



نموذج طلب إقامة مزاد عقاري

معلومات المنشأة

اسم المنشأة	شركة كانف العقارية
رقم السجل التجاري	1131009510
العنوان الوطني	RAYB3898
رقم الترخيص	4200000010

معلومات مدير المزاد

اسم مدير المزاد	بدر بن ابراهيم الثويني
رقم هوية مدير المزاد	1067406684
رقم الشهادة للمدير	154452
البريد الإلكتروني للمدير	mzad@canv.sa

معلومات محترف المزاد

اسم محترف المزاد	بدر بن ابراهيم الثويني
رقم هوية محترف المزاد	1067406684
رقم شهادة محترف المزاد	154452
البريد الإلكتروني للمحترف	mzad@canv.sa

معلومات مقيم المزاد (إن وجد)

اسم المقيم المعتمد	شركة صالح بن علي الغفيص للتقييم العقاري
رقم العضوية	1210000097



نموذج طلب إقامة مزاد عقاري

معلومات المزاد العقاري

رقم عقد الوساطة للمزادات العقارية
6200233369اسم المزاد العقاري
مزاظفرمكان إقامة المزاد العقاري
القصيم - بريدة (منصة السعودية لمزادات)طريقة إقامة المزاد العقاري
جميعها غير إلكتروني إلكتروني حالة العقار
فعال
لا يوجد قيود

سيتم ارسال الرابط بعد ارسال الموافقة

رابط النقل المرئي للمزادات الإلكترونية - إن وجد -

مدة المزاد العقاري
ثلاث ايامتاريخ إقامة المزاد العقاري
2024/9/9نوع التصرف بالعقار محل المزاد العقاري
بيع حرآليات حفظ أموال المتنافسين في المزاد
حوالات بنكية او نقاط بيع او شيكات او شحن المحفظةالحد الأدنى لقيمة بدء المزاد العقاري
4.900.000مبلغ الدخول في المزايدة - إن وجد -
مقدم الثمن 200.000
لا يتجاوز 5% من القيمة التقديرية

على ألا يتجاوز المبلغ نسبة (5%) من القيمة التقديرية (المربون - مقدم ثمن - تأمين مسترد)

المدة الزمنية المحددة للترسية على السعر الأعلى بعد المزايدة
دقيقتانآليات ومدد تسلّم وتسليم الثمن بعد الترسية
استلام الثمن خلال 3 ايام عمل وتسليم الثمن للبايع خلال 3 ايام عمل عدى من رسي عليه المزاد

الأحكام المتعلقة بالتصرف في العقار كحق الشفعة، وخيار المجلس، وخيار الشرط، وبيع العربون، وغير ذلك

لاتقبل الشفعة ويسقط خيار المجلس حال رسو المزاد



نموذج طلب إقامة مزاد عقاري

بيانات العقار محل المزاد العقاري

الاسم الرباعي لمالك العقار بندر بن خالد عبدالله العيسى	
رقم هوية مالك العقار	1023436627
رقم وثيقة الملكية	362528002929
مساحة العقار	1294,94
عُمر العقار	سنه
عنوان العقار	المنطقة: القصيم المدينة: بريدة الحي: الربوة الشارع: الرمز البريدي: رقم المبنى: الرقم الإضافي:
نوع العقار	نوع استخدام العقار
نوع العقار (فيلا، شقة، دبلوكس، الخ)	نوع استخدام العقار (سكني، تجاري، صناعي، صناعي، تعليمي، زراعي)
نوع العقار	نوع استخدام العقار
نوع العقار (فيلا، شقة، دبلوكس، الخ)	نوع استخدام العقار (سكني، تجاري، صناعي، صناعي، تعليمي، زراعي)
وصف العقار	عدد الوحدات
حدود وأطوال العقار	رقم المخطط
شمال / شارع عرض 15م بطول 48,91	101 / ق / ب
جنوب / جار بطول 54,69	
شرق / قطعة رقم 64 بطول 25	
غرب / طريق الطرفية عرض 40م بكون 25,66	
تحديد ملكية العقار على الأهل أو المنفعة، والاشترار أو الشيووع أو نحو ذلك	100%
الإفصاح عن الحقوق العينية المرتبة بالعقار	لا يوجد
الإفصاح عن النزاعات القائمة بشأن العقار - إن وجدت-	لا يوجد
الإفصاح عن الرهن أو القيد المؤثر في الانتفاع من العقار - إن وجد-	لا يوجد
الإفصاح عن الحقوق والالتزامات على العقار غير الموثقة في وثيقة العقار - إن وجدت-	لا يوجد
الإفصاح عن الخدمات المتعلقة بالعقار - إن وجدت	كهرباء - ماء
الإفصاح عن المعلومات التي قد تؤثر في قيمة العقار - إن وجدت-	لا يوجد
الإفصاح عن عقود الإيجار المتعلقة بالعقار - إن وجدت	1 / 20485890325



نموذج طلب إقامة مزاد عقاري

مرفقات طلب إقامة المزاد العقاري

- إرفاق رخصة بناء للعقارات القائمة - إن وجد -.
- إرفاق شهادة إتمام البناء (شهادة إشغال) للعقارات القائمة - إن وجد -.
- إرفاق مخالطة من شركة المياه والكهرباء محددة بتاريخ حديث للعقارات القائمة.
- إرفاق عقود الإيجار للعقارات - إن وجد -.
- شهادة إتمام دورة المزادات العقارية ل (مدير المزاد - محترف المزاد).
- شهادة التقييم العقاري المعتمدة.
- نموذج التقييم العقاري .

متطلبات طلب إقامة المزاد العقاري

- رخصة فال للمزادات العقارية.
- عقد الوساطة ساري.

الإقرار والتعهد

أقر وأتعهد أنا بدر بن ابراهيم الثويني

بصفتي الممثل النظامي للمنشأة العقارية شركة كانف العقارية رقم سجل تجاري 1131009510
بالالتزام بالاتي:

- أقر بحة المعلومات والبيانات المدخلة أعلاه وأتحمل كامل المسؤولية والتبعات القانونية المرتبطة بصحتها.
- الأحكام الواردة في نظام الوساطة العقارية ولانحته التنفيذية واللوائح التنظيمية الصادرة من الهيئة العامة للعقار.
- إقفال المزاد العقاري الإلكتروني في المنصة الإلكترونية بعد الانتهاء من إقامته خلال مدة لا تزيد على (خمسة) أيام عمل.
- إعادة المبالغ المالية للمتنافسين في المزاد العقاري - عدا من رسا عليه المزاد العقاري - خلال مدة لا تتجاوز (ثلاثة) أيام عمل من تاريخ إقامته.
- الإعلان عن نشرة المزاد العقاري قبل (خمسة) أيام - بحد أدنى- من تاريخ إقامته.
- التعهد بضمان سلامة العمليات التي تتم في منصة المرخص له، وإيقاف أو إعادة المزاد العقاري في الصفقات التي يشوبها أخطاء تقنية أو مخالفات، بما يضمن حماية تنافسية العرض والطلب.
- الالتزام بما تقضي به الانظمة والتعليمات الصادرة من الجهات ذات الاختصاص في ممارسة المزادات العقارية.
- الالتزام بالإشعار بأي متغيرات تطرأ على العقارات محل المزاد وتحمل تبعات عدم الالتزام بذلك.
- تقديم المرخص له من الهيئة طلب إقامة المزاد العقاري - قبل إقامته - بخمسة عشر يوماً - بحد أدنى -.

لتوقيع والختم



الغرفة التجارية بمنطقة القصيم شركة كانف العقارية



رقم المنشأة 7010483415
العضوية 601001186241
رقم الطلب 9033875
ساري إلى 2025-08-07

اسم المنشأة

شركة كانف العقارية



الرقم: 362528002929
التاريخ: 1444/10/26

وثيقة تملك عقار

البورصة العقارية
Real Estate Market



وزارة العدل
Ministry of Justice

البيانات الأساسية

1444/10/26

فعال

لا يوجد قيود

1444/9/21

تاريخ الوثيقة

الحالة

القيود

قيمة الصفقة

تاريخ الوثيقة السابقة

362528002929

كتابة العدل بريدة

1,294.94

فرز / دمج

462528002889

رقم الوثيقة

المصدر

المساحة (م²)

نوع العملية

رقم الوثيقة السابقة

الملاك

نسبة التملك

الجنسية

الاسم

رقم الهوية

100 %

سعودي

بندر بن خالد بن عبدالله
العيسى

1023436627

العقار

مساحة العقار (م²)

نوع العقار

رقم الهوية العقارية

1,294.94

لا يوجد

لا يوجد

نموذج العقار

الموقع

لا يوجد

لا يوجد

المدينة

الحي

رقم المخطط

رقم القطعة

بريدة

الروبة

ق / ب / 101

2 / 62

الطول (م²)

وصف الحد

النوع

الحد

48.91

عرض 15م

شارع

شمالا

54.69

جار

جنوبا

25

رقم 64

قطعة

شرقا

25.66

الطرفية عرض 40م

طريق

غربا

تقرير تقييم قيمة التصفية

محطة وقود

الربوة. بريدة

مقدم

ل شركة كانف العقارية



021083

2024/07/30



الباركود

شركة صالح الغفيس للتقييم العقاري

info@alghafees.sa

0163832242 . 0114033969

0530491112 . 0555179877

الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان

بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان





الشروط والأحكام

يخضع هذا التقرير الى الشروط والأحكام التالية:

- تم إعداد هذا التقرير كوحده واحده غير قابل للتجزئة ويجب الا يتم استخدام جزء منفصل منه عن باقي أجزاء التقرير.
- يتم استخدام هذا التقرير للغرض المحدد فقط ويكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها وتحت تصرفها لهذا الغرض فقط.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم إعداد التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل ويحتفظ المقيم بجميع الملفات بقاعدة بياناته.
- تم إعداد هذا التقرير بناء على المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات جوهرية أو ذات تأثير لم يتم ذكرها.
- تم افتراض صحة المستندات المقدمة من العميل وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية الا إذا ذكر خلاف ذلك في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- تم افتراض ان العقار مستوفي جميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية الا إذا ذكر خلاف ذلك بالتقرير.
- لم يرصد المقيم أي عوامل غير ظاهره والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار في وقت التقييم وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والاعمال الانشائية ولا يتحمل المقيم اي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام نتائج وتحليلات التقييم في غير الغرض المحدد من الجهة المحددة بالتقرير.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار اليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام وتعتبر نتائج التحليلات المهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يمنع تداول هذا التقرير أو أي جزء منه للعامة بالدعاية او بأي وسيلة إعلامية أخرى.
- يعتبر هذا التقرير صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيم المعتمد.
- تقر شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب مصالح سواء فعلياً او محتمل مع الأطراف او العقار محل التقييم.





