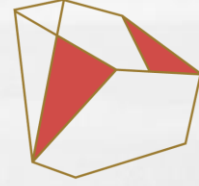


تقرير تقييم

مجمع الملقا السكني، طريق الملك فهد

العميل / شركة الخبير المالية

25 ديسمبر 2019م



أبعداد
للتقييم العقاري

V190089

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



السادة / شركة الخبير المالية

الموضوع: تقييم مجمع الملقا السكني، طريق الملك فهد، مدينة الرياض

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي



الملاحق	التقييم	معلومات الملكية	دراسات الموقع	الإفصاح	شروط التقييم	الملخص التنفيذي
32	23	19	11	9	7	4
- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم - مستندات العقار	- تحليل المخاطر على العقار - أمثلة مشابهة - منهجية التقييم - أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية) - ملخص القيمة	- معلومات الملكية - ملخص عقد الإيجار	- العقار على مستوى المدينة - العقار على مستوى الحي - موقع و وصف العقار - صور العقار	- الملكية الفكرية و إعادة النشر - السرية وحفظ المعلومات - الافتراضات والافتراضات الخاصة	- القدرة على التقييم - موضوع القيمة - المعايير المهنية - أسلوب التقييم - أساس التقييم - تاريخ التقييم - تاريخ المعاينة - حدود المعاينة - مصادر المعلومات - وثائق التملك	- ملخص التقرير - الشروط والاحكام العامة



المُلخَص التنفيذي

- ملخَص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

ملخص التقييم

المعلومات	العناصر
تقييم دوري لأصول صندوق ريت	الغرض من التقييم
ملكية مطلقة	الملكية
2019/11/12	تاريخ التعميد
2019/11/17	تاريخ المعاينة
2019/12/25	تاريخ التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
ريال سعودي	العملة
279,410,000	القيمة السوقية (ريال)

- العقار قيد التقييم عبارة عن مجمع سكني مكون من 18 عمارة سكنية تتضمن 290 وحدة سكنية، تبلغ مساحة الأرض 15,925 متر مربع، ومساحة المباني 41,361 متر مربع.
- يقع العقار بحي الملقا على شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد بمدينة الرياض.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 17 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 25 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.
- يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض. تعد أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

معلومات العقار

التفاصيل	المعلومات
الحي	الملقا
الاستخدام	سكني
الملكية	ملكية مطلقة
رقم صك الملكية	310812001407 310121045167 310121045166 31012104568
تاريخ صك الملكية	1440/6/21 1440/6/22 1440/6/22 1440/6/22
مساحة الأرض (متر مربع)	3,481 3,480 3,481 5,481
إجمالي مسطح البناء (متر مربع)	41,361
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	38,820
المالك	شركة أول الملقا العقارية

- تم تقييم العقار وفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من **شركة الخبير المالية** والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) **لتقدير القيمة السوقية** للعقار الموصوف لغرض **تقييم دوري**.
- شركة أبـعـد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط .
- مسؤولية شركة أبـعـد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونيا.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع للـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه ، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله .
- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً .
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية .
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين .



شروط التقييم

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات

القدرة على التقييم

- تملك شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار مجمع الملقا السكني، بمدينة الرياض.

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2017 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل طريقة خصم التدفقات النقدية.

أساس التقييم:

- 1- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2017 كالآتي:

هي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 25 ديسمبر 2019م

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 17 نوفمبر 2019م

حدود المعاينة:

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية:

- صك الملكية.
- وثيقة العقد التأجير
- نشرة صندوق الخبر ريت

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات والافتراضات الخاصة



- بعد مراجعة عقد تأجير العقار قيد التقييم بين شركة أول الملقا العقارية ومستشفى الملك فيصل التخصصي تم التقييم على إفتراض تنفيذ بنود العقد التالية:

م	البند	التفاصيل
1	المستأجر	مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث
2	فترة العقد	ثلاث سنوات
3	تاريخ بداية العقد	2019/01/10
4	القيمة الإيجارية السنوية	12,442,222 ريال
5	إدارة العقار	شركة أربب التنفيذ للمقاولات
6	قيمة عقد التشغيل	1,350,000 ريال
7	عدد العماير	عدد 8 عماير من أصل 18 عمارة

- فيما يخص العماير المتبقية فيتم إدارتها من قبل شركة بانيت للتشغيل والصيانة لمدة 4 سنوات وذلك مقابل نسبة 8٪ من دخل العماير المتبقية.
- في التقييم بطريقة خصم التدفقات النقدية، تم إفتراض الدخل للفترة المتبقية للعقد وتقدير الدخل للسنوات المتبقية حسب القيمة السوقية.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، للغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبجد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتماينها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعمل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

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 التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.



دراسات الموقع

- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- موقع و وصف العقار
- صور العقار



أبـعـاد
للتقييم العقاري

العقار على مستوى المدينة

الموقع على مستوى المدينة



الموقع

- يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض. تعد أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.
- تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مربع.
- تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق المواصلات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 17 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 25 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي.

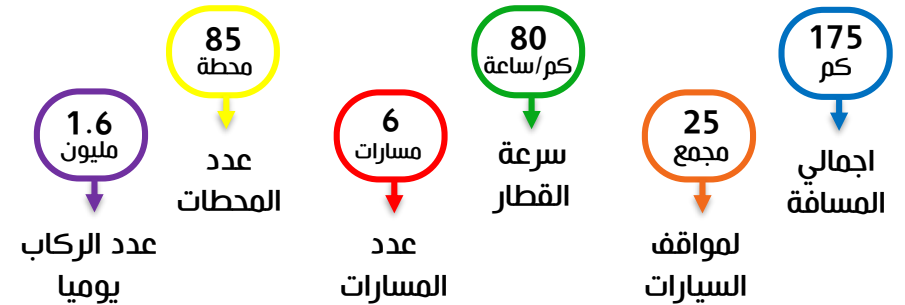
محركات الطلب

- عادةً ما يتم توجيه مولدات الطلب في الرياض إلى قطاع الأعمال والسياحة، بينما تم الإعلان مؤخراً عن مشروع القدية كأحد المشاريع الترفيهية الكبرى في المملكة.
- نظراً لكونها العاصمة والمقر الإداري للمملكة، كانت الرياض في طليعة المدن التي تجتذب السياح في العقود الماضية. مع زيادة الأنشطة التجارية والاقتصادية، برزت كمركز تجاري رئيسي في المنطقة.

خريطة المواصلات العامة



- مترو الرياض الكهربائي هو المشروع الأول في المملكة من حيث التنقل داخل المدينة، ويتكون من القطارات والحافلات.
- تتضمن سكة القطار ستة خطوط رئيسية تمر خلال مناطق الرياض، وتسير بسرعة 80 كم/ساعة
- كما تتضمن حافلات الرياض على محطات خاصة للركاب وتغطي جميع أحياء الرياض.
- يعتبر مترو الرياض من أهم مشاريع الرياض حيث سيخفف من الازدحام ويسرع حركة السير، يتكون مشروع القطار من 6 خطوط رئيسية و 40% تحت الأرض مما يسمح بحركة المواصلات بشكل طبيعي .
- من المتوقع بأن الطاقة الاستيعابية للمشروع سوف تبلغ 3.6 ملايين راكب يوميا بعد عشر سنوات مرتفعة من 1.16 مليون راكب في بداية التشغيل.





الموقع على مستوى الحي



العقار على مستوى الحي

العقار قيد التقييم على مستوى الحي

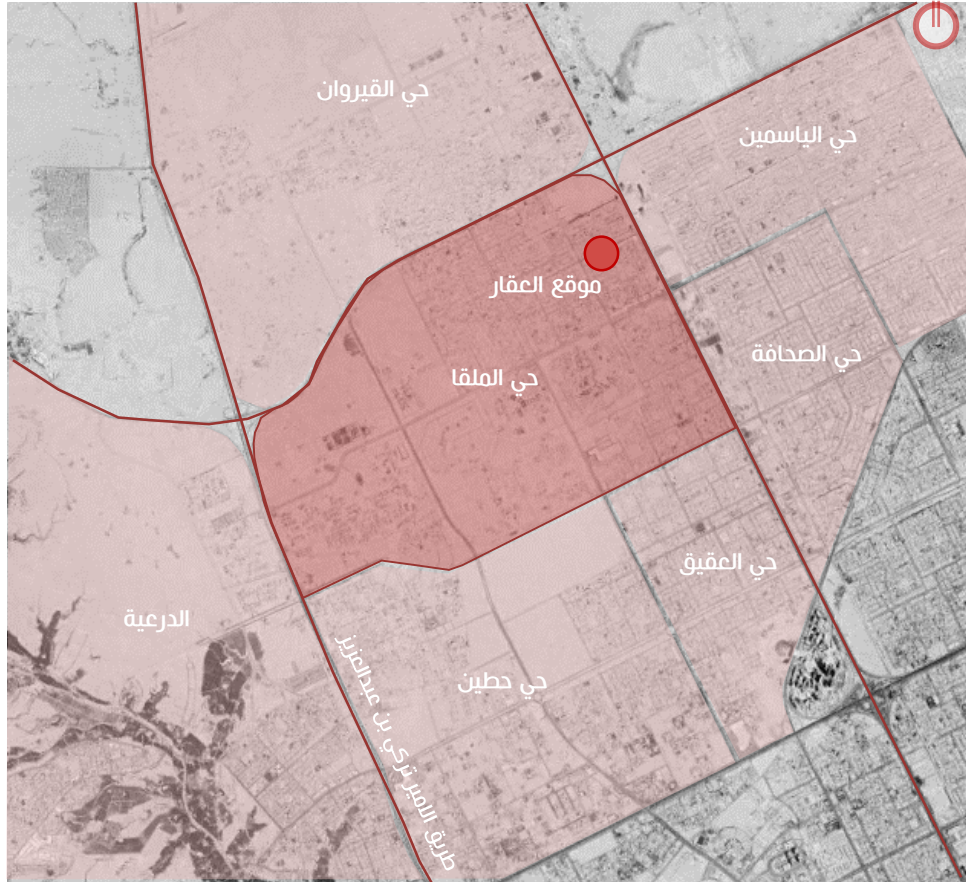
- يقع العقار وسط مدينة الرياض ويحد منطقة العقار من جهة الشمال شارع الامير محمد بن عبدالعزيز ومن جهة الجنوب طريق الامير سلطان بن عبدالعزيز وإطلالة مباشرة من جهة الشرق على طريق الملك محمد الخامس ومن جهة الشرق طريق الملك فهد.
- يقع العقار قيد التقييم في على طريق الملك محمد الخامس وبالقرب من مسار مترو الرياض.
- يقع العقار بالقرب من العديد من معالم الجذب لمدينة الرياض منها:

م	المعلم	البعد
1	جامعه اليمامة	يبعد عن العقار حوالي 7.3 كم
2	جامعة الأميرة نورة	يبعد عن العقار حوالي 12.5 كم
3	مركز الملك عبدالله المالي	يبعد عن العقار حوالي 13.1 كم
4	مطار الملك خالد الدولي	يبعد عن العقار حوالي 24.2 كم

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

صرف الصحي	كهرباء	مياه	هاتف	تصريف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	✓
مسجد	مدرسة بنين	مدرسة بنات	حديقة	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓	✓
مركز صحي	شرطة	دفاع مدني	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

تفصيل الموقع



- يحد حي الملقة من جهة الشمال حي الياقوت, من جهة الجنوب أحياء العقيق وحطين, ومن الشرق أحياء الياسمين والصحافة, ومن الجهة الغربية منطقة الدرعية.
- يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة, منها طريق الملك فهد وطريق الملك سلمان.
- العقار قيد التقييم له شكل منتظم, كما أن له إطلالة مباشرة على شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد.
- الوصول للعقار قيد التقييم عبر شارع الملك محمد الخامس.



أبي
للتقويم العقاري

موقع العقار



دراسات الموقع

وصف العقار

- العقار قيد التقييم عبارة عن مجمع سكني مغلق، مكون من 18 عمارة سكنية بارتفاع 3 أدوار وملحق، تتضمن 290 وحدة سكنية، تبلغ مساحة الأرض 15,925 متر مربع.
- تبلغ مساحة المباني 41,361 متر مربع، وإجمالي المساحة القابلة للتأجير 38,820 متر مربع.
- يتكون العقار من 242 وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف وعدد 10 وحدات مكونة من غرفتين وعدد 38 وحدة مكونة من غرفة واحدة (استوديو).
- يحتوي المجمع على مواقف سيارات في القبو بمساحة 10,000 متر مربع وعدد مسبحين ومنطقتين ألعاب و نادي صحي.
- عمر العقار أربع سنوات حسب شهادة إتمام البناء.





أبجد
للتقويم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





معلومات الملكية

- معلومات الملكية
- ملخص عقد الإيجار

ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الملقا السكني
رقم القطعة	1/2336
رقم المخطط التنظيمي	3114
المنطقة (عنوان العقار)	حي الملقا
اسم الشارع	وادي هجر
إحداثيات الموقع	24° 48.904'N 46° 36.831'E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 310121045167
	تاريخ الاصدار: 1440/6/21 هـ

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

ترتيب الواجهة	طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)
شمالي	53	وادي هجر	رئيسي	36
جنوبي	35	رقم 470	فرعي	20
شرقي	65.67	-	جار	-
غربي	65.69	-	جار	-

ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الملقا السكني
رقم القطعة	1/2337
رقم المخطط التنظيمي	3114
المنطقة (عنوان العقار)	حي الملقا
اسم الشارع	وادي هجر
إحداثيات الموقع	24° 48.893'N 46° 36.802'E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 310812001407
	تاريخ الاصدار: 1440/6/21 هـ

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

ترتيب الواجهة	طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)
شمالي	53	وادي هجر	رئيسي	36
جنوبي	53	رقم 470	فرعي	20
شرقي	65.69	-	جار	-
غربي	65.7	غير مسمى	محلي	15

ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الملقا السكني
رقم القطعة	2334/2333
رقم المخطط التنظيمي	3114
المنطقة (عنوان العقار)	حي الملقا
اسم الشارع	وادي هجر
إحداثيات الموقع	24° 48.930'N 46° 36.893'E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 31012104568
	تاريخ الاصدار: 1440/6/22 هـ

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

ترتيب الواجهة	طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمالي	83.5	وادي هجر	رئيسي	36	1
جنوبي	83.5	رقم 470	فرعي	20	3
شرقي	65.63	رقم 469	فرعي	25	2
غربي	65.65	-	جار	-	4

ملكية العقار

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملقا العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الملقا السكني
رقم القطعة	1/2335
رقم المخطط التنظيمي	3114
المنطقة (عنوان العقار)	حي الملقا
اسم الشارع	وادي هجر
إحداثيات الموقع	24° 48.915'N 46° 36.859'E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 310121045167
	تاريخ الاصدار: 1440/6/22 هـ

مصادر المعلومات صورة الصك.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع (حسب الصك)

ترتيب الواجهة	طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
شمالي	53	وادي هجر	رئيسي	36	1
جنوبي	53	رقم 470	فرعي	20	2
شرقي	65.69	-	جار	-	4
غربي	65.7	-	جار	-	3

ملخص عقد التأجير:

المستأجر	عدد العماير المؤجرة	مدة العقد	نهاية العقد
1 مستشفى الملك فيصل التخصصي	8 عمائر	3 سنوات	2022/1/10

ملخص عقد التشغيل والصيانة:

الجهة	مدة العقد	نسبة القيمة	القيمة
1 مؤسسة أريب التنفيذ للمقاولات	3 سنوات		1,350,000
2 شركة بانيت للتشغيل والصيانة	4 سنوات	8%	

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول . وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)
- ملخص القيمة

مخاطر الإقتصاد الكلي:

- قد تؤثر ظروف الإقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.

مخاطر عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة:

- بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.

مخاطر تنظيمية وتشريعية:

- قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل:

- يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.

مخاطر المنافسة:

- إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى إنخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي إنخفاض سعر العقار النهائي.

البيانات المستقبلية:

- يعتمد تقييم المقارنات الحديثة وخاصة التي ليس لها تاريخ تشغيلي على تقديرات المقيم وقراءته للسوق العقاري بشكل عام ولنشاط العقار بشكل خاص. تختلف ظروف التشغيل المستقبلية على الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم. الأمر الذي يؤدي حتما الى تغير قيمة العقار.



أبـعـاد
للتقييم العقاري

خريطة مواقع المجمع السكني



التقييم

الأمثلة المشابهة

مجمع فيولا السكني

نوع الوحدات	المساحة (م2)	عدد الوحدات	سعر التأجير (ريال)	سعر التأجير (ريال/م2)
غرفة واحدة	75	44	40,000	533
غرفتين	126	74	50,000	400
ثلاث غرف	150	30	60,000	400
الإجمالي / المتوسط	148	443		

- المشروع عبارة عن مجمع شقق فاخرة ، صمم بطريقة تضمن الخصوصية والامن الكامل ويتكون المجمع من 10 عمائر متلاصقة يوجد بها 148 شقة و مصعد واحد كما يتميز المجمع بان كل دور عبارة عن مستويين ويوجد شقتين فقط بكل مستوي ويتم الصعود للشقق من المواقف مباشرة كما ان محدودية مداخل المجمع يضمن الامن الكامل والسيطرة علي الحركة. الوحدات غير مؤثثة.

الخدمات والمرافق:

مواقف	حدائق	نظافة وصيانة	خدمات أمنية	مسبح
✓	✓	✓	✓	✓
نادي صحي	منطقة ألعاب	ملعب	غرف سائقين	
✓	✓	✓	✓	

صور المجمع





أبعاد
للتقييم العقاري

خريطة مواقع المجمع السكني



التقييم

الأمثلة المشابهة

مجمع اليمامة السكني

نوع الوحدات	المساحة (م2)	عدد الوحدات	سعر التأجير (ريال)	سعر التأجير (ريال/م2)
استوديو	75	75	75,000	1,000
غرفة واحدة	85	75	85,000	1,000
غرفتين	125	100	150,000	1,200
الإجمالي / المتوسط			250	1,067

- مجمع اليمامة يعتبر واحد من المجمعات المميزة على مستوى مدينة الرياض. يهدف الى تقديم الراحة والفخامة والضيافة المميزة لساكنيه. يحتوي المجمع على 9 عمائر سكنية وإجمالي عدد الوحدات 250 وحدة مختلفة المساحات والانواع. الوحدات تؤجر مؤثثة. يتميز التصميم المعاصر الفخم للمجمع كونه يستهدف فئة معينة ذات دخل مرتفع.

الخدمات والمرافق:

مواقف	حدائق	نظافة وصيانة	خدمات أمنية	صالون
✓	✓	✓	✓	✓
نادي صحي	منطقة ألعاب	ملعب	غرف سائقين	صالة سينما
✓	✓	✓	✓	✓
صالة مناسبات	صالة ألعاب	تموينات غذائية	مساح مغلقة	مساح مكشوفة
✓	✓	✓	✓	✓



طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة السوقية للعقار قيد التقييم تم استخدام الطرق والأساليب التالية:

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

يقدم طريقة الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول إلى معدل الخصم عادة عن طريق تحليل المعاملات السوقية والتطوير المناسبة. كما أننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريون ومستثمرون محليين لقياس حساسية الأرقام.

الإفتراسات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

- حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن إجمالي الدخل السنوي للمجمع السكني هو 12,422,222 ريال، وذلك للمدة المتبقية من عقد إيجار مستشفى الملك فيصل التخصصي. وسيتم تقدير الدخل للأعوام الباقية بناءً على أسعار التأجير السوقية.

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 8.0٪

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، التضاريس، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.00٪.

معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.50 ٪

حساب متوسط سعر التأجير

بعد الانتهاء من البحث وجمع المعلومات، قمنا بتحليل المقارنات وعمل حسابات وتعديلات للوصول إلى متوسط القيمة الإيجارية (للمتر المربع). وفي مايلي التعديلات والتسويات التي تم إجراؤها في مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2
مساحة الأرض (متر مربع)	75	125
سعر المتر (ريال/م ²)	533	1,200
التسويات		
الموقع	0.00%	10.00%
الفراغات المفتوحة	0.00%	-15.00%
تصميم الوحدات	-2.50%	-5.00%
تنوع الوحدات	0.00%	0.00%
سهولة الوصول	0.00%	0.00%
المرافق والخدمات	0.00%	-10.00%
فئة المجمع	0.00%	-10.00%
تأثير الوحدات	30.00%	-5.00%
مجموع النسب (%)	27.50%	-35.00%
القيمة النهائية بعد التسويات (ريال/م ²)	680	780
الترجيح (%)	70.00%	30.00%
سعر المتر النهائي (ريال/متر مربع)	710	





أبـعـد
للتقـيـم العـقـاري

التقييم

تقدير الإيرادات والمصاريف

من خلال ماسبق تم تطبيق متوسط سعر التأجير لتقدير الإيرادات للوحدات الغير مؤجرة والوحدات بعد إنتهاء عقودها:

year 5	year 4	year 3	year 2	year 1	Column1
-	-	-	12,422,222	12,422,222	الدخل من العقد القائم
26,358,466	26,358,466	26,358,466	14,643,592	14,643,592	الدخل من الوحدات المتبقية
2,003,025	1,839,220	1,570,066	2,079,415	1,824,416	إجمالي التكاليف (ريال)



خصم التدفقات النقدية

نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 5 سنوات وبدخل قدره 12,422,222 ريال سنوياً للفترة المتبقية للعقود، وبدخل قدره 27,562,200 للفترة المتبقية بعد إنتهاء العقود:

year 5	year 4	year 3	year 2	year 1	
Dec-2024	Dec-2023	Dec-2022	Dec-2021	Dec-2020	التاريخ الزمني للتدفقات النقدية
					الدخل من العقد القائم
0.00%/-	0.00%/-	0.00%/-	100.00%/-	100.00%/-	نسبة الإشغال (%)
0	0	0	12,422,222	12,422,222	الدخل (ريال)
0	0	0	12,422,222	12,422,222	إجمالي الدخل (ريال)
					الدخل من الوحدات المتبقية
90.00%/-	85.00%/-	80.00%/-	60.00%/-	40.00%/-	نسبة الإشغال (%)
26,510,629	24,427,138	22,429,510	9,117,687	5,930,203	الدخل (ريال)
26,510,629	24,427,138	22,429,510	9,117,687	5,930,203	إجمالي الدخل (ريال)
			1,350,000	1,350,000	تكاليف عقد الصيانة لشركة أريب
8%/-	8%/-	8%/-	8%/-	8%/-	نسبة تكاليف التشغيل والصيانة (%)
2,120,850	1,954,171	1,794,361	729,415	474,416	تكاليف عقد الصيانة والتشغيل لشركة بانيت
2,120,850	1,954,171	1,794,361	2,079,415	1,824,416	إجمالي التكاليف (ريال)
24,389,779	22,472,967	20,635,149	19,460,494	16,528,009	صافي الدخل (ريال)
304,872,236					التخارج
214,424,570	16,098,522	16,260,201	16,868,048	15,758,838	القيمة الحالية (PV)
				279,410,000	القيمة النهائية للمشروع (ريال)

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية، طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري الحالي.

القيمة السوقية للعقار بتاريخ 25 / 12 / 2019م
279,410,000 ريال (فقط مائتين وتسعة وسبعون مليون وأربعمائة وعشرة ألف ريال سعودي)



ختم الشركة

س. ت: 4030297686

تسجيل شركة مهنية: 781 / 18 / 323

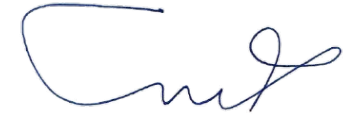


م. عمار عبدالعزيز سندي
الرئيس التنفيذي

عضوية رقم: 1210000219
زميل



م. عمار محمد قطب
مدير إدارة التقييم
عضوية رقم: 1210000392
مقيم معتمد



م. عبدالله ملعاط
محلل عقاري
عضوية رقم: 1210001671
مقيم منتسب



الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار (صك الملكية)



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

- تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

- تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

- تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

- تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

- تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

- تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أساس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأساس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

- تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.

صك الملكية

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بدمشق

الرقم: ٣١٠٨٩٣٠٠١٤٠٧ / ٢١ / ١٤٤٠ هـ
التاريخ: ٢١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة 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 ٣٩ م. بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر

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

شرقاً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٦ بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستمتر

غرباً: شارع عرض ١٥ م. بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستمتر

ومساحتها: (٣,٤٨١,٩) ثلاث آلاف وأربعمائة وثمانون متر مربعاً وتسعون سنتمتر مربعاً فقط والقائم عليها جميع سقطين

والشئ في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠٨٩٣٠٠١٤٠٧ / ٢١ / ١٤٣٧ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شريطة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ.

هـ. ، بضمن وقدره ٥٧٥٠٠٠٠٠ سبعة وخمسون مليوناً وخمسمائة ألف ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. لاغتماده ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل
كتابة العدل بدمشق
كتب العدل رقم (١٢)

ماجد بن محمد بن عتيق العتيبي

هذا الصك وحده مثبته، وصحياً أو تكلف صحيفه منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة.

ملاحظة: ١ - (هذا الصك وحده مثبته، وصحياً أو تكلف صحيفه منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة)

ملاحظة: ٢ - (هذا الصك وحده مثبته، وصحياً أو تكلف صحيفه منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة)

ملاحظة: ٣ - (هذا الصك وحده مثبته، وصحياً أو تكلف صحيفه منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة)

صك الملكية

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بدمشق

الرقم: ٣١٠٨٩٣٠٠١٤٠٧ / ٢١ / ١٤٤٠ هـ
التاريخ: ٢١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٦ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض.

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٩ م. بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر

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

شرقاً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٥ بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستمتر

غرباً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٧ بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستمتر

ومساحتها: (٣,٤٨١,٩) ثلاث آلاف وأربعمائة وثمانون متر مربعاً وتسعون سنتمتر مربعاً فقط والقائم عليها جميع سقطين

والشئ في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠٨٩٣٠٠١٤٠٧ / ٢١ / ١٤٣٧ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شريطة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ.

هـ. ، بضمن وقدره ٥٧٥٠٠٠٠٠ سبعة وخمسون مليوناً وخمسمائة ألف ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. لاغتماده ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل
كتابة العدل بدمشق
كتب العدل رقم (١٢)

ماجد بن محمد بن عتيق العتيبي

هذا الصك وحده مثبته، وصحياً أو تكلف صحيفه منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة.

ملاحظة: ١ - (هذا الصك وحده مثبته، وصحياً أو تكلف صحيفه منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة)

ملاحظة: ٢ - (هذا الصك وحده مثبته، وصحياً أو تكلف صحيفه منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة)

ملاحظة: ٣ - (هذا الصك وحده مثبته، وصحياً أو تكلف صحيفه منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة)

صك الملكية

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بدمشق

الرقم: ٣١٠٨٩٣٠٠١٤٠٧ / ٢١ / ١٤٤٠ هـ
التاريخ: ٢١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ

صك

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

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

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٩ م. بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر

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

شرقاً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٤ بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستمتر

غرباً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٦ بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر وتسعة وستمتر

ومساحتها: (٣,٤٨٠,٢٣) ثلاث آلاف وأربعمائة وثمانون متر مربعاً وثلاثون سنتمتر مربعاً فقط والقائم عليها جميع سقطين

والشئ في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠٨٩٣٠٠١٤٠٧ / ٢١ / ١٤٣٧ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شريطة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ.

هـ. ، بضمن وقدره ٥٧٥٠٠٠٠٠ سبعة وخمسون مليوناً وخمسمائة ألف ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. لاغتماده ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل
كتابة العدل بدمشق
كتب العدل رقم (١٢)

ماجد بن محمد بن عتيق العتيبي

هذا الصك وحده مثبته، وصحياً أو تكلف صحيفه منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة.

ملاحظة: ١ - (هذا الصك وحده مثبته، وصحياً أو تكلف صحيفه منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة)

ملاحظة: ٢ - (هذا الصك وحده مثبته، وصحياً أو تكلف صحيفه منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة)

ملاحظة: ٣ - (هذا الصك وحده مثبته، وصحياً أو تكلف صحيفه منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة)



أبعاد
للتقييم العقاري



مستندات العقار

صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم : ٣١٠-١٢١-٤٨١٦٨
التاريخ : ٢٢ / ٩ / ١٤٤٥ هـ



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالرياض

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٢ / ٢٣٣٢ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملحق بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوافها كالتالي:

شمالاً : شارع عرض ٣٣	بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثلاثون متر وخمسون سنتيمتر
جنوباً : شارع عرض ٢٠	بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثلاثون متر وخمسون سنتيمتر
شرقاً : شارع عرض ٢٥	بطول: (٩٥,٣٣) خمسة وستون متر وثلاثة وستون سنتيمتر
غرباً : قطعة رقم ١ / ٢٣٣٥	بطول: (٩٥,٦٥) خمسة وستون متر وخمسة وستون سنتيمتر

ومساحتها : (٥,٤٨١,٤٥) خمسة آلاف وأربعمائة واحد وثمانون متراً مربعاً وخمسة وأربعون سنتيماً مربعاً فقط وإقام عليها مجمع سكني.

والسند في إقرارها على العكس الصادر من هيئة الإدارة برقم ٤٣٧٩٤-١١٤٦-٣١٠ / ٩ / ١٤٣٧ هـ.

قد استأقلت ملكيتها ل: شركة أول الملحق العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ ، وتمن قدره ٥٧٥٠٠٠٠٠ سبعة وخمسون مليوناً ألف ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ لاستعادته ، وصلى الله عليه وآله وسلم محمد وآله وصحبه وسلّم.



وزارة العدل

حفظ بن أحمد بن فيصل التميمي

الختم الرسمي
تحت طابع
إدارة تسجيل الأراضي
بالرياض
٢٢ / ٩ / ١٤٤٥

هذا الصك ذو قوة مثابغة ، وصياغته أو تكليفه ممنوعة عنه لأي إن كان غير صاحبه المذكور.

نموذج رقم ١ - ١٤٣٩

مسند ملكية العقارية ٢٣٣٢٢

(هذا النموذج يخص الاملاك الخاصة بالخاص ولا يصنع لتقليد)



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة.
شارع محمد إبراهيم مسعود ، حي السلامة
مبنى أوش ، الطابق الخامس ، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة
مبنى الدفاع ، الطابق الثاني ، مكتب 106
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
مدير التقييم
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com