



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(كليات الرؤية) بمدينة جدة - حي الريان

رقم تقرير : R260323 | تاريخ القيمة: 2026/06/30 | رمز الايداع: 1799547

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 جدة حي الريان، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك - رخصة البناء - العقد) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة العادلة للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى طبي بمساحة إجمالية للأرض **3,020.18** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **15,375** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

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

(101,287,200) ريال سعودي | مائة وواحد مليوناً ومائتان وسبعة وثمانون ألفاً ومئتا ريال سعودي لا غير

تاريخ القيمة : 2026/06/30 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد بن زومان

عضوية رقم / 1210000038



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

رقم التقرير R260323

تاريخ التقرير 2026/07/15

رقم الترخيص 1210000038 ص

تاريخ الإصدار 01/03/1437 | تاريخ الإنتهاء 16/03/1447

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

الوليد بن حمد ناصر بن زومان

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 قيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية
25	القيمة النهائية
27	المرفقات
41	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
جدة - حي الريان	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
259	رقم القطعة
416 / ج / س	رقم المخطط
-	رقم البلك
993788002766	رقم الصك
1442/04/23 هـ	تاريخ الصك
مرهون	القيود
شركة الراجحي للتطوير المحدودة	الجهة المرتهنة
مطلقة	نوع الملكية
شركة أول الملقا العقارية	المالك
كتابة العدل جدة	المصدر
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
2026/05/10	تاريخ المعاينة
2026/06/30	تاريخ التقييم
2026/07/15	تاريخ إصدار التقرير
101,287,200 ريال سعودي مائة وواحد مليوناً ومائتان وسبعة وثمانون ألفاً ومئتا ريال سعودي لا غير	قيمة العقار



نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تففي 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 بن زومان 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 كاييتال			العميل
الخبير كاييتال فقط			مستخدم التقرير
الخبير كاييتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال			مستخدمين آخرين
العقار المقدر هو عبارة عن مبنى طبي بمساحة إجمالية للأرض 3,020.18 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 15,375 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
260444			رقم العقد

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 تعديات أو تداخل. - 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 28/06/2021 وعليه تم الاعتماد على الدخل بحسب العقد وتم استخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية كل ستة شهور 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 أيضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم.

تطبيق طرق التقييم

04

بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة.

تقدير القيمة

05

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي.

إعداد التقرير

06

نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

VALUATION TOPIC



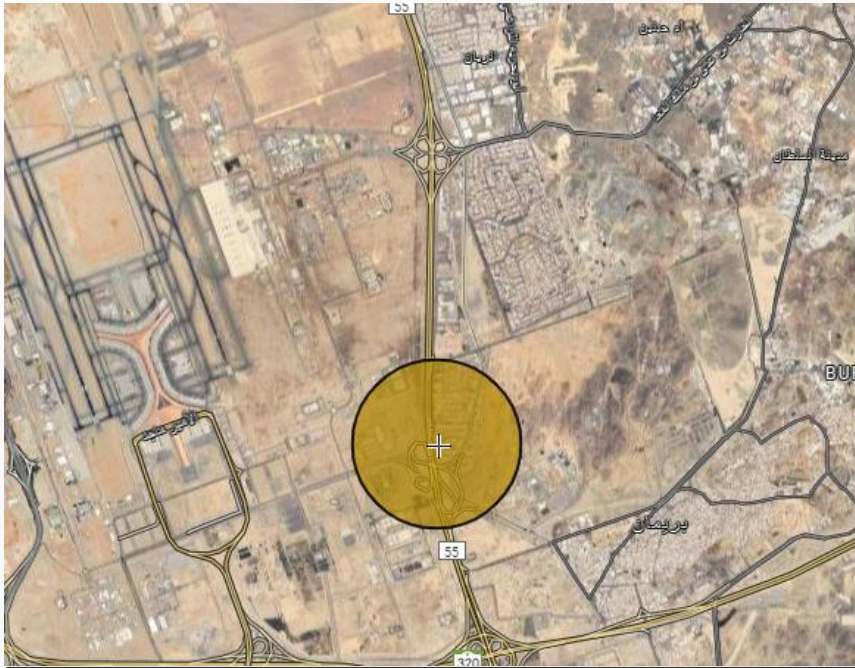
موضوع التقييم

موقع العقار:

يقع العقار بمدينة جدة - حي الريان

موقع العقار على مستوى الحي

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 21.658558

E 39.204630

[الموقع](#)



الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى طبي بمساحة إجمالية للأرض 3,020.18 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 15,375 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحدود	الطول	الاتجاه
قطعة رقم 262	60 م	شمالاً
قطعة رقم 256	60 م	جنوباً
قطعة رقم 257 و 258	55.02 م	شرقاً
شارع عرض 25 م	50.62 م	غرباً
3,020.18		المساحة 2م

