

مركز بن تو (مبنى تجاري+مكتبي)

حي الأمواج - جدة

نظير التصميم

العميل / شركة الخير المالية

2018/11/13 م



2018/11/13

السادة / شركة الخير المالية الموقرون

الموضوع: تقرير تقييم عقار مجمع بن تو بحي الأمواج – شارع عبدالله بن الخطاب في مدينة جدة

مرفق لكم التقرير النهائي بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة في عام 2017 للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية. كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا. ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



المحتويات

الملخص التنفيذي

ملخص العقار

الشروط عامة

شروط التقييم

القدرة على التقييم

أساس القيمة

المعايير المهنية

أسلوب التقييم

أساس التقييم

تاريخ التقييم

حدود المعاينة

مصادر المعلومات

وثائق التملك

الإفصاحات

الملكية الفكرية وإعادة النشر

السرية وحفظ المعلومات

الافتراضات والافتراضات الخاصة

4

7

9

دراسات الموقع

الموقع على مستوى المدينة (جدة)

الموقع على مستوى المنطقة المحيطة

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

صور العقار

معلومات ملكية وبيانات العقار

ملكية العقار

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

التقييم

طرق التقييم المستخدمة

أساليب القيمة

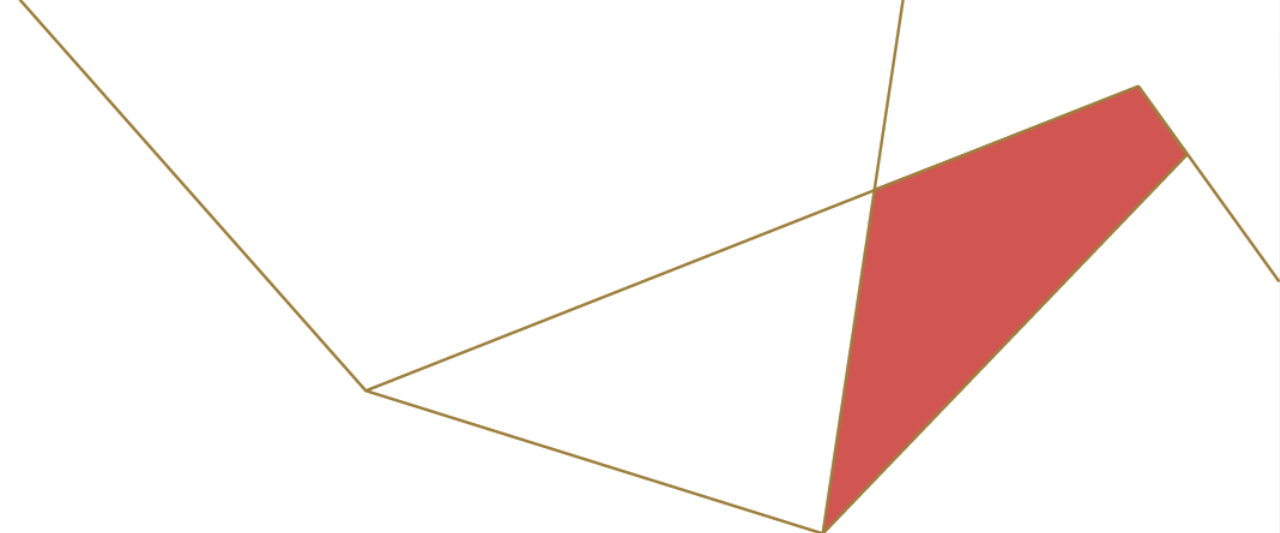
الملاحق

11

14

16

25



الملخص التنفيذي

- ملخص التقرير
- الشروط العامة



أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع بن تو - حي الأمواج - شارع عبدالله بن الخطاب - جدة

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

صورة توضح العقار من الخارج



المصدر: أبعاد

العميل	شركة الخبير المالية
نوع العقار قيد التقييم	مبنى متعدد الاستخدامات
تاريخ التعميد	08 / 04 / 2018 م
تاريخ التقييم	2018/07/29 م
الغرض من التقييم	إصدار صندوق عقاري (ريت)
أساس القيمة	القيمة السوقية
طريقة التقييم	طريقة تكلفة الإهلاك
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة السوقية للعقار	87.700.000 ريال سعودي



الملخص التنفيذي

الشروط العامة

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (ISVS) الصادرة عن المجلس في عام 2017 للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية .
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم الإعتماد عليها في إعدادها وعرضها حيث أن تقرير التقييم محدد بتقييم **مجمع بن تو بمدينة جدة حي الأمواج شارع عبدالله بن الخطاب** وحسب المعايير يشمل ذلك على الالتزام أو الالتزامات أو مجموعة من الأصول أو الالتزامات .
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من **شركة الخير المالية** والمشار إليها فيما يلي باسم (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف لغرض إصدار صندوق عقاري ريت. و **شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري** على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وصادرة للعميل .
- مسؤولية **شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري** مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانوناً .
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة ، وأي توزيع لـ (القيمة - القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الاعتقاد للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً .

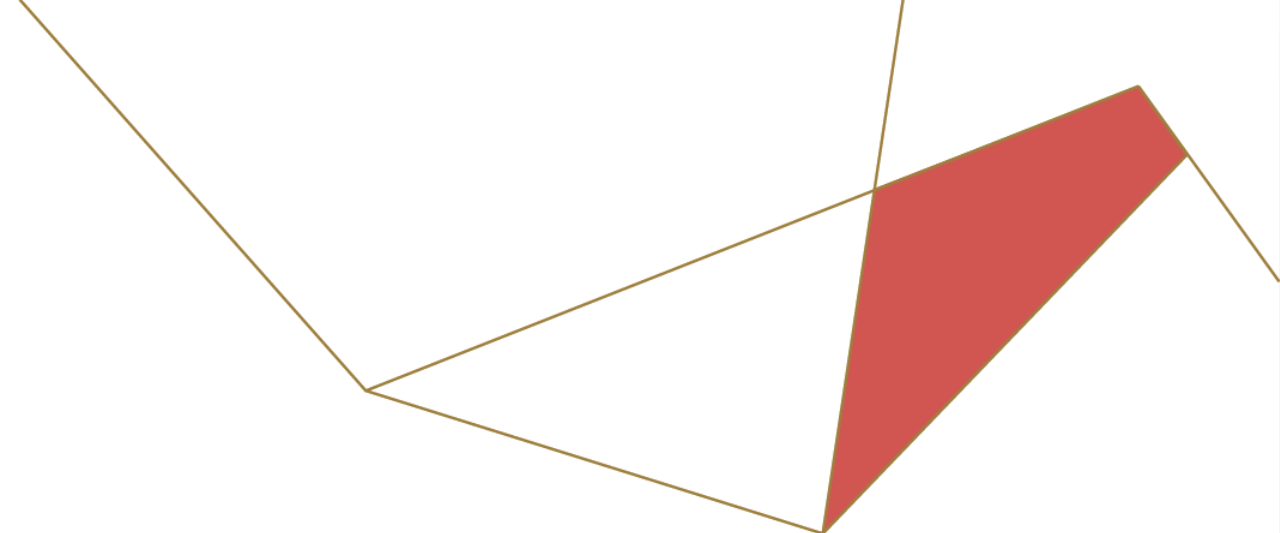
لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول . وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم

الإفادة بغير ذلك ، وفي حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويتم إشعار العميل بذلك في حينه .

لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر أو إعادة إصداره إلكترونياً أو ما شابه دون الرجوع **لشركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري** وأخذ الموافقة الخطية المسبقة على الشكل والنص الذي يظهر به .

تم إصدار التقرير بشكل حيادي ومتحيز دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية .

يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين .



شروط التقييم

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات
- وثائق التملك



شروط التقييم

القدرة على التقييم

تملك شركة أبعداد وشريكه للتقييم العقاري كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

موضوع القيمة

موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار (مركز بن تو) الكائن بمدينة جدة (حي الأمواج)، شارع عبدالله بن الخطاب حيث تبلغ مساحة الأرض 20.628.75 م² كما تبلغ مساحة المباني 21.305 م² + 12.500 مواقف أرضي

المعايير المهنية:

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على لمعايير التقييم الدولية ((VS 2017 الصادر عن المجلس في عام 2017 للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم

أسلوب التقييم:

الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب التكلفة وهو أسلوب يستخدم المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة

أساس التقييم:

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية ((VS 2017 القيمة السوقية هي المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس مبادئ بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة وفق مبدأ الحيلة والحذر دون قسر أو إجبار".

تاريخ التقييم:

2018/07/29م

حدود المعاينة:

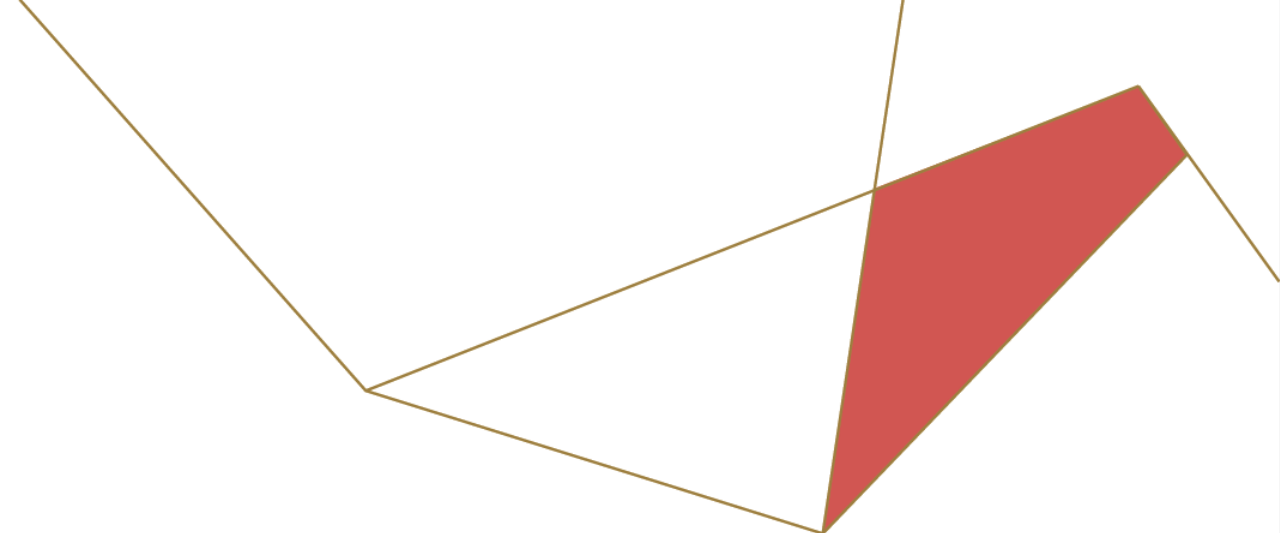
لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ 2018/07/24م للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

وثائق التملك:

تم الاطلاع على صورة الصك ورخصة البناء، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



الإفصاحات

- الملكية الفكرية و إعادة النشر.
- السرية وحفظ المعلومات
- الإفتراضات والإفتراضات الخاصة



الملكية الفكرية وإعادة النشر

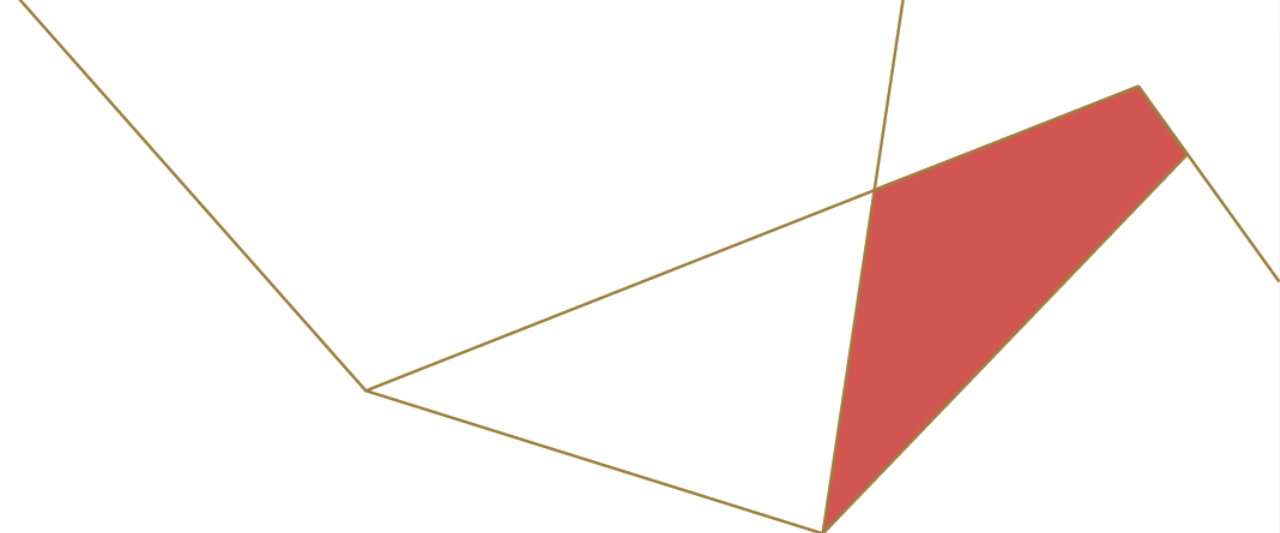
يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المحترفين ، للغرض المحدد الذي يشير إليه. لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته. لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتماؤها. ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعمل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

