



CENTURY 21.
Saudi Arabia

العالم في خدمتك
**THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE**

CENTURY21.sa

Real Estate Valuation Report For Al Khabeer Capital

Vision Colleges – Riyadh, Ishbiliyah District

Deposit Code: 1799487 | Valuation Date: 2026/06/30 | Report Number: R260324

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري



More than 147,785
Consultant and real estate
experts



In 85 countries



More than 14,250
offices around the
world

Century 21 Saudi Arabia

The World at Your Service

Al Khabeer Capital
Dear Sir,

In accordance with your instructions, we now take pleasure in enclosing our report and fair Valuation of the commercial property located in Ishbiliyah District, Riyadh.

Our valuation is based on the information provided by the client and we assume no onerous conditions or restrictions exists. We have assumed that the documents provided are correct and have placed reliance on them in arriving at our opinion of the fair value of the subject property.

The property being valued comprises a Medical Building with a total land area of 17, 046 sqm and built-up area of 44,113.61 sqm according to documents provided by client.

We estimate the fair value of the property in its current state as at the date of the valuation, 2026/06/30 and taking into account the location, at an amount of only **SR 208,624,500** (Two hundred and eight million, six hundred and twenty-four thousand, five hundred Saudi Riyals only)

General Manager

Al Waleed bin Hamad Al Zouman

1210000038

الوليّد حمد بن زومان



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

Table of Contents

Executive Summary	06
Scope of work	08
Subject Site	13
Site Inspection and Analysis	14
Approved Valuation Methods	19
Valuation Methods Used	20
Cash-flow assumptions	21
Property Value :Income Method	22
Final Value	26
Attachments	27
QR Code	41

Scope of Work - Components	Details
Client	Alkhabeer Capital
Report User	Alkhabeer Capital only
Other Users	Alkhabeer Capital - Fund Manager and Investors - Reviewers of the Report - Capital Market Authority
Subject Property	Vision Colleges
Property Location	Riyadh - Ishbilyah district
Valuation Purpose	Accounting purposes
Valuation Method	Estimating fair value
Value-in-use assumption	Current use
Plot Number	4
Plan Number	-
Block Number	-
Title Deed Number	498507005691
Deed Date	06/04/1442 AH
Restrictions	Mortgage
The mortgagee	Al Rajhi Development Company Limited
Ownership Type	Absolute ownership
Owner	Awal Al Malqa Real Estate Company
City	Riyadh
Property Type	Commercial
Inspection Date	2026/05/09
Valuation Date	2026/06/30
Report Date	2026/07/15
Property Value	SR 208,624,500 (Two hundred and eight million, six hundred and twenty-four thousand, five hundred Saudi Riyals only)

WOS



Scope of Work

The Scope of work clauses meet the general requirements of Scope of Work Standard No. 101 of the International Valuation Standards as stated in the version of the International Assessment Standards 2025 issued by the Saudi Authority for Accredited Evaluators.

Scope of work Components	Details		
Valuer	Al-Waleed bin Hamad Al-Zoman	Hamza Al-Din Riad	Ada Hussain Jamoos
	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch
	Membership number: 1210000038	Membership number: 1220001578	Membership number: 1220003006
Commercial registration number	1010608364		
Record date	13/08/1448 AH		
Client	Alkhabeer Capital		
Report user	Alkhabeer Capital only		
Other users	Alkhabeer Capital - Fund Manager and Investors - Reviewers of the Report - Capital Market Authority		
Subject property	The estimated property is a medical building with a total land area17,046 square meters, according to the instrument, and the total area of the buildings 44,113.61 square meters, according to the building permit.		
Valuation currency	The valuation and all calculations were made in Saudi Riyals		
Purpose of valuation	Accounting purposes		
Value Method	Fair value: It is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants on the measurement date, (Source: International Valuation Standards 2025)		
Research scope	Field survey of the real estate location under valuation and similar properties. In depth research to collect data and analyze it to produce results that serve the desired purpose for this report		
Nature and source of information	In preparing this report, we relied on the information provided to us by the client. We assume that the information is correct. Reliance was placed on this information in order to arrive at the value. We also relied on the information and data from Century 21 and from the previous valuation work, ongoing field survey and the company's research department.		

