



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية مجمع الملقا السكني شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
ديسمبر 2022

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



رقم المرجع: 22-0327
رمز الإيداع:
تاريخ التقرير 2022/12/31

الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمجمع سكني (مجمع الملقا) في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

السادة/ شركة أول الملقا العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2022/11/08، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24

قائمة المحتويات

5	الملخص التنفيذي
7	1. نطاق العمل
7	1.1 مقدمة
7	1.2 الغرض من التقييم
7	1.3 أساس القيمة
8	1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8	1.5 عملة التقييم
8	1.6 نطاق البحث
8	1.7 معاينة العقار محل التقييم
8	1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9	1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9	1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9	1.11 الاشعارات القانونية
11	2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11	2.1 وصف العقار
11	2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11	2.3 سهولة الوصول
11	2.4 مرافق البنية التحتية
12	2.5 بيانات صك الملكية
13	2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14	2.7 المرافق والخدمات
14	2.8 الصيانة والتكاليف التشغيلية
14	2.9 المساحات التأجير للبنى
14	2.10 التأمين
15	2.11 صور العقار موضوع التقييم
17	3. مؤشرات السوق
17	3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17	3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
18	3.3 نبذة عن القطاع
19	3.4 تحليل المخاطر
21	4. تقييم الأصول
21	4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
22	4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
24	4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
26	4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق
28	4.5 قيمة العقار بعدة طرق
29	4.6 القيمة النهائية للعقار
29	4.7 ملاحظات
29	4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
31	5. الملحقات
31	5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
33	5.2 مخططات
34	5.3 ترخيص مزاولة المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	22-0327
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدم التقرير	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.
الغرض من التقييم	تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).
العقار موضوع التقييم	مجمع سكني.
عنوان العقار	يقع العقار في حي الملقا، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	614004005871, 814009006125, 814009006124, 314002002198
تاريخ صك الملكية	15/09/1440، 14/09/1440
نوع الملكية	مطلقة/مرهون
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	سكني.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 15,924.68 م ² .
مسطحات البناء	حسب رخصة البناء المبنى مكون من 3 أدوار بإجمالي مسطحات بناء قدرها 41,362 م ² .
المساحة التأجيرية	إجمالي المساحات التأجيرية 39,734 م ² ..
أساس القيمة	القيمة السوقية.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	302,000,000 ريال
تاريخ التقرير	2022/12/31 م
تاريخ التقييم	2022/11/27 م
تاريخ المعاينة	2022/11/14 م
مدة صلاحية التقرير	120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك للتقييم الدوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

1.3 أساس القيمة

إن أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للعقار.

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشترٍ 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. (المعيار 104: أسس القيمة)

المبلغ المقدّر يشير إلى 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 أن يحصل عليه البائع كما أنه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثني هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم أو ينكمش نتيجة متطلبات أو ظروف خاصة التمويل غير النمطي أو صفقات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة أو امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع أو أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. ينبغي على أساسه مبادلة العقارات أن قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً أو سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب إنجاز المعاملة أو الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

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

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

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

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

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

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر أن كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض أن 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 إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر أو إجبار أن كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقًا لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل.

1.5 عملة التقييم

جميع القيم المذكورة في التقرير مسجلة بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أدائه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات 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 عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية كاملة ومطلقة حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية أو خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلي. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام 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.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة السوقية للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.11 الاشعارات القانونية

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



تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مجمع سكني يقع في حي الملقا، مدينة الرياض. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 15,924.68 م² وإجمالي مسطحات البناء 41,362 م² ومؤلف من 252 وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف نوم (224 وحدة) وغرفتين نوم (10 وحدات) وغرفة نوم واحدة (18 وحدة). حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على 4 شوارع. مع إطلالة مباشرة على شارع وادي هجر من الجهة الشمالية.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على شارع وادي هجر.

2.4 مرافق البنية التحتية

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وموصولة بالعقار الموضوع للتقييم.



