



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(كليات الرؤية) بمدينة الرياض - حي اشبيليا

رقم تقرير : R250497 | تاريخ القيمة: 2025/12/31 | رمز الايداع: 1611656

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

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى طبي بمساحة إجمالية للأرض 17,046 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 44,113.61 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

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

(209,549,500) ريال سعودي | مائتان وتسعة ملايين وخمسمائة وتسعة وأربعون ألفاً وخمسمائة ريال سعودي لا غير

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

عضوية رقم / 12100000038

الوليد بن حمد الزومان



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

تاريخ القيمة : 2025/12/31 م

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
22	حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية
26	القيمة النهائية
28	المرفقات
44	كود الإيداع

البيانات	الوصف
الخبير كابيتال	المستفيد من التقييم
الخبير كابيتال فقط	مستخدم التقرير
الخبير كابيتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال	مستخدمين آخرين
كليات الرؤية	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي اشبيليا	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
4	رقم القطعة
-	رقم المخطط
-	رقم البلك
498507005691	رقم الصك
1442/06/04 هـ	تاريخ الصك
رهن	نوع الملكية
شركة الراجحي للتطوير المحدودة	الجهة الراهنة
الرياض	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
2025/10/29	تاريخ المعاينة
2025/12/31	تاريخ التقييم
2025/12/31	تاريخ إصدار التقرير
209,549,500 ريال سعودي مائتان وتسعة ملايين وخمسمائة وتسعة وأربعون ألفاً وخمسمائة 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
عدي جاموس فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220003006	حمزة الدين رياض فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220001578	الوليد بن حمد الزومان فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1010608364			رقم السجل المهني
1448/08/13 هـ			تاريخ نهاية السجل
الخبير كابيتال			العميل
الخبير كابيتال فقط			مستخدم التقرير
الخبير كابيتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال			مستخدمين آخرين
العقار المقدر هو عبارة عن مبنى طبي بمساحة إجمالية للأرض 17,046 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 44,113.61 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 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 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.

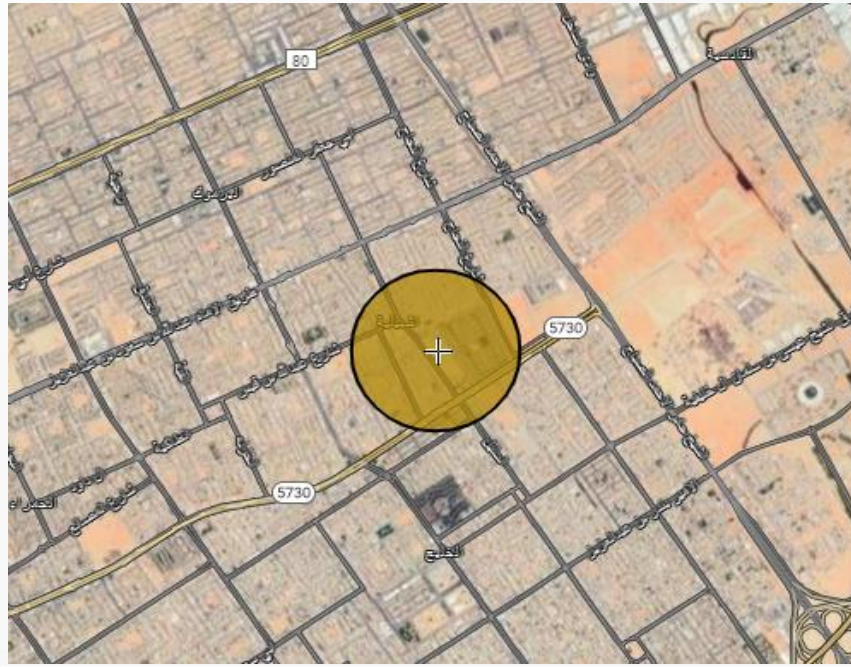
VALUATION TOPIC



موضوع التقييم

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

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 24.792314

E 46.802319

[الموقع](#)

موقع العقار على مستوى الحي



الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى طبي بمساحة إجمالية للأرض 17,046 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 44,113.61 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحدود	الطول	الاتجاه
شارع عرض 15 م	180 م	شمالاً
قطعة رقم 5	180 م	جنوباً
جار	94.70 م	شرقاً
شارع عرض 40 م	94.70 م	غرباً
17,046		المساحة م2

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء		
الاستخدام	المساحة (متر مربع)	مكونات البناء
تعليمي	9,440.25	دور أرضي
مواقف	10,414.69	قبو ثاني
مواقف	10,357.19	قبو أول
تعليمي	9,254.32	دور أول
غرفة كهرباء	20	غرفة كهرباء
تعليمي	4,627.16	ملاحق علوية
خدمات	543.40	أسوار
44,113.61		المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
15 سنة		عمر البناء
1470		رقم الرخصة
1433/01/24 هـ		تاريخ الرخصة
1440/03/05 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 (كليات 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 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

طريقة التدفقات النقدية: (جدول 1 من 4)