Scope of work	Description
Report Type	The report contains an integrated explanation of all valuation works including steps and data, information, and accounts, and otherwise.
Intended User	This report is prepared for the exclusive use of the client only. The report is prepared for the purpose of the client and it may not be used except for the mentioned purpose and should not be distributed or published or part thereof only after getting an approval from Century21.
Standards Followed	International Valuation standards (IVS - 2025) were followed
Important Assumptions	There are no restrictions on inspection, inquiry, and analysis in the valuation
Conflict of interest	We acknowledge that we (Century21 Saudi) do not have any interest in the real estate, and there is no conflict of interest with the parties and the participating real estate, whether at the present time or possible in the future.
Limitations	We acknowledge that there is no conflict of interest with the parties to the valuation process and the property subject to valuation. The valuation process was carried out completely independently and without any prejudice. Our company does not bear any responsibility for any information received from the customer, which is supposed to be safe and reliable. Our company does not acknowledge the accuracy or completeness of the available data, does not express its opinion, and does not offer any kind of guarantee for the accuracy or completeness of the data except as indicated. It is clearly stated in this report.

Scope of work items	Description
Important assumptions	• The documents sent by the client were used in the valuation process and the documents were assumed to be authentic. • The valuation was carried out assuming that the property is free of any encroachments or interference. • Our report is prepared assuming that there are no hazardous materials or contamination at the site that would significantly affect the value. We suggest hiring qualified professionals to conduct investigations to confirm the matter.
Special assumptions	• The property is a land & buildings, and the location is stipulated. • The property is fully leased with a 25-year contract starting from September 15, 2020. The income was relied upon according to the contract, and the income method was used as the cash flow method every six months.

01

Scope of work

Meeting the client and determine the scope of work which involves the purpose of valuation and the basis of value, the parties concerned, valuation date, any special or important assumptions, includes clarity of mandate and its expected outputs.

04

Application of Valuation Methods

Based on the scope of work and analysis of the market the appropriate valuation method is determined. The assumptions and inputs are used to determine the market value.

02

Site Inspection & Analysis

Property inspection and identify its characteristics & specifications, matching documents, and analysis of the property and the surrounding real estate site uses specifying the geographical scope of the research projects and activities appropriate thereof.

05

Estimated Value

The valuation methods used to reach at the final market value of the property are reconciled to arrive at our final estimate of value

03

Data collection and Analysis

Collecting field and market data and analyze market trends and current market indicators that will be relied upon when applying valuation methods.

06

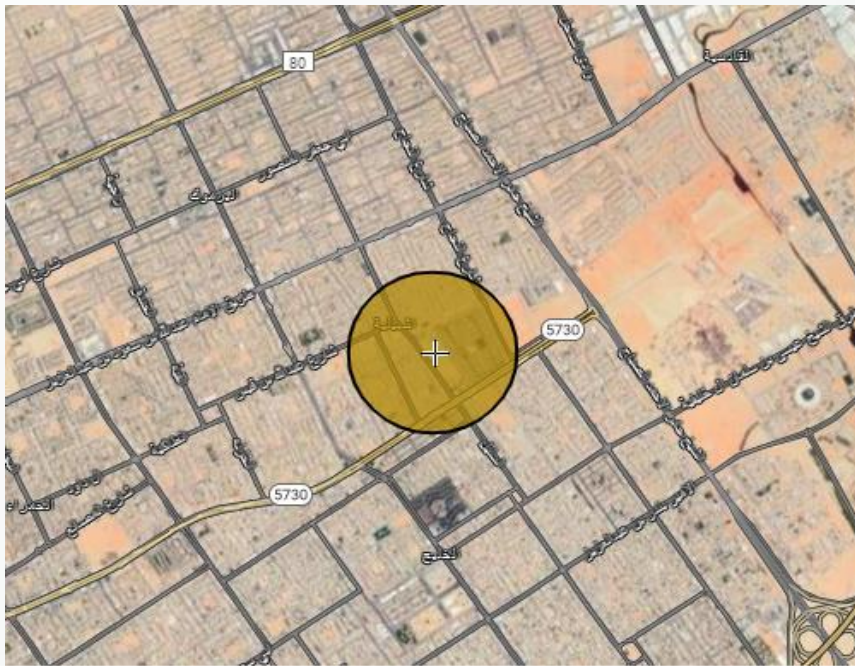
Report Preparation

Prepare the valuation report in accordance with the scope of work to include data & results and outputs that have been reached through the previous stages of work.

Valuation

Property Location: The property is located in Riyadh – Ishbiliyah district – Bahr Al Arab street

Property Located at Regional level



Geographic Coordinates

N 24.792314

E 46.802319

[Link](#)

Property located at Neighborhood level



Legal Description:

The estimated property comprises of a medical building with a total land area of 17,046 sqm and built-up area of 44,361 sqm , detailed as follows.

