



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
بعد التحية ,,

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

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

العقار المقدر هو عبارة عن فلل وعمائر سكنية , بمساحة إجمالية للأرض 8,185.33 متر مربع حسب الصك المرفق , وبمساحة مباني إجمالية 19,150.80 متر مربع , وبعدد وحدات 6 شقق سكنية و 19 فيلا سكنية (شقق دورين) .

و بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره **ثلاثون مليون وتسعمائة وثلاثة وسبعون ألف ومائتان وأربعون ريال سعودي (30,973,240 ريال سعودي)** , وكما هو موثق بهذا التقرير بتاريخ 2023/07/06 م .

الختم	المدير التنفيذي	مدير إدارة التقييم
 للثمن 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	2023/06/22 م
تاريخ إنجاز التقرير	2023/06/30 م
الغرض من التقرير	تحديث القوائم المالية لصالح (مندوق ملكية - العجلان ريفيرا)
أساس القيمة	القيمة السوقية
الأسلوب المستخدم	أسلوب السوق - طريقة المقارنات
إسم طالب التقرير	شركة ملكية للاستثمار - (مندوق ملكية - العجلان ريفيرا)
رقم الهاتف	011-2932799
رقم الجوال	920003028
رقم التقرير	V-111321
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 2023/06/22 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 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 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	
وحدات سكنية	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 فلل وعمائر سكنية ، بمساحة إجمالية للأرض 8,185.33 متر مربع حسب الصك المرفق ، وبمساحة مباني إجمالية 19,150.80 متر مربع ، وبعدد وحدات 6 شقق سكنية و 19 فيلا سكنية (شقق دورين) ، 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	



#	رقم المك	نوع الوحدة	رقم الوحدة	رقم الشقة	الدور	مكونات الشقة	مساحة الأرض مشاعا مساحة الوحدة السكنية مساحة الجزء الخاص (م ²)	مساحة الأرض مشاعا مساحة الوحدة السكنية مساحة الجزء الخاص (م ²)	مساحة الأرض مشاعا مساحة الوحدة السكنية مساحة الجزء الخاص (م ²)
1	311014001531	شقة	B1	أ/3	الأرضي	غرفتين نوم + دورتين مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة	48.71	100.59	54.42
2	711005002477	شقة	B11	2 /3	الثاني	3 غرف نوم + 3 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس	78.33	161.56	0.00
3	311013002255	شقة	C1	أ/1	الأرضي	غرفتين نوم + دورتين مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة	48.71	100.75	54.72
4	311006001502	شقة	D1	أ/1	الأرضي	غرفتين نوم + دورتين مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة	48.71	100.64	54.88
5	311005002462	شقة	E2	أ/2	الأرضي	3 غرف نوم + 3 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + مستودع	64.48	134.55	43.36
6	411005002464	شقة	E4	أ/4	الأرضي	3 غرف نوم + 3 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + مستودع	66.87	139.82	0.00
7	311020000260	شقة دورين	B1	أ/1	الدور الأرضي + الدور الأول	3 غرف نوم + 5 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + 2 مستودع	140.47	207.71	97.35
8	311005002572	شقة دورين	B2	1 /1	الدور الأول + الملحق	3 غرف نوم + 4 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + مستودع	114.55	169.71	104.06
9	711020000261	شقة دورين	C1	أ/1	الدور الأرضي + الدور الأول	3 غرف نوم + 5 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + 2 مستودع	140.12	207.71	97.35
10	811005002573	شقة دورين	C2	1 /1	الدور الأول + الملحق	3 غرف نوم + 4 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + مستودع	114.55	169.71	104.06
11	411020000262	شقة دورين	D1	أ/1	الدور الأرضي + الدور الأول	3 غرف نوم + 5 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + مستودع	140.12	207.71	97.35
12	611020000264	شقة دورين	E1	أ/1	الدور الأرضي + الدور الأول	3 غرف نوم + 5 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + مستودع	140.12	207.71	97.35
13	311020000265	شقة دورين	E2	1 /1	الدور الأول + الملحق	3 غرف نوم + 4 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + مستودع	114.55	169.71	104.06
14	511020000266	شقة دورين	F1	أ/1	الدور الأرضي + الدور الأول	3 غرف نوم + 5 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + 2 مستودع	140.12	207.71	97.35
15	711009000853	شقة دورين	G1	أ/1	الدور الأرضي + الدور الأول	3 غرف نوم + 5 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + 2 مستودع	140.12	207.71	97.35
16	311006001698	شقة دورين	G2	1 /1	الدور الأول + الملحق	3 غرف نوم + 4 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + مستودع	114.55	169.71	104.06
17	411003002649	شقة دورين	H1	أ/1	الدور الأرضي + الدور الأول	3 غرف نوم + 5 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + 2 مستودع	140.12	207.71	97.35
18	411004004945	شقة دورين	H2	1 /1	الدور الأول + الملحق	3 غرف نوم + 4 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + مستودع	114.55	169.71	104.06
19	611009000854	شقة دورين	I1	أ/1	الدور الأرضي + الدور الأول	3 غرف نوم + 5 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + 2 مستودع	140.12	207.71	97.35
20	411016003460	شقة دورين	I2	1 /1	الدور الأول + الملحق	3 غرف نوم + 4 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + مستودع	114.55	169.71	104.06
21	311018002018	شقة دورين	J2	1 /1	الدور الأول + الملحق	3 غرف نوم + 4 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + مستودع	114.55	169.71	104.06
22	311020000267	شقة دورين	K1	أ/1	الدور الأرضي + الدور الأول	3 غرف نوم + 5 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + 2 مستودع	140.12	207.71	97.35
23	911020000268	شقة دورين	K2	1 /1	الدور الأول + الملحق	3 غرف نوم + 4 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + مستودع	114.55	169.71	104.06
24	911018002019	شقة دورين	L1	أ/1	الدور الأرضي + الدور الأول	3 غرف نوم + 5 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + 2 مستودع	140.12	207.71	97.35
25	911023002620	شقة دورين	M2	1 /1	الدور الأول + الملحق	3 غرف نوم + 4 دورات مياه + مطبخ + مجلس + مطبخ + صالة + غرفة ملابس + مستودع	126.83	174.26	107.92