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة الحي	الرياض الملقا	الرياض الملقا	الرياض الملقا	الرياض الملقا
نوع الصك	الالكتروني	الالكتروني	الالكتروني	الالكتروني
رقم الصك	314002002198	614004005871	814009006124	814009006125
تاريخ الصك	14/09/1440	15/09/1440	14/09/1440	14/09/1440
قيمة الصك	38,181,818.19	38,181,818.19	38,181,818.19	38,181,818.19
تاريخ اخر معاملة صادر من	14/09/1440	15/09/1440	14/09/1440	14/09/1440
	كتابة العدل بوسط الرياض	كتابة العدل بوسط الرياض	كتابة العدل بوسط الرياض	كتابة العدل بوسط الرياض
نوع العقار	سكني	سكني	سكني	سكني
مساحة الأرض (م2)	3,480,23	3,481,9	3,481,1	5,481,45
رقم القطعة	1/2335	1/2337	1/2336	2333/2334
رقم البلك	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
رقم المخطط	3114	3114	3114	3114
المالك	شركة أول الملقا العقارية	شركة أول الملقا العقارية	شركة أول الملقا العقارية	شركة أول الملقا العقارية
نوع الملكية	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة
محدودية العقار	مرهون	مرهون	مرهون	مرهون
	الجهة الشمالية	شارع عرض 36 م	الجهة الشرقية	شارع عرض 25 م
	الجهة الجنوبية	شارع عرض 20 م	الجهة الغربية	شارع عرض 15 م

ملاحظة: زدونا العميل بنسخة من صك الملكية 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.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. 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 جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم	رخصة 1	رخصة 2	رخصة 3	رخصة 4
نوع رخصة البناء	تعديل مخططات المبنى	فرز	فرز	فرز
نوع العقار	سكني	سكني	سكني	سكني
رقم رخصة البناء	1432/5259	1433/15265	1433/15269	1433/15270
تاريخ رخصة البناء	26/03/1432	21/08/1433	21/08/1433	21/08/1433
انتهاء صلاحية الرخصة	26/03/1435	21/08/1436	21/08/1436	21/08/1436

الوصف	رخصة 1	رخصة 2	رخصة 3	رخصة 4
المساحة (م ²)	المساحة (م ²)	المساحة (م ²)	المساحة (م ²)	المساحة (م ²)
قبو	2,052.89	2,052.89	2,052.89	2,052.89
سكني ارضي	2,088.00	2,088.20	2,088.00	2,088.00
سكني دور اول	2,555.78	2,555.78	2,555.78	2,555.78
سكني دور ثاني	2,380.22	2,380.22	2,380.22	2,380.22
دور ملحق	1,263.56	1,263.56	1,263.56	1,263.56
مجموع مسطحات البناء (م ²)	10,340.45	10,340.65	10,340.45	10,340.45

بناء على رخصة البناء، فإن إجمالي مسطحات البناء 41,362 م². وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

2.7 المرافق والخدمات

المرافق	
18 مصعد بنظام VVVF	2 جمنازيوم (للرجال والنساء)
الخدمات	
خدمات الأمن صيانة عامة أعمال كهربائية صيانة الأجهزة المنزلية	مكافحة الحشرات خدمات التنظيف أعمال السباكة الأعمال الميكانيكية

2.8 الصيانة والتكاليف التشغيلية

بناء على المعلومات المقدمة إلينا من العميل، يبلغ إجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل للعقار 2,200,000 ريال سعودي سنوياً، والتي تشمل جميع فواتير الإدارة والصيانة والتشغيل والخدمات العامة.

2.9 المساحات التأجيرية للمبنى

نوع الوحدة	استخدام	عدد الوحدات	مسطحات البناء	مساحات التأجيرية (م2)	مصدر المعلومات
شقة 3 غرف	سكني	224	----	29,783	زودنا العميل بالمساحات التأجيرية
شقة غرفتين	سكني	10	----	930	
شقة غرفة واحدة	سكني	18	----	2,110	

* هذه المساحة التأجيرية خاصة بالوحدات السكنية فقط

2.10 التأمين

حسب البيانات التي زودنا بها العميل فإن إجمالي أقساط التأمين للعقار موضوع التقييم هو 117,540 ريال سعودي.