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

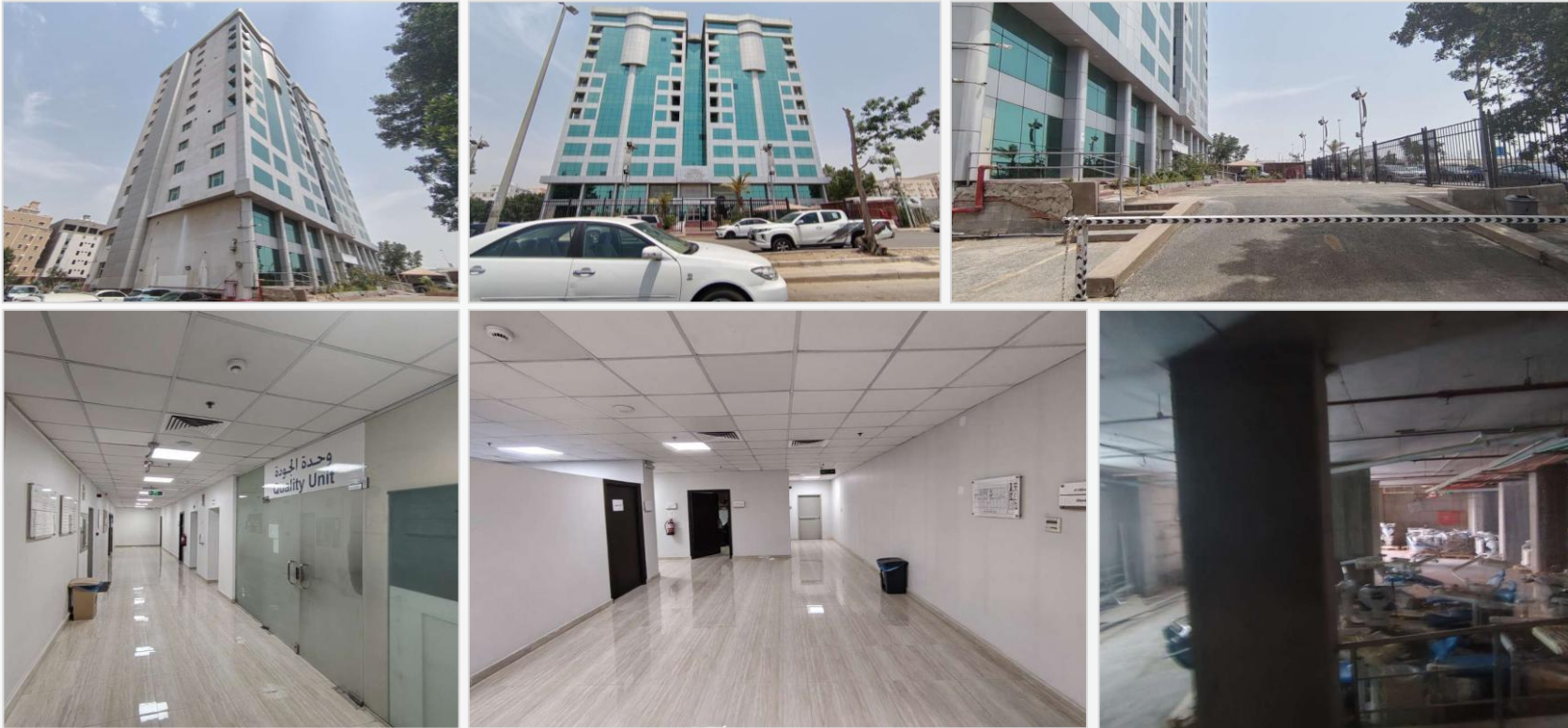
مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء		
الاستخدام	المساحة (متر مربع)	مكونات البناء
مواقف سيارات	800	البدروم
مواقف سيارات	10	طابق خدمة
سكني تجاري	920	الطابق الأرضي
مواقف سيارات	1,590	الطابق الأرضي
سكني تجاري	780	طابق الميزانين
سكني	1,025	الطابق الأول
سكني	1,025	الطابق الثاني
سكني	1,025	الطابق الثالث
سكني	8,200	الطابق المتكرر
15,375		المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
13 سنة		عمر البناء
3748		رقم الرخصة
1430/05/01 هـ		تاريخ الرخصة
1433/05/01 هـ		تاريخ الإنتهاء
بناء مركز سكني 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 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

حساب قيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية: (جدول 1 من 4)

