



شركة خبير المالية

مركز تدريب الفرابي

مدينة الرياض

أغسطس 2021



Valuation Report



رقم المرجع: 1-2011250
التاريخ: 2021/08/15
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم منشأة تعليمية قيد الانشاء (مركز تدريب الفرايب) يقع في مدينة الرياض.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/05/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني



مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

6	1.1	الملخص التنفيذي
6	1.2	المقدمة:
8	1.3	مرجعية التقييم
8	1.4	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):
9	1.5	الاحداثيات الزمنية للتقرير
9	1.6	الرأي في القيمة
9	1.7	الغرض من التقييم
9	1.8	أسلوب معاينة العقار
10	1.9	المسح الميداني
12	2.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
12	2.2	مرافق البنية التحتية
13	2.3	موقع العقار
14	2.4	طريق الوصول للعقار
15	2.5	معلومات صك الملكية
15	2.6	رخصة البناء والمباني
16	2.7	التامين
17	2.8	صور العقار
19	3.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
19	3.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
20	3.3	تحليل نقاط القوة والضعف
20	3.4	نبذة عن القطاع
22	3.5	تحليل المخاطر
24	4.1	المستندات المستلمة
24	4.2	فرضيات خاصة للتقييم
24	4.3	الاشعارات القانونية
25	4.4	مصدر المعلومات
25	4.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
25	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

26	4.7	مدخلات عملية التقييم.
27	4.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
28	4.9	التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
30	4.10	عقد الايجار
30	4.11	قيمة العقار بعدة طرق
30	4.12	القيمة النهائية للعقار
30	4.13	استعمالات التقرير
31	4.14	ملاحظات
33	5.1	حالة الاستشاري / المقيم
33	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
33	5.3	المسائل البيئية
33	5.4	سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/05/22 م لتنفيذ خدمة تقييم في مدينة الرياض.

1.2 المقدمة:

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية, تقييم مركز التدريب فراي في الرياض
1-2011250
بغرض الاستحواذ
منشأة تعليمية

العميل:
رقم المرجع (التقرير):
الغرض من التقييم:
العقار موضوع التقييم:

مدينة جذه حي اشيلية, مدينة الرياض
صك رقم 598507008764 صادر بتاريخ 1442/10/15 من كتابة عدل الرياض
ملكية حرة
شركة اول الملقا العقارية

عنوان العقار:
معلومات صك الملكية:
نوع الملكية:
المالك:

تعليمي
مساحة الأرض بموجب الصك 11,340 م2
المبنى مؤلف من 4 ادوار
اجمالي مساحات التاجيرية هو 24,322 م2 مؤلفة من مكاتب
حسب العقد المرسل من العميل, العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد لكن العقار لا يزال قيد الانشاء

استخدام الأرض:
مساحة الأرض:
مسطحات البناء:
صافي المساحات التاجيرية:
معدل الاشغال:

طريقة المقارنات السوقية, طريقة التكلفة
70,620,000 ر.س

طريق التقييم المتبعة
القيمة النهائية للعقار

2021/06/14 م
2021/05/27 م

تاريخ التقييم:
تاريخ المعاينة

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.3 مرجعية التقييم

تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة الخبير المالية لتقدير القيمة السوقية للعقار / العقارات موضوع هذا التقرير للغرض المذكور فقط ولا يجوز استخدام هذا التقرير لأغراض أخرى. وقد تم إعداد التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولي (IVSC) الصادرة عام 2017 عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في المملكة العربية السعودية.

1.4 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها **المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.**

المبلغ المقدّر

يشير الى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التاجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة.

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملاءمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق او تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر.

بائع راغب

من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أياً كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.

ترويج مناسب

المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يتكّن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل أو العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر او إجبار

ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

مشتري راغب

الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولأن بدفع المشتري المقترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين اطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر. وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق او متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر او إجبار

ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.

1.5 الاحداثيات الزمنية للتقرير

تاريخ موافقة العميل	تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.	2021/05/22 م
تاريخ المعاينة	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	2021/05/27 م
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	2021/06/14 م
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	2021/08/15 م

1.6 الرأي في القيمة

ستظهر جميع النتائج في هذا التقرير (القيم) على أساس معرفتنا الأفضل للسوق، والمستندات المستلمة من العميل (المفترض أن تكون صحيحة)، ونتائج السوق ومدخلات معاينة الاصل. ومع ذلك، فإن القيم التقديرية للممتلكات / العقارات الموضوعية تعبر عن رأينا في القيم بناءً على النتائج المذكورة سابقاً.