الافتراضات		معدل الخصم		م	العقار 1	العقار 2	العقار 3
المصاريف التشغيلية	0.0%	معدل العائد على السندات الحكومية	5.13%	المشروع	مدارس الغد	مدارس رواد الخليج	مدارس الفارس
الشواغر	0%	معدل التضخم	2.20%	سعر البيع	92,000,000	210,000,000	132,830,000
فترة التدفقات النقدية	0	مخاطر السوق	1.0%	إجمالي الدخل	6,500,000	15,800,000	10,625,000
معدل الخصم	9.3%	مخاطر العقار	1.0%	معدل الرسملة	7%	7.5%	8%
معدل النمو (كل 5 سنوات)	5%	معدل الخصم	9.3%	متوسط معدل الرسملة			
معدل الرسملة	7.5%						7.50%

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
4.25	3.75	3.25	2.75	2.25	1.75	1.25	0.75	0.25	0	معدل النمو
0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
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	0	معامل الخصم
0.684608338	0.715816867	0.748448066	0.78256679	0.818240848	0.855541143	0.894541807	0.935320354	0.977957831	1	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
5,750,710	6,012,862	6,286,964	6,573,561	6,873,223	7,186,546	7,514,151	7,856,691	8,214,846	0	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 11,763,572		ريال 12,860,525		ريال 14,059,769		ريال 15,370,842		ريال 8,214,846		

حساب القيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية: (جدول 2 من 4)

الافتراضات		معدل الخصم		م	العقار 1	العقار 2	العقار 3
المصاريف التشغيلية	0.0%	معدل العائد على السندات الحكومية	5.13%	المشروع	مدارس الغد	مدارس رواد الخليج	مدارس الفارس
الشواغر	0%	معدل التضخم	2.20%	سعر البيع	92,000,000	210,000,000	132,830,000
فترة التدفقات النقدية	0	مخاطر السوق	1.0%	إجمالي الدخل	6,500,000	15,800,000	10,625,000
معدل الخصم	9.3%	مخاطر العقار	1.0%	معدل الرسملة	7%	7.5%	8%
معدل النمو (كل 5 سنوات)	5%	معدل الخصم	9.3%	متوسط معدل الرسملة	7.50%		
معدل الرسملة	7.5%						

التدفقات النقدية

السنوات		2031-2030		2032-2031		2033-2032		2034-2023		2035-2034	
تاريخ استلام الدفعات		2031-03-15	2030-09-15	2032-03-15	2031-09-15	2033-03-15	2032-09-15	2034-03-15	2033-09-15	2035-03-15	2034-09-15
عدد السنوات		5.25	4.75	6.25	5.75	7.25	6.75	8.25	7.75	9.25	8.75
معدل النمو		0.0%		5.0%		0.0%		0.0%		0.0%	
صافي الدخل للعقار بحسب العقد		8,400,000	8,400,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000
معامل الخصم		0.626213893	0.654760454	0.572800268	0.598911918	0.523942619	0.547827046	0.479252338	0.501099516	0.438373966	0.458357664
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		5,260,197	5,499,988	5,052,098	5,282,403	4,621,174	4,831,835	4,227,006	4,419,698	3,866,458	4,042,715
القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا		ريال 10,760,185		ريال 10,334,501		ريال 9,453,008		ريال 8,646,703		ريال 7,909,173	

حساب القيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية: (جدول 3 من 4)

الافتراضات		معدل الخصم		م	العقار 1	العقار 2	العقار 3
المصاريف التشغيلية	0.0%	معدل العائد على السندات الحكومية	5.13%	المشروع	مدارس الغد	مدارس رواد الخليج	مدارس الفارس
الشواغر	0%	معدل التضخم	2.20%	سعر البيع	92,000,000	210,000,000	132,830,000
فترة التدفقات النقدية	0	مخاطر السوق	1.0%	إجمالي الدخل	6,500,000	15,800,000	10,625,000
معدل الخصم	9.3%	مخاطر العقار	1.0%	معدل الرسملة	7%	7.5%	8%
معدل النمو (كل 5 سنوات)	5%	معدل الخصم	9.3%	متوسط معدل الرسملة			
معدل الرسملة	7.5%						

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	
14.25	13.75	13.25	12.75	12.25	11.75	11.25	10.75	10.25	9.75	معدل النمو	
0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد	
9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	معامل الخصم	
0.280703175	0.293499298	0.306878746	0.320868108	0.335495189	0.350789059	0.366780115	0.383500139	0.4009824	0.4192615	القيمة الحالية للتدفقات النقدية	
2,599,592	2,718,097	2,842,004	2,971,560	3,107,021	3,248,657	3,396,751	3,551,595	3,713,498	3,882,781	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا	
ريال 5,317,689		ريال 5,813,564		ريال 6,355,678		ريال 6,948,345		ريال 7,596,279			

طريقة التدفقات النقدية: (جدول 4 من 4)

الافتراضات		معدل الخصم		م	العقار 1	العقار 2	العقار 3
المصاريف التشغيلية	0.0%	معدل العائد على السندات الحكومية	5.13%	المشروع	مدارس الغد	مدارس رواد الخليج	مدارس الفارس
الشواغر	0%	معدل التضخم	2.20%	سعر البيع	92,000,000	210,000,000	132,830,000
فترة التدفقات النقدية	0	مخاطر السوق	1.0%	إجمالي الدخل	6,500,000	15,800,000	10,625,000
معدل الخصم	9.3%	مخاطر العقار	1.0%	معدل الرسملة	7%	7.5%	8%
معدل النمو (كل 5 سنوات)	5%	معدل الخصم	9.3%	متوسط معدل الرسملة			
معدل الرسملة	7.5%						