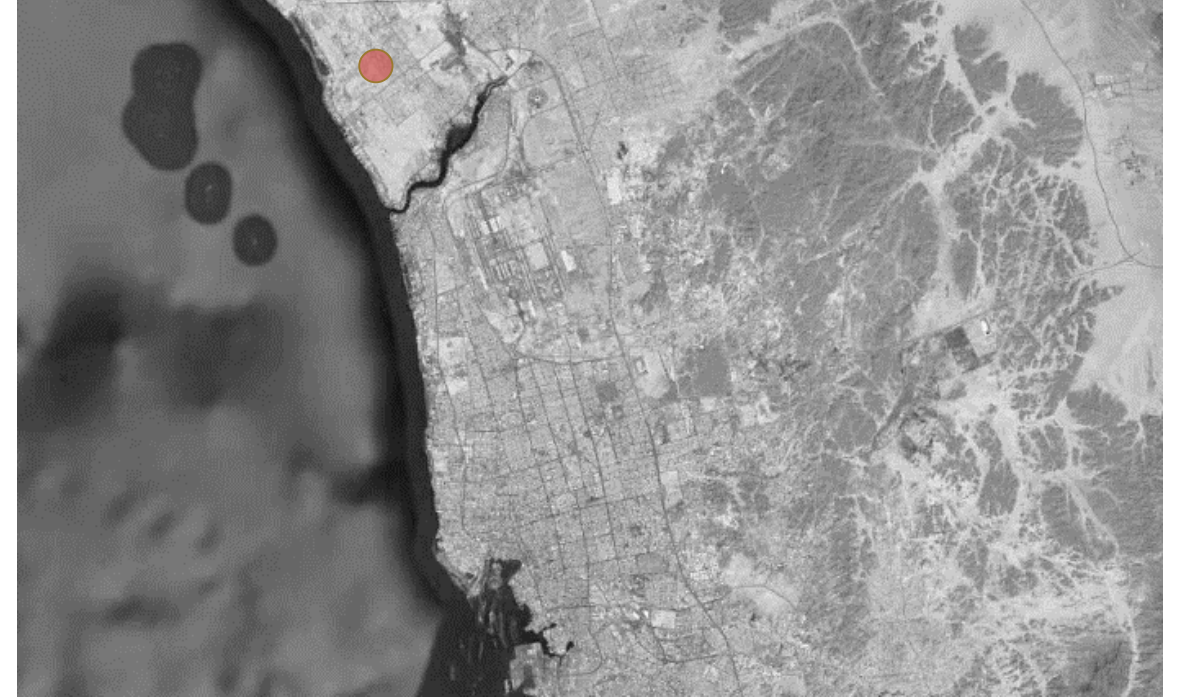
الإفتراضات والإفتراضات الخاصة :

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.



دراسات الموقع

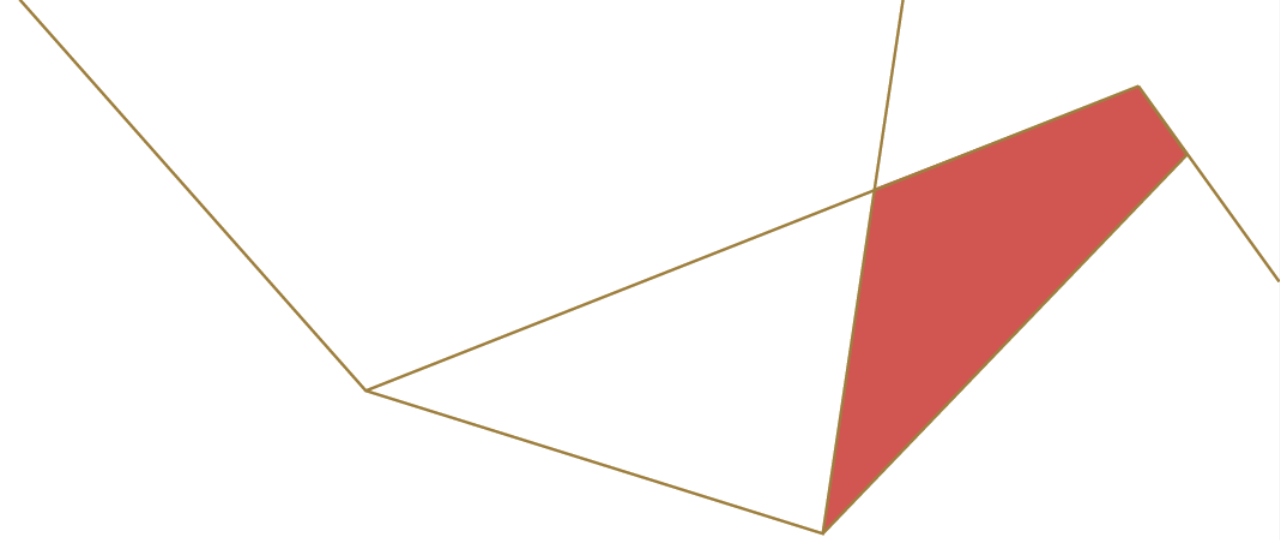
- الموقع على مستوى المدينة (جدة)
- الموقع على مستوى المنطقة المحيطة
- الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار
- صور العقار



صرف الصحي	كهرباء	مياه	هاتف	تصريف مياه الأمطار
-	✓	-	✓	-
مسجد	مدرسة بنين	مدرسة بنات	حديقة	مركز تجاري
✓	-	-	✓	✓
مركز صحي	شرطة	دفاع مدني	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

يقع العقار في شمال مدينة جدة، في حي الأمواج وتعتبر المنطقة ذات كثافة سكانية منخفضة حيث أنها تقع باتجاه النمو العمراني للمدينة. يحد العقار من جهة الشرق شارع عبدالله بن الخطاب ومن جهة الشمال طريق الأمير عبدالمجيد ومن جهة الغرب شارع عبدالرحمن بن داود ومن جهة الجنوب يحده طريق الأمير نايف





معلومات ملكية وبيانات العقار

- ملكية العقار
- أطوال الاضلاع وعروض الشوارع
- وصف العقار
- الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار



مجمع بن تو - حي الأمواج - شارع عبدالله بن الخطاب - جدة

معلومات الملكية وبيانات العقار

ملكية العقار

اسم العميل	شركة الخير المالية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع بن تو
رقم القطعة	63-35
رقم المخطط التنظيمي	420 / ج / س
الحي (عنوان العقار)	حي الأمواج
اسم الشارع	شارع عبدالله بن الخطاب
إحداثيات الموقع	21° 45.684' N 39° 4.713' E
المدينة	جدة
معلومات الملكية	ملكية مطلقة (حسب الصك)
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 220204017985
	تاريخ الاصدار: 1435/05/09 هـ
	رقم الرخصة: 505232
معلومات عن رخصة البناء	تاريخ الاصدار: 1431/02/29 هـ
	مكان الاصدار: جدة

اطوال الاضلاع وعروض الشوارع

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٥٣,٢٥	الأمير عبد المجيد	رئيسي	15	١
جنوبي	٥٣,٤٨	غير مسمى	فرعي	1٥	٢
شرقي	٣٧٥,٦٤	عبد الله بن الخطاب	فرعي	32	٣
غربي	٣٧١,٦١	عبد الرحمن بن داود	فرعي - ممر	١٥ - ٦,٧٠	٤

وصف العقار

نوع العقار	مبنى متعدد الطوابق
نوع الاستخدام	تجاري - سكني
الغرض من التقييم	تقدير القيمة السوقية لغرض ادراج العقار في صندوق عقاري (ريت)
مساحة الارض	بموجب الصك (20,641.74 م2)
	بموجب التنظيم (20,628.75 م2)
الواجهة	شرقية
طبيعة الارض	مستوية
شكل الارض	منتظم

١ - مساحة الأرض التي تم التقييم بها حسب التنظيم من الطبيعة .

