



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

عمائر وفلل سكنية الواقعة بمدينة الرياض بحي قرطبة

مشروع العجلان ريفيرا 24

أعد التقرير: لصندوق ملكية - العجلان ريفيرا

رقم التقرير: 007952

تاريخ التقرير: 2023/01/08



اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: VALUE@ESTNAD.COM.SA

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
11	وصف العقار (العمائر السكنية)	.5
15	الموقع	.6
20	صور فوتوغرافية	.7
24	منهجية التقييم	.8
25	أدلة السوق	.9
26	أدلة السوق	.10
28	التقييم	.11
30	القيمة النهائية	.12
31	وصف العقار (الفلل السكنية)	.13
35	الموقع	.14
40	صور فوتوغرافية	.15
43	منهجية التقييم	.16
44	أدلة السوق	.17
46	التقييم	.18
48	القيمة النهائية	.19
49	المشاركون في اعداد التقرير	.20

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2022/12/31

تاريخ التقييم



العنوان

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

العمائر السكنية

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

الفلل السكنية

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

نوع العقار

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

2م4,776.04

مساحة الأرض (العمائر)

2م13,714.30

مساحة البناء الكلي (العمائر)

2م3,409.29

مساحة الأرض (الفلل)

2م5,900.75

مساحة البناء الكلي (الفلل)

صندوق ملكية - العجلان ريفيرا

اسم العميل

1443/04/16 - 794916002922

رقم الصك وتاريخه للعمائر

1443/04/16 - 294916002921

رقم الصك وتاريخه للفلل

اسم المالك	شركة قرطبة الحديثة للعقارات.
الحياسة	ملكية مطلقة
الغرض من التقييم	التقييم الدوري لصندوق عقاري.
أساس القيمة	" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.
طريقة التقييم المطبقة	أسلوب التكلفة (طريقة تكلفة الإحلال)
القيمة السوقية	بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية على أساس التملك الحر للشقق السكنية والفلل بعد تقييم كل عقار على حدة، وتعاادل في تاريخ التقييم:
	<u>القيمة السوقية للعمائر السكنية</u>
	SAR 62,790,000
	اثنان وستون مليون وسبعمائة وتسعون ألف ريال سعودي
	<u>القيمة السوقية للفلل السكنية</u>
	SAR 35,230,000
	خمسة وثلاثون مليون ومائتان وثلاثون ألف ريال سعودي
	لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية – العجلان ريفيرا لتقدير القيمة السوقية لعماثر وفلل سكنية، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة داخلية وخارجية ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالاستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائماً للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

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

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية – العجلان ريفيرا.

3.3 تحديد الأصل

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

4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لعماثر وفلل سكنية لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 الحيافة

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

7.3 تاريخ الطلب

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

8.3 تاريخ المعاينة

2022/12/31 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

9.3 تاريخ التقييم

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

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/08 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

11.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

12.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

13.3 الرقم المرجعي للتقرير

007952

14.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.

15.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.

16.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

17.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواءً كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

18.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

19.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما يقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسماؤهم كالتالي:

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

20.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

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

21.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

22.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وإمكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات**1.4 نطاق البحث والاستقصاء**

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية – العجلان ريفيرا بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل ما لم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5.4 الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرِ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعددنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرِ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعددنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم اخطارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل. لم يتم تطبيق أية افتراضات خاصة أو افتراضات أخرى.