الافتراضات		معدل الخصم		م	النوع	معدل العائد
0.0%	المصاريف التشغيلية	5.13%	معدل العائد على السندات الحكومية	سدكو ريت	مكتبي	8%
0%	الشواغر	1.70%	معدل التضخم	الاهلي ريت	مكتبي	8.50%
0	فترة التدفقات النقدية	1.0%	مخاطر السوق	ملكية ريت	مكتبي	7.50%
8.8%	معدل الخصم	1.00%	مخاطر العقار	معدل الرسملة		8%
5%	معدل النمو (كل 5 سنوات)	8.83%	معدل الخصم			
8.0%	معدل الرسملة					

التدفقات النقدية										السنوات
2030		2029		2028		2027		2026		تاريخ استلام الدفعات
2030-12-28	2030-06-28	2029-12-28	2029-06-28	2028-12-28	2028-06-28	2027-12-28	2027-06-28	2026-12-28	2026-06-28	عدد السنوات
4.75	4.25	3.75	3.25	2.75	2.25	1.75	1.25	0.75	0.25	معدل النمو
0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	معامل الخصم
0.669173586	0.6980767	0.728228155	0.7596819	0.792494289	0.8267239	0.862431911	0.8996823	0.938541527	0.9790792	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
2,634,871	2,748,677	2,867,398	2,991,248	3,120,446	3,255,225	3,395,826	3,542,499	3,695,507	3,855,124	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 5,383,548		ريال 5,858,646		ريال 6,375,672		ريال 6,938,325		ريال 7,550,632		

حساب قيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية: (جدول 2 من 4)

الافتراضات		معدل الخصم		م	النوع	معدل العائد
0.0%	المصاريف التشغيلية	5.13%	معدل العائد على السندات الحكومية	سدكو ريت	مكتبي	8%
0%	الشواغر	1.70%	معدل التضخم	الاهلي ريت	مكتبي	8.50%
0	فترة التدفقات النقدية	1.0%	مخاطر السوق	ملكية ريت	مكتبي	7.50%
8.8%	معدل الخصم	1.00%	مخاطر العقار	معدل الرسملة		8%
5%	معدل النمو (كل 5 سنوات)	8.83%	معدل الخصم			
8.0%	معدل الرسملة					

التدفقات النقدية										السنوات
2035		2034		2033		2032		2031		تاريخ استلام الدفعات
2035-12-28	2035-06-28	2034-12-28	2034-06-28	2033-12-28	2033-06-28	2032-12-28	2032-06-28	2031-12-28	2031-06-28	عدد السنوات
9.75	9.25	8.75	8.25	7.75	7.25	6.75	6.25	5.75	5.25	معدل النمو
0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		صافي الدخل للعقار بحسب العقد
4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	4,134,375	معامل الخصم
0.4384251	0.4573617	0.477116116	0.4977238	0.519221613	0.5416479	0.565042921	0.5894484	0.614907959	0.6414672	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
1,812,614	1,890,905	1,972,577	2,057,777	2,146,657	2,239,376	2,336,099	2,437,001	2,542,260	2,652,066	القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
ريال 3,703,518		ريال 4,030,354		ريال 4,386,033		ريال 4,773,100		ريال 5,194,326		

حساب قيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية: (جدول 3 من 4)

الافتراضات		معدل الخصم		م	النوع	معدل العائد
0.0%	المصاريف التشغيلية	5.13%	معدل العائد على السندات الحكومية	سدكو ريت	مكتبي	8%
0%	الشواغر	1.70%	معدل التضخم	الاهلي ريت	مكتبي	8.50%
0	فترة التدفقات النقدية	1.0%	مخاطر السوق	ملكية ريت	مكتبي	7.50%
8.8%	معدل الخصم	1.00%	مخاطر العقار	معدل الرسملة		8%
5%	معدل النمو (كل 5 سنوات)	8.83%	معدل الخصم			
8.0%	معدل الرسملة					

التدفقات النقدية

السنوات									
تاريخ استلام الدفعات									
عدد السنوات									
معدل النمو									
صافي الدخل للعقار بحسب العقد									
معامل الخصم									
القيمة الحالية للتدفقات النقدية									
القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا									
2040		2039		2038		2037		2036	
2040-12-28	2040-06-28	2039-12-28	2039-06-28	2038-12-28	2038-06-28	28/12/20387	2037-06-28	2036-12-28	2036-06-28
14.75	14.25	13.75	13.25	12.75	12.25	11.75	11.25	10.75	10.25
0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%	
4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094	4,341,094
0.287244705	0.2996514	0.31259405	0.3260957	0.340180475	0.3548736	0.370201402	0.3861912	0.402871676	0.4202726
1,246,956	1,300,815	1,357,000	1,415,612	1,476,755	1,540,540	1,607,079	1,676,492	1,748,904	1,824,443
ريال 2,547,771		ريال 2,772,612		ريال 3,017,295		ريال 3,283,571		ريال 3,573,346	