2 - مصادر المعلومات صورة الصك وصورة الكروكي التنظيمي بالإضافة إلى المعاينة

إجمالي مساحة المبنى	مساحة المباني 21.305 م2 + 12.500 مواقف أرضي
عدد الادوار	دور أرضي + ميزانين + دور اول
عدد الوحدات	21
نوع التكييف	وحدات دكت سيبلت
التشطيب	ممتاز
عمر العقار	5 سنوات
تاريخ المعاينة	2018/07/24 م
تاريخ التقرير	2018/07/29 م
قيمة التعاقد	2018/11/13 م
بداية التعاقد	-
ملاحظات	نهاية التعاقد -
	لم يتم استلام التعاقد

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

الكهرباء	✓	المياه	-
الهاتف	✓	الصرف الصحي	-

التقييم

- طرق التقييم المستخدمة
- أساليب القيمة



طرق التقييم المستخدمة

هام جداً/ قبل البدء بالتقييم وحسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لابد من معرفة اساس القيمة (القيمة السوقية) .

• القيمة السوقية:

• هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

• دليل معايير التقييم الدولية 2017م

• يتم تطبيق تعريف القيمة السوقية بناءً على التصور التالي:

• يشير (المبلغ المقدر) إلى السعر المستحق مقابل الأصل في معاملة سوقية على أساس محايد. بينما يقصد بالقيمة السوقية السعر الأكثر ترجيحاً والذي يمكن الحصول عليه في السوق على نحو معقول في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع، كما أنه السعر الأكثر فائدة للمشتري ويُستثنى هذا المبلغ بشكل خاص أيّ سعر تقديريّ متضخم أو منكماش نتيجة شروط أو ظروف خاصة، مثل: التمويل غير النمطي، أو ترتيبات البيع وإعادة التجار، أو اعتبارات خاصة، أو امتيازات ممنوحة لمالك أو مشتر معين.

• يُقصد بعبارة: (ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات) أنّ قيمة الأصل عبارة عن مبلغ تقديريّ وليس مبلغاً مقرراً مسبقاً أو سعر بيع فعلي وهو سعر في معاملة استوفت كافة عناصر تعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

• يُقصد بعبارة (هي تاريخ التقييم) أن تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لأنّ الأسواق وظروفها يمكن أن تتغير مما يمكن أن يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. وتُبين قيمة التقييم حالة السوق وظروفه في تاريخ التقييم وليس في أيّ تاريخ آخر.

• يُقصد بعبارة (مشتري راغب) الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مُجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمفاً على أن يشتري بأيّ سعر. وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن تمثيلها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما يتطلبه السوق. ويُعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام (السوق).

- من ناحية أخرى فإن (البائع الراغب) ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأيّ سعر، ولا يتعامل بسعر لا يُعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب إلى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيّ كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقة للمالك الأصلي في عين الاعتبار. إذ أنّ البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.
- يُقصد بعبارة (معاملة على أساس محايد) معاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة. مثل: شركة أم وشركاتها التابعة، أو مالك الأرض والمستأجر، ويمكن أن تتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويُفترض أن تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليست بينهم علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية.
- يُقصد بعبارة (بعد تسويق مناسب) أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وتعتبر طريقة البيع هي الأنسب والأكثر ملاءمة للحصول على أفضل سعر في السوق المتاحة للبائع. ويعتمد طول فترة عرض الأصل في السوق على نوع الأصل وحالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو أن يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بأن يلفت اهتمام عدد مناسب من المشاركين في السوق. وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.
- تفترض عبارة (يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة) أنّ كلا من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه. واستخداماته الفعلية والممكنة. وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يُفترض أن كلا من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالصفاء كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الصفاء بالرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق. فعلى سبيل المثال: لا يعتبر البائع مرتجاً عندما يبيع أصولاً في سوق أسعاره هابطة بسعر أدنى من المستويات السابقة. كذلك بالنسبة للصفقات الأخرى في أسواق متغيرة الأسعار، فإنّ المشتري أو البائع الحصيف يتصرف وفقاً لأفضل المعلومات المتوفرة عن السوق في وقت المعاملة.
- تعني عبارة (دون قسر أو إجبار) أنّ كلّ طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.



تابع: طرق التقييم المستخدمة

- يفترض مفهوم القيمة السوقية سعراً متفاوضاً عليه في سوق تنافسيّة مفتوحة يتصرف المشاركون فيها بكل حرية. ويمكن أن تكون سوق الأصل سوقاً دوليةً أو محليةً. كما يمكن أن تتألف السوق من العديد من المشترين والبائعين أو عدد محدود من المشاركين. وتكون السوق التي يعرض فيها الأصل للبيع هي عادةً السوق التي تجري فيها مبادلة الأصل المعروض.
- يجب أن تكون طبيعة المدخلات ومصادرها متسقة مع أساس القيمة والذي بدوره يجب أن يكون مناسباً لغرض التقييم. فمثلاً يمكن استخدام أساليب وطرق مختلفة للتوصل إلى رأيٍ للقيمة بشرط أن تكون البيانات المستخدمة من السوق. وأسلوب السوق بحكم تعريفه يستخدم مدخلات سوقية. ولحساب القيمة السوقية ينبغي تطبيق أسلوب الدخّل باستخدام
- المدخلات والافتراضات التي يعتمدها المشاركون في السوق. ولحساب القيمة السوقية باستخدام أسلوب التكلفة ينبغي تحديد تكلفه أصل مساو وإهلاك مناسب عن طريق تحليل التكاليف والإهلاك في السوق.
- يجب أن تُحدد البيانات المتاحة والظروف المتعلقة بالسوق أكثر طرق التقييم التي تتوافق مع الأصل محل التقييم وأنسبها. وإذا اعتمدت الطرق على بيانات سوقية محللة تحليلاً جيداً فهذا يعني أنّ كل أسلوب أو طريقة مستخدمة ينبغي أن تُقدم مؤشراً على القيمة السوقية.
- لا تعكس القيمة السوقية سمات الأصل الذي له قيمةٌ بالنسبة لمالك أو مشترٍ محدد وغير متاجٍ للمشتريين الآخرين في السوق. وهذه المزايا يمكن أن تتعلق بالخصائص المادية أو الجغرافية أو الاقتصادية أو القانونية للأصل، وتشترط القيمة السوقية تجاهل أيّ عنصر من هذه القيمة؛ لأنها في أيّ تاريخ معين تفترض وجود مشترٍ راغب وليس مشترٍ راغب محدد.