المخلص التنفيذي

شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري	المقيم
شركة كانف العقارية	العميل
شركة كانف العقارية	المستخدم المقصود
بندر خالد عبدالله العيسى	اسم المالك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
محطة وقود	نوع العقار
البيع بالمزاد العلني	الغرض من التقييم
قيمة التصفية	اساس القيمة
التصفية المنظمة	فرضية القيمة
اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	اساليب التقييم
معايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022	معايير التقييم
362528002929	رقم الصك
هـ 1444/10/26	تاريخ الصك
450112801471	رقم رخصة البناء
هـ 1445/01/16	تاريخ رخصة البناء
62 / 2	رقم القطعة
ق / ب / 101	رقم المخطط
الربوة	الحي
بريدة	المدينة
2م 1,294.94	مساحة الأرض
2م421	مسطحات البناء
2024/07/25 م الموافق 1446/01/18 هـ	تاريخ المعاينة
2024/07/30 م الموافق 1446/01/23 هـ	تاريخ التقييم
2024/07/30 م الموافق 1446/01/23 هـ	تاريخ الإصدار
5,395,941.00 ريال سعودي	القيمة النهائية





مراحل العمل

إستلام المهمة



تحديد نطاق العمل وفقاً للمعيار (101) وبما يتضمن الغرض من التقييم وأساس القيمة وفقاً للمعيار (104) والأطراف المعنية وتاريخ التقييم وأي افتراضات هامة وتم تحديد الاتعاب واستلام المستندات اللازمة للقيام بالمهمة.

جمع البيانات



النزول الميداني لمعاينة العقار والتعرف على خصائصه ومواصفاته ومطابقة المستندات مع الواقع ومقارنة موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي وأنشطة سوق العقار.

تحليل البيانات



تحليل البيانات السوقية وفرز البيانات الغير متنسقة مع الأسعار السائدة في السوق وكذلك تحليل المؤشرات العقارية من الجهات الرسمية وذلك للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق.

تطبيق التقييم



تطبيق طرق التقييم بناء على نوع العقار ووضعه والغرض من التقييم وتحليل السوق وفقاً للمعيار (105) ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالعمليات الحسابية المالية للوصول إلى القيمة السوقية للعقار محل التقييم.

إستنتاج القيمة



استنتاج القيمة بناءً على أنسب طرق التقييم المستخدمة التي تتوافق مع نوع العقار والغرض من التقييم وذلك للوصول إلى القيمة السوقية للعقارات محل تقييم.

إعداد التقرير



إعداد تقرير التقييم وفقاً للمعيار (103) وبناءً على نطاق العمل وفقاً للمعيار (101) امتثالاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية من 31 يناير 2022م معيار (102) بحيث يتضمن كافة البيانات والنتائج ومراحل العمل.





نطاق العمل

المقيم			
11000015	رقم المنشأة	شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري	منشأة التقييم
1437/3/1 هـ	تاريخ الترخيص	1210000097	رقم الترخيص
العقار	فرع التقييم	0504880607 - 0163832242 - 0114033969	الـتلفون
5142 - 8380	صندوق البريد	info@alghafees.sa	البريد الإلكتروني
الرياض - حي الملحق - طريق الملك سلمان & بريدة - حي النهضة - طريق الملك سلمان			العنوان

العميل	
شركة كانف العقارية	الاسم
0504555666	رقم الهاتف
mzad@canv.sa	البريد الإلكتروني

المستخدمين المقصودين	
شركة كانف العقارية	الاسم

الأصل محل التقييم
العقار محل التقييم عبارة عن محطة وقود طقع على طريق الطرفية بحي الربوة بمدينة بريدة مكونه من : - 4 مضخات - مبنى خرساني مكون من دورين الدور الارضي مكون من بقاله و بنشر و مغسلة سيارات و مسجد و دورات مياه . الدور الاول مكون من مكتب الاداره عبارة عن غرفتين و دورتين مياه .

نوع الملكية
نوع ملكية العقار محل التقييم ملكية ملكية مطلقة لـ بندر خالد عبدالله العيسى بموجب ملك الملية رقم (362528002929) بتاريخ (1444/10/26 هـ)

غرض التقييم
هو تقديم رأي عن قيمة التصفية لمساعدة العميل والمستخدمين الاخرين في اتخاذ قرارهم حول العقار لغرض البيع بالمزاد العلني حيث تم مناقشة العميل عن الغرض المقصود وفهم حاجته لتقييم العقار، وابلغه عن نطاق العمل وأن مهمة التقييم ستكون وفقاً لأساس القيمة المناسبة للغرض من التقييم دون وجود أي شروط خاصة تقيد مهمة التقييم واعمال المعاينة والاستفسار والتحليل.





أساس القيمة

بما أن الغرض من التقييم هو البيع بالمزاد العلني دون وجود أي شروط أو قيود قانونية او زمنية تحد من قابلية التسويق وفقاً لشروط السوق فإن أساس القيمة المناسبة هو قيمة التصفية .

تعريف اساس القيمة: المبلغ الناتج عن بيع أصل او مجموعة من الاصول تدريجياً على اجزاء متفرقة وينبغي ان تأخذ قيمة التصفية في الاعتبار تكاليف تجهيز الاصول لكي تكون قابله للبيع وكذلك الأنشطة المتعلقة بالتصرف فيها

فرضية القيمة

حيث أن العقار عبارة عن محطة يتم تقييمها لغرض البيع بالمزاد العلني وعلى أساس قيمة التصفية فإن فرضية القيمة المناسبة هي فرضية التصفية المنظمة

فرضية التصفية المنظمة هي قيمة مجموعه من الاصول التي يمكن تحقيقها في عملية التصفية في ظل منحها فترة زمنية معقولة لإيجاد مشتري مع اضطرار البائع الى بيع الاصل على ما هو عليه وفي مكانه

معايير التقييم

تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022م، والأنظمة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

وضع المقيم

نقدم رأينا في القيمة بشكل مستقل دون وجود أي مساعدة خارجية، وبما توفر لدينا من بيانات وبعد اجراء كافة مراحل التقييم الموضحة في الصفحة (3) من هذا التقرير، حيث قام فريق عمل الشركة بتنفيذ مهمة التقييم بكل مراحلها بمهنية عالية وبموضوعية واستقلالية تامة دون وجود أي قيود تحد من أعمال البحث والاستقصاء والمعاينة، وذلك وفقاً لشروط التعاقدية المتفق عليها مع العميل. كما نؤكد عدم وجود أي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعمل أو المستخدمين الاخرين أو العقار محل التقييم.

نطاق البحث والاستقصاء

زمنياً تم البحث والاستقصاء من تاريخ : 15:54 2024/07/25 م الى تاريخ : 2024/07/30 م .

نوعياً تم البحث والاستقصاء في إطار العقارات المشابهة محطة تجاري.

جغرافياً تم البحث والاستقصاء في إطار حي (الربوة) والاحياء القريبة والمشابهة.

حيث تمت اعمال البحث والاستقصاء بما يتناسب مع غرض التقييم وأساس القيمة، وعبر مصادر مستقلة وموثوقة دون وجود أي قيود أو عوائق تحد من عملية المعاينة والاستفسار والتحليل، وشملت الإجراءات التالية:

- النزول الميداني ومعاينة وتصوير العقار من جميع الجهات.
- مطابقة بيانات العقار محل الواقع والمخطط التنظيمي.
- الاطلاع على محيط العقار والخدمات والتسهيلات بمنطقة العقار.
- جمع المعلومات الميدانية والالكترونية عن العقارات المشابهة.
- التحقق من البيانات وتحديد العقارات المشابهة التي يمكن اجراء المقارنة معها.
- تحليل العناصر المؤثرة في القيمة للعقارات المشابهة وتطبيق التسويات اللازمة.





طبيعة ومصادر المعلومات

- مستندات العقار والبيانات المقدمة من العميل (المطابقة بالنزول الميداني وعبر موقع المخططات U maps).
 - النزول الميداني ومعاينة العقار والمنطقة المحيطة (معاينة العقار وتصويره والاطلاع على محيط العقار وتسجيل البيانات).
 - المؤشرات العدلية التابعة لوزارة العدل (تحليل الصفقات وتحديد العقارات المناسبة لأجراء عملية المقارنة معها).
 - الشركات والمؤسسات العقارية بالمنطقة (الاطلاع على العروض المتوفرة ومعرفة اتجاه ونشاط السوق بمنطقة العقار).
 - المواقع الرسمية للمخططات التنظيمية (الاطلاع على المخطط التنظيمي للعقار والمحيط التنظيمي للعقار).
 - الكتب والمراجع الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (نقل المصطلحات والتعاريف المستخدمة بالتقرير).
- تم الاعتماد على المصادر أعلاه حيث يعتبر كل مصدر مرجع مهم وملائم للمدخلات الرئيسية بهذا التقرير، وذلك بعد عملية التأكد والمطابقة والتحليل.

أهم التواريخ

- تاريخ معاينة العقار محل التقييم (2024/07/25 م الموافق 1446/01/18 هـ)
- تاريخ التقييم وترجيح الرأي في القيمة (2024/07/30 م الموافق 1446/01/23 هـ)
- تاريخ إصدار نسخة تقرير التقييم (2024/07/30 م الموافق 1446/01/23 هـ)

نوع تقرير التقييم

هو تقرير مفصل وفق معايير التقييم الدولية (IVS) السارية من 31 يناير (2022) ويحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تضمنه من وبيانات ومعلومات لعملية التقييم.

يتم تسليم التقرير بصيغة (PDF) نسخة واحدة عبر الوسائط الالكترونية (البريد الالكتروني أو الواتس أب أو غيرها).

القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري ويحق للعميل والمستخدمين المقصودين فقط الاطلاع عليه للغرض المحدد في التقرير ولا يقبل استخدامه من أي طرف خارجي، ولا يتحمل المقيم مسؤولية إساءة استخدامه أو تفسيره خارج السياق المعد لأجله التقييم، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون اخذ موافقة خطية مسبقة من المقيم.

