



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

6200233477

اسم المزاد العقاري

مزاد ظفر

مكان إقامة المزاد العقاري

القصيم - بريدة (منصة السعودية لمزادات)

طريقة إقامة المزاد العقاري

إلكتروني غير إلكتروني جميعها

رابط النقل المرئي للمزادات الإلكترونية - إن وجد -

سيتم ارسال الرابط بعد ارسال الموافقة

حالة العقار
فعال
لا يوجد قيود

تاريخ إقامة المزاد العقاري

2024/9/9

مدة المزاد العقاري

ثلاث ايام

نوع التصرف بالعقار محل المزاد العقاري

بيع حر

آليات حفظ أموال المتنافسين في المزاد

حوالات بنكية او نقاط بيع او شيكات او شحن المحفظة

الحد الأدنى لقيمة بدء المزاد العقاري

1.900.000

مبلغ الدخول في المزايدة - إن وجد -

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

100.000 مقدم الثمن
لا يتجاوز 5% من القيمة التقديرية

المدة الزمنية المحددة للترسية على السعر الأعلى بعد المزايدة

دقيقتان

آليات 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	ياسر بن محمد عبدالعزيز الفوزان
رقم هوية مالك العقار	1036201190
رقم وثيقة الملكية	362546003536
مساحة العقار	753,5
عمر العقار	تسع سنوات حسب رخصة البناء
عنوان العقار	المنطقة: القصيم المدينة: بريدة الحي: الريان الشارع: الرمز البريدي: رقم المبنى: الرقم الإضافي:
نوع العقار (فيلا، شقة، ديلوكس، الخ)	صالات تجارية
نوع استخدام العقار (سكني، تجاري، صناعي، صلي، تعليمي، زراعي)	تجاري
وصف العقار	حدود وأطوال العقار عدد الوحدات رقم المخطط ق / 2 / 299 شمال / قطعة رقم 562 بطول 40م جنوب / ممر مشاة عرض 6م بطول 40م شرق / شارع عرض 40م بطول 20م غرب / قطعة رقم 565 بطول 18.1م
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 -	لا يوجد
الإفصاح عن المعلومات التي قد تؤثر في قيمة العقار - إن وجدت -	كهرباء - ماء - صرف صحي
الإفصاح عن عقود الإيجار المتعلقة بالعقار - إن وجدت -	1/ 20332029760 2/ 20845197866



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 .

الغرفة التجارية بمنطقة القصيم
شركة كانف العقارية

رقم المنشأة 7010483415

العضوية 601001186241

رقم الطلب 9033884

ساري إلى 2025-08-07

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 بحتها.
- الأحكام الواردة في نظام الوساطة العقارية ولانحته التنفيذية واللوائح التنظيمية الصادرة من الهيئة العامة للعقار.
- إيقاف المزاد العقاري الإلكتروني في المنطة 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 -.

التوقيع والختم	اسم المنشأة
	<p>شركة كانف العقارية</p>



الرقم: 362546003536
التاريخ: 2024/03/10
1445/8/29

وثيقة تملك عقار

البورصة العقارية
Real Estate Market



البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	362546003536	تاريخ الوثيقة	1445/8/29
القيود	لا يوجد قيود	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1443/1/17	المساحة	753.5
نوع العملية	هبة	رقم الوثيقة السابقة	362531003186

الملاك

رقم الهوية	1019198793	الاسم	محمد عبدالعزيز بن حمود الفوزان	الجنسية	سعودي	نسبة التملك	% 100
------------	------------	-------	--------------------------------	---------	-------	-------------	-------

العقار

رقم الهوية العقارية	لا يوجد	نوع العقار	قطعة الارض	مساحة العقار (م ²)	753.5	نوع الاستخدام	لا يوجد
البلك	لا يوجد	المجاورة	لا يوجد				
الموقع	لا يوجد	نموذج العقار	لا يوجد				
رقم القطعة	563	رقم المخطط	2 / 299 / ق	الحي	حي الريان	المدينة	بريدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م ²
شمالا	قطعة	رقم 562	40
جنوبا	ممر	مشاه عرض 6 م	40
شرقا	شارع	عرض 40 م	20
غربا	قطعة	رقم 565	18.1



العقد الموحد
التجاري
Contract Unified



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

بيانات العقد 1 Contract Data

رقم سجل العقد:	20332029760 / 1	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:		Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	بريدة	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2022-06-16	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2025-06-15	Tenancy End Date
معلق بشرط	لا	Contract is conditional			
طريقة دفع رسوم العقد:	الدفع عن طريق رصيد الوسيط العقاري	Ejar Fees Paid By			

بيانات المؤجر 2 Lessor Data

الاسم:	علي عبدالعزيز حمود الفوزان	Name			
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:	1039669955	ID No.
الاسم:	سليمان بن عبدالعزيز بن حمود الفوزان	Name			
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:	1020359129	ID No.

بيانات ممثل المؤجر 3 Lessor Representative Data

الاسم:	مشعل صالح عطاالله الدخيل	Name			
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهوية:	1063806168	ID No.
رقم الجوال:	+966541882921	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	null@null.com	Email
العنوان الوطني:	اخرى, other	National Address			
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date		
435436589	وكالة شرعية	2022-06-14	2027-04-22		

Tenant Data

٤ بيانات المستأجر

Name	عبدالله صالح عبدالعزيز المبارك			الاسم:
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:
ID No.	1076329646	رقم الهوية:	ID Type	هوية وطنية
Email	Ab_5848@hotmail.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966591778707
National Address	الرياض، الرياض			العنوان الوطني:

Tenant Representative Data

٥ بيانات مُمثل المستأجر

The tenant is represented by himself or herself. المستأجر مُمثل بنفسه.

Brokerage Entity and Broker Data

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط

Brokerage Entity Name	مكتب صديق التاجر للعقارات			اسم منشأة الوساطة العقارية:
Brokerage Entity Address	عنوان منشأة الوساطة العقارية:			
Landline No.	CR No.	1131030404	رقم الهاتف:	رقم السجل التجاري:
Fax No.	رقم الفاكس:			
Broker Name	مبارك عبد الكريم بن مبارك المنيع			الممثل النظامي للمنشأة:
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:
ID No.	1088591001	رقم الهوية:	ID Type	الهوية الوطنية
Email	mubarakoo44@gmail.com	البريد الإلكتروني:	Mobile No.	+966533244439

Title Deeds Data

٧ بيانات صكوك التملك

Issuer:	12383234	جهة الإصدار:	Title Deed No:	362531003186	رقم المستند:
Place of Issue:	554	مكان الإصدار:	Issue Date:	1443-01-17	تاريخ الإصدار:

Property Data

٨ بيانات العقار

National Address	بريدة، القصيم، 52388، 3553، 8010			العنوان الوطني:
Property Usage	تجاري	نوع استخدام العقار:	Property Type	عمارة
Number of Units	1	عدد الوحدات:	Number of Floors	1
Number of Parking Lots	-	عدد المواقف:	Number of Elevators	-