1.7 الغرض من التقييم

طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التدفقات النقدية المخصومة، طريقة التكلفة، طريقة الدخل

1.8 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار ادائه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومساحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات وخلافه. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين المجردة فقط بدون أي فحص أي مكونات فنية او دقيقة وغيرها.



1.9 المسح الميداني



خلال عملية المسح الميداني والمعدة من قبل فريق العمل لدينا، قمنا بدراسة المنطقة المتاخمة للأصل موضوع التقييم وذلك لغرض جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل. المعلومات التي تم جمعها هي المعلومات الخاصة بأسعار الأصول لنفس نوع الأصل موضوع التقييم والعروض المتاحة وعمليات البيع الفعلية إن أمكن. تم الأخذ بعين الاعتبار نوع الأصل والغرض من التقييم عند جمع البيانات والمعلومات المطلوبة

تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

مركز التدريب الفرابي لا يزال قيد الانشاء وهو منشأة تعليمية باجمالي مساحة ارض 11,340 م2. بناء على معلومات رخصة البناء, للعقار اجمالي مسطحات بناء تساوي 48,770.66 م2 ومفتوح من 4 جهات حيث ان الجهة الرئيسية هي من الجهة الغربية مع اطلالة مباشرة على شارع البحر العربي.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم مركز التدريب الفرابي في حي اشبيلية, شمال الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: ارض فضاء
يحد العقار من جهة الجنوب: جامعة الفرابي للطب
يحد العقار من جهة الشرق: مباني سكنية
يحد العقار من جهة الغرب: الشارع الرئيسي, شارع البحر العربي

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على شارع البحر العربي

المنطقة المحيطة بالعقار

اغلبها استخدامات السكنية وتجارية

المعالم الرئيسية القريبة من العقار

يحيط بالعقار موضوع التقييم عدد من المعالم الرئيسية مثل مجمع اشبيلية السكني

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	منشأة تعليمية قيد الانشاء
عدد الشوارع المحيطة	4	حالة المبنى الانشائية	قيد الانشاء
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	قيد الانشاء
اطلالة على شارع رئيسي	شارع البحر العربي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	قيد الانشاء
اطلالة على شارع فرعي	شارع النعم	الحالة العامة للمبنى	قيد الانشاء
حالة الأرض	قيد الانشاء		

2.2 مرافق البنية التحتية

الماء
الكهرباء
الاتصالات
الصرف الصحي

متوفر و متصل في المحيط



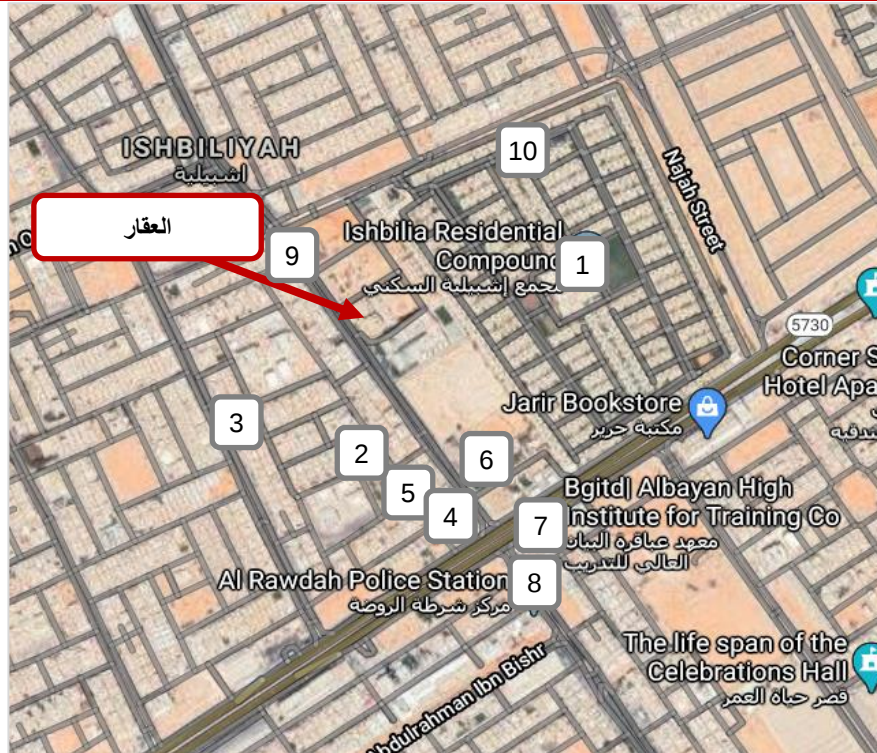
متوفر و متصل بالعقار



جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار
وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي اشبيلية بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:

