



تقرير تقييم فلل وعمائر سكنية  
بمدينة الرياض بحي قرطبة

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




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 الشراء لصالح (صندوق 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 **ثلاثة وستون مليون وأربعمائة وأربعون ألف وثلاثمائة وأربعون ريال سعودي (63,440,340 ريال سعودي)** للعمائر السكنية و بمبلغ وقدره **تسعة وعشرون مليون وخمسمائة وأربعون ألف وسبعمائة وسبعة وثمانون ريال سعودي (29,540,787 ريال سعودي)** للفلل السكنية , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/01/04 م .

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



إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2022/12/31 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/01/04 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح (مندوق ملكية - العجلان ريفيرا)
أساس القيمة	القيمة السوقية
الأسلوب المستخدم	أسلوب التكلفة - طريقة التكلفة
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - (مندوق ملكية - العجلان ريفيرا)
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-109693
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 للتأمين والتقييم العقاري بتاريخ 2022/12/31 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 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 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 الاستثمار 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 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 .
4. طريقة الأرباح.

### 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 احيان بطريقة المفاضل , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام 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
-	ملاحظات	جديد	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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







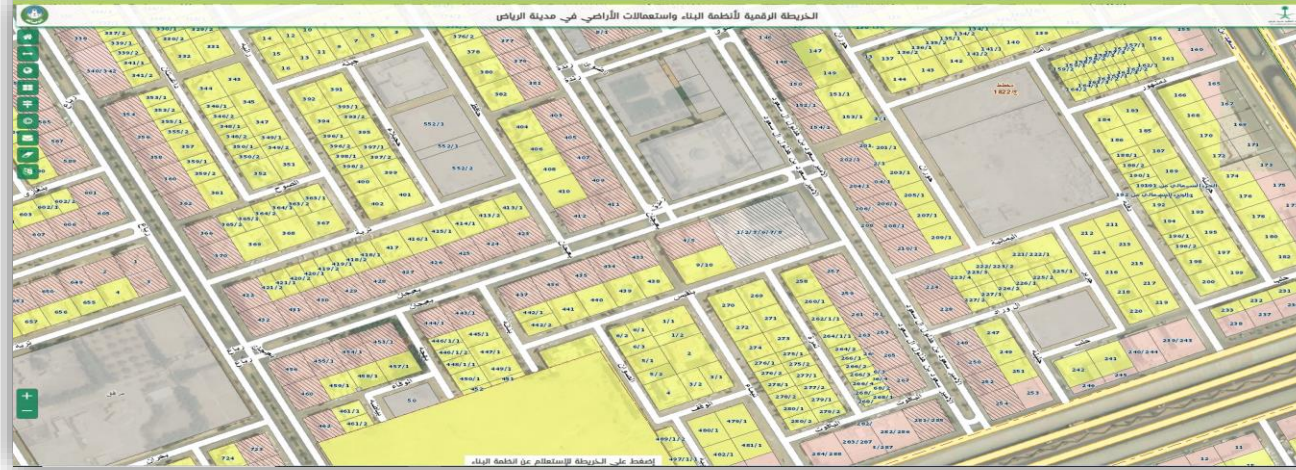


المصرة الجوية للعقار :





صورة المخطط التنظيمي :



نظام البناء		الروضة	اسم البلدية
اسم الخلية	اسم الخلية	1822/ح	رسم المخطط
الفرعية	رقم الخلية		
202/1			
البدل 1 - (سكني / تجاري / مكثفي) " منطقة التقسيم م 111 "			
سكني / تجاري / مكثفي		الإستعمال المسموح به	
أرضي - أول + 50% ملاحق علوية		الحد الأقصى لارتفاع المبنى	
1.2		الحد الأقصى لمعامل البناء	
يجب مراجعة أمانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به		الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الأرض)	
60%		الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض	
وجه الشوارع الرئيسية		الحد الأدنى للارتدادات	
لا يقل الارتداد عن 6 متر على الشوارع عرض 30 متر وأكثر	وجه الشوارع الفرعية		
2 متر	وجه المجاورين (الجانب والخلفي)		
1/5 عرض الشارع بحد أدنى مترين			
البدل 2 - (شقق سكنية) " النظام المطور ضمن العمق التجاري 30متر "			
شقق سكنية		الإستعمال المسموح به	
أرضي - دورين - 50% ملاحق علوية		الحد الأقصى لارتفاع المبنى	
2.225		الحد الأقصى لمعامل البناء	
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)		الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الأرض)	
60% للدور الأرضي - 75% للدور المتكررة		الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض	
وجه الشوارع الرئيسية		الحد الأدنى للارتدادات	
6 أمتار	وجه المجاورين (الجانب والخلفي)		
2 متر	وجه الشوارع الفرعية		
خمسة عرض الشارع بحد أدنى 3 أمتار			
الاشتراطات العامة			
♦ يمنع دمج القطع التجارية مع القطع السكنية المطاهرة لها لتصبح تجاري بالكامل، ويسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية المطاهرة لها لتصبح سكني فقط.		ضوابط الدمج	
♦ اشتراطات مواقف السيارات"		مواقف السيارات	







## 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)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م <sup>2</sup> )	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م <sup>2</sup>	ملاحظات	الموقع
أرض سكنية تجارية شمال العقار	تنفيذ	1,250	21/12/2022	6,250,000.00	5,000.00	5,000.00	شارعين
أرض سكنية تجارية شمال العقار	تنفيذ	1,700	22/12/2022	8,500,000.00	5,000.00	5,000.00	شارعين
أرض سكنية تجارية شمال العقار	عرض	6,250	1/12/2022	40,625,000.00	6,500.00	6,500.00	3 شوارع