حساب قيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية: (جدول 4 من 4)

الافتراضات		معدل الخصم		م	النوع	معدل العائد
0.0%	المصاريف التشغيلية	5.13%	معدل العائد على السندات الحكومية	سدكو ريت	مكتبي	8%
0%	الشواغر	1.70%	معدل التضخم	الاهلي ريت	مكتبي	8.50%
0	فترة التدفقات النقدية	1.0%	مخاطر السوق	ملكية ريت	مكتبي	7.50%
8.8%	معدل الخصم	1.00%	مخاطر العقار	معدل الرسملة		8%
5%	معدل النمو (كل 5 سنوات)	8.83%	معدل الخصم			
8.0%	معدل الرسملة					

التدفقات النقدية											
القيمة الاستردادية للعقار	2045		2044		2043		2042		2041		السنوات
	2045-12-28	2045-06-28	2044-12-28	2044-06-28	2043-12-28	2043-06-28	2042-12-28	2042-06-28	2041-12-28	2041-06-28	تاريخ استلام الدفعات
	19.75	19.25	18.75	18.25	17.75	17.25	16.75	16.25	15.75	15.25	عدد السنوات
	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		5.0%		معدل النمو
113,953,711	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	4,558,148	صافي الدخل للعقار بحسب العقد
0.188	0.188195248	0.1963238	0.204803478	0.2136494	0.222877385	0.232504	0.242546314	0.2530224	0.263951027	0.2753517	معامل الخصم
21,445,547	857,822	894,873	933,525	973,846	1,015,908	1,059,788	1,105,562	1,153,314	1,203,128	1,255,094	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
ريال 21,445,547	ريال 1,752,695		ريال 1,907,370		ريال 2,075,696		ريال 2,258,876		ريال 2,458,222		القيمة الحالية للتدفقات النقدية سنويا
101,287,154	صافي القيمة الحالية للعقار										
101,287,200	قيمة العقار بعد التقريب										

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

101,287,200 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

مائة وواحد مليوناً ومائتان وسبعة وثمانون ألفاً ومئتا 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 بن زومان
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
		

ATTACH MENTS



المرفقات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٤/٢٢ هـ
رقم الصك: ٩٩٣٧٨٨٠٠٢٧٦٦

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده. وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 259 من المخطط رقم 416 / ج/ س الواقع في حي الريان بمدينة جدة . وحدودها وأطوالها : شمالاً: قطعة رقم 262 بطول 60 ستون متر جنوباً: قطعة رقم 256 بطول 60 ستون متر شرقاً: قطعة رقم 257 و 258 بطول 55.02 خمسة و خمسون متر و اثنين سنتيمتر غرباً: شارع عرض 25م بطول 50.62 خمسون متر و اثنين و ستون سنتيمتر ومساحتها 3020.18 ثلاثة آلاف و عشرون متر مربعاً و ثمانية عشر سنتيمتراً مربعاً المملوكة ل شركة أول الملقاة العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بجدة 4 برقم 793934000147 في 17 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بر 420000000 فقط أربعمائة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : ضمان وفاء للمديونية وفق لشروط عقد الرهن على أن يتم سداد المديونية على 10 أقساط نصف سنوية بقيمة كل قسط 42000000 اثنين وأربعون مليون ريال اعتباراً من تاريخ 2019-6-30م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات. واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 04 / 23 لاعتماده. ووصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالكمبيوتر ولا يمكن تعديله)
نموذج رقم (١٢-٢٣-١١)
مسلمة مطابع الحكومة - ٩٩٣٧٨٨٠٠٢٧٦٦
صفحة رقم 1 من 1

الصك

[illegible]

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-05-17-12

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد إيجار

أنه في يوم الاثنين بتاريخ ١٨ / ١١ / ١٤٤٧ هـ الموافق ٢٠٢٦ م تم بمحمد الله وتوفيقه تحرير هذا العقد في مدينة جدة بين كل من:

أولاً: السادة/ شركة أول المثلث العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم: ١٠١٠٨١٣٨٠٢ وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٩ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها: الرياض، طريق العروبة، ص ب ٣٤١٥٣، الرمز البريدي ١١٣٣٣٠، البريد الإلكتروني: (aghouth@alkhabeer.com)، بصفتها الخافضة لأصول صندوق "الخير ريث" (صندوق استثمار عقاري متداول)، ومثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/ أحمد بن سعود غوث، بصفته مدير الشركة. ويشار إليها فيما بعد (بالطرف الأول) وأو المأجور).