التدفقات النقدية											
القيمة الاستردادية للعقار	2045-2044		2044-2043		2043-2042		2042-2041		2041-2040		السنوات
	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	تاريخ استلام الدفعات
	19.25	18.75	18.25	17.75	17.25	16.75	16.25	15.75	15.25	14.75	عدد السنوات
	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		معدل النمو
259,308,000	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	صافي الدخل للعقار بحسب العقد
0.180	0.179742134	0.187935852	0.196503088	0.20546087	0.214827001	0.224620096	0.234859619	0.24556592	0.256760279	0.268464942	معامل الخصم
46,608,573	1,747,822	1,827,498	1,910,806	1,997,912	2,088,989	2,184,217	2,283,787	2,387,895	2,496,750	2,610,567	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
ريال 46,608,573	ريال 3,575,319		ريال 3,908,718		ريال 4,273,206		ريال 4,671,682		ريال 5,107,316		القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
209,549,493	صافي القيمة الحالية للعقار										
209,549,500	قيمة العقار بعد التقريب										

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

209,549,500 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

مائتان وتسعة ملايين وخمسمائة وتسعة وأربعون ألفاً وخمسمائة ريال سعودي لا غير

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

ATTACH MENTS



المرفقات

رقم الصك: 498507005691

وزارة العدل

التاريخ: 1442/06/04 هـ

عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابانخليل
الرياض
ترخيص رقم 40/1738

صك رهبن

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

فإن قطعة الأرض رقم 4 من أصل الأرض رقم بدون الواقع في حي أشبيليا بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها :

شمالا: شارع عرض 15م بطول 180 مائة و ثمانون متر

جنوبا: قطعة رقم 5 بطول 180 مائة و ثمانون متر

شرقا: جدار بطول 94.7 أربعة و تسعون متر و سبعون سنتيمتر

غربا: شارع عرض 40م بطول 94.7 أربعة و تسعون متر و سبعون سنتيمتر

ومساحتها 17046 مربعة عشر ألف و ستة و أربعون متر مربعا المملوكة لشركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 3 برقم 493225000302 في 26 / 01 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة التراجيح للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 4200000000 فقط أربعة مائة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : أداء ضمان للوفاء بالمديونية تسدد كل 6 أشهر وفي حالة عدم السداد فللمرتبة بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضات ، واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعا . وعليه جرى التصديق تحريراً في 04 / 06 / 1442 لا عتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابانخليل

رخصة البناء

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

أنه في يوم (سلاش) بتاريخ ١٤٤٤/١/١٩ هـ الموافق ٢٠٢٠/٩/١٥ م تم بحمد الله وتوفيقه تحرير هذا العقد في مدينة جدة بين كل من:

أولاً: السادة/ شركة أول اللقا العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١٩ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص ب ٣٤١٥٣، الرمز البريدي ١١٣٣٣٠، البريد الإلكتروني: (aghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الحافظة لأصول صندوق "الخير ريت" (صندوق استثمار عقاري متداول)، ومثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير الشركة، ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الأول و/أو المؤجر).

ثانياً: السادة/ شركة كليات الفار لي للتعليم، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧٥٧٩ وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣ هـ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض-حي اشبيلية طريق بحر العرب - رقم المبنى ٧٢١١، ص.ب. ٣٨٣٠، الرمز البريدي ١٣٢٢٧، هاتف رقم: ٥٦٧٦٦٧٦٧، البريد الإلكتروني: (ceo@alfarabiedu.sa) ومثلها في التوقيع على هذا العقد السيد / عثمان عبد العزيز عثمان الزومان بصفته رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة، ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الثاني و/أو المستأجر).

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

التصديق:

لما كان الطرف الأول (المؤجر) قد عُيِّن حافظاً للعقار المسعى و"مبنى كليات الفارابي بالرياض" والكانن بمدينة الرياض حي اشبيلية لصالح صندوق "الخير ريت"، كونه من أحد العقارات المملوكة لصندوق "الخير ريت" وللندار بمعرفة شركة الخير المالية كمدير للصندوق، والذي سيشار إليه فيما بعد (بالعقار)، وحيث رغب الطرف الأول في تأجير العقار المذكور بالكامل، وبما أن الطرف الثاني شركة تعمل في مجال تشغيل وإدارة الكليات الجامعية، وقد أبدت رغبةا في استئجار العقار المذكور كاملاً، وحيث لاقت رغبة الطرف الثاني قبولاً لدى الطرف الأول، بناءً عليه فقد التفت إرادة الطرفين المتعاقدين بإيجاب وقبول صريح وصحيح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

المادة الأولى: صفة التصديق:

يُعد التصديق أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمم ومكمل له.

عقد الإيجار

أجر الطرف الأول قيمته المأمور للطرف الثاني المستاجر القابل لذلك العقار المسمى بـ "مبنى كليات الفارابي" والكان بمدينة الرياض، حي أشفيها، محل هذا العقد والموصوف في "المادة الثالثة"، وذلك بغية استغلاله والارتفاع به في النشاط التجاري الخاص بالطرف الثاني؛ وما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه، وبما يتوافق مع الأنظمة السارية والأششطة المنصوص بها في المملكة العربية السعودية.