5. وصف العقار (العمائر السكنية)

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

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

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	ممر عرض 10م	35
الجنوب	شارع عرض 20م	35
الشرق	قطعة رقم 1/209 + 1/207 + 1/205 + 1/203 + 1/201	136.41
الغرب	شارع الأمير هذلول عرض 30م	136.51
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية 794916002922

خدمات البنية التحتية				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> الهاتف والانترنت
متوفرة	متوفرة	متوفرة	متوفرة	متوفرة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1442/64491	1442/08/10	نوع الرخصة	بناء عمارة سكنية نظام البناء المطور
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	13244
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	13,572.80		نوع المبنى	مشروع متعدد المباني
مساحة الأسوار	141.50		عدد الطوابق الحالية للمبنى	3.5 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	1,495.00		حالة المبنى	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة المباني الكلية	13,714.30		نسبة اكتمال البناء	100%
عدد الوحدات "الشقق"	70		الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني
عدد وحدات "فلل"	-		عمر الأصل	جديد
عدد وحدات "أخرى"	-		حالة المبنى	ممتازة
الاسم التجاري	مشروع العجلان ريفيرا 24		تصنيف الشقق	-
الأصل مؤجر	لا		استخدام المبنى الحالي	شقق سكنية
عدد عقود الإيجار	-		حالة التشطيبات الخارجية	ممتازة
حالة الإشغال	-		حالة التشطيبات الداخلية	ممتازة
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	-		حالة التأثيث	غير مؤثث
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	-		حالة التكييف	غير مكيف
عقد الصيانة والتشغيل	-			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعايينة البصرية والعميل				

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

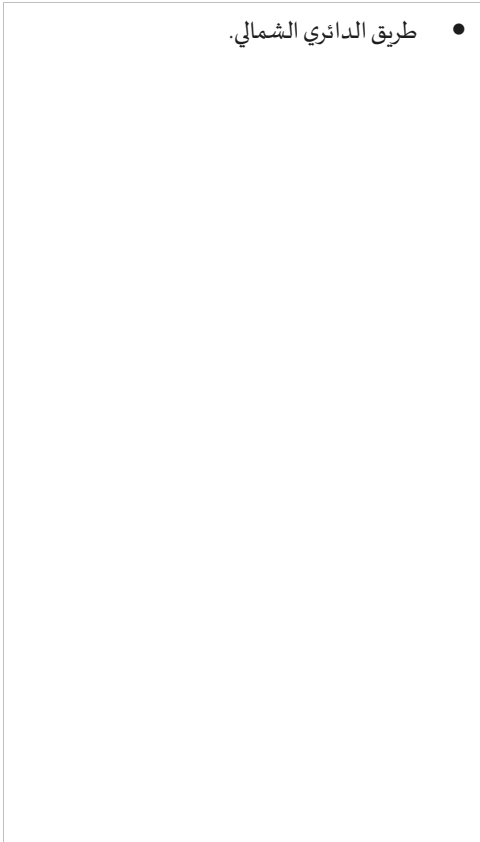
المجموع				
الطوابق السفلية	مواقف	1.0	0	2,640.00
الطابق الأرضي	شقق	1.0	20	2,863.80
الطابق الأول	شقق	1.0	20	3,386.00
الطابق الثاني	شقق	1.0	20	3,188.00
الملحق العلوي	شقق	0.5	10	1,495.00
مجموع مسطحات البناء	-	4.5	70	13,572.80
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.0	0	141.50
مجموع مساحات البناء	-	4.5	70	13,714.30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

المصدر: رخصة البناء والعميل

6. الموقع

يقع العقار بحي قرطبة شمال شرق مدينة الرياض، حي قرطبة هي منطقة سكنية وتجارية. يحد العقار 3 شوارع من الشمال ممر عرض 10 م ومن الغرب شارع عرض 30 م ومن الجنوب شارع عرض 20 م، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء



المصدر: GOOGLE EARTH

2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض LATITUDE

24.801464

خط الطول LONGITUDE

46.735943



المصدر: GOOGLE EARTH

3.6 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة سكنية وتجارية سكنية وأن استخدام الأرض موضوع التقييم حسب مخططات أمانة منطقة الرياض بالكامل القطع على الشارع عرض 30م تجاري سكني.