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

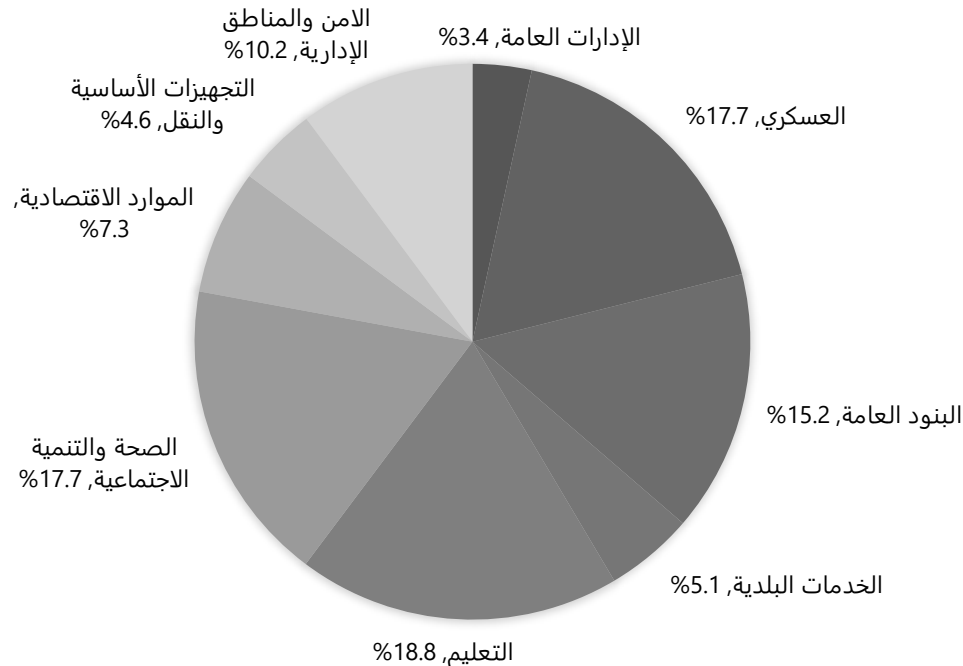
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2020 فعلي	2021 فعلي	2022 توقعات	2023 تقديرات
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	2,486 مليار	2,866 مليار	3,042 مليار	3,232 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	-3.7%	3.2%	3.4%	3.5%
معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)	3.7 %	2.9%	2.0%	2.0%
معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)	2.50%	1.75%	2.50%	2.80%
إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	833	849	864	928
إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,020	990	955	941
عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	187-	141-	91-	13-
الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي	346	280	265	265

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



34 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
175 مليار ريال سعودي	العسكري
151 مليار ريال سعودي	البنود العامة
51 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
186 مليار ريال سعودي	التعليم
175 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
46 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
101 مليار ريال سعودي	الأمن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 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.

