الخصم	3.0%	مخاطر العقار	معدل الرسملة مع الاخذ بالاعتبار الموقع		9.00%
5%	معدل النمو (كل 5 سنوات)	13.0%	معدل الخصم			
9.0%	معدل الرسملة					

التدفقات النقدية

2030-2029		2029-2028		2028-2027		2027-2026		2026-2025		السنوات
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		تاريخ استلام الدفعات
4.25	3.75	3.25	2.75	2.25	1.75	1.25	0.75	0.25		عدد السنوات
0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		معدل النمو
8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
0.5943035	0.6318232	0.6717116	0.7141182	0.759202	0.8071321	0.8580881	0.912261	0.969854		معامل الخصم
4,992,150	5,307,315	5,642,377	5,998,593	6,377,297	6,779,909	7,207,940	7,662,992	8,146,774		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
ريال 10,299,464		ريال 11,640,970		ريال 13,157,206		ريال 14,870,932		ريال 8,146,774		القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا

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	5.13%	معدل العائد على السندات الحكومية	سدكو ريت	تجاري - مكتبي	8.5%
0%	الشواغر	1.90%	معدل التضخم	الراجحي ريت	تجاري - مكتبي	8%
20	فترة التدفقات النقدية	3.0%	مخاطر السوق	دراية ريت	تجاري - مكتبي	8%
13.0%	معدل الخصم	3.0%	مخاطر العقار	معدل الرسملة مع الاخذ بالاعتبار الموقع		9.00%
5%	معدل النمو (كل 5 سنوات)	13.0%	معدل الخصم			
9.0%	معدل الرسملة					

التدفقات النقدية											القيمة الاستردادية للعقار
قيمة العقار نهاية فترة التدفقات	2035-2034		2034-2023		2033-2032		2032-2031		2031-2030		السنوات
	2035-03-11	2034-09-11	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
	9.25	8.75	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%		5.0%		معدل النمو
196,000,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	صافي الدخل للعقار بحسب العقد
0.322	0.3222076	0.3425492	0.3641751	0.3871663	0.4116089	0.4375947	0.465221	0.4945914	0.525816	0.5590119	معامل الخصم
63,152,682	2,841,871	3,021,284	3,212,024	3,414,806	3,630,391	3,859,585	4,103,249	4,362,296	4,637,697	4,930,485	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
ريال 63,152,682	ريال 5,863,155		ريال 6,626,831		ريال 7,489,975		ريال 8,465,545		ريال 9,568,182		القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
159,281,716		صافي القيمة الحالية للعقار									
159,280,000		قيمة العقار بعد التقريب									

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

159,280,000 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

مائة وتسعة وخمسون مليوناً ومائتان وثمانون 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

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢ من المخطط رقم ٨٦٠ / س/ ت الواقع في حي الاندلس بمدينة جدة .

ومحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز عرض ٤١م
شطفه جنوب غرب ٤٢,٢٤م
جنوباً: شارع عرض ١٥م
شرقاً: قطعة رقم ١
غرباً: شارع عرض ١٥م

ومساحتها : (٤,٣١٩,٧٥٠) أريكةآلاف وثلاثة وتسعة عشر متر مربعاً وخمسة وسبعون سنتماً مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة أول للمقا المقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٨٩٣٨٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالملك الصادر من هذه الإدارة برقم ٦٢-٢١٤-٢٨٦١٤ في ١٦ / ١٥ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيد أو سيقام عليها من بناء الصالح / شركة كالأرجح المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٠٠٠٠٠٩٦ وقد بلغ ١٣٧٦ / ١٠ / ٢٥ هـ ضمانا لوفائه بـ/ مبلغ ٢٨١٨١٨١,١٩ ثمانية و ثلاثون مليوناً ومائة وأحد و ثمانمائة و ثمانية عشر ريالاً وتسعة عشر مئة على أن يتم سداد المدبونية على افساط شكل ٦ أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط ٩٠٠٠٠٠ تسعة مليون و عشرة الاف تدفع في نهاية المدة اعتباراً من تاريخ ٢٠١٩/٣/٣١ وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالمقايمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما ذمه الزاهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحاكمة جدة
سيد عبد الملك بن علي (٢١)

