



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
 <p>فالي VALIE للتقييم العقاري Real Estate Valuation C.R 1010517333</p>	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 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 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 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
-	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



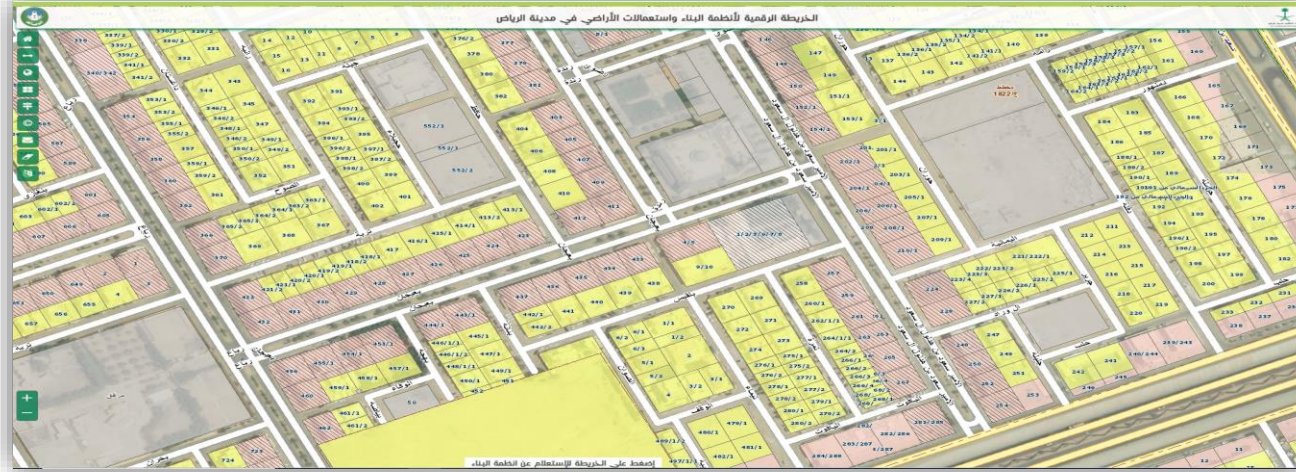




المصرة الجوية للعقار :



صورة المخطط التنظيمي :



نظام البناء		الروضة	اسم البلدية
اسم الخلية	اسم الخلية	1822/ح	رسم المخطط
الرقم الفرعية	الرقم الفرعية		
202/1	202/1		
البدل 1 - (سكني / تجاري / مكتبي) " منطقة التقسيم م 111 "			
سكني / تجاري / مكتبي		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 وأكبر			
وجه الشوارع الفرعية			
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 المتكورة		الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض	
وجه الشوارع الرئيسية		الحد الأدنى للارتدادات	
6 أمتار			
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	



السفحة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
عناوينها:
عنوان الخريطة: ١١٤٢٠٠٠٠
عنوان الإحداثيات: ١٣١٤٠٠٠٠
رقم الخريطة: ١٤٤٢٠٠٠٠

رقسم المساحة: ١٤٤٢٠٠٠٠
رقسم التخطيط: ١٤٤٢٠٠٠٠
رقسم التخطيط التقني: ١٤٤٢٠٠٠٠
رقسم المساحة: ١٤٤٢٠٠٠٠
مساحة الأرض: ١٤٤٢٠٠٠٠

الجهة	العدد	الابتداء
عمر عمر ٢٠	١٤	١٤٤٢٠٠٠٠
عمر عمر ٢٠	٤	١٤٤٢٠٠٠٠
عمر عمر ٢٠	٤	١٤٤٢٠٠٠٠
عمر عمر ٢٠	٤	١٤٤٢٠٠٠٠
عمر عمر ٢٠	٤	١٤٤٢٠٠٠٠

ملحوظات البناء:
١- ...
٢- ...

ملحوظات الاستخدام:
١- ...
٢- ...

ملحوظات الترخيص:
١- ...
٢- ...

السفحة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
عناوينها:
عنوان الخريطة: ١٤٤٢٠٠٠٠
عنوان الإحداثيات: ١٣١٤٠٠٠٠
رقم الخريطة: ١٤٤٢٠٠٠٠

رقسم المساحة: ١٤٤٢٠٠٠٠
رقسم التخطيط: ١٤٤٢٠٠٠٠
رقسم التخطيط التقني: ١٤٤٢٠٠٠٠
رقسم المساحة: ١٤٤٢٠٠٠٠
مساحة الأرض: ١٤٤٢٠٠٠٠

الجهة	العدد	الابتداء
عمر عمر ٢٠	١٤	١٤٤٢٠٠٠٠
عمر عمر ٢٠	٤	١٤٤٢٠٠٠٠
عمر عمر ٢٠	٤	١٤٤٢٠٠٠٠
عمر عمر ٢٠	٤	١٤٤٢٠٠٠٠
عمر عمر ٢٠	٤	١٤٤٢٠٠٠٠

ملحوظات البناء:
١- ...
٢- ...

ملحوظات الاستخدام:
١- ...
٢- ...

ملحوظات الترخيص:
١- ...
٢- ...

السفحة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
عناوينها:
عنوان الخريطة: ١٤٤٢٠٠٠٠
عنوان الإحداثيات: ١٣١٤٠٠٠٠
رقم الخريطة: ١٤٤٢٠٠٠٠

رقسم المساحة: ١٤٤٢٠٠٠٠
رقسم التخطيط: ١٤٤٢٠٠٠٠
رقسم التخطيط التقني: ١٤٤٢٠٠٠٠
رقسم المساحة: ١٤٤٢٠٠٠٠
مساحة الأرض: ١٤٤٢٠٠٠٠

ملحوظات البناء:
١- ...
٢- ...

ملحوظات الاستخدام:
١- ...
٢- ...

ملحوظات الترخيص:
١- ...
٢- ...

السفحة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
عناوينها:
عنوان الخريطة: ١٤٤٢٠٠٠٠
عنوان الإحداثيات: ١٣١٤٠٠٠٠
رقم الخريطة: ١٤٤٢٠٠٠٠

رقسم المساحة: ١٤٤٢٠٠٠٠
رقسم التخطيط: ١٤٤٢٠٠٠٠
رقسم التخطيط التقني: ١٤٤٢٠٠٠٠
رقسم المساحة: ١٤٤٢٠٠٠٠
مساحة الأرض: ١٤٤٢٠٠٠٠

ملحوظات البناء:
١- ...
٢- ...

ملحوظات الاستخدام:
١- ...
٢- ...

ملحوظات الترخيص:
١- ...
٢- ...

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



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 ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات	الموقع
أرض سكنية تجارية شمال العقار	تنفيذ	1,250	21/12/2022	6,250,000.00	5,000.00	5,000.00	24.798055, 46.731370
أرض سكنية تجارية شمال العقار	تنفيذ	1,700	22/12/2022	8,500,000.00	5,000.00	5,000.00	24.804173, 46.733115
أرض سكنية تجارية شمال العقار	عرض	6,250	1/12/2022	40,625,000.00	6,500.00	3 شوارع	24.801309, 46.732990

العقارات المقارنة (الأراضي السكنية)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات	الموقع
أرض سكنية غرب العقار	تنفيذ	660	13/10/2022	1,999,800.00	3,030.00	شارع	24.800050, 46.732717
أرض سكنية غرب العقار	عرض	577	1/12/2022	2,885,000.00	5,000.00	شارع	24.803636, 46.730235
أرض سكنية شرق العقار	عرض	400	1/12/2022	2,000,000.00	5,000.00	شارع	24.802575, 46.736324

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 وضع 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 | 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)

