

نموذج تقرير تقييم

الرقم المرجعي للتقرير: 2025948499

رمز الإيداع:



هوية المقيم المعتمد					
اسم المقيم المعتمد	حمد عبد الله الحمد		رقم الترخيص	1210000414	
			تاريخ الترخيص	1437/03/30 هـ	
نطاق العمل					
اسم العميل	البنك السعودي الفرنسي - افراد		اسم مستخدم التقرير	لم يتم التنويه عن وجود أي مستخدمين آخرين.	
الغرض من التقييم	التمويل العقاري		فرضية القيمة	الاستخدام الحالي	
تاريخ التقييم	2025/08/18		تاريخ المعاينة	2025/08/17 12:01	
الرقم المرجعي	2025948499		تاريخ التكاليف	2025/08/17	
نوع التقرير	تقرير مفصل				
أساس القيمة	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار. (المصدر: معايير التقييم الدولية سارية من 31 يناير 2025 م)				
عملة التقييم					
ريال سعودي (ر.س)					
المعايير المهنية					
تم تنفيذ جميع أعمال التقييم وفقا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تم الالتزام بالمعايير الدولية للتقييم العقاري المعتمدة، والتي تشمل أحدث نسخة من معايير التقييم الدولية IVS التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية IVSC، والسارية من 31 يناير 2025 م.					
اقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح					
لا يوجد بين طالب التقييم (المالك) أو ملاك الشركة وكوادرها المهنية والإدارية أي علاقة أو قرابة أو تعاملات مالية خارج عملية التقييم					
الاصل محل التقييم					
ارض <input type="checkbox"/>	فيلا <input checked="" type="checkbox"/>	عمارة <input type="checkbox"/>	دور <input type="checkbox"/>	شقة <input type="checkbox"/>	اخرى
جديد <input checked="" type="checkbox"/>	مستعمل <input type="checkbox"/>	اخرى	نسبة البناء		
100%					
تفاصيل موقع العقار					
المدينة	الرياض	اسم الحي	المروج	اسم الشارع	لا يوجد اسم
اسم المخطط	-	رقم المخطط	1578 / أ	رقم البلوك	-
رقم القطعة	2924	نوع الاستخدام	سكني	احداثيات الموقع	24.75222120,46.65816840
اسم المالك	شركة أساس إناس العقارية شركة شخص واحد	رقم الصك	3917106933300001	تاريخ الصك	2025/07/16
		تاريخ رخصة البناء	1446/05/05	عمر البناء	جديد
رقم رخصة البناء	13305	حالة البناء	جيد	حالة الاشغال	خالي
نطاق العقار	داخل النطاق	المنسوب	مستوي	جودة البناء	
الشوارع	<input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input checked="" type="checkbox"/> مضاعة <input type="checkbox"/> غير مضاعة				

حدود واطوال العقار			
الوجهات	الوصف	طول ضلع الارض	الجهة
دهان	شارع عرض 15م	12.5م	شمالي
دهان	شارع عرض 15م	18م	غربي
دهان	العقار رقم 6685	12.5م	جنوبي
دهان	العقار رقم 2807	18م	شرقي

وصف العقار

العقار عبارة عن فيلا مكونه من دورين و ملحق علوي ، الدور الأرضي مكون من مجلس و صالة و مطبخ و مستودع و دورتين مياه . الدور الأول مكون من 4 غرف و 4 دورات مياه ، الملحق العلوي مكون من غرفة و صالة و دورة مياه ، يتبع للفيللا جزء خاص عبارة عن غرفة سائق و تم احتسابها في خانة الملحق الأرضي .

تقييم الأرض والمباني

الإستعمال	المساحة (م)	سعر المتر	السعر الإجمالي
مساحة الأرض	225	9,962.59	2,241,582.75
القبو	0	0.00	0.00
الدور الأرضي	349.55	4,200.00	1,468,110.00
الدور الأول	0	0.00	0.00
الدور المتكرر	0	0.00	0.00
الملحق العلوي	0	0.00	0.00
الملحق الأرضي	10.4	4,000.00	41,600.00
الأسوار	0	0.00	0.00
المسبح	0	0.00	0.00
أخرى	0	0.00	0.00
المجموع	359.95	4,194.22	1,509,710.00

معلومات رخصة البناء

<input type="checkbox"/> خارج النطاق	حدود المعاينة	<input checked="" type="checkbox"/> نعم	هل العقار على الطبيعة مطابق لفسح البناء
<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق		<input type="checkbox"/> لا	