عملة التقييم

الريال السعودي

الافتراضات والافتراضات الخاصة

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خال من أي حقوق قانونية لأي طرف من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة صالح بن علي الغفيس للتقييم العقاري خارج أي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة ملكية الأصل أو أي حقوق أخرى متعلقة بالعقار محل التقييم. تم خصم 10٪ من القيمة السوقية للعقار مراعاة لظروف البيع





بيانات العقار

الاصل محل التقييم

العقار محل التقييم عباره عن محطة وقود طقع على طريق الطرفية بحي الربوة بمدينة بريده مكونه من :
- 4 مضخات
- مبنى خرساني مكون من دورين
الدور الارضي مكون من بقاله و بنشر و مغسلة سيارات و مسجد و دورات مياه .
الدور الاول مكون من مكتب الاداره عباره عن غرفتين و دورتين مياه .

بيانات صك الملكية

رقم الصك	362528002929	تاريخ الصك	1444/10/26 هـ
مصدر الصك	وزارة العدل		
اسم المالك	بندر خالد عبدالله العيسى		
مساحة الأرض	1,294.94 م ²	نوع الملكية	ملكية مطلقة
المدينة	بريدة	اسم الحي	الربوة
رقم القطعة	62 / 2	رقم المخطط	ق / ب / 101
رقم البلوك	-	نوع الاستخدام	تجاري
احداثيات الموقع	26.3544924	43.9784255	

حدود واطوال العقار

الجهة	طول الضلع	الوصف
شمالي	48.91 م	شارع عرض 15م
جنوبي	54.69 م	جار
شرقي	25 م	قطعة رقم 64
غربي	25.66 م	طريق الطرفية عرض 40م

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه (08-90-3468-08)	<input checked="" type="checkbox"/> الكهرباء (متعدد)
--	---	--	--

المحيط المؤثر للعقار

<input checked="" type="checkbox"/> جامع	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق طبي	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق أمنى	<input type="checkbox"/> سوق تجاري
<input checked="" type="checkbox"/> حديقة	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق تعليمي	<input checked="" type="checkbox"/> مقر حكومي	<input checked="" type="checkbox"/> طريق سريع





بيانات رخصة البناء

رقم رخصة البناء	450112801471	تاريخ رخصة البناء	1445/01/16 هـ
عمر العقار	جديد	عدد الادوار	2
مساحة الدور الارضي	296	مساحة الدور الاول	125
مساحة الدور المتكرر	0	مساحة الملاحق	0
مساحة القبو	0	طول السور	128
اجمالي مساحة البناء	2م 421		
المساحة مطابقة للرخصة	<input checked="" type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا		

تصنيف مستوي التشطيب

<input type="checkbox"/> تشطيب فاخر	<input type="checkbox"/> تشطيب متوسط	<input checked="" type="checkbox"/> تشطيب عادي	<input type="checkbox"/> بدون تشطيب
-------------------------------------	--------------------------------------	--	-------------------------------------

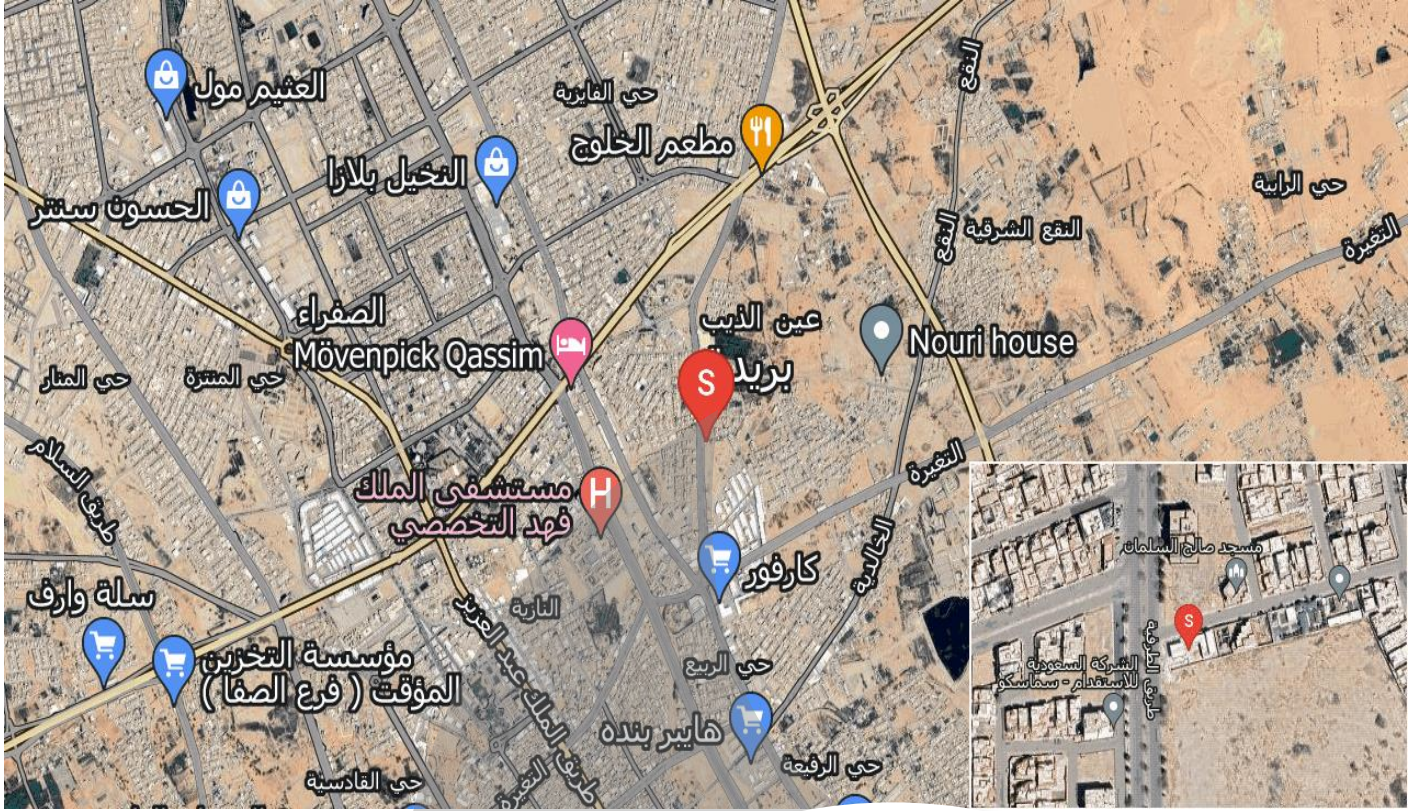
وصف تشطيبات العقار

الواجهة الشمالية	بروفایل	الواجهة الجنوبية	بروفایل
الواجهة الشرقية	بروفایل	الواجهة الغربية	قلادنف
أرضية الاحواش	انترلوك	أرضية الاستقبال	سيراميك
أرضية المدخل	سيراميك	أرضية الغرف	سيراميك
نوع الاسقف	خرسانة مسلحة	نوع العزل	حراري مائي
نوع التكييف	تكييف منفصل	التكييف مركب	غير مركب
يوجد مصاعد	لا	عدد المصاعد	0
يوجد جبس بالأسقف	نعم	يوجد زجاج مزدوج	لا
يوجد إضاءة مخفية	نعم	يوجد ملاعب اطفال	لا
يوجد مسابح	لا	العقار جاهز للسكن	لا





صور الأقمار الصناعية





صور المخطط



الإحداثيات

صورة مقربة للموقع

الموقع

بريدة - الربوة

خط العرض Latitude

26.3544924

خط الطول Longitude

43.9784255





صور العقار







التقييم

بالنظر الى نوع العقار والغرض من التقييم واسباس وفرضية القيمة ومدى توفر البيانات والأدلة، وحيث أن العقار مدر للدخل والغرض الأساسي من انشائه هو الاستثمار، فقد تم تقييم العقار محل التقييم بالاعتماد على اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

أسلوب الدخل

يقدم اسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية واحده ووفقا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع الى قيمة الايرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الاصل او التكاليف التي يوفرها

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي و يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين و المؤسسات المالية و كذلك لأغراض التقييم العقاري

○ المصدر كتاب معايير التقييم الدولية (IVS) السارية من 31 يناير 2022م

تم تطبيق أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة كما يلي:

المرحلة الاولى: تحديد فترة التدفقات النقدية حسب عقد الايجار.

المرحلة الثانية: تقدير إجمالي دخل العقار من خلال عقد الايجار والذي يعتبر في المدى السوقي للإيجار.

المرحلة الثالثة: تقدير صافي الدخل التشغيلي السنوي للعقار بعد خصم مصروفات العقار التشغيلية والرأسمالية.

المرحلة الرابعة: تقدير معدل الرسملة من خلال الاستخلاص من السوق ورصد المعدل العائد السوقي بمنطقة سوق العقار.

المرحلة الخامسة: تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية و تحويلها الى قيمة حالية و إضافة إليها القيمة الاستردادية للعقار محل التقييم في نهاية فترة الاحتفاظ بالعقار.





تحليل دخل العقار

أولاً: ايجار الوحدات بالعقار

العقار مستأجر بالكامل بعقد ايجار واحد لمدة 20 سنة بدفعات نصف سنوية اول 10 سنوات دفعه نصف سنوية 200,000 ريال و ال 10 سنوات الاخيره بدفعات نصف سنوية بمبلغ 250,000 ريال

ثانياً: معدل الاشغال

معدل الاشغال : 100%

معدل الشواغر : 0%

بما ان العقار مستأجر بالكامل لمدة 20 سنه فإنه لم يتم احتساب نسبة شواغر

ثالثاً: معدل المصروفات

يتحمل المستأجر تكاليف اعمال الصيانه و النظافة وكذلك مصروفات الإدارة و المصروفات الراسمالية للعقار و يتحمل المستأجر كافة المصروفات الخاصة بالوحدة ولا يتحمل المالك أي مصروفات، وعليه لم يتم احتساب مصروفات صيانه وتشغيل ولا مصروفات راسمالية على العقار محل التقييم

استنتاج معدل الرسملة

تم الاعتماد على طريقة الاستخلاص من السوق للوصول الي معدل الرسملة وذلك من خلال جمع البيانات بمنطقة سوق العقار حول معدل الرسملة التي كانت تتراوح ما بين (6% الى 8%) و يتأثر هذا العائد بعدة عوامل مثل الموقع و عمر البناء وجودة التشطيبات والخدمات المتوفرة بالعقار وبالنظر الى حالة و موقع العقار يتم تقدير معدل الرسملة بمعدل 6%

استنتاج معدل الخصم

تم الاعتماد على طريقة تصحيح معدل الرسملة لاحتساب معدل الخصم وذلك عن طريق إضافة معدل النمو المتوقع الذي يقدر بنسبة 2% الى معدل الرسملة و بالتالي يكون معدل الخصم 8 %





تطبيق التقييم

تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة

فرضيات التدفقات النقدية المخصومة	
0%	معدل الشواغر
0%	معدل المصروفات التشغيلية و الرأسمالية
8%	معدل الخصم
6%	معدل الرسملة نهاية الفترة

