

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 مُلكية – العجلان ريفيرا وهو صندوق استثمار عقاري مقفل مُدار من قبل شركة مُلكية 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 المُلكية 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 اخبارنا 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



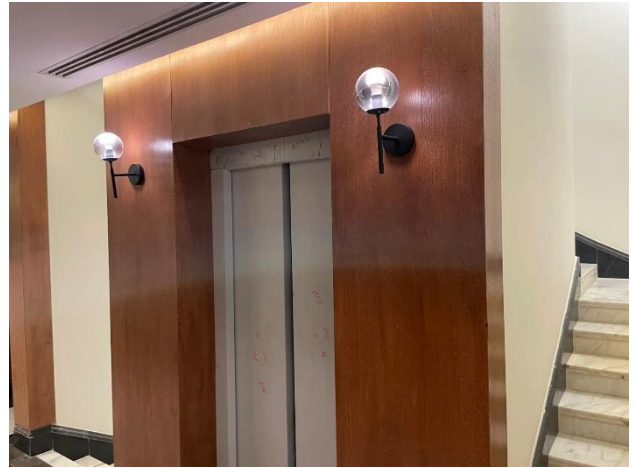
ممرات الشقق



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 وخرطوم 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 واطاعة الشوارع وتصريف مياه الامطار 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