١٠٣ يقر الطرف الأول المؤجر بأنه مالك للعقار المسعى "بمضى كليات الفارابي بالرياض بصفته الحافظ للعقار "لصالح صينوق "الخبر رست" وندار بمعرفة شركة الخبير المالية بصفتها مديراً للصينوق وذلك طبقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة الصادرة من هيئة السوق المالية.

٢٠٣ يقع العقار في مدينة الرياض، حي الخبيلي، على طريق البحر العربي، شمال طريق الملك عبد الله، والمقام على القطعة رقم ٤، بمساحة أرض إجمالية قدرها (١٧٠،٤٦) م^٢ سبعة عشر ألفاً وستة وأربعون متر مربع، وذلك وفقاً للحدود الأطوال التالية:

- شمالاً: شارع عرض ١٥ م، بطول ١٨٠ م.
- جنوباً: قطعة رقم ٥، بطول ١٨٠ م.
- شرقاً: جار، بطول ٩٤,٧ م.
- غرباً: شارع عرض ٤٠ م، بطول ٩٤,٧ م.

والتبث ملكيته بموجب صك الملكية رقم ٢٠٤٩٢٢٥٠... والمصدر بتاريخ ١/٧/١٤٤٩ هـ، من
كتابة العدل الأول بمدينة الرياض.

٢٠٣ يقر الطرف الثاني بأنه قد عين العين المؤجرة له بموجب هذا العقد المعاينة التامة الدافئة للجباله شرعاً ونظاماً والتي انتفت عنه جباله أوصافها وحدودها ومراقفها الداخلية والخارجية، وأنه دخل في التزامات هذا العقد على يقين وعلم تام وقبول بالعين المؤجرة، وأقر بأن العين جاهزة على حالها وصالحة للغرض محل التعاقد.

١٠٤ اتفق الطرفان المتعاقدان أن على الغرض من استئجار العين محل التعاقد هو لانتفاع الطرف الثاني من العقار واستعماله واستغلاله في النشاط التجاري الخاص بالطرف الثاني وهو كليات تعليمية وبما لا يتعارض مع مواد هذا العقد وشروطه. وبما توافق مع الأنظمة السارية والأوضاع المنصوص بها في المملكة العربية السعودية.

٢٠٤ تبعد الطرف الثاني بأن يستعمل العين في الغرض المحدد في المادة (١٠٤)، ولا يجوز له أن يغير الغرض الذي من أجله تم استئجار العين إلا بإذن خطي مسبق من الطرف الأول؛ ولا إجازة للطرف الأول اعتبار هذا العقد مسوغاً من تلقاء نفسه ونسبة الحاجة إلى تتيبه أو إخطاره أو إجراء قضائي لإثبات ذلك، من أحقية الطرف الأول بالعودة إلى الطرف الثاني وبالطالبة بالمعوض والتعويض على ما يترتب على هذا التصرف من أضرار.

المادة الخامسة: مدة العقد:	
١-٥	اتفق الطرفان المتعاقدان على أن مدة هذا العقد هي (٢٥) خمسة وعشرون سنة ميلادية مألوفة للطرف الثاني، وبحيث تبدأ مدة سريان هذا العقد إعتباراً من تاريخ ١٤٤٥/٧/٢٥ وتنتهي في : / ، ويعد العقد منتهياً بالتقضاء 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 بنيتة 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 العقد، وعليه في حال رغبته في زيادة الأجرة إشعار الطرف الثاني بمقدار الزيادة عند إيداع موافقته على التجديد خلال المدة المذكورة في الفقرة أعلاه. ويجب على الطرف الثاني إبداء الموافقة على قبول الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ذلك الإشعار.
المادة السادسة: الأجرة:	
١-٦	اتفق الطرفان المتعاقدان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد مبلغ وقدره ١٦٠.٠٠٠.٠٠٠ ريال سعودي (سنة عشر مليون ريال سعودي فقط لا غير) ونسبة زيادة دورية قدرها ٥٪ من القيمة الإيجارية الأخيرة لكل خمس سنوات.
٢-٦	اتفق الطرفان المتعاقدان على أن القيمة الإيجارية السنوية تستحق مقدماً وتدفع بشكل نصف سنوي عن كل ستة أشهر ميلادية كاملة تبدأ بعد ستة أشهر من تاريخ بداية مدة هذا العقد وذلك إعتباراً من تاريخ : / م ("تاريخ استحقاق الأجرة").
٣-٦	يكون مبلغ القيمة الإيجارية المشار إليه في الفقرة (١-٦) مبلغاً صافياً سائماً من أي خصم؛ فلا يخصم منه على سبيل المثال لا الحصر أي تكاليف، أو ضرائب أو ضريبة القيمة المضافة، أو أية فوائد تخص قيمة استهلاك الكهرباء أو المياه أو الهاتف الثابت أو الإنترنت أو الصرف الصحي وخلافه، أو أي رسوم حكومية أو غير حكومية، أو أتعاب، أو أي مستحقات لجهة حكومية أو لأي طرف كان.
٤-٦	يضاف إلى مبلغ كل قسط مبلغ ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفعها مع مبلغ الإيجار، ويلتزم الطرف الأول بتوريدها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.
٥-٦	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.
٦-٦	يلتزم الطرف الثاني عند التوقيع على هذا العقد بتسليم الطرف الأول عدد تسعة وأربعين سنداً لأمر لصالح الطرف الأول موقعة من الطرف الثاني، وتعتبر هذه السندات لأمر ضماناً لسداد التبعات الإيجارية أو أي مستحقات أخرى؛ بحيث يمثل كل سند لأمر قيمة كل دفعة نصف سنوية بالقيمة الإيجارية النصف سنوية للعقار المؤجر والبالغ قدرها مبلغ وقدره: (٨٠٠.٠٠٠.٠٠٠ ريال سعودي) ثمانية ملايين ريال سعودي مضافاً إليها نسبة الزيادات