سنوات الاسترداد

السنوات	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	القيمة الاستردادية
↓	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	↓
اجمالي الأيجار	200,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	450,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	250,000
صافي الدخل	200,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	450,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	250,000
معامل الخصم	1	0.92593	0.85734	0.79383	0.73503	0.68058	0.63017	0.58349	0.54027	0.50025	0.46319	0.42888	0.39711	0.36770	0.34046	0.31524	0.29189	0.27027	0.25025	0.23171	0.21455	0.21455
القيمة الحالية للدخل	0	370,370	342,936	317,533	294,012	272,233	252,068	233,396	216,108	200,100	208,437	214,441	198,557	183,849	170,231	157,621	145,945	135,134	125,125	115,856	53,637	1,787,902

5,995,490 القيمة السوقية للمعار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

599,549 خصم نسبة 10% مراعاة لظروف البيع

5,395,941 قيمة التصفية المنظمة للمعار محل التقييم





نتائج التقييم

بما أن العقار عبارة عن محطة والغرض الأساسي من انشاء العقار هو الاستثمار عبر تحصيل التدفقات النقدية على مدى عمره الإنتاجي، كما ان القيمة السوقية للعقار تعكس القيمة الرأسمالية ومدى الدخل الذي يدره عبر تأجير الوحدات التجارية بالعقار، وعليه فقد تم ترجيح الوزن النسبي للاعتماد على طرق التقييم كالتالي:

- تم الاعتماد على أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) بشكل أساسي للوصول الي قيمة العقار محل التقييم حيث ان هذه الطريقة مناسبة لتقييم العقارات المدرة للدخل والتي يتغير دخلها مع مرور الزمن او وجد نمو في دخل العقار.

وعليه تم ترجيح الوزن النسبي للقيمة الناتجة عن استخدام طرق التقييم بما يتناسب مع نوع العقار والغرض من التقييم واساس وفرضية القيمة ومدى توفر البيانات والأدلة كالتالي :

ترجيح الوزن النسبي

الطريقة	قيمة الطريقة	النسبة المرجحة	قيمة النسبة المرجحة
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	5,395,941.00 ر.س	100%	5,395,941.00
القيمة النهائية			5,395,941.00 ر.س





الرأي النهائي في القيمة

مما سبق من دراسة للعقار محل التقييم مع الاخذ في الاعتبار جميع البيانات و التحليل الواردة في هذا التقرير وذلك للملكية (المطلقة) للعقار محل التقييم وذلك بالاعتماد على اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) . والذي تتناسب مع نوع العقار محل التقييم والغرض من التقييم وأساس وفرضية القيمة، حيث أن العقار محل التقييم عباره عن محطة مملوكة بـ 362528002929 تقع في حي الربوة في مدينة بريدة

وعليه فإن رأينا في قيمة التصفية للعقار محل التقييم صدر بتاريخ 2024/07/30 وهو كالتالي:

إجمالي قيمة العقار رقماً	5,395,941.00 ر.س
إجمالي قيمة العقار كتابة	فقط خمسة ملايين و ثلاث مئة و خمسة و تسعون ألف و تسع مئة و واحد و أربعون ريال لا غير

،،، والله ولي التوفيق ،،،

الفريق المعد للتقرير

المشارك	العضوية	التوقيع
المقيم ومعتد التقييم صالح علي الغفيس	عضو أساسي زميل فرع العقار 1210000097	
مراجع التقرير محمد صالح الغفيس	عضو منتسب فرع العقار 1210001953	
مشارك محمد أنور إبراهيم	عضو منتسب فرع العقار 1220002163	
مشارك رقيه محمد العقل	عضو منتسب فرع العقار 1210003481	

إخلاء المسؤولية: هذا التقرير بكل محتوياته ومرفقاته تمثل وثيقة سرية وتخص الشخص أو الجهة الموجه لها هذا التقرير، إذا لم تكن الشخص المعني في هذا التقرير يجب عليك عدم الاطلاع عليه ولا يجوز لك نسخ أي جزء منه أو مرفقاته، او تسريب محتوياته لأي شخص أو استعماله لأي غرض مما قد يجعلك تحت طائلة المسؤولية





المرفقات



الرقم: 362528002929
التاريخ: 1444/10/26

وثيقة تملك عقار

السوق العقارية Real Estate Market



1444/10/26
فعال
لا يوجد قيود

تاريخ الوثيقة
الحالة
القيود
قيمة الصفقة
تاريخ الوثيقة السابقة

362528002929
كتابة العدل بريدة
1,294.94
فرز / دمج
462528002889

رقم الوثيقة
المصدر
المساحة (م²)
نوع العملية
رقم الوثيقة السابقة

الملاك

نسبة التملك	الجنسية	الاسم	رقم الهوية
100 %	سعودي	بندر بن خالد بن عبدالله العيسى	1023436627

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)
لا يوجد	لا يوجد	1,294.94

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2 / 62	ق / ب / 101	الريوة	بريدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م ²)
شمالا	شارع	عرض 15م	48.91
جنوبا	جار		54.69
شرقا	قطعة	رقم 64	25
غربا	طريق	الطرفية عرض 40م	25.66

2024/07/28 11:03

صدرت هذه الوثيقة من البورصة العقارية. ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الإلكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الصفحة 1 من 1





رخصة بناء

نوع الطلب	إصدار رخصة بناء
الأمانة	أمانة منطقة القصيم
البلدية	بلدية شرق بريدة
الحي	حي الربوة

رقم الرخصة	450112801471
نوع الرخصة	رخصة بناء
حالة الرخصة	سارية
تاريخ إصدارها	1445/01/16
تاريخ إنتهائها	1448/01/16

رقم العنونة	1023436627	نوع العنونة	عمرية وبلدية
رقم وثيقة الملكية	362528002929	نوع وثيقة الملكية	تاريخ وثيقة الملكية
رقم قطعة الأرض	622	رقم المخطط	101/أرباب

اسم صاحب الرخصة	بنهر بن خالد بن عبدالله العيسى
نوع وثيقة الملكية	حشد
نوع البناء	تجاري
عدد الهياكل	1

مخطط محروقات (أ ب)

الواجهة

الحدود و الأبعاد و الارتدادات بالمتر

الجهة	حدودها	الارتفاع (م)	العمق (م)	الارتداد (م)
الشمالي	شارع عرض 15 متر	0	48.91	3
الجنوب	جدار	0	54.89	3
الشرقي	قطعة رقم 64	0	25	3
الغربي	خريف الرقبة عرض	0	25.66	6
مساحة الأرض		1294.94 م ²		

الموقع العام

عرض مكونات البناء

نموذج البناء	عدد الهياكل بالتمودج
لا يوجد	لا يوجد

اسم المكون	عدد الوحدات	المستخدم	عدد الأدوار	المساحة
دور أرضي	4	مسجد محروقات	0	206.62
دور أول	1	مخارج خدمات	0	125.62
سور	0	سور	0	128.59
مساحة البناء الكلية		422.54		

*استعراض بنية تخطيط ومكونات البناء تصحح الفاركواد الذي في الأعلى

الموقع بالنسبة للصورة الفضائية

بيانات التعاقد

الوكالة الهندسية المقدم	دار بصيرة للاستشارات الهندسية
المقاول الهندس	مؤسسة بنهر خالد العيسى للمقاولات العامة

إحداثيات الموقع

الخطوط

26.364477941833167

43.97844420232851

الرسوم المستحقة على الرخصة

و تم سددها بموجب الرخصة رقم

بتاريخ

2296.8

230827002578

1445/01/16

ملاحظات

- يتزم التعاقد مع مكتب هندسي مشرف و مقاول بناء معتمدين لدى الوزارة وتأمين ضد العيوب الخفية قبل البدء في البناء.
- يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري ونقل قو العزل الحراري المحمطة بمخطط العزل الحراري. يلزم تنفيذ العزل الحراري. عدم الاضرار بالمجاورين واستخدام سواتر الخيش على الشدات للمحافظة على سلامة المارة وخصوصية المنازل المجاورة عدم فتح شباتيك باتجاه القلل السكنية بالمحيط.

2024/07/28 11:03

هاتف الدعم الفني
199040

Balady_cs

saudimomra

www.balady.gov.sa





Rent Payments Schedule

جدول سداد الدفعات 13

تاريخ الاستحقاق (هـ)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة Total value	قيمة المبالغ الكاتبه Services	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة البيجار Rent value	الرقم المستسل .No
1446-01-05	1445-12-25	2024-07-11	2024-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	1
1446-07-11	1446-07-01	2025-01-11	2025-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	2
1447-01-16	1447-01-06	2025-07-11	2025-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	3
1447-07-22	1447-07-12	2026-01-11	2026-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	4
1448-01-26	1448-01-16	2026-07-11	2026-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	5
1448-08-03	1448-07-23	2027-01-11	2027-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	6

تاريخ الاستحقاق (هـ)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة Total value	قيمة المبالغ الكاتبه Services	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة البيجار Rent value	الرقم المستسل .No
1449-02-07	1449-01-26	2027-07-11	2027-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	7
1449-08-14	1449-08-04	2028-01-11	2028-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	8
1450-02-18	1450-02-08	2028-07-11	2028-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	9
1450-08-26	1450-08-16	2029-01-11	2029-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	10
1451-02-29	1451-02-19	2029-07-11	2029-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	11
1451-09-07	1451-08-26	2030-01-11	2030-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	12
1452-03-10	1452-02-30	2030-07-11	2030-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	13
1452-09-17	1452-09-07	2031-01-11	2031-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	14
1453-03-21	1453-03-11	2031-07-11	2031-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	15
1453-09-28	1453-09-18	2032-01-11	2032-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	16
1454-04-03	1454-03-23	2032-07-11	2032-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	17
1454-10-10	1454-09-29	2033-01-11	2033-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	18
1455-04-14	1455-04-04	2033-07-11	2033-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	19
1455-10-20	1455-10-10	2034-01-11	2034-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	20
1456-04-25	1456-04-15	2034-07-11	2034-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	21
1456-11-01	1456-10-21	2035-01-11	2035-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	22
1457-05-06	1457-04-25	2035-07-11	2035-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	23
1457-11-13	1457-11-03	2036-01-11	2036-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	24
1458-05-17	1458-05-07	2036-07-11	2036-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	25
1458-11-24	1458-11-14	2037-01-11	2037-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	26
1459-05-27	1459-05-17	2037-07-11	2037-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	27
1459-12-05	1459-11-25	2038-01-11	2038-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	28
1460-06-09	1460-05-28	2038-07-11	2038-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	29
1460-12-16	1460-12-06	2039-01-11	2039-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	30
1461-06-19	1461-06-09	2039-07-11	2039-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	31
1461-12-26	1461-12-16	2040-01-11	2040-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	32
1462-07-02	1462-06-21	2040-07-11	2040-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	33
1463-01-08	1462-12-28	2041-01-11	2041-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	34
1463-07-13	1463-07-03	2041-07-11	2041-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	35
1464-01-19	1464-01-09	2042-01-11	2042-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	36
1464-07-23	1464-07-13	2042-07-11	2042-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	37
1465-01-29	1465-01-19	2043-01-11	2043-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	38
1465-08-04	1465-07-24	2043-07-11	2043-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	39
1466-02-10	1466-01-30	2044-01-11	2044-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	40





المقر الرئيسي: بريدة



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

مئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000097 تاريخ إصداره 1437/3/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/3/5 هـ

يرخص **صالح بن علي بن سليمان الغفيس** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1034560548 لمزاوله المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (43/م) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (73/ق/3/42) وتاريخ 1442/2/29 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





شركة صالح الغفيس
للتقييم العقاري
Saleh Al-Ghafis REV. Co.