الختم الرسمي

أحمد بن غرم الله بن عطيه الزهراني

محاسب العدل

هذا المستند وحدة متكاملة - وضمان أو كف بضمانة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
توقيع: ٢٠٢٢-٢٠٢١-٢٠٢٠
نموذج (١١-٢٠-٢٠٢١) من

(هذا النموذج مخصوص لاستخدام المحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٠٢٢-٢٠٢١

الإدارة المركزية للخصخصة
رخصة بناء سكنية

أمانة محافظة جدة

رقم رخصة البناء	35218	تاريخها	18- نوفمبر 1430	البلدية	الجزيرة
رخصة بناء:	تاريخي شاري	صالحة إلى	09- ربيع الثاني 1438		
اسم المالك:	صالح محمد عوض بن لادن				
نوع هوية:	سجل وطني	رقعها	1003136023	تاريخها	مصدرها
ملك ملكية رقم:	433	تاريخ	01- ربيع الثاني 1424	مصدر	كتب عدل
رقم المبنى:		شارع	أبو مسي	حقي	الأشغال
رقم المنطقة:	2	المخطط	8650	رقم الكروكي	000059438
		شرفيات	14662.43	شعاليات	2798.73
قد رخصي للمالك بناء عدد	6	دور بموجب العقود و الأبعاد و الارتدادات و السرقات			
المتنوعات	سكني	تجاري	مكاتب	مواقف السيارات	وحدات أخرى
البنوع		محلات		6744	
طابق المواقف					
الطابق الأرضي	908	1559		55	2467
طابق الميزانين					
الطابق الأول	908	1477			2385
الطابق الثاني		2468			2468
الطابق الثالث		2468			2468
الطابق المكبر		4910			4910
أرضي فلا السطح					
علوي فلا السطح					
الملحق العلوي		1011			1011
وحدات أخرى					
عدد الوحدات السكنية:	50	طول الأسوار	69		
اسم المكتب الهندسي	دار الإقليم إستشارات هندسة التخطيط الحضري والاقليم				
رقم رخصة المكتب المشرف	دار الإقليم إستشارات هندسة التخطيط الحضري والاقليم				
الرسوم	رقم الإيصال	تاريخ الإيصال			
	13726.80	3512023598	09- ربيع الثاني 1435		
* تم احتساب العقود المطلوبة حسب النظام					
المدقق الإداري	خدمة العملاء				
المدقق القانوني والعقدي					
المدير	محمد النجدي				
ملاحظة هامة	يطلب الإلتزام بالتعليمات خلف الرخصة	الحجم			

الخصي: تاريخ الرخصة: 35218 تاريخ: 18/11/1430 هـ. سويت: 00005544 تاريخ: 02/12/1430 هـ. رقم الطلب: 12100000038

تدقيق: تاريخ: 16/03/1447 تاريخ: 01/03/1437 تاريخ: 16/03/1447

أمانة
محافظة جدة

رخصة البناء

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

الحمد لله وبعد، فإنه بعون الله تعالى في يوم الثلاثاء، بتاريخ ١٤٤٤ هـ الموافق ٢٠١٨/٩/١١ م حذر 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: ١٤٣٨/١٠/١٩ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص.ب: ٣٤١٥٣، الرمز البريدي: ١١٣٣٣٠، البريد الإلكتروني: (a.ghouth@alkhabeer.com)، بصفتها **الحافضة لأسول صندوق "الخبير ريت"** (صندوق استثمار عقاري متداول قيد الإنشاء)، ومثلها 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: ٤٠٣٠٢٠١٩٥٢ وتاريخ: ١٤٣١/٧/٠٢ هـ مصادره مدينة جدة، وعنوانها: حي السلامة شارع فريش، ص.ب: ٥٤١٦٦، الرمز البريدي: ٢١٥١٤، هاتف رقم: ١٢٦٩٢٠١١٥، فاكس: ١٢٦٩٨٩٩٥٤، البريد الإلكتروني: (sales@ndarabia.com)، ومثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ محمد بن صالح بن لادن، بصفته مدير شركة ند العربية للتسويق العقاري.