الدورية خلال مدة سريان هذا العقد ، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذه الدفعة ، ويشترط في السندات لآمر أن تكون مستوفية الأركان السند لأمر وشروطه النظامية المنصوص عليها في نظام الأوراق التجارية السعودي وكما هو موضح في الملحق رقم (١).	
٧-٦ 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 وتقديمه إلى الجهة القضائية المختصة لاستيفاء قيمة مبلغ الدفعة الإيجارية المستحقة، وبمحيط يسقط حق الطرف الثاني في الاعتراض على ذلك الإجراء في الحال أو الاستقبال.	
٨-٦ يلتزم الطرف الأول بإعادة أصول السندات لأمر التي يتم مقابلها سداد القيم الإيجارية للعقار محل التعاقد والمشار إليها في الفقرة ٦-٦ للطرف الثاني فور تأكيد الطرف الأول استلام المبلغ من خلال حافظة إيداع أو تحويل القيمة الإيجارية بحساب الطرف الأول المصرفي.	
المادة السابعة التزامات المؤجر:	
١-٧ يتعهد الطرف الأول بتأمين الطرف الثاني من الانتفاع الكامل 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 البيانات 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 وبدون أدنى تأخير.	
٢-٨ يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ وتطبيق الأنظمة والنوائح والتعليمات الحكومية ومراعاة الأعراف والتقاليد المرعية أثناء استغلاله وانتفاعه بالعقار المؤجر، ويتحمل وحده كامل المسؤولية الشرعية والقانونية عن خرقها وانتهاكها. كما يلتزم الطرف الثاني بالحصول على كافة التراخيص والتصاريح المطلوبة من الجهات الحكومية والأمنية والدفاع المدني وإدارات السلامة وإبقائها سارية المفعول، مع الحرص على إبقائها سارية المفعول طوال مدة سريان هذا العقد، والوفاء بالتزاماتها ومتطلباتها والتي قد تحدث من وقت لآخر، وعليه تنفيذ 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 إضافة إلى التزام الطرف الثاني بالحصول على جميع التراخيص والتصاريح اللازمة للتشغيل والانتفاع بالعقار بما في ذلك رخص وزارة التعليم وإبقائها سارية طول فترة العقد.	
٣-٨ يلتزم الطرف الثاني بسداد كافة الرسوم الخاصة بالخدمات العامة مثل الكهرباء والمياه والهاتف الثابت والإنترنت والصرف الصحي وغير ذلك، كما يتحمل أي رسوم أو ضرائب بما فيها ضريبة القيمة المضافة والمتعلقة بالأجرة	

عقد الإيجار

من الجهات المختصة ذات العلاقة طيلة مدة العقد. ولا يتحمل الطرف الأول المسؤولية نتيجة أي انقطاع أو تقليص لأي من الخدمات المرتبطة بالعقار محل هذا العقد. ولا يؤثر أي انقطاع أو تقليص للخدمات المتعلقة بالعقار محل هذا العقد على التزامات المستأجر المنصوص عليها في العقد، بما في ذلك التزامه بدفع الأجرة في المواعيد المحددة لها.

٤-٨ يلتزم الطرف الثاني بالامتناع عن أي فعل يسيء لسمعة العقار، ومن ذلك الإهمال فيما يتعلق بإجراءات الأمن والسلامة أو إجراءات الصيانة التشغيلية والتظافة أو الحراسة 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 الأول بأية تعويضات عن ذلك، فضلاً عن التزامه بتعويض الطرف المتضرر عن كافة الأضرار التي قد ترتب عن مخالفة ذلك.

٥-٨ يلتزم الطرف الثاني بأن يبذل في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها وصيانتها 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.

٦-٨ يلتزم الطرف الثاني بإعطاء الطرف الأول حق الدخول لزيارة الموقع وعمل الفحوصات اللازمة له ولأي طرف يفضيه الطرف الأول، وذلك بعد التنسيق مع الطرف الثاني، وذلك خلال ١٠ أيام من تاريخ إشعاره برغبته بالزيارة.

٧-٨ يلتزم الطرف الثاني في حال انتهاء العقد أو إنهائه أو لأي سبب من الأسباب أن يسلم الطرف الأول العقار بالحالة التي استلمه بها وفي حال لم يوف بذلك فللطرف الأول كامل الحق بالعودة على الطرف الثاني بالحالية بكل الأضرار المترتبة عن عدم تسليم العقار بالحالة المستلم بها.

المادة التاسعة: المحافظة على العين المؤجرة:

١-٩ يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في حدود نصوص 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 بالملكية.