توجد العديد من الأساليب التي توضح كيفية حساب القيمة السوقية وتختلف من استخدام إلى آخر ومن مدينة إلى أخرى بحسب حساسية تحليل المقيمين للعقارات ولوضع السوق بشكل عام، والأساليب المتبعة في هذا التقرير هي كالتالي:

أساليب القيمة:

حساب قيمة الأرض بطريقة أسلوب السوق:

- تعتمد طريقة القيمة السوقية على إجراء مسح ميداني في المنطقة المحيطة بالموقع (قيد الدراسة) وتحديد الأراضي المعروضة للبيع وتعرف بالمعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة، وتستخدم طريقة المعاملات المقارنة في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة. يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لأسعار الأصول المتماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محدّدة بوضوح وأن تُحلل وتوثق، والأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمقاً من معاملة أو حدث واحد. تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدّاً (شبه مطابقة) مؤشراً أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية.
- المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلاً للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية. ولا سيما في الأسواق المتقلبة. ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أيّ علاقة.
- ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكّن المُقيّم من فهم الأصل المقارن فهماً شاملاً وتقدير مقاييس التقييم/الأدلة القابلة للمقارنة، كما ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المقارنة من مصدر معتمد وموثوق به، وتقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة/المقصودة. وبعد ذلك يتم تحليل هذه الأسعار أو المعاملات حسب معايير التقييم الدولية. يمكن التوصل من خلالها إلى السعر المنطقي للأرض.
- بالنسبة للعروض العقارية بأحر الشّمالية تتفاوت من مخطط لآخر حسب الأفضلية لكل مخطط منها وأهم المخططات والطرق التي يتم دراستها لتقييم قيمة العقار قيد التقييم هي مخططات الموسى 1، الموسى 2، مخططات 505 والواقعة على طريق الأمير عبدالمجيد وطريق الأمير نايف وذلك لتشابه خصائصها مع خصائص العقار قيد التقييم في العديد من العناصر بشكل نسبي ويختلف حسب الموقع وحسب الحركة التجارية وهي الموقع ونسبة الإقبال على الشراء من قبل المستثمرين متقاربة بالإضافة للتخطيط والخصائص العمرانية لهذه المخططات.



تابع: طرق التقييم المستخدمة

طريق الأمير عبدالمجيد:

تتراوح أسعار المتر المربع في الوقت الراهن بطريق الأمير عبدالمجيد من 4.200 ريال/م² وحتى 4.800 ريال/م² وذلك للأراضي تجارية لمساحات تتراوح من 900 م² وحتى 1.500 م² في حين أن أسعار البيع للبلوكات تتراوح من 3.400 ريال/م² وحتى 3.600 ريال/م² وذلك لمتوسط مساحات تتراوح من 10.000 م² وحتى 22.000 م².

طريق الأمير نايف:

تتراوح أسعار المتر المربع في الوقت الراهن بطريق الأمير نايف من 4.500 ريال/م² وحتى 6.465 ريال/م² وذلك للأراضي تجارية لمساحات تتراوح من 750 م² وحتى 1.375 م² في حين أن أسعار البيع للبلوكات تتراوح من 3.500 ريال/م² وحتى 3.800 ريال/م² وذلك لمتوسط مساحات تتراوح من 10.000 م² وحتى 22.000 م².

شارع 32 م² والذي يقع عليه العقار:

تتراوح أسعار المتر المربع في الوقت الراهن على نفس الشارع الذي يقع عليه العقار متوسط سعر المتر 2.888 ريال/م² وذلك لمساحات 900 م² وهي عرض سوق لم تتم به أي عمليات بيع حقيقية خلال الفترة الماضية.

ولتقدير قيمة العقار قيد التثمين يتضح بأنه يكف بين طريق الأمير نايف وبين طريق الأمير عبدالمجيد ويحيط به العديد من مساحات الأراضي الفضاء، ونظراً لمساحة الأرض والبالغة حوالي 20.628 م² فقد تم تقدير سعر المتر المربع بمبلغ 2.200 ريال.



45.383.250 ريال	تقدير إجمالي قيمة الأرض
2.200 ريال/م ²	سعر المتر المربع



تابع أساليب القيمة:

حساب قيمة المباني بأسلوب التكلفة :

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة ويُقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى ، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة على هذا العقار هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي :

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشارك نموذجي في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم ، وتحديد أي إهلاك أو تقادم مادي أو وظيفي أو خارجي للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر م2 للأرض والمقدر بـ (2,200 ريال/م2) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية.

سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات: تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة ، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبنى ، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم **بشركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري** والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع ، فإنه تم متوسط تقدير قيمة م2 للمباني بـ (1,473 ريال/م2)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

تكلفة الإهلاك الفعلية: يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع ، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع عمره 6 سنوات ، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه تم احتساب نسبة إهلاك فعلية ومقدرة بـ 15 %.

حساب تكلفة الإهلاك

مساحة الأراضي	2م 7.928.60
سعر المتر المربع	ريال 2.250
الإجمالي بالريال	ريال 17.839.350
مساحة مواقف سيارات	2م 12.500
سعر المتر المربع	150
الإجمالي بالريال	ريال 1.875.000
مساحة الميزانين	2م 4.727.90
سعر المتر المربع	2.250
الإجمالي بالريال	ريال 10.637.775
مساحة الأول مكتب	2م 8.648.80
سعر المتر المربع	2.250
الإجمالي بالريال	ريال 19.459.800
نسبة الإهلاك	15%
قيمة المباني بعد الإهلاك	ريال 42.340.136
قيمة الأرض	ريال 45.383.250
إجمالي القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة	ريال 87.700.000

87.700.000 ريال

القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة



التقييم

تابع أساليب القيمة:

توضيح أسلوب التدفقات النقدية

يعتبر طريقة التدفقات النقدية من أهم الطرق وأساليب التقييم ، وتستخدم عادة لقياس أداء الاستثمار ويتم استخدامها في حالات متعددة ، ويمكن استخدامها بعد التأكد من الإجراءات حسب السوق وبمراجعة العروض في المنطقة وبحسب الخبرات يتضح بأن أسعار التأجير ملائمة جداً ، حيث أن الإجراءات المستخدمة في حسابات التدفقات النقدية هي من واقع السوق ويتم تقديرها على مدى 15 عام ومن ثم يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمةً حاليةً للأصل ويمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمةً نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة

الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:

- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجماليّ التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقية أو اسمية، إلخ
- تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت.
- إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
- تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة إن وجدت ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
- تحديد معدل الخصم المناسب.
- تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت. للتأجير في المنطقة



توضيح أسلوب التدفقات النقدية

ومن هذا المنطلق وحيث أن القيمة الإيجارية متوافقة مع أسعار السوق الطبيعية فقد تم استخدام التدفقات النقدية لأنها إيجارات يدخلها العقار فعلياً للمؤجر وتوقعات لأسعار التأجير حسب السوق للغير مؤجر .