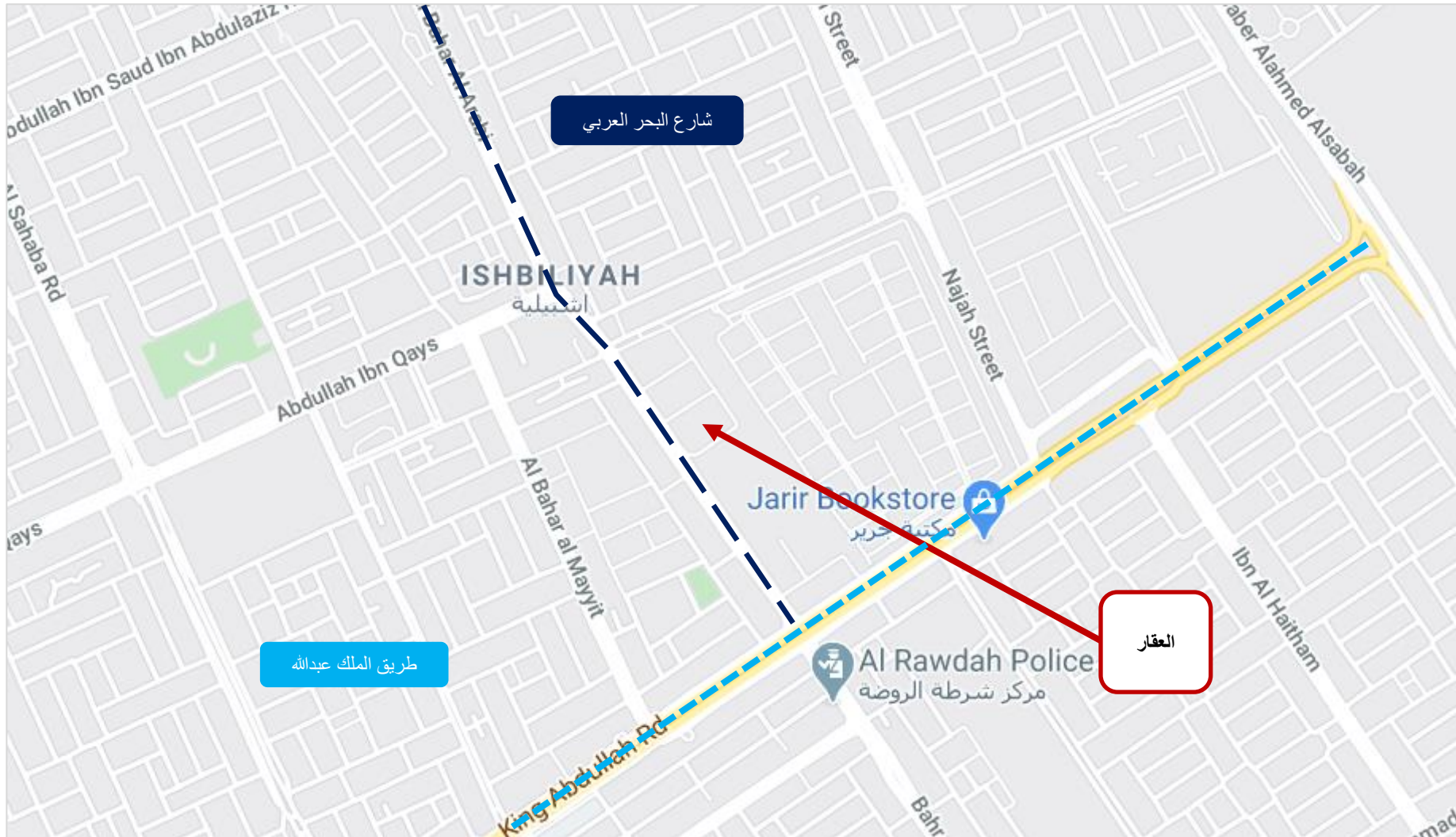


المعالم المحيطة

- | | |
|--|---|
| 1- Ishbilia Residential Compound (0.25 Kilometers) | 6- Oasis Day Care Center (0.30 Kilometers) |
| 2- Sevilla School for the memorization of the Koran girl (0.20 Kilometers) | 7- Bgtdl Albayan High Institute for Training Co (0.50 Kilometers) |
| 3- Kids Saray International School (0.33 Kilometers) | 8- Al Rawdah Police Station (0.60 Kilometers) |
| 4- Beam Crossfit (0.40 Kilometers) | 9- Al Rowad Schools - Ashbilia (0.45 Kilometers) |
| 5- Al Itisaliyat Company (0.30 Kilometers) | 10- Ishbilia Kindergarten (0.45 Kilometers) |