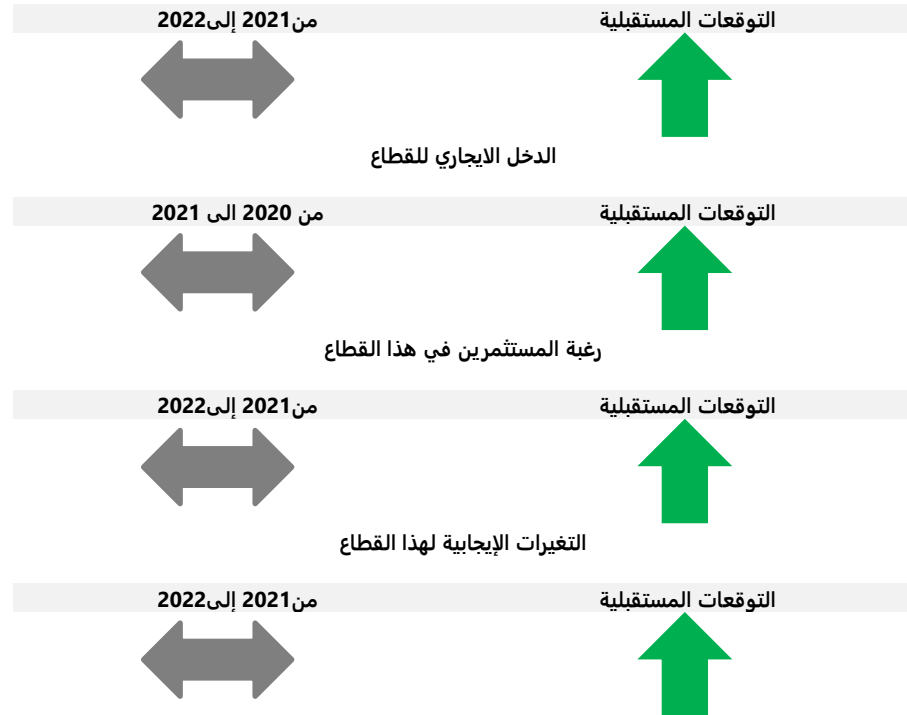
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



اداء القطاع بشكل عام



استقرار القطاع بشكل عام



تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 6-1	خطر حد أدنى (2) 12-7	متوسط الخطورة (3) 19-13	خطر مرتفع (4) 24-19	خطر مرتفع جدا (5) 30-25
الاقتصاد العام	----	----	✓	----	----
اداء القطاع الحالي	----	----	✓	----	----
اداء القطاع المستقبلي	----	✓	----	----	----
معدلات الاشغال	----	----	✓	----	----
معدل العرض	----	----	✓	----	----
معدل الطلب	----	----	✓	----	----
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط

-تحليل الأرض

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 5-1	خطر حد أدنى (2) 10-6	متوسط الخطورة (3) 15-11	خطر مرتفع (4) 20-16	خطر مرتفع جدا (5) 25-21
الوصول الى العقار	----	✓	----	----	----
الموقع	----	✓	----	----	----
شكل الارض	----	✓	----	----	----
المرافق العامة - المنطقة	----	✓	----	----	----
مجموع المخاطر	0	8	6	0	0

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 3-1	خطر حد أدنى (2) 6-4	متوسط الخطورة (3) 9-7	خطر مرتفع (4) 12-10	خطر مرتفع جدا (5) 15-13
المرافق ووسائل الراحة	----	----	✓	----	----
المهارات الادارية	----	----	✓	----	----
الحالة العامة	----	✓	----	----	----
مجموع المخاطر	0	2	6	0	0

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل		
	المقارنات السوقية	التكلفة والإحلال	التدفقات النقدية المخصصة	الأرباح	رسملة الدخل
	✓	----	----	----	----
	----	✓	----	----	----
	----	----	----	----	✓

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

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً.

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

خصائص المقارنات					
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم			
معروض الملقا SAR 24,198,000	معروض الملقا SAR 17,500,000	----- الملقا -----	----- الصك 15,924.68 -----	نوع العرض الحي قيمة البيع مصدر المعلومة المساحة ريال / م ² عدد الشوارع	
مسح ميداني 4,033.00 SAR 6,000 3	مسح ميداني 3,286.00 SAR 5,326 2	4		تعديلات	
العينة الثانية	العينة الأولى				
-10.00%	4,033.00	-10.00%	3,286.00	15,924.68	المساحة
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	36	0.00%	36	36	عرض الشارع
5.00%	1	10.00%	2	4	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	لا	0.00%	لا	لا	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	لا	0.00%	لا	-----	قابلية التفاوض
0.00%	-----	0.00%	-----	-----	عوامل أخرى
-5.00%		0.00%		اجمالي نسب التعديلات	
-SAR 300.0		SAR 0.0		اجمالي قيمة التعديلات	
SAR 5,700.0		SAR 5,325.6		السعر بعد التعديلات	
			SAR 5,513 SAR 5,500	ريال / م ² قيمة تقريبية	