أقر الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً ونظماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما حيث أتفقا على ما يلي:-

التصديق:

لما كان الطرف الأول قد عُيِّن حافطاً للعقار المسعى "مركز النخبة" لصالح صندوق "الخبير ريت"، وهذا العقار واقع في مدينة جدة، حي الأندلس، كونه أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخبير ريت"، وورغب في تأجيره بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال التسويق والاستثمار العقاري، وأيدت رغبته في استئجار المركز كاملاً؛ فقد التفت إرادة الطرفين بإيجاب وقبول صريح وصحيح على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط التالية:-

المادة الأولى: صفة التصديق:

يُعد التصديق أعلاه جزءاً لا يتجزأ من العقد، ولا يُفسر العقد بمعزل عنه.

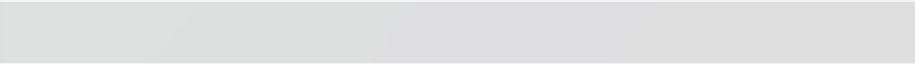
المادة الثانية: موضوع العقد:

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

المادة الثالثة: العين المؤجرة:

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





عقد الإيجار

٣٠٢ يقع العقار في مدينة جدة، حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، ومقام على قطعة الأرض رقم ٢ من المخطط ٨٦٠/س/ت الكتان في مدينة جدة، بمساحة إجمالية قدرها: (٤,٣١٩,٧٥)م^٢ أربعة آلاف وثلاثمائة وتسعة عشر متراً وخمسة وسبعون سنتيمتراً فقط، وذلك وفقاً للحدود والأطوال التالية:

- شمالاً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، عرض ٤٠ م، بطول ٤٧ م ثم شططة جنوب غرب ٤,٢٤ م.
- جنوباً: شارع عرض ١٥ م بطول ٤٧ م، ثم شططة شمال غرب ٤,٢٤ م.
- شرقاً: قطعة رقم ١ بطول ٦,٨ م.
- غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول ٨٠,٣٥ م.

ويحتوي هذا المركز على معارض تجارية، ومكاتب إدارية، ويشار له لاحقاً بـ "العين المؤجرة أو العقار أو العين" يفر الطرف الثاني بأنه عابن العين المؤجرة المعانة المعتادة في مثيلها، وانتفت عنه جباله أوصافها وحدودها ومرافقها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام بالعين المؤجرة، وأقر بأن العين جاهزة وسالمة للغرض محل التعاقد.

المادة الرابعة: الغرض من استئجار العين:

٤٠١ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن الغرض من استئجار العين هو استثمار الطرف الثاني لمنفعة العقار، وإعادة تأجير للنشاطات التجارية بما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنشطة السارية في المملكة العربية السعودية.

٤٠٢ يتعهد الطرف الثاني بأن يستعمل العين في الغرض المحدد في المادة (١٠٤)، ولا يجوز له أن يعبره إلا بأذن خطي من الطرف الأول؛ وإذا 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.

٤٠٣ يحق للطرف الثاني إعادة تأجير وحدات العين المؤجرة لطرف ثالث دون إذن من الطرف الأول؛ على أن يبقى الطرف الثاني مسؤولاً ومقرراً أمام الطرف الأول بكامل مواد هذا العقد؛ ومنها المادتين (٤٠١ و ٤٠٢)، وكذلك ملتزماً بالقيمة الإيجارية المحددة في هذا العقد.

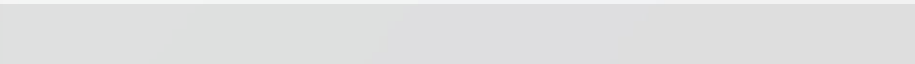
المادة الخامسة: مدة العقد:

٥٠١ 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، ويعد العقد منتهياً بانقضاء هذه المدة دون الحاجة إلى إشعار.