Rental Units Data

٩ بيانات الوحدات الإيجارية

Unit Type	محل			نوع الوحدة:
Unit No.	طالة 2	رقم الوحدة:	Floor No.	1
Unit length	طول واجهة الوحدة			مساحة الوحدة:
Unit direction	-			إتجاه واجهة الوحدة

Number of parking lots	-	عدد المواقف الخاصة بالمحل	Mezzanine	لا	وجود الميزانين
Sign location	-	موقع اللوحة	Sign area	0.0	مساحة اللوحة
AC types	-	نوع التكييف	Special sign specification	-	مواصفات خاصة باللوحة
Insurance Policy number	-	رقم بوليصة التأمين	Number of AC units	0	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	-	مؤثّثة:	Unit finishing	مكتمل	تشطيب الوحدة
Unit Type			محل		نوع الوحدة:
Unit No.	صالة 1	رقم الوحدة:	Floor No.	1	رقم الطابق:
Unit length		طول واجهة الوحدة	Unit Area	190.0	مساحة الوحدة:
Unit direction			-		إتجاه واجهة الوحدة
Number of parking lots	-	عدد المواقف الخاصة بالمحل	Mezzanine	لا	وجود الميزانين
Sign location	-	موقع اللوحة	Sign area	0.0	مساحة اللوحة
AC types	-	نوع التكييف	Special sign specification	-	مواصفات خاصة باللوحة
Insurance Policy number	-	رقم بوليصة التأمين	Number of AC units	0	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	-	مؤثّثة:	Unit finishing	-	تشطيب الوحدة

Tenant Commercial Activities

١٠ النشاط التجاري للمستأجر

Name	-	الاسم التجاري	CR no.	-	رقم السجل التجاري
CR issued at	-	مكان إصدار السجل	CR issued date	-	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 010)

الصلاحيات	
١	يحق للمستأجر تأجير الوحدة الإيجارية الموصوفة في البند رقم (9) للغير.

Financial Data

١٢ البيانات المالية

Brokerage Fee (Not included in total contract amount):	-	أجرة السَّعي (لا تدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-
Security Deposit (Not included in total contract amount):	-	مبلغ الضَّمان (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 إزالة 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:	الأجرة السنوية للكهرباء: -
			الأجرة السنوية للمياه: -
General Services Included:	-	والتي تشمل على:	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار) 0.0
Number of Rent Payments:	6	عدد دفعات الإيجار:	دورة سداد الايجار نصف سنوى
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون) 42500.00
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type
			الرقم الضريبي Vat number
			الرقم المسلسل .No
		Annual Rent:	القيمة السنوية للإيجار: 85000.00
Total Contract value	255000.00		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 إذا حُدثت 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	قيمة الإيجار	الرقم المسلسل
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value	.No

رقم المسلسل	قيمة الإيجار	ضريبة القيمة المضافة	قيمة المبالغ الثابتة	إجمالي القيمة	تاريخ الإصدار (م)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (هـ)
.No	Rent value	VAT	Services	Total value	Issued Date(AD)	Due Date(AD)	Issued Date(AH)	Due Date(AH)
1	42500.00	0.00	0.00	42500.00	2022-06-16	2022-06-26	1443-11-17	1443-11-27
2	42500.00	0.00	0.00	42500.00	2022-12-16	2022-12-26	1444-05-22	1444-06-02
3	42500.00	0.00	0.00	42500.00	2023-06-16	2023-06-26	1444-11-27	1444-12-08
4	42500.00	0.00	0.00	42500.00	2023-12-16	2023-12-26	1445-06-03	1445-06-13
5	42500.00	0.00	0.00	42500.00	2024-06-16	2024-06-26	1445-12-10	1445-12-20
6	42500.00	0.00	0.00	42500.00	2024-12-16	2024-12-26	1446-06-15	1446-06-25

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

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 (1-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومفسرة ومكملة 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 مدة هذا العقد (1095) يوماً تبدأ من تاريخ 17-11-1443 هـ الموافق 16-06-2022 م، وتنتهي بتاريخ 19-12-1446 هـ الموافق 15-06-2025 م. وفي حال وجود اختلاف بين التاريخين الهجري والميلادي، يُعمل بالتاريخ الميلادي في جميع بنود العقد.
٣-٢ تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد، وإذا رغب الطرفان بالتجديد، فتتم كتابة عقد جديد يتفق عليه الطرفان.

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (255000.00) 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 عامة) 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 يفتح ويواصل نشاطه التجاري خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون افتتاح الوحدة الإيجارية وبدء النشاط التجاري وبعد عدم تجاوبه مع اشعار المؤجر خلال (90) 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 بقيمة 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.

٨-١-٥ الالتزام 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.

٥-٢ التزامات المؤجر

٥-٢-١ يلتزم المؤجر بإجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ الوحدات الإيجارية وما يتطلبه ذلك من فحوصات استباقية لازمة.
٥-٢-٢ 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 الجهرية في البناء، والتي تؤثر على سلامة المبنى بدون سبب خارجي لذلك بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.

٥-٣ أحكام عامة

المادة السادسة: فسخ العقد

٦-١ يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أخل الطرف الآخر بأي من التزاماتهما 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 يوماً من تاريخ إنذاره بأداء التزاماته، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه.
٦-٢ في حال إفسار المستأجر في حال كان فرداً، أو إفلاسه في حال كان منشأة تجارية، أو تصفية لأي سبب من الأسباب فإن هذا العقد يعتبر مفسوخاً 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 انتهاء 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 يوماً 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 يبسلم المستأجر الوحدة الإيجارية عند انتهاء مدة عقد الإيجار وعدم تجديده، أو فسخ أو انقضاء العقد، للمؤجر أو من يمثله ولا يعتد بالتسليم إلا عن طريق توقيع نموذج التسليم من قبل المستأجر والمؤجر، فإذا أبقى المستأجر الوحدة الإيجارية تحت يده دون حق، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر مبلغاً 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 حاصل 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 جزءاً من التزامات الأصلية، ويتعهد الطرف المماطل بدفعها.

المادة العاشرة: سريان العقد

١٠-١ يسري هذا العقد من تاريخ توقيعه، ويكون ملزماً 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 تخاضي 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) يومًا من تاريخ إشعار المؤجر عبر وسائل الإخطار الواردة في المادة الخامسة عشر بالدفع، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك كتابيًا. (الاتفاق الكتابي يتم عن طريق الشبكة الالكترونية لخدمات الايجار).

١١-١-٢ إذا قام المستأجر بتأجير الوحدات الإيجارية أو جزء منها من الباطن أو قام بالتنازل عن العقد للغير (التقيل) 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 اعادته إلى حالته الأصلية، أو إذا تسبب في حدوث ضرر عمداً، أو بسبب إهماله الجسيم في اتخاذ التدابير الاحتياطية الصحيحة، أو إذا سمح للآثرين 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) يومًا من تاريخ إشعار المؤجر له بمراعاة تلك الإلتزامات أو الشروط.

