



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية برج إيجانس المكتبي 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 لبرج مكتبي (برج إيجانس) في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

السادة/ شركة أول الملقا العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكاليف 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
13	2.7 الإجراءات الفعلية للعقار
14	2.8 المساحات التأجير
15	2.9 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 والإجلال
26	4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب السوق
29	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. الملحق
31	5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
32	5.2 مخططات
36	5.3 ترخيص مزاولة المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

22-0327	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة أول الملقا العقارية.	اسم العميل
شركة أول الملقا العقارية.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.	مستخدمون آخرون
تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).	الغرض من التقييم
برج مكتبي.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي المروج، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
393318001500	رقم صك الملكية
1442/03/02	تاريخ صك الملكية
مطلقة/مرهون	نوع الملكية
شركة أول الملقا العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
مساحة الأرض بموجب الصك 5,695م ² .	مساحة الأرض
اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 58,163م ² .	مسطحات البناء
اجمالي المساحات التأجيرية 24,322م ² مؤلفة من مكاتب.	المساحة التأجيرية
القيمة السوقية.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، وأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
494,400,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2022/12/31 م	تاريخ التقرير
2022/11/27 م	تاريخ التقييم
2022/11/14 م	تاريخ المعاينة
120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير



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 التدفقات النقدية المخصصة.

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 أنه تم معاينة الأصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وإنما 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 الأصول 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 الأصول 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 أو التوزيع أو 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

2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	5,695 م ²
الحي	المروج	رقم القطعة	28/27/26/25
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	---
رقم الصك	393318001500	رقم المخطط	2593
تاريخ الصك	1442/03/02	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك	18,020,000 ريال	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	1442/03/02	القيود	مرهون
أصدر من قبل	الموثق مشعل سعود هادي الدوسري		
الجهة الشمالية	شارع عرض 10 م	الجهة الشرقية	مواقف يليها شارع عرض 20 م
الجهة الجنوبية	رصيف مشاة	الجهة الغربية	مواقف يليها شارع عرض 20 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 لعلمنا 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	
نوع رخصة البناء	بدل فاقد
نوع العقار	مبنى إداري
رقم رخصة البناء	1432/16564
تاريخ رخصة البناء	1438/03/09
انتهاء صلاحية الرخصة	1441/03/09

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م²)
ارضي	الاستقبال	1	1,285
5 قبو	المواقف	0	28,475
اول	الاستقبال	1	1,665
دور 2-4	مكاتب	16	3,855
دور 5-9	مكاتب	40	6,765
دور 10-13	مكاتب	16	3,308
دور 14-18	مكاتب	40	6,765
دور 19-21	مكاتب	24	3,855
دور 22	مطعم	1	1,095
دور 23	مطعم	1	1,095
مجموع مسطحات البناء			58,163

2.7 الإيجارات الفعلية للعقار

سيتم تأجير المشروع لمدة 3 سنوات لمستأجر خاص مع تخصيص خاص للإيجار السنوي 30,000,000 ريال سعودي. على الرغم من أنه من المتوقع أن يستمر هذا العمل (جهة الحكومية) في تأجير المشروع بنفس المبلغ، إلا أننا سنفترض بحذر أنه بعد 3 سنوات سيتم تأجير المشروع كمكاتب فردية. في هذه الحالة، سيستفيد المستأجرون القادمون من التخصيص الخاص عالي التقنية للمشروع مما يؤدي إلى ارتفاع معدل الإيجار مقارنة بالسوق.

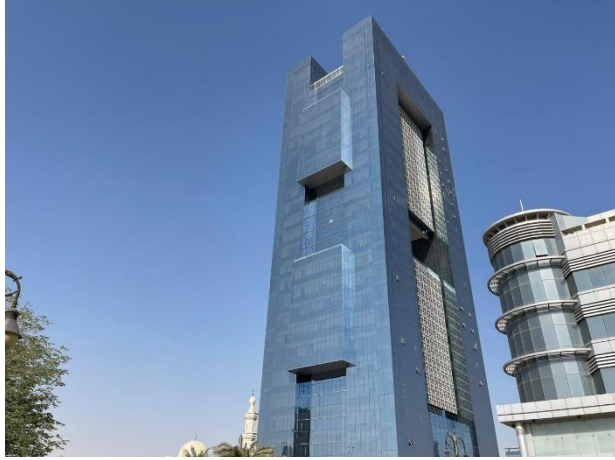
2.8 المساحات التأجيرية

الدور	الاستخدام	عدد الأدوار	المساحة التأجيرية/ دور	مسطحات البناء/ دور	المساحات التأجيرية
القبو	مستودع + مواقف	5	161.80	5,695.00	809.01
الدور السفلي	(استراحة + نادي) مدخل	1	108.10	1,301.27	108.10
الدور العلوي	كوفي شوب + استقبال	1	207.47	1,301.27	207.47
ميزانين	MZ	3	470.06	763.10	1,410.18
دور الخدمات	ميكانيكي	1	478.20	1,406.80	478.20
TF 6-10	مكاتب	5	1,139.20	1,457.15	5,696.00
دور الخدمات	نادي	1	1,136.05	1,457.15	1,136.05
دور الخدمات	مسيح	1	1,064.00	1,368.65	1,064.00
TF 13-15	مكاتب	3	538.12	842.15	1,614.36
	مكاتب	0	-	1,456.80	-
TF 16-21	مكاتب	6	1,139.20	1,475.00	6,835.20
TF 22-23	مكاتب	2	1,079.45	1,407.30	2,158.90
F 24	مكاتب	1	1,051.72	1,407.30	1,051.72
F 25	مطعم	1	1,336.10	1,549.00	1,336.10
RF 26	مطعم	1	417.10	577.45	417.10
اجمالي		32			24,322.39

ملخص المساحات التأجيرية	عدد الأدوار	المساحة التأجيرية/ دور	المساحات التأجيرية
مستودعات	5	161.80	809.01
نادي	2	1,127.05	2,254.10
كوفي شوب ومطعم	3	671.57	2,014.72
مكاتب	20	962.23	19,244.56
اجمالي			24,322.39

أعلمنا العميل ان العقار يتمتع بعدة مرافق كالمطاعم، ونادي رياضي، كوفي شوب، مسبح ومحط مروحية.