٥٠٢ 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.

٥٠٣ للطرف الأول الحق في زيادة الأجرة عند انتهاء مدة العقد، وعليه في حال رغبته في زيادة الأجرة -إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة- إذا أبدى رغبة في التجديد خلال المدة المحددة في العقد، ويجب على الطرف الثاني إيداع الموافقة على زيادة الأجرة -خطياً- خلال شهر من الإشعار.

٢



عقد الإيجار



عقد الإيجار

٨٠١	يلزم الطرف الثاني بتنفيذ وتطبيق الأوامر والواجبات والتعليمات الحكومية وبراءة الأفراد والتقاليد الموروثة، استغلاله وانتمائه الجغرافي، وتحمّل وحمل المسؤولية الشرعية والنظامية عن أفعاله وانتمائه.
٨٠٢	يتمتع الطرف الثاني بالحصول على كافة الترخيصات المطلوبة من الجهات المختصة والمالية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإغاثة المصابين للحصول طوال مدة العقد، والوفاء بالتزاماتها ومتطلباتها والتي قد تحدث في وقت لاحق، وعليه تفيد عدم ما تتحمّلها تلك الترخيصات والصناعات وما تعديلات وإنشاءات وتحمّل التكاليف المترتبة على ذلك وفي حال تعطل استئناف الطرف الثاني للخدمة بسبب تأخر صدور أي ترخيص، فإن الأجرة تكون ثابتة وأزمة عن تلك المدة.
٨٠٣	يلزم الطرف الثاني بالرسوم عن الخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه والغاز والبنف والإتترنت والصرف الصحي، وذلك كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب تفرض على المقيم في المبنى الخاصة بخدمات الصرف الصحي.
٨٠٤	يلزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بكافة البيانات التي يطلبها؛ وما ذلك عقود الإيجار وعقود تقديم الخدمات وقوائم الخدمات، وجدول الصيانة، والتفانيات المتعلقة بأمن النظافة والصيانة وغيرها من التفانيات اللازمة.
٨٠٥	يلزم الطرف الثاني بالتنازل عن أي فعل يسيء لسمعة العقار، وما ذلك الإهمال فما يتعلق بإجراءات الأمن والسلامة أو إجراءات الصيانة والتشغيلية والنظافة أو الإدارة ونحو ذلك، ويتحمل الطرف الثاني كالمسؤولية الناتجة عن عدم الزامه بذلك.

٩-١ يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين الموجهة في حدود نصوص العقد وأن يتحمل من تعاقبه في استعمالها وصيانتها والمحافظة عليها ما يؤوله الشخص المعتمد في مكانه، وبمطابقة لتأجيل الضرر به، ولا تخالف الأخطمة.

٩-٢ لا يحق للطرف الثاني وضع أحداً بضرب المجرور أو بأي من مضاعفه أو وضع مواد متعنتة للاقتناء أو عبثاً بالصحة العامة، وعند مخالفة ذلك فيتمثل الطرف الثاني في ضرر بسيط بنسب ذلك.

٩-٣ يلتزم الطرف الثاني بملئمة قشرة التلغص المتعلق بعدم وضع أي مواد ملئمة أو مسببة للتلفيع بالعلق، وأن يراعي كافة قواعد وتعليمات الأمن والسلامة وأنظمة الدفعا المدني، وعند مخالفة لذلك: فإنه ضامن لأي حريق أو ضرر في الماي.

٩-٤ لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغيرات في الواجبات الخارجية أو الترتيبات والتقسيمات الداخلية للمجرور دون موافقة خطية من الطرف الأول، على أنه في حالة إضافة أي تعديلات أو إضافات فيكون للطرف الأول عند الإلتزام، الحق في طلب زيارته على حساب الطرف الثاني أو إبطالها دون حق الطرف الثاني في المطالبة بأية تعويضات.