المادة الثانية عشرة: الإخلاء لعدم التجاوب

يتفق الطرفان على تحديد (طرف ثالث) ليقوم بإخلاء الوحدة الإيجارية وجرّد 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) يومًا 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 خطيًا بذلك خلال مدة لا تزيد عن (30) يومًا 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 للآخر أو للجهات الحكومية أو القضائية تكون باللغة العربية، وتعتبر في حكم المسلمة إذا تم إرسالها عن طريق الشبكة الالكترونية لخدمات الايجار أو على العنوان الوطني أو بالبريد المسجل أو الممتاز أو الفاكس أو البريد الالكتروني 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 إلكترونيًا من طرفي العقد، وقد تسلم كل طرف نسخته إلكترونيًا للعمل بموجبها، ولا يحق لوزارة الإسكان تبادل بيانات هذا العقد مع الجهات الحكومية والجهات ذات العلاقة، ووكالات التصنيف، والجهات المختصة بالمعلومات الائتمانية.

المادة السابعة عشرة شروط إضافية

١ - مدة الايجار ملزمة للطرف الاول (المؤجر) وغير ملزمة للطرف الثاني(المستأجر)

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

التوضيح	الحقل	رقم البند
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 إلا بتحقيقه.
٢	المؤجر	قد يكون المؤجر فرداً، أو مؤسسة، 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 إثباتية عن الأفراد. ٢. سجل تجاري عن المنشآت التجارية.
٣	المستأجر	قد يكون المستأجر فرداً، أو مؤسسة، 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 إثباتية 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

ن.س.



يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وستداً تنفيذياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ.

Contract Data		بيانات العقد	
Contract Type	جديد	Contract No.	20845197866 / 1-0
Contract Sealing Location	بريدة	Contract Sealing Date	
Tenancy End Date	2025-05-31	Tenancy Start Date	2023-06-01
Contract is conditional	لا	معلق بشرط	

Lessor Data		بيانات المؤجر	
Name	علي عبدالعزيز حمود الفوزان	الاسم:	
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:	
ID No.	1039669955	ID Type	هوية وطنية
Name	سليمان بن عبدالعزيز بن حمود الفوزان	الاسم:	
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:	
ID No.	1020359129	ID Type	هوية وطنية

Lessor Representative Data		بيانات ممثل المؤجر	
Name	مشعل صالح عطاالله الدخيل	الاسم:	
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:	
ID No.	1063806168	ID Type	هوية وطنية
Email	null@null.com	Mobile No.	+966541882921
National Address		العنوان الوطني:	
Expiry Date	2027-04-22	رقم سند التمثيل	435436589
Issue Date	2022-06-14	نوع المستند	وكالة شرعية
Type		رقم سند التمثيل	Number

Tenant Data		بيانات المستأجر	
Company name/Founder	مؤسسة از بلوم للهدايا	Organization Type	التجارية
اسم الشركة/المؤسسة:		نوع المنظمة:	

Unified Number	7035472930	الرقم الموحد CR No.	1131331654	رقم السجل التجاري:
CR Date	2023-09-14	تاريخ السجل التجاري: Issued by	-	جهة الإصدار:

0 بيانات مُمثل المستأجر

Name	سامي خالد بن محمد الرييش			الاسم:
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:
ID No.	1118784709	رقم الهوية: ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	null@null.com	البريد الإلكتروني: Mobile No.	+966555189590	رقم الجوال:
National Address				العنوان الوطني:
رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date	
7035472930	عقد تأسيس الشركة	-	2024-03-14	

1 بيانات المنشأة العقارية والوسيط

Brokerage Entity Name	مكتب عبدالحكيم احمد النقيدان العقاري			اسم منشأة الوساطة العقارية:
Brokerage Entity Address	طريق أبو بكر الصديق, 7956, 3585, 52388			عنوان منشأة الوساطة العقارية:
Landline No.	رقم الهاتف: CR No.	1131048583	رقم السجل التجاري:	
Fax No.	رقم الفاكس:			
Broker Name	صالح ناصر بن ابراهيم البطي			الممثل النظامي للمنشأة:
Nationality	المملكة العربية السعودية			الجنسية:
ID No.	1120521818	رقم الهوية: ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهوية:
Email	-	البريد الإلكتروني: Mobile No.	+966556849324	رقم الجوال:

7 بيانات صكوك التملك

Issuer:	12383234	جهة الإصدار: Title Deed No:	362531003186	رقم المستند:
Place of Issue:	بريده	مكان الإصدار: Issue Date:	1443-01-17	تاريخ الإصدار:

8 بيانات العقار

National Address	8010, 3553, 52388			العنوان الوطني:
Property Usage	تجاري	نوع استخدام العقار: Property Type	عمارة	نوع بناء العقار:
Number of Units	1	عدد الوحدات: Number of Floors	1	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots		عدد المواقف: Number of Elevators	-	عدد المصاعد:

9 بيانات الوحدات الإيجارية

Unit Type	معرض			نوع الوحدة:
Unit No.	03	رقم الوحدة: Floor No.	0	رقم الطابق:
Unit length	طول واجهة الوحدة	Unit Area	187.0	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	مؤسسة از بلوم للهدايا	الاسم التجاري	CR no.	1131331654	رقم السجل التجاري
CR issued at	-	مكان إصدار السجل	CR issued date	2023-09-14	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)

الصلاحيات	
يحق للمستأجر مراجعة الجهات الحكومية والرسمية والجهات المعنية بإصدار رخصة المحل وغيرها.	١
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.	٢

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 التجارية	مبلغ تجهيز الوحدة التجارية (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 للكهرباء:
Electricity Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للمياه:
Water Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة التجارية لعقد الإيجار)
General Services Included:	-	والتي تشمل على:
General Services Amount:	0.0	
Number of Rent Payments:	4	عدد دفعات الإيجار:
Rent payment cycle	نصف سنوي	دورة سداد الإيجار
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:
First rental payment: (Includes deposit)	30000.00	دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)
رقم المسلسل .No	رقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type
رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	رقم الضريبة المضافة على القيمة الإيجارية:	رقم الضريبة المضافة على القيمة الإيجارية:
Annual Rent:	60000.00	القيمة السنوية للإيجار:
Total Contract value	120000.00	إجمالي قيمة العقد:
يشمل: القيمة التجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة - إن وجدت - وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية ل(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا أُحدثت كمبالغ ثابتة).		
Approved payment methods	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة	طرق الدفع المعتمدة

13 جدول سداد الدفعات

رقم المسلسل .No	قيمة الإيجار	ضريبة القيمة المضافة	قيمة المبالغ الثابتة	إجمالي القيمة	تاريخ الإصدار (م)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (هـ)
No	Rent value	VAT	Services	Total value	Issued Date(AD)	Due Date(AD)	Issued Date(AH)	Due Date(AH)
1	30000.00	0.00	0.00	30000.00	2023-06-01	2023-06-11	1444-11-12	1444-11-22
2	30000.00	0.00	0.00	30000.00	2023-12-01	2023-12-11	1445-05-17	1445-05-27
3	30000.00	0.00	0.00	30000.00	2024-06-01	2024-06-11	1445-11-24	1445-12-05
4	30000.00	0.00	0.00	30000.00	2024-12-01	2024-12-11	1446-05-29	1446-06-10

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

14 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)

10 مواد العقد

المادة الأولى: البيانات السابقة على إلتزامات الأطراف

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

المادة الثانية: محل العقد

اتفق المؤجر والمستأجر بموجب هذا العقد على تأجير الوحدة الإيجارية المحددة بالبند رقم(9) وفقا 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 (730) يوماً تبدأ من تاريخ 12-11-1444 هـ الموافق 01-06-2023 م، وتنتهي بتاريخ 04-12-1446 هـ الموافق 31-05-2025 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 عقدٍ جديد يتّفق عليه الطّرفان.