ملاحظات عامة على جدول التدفقات النقدية :

- - تم عمل التدفقات النقدية على مدى 15 عام بإجمالي إيجار 7,159,367 ريال سنوياً ، وتم تثبيتها وعدم النمو في الإيجار حتى تتضح ملامح ورؤية الاقتصاد والذي يعتبر قيد التصحيح حالياً حيث تجري إصلاحات في سوق العمل السعودي .
- - تم بيع التخارج بموجب عائد 8,5% وذلك لتقادم العقار مع مرور الزمن حيث أن النسبة في عمليات رسملة الدخل في هذه المنطقة 8,5% عند التقييم بدون افتراض وضع بداية أو نهاية لعمليات التأجير . - الرسملة الاعتيادية - .
- تم التخارج ببيع العقار في نهاية السنة الخامسة عشر على أساس الدخل مقسوماً على عائد 8,5% .



يتبع: التدفقات النقدية

السنة (5)	السنة (4)	السنة (3)	السنة (2)	السنة (1)	مدة العقد	المساحة	العميل الحالي		
2022	2021	2020	2019	2018					
1443	1442	1441	1440	1439					
168.674	168.674	168.674	168.674	168.674	-	374	شركة الحار العربية	A-Office	1
102.300	102.300	102.300	102.300	102.300	5	310	شركة اراكو للاسفلت البيتانية	A-Office	2
110.360	110.360	110.360	110.360	110.360	-	310	شركة معمار	A-Office	3
64.119	64.119	64.119	64.119	64.119	5	201	ورنتل العالمية للمقاولات المحدودة	A-Office	4
123.300	123.300	123.300	123.300	123.300	-	274	شركة مكتب فيرتا س	A-Office	5
124.740	124.740	124.740	124.740	124.740	5	378	شركة مكتب فيرتا س	A-Office	6
123.420	123.420	123.420	123.420	123.420	5	374	شركة مكتب فيرتا س	A-Office	7
727.650	727.650	727.650	727.650	727.650	15	1.323	شركة الاندية الرياضية	A-Showroom	1-4
250.040	250.040	250.040	250.040	250.040	10	376	بنك البلاد	A-Showroom	6
291.060	291.060	291.060	291.060	291.060	5	378	مشغل صيانه للتزين النسائي	A-Showroom	7
124.740	124.740	124.740	124.740	124.740	5	378	وكالة تلفاز للإنتاج المرئي والمسموع	B-Offices	3
123.552	123.552	123.552	123.552	123.552	5	374	شركة مكتب فيرتا س	B-Offices	7
1.655.896	1.655.896	1.655.896	1.655.896	1.655.896	-	2.428	القطب جيم	B-Showroom	1-7
1.058.332	1.058.332	1.058.332	1.058.332	1.058.332	5	2.948	مجموعة بن لادن السعودية المحدودة	C-Offices	1-7
328.800	328.800	328.800	328.800	328.800	5	822	شركة ديان العربية	C-Showroom	1-2
288.036	288.036	288.036	288.036	288.036	3	378	شركة الانطلاق الاول التجارية	C-Showroom	6
219.912	219.912	219.912	219.912	219.912	3	374	مؤسسة محمد بن إبراهيم اليوب	C-Showroom	7
5.190.541	5.190.541	5.190.541	4.975.760	4.832.573	إجمالي الدخل شامل رسوم الخدمات				
5.190.541	5.190.541	5.190.541	4.975.760	4.832.573	صافي الدخل (مجموع الإيجارات على مدى 10 أعوام)				
0.8227	0.8638	0.9070	0.9524	1.0000	معدلات عوائد الخصم السنوية %				
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	0.0%	نسبة عوائد الخصم				
4.270.271	4.483.785	4.707.974	4.738.819	4.832.573	قيمة العقار الاستثمارية بسعر اليوم بعد الخارج 10 أعوام				
				76.000.000	NPV/Market Value القيمة الاستثمارية				

76.000.000 ريال

القيمة النهائية (التدفقات النقدية)



ملخص التقييم

موضوع العقار قيد التقييم:

نوع التقرير:
رقم الصك:
تاريخ الصك:
اسم المالك:

تقييم مجمع بن تو
220204017985
1435/05/09 هـ
شركة الخير المالية

التقييم النهائي:

طرق التقييم المستخدمة:

1 / القيمة السوقية
2 / تكلفة الإهلاك
3 / رأسملة الدخل
4 / التدفقات النقدية المخصومة

1\ Market value
2\ Depreciation cost
3\ Income Capitalization
4\ discounted cash flow

إجمالي القيمة
إجمالي القيمة الإيجارية (كتابة)
فقط سبعة وثمانون مليوناً وسبعمائة ألفاً ريالاً سعودياً لا غير

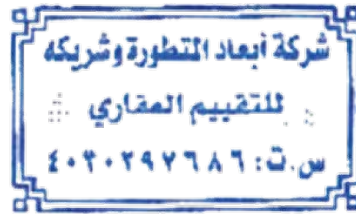
87,700,000 ريال	
78,930,000	96,470,000
10 - %	10 + %

تصادق شركتنا على التقييم اعلاه كقيمة سوقية ، الذي تم بناء على طلب السادة /شركة الخير المالية، وطبقاً للشروط
المقيدة بتقارير التقييم ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في 2018/11/13 م.

المقيمين:

- م / عمار بن عبد العزيز وهبي سندي (مقيم معتمد) - عضوية رقم 1210000219
- م / أنمار عبدالرحمن المغربي (مقيم منتسب) - عضوية رقم 1220001304

ونحن نؤكد ان المقيم المسؤول عن هذا التقييم لديه المعرفة والمهارات لإجراء هذا التقييم بكفاءة ، وتم تعيين المقيم كمقيم
معتمد خارجي .



م. عمار عبدالعزيز سندي
عضوية رقم: ١٢١٠٠٠٠٢١٩
الجوال: ٩٦٦ / ٥٠٧٣٠٠٥٠٠ +



ختم الشركة
س.ت ٤٠٣٠٢٩٧٦٨٦
رقم تسجيل شركة مهنية: ٣٢٣ / ١٨ / ٧٨١

الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- عضوية تقييم
- مستندات العقار (صك الملكية)
- مستندات العقار (الكروكي التنظيمي)
- مستندات العقار (رخصة البناء)



ملاحق: المصطلحات العامة في إعداد تقرير التقييم

الهيئة

- تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (1433/7/9هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاختساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولفادى التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم، وما لم ينص خاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كُلاً من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

- تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها، ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

- تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم، ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

- تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار، وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم، وفهمه، حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

- تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

- تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لاساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

- تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإفراض المضمون.