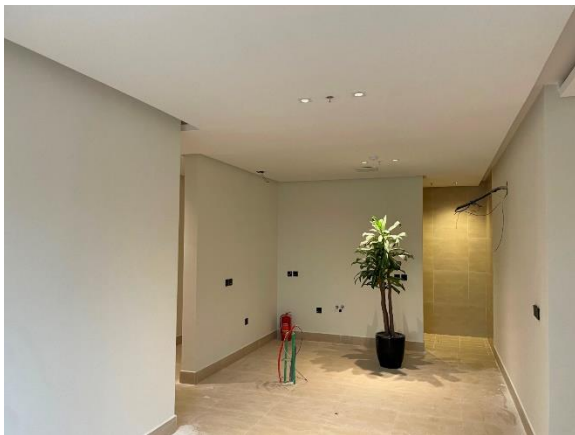
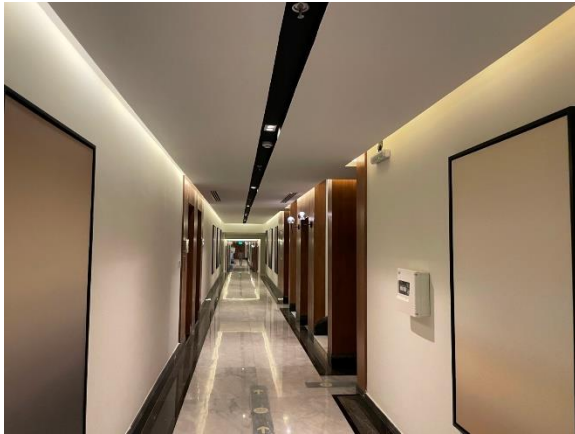
المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

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

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
25	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
20	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
25	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات طبية
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
25	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

7. صور فوتوغرافية









8. منهجية التقييم

أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخرا أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حاليا إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة ومواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

9. أدلة السوق

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخرًا أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حاليا إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة ومواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسومًا منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوق بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/الشراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم قيد التشطيبات ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج التكلفة للعناصر السكنية ونهج المقارنة لتقييم الأراضي.

10. أدلة السوق

"أراضي تجارية سكنية"

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

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2022/12/31	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00	%0.00
تسوية شروط التمويل	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	7,000.00	6,500.00	6,300.00
المساحة	4,776.04	900	1,385	3,172	%17.50-	%10.00-	%2.50-
الموقع	قرطبة	قرطبة	قرطبة	قرطبة	%5.00	%5.00	%3.00
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	1	1	2	%5.00	%5.00	%2.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	2.00 كم	2.00 كم	2.00 كم	%0.00	%0.00	%0.00
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	%0.00	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	مستوي	مستوي	%0.00	%0.00	%0.00
طبيعة الاستخدام	تجاري سكني	تجاري سكني	تجاري سكني	تجاري سكني	%0.00	%0.00	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	%0.00	%0.00
حدود وأطوال	منتظم	منتظم	منتظم	منتظم	%0.00	%0.00	%0.00
عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	4.5	4.5	%0.00	%0.00	%0.00

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

من خلال المسح السوقي تبين أن تبين أن سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 6,000 ريال/م² إلى 7,000 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض وحدودها وأطوالها فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 6,150 ريال/م².

11. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة" (العمائر)

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

التكاليف المباشرة

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

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

12. القيمة النهائية

1.12 تاريخ التقييم

2022/12/31

2.12 القيمة السوقية

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

القيمة السوقية للعمائر السكنية

SAR 62,790,000

اثنان وستون مليون وسبعمائة وتسعون ألف ريال سعودي

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

13. وصف العقار (الفلل السكنية)

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

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

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	ممر عرض 10 م	25
الجنوب	شارع عرض 20 م	25
الشرق	شارع عرض 20 م	136.34
الغرب	قطعة رقم 1/210 + 1/208 + 1/206 + 1/204 + 1/202	136.41
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية 294916002921

خدمات البنية التحتية				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> الهاتف والانترنت
متوفرة	متوفرة	متوفرة	متوفرة	متوفرة
ملاحظات	-			