بيانات مساحة الوحدات السكنية من المك ومحاضر التجزئة المرفقة من قبل العميل.



مواصفات وخدمات المبنى :

بيانات العقار			
3 أدوار وملحق علوي	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	جديد	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	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر	متوفر

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



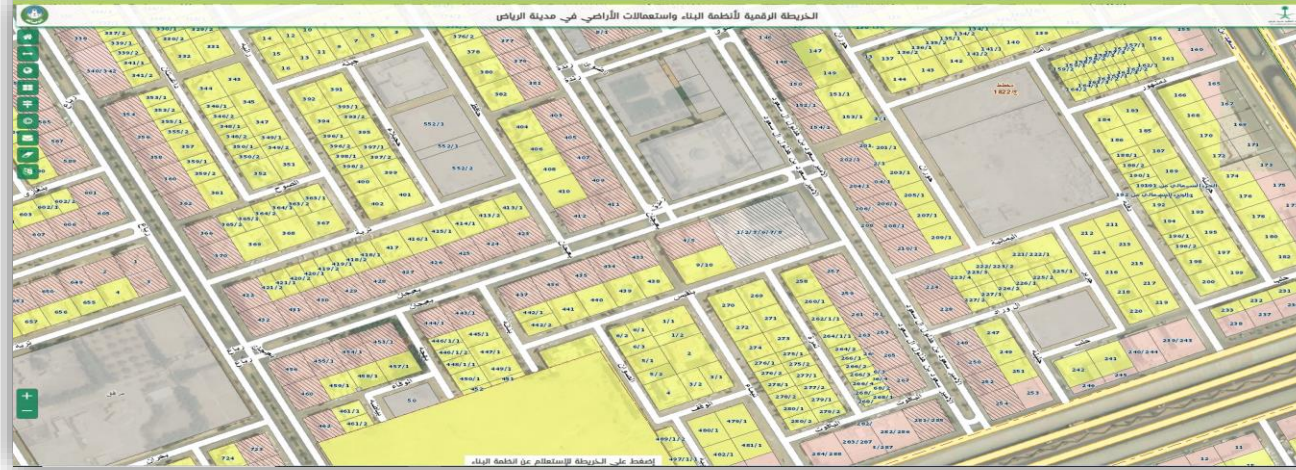




المصرة الجوية للعقار :



صورة المخطط التنظيمي :



اسم البلدية		اسم الخرج		اسم الخرج	
رقم المخطط		رقم الخطة		رقم الخطة	
1822/ح		202/1		202/1	
<p>البدل 1 - (سكني / تجاري / مكثفي) " منطقة التقسيم م 111 "</p>					
الإستعمال المسموح به		سكني / تجاري / مكثفي			
الحد الأقصى لارتفاع المبنى		أرضي - أول + 50% ملاحق علوية			
الحد الأقصى لمعامل البناء		1.2			
الحد الأقصى لعق التطوير (حسب موقع الأرض)		يجب مراجعة أمانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به			
الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض		60%			
الحد الأدنى للارتدادات		وجه الشوارع الرئيسية 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 "					
الإستعمال المسموح به		شقق سكنية			
الحد الأقصى لارتفاع المبنى		أرضي - دورين + 50% ملاحق علوية			
الحد الأقصى لمعامل البناء		2.225			
الحد الأقصى لعق التطوير (حسب موقع الأرض)		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 لنسبة تغطية الأرض		60% للدور الأرضي - 75% للدور المتكررة			
الحد الأدنى للارتدادات		وجه الشوارع الرئيسية 6 أمتار وجه الشوارع الفرعية خمس عرض الشارع بحد أدنى 3 أمتار			
الاشتراطات العامة					
ضوابط الدمج		♦ يمنع دمج القطع التجارية مع القطع السكنية المطاهرة لها لتصبح تجاري بالكامل، ويسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية المطاهرة لها لتصبح سكني فقط -			
مواقف السيارات		♦ اشتراطات مواقف السيارات"			

وثائق العقار :

السعودية العربية السعودية
وزارة الشؤون المحلية والإقليمية
أمانة منطقة الرياض
جدة

رقم التسجيل: 1010073368
رقم الخطة: 1010073368
رقم الخطة التقديري: 1010073368
رقم التسجيل: 1010073368
رقم الخطة: 1010073368
رقم الخطة التقديري: 1010073368

الرقم	البيانات	الملاحظات
1	مساحة الأرض: 1010073368	
2	مساحة البناء: 1010073368	
3	مساحة الحدائق: 1010073368	
4	مساحة الطرق: 1010073368	
5	مساحة المرافق: 1010073368	
6	مساحة الخدمات: 1010073368	
7	مساحة الخدمات: 1010073368	
8	مساحة الخدمات: 1010073368	
9	مساحة الخدمات: 1010073368	
10	مساحة الخدمات: 1010073368	