هام أو جوهري

- تقييم الأهمية المادية إلى الحكم المهني، ولكن ينبغي أن يكون الحكم المهني حسب السياق التالي: تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والافتراضات الخاصة، والأنساليب والطرق المطبقة) هامة أو جوهرياً إذا كان من المتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية المادية في ضوء مهمة التقييم وتأثير حجم أو طبيعة الأصل محل التقييم. تشير (الأهمية المادية) كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية المادية بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية المادية أغراض أخرى مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.



مجمع بن تو - حي الأمواج - شارع عبدالله بن الخطاب - جدة

ملاحق: المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الموضوع، الأصل محل التقييم

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة

غرض التقييم، الغرض من التقييم

- انظر (الغرض)

مراجع التقييم

- (مراجع التقييم) هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مقيم آخر، ويمكن أن يقوم المراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

المقيم

- (المقيم) هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيم.

الوزن أو الأولوية

- تشير كلمة (الوزن) إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها 100%

الترجيح

- تشير كلمة (الترجيح) إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادة من أساليب وطرق مختلفة، ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع بن تو - حي الأمواج - شارع عبدالله بن الخطاب - جدة

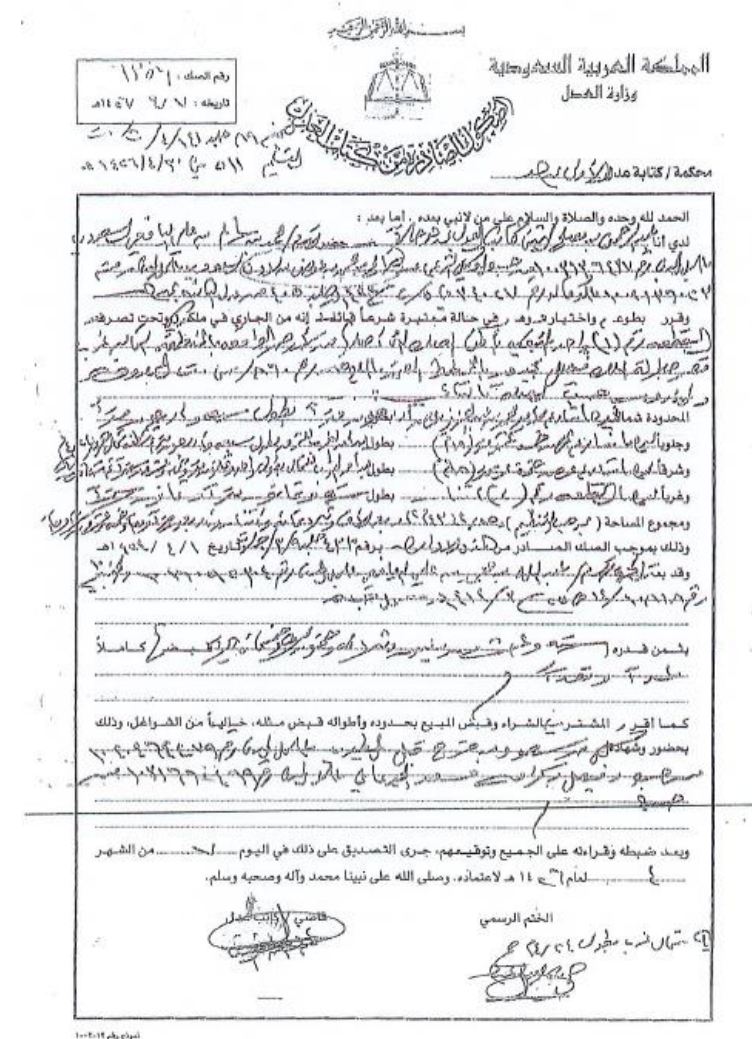
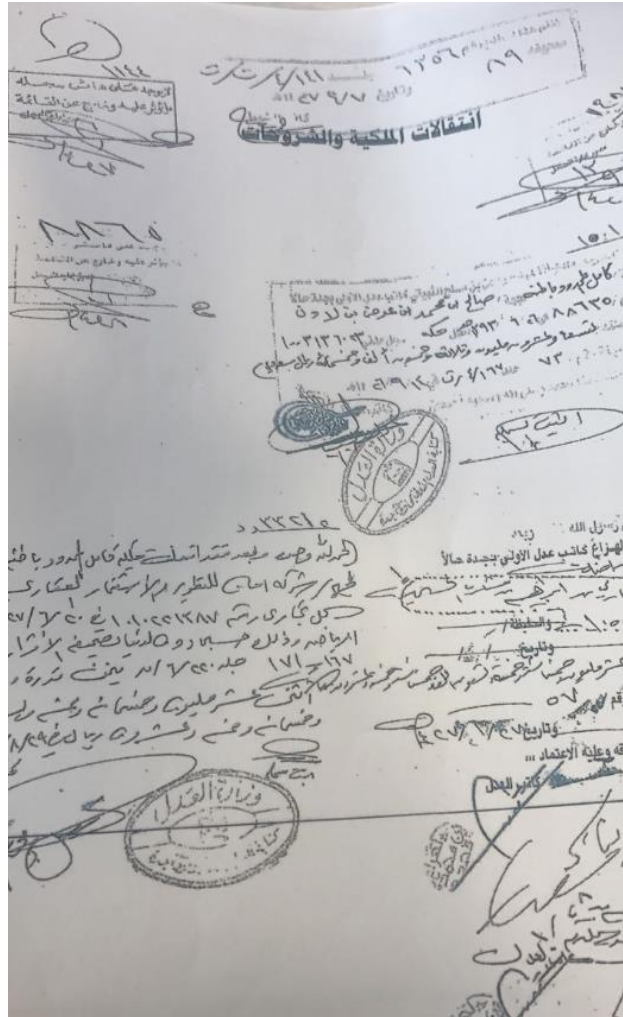
ملاحق : عضويات تقييم





مجمع بن تو - حي الامواج - شارع عبدالله بن الخطاب - جدة

ملاحق: مستندات العقار (صك الملكية)





المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة

بلدية: الشرقية
رخصة بناء: مجمع مطاعم
اسم مالك: صالح محمد عوض بن لادن
نوع توبة: حفيظة نفوس رقم ٨٨٦٢٥
ملك ملكية: ٦٣٥٦ تاربية
رقم مبنى: ٠٠٠٠ شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (٢٠٣٣) حي الأندلس
رقم قطعة: ١ رقم المخطط التنظيمي ٨٦/د
قد رخص للمالك ببناء عدد ٠٢ دور بموجب الحدود والابعاد والارتفاعات والبروزات
الإسكان: محيط خارجي
شمال: ٠٠٤٧ ٠٠
شرق: ٠٠٨١ ٣٥
جنوب: ٠٠٤٧ ٠٠
غرب: ٠٠٨٩ ٨٠
المستويات: ٠٠
دور أرضي: ٠٠
دور أول: ٠٠