في حال عدم مطابقة العقار لرخصة البناء، الرجاء توضيح المخالفات أو أي ملاحظات:

مكونات العقار					
الوصف	مجالس	غرف طعام	غرف نوم	مطابخ	دورات مياه
العدد	1	0	5	1	8
الوصف	جاكوزي	حديقة	غرفة خادمة	غرفة حارس	قبو
العدد	0	0.00	0	1	0
الوصف	الصالات	الملاحق	مصاعد	موقف سيارات	ملاعب اطفال
العدد	2	0	0	1	0
الوصف	مسبح	مستودع	0 اخرى		
العدد	0.00	1			

تصنيف مستوى تشطيبات البناء

<input type="checkbox"/> تشطيب فاخر	<input type="checkbox"/> تشطيب متوسط	<input checked="" type="checkbox"/> تشطيب عادي	<input type="checkbox"/> بدون تشطيب
-------------------------------------	--------------------------------------	--	-------------------------------------

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار			
<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه (غير مركب)	<input checked="" type="checkbox"/> الكهرباء (غير مركب)

المحيط المؤثر للعقار				
<input checked="" type="checkbox"/> جامع	<input type="checkbox"/> مرفق طبي	<input type="checkbox"/> مرفق أمني	<input type="checkbox"/> سوق تجاري	اخرى ()
<input checked="" type="checkbox"/> حديقة	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق تعليمي	<input type="checkbox"/> مقر حكومي	<input checked="" type="checkbox"/> طريق سريع	

هل العقار به بعض التشطيبات التي لم تكتمل او يحتاج إلى صيانة او به شقوق

☐ نعم ☐ لا

تكاليف التشطيبات الغير مكتملة	
تكاليف اعمال الصيانة التقديرية	0.00

نسبة إنجاز العقار

رقم المرحلة	نسبة الإنجاز	متطلبات المرحلة
نسبة إنجاز المرحلة للبناء الذاتي	%	
نسبة إكمال العقار بالكامل	100%	

نطاق البحث ومصادر معلومات المقيم

أسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة

<input checked="" type="checkbox"/> أسلوب السوق	<input type="checkbox"/> أسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> أسلوب التكلفة
<input checked="" type="checkbox"/> طريقة البيوع المقارنة	<input type="checkbox"/> طريقة الاستثمار (رسملة الدخل)	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة التكلفة (المقاول)

العقارات المقارنة للأراضي

العقار المقارن	نوع العملية (تنفيذ / حد/سوم)	المساحة (متر مربع)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	السعر لكل متر مربع
العقار المقارن 1	تنفيذ - عقار ساس 138545536120000020250316	500	2025-3-16	4,750,000.00	9,500.00
العقار المقارن 2	تنفيذ - عقار ساس 632697558140000020250623	375	2025-6-23	3,348,000.00	8,928.00
العقار المقارن 3	تنفيذ - عقار ساس 724415828170000020250204	500	2025-2-4	4,400,000.00	8,800.00

جدول التسويات للأراضي

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	العقار المقارن الأول	العقار المقارن الثاني	العقار المقارن الثالث
تسوية عامل الوقت		%0.00	%0.00	%0.00
تسوية شروط التمويل		%0.00	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق		%0.00	%0.00	%0.00
اجمالي تسويات التمويل والسوق %		%0.00	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق		9,500.00	8,928.00	8,800.00
تسوية المساحة		%5.00	%2.00	%5.00
الموقع العام		%0.00	%0.00	%0.00
عدد الشوارع		%5.00	%5.00	%5.00
عرض الشارع الرئيسي		%0.00	%0.00	%0.00
منسوب الارض		%0.00	%0.00	%0.00
طبيعة الاستخدام		%0.00	%0.00	%0.00
عدد الادوار المسموحة		%0.00	%0.00	%0.00
مجموع نسب التسويات %		%10.00	%7.00	%10.00
سعر البيع بعد التسويات		%10,450.00	%9,552.96	%9,680.00
الاوزان النسبية للعقارات المقارنة		%40.00	%20.00	%40.00
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي		9,962.59		
القيمة السوقية بطريقة البيع المقارنة		2,241,582.75		