2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	الرياض اشيلية الكثروني 598507008764 1442/10/15 - 1440/10/15 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 11,340 9 الى 16 غير متوفر 2932 شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع عرض 15 متر شارع عرض 15 متر	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 15 متر شارع عرض 40 متر

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

2.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مسطحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد الانشاء	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير
✓	✓	✓

قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:
العقار موضوع التقييم مبنى تجاري قيد الانشاء مؤلف من 4 أدوار.

العقار موضوع التقييم				نوع رخصة البناء
اصدار				نوع العقار
منشأة تعليمية				رقم رخصة البناء
20267/1434				تاريخ رخصة البناء
2013/09/15				انتهاء صلاحية الرخصة
2016/08/14				
الاستخدام	المساحة (م2)	عدد الوحدات	وصف	
تعليمي	5946.95	1	ارضي	
-	11,322	0	قبو3	
المواقف	11,322	0	قبو2	
المواقف	11,322	0	قبو1	
تعليمي	6060.61	0	اول	
غرفة كهرباء	20.00	0	غرفة كهرباء	
تعليمي	2777.10	0	ملاحق علوية	
اسوار	430.96	1	اسوار	
48,770.66		اجمالي مسطحات البناء		

بناء على رخصة البناء, ان اجمالي مسطحات البناء هو 48,770.66 م2. ان فقط قبو عدد 2 تم انشاؤها بالرغم ان الرخصة تسمح ب3 أدوار. لذا مسطحات البناء الحالية للمبنى بغض النظر عن القبو الثالث هي 37,448.66م2 وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

2.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

2.8 صور العقار



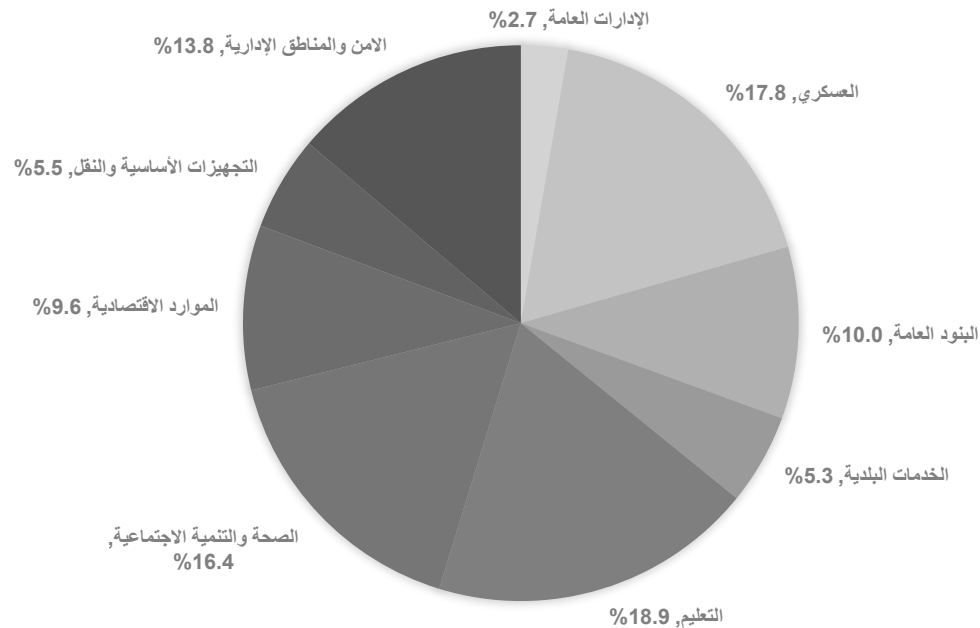
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

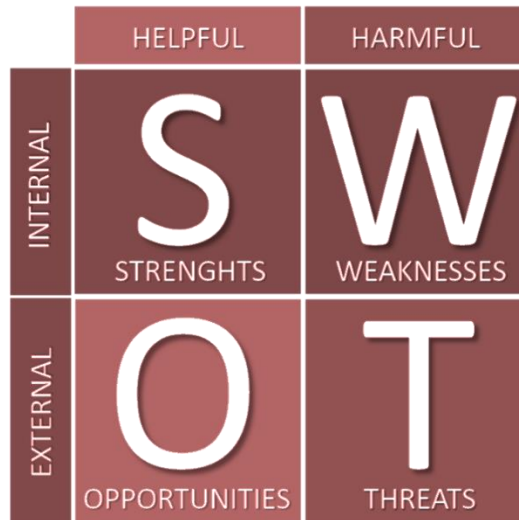
نقاط القوة	نقاط الضعف
- اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي، طريق البحر العربي - محاط بعدة معالم	- يقع العقار بعيدا عن وسط المدينة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة بسبب كثرة الوحدات السكنية	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