يسعدنا تواصلكم



- مكتب الرياض
0530491112
0114033969-0530491112
Info@alghafees.sa
الرياض، الملحق، طريق الملك سلمان

- مكتب بريدة
0555179877
0163832242-0555179877
Info@alghafees.sa
بريدة، النهضة، طريق الملك سلمان

انقر على اسم الشركة او على

أي من العناوين للانتقال الى
@salehalghafes

جميع حقوق النشر والتوزيع محفوظة



رخصة بناء

نوع الطلب	إصدار رخصة بناء
الأمانة	أمانة منطقة القصيم
البلدية	بلدية شرق بريدة
الحي	حي الربوة

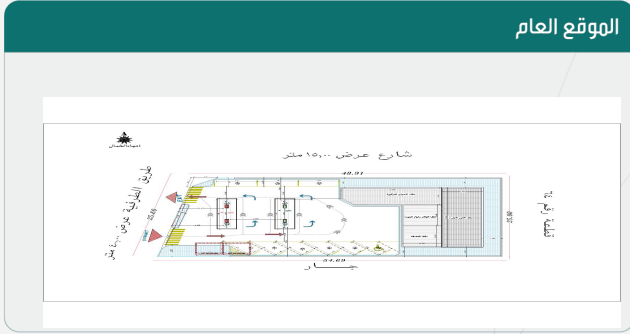
رقم الرخصة	450112801471
نوع الرخصة	رخصة بناء
حالة الرخصة	سارية
تاريخ إصدارها	1445/01/16
تاريخ إنتهاؤها	1448/01/16

اسم صاحب الرخصة	بندر بن خالد بن عبدالله العيسى
نوع وثيقة الملكية	صك
نوع البناء	تجاري
عدد المباني	1
رقم الهوية	1023436627
رقم وثيقة الملكية	362528002929
رقم قطعة الأرض	62/2
وصف المبنى	محطة محروقات (فئة ب)
هوية وطنية	1444/10/26
تاريخ وثيقة الملكية	62/2
رقم المخطط	101/ب/ب



الحدود و الأبعاد و الإرتدادات بالمتر

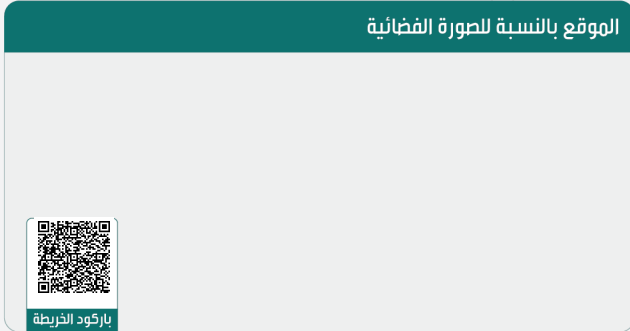
الجهة	حدودها	البروز	الأبعاد (م)	الإرتداد (م)
الشمال	شارع عرض 15 متر	0	48.91	3
الجنوب	جار	0	54.69	3
الشرق	قطعة رقم 64	0	25	3
الغرب	طريق الرفية عرض	0	25.66	6
مساحة الأرض		1294.94	م ²	



عرض مكونات البناء

اسم المكون	عدد الوحدات	الاستخدام	عدد الأدوار	المساحة
دور أرضي	4	محطة محروقات	0	296.92
دور أول	1	اداري-خدمات	0	125.62
السور	0	سور	0	128.59
مساحة البناء الكلي	422.54	نسبة البناء	22.92	

*لاستعراض بقية نماذج ومكونات البناء امسح الباركود الذي في الأعلى



بيانات التعاقد

المكتب الهندسي المهتم	دار بصيره للاستشارات الهندسية
المقاول المنفذ	مؤسسة بندر خالد العيسى للمقاولات العامة

إحداثيات الموقع

الشماليات:	26.354477941833167
الشرقيات:	43.97844420232851

الرسوم المستحقة على الرخصة

2256.8	و تم سدادها بموجب الإيصال رقم
230827002578	بتاريخ
1445/01/16	

ملاحظات

- يلزم التعاقد مع مكتب هندسي مشرف و مقاول بناء معتمدين لدى الوزارة وتأمين ضد العيوب الخفية قبل البدء في البناء.
- يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط العزل الحراري. يلزم تنفيذ العزل الحراري، عدم الاضرار بالمجاورين واستخدام سواتر الخيش على الشدات للمحافظة على سلامة العارة وخصوصية المنازل المجاورة عدم فتح شبائيك باتجاه الغلل السكنية بالملحق.



نهنأك على إنجاز الخطوة الأولى لبناء منزلك , ونتمنى لك التوفيق في استكمال باقي الخطوات , يرجى الاطلاع على التعليمات للخطوات القادمة , ويسعدنا خدمتك والرد على الاستفسارات عبر وسائل التواصل ومركز الدعم الفني **199040**.

تعليمات:

1. يمكن التعديل على المخططات وإضافة مكونات جديدة للمبنى من خلال قيام المكتب الهندسي المهتم إختيار خدمة " إضافة وتعديل مكونات بناء " ضمن خدمات الرخص الإنشائية عبر منصة بلدي.
2. ضرورة المحافظة على سلامة الرصيف والشارع عند تنفيذ الأعمال الإنشائية.
3. عدم رمي مخلفات البناء في الشوارع وعلى الأرصفة أو في الأماكن غير المخصصة لها.
4. يلتزم مقاول البناء بتسوير الموقع أثناء تنفيذ الأعمال وتشوين مواد البناء داخل المناطق المحددة وفق دليل "تسوير مواقع الأعمال الإنشائية" للمباني السكنية والتجارية والمحافظة على سلامة ونظافة الموقع.
5. يلتزم مقاول البناء بتغليف المبني وفقاً لدليل "تغطية المباني تحت الانشاء".

روابط مهمة:



www.momra.gov.sa



www.balady.gov.sa



www.saudieng.sa



www.sca.sa





لا يعد هذا العقد سندًا تنفيذيًا؛ لوجود بنود أو شروط إضافية

Contract Data		1 بيانات العقد	
Contract Type	جديد	نوع العقد:	Contract No. 20485890325 / 1-0
Contract Sealing Location	بريدة	مكان إبرام العقد:	Contract Sealing Date 2023-11-28
Tenancy End Date	2044-06-30	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	Tenancy Start Date 2024-07-01
Contract is conditional	لا	معلق بشرط	

Lessor Data		2 بيانات المؤجر	
Company name/Founder	مؤسسة بندر بن خالد بن عبدالله العيسى للتطوير العقاري	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type تجارية
Unified Number	7008394632	الرقم الموحد	CR No. 1131308951
CR Date	2020-10-26	تاريخ السجل التجاري:	Issued by -

Lessor Representative Data		3 بيانات ممثل المؤجر	
Name	بندر بن خالد بن عبدالله العيسى	الاسم:	
ID No.	1023436627	رقم الهوية:	ID Type هوية وطنية
Email	bandralessagroup@gmail.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No. +966597710000
National Address	بريدة، القصيم	العنوان الوطني:	
رقم سند التمثيل Number	7008394632	نوع المستند Type	عقد تأسيس الشركة
تاريخ الانتهاء Expiry Date	2024-05-19	تاريخ الاصدار Issue Date	-

Tenant Data		4 بيانات المستأجر	
Company name/Founder	شركة محطة زيت الجري للمحروقات شركة شخص واحد	اسم الشركة/المؤسسة:	Organization Type تجارية
Unified Number	7010472731	الرقم الموحد	CR No. 1010483088

Tenant Representative Data

٥ بيانات مُمثل المستأجر

Name	سعود مبارك عبيد البقمي			الاسم:	
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:	
ID No.	1094614045	رقم الهوية:	ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	saudm676@gmail.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966553300360	رقم الجوال:
National Address	الرياض, الرياض			العنوان الوطني:	
	تاريخ الانتهاء Expiry Date	تاريخ الاصدار Issue Date	نوع المستند Type	رقم سند التمثيل Number	
	2027-03-03	2022-04-25	وكالة شرعية	434673085	
	2024-05-10	-	عقد تأسيس الشركة	7010472731	

Brokerage Entity and Broker Data

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط

Brokerage Entity Name	شركة الجري الدولية للاستثمار شركة شخص واحد			اسم منشأة الوساطة العقارية:	
Brokerage Entity Address				عنوان منشأة الوساطة العقارية:	
Landline No.	رقم الهاتف:	CR No.	1010397979	رقم السجل التجاري:	
Fax No.	رقم الفاكس:				
Broker Name	عبدالرحمن عبدالله عبدالرحمن السحلي			الممثل النظامي للمنشأة:	
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:	
ID No.	1096237456	رقم الهوية:	ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهوية:
Email	-	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966559611624	رقم الجوال:

Title Deeds Data

٧ بيانات صكوك التملك

Issuer:	MOJ	جهة الإصدار:	Title Deed No:	362528002929	رقم المستند:
Place of Issue:	بريد	مكان الإصدار:	Issue Date:	1444-10-26	تاريخ الإصدار:

Property Data

٨ بيانات العقار

National Address	اسحاق الغماري, 3053, 6972, 52367			العنوان الوطني:	
Property Usage	سكني - تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	أخرى, محطة وقود	نوع بناء العقار:
Number of Units	28	عدد الوحدات:	Number of Floors	2	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	-	عدد المواقف:	Number of Elevators	-	عدد المصاعد:

Rental Units Data

٩ بيانات الوحدات الإيجارية

Unit Type	محل			نوع الوحدة:		
Unit No.	محطة العيسى	رقم الوحدة:	Floor No.	0	رقم الطابق:	
Unit length	طول واجهة الوحدة			Unit Area	1294.94	مساحة الوحدة:

Unit direction	-			إتجاه واجهة الوحدة
Number of parking lots	-	عدد المواقف الخاصة بالمحل	Mezzanine	وجود الميزانين
Sign location	-	موقع اللوحة	Sign area	مساحة اللوحة
AC types	-	نوع التكييف	Special sign specification	مواصفات خاصة باللوحة
Insurance Policy number	-	رقم بوليصة التأمين	Number of AC units	عدد وحدات التكييف
Current meter reading	-	القراءة الحالية	Electricity meter number	رقم عدّاد الكهرباء
Current meter reading	-	القراءة الحالية	Water meter number	رقم عدّاد المياه
Current meter reading	-	القراءة الحالية	Gas meter number	رقم عدّاد الغاز
Furnished	-	مؤثثة:	Unit finishing	تشطيب الوحدة

Tenant Commercial Activities

١٠ النشاط التجاري للمستأجر

Name	شركة محطة زيت الجري للمحروقات شركة شخص واحد	الاسم التجاري	CR no.	1010483088	رقم السجل التجاري
CR issued at	-	مكان إصدار السجل	CR issued date	2016-06-06	تاريخ السجل التجاري
License Number	-	رقم الرخصة	License Issue Place	-	مكان إصدار الرخصة
Commercial Activities	-				النشاط التجاري
The tenant can modify the business	-		لا		يمكن للمستأجر تعديل النشاط التجاري

Tenant rights

١١ صلاحيات المستأجر (قرار مجلس الوزراء رقم 070)

الصلاحية	
يحق للمستأجر تأجير الوحدة الإيجارية الموصوفة في البند رقم (9) للغير.	١
يحق للمستأجر مراجعة الجهات الحكومية والروسية والجهات المعنية بإصدار رخصة المحل وغيرها.	٢
يحق للمستأجر تغيير الوحدة الإيجارية سواء بالزيادة أو النقصان أو التعديل.	٣
يحق للمستأجر القيام بأعمال الديكور أو اللوحات أو الواجهات أو الأحمال الكهربائية أو الأعمال الإنشائية الخاصة بالوحدة الإيجارية التي لا تحدث تغييرات أساسية على العقار.	٤

Financial Data

١٢ البيانات الماليّة

Brokerage Fee (Not included in total contract amount):	-	أجرة السّعي (لا تدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Security Deposit (Not included in total contract amount):	-	مبلغ الضّمان (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Waste Removal Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	مبلغ ازالة المخلفات (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):

Engineering Supervision Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ الإشراف الهندسي (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
--	---	---	---

Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
---	---	---	--

Retainer Fee (Included in total contract amount):		-	مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
---	--	---	---

Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للكهرباء:
--------------------	---	-----------------------	----------------------------	---	--------------------------

			Water Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للمياه:
--	--	--	----------------------	---	------------------------

General Services Included:	-	والتي تشمل على:	General Services Amount:	0.0	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)
----------------------------	---	-----------------	--------------------------	-----	---

Number of Rent Payments:	40	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle	نصف سنوي	دورة سداد الايجار
--------------------------	----	--------------------	--------------------	----------	-------------------

VAT on rental value:	1350000.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	230000.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
----------------------	------------	---	--	-----------	-------------------------------------

رقم المسلسل .No	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number
1	300428683500003	tin_number	3004286835

Annual Rent:	400000.00	القيمة السنوية للإيجار:
--------------	-----------	-------------------------

Total Contract value	10350000.00	اجمالي قيمة العقد:
----------------------	-------------	--------------------

يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي) إذ حددت كمبالغ ثابتة).

Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة	طرق الدفع المعتمدة
--------------------------	---	--------------------

Rent Payments Schedule

١٣ جدول سداد الدفعات

تاريخ الاستحقاق (هـ)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة	قيمة المبالغ الثابتة	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار	الرقم المسلسل .No
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value	.No
1446-01-05	1445-12-25	2024-07-11	2024-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	1
1446-07-11	1446-07-01	2025-01-11	2025-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	2
1447-01-16	1447-01-06	2025-07-11	2025-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	3
1447-07-22	1447-07-12	2026-01-11	2026-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	4
1448-01-26	1448-01-16	2026-07-11	2026-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	5
1448-08-03	1448-07-23	2027-01-11	2027-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	6

تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	إجمالي القيمة Total value	قيمة المبالغ الثابتة Services	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرقم المسلسل .No
1449-02-07	1449-01-26	2027-07-11	2027-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	7
1449-08-14	1449-08-04	2028-01-11	2028-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	8
1450-02-18	1450-02-08	2028-07-11	2028-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	9
1450-08-26	1450-08-16	2029-01-11	2029-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	10
1451-02-29	1451-02-19	2029-07-11	2029-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	11
1451-09-07	1451-08-26	2030-01-11	2030-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	12
1452-03-10	1452-02-30	2030-07-11	2030-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	13
1452-09-17	1452-09-07	2031-01-11	2031-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	14
1453-03-21	1453-03-11	2031-07-11	2031-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	15
1453-09-28	1453-09-18	2032-01-11	2032-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	16
1454-04-03	1454-03-23	2032-07-11	2032-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	17
1454-10-10	1454-09-29	2033-01-11	2033-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	18
1455-04-14	1455-04-04	2033-07-11	2033-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	19
1455-10-20	1455-10-10	2034-01-11	2034-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	20
1456-04-25	1456-04-15	2034-07-11	2034-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	21
1456-11-01	1456-10-21	2035-01-11	2035-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	22
1457-05-06	1457-04-25	2035-07-11	2035-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	23
1457-11-13	1457-11-03	2036-01-11	2036-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	24
1458-05-17	1458-05-07	2036-07-11	2036-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	25
1458-11-24	1458-11-14	2037-01-11	2037-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	26
1459-05-27	1459-05-17	2037-07-11	2037-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	27
1459-12-05	1459-11-25	2038-01-11	2038-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	28
1460-06-09	1460-05-28	2038-07-11	2038-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	29
1460-12-16	1460-12-06	2039-01-11	2039-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	30
1461-06-19	1461-06-09	2039-07-11	2039-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	31
1461-12-26	1461-12-16	2040-01-11	2040-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	32
1462-07-02	1462-06-21	2040-07-11	2040-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	33
1463-01-08	1462-12-28	2041-01-11	2041-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	34
1463-07-13	1463-07-03	2041-07-11	2041-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	35
1464-01-19	1464-01-09	2042-01-11	2042-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	36
1464-07-23	1464-07-13	2042-07-11	2042-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	37
1465-01-29	1465-01-19	2043-01-11	2043-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	38
1465-08-04	1465-07-24	2043-07-11	2043-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	39
1466-02-10	1466-01-30	2044-01-11	2044-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	40

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة	السنة التاسعة	السنة العاشرة	السنة الحادية عشر	السنة الثانية عشر
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+25%	+25%

Parties Obligations

١٤ التزامات الطرفين

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالاختيار بين (المستأجر / المؤجر)
تحول التزامات الأطراف بعد تحديدها إلى المادة الخامسة تحت (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

Contract Terms

١٥ مواد العقد

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

تعد البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف والمحددة في البنود من (14-1) جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكمله له.

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(9) وفقاً للشروط والأحكام والإلتزامات المنصوص عليها في هذا العقد، ويقر المستأجر بمعاينته للوحدة الإيجارية، وقبوله للتعاقد حسب الأوصاف المذكورة، وأنها صالحة للنشاط التجاري المتفق عليه في البند رقم (10).

المادة الثالثة: مدة الإيجار وتجديد العقد

٣-١ مدّة هذا العقد (7304) يوماً تبدأ من تاريخ 25-12-1445 هـ الموافق 01-07-2024 م، وتنتهي بتاريخ 05-08-1466 هـ الموافق 30-06-2044 م، وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.
٣-٢ تنتهي مدّة الإيجار مع انتهاء مدّة العقد، وإذا رغب الطرفان بالتّجديد، فتتمّ كتابة عقد جديد يتفق عليه الطرفان.

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (10350000.00) ريالاً سعودياً، يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بحسب ما هو مذكور في البند رقم (١٢) من هذا العقد وكما هو مجدول في البند (١٣) من هذا العقد.

المادة الخامسة: الإلتزامات تقسم إلى (التزامات المؤجر / التزامات المستأجر/ أحكام عامه) بعد تحديدها في (البند 12)

٥-١ التزامات المستأجر

٥-١-١ يلتزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتفق عليها.

٥-١-٢ يلتزم المستأجر بالتقيد بمساحة ومواصفات اللوحة الخاصة بالوحدة الإيجارية والمحددة في البند (9) من هذا العقد.

٥-١-٣ يلتزم المستأجر أن يفتتح ويباشر نشاطه التجاري خلال مدة لا تتجاوز (365) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون افتتاح الوحدة الإيجارية وبدء النشاط التجاري وبعد عدم تجاوبه مع إشعار المؤجر خلال (30) يوماً فيحق للمؤجر فسخ العقد من جهته دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ويحق للمؤجر حينها تأجير الوحدة الإيجارية للغير مع المحافظة على حقوق المستأجر بالمطالبة بباقي قيمة العقد المدفوعة بعد خصم العربون والسعي وقيمة الإيجار ومصاريف الخدمات العامة من تاريخ بداية الإيجار إلى تاريخ الفسخ والإخلاء.

٥-١-٤ يلتزم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجارية للمؤجر عند انتهاء مدة إيجار هذا العقد.

٥-١-٥ يلتزم المستأجر باستعمال الوحدات الإيجارية محل هذا العقد الاستعمال المعتاد له وطبقاً للأنظمة والأعراف والتقاليد المرعية في المملكة العربية السعودية، وتحمل جميع الجزاءات التي قد تفرض عليه من الجهات المختصة.

٥-١-٦ يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء والمرافق المشتركة التابعة للعقار المشتمل على الوحدات الإيجارية المؤجرة مثل دورات المياه المشتركة والأسطح ومخارج الطوارئ والمصاعد والسلالم والممرات وغيرها، وأن يستعملها استعمالاً صالحاً للغرض المخصص لها.

٥-١-٧ يلتزم المستأجر بجميع تكاليف الصيانة الاستهلاكية المعتادة المترتبة على الانتفاع بالوحدات الإيجارية. فيما عدا أعمال الصيانة المفصلة في المادة السابقة.