المادة الرابعة: الأجرة

إجمالي قيمة العقد (120000.00) ريالاً سعوديًّا، 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 الى (الالتزامات المؤجر / التزامات المستأجر/ أحكام عامة) بعد تحديدها في (البند 12)

٥-١ التزامات المستأجر

٥-١-١ يلتزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتّفق 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 (0) يوماً من تاريخ العقد وفي حالة انتهاء هذه المدة دون افتتاح الوحدة الإيجارية وبدء النشاط التجاري وبعد عدم تجاوبه مع اشعار المؤجر خلال (0) 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 وطبقا 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 الالتزام 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 سواتر 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 بالمحافظة على جميع التجهيزات الميكانيكية والكهربائية، ومراعاة الأحمال الكهربائية في المجمع وغيرها من التجهيزات التي وضعها المؤجر في الوحدة الإيجارية والعقار.

٥-١-١١ يلتزم المستأجر وموظفيه بعدم التدخين في الممرات وردحات العقار والتقيد بالتدخين في الأماكن المخصصة لذلك.

٥-١-١٢ يلتزم المستأجر بإلقاء المخلفات في المكان المخصص لذلك، وعدم رمي أي مواد صلبة أو زيوت في مجاري الصرف الصحي.

٥-١-١٣ يلتزم المستأجر بإلقاء رخصة البلدية الخاصة بالوحدة الإيجارية عند انتهاء أو إنهاء العقد.

٥-١-١٤ يلتزم المستأجر بعزل أرضية الوحدة الإيجارية حسب المواصفات الواردة في دليل المستأجر (Tenant Manual) وذلك في حال استخدامها كدورات مياه أو مطعم أو لأي نشاط يستلزم استخدام الماء والصرف الصحي.

٥-١-١٥ يلتزم المستأجر بالأنواع والمواعيد الواردة في دليل المستأجر (Tenant Manual) لعمليات التحميل والتفريغ.

٥-١-١٦ الالتزام بما قد يفرض على الوحدات الإيجارية من أية رسوم خدمات تفرض من قبل الجهات المختصة.

٥-١-١٧ الإلتزام بتوفير الاشتراطات الأساسية للجهات الحكومية والرسومية وجميع الجهات المختصة فيما يخص المساعدة في اصدار رخصة المحل.

٥-٢ التزامات المؤجر

٥-٢-١ يلتزم المؤجر بإجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ الوحدات الإيجارية وما يتطلبه ذلك من فحوصات استباقية لازمة.

٥-٢-٢ 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 او من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة - هبوط في الأسقف أو التصدعات الجوهريّة في البناء، والتي تؤثر على سلامة المبنى بدون سبب خارجي لذلك بموجب تقرير من الدفاع المدني او من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.

المادة السادسة: فسخ العقد

- ٦-١ يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أخل الطرف الآخر بأي من إلتزاماتها 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 يوماً من تاريخ إنذاره بأداء الإلتزامات، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه.
- ٦-٢ في حال إفسار المستأجر في حال كان فرداً، أو إفلاسه في حال كان منشأة تجارية، أو تصفية لأي سبب من الأسباب فإن هذا العقد يعتبر مفسوخاً 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 انتهاء مدة العقد الواردة في البند (1) من هذا العقد.
- ٧-١-٢ ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني او 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 يوماً 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 التسليم من قبل المستأجر والمؤجر، فإذا أبقى المستأجر الوحدة الإيجارية تحت يده دون حق، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر مبلغاً 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 حاصل في التاريخ والحالة الموضحة في نموذج التسليم الموقع من طرف واحد خلال (30) يوم من تاريخ الاخطار.

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 جزءاً من إلتزاماته الأصلية، ويتعهد الطرف المماطل بدفعها.

المادة العاشرة: سريان العقد

- ١٠-١ يسري هذا العقد من تاريخ توقيعه، ويكون ملزماً 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 (التقيل) 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 اعادته 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.

0-1-11 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 وجرّد محتوياتها وإرسال تقرير بذلك للطرفين العقد 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

1-14 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 ويُبرّد الباقي إن وجد للمستأجر.

2-14 يبقى على المؤجر عبء اثبات المستحقات أو الأضرار التي يدعيها قبل خصم أي مبلغ من الضمان المدفوع والوارد في البند رقم (12) 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 للآخر 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 الالكتروني 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

حُرِّق 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

لا توجد.

نسخة مسودة وليست ملزمة قانونياً

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 مؤسسة، 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 إثباتية عن الأفراد. ٢. سجل تجاري عن المنشآت التجارية.
٣	المستأجر	قد يكون المستأجر فرداً، أو مؤسسة، 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 إثباتية 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. قبة. 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



تقرير تقييم قيمة التصفية

محلات تجارية

الريان. بريدة

مقدم

ل شركة كانف العقارية



رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



021080

2024/07/28



الباركود

شركة صالح الغفيس للتقييم العقاري

info@alghafees.sa

0163832242 . 0114033969

0530491112 . 0555179877

الرياض . حي الملحقا . 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
محمد عبدالعزيز حمود الفوزان	اسم المالك
تامة	نوع الملكية
محلات تجارية	نوع العقار
البيع بالمزاد العلني	الغرض من التقييم
قيمة التصفية	اساس القيمة
التصفية المنظمة	فرضية القيمة
اسلوب الدخل (طريقة الاستثمار) واسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	اساليب التقييم
معايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022	معايير التقييم
362546003536	رقم الصك
1445/08/29 هـ	تاريخ الصك
14368162301	رقم رخصة البناء
1436/08/16 هـ	تاريخ رخصة البناء
563	رقم القطعة
299 / 2 / ق	رقم المخطط
الريان	الحي
بريدة	المدينة
753.5 م ²	مساحة الأرض
688.8 م ²	مسطحات البناء
2	عدد الوحدات
2024/07/25 15:38 م الموافق هـ	تاريخ المعاينة
2024/07/28 م الموافق 1446/01/21 هـ	تاريخ التقييم
2024/07/28 م الموافق 1446/01/21 هـ	تاريخ الإصدار
2,578,614.00 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
هـ 1437/3/1	تاريخ الترخيص	1210000097	رقم الترخيص
العقار	فرع التقييم	0504880607 - 0163832242 - 0114033969	التلفون
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
0553779999	رقم الهاتف
mzad@canv.sa	البريد الإلكتروني

المستخدمين المقصودين	
شركة كانف العقارية	الاسم

الأصل محل التقييم

العقار محل التقييم عبارة عن مبنى معارض مكون من محلين تجارين في مدينة بريدة على طريق ابو بكر الصديق شارع شرقي 40م و ممر مشاه جنوبي عرض 6م كل صاله مكون من: ارضي و ميزانين و مستودع

نوع الملكية	
نوع ملكية العقار محل التقييم ملكية تامة لـ محمد عبدالعزيز حمود الفوزان	
بموجب ملك الملكية رقم (362546003536) بتاريخ (1445/08/29 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 محلات تجارية 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 الآخرين أو العقار محل التقييم.