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
15,925	15,925	15,925	15,925	15,925	مساحة الأرض
SAR 6,050.0	SAR 5,775.0	SAR 5,500.0	SAR 5,225.0	SAR 4,950.0	ريال / م ²
SAR 96,344,314	SAR 91,965,027	SAR 87,585,740	SAR 83,206,453	SAR 78,827,166	قيمة العقار
قيمة العقار					SAR 87,585,740

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالأستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 5,000 الى 6,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 5,500 ريال / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات والخدمات والمرافق وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

متوسط التكلفة	إلى (ريال / م ²)	من (ريال / م ²)	
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	الهيكل الإنشائي - أعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	أعمال الالكتروميكانيك
SAR 800	SAR 900	SAR 700	أعمال التشطيبات
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الأثاث
SAR 200	SAR 220	SAR 180	تحسينات الموقع
25%	30%	20%	ربحية المطور

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني وأعمال الالكتروميكانيك، وأعمال التشطيبات، وتحسينات الموقع، وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من إجمالي التكاليف المباشرة لتقدير إجمالي تكاليف إنشاء المشروع.

الأرض		
إجمالي القيمة	ريال / م ²	مساحة الأرض
SAR 87,585,740	SAR 5,500	15,924.68
مكونات المبنى		
إجمالي مساحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة
8,211.56	-	م ²
8,352.20	-	م ²
19,744.00	-	م ²
5,054.24	-	م ²
477.70	-	م ط
		41,362.00
		إجمالي مساحات البناء

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
إجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م ²	المساحة
SAR 29,835,396	100%	SAR 29,835,396	SAR 900	33,150.44
SAR 16,575,220	100%	SAR 16,575,220	SAR 500	33,150.44
SAR 26,520,352	100%	SAR 26,520,352	SAR 800	33,150.44
SAR 33,150,440	100%	SAR 33,150,440	SAR 1,000	33,150.44
SAR 26,520,352	100%	SAR 26,520,352	SAR 800	33,150.44
SAR 3,184,936	100%	SAR 3,184,936	SAR 200	15,924.68
SAR 135,786,696	100.00%	SAR 135,786,696		
				الهيكل الإنشائي - أعمال خرسانية
				أعمال الالكتروميكانيك
				أعمال التشطيبات
				الملحقات
				الأثاث
				تحسينات الموقع
				الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ريال / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	إجمالي التكلفة	
8,211.56	SAR 1,350	SAR 11,085,606	100%	SAR 11,085,606	الهيكل الإنشائي - أعمال خرسانية
8,211.56	SAR 700	SAR 5,748,092	100%	SAR 5,748,092	أعمال الالكتروميكانيك
8,211.56	SAR 200	SAR 1,642,312	100%	SAR 1,642,312	أعمال التشطيبات
		SAR 18,476,010	100.00%	SAR 18,476,010	الإجمالي
التكاليف غير المباشرة					
		إجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	إجمالي التكاليف الغير مباشرة	
		SAR 154,262,706	0.10%	SAR 154,263	تكاليف أولية للمشروع
		SAR 154,262,706	1.00%	SAR 1,542,627	تكاليف التصميم
		SAR 154,262,706	1.00%	SAR 1,542,627	تكاليف الاستشاري الهندسي
		SAR 154,262,706	5.00%	SAR 7,713,135	تكاليف الإدارة
		SAR 154,262,706	5.00%	SAR 7,713,135	تثريات
		SAR 154,262,706	0.00%	SAR 0	أخرى
			12.10%	SAR 18,665,787.43	إجمالي التكلفة
		إجمالي مسطحات البناء	41,362.00		التكاليف المباشرة
		ريال / م ²	SAR 4,181		التكاليف غير المباشرة
		نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%		إجمالي تكاليف الانشاءات
				SAR 172,928,493.43	

