

تقرير تقييم مجمع سكني (مجمع الملقا)

بمدينة الرياض - حي الملقا

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند
We support you

مقدم إلى: شركة الخبير المالية

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٦
١٧	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٧
١٨	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٩	أساليب التقييم	٤.١
٢١	التقييم	٤.٢
٢٧	القيمة النهائية للعقار	٤.٣
٢٧	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٤
٢٨	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٩	صور من المستندات	٥.١
٤٠	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٤١	معايير التقييم	٥.٣
٤٢	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة الخبير المالية	المستخدمون الآخرون	-
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مجمع سكني (مجمع الملقا)	نوع الملكية	تم افتراض أن الملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/CUGFxohHXg4zcrDb7		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٤/٠٥/٢٥ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٤/٠٥/١٢ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
	التقرير	الرقم المرجعي	نوع التقرير	سري تفصيلي
		تاريخ التقرير	نسخة التقرير	النسخة النهائية
التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية			
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-	تم الطلب من العميل تزويدنا بعقود الإيجار ونظراً لعدم توفرها في تاريخ التقييم تم بناء رأي القيمة بناءً على مقارنات السوق.
	القيود على أعمال التحليل	-	
	القيود على أعمال المعاينة	-	
طبيعة ومصدر المعلومات	- تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. - تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": - صكوك الملكية - رخص البناء - تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. - افصاحات مدير صندوق الخير ريت بموقع تداول السعودية.		
الافتراضات الخاصة	الافتراضات	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	- ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها. - قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم. - يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
	التطبيقات في هذا التقرير	لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)	
	الافتراضات الخاصة	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	- ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم. - عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضاً خاصاً. وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات الممكنة على قيمة الأصل. - ويتم وصفها «بالخاصة» لتوضح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم على وجه العموم. - يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
	التطبيقات في هذا التقرير		- تم بناء رأي القيمة بافتراض دمج الأراضي المرفقة في صكوك الملكية وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ مساحتها ١٥,٩٢٤.٦٨ م^٢. - تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٢٩٨,٠٨٦,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائتان وثمانية وتسعون مليوناً وستة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ريال سعودي	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	عبدالله سالم المدري		١٢١٠٠٠٢٣٨٩	ممثل
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٠٣٣٧٩	ممثل
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	زميل
المقيم المعتمد	مراجعة القيمة واعتماد التقرير	م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	زميل

بيانات الشركة	
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية	٣٢٣/١٨/٧٨٤
تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
ختم الشركة	

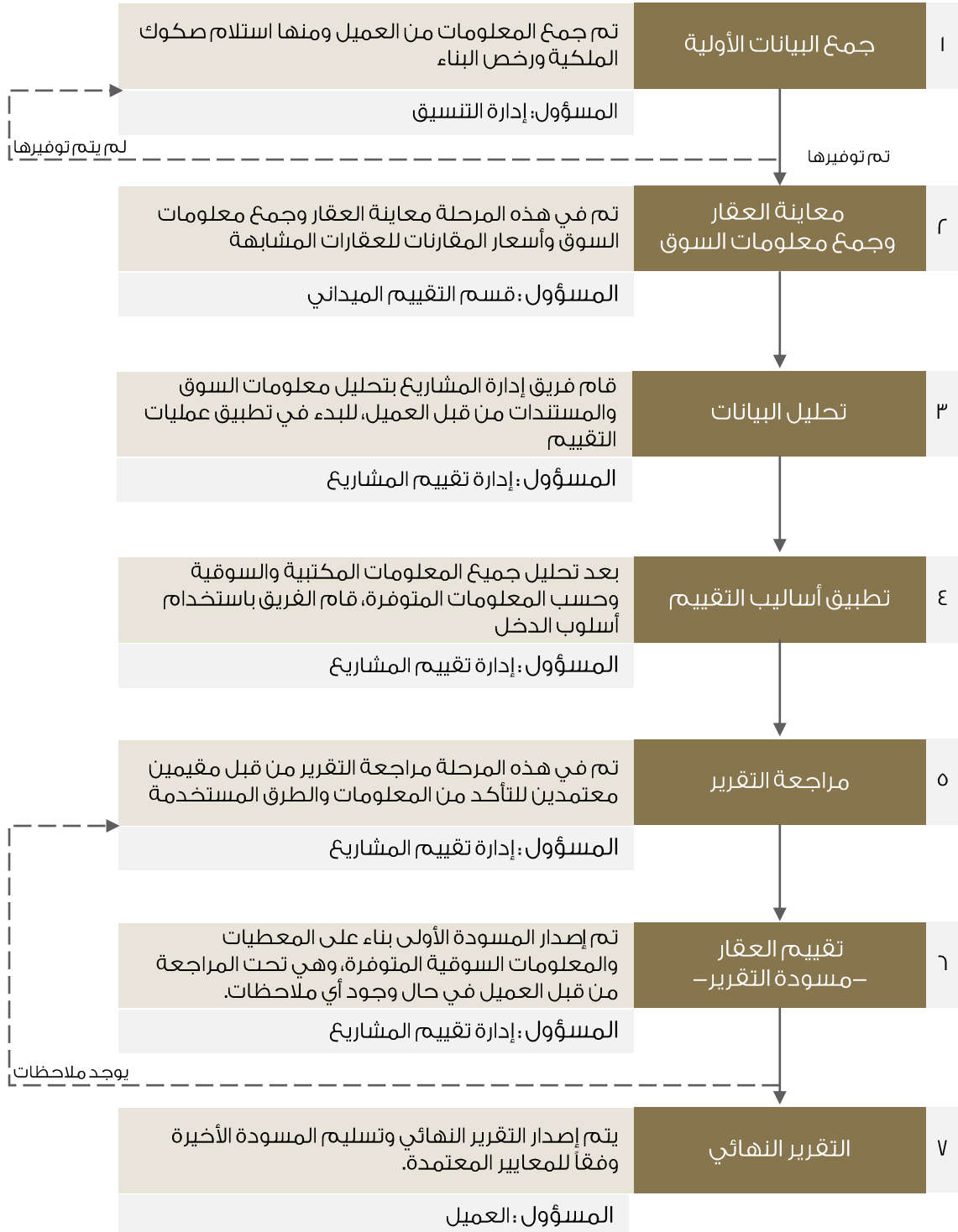


الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

٣.٦ صور العقار

٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.

نبذة عن مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٨.٤ كم	بوليفارد ورلد	١١.٨ كلم	مركز الملك عبدالله المالي
٢٦.٤ كلم	مطار الملك خالد الدولي	١٥.٣ كلم	جامعة الملك سعود

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من طريق الملك فهد وطريق وادي هجر. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك سلمان بن عبدالعزيز يليه حي القيروان، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار باقي أجزاء حي الملقا، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك فهد يليه حي الياسمين، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي الملقا يليه حي الملك خالد.	نبذه عن المنطقة المجاورة
يقع حي الملقا في شمال مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية من أبرزها طريق الملك فهد وطريق الملك خالد وطريق الملك سلمان بن عبدالعزيز.	نبذه عن الحي
يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق وادي هجر الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مجمع سكني بحي الملقا، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	شركة الخبير المالية	اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
رقم الصك	٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٤ + ٣١٤٠٠٢٠٢١٩٨ ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٥ + ٦١٤٠٠٤٠٠٥٨٧١	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٩/١٤ هـ + ١٤٤٠/٠٩/١٥ هـ
رقم الرخصة	١٤٣٣/١٥٢٦٥ + ١٤٣٢/٥٢٥٩ ١٤٣٣/١٥٢٧٠ + ١٤٣٣/١٥٢٦٩	تاريخ الرخصة	١٤٣٣/٠٨/٢١ هـ + ١٤٣٢/٠٣/٢٦ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	الملقا	الشارع	—
رقم القطعة	٢٣٣+٢٣٣٣/٢٣٣٤+٢٣٣٧/١+٢٣٣٦/١ ٥/١	رقم المخطط	٣١١٤
نوع العقار	مجمع سكني	الملاحظات	العقار مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
إحداثيات الموقع	٢٤.٨١٥٢٧٨ شمال ٤٦.٦١٤٢٧٨ شرق		
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/iuXhEXSYQWz3CHc48		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصكوك	٢٣٥ ١٥,٩٢٤.٦٨	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	— ٢٣٥	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
١	٣٦	تجاري	طريق وادي هجر	٢٤٢.٥	شمالي
٣	٢٠	داخلي	شارع	٢٤٢.٥	جنوبي
٢	٢٥	داخلي	شارع	٦٥.٦٣	شرقي
٤	١٥	داخلي	شارع	٦٥.٧	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

٢٤١,٣٦٢ م (حسب رخص البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
قبو + دور أرضي + دور أول + دور ثاني + ملحق	عدد الأدوار	
١٠ سنوات تقريباً	عمر المبنى	
١٨ عمارة	عدد المباني	
منفصل	نوع التكيف	
ممتاز	التشطيب	
مواقف سيارات – مسبح – حراسة أمنية – صالة ألعاب ترفيهيه	الخدمات المتوفرة	
يوجد	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
سكني تجاري	الاستخدام	
٦٠ %	نسبة البناء	
١.٨	معامل البناء	
ارضي + دورين + ٥٠% ملاحق علوية	عدد الادوار	
- العقار عبارة عن مجمع سكني مكون من ١٨ عمارة وكل عمارة عبارة عن دور أرضي ودورين وملاحق علوية وبدروم. - يوجد ١٧ عمارة عبارة عن ١٤ شقة وعمارة واحدة مكونة من ١٢ شقة ويوجد ثلاث نماذج للشقق: شقق عبارة عن ثلاث غرف وصالة ومجلس ومطبخ و٤ دورات مياه، شقق عبارة عن غرفة وصالة ومجلس ومطبخ ودورتين مياه وشقق عبارة عن غرفتين وصالة ومجلس ومطبخ ودورتين مياه.		ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/١٧
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/٠٢
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق الخبر ربت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	• يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بالقرب من طريق الملك فهد. • يتميز العقار محل التقييم بوقوعه بإطلالته على طريق وادي هجر.
العيوب	• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	• وقوع العقار بالقرب من مشروع سدرة في مدينة الرياض، والذي يعد أول أحياء روشن المتكاملة في مدينة الرياض الذي سيخلق نواة حضارية جديدة بمنطقة العقار. • مشروع الرياض الخضراء : حيث يقوم البرنامج بتشجير أكثر من ١٢٠ حي سكني في مدينة الرياض ويتضمن أيضاً إنشاء ٣,٣٣١ حديقة جديدة وتشجير الشوارع ومحيط المساجد والمدارس وتشجير مواقف السيارات وإنشاء الأرصفة لتوفير ممرات مظلة للمشاة تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصولية بين عناصر الحي.
المخاطر	المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات. • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها
المخاطر الخاصة بالعقار	توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب

الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."	أسلوب السوق
"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."	أسلوب الدخل
"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلل، مثل: قيمة الاحلل."	أسلوب التكلفة
"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."	طريقة القيمة المتبقية

٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
العوامل	• الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
أسلوب السوق	☐ طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	☐ طريقة رسمة الدخل ☒ طريقة التدفقات النقدية المخصومة ☐ طريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	☐ طريقة تكلفة الإحلال
طريقة القيمة المتبقية	☐ طريقة القيمة المتبقية

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقا لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٣" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، ... يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

نظرا للتغير المتوقع في دخل العقار محل التقييم وعدم وصوله لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، تم اختيار طريقة التدفقات النقدية لتقييم العقار بأسلوب الدخل وتحديد فترة التنبؤ الصريحة بما يتلاءم مع هذه المدخلات.

٤.٢.١.١ الإيجار السوقي (شقق سكنية)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يغله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة – الشقق السكنية

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	قيمة إيجار الشقة / سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	٣	١٧٠,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	٣	١٧٥,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	٣	١٦٨,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٣ الإيجار السوقي (شقق سكنية)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة – الشقق السكنية

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	عدد الغرف	قيمة إيجار الشقة / سنة
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	٢	١٦٢,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	٢	١٦٥,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	٢	١٦٢,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٤ الضبط النسبي لمقارنة الشقق غرفتين

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٤/٥/٢٠	٢٠٢٤/٥/٢٣	٢٠٢٤/٥/٢٠	٢٠٢٤/٥/٢٠	٢٠٢٤/٥/٢٠	٢٠٢٤/٥/٢٠
قيمة إيجار الشقة / سنة	–	١٦٢,٠٠٠ ريال	١٦٥,٠٠٠ ريال	١٦٢,٠٠٠ ريال	١٦٥,٠٠٠ ريال	١٦٢,٠٠٠ ريال	١٦٢,٠٠٠ ريال
نوع العملية	–	عرض	٤.٥%	عرض	٤.٥%	عرض	٤.٥%
ظروف السوق	–	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%
نوع المقارن	–	شقة	٠.٠%	شقة	٠.٠%	شقة	٠.٠%
قيمته النسوية للإيجار بعد ضبط الظاهف	–	٤.٥%	٤.٥%	٤.٥%	٤.٥%	٤.٥%	٤.٥%
قيمة الإيجار بعد التسوية	–	١٥٧,٩٥٠ ريال	١٥٧,٩٥٠ ريال	١٥٧,٩٥٠ ريال	١٥٧,٩٥٠ ريال	١٥٧,٩٥٠ ريال	١٥٧,٩٥٠ ريال
سهولة الوصول	سهل	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%
الموقع	جيد جداً	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%
مستوى التشطيب	ممتاز	ممتاز	٠.٠%	ممتاز	٠.٠%	ممتاز	٠.٠%
حيوية منطقة العقار	حيوية جداً	حيوية جداً	٠.٠%	حيوية جداً	٠.٠%	حيوية جداً	٠.٠%
عدد الغرف	غرفتين	غرفتين	٠.٠%	غرفتين	٠.٠%	غرفتين	٠.٠%
عمر العقار	١٠ سنوات	٢ سنة	٤.٠%	٢ سنة	٤.٠%	٢ سنة	٤.٠%
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٦,٣١٨ رس	٤.٠%	٦,٣١٨ رس	٤.٠%	٦,٣١٨ رس	٤.٠%
قيمة الإيجار بعد التسوية	–	١٥١,٦٣٢ ريال	١٥٤,٤٤٠ ريال	١٥١,٦٣٢ ريال	١٥٤,٤٤٠ ريال	١٥١,٦٣٢ ريال	١٥١,٦٣٢ ريال
نسب الترجيح	–	٤٠%	٣٠%	٤٠%	٣٠%	٤٠%	٣٠%
قيمة المتوسط الموزون	–	١٥٢,٤٧٠ رس / ٢٠	١٥٢,٤٧٠ رس / ٢٠	١٥٢,٤٧٠ رس / ٢٠	١٥٢,٤٧٠ رس / ٢٠	١٥٢,٤٧٠ رس / ٢٠	١٥٢,٤٧٠ رس / ٢٠

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة إيجار الشقة مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم.

نظراً لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٢.٥%.

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٥ الضبط النسبي لمقارنة الشقق غرفة واحدة

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
تاريخ العملية	–	٢٠٢٤/٥/٢٠	٢٠٢٤/٥/٢٣	٢٠٢٤/٥/٢٠	٢٠٢٤/٥/٢٣	٢٠٢٤/٥/٢٠	٢٠٢٤/٥/٢٣
قيمة إيجار الشقة / سنة	–	١٦٢,٠٠٠ ريال	١٦٥,٠٠٠ ريال	١٦٢,٠٠٠ ريال	١٦٥,٠٠٠ ريال	١٦٢,٠٠٠ ريال	١٦٥,٠٠٠ ريال
نوع العملية	–	عرض	٤.٥%	عرض	٤.٥%	عرض	٤.٥%
ظروف السوق	–	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%	متشابهة	٠.٠%
نوع المقارن	–	شقة	٠.٠%	شقة	٠.٠%	شقة	٠.٠%
قيمته النسبية للإيجار بعد ضبط الظاهف	–	٤.٥%	٤.٥%	٤.٥%	٤.٥%	٤.٥%	٤.٥%
قيمة الإيجار بعد التسوية	–	١٥٧,٩٥٠ ريال	١٦٠,٨٧٥ ريال	١٥٧,٩٥٠ ريال	١٦٠,٨٧٥ ريال	١٥٧,٩٥٠ ريال	١٦٠,٨٧٥ ريال
سهولة الوصول	سهل	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%	سهل	٠.٠%
الموقع	جيد جداً	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%	جيد جداً	٠.٠%
مستوى التشطيب	ممتاز	ممتاز	٠.٠%	ممتاز	٠.٠%	ممتاز	٠.٠%
حيوية منطقة العقار	حيوية جداً	حيوية جداً	٠.٠%	حيوية جداً	٠.٠%	حيوية جداً	٠.٠%
عدد الغرف	غرفة واحدة	غرفتين	١٠.٠%	غرفتين	١٠.٠%	غرفتين	١٠.٠%
عمر العقار	١٠ سنوات	٢ سنة	٤.٠%	٢ سنة	٤.٠%	٢ سنة	٤.٠%
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٢٢,١٣٠ رس	٢٢,٥٢٣ رس	٢٢,١٣٠ رس	٢٢,٥٢٣ رس	٢٢,١٣٠ رس	٢٢,٥٢٣ رس
قيمة الإيجار بعد التسوية	–	١٣٥,٨٣٧ ريال	١٣٨,٣٥٣ ريال	١٣٥,٨٣٧ ريال	١٣٨,٣٥٣ ريال	١٣٥,٨٣٧ ريال	١٣٨,٣٥٣ ريال
نسب الترخيص	–	٤٠%	٣٠%	٤٠%	٣٠%	٤٠%	٣٠%
قيمة المتوسط الموزون	–	٢٠	١٣٦,٥٩٠ رس /	٢٠	١٣٦,٥٩٠ رس /	٢٠	١٣٦,٥٩٠ رس /

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة إيجار الشقة مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم ١ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أقرب وتحمل مواصفات مشابهة أكثر للعقار محل التقييم. نظراً لكون المقارنات أعلاه هي عروض لم يتم تنفيذهم حتى تاريخ التقييم، تم إجراء تسوية بخصم قيمة ٢.٥%.

٤.٢.١.٦ إجمالي القيمة الإيجارية :

النموذج	عدد الغرف	قيمة الإيجار الشقة	عدد الوحدات	الإجمالي
١	٣ غرف	١٦٤,٨٣٠ ريال	٢٢٢	٣٦,٥٩٢,٦٠٠ ريال
٢	غرفتين	١٥٢,٤٧٠ ريال	١٨	٢,٧٤٤,٤٦٠ ريال
٣	غرفة واحدة	١٣٦,٥٩٠ ريال	١٠	١,٣٦٥,٩٠٠ ريال
			٢٥٠	٤٠,٧٠٢,٦٢٠ ريال

٤.٢.١.٧ استنتاج معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار / الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد	السنة
بنين ريت	مجمع فلل المعذر	الرياض	سكني	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ رس.	٤٥٢,٦٦٧,٠٠٠ رس.	٨.٣٨ %	٢٠٢٣

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.١.٨ افتراضات المشروع

- تم تحديد معدل العائد بـ ٨.٥% بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة.
- تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل لإجمالي وحدات العقار وتم افتراض نسبة ١٥% شواغر للعقار وذلك تحسباً لخروج أو دخول أي مستأجر طول فترة التدفقات.
- وتم افتراض نسبة ٢٥% صيانة وتشغيل للعقار طول فترة التدفقات.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل ٥ سنوات بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات.

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٨.٥ %
معامل الخصم	١١ %

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم ١١% لعكس المخاطر المتعلقة بالعقار.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٤.٧٥%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٢.٢٦%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	١.٢٢%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	٢.٧٧%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١١.٠٠%	معامل الخصم

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٢٩٨,٠٨٥,٧٧٢ ريال
--	------------------

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢٩٨,٠٨٦,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائتان وثمانية وتسعون مليوناً وستة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الخامس

الملاحق

- ٥.١ صور من المستندات
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقييم
- ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

٥.١ صور من المستندات



صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٧ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٩ / ١	بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة سنتيمتر
غرباً: شارع عرض ١٥ م	بطول: (٦٥,٧) خمسة وستون متر وسبعون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٤٨١,٩) ثلاثة آلاف وأربعمائة واحد وثمانون متر مربعاً وتسعون سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المعلومة ١/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم ٣١٠٨١٢٠٠١٤٠٧ في ٢١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة التراجحي التصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بها بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة واحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشر هلة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد الميونة على أقساط كل (٦) أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد ففلمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وسمى الله على نبيتنا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل

عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل خطاب



٥.١ صور من المستندات



الرقم: ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٤

التاريخ: ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٢٣ / ٢٣٢٤ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م	بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثمانون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثمانون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٦٥,٦٣) خمسة و ستون متر و ثلاثة و ستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٢٣٣٥ / ١	بطول: (٦٥,٦٥) خمسة و ستون متر و خمسة و ستون سنتيمتر

ومساحتها : (٥,٤٨١,٤٥) خمسة آلاف و أربع مائة و واحد و ثمانون متر مربعاً و خمسة و أربعون سنتيمتراً مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٨ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليون ومائة وواحد وثمانون ألف وثمانمائة وثمانية عشرة ريال وتسعة عشرة هلة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد الميوتية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحري



هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

التصديق: ١٤٤٠ / ٩ / ١٤

٥.١ صور من المستندات



الرقم : ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٥

التاريخ : ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ



الجمهورية العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٦ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملحق بمدينة الرياض، وحدودها وأصولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٥ / ١	بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر وسبعة وستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٢٣٣٧ / ١	بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٤٨١,١) ثلاثة آلاف وأربع مائة واحد وثمانون متر مربعاً وعشرة سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ شركة أول الملحق العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٦ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ، قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ، بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة واحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريالاً وتسعة عشر هلاله المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد الميوتية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي



هذا المستند وحدة متكاملة، وشياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.

ملاحظة: هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه (نموذج رقم (١١-٠٣-١))

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٣١٤٩

٥.١ صور من المستندات



الرقم: ٢١٩٨، ٢٠٠، ٣١٤٠٠

التاريخ: ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ



الحمد لله الذي جعل اللغة العربية لغة القرآن

وَزَارَةُ الْعَدْلِ

[۲۷۷]

کتابۃ العدل بوسط الرياض

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٥ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض . وحدودها وأطرافها كالآتي:

كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠
بطول: (٥٣) ثلاثة و خمسون متر

شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٢ / ٢٣٣٤ بطول: (٦٥.٦٥) خمسة و ستون متر و خمسة و ستون سنتيمتر

غرباً: قطعة رقم ٢٣٣٦ / ١ بطول: (٦٥.٦٧) خمسة و ستون متر و سبعة و ستون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٤٨٠,٢٣) ثلاثة آلاف وأربعمائة وثمانون متر مربعاً و ثلاثة و عشرون سنتيمتراً مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

مع سبکبانی

الملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٧ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ /

عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ /

١٣٧٦ هـ ضمنا لوفائه ب/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم

١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨.١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة وواحد وثمانون ألفاً وثمانمائة و

ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ / ٣٢ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد

المليونية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل وقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع

اعتباراً من تاريخ ٢٠١٩/٠٣/٣١ وفي حالة عدم السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات

وإستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في

١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد

رئيس كتابة العدل المساعد

صالح بن ضيف الله بن احمد العمرى



هذا السند وحدة متكاملة ، ومنبعا أو دافع منفتح ، وله يدور إلى غير صلاحية السند

(۲-۱) $\mathbb{Z}_m$ و $\mathbb{Z}_n$ دو گروه حلقه‌ای باشند. اگر $\gcd(m, n) = 1$ باشد، آنگاه $\mathbb{Z}_m \times \mathbb{Z}_n \cong \mathbb{Z}_{mn}$.

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي، ويعمم تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢٦١٥

٥.١ صور من المستندات

١٤٣٣/١٥٢٦٥ : رقم الرخصة :
١٤٤٢-٠٩-٠٧ : تاريخ الرخصة :
١٤٤٣-٠٩-٠٧ : تاريخ الإنشاء :
نقل ملكية : نوع الرخصة :

بلدية شمال الرياض

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رخصة إنشاء عمارة سكنية (نظام البناء المطور) (إلكتروني)

اسم المالك : شركة أول النطاق التجارية
رقم الترخيص : ١٠١٠٨٩٣٨-٢
رقم الصك : ٣١٤٠٠٢٠٠٢١٩٨
رقم القطعة : ١/٢٣٣٥
الشارع : شارع وادي حجر
حي : حي الملك
مساحة الأرض : ٢٣٤٨٠,٢٣ م^٢
محيطة الأسوار : م / ط
التنطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٣٦	٥٣	٢
شرق	في ٢٣٣٤/٢٣٣٢	٦٥,٦٥	٢
جنوب	شارع ٢٠	٥٣	٤
غرب	في ١/٢٣٣٦	٦٥,٦٧	٢

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
أبر	٠	٢٠٥٢,٨٩	مواقف
أرضي سكني	١٦	٢٠٨٨,٠٠	سكني
أول سكني	١٦	٢٥٥٥,٧٨	سكني
ثاني سكني	١٦	٢٣٨٠,٢٢	سكني
ملاحق علوية	٨	١٢٦٣,٥٦	سكني
أسوار	١	١٠٦,٠٠	خدمات

إعادة طباعة الرخصة لغرض نقل الملكية فقط .
يُمنح بموجب الرخصة الصادرة سابقاً

يتم فصل قطعة رقم ١/٢٣٣٥ برخصة مستقلة عن الرخصة الأساسية
برقم ١٤٣٢/٢٢٦ تاريخ ١٤٣١/٣/٢٦ هـ
بموجب محضر الجلسة الفنية برقم ٦٧٢٤ تاريخ ١٤٣١/١٢/١ هـ
لم شيد عمارة لزيادة نسبة البناء حسب الأبعاد رقم ٣٥٠٠٩٤٩٢١٣
ورقم ٣٥٠١٠١٠٨٠٩ رقم ٣٥٠١٠١٠٨٣٢ رقم ٣٥٠١٠١٠٨١٧
تم إصدار رخصة سابقة من أمانة منطقة الرياض
والغرض من الرخصة تعديل الارتدادات من ٤م إلى ٢م
في الارتداد الشرقي والغربي

المكتب المصمم : د. ن

رقم الترخيص : رقم المشروع : رمز النظام : متناسيب الشوارع المحيطة :

سند الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : وتاريخ : هـ

ملاحظات :
١- بموجب التقرير المساهي رقم ١٤٣٣/٣٥٤٨٢ بتاريخ ١٤٣٣-٧-١٥ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض القرعية ٢- نظام البناء مطور الحالة رقم ٤, ٣- القيو مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٣م من حد الملكية ويكون بعرض ٧,٥ م بواقع ٣,٥ م لكل من المدخل والمخرج بينهما ٥,٥ م. ٤- إرتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ٤م كحد أدنى . ٥- إرتداد الملاحق العلوية عن القطعة الخلفية لا يقل عن ١٠م من حد الملكية . ٦- لا يسمح بعمل المداخل والمخارج لمواقف السيارات في الشوارع الخلفية إذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠م ٧- يجب التأكيد بتنفيذ المخططات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم (٧٤) تاريخ ١٤٣٢-٦-٢٩ هـ ومسبق اعتماد المشروع بالقرار رقم ١٥ تاريخ ١٤٣٢-٢-٥ هـ. ٨- رخصة بناء عمارة سكنية واحدة ولا يمكن فصلها أو تجزئتها مستقبلاً كون القيو مشترك . ٩- الملحق ٥٠% من الدور المتكرر فقط . ١٠- أعطي الموافقة بموجب اعتماد مخططات الأمن والسلامة من قبل مكتب دار الرياض واعتماد مديرية الدفاع المدني بمنطقة الرياض لدى الأمانة ١١- يتم الاعتماد بموجب توجيه سعادة سمو أمين منطقة الرياض على العرض المرفوع لسموه بتاريخ ١٤٣٢-٦-١ هـ بشأن إضافة

٥.١ صور من المستندات

الملكـة العربـية السـعودـية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
بلدية شمال الرياض

بناء عبارة سكنية (لظام البناء المطور)

رقم الترخيص: ١٤٣٣/٢٠٢٦٦
تاريخ الترخيص: ١٤٣٣/٠١/٠١
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٩/٠١/٠١
نوع الترخيص: فصل وتجزة

رقم الترخيص: ١٠٠٤١٩٧٩٤٦٩
تاريخ: ١٤٣٣/٠١/٠١
رقم الحساب: ١/٢٣٣٦
رقم الترخيص: ١/٢٣٣٦
الشارع: شارع في دور
النوع: سكني
الحصة: ٢
مساحة الأرض: ٢٠٣٤٨٠,١ م^٢
محيط الأسوار: ٢٠ م
التعلق العمراني: منطقة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	١٤٣٤٥ م	٦٥,٦٧ م	٢
شرق	١٤٣٤٥ م	٥٣ م	٢
جنوب	١٤٣٤٧ م	٦٥,٦٩ م	٢
غرب			

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
شيو	٢٠٥٢,٨٩	مواقف	
أرضي سكني	١٦	٢٠٨٥,٠١	سكني
أول سكني	١٦	٢٥٥٥,٧٨	سكني
ثاني سكني	١٦	٢٢٨٠,٩٩	سكني
ملاحق طرية	٥	١٤٥٥,٥٦	سكني
أسوار	١	١٤٥,٥٠	مخيمات

ملاحظات:

- ١- بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٣/٣٥٤٨٣ بتاريخ ١٤٣٣-٧-١٥ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية ، ٢- لظام البناء مطور الحالة رقم ١، ٣- تقيو مواقف سيارات ويبدأ المتحد بعد ٣ م من حد الملكية ويكون عرض ٧,٥ م وارتفاع ٣,٥ م لكل من المدخل والمخرج بينهما ٥ م ، ٤- إرتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ١ م كحد أدنى ، ٥- إرتداد الملاحق الطرية عن القطعة الخلفية لا يقل عن ١٠ م من حد الملكية ، ٦- لا يسمح بعمل المداخل والمخارج لتعواقف السيارات في الشوارع الخلفية (١) كان عرض الشارع أقل من ١٠ م ، ٧- يجب التليد بتقليد المخططات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم (٧٤) وتاريخ ١٤٣٢-١٠-٢٩ هـ وسبق اعتماد المشروع بالقرار رقم ١٥ تاريخ ١٤٣٢-٢-٥ هـ ، ٨- رخصة بناء عبارة سكنية واحدة ولا يمكن فصلها أو تجزئتها مستقبلا كون القيو مشترك ، ٩- الملاحق ٥٠ % من الدور المتكرر فقط ، ١٠- اعطي الموافقة بموجب اعتماد مخططات الأمن والسلامة من قبل مكتب دار الرياض واعتماد مديرية الدفاع المدني بمنطقة الرياض لدى الأمانة ، ١١- تم الاعتماد بموجب توجيه سعادة مدير أمن منطقة الرياض على العرض المرفوع لسموه بتاريخ ١٤٣٢-١٠-١ هـ بشأن إضافة الأسوار جهة الشارع الرئيسي ووجه ملاحقه ٣ م ملاحقا ،

المكتب المصمم:
رقم الترخيص:
رقم المشروع:
رسم النظام:
مناشيب الشوارع المحيطة:
تاريخ:
هـ

ملاحظات:

١- بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٣/٣٥٤٨٣ بتاريخ ١٤٣٣-٧-١٥ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية ، ٢- لظام البناء مطور الحالة رقم ١، ٣- تقيو مواقف سيارات ويبدأ المتحد بعد ٣ م من حد الملكية ويكون عرض ٧,٥ م وارتفاع ٣,٥ م لكل من المدخل والمخرج بينهما ٥ م ، ٤- إرتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ١ م كحد أدنى ، ٥- إرتداد الملاحق الطرية عن القطعة الخلفية لا يقل عن ١٠ م من حد الملكية ، ٦- لا يسمح بعمل المداخل والمخارج لتعواقف السيارات في الشوارع الخلفية (١) كان عرض الشارع أقل من ١٠ م ، ٧- يجب التليد بتقليد المخططات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم (٧٤) وتاريخ ١٤٣٢-١٠-٢٩ هـ وسبق اعتماد المشروع بالقرار رقم ١٥ تاريخ ١٤٣٢-٢-٥ هـ ، ٨- رخصة بناء عبارة سكنية واحدة ولا يمكن فصلها أو تجزئتها مستقبلا كون القيو مشترك ، ٩- الملاحق ٥٠ % من الدور المتكرر فقط ، ١٠- اعطي الموافقة بموجب اعتماد مخططات الأمن والسلامة من قبل مكتب دار الرياض واعتماد مديرية الدفاع المدني بمنطقة الرياض لدى الأمانة ، ١١- تم الاعتماد بموجب توجيه سعادة مدير أمن منطقة الرياض على العرض المرفوع لسموه بتاريخ ١٤٣٢-١٠-١ هـ بشأن إضافة الأسوار جهة الشارع الرئيسي ووجه ملاحقه ٣ م ملاحقا ،

المكتب المصمم:
رقم الترخيص:
رقم المشروع:
رسم النظام:
مناشيب الشوارع المحيطة:
تاريخ:
هـ

ملاحظات:

١- بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٣/٣٥٤٨٣ بتاريخ ١٤٣٣-٧-١٥ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية ، ٢- لظام البناء مطور الحالة رقم ١، ٣- تقيو مواقف سيارات ويبدأ المتحد بعد ٣ م من حد الملكية ويكون عرض ٧,٥ م وارتفاع ٣,٥ م لكل من المدخل والمخرج بينهما ٥ م ، ٤- إرتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ١ م كحد أدنى ، ٥- إرتداد الملاحق الطرية عن القطعة الخلفية لا يقل عن ١٠ م من حد الملكية ، ٦- لا يسمح بعمل المداخل والمخارج لتعواقف السيارات في الشوارع الخلفية (١) كان عرض الشارع أقل من ١٠ م ، ٧- يجب التليد بتقليد المخططات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم (٧٤) وتاريخ ١٤٣٢-١٠-٢٩ هـ وسبق اعتماد المشروع بالقرار رقم ١٥ تاريخ ١٤٣٢-٢-٥ هـ ، ٨- رخصة بناء عبارة سكنية واحدة ولا يمكن فصلها أو تجزئتها مستقبلا كون القيو مشترك ، ٩- الملاحق ٥٠ % من الدور المتكرر فقط ، ١٠- اعطي الموافقة بموجب اعتماد مخططات الأمن والسلامة من قبل مكتب دار الرياض واعتماد مديرية الدفاع المدني بمنطقة الرياض لدى الأمانة ، ١١- تم الاعتماد بموجب توجيه سعادة مدير أمن منطقة الرياض على العرض المرفوع لسموه بتاريخ ١٤٣٢-١٠-١ هـ بشأن إضافة الأسوار جهة الشارع الرئيسي ووجه ملاحقه ٣ م ملاحقا ،

٥.١ صور من المستندات

[illegible]

تقرير تقييم مجمع سكني بحى الملقا، مدينة الرياض

٥.١ صور من المستندات

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بإمارة منطقة الرياض

رقم الرخصة : ٧٢١
تاريخ الرخصة : ١٤٤٣٠٠٥٠٢٦
تاريخ الانتهاء : ١٤٤٤٠٠٥٠٢٦
نوع الرخصة :

Saved to \\192.168.137.60\esnad

اسم المالك : شركة أول المفا العقارية
رقم التسجيل : ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ تاريخه : ١٤٣٨-١٠-١٩ مسدده :

رقم الصك : ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٤ تاريخه : ١٤٤٠٠٩-٠١-١٤
رقم القطعة : ٢٣٣٧٢٣٣٣ رقم المخطط التنظيمي : ٣١١٤
الشوارع :
الحظي :
مساحة الأرض : ٢٦١٥٩٢٤,٦٨ محيط الأسوار : ٢٠٠ م / ط
النطاق العمراني :

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	٣٦ شارع	٢٤٢,٥	
شرق	٢٥ شارع	٦٥,٦٣	
جنوب	٢٠ شارع	٢٤٢,٥	
غرب	١٥ شارع	٦٥,٧	

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ترميم		١٥٠٠	

المكتب المصمم :

رقم الترخيص : رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة :
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٢٢٧٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٣٠٣٩٥١٦٨٧ وتاريخ : ١٤٤٣٠٠٥٠٢٦ هـ

ملاحظات :

أي كسب أو شطب يلغى هذه الرخصة. يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.

٥.١ صور من المستندات

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بأمانة منطقة الرياض

رخصة ترميم (سكني) (إلكتروني)

رقم الرخصة: ٧٢٠
تاريخ الرخصة: ١٤٤٣-٠٥-٢٦
تاريخ الإنهاء: ١٤٤٤-٠٥-٢٦
نوع الرخصة:

اسم المالك: شركة أول الملقا العقارية
رقم الإثبات: ١٠١٠٨٩٣٨٠٢
تاريخه: ١٤٣٨-١٠-١٩
مصدره:

رقم الصك: ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٥
تاريخه: ١٤٤٠-٠٩-١٤
رقم القطعة: ١/٢٣٣٦
رقم المخطط التنظيمي: ٣١١٤
الشوارع: رقم العقار:
الحصص: نوع البناء:
مساحة الأرض: ٢٣٤٨١,١ م^٢ محيط الأسوار: ٠ م/ط
النطاق العمراني:

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتداد
شمال	شارع ٣٦ م	٥٣	
شرق	شارع ١/٢٣٣٥	٦٥,٦٧	
جنوب	شارع ٢٠ م	٥٣	
غرب	شارع ١/٢٣٣٧	٦٥,٦٩	

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ترميم		٧٠٠	

المكتب المصمم:

رقم الترخيص: رقم المشروع: رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة: متناسيب الشوارع المحيطة: تاريخ: ١٤٤٣-٠٥-٢٦ هـ

سند الرسوم مبلغ وقدره: ١٠٧٠ ريال بموجب الإيصال رقم: ٤٣٠٣٩٥١١٦٦ تاريخ: ١٤٤٣-٠٥-٢٦ هـ

ملاحظات:

أي كسب أو شطب يلغى هذه الرخصة. يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة.

٥.١ صور من المستندات

١٤٤٣٠٠٩٠٢
١٤٤٣٠٠٩٠٢
١٤٤٣٠٠٩٠٢
١٤٤٣٠٠٩٠٢

٧٤٥ : رقم الرخصة :
١٤٤٣٠٠٩٠٢ : تاريخ الرخصة :
١٤٤٣٠٠٩٠٢ : تاريخ الإنتهاء :
نوع الرخصة :

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بأمانة منطقة الرياض

رخصة ترميم (سكني) (إلكتروني)

اسم المالك : شركة أول الملقا العقارية
رقم الإثبات : ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ : تاريخه : ١٤٣٨-١٠-١٩ : مظهره :
رقم الحساب : ٦١٤٠٠٤٠٠٥٨٧١ : تاريخه : ١٤٤٠-٠٩-١٥ :
رقم القطعة : ١/٢٣٣٧ : رقم المخطط التنظيمي : ٣١١٤ :
الشوارع : رقم العقار :
الحي : نوع البناء :
مساحة الأرض : ٢م ٣٤٨١,٩ : محيط الأسوار : ٢٠ م / ط :
النطاق العمراني :

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال شارع ٣٦ م		٥٣	
شرق ١/٢٣٣٦		٥٦,٦٩	
جنوب شارع ٢٠ م		٥٣	
غرب شارع ١٥ م		٦٥,٧	

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ترميم		١٩٠٠	

المكتب المصمم :

رقم الترخيص : رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة :
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٢٨٧٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٣٠٤١٠٦٨٠٢ : وتاريخ : ١٤٤٣٠٠٩٠٢ هـ :
ملاحظات :

أي كسب أو شطب بأي هذه الرخصة. يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسته تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

٥.٣ معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
- صك ملكية العقار
- رخصة البناء (إن وجد)
- عقود التأجير (إن وجد)

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٣.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية - إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك -، في حال نوى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتهم بإلاغ العميل.

٥.٣.٦ الالتزامات المعلنة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

تحميل التدفقات النقدية	الأجمالي	١٠ سنة	٢٠ سنة	٣٠ سنة	٤٠ سنة	٥٠ سنة	٦٠ سنة	٧٠ سنة	٨٠ سنة	٩٠ سنة	١٠٠ سنة
الإيرادات	٤١٢,٤٨٥٥	٤٠٧,٤٦٠,٦٢٠	٤٠٧,٤٦٠,٦٢٠	٤٠٧,٤٦٠,٦٢٠	٤٠٧,٤٦٠,٦٢٠	٤٠٧,٤٦٠,٦٢٠	٤٢,٧٣٧,٧٥١	٤٢,٧٣٧,٧٥١	٤٢,٧٣٧,٧٥١	٤٢,٧٣٧,٧٥١	٤٢,٧٣٧,٧٥١
التكاليف - ٩٥%	(١٢,٥٨٠,٧٨٤,٦٠)	(١٦,٥٠,٣٩٣,٠٠٠)	(١٦,٥٠,٣٩٣,٠٠٠)	(١٦,٥٠,٣٩٣,٠٠٠)	(١٦,٥٠,٣٩٣,٠٠٠)	(١٦,٥٠,٣٩٣,٠٠٠)	(١٦,٥٠,٣٩٣,٠٠٠)	(١٦,٥٠,٣٩٣,٠٠٠)	(١٦,٥٠,٣٩٣,٠٠٠)	(١٦,٥٠,٣٩٣,٠٠٠)	(١٦,٥٠,٣٩٣,٠٠٠)
الصافي التشغيلي - ٥٠%	(٨,٦٥٥,٣٩٤,٦٠)	(٨,٦٥٣,٦٧٥)	(٨,٦٥٣,٦٧٥)	(٨,٦٥٣,٦٧٥)	(٨,٦٥٣,٦٧٥)	(٨,٦٥٣,٦٧٥)	(٩,٨١٧,٧٧٠,٩)	(٩,٨١٧,٧٧٠,٩)	(٩,٨١٧,٧٧٠,٩)	(٩,٨١٧,٧٧٠,٩)	(٩,٨١٧,٧٧٠,٩)
الدخل الصافي	٦٦٥,٩١٦,٨٣٨	٥٠,٩٤٧,٩٦٠	٥٠,٩٤٧,٩٦٠	٥٠,٩٤٧,٩٦٠	٥٠,٩٤٧,٩٦٠	٥٠,٩٤٧,٩٦٠	١٧,٤٥٥,٣١٦	١٧,٤٥٥,٣١٦	١٧,٤٥٥,٣١٦	١٧,٤٥٥,٣١٦	١٧,٤٥٥,٣١٦
القيمة المستحددة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣٢٠,٥٣٣,٣٣
صافي التدفقات النقدية	٦٦٥,٩١٦,٨٣٨	٥٠,٩٤٧,٩٦٠	٥٠,٩٤٧,٩٦٠	٥٠,٩٤٧,٩٦٠	٥٠,٩٤٧,٩٦٠	٥٠,٩٤٧,٩٦٠	١٧,٤٥٥,٣١٦	١٧,٤٥٥,٣١٦	١٧,٤٥٥,٣١٦	١٧,٤٥٥,٣١٦	٤٤٧,٧٧٨,٤٤٧
معدل الخصم	-	١٠٠	٩٠	٨١	٧٣	٦٦	٥٩	٥٣	٤٨	٤٣	٣٩
صافي الخصم الحالية	٢٩٨,٨٥٠,٧٧٢	٥٠,٩٤٧,٩٦٠	٢٣,٣٦٦,٥٠٥	٢١,٥٩٠,٩٤٤	١٨,٩٧٢,٨٩٦	١٧,٠٩٢,٩٩٩	١٦,١٦١,٦٦٩	١٥,٥٦٩,٥٥٩	١٥,٠٩٥,٩٣٦	١٤,٦٢٢,٤٦٥	١٣,٥٥٥,٠١١

الاجمالي	KPIs
٢٩٨,٠٨٥,٧٧٢	القيمة الحالية
ريال ٢٩٨,٠٨٦,٠٠٠	إجمالي قيمة العقار

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحنُ لك سندٌ
We support you