نطاق البحث والاستقصاء

زمنياً	تم البحث والاستقصاء من تاريخ : 15:38 2024/07/25 م الى تاريخ : 2024/07/28 م .
نوعياً	تم البحث والاستقصاء في إطار العقارات المشابهة محلات تجارية تجاري.
جغرافياً	تم البحث والاستقصاء في إطار حي (الريان) 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 (15:38 2024/07/25 م الموافق هـ)
- تاريخ التقييم وترجيح الرأي في القيمة (2024/07/28 م الموافق 1446/01/21 هـ)
- تاريخ إصدار نسخة تقرير التقييم (2024/07/28 م الموافق 1446/01/21 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 15% من القيمة السوقية للعقار مراعاة لظروف البيع





بيانات العقار

الاصل محل التقييم

العقار محل التقييم عبارة عن مبنى معارض مكون من محلين تجارين في مدينة بريدة على طريق ابو بكر الصديق شارع شرقي 40م وممر مشاه جنوبي عرض 6م كل صاله مكون من: ارضي و ميزانين و مستودع

بيانات صك الملكية

رقم الصك	362546003536	تاريخ الصك	1445/08/29 هـ
مصدر الصك	وزارة العدل	اسم المالك	محمد عبدالعزيز حمود الفوزان
مساحة الأرض	753.5 م2	نوع الملكية	تامة
المدينة	بريدة	اسم الحي	الريان
رقم القطعة	563	رقم المخطط	299 / 2 / ق
رقم البلوك	-	نوع الاستخدام	تجاري
احداثيات الموقع	26.4113440	43.9312070	

حدود واطوال العقار

الوصف	طول الضلع	الجهة
قطعة رقم 562	40م	شمالي
ممر مشاه عرض 6 م	40م	جنوبي
شارع عرض 40 م	20م	شرقي
قطعة رقم 565	18.1م	غربي

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه (12748010)	<input checked="" type="checkbox"/> الكهرباء (-) 030/36/272 030/36/273
--	---	---	---

المحيط المؤثر للعقار

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





بيانات رخصة البناء

رقم رخصة البناء	14368162301	تاريخ رخصة البناء	1436/08/16 هـ
عمر العقار	7 سنوات	عدد الادوار	1
مساحة الدور الارضي	451.4	مساحة الدور الاول	237.4
مساحة الدور المتكرر	0	مساحة الملاحق	0
مساحة القبو	0	طول السور	98.1
اجمالي مساحة البناء	688.8 م ²		
المساحة مطابقة للرخصة	<input checked="" type="checkbox"/> نعم	<input type="checkbox"/> لا	

تصنيف مستوي التشطيب

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

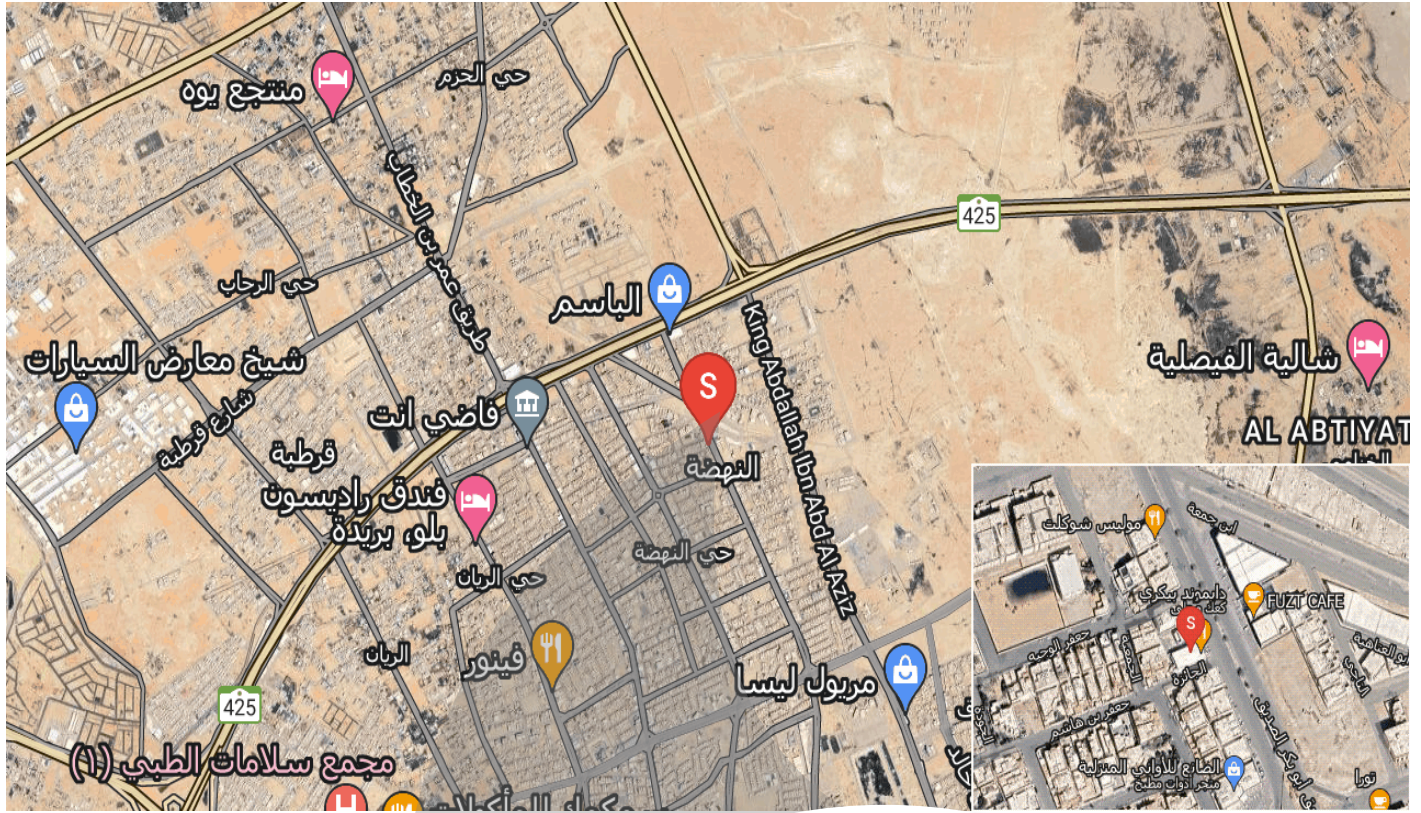
وصف تشطيبات العقار

الواجهة الشمالية	دهان	الواجهة الجنوبية	دهان
الواجهة الشرقية	قلاندق + زجاج	الواجهة الغربية	دهان
أرضية الاحواش	بلاط	أرضية الاستقبال	سيراميك
أرضية المدخل	سيراميك	أرضية الغرف	سيراميك
نوع الاسقف	مباني معدنية	نوع العزل	لم يركب
نوع التكييف	تكييف منفصل	التكييف مركب	مركب
يوجد مصاعد	لا	عدد المصاعد	0
يوجد جبس بالأسقف	نعم	يوجد زجاج مزدوج	نعم
يوجد إضاءة مخفية	نعم	يوجد ملاعب اطفال	لا
يوجد مسابح	لا	العقار جاهز للسكن	نعم