الخاريخ: ٠٠٠٠ ٠٠ ٠٠
الرقم: ٠٠٠٣٠٧ ٤٢٧

رخصة بناء
لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ
ت ٢٦ ٠٦ ١٣٩٣ مصدر مكية المكرمة
٠٤ ٠٧ ١٤٢٦

المساحات
وفق المسالك: ٢٥ ٠٠٤٣٤٢
وفق الطبيعة: ٢٥ ٠٠٤٣٤٢
وفق التنظيم: ٢٥ ٠٠٤٣٤٢

مساحة الدق
٣٠ ٠٠٠٠١٧٧٤
٠٠ ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
٠٠ ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠

مواقف سيارات وحدات أخرى
٠٠ ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
٠٠ ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠

حجاري
٠٠ ٠٠٠٠١٧٥٥
٠٠ ٠٠٠٠٠٩٨٤

إجمالي طول الاسوار (م - ط) ٨٠ ٠٠٠١٣
نسبة الدور الأرضي ٠٦٠ ٠
رقم رخصة المعماري
الاسم
رقم رخصة الإنشائي
الاسم
رقم رخصة المصمم ١٠١٣٣
الاسم ربيع عبد الله مجلد
أجريت دراسة التربة بمعرفة
المكتب المصمم
الرسوم رقم الإيصال تاريخ الإيصال
٧١٢٤٢٥ ٠٣ ٢٧ ١٤٢٧
٠٣٣٩٨ ٨٠
البيارة طيول عرض مبنى
٠٠٠١٠ ٠٠٠٠٥ ٠٠ ٠٠٠٠٣
مكان وجودها موافقة لجنة المشاريع رقم
١٤٢٧/٣/٢٠ د/٤٥٢٧
سجل رقم ٩٣٦/٣/٢٠ ١٤٢٧

شكل الأرض على الطبيعة
مستوى فير مستو
المساح مدير إدارة المساحة

الكروكي ارشادي للمواقع موضح عليه موقع
الجوارين والشوارع
الكمال

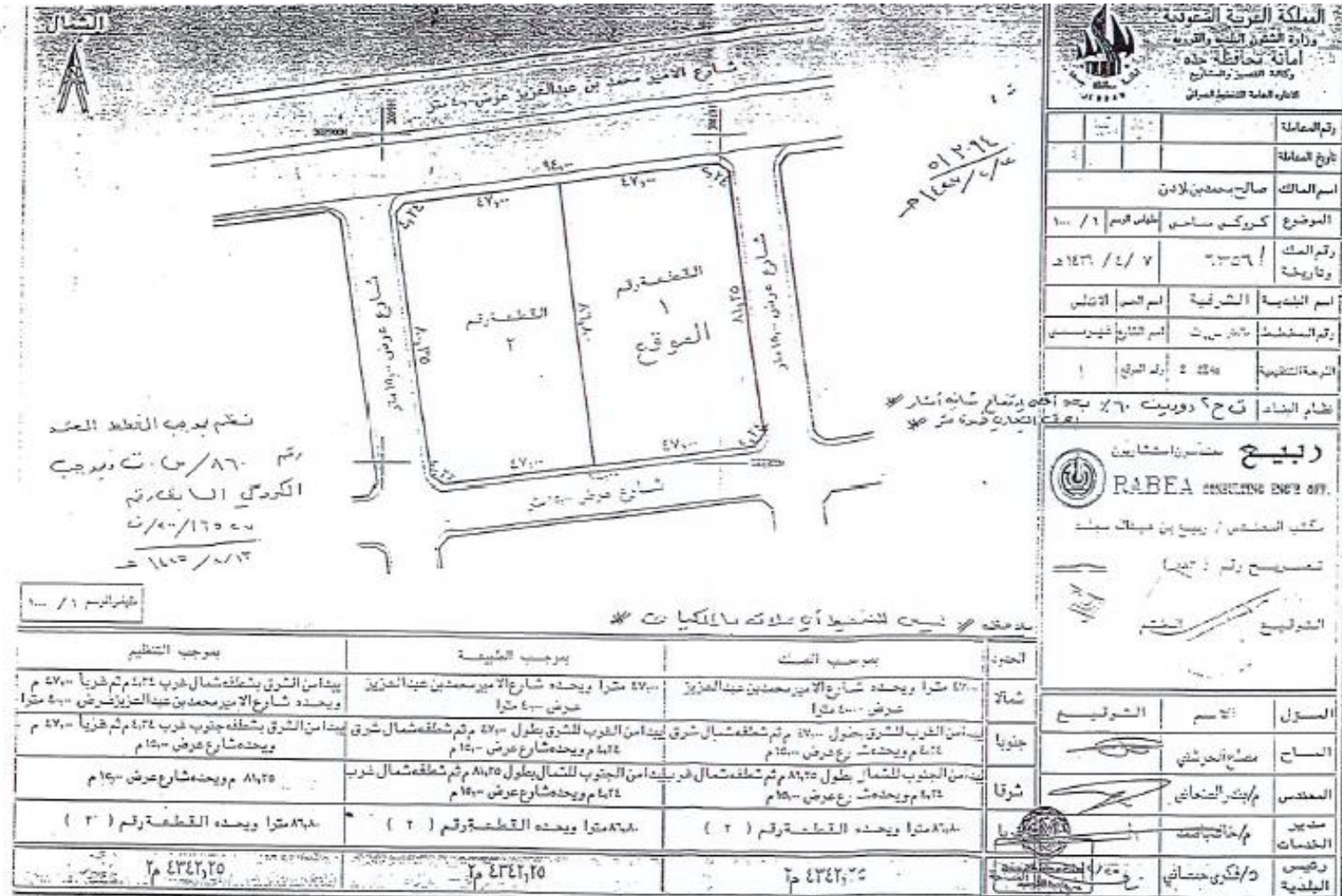
شكل الأرض على الطبيعة
مستوى فير مستو
المساح مدير إدارة المساحة

عدد الوحدات السكنية ١٣
تتم مراجعة المخططات والموافقة عليها على أن يلتزم المالك بخصائص كامل أنظمة البلدية
وأن يرجع إليها عند ضرورة أي تعديل عليها كان وعليه أعطي الترخيص
رئيس البلدية
مهندس الرخصة
بشهادة

أمانة محافظة جدة
بلدية الشرقية

مجمع بن تو - حي الأمواج - شارع عبدالله بن الخطاب - جدة

ملاحق: مستندات العقار (رخصة البناء)



أبعاد للتقييم العقاري
شارع الأمير سلطان - خلف جرير مول
جدة، المملكة العربية السعودية

م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

البريد الإلكتروني:
asindi@sa-abaad.com

الجوال:
+ ٩٦٦ / ٥٠٧٣٠٠٥٠٠