ثانياً: السادة/ شركة كليات الروية للتعليم، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧٥٧٩ وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣ مصادره مدينة الرياض، وعنوانها الرياض، حي اشبيلية طريق بحر العرب - رقم المبنى ٧٢١١، ص ب ٣٨٣٠، الرمز البريدي ١٣٢٢٧، هاتف: رقم ٥٦٧٦٧٦٧٦، البريد الإلكتروني: (CEO@alfarabi.edu.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) وأو المستأجر).

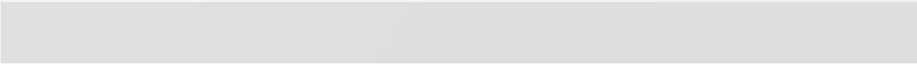
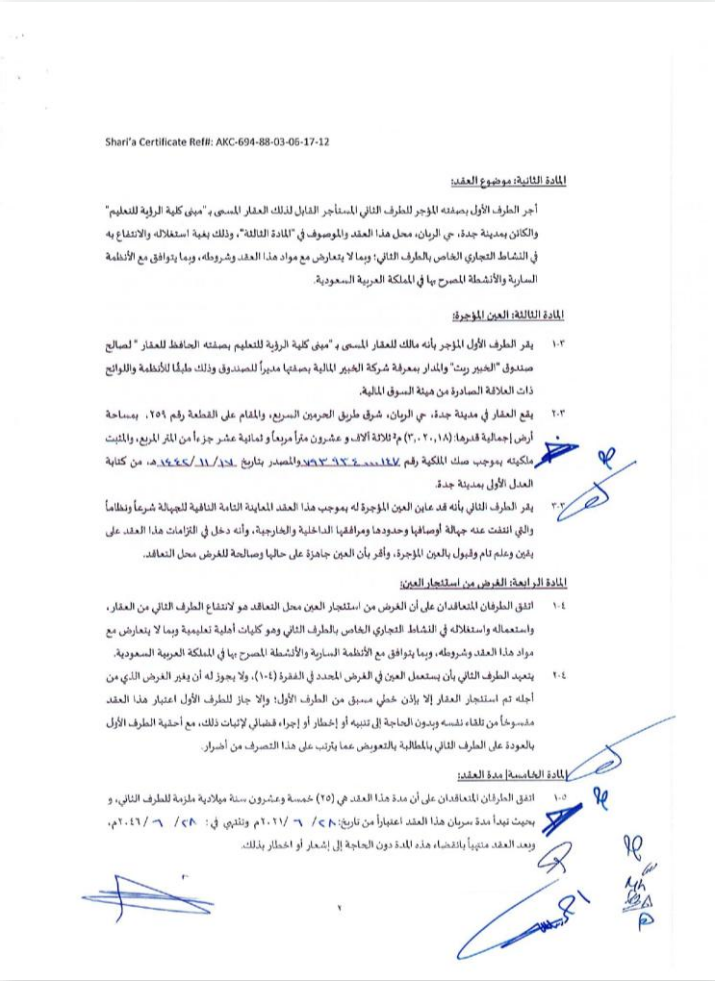
أقر الطرفان المتعاقدان بكامل أهليتهما المعترضة شرعاً ونظماً على التعاقد والتصرف فيما بينهما حيث اتفقا على ما يلي:

التعهدات:

١٤ كان الطرف الأول (المأجور) قد عُيِّن حافظاً للعقار المنسب و "مبنى كلية الروية للتعليم" (المعروفة سابقاً بـ كلية الفارابي) والكائن بمدينة جدة حي الريان لصالح صندوق "الخير ريث"، كونه من أحد العفارات المملوكة لصندوق "الخير ريث" والمدار بمعرفة شركة الخير المالية كمنير 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 رغبته في استئجار العقار المذكور كاملاً وحيث لاقت رغبة الطرف الثاني قبولاً لدى الطرف الأول ، بناءً عليه فقد التفت إرادة الطرفین المتعاقدين بإيجاب وقبول وصحیح فيما بينهما على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط الآتية:

المادة الأولى: صفة التمهيد:

يُعَد التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد وتتمم ومكمل له.



عقد الإيجار

Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

٢٠٥ إذا رغب الطرف الثاني في تجديد هذا العقد لمدة إضافية، فيقدم إشعاراً خطياً للطرف الأول بكتبته في التجديد قبل ستة عشر (١٦) 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 فيجوز ذلك بمثابة رفض لطلب التجديد.

٢٠٥ 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 إيداع الموافقة على قبول الزيادة أو الرفض خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ذلك الإشعار.