العقارات المقارنة				
م	نوع العقار	مساحة الأرض	إجمالي قيمة العقار	الوصف
1		0	0.00	
2		0	0.00	
3		0	0.00	
جدول التسويات للعقارات المشابهة				
عناصر المقارنة	العقار المقارن الاول	العقار المقارن الثاني	العقار المقارن الثالث	
تسوية عامل الوقت	0.00	0.00	0.00	
تسوية شروط التمويل	0.00	0.00	0.00	
تسوية ظروف السوق	0.00	0.00	0.00	
مجموع نسب التسلسل التراكمي	0.00	0.00	0.00	
قيمة العقار بعد نسب التسلسل التراكمي	0.00	0.00	0.00	
الموقع	0.00	0.00	0.00	
الواجهات	0.00	0.00	0.00	
عرض الشارع	0.00	0.00	0.00	
مستوى التشطيب	0.00	0.00	0.00	
مستوى التصميم	0.00	0.00	0.00	
مستوى الخدمات في المبنى	0.00	0.00	0.00	
جودة المبنى	0.00	0.00	0.00	
الملكية	0.00	0.00	0.00	
مجموع نسب ضبط التسويات النسبية	0.00	0.00	0.00	
قيمة نسب ضبط التسويات النسبية	0.00	0.00	0.00	
قيمة العقار بعد التسويات النسبية	0.00	0.00	0.00	
نسبة مساهمة العقار المقارن	0.00	0.00	0.00	
قيمة المساهمة	0.00	0.00	0.00	
قيمة العقار		0.00		

الإيجارات			
عدد المعارض	0	تقييم الإيجارات	0.00
عدد المكاتب	0	تقييم الإيجارات	0.00
عدد الشقق	0	تقييم الإيجارات	0.00
اخرى	0	تقييم الإيجارات	0.00
الإجمالي			0.00
أسلوب الدخل (رسملة الدخل)			
إجمالي الدخل السنوي			0.00
خصم خسائر عدم الإشراف والتحصيل			0.00
إجمالي الدخل الفعلي			0.00
ناقصا النفقات التشغيلية والرأسمالية			0.00
صافي الدخل التشغيلي			0.00
معدل الرسملة (i) عامل شراء السنوات			%0.00
القيمة السوقية باستخدام طريقة رسملة الدخل			0.00
طريقة التكلفة			
قيمة الاستبدال	1,811,652.00		
التكاليف المباشرة	0.00		
التكاليف غير المباشرة	0.00		
ناقصا الإهلاك			
1-التدهور المادي	0.00		
2-التقادم الوظيفي	0.00		
3-التقادم الاقتصادي	0.00		
اجمالي الاهلاك (3+2+1)	0.00		
القيمة المهلكة للمباني	0.00		
القيمة المهلكة لأعمال الموقع	1,811,652.00		
قيمة الارض	2,241,582.75		
ارباح المطور	301,942.00		
القيمة السوقية بأسلوب التكلفة	4,053,235.00		

القيمة السوقية بطريقة التكلفة	القيمة السوقية بطريقة رسملة الدخل	القيمة السوقية بطريقة البيع المقارنة	الترجيح
%100	%0	%0	الاوزان بالنسبة للطرق المستخدمة %
4,053,235.00	0.00	0.00	الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي
القيمة بعد الترجيح			
4,053,235.00			القيمة رقما
فقط أربعة ملايين و ثلاثة و خمسون ألف و مئتان و خمسة و ثلاثون ريال لا غير			القيمة كتابة
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 المقيم.			
هذا النموذج قد لا يتناسب مع جميع أغراض التقييم وأنواع العقارات ويجب الانتباه إلى أن هناك طرق للتقييم لم يتم إدراجها في هذا النموذج والتي تعتمد على طبيعة العقار والأسلوب المستخدم مثل طريقة القيمة المتبقية وطريقة الأرباح وغيره من الطرق.			
إخلاء المسؤولية			
هذه الوثيقة المعدة من قبل شركة تقدير للتقييم ملك لها ولا يجوز استغلالها في أغراض تخالف ما تم اعداده له.			
لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الإمكان .			
اننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها ان تؤثر على القيمة حاليا او مستقبلا ونشهد بان ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا .			
ليس لدينا أي اهتمامات حالية او مستقبلية بالعقار المستهدف .			
الاتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار			
لم يطلب منا أي اراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين			
عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لاداء مهنة التقييم المعتمدة محليا ودوليا			
لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعة كما قمنا بمعاينة العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من إمكانيات ومصادر معلومات			
إبراء للذمة فانه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل او رهن او أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية			
مدة التقييم 60 يوما من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .			
هامش التذبذب في القيمة بحدود + او -10% وفقا لظروف السوق الحالية .			
قد تتغير نتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة او تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة			
نقوم بمعاينة العقار لاختار الصور المطلوبة للتحقق من ان العقار هو الأصل المراد تقييمة ، وتمثل اعمال المعاينة جزء من المعيار رقم 102 . ولا ننحمل الأخطاء الانشائية سواء كانت ظاهرة (سيتم تصويرها فقط في حال تمكن المعايين من ملاحظتها) او كانت عيوب مخفية لا يمكن معرفتها بجميع أنواعها ويتحمل مالك الوحدة والمشتري والممول كافة التبعات القانونية وغيرها من التبعات التي قدر تؤثر مستقبلا في قيمة العقار او اهليته للسكن او أي استخدام اخر			
الافتراضات والافتراضات الخاصة (ان وجدت)			
تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اي التزامات.			
تم استلام صور ضوئية من العميل للصك، وتم استلام بان تفصيلي يوضح مساحة الأرض. ولم تقم شركة تقدير للتقييم بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بان العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات أخرى			
أن موقع العقار تم الاستدلال عليه عن طريق المستندات المرسله من قبل العميل.			
المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار			
تم احتساب مسطحات البناء للعقار حسب البيان المرفق من العميل.			
تم الوصول للقيمة السوقية للأرض بأسلوب المقارنات.			