Borders and lengths		
Direction	Lengths	Border
North	180 m	Street width 15 m
South	180 m	Plot No. 5
East	94.70 m	Neighbor
West	94.70 m	Street width 40 m
Area - sqm	17,046	

Legal Description:
Construction Components as per license:
Building Details below:

Construction components		
Construction components	Area (sqm)	Use
Ground floor	9,440.25	Educational
Second basement	10,414.69	Parking
First basement	10,357.19	Parking
First floor	9,254.32	Educational
Electrical room	20	Electricity Room
Third floor	4,627.16	Educational
Walls	543.4	Services
Total BUA	44,113.61	
Construction Age	15	
License number	1470	
License history	01/24/1433 AH	
Expiry date	03/05/1440 AH	
Type of license	Building a college of dentistry	

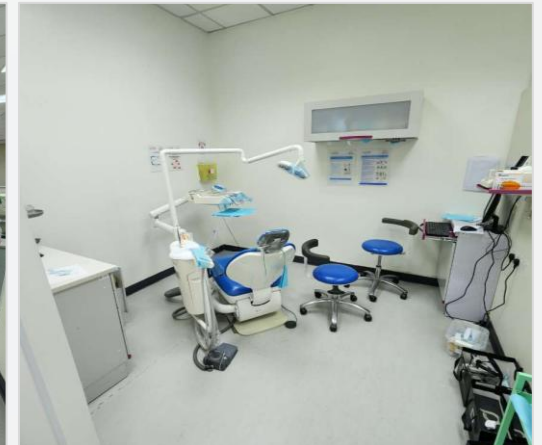
Services Available :

Services And Facilities Available in the Property			
Electricity	Water	Sewage network	Phone network
✓	✓	✓	✓
Mosque	Public markets	Water drainage network	Parks
✓	✓	✓	✓
Commercial Center	Health Services	Government Services	Hotel
✓	✓	✓	✓
Banks	Restaurants	Fuel Station	Civil Defense
✓	✓	✓	✓

Inspection:

Upon inspection of the property, we found that it matches the data received from the client as a medical building (i.e. Vision Colleges)

Picture:
Interior and
Exterior



PROPERTY VALUATION

Property Valuation

01

Comparable Method

The market method is an indicator of value by comparing the asset with identical or comparable (similar) assets for which price information is available, and the market method contains the following methods:

- Comparable asking prices
- Comparable sales prices

02

Income Method

The income approach provides an indication of value by converting future cash flows into a single present value. According to this method, the value of the asset is determined by referring to the value of the revenues and cash flows that the asset generates or the costs that it provides. The income method contains the following methods:
Cash flow method (DCF)

03

Cost Method

The cost approach provides an indication of value using the economic principle that a buyer will pay no more for an asset than it would cost to acquire an asset of similar utility by either purchasing or building unless time, inconvenience, risk or other factors are involved. The method provides an indication of value by calculating the current cost of replacing or reproducing the asset, then deducting physical wear and tear and all other forms of obsolescence. The cost method contains the following methods:

- Replacement cost approach
- Reproduction cost method
- Combination method (Land + Building)

Source: International Valuation Standards 2025

Valuation methods used			
Valuation methods	Market Approach	Income Approach	Cost Approach
Description	It is not compatible with the nature of the property	According to the nature of the property, the income method is the most appropriate to estimate the value of the property	It is not compatible with the nature of the property
Valuation method used	--	Discounted cash flow method	--
Reasons for use	--	According to the nature of the property and its uses	--

Capitalization rate:

This method relies on the income generated property as a basis for valuation. The table below calculates the capitalization rate using the comparable method

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3
Project	Tomorrow's schools	Rowad Al Khaleej Schools	Al Fares Schools
Acquisition Value	92,000,000	210,000,000	132,830,000
Gross income	6,500,000	15,800,000	10,625,000
Capitalization rate	7%	7.50%	8%
Average capitalization rate	7.50%		

Discount rate:

The below table uses the cumulative model to calculate the discount rate

Discount rate	
The rate of return on government bonds	5.13%
Inflation rate	1.70%
Market risk	1.6%
Real estate risks	1.0%
Discount rate	9.4%
Assumptions	
Operating expenses	0.0%
Vacancy rate	0%
Cash flow period	0
Discount rate	9.4%
Growth rate (every 5 years)	5%
Capitalization rate	7.5%