العقارات المقارنة (الأراضي السكنية)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م <sup>2</sup> )	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م <sup>2</sup>	ملاحظات	الموقع
أرض سكنية غرب العقار	تنفيذ	660	13/10/2022	1,999,800.00	3,030.00	3,030.00	شارع
أرض سكنية غرب العقار	عرض	577	1/12/2022	2,885,000.00	5,000.00	5,000.00	شارع
أرض سكنية شرق العقار	عرض	400	1/12/2022	2,000,000.00	5,000.00	5,000.00	شارع

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 (3)		العقار المقارن (2)		العقار المقارن (1)		العقار محل التقييم	تاريخ العملية
1/12/2022		22/12/2022		21/12/2022		-	تسوية عامل الوقت
0.00%		0.00%		0.00%		-	تسوية شروط التمويل
0.00%		0.00%		0.00%		-	تسوية ظروف السوق
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
6,403		4,925		4,925		-	المساحة
2.50%	6,250.00	-1.50%	1,700.00	-1.50%	1,250.00	4,776.04	عدد الشوارع
0.00%	3 شوارع	1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	3 شوارع	طول الأرض على الشارع
5.00%	مناسب	5.00%	مناسب	5.00%	مناسب	طويل	تسويات أخرى (الإستخدام)
0.00%	تجاري سكني	0.00%	تجاري سكني	0.00%	تجاري سكني	تجاري سكني	مجموع نسب التسويات (%)
6.00%		3.50%		3.50%		-	سعر البيع بعد التسويات
6,786.65		5,097.38		5,097.38		-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
35.00%		35.00%		30.00%		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
2,375.33		1,784.08		1,529.21		-	سعر المتر المربع
		SAR 5,688.62				-	سعر المتر المربع بعد التقريب
		SAR 5,700.00				-	

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 , عدد الشوارع , الإستخدام.. إلخ) ..

جدول التسويات (الأراضي السكنية) :

جدول التسويات							عناصر المقارنة
العقار المقارن (3)		العقار المقارن (2)		العقار المقارن (1)		العقار محل التقييم	تاريخ العملية
1/12/2022		1/12/2022		13/10/2022		-	تسوية عامل الوقت
0.00%		0.00%		0.00%		-	تسوية شروط التمويل
0.00%		0.00%		0.00%		-	تسوية ظروف السوق
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
4,925		4,925		2,985		-	المساحة
-2.50%	400.00	-2.50%	577.00	-2.50%	660.00	3,409.29	عدد الشوارع
5.00%	شارع	5.00%	شارع	5.00%	شارع	4 شوارع	عرض الشوارع
0.00%	20	0.00%	20	0.00%	20	20	تسويات أخرى (الإستخدام)
0.00%	سكني	0.00%	سكني	0.00%	سكني	سكني	مجموع نسب التسويات (%)
1.00%		1.00%		1.00%		-	سعر البيع بعد التسويات
4,974.25		4,974.25		3,014.40		-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
30.00%		35.00%		35.00%		-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
1,492.28		1,740.99		1,055.04		-	سعر المتر المربع
		SAR 4,288.30				-	سعر المتر المربع بعد التقريب
		SAR 4,300.00				-	

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 , عدد الشوارع , الإستخدام.. 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
27,223,428.00	5,700.00	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	
27,223,428.00		قيمة الأرض	
36,216,912.00		قيمة المباني الحالية	
63,440,340.00		القيمة الإجمالية للعقار	

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على المك 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
14,659,947.00	4,300.00	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	
14,659,947.00		قيمة الأرض	
14,880,840.00		قيمة المباني الحالية	
29,540,787.00		القيمة الإجمالية 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 2023/01/04 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار			
الفلل السكنية		العمائر السكنية	
قيمة العقار (رقما)	63,440,340 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)	29,540,787 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ثلاثة وستون مليون وأربعمئة وأربعون ألف وثلاثمئة وأربعون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)	تسعة وعشرون مليون وخمسمئة وأربعون ألف وسبعمئة وسبعة وثمانون ريال سعودي





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)





استناد  
Estnad  
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

عمائر وفلل سكنية الواقعة بمدينة الرياض بحي قرطبة

مشروع العجلان ريفيرا 24

أعد التقرير: لصندوق ملكية - العجلان ريفيرا

رقم التقرير: 007952

تاريخ التقرير: 2023/01/08



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	وصف العقار (العمائر السكنية)	.5
15	الموقع	.6
20	صور فوتوغرافية	.7
24	منهجية التقييم	.8
25	أدلة السوق	.9
26	أدلة السوق	.10
28	التقييم	.11
30	القيمة النهائية	.12
31	وصف العقار (الفلل السكنية)	.13
35	الموقع	.14
40	صور فوتوغرافية	.15
43	منهجية التقييم	.16
44	أدلة السوق	.17
46	التقييم	.18
48	القيمة النهائية	.19
49	المشاركون في اعداد التقرير	.20

## 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.

2022/12/31

تاريخ التقييم



العنوان

يقع العقار بحي قرطبة شمال شرق مدينة الرياض، حي قرطبة هي منطقة سكنية وتجارية.

العمائر السكنية

يحد العمائر 3 شوارع من الشمال ممر عرض 10م ومن الغرب شارع عرض 30م ومن الجنوب شارع عرض 20م.