٢-٩ لا يحق للطرف الثاني وضع أحمال أو أثقال تضر بالعين المؤجرة أو بأي من ملحقاتها أو وضع مواد ممنوعة الاغتناء أو فُضرة 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 ملتهبة 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 التزيينات 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

عقد الإيجار

- ٥-٩ تكون العين المؤجرة في عهدة وحيازة الطرف الثاني فترة سريان هذا العقد ويأتم بالمحافظة عليها وعلى تجهيزاتها وتسليمها كما استلمها بحالة تشغيلية جيدة وسليمة 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 فتهتمل الطرف الثاني (إصلاحها على حسابها عند حدوثها مباشرة، ويستثنى من ذلك الأثار 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 جزء 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 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 للآخرين أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض متنافية للأداب العامة أو ممنوعة بموجب الأنظمة السارية في المملكة.

المادة العاشرة: الصيانة والتشغيل:

- ١-١٠ يلتزم الطرف الثاني بنظافة وحراسة المبنى، وكافة أعمال الصيانة التشغيلية اللازمة للعين المؤجرة موضوع هذا العقد والتجهيزات والأجهزة الموجودة فيه مثل التكييف والأجهزة الكهربائية والمساعد ونحوها، طيلة فترة 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 كالمساعد والمكيفات، وكافة الأجهزة الكهربائية، وشبكة الصرف الصحي، وشبكات مكافحة الحريق وأدوات السلامة، وأعمال الدهان ونحوها.
- ٣-١٠ تتضمن أعمال النظافة على سبيل المثال وليس الحصر الآتي: التخلص من النفايات بشكل صحي، ومكافحة الحشرات، وتنجز 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 وجدائول 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 تفقنه الخاصة مباشرة أو عن طريق التعاقد مع شركات مؤهلة وذات خبرة ومرخصة من الجهات الرسمية المختصة وفي جميع الأحوال لن يؤثر التعاقد مع أي أطراف أخرى على التزامات الطرف الثاني تجاه الطرف الأول.
	المادة الحادية عشرة: إنهاء العقد ورد العين المؤجرة:
١-١١	في حال تم إنهاء العقد أو انتهائه لأي سبب من الأسباب، يلتزم الطرف الثاني بإعطاء الطرف الأول حق الدخول وزيارة الموقع وعمل الفحوصات اللازمة وجلب الزبائن وتعليق الفحطات التسويق له ولأي طرف يفوضه الطرف الأول بهذا الصدد قبل ستة شهور من تاريخ انتهاء مدة هذا العقد.
٢-١١	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 وسليمة وصالحة للاستعمال.
٣-١١	إذا تأخر الطرف الثاني في تسليم العين المؤجرة؛ فإنه يلتزم بدفع أجرة عن كل يوم تأخير تساوي ضعف 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 مندوبيهما؛ وما لم يتم تحرير ذلك المحضر فإن العين تكون في عهدة الطرف الثاني، ويكون ملزماً بما يقترب 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 منفعته من العين من خلال تسليم فواتير سداد كافة الخدمات (كهرباء-مياه-هاتف ثابت-إنترنت-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 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.
٩-١١	تعود ملكية كافة الأثاث والأجهزة والمعدات والتجهيزات المنقولة في العين المؤجرة للطرف الثاني بعد انتهاء مدة العقد.
	المادة الثانية عشر: 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 دفعها للطرف الأول عن المدة السابقة لتاريخ نزاع الملكية وإخلاء العين المؤجرة.

٢٠١٢	يلتزم الطرف الثاني بالتوقف عن استغلال العين للمؤجرة بعد التاريخ المحدد للإخلاء، ويلتزم بإخلاها وتسليمها للطرف الأول حسب التاريخ المحدد للإخلاء من قبل الجهات المختصة.
٣٠١٢	تحتسب أجرة العين عن المدة الفعلية التي استخدم الطرف الثاني فيها العين للمؤجرة حتى تاريخ الإخلاء 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 العقد:
١٠١٣	يحفظ الطرف الأول بحقه في بيع العقار والتصرف فيه تصرف الملاك 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، وللطرف الثاني حق ابداء 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 العقد بشكل كامل أو جزئي دون موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول، وفي حالة موافقة الطرف الأول على التنازل عن العقد كله أو بعضه يبقى الطرف الثاني ضامناً لحسن تنفيذ التنازل 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 المنصوص 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 البند لغير أمام القضاء وتحصيل قيمة الأجرة المستحقة، ويبدو 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 للمؤجرة للطرف الأول خلال ذلك الأجل المعلن سلفاً بدون أدنى اعتراض على ذلك في الحاضر أو المستقبل.

عقد الإيجار

٤-١٤ في حال فسخ الطرف الأول للعقد فيجوز له الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من الطرف الثاني إلى حين تسوية كافة الحقوق المالية المتعلقة بهذا العقد.

٥-١٤ 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: فض النزاعات:

في حال وقوع أي نزاع أو خلاف - لا سمح الله - بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره؛ فيجب السعي لحله ودفعاً وذلك خلال (٣٠) يوماً من تاريخ نشوئه، فإن تعذر الحل الودي؛ فيحال النزاع فوراً لهيئة تحكيم مكونة من ثلاثة محكمين للفصل فيه وفقاً لنظام التحكيم السعودي ولائحته التنفيذية، ويكون التحكيم في مدينة جدة. على أن يعين كل طرف من طرفي هذا العقد محكماً عنه، ويختار المحكمان المعينان محكماً مرسماً فيما بينهما ليرأس هيئة التحكيم وذلك للفصل في النزاع، بحيث يصدر قرار هيئة التحكيم ويكون نهائي ويات وغير قابل للطعن عليه بأي مظهر ويترتب 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 وللأنظمة واللوائح والقرارات ذات العلاقة السارية في المملكة العربية السعودية، وللمبادئ القضائية المستقرة.