المادة السادسة (الأجرة):

١٠٦ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار محل التعاقد للفترة من تاريخ: ٢٠٢٠ / ٦ / ٢١ م وتنتهي في: ٢٠٢٦ / ٦ / ٢١ م مبلغاً وقدره ٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سبعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي فقط لا غير)، ولزاد القيمة الإيجارية السنوية بنسبة زيادة دورية قدرها ٥٪ من القيمة الإيجارية الأخيرة لكل خمس سنوات.

٢٠٦ اتفق الطرفان المتعاقدان على أن القيمة الإيجارية السنوية تستحق مقدماً وتُدفع بشكل نصف سنوي عن كل ستة أشهر ميلادية كاملة تبدأ من تاريخ بداية مدة هذا العقد وذلك اعتباراً من تاريخ: ٢٠٢١ / ٦ / ٢١ م (تاريخ استحقاق الأجرة)، قيمة هذا القيمة الإيجارية السنوية للسنة الأولى من السنة الإيجارية الأولى فتستحق كاملة عند توقيع هذا العقد.

١ يكون مبلغ القيمة الإيجارية المشار إليه في الفقرة (١٠٦) مبلغاً صافياً سائماً من أي خصم؛ فلا يخصم منه على سبيل المثال لا الحصر أي تكليف، 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 ألعاب، أو أي مستحقات لجهة حكومية أو لأي طرف كان.

٢٠٦ يضاف إلى مبلغ كل قبض مبلغ ضريبة القيمة المضافة، وعلى الطرف الثاني دفع مبلغ الإيجار، ويلتزم الطرف الأول بدورها للجهة الحكومية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح السارية.

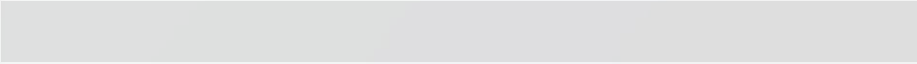
٥٠٦ تسدّد إجمالي القيمة الإيجارية عن طريق إيداعها في الحساب المصرفي الذي يحدده الطرف الأول للطرف الثاني بموجب خطاب مصدقاً من الفرقة التجارية. وقد يقوم الطرف الأول من وقت لآخر بتغيير رقم الحساب وإشعار الطرف الثاني بذلك الآلية وعلى الطرف الثاني الالتزام بذلك بدون أي معارضة.

١٠٦ يلتزم الطرف الثاني عند التوقيع على هذا العقد بتسليم الطرف الأول عدد نسخة وأرؤومون سند لأمر لصالح الطرف الأول موقعه من الطرف الثاني، وتعتبر هذه السندات لأمر ضماناً لسداد الدفوعات الإيجارية أو أي مستحقات أخرى؛ بحيث يمثل كل سند لأمر قيمة الدفعة الإيجارية النصف سنوية للعقار المؤجر والبالغ قدرها مبلغ وقدره (٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ثلاثة ملايين و سبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي، مضاعفاً إليها لسيمة الزيادات الدورية خلال مدة سريان هذا العقد، ويؤرخ استحقاقه بتاريخ حلول هذه الدفعة، ويشتري في السندات لأمر أن