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 4,181 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي 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			
إجمالي تكاليف التطوير	SAR 172,928,493	صافي نسبة الإهلاك	16.00%
		التكلفة بعد الإهلاك	SAR 145,259,934
العمر الاقتصادي	50	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.00%	نسبة ربح المطور	25.0%
العمر الفعلي	8	ربح المطور	SAR 36,314,984
إجمالي نسبة الإهلاك	16.00%	إجمالي قيمة التطوير	SAR 181,574,918
نسب التحسينات	0.00%		
صافي نسبة الإهلاك	16.00%		

سيتم إضافة قيمة تكاليف البناء الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما يلي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	إجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 181,574,918	SAR 87,585,740	SAR 269,160,658	SAR 269,160,000

4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

بناءً على مسح السوق الذي أجراه فريقنا، وجدنا العديد من المجمعات المصنفة على أنها فئة (أ) بمتوسط معدل إيجار موضح في الجدول أدناه والذي سنقوم على أساسه بإجراء تسويات لتحقيق متوسط أسعار الإيجار للوحدات المعنية:

معدل إيجارات السوق		التسويات		الإيجارات بعد التسويات		اسم المقارنة
غرف 2	غرف 3	تصنيف المجمع	الموقع	المرافق والخدمات	غرف 2	غرف 3
1,450	1,250	-5%	-5%	-5%	1,233	1,063
1,550	1,400	-5%	-5%	-5%	1,318	1,190
متوسط						
1,275	1,126					

تم تصنيف المجمع على أنه فئة (ب)، وبناءً على التسويات المذكورة أعلاه (تصنيف المجمع والموقع والمرافق والخدمات المقدمة)، فقد توصلنا إلى متوسط أسعار إيجارية تبلغ 1,250 ريال سعودي / متر مربع لشقة مكونة من غرفتي نوم و1,150 ريال سعودي / متر مربع لشقة مكونة من 3 غرف نوم. وسنستخدم متوسط السعر التقديري 1,200 ريال سعودي / متر مربع. لم يزودنا العميل بأنواع الوحدات الخاصة بالعقار، لكنه زودنا بإجمالي المساحات التأجيرية (39,734 مترًا مربعًا) الذي سنبنى عليه تحليل التقييم الخاص بنا.

المصاريف التشغيلية

أما بالنسبة للمصروفات التشغيلية لمثل هذه المشاريع التي تغطي الصيانة والإدارة والتشغيل وما إلى ذلك، فعادة ما يتم احتسابها على أنها 15% من إجمالي الإيرادات المتوقعة للعقار.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 20% إلى 25% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

- مصاريف الإدارة 5% إلى 7%
- مصاريف التشغيل والصيانة 5% إلى 6%
- مصاريف فواتير الخدمات العامة 3% إلى 4%
- مصاريف نثرية أخرى 2% إلى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناءً على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 22.5% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا أن معدل العائد التشغيلي أو ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 6% إلى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة إلى ما سبق، فإن معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة إلى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	8.00%
المتوسط	7.50%

تأثير مواصفات العقار على العقار			
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	-0.25%	العمر الفعلي للعقار 6 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-----	0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.25%	مستوى وتوفير الخدمات متوسط
الإجمالي		0.00%	

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.00%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	7.50%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	7.50%

معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار. وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل- حسب السوق هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ريال / م2	إيجار الوحدة	إجمالي الإيرادات
مبنى سكني	39,734	0	1,200 ريال	0 ريال	47,680,800 ريال
إجمالي الإيرادات 47,680,800 ريال					
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	نسبة اشغال	إجمالي التكاليف
مبنى سكني	5.0%	7.5%	10.0%	30.0%	52.5%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	إجمالي الإيرادات	إجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى سكني	SAR 47,680,800	52.5%	22,648,380 ريال		
إجمالي الإيرادات للمشروع			إجمالي التكاليف التشغيل والصيانة		
22,912,720 ريال			47,648,380 ريال		
25,032,420 ريال-			22,648,380.00 ريال		
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
22,648,380.00 ريال	7.50%	301,978,400.00 SAR	302,000,000.00 ريال		

4.5 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	كامل العقار	302,000,000 ريال	ثلاثمائة واثنان مليون ريال سعودي
طريقة التكلفة	أرض + مبنى	269,160,000 ريال	مائتان وتسعة وستون مليون ومائة وستون ألف ريال سعودي

4.6 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة الدخل حسب السوق هو كالتالي:

قيمة العقار: 302,000,000 ريال
ثلاثمائة واثنان مليون ريال سعودي.