صور الأعمار الصناعية





صور المخطط



الإحداثيات

صورة مقربة للموقع

الموقع

بريدة - الريان

خط العرض Latitude

26.4113440

خط الطول Longitude

43.9312070





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 الاستثمار) واسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) والتي تعرف كالتالي:

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 الاستثمار (رسملة الدخل)

هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية للعقار من خلال حساب صافي الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار

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

تم تطبيق أسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل على خمس مراحل كما يلي:

- المرحلة الاولى: تقدير إجمالي دخل العقار من خلال ايجار الوحدات بالعقار والتي تعتبر في المدى السوقي للإيجار وبافتراضها مؤجر بالكامل.
- المرحلة الثانية: تقدير الدخل الفعلي للعقار من خلال تقدير معدل التشغيل السنوي مقارنة مع نسبة التشغيل بمنطقة سوق العقار.
- المرحلة الثالثة: تقدير صافي الدخل التشغيلي السنوي للعقار بعد خصم مصروفات العقار التشغيلية والرأسمالية.
- المرحلة الرابعة: تقدير معدل الرسملة من خلال الاستخلاص من السوق ورمصد المعدل العائد السوقي بمنطقة سوق العقار.
- المرحلة الخامسة: تطبيق طريقة رسملة الدخل عبر ضرب معامل سنوات الشراء في صافي الدخل التشغيلي للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار.

أسلوب التكلفة

يقدم اسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء مالم يكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الازعاج أو المخاطر أو اي عوامل اخرى متعلقة.

طريقة الإحلال

هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة لأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل

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

تم تطبيق اسلوب التكلفة طريقة الإحلال من خلال تقدير متوسط تكاليف البناء وذلك بالرجوع الى الدليل الاسترشادي وعدد من شركات الانشاء والمقاولات وذلك بما يتوافق مع مواصفات البناء في العقار محل التقييم وتم تطبيق الطريقة على ثلاث مراحل كما يلي:

المرحلة الأولى: تقييم قيمة الارض كما لو كانت فضاء باستخدام اسلوب السوق طريقة المقارنة باستخدام أدلة المبيعات الحقيقية التي تم رصدها في المؤشرات العدلية لوزارة العدل والعروض العقارية بالمنطقة ثم عمل تحليل لبيانات العقارات المشابهة وتحديد عدد ثلاث عقارات وعمل التسويات اللازمة وترجيح الوزن النسبي للوصول الى القيمة المرجحة لأرض العقار محل التقييم

المرحلة الثانية: تقدير قيمة المباني من خلال ضرب مسطحات المباني في تكلفة البناء للمتر مربع وذلك بما يتوافق مع مواصفات البناء

المرحلة الثالثة: تقدير معدل الإهلاك باستخدام طريقة العمر الممتد وعمل الإهلاك اللازم للوصول الى قيمة الاحلال للبناء.





تحليل دخل العقار

أولاً: ايجار الوحدات بالعقار

دخل العقار			
الإجمالي	ايجار الوحدة	عدد الوحدات	نوع الوحدات
600000	60000	1	معرض
85000	85000	1	معارض
145,000.00	إجمالي دخل العقار		

تم عمل مسح سوقي لمنطقة سوق العقار للتحقق من متوسط قيمة الايجار السوقي، حيث تبين ان القيمة الايجارية للوحدات بالعقار محل التقييم في المدى السوقي المناسب للايجارات.

ثانياً: معدل الاشغال

معدل الاشغال : 100%

معدل الشواغر : 0%

من خلال اعمال المسح و المعايير تبين ان متوسط الاشغال في منطقة سوق العقار حوالي 90% و بما ان معدل الاشغال الحالي بنسبة 100% فلم يتم افتراض نسبة شواغر

ثالثاً: معدل المصروفات

يتحمل المستاجر تكاليف اعمال الصيانه و النظافة للاجزاء المشتركة بالعقار وكذلك مصروفات الإدارة والمصروفات الراسمالية للعقار ولا توجد عقود لشركات متخصصة و يتحمل المستاجر كافة المصروفات الخاصة بالوحدة لذلك لم يتم احتساب معدلات مصروفات تشغيلية ولا مصروفات راسمالية





تطبيق التقييم

أولاً: تطبيق أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)

استنتاج معدل الرسملة

تم الاعتماد علي 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% الي 8%) و يتأثر هذا العائد بعدة عوامل مثل الموقع و عمر البناء وجودة التشطيبات والخدمات المتوفرة بالعقار و بالنظر الي موقع و حالة العقار فقد تم تقدير معدل الرسملة بمعدل 6 %

تفاصيل طريقة رسملة الدخل

نوع الوحدة	عدد الوحدات	دخل الوحدة	اجمالي دخل الوحدات
معرض	1	60000	60000
معرض	1	85000	85000
وحدات اخري	0	0.00	0.00
اجمالي الدخل			145,000.00
نسبة الشاغر	0 %	خسائر عدم الإشغال	0.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة	0 %	مصاريف التشغيل والصيانة	0.00
صافي الدخل السنوي			145,000.00
معدل رسملة الدخل			6.00 %

اجمالي قيمة العقار باستخدام أسلوب الدخل

2,416,667.00





ثانياً: تطبيق أسلوب التكلفة طريقة الإحلال
أ/ تقدير قيمة الأرض كما لو كانت فضاء باستخدام طريقة المقارنة

مقارنات اراضي مشابهة			
المقارن 3	المقارن 2	المقارن 1	تفاصيل العقار
920	2926.00	1572	المساحة
مؤشرات وزارة العدل - 20737855	مؤشرات وزارة العدل - 24302440	مؤشرات وزارة العدل - 22165631	نوع العملية
24/08/2023	02/07/2024	22/01/2024	تاريخ التنفيذ
تجاري	تجاري	تجاري	نوع الاستخدام
1	3	3	عدد الشوارع
م30	م15 - م20 - م40	م10 - م15 - م40	عرض الشوارع
26.408583, 43.928778	26.402939, 43.935954	26.416398, 43.929321	الاحداثيات
2,449,040.00	9,363,200.00	4,360,728.00	السعر