٥-١-٨ الإلتزام بدفع قيمة خدمات الكهرباء والمياه والغاز والخدمات الأخرى المتعلقة بالوحدات الإيجارية الموصوفة خلال فترة سريان هذا العقد بحسب ما تم الاتفاق عليه في البند(12) من هذا العقد.

٥-١-٩ يلتزم المستأجر باتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع تعرض الوحدة الإيجارية وكافة ملحقاتها والمتواجدين فيها سواء من تابعيه أو عملائه أو زائريه لأي ضرر كان بسبب من أسباب القوة القاهرة أو ناتج عن انقطاع الكهرباء أو المياه أو أجهزة التكييف أو أي خلل بالتجهيزات الميكانيكية أو الكهربائية أو أي عملية احتيال أو نصب أو سرقة وخلافه.

٥-١-١٠ يلتزم المستأجر بإلقاء المخلفات في المكان المخصص لذلك، وعدم رمي أي مواد سائلة أو زيوت في مجاري الصرف الصحي.

٥-١-١١ الإلتزام بتوفير الاشتراطات الأساسية للجهات الحكومية والرسمية وجميع الجهات المختصة فيما يخص المساعدة في اصدار رخصة المحل.

- 0-2-1 يلتزم المؤجر بإجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ الوحدات الإيجارية وما يتطلبه ذلك من فحوصات استباقية لازمة.
- 0-2-2 يلتزم المؤجر بمسؤوليته أثناء مدة الإيجار عن أعمال صيانة العقار، وهي الصيانة المتعلقة بما يؤثر على سلامة المبنى، أو ما كان سببه غير ظاهر حال الاستئجار، وعن إصلاح أي عطل أو خلل يؤثر في استيفاء المستأجر للمنفعة المقصودة، وهو على سبيل المثال لا الحصر: - تهريب الماء داخل الحيطان أو الأسقف مالم يكن السبب في ذلك سوء الاستعمال بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة - هبوط في الأسقف أو التصدعات الجوهرية في البناء، والتي تؤثر على سلامة المبنى بدون سبب خارجي لذلك بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.
- 0-2-3 الالتزام بما قد يفرض على الوحدات الإيجارية من أية رسوم خدمات تفرض من قبل الجهات المختصة.

0-3 أحكام عامة

- 0-3-1 في حال انتقال ملكية العقار أو الوحدات الإيجارية للمالك آخر، فإن عقد المستأجر باقٍ ولا يُفسخ إلا بانتهاء مدته.

المادة السادسة: فسخ العقد

- ٦-١ يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أخل الطرف الآخر بأي من إلتزاماتهما الناشئة عن هذا العقد، بعد أن يتم إنذار الطرف المخل من قبل الطرف المتضرر عبر الوسائل المنصوص عليها في المادة الخامسة عشر بالاستحقاق المقرر له، إذا لم يلتزم الطرف الذي تم إنذاره خلال (15) خمسة عشر يومًا من تاريخ إنذاره بأداء إلتزاماته، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه.
- ٦-٢ في حال إفسار المستأجر في حال كان فردًا، أو إفلاسه في حال كان منشأة تجارية، أو تصفية لأي سبب من الأسباب فإن هذا العقد يعتبر مفسوخًا من تاريخ علم المؤجر بذلك أو إنتهاء المدة الأصلية أو المجددة للعقد أيهما أقرب ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.

المادة السابعة: انقضاء العقد

٧-١ يعد هذا العقد منقضيًا في الأحوال الآتية:

- ٧-١-١ إنتهاء مدة العقد الواردة في البند (1) من هذا العقد.
- ٧-١-٢ ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.
- ٧-١-٣ إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.
- ٧-١-٤ قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.
- ٧-١-٥ عند الأسباب القاهرة.

٧-٢ وينتج عن هذا الانقضاء ما يلي:

- ٧-٢-١ يقوم المستأجر بتسليم الوحدات الإيجارية خلال (30) ثلاثين يومًا من تاريخ حدوث ما يوجب انقضاء العقد ما عدا ما ورد في الفقرة (٧-١-١) من هذا العقد.
- ٧-٢-٢ يلتزم المؤجر بإعادة ما تبقى من قيمة الإيجار المدفوعة للمدة المتبقية عند إخلاء المستأجر للوحدات الإيجارية.

المادة الثامنة: تسليم الوحدات الإيجارية

- ٨-١ يستلم المستأجر الوحدة الإيجارية من المؤجر بعد إكمال الإجراءات الرسمية للتعاقد واستيفاء جميع بيانات العقار الواردة في البند (٨) وبيانات الوحدة الإيجارية الواردة في البند (٩) بالتوقيع على نموذج الاستلام خلال (15) يوم من تاريخ بداية الإيجار على أن تكون صالحة للانتفاع بها للغرض المستأجرة من أجله.
- ٨-٢ إذا انقضت مدة التسليم الواردة في الفقرة (٨-١) دون استلام الوحدة الإيجارية والتوقيع على نموذج الاستلام من قبل المستأجر فيحق حينها للمؤجر فسخ العقد دون إرجاع العربون. كما يسلم المستأجر الوحدة الإيجارية عند إنتهاء مدة عقد الإيجار وعدم تجديده، أو فسخ أو انقضاء العقد، للمؤجر أو من يمثله ولا يعتد بالتسليم إلا عن طريق توقيع نموذج تسليم من قبل المستأجر والمؤجر، فإذا أبقى المستأجر الوحدة الإيجارية تحت يده دون حق، كان ملزمًا أن يدفع للمؤجر مبلغًا وقدره (-) ريال أجرة يومية.
- ٨-٣ في حال تأخر المؤجر باستلام الوحدة الإيجارية والتوقيع على نموذج التسليم يقوم المستأجر بإخطار المؤجر أو من ينوب عنه عبر وسائل الإخطار الواردة في المادة الخامسة عشر ويعتبر التسليم حاصلًا في التاريخ والحالة الموضحة في نموذج التسليم الموقع من طرف واحد خلال (30) يوم من تاريخ الإخطار.

المادة التاسعة: تكاليف تسوية الخلافات

جميع المصاريف والأتعاب الناشئة عن ماطلة أي من الطرفين في سداد الأقساط أو سداد مصاريف الصيانة، أو مصاريف الخدمات العامة، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه، تعتبر جزءًا من إلتزاماته الأصلية، ويتعهد الطرف المماطل بدفعها.

المادة العاشرة: سريان العقد

- ١٠-١ يسري هذا العقد من تاريخ توقيعه، ويكون ملزمًا للطرفين، ويتم تجديده وفق ما نصت عليه المادة الثالثة من إلتزامات الاطراف بهذا العقد.
- ١٠-٢ لا يؤثر عدم التزام أحد الاطراف بأحد بنود أو مواد هذا العقد على سريان باقي أحكامه وبما لا يتعارض مع الأحكام الواردة فيه.
- ١٠-٣ في حال تعاضى أحد طرفي العقد لأي سبب من الأسباب عن تنفيذ الطرف الآخر لأحد إلتزاماته أو تأخره في تنفيذها فإن ذلك لا يعد تعديلاً لأي بند من بنود هذا العقد أو تنازلاً عن حقه المسكوت عنه ويبقى لكلا طرفي العقد الحق في مطالبة الطرف الآخر بتلك الإلتزامات.

المادة الحادية عشرة: الإخلاء

١١-١ يتم إخلاء الوحدات الإيجارية قبل نهاية العقد بطلب من المؤجر في الحالات التالية:

١١-١-١ إذا تأخر المستأجر في دفع قيمة الإيجار أو جزء منه لمدة (30) يوماً من تاريخ إشعار المؤجر عبر وسائل الإخطار الواردة في المادة الخامسة عشر بالدفع، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك كتابياً. (الاتفاق الكتابي يتم عن طريق الشبكة الالكترونية لخدمات الإيجار).

١١-١-٢ إذا قام المستأجر بتأجير الوحدات الإيجارية أو جزء منها من الباطن أو قام بالتنازل عن العقد للغير (التقبيب) سواء بشكل كلي أو جزئي، إذا كان لا يحق له ذلك، بحسب ما ورد في البند رقم (11) من هذا العقد.

١١-١-٣ إذا قام المستأجر بإجراء تغييرات تعرض سلامة العقار أو الوحدة الإيجارية للخطر على أي نحو لا يمكن معه إعادته إلى حالته الأصلية، أو إذا تسبب في حدوث ضرر عمداً، أو بسبب إهماله الجسيم في اتخاذ التدابير الاحتياطية الصحيحة، أو إذا سمح للأخرين بالتسبب في هذا الضرر.

١١-١-٤ إذا استخدم المستأجر الوحدة الإيجارية في أغراض تخالف الغرض الذي تم تأجيرها من أجله أو إذا استخدم الوحدة الإيجارية على نحو يخالف اللوائح والأنظمة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

١١-١-٥ إذا أخل المستأجر في إلتزاماته الواردة في بنود أو مواد في هذا العقد بعد (30) يوماً من تاريخ إشعار المؤجر له بمراجعة تلك الإلتزامات أو الشروط.

المادة الثانية عشرة: الإخلاء لعدم التجاوب

يتفق الطرفان على تحديد طرف ثالث (ليقوم بإخلاء الوحدة الإيجارية وجرده محتوياتها وإرسال تقرير بذلك للطرفين) على حساب المستأجر في حال تم فسخ العقد بين الطرفين وعدم تجاوب المستأجر في إخلاء العين المؤجرة مع الإلتزام بالأنظمة واللوائح المنظمة لعمل (الطرف الثالث)

المادة الثالثة عشرة: تسوية المنازعات

في حالة حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير، أو تنفيذ هذا العقد، أو أي بند من بنوده، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال (15) يوماً من نشوء النزاع أو عن طريق جهة معتمدة في المملكة العربية السعودية.

المادة الرابعة عشرة: الضمان

١٤-١ يلتزم المؤجر بإعادة مبلغ الضمان الوارد في البند رقم (12) من هذا العقد بعد إخلاء الوحدة الإيجارية بشرط ألا يكون هناك أي أضرار أو تلفيات قد أحدثها المستأجر بالوحدة الإيجارية وكذلك عدم وجود فواتير متأخرة لم يتم سدادها أو أي مبالغ مستحقة على المستأجر تخص الخدمات العامة أو الإيجار، وفي هذه الحالات يتم خصم قيمة الفواتير أو الإيجار أو الخدمات العامة أو تكلفة إصلاح التلفيات من مبلغ الضمان المدفوع ويُرد الباقي إن وجد للمستأجر.