٩-٥ تتوكل العين الموجهة في عبدة وصيانة الطرف الثاني فترة صيانة الحد العقد، ويلتزم بالمحافظة عليها، ويجوزها وتسليمها كما استعملها لتلبية سلبية عدم عبادة العقد، ويكون عبادة الطرف الثاني الناشئة عن أي فعل أو نشاط يقوم به أحد من عباده أو من يورجهم من عباده، ولا يجوز للطرف الثاني إجراء أي تعديل أو تغيير



الثاني إصلاحها على حسابها عند حدوثها مباشرة، ويستثنى من ذلك الأضرار المترتبة على الاستعمال الطبيعي للعين وفق ما يقضي به العرف.

المادة العاشرة: الصيانة والتشغيل:

- ١٠٠١ يلتزم الطرف الثاني بتغطية 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 كالمصاعد 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 الحشرات، ونزع مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والأسطح 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 للوقوف 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 يتخذ 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 بالوصول على وثيقة تأمين تشغيلي شاملة من شركة تأمين يحددها الطرف الأول؛ بحيث تغطي الوثيقة جميع ما يدخل تحت الصيانة التشغيلية للعقار، شاملة الأضرار التي قد تصيب الأثاث المنفولة العائدة للمستأجر، والمرافق الاستهلاكية، مثل التأمين على المففولات والحريق وغيرها.
- ١١٠٢ تكون وثيقة التأمين باسم الطرف الثاني وعلى نفقته؛ ويكون الطرف الأول هو المستفيد من مبالغ التعطية التأمينية.
- ١١٠٣ لا يجوز للطرف الثاني القيام بأي عمل من شأنه إبطال وثيقة التأمين التشغيلية؛ ويكون ضامناً لأي خفض في مبلغ التعطية التأمينية يحدث بسبب تفسيره.



عقد الإيجار

١١-٤	يلتزم الطرف الثاني بإبلاغ الطرف الأول عن وقوع أي حادث أو أي ضرر موجب للتغطية التأمينية؛ كما أن عليه حفظ دفع المطالبة التأمينية وتزويد الطرف الأول بالمعلومات حتى صرف مبلغ التغطية.
١١-٥	يضمن الطرف الثاني أي ضرر يقع على العين المؤجرة عند تفسيره وإخلاله بأي التزام يقع على عاتقه منصوص عليه في هذه المادة.
	المادة الثانية عشرة: 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 أجرة عن كل يوم تأخير تساوي ضعف أجرة اليوم أثناء مدة العقد الأصلية.
١٢-٣	يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلائه والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الحالة التشغيلية.
١٢-٤	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 عبء الطرف الثاني، ويكون ملزماً بما يترتب على ذلك من مستحقات مذكورة في هذه المادة وفي غيرها من مواد العقد وققراته.
١٢-٥	يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العين بالوفاء بكافة الالتزامات المالية المترتبة على منفعة من العين من فواتير الخدمات ورسوم وضرائب ونحوها.
١٢-٦	يلتزم الطرف الثاني بتبليغ كافة المستأجرين لولايات 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 بتبليغ وتسليم كافة البيانات والعقود المتعلقة بالمستأجرين وذلك قبل تاريخ انتهاء عقده بستة 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 بإلغاء 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 لتنازع 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 برفع 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 نزع الملكية للمنفعة العامة.
	المادة الرابعة عشرة التنازل عن العقد:
١٤.١	يحتفظ 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 المخصوص 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 على فعله الموجب للفسخ.
	المادة السادسة عشرة فسخ النزاعات:
	في حال وقوع أي نزاع أو خلاف - لا سمح الله - بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره؛ فيجب لعله ودنياً وذلك خلال (٣٠) يوماً من تاريخ نشوئه، فإن تعذر الحل الودي؛ فيحال النزاع لهيئة تحكيم مكونة من ثلاثة محكمين للفصل فيه وفقاً لنظام التحكيم السعودي ولائحته التنفيذية، ويكون التحكيم لدى مركز التحكيم السعودي (SCCA) ووفقاً لقواعده الإجرائية، وفي مدينة جدة.
	المادة السابعة عشرة القانون واجب التطبيق:
	يخضع هذا العقد في تفسيره وتنفيذه للشريعة الإسلامية والأنظمة واللوائح والقوانين ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية، والمبادئ القضائية المستقرة.