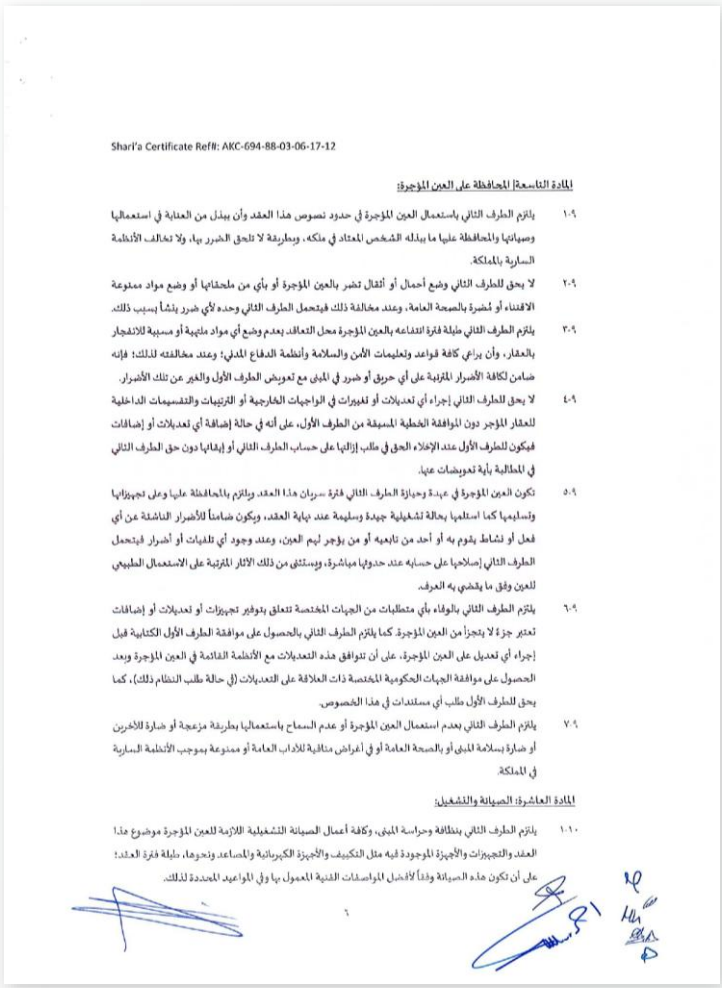
عقد الإيجار



عقد الإيجار

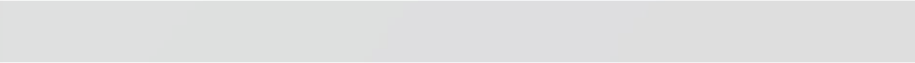


عقد الإيجار

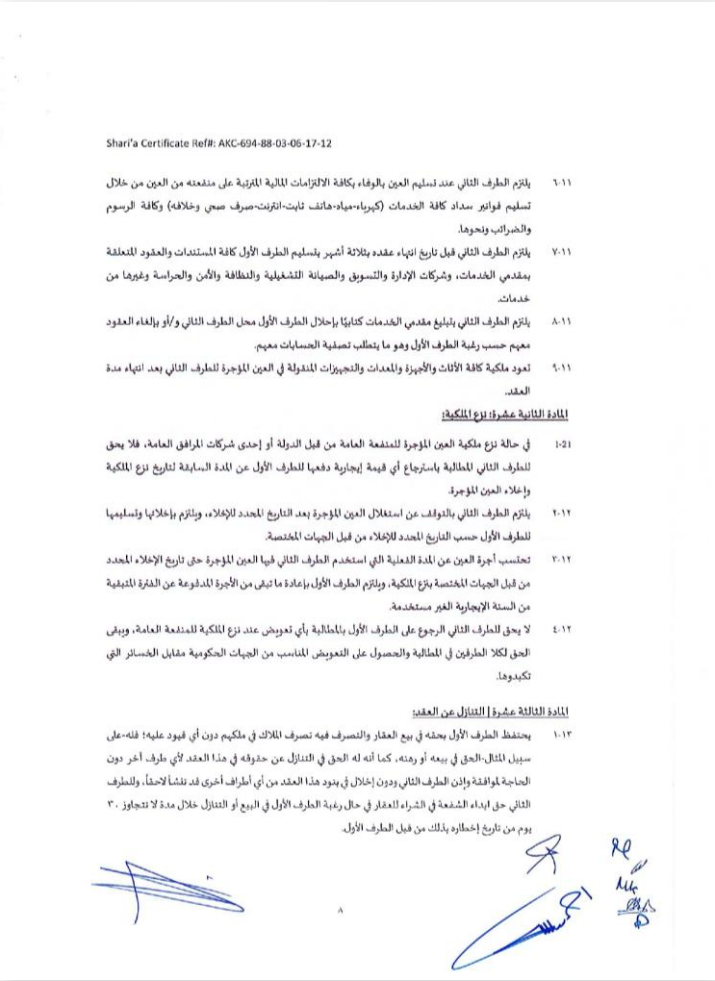


Shari'a Certificate Ref#: AKC-694-88-03-06-17-12

٢٠١٠	تتضمن أعمال الصيانة مثلاً لا حصراً الآتي: أعمال السباكة كاملة، وأعمال الكهرباء والإضاءة، والأعمال الكبروميكانيكية كالصاعد والمكيفات، وكافة الأجهزة الكهربائية، وشبكة الصرف الصحي، وشبكات مكافحة الحريق وأدوات السلامة، وأعمال الدخان وتجويمها.
٢٠١٠	تتضمن أعمال النظافة على سبيل المثال وإبـس الحـصـر الآتي: التخلص من النفايات بشكل صحي، ومكافحة الحشرات، ونزع مياه الصرف الصحي، ونظافة الممرات والأسطح والمخارج المشتركة للعمـن المؤجـرة.
٢٠١٠	وتتضمن أعمال الحراسة مثلاً لا حصراً الآتي: توفير حراسة كافية للعقار مستمرة على مدار اليوم (٢٤/٧)، وتركيب عدد كافٍ من كاميرات المراقبة والتأكد من عملها على الدوام.
٢٠١٠	يلتزم الطرف الثاني بتقديم تقارير دورية عن حالة العقار ومستندات وجدول الصيانة والتشغيل، كما يلتزم بتوفير المعلومات التي يطلبها الطرف الأول للعقار للوقوف على حالة العقار التشغيلية في أي وقت أثناء فترة سريان هذا العقد.
٢٠١٠	يلتزم الطرف الثاني على نفقته الخاصة 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.
٢٠١٠	يلتزم الطرف الثاني بالالتزامات المذكورة في هذه المادة على نفقته الخاصة مباشرة أو عن طريق التعاقد مع شركات مؤهلة وذات خبرة ومرخصة من الجهات الرسمية المختصة وفي جميع الأحوال لن يؤثر التعاقد مع أي أطراف أخرى على التزامات الطرف الثاني تجاه الطرف الأول.