الفلل السكنية

ويحد مجموع الفلل 3 شوارع من الشمال ممر عرض 10م ومن الجنوب شارع عرض 20م ومن الشرق شارع عرض 15م.

نوع العقار

العقار عبارة عن عمائر سكنية مكونة من 70 شقة وفلل سكنية مكونة 13 فيلا ومقسمة إلى 26 وحدة سكنية كل وحدة مكون من دورين، والواقعة بمدينة الرياض بحي قرطبة.

م<sup>2</sup>4,776.04

مساحة الأرض (العمائر)

م<sup>2</sup>13,714.30

مساحة البناء الكلي (العمائر)

م<sup>2</sup>3,409.29

مساحة الأرض (الفلل)

م<sup>2</sup>5,900.75

مساحة البناء الكلي (الفلل)

صندوق ملكية - العجلان ريفيرا

اسم العميل

1443/04/16 - 794916002922

رقم الصك وتاريخه للعمائر

1443/04/16 - 294916002921

رقم الصك وتاريخه للفلل



اسم المالك	شركة قرطبة الحديثة للعقارات.
الحياسة	ملكية مطلقة
الغرض من التقييم	التقييم الدوري لصندوق عقاري.
أساس القيمة	" 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.
طريقة التقييم المطبقة	أسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الإحلال)
القيمة السوقية	بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية على أساس التملك الحر للشقق السكنية والفلل بعد تقييم كل عقار على حدة، وتعادل في تاريخ التقييم:
	<b><u>القيمة السوقية للعمائر السكنية</u></b>
	<b>SAR 62,790,000</b>
	اثنان وستون مليون وسبعمائة وتسعون ألف ريال سعودي
	<b><u>القيمة السوقية للفلل السكنية</u></b>
	<b>SAR 35,230,000</b>
	خمسة وثلاثون مليون ومائتان وثلاثون ألف 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 صندوق ملكية – العجلان ريفيرا لتقدير القيمة السوقية لعماثر وفلل سكنية، 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 ملائمًا للغرض الذي أعد من أجله.

## 3. الشروط المرجعية

### 1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية – العجلان ريفيرا.

### 2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية – العجلان ريفيرا.

### 3.3 تحديد الأصل

العقار عبارة عن عمائر سكنية مكونة من 70 شقة وفلل سكنية مكونة 13 فيلا ومقسمة إلى 26 وحدة سكنية كل وحدة مكون من دورين، والواقعة بمدينة الرياض بحي قرطبة.

### 4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لعماثر وفلل سكنية لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 الحيازة

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

**7.3 تاريخ الطلب**

2022/12/27 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

**8.3 تاريخ المعاينة**

2022/12/31 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.

**9.3 تاريخ التقييم**

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

**10.3 تاريخ إصدار التقرير**

2023/01/08 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.

**11.3 عملة التقييم**

ريال سعودي (SAR)

**12.3 نوع التقرير**

تقرير مفصل.

**13.3 الرقم المرجعي للتقرير**

007952

**14.3 أسلوب التقييم المتبع**

- أسلوب التكلفة.

**15.3 طريقة التقييم المستخدمة**

- طريقة تكلفة الإحلال.

**16.3 الامتثال للمعايير المهنية**

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 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.

**17.3 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.

**18.3 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"

**19.3 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)، وأسماؤهم كالتالي:

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

### 20.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

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

### 21.3 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.

### 22.3 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، وإمكانية 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 إلا 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 صندوق ملكية – العجلان ريفيرا 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. لم يتم تطبيق أية افتراضات خاصة أو افتراضات أخرى.



## 5. وصف العقار (العمائر السكنية)

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

بيانات الأرض				
الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة	
داخل النطاق	نطاق الأصل	قرطبة	الحي	
مستوي	المنسوب	الأمير سعد بن هذلول	الشارع	
صخرية	طبيعة الأرض	تجاري سكني	استخدام الأرض	
منتظم	شكل الأرض	1	عدد الشوارع الرئيسية	
عرض 136 وعمق 35	أبعاد الأرض	2	عدد الشوارع الثانوية	
مبنية	حالة الأرض	30م	عرض الشارع الرئيسي	
60%	نسبة مساحة البناء المصروح بها	-	رقم القرار المساحي وتاريخه	
3.50	عدد الطوابق المصروح بها	-	رقم محضر التجزئة وتاريخه	
ج/1822	رقم المخطط	-	مساحة الأرض على الطبيعة	
575	رقم البلوك	نصيب المالك: 100%	مساحة الأرض حسب الصك	4,776.04
1/210+1/208+1/206 +1/204+ 1/202	رقم قطعة الأرض	1	عدد الصكوك للأصل	
5	عدد قطع الأراضي	ملكية مطلقة	الحيارة	
لا	هل الأرض موقوفة	كتابة العدل الأولى بالرياض	مصدر الصك	
		شركة قرطبة الحديثة للعقارات	اسم المالك	
		794916002922	رقم الصك	
		1443/04/16	تاريخ الصك	
		-	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

