



## 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
		



شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
1439/01/01 هـ	تاريخ الترخيص
2023/06/22 م	تاريخ معاينة العقار
2023/06/30 م	تاريخ إنجاز التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح (مندوق ملكية - العجلان ريفيرا)	الغرض من التقرير
القيمة السوقية	أساس القيمة
أسلوب السوق - طريقة المقارنات	الأسلوب المستخدم
شركة ملكية للاستثمار - (مندوق ملكية - العجلان ريفيرا)	إسم طالب التقرير
011-2932799	رقم الهاتف
920003028	رقم الجوال
V-111321	رقم التقرير
-	ملاحظات



تلتزم شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية

التقرير أعد لغرض العميل و مستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

ليس شركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار , وتم إفتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة

نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري بتاريخ 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 <sup>2</sup> )	مساحة الأرض مشاعا مساحة الوحدة السكنية مساحة الجزء الخاص (م <sup>2</sup> )	مساحة الأرض مشاعا مساحة الوحدة السكنية مساحة الجزء الخاص (م <sup>2</sup> )
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 :



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 / مكثبي) " منطقة التقسيم م 111 "			
سكني / تجاري / مكثبي		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 المتكررة		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	

وثائق العقار:

The documents are issued by the Ministry of Land, Urban Planning and Construction of Saudi Arabia. They include details such as the owner's name, the plot number, and the location of the property. The first document is a full certificate, while the other two are simplified versions.

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 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						
الموقع	ملاحظات	ر.س/م <sup>2</sup>	السعر (ر.س)	المساحة ( م <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	مساحة الجزء الخاص (م <sup>2</sup> )	سعر المتر المربع (ر.س./م <sup>2</sup> )	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
<b>إجمالي قيمة الوحدات السكنية</b>					<b>30,973,240.00</b>	

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