المادة الثامنة عشرة العناوين والمراسلات ١٨٠١ جميع المكاتبات والخطابات المرسلة على العناوين الموضحة في صدر هذا العقد منتجة لأثارها القانونية، 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 رسميًا بأي تغيير في بريده الإلكتروني. ١٨٠٢ تعتبر رسائل البريد الإلكتروني بين الطرفين لعنايت هذا العقد عبر عناوين البريد الإلكتروني المذكورة في صدر العقد بمثابة الخطابات الموقعة. ١٨٠٣ لا يجوز تغيير العناوين الموضحة في صدر هذا العقد إلا بإشعار كتابي يوجه للطرف الآخر خلال عشرة أيام عدل اعتبارًا من تاريخ التغيير؛ وإلا كانت جميع الإعلانات والمراسلات المرسلة إلى العنوان القديم نافذة ومنتجة لأثارها القانونية.	
المادة التاسعة عشرة سرية المعلومات: ١٩٠١ يتعهد كل طرف للطرف الآخر بالحفاظ على سرية المعلومات الممنّج عنها في سبيل إبرام هذا العقد. ١٩٠٢ في حال إفشاء أي طرف من أطراف العقد شيئًا من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة للطرف الآخر؛ فيحق للطرف الآخر الرجوع عليه بالتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإفشاء متطلبًا للوفاء بالتزامات العقد، أو أحدها، أو مفروضًا بقوة الأنشطة السارية في المملكة. للمطرف الأول الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالعقد وفقًا لما تقتضيه الأنظمة واللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية، ووفقًا لما تقتضيه مصلحة صندوق "الغير ريت" من الإفصاح للجهات المختصة و/أو الجمهور.	
المادة العشرون أحكام عامة ٢٠٠١ يلتزم طرفا هذا العقد بمبدأ حسن النية في سبيل تنفيذ مقتضاه والغاية منه. ٢٠٠٢ يعد هذا العقد المرجع في تنظيم علاقة الطرفين، وينسخ أي معاهدات أو اتفاقات أخرى سابقة عليه إذا تعارضت معه. ٢٠٠٣ لا يعتبر الطرف الأول مسؤولاً عن انقطاع الخدمات العامة عن العقار كالكهرباء والماء والهاتف. ٢٠٠٤ أقر الطرفان بعدم وجود أية موانع شرعية أو قانونية تمنعهما أو أحدهما من إنفاذ هذا العقد والالتزام بأحكامه، بحيث ينتج أثره في مواجهتهما بمجرد توقيعهما عليه. ٢٠٠٥ في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يبطال أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند، وتبقى بقية بنود العقد صحيحة وناظمة وحجة على طرفيه. ٢٠٠٦ التقويم المعتمد في حساب المدة، ابتدائها وانتهائها، هو التقويم الهجري. ٢٠٠٧ جميع التسهيلات التي قد يسمح بها الطرف الأول مِمَّا كان نوعيا، وكل تأخير أو تساهل منه لمدة من الزمن، مِمَّا طالبات على مخالفة حكم من أحكام هذا العقد؛ لا تشكل حقا للطرف الثاني، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلا من الطرف الأول، بل له الحق بالمطالبة بحقه ومحاسبة الطرف الثاني.	



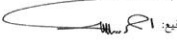
٢٠٠٨ لا يعد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يُثبت ذلك التعديل كتابياً وبتوقيع الطرفين. ويعتبر هذا العقد نهائياً وبناتاً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه أطرافه.

٢٠٠٩ يسري هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الورثة والمصنفين والحريين 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 كسب ونحوه ما لم يكن على جميع نسخ العقد وقد وقعاً عليه من قبلهما بعد الاطلاع على كافة بنوده وفهمهما له الغرض التام النافي للجهالة شرعاً ونظاماً.

وعليه فقد جرى التوقيع وبالله التوفيق،،،

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

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:

1611690

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