2.9 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

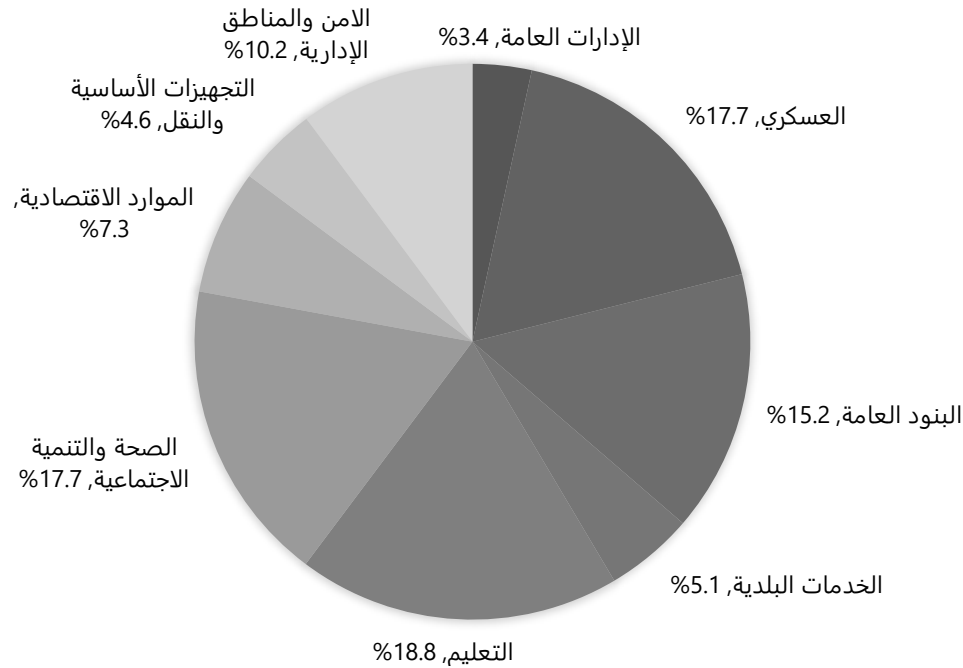
مؤشرات
السوق

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.

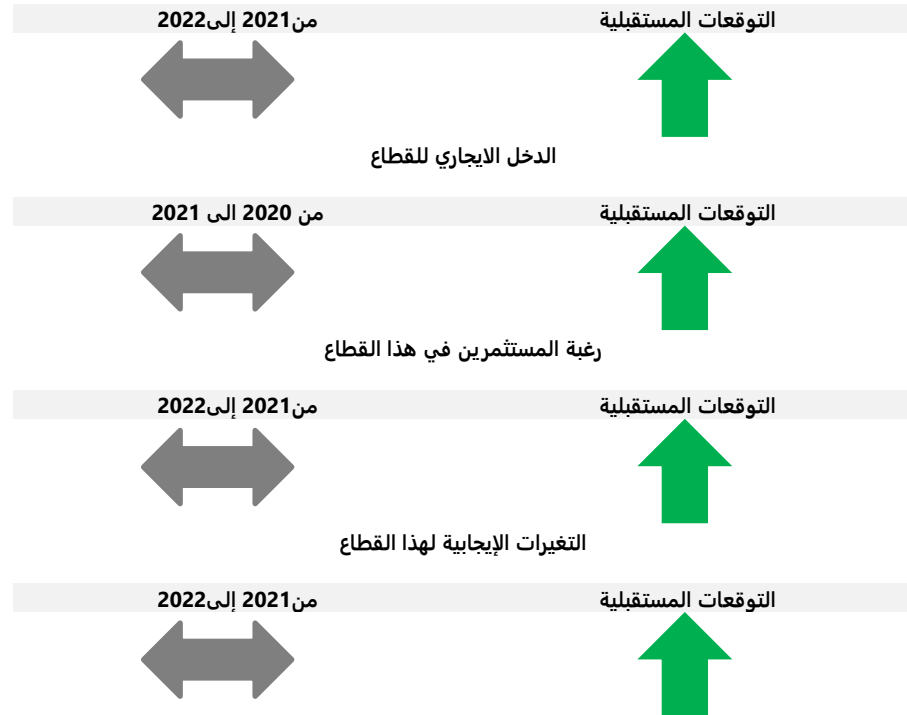
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



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
	✓	----	----	----	القيمة المتبقية
	----	✓	----	----	----
	----	----	✓	----	----

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني أو الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. أما 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 أجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الأخرى

طريقة التكلفة

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة السوقية للأرض الفضاء، بالرجوع إلى 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.

التدفقات النقدية المخصصة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية. تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة متعمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينيات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل. تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصصة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصصة كالتالي:

- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم.
- تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب.
- تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية.
- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود).