جدول التسويات				
المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الاول	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
%0.00	%0.00	%0.00		تسوية شروط التمويل
%0.00	%0.00	%0.00		تسوية ظروف السوق
%0.00	%0.00	%0.00		اجمالي تسويات الاولوية%
2,662.00	3,200.00	2,774.00		سعر البيع بعد تسوية ظروف المعاملة
%3.00	%10.00	%5.00		تسوية المساحة
%5.00	%0.00	%0.00		الموقع العام
%3.00	%-3.00	%-3.00		عدد الشوارع
%3.00	%-3.00	%0.00		عرض الشارع
%0.00	%0.00	%0.00		منسوب الارض
%0.00	%0.00	%0.00		طبيعة الاستخدام
%0.00	%0.00	%0.00		عدد الأدوار المسموحة
%14.00	%4.00	%2.00		مجموع نسب التسويات%
3,034.68	3,328.00	2,829.48		سعر البيع بعد التسويات
%25.00	%25.00	%50.00		الاوزان النسبية للعقارات المقارنة
	3,005.41			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
	3,005.00			تقريب القيمة
	2,264,267.50			قيمة التصفية لأرض بطريقة البيع المقارنة





ب/ احتساب قيمة الأرض وما عليها من تحسينات باستخدام طريقة الاحلال

تفاصيل طريقة الاحلال			
الإجمالي	التكلفة التقديرية للمتر المربع	المساحات	
2,264,267.50	3,005.00	753.5	الأرض
0.00	0.00	0	القبو
631,960.00	1,400.00	451.4	الدور الأرضي
0.00	0.00	0	الميزانين
332,360.00	1,400.00	237.4	الدور الأول
0.00	0.00	0	الأدوار المتكررة
0.00	0.00	0	الملاحق الأرضية
0.00	0.00	0	الملاحق العلوية
0.00	0.00	0	المسبح
0.00	0.00	0	أخرى
39,240.00	400.00	98.1	الأسوار
		688.8	اجمالي مسطحات المباني بدون الاسوار
1,003,560.00	إجمالي تكلفة البناء (الإحلال)		
30 سنة	العمر الافتراضي للمبنى	7 سنوات	العمر الفعال
-234,164.00	إجمالي قيمة الإهلاك	23.33%	نسبة الإهلاك
القيمة السوقية بأسلوب التكلفة			
3,033,664.00			
455,049.53	خصم نسبة 15% من القيمة السوقية مقابل ظروف البيع		
قيمة التصفية باستخدام أسلوب التكلفة			
2,578,614.00			





نتائج التقييم

بما أن العقار عبارة عن محلات تجارية 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 الايجارية بالعقار، وعليه فقد تم ترجيح الوزن النسبي للاعتماد على طرق التقييم كالتالي:

- تم الاعتماد أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) كأسلوب مساعد للوصول الي القيمة السوقية للعقار محل التقييم حيث ان هذه الطريقة مناسبة لتقييم العقارات المدرة للدخل ولم يتم الاعتماد عليها لان العقار ليس في اعلى و افضل استخدام.
- تم استخدام أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) كأسلوب اساسي للوصول الي قيمة الأرض وما عليها من تحسينات و مباني و خصم منها 15 % مقابل تسوية ظروف البيع

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 رسملة الدخل	2,416,667.00 ر.س	%	0.00
طريقة الاحلال	2,578,614.00 ر.س	%100	2,578,614.00 ر.س
القيمة النهائية			2,578,614.00 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 (التامة) للعقار محل التقييم وذلك بالاعتماد على اسلوب الدخل (طريقة الاستثمار) واسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) والذي يتناسب مع نوع العقار محل التقييم والغرض من التقييم وأساس وفرضية القيمة، حيث أن العقار محل التقييم عبارته عن محلات تجارية مملوكة بصفك رقم 362546003536 تقع في حي الريان في مدينة بريدة

وعليه فإن رأينا في قيمة التصفية للعقار محل التقييم صدر بتاريخ 2024/07/28 وهو كالتالي:

إجمالي قيمة العقار رقماً	2,578,614.00 ر.س
إجمالي قيمة العقار كتابة	فقط مليونان و خمس مئة و ثمانية و سبعون ألف و ست مئة و اربعة عشر ريال لا غير

،،، والله ولي التوفيق ،،،

الفريق المعد للتقرير

المشارك	العضوية	التوقيع
المقيم ومعتد التقييم صالح علي الغفيص	عضو أساسي زميل فرع العقار 1210000097	
مراجع التقرير محمد صالح الغفيص	عضو منتسب فرع العقار 1210001953	
مشارك محمد أنور إبراهيم	عضو منتسب فرع العقار 1220002163	
مشارك روان سعود الرشيد	عضو منتسب فرع العقار 1210003480	



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 لاي شخص أو استعماله لاي غرض مما قد يجعلك تحت طائلة المسؤولية





المرفقات



الرقم: 362546003536
التاريخ: 2024/03/10
1445/8/29

وثيقة تملك عقار

البورصة العقارية
Real Estate Market





البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	362546003536	تاريخ الوثيقة	1445/8/29
القيود	لا يوجد قيود	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1443/1/17	المساحة	753.5
نوع العملية	هبة	رقم الوثيقة السابقة	362531003186

الملاك

رقم الهوية	1019198793	الاسم	محمد عبدالعزيز بن حمود الفوزان	الجنسية	سعودي	نسبة التملك	% 100
------------	------------	-------	--------------------------------	---------	-------	-------------	-------

العقار

رقم الهوية العقارية	لا يوجد	نوع العقار	قطعة الارض	مساحة العقار (م ²)	753.5	نوع الاستخدام	لا يوجد
البلك	لا يوجد	المجاورة	لا يوجد	الموقع	لا يوجد	نموذج العقار	لا يوجد
رقم القطعة	563	رقم المخطط	2 / 299 / ق	الحي	حي الريان	المدينة	بريدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م ²
شمالا	قطعة	رقم 562	40
جنوبيا	ممر	مشاه عرض 6 م	40
شرقا	شارع	عرض 40 م	20
غربا	قطعة	رقم 565	18.1

2024/07/25 15:44

الصفحة 1 من 1

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.





المقر الرئيسي: بريدة



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة 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 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) 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

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة القصيم

الواقعة

مركز الخدمة الشامل - رخص البناء الإلكتروني

رقم الرخصة : ١٤٣٦٨١٦٢٣.٠١
تاريخ صدورها : ١٤٣٦/٨/١٦
تاريخ إنتهائها : ١٤٣٩/٩/١٩
نوع الرخصة : تجارى - معارض
رقم الطلب : ٢٣.٠١
نوع الإصدار : بناء جديد

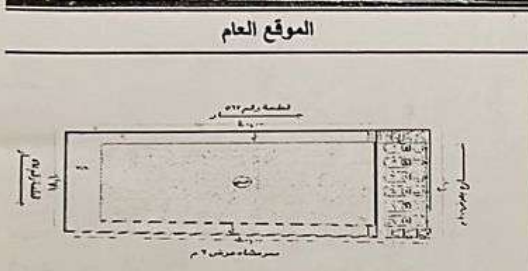


مصدرها :
مصدره : بريدة
بحسب : حي النهضة

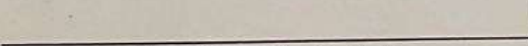
اسم صاحب الرخصة : عبدالعزيز عبدالرحمن القليزي
رقم السجل المدني : ١٠١٥٢٥٩٤٨٢
رقم الصك : ٧١٢٥٠٤٠٠٢٢٦٥
رقم قطعة الأرض : ٥٦٣
المبنى عبارة عن : صالات ارضي + ميزانين

