



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية

مجمع الملكا السكني
شركة أول الملكا العقارية

مدينة الرياض
يونيو 2023

تقرير
تقييم

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



رقم المرجع: 23-0424
رمز الإيداع:
تاريخ التقرير: 2023/06/30

الموضوع: تقرير القيمة العادلة 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 2023/05/29، 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
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) – فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5	الملخص التنفيذي
7	1. نطاق العمل
7	1.1 مقدمة
7	1.2 الغرض من التقييم
7	1.3 أساس القيمة
7	1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7	1.5 عملة التقييم
7	1.6 نطاق البحث
8	1.7 معاينة العقار محل التقييم
8	1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
8	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 للتمويل
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 2022
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
23	4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
25	4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
27	4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق
29	4.5 قيمة العقار بعدة طرق
30	4.6 القيمة النهائية للعقار
30	4.7 ملاحظات
30	4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
32	5. الملحق
32	5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
34	5.2 مخططات
35	5.3 ترخيص مزاولة المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	
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، مكتب المراجع القانوني.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
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	مقيدة.
القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
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 العادلة.
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	295,700,000 ريال
تاريخ التقرير	2023/06/30 م
تاريخ التقييم	2023/06/30 م
تاريخ المعاينة	2023/06/01 م
مدة صلاحية التقرير	120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات 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 العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً 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

البحث جزء مهم من عملية التقييم. سنجري بحثاً وتحليلاً مكثفاً للعديد من العوامل التي يمكن أن تؤثر على قيمة الممتلكات أو الأصول ، مثل ظروف السوق ، والمبيعات المماثلة ، وخصائص الملكية ، وإمكانية الدخل ، والعوامل القانونية والتنظيمية.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

يشير المعاينة إلى زيارة أحد الأصول ومعاينته، واختبار أدائه، وجمع المعلومات عنه من الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء ومناطق الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وما إلى ذلك، بحيث يمكن إبداء الرأي. أعرب فيما يتعلق بقيمته. لذلك، نؤكد أنه تم فحص الممتلكات الخاضعة في 30 مايو 2023. ثم سنستخدم هذا الدليل لتقييم المشروع وتقييمه. نبقى ملتزمين بتزويد العميل بتقييم دقيق وموثوق.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

تم إجراء مسح ميداني في الموقع من قبل فريقنا لضمان دقة بعض معلومات السوق المطلوبة للتقييم، بما في ذلك أسعار الأصول المحيطة، ومعدلات الإشغال، ومعلومات محددة حول الأصل قيد التقييم، لتحديد قيمته العادلة الفعلية. تم استخدام المصادر التالية أثناء عملية البحث الميداني:

- سجلات الملكية: مثل صك الملكية ورخصة البناء والمخططات التي قام العميل بتزويدنا بها.
- اتجاهات السوق: يمكن استخدام اتجاهات سوق العقارات والمؤشرات الاقتصادية لتقييم الطلب العام والعرض للعقارات في المنطقة.
- مسح السوق: يمكن تقييم العقارات المدرة للدخل مثل العقارات المؤجرة على أساس الدخل المحتمل.
- يمكن أن توفر معاينة العقار معلومات قيمة عن حالته وأي ميزات فريدة قد تؤثر على قيمته.

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 يفرضية أنه ملكية مقيدة برهن لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار 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.
- بعد دراسة السوق واستخدام المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 7.5% للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة 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 التقييم.



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	814009006125	814009006124
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	14/09/1440	15/09/1440	14/09/1440	14/09/1440
صادر من	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	مقيدة	مقيدة	مقيدة	مقيدة
القيود	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	
2 جمنازيوم (للرجال والنساء)	18 مصعد بنظام VVVF
الخدمات	
مكافحة الحشرات خدمات التنظيف أعمال السباكة الأعمال الميكانيكية	خدمات الأمن صيانة عامة أعمال كهربائية صيانة الأجهزة المنزلية

2.8 الصيانة والتكاليف التشغيلية

بناء على المعلومات المقدمة إلينا من العميل، يبلغ إجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل للعقار 1,424,420 ريال سعودي سنويًا، والتي تشمل جميع فواتير الإدارة والصيانة والتشغيل والخدمات العامة، بالإضافة إلى 7% رسوم إعلان و 2% تجديد اتفاقية.

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.

2.11 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

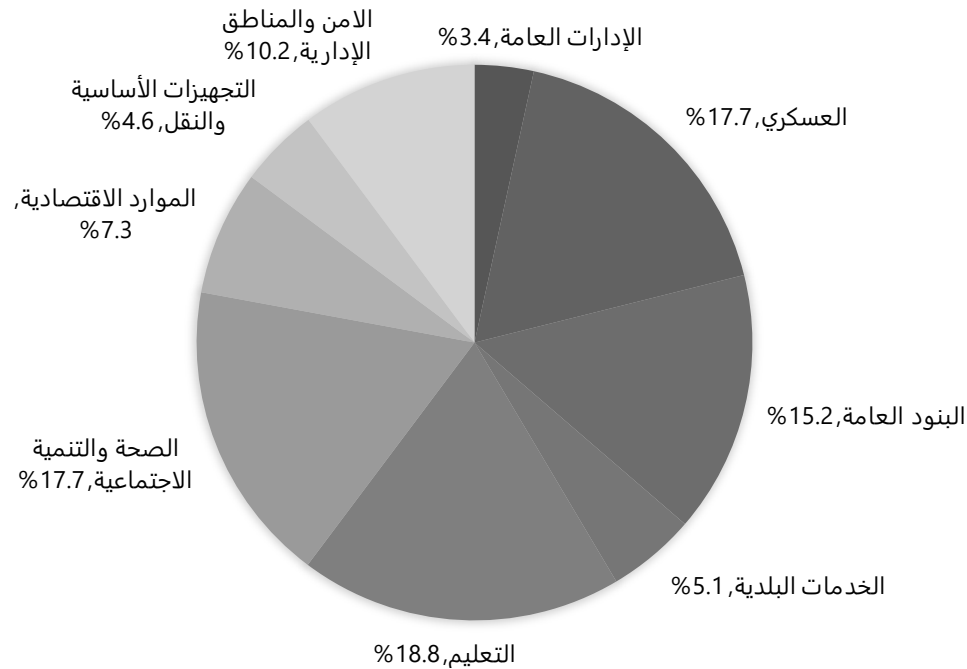
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلى 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 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.

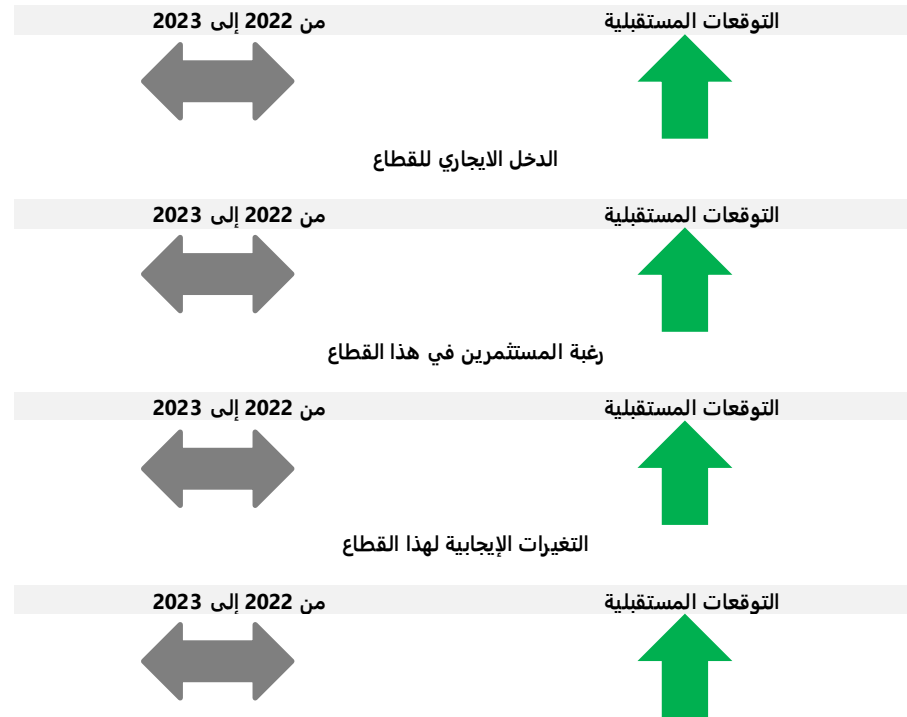
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



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 العادلة للأصل

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

طريقة المقارنات السوقية

هذه هي الطريقة الأكثر شيوعًا لأنها الطريقة المقبولة لتقييم العقارات. عادةً ما تتضمن هذه الطريقة اختيار العقارات ذات الخصائص المتشابهة في نفس منطقة السوق التي تم بيعها مؤخرًا. بمجرد العثور على هذه الخصائص، تتم مقارنتها بالعقار المعني وسيقوم المثلن المحترف بخصم القيمة من الممتلكات الخاضعة لأوجه القصور المقارنة وزيادة القيمة مقابل المزايا. عادةً ما تكون هذه الطريقة مطلوبة إذا كان المستثمر يسعى للحصول على تمويل تقليدي. للحصول على معلومات قابلة للمقارنة، يتم الاتصال بسماسرة العقارات والتجار ووكلاء العقارات للتأكد من أسعار الطلب والبيع للممتلكات ذات الطبيعة في الحي المباشر والمناطق المجاورة. يتم التحقيق في العقارات المجاورة، التي تم بيعها أو شراؤها مؤخرًا، للتأكد من سعر بيع معقول.

طريقة التكلفة

نهج التكلفة هو طريقة للتقييم العقاري تفترض أن السعر الذي يجب أن يدفعه شخص ما مقابل قطعة من الممتلكات يجب ألا يتجاوز ما يجب على شخص ما دفعه لبناء مبنى مكافئ. في تسعير نهج التكلفة، يكون سعر السوق للممتلكات معادلًا لتكلفة الأرض بالإضافة إلى تكلفة البناء، ناقصًا الاستهلاك. غالبًا ما يكون أكثر دقة للقيمة العادلة عندما يكون العقار جديدًا. بشكل عام، يأخذ نهج التكلفة في الاعتبار تكلفة الأرض، الخالية من أي هياكل، ثم يضيف تكلفة بناء الهياكل، ثم يتم طرح الاستهلاك. غالبًا ما يتم استخدام نهج التكلفة للمباني العامة، مثل المدارس والمساجد، لأنه من الصعب العثور على عقارات مماثلة تم بيعها مؤخرًا في السوق المحلية، ولا تحقق المباني العامة دخلًا، وبالتالي لا يمكن استخدام نهج الدخل أيضًا. عادةً ما يساهم العقار الذي يحتوي بالفعل على تحسينات في قدر معين من القيمة على الموقع، ولكن يمكن أن تؤدي التحسينات أيضًا إلى خفض قيمة العقار إذا كان المشترون المحتملون للموقع يرغبون في استخدام العقار لاستخدام آخر قد يستلزم إزالة بعض التحسينات على الموقع الحالي. يتم استخدام نهج التكلفة على أفضل وجه عندما تكون التحسينات جديدة وهناك معلومات تسعير كافية لتقييم مكونات العقار. قد يكون نهج التكلفة أقل استحسانًا إذا لم تكن هناك مبيعات حديثة للأراضي الشاغرة للمقارنة، نظرًا لأن الطريقة الرئيسية لتقييم الأراضي الشاغرة هي استخدام نهج مقارنة المبيعات، أو عندما لا تكون تكاليف البناء متاحة بسهولة. تتضمن طريقة نهج التكلفة ما يلي:

- تقدير قيمة العقار الشاغر.

- تقدير التكلفة الحالية لبناء الهياكل، ثم إضافة تلك القيمة إلى قيمة الأرض الخالية.
- تقدير مقدار الاستهلاك المتراكم للممتلكات موضوع، ثم طرحها من الإجمالي للوصول إلى قيمة الممتلكات.

طريقة رسملة الدخل:

يقيم نهج الدخل الممتلكات بمقدار الدخل الذي يمكن أن يدره. ومن ثم ، تُستخدم هذه الطريقة للشقق ومباني المكاتب ومراكز التسوق وغيرها من الممتلكات التي تدر دخلاً منتظماً.

يحسب المقيم الدخل وفق الخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل عن طريق إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن يكسبه العقار ، والذي قد لا يكون مماثلاً لما يكسبه حالياً.
- يتم احتساب الدخل الإجمالي الفعلي بطرح معدل الشغور وخسارة الإيجار كما يقدرها المثلث باستخدام دراسات السوق.
- يتم حساب صافي الدخل التشغيلي (NOI) بعد ذلك بطرح نفقات التشغيل السنوية من الدخل الإجمالي الفعلي. تشمل مصاريف التشغيل السنوية الضرائب العقارية والتأمين والمرافق والصيانة والإصلاحات والإعلان ومصاريف الإدارة. يتم تضمين مصاريف الإدارة حتى لو كان المالك سيديرها ، نظراً لأن المالك يتحمل تكلفة الفرصة البديلة من خلال إدارته بنفسه. لا يتم تضمين تكلفة البنود الرأسمالية لأنها ليست مصروفات تشغيل. ومن ثم ، فهو لا يشمل الرهن العقاري والفوائد لأن هذا سداد دين على بند رأس مال.
- تقدير معدل الرسملة (ويعرف أيضاً باسم معدل الحد الأقصى) ، وهو معدل العائد أو العائد الذي يحصل عليه المستثمرون الآخرون في العقارات في السوق المحلية.

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 الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
معرض		معرض		معرض		-----	نوع العرض
الرياض		الرياض		الرياض		الرياض	المدينة
SAR 9,452,800		SAR 24,198,000		SAR 17,500,000		-----	قيمة البيع
مسح ميداني		مسح ميداني		مسح ميداني		صك الملكية	مصدر المعلومة
1,688.00		4,033.00		3,286.00		15,924.68	المساحة
SAR 5,600		SAR 6,000		SAR 5,326		-----	ر.س / م ²
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
SAR 5,600		SAR 6,000		SAR 5,326		-----	سعر المتر قبل التسويات
0.00%	نقدًا	0.00%	نقدًا	0.00%	نقدًا	-----	التمويل
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----	-----	ظروف التسوق
0.00%		0.00%		0.00%			إجمالي نسبة التسويات
SAR 0		SAR 0		SAR 0			إجمالي قيمة التسويات
SAR 5,600		SAR 6,000		SAR 5,326			سعر المتر بعد التسويات
تسويات الموقع							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
0.00%	1,688.00	0.00%	4,033.00	0.00%	3,286.00	15,924.68	المساحة
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	36	0.00%	36	0.00%	36	36	عرض الشارع
0.00%	2	0.00%	3	0.00%	2	4	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%		0.00%		0.00%			اجمالي نسب التسويات
SAR 0.0		SAR 0.0		SAR 0.0			اجمالي قيمة التسويات
SAR 5,600.0		SAR 6,000.0		SAR 5,325.6			السعر بعد التسويات
70%		15%		15%			الوزن المرجح
SAR 3,920.0		SAR 900.0		SAR 798.8			
						SAR 5,619	ر.س / م ²
						SAR 5,600	قيمة تقريبية

تحليل حساسية						قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض	SAR 89,180,000
15,925	15,925	15,925	15,925	15,925	ر.س / م ²	
SAR 6,160.0	SAR 5,880.0	SAR 5,600.0	SAR 5,320.0	SAR 5,040.0	قيمة العقار	
SAR 98,096,029	SAR 93,637,118	SAR 89,178,208	SAR 84,719,298	SAR 80,260,387		

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 5,000 الى 6,200 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 5,600 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	من (ر.س / م ²)	إلى (ر.س / م ²)	
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 800	SAR 900	SAR 700	اعمال التشطيبات
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	تحسينات الموقع
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 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					
اجمالي القيمة		ر.س / م ²		مساحة الأرض	
SAR 89,178,208		SAR 5,600		15,924.68	
مكونات المبنى					
اجمالي مسطحات البناء		الوحدة			
SAR 8,211.56		م ²		قبو	
SAR 8,352.20		م ²		أرضي	
SAR 19,744.00		م ²		أدوار علوية	
SAR 5,054.24		م ²		ملحق	
SAR 477.70		م ط		اسوار	
		41,362.00		اجمالي مسطحات البناء	
تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 29,835,396	100%	SAR 29,835,396	SAR 900	33,150.44	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 16,575,220	100%	SAR 16,575,220	SAR 500	33,150.44	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 26,520,352	100%	SAR 26,520,352	SAR 800	33,150.44	اعمال التشطيبات
SAR 33,150,440	100%	SAR 33,150,440	SAR 1,000	33,150.44	تحسينات الموقع
SAR 26,520,352	100%	SAR 26,520,352	SAR 800	33,150.44	الأثاث
SAR 3,184,936	100%	SAR 3,184,936	SAR 200	15,924.68	تحسينات الموقع
SAR 135,786,696	100%	SAR 135,786,696			الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
8,211.56	SAR 1,350	SAR 11,085,606	100%	SAR 11,085,606	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
8,211.56	SAR 700	SAR 5,748,092	100%	SAR 5,748,092	اعمال الالكتروميكانيك
8,211.56	SAR 200	SAR 1,642,312	100%	SAR 1,642,312	اعمال التشطيبات
		SAR 18,476,010	100%	SAR 18,476,010	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
		اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي 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	اجمالي التكلفة
SAR 154,262,706			اجمالي مسطحات البناء	41,362.00	التكاليف المباشرة
SAR 18,665,787.43			ر.س / م ²	SAR 4,181	التكاليف الغير مباشرة
SAR 172,928,493.43			نسبة الإنجاز للمبنى	100%	اجمالي تكاليف الانشاءات

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 العادلة التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير					
اجمالي تكاليف التطوير	SAR 172,928,493	الاهلاك السنوي	2.00%		
نسبة الإنجاز	100%	العمر الفعلي	9		
نسبة ربحية المطور	25%	اجمالي نسبة الاهلاك	18.00%		
ربح المطور	SAR 43,232,123	نسبة التحسين والترميم	0.00%		
اجمالي قيمة التطوير	SAR 185,033,488	صافي نسبة الاهلاك	18.00%		
العمر الاقتصادي	50	التكلفة بعد الاهلاك		SAR 141,801,365	

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

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 185,033,488	SAR 89,178,208	SAR 274,211,696	SAR 274,210,000

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:

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

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 1,275 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.

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

بناء على المعلومات المقدمة إلينا من العميل، يبلغ إجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل للعقار 1,424,420 ريال سعودي سنويًا، والتي تشمل جميع فواتير الإدارة والصيانة والتشغيل والخدمات العامة، بالإضافة إلى 7% رسوم إعلان و 2% تجديد اتفاقية.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرًا 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 ارتفاعاً وهبوطاً 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 أيضاً 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 استناداً 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

المشروع	النخلة كومباوند	واحة الحمرا كومباوند	انتارا كومباوند	قرطبة كومباوند
سعر البيع	2,191,000,000.00	850,000,000.00	946,000,000.00	302,000,000.00
إجمالي الدخل	142,415,000.00	68,000,000.00	75,680,000.00	22,650,000.00
معدل الرسملة	6.50%	8.00%	8.00%	7.50%
متوسط معدل الرسملة	7.50%			

معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقاً على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل - حسب السوق هي كالتالي:

دخل المشروع					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	إجمالي الإيرادات
مبنى سكني	39,734	0	SAR 1,175	SAR 0	SAR 46,687,450
					SAR 46,687,450
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	إجمالي التكاليف
مبنى سكني	5.00%	7.50%	10.00%	30%	52.50%
					52.50%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	إجمالي الإيرادات	إجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى سكني	SAR 46,687,450	52.50%	SAR 22,176,539		
			SAR 22,176,539		
			SAR 46,687,450		
			-SAR 24,510,911		
			SAR 22,176,538.75		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 22,176,538.75	7.50%	SAR 295,687,183.33	SAR 295,700,000.00		

4.5 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	كامل العقار	295,700,000 ريال	مئتان وخمسة وتسعون مليوناً وسبعمائة ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	أرض + مبنى	274,210,000 ريال	مئتان وأربعة وسبعون مليوناً ومئتان وعشرة آلاف 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: 295,700,000 ريال
مئتان وخمسة وتسعون مليوناً وسبعمائة ألفاً 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

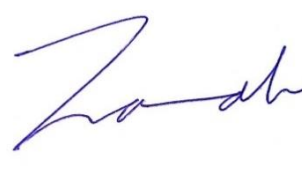


الأستاذ/ ناصر العريفي
مقيم



عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474



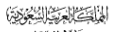
WHITE CUBES

ملحات

ملحات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء



[۲۷۷]
کتابۃ العدل بوسط الرياض



الرقم : ٦١٢٥ - ٩ - ٨١٤٠
التاريخ : ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

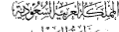


[۲۷۷]

کتابۃ العدل بوسط الرياض



الرقم : ٧٧٤٠٠٤٠٠٠٨٧١
التاريخ : ١٥ / ٩ / ١٤١٠ هـ



[۲۷۷]

کتابۃ العدل بوسط الریاض



الرقم : ٢٠٠٧٩٨ : ٢١٤٠
التاريخ : ١٤ / ٩ / ١٤١٠ هـ



[۲۷۷]
کتابۃ العدل بوسط الریاض



الرقم : ٦١٤٤ - ٩٠٠ - ٨١٤٠
التاريخ : ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

[illegible]

صك رهن وتملك عقار

[illegible]

~~صك رهن وتملك عقار~~

[illegible]

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قلعة الرياض رقم ٢٢٣٣ / ٢٢٣٤ من المخطط رقم ٢٢١٤ الواقع في حي القلعة بمدينة الرياض، وسدوها وأشغالها كالتالي:

ملاّح شارع عرض ٣٨ م بطول (٣٨,٥) ثلاثة وثلاثون متر وخمسون سنتيمتر

جسوراً شارع عرض ٣٨ م بطول (٣٨,٥) ثلاثة وثلاثون متر وخمسون سنتيمتر

شرفاً شارع عرض ٥ م بطول (١٥,٢٣) خمسة عشر متر وثلاثة وسبعين سنتيمتر

وعرضاً: خمسة وثمانون متر مربعاً (٥٨,٨٨) خمسة وستون متر مربعاً وخمسة وأربعون سنتيمتر مربعاً فقط

وحداً: مخططاً (٥,٨٨, ٥٨) وأربعة وأحد وثلاثون متر مربعاً وخمسة وأربعون سنتيمتر مربعاً فقط

واقام عليها جميع سكني

المطلوع (٤) شرف على المخطط المقابلة بموجوب سبعين متر تجاري رقم ١٠٩٨٣٨,٠٠ / ١٠٩ / ١٩٤٤ وبالصفا

منه من عقيدة الدولة التي للرياض رقم ٤٤١٨١,٠٠ / ٤٤١٨١,٠٠ رقم ١٠٩٨٣٨,٠٠ / ١٠٩ / ١٩٤٤، قد قد تردها منه أي أوسعها

عليها من بناء الصالح شرفاً كواجب الضرورية للاشتراط بموجوب سبعين متر تجاري رقم ١٠٩٨٣٨,٠٠ / ١٠٩ / ٢٥

١٩٣٦ / ١٩٣٦ الواقعة بـ ٨٠ م عليه من الصالح مخطط الصالح مصرف الأراضي بموجب سبعين متر تجاري رقم

١٩٣٦ / ١٩٣٦ رقم ١٠٩٨٣٨,٠٠ / ١٠٩ / ٢٥، ريثال ثلاثون مليون ومائة وثمانون سنتيمتر والعمارة

والعمارة عشرة ريثال وتسعة عشرة شرفة الجاز من العمارة الشريفة رقم ١٨١٣٧,٠٠ / ١٨١٣٧,٠٠ رقم ١٠٩٨٣٨,٠٠ / ١٠٩ / ٢٥، على أن سداد

عليها عشرة أضعاف على كل شرفة من أربعين ألف ريال فقط (٤٠٠٠٠) ريال مليون ريال فقط

اعتباراً من تاريخ ٢٠١٣/٠٣/٣١ في حالة عدم السداد فلعرضه بين العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهائات

واستيفاء ما سدد من الرهائ من أصل وتسديد بقية عليه بعد اتمام ما يافرض شرعاً وعليه غير التصديق تسرياً

١٩٤١ / ٠٣ / ٣١ وعلى أن كل بيتا محمد عليه وسيد محمد عليه



5.2 مخططات

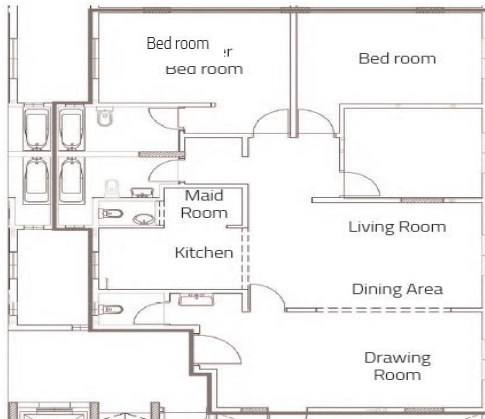
3 دورة مياه - 2 غرف
مساحة 128 - 112م²



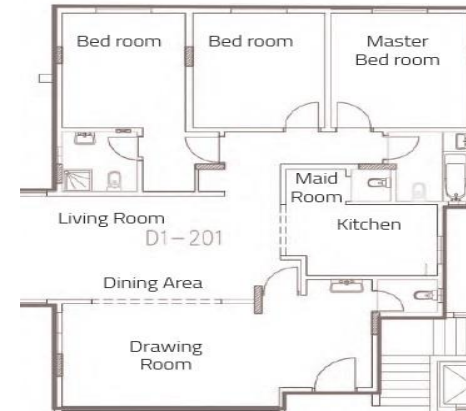
3 دورة مياه - 3 غرف
مساحة 172 - 112م²



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



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



5.3 ترخيص مزاولة المهنة





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







WHITE CUBES