١٤-٢ يبقى على المؤجر عبء اثبات المستحقات أو الأضرار التي يدعيها قبل خصم أي مبلغ من الضمان المدفوع والوارد في البند رقم (١٢) كما لا يحق له خصم أي مبلغ من الضمان إلا بعد إخطار المستأجر خطياً بذلك خلال مدة لا تزيد عن (30) يوماً عمل من تاريخ إخلاء الوحدة الإيجارية، والا كان عليه إعادة كامل مبلغ الضمان خلال نفس المدة.

المادة الخامسة عشرة: العنوان الرسمي والمراسلات

جميع العناوين والمراسلات والإخطارات والمكاتبات والبيانات والتبليغات التي يوجهها أحد الطرفين للأخر أو للجهات الحكومية أو القضائية تكون باللغة العربية، وتعتبر في حكم المسلمة إذا تم إرسالها عن طريق الشبكة الالكترونية لخدمات الإيجار أو على العنوان الوطني أو بالبريد المسجل أو الممتاز أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو تم ذلك عن طريق الرسائل النصية عبر الهاتف، أو عن طريق التسليم باليد مقابل إيصال استلام على العنوان الموضح قرين اسمه في ديباجة العقد، أو بأي وسيلة نظامية معتبرة.

المادة السادسة عشرة: نسخ العقد

حُر هذا العقد كنسخة إلكترونية متطابقة لكل من الوسيط والمؤجر والمستأجر، وموقعة إلكترونياً من طرفي العقد، وقد تسلم كل طرف نسخته إلكترونياً للعمل بموجبها، ولا يحق لوزارة الإسكان تبادل بيانات هذا العقد الا مع الجهات الحكومية والجهات ذات العلاقة، ووكالات التصنيف، والجهات المختصة بالمعلومات الائتمانية.

المادة السابعة عشرة شروط إضافية

١ - 1- العين المؤجرة محطة وقود وجميع مرافقها . 2- يتم تسليم الموقع للمستأجر بموجب محضر تسليم يقوم بتوقيعه الطرفين في 01/01/2024م، وفي حالة عدم تسليم الموقع يحق للمستأجر استرداد كامل المبلغ المدفوع للمؤجر . 3- أقر المؤجر بأن العين خالية من أي نزاع أو مطالبة أو حقوق للغير، كما تعهد بتعويض المستأجر عن أي نزاع أو مطالبة أو استحقاق للغير على العين تظهر بعد توقيع العقد . 4- أقر المؤجر بأن المحطة المؤجرة مطابقة لكافة شروط واستخدام الأراضي، ولا يوجد مانع حكومي في الغرض الذي أُجرت من أجله وفي حال وجود ذلك المانع فيتعهد المؤجر بتعويض المستأجر عن أي أضرار أو غرامات تصدر بسبب هذا المانع، كما يتعهد بتحمل كل ما قام المستأجر بصرفه على المحطة من تأهيل وإنشاء وتطوير. 5- لا يتم احتساب الإيجار عن الفترة التي يتوقف العمل في العين المؤجرة بسبب الأعمال التي تنفذها الدولة. 6- يحق للمستأجر فسخ العقد أثناء سريانه في حال تحقيق خسائر مالية دون أي إنذار ودون الحاجة إلى اللجوء للقضاء. 7- اتفق الطرفان على أنه في حالة وجود أية ملاحظات عند استخراج أو تجديد الرخصة فيلتزم المؤجر باستيفاء جميع الطلبات وتنفيذها على حسابه الخاص من تهذيب صك أو تسجيله لدى البلدية أو تحديث الصك وخلافه، ويتحمل كافة الغرامات المترتبة على تلك المخالفات، ويحق للمستأجر التوقف عن سداد القيمة الإيجارية حتى يتم تسوية ذلك والانتهاء منه. 8- يلتزم المستأجر بسداد مبلغ ضريبة القيمة المضافة للمؤجر عن هذا العقد في حال إحضار المؤجر شهادة ورقم التسجيل الضريبي الخاص به. 9- يلتزم المستأجر بتسليم الموقع للمؤجر بعد انتهاء مدة هذا العقد بحالة جيدة صالحة للاستعمال ، وخالية من أية عيوب أو الإلتزامات للغير وعند الانتهاء من الفترة الإيجارية بالعقد فإن المستأجر يقوم بتسليم الموقع بالكامل للمؤجر. 10- يتم منح المستأجر فترة سماح للتشغيل مدتها (ستة أشهر) تبدأ من تاريخ تسليم المحطة وجاهزية الرخص اللازمة لاتحتسب أجرتها من مدة العقد المذكورة. 11- يكون المؤجر (مؤسسة بندر خالد العيسى للتطوير العقاري) ومالكها (بندر خالد العيسى للتطوير العقاري) متضامنين في المسؤولية المنصوص عليها في بنود هذا العقد سواء الشروط الثابتة في العقد أو الإضافية.

يوضح الجدول التالي المقصود من بعض الحقول الواردة في هذا العقد:

التوضيح	الحقل	رقمالبند
١	نوع العقد	يكون نوع عقد الإيجار أحد ما يلي: ١. جديد. ٢. مُجدد.
١	تاريخ إبرام العقد	يوضح هذا الحقل تاريخ توثيق عقد الإيجار من كلا الطرفين.
١	تاريخ إبرام العقد	يوضح هذا الحقل تاريخ توثيق عقد الإيجار من كلا الطرفين .
١	تاريخ بداية الإيجار	هو تاريخ البداية الفعلية للإيجار واستغلال الوحدة الإيجارية.
١	الشرط المعلق عليه التعاقد	وهو الشرط المتفق عليه الطرفين والذي بتحقيقه يتم تفعيل العقد ولا يعتبر العقد سارياً الا بتحقيقه.
٢	المؤجر	قد يكون المؤجر فرداً، أو مؤسسه، أو شركة.
٢	المؤجر	المؤجر هو فرد له إحدى الحالات التالية: ١. إما أن يكون ممثلاً بنفسه. ٢. وإما أن يكون وكلياً بموجب وكالة شرعية. ٣. وإما أن يكون الممثل النظامي عن المنشأة التجارية.
٢	نوع الهوية	الهوية إما أن تكون: ١. بطاقة ثبوتية عن الأفراد. ٢. سجل تجاري عن المنشآت التجارية.
٣	المستأجر	قد يكون المستأجر فرداً، أو مؤسسه، أو شركة.
٣	مُمثل المستأجر	ممثل المستأجر هو فرد له إحدى الحالات التالية: ١. إما أن يكون المستأجر نفسه (بمعنى أن المستأجر ممثل بنفسه). ٢. صاحب المنشأة. ٣. الممثل عن المنشأة.
٣	نوع الهوية	١. أي بطاقة ثبوتية عن الأفراد يعتد بها في المملكة العربية السعودية ٢. سجل تجاري عن المنشآت التجارية. ٣. أخرى.
٦	العقار	وهو المبنى الذي يحتوي على الوحدات الإيجارية
٦	نوع بناء العقار	يكون نوع بناء العقار أحد ما يلي: ١. برج. ٢. مجمع. ٣. مجمع تجاري. ٤. عمارة. ٥. فله
٦	نوع استخدام العقار	يكون نوع استخدام العقار أحد ما يلي: ١. تجاري. ٢. تجاري سكني.
٧	نوع الوحدة	يكون نوع الوحدة الإيجارية أحد ما يلي: ١. معرض. ٢. مستودع. ٣. كشك. ٤. محل. ٥. عمارة. ٦. برج. ٧. شقة. ٨. دور. ٩. فلة. ١٠. أخرى.

رقم البند	التوضيح	الحقل
٧	مواصفات خاصة باللوحه	هي المساحة الاعلانية لعرض اللوحه الخاصة بالوحده الإيجارية للمستأجر.
٩	رقم الوحده	يوضح هذا الحقل رقم الوحده الإيجارية المسجل لدى إيجار .
٧	عمر الوحده	يوضح هذا الحقل العمر التقديري للوحده الإيجارية بالسنوات .
١٠	أجرة ال سعي	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة السعي المترتبة إن وجدت. لا تدخل هذه الأجرة ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ ال ضمان	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ الضمان المترتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ إزالة المخلفات	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ إزالة المخلفات المترتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ إشراف هندسي	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ الإشراف الهندسي المترتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ تجهيز الوحده الإيجارية	وهو المبلغ المدفوع من قبل المستأجر لتجهيز الوحده الإيجارية لاستغلالها تجاريا حسب النشاط المتفق عليه.
١٠	مبلغ العربون	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ العربون المترتب على المستأجر، إن وجد. ويدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للكهرباء	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الكهرباء السنوية المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيًا مع دفعات الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للغاز	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الغاز الشهرية المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيًا مع دفعات الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للمياه و الصرف الصحي	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة المياه السنوية المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيًا مع دفعات الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للخدمات العامة	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الخدمات العامة المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيًا مع دفعات الإيجار.
١٠	الخدمات العامة	يوضح هذا الحقل قيمة الإيجار السنوية المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر. ١. النظافة. ٢. التشغيل. ٣. الأمن والحراسة. ٤. التسويق. ٥. الصيانة. ٦. المواقف. ٧. الرسوم الإدارية. ٨. أخرى.
١٠	دورة سداد الإيجار	يوضح هذا الحقل الفترة الدورية لتسديد الدفعات، وتكون إحدى ما يلي: ١. شهري. ٢. ربع سنوي. ٣. نصف سنوي. ٤. سنوي.
١٠	عدد دفعات الإيجار	يوضح هذا الحقل عدد الدفعات الواجب سدادها خلال فترة سريان عقد الإيجار بحسب دورة سداد الإيجار المختارة.
١٠	دفعه الإيجار الأولى	يوضح هذا الحقل مقدار دفعه الإيجار الأولى الواجب سدادها.
١٠	إجمالي قيمة العقد	يوضح هذا الحقل إجمالي القيمة الماليّة الواجب سدادها خلال فترة سريان عقد الإيجار، وتتضمن ما يلي ١. القيمة السنوية للإيجار، مضروبة في مدّة الإيجار. ٢. الأجرة السنوية للكهرباء، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار. ٣. الأجرة السنوية للمياه، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار. ٤. الأجرة السنوية للغاز، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار. ٥. الأجرة السنوية للمواقف، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار.
١٢	الجهات المختصة	وهي الجهات الحكومية او الجهات الخاصة التي تتعاقد معها الجهات الحكومية والمعتمدة من قبلها لتقديم التقارير الفنية.

رقم البند	الحقل	التوضيح
هي 365 يوم تحسب من تاريخ دفعة الإيجار الأولى.	السنة الإيجارية	١٢
مؤسسة فردية ، شركة.	منشأة تجارية	١٣