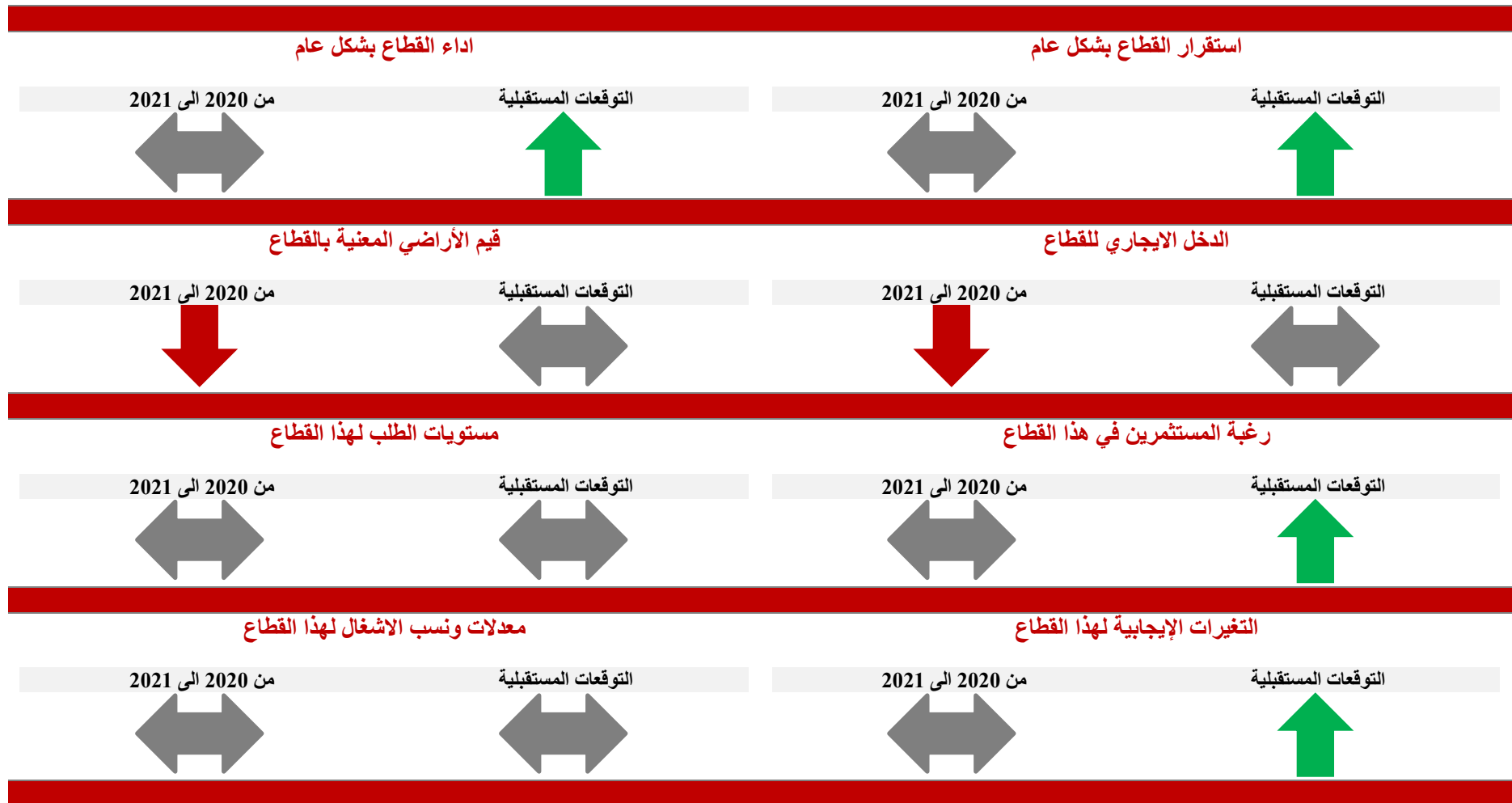
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 16 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	-----	-----	-----
معدلات الاشغال	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	12	0	0