تاريخ الإصدار :
تاريخه : ١٤٣٤/٩/٢٣
بالمخطط : ٢٩٩/٢

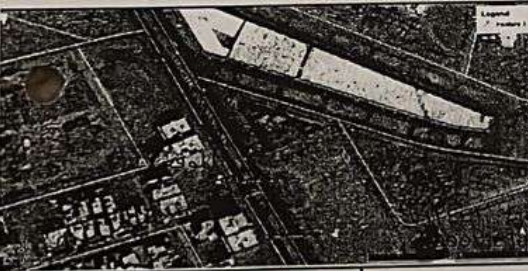
الحدود والأبعاد والإرتدادات (للتكرار) بالمتر	
الحدود (م)	الارتفاع (م)
٢	٤٠
٦	٢٠
٢	٤٠
٣.٩	١٨.١
٢	٢٥٣.٥
مساحة الأرض	



الموقع العام



الموقع بالنسبة للصورة الفضائية



ملاحظات البناء	أعداد الوحدات	الاستخدام	المساحة (م ^٢)
مخازن	٠	تجارى - معارض	٤٥١.٤
مخازن	٠	تجارى	٢٣٧.٤
مخازن	٠	سوبر	٨٥
مساحة البناء الكلى		نسبة البناء ٦٠ %	٦٨٨.٨
المكتب الهندسى المصمم		أركان للتصميمات الهندسية	

ملاحظات

يلزم مراجعة وكالة التعمير و المشاريع لإستخراج الرخصة الخاصة بتنفيذ الإرتدادات و المواقف و الصرافات و الأرصفة

الرسوم المستحقة على الرخصة : ٢٢٩.٣٤ ريال
و تم سدادها بموجب الإيصال رقم : ١١٧٨٩٣٤٨٧
بتاريخ : ١٥/٠٥/٢٦

إحداثيات الموقع :
الشماليات : ٢٦٢٤٤١.٠٤
الشرقيات : ٤٣٥٥٥٢.٤٩

تنبيه :
١- يلزم أن تكون الملاحق الطوية بالجزء الخلفى من المبنى
٢- أى مخالفة لهذا الترخيص تخضع لائحة الغرامات و الجزاءات
عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) فى
١٤٢٢/٠٨/٠٦ هـ

مخفى بيانات الرخص :
الإسم : محسن الميسين
التوقيع :
مركز الخدمة الشامل - رخص المباني

مدير مركز الخدمة الشامل
م / سعود بن صالح الفيز

رئيس قسم رخص البناء
سعيد بن سليمان السعيد

تم أخذ تعهد خطى من المالك بأنه لن يصر له الخدمه الكبر بائنه فى حال عدم تنفيذ العا ا الحادى ، طبقا لك ذ السعدى ك



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل

رقم الوكالة : ٤٤٥٦٤١٢٦٧
حالة الوكالة : معتمدة
مصدر الوكالة : كتابة العدل ببريدة

تاريخ إصدار الوكالة : ١٤٤٤/١١/٢٢ هـ | ٢٠٢٣/١١/١١ م
تاريخ إنتهاء الوكالة : ١٤٤٩/١١/٢٣ هـ | ٢٠٢٨/٠٤/١٨ م



وثيقة وكالة

الأطراف :

#	الطرف	الاسم	الجنسية	نوع الهوية	رقم الهوية	الصفة
١	موكل	محمد عبد العزيز حمود الفوزان	سعودي	سجل مدني	١٠١٩١٩٨٧٩٣	أصالة عن نفسه
٢	وكيل	ياسر محمد عبد العزيز الفوزان	سعودي	سجل مدني	١٠٣٦٢٠١١٩٠	أصالة عن نفسه

النطاق :

النطاق

- الاستلام و التسليم
- مراجعة جميع الجهات ذات العلاقة وإنهاء جميع الإجراءات اللازمة والتوقيع فيما يتطلب ذلك
- يحق للوكيل توكيل الغير

البنود

الصلاحيات

العقارات

البيع والإفراغ للمشتري استلام الثمن المقايضة - الشراء وقبول الإفراغ ودفع الثمن - الهبة والإفراغ - قبول الهبة والإفراغ - قبول التنازل والإفراغ - الرهن - فك الرهن - قبول الرهن - دمج الصكوك - التجزئة والفرز - استلام الصكوك تحديث الصكوك وإدخالها في النظام الشامل - استخراج مجموعة صكوك بدل مفقود وبيانها كالتالي : - تعديل الحدود والأطوال والمساحة وأرقام القطع والمخططات والصكوك وتواريخها وأسماء الأحياء - التأجير - توقيع عقود الأجرة - تجديد عقود الأجرة - استلام الأجرة - إلغاء وقسح عقود التأجير -مراجعة كتابات العدل لاستعلام عن الأملاك العقارية - تصديق صور الصكوك العقارية

المطالبات والمحاكم

المطالبة وإقامة الدعوى - المرافعة والمدافعة - سماع الدعوى والرد علجا - الإقرار - الصلح - التنازل - طلب اليمين ورده والامتناع عنه - إحضار الشهود والبيئات والطعن فيها - طلب المنع من السفر ورفعه - مراجعة دوائر حجز والتنفيذ - طلب حجز والتنفيذ - المطالبة بتنفيذ الأحكام - قبول الأحكام ونقها - الاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف - التماس إعادة النظر - الهميش على صكوك الاحكام - طلب رد الاعتبار - طلب الشفعة - إنهاء ما يلزم حضور الجلسات في جميع الدعوى لدى جميع المحاكم - استلام المبالغ - استلام صكوك الأحكام - طلب الإدخال والندخل - طلب إحالة الدعوى لدى المحاكم الإدارية (ديوان المظالم) - لدى اللجان الطبية الشرعية - لدى اللجان العمالية - لدى لجان فض المنازعات المالية ولجان تسوية المنازعات المصرفية لدى لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية - لدى مكاتب الفصل في منازعات الأوراق التجارية ولجان حسم المنازعات التجارية - لدى اللجان الجمركية ولجان الغش التجاري - لدى لجان الفصل في المنازعات والمخالفات التأمينية - لدى هيئة الرقابة والتحقيق - لدى النيابة العامة - طلب نقض الحكم لدى المحكمة العليا - لدى المحكمة العليا - لدى لجنة النظر في مخالفات نظام مزاوله المهن الصحية - لدى لجنة النظر في مخالفات احكام نظام المؤسسات الصحية - لجنة تأديب المحامين بوزارة العدل - لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية - اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية

البنوك والمصارف

مراجعة بنك الرياض والبلاد والبنك الأهلي و مصرف الراجحي والإتماء و جميع البنوك والمصارف - فتح الحسابات اعتماد التوقيع - المسحب من الحسابات - الإيداع - التحويل من الحسابات - استخراج بطاقات صرف آلي استلامها واستلام الأرقام السرية وإدخالها - استخراج كشف حساب - إصدار الشيكات المصدقة استلامها - صرف الشيكات - تنشيط الحسابات - الاعتراض على الشيكات - استلام الشيكات - تحديث البيانات