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 الأولى		العينة الثانية	
معروض المروج		معروض المروج	
SAR 46,000,000		SAR 41,250,000	
مسح ميداني		مسح ميداني	
2,703.00		2,500.00	
SAR 17,018		SAR 16,500	
3		3	
نوع العرض الحي قيمة البيع مصدر المعلومة المساحة ريال / م2 عدد الشوارع			
تحليل المتغيرات			
العينة الأولى		العينة الثانية	
2,703.00		2,500.00	
عالي		عالي	
جيد		جيد	
80		80	
3		3	
منتظم		منتظم	
نعم		نعم	
لا		لا	
-----		-----	
0.00%		0.00%	
SAR 0.0		SAR 0.0	
SAR 17,018.1		SAR 16,500.0	
اجمالي نسب التعديلات		اجمالي قيمة التعديلات	
اجمالي قيمة التعديلات		السعر بعد التعديلات	
ريال / م2		قيمة تقريبية	
SAR 16,759		SAR 16,800	

تحليل حساسية					مساحة الأرض ريال / م2 قيمة العقار	قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%		
5,695	5,695	5,695	5,695	5,695	SAR 95,676,000	SAR 95,676,000
SAR 18,480.0	SAR 17,640.0	SAR 16,800.0	SAR 15,960.0	SAR 15,120.0		
SAR 105,243,600	SAR 100,459,800	SAR 95,676,000	SAR 90,892,200	SAR 86,108,400		
قيمة العقار						

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	الى (ريال / م2)	من (ريال / م2)	
SAR 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 700	SAR 500	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	الملحقات
SAR 120	SAR 140	SAR 100	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 واعمال الالكتروميكانيك، واعمال التشطيبات، وتحسينات الموقع، وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع.

الأرض		
مساحة الأرض	ريال / م2	اجمالي القيمة
5,695.00	SAR 16,800	SAR 95,676,000
مكونات المبنى		
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء
2م	5	28,475.00
2م	1	29,688.00
58,163.00		
		قبو
		أدوار علوية
		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
المساحة	ريال / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
29,688.00	SAR 1,200	SAR 35,625,600	100%	SAR 35,625,600
29,688.00	SAR 600	SAR 17,812,800	100%	SAR 17,812,800
29,688.00	SAR 1,300	SAR 38,594,400	100%	SAR 38,594,400
29,688.00	SAR 100	SAR 2,968,800	100%	SAR 2,968,800
29,688.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
5,695.00	SAR 120	SAR 683,400	100%	SAR 683,400
		SAR 95,685,000	100.00%	SAR 95,685,000
				الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
				اعمال الالكتروميكانيك
				اعمال التشطيبات
				الملحقات
				الفرش
				تحسينات الموقع
				الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ريال / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	إجمالي التكلفة	
28,475.00	SAR 1,800	SAR 51,255,000	100%	SAR 51,255,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
28,475.00	SAR 500	SAR 14,237,500	100%	SAR 14,237,500	اعمال الالكتروميكانيك
28,475.00	SAR 600	SAR 17,085,000	100%	SAR 17,085,000	اعمال التشطيبات
		SAR 82,577,500	100.00%	SAR 82,577,500	الإجمالي
التكاليف غير المباشرة					
إجمالي التكلفة	النسبة	إجمالي التكاليف المباشرة	إجمالي التكاليف غير المباشرة		
	0.10%	SAR 178,262,500	SAR 178,263		تكاليف أولية للمشروع
	0.50%	SAR 178,262,500	SAR 891,313		تكاليف التصميم
	1.00%	SAR 178,262,500	SAR 1,782,625		تكاليف الاستشاري الهندسي
	5.00%	SAR 178,262,500	SAR 8,913,125		تكاليف الإدارة
	5.00%	SAR 178,262,500	SAR 8,913,125		تثريات
	0.00%	SAR 178,262,500	SAR 0		أخرى
	11.60%		SAR 20,678,450.00		إجمالي التكلفة
SAR 178,262,500		إجمالي مسطحات البناء	58,163.00		التكاليف المباشرة
SAR 20,678,450.00		ريال / م²	SAR 3,420		التكاليف غير المباشرة
SAR 198,940,950.00		نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%		إجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة إجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,420 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 198,940,950	صافي نسبة الاهلاك	5.71%
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 187,572,896
العمر الاقتصادي	35	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة ربحية المطور	25.0%
العمر الفعلي	2	ربحية المطور	SAR 46,893,224
إجمالي نسبة الاهلاك	5.71%	إجمالي قيمة التطوير	SAR 234,466,120
نسب التحسين والاضفاء	0.00%		
صافي نسبة الاهلاك	5.71%		

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 234,466,120	SAR 95,676,000	SAR 330,142,120	SAR 330,100,000

4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة - حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات المكتبية تتراوح من 1,100 الى 1,300 ريال / م². الجدول التالي يظهر بعض المقارنات التي تم استخدامها في تحليل الإيجارات السوقية بالإضافة الى نسب الاشغال في مشاريع مشابهة:

العقار المشابه	الوحدات المكتبية
العقار الأول	متوسط قيمة تأجير المتر
العقار الثاني	1,100 ريال / م ²
المتوسط	1,400 ريال / م ²
	1,250 ريال / م ²

تحليل مقارنة ايجارات السوق بالإيجارات الفعلية

سيتم تأجير المشروع لمدة 3 سنوات لمستأجر خاص مع تخصيص خاص للإيجار السنوي 30,000,000 ريال سعودي. على الرغم من أنه من المتوقع أن يستمر هذا العمل (جهة الحكومية) في تأجير المشروع بنفس المبلغ، إلا أننا سنفترض بحذر أنه بعد 3 سنوات سيتم تأجير المشروع كمكاتب فردية. في هذه الحالة، سيستفيد المستأجرون القادمون من التخصيص الخاص عالي التقنية للمشروع مما يؤدي إلى ارتفاع معدل الإيجار مقارنة بالسوق.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	3% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	3% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية اخرى	1% الى 32%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 10% من اجمالي 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 مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 9%. 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 الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات.