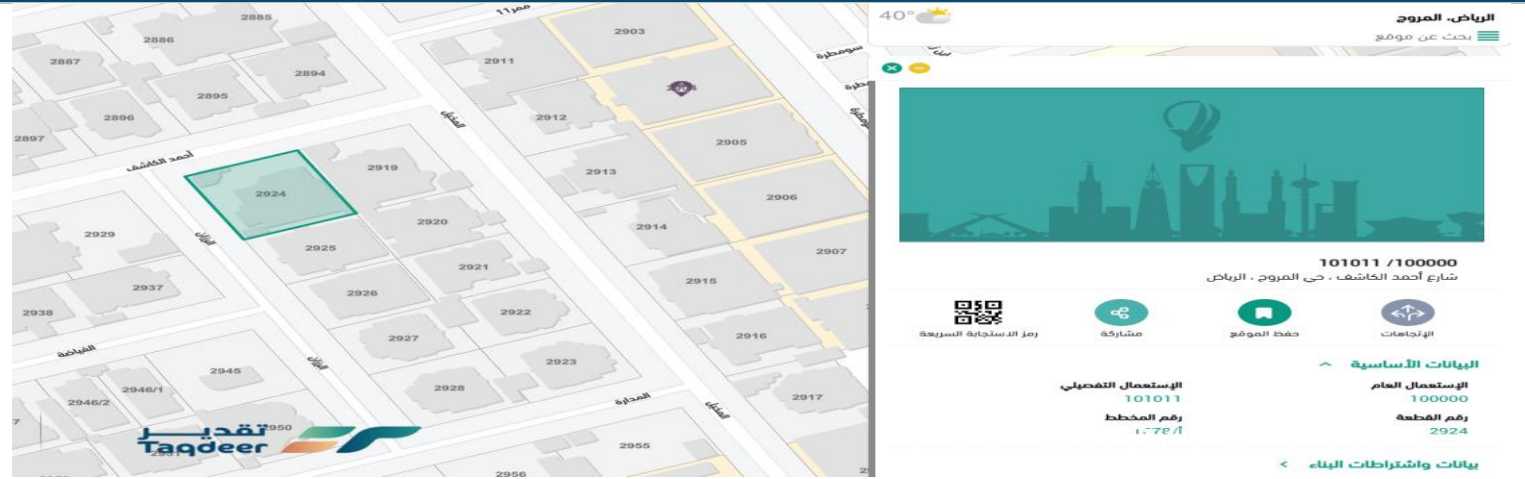
المشاركون في اعداد التقرير			
الاسم	عبدالعزيز خالد الخالد	الاسم	نادر صالح الخليفة
المسمى الوظيفي	مقيم عقاري	المسمى الوظيفي	مقيم عقاري
فئة العضوية	منتسب بفرع العقار	فئة العضوية	زميل بفرع العقار
رقم العضوية	1210001685	رقم العضوية	1220000100
التوقيع		التوقيع	

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	حمد عبد الله الحمد	رقم العضوية	1210000414
فئة العضوية	أساسي زميل	الفرع المرخص فيه	العقار
صفته	الرئيس التنفيذي	التوقيع	
تاريخ التقرير	2025/08/18 م	ختم الشركة	 س.ت. 1010468253

صور الأقمار الصناعية



صور المخطط



الإحداثيات

الموقع
الرياض - المروج

خط العرض
24.75222120

خط الطول
46.65816840



صورة مقربة للموقع



صور العقار



صور العقار

