



# تقرير تقييم أرض سكنية تجارية بمدينة الرياض بحي قرطبة

مقدم إلى السادة  
شركة ملكية للإستثمار - صندوق ملكية - العجلان  
ريفييرا

السادة / شركة ملكية للإستثمار – صندوق ملكية – العجلان ريفيرا  
المحترمين  
بعد التحية ,,

بناء على طلبكم تقييم العقار الواقع بمدينة الرياض بحي قرطبة , فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ التقييم وأن الغاية من إصداره هو تحديث القوائم المالية.

العقار المقدر هو عبارة عن أرض سكنية تجارية ، بمساحة إجمالية للأرض 8,400 متر مربع حسب الصك المرفق .

و بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره فقط **ثلاثة وثلاثون مليون وستمائة ألف ريال سعودي (33,600,000 ريال سعودي)** ، وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2021/02/16 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
 للتممين العقاري Real Estate Valuation C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	حسام بن محمد العبدالله
	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1220000075
			



شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
1439/01/01 هـ	تاريخ الترخيص
2021/02/15 م	تاريخ المعاينة العقار
2021/02/16 م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح (مندوق ملكية - العجلان ريفيرا)	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب السوق - طريقة المقارنات	الأسلوب المستخدم
شركة ملكية للاستثمار - (مندوق ملكية - العجلان ريفيرا)	إسم طالب التقرير
011-2932799	رقم الهاتف
920003028	رقم الجوال
V-105187	رقم التقرير
-	ملاحظات



تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية

التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة

نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2021/02/15 م بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

يعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها

افترضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل و لا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر



## نطاق العمل

## تعريف القيمة السوقية (حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2020)

هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه

## إقرار

نقر نحن شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري بأنه تم إعداد تقرير التقييم لصندوق ملكية – العجلان ريفيرا وفق معايير التقييم الدولية حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق وأداب وسلوك مهنة التقييم الصادرة عنها، ولائحة صناديق الأستثمار العقاري واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن هيئة السوق المالية



في شهر مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا المستجد (COVID-19) بأنه (جائحة) مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية. و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا و عالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات , و من ضمنها القطاع العقاري. خلال هذه الفترة الجرجة , هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق , و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها , ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية , و ذلك للوصول للقيمة النهائية , والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الجائحة تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات. بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس (التقييم في حالة عدم اليقين) وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية , في ورقة المعلومات الفنية بعنوان (التقييم في حالة عدم اليقين) و التي صدرت في عام 2013.

### التقييم في حالة عدم اليقين

مر السوق العقاري بداية العام الحالي وإستمرارا لما حدث خلال العامين الماضيين بموجة تصاعدية بطيئة وحركة بالبيع والتأجير تعتبر جيدة نظرا لحدوثها بعد إنخفاضات وتقلبات حدثت خلال الاعوام السابقة في القطاعين السكني والتجاري . وفي ظل الأوضاع الحالية , يوجد بعض العوامل التي نعتقد أنها ستؤثر بشكل مباشر على وضع السوق العقاري في الفترة القادمة , وهي كالتالي :

- أزمة كورونا .
- قرار ضريبة التصرفات العقارية.
- ضعف أو تقنين الانفاق الحكومي.
- خفض المساحات المستأجرة وتفعيل العمل عن بعد.
- تعثر بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة.

### تأثير أزمة كورونا على وضع السوق العقاري



## علم وخبرة أساليب التقييم :



### أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل أيضا دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

### أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

يستخدم هذا الأسلوب, الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

1. طريقة الرسملة المباشرة .
2. طريقة خصم التدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة)
3. طريقة مضاعف إجمالي الدخل .

### أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار , وتقدم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض. يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المفاضل , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الأستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير . يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .



ملخص بيانات العقار	
أرض سكنية تجارية	نوع العقار
شركة محمد و مصعب عبدالله العجلان الإستثمارية	اسم المالك
699025000210	رقم الصك
1422/06/07 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
-	رقم رخصة البناء
-	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
قرطبة	الحي
ج/1822	رقم المخطط التنظيمي
575	رقم البلك
1/210-1/209-1/208-1/207-1/206-1/205-1/204-1/203-1/202-1/201	رقم القطعة
-	ملاحظات





### وصف العقار :

العقار عبارة عن أرض سكنية تجارية (بلك) , بمساحة إجمالية للأرض 8,400 متر مربع حسب الصك المرفق , مفصلة كالتالي :

بيانات الارض	
أرض سكنية تجارية	استعمال الارض حسب النظام
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

الحدود و الاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
60 م	ممر عرض 10 م	شمالا
60 م	شارع عرض 20 م	جنوبا
140 م	شارع عرض 20 م	شرقا
140 م	شارع عرض 30 م	غربا
ملاحظات		

فاليه  
VALIE

علم و خبرة









المصرة الجوية للعقار :





وثائق العقار :

رقم الصك: 699025000210  
التاريخ: 1442/06/07 هـ

وزارة العدل  
عبدالله فيصل محمد الفوزان  
الرياض  
ترخيص رقم: 41/1836

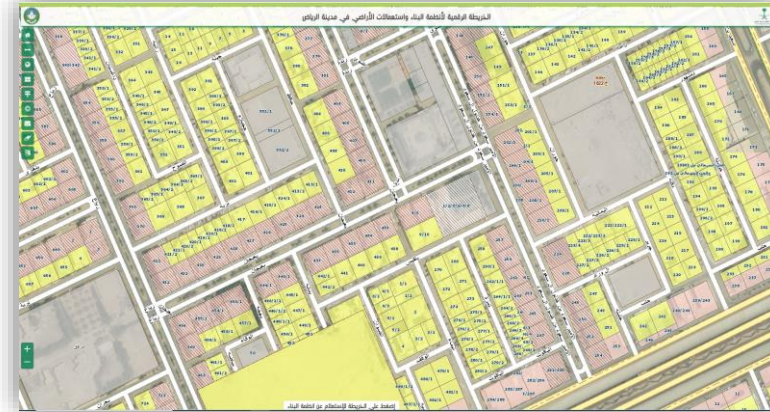
صك الافراغ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد،  
فإن قطعة الأرض رقم 1 / 201 من البث رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض .  
وقطعة الأرض رقم 1 / 202 من البث رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الأرض رقم 1 / 203 من البث رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الأرض رقم 1 / 204 من البث رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الأرض رقم 1 / 205 من البث رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الأرض رقم 1 / 206 من البث رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الأرض رقم 1 / 207 من البث رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الأرض رقم 1 / 208 من البث رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الأرض رقم 1 / 209 من البث رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و  
قطعة الأرض رقم 1 / 210 من البث رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض .  
وحدودها والطولها :  
شمالاً: بمتر عرض 10م بطول 60 ستون متر  
جنوباً: شارع عرض 20م بطول 60 ستون متر  
شرقاً: شارع عرض 20م بطول 140 متراً و أربعون متر  
غرباً: شارع عرض 30م بطول 140 متراً و أربعون متر  
وساحتها 8400 ثمانية آلاف و أربعمائة متر مربعاً حسب المحضر رقم 71 في 11 / 16 / 1435 هـ والمقيد برقم 35460508  
في 13 / 2 / 1435 هـ . . بموجب المسك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 310117027612 في 13 / 11 /  
1435 قد أصبحت في ملك شركة محمد ومصعب عبدالله المعجلان الاستشارية بموجب سجل تجاري رقم 1010262370 بشن  
وقدره: 35280000 . وظهري التصديق تجزئاً في 1442 / 06 / 07 لاتخاذ، وبمضى الله على نبينا محمد وآله وصحبه  
وسلم.

الموقع الختم الرسمي  
عبدالله فيصل محمد الفوزان

رقم الصحن: 47

صورة المخطط التنظيمي :



اسم البلدية	الرقم	اسم الحي	تقديرة
رقم المخطط	1822/ج	رقم القطعة	202/1
البيوت 1 - سكني / تجاري / مكتبي " منطقة التقسيم م 111 "			
الإستعمال المسموح به	سكني / تجاري / مكتبي		
الحد الأقصى الارتفاع المبنى	ارضي - أول + 550% طابق علوية		
الحد الأقصى لمعامل البناء	1.2		
الحد الأقصى لمعق التطوير (حسب موقع التري)	يجب مراجعة امانة منطقة الرياض لتحديد معق الإستخدام التجاري المسموح به		
الحد الأقصى لنسبة تغطية الارض	60%		
الحد الأدنى للارتفاعات	جهة الشوارع الرئيسية لا يقل الارتفاع عن 6 متر على الشوارع عودو 30 متر والكبير 2 متر جهة المشاورين (الجانب الخلفي) جهة الشوارع الفرعية 1/5 عودو الشارع بحد أدنى مترين		
البيوت 2 - ( شقق سكنية ) " المنطق المخطط ضمن المعق التجاري 30متر "			
الإستعمال المسموح به	شقق سكنية		
الحد الأقصى الارتفاع المبنى	ارضي - دورين - 550% طابق علوية		
الحد الأقصى لمعامل البناء	2.225		
الحد الأقصى لمعق التطوير (حسب موقع التري)	لا يتجاوز معق البناء ارتفاع ثلاثة ادوار ونصف عن 30متر كحد أقصى من حد الملكية جهة الشوارع الرئيسية والتي معق الارض يكون ارتفاع دورين ونصف واستعمال سكني (شقق سكنية)		
الحد الأقصى لنسبة تغطية الارض	60% لااكثر الارضي - 75% لااكثر المتكسرة		
الحد الأدنى للارتفاعات	جهة الشوارع الرئيسية 6 امتار جهة المشاورين (الجانب الخلفي) جهة الشوارع الفرعية 2 متر خمس عودو الشارع بحد أدنى 3 امتار		
الملاحظات العامة			
مواصفات المبنى	* يتبع معق البناء الخارجية مع الطبع السكنية المتطورة لها لتتبع تجاري بالكامل، ويصح بدمج الطبع التجارية مع الطبع السكنية المتطورة لها لتتبع سكني فقط *		
مواصفات السيارات	*مشارف ومواقف للسيارات*		

ملاحظة : الشركة غير مسؤولة عن التأكد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل

المصدر : الخريطة الرقمية لأنظمة البناء وإستعمالات الأراضي في مدينة الرياض.



تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري





## العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الرياض.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .



## المخاطر المتعلقة بالعقار :

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



## المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستثمارات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .  
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، وجدنا أسعار الاراضي المجاورة على النحو التالي:



رقم المقارنة	موقع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	عدد الشوارع	طبيعة العقار	تاريخ البيع أو التقييم	المساحة (م <sup>2</sup> )	قيمة العقار	سعر المتر المربع	صافي التسوية	سعر المتر بعد التسوية
1	قرطبة نسبة التسوية	أرض	سكني	3	مستوي	عرض	2,500	8,750,000	3,500	-8%	3,238
2	قرطبة نسبة التسوية	أرض	سكني	2	مستوي	تنفيذ	1,056	3,484,800	3,300	-13%	2,888
3	قرطبة نسبة التسوية	أرض (شارع عرض 36 م)	تجاري	2	مستوي	تنفيذ	780	3,900,000	5,000	13%	5,625
4	قرطبة نسبة التسوية	أرض (شارع عرض 36 م)	سكني تجاري	2	مستوي	تنفيذ	3,300	11,220,000	3,400	3%	3,485
5	قرطبة نسبة التسوية	أرض (شارع عرض 36 م)	سكني تجاري	1	مستوي	عرض	875	3,937,500	4,500	5%	4,725

متوسط سعر المتر المربع	3,992
سعر المتر المربع بعد التقريب	4,000

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت.  
تم إحتساب نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري ، وتحليل المقارنات في منطقة العقار مثل العرض والطلب ، والوضع الحالي للسوق العقاري ، وبعض العوامل مثل (المساحة ، عرض الشارع ، موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) ..



## تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة المقارنات) بتاريخ 2021/02/16 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
8,400	مساحة الأرض (متر مربع)
4,000	سعر المتر المربع (ريال/متر مربع)
33,600,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
ثلاثة وثلاثون مليون وستمائة ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





علم وخبرة

[www.valie.sa](http://www.valie.sa) | [info@valie.sa](mailto:info@valie.sa)

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)