خدمات البنية التحتية				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> 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	13,572.80		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	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة المباني الكلية	13,714.30		نسبة اكتمال البناء	100%
عدد الوحدات "الشقق"	70		الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني
عدد وحدات "فلل"	-		عمر الأصل	جديد
عدد وحدات "أخرى"	-		حالة المبنى	ممتازة
الاسم التجاري	مشروع العجلان ريفيرا 24		تصنيف الشقق	-
الأصل مؤجر	لا		استخدام المبنى الحالي	شقق سكنية
عدد عقود الإيجار	-		حالة التشطيبات الخارجية	ممتازة
حالة الإشغال	-		حالة التشطيبات الداخلية	ممتازة
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	-		حالة التأثيث	غير مؤثث
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	-		حالة التكييف	غير مكيف
عقد الصيانة والتشغيل	-			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعايينة البصرية والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق السفلي	مواقف	1.0	0	2,640.00
الطابق الأرضي	شقق	1.0	20	2,863.80
الطابق الأول	شقق	1.0	20	3,386.00
الطابق الثاني	شقق	1.0	20	3,188.00
الملحق العلوي	شقق	0.5	10	1,495.00
الأسوار	خدمات	0.0	0	141.50

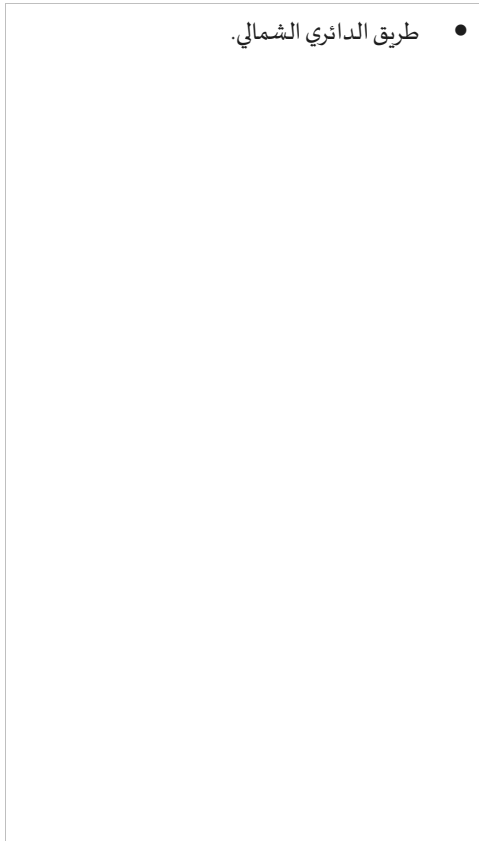
المجموع				
الطوابق السفلية	مواقف	1.0	0	2,640.00
الطابق الأرضي	شقق	1.0	20	2,863.80
الطابق الأول	شقق	1.0	20	3,386.00
الطابق الثاني	شقق	1.0	20	3,188.00
الملحق العلوي	شقق	0.5	10	1,495.00
مجموع مسطحات البناء	-	4.5	70	13,572.80
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.0	0	141.50
مجموع مساحات البناء	-	4.5	70	13,714.30
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء والعميل

## 6. الموقع

يقع العقار بحي قرطبة شمال شرق مدينة الرياض، حي قرطبة هي منطقة سكنية وتجارية. يحد العقار 3 شوارع من 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



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 سكني وتجاري سكني وأن استخدام الأرض موضوع التقييم حسب مخططات أمانة منطقة الرياض بالكامل القطع على الشارع عرض 30م تجاري سكني.



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

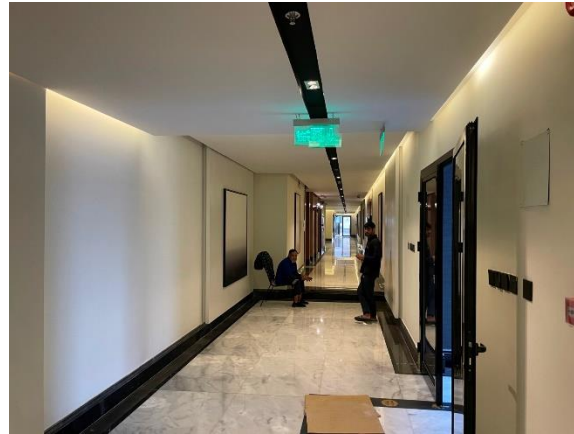
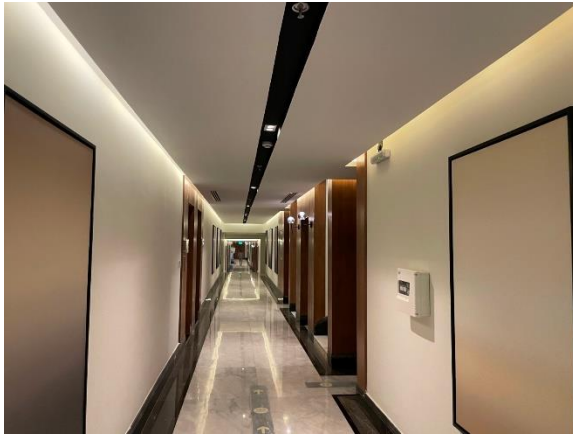
بيانات إضافية للمباني								
			<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة التكييف "سبلت"					<input checked="" type="checkbox"/> مصاعد عدد (-)
			<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة صوتية					<input type="checkbox"/> بوابات عدد (-)
			<input type="checkbox"/> مولد طاقة طوارئ عدد (-)					<input type="checkbox"/> مضخة تحلية مياه عدد (-)
			<input checked="" type="checkbox"/> إنذار وطفاء حريق					<input checked="" type="checkbox"/> مواقف الخارجية عدد (-) الطوابق السفلية عدد (-)
			<input checked="" type="checkbox"/> شبكة مراقبة تلفزيونية					<input type="checkbox"/> مسابح عدد (-)
			<input type="checkbox"/> أنظمة صوتية					<input type="checkbox"/> نادي رياضي عدد (-)
			<input type="checkbox"/> سلالم كهربائية					<input type="checkbox"/> غرفة أمن عدد (-)
			<input type="checkbox"/> مغسلة ملابس عدد (-)					<input type="checkbox"/> مطابخ عدد (-)
			<input type="checkbox"/> غرفة طعام للموظفين					<input type="checkbox"/> ثلاجات وغرف تجميد
			<input type="checkbox"/> سيارة جولف عدد (-)					<input type="checkbox"/> قاعة احتفالات وتدريب
			<input checked="" type="checkbox"/> زجاج مزدوج					<input type="checkbox"/> مصلى
			<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية					<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة
			<input checked="" type="checkbox"/> جيبس بالسقف					<input checked="" type="checkbox"/> جيبس بالسقف
			<input type="checkbox"/> ممرات مائية					<input type="checkbox"/> حدائق ومساحات خضراء
			<input checked="" type="checkbox"/> تشجير					<input checked="" type="checkbox"/> الشوارع مسفلتة
نوع الواجبات								
	حجر	الغربية	دهان	الشرقية	دهان	الجنوبية	دهان	الشمالية
نوع الأرضيات								
	بلاط	الأسطح	رخام	المدخل	رخام	الاستقبال	انترلوك	الخارجية
ملاحظات:								
المصدر: المعاينة البصرية								



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"/>	خدمات طبية
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
25	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

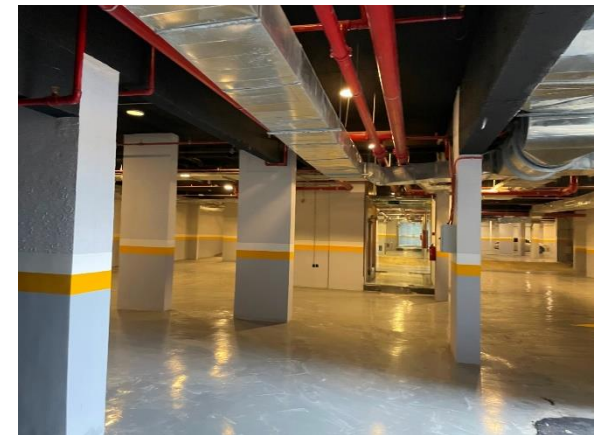
7. صور فوتوغرافية











## 8. منهجية التقييم

### أسلوب 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 مؤخرا 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.



## 9. أدلة السوق

### 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 الجوهرى 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 التشطيبات ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج التكلفة للعناصر السكنية ونهج المقارنة لتقييم الأراضي.

## 10. أدلة السوق

## "أراضي تجارية سكنية"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م <sup>2</sup>	السعر(ر.س)	السعر لكل/م <sup>2</sup>
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	900	6,300,000	7,000.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	1,385	9,002,500	6,500.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	3,172	19,983,600	6,300.00

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2022/12/31	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	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	7,000.00	6,500.00	6,300.00
المساحة	4,776.04	900	1,385	3,172	%17.50-	%10.00-	%2.50-
الموقع	قرطبة	قرطبة	قرطبة	قرطبة	%5.00	%5.00	%3.00
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	1	1	2	%5.00	%5.00	%2.00
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	منتظم	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

التفاوض	؟	حد	%5.00-	حد	%5.00-	حد	%5.00-
مجموع التسويات النسبية	=	=	%12.50-	=	%5.00-	=	%2.50-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	=	6,125.00	=	6,175.00	=	6,142.50
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	=	%0.00	=	%0.00	=	%100.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	=	=	0.00	=	0.00	=	6,142.50
سعر المتر المقدر للأرض					6,142.50 SAR		
بعد التقريب					6,150.00 SAR		
المساحة					4,776.04		
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة					29,372,646.00 SAR		

من خلال المسح السوقي تبين أن تبين أن سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 6,000 ريال/م<sup>2</sup> إلى 7,000 ريال/م<sup>2</sup>، ونظراً لخصائص الأرض وحدودها وأطوالها فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 6,150 ريال/م<sup>2</sup>.

## 11. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة" (العمائر)

تكلفة الإحلال					
13,714.30	2م	مجموع مساحة المباني	6,150	2م	سعر المتر المربع للأرض
	2م	أخرى	4,776.04		مساحة الأرض
			29,372,646		قيمة الأرض

## التكاليف المباشرة

إجمالي التكلفة	معدل الإنجاز	الإجمالي	السعر/م	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	النسبة	الوصف	
716,406	100.0%	2.9%	716,406	150.00	4,776.04	1	4,776.04	100.00%	أعمال أولية
9,874,296	100.0%	40.6%	9,874,296	600.00	13,714.30	1	13,714.30	100.00%	الأعمال الإنشائية
					2,742.86		2,742.86	20.00%	العناصر الإنشائية (جسور وخزانات...)
9,600,010	100.0%	39.5%	9,600,010						الأعمال المعمارية
2,057,145	100.0%	8.5%	2,057,145	1,000.00	13,714.30	1	13,714.30	100.00%	الأعمال الميكانيكية
2,057,145	100.0%	8.5%	2,057,145						الأعمال الكهربائية
<b>24,305,002</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>24,305,002</b>	-	-	-	-		<b>المجموع</b>
1,772.24									مجموع التكاليف المباشرة لكل متر مربع للمبنى

التكاليف الأخرى			
التكاليف	النسبة	الوصف	
1,822,875	7.50%	الرسوم المهنية	
1,215,250	5.00%	رسوم المرافق	
6,076,251	25.00%	ريح المطور	
<b>9,114,376</b>		<b>المجموع</b>	
<hr/>			
<b>33,419,378</b>		<b>مجموع التكاليف المباشرة والغير مباشرة</b>	
<hr/>			
خصم الإهلاك			
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي
	0.00%	40	0.00%
		العمر الفعلي	معدل الإهلاك - للمباني
		0.00	0.00%
0		تكاليف الإهلاك	
		أن العمر الافتراضي للمباني 40 سنة	
<hr/>			
<b>33,419,378</b>		<b>التكاليف بعد طرح الإهلاك</b>	
<hr/>			
<b>SAR 62,792,023.75</b>		<b>القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال</b>	
<hr/>			
<b>SAR 62,790,000.00</b>		<b>بعد التقريب</b>	
<hr/>			

## 12. القيمة النهائية

### 1.12 تاريخ التقييم

2022/12/31

### 2.12 القيمة السوقية

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن مجموع القيمة السوقية على افتراض التملك الحر في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

### القيمة السوقية للعمائر السكنية

SAR 62,790,000

اثنان وستون مليون وسبعمائة وتسعون ألف ريال سعودي

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



## 13. وصف العقار (الفلل السكنية)

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

بيانات الأرض				
الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة	
داخل النطاق	نطاق الأصل	قرطبة	الحي	
مستوي	المنسوب	حوران	الشارع	
صخرية	طبيعة الأرض	سكني	استخدام الأرض	
منتظم	شكل الأرض	-	عدد الشوارع الرئيسية	
عرض 136 وعمق 25	أبعاد الأرض	3	عدد الشوارع الثانوية	
مبنية	حالة الأرض	20م	عرض الشارع الرئيسي	
60%	نسبة مساحة البناء المصروح بها	-	رقم القرار المساحي وتاريخه	
2.5	عدد الطوابق المصروح بها	-	رقم محضر التجزئة وتاريخه	
ج/1822	رقم المخطط	-	مساحة الأرض على الطبيعة	
575	رقم البلك	نصيب المالك: 100%	مساحة الأرض حسب الصك	3,409.29
1/209 + 1/207 + 1/205 + 1/203 + 1/201	رقم قطعة الأرض		عدد الصكوك للأصل	1
5	عدد قطع الأراضي		الحيارة	ملكية مطلقة
لا	هل الأرض موقوفة		مصدر الصك	كتابة العدل الأولى بالرياض
			اسم المالك	شركة قرطبة الحديثة للعقارات
			رقم الصك	294916002921
			تاريخ الصك	1443/04/16
			ملاحظات	-

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	ممر عرض 10 م	25
الجنوب	شارع عرض 20 م	25
الشرق	شارع عرض 20 م	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				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> الهاتف والانترنت
متوفرة	متوفرة	متوفرة	متوفرة	متوفرة
ملاحظات	-			

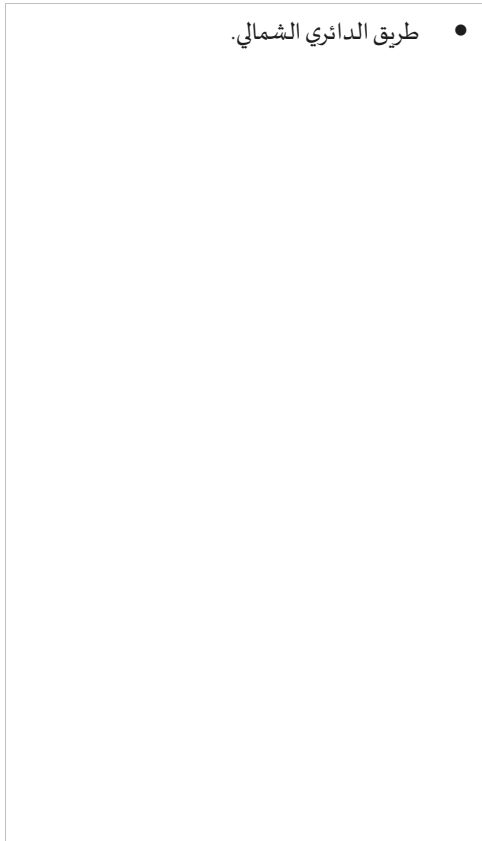
بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1442/66238	1442/11/20	نوع الرخصة	بناء مجمع سكنية
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	13244
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	5,578.00		نوع المبنى	مشروع متعدد المباني
مساحة الأسوار	322.75		عدد الطوابق الحالية للمبنى	2.5 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	1,247.00		حالة المبنى	قيد التشطيبات
مساحة المباني الكلية	5,900.75		نسبة اكتمال البناء	100%
عدد الوحدات "الشقق"	-		الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني
عدد وحدات "فلل"	13		عمر الأصل	جديد
عدد وحدات "أخرى"	-		حالة المبنى	ممتازة
الاسم التجاري	مشروع العجلان ريفيرا 24		تصنيف الوحدات	-
الأصل مؤجر	لا		استخدام المبنى الحالي	فلل سكنية
عدد عقود الإيجار	-		حالة التشطيبات الخارجية	ممتازة
حالة الإشغال	-		حالة التشطيبات الداخلية	ممتازة
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	-		حالة التأثيث	غير مؤثث
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	-		حالة التكييف	غير مكيف
عقد الصيانة والتشغيل	-			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعايينة البصرية والعميل				

عرض مكونات البناء				
مساحة الطابق	عدد الوحدات	عدد الطوابق	الاستخدام	اسم المكون
2,139.00	13	1.0	فلل	الطابق الأرضي
2,192.00	0	1.0	فلل	الطابق الأول
1,096.00	0	0.5	فلل	الملحق العلوي
151.00	0	0.0	خدمات	الملحق الأرضي
322.75	0	0.0	خدمات	الأسوار

المجموع				
2,139.00	13	1.0	فلل	الطابق الأرضي
2,192.00	0	1.0	فلل	الطابق الأول
1,096.00	0	0.5	فلل	الملحق العلوي
151.00	0	0.0	خدمات	الملحق الأرضي
5,578.00	13	2.5	-	مجموع مسطحات البناء
322.75	0	0.0	خدمات	مجموع مساحة الأسوار
5,900.75	13	2.5	-	مجموع مساحات البناء
-	-	-	-	ملاحظات

**14. الموقع**

يقع العقار بحي قرطبة شمال شرق مدينة الرياض، حي قرطبة هي منطقة سكنية وتجارية. يحد العقار 3 شوارع من الشرق شارع عرض 20م ومن الشمال ممر عرض 10م ومن الجنوب شارع عرض 20م، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

**1.14 خريطة للموقع على مستوى الاحياء**

المصدر: GOOGLE EARTH



2.14 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض LATITUDE

24.801464

خط الطول LONGITUDE

46.735943



المصدر: GOOGLE EARTH





بيانات إضافية للمباني							
		<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة التكييف "سبلت"				<input checked="" type="checkbox"/> مصاعد عدد (-)	
		<input type="checkbox"/> أنظمة صوتية				<input type="checkbox"/> بوابات عدد (-)	
		<input type="checkbox"/> مولد طاقة طوارئ عدد (-)				<input type="checkbox"/> مضخة تحلية مياه عدد (-)	
		<input type="checkbox"/> إنذار وطفاء حريق				<input checked="" type="checkbox"/> مواقف الخارجية عدد (-) الطوابق السفلية عدد (-)	
		<input type="checkbox"/> شبكة مراقبة تلفزيونية				<input type="checkbox"/> مسابح عدد (-)	
		<input type="checkbox"/> أنظمة صوتية				<input type="checkbox"/> نادي رياضي عدد (-)	
		<input type="checkbox"/> سلالم كهربائية				<input type="checkbox"/> غرفة أمن عدد (-)	
		<input type="checkbox"/> مغسلة ملابس عدد (-)				<input type="checkbox"/> مطابخ عدد (-)	
		<input type="checkbox"/> غرفة طعام للموظفين				<input type="checkbox"/> ثلاجات وغرف تجميد	
		<input type="checkbox"/> سيارة جولف عدد (-)				<input type="checkbox"/> قاعة احتفالات وتدريب	
		<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج				<input type="checkbox"/> مصلى	
		<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية				<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	
		<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف				<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف	
		<input type="checkbox"/> ممرات مائية				<input type="checkbox"/> حدائق ومساحات خضراء	
		<input type="checkbox"/> تشجير				<input checked="" type="checkbox"/> الشوارع مسفلتة	
نوع الواجبات							
	دهان	الغربية	دهان	الشرقية	حجر	الجنوبية	دهان الشمالية
نوع الأرضيات							
	سيراميك	الأسطح	سيراميك	المدخل	سيراميك	الاستقبال	سيراميك الخارجية
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

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"/>	خدمات طبية
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"/>	

15. صور فوتوغرافية











**16. 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 والمواصفات 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 الجوهرى 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 التشطيبات ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج التكلفة للفلل السكنية ونهج المقارنة لتقييم الأراضي.

## 17. أدلة السوق

## "أراضي سكنية"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م <sup>2</sup>	السعر(ر.س)	السعر لكل/م <sup>2</sup>
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	462	2,541,000	5,500.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	900	4,770,000	5,300.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	577	3,115,800	5,400.00

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2022/12/31	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	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	5,500.00	5,300.00	5,400.00
المساحة	3,409.29	462	900	577	%7.50-	%2.50-	%7.50-
الموقع	قرطبة	قرطبة	قرطبة	قرطبة	%5.00	%5.00	%5.00
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	1	2	1	%5.00	%3.00	%5.00
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	سكني	سكني	سكني	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	2.5	2.5	2.5	2.5	%0.00	%0.00	%0.00

التفاوض	؟	حد	%5.00-	حد	%5.00-	حد	%5.00-
مجموع التسويات النسبية	=	=	%2.50-	=	%0.50	=	%2.50-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	=	5,362.50	=	5,326.50	=	5,265.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	=	%0.00	=	%100.00	=	%0.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	=	=	0.00	=	5,326.50	=	0.00
سعر المتر المقدر للأرض			5,326.50 SAR				
بعد التقريب			5,300.00 SAR				
المساحة			3,409.29				
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة			18,069,237.00 SAR				

من خلال المسح السوقي تبين أن تبين أن سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 5,000 ريال/م<sup>2</sup> إلى 5,500 ريال/م<sup>2</sup>، ونظراً لخصائص الأرض وحدودها وأطوالها فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 5,300 ريال/م<sup>2</sup>.

## 18. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة" (الفلل)

تكلفة الإحلال			
5,900.75	2م	مجموع مساحة المباني	5,300
	2م	أخرى	3,409.29
			2م
			18,069,237
			قيمة الأرض

## التكاليف المباشرة

إجمالي التكلفة	معدل الإنجاز	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	الوصف
170,465	100.0%	100.00%	3,409.29	1	3,409.29	50.00	170,465	أعمال أولية
4,248,540	100.0%	20.00%	1,180.15	1	1,180.15	600.00	4,248,540	الأعمال الإنشائية العناصر الإنشائية (جسور وخزانات...)
5,163,156	100.0%	100.00%	5,900.75	1	5,900.75	1,250.00	5,163,156	الأعمال المعمارية
1,106,391	100.0%	100.00%	5,900.75	1	5,900.75	-	1,106,391	الأعمال الميكانيكية
1,106,391	100.0%	100.00%	-	-	-	-	1,106,391	الأعمال الكهربائية
<b>11,794,942</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11,794,942</b>	<b>المجموع</b>
1,998.89								مجموع التكاليف المباشرة لكل متر مربع للمبنى

التكاليف الأخرى			
التكاليف	النسبة	الوصف	
943,595	8.00%	الرسوم المهنية	
884,621	7.50%	رسوم المرافق	
3,538,483	30.00%	ربح المطور	
<b>5,366,699</b>		<b>المجموع</b>	
<hr/>			
<b>17,161,641</b>		<b>مجموع التكاليف المباشرة وغير مباشرة</b>	
<hr/>			
		خصم الإهلاك	
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي
	0.00%	40	0.00%
		العمر الفعلي	
		0.00	
		معدل الإهلاك - للمباني	
		تكاليف الإهلاك	
0		أن العمر الافتراضي للمباني 40 سنة	
<hr/>			
<b>17,161,641</b>		<b>التكاليف بعد طرح الإهلاك</b>	
<hr/>			
<b>SAR 35,230,877.61</b>		<b>القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال</b>	
<b>SAR 35,230,000.00</b>		<b>بعد التقريب</b>	

## 19. القيمة النهائية

### 1.19 تاريخ التقييم

2022/12/31

### 2.19 القيمة السوقية

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن مجموع القيمة السوقية على افتراض التملك الحر في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

### القيمة السوقية للفلل السكنية

SAR 35,230,000

خمسة وثلاثون مليون ومائتان وثلاثون ألف ريال سعودي

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



## 20. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين			
وليد مبارك الشمري	الاسم	عبد الرحمن مطلق المطلق	الاسم
الخرائط وأنظمة البناء	صفته	ادخال البيانات	صفته
منتسب	فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية
1210000063	رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية
تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم
	التوقيع		التوقيع

## المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد

1210000037	رقم العضوية	إبراهيم محمد الجدوع	الاسم
معتمد	فئة العضوية	تقييم العقارات	فرع التقييم
		المدير التنفيذي	صفته



ختم الشركة



التوقيع

## ملحق 1: صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية 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 1 / 203 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 205 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 207 من 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 209 من 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 201 من 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالاً: مسر مشاة عرض 10م بطول 25 خمسة و عشرون متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 25 خمسة و عشرون متر شرقاً: شارع عرض 20م بطول 136.34 مائة و ستة و ثلاثون متر و أربعة و ثلاثون ستمتر غرباً: قطعة رقم 1 / 202 و 1 / 204 و 1 / 206 و 1 / 208 بطول 136.41 مائة و ستة و ثلاثون متر و واحد و أربعون ستمتر ومساحتها 4776.04 أربعمائة و سبعمان و ستة و سبعون متر مربعاً و أربعة ستمتر مربعاً حسب المحضر رقم 71 في 16 / 1435 / 1 / 16 هـ والمفيد برقم 35460508 في 2 / 13 / 1435 هـ ، المملوكة لـ فرطية 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 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 : بموجب عقد التسهيلات على أن يتم سداد المديونية على أربع دفعات تبدأ بتاريخ 2022-12-31 وتنتهي بتاريخ 2023-09-30 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 16 / 04 / 1443 لا اعتماده ، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وبياناتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل  
نسخة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٠ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس الآلي ويمنع تكليفه )  
نموذج رقم (١٦-٣-١٠٠)

صفحة رقم 1 من 1

صك الفلل السكنية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٤/١٦ هـ  
رقم الصك: ٢٩٤٩١٦٠٠٢٩٢٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 1 / 202 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 204 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 206 من 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 208 من 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 210 من 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالاً: مسر مشاة عرض 10 م بطول 35 خمسة و ثلاثون متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 35 خمسة و ثلاثون متر شرقاً: قطعة رقم 1 / 201 و 1 / 203 و 1 / 205 و 1 / 207 و 1 / 209 بطول 136.41 مائة و ستة و ثلاثون متر و واحد و أربعون ستمتر غرباً: شارع عرض 30م بطول 136.51 مائة و ستة و ثلاثون متر و واحد و خمسون ستمتر ومساحتها 4776.04 أربعمائة و سبعمان و ستة و سبعون متر مربعاً و أربعة ستمتر مربعاً حسب المحضر رقم 71 في 16 / 1435 / 1 / 16 هـ والمفيد برقم 35460508 في 2 / 13 / 1435 هـ ، المملوكة لـ فرطية الحديثة للعقارات ( شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010720591 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض / 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 : بموجب عقد التسهيلات على أن يتم سداد المديونية على دفعات تبدأ بتاريخ 2022-12-31 وتنتهي 30-09-2023 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 16 / 04 / 1443 لا اعتماده ، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وبياناتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل  
نسخة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٠ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالعماس الآلي ويمنع تكليفه )  
نموذج رقم (١٦-٣-١٠٠)

صفحة رقم 1 من 1

صك العمائر السكنية



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](mailto:INFO@ESTNAD.COM.SA)

[WWW.ESTNAD.COM](http://WWW.ESTNAD.COM)