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 1 of 4

Cash flow										
Year	2027-2026		2028-2027		2029-2028		2030-2029		2031-2030	
Date	2026-09-15	2027-03-15	2027-09-15	2028-03-15	2028-09-15	2029-03-15	2029-09-15	2030-03-15	2030-09-15	2031-03-15
Number of years	0.25	0.75	1.25	1.75	2.25	2.75	3.25	3.75	4.25	4.75
Growth rate	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	
Net Income	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	8,400,000
Discount factor	0.977734323	0.934679212	0.893520058	0.854173371	0.81655934	0.780601664	0.746227407	0.71336684	0.681953307	0.651923089
Discounted Cash flows	8,212,968	7,851,305	7,505,568	7,175,056	6,859,098	6,557,054	6,268,310	5,992,281	5,728,408	5,476,154
Annual Discounted Cash flows	16,064,274		14,680,625		13,416,152		12,260,592		11,204,562	

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 2 of 4

Cash flows										
Year	2032-2031		2033-2032		2034-2023		2035-2034		2036-2035	
Date	2031-09-15	2032-03-15	2032-09-15	2033-03-15	2033-09-15	2034-03-15	2034-09-15	2035-03-15	2035-09-15	2036-03-15
Number of years	5.25	5.75	6.25	6.75	7.25	7.75	8.25	8.75	9.25	9.75
Growth rate	5.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%	
Net Income	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	9,261,000	9,261,000
Discount factor	0.623215268	0.595771614	0.569536457	0.544456581	0.520481112	0.497561418	0.475651005	0.454705431	0.4346822	0.4155407
Discounted Cash flows	5,496,759	5,254,706	5,023,312	4,802,107	4,590,643	4,388,492	4,195,242	4,010,502	4,025,592	3,848,323
Annual Discounted Cash flows	10,751,464		9,825,419		8,979,135		8,205,744		7,873,915	

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 3 of 4

Cash flows										
Year	2037-2036		2038-2037		2039-2038		2040-2039		2041-2040	
Date	2036-09-15	2037-03-15	2037-09-15	2038-03-15	2038-09-15	2039-03-15	2039-09-15	2040-03-15	2040-09-15	2041-03-15
Number of years	10.25	10.75	11.25	11.75	12.25	12.75	13.25	13.75	14.25	14.75
Growth rate	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%	
Net Income	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,261,000	9,724,050	9,724,050
Discount factor	0.397242136	0.379749343	0.363026855	0.347040752	0.331758606	0.317149419	0.303183556	0.289832688	0.277069734	0.264868803
Discounted Cash flows	3,678,859	3,516,859	3,361,992	3,213,944	3,072,416	2,937,121	2,807,783	2,684,141	2,694,240	2,575,597
Annual Discounted Cash flows	7,195,718		6,575,936		6,009,537		5,491,923		5,269,837	

Cash Flow Method:

This method relies on income generated by the property as a basis for valuation – Table 4 of 4

Cash flows									
Year	2042–2041		2043–2042		2044–2043		2045–2044		Terminal Value
Date	2041–09–15	2042–03–15	2042–09–15	2043–03–15	2043–09–15	2044–03–15	2044–09–15	2045–03–15	
Number of years	15.25	15.75	16.25	16.75	17.25	17.75	18.25	18.75	
Growth rate	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		
Net Income	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	9,724,050	259,308,000
Discount factor	0.253205148	0.242055109	0.231396069	0.221206406	0.21146545	0.202153444	0.193251497	0.184741552	0.185
Discounted Cash flows	2,462,180	2,353,756	2,250,107	2,151,022	2,056,301	1,965,750	1,879,187	1,796,436	47,904,962
Annual Discounted Cash flows	4,815,936		4,401,129		4,022,051		3,675,623		47,904,962
Net present value of the property									208,624,534
Property value after rounding									208,624,500

Based on applying the income method, the fair value of the property in its current condition is:

SAR 208,624,500

Final value in words

Two hundred and eight million, six hundred and twenty-four thousand, five hundred Saudi Riyals only

Property inspector	Valuer and reviewer	Approval of the Valuation
Real estate appraiser	Project Valuation Manager	Chief Executive Officer
Ada Hussain Jamoos	Hamza Al-Din Riyadh	Al-Waleed bin Hamad Al-Zoman
Membership No:1220003006	Membership No:1220001578	Membership No:1210000038
Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch	Valuation/Real Estate Branch
Membership category/Associate Member	Membership category/Fellow member	Membership category/Fellow member