المادة السابعة عشرة: العناوين والمراسلات

١-١٧ جميع الإشعارات والمراسلات والمكاتبات والخطابات بين أطراف هذا العقد تكون باللغة العربية.

٢-١٧ جميع المكاتبات والخطابات المرسلة على العناوين الموضحة في صدر العقد منتجة لانثارها الشرعية والقانونية والنظامية، وتعد التبليغ القضائي بواسطة البريد الإلكتروني الموضح في صدر هذا العقد بمثابة التبليغ لشخص المرتتل إليه، سواء لدى المحكمة المختصة أو هيئة التحكيم التي ننظر 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.

٣-١٧ تعتبر رسائل البريد الإلكتروني بين الطرفين لغايات هذا العقد غير عناوين البريد الإلكتروني المذكورة في صدر العقد بمثابة الخطابات الموقعة.

٤-١٧ 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 لانثارها النظامية.

٩

المادة الثامنة عشر (سرية المعلومات):	
١-١٨	يتعهد كل طرف للطرف الآخر بالحفاظ على سرية المعلومات المُفصح عنها في سبيل إبرام هذا العقد.
٢-١٨	في حال إقضاء أي طرف من طرفي هذا العقد شيئاً من المعلومات ذات الطابع السري بالنسبة للطرف الآخر؛ فيحق للطرف الآخر الرجوع عليه بالتعويض عن ذلك، ما لم يكن ذلك الإقضاء متطلباً للوفاء بالتزامات العقد أو أحدها، أو مفروضاً بقوة الأنظمة السارية في المملكة.
٣-١٨	للطرف الأول الحق في الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالعقد وفقاً لما تقتضيه الأنظمة واللوائح الصادرة من هيئة السوق المالية، ووفقاً لما تقتضيه مصلحة صندوق "الخبر ريت" من إفصاح للجهات المنظمة و/أو الجمهور.
المادة التاسعة عشر (أحكام عامة)	
١-١٩	يلتزم طرفا هذا العقد بمبدأ حسن النية في التعامل فيما بينهما وذلك لتنفيذ مقتضاه والغاية منه.
٢-١٩	هذا العقد يشكل الاتفاق الكامل والنهائي بين الطرفين فيما يتعلق بتنظيم العلاقة فيما بينهما ولا يمكن تغييره أو تعديله إلا كتابياً وبموافقة الطرفين، كما أنه يلغى أي عقود أو اتفاقيات أو وعود سابقة عليه ولا يعتد بأي وعود شفهية أو مفاهمات أو مراسلات أو تفسيرات تجري بين الطرفين يكون لها طابعاً ومدلولاً ونصوصها خارجة عن الثابت والوارد في هذا العقد وذلك بغض النظر عن تاريخها وسواء كانت سابقة أو لاحقة على هذا العقد طالما أنها لم تفر بصيغة نهائية و على شكل ملحق تكميلي كتابي موقع من الطرفين.
٣-١٩	أقر الطرفان المتعاقدان بعدم وجود أية موافقة شرعية أو نظامية تمنعهما أو أحدهما من إنفاذ هذا العقد والالتزام بأحكامه، بحيث ينتج أثره في مواجهتهما بمجرد توقيعهما عليه.
٤-١٩	في حال صدور حكم قضائي بات أو صدور نظام رسمي يملأ أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند ويتبقى بقية بنود العقد صحيحة ونافذة وحجة على طرفيه وعلى الطرفين تحرير ملحق تكميلي لهذا العقد لتصحيح 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 حقاً للطرف الآخر، ولا تعتبر موافقة ضمنية ولا تنازلاً منه، بل له الحق بالمطالبة بحقه ومحاسبة الطرف الآخر متى ما رغب في ذلك.
٧-١٩	لا يعتد بأي تعديل أو إضافة على العقد ما لم يُثبت ذلك التعديل كتابياً وتوقيع الطرفين، ويعتبر هذا العقد نهائياً وباتاً وشاملاً لجميع ما اتفق عليه الطرفين.
٨-١٩	يسرى هذا العقد بكافة أحكامه وشروطه في مواجهة الخلف العام والخاص سواء كان من الورثة أو الموصفين أو الحائرين القضائي ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والعهود الواردة فيه لطرفي العقد بمجرد التوقيع عليه.

عقد الإيجار

الملحق رقم (١): صيغة السند لأمر

بِسْمِ اللَّهِ

اسم المدين: شركة كليات الفارابي للتعليم

تاريخ الاستحقاق: / / هـ

المبلغ: () مليون ريال سعودي فقط لا غير

أشهد بأن أدفع بموجب هذا السند لأمر المستفيد/ شركة أول الملقا العقارية سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١٩ هـ المبلغ الموضح أعلاه وقدره () مليون ريال سعودي فقط لا غير في تاريخ الاستحقاق / / هـ مع حق الرجوع بدون مصاريف والإلغاء من إجراء الاحتجاج (البروتست).