4.7 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 عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

الختم	الأستاذ/ ناصر العريفي مقيم	الأستاذة/ فرح عصام الحسيني مدير التقييم	الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني المدير التنفيذي	الأستاذ/ عصام محمد الحسيني رئيس الشركة
				
	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002399	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210001964	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002782	عضو زميل (تقييم) عضوية رقم: 1210000474



WHITE CUBES

ملحات

ملحات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

الرقم: ٨١٤٠٠٩٠٠٢١٢٥
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٤ هـ

وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل بوسط الرياض

الرقم: ٣١٤٠٠٢٠٢١٩٨
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٤ هـ

وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل بوسط الرياض

الرقم: ٣١٤٠٠٢٠٢١٩٨
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٤ هـ

وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل بوسط الرياض

الرقم: ٣١٤٠٠٢٠٢١٩٨
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٤ هـ

وزارة العدل
[٢٧٧]
كاتب العدل بوسط الرياض

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢٣٢ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض - وحدوها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م، بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ م، بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر

شرقاً: قطعة رقم ٢٢٣٢ / ١، بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر و سبعة وستون سنتيمتر

غرباً: قطعة رقم ٢٢٣٢ / ١، بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر و تسعة وستون سنتيمتر

ومساحتها: (٣,٤٨١,٤٥) ثلاثة آلاف وأربعمائة و واحد و ثمانون متر مربعاً فقط فقط والقمار عليها جميع سكني

المعلوكة لـ شركة أول الملكا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٣٨٠٢ وتنتهي في ١٤ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ. بالصف الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٨ في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بإدائها عليه من مستحقات مالية مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليون ومائة وواحد وثمانون ألف وثمانمائة و ثمانية عشر ريال وتسعة عشر حلة الجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ. على أن يتم سداد المئوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل وقبعة كل قسط (١٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وبإحالة عدم السداد فلفلمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهانات واستيفاء ما يـ ذمة الزامن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ. وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن شيف الله بن أحمد العمري

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢٣٢ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض - وحدوها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م، بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ م، بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر

شرقاً: قطعة رقم ٢٢٣٢ / ١، بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر و سبعة وستون سنتيمتر

غرباً: قطعة رقم ٢٢٣٢ / ١، بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر و تسعة وستون سنتيمتر

ومساحتها: (٣,٤٨١,٤٥) ثلاثة آلاف وأربعمائة و واحد و ثمانون متر مربعاً فقط فقط والقمار عليها جميع سكني

المعلوكة لـ شركة أول الملكا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٣٨٠٢ وتنتهي في ١٤ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ. بالصف الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٨ في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بإدائها عليه من مستحقات مالية مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليون ومائة وواحد وثمانون ألف وثمانمائة و ثمانية عشر ريال وتسعة عشر حلة الجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ. على أن يتم سداد المئوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل وقبعة كل قسط (١٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وبإحالة عدم السداد فلفلمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهانات واستيفاء ما يـ ذمة الزامن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ. وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن شيف الله بن أحمد العمري

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢٣٢ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض - وحدوها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م، بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ م، بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر

شرقاً: قطعة رقم ٢٢٣٢ / ١، بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر و سبعة وستون سنتيمتر

غرباً: قطعة رقم ٢٢٣٢ / ١، بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر و تسعة وستون سنتيمتر

ومساحتها: (٣,٤٨١,٤٥) ثلاثة آلاف وأربعمائة و واحد و ثمانون متر مربعاً فقط فقط والقمار عليها جميع سكني