المادة العاشرة: انتهاء العقد وبدء العين المؤجرة:	
٢٠١١	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 الترانزيت وتعليق بالخطات التسويق له ولأي طرف يرفسه الطرف الأول بهذا الصدد قبل ستة شهور من تاريخ انتهاء مدة هذا العقد.
٢٠١١	في حال تم إنهاء العقد أو انتهائه لأي سبب قبل انتهاء مدة هذا العقد، فيجب على الطرف الثاني إغلاق العين المؤجرة فوراً عند انتهاء مدة هذا العقد وتسليم العين المؤجرة غالبة من متعلقات الطرف الثاني وبحالة جيدة وسليمة وصالحة للاستعمال.
٢٠١١	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.
٢٠١١	يسلم الطرف الثاني العين المؤجرة للطرف الأول بناءً على محضر موقع من الطرفين أو مندوبيهما؛ وما لم يتم تحرير ذلك المحضر فإن العين تكون في عهدة الطرف الثاني، وتكون ملزماً بما يترتب على ذلك من مستحقات مذكورة في هذه المادة وفي غيرها من مواد العقد وفقراته.
٢٠١١	يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي أضرار بالعقار قبل إخلاله والتأكد من استمرارية العمل به دون تأثير على الحالة التشغيلية.

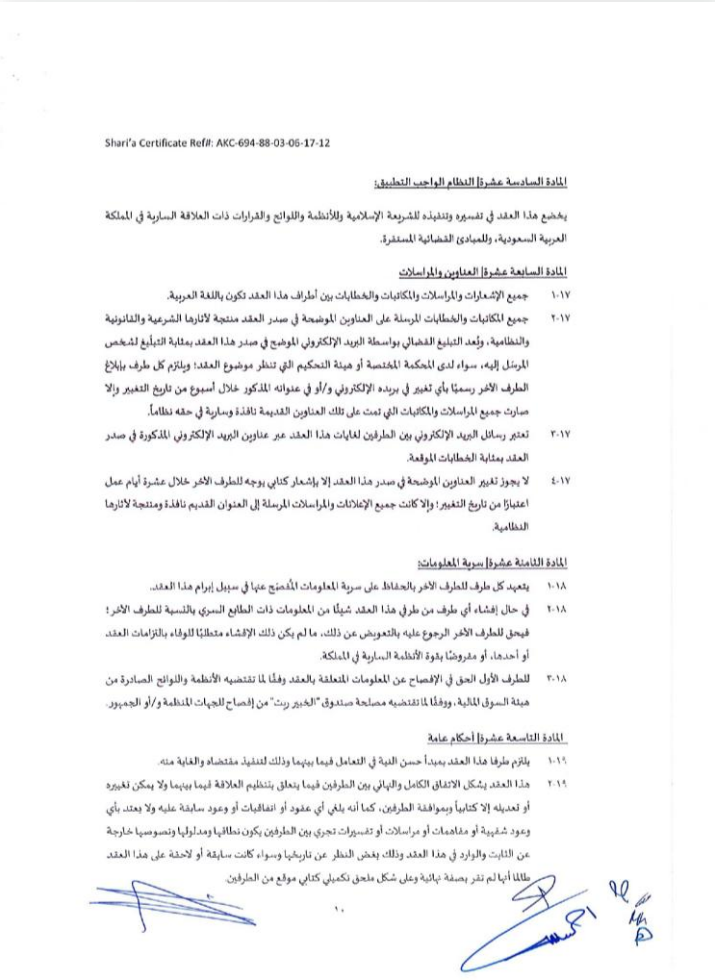


عقد الإيجار



عقد الإيجار





عقد الإيجار



رقم التقرير	رقم الترخيص	شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
2026/07/15	1210000038	لؤي محمد ناصر بن زومان
تاريخ التقرير	تاريخ الانتهاء تاريخ الإصدار	
	16/03/1447 01/03/1437	

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:
1799547

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:
Wed 15 Jul, 2026

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia