



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

عمارة قيد الإنشاء الواقعة بمدينة الرياض بحي قرطبة

مشروع قرطبة

أعد التقرير: لشركة ملكية للاستثمار

رقم التقرير: E21-003860

تاريخ التقرير: 2022/01/04



اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: VALUE@ESTNAD.COM.SA

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
11	نظرة عامة على السوق والمؤشرات الاقتصادية	.5
12	الموقع	.6
15	وصف العقار	.7
21	صور فوتوغرافية	.8
23	منهجية التقييم	.9
24	أدلة السوق	.10
28	التقييم	.11
30	القيمة النهائية	.12
34	المشاركون في اعداد التقرير	.13

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع العقار بحي قرطبة شمال شرق مدينة الرياض، حي قرطبة هي منطقة سكنية وتجارية. يحد العقار 4 شوارع من الشرق شارع عرض 20م ومن الشمال ممر عرض 10م ومن الغرب شارع عرض 30م ومن الجنوب شارع عرض 20م. عمائر سكنية تجارية قيد الإنشاء وأرض مجاورة سكنية جاري بدء الأعمال الأولية بها لإنشاء فلل سكنية والواقعة بمدينة الرياض بحي قرطبة.

العنوان ونوع العقار

صك رقم: 294916002921	3,409.29	مساحة الأرض (السكني)
صك رقم: 794916002922	4,776.04	مساحة الأرض (التجاري سكني)
نصيب المالك: 100%	8,185.33	مجموع مساحة الأرض

مساحات الأرض حسب الصكوك

3,084.00

مساحة البناء الكلي

شركة ملكية للاستثمار

اسم العميل

1443/04/16 - 294916002921

رقم الصك وتاريخه

1443/04/16 - 794916002922

شركة قرطبة الحديثة للعقارات (شخص واحد)

اسم المالك

ملكية مطلقة	الحيازة
أغراض محاسبية.	الغرض من التقييم
" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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 أو قسر أو إجبار.	أساس القيمة
طريقة التكلفة (طريقة تكلفة الإحلال) أسلوب المقارنة (طريقة المعاملات المقارنة)	طريقة التقييم المطبقة
بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية افتراض التملك الحر في العقار للعمائر السكنية قيد الإنشاء والأرض المجاورة، تعادل في تاريخ التقييم:	القيمة السوقية
العمائر السكنية SAR 36,611,000	
ستة وثلاثون مليون وستمائة وإحدى عشر ألف ريال سعودي	
الأرض المجاورة SAR 13,637,160	
ثلاثة عشرة مليون وستمائة وسبعة وثلاثون ألف ومائة وستون ريال سعودي	
مجموع القيمة السوقية SAR 50,248,160	
خمسون مليون ومائتان وثمانية وأربعون ألف ومائة وستون ريال سعودي	
لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.	

2. المقدمة

تلقينا معلومات من شركة ملكية للاستثمار لتقدير القيمة السوقية لعمارة قيد الإنشاء، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة داخلية وخارجية ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالاستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائماً للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو شركة ملكية للاستثمار، وهي شركة تعمل بموجب الأنظمة واللوائح السعودية.

2.3 مستخدم التقرير

شركة ملكية للاستثمار

3.3 تحديد الأصل

عمائر سكنية تجارية قيد الإنشاء وأرض مجاورة سكنية جاري بدء الأعمال الأولية لها لإنشاء فلل سكنية الواقعة بمدينة الرياض بحي قرطبة.

4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناداً للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لعمارة قيد الإنشاء لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات ورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر (ملكية مطلقة)، ولزيد من التفاصيل يرجى مراجعة التقرير.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/26 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/28 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/04 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003860

15.3 أسلوب التقييم المتبع

● أسلوب التكلفة.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

● طريقة تكلفة الإحلال.

● طريقة المعاملات المقارنة.

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواءً كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما يقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسماءهم كالتالي:

- ابراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه التقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وامكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات**1.4 نطاق البحث والاستقصاء**

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل شركة ملكية للاستثمار بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل ما لم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5.4 الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرِ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعددنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرِ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعددنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم اخطارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبوقه من الظروف التي نبي عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نوصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

5. نظرة عامة على السوق والمؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

المصدر	2020	2019	2018	2017	2016	التمييز	1- مؤشرات النمو الاقتصادي
البيئية العامة للاحصاء							الناتج المحلي الإجمالي الاسمي
						مليار ريال	(مليار ريال سعودي)
	2,625	2,974	2,949	2,582	2,419		(نسبة التغير السنوي)
	-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	%	(نسبة التغير السنوي) "التضخم"
	3.4	-2.1	2.5	-0.8	2.1	%	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي
							القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	%	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	%	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	%	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"
	-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	%	
المصدر	2020	2019	2018	2017	2016	التمييز	2- مؤشرات اجتماعية وسكانية
البيئية العامة للاحصاء							تعداد السكان (مليون نسمة)
	35.0	34.2	33.4	32.6	31.8	مليون نسمة	السعوديون
	21.4	21.1	20.8	20.4	20.1	مليون نسمة	غير السعوديون
	13.6	13.1	12.6	12.2	11.7	مليون نسمة	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكثر)
	12.6	12.0	12.7	12.8	11.6	%	الإناث
	24.4	30.8	32.5	33.1	33.7	%	الذكور
	7.1	4.9	6.6	7.4	5.4	%	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)
74,983	86,902	88,271	79,177	76,083	ريال سعودي		
المصدر	2020	2019	2018	2017	2016	التمييز	3- مؤشرات القطاع النقدي
البيانات المركزي السعودي							سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)
	0.5	1.8	2.5	1.5	0.8	%	الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)
	14.3	7.3	2.8	-0.9	2.1	%	الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)
	16.2	24.1	16.4	31.9	86.8	%	إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)
	8.2	7.3	2.5	0.2	0.8	%	عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)
8.3	7.1	2.7	0.3	0.8	%		

6. الموقع

يقع العقار بحي قرطبة شمال شرق مدينة الرياض، حي قرطبة هي منطقة سكنية وتجارية. يحد العقار 4 شوارع من الشرق شارع عرض 20 م ومن الشمال ممر عرض 10 م ومن الغرب شارع عرض 30 م ومن الجنوب شارع عرض 20 م، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء



• طريق الدائري الشمالي.

المصدر: GOOGLE EARTH

2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض LATITUDE

24.801464

خط الطول LONGITUDE

46.735943



المصدر: GOOGLE EARTH

3.6 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة سكنية وتجارية سكنية وأن استخدام الأرض موضوع التقييم حسب مخططات أمانة منطقة الرياض بالكامل القطع على الشارع عرض 30م تجاري سكني والقطع الداخلية سكني.



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

7. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض	
الحي	قرطبة	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	الأمير سعد بن هذلول	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	تجاري سكني	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم	
عدد الشوارع الثانوية	3	أبعاد الأرض	-	
عرض الشارع الرئيسي	30م	حالة الأرض	الجزء التجاري السكني مبني عمائر قيد الإنشاء	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	60%	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	4.5 للتجاري السكني 2.5 للسكني	
مساحة الأرض (السكني)	3,409.29	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض (التجاري سكني)	4,776.04	رقم المخطط	ج/1822	
مجموع مساحة الأرض	8,185.33	رقم البلك	-	
عدد الصكوك للأصل	2	رقم قطعة الأرض	من 1/201 إلى 1/210	
الحياسة	ملكية مطلقة	عدد قطع الأراضي	10	
مصدر الصك	كتابة العدل الأولى بالرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	نسخة رقمية			
رقم الصك	294916002921		794916002922	
تاريخ الصك	1443/04/16		1443/04/16	
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	ممر عرض 10م	35
الجنوب	شارع عرض 20م	35
الشرق	قطعة رقم 1/209 + 1/207 + 1/205 + 1/203 + 1/201	136.41
الغرب	شارع الأمير هذلول عرض 30م	136.51
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية 794916002922

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	ممر عرض 10م	25
الجنوب	شارع عرض 20م	25
الشرق	شارع عرض 20م	136.34
الغرب	قطعة رقم 1/210 + 1/208 + 1/206 + 1/204 + 1/202	136.41
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية 294916002921

خدمات البنية التحتية				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار	الهاتف والانترنت
متوفرة	متوفرة	متوفرة	متوفرة	متوفرة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1442/64491	1442/08/10	نوع الرخصة	بناء عمارة سكنية نظام البناء المطور
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	13244
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	13,372.80		نوع المبنى	مشروع متعدد المباني
مساحة الأسوار	141.50		عدد الطوابق الحالية للمبنى	3.5 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	1,495.00		حالة المبنى	قيد الإنشاء
مساحة المباني الكلية	13,514.30		نسبة اكتمال البناء	35% حسب التقرير الفني الهندسي
عدد الوحدات "الشقق"	70		الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني
عدد وحدات "فلل"	-		عمر الأصل	قيد الإنشاء
عدد وحدات "أخرى"	-		حالة المبنى	ممتازة
تاريخ الافتتاح	-		تصنيف المبنى	-
سنة تشغيل المبنى	-		تصنيف الشقق	-
الاسم التجاري	مشروع قرطبة		تصنيف الفلل	-
الأصل مؤجر	لا		استخدام المبنى الحالي	مستودعات
عدد عقود الإيجار	-		حالة التشطيبات الخارجية	قيد الإنشاء (عظم)
حالة الإشغال	-		حالة التشطيبات الداخلية	قيد الإنشاء (عظم)
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	-		حالة التأثيث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	-		حالة التكييف	-
عقد الصيانة والتشغيل	-			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	-			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة البصرية والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق السفلي	مواقف	0.00	0	2,640.00
الطابق الأرضي	شقق	20.00	0	2,663.80
الطابق الأول	شقق	20.00	0	3,386.00
الطابق الثاني	شقق	20.00	0	3,188.00
الملحق العلوي	شقق	10.00	0	1,495.00
الأسوار	خدمات	1.00	0	141.50

المجموع				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطوابق السفلية	مواقف	0.00	0	2,640.00
الطابق الأرضي	شقق	20.00	0	2,663.80
الطابق الأول	شقق	20.00	0	3,386.00
الطابق الثاني	شقق	20.00	0	3,188.00
الملحق العلوي	شقق	10.00	0	1,495.00
مجموع مسطحات البناء	-	1.00	0	13,372.80
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	0	141.50
مجموع مساحات البناء	-	0.00	0	13,514.30
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء والعميل

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
25	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
20	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
25	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
25	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

8. صور فوتوغرافية



العمائر السكنية



العمائر السكنية



العمائر السكنية



العمائر السكنية



العمائر السكنية



العمائر السكنية



الأرض المجاورة (فلل)



الأرض المجاورة (فلل)



الأرض المجاورة (فلل)



الأرض المجاورة (فلل)



الأرض المجاورة (فلل)



الأرض المجاورة (فلل)

9. منهجية التقييم**نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة**

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخرًا أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حاليا إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة ومواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسومًا منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوق بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهري لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/الشراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم قيد الإنشاء ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج التكلفة للعناصر السكنية ونهج المقارنة لتقييم الأراضي.

10. أدلة السوق

"أراضي سكنية"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	325	1,381,250	4,250.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	625	2,562,500	4,100.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	490	1,862,000	3,800.00

جدول التسويات للمقارنات						
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3		
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00
تسوية شروط التمويل	-	-	-	-	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	4,250.00	4,100.00	3,800.00	-
المساحة	3,409.29	325	625	490	%0.00	%0.00
الموقع	قرطبة	قرطبة	قرطبة	قرطبة	%0.00	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	1	1	2	%0.00	%0.00
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	4.00 كم	4.00 كم	%0.00	%0.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	2.00 كم	2.00 كم	2.00 كم	%0.00	%0.00
الحيارة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	مستوي	مستوي	%0.00	%0.00
طبيعة الاستخدام	سكني	سكني	سكني	سكني	%0.00	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	%0.00
حدود وأطوال	35×136	منتظم	منتظم	منتظم	%0.00	%0.00

%0.00	2.5	%0.00	2.5	%0.00	2.5	2.5	عدد الأدوار المسموحة
%0.00	60%	%0.00	60%	%0.00	60%	60%	نسبة البناء
<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	=	مجموع التسويات النسبية
<u>3,800.00</u>	=	<u>4,100.00</u>	=	<u>4,250.00</u>	=	=	سعر البيع بعد التسويات النسبية
<u>%50.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>1,900.00</u>	=	<u>1,025.00</u>	=	<u>1,062.50</u>	=	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
3,987.50 SAR							سعر المتر المقدر للأرض
4,000.00 SAR							بعد التقريب
3,409.29							المساحة
13,637,160.00 SAR							القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

من خلال المسح السوقي تبين أن تبين أن سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 3,700 ريال/م² إلى 4,300 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض وحدودها وأطوالها فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 4,000 ريال/م².

"أراضي تجارية سكنية"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	900	4,500,000	5,000.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	840	4,284,000	5,100.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	900	4,410,000	4,900.00

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00	%0.00
تسوية شروط التمويل	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	<u>%0.00</u>	<u>%0.00</u>	<u>%0.00</u>
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	<u>4,900.00</u>	<u>5,100.00</u>	<u>5,000.00</u>
المساحة	4,776.04	900	840	900	%0.00	%0.00	%0.00
الموقع	قرطبة	قرطبة	قرطبة	قرطبة	%0.00	%0.00	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	1	1	2	%0.00	%0.00	%0.00
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	4.00 كم	4.00 كم	%0.00	%0.00	%0.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	2.00 كم	2.00 كم	2.00 كم	%0.00	%0.00	%0.00
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	%0.00	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	مستوي	مستوي	%0.00	%0.00	%0.00
طبيعة الاستخدام	تجاري سكني	تجاري سكني	تجاري سكني	تجاري سكني	%0.00	%0.00	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	%0.00	%0.00
حدود وأطوال	35×136	منتظم	منتظم	منتظم	%0.00	%0.00	%0.00
عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	4.5	4.5	%0.00	%0.00	%0.00
نسبة البناء	60%	60%	60%	60%	%0.00	%0.00	%0.00

<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	-	مجموع التسويات النسبية
<u>4,900.00</u>	=	<u>5,100.00</u>	=	<u>5,000.00</u>	=	-	سعر البيع بعد التسويات النسبية
<u>%50.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>2,450.00</u>	=	<u>1,275.00</u>	=	<u>1,250.00</u>	=	-	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
		4,975.00 SAR					سعر المتر المقدر للأرض
		5,000.00 SAR					بعد التقريب
		4,776.04					المساحة
		23,880,200.00 SAR					القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

من خلال المسح السوقي تبين أن تبين أن سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 4,800 ريال/م² إلى 5,200 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض وحدودها وأطوالها فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 5,000 ريال/م².

11. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة" (العمائر)

13,514.30	م2	مجموع مساحة المياني	5,000	سعر المتر المربع للأرض
	م2	أخرى	4,776.04	مساحة الأرض
			23,880,200	قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

إجمالي التكلفة	معدل الإنجاز	الإجمالي	السعر/م	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	النسبة	الوصف	
716,406	100%	3%	716,406	150.00	4,776.04	1	4,776.04	100.00%	أعمال أولية
6,851,750	65%	45%	10,541,154	650.00	13,514.30	1	13,514.30	100.00%	الأعمال الإنشائية
					2,702.86		2,702.86	20.00%	العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...
1,702,802	20%	36%	8,514,009						الأعمال المعمارية
182,443	10%	8%	1,824,431	900.00	13,514.30	1	13,514.30	100.00%	الأعمال الميكانيكية
364,886	20%	8%	1,824,431						الأعمال الكهربائية
0	0%	0%	0	0.00	0.00	1	0.00	0.00%	أخرى
9,818,287	42%	100%	23,420,430	-	-	-	-		المجموع

التكاليف غير المباشرة

التكاليف	النسبة	الوصف
24,546	0.25%	دراسات الجدوى
294,549	3.00%	التصميم
343,640	3.50%	الاستشاري
441,823	4.50%	الإدارة
73,637	0.75%	نثرات
73,637	0.75%	طوارئ
1,251,832	12.75%	المجموع

11,070,119				مجموع التكاليف
819.14				مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	العمر الفعلي
	0.00%	40	0.00%	0.00
				خصم الإهلاك
				معدل الإهلاك - للمباني
0			أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة	تكاليف الإهلاك
11,070,119				التكاليف بعد طرح الإهلاك
				الأرباح
	15.0%			معدل الأرباح
1,660,518				أرباح المطور
12,730,636				التكاليف شاملة الأرباح
SAR 36,610,836.45				القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال
SAR 36,611,000.00				بعد التقريب

تم تقدير التكاليف للعناصر السكنية على وضعه الراهن علماً أنه تم افادتنا من قبل العميل بأن التكاليف المدفوعة حتى تاريخ التقييم 11,500,000 ريال تقريباً. تم تقدير معدل الإنجاز بنسبة 42% تقريباً حسب المعاينة البصرية، كما تم افادتنا من قبل العميل أن معدل الإنجاز الكلي لكامل مشروع العمان والفلل هو 35% حسب التقرير الفني.

12. القيمة النهائية**1.12 تاريخ التقييم**

2021/12/31

2.12 القيمة السوقية

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية افتراض التملك الحر في العقار للعمائر السكنية قيد الإنشاء والأرض المجاورة، تعادل في تاريخ التقييم:

العمائر السكنية**SAR 36,611,000**

سته وثلاثون مليون وستمئة وإحدى عشر ألف ريال سعودي

الأرض المجاورة**SAR 13,637,160**

ثلاثة عشرة مليون وستمئة وسبعة وثلاثون ألف ومائة وستون ريال سعودي

مجموع القيمة السوقية**SAR 50,248,160**

خمسون مليون ومائتان وثمانية وأربعون ألف ومائة وستون ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل [٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٤/١٦ هـ
رقم الصك: ٧٩٤٩١٦٠٠٢٩٢٢

صك

حسب المحضر رقم 71 في 16/ 1/ 1435 هـ والمفيد برقم 35460508 في 13/ 2/ 1435 هـ،
المملوكة لـ فرطية الحديثة للعقارات (شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010720591 بموجب
الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 293523002628 في 17 / 01 / 1443 قد تم رهنها وما
أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / البنك السعودي الفرنسي بموجب سجل تجاري رقم 1010073368
ضماناً للوفاء بـ 13873926 فقط ثلاثة عشر مليوناً و ثمانمائة و ثلاثة و سبعون ألفاً و تسعمائة و ستة و
عشرون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : عقد تسهيلات على أن يتم سداد المديونية على دفعات تبدأ
بتاريخ 2022-12-31 م وتنتهي 2023-09-30 وفي حالة عدم السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي
تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي ذمه الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً .
و عليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 04 / 16 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه
وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وميزانيتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٦-٣-١٠) (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس الآلي ويمنع تظليله)
صفحة رقم 2 من 2

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل [٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٤/١٦ هـ
رقم الصك: ٧٩٤٩١٦٠٠٢٩٢٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 202 / 1 من البلك رقم
575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 204 / 1
من البلك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض
رقم 206 / 1 من البلك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و
قطعة الأرض رقم 208 / 1 من البلك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة
الرياض . و قطعة الأرض رقم 210 / 1 من البلك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي
فرطية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالاً: مسر مشاه عرض 10 م بطول 35 خمسة و ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض 20م بطول 35 خمسة و ثلاثون متر شرقاً: قطعة رقم 201 / 1 و 203 / 1 و 205 / 1
و 207 / 1 و 209 / 1 بطول 136.41 مائة و ستة و ثلاثون متر و واحد و أربعون سنتمتر غرباً: شارع
عرض 30م بطول 136.51 مائة و ستة و ثلاثون متر و واحد و خمسون سنتمتر ومساحتها 4776.04
أربعة آلاف و سبعمائة و ستة و سبعون متر مربعاً و أربعة سنتمتر مربعاً

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وميزانيتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٦-٣-١٠) (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس الآلي ويمنع تظليله)
صفحة رقم 1 من 2



مكتب عبدالله سعد عبدالله الرنتبي للهندسة المدنية

تقرير فني

التاريخ: 2021/12/23

بناء على الزيارة الميدانية لمشروع المعمار والفلل السكنية بفيلا 24 الواقعة بحي قرطبة والمملوكة لشركة محمد ومصعب عبد الله العجلان الاستثمارية والتي لها رقم رخصة (1442/64491) تبين لنا ما يلي:

المعمار

Table with 2 columns: م (No.), البند (Item), and نسبة الإنجاز (Completion %). Rows include: 1. الأعمال الإنشائية (65%), 2. أعمال التأسيس (20%), 3. أعمال الدهانات (0%), 4. أعمال الاسقف المتعمارة (25%), 5. الأعمال الكهربائية (20%), 6. الأعمال الميكانيكية (10%), 7. أعمال الواجهات (0%).

الفلل

Table with 2 columns: م (No.), البند (Item), and نسبة الإنجاز (Completion %). Rows include: 1. الأعمال الإنشائية (25%), 2. أعمال التأسيس (0%), 3. أعمال الدهانات (60%), 4. أعمال الاسقف المتعمارة (0%), 5. الأعمال الكهربائية (0%), 6. الأعمال الميكانيكية (0%), 7. أعمال الواجهات (0%).

وياء عليه فان نسبة الإنجاز للمشروع هي 35% اكتمل المشروع.

المدير التنفيذي

م. عبدالله بن سعد الرشيد



ولكم جزيل الشكر ...

الرياض | سجل تجاري: 1010562677 | ترخيص رقم: 5100001027 | info@atdesign.sa | 054 2153526

Official Saudi license document for 'Rakha' project. Includes project details, location (Riyadh), and a table of building components. The table lists items like 'Structure' (25%), 'Foundations' (20%), 'Painting' (0%), 'Decorative Ceiling' (25%), 'Electrical' (20%), 'Mechanical' (10%), and 'Exterior Works' (0%). It also includes a table for 'Building Components' with columns for item name, quantity, and area.

التقرير الفني للمكتب الهندسي موضح به نسبة الإنجاز للمعمار السكنية والفلل السكنية

رخصة بناء المعمار السكنية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٤/١٦ هـ
رقم الصك: ٢٩٤٩١٦٠٠٢٩٢١

صك

عشرون سنتماً مربعاً حسب المحصر رقم 71 في 16 / 1 / 1435 هـ والمفيد برقم 35460508 في 13 / 2 / 1435 هـ ، المسلوكة لـ قرطبة الحديثة للعقارات (شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010720591 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بشمال الرياض برقم 717821003396 في 11 / 01 / 1443 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / البنك السعودي الفرنسي بموجب سجل تجاري رقم 1010073368 ضمناً للوفاء بـ 8126074 فقط ثمانية ملايين ومائة وستة وعشرون ألفاً وأربعة وسبعون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : بموجب عقد التسهيلات على أن يتم سداد المديونية على أربع دفعات تبدأ بتاريخ 2022-12-31 وتنتهي بتاريخ 2023-9-30 وفي حالة عدم السداد للمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شر حا . وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 04 / 16 لا عواده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من براءتها ومطابقتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٦-١٢)

نسخة رقمية

صفحة رقم 2 من 2

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٤/١٦ هـ
رقم الصك: ٢٩٤٩١٦٠٠٢٩٢١

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 203 / 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 205 / 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 207 / 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 209 / 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 201 / 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . وحدودها وإطوالها : شمالاً: مسر مشاة عرض 10م بطول 25 خمسة وعشرون متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 25 خمسة وعشرون متر شرقاً: شارع عرض 20م بطول 136.34 مائة وستة وثلاثون متر وأربعة وثلاثون سنتماً غرباً: قطعة رقم 202 / 1 و 204 / 1 و 206 / 1 و 208 / 1 و 210 / 1 بطول 136.41 مائة وستة وثلاثون متر واحد وأربعون سنتماً ومساحتها 3409.29 ثلاثة آلاف وتسعة متر مربعاً وتسعة وسبعون سنتماً ومساحتها

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من براءتها ومطابقتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٦-١٢)



نسخة رقمية

صفحة رقم 1 من 2

صك الفلل السكنية (الأرض المجاورة)

13. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	إبراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	مُعتمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

AL RIYADH. AL YASMIN

ANAS BIN MALEK ROAD

BUILDING NUMBER 3998

OFFICE NUMBER 2

P.O. Box 12236 RIYADH 11473

TEL: 920019905

FAX: +966 112068641

EMAIL: INFO@ESTNAD.COM.SA

WWW.ESTNAD.COM