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الوصول الى العقار	-----	-----	✓	-----	-----
الموقع	-----	-----	✓	-----	-----
شكل الارض	-----	✓	-----	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	6	0	0

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	-----	-----	✓	-----	-----
المهارات الادارية	-----	✓	-----	-----	-----
الحالة العامة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	3	0	0

تقييم العقار



4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي -----
التخطيط رئيسي -----	التخطيطات ✓	التصاميم -----
صور -----	توصيف للعقار -----	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع -----	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	مستند وصف العقار -----	التكلفة التشغيلية -----
عقد الايجار ✓	الدخل والايرادات ✓	اخرى -----

4.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلي / مباني. لذلك ، لم نقوم بإجراء أي إجراءات نافية للجهالة، وفحص المرافق ، وفحص الخدمات ، واختبار التربة ، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك ، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

4.3 الاشارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.

4.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

4.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني او الهياكل الانشائية ولا يشمل ذلك ضمان أي جودة لهذه الانشاءات. ومع ذلك، وفي حالة وجود أي قصور مرئي وملاحظ في الهيكل الانشائي، سنقوم بتدوينها في تقريرنا و عكس التأثير في تقدير القيمة.

4.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

قيمة الارض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
-----	-----	-----	✓	✓
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	-----

الارض
المبنى
كامل العقار

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

4.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

4.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة للأصل موضوع التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة



خصائص المقارنات			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معرض	معرض	-----	نوع العرض
الاندلس	الاندلس	الاندلس	الحي
SAR 1,980,000	SAR 13,500,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
900.00	4,500.00	11,340.00	المساحة
SAR 2,200	SAR 3,000	-----	ر.س / م2
1	1	4	عدد الشوارع

تعديلات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
-10.00%	-10.00%	11,340.00	المساحة
0.00%	0.00%	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	0.00%	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	0.00%	35	عرض الشارع
10.00%	10.00%	1	عدد الشوارع
0.00%	0.00%	منتظم	شكل الأرض
0.00%	0.00%	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	-5.00%	نعم	قابلية التفاوض
0.00%	0.00%	-----	عوامل أخرى
0.00%	-5.00%		اجمالي نسب التعديلات
SAR 0.0	-SAR 150.0		اجمالي قيمة التعديلات
SAR 2,200.0	SAR 2,850.0		السعر بعد التعديلات
		SAR 2,525	ر.س / م2
		SAR 2,500	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
11,340	11,340	11,340	11,340	11,340	مساحة الأرض
SAR 2,750.0	SAR 2,625.0	SAR 2,500.0	SAR 2,375.0	SAR 2,250.0	ر.س / م2
SAR 31,185,000	SAR 29,767,500	SAR 28,350,000	SAR 26,932,500	SAR 25,515,000	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 28,350,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,000 الى 3,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 2,500 ر.س / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

4.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى تم تقدير تكلفة إعادة انشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,150	SAR 1,200	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	SAR 750	SAR 650	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك واعمال التشطيبات وتحسينات الموقع وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
11,340.00	SAR 2,500	SAR 28,350,000
مكونات المبنى		
قبو وادوار علوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	37,448.66
اجمالي مسطحات البناء	37,448.66	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
37,448.66	SAR 1,150	SAR 43,065,959	80%	SAR 34,452,767	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
37,448.66	SAR 400	SAR 14,979,464	0%	SAR 0	اعمال الالكتروميكانيك
37,448.66	SAR 700	SAR 26,214,062	0%	SAR 0	اعمال التشطيبات
37,448.66	SAR 200	SAR 7,489,732	0%	SAR 0	الملحقات
11,340.00	SAR 100	SAR 1,134,000	100%	SAR 1,134,000	تحسينات الموقع
		SAR 92,883,217	38.31%	SAR 35,586,767	الإجمالي

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	تكاليف أولية للمشروع
SAR 355,868	1.00%	SAR 35,586,767	تكاليف التصميم
SAR 355,868	1.00%	SAR 35,586,767	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 711,735	2.00%	SAR 35,586,767	تكاليف الإدارة
SAR 711,735	2.00%	SAR 35,586,767	نثرات
SAR 1,779,338	5.00%	SAR 35,586,767	أخرى
SAR 0	0.00%	SAR 35,586,767	اجمالي التكلفة
SAR 3,914,544.39	11.00%		التكاليف المباشرة
	37,448.66	اجمالي مسطحات البناء	SAR 35,586,767
	SAR 1,055	ر.س / م ²	SAR 3,914,544.39
	38.3%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 39,501,311.59

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 1,055 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
0.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 39,501,312	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 39,501,312	التكلفة بعد الاهلاك		
		40	العمر الاقتصادي
38.31%	نسبة الإنجاز	2.50%	الاهلاك السنوي
7.0%	نسبة ربحية المالك		
		0	العمر الفعلي
		0.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 2,765,092	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 42,266,403	اجمالي قيمة التطوير	0.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 42,266,403 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 42,266,403	SAR 28,350,000	SAR 70,616,403	SAR 70,620,000

اعلمنا العميل ان لا تغيرات في نسب انجاز المشروع من ديسمبر 2020.