المعلوكة لـ شركة أول الملكا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٣٨٠٢ وتنتهي في ١٤ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ. بالصف الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٨ في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بإدائها عليه من مستحقات مالية مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليون ومائة وواحد وثمانون ألف وثمانمائة و ثمانية عشر ريال وتسعة عشر حلة الجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ. على أن يتم سداد المئوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل وقبعة كل قسط (١٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وبإحالة عدم السداد فلفلمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهانات واستيفاء ما يـ ذمة الزامن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ. وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن شيف الله بن أحمد العمري

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢٣٢ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض - وحدوها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م، بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ م، بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر

شرقاً: قطعة رقم ٢٢٣٢ / ١، بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر و سبعة وستون سنتيمتر

غرباً: قطعة رقم ٢٢٣٢ / ١، بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر و تسعة وستون سنتيمتر

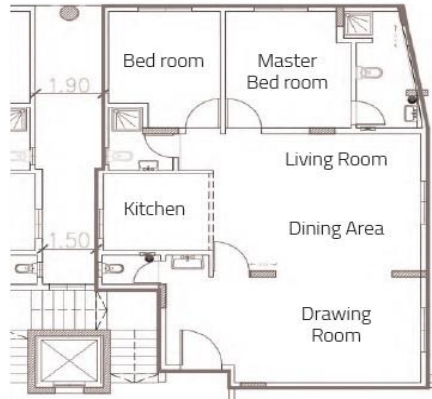
ومساحتها: (٣,٤٨١,٤٥) ثلاثة آلاف وأربعمائة و واحد و ثمانون متر مربعاً فقط فقط والقمار عليها جميع سكني

المعلوكة لـ شركة أول الملكا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٣٨٠٢ وتنتهي في ١٤ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ. بالصف الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٨ في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بإدائها عليه من مستحقات مالية مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليون ومائة وواحد وثمانون ألف وثمانمائة و ثمانية عشر ريال وتسعة عشر حلة الجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ. على أن يتم سداد المئوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل وقبعة كل قسط (١٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وبإحالة عدم السداد فلفلمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهانات واستيفاء ما يـ ذمة الزامن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ. وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن شيف الله بن أحمد العمري

5.2 مخططات

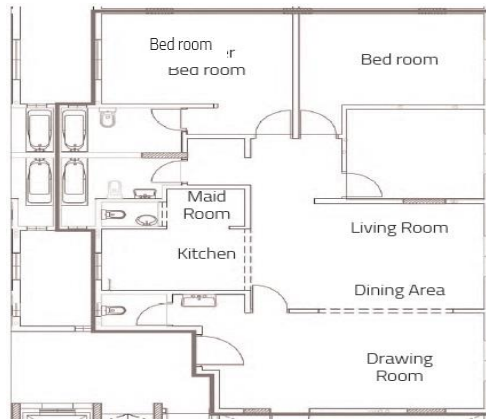
3 دورة مياه - 2 غرف
مساحة 128 - 112 م²



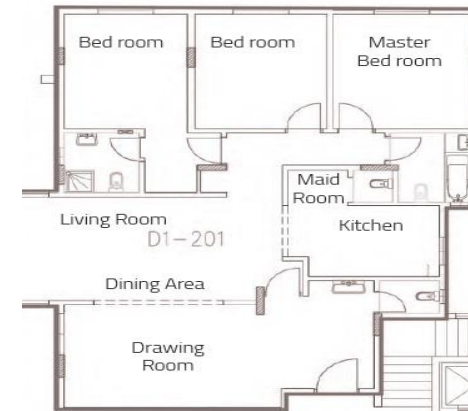
3 دورة مياه - 3 غرف
مساحة 172-112 م²



4 دور مياه وغرفة مساعد - 3 غرف
م² 136 - 174 مساحة



4 دورة مياه وغرفة مساعد - 3 غرف : بنتهاوس
م² 180 - 200 مساحة







وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 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 (95/ق/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين



أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment
إدارة المهن الاستشارية