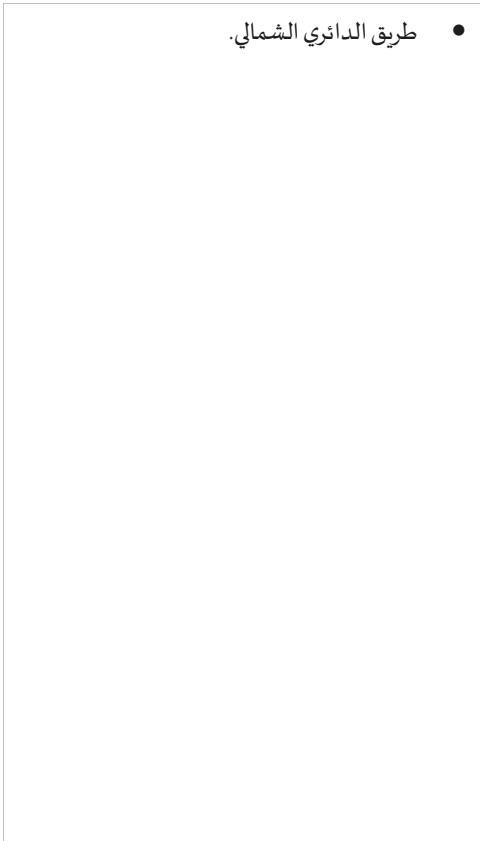
بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1442/66238	1442/11/20	نوع الرخصة	بناء مجمع سكنية
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	13244
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	5,578.00		نوع المبنى	مشروع متعدد المباني
مساحة الأسوار	322.75		عدد الطوابق الحالية للمبنى	2.5 حسب رخصة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

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

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

14. الموقع

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

1.14 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

المصدر: GOOGLE EARTH

2.14 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض LATITUDE

24.801464

خط الطول LONGITUDE

46.735943



المصدر: GOOGLE EARTH

3.14 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة سكني وتجاري سكني وأن استخدام الأرض موضوع التقييم حسب مخططات أمانة منطقة الرياض سكني.



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

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

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
25	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
20	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
25	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات طبية
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
25	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

15. صور فوتوغرافية







16. منهجية التقييم**نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة**

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخرًا أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حاليا إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسومًا منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوق بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/الشراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم قيد التشطيبات ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج التكلفة للفلل السكنية ونهج المقارنة لتقييم الأراضي.

17. أدلة السوق

"أراضي سكنية"

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

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2022/12/31	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00	%0.00
تسوية شروط التمويل	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	5,500.00	5,300.00	5,400.00
المساحة	3,409.29	462	900	577	%7.50-	%2.50-	%7.50-
الموقع	قرطبة	قرطبة	قرطبة	قرطبة	%5.00	%5.00	%5.00
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	1	2	1	%5.00	%3.00	%5.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	2.00 كم	2.00 كم	2.00 كم	%0.00	%0.00	%0.00
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	%0.00	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	مستوي	مستوي	%0.00	%0.00	%0.00
طبيعة الاستخدام	سكني	سكني	سكني	سكني	%0.00	%0.00	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	%0.00	%0.00
حدود وأطوال	35×136	منتظم	منتظم	منتظم	%0.00	%0.00	%0.00
عدد الأدوار المسموحة	2.5	2.5	2.5	2.5	%0.00	%0.00	%0.00

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

من خلال المسح السوقي تبين أن تبين أن سعر المتر المربع للأراضي في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 5,000 ريال/م² إلى 5,500 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض وحدودها وأطوالها فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 5,300 ريال/م².

18. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة" (الفلل)

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

التكاليف المباشرة

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

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

19. القيمة النهائية

1.19 تاريخ التقييم

2022/12/31

2.19 القيمة السوقية

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

القيمة السوقية للفلل السكنية

SAR 35,230,000

خمسة وثلاثون مليون ومائتان وثلاثون ألف ريال سعودي

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

20. المشاركون في اعداد التقرير

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

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	إبراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	معمد
صفته	المدير التنفيذي		
التوقيع		ختم الشركة	

ملحق 1: صورة الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٤/١٦ هـ
رقم الصك: ٢٩٤٩١٦٠٠٢٩٢٢١

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 1 / 203 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 205 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 207 من 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 209 من 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 201 من 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالاً: مسر مشاة عرض 10م بطول 25 خمسة و عشرون متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 25 خمسة و عشرون متر شرقاً: شارع عرض 20م بطول 136.34 مائة و ستة و ثلاثون متر و أربعة و ثلاثون ستمتر غرباً: قطعة رقم 1 / 202 و 1 / 204 و 1 / 206 و 1 / 208 بطول 136.41 مائة و ستة و ثلاثون متر و واحد و أربعون ستمتر ومساحتها 4776.04 أربعمائة و سبعمائة و ستة و سبعون متر مربعاً و أربعة ستمتر مربعاً حسب المحضر رقم 71 في 16 / 1435 / 1 / 16 هـ والمقيد برقم 35460508 في 2 / 13 / 1435 هـ ، المملوكة لـ فرطية الحديثة للعقارات (شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010720591 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بشمال الرياض برقم 717821003396 في 11 / 01 / 1443 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / البنك السعودي الفرنسي بموجب سجل تجاري رقم 1010073368 ضماناً للوفاء بـ 13873926 فقط ثلاثة عشر مليوناً و ثمانمائة و ثلاثة و سبعون ألفاً و تسعمائة و ستة و عشرون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : بموجب عقد التسهيلات على أن يتم سداد المديونية على أربع دفعات تبدأ بتاريخ 2022-12-31 وتنتهي بتاريخ 2023-09-30 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً ، وعليه جرى التصديق تحريراً في 16 / 04 / 1443 لا اعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وميزانيتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٦-٣-١٢)

صفحة رقم 1 من 1

صك الفلل السكنية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٤/١٦ هـ
رقم الصك: ٢٩٤٩١٦٠٠٢٩٢٢٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 1 / 202 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 204 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 206 من 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 208 من 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 1 / 210 من 1 من البلوك رقم 575 من المخطط رقم 1822 / ج الواقع في حي فرطية بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالاً: مسر مشاة عرض 10 م بطول 35 خمسة و ثلاثون متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 35 خمسة و ثلاثون متر شرقاً: قطعة رقم 1 / 201 و 1 / 203 و 1 / 205 و 1 / 207 و 1 / 209 بطول 136.41 مائة و ستة و ثلاثون متر و واحد و أربعون ستمتر غرباً: شارع عرض 30م بطول 136.51 مائة و ستة و ثلاثون متر و واحد و خمسون ستمتر ومساحتها 4776.04 أربعمائة و سبعمائة و ستة و سبعون متر مربعاً و أربعة ستمتر مربعاً حسب المحضر رقم 71 في 16 / 1435 / 1 / 16 هـ والمقيد برقم 35460508 في 2 / 13 / 1435 هـ ، المملوكة لـ فرطية الحديثة للعقارات (شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010720591 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض / برقم 293523002628 في 17 / 01 / 1443 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / البنك السعودي الفرنسي بموجب سجل تجاري رقم 1010073368 ضماناً للوفاء بـ 13873926 فقط ثلاثة عشر مليوناً و ثمانمائة و ثلاثة و سبعون ألفاً و تسعمائة و ستة و عشرون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : بموجب عقد التسهيلات على أن يتم سداد المديونية على دفعات تبدأ بتاريخ 2022-12-31 وتنتهي 30-09-2023 وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً ، وعليه جرى التصديق تحريراً في 16 / 04 / 1443 لا اعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وميزانيتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٦-٣-١٢)

صفحة رقم 1 من 1

صك العمائر السكنية

AL RIYADH. AL YASMIN

ANAS BIN MALEK ROAD

BUILDING NUMBER 3998

OFFICE NUMBER 2

P.O. Box 12236 RIYADH 11473

TEL: 920019905

FAX: +966 112068641

EMAIL: INFO@ESTNAD.COM.SA

WWW.ESTNAD.COM