السعودية العربية السعودية
وزارة الشؤون المحلية والإقليمية
أمانة منطقة الرياض
جدة

رقم التسجيل: 1010073368
رقم الخطة: 1010073368
رقم الخطة التقديري: 1010073368
رقم التسجيل: 1010073368
رقم الخطة: 1010073368
رقم الخطة التقديري: 1010073368

تاريخ الصك: 1443/1/16 هـ
رقم الصك: 16/04/1443 هـ

حسب المحضر رقم 71 في 16/1/1435 هـ والحدود رقم 35460508 في 13/2/1435 هـ. المسلوكة له فوهة الحديقة لتغارات (شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010720591 بموجب الصك الصادر من الموثقين بتاريخ 293623002628 في 17/01/1443 ق. تم رخصتها وما أقيم أو يساقط عليها من بناء لصالح / البنك السعودي الفرنسي بموجب سجل تجاري رقم 1010073368 ضمناً لرقدهم - 13873926 فقط ثلاثة عشر مليوناً وثمانمائة وثلثتة وسبعون ألفاً وثمانمائة وستة و عشرون ريالاً سعودياً لا غير - حسب الزم - عند تسديت على أن يتولى المصنوع على إيفاد بناء بتاريخ 2022-12-31 وانتهى 2023-09-30 وفي حالة عدم تسديد المبلغ بين العقار التام إلى تتولى هذا الأبحاث والبناء على مدة الرهن من مبلغ وما يخص برجع فيه على بعد اكتمال مايل و شرأ - وعلى جري التصديق تجزياً في 16/04/1443 لا إعادته وحسب الله على نسيان محمد وآله وصحبه وسلم

السعودية العربية السعودية
وزارة الشؤون المحلية والإقليمية
أمانة منطقة الرياض
جدة

رقم التسجيل: 1010073368
رقم الخطة: 1010073368
رقم الخطة التقديري: 1010073368
رقم التسجيل: 1010073368
رقم الخطة: 1010073368
رقم الخطة التقديري: 1010073368

تاريخ الصك: 1443/1/16 هـ
رقم الصك: 16/04/1443 هـ

حسب المحضر رقم 71 في 16/1/1435 هـ والحدود رقم 35460508 في 13/2/1435 هـ. المسلوكة له فوهة الحديقة لتغارات (شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010720591 بموجب الصك الصادر من الموثقين بتاريخ 293623002628 في 17/01/1443 ق. تم رخصتها وما أقيم أو يساقط عليها من بناء لصالح / البنك السعودي الفرنسي بموجب سجل تجاري رقم 1010073368 ضمناً لرقدهم - 13873926 فقط ثلاثة عشر مليوناً وثمانمائة وثلثتة وسبعون ألفاً وثمانمائة وستة و عشرون ريالاً سعودياً لا غير - حسب الزم - عند تسديت على أن يتولى المصنوع على إيفاد بناء بتاريخ 2022-12-31 وانتهى 2023-09-30 وفي حالة عدم تسديد المبلغ بين العقار التام إلى تتولى هذا الأبحاث والبناء على مدة الرهن من مبلغ وما يخص برجع فيه على بعد اكتمال مايل و شرأ - وعلى جري التصديق تجزياً في 16/04/1443 لا إعادته وحسب الله على نسيان محمد وآله وصحبه وسلم

ملاحظة : الشركة غير مسؤولة عن التأكد من 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 واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات 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						
الموقع	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	المساحة (م ²)	نوع العملية	العقار المقارن
24.79984500,46.73177000	الدور الثالث	6,287.00	1,049,929.00	167.00	عرض	شقة سكنية - جنوب العقار
24.79984500,46.73177000	الدور الثاني + سطح	5,800.00	1,206,400.00	208.00	عرض	شقة سكنية - جنوب العقار
24.80261000,46.73097200	الدور الثاني	6,768.00	1,109,952.00	164.00	عرض	شقة سكنية - غرب العقار
24.80170400,46.72804300	شارع	9,722.00	2,799,936.00	288.00	عرض	فيلا سكنية - غرب العقار
24.80514000,46.73421300	شارعين	10,821.00	3,949,665.00	365.00	عرض	فيلا سكنية - شرق العقار
24.80519300,46.73609100	شارع	9,195.00	3,999,825.00	435.00	عرض	فيلا سكنية - شرق العقار

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

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :
قيمة الوحدات السكنية :

رقم الوحدة	الدور	مساحة الوحدة السكنية (م ²)	مساحة الجزء الخاص (م ²)	سعر المتر المربع (ر.س./م ²)	قيمة العقار (ر.س.)	
1	B1	الأرضي	100.59	54.42	6,625.00	666,408.75
2	B11	الثاني	161.56	0.00	6,437.50	1,040,042.50
3	C1	الأرضي	100.75	54.72	6,625.00	667,468.75
4	D1	الأرضي	100.64	54.88	6,625.00	666,740.00
5	E2	الأرضي	134.55	43.36	6,875.00	925,031.25
6	E4	الأرضي	139.82	0.00	6,875.00	961,262.50
7	B1	الدور الأرضي + الدور الأول	207.71	97.35	7,031.25	1,460,460.94
8	B2	الدور الأول + الملحق	169.71	104.06	7,468.75	1,267,521.56
9	C1	الدور الأرضي + الدور الأول	207.71	97.35	7,031.25	1,460,460.94
10	C2	الدور الأول + الملحق	169.71	104.06	7,468.75	1,267,521.56
11	D1	الدور الأرضي + الدور الأول	207.71	97.35	7,031.25	1,460,460.94
12	E1	الدور الأرضي + الدور الأول	207.71	97.35	7,031.25	1,460,460.94
13	E2	الدور الأول + الملحق	169.71	104.06	7,468.75	1,267,521.56
14	F1	الدور الأرضي + الدور الأول	207.71	97.35	7,031.25	1,460,460.94
15	G1	الدور الأرضي + الدور الأول	207.71	97.35	7,031.25	1,460,460.94
16	G2	الدور الأول + الملحق	169.71	104.06	7,468.75	1,267,521.56
17	H1	الدور الأرضي + الدور الأول	207.71	97.35	7,031.25	1,460,460.94
18	H2	الدور الأول + الملحق	169.71	104.06	7,468.75	1,267,521.56
19	I1	الدور الأرضي + الدور الأول	207.71	97.35	7,031.25	1,460,460.94
20	I2	الدور الأول + الملحق	169.71	104.06	7,468.75	1,267,521.56
21	J2	الدور الأول + الملحق	169.71	104.06	7,468.75	1,267,521.56
22	K1	الدور الأرضي + الدور الأول	207.71	97.35	7,031.25	1,460,460.94
23	K2	الدور الأول + الملحق	169.71	104.06	7,468.75	1,267,521.56
24	L1	الدور الأرضي + الدور الأول	207.71	97.35	7,031.25	1,460,460.94
25	M2	الدور الأول + الملحق	174.26	107.92	7,468.75	1,301,504.38
إجمالي قيمة الوحدات السكنية					30,973,240.00	

• الشقة رقم C1 بالدور الأرضي مؤثثة وقيمة الأثاث التقديرية 150,000 ر.س .



تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار (بطريقة المقارنات) بتاريخ 2023/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب الجدول التالي:

القيمة النهائية للعقار	
30,973,240 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
ثلاثون مليون وتسعمائة وثلاثة وسبعون ألف ومائتان وأربعون ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





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)



تقرير تقييم

عقارات صندوق ملكية – العجلان ريفيرا

تاريخ التقييم: 2023/06/30

تاريخ إصدار التقرير: 2023/07/12

رقم التقرير: 007954

أعد التقرير: صندوق ملكية – العجلان ريفيرا

رمز إيداع التقرير ببوابة قيمة: 830976



صندوق ملكية – العجلان ريفيرا

الرياض
المملكة العربية السعودية
البريد الإلكتروني: Info@mulkia.com.sa
الهاتف: 8001199992

تقرير تقييم عقارات صندوق ملكية – العجلان ريفيرا

تاريخ إصدار التقرير: 2023/07/12

السادة الأعزاء،

وفقاً لتعليماتكم وخطاب التعاقد يُسعدنا تقديم تقرير التقييم الخاص بتقييم عقارات صندوق ملكية – العجلان ريفيرا، ولغرض التحديث الدوري لصندوق عقاري وفي تاريخ تقييم 2023/06/30، في حال وجود استفسارات فيما يخص هذا التقرير يرجى التواصل.

تمت المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد

ابراهيم محمد الجدوع

المدير التنفيذي

عضوية "تقييم" رقم: 1210000037

فئة العضوية: أساسي زميل

فرع العقارات



شركة استناد للتقييم العقاري، طريق أنس بن مالك، مركز سكوير 25 الطابق الأول الوحدة رقم 2 ص.ب. 12236 الرياض 11473 المملكة العربية السعودية

رقم عضوية الشركة في "تقييم": 110000181 رقم السجل المهني: 1010559333

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم": 1210000037 فرع العقارات

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: info@estnad.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.estnad.com.sa

3	الملخص التنفيذي	1
5	نطاق العمل والشروط المرجعية	2
8	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	3
9	وصف العقارات محل التقييم	4
12	وصف الموقع وامكانية الوصول إلى موقع العقار	5
14	وصف الوحدات السكنية	6
15	المنهجية وأدلة القيمة	7

يقدم الملخص التنفيذي رأي فريق التقييم في قيمة كل عقار، حيث نؤكد لكم قيامنا بالعمل المهني المطلوب والكافي نتيجة حصولنا على البيانات اللازمة والمهمة، كما أن مزيداً من المعلومات التفصيلية سترد لاحقاً في هذا التقرير.

العميل والمستخدمون الآخرون	العميل هو صندوق ملكية - العجلان ريفيرا وهو صندوق استثمار عقاري مقفل مُدار من قبل شركة ملكية للاستثمار، وأن هذا التقرير معد لاستخدام العميل وذلك للاستخدام الداخلي فقط، كما لم يتم افادتنا بوجود مستخدمين آخرين لتقرير التقييم.
الغرض من التقييم	تقدير قيمة الملكية المطلقة لعقارات الصندوق ولغرض التقييم الدوري لصندوق عقاري.
أسم المالك	إن صكوك العقارات مسجلة قرطبة الحديثة للعقارات وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق.
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022.
أساس القيمة	أن أساس القيمة المستخدم في هذا التقرير هو القيمة السوقية. والوارد تعريفها في فقرة (2.5) من هذا التقرير.
تاريخ المعاينة	2023/07/04
تاريخ التقييم	2023/06/30
تاريخ إصدار التقرير	2023/07/12

1.1 جدول ملخص الرأي النهائي للقيمة

وفقاً للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية لكل عقار على حدة في تاريخ التقييم هي كالاتي:

رقم الوحدة	نوع الوحدة	الدور	أسلوب التقييم	مساحة الوحدة/2م	الأجزاء الخاصة بالوحدة/2م	مساحة الوحدة من الأرض/2م	القيمة السوقية
B1	شقة	الأرضي	أسلوب السوق	100.59	54.42	48.71	814,000 ريال سعودي
B11	شقة	الثاني	أسلوب السوق	161.56	-	78.33	910,000 ريال سعودي
C1 ¹	شقة	الأرضي	أسلوب السوق	100.75	54.27	48.71	1,237,000 ريال سعودي
D1	شقة	الأرضي	أسلوب السوق	100.64	54.88	48.71	814,000 ريال سعودي
E2	شقة	الأرضي	أسلوب السوق	134.55	43.36	64.48	824,000 ريال سعودي
E4	شقة	الأرضي	أسلوب السوق	139.82	-	66.87	800,000 ريال سعودي
B1	شقة دورين	الأرضي + الأول	أسلوب السوق	207.71	97.35	140.47	1,575,000 ريال سعودي
B2	شقة دورين	الأول + العلوي	أسلوب السوق	169.71	104.06	114.55	1,225,000 ريال سعودي
C1	شقة دورين	الأرضي + الأول	أسلوب السوق	207.71	97.35	140.47	1,575,000 ريال سعودي
C2	شقة دورين	الأول + العلوي	أسلوب السوق	169.71	104.06	114.55	1,225,000 ريال سعودي
D1	شقة دورين	الأرضي + الأول	أسلوب السوق	207.71	97.35	140.12	1,575,000 ريال سعودي
E1	شقة دورين	الأرضي + الأول	أسلوب السوق	207.71	97.35	140.12	1,575,000 ريال سعودي
E2	شقة دورين	الأول + العلوي	أسلوب السوق	169.71	104.06	114.55	1,225,000 ريال سعودي
F1	شقة دورين	الأرضي + الأول	أسلوب السوق	207.71	97.35	140.47	1,575,000 ريال سعودي
G1	شقة دورين	الأرضي + الأول	أسلوب السوق	207.71	97.35	140.12	1,575,000 ريال سعودي

¹ القيمة السوقية للشقة C1 شامل قيمة الأثاث وهي شقة العرض وقد تم الاخذ في الاعتبار عند التقييم الاهلاك وحالة الأثاث على وضعه الراهن.

ريال سعودي	1,225,000	114.55	104.06	169.71	أسلوب السوق	الأول+ العلوي	شقة دورين	G2
ريال سعودي	1,575,000	140.12	97.35	207.71	أسلوب السوق	الأرضي+ الأول	شقة دورين	H1
ريال سعودي	1,225,000	114.55	104.06	169.71	أسلوب السوق	الأول+ العلوي	شقة دورين	H2
ريال سعودي	1,575,000	140.12	97.35	207.71	أسلوب السوق	الأرضي+ الأول	شقة دورين	I1
ريال سعودي	1,225,000	114.55	104.06	169.71	أسلوب السوق	الأول+ العلوي	شقة دورين	I2
ريال سعودي	1,225,000	114.55	104.06	169.71	أسلوب السوق	الأول+ العلوي	شقة دورين	J2
ريال سعودي	1,575,000	140.12	97.35	207.71	أسلوب السوق	الأرضي+ الأول	شقة دورين	K1
ريال سعودي	1,225,000	114.55	104.06	169.71	أسلوب السوق	الأول+ العلوي	شقة دورين	K2
ريال سعودي	1,575,000	140.12	97.35	207.71	أسلوب السوق	الأرضي+ الأول	شقة دورين	L1
ريال سعودي	1,250,000	126.83	107.92	174.26	أسلوب السوق	الأول+ العلوي	شقة دورين	M2
ريال سعودي	32,199,000	المجموع التراكمي للقيمة السوقية ²						

*الأجزاء الخاصة بالوحدة هي الارتداد والغرفة المفرغة فيما يخص الشقق والسطح الخاص ومدخل السيارة وغرفة سائق للأدوار وتم الأخذ في الاعتبار عند التقييم الأجزاء الخاصة بالوحدة لكل عقار عن التقييم.

² تمثل القيمة المذكورة أعلاه القيمة السوقية الإجمالية للعقارات بعد تقييم كل عقار على حدة ولا تمثل بالضرورة القيمة السوقية للعقارات حال بيعها دفعة واحدة.

2.1 هوية المُقيّم ووضعه

أشرف المُقيّم المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ابراهيم محمد الجدوع على تقييم العقار باعتباره المُقيّم المسؤول عن المشروع وهو مقيّم خارجي مستقل وحاصل على ترخيص مزاوله المهنة في فرع العقارات بعضوية رقم 1210000037 كما أنه قد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد للتقييم العقاري، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ مهمة التقييم هذه بكفاءة. ونؤكد أنه 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 جانبنا أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم. ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: وهو أن المُقيّم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية.

2.2 هوية العميل والمستخدمين الآخرين

العميل هو صندوق مُلكية - العجلان ريفيرا وهو صندوق استثمار عقاري مقفل مُدار من قبل شركة مُلكية للاستثمار، كما أن صكوك مُلكية العقارات مسجلة باسم قرطبة الحديثة للعقارات وهي شركة تم تأسيسها بغرض حفظ وتسجيل أصول الصندوق، وأن هذا التقرير معد لاستخدام العميل وذلك للاستخدام الداخلي فقط، كما لم يتم افادتنا بوجود مستخدمين آخرين لتقرير التقييم.

2.3 تحديد الأصول محل التقييم

العقارات عبارة عن وحدات سكنية شقق. وقد تم تقدير الملكية المطلقة للعقارات أدناه للأرض والمبنى وعلى وضعها الراهن في تاريخ التقييم كما أن التقييم يتضمن التكييف والمساعد والفرش والاثاث التي تم تركيبها من قبل المالك. كما يرد تفاصيل أكثر عن العقارات في وصف الوحدات السكنية ويستعرض جدول 1 تفاصيل الأصول محل التقييم.

جدول 1: الأصول محل التقييم

رقم الوحدة	نوع الوحدة	الدور	أسلوب التقييم	مساحة الوحدة/م ²	الأجزاء الخاصة بالوحدة/م ²	مساحة الوحدة من الأرض/م ²
B1	شقة	الأرضي	أسلوب السوق	100.59	54.42	48.71
B11	شقة	الثاني	أسلوب السوق	161.56	-	78.33
³ C1	شقة	الأرضي	أسلوب السوق	100.75	54.27	48.71
D1	شقة	الأرضي	أسلوب السوق	100.64	54.88	48.71
E2	شقة	الأرضي	أسلوب السوق	134.55	43.36	64.48
E4	شقة	الأرضي	أسلوب السوق	139.82	-	66.87
B1	شقة دورين	الأرضي + الأول	أسلوب السوق	207.71	97.35	140.47
B2	شقة دورين	الأول + العلوي	أسلوب السوق	169.71	104.06	114.55
C1	شقة دورين	الأرضي + الأول	أسلوب السوق	207.71	97.35	140.47
C2	شقة دورين	الأول + العلوي	أسلوب السوق	169.71	104.06	114.55
D1	شقة دورين	الأرضي + الأول	أسلوب السوق	207.71	97.35	140.12
E1	شقة دورين	الأرضي + الأول	أسلوب السوق	207.71	97.35	140.12
E2	شقة دورين	الأول + العلوي	أسلوب السوق	169.71	104.06	114.55
F1	شقة دورين	الأرضي + الأول	أسلوب السوق	207.71	97.35	140.47
G1	شقة دورين	الأرضي + الأول	أسلوب السوق	207.71	97.35	140.12

³ التقييم شامل قيمة الأثاث والفرش للشقة C1.

114.55	104.06	169.71	أسلوب السوق	الأول+ العلوي	شقة دورين	G2
140.12	97.35	207.71	أسلوب السوق	الأرضي+ الأول	شقة دورين	H1
114.55	104.06	169.71	أسلوب السوق	الأول+ العلوي	شقة دورين	H2
140.12	97.35	207.71	أسلوب السوق	الأرضي+ الأول	شقة دورين	I1
114.55	104.06	169.71	أسلوب السوق	الأول+ العلوي	شقة دورين	I2
114.55	104.06	169.71	أسلوب السوق	الأول+ العلوي	شقة دورين	J2
140.12	97.35	207.71	أسلوب السوق	الأرضي+ الأول	شقة دورين	K1
114.55	104.06	169.71	أسلوب السوق	الأول+ العلوي	شقة دورين	K2
140.12	97.35	207.71	أسلوب السوق	الأرضي+ الأول	شقة دورين	L1
126.83	107.92	174.26	أسلوب السوق	الأول+ العلوي	شقة دورين	M2

2.4 الغرض من التقييم

تقدير قيمة المُلْكِيَّة المطلقة للعقارات الموضحة أدناه ولغرض التقييم الدوري لصندوق عقاري.

2.5 أساس وفرضية القيمة

استنادًا للغرض من التقييم وتعليمات العميل فإن أساس القيمة المستخدمة في هذا التقييم قائم على إيجاد القيمة السوقية لكل عقار على حدة، وعلى افتراض أن العقار خالٍ من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية. وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير هو القيمة السوقية. ويعرف معيار التقييم الدولي رقم (104) أسس القيمة على النحو التالي: أن القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائعٍ راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

فرضية القيمة: أن فرضية القيمة للعقارات هي فرضية الاستخدام الحالي وأن العقارات الاستخدام الحالي لها هو أعلى وأفضل استخدام.

2.6 تاريخ التقييم

تم استخلاص الرأي عن القيمة السوقية في تاريخ 2023/06/30 وهو تاريخ التقييم، في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو في تاريخ 2023/07/04 وأن تاريخ إصدار التقرير هو 2023/07/12 ويعكس تاريخ التقييم رأينا في القيمة كما في هذا التاريخ، ونؤكد أن قيمة العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث تتغير حسب العوامل وظروف السوق.

2.7 نوع التقرير

تقرير سردي متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات، وبيانات، ومعلومات، وحسابات.

2.8 عملة التقييم

إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي.

2.9 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).

2.10 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في هذا التقرير ولا يتحمل المقيّم مسؤولية استخدامه من أطراف أخرى، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواءً في المراسلات أو المطبوعات المنشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من قبل المقيّم.

2.11 الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار مُلكية مطلقة للمالك وتم افتراض صحة الصك وتفصيل المستندات المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم (العميل) من دون التحقق من صحتها ما لم ينص على خلافه تقرير التقييم.
- لم نجر فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.
- لم نجر فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.
- 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 أخرى أو افتراضات خاصة في تقييم العقارات.

2.12 نطاق التقييم

نطاق التقييم اشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض حسب تعليمات العميل وبالتوافق مع معايير التقييم الدولية، حيث تم فحص العقارات من الخارج ومن الداخل، وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير من خلال المعاينة الداخلية والخارجية والمسح الميداني للمنطقة المحيطة لكل عقار.

2.13 طبيعة ومصادر المعلومات التي تم الاعتماد عليها

- تم الاعتماد على المعلومات المتوفرة بالصكوك ومحاضر الفرز فيما يخص مساحات الوحدة من الأرض مشاعاً ومساحة الوحدة السكنية وحدودها لكل عقار والمرفقة من قبل العميل.
- أن البيانات السوقية والاقتصادية والتخطيطية وتكاليف الإنشاء للبناء المقدمة ضمن التقرير هي استناداً على من الأدلة الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومن مصادر معتمدة مختلفة وسيتم ذكر كل مصدر تم الاعتماد عليه في هذا التقرير.

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقارات، ويتأثر القطاع العقاري بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصاد على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقارات محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

3.1 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

أظهرت بيانات الهيئة العامة للإحصاء في السعودية، نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة بنسبة 5.4% في الربع الرابع من العام 2022، مقارنة بالفترة نفسها من العام 2021.

أوضحت الهيئة في تقرير، اليوم الثلاثاء، أن هذا النمو يرجع إلى الارتفاع الذي حققته الأنشطة غير النفطية بنسبة 6.2%، إضافة إلى الارتفاع الذي حققته الأنشطة النفطية بمقدار 6.1%، كما حققت أنشطة الخدمات الحكومية ارتفاعاً قدره 1.8%.

وفقاً لبيانات الهيئة، حقق الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي المعدل موسميًا في السعودية، ارتفاعاً قدره 1.5% في الربع الرابع من العام الماضي، مقارنة بالربع السابق من العام نفسه (2022).

ويرجع هذا الارتفاع إلى النمو الذي شهدته الأنشطة غير النفطية بنسبة 1.7%، فضلاً عن ارتفاع أنشطة الخدمات الحكومية بمقدار 0.5%، في حين حققت الأنشطة النفطية انخفاضاً قدره 0.3%. وخلال العام الماضي 2022، حقق الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي معدل نمو قدره 8.7% مقارنة بالعام السابق 2021.

ويعود ذلك إلى نمو الأنشطة النفطية بمعدل 15.4%، فيما حققت الأنشطة غير النفطية معدل نمو قدره 5.4%، إضافة إلى نمو أنشطة الخدمات الحكومية بمقدار 2.2%، مع توقعات بنمو الاقتصاد السعودي 5.7% في 2024 و4.5% في 2025. وتأتي التوقعات الإيجابية للاقتصاد السعودي للعام 2023، امتداداً للتحسن في الأداء الفعلي الإيجابي خلال العام 2023. وتمت مراجعة تقديرات معدلات النمو الاقتصادي في المملكة لعام 2023، وتشير التقديرات الأولية إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 3.1%، مدعوماً بنمو الناتج المحلي للأنشطة غير النفطية، مما يشير إلى استمرارية قيادة القطاع الخاص للنمو الاقتصادي، والمساهمة في زيادة خلق الوظائف في سوق العمل، بالإضافة إلى تحسن الميزان التجاري للمملكة، والاستمرار في تنفيذ برامج تحقيق رؤية المملكة 2030، وتحقيق الأنشطة الاقتصادية لمعدلات نمو إيجابية خلال العام 2023 وعلى المدى المتوسط.

المصدر: تقارير الأبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

المعلومات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار وهو عبارة عن شقق سكنية على أساس معاينة الموقع. موضح بالصور الفوتوغرافية للعقار أدناه.



فيلا D - الفلل



شقق الدورين من الخارج - الفلل



صالة الشقة الدورين ومكونة من دور أرضي ودو أول - الفلل



مدخل الشقة الدورين ومكونة من دور أرضي ودو أول - الفلل



المصعد للشقق الدورين ومكونة من دور أول وملحق علوي - الفلل



غرفة النوم للشقق الدورين - الفلل



العمائر من الخارج



الملحق العلوي للشقق الدورين - الفلل



إحدى شقق الدور الأرضي الغرفة المفرغة - العمائر



إحدى شقق الدور الأرضي - العمائر



شقة العرض - العمائر



دورة مياه إحدى شقق الدور الأرضي - العمائر



شقة العرض - العمائر



شقة العرض - العمائر



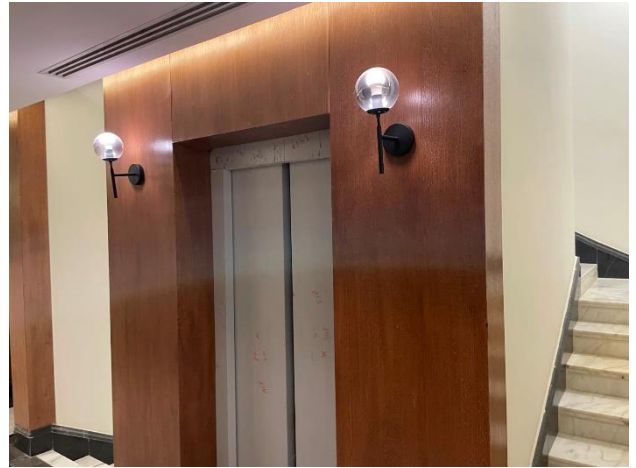
ممرات الشقق



شقة العرض - العمائر



مواقف السيارات القبو - العمائر



مصعد الشقق - العمائر

يقع العقار بحي قرطبة شمال شرق مدينة الرياض، حي قرطبة هي منطقة سكنية وتجارية، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

صورة 1: موقع العقار على مستوى الأحياء



صورة 2: موقع العقار عن قرب



احداثي الموقع: 46.735943, 24.801464

المصدر: خرائط Google Earth

صورة 3: كروكي الأرض



المصدر: أمانة منطقة الرياض

6.1.1 مواصفات الوحدات السكنية: الوحدات السكنية محل التقييم مكونة من 6 شقق و19 شقة دورين.

جدول 2: مواصفات البناء

أعمال البناء	هيكل خرساني للأعمدة والسقوف والأرضيات، تم تنفيذ أساس المبنى من الخرسانة المسلحة، وتم بناء الجدران الخارجية من الطوب الاسمنتي.
الاسقف	ألواح الأسقف الجبسية المعلقة (جبسن بورد) لكامل أسقف الوحدات السكنية.
الجدران	جميع الجدران من الداخل دهان درجة أولى ديكوري للفلل ومبنى الخدمات.
الأبواب	أبواب الوحدات السكنية الداخلية نوع أبواب خشب بقشرة ذات جودة متوسطة، والأبواب الخارجية حديد عالي الجودة مكسي قشرة خشب عالي الجودة.
الأرضيات	جميع أرضيات الوحدات السكنية نوع سيراميك وبورسلان.
واجهات المبنى	المجمع جميع واجهاته دهان رشة والواجهات الرئيسية حجر.
التجهيزات والاثاث	فقط شقة العرض مجهزة بالتكييف والاثاث والمطبخ والفرش.
التصميم	تصميم حديث.

المصدر: المعاينة

6.1.2 الخدمات المتاحة في العقار: يشمل العقار جميع الخدمات العامة والمياه والكهرباء والصرف وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وانارة الشارع والصرف الصحي وفيما يخص التكييف وأنظمة الحرائق والخدمات الأخرى، هي على النحو التالي:-

جدول 3: الخدمات المتاحة في الوحدات السكنية

نظام التكييف	مؤسس تكييف نوع منفصل لكامل الوحدة السكنية، كما أن ممرات الشقق للعمائر السكنية مكيفة بالكامل نوع التكييف مكيف مخفي (كونسيلد).
نظام الحرائق	أجهزة إنذار وخطوط مياه أتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار لكامل المجمع ونظام رشاشات الحريق لكامل المجمع.
نظام الحماية	يوجد كاميرات مراقبة في الممرات الداخلي وخارجية تغطي كامل المجمع.
المصاعد	متوفر مصاعد للعمائر، ومتوفر مصعد خاص للشقق الدورين (أول وملحق علوي) فقط.
مزود الطاقة	لا يوجد.
المواقف	متوفر مواقف خاصة لكل وحدة سكنية.

المصدر: المعاينة

6.1.3 حالة البناء والصيانة: عمر العقار سنة واحدة حسب المصورات الجوية ورخصة البناء وهو في حالة جيدة، كما أن الإدارة سوف تتم من اتحاد الملاك، والصيانة تتم من قبل شركات صيانة وتشمل تنظيف وصيانة المرافق والخدمات والمصاعد والتكييف وأنظمة الحرائق والأدوات الكهربائية والإضاءة للممرات وتقليم الأشجار والواجهات الخارجية.

6.1.4 المرافق والخدمات: يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف بالإضافة إلى الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإضاءة الشوارع وتصريف مياه الأمطار والصرف الصحي.

7.1 منهجية التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على الغرض من التقييم، سيتم الاعتماد على أسلوب السوق – طريقة المعاملات المقارنة.

7.2 أدلة القيمة

7.2.1 شقق سكنية: من خلال تحليل أسعار البيع للشقق ضمن العمائر السكنية المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر البيع للشقق المشابهة تتراوح ما بين 800,000 إلى 900,000 ريال.

7.2.2 شقق سكنية دورين (أرضي وأول): من خلال تحليل أسعار البيع شقق سكنية دورين (أرضي وأول) المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر البيع للشقق المشابهة تتراوح ما بين 1,350,000 إلى 1,550,000 ريال.

7.2.3 شقق سكنية دورين (أول وملحق علوي): من خلال تحليل أسعار البيع شقق سكنية دورين (أول وملحق علوي) المشابهة في المنطقة المحيطة تبين أن سعر البيع للشقق المشابهة تتراوح ما بين 1,150,000 إلى 1,250,000 ريال.

جدول 4: جدول مقارنات الشقق المشابهة

الحي	المخطط	القطعة	رقم الصفقة	سعر البيع	المساحة
قرطبة	مخطط/3195	وحدة 33/8	18449927	1,305,000	206.22
قرطبة	مخطط/3195	وحدة 8/20	18748931	689,000	185.38
قرطبة	مخطط/3195	وحدة 102/37	18794659	800,000	131.49
قرطبة	مخطط/3195	وحدة 29/42	18718300	1,114,000	212.15
قرطبة	مخطط/3195	وحدة 35/8	18813152	750,000	188.06
قرطبة	مخطط/3195	وحدة 102/37	18794659	800,000	131.49
قرطبة	مخطط/3195	وحدة 9/40	19165193	836,197	154.07
قرطبة	مخطط/3195	وحدة 26/14	19568893	830,000	152.97
قرطبة	مخطط/2704 أ	وحدة 17/1	19744877	697,000	111.6
قرطبة	مخطط/3195	وحدة 69/8	19799398	750,000	127.97

المصدر: مبيعات وزارة العدل



Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 4040
Office Number 2
P.O.Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com.sa

