



تقرير تقييم فلل وعمائر سكنية بمدينة الرياض بحي قرطبة

مقدم إلى السادة
شركة ملكية للإستثمار
(صندوق ملكية - العجلان ريفيرا)

السادة / شركة ملكية للإستثمار – مندوق 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 الشراء لصالح (مندوق ملكية – العجلان ريفيرا).

العقار المقدر هو عبارة عن أرض سكنية تجارية يقام عليها فلل وعمائر سكنية , بمساحة إجمالية للأرض 8,185.33 متر مربع حسب الصك المرفق , وبمساحة مباني إجمالية 19,150.80 متر مربع.

و بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره أربعة وخمسون مليون ومائتان وسبعون ألف وستمائة وسبعة وسبعون ريال سعودي (54,270,677 ريال سعودي) للعمائر السكنية و بمبلغ وقدره أربعة وعشرون مليون وخمسمائة وستة وثمانون ألف وسبعمائة وثمانية وتسعون ريال سعودي (24,586,798 ريال سعودي) للفلل السكنية , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2022/06/21 م .

الختم	الشريك التنفيذي	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 للثمن العقاري Real Estate Valuation C.R 1010517333	وحيد بن احمد الجساس	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار	عضو منتسب في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين – فرع العقار
	رقم العضوية 1210001114	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
			



شركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
1439/01/01 هـ	تاريخ الترخيص
2022/06/18 م	تاريخ معاينة العقار
2022/06/21 م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح (مندوق ملكية - العجلان ريفيرا)	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب التكلفة - طريقة التكلفة	الأسلوب المستخدم
شركة ملكية للاستثمار - (مندوق ملكية - العجلان ريفيرا)	إسم طالب التقرير
011-2932799	رقم الهاتف
920003028	رقم الجوال
V-107720	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 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/06/18 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 نتحمل 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 2022)

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 للثمين 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



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 والأقتصادية 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 يقام عليها مشروع سكني	نوع العقار
شركة قرطبة الحديثة للعقارات	اسم المالك
794916002922 – 294916002921	رقم الصك
1443/04/16 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1442/64491	رقم رخصة البناء
1442/08/10 هـ	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 , بمساحة إجمالية للأرض 8,185.33 متر مربع حسب الصك المرفق يقام عليها حاليا مشروع سكني (فلل سكنية , عمائر سكنية) , مفصلة كالتالي :

بيانات الارض	
سكني تجاري	استعمال الارض حسب النظام
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض

الحدود و الاطوال حسب الصك 794916002922		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	ممر عرض 10 م	35 م
جنوبا	شارع عرض 20 م	35 م
شرقا	جار	136.34 م
غربا	شارع عرض 30 م	136.41 م
ملاحظات	مساحة الأرض / 4,776.04 متر مربع	

الحدود و الاطوال حسب الصك 294916002921		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	ممر عرض 10 م	25 م
جنوبا	شارع عرض 20 م	25 م
شرقا	شارع عرض 20 م	136.34 م
غربا	جار	136.41 م
ملاحظات	مساحة الأرض / 3,409.29 متر مربع	

العقار مكون من 5 مباني سكنية (عمائر سكنية) يحتوي كل مبنى على 14 وحدة سكنية بمجموع 70 وحدة سكنية , بالإضافة الى 13 فيلا سكنية تحتوي كل فيلا على وحدتين سكنية بمجموع 26 وحدة سكنية .



مواصفات و خدمات المبنى :

بيانات العقار			
3 أدوار وملحق علوي	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	تحت الإنشاء	حالة البناء
1	الدور الارضي	شاغر	شاغرية المبنى
2.5	الأدوار المتكررة	سكني	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	19,150.80 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
نسبة الإنجاز الحالية (76 % للعمائر) و (69 % للفلل السكنية)		تحت الإنشاء	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

* تم إحتساب نسبة الإنجاز بناء على خطاب المكتب الهندسي .

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر	متوفر

الخدمات و المرافق المتوفرة بالعقار				
خدمات تصريف الامطار	خدمات الصرف الصحي	خدمات الهاتف	خدمات المياه	خدمات الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر







المصرة الجوية للعقار :



صورة المخطط التنظيمي :



اسم البلدية		اسم الخلية		اسم الخلية	
رقم المخطط		رقم الخلية		رقم الخلية	
1822/ح		202/1		202/1	
<p>البدل 1 - (سكني / تجاري / مكتبي) " منطقة التقسيم م 111 "</p>					
<p>الإستعمال المسموح به الحد الأقصى لارتفاع المبنى الحد الأقصى لمعامل البناء الحد الأقصى لعق التطوير (حسب موقع الأرض) الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض الحد الأدنى للارتدادات</p>					
<p>سكني / تجاري / مكتبي أرضي - أول + 50% ملاحق علوية 1.2 يجب مراجعة أمانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به 60%</p>					
وجه الشوارع الرئيسية		وجه الشوارع الفرعية		وجه الشوارع الرئيسية	
لا يقل الارتداد عن 6 متر على الشوارع عرض 30 متر وأكثر		1/5 عرض الشارع بحد أدنى مترين		لا يقل الارتداد عن 6 متر على الشوارع عرض 30 متر وأكثر	
<p>البدل 2 - (شقق سكنية) " النظام المطور ضمن العمق التجاري 30متر "</p>					
<p>الإستعمال المسموح به الحد الأقصى لارتفاع المبنى الحد الأقصى لمعامل البناء الحد الأقصى لعق التطوير (حسب موقع الأرض) الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض الحد الأدنى للارتدادات</p>					
<p>شقق سكنية أرضي - دورين - 50% ملاحق علوية 2.225 لا يتجاوز عمق البناء بارتفاع ثلاثة ادوار ونصف عن 30متر كحد أقصى من حد الملكية جهة الشوارع الرئيسية وباقي عمق الأرض يكون بارتفاع دورين ونصف وإستعمال سكني (شقق سكنية) 60% للدور الأرضي - 75% للدور المتكررة</p>					
وجه الشوارع الرئيسية		وجه الشوارع الفرعية		وجه الشوارع الرئيسية	
6 أمتار		خمسة عرض الشارع بحد أدنى 3 أمتار		6 أمتار	
<p>الاشتراطات العامة</p>					
<p>♦ يمنع دمج القطع التجارية مع القطع السكنية المتطاهرة لها لتصبح تجاري بالكامل، ويسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية المتطاهرة لها لتصبح سكني فقط. ♦ اشتراطات مواقف السيارات"</p>					
<p>ضوابط الدمج مواقف السيارات</p>					



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:

العقارات المقارنة (الأراضي السكنية التجارية)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	مساحة (م ²)	نوع العملية	العقار المقارن
24.803296, 46.733581	3 شوارع	5,400.00	34,624,800.00	1/6/2022	6,412	عرض	أرض سكنية تجارية شمال العقار
24.804362, 46.729824	3 شوارع	6,000.00	36,600,000.00	1/6/2022	6,100	عرض	أرض سكنية تجارية شمال العقار
24.801309, 46.732990	3 شوارع	5,700.00	35,625,000.00	1/6/2022	6,250	عرض	أرض سكنية تجارية شمال العقار
24.800051, 46.735838	شارع	5,569.00	4,176,750.00	13/04/2022	750	تنفيذ	أرض سكنية تجارية شمال العقار

العقارات المقارنة (الأراضي السكنية)							
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	مساحة (م ²)	نوع العملية	العقار المقارن
24.798389, 46.728421	4 شوارع	4,500.00	10,800,000.00	1/6/2022	2,400	عرض	أرض سكنية غرب العقار
24.798984, 46.734231	شارعين	4,000.00	1,400,000.00	28/02/2022	350	تنفيذ	أرض سكنية غرب العقار
24.797036, 46.729568	شارعين	5,000.00	3,125,000.00	1/6/2022	625	عرض	أرض سكنية شرق العقار

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة للشركة.

جدول التسويات (الأراضي السكنية التجارية) :

جدول التسويات								عناصر المقارنة	
العقار المقارن (4)	العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم					
13/04/2022	1/6/2022	1/6/2022	1/6/2022	-				تاريخ العملية	
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-				تسوية عامل الوقت	
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-				تسوية شروط التمويل	
0.00%	-2.00%	-2.00%	-2.00%	-				تسوية ظروف السوق	
0.00%	-2.00%	-2.00%	-2.00%	-				اجمالي تسويات التمويل والسوق %	
5,569	5,586	5,880	5,292	-				سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	
-	750.00	2.50%	6,250.00	2.50%	6,100.00	2.50%	6,412.00	4,776.04	المساحة
7.50%	شارع	1.50%	3 شوارع	1.50%	3 شوارع	1.50%	3 شوارع	4 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	30	0.00%	30	-	36	0.00%	30	30	عرض الشوارع
0.00%	تجاري سكني	0.00%	تجاري سكني	0.00%	تجاري سكني	0.00%	تجاري سكني	تجاري سكني	تسويات أخرى (الإستخدام)
-2.50%		2.00%		-0.50%		2.00%			مجموع نسب التسويات (%)
5,429.78		5,697.72		5,850.60		5,397.84			سعر البيع بعد التسويات
15.00%		30.00%		25.00%		30.00%			الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
814.47		1,709.32		1,462.65		1,619.35			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 5,605.78							سعر المتر المربع
		SAR 5,600.00							سعر المتر المربع بعد التقريب

تم احتساب 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) ..

جدول التسويات (الأراضي السكنية) :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/6/2022	28/02/2022	1/6/2022	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-2.00%	0.00%	-2.00%	-	تسوية ظروف السوق			
-2.00%	0.00%	-2.00%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
4,900	4,000	4,410	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-7.50%	625.00	-7.50%	350.00	-2.50%	2,400.00	3,409.29	المساحة
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	0.00%	4 شوارع	4 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	20	-2.50%	20	0.00%	20	20	عرض الشوارع
0.00%	سكني	0.00%	سكني	0.00%	سكني	سكني	تسويات أخرى (الإستخدام)
-7.00%		-7.50%		-4.50%			مجموع نسب التسويات (%)
4,557.00		3,700.00		4,211.55			سعر البيع بعد التسويات
35.00%		30.00%		35.00%			الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
1,594.95		1,110.00		1,474.04			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
	SAR 4,178.99						سعر المتر المربع
	SAR 4,200.00						سعر المتر المربع بعد التقريب

تم احتساب 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) ..



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة إحتساب التكلفة" :

قيمة العقار بالتكلفة (العمائر السكنية)			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
26,745,824.00	5,600.00	4,776.04	الأرض
6,072,000.00	2,300.00	2,640.00	القبو 1
6,300,360.00	2,200.00	2,863.80	الدور الأرضي
7,449,200.00	2,200.00	3,386.00	الدور الأول
7,013,600.00	2,200.00	3,188.00	الدور المتكرر
3,289,000.00	2,200.00	1,495.00	الملحق العلوي
56,600.00	400.00	141.50	الأسوار
30,180,760.00			اجمالي قيمة المباني
20%			هامش الربح
6,036,152.00			قيمة هامش الربح
36,216,912.00			قيمة المباني بعد إحتساب هامش الربح
26,745,824.00			قيمة الأرض
36,216,912.00			قيمة المباني بعد الإكمال
76%			نسبة الأنجاز الحالية
(8,692,058.88)			قيمة التشطيبات المتبقية
27,524,853.12			قيمة المباني الحالية
54,270,677.12			القيمة الإجمالية الحالية للعقار

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة إحتساب التكلفة" :

قيمة العقار بالتكلفة (الفلل السكنية)			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
14,319,018.00	4,200.00	3,409.29	الأرض
4,705,800.00	2,200.00	2,139.00	الدور الأرضي
4,822,400.00	2,200.00	2,192.00	الدور الأول
332,200.00	2,200.00	151.00	الملحق الأرضي
2,411,200.00	2,200.00	1,096.00	الملحق العلوي
129,100.00	400.00	322.75	الأسوار
12,400,700.00		اجمالي قيمة المباني	
20%		هامش الربح	
2,480,140.00		قيمة هامش الربح	
14,880,840.00		قيمة المباني بعد إحتساب هامش الربح	
14,319,018.00		قيمة الأرض	
14,880,840.00		قيمة المباني بعد الإكمال	
69%		نسبة الأنجاز الحالية	
(4,613,060.40)		قيمة التشطيبات المتبقية	
10,267,779.60		قيمة المباني الحالية	
24,586,797.60		القيمة الإجمالية الحالية للعقار	

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.





تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة التكلفة) بتاريخ 2022/06/21 م , وعلى وضع الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار			
الفلل السكنية		العمائر السكنية	
قيمة العقار (رقما)	قيمة العقار (رقما)	قيمة العقار (رقما)	قيمة العقار (رقما)
24,586,798 ريال سعودي	24,586,798 ريال سعودي	54,270,677 ريال سعودي	54,270,677 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	قيمة العقار (كتابة)	قيمة العقار (كتابة)	قيمة العقار (كتابة)
أربعة وعشرون مليون وخمسمائة وستة وثمانون ألف وسبعمائة وثمانية وتسعون ريال سعودي	أربعة وعشرون مليون وخمسمائة وستة وثمانون ألف وسبعمائة وثمانية وتسعون ريال سعودي	أربعة وخمسون مليون ومائتان وسبعون ألف وستمائة وسبعة وسبعون ريال سعودي	أربعة وخمسون مليون ومائتان وسبعون ألف وستمائة وسبعة وسبعون ريال سعودي





علم وخبرة

www.valie.sa | 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)