CENTURY 21.
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

ATTACHMENTS



Attachments

رقم الصك: 498507005691

التاريخ: 1442/06/04 هـ

وزارة العدل

عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابوالخيل
الرياض

ترخيص رقم 40/1738

صک رہن

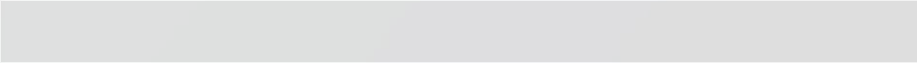
[illegible]

الموثق

الختم الرسمي

عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابوالخيل

Deed



Lease



Lease

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 ١٤٤٥/٥/٢٥ 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 ١٦.٠٠٠.٠٠٠ 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 المأجور والبالغ قدرها مبلغ وقدره: (٨.٠٠٠.٠٠٠ ريال سعودي) ثمانية ملايين ريال سعودي مضافاً إليها نسبة الزيادات

Lease

الدورية خلال مدة سريان هذا العقد ، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذه الدفعة ، ويشترط في السندات لأمر أن تكون مستوفية لأركان 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، وبحيث 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 المعمرة 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 وإبلاغها سارية المفعول، مع الحرص على إبلاغها 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 وإبلاغها 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	

Lease

من الجهات المختصة ذات العلاقة طيلة مدة العقد. ولا يتحمل الطرف الأول المسؤولية نتيجة أي انقطاع أو تقلص لأي من الخدمات المرتبطة بالعقار محل هذا العقد. ولا يؤثر أي انقطاع أو تقلص 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 العناية التي يبذلها الشخص المعتاد في ملكه وبطريقة لا تلحق الضرر بها، وأن يكون مسؤولاً عما يصيبها أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً.

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 و/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 بالمحاطلة 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 ملهبة أو مسببة للانفجار بالعقار، وأن يراعي كافة قواعد وتعليمات الأمن والسلامة وأنظمة الدفاع المدني؛ وعند مخالفته لذلك؛ فإنه ضامن لكافة الأضرار المترتبة على أي حريق أو ضرر في المبنى مع تعويض الطرف الأول والغير عن تلك الأضرار.

٤-٩ لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الواجهات الخارجية أو 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.



Lease

٥-٩	تكون العين المؤجرة في عهدة وحيازة الطرف الثاني فترة سريان هذا العقد ويلتزم بالمحافظة عليها وعلى تجهيزاتها وتسليمها كما استلمها بحالة تشغيلية جيدة وسليمة 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 الأضرار المترتبة على الاستعمال الطبيعي للعين وفق ما يقضي به العرف.
٦-٩	يلتزم الطرف الثاني بالوفاء بأي متطلبات من الجهات المختصة تتعلق بتوفير تجهيزات أو تعديلات أو إضافات تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العين المؤجرة. كما يلتزم الطرف الثاني بالحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية قبل إجراء أي تعديل على العين المؤجرة، على أن تتوافق هذه التعديلات مع الأنظمة القائمة في العين المؤجرة وبعد الحصول على موافقة الجهات الحكومية المختصة ذات العلاقة على 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.

Lease

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 الفطحات 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.

٧
١٧٦
HK
٩٩

Lease

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	يحتفظ 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 لمر 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.

Lease

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 مطعن 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 والأنظمة 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، وتُعد التبليغ القضائي بواسطة البريد الإلكتروني الموضح في صدر هذا العقد بمثابة التبليغ لشخص المرتل إليه، سواء لدى المحكمة المختصة أو هيئة التحكيم التي تنظر موضوع العقد؛ ويلتزم كل طرف بإبلاغ الطرف الآخر رسمياً بأي تغيير في بريده الإلكتروني و/أو في عنوانه المذكور خلال أسبوع من تاريخ التغيير وإلا صارت جميع المراسلات والمكاتبات التي تمت على تلك العناوين القديمة نافذة وسارية في حقه نظاماً.
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.

Lease

المادة الثامنة عشر (سرية المعلومات):	
١-١٨	يتعهد كل طرف للطرف الآخر بالحفاظ على سرية المعلومات المُفصّل 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 طرفاً 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 مفاهمة 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 يمتلأ أحد بنود هذا العقد؛ فإن البطلان يقتصر على هذا البند وتبقى 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 وياً 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 الغضائي ويكونون مسؤولين عن تنفيذ جميع الالتزامات والعهود الواردة فيه لطرفي العقد بمجرد التوقيع عليه.

Lease



بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:
1799487

منشأه التقييم:
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العمل:
الخبر كابتال

الفرض من التقييم:
أغراض محاسبية

عدد الأصول:
1

نوع التقرير:
تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير:
Wed 15 Jul, 2026

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



QR code

THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia