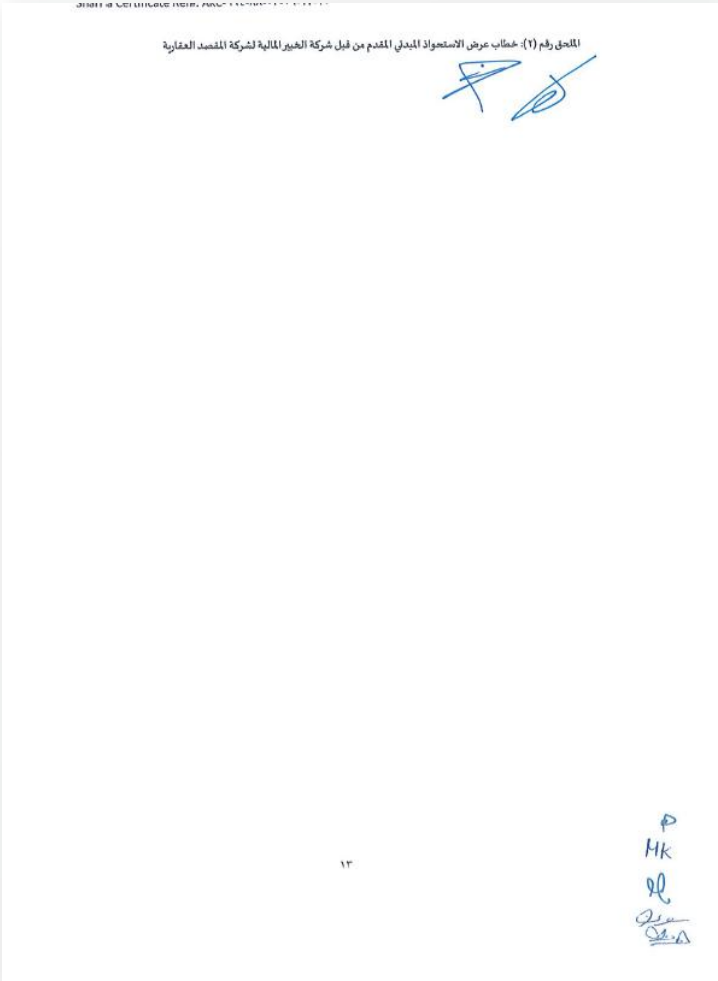
مكان وتاريخ التحرير: / / هـ

توقيع المدين:

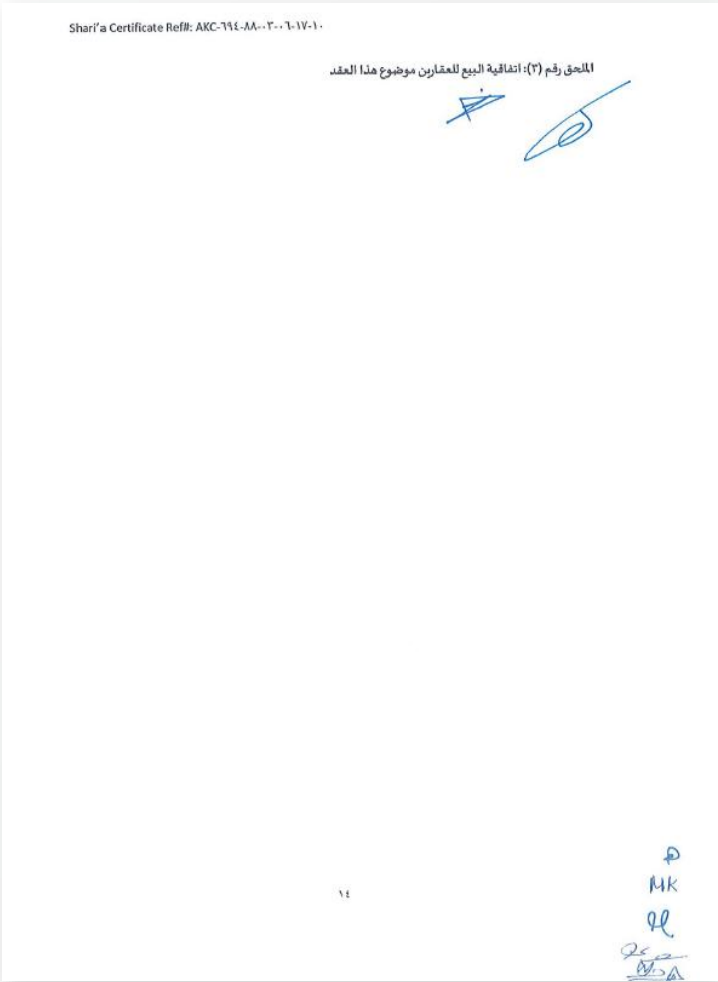
الاسم: شركة كليات الفارابي للتعليم
السجل التجاري: ١٠١٠٥٨٧٥٧٩
المخول بالتوقيع: عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان
صفحة:
هوية وطنية رقم: ١٠٠٢٢٧٨١١٥
التوقيع:

العنوان: المملكة العربية السعودية

١٢



عقد الإيجار



عقد الإيجار

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:	1611656
منشأه التقييم:	شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري
العميل:	الخير كابيتال
الغرض من التقييم:	أغراض محاسبية
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Tue 13 Jan, 2026

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia