



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخبير المالية
أكون لوجستيك
شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



رقم المرجع: 23-0907

رمز الإيداع:

2023/12/31

تاريخ التقرير:

الموضوع: تقرير تقييم لمخزن تبريد أكون لوحستيك يقع في مدينة جدة، المملكة العربية السعودية

السادة شركة أول الملقا العقارية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 30 أكتوبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملاً حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملاً وتحليلًا اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

سرية معلومات عملائنا هي أولويتنا القصوى. لضمان سرية وسلامة جميع بيانات العملاء، تأكد من أننا نلتزم ببروتوكولات سرية صارمة لحماية خصوصية جميع بيانات العملاء. علاوة على ذلك، التزامنا بالنزاهة الكاملة يضمن عملية تقييم غير متحيزة. فيما يتعلق بعملية التقييم، لا توجد مصالح مشتركة بين شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية والعميل، مما يضمن الشفافية والموضوعية.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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	المخلص 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
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
12	2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
13	2.7 صور العقار موضوع التقييم
15	3. مؤشرات السوق
15	3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
15	3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022
16	3.3 نبذة عن القطاع
17	3.4 تحليل المخاطر
19	4. تقييم الأصول
19	4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21	4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23	4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
23	4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق
26	4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب عقد الايجار
26	4.6 قيمة العقار بعدة طرق
27	4.7 القيمة النهائية للعقار
27	4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
27	4.9 ملاحظات
29	5. الملحقات
29	5.1 صورة من صك الملكية
30	5.2 ترخيص مزاولة المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيزي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0907
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	مخزن تبريد.
عنوان العقار	يقع العقار في حي قاعدة الملك فيصل البحرية، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	425516001150, 625516001149
تاريخ صك الملكية	1442/11/20
نوع الملكية	مطلقة.
القيود	بدون قيود.
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	صناعي.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 21,118.53 م ² .
مسطحات البناء	إجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 16,000 م ² .
المساحة التأجيرية	إجمالي المساحات التأجيرية 16,000 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، أسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	218,480,000 ريال
تاريخ التقرير	2023/12/31 م
تاريخ التقييم	2023/11/30 م
تاريخ المعاينة	2023/11/20 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. 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

القيمة العادلة: 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

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

يلعب البحث دورًا حاسمًا في عملية التقييم حيث يمكن من إجراء تحليل شامل للعوامل المختلفة التي يمكن أن تؤثر بشكل كبير على قيمة العقار أو الأصل. يتضمن نهجنا في التقييم إجراء بحوث وتحليلات موسّعة لضمان تقييم دقيق. يتضمن ذلك استقصاء ظروف السوق، ودراسة بيانات المبيعات المماثلة، وفحص الخصائص الرئيسية للعقار، وتقييم الإمكانيات الداخلية، والنظر في العوامل القانونية والتنظيمية ذات الصلة. من خلال إجراء أبحاث شاملة ودقيقة، نهدف إلى تقديم تقييم دقيق ومفصل لقيمة العقار أو الأصل في تقرير التقييم.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقًا لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2023/11/20 فرصة لمراقبة وتسجيل المواصفات الخاصة بالعقار. يجب الإشارة إلى أن هذا الفحص لم يكن فحصًا فنيًا، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساسًا للتعبير عن رأي بخصوص قيمة العقار في تقرير التقييم.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

تم إجراء مسح شامل في الموقع من قبل فريقنا بهدف التحقق من دقة المعلومات السوقية الحاسمة الضرورية لعملية التقييم. وقد تضمن ذلك جمع البيانات حول عوامل مختلفة مثل أسعار الأصول القريبة ومعدلات الاحتلال وتفصيل محددة تتعلق بالأصل المعني بالتقييم. تم استخدام المصادر التالية بدقة خلال البحث الميداني الشامل:

1. **وثائق الملكية:** وثائق ملكية العقار مثل صك الملكية ورخصة البناء.
 2. **اتجاهات السوق:** تحليل مفصل لاتجاهات السوق السائدة لفهم الديناميات والعوامل التي تؤثر على قيمة الأصل داخل قطاعه المحدد.
 3. **تحليل الدخل:** تقييم دقيق لعوامل الدخل، بما في ذلك مصادر الإيرادات ونفقات التشغيل وتدفقات النقد المحتملة، لقياس الأداء المالي والجدوى للأصل.
 4. **المعاينة:** المراقبة المباشرة والفحص المتأنى للأصل، بما يشمل حالته الفعلية ووسائل الراحة المتاحة وأي عوامل ملحوظة قد تؤثر في قيمته السوقية.
 5. **قاعدة البيانات التاريخية:** الرجوع إلى قاعدة البيانات التاريخية الشاملة التي تحوي معلومات عن الأصول المماثلة لاستخلاص مقارنات حول اتجاهات السوق وأنماط التسعير وتقلبات القيمة عبر الزمن.
 6. **وكلاء متخصصون:** التشاور والتعامل مع خبراء ووكلاء متخصصين في نفس نوع الأصل للاستفادة من رؤى قيمة وآراء الخبراء ومعلومات السوق الحديثة.
- من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

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 مطلقة 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 7.25٪ للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو 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

2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	جدة	مساحة الأرض	21,118.53 م ²
الحي	قاعدة الملك فيصل البحرية	رقم القطعة	8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
نوع الصك	رقمي	رقم البلك	غير متوفر
رقم الصك	625516001149, 425516001150	رقم المخطط	317/ج/س
تاريخ الصك	1442/11/20	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك		نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة		القيود	لا يوجد
أصدر من قبل	وزارة العدل		
الجهة الشمالية	ملكية خاصة	الجهة الشرقية	شارع عرض 120 م
الجهة الجنوبية	شارع عرض 32 م	الجهة الغربية	شارع عرض 30 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	
نوع رخصة البناء	----
نوع العقار	----
رقم رخصة البناء	----
تاريخ رخصة البناء	----
انتهاء صلاحية الرخصة	----

لم يتم تزويدنا برخصة بناء

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

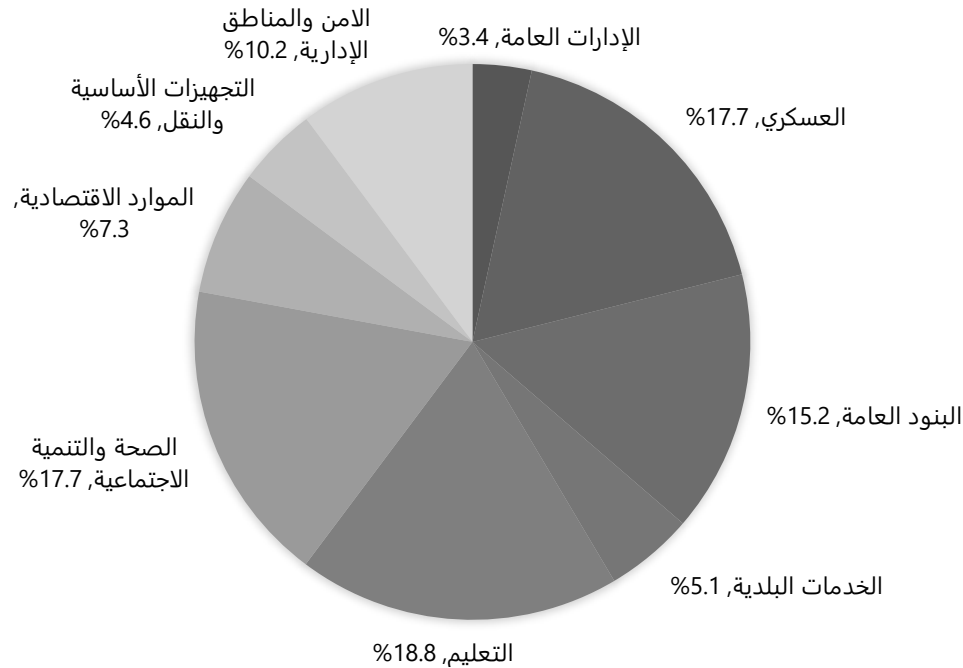
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 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.

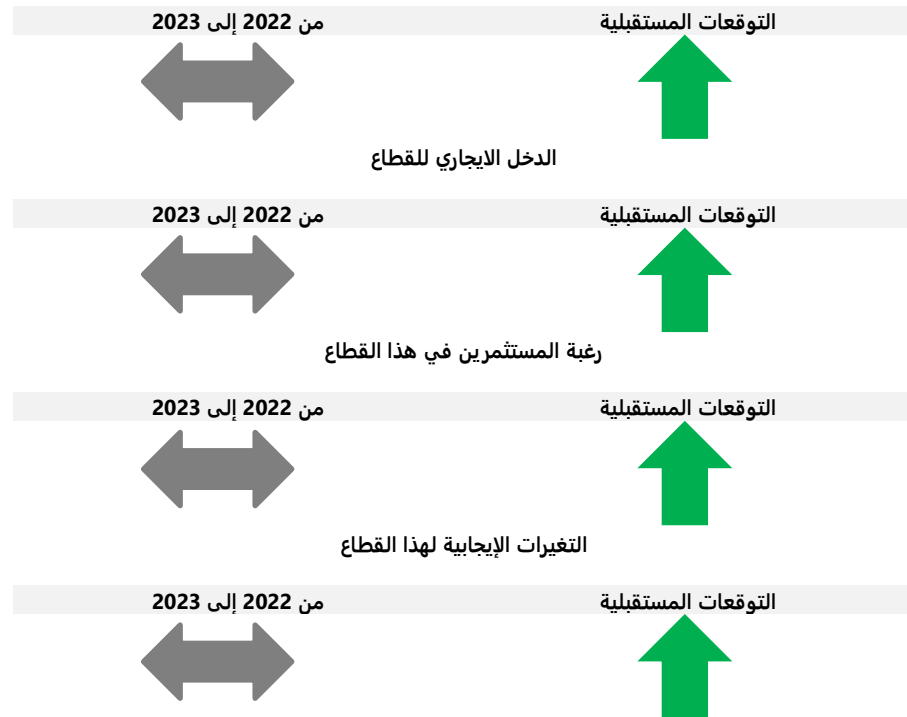
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



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 المخصصة	الأرباح	رسملة الدخل
	✓	----	----	----	----
	----	✓	----	----	----
	----	----	----	----	✓

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

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 معادلاً لتكلفة الأرض بالإضافة إلى تكلفة البناء، ناقصاً الاستهلاك. غالباً ما يكون أكثر دقة للقيمة العادلة عندما يكون العقار جديداً. بشكل عام، يأخذ نهج التكلفة في الاعتبار تكلفة الأرض، الخالية من أي هياكل، ثم يضيف تكلفة بناء الهياكل، ثم يتم طرح الاستهلاك. غالباً ما يتم استخدام نهج التكلفة للمباني العامة، مثل المدارس والمساجد، لأنه من الصعب العثور على عقارات مماثلة تم بيعها مؤخراً في السوق المحلية، ولا تحقق المباني العامة دخلاً، وبالتالي لا يمكن استخدام نهج الدخل أيضاً. عادةً ما يساهم العقار الذي يحتوي بالفعل على تحسينات في قدر معين من القيمة على الموقع، ولكن يمكن أن تؤدي التحسينات أيضاً 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 استحقاقاً إذا لم تكن هناك مبيعات حديثة للأراضي الشاغرة للمقارنة، نظراً 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:

يقيّم 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 الأولى	العينة الثانية	العينة الثالثة	العقار موضوع التقييم	نوع العرض	المدينة	قيمة البيع	مصدر المعلومة
معروض	معروض	معروض	جدة	جدة	جدة	جدة	جدة
SAR 15,450,000	SAR 13,500,000	SAR 18,500,000	مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني
6,300.00	4,900.00	6,500.00	21,118.53	2,452	2,755	2,846	2,846
تسويات ظروف السوق							
العينة الأولى	العينة الثانية	العينة الثالثة	العقار موضوع التقييم	سعر المتر قبل التسويات	التمويل	ظروف التسوق	إجمالي نسبة التسويات
SAR 2,452	SAR 2,755	SAR 2,846	0.00%	نقدًا	0.00%	0.00%	0.00%
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
SAR 0	SAR 0	SAR 0	SAR 2,452	SAR 2,755	SAR 2,846	SAR 0	SAR 0
تسويات الموقع							
العينة الأولى	العينة الثانية	العينة الثالثة	العقار موضوع التقييم	المساحة	جاذبية الموقع	الوصول للموقع	عرض الشارع
6,300.00	4,900.00	6,500.00	21,118.53	متوسط	متوسط	متوسط	120
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	منتظم
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	لا
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	نعم
SAR 0.0	SAR 0.0	SAR 142.3	SAR 2,452	SAR 2,755	SAR 2,846	SAR 0.0	SAR 0.0
SAR 2,452	SAR 2,755	SAR 2,846	SAR 2,452	SAR 2,755	SAR 2,846	SAR 2,452	SAR 2,755
70%	15%	15%	SAR 2,452	SAR 2,755	SAR 2,846	SAR 2,452	SAR 2,755
SAR 1,716.7	SAR 413.3	SAR 448.3	SAR 2,452	SAR 2,755	SAR 2,846	SAR 2,452	SAR 2,755
SAR 2,578	SAR 2,600	SAR 2,578	SAR 2,578	SAR 2,600	SAR 2,578	SAR 2,578	SAR 2,578
SAR 2,600	SAR 2,600	SAR 2,600	SAR 2,600	SAR 2,600	SAR 2,600	SAR 2,600	SAR 2,600

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
21,119	21,119	21,119	21,119	21,119	مساحة الأرض
SAR 2,860	SAR 2,730	SAR 2,600	SAR 2,470	SAR 2,340	ر.س / م ²
SAR 60,398,996	SAR 57,653,587	SAR 54,908,178	SAR 52,162,769	SAR 49,417,360	قيمة العقار

SAR 54,908,178

كخطوة أولى، وبناء على المسح السوقي الذي قام به فريق عملنا لتقييم العقار، لم تتمكن من الحصول على عينات مشابهة للعقار موضوع التقييم في يخص المساحة، عرض الشارع، الموقع، الخ. لذلك قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، ووجدنا ان متوسط الأسعار يقع بين 2,200 الى 3,000 ريال / م². سنعتمد على المتوسط 2,600 ريال.



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. كخطوة ثانية وفقاً لفحص الموقع الذي قام به فريقنا لغرض التقييم، وجدنا أن العقار المعني هو مستودع تبريد مخصص. ومع ذلك، أبلغنا العميل أن التكلفة الإجمالية لتطوير المشروع تبلغ 158.200.000 ريال سعودي ونعتقد أنها قيمة مقبولة بناءً على الجودة. لتحقيق قيمة العقار نحتاج إلى تطبيق قيمة الإهلاك وإضافة قيمة الأرض.

قيمة التطوير			
5.00%	الاهلاك السنوي	SAR 158,200,000	اجمالي تكاليف التطوير
6	العمر الفعلي	100%	نسبة الإنجاز
30.00%	اجمالي نسبة الاهلاك	20%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 22,148,000	ربح المطور
30.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 132,888,000	اجمالي قيمة التطوير
SAR 110,740,000	التكلفة بعد الاهلاك	20	العمر الاقتصادي

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

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 110,740,000	SAR 54,908,178	SAR 165,648,178	SAR 165,650,000

4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

العقار موضوع التقييم هو مخزن مبرد واستناداً إلى مسح السوق الذي أجراه فريقنا واستناداً إلى المقابلات التي أجريت مع وكلاء العقارات المحليين، وجدنا أن معدلات الإيجار للتخزين البارد مماثلة للعقار المعني من حيث الجودة والخدمات، إلخ (بذكر 3 عينات مثل Wared Logistics و Storkom و Takhzeen Logistics) يقع بين 1,050 و 1,150 ريال / متر مربع. سوف نبني تقييماً على متوسط سعر 1,100 ريال سعودي / متر مربع.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناءً على الصفقات التي تمت مؤخراً 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 7% إلى 9%. 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 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.

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سنعتمد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ثم نقوم بإجراء بعض التعديلات بناءً على الوضع العقاري من حيث ما يلي:

- سهولة الوصول إلى العقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- جودة التشطيبات
- الجودة وحضور فريق الإدارة
- الخدمات والمرافق العامة

العينة 3	العينة 2	العينة 1	المشروع
1,930,400.00	1,336,080.00	7,500,000.00	سعر البيع
144,780.00	93,525.60	543,750.00	إجمالي الدخل
7.50%	7.00%	7.25%	معدل الرسملة
	7.25%		متوسط معدل الرسملة



بناء على المقارنات المشابهة للعقار موضوع التقييم، تم التوصل لنسبة 7.25% كنسبة لرسملة دخل العقار موضوع التقرير.

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مخزن مبرد	16,000	0	SAR 1,100	SAR 0	SAR 17,600,000
	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
				اجمالي الإيرادات	SAR 17,600,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مخزن مبرد	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	10.00%
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
				إجمالي التكاليف	10.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مخزن مبرد	SAR 17,600,000	10.00%	SAR 15,840,000		
	SAR 0	0.00%	SAR 0		
		الإجمالي	SAR 15,840,000		
			SAR 17,600,000		
			-SAR 1,760,000		
			SAR 15,840,000.00		
				القيمة التقريبية للعقار	SAR 218,480,000.00
				قيمة العقار	SAR 218,482,758.62
				معدل الرسملة	7.25%
				صافي الدخل التشغيلي	SAR 15,840,000.00

4.5 التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب عقد الايجار

الايرادات الفعلية

أفادنا العميل بأن العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد بإيجار صافي 16,000,000 ريال سنويا لمدة 5 سنوات.

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسمة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مخزن مبرد		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 16,000,000
	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مخزن مبرد	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
			إجمالي التكاليف		
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مخزن مبرد	SAR 16,000,000	0.00%	SAR 16,000,000		
	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		

4.7 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 218,480,000 ريال
مئتان وثمانية عشر مليوناً وأربعمئة وثمانون ألفاً ريال سعودي.

4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002523

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

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

4.9 ملاحظات

في الختام، يقدم هذا التقرير تقييماً شاملاً لقيمة العقار الموضوع، مع الأخذ في الاعتبار العوامل المناسبة والالتزام بالمعايير المعتمدة للتقييم. المعلومات الواردة في هذا التقرير سرية ومخصصة حصرياً لمراجعة واعتبار العميل. يتطلب إعادة إنتاج أو توزيع هذا التقرير موافقة خطية من المقيم.

من المهم الإشارة إلى أن القيمة المقدمة في هذا التقرير تعتمد على المعلومات المتاحة والخبرة المهنية. ولكنها تخضع للقيود والعوامل الخارجية التي قد تؤثر على قيمة العقار.



WHITE CUBES

ملحقات

ملحقات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١١/٢٠ هـ
رقم الصك: ٤٢٥٥١٦٠٠١١٥٠

صك

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

فإن 50 % وتعاادل 10,559.265 متر مربع مشاعاً من قطعة الأرض 8 وقطعة الأرض 9 وقطعة الأرض 10 وقطعة الأرض 11 وقطعة الأرض 12 وقطعة الأرض 13 وقطعة الأرض 14 وقطعة الأرض 15 من المخطط رقم 317 / ج / س / المعدل الواقع في حي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: يحده غرباً القطعة رقم 6 وشرقاً القطعة رقم 7 بطول: (125) مائة وخمسة وعشرون متر جنوباً: شارع عرض 32 ثم غرفة كهرياء بطول: () يبدأ من الشرق للغرب بطول 67.63م ثم ينكسر للشمال بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 3.45م ثم ينكسر للجنوب بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 48.23م ثم ينكسر بشططة للشمال الغربي 7.08م بطول شرقاً: يحده طريق الملك فيصل عرض 120م بطول: () يبدأ من الشمال للجنوب بطول 163.51م ثم ينكسر بشططة للجنوب الغربي بطول 7.07م

غرباً: يحده جنوباً شارع عرض 30م وشمالاً مواقف سيارات عرض 5م شارع عرض 30م بطول: () يبدأ من الجنوب للشمال بطول 42.47م ثم ينكسر للشرق بطول 5م ثم ينكسر للشمال بطول 120م ومساحتها: (21,118.53) واحد وعشرون ألفاً ومائة وثمانية عشر متر مربعاً وثلاثة وخمسون سنتماً مربعاً فقط المقيد برقم 363982682 في 1436/12/1 هـ.

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة برقم 320208033007 في 15 / 3 / 1442 هـ

قد انتقلت ملكيتها مشاعاً لـ : شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 وتنتهي في 19 / 10 / 1444 هـ .مشاعة بينهما بالتساوي ، بثمن وقدره 37481250 سبعة و ثلاثون مليوناً وأربعمئة و واحد و ثمانون ألفاً و مئتين وخمسون ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في 20 / 11 / 1442 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

نموذج رقم (١٩-٠٣-١٩) صفحة 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١١/٢٠ هـ
رقم الصك: ٦٢٥٥١٦٠٠١١٤٩

صك

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

فإن 50 % وتعاادل 10,559.265 متر مربع مشاعاً من قطعة الأرض 8 وقطعة الأرض 9 وقطعة الأرض 10 وقطعة الأرض 11 وقطعة الأرض 12 وقطعة الأرض 13 وقطعة الأرض 14 وقطعة الأرض 15 من المخطط رقم 317 / ج / س / المعدل الواقع في حي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: يحده غرباً القطعة رقم 6 وشرقاً القطعة رقم 7 بطول: (125) مائة وخمسة وعشرون متر جنوباً: شارع عرض 32 ثم غرفة كهرياء بطول: () يبدأ من الشرق للغرب بطول 67.63م ثم ينكسر للشمال بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 3.45م ثم ينكسر للجنوب بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 48.23م ثم ينكسر بشططة للشمال الغربي 7.08م بطول شرقاً: يحده طريق الملك فيصل عرض 120م بطول: () يبدأ من الشمال للجنوب بطول 163.51م ثم ينكسر بشططة للجنوب الغربي بطول 7.07م

غرباً: يحده جنوباً شارع عرض 30م وشمالاً مواقف سيارات عرض 5م شارع عرض 30م بطول: () يبدأ من الجنوب للشمال بطول 42.47م ثم ينكسر للشرق بطول 5م ثم ينكسر للشمال بطول 120م ومساحتها: (21,118.53) واحد وعشرون ألفاً ومائة وثمانية عشر متر مربعاً وثلاثة وخمسون سم مربع فقط المقيد برقم 363982682 في 1436/12/1 هـ.

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة برقم 720225003733 في 27 / 1 / 1437 هـ

قد انتقلت ملكيتها مشاعاً لـ : شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 وتنتهي في 19 / 10 / 1444 هـ .مشاعة بينهما بالتساوي ، بثمن وقدره 37481250 سبعة و ثلاثون مليوناً وأربعمئة و واحد و ثمانون ألفاً و مئتين وخمسون ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في 20 / 11 / 1442 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

نموذج رقم (١٩-٠٣-١٩) صفحة 1 من 1



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