4.10 عقد الإيجار

قدم لنا العميل عقد إيجار بالتفاصيل التالية:

الطرف الأول: شركة المقصد العقارية
الطرف الثاني: شركة كليات الفارابي للتعليم
المدة: 25 سنة
تاريخ البدء: 2021
تاريخ الانتهاء: 2045
حسب عقد الإيجار ، توجد سندات للعقود بمدة كاملة.

4.11 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة المقارنات السوقية	الأرض	28,350,000 ر.س	ثمانية وعشرون مليوناً وثلاثمائة وخمسون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	70,620,000 ر.س	سبعون مليوناً وستمائة وعشرون ألفاً ريال سعودي

صحيح أن العقار الخاضع يعتبر عقار نوع خاص (منشأة تعليمية) ، ولكن بما أن العقار يتم تأجيره على أساس طويل الأجل مع توفر سندات (المقدمة من قبل المستأجر) مع مراعاة الغرض للتقييم ، سنشير إلى القيمة النهائية للعقار الخاضع بناءً على نهج التكلفة.

4.12 القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رايانا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التكلفة هو كالتالي:

قيمة العقار: **70,620,000 ر.س**
سبعون مليوناً وستمائة وعشرون ألفاً ريال سعودي

4.13 استعمالات التقرير

ان هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل او المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لاي طرف اخر. وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

4.14 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر رأي في القيمة زمن التقييم وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا حيث تم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم
1210000474

ملاحظات عامة



5.1 حالة الاستشاري / المقيم

نؤكد ان الاستشاري/ المقيّم ليس لديه اتصال او ارتباط مادي بالأصل موضوع التقييم او مع العميل ويمكنه تقديم تقييم موضوعي، وغير منحيز. نؤكد أن المقيم مختص للقيام بمهمة التقييم ولديه ما يكفي من المهارات والمعرفة السوقية المعنية لإجراء التقييم.

5.2 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

نحن نؤكد بأننا مستقلون تماماً عن العميل وموضوع التقييم، ولا شيء يرد في هذا الاتفاق يجب أن يفسر على أنه يشكل أي علاقة مع العميل باستثناء العلاقة الرسمية الطبيعية للعمل، أو أنه بهدف إنشاء أي علاقة عمل على الإطلاق بين العميل وموظفي المكعبات البيضاء. ونؤكد أيضاً أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح مع ممتلكات العميل. ونود أن نوجه انتباهكم إلى ما يلي:

نعم	كلا
التاريخ	العميل
2020/12	شركة خبر المالية
-----	-----
-----	-----

قد تم تقييم هذا الأصل مسبقاً من قبل المكعبات البيضاء
كانت المكعبات البيضاء مشاركة في عمليات بيع الأصل موضوع التقييم
قدمت المكعبات البيضاء خدمات استشارية سابقاً مرتبطة بالأصل موضوع التقييم

5.3 المسائل البيئية

نحن لسنا على علم بمحتوى أي مراجعة بيئية أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح التربة الذي قد يكون قد تم على الممتلكات والتي قد تسرع الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث. وفي إطار القيام بعملنا، تم الافتراض أنه لم يتم أي استخدام أو تواجد أي ملوثات بيئية أو أي عناصر أخرى من شأنها أن تؤدي نفس الغرض على الممتلكات موضوع هذا التقرير. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي أصول مجاورة لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للأصل موضوع التقييم، وبالتالي نفترض أنه لا يوجد أي من ذلك. ومع ذلك، إذا تقرر بعد ذلك أن التلوث موجود في هذه الأصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فإن هذا قد يقلل من القيمة النهائية للأصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

5.4 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين WHITE CUBES والعميل. وباستثناء ما تقتضيه أي محكمة أو سلطة، لا يجوز كشفه أو استعمال أو الإفصاح عن هذه الوثائق والمستندات أو استخدامها، في أي وقت. أي معلومة سرية خاصة بالعميل وأي معلومات أخرى غير علنية تتعلق بعمل العميل أو الشؤون المالية أو غيرها من الشؤون التي نحصل عليها خلال تأدية خدماتنا تبقى سرية تماماً.



صور المستندات



رخصة البناء

الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ٢٦/١/١٤٤٢ هـ
رقم الصك: ٤٩٣٢٢٥٠٠٠٣٠١

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده. وبعد: فإن قطعة الأرض رقم ٩ / ١ و قطعة الأرض رقم ١٠ / ١ و قطعة الأرض رقم ١١ / ١ و قطعة الأرض رقم ١٢ / ١ و قطعة الأرض رقم ١٣ / ١ و قطعة الأرض رقم ١٤ / ١ و قطعة الأرض رقم ١٥ / ١ و قطعة الأرض رقم ١٦ / ١ من المخطط رقم 2932 بحي اشبيليا بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها: شمالاً: شارع عرض 15م بطول 135 مائة وخمسة وثلاثون متر جنوباً: شارع عرض 15م بطول 135 مائة وخمسة وثلاثون متر شرقاً: شارع عرض 15م بطول 84 أربعة وثمانون متر غرباً: شارع عرض 40م بطول 84 أربعة وثمانون متر ومساحتها 11340 أحد عشر ألفاً وثلاثمائة وأربعين متر مربعاً بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 810125029659 في 23 / 06 / 1441 قد أصبحت في ملك شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بتمن وفدرة: 25025000 فقط خمسة وعشرون مليوناً وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير. وعليه جرى التصديق تحريراً في 26 / 01 / 1442 لا عتماده: يوصلي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل. ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نسخة رقمية

وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٤/٢٠١٧
تاريخ الرخصة: ١٤٣٤/١١/١٠
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٧/١١/١٠
نوع الرخصة: إصدار

رخصه بدء كلية طب لستان

إدارة رخص البناء

اسم المالك: شركة كلية الطب
رقم الإيداع: ١٠١٠٢٦٦٥٠١
رقم الصك: ٩١٠١٢٥٠١٥٥٠٧
رقم القطة: ١١٩ إلى ١١٩
الشوارع: /
الح: /
مساحة الأرض: ١١٢٢٢ م^٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٥ م	١٢٩	٤
شرق	شارع عرض ١٥ م	٧٨	٣١,٩
جنوب	شارع عرض ١٥ م	١٢٩	٤
غرب	شارع عرض ١٥ م	٧٨	١١,٤

مكونات البناء

نوع أرضي	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
نور أرضي <td>١</td> <td>٥٩٤٦,٩٥</td> <td>تعليمي</td>	١	٥٩٤٦,٩٥	تعليمي
فيو ثري <td>٠</td> <td>١١٣٢٢,٠٠</td> <td>مواقف</td>	٠	١١٣٢٢,٠٠	مواقف
فيو أول <td>٠</td> <td>١١٣٢٢,٠٠</td> <td>مواقف</td>	٠	١١٣٢٢,٠٠	مواقف
فيو ثلث <td>٠</td> <td>١١٣٢٢,٠٠</td> <td>مواقف</td>	٠	١١٣٢٢,٠٠	مواقف
نور أول <td>٠</td> <td>٦٠٦٠,٦٧</td> <td>تعليمي</td>	٠	٦٠٦٠,٦٧	تعليمي
غرفة كهرباء <td>٠</td> <td>٢٠٠٠</td> <td>غرفة كهرباء</td>	٠	٢٠٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق طوية <td>٠</td> <td>٢٧٧٧,١٤</td> <td>تعليمي</td>	٠	٢٧٧٧,١٤	تعليمي
أسوار <td>١</td> <td>٤٣٠,٩٦</td> <td>خدمات</td>	١	٤٣٠,٩٦	خدمات

المكتب المصمم: شركة نظير للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ٢٠٢٢ / رقم المشروع: ٣١ / رمز النظام: / مناسيب الشوارع المحيطة: / مستوى: /

سدد الرسوم مبلغ وفدرة: ١٧٧٠٩ ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٤٠٢٧٧٤٧٣ وتاريخ: ١٤٣٤-١١-٠٦ هـ

ملاحظات:

- نوع الرخصة إصدار رخصة لوربة بموجب نظام الرخص اللوربية الصادر من ملاحق البناء.
- بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٤/٣٧٧٩٩ تاريخ ١٤٣٤-٧-١٢ الصادر من بلدية الروضة للرفع.
- منطقة التأسيس: ١١١١.
- ارتداد الملاحق الطوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م جهة الشوارع.

نسخة رقمية