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى. بالنسبة الى 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	9.00%	
المتوسط	8.00%	

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 3 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي		-1.00%	
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		-1.00%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.00%	

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

لتقدير معدل الخصم المستخدم في طريقة التدفق النقدي، سنستخدم نموذج CAPM، والتي تتضمن حساب العديد من عوامل الخطر المتعلقة بالعقار، بغرض تحديد قيمة النقد المستقبلي في الوقت الحالي، تم تقدير معدلات المخاطر الحالية بناءً على التطورات في سوق العقارات الحالي. نتيجة لذلك، فإن معدل الخصم المتوقع هو 11%. لقد استخدمنا معدل خصم أقل بنسبة 8.5% لعدة أسباب: 1- العقار مؤجر بالكامل لمستأجر خاص مع تخصيص خاص. 2- موقع جيد على تقاطع طريقين رئيسيين الطريق الدائري الشمالي وطريق الملك فهد بالإضافة إلى قربه من مدينة الملك عبد الله المالية. 3- نفترض أنه بعد 5 سنوات سيتم تأجير المشروع كمكاتب فردية. في هذه الحالة، سيستفيد المستأجرون القادمون من التخصيص الخاص عالي التقنية للمشروع مما يؤدي إلى ارتفاع معدل الإيجار مقارنة بالسوق

CAPM نموذج										
2.20%	المعدل المن المخاطر									
1.12	معدل بتا									
2.50%	معدل المخاطر في السوق									
4.02%	معدل المخاطر في راس المال									
1.50%	معدلات مخاطر أخرى									
11.00%	معدل الخصم									
2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	التدفقات النقدية
9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	
3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	معدل النمو
0	0	0	0	0	0	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	الإيرادات المتوقعة
0	0	0	0	0	0	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	ريال عقد الإيجار
24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	ريال إجمالي الدخل
1,681	1,632	1,584	1,538	1,493	1,450	1,407	1,366	1,327	1,288	مكاتب
40,874,285	39,683,772	38,527,934	37,405,761	36,316,273	35,258,517	0	0	0	0	ريال الإيجار
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال إجمالي
4,087,429	3,968,377	3,852,793	3,740,576	3,631,627	3,525,852	0	0	0	0	ريال أخرى
44,961,714	43,652,149	42,380,727	41,146,337	39,947,900	38,784,369	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	تكاليف الخدمات
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.00%
2,248,086	2,182,607	2,119,036	2,057,317	1,997,395	1,939,218	0	0	0	0	أجمالي الإيرادات
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	نسب الشواغر
2,248,086	2,182,607	2,119,036	2,057,317	1,997,395	1,939,218	0	0	0	0	عقد الإيجار
4,496,171	4,365,215	4,238,073	4,114,634	3,994,790	3,878,437	0	0	0	0	مكاتب
4,496,171	4,365,215	4,238,073	4,114,634	3,994,790	3,878,437	0	0	0	0	المصاريف
38,217,457	37,104,327	36,023,618	34,974,387	33,955,715	32,966,714	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	صيانة وإدارة وتشغيل
545,963,665										10%
0.48	0.52	0.56	0.61	0.67	0.72	0.78	0.85	0.92	1.00	اجمالي المصاريف
280,336,647	19,319,089	20,350,691	21,437,379	22,582,093	23,787,933	23,487,243	25,483,659	27,649,770	30,000,000	صافي الدخل التشغيلي
494,434,503										7%
										معدل التخارج
										8.50%
										معدل الخصم
										القيمة الحالية
										صافي القيمة الحالية

4.5 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	العقار	494,434,503 ريال	أربعمائة وأربعة وتسعون مليوناً وأربعمائة وثلاثون ألفاً وخمسمائة وثلاثة ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	330,100,000 ريال	ثلاثمائة وثلاثون مليوناً ومئة 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 التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

قيمة العقار: 494,400,000 ريال
أربعمائة وأربعة وتسعون مليوناً وأربعمائة ألف 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  عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002399	الأستاذة/ فرح عصام الحسيني مدير التقييم  عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210001964	الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني المدير التنفيذي  عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002782	الأستاذ/ عصام محمد الحسيني رئيس الشركة  عضو زميل (تقييم) عضوية رقم: 1210000474
--	--	--	--	---



WHITE CUBES

ملحات

ملحات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

[illegible]

رقم الملف: 393318001500
التاريخ: 1442/03/02 هـ

وزارة العدل
مجلس سعود شادي الدومري
الرياض
ترخيص رقم 39/968

صیغہ رہسن

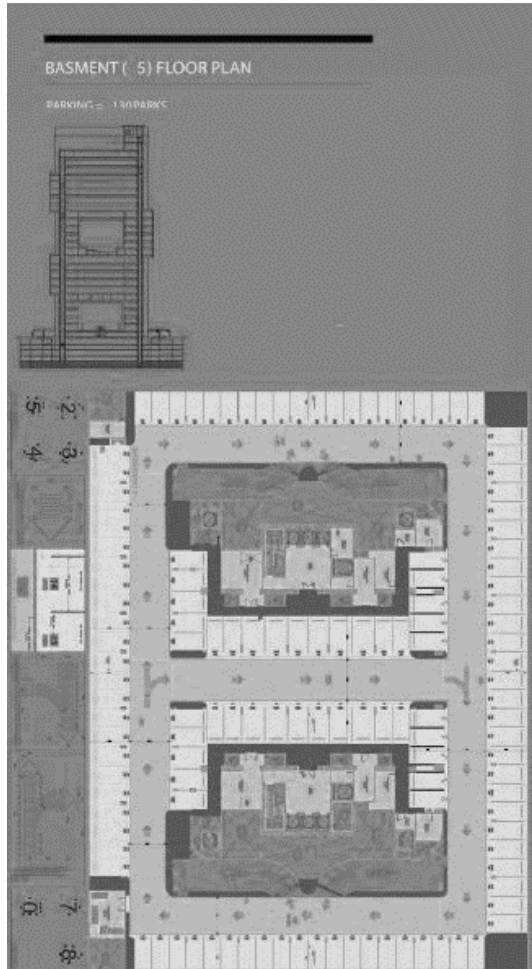
[illegible]

اموی

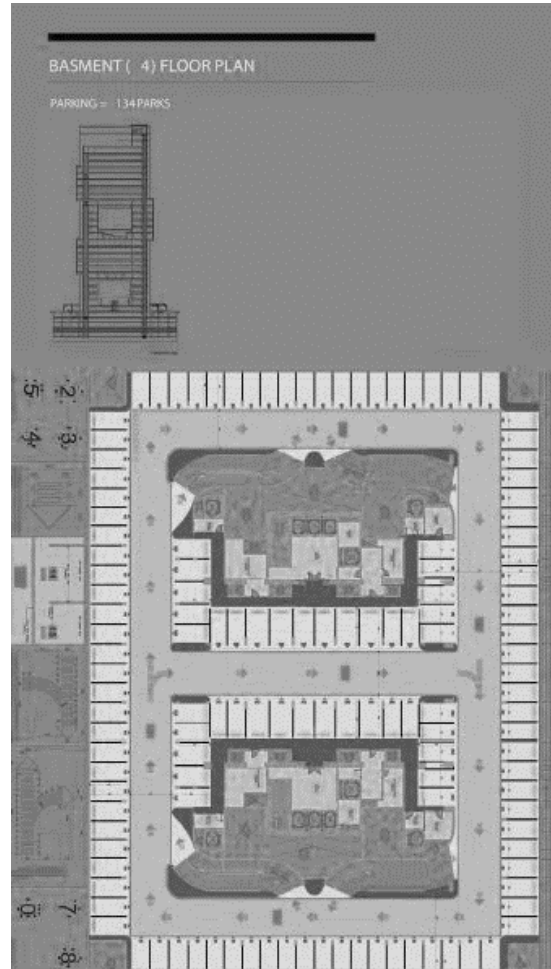
الختم الواسع

ممثل سعودي هادي الكويكبي

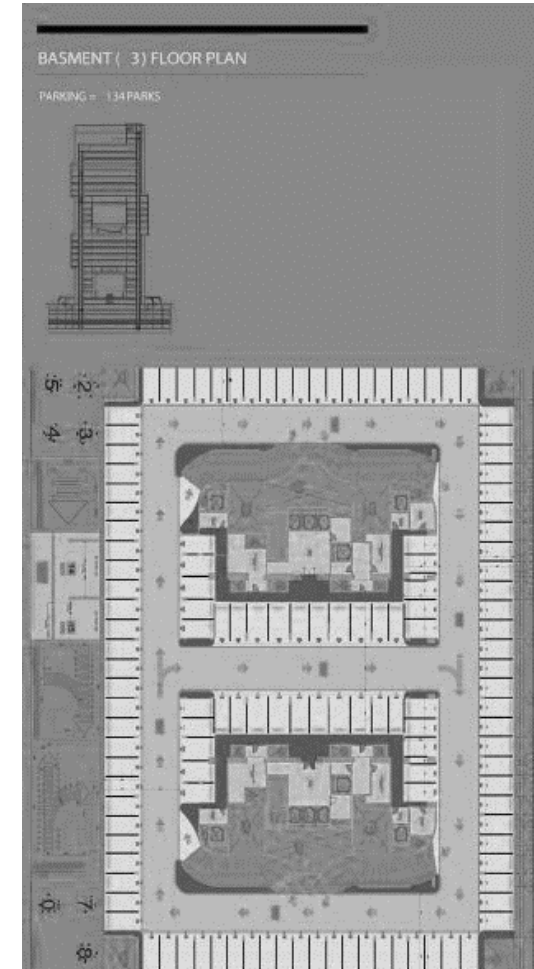
قبو (5)



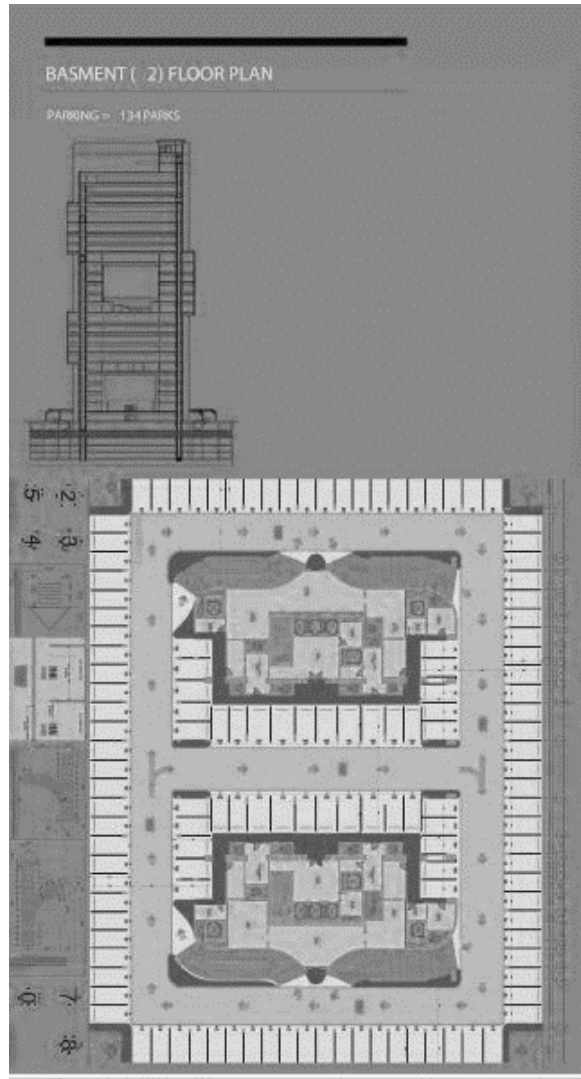
قبو (4)



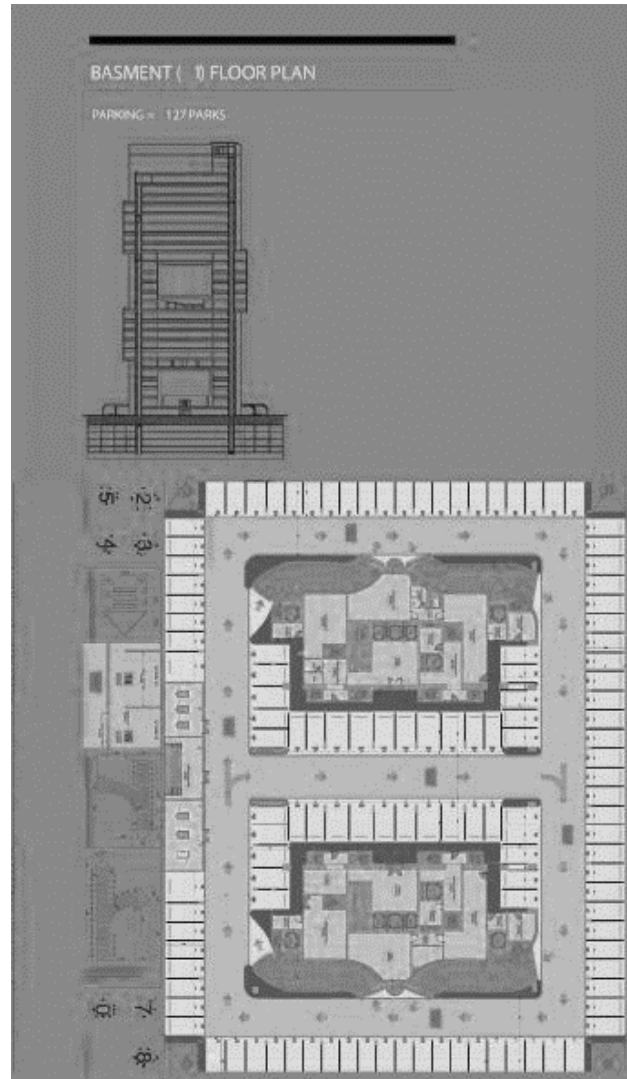
قبو (3)



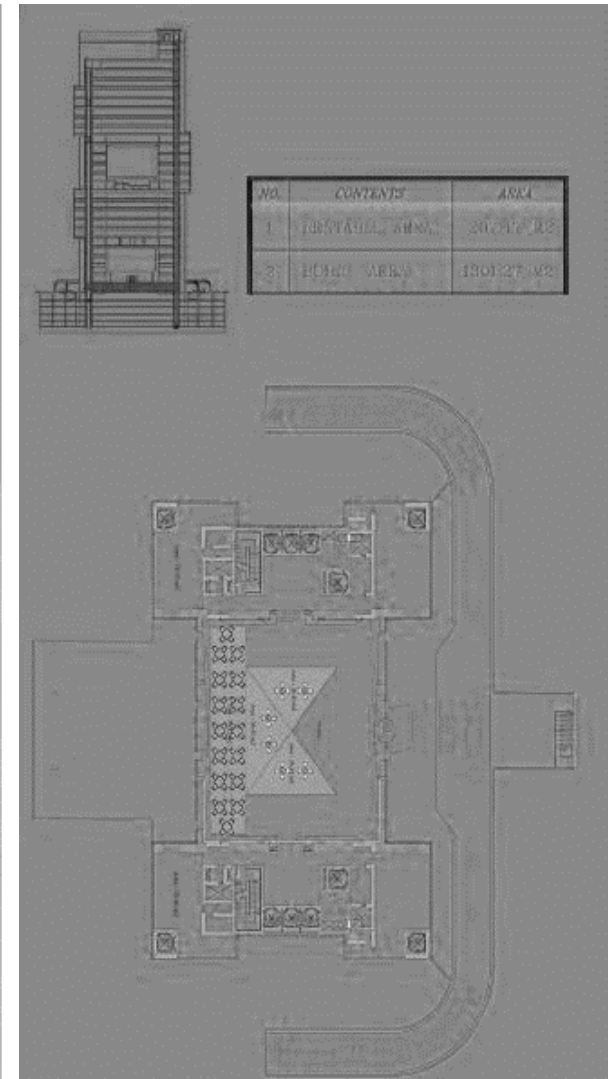
قبو (2)



قبو (1)



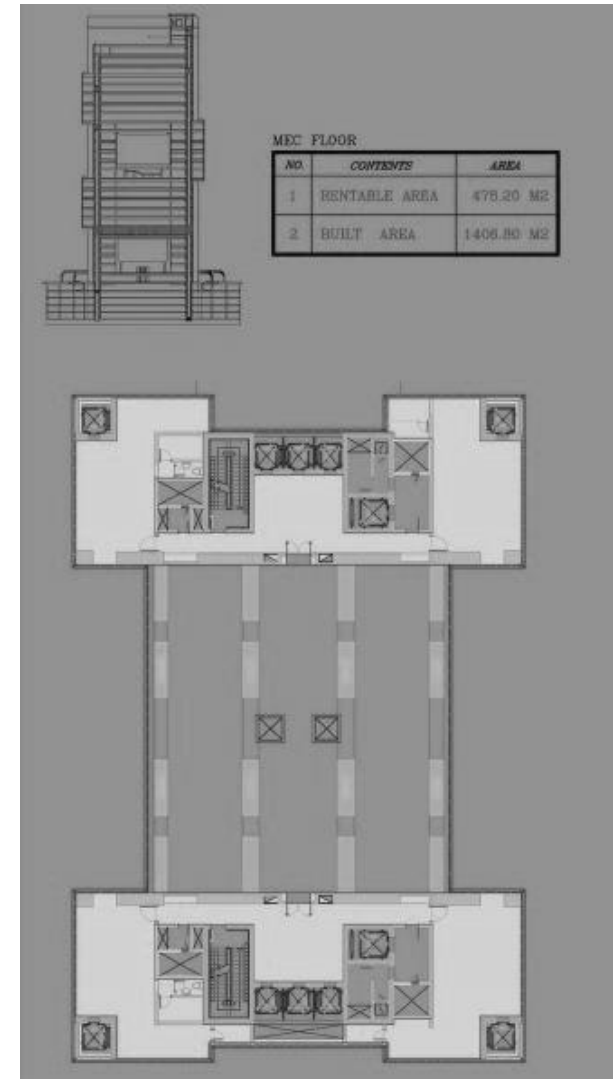
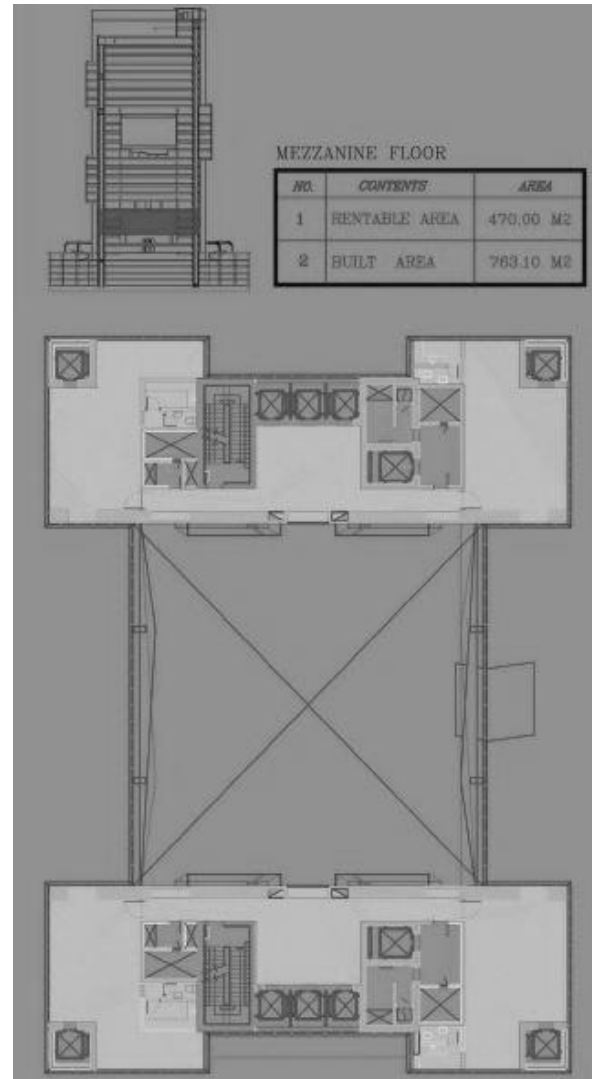
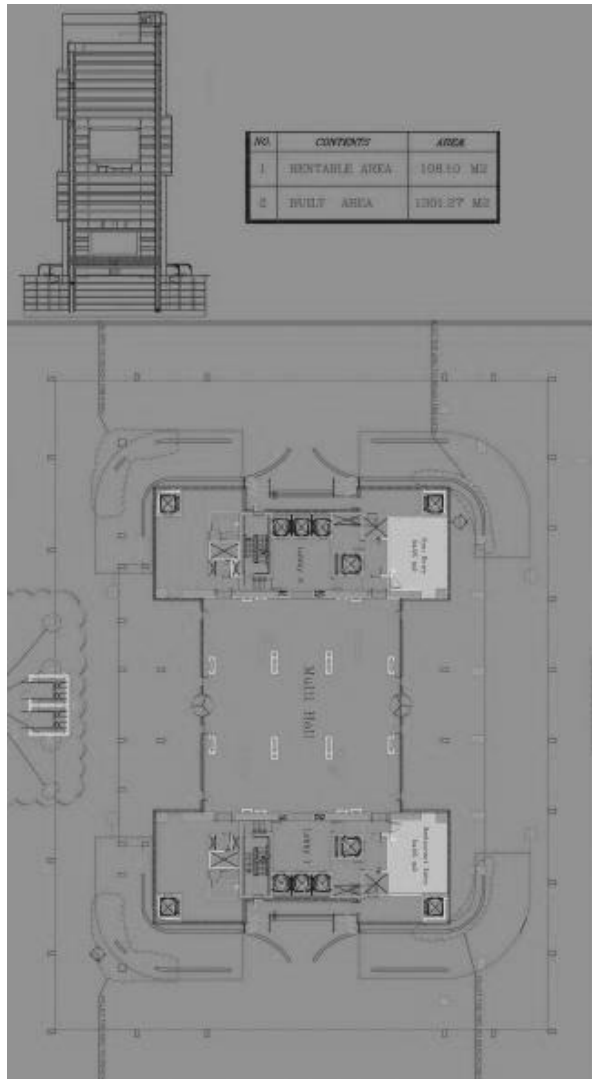
الدور الأرضي



الدور العلوي

ميزانين

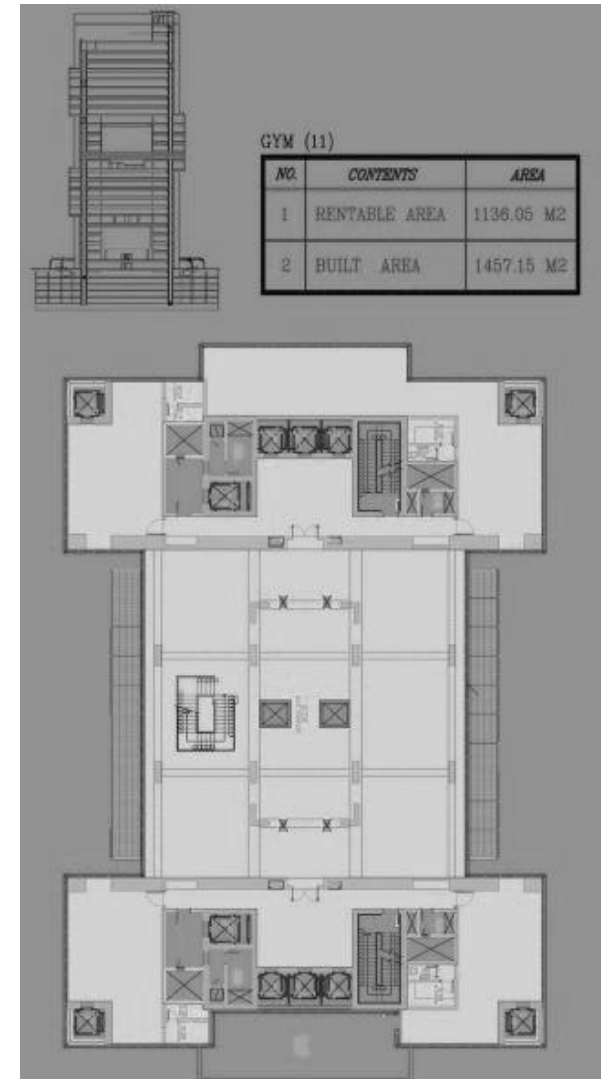
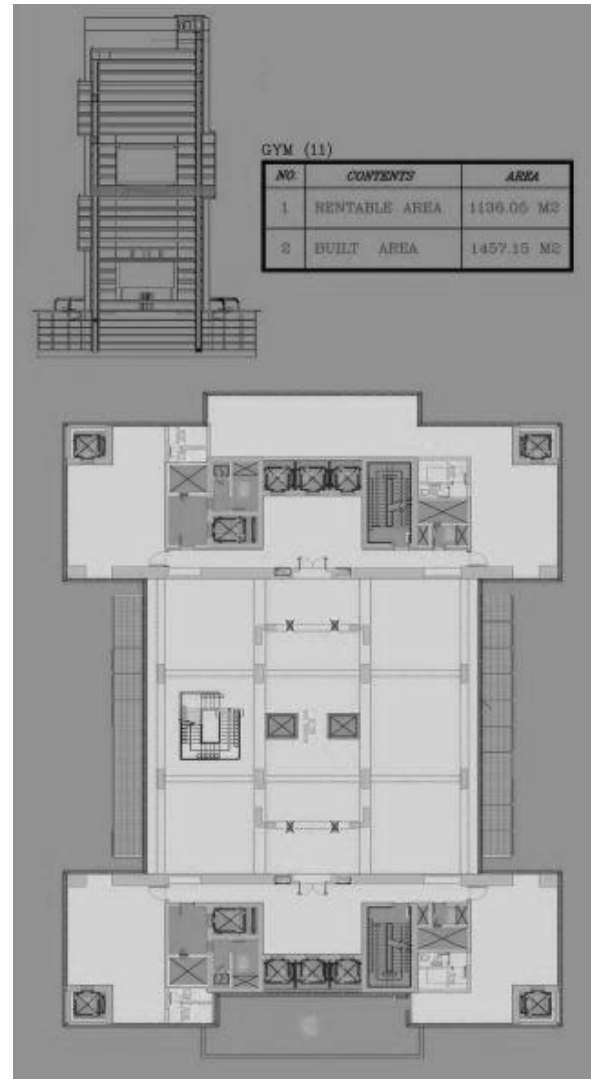
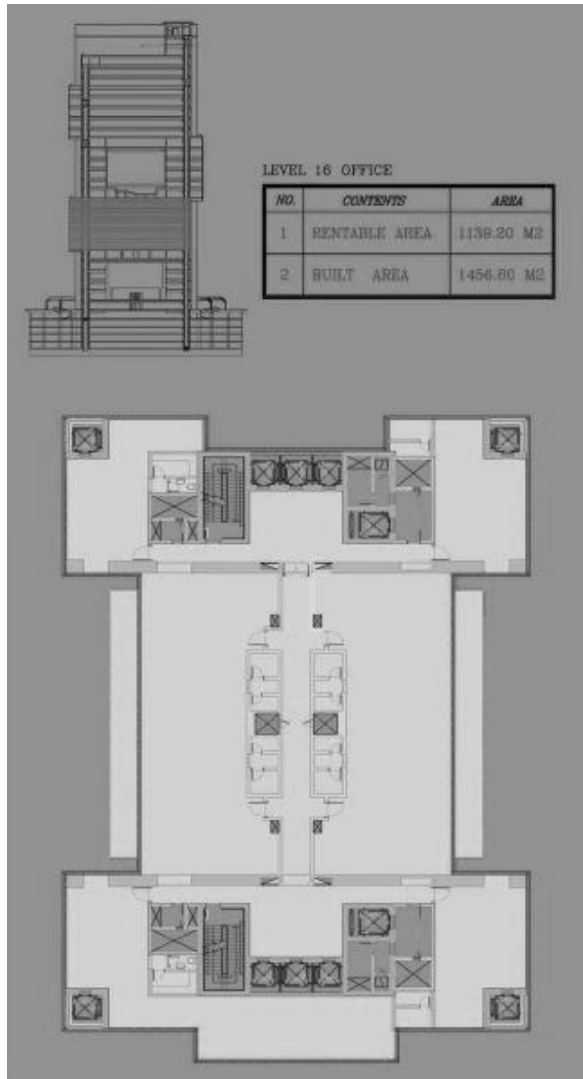
دور. MEC.



أدوار متماثلة (6-10)

نادي رياضي

نادي رياضي





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

