



العميل / شركة موسى و احمد ابناء عبدالرحمن  
الموسى للعقارات.  
تقييم (عمارة), مدينة (الرياض), حي (الملقا)

الرقم المرجعي للتقرير  
005442

السادة / بنك الجزيرة (شركات) المحترمين

بناء على طلب العميل / شركة موسى و احمد ابناء عبدالرحمن موسى للعقارات  
بتقييم (عمارة)، بمدينة (الرياض)، الحي (الملقا)، ملكية ( )،

وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين معايير التقييم الدولية (IVS-2025) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار. تم التوصل إلى (القيمة السوقية) باستخدام:

أسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة

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

نقدر القيمة السوقية لأغراض الرهن أو التمويل وفقاً لتاريخ التقييم

بعد الأخذ بالاعتبار جميع البيانات والمبادئ المنصوص عليها فإننا نرى أن

قيمة العقار مبلغ وقدره (24,809,794.00)

قط أربعة و عشرون مليون و ثمان مئة و تسعة الاف و سبع مئة و أربعة و تسعون ريال لا  
غير

الاسم	حمد عبدالله ناصر الحمد
رقم العضوية	1210000414
فئة العضوية	اساسي زميل / فرع العقار
صفته	الرئيس التنفيذي
تاريخ التقييم	م 2025/08/11

التوقيع

تقدير  
Taqdeer

ختم الشركة

س.ت. 1010468253

هوية المقيم المعتمد			
1210000414	رقم الترخيص	حمد عبدالله ناصر الحمد	اسم المقيم العقاري
1438/04/24 هـ	تاريخ الترخيص		

نطاق العمل			
اسم العميل	شركة موسى و احمد ابناء عبدالرحمن الموسى للعقارات	اسم مستخدم التقرير	شركة موسى و احمد ابناء عبدالرحمن الموسى للعقارات
اسم المستخدمين الآخرين	لم يتم التنويه عن وجود أي مستخدمين آخرين.	فرضية القيمة	<input type="checkbox"/> أفضل واعلى استخدام <input checked="" type="checkbox"/> للاستخدام الحالي
حالة المقيم	نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مثمنًا خارجيًا مؤهلًا لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم		
الاصل محل التقييم	عمارة		
الغرض من التقييم	الرهن أو التمويل		
الاستخدام المقصود	يتم استخدام هذا التقرير للعميل والمستخدمين الآخرين لمساعدة العميل في غرض الرهن أو التمويل		
اساس 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 الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية سارية من 31/ يناير 2025 م)		
تاريخ التقييم الفعلي	2025/08/11	تاريخ المعاينة الفعلي	2025/08/10 13:01
تاريخ اصدار التقييم	2025/08/11	تاريخ التقييم	2025/08/07
نوع التقرير	تقرير سردي تفصيلي، تم اعداد هذا التقرير بطريقة سرديّة مع مراعاة جميع التفاصيل المؤثرة في الأصل محل التقييم		
طريقة التسليم	خطاب رسمي بالبريد الالكتروني الموضح في بيانات التواصل مع العميل		
اسم المفوض بطلب التقييم	بنك الجزيرة - شركات		
رقم هوية العميل	-		

عملة التقييم	
إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي. (ر.س)	
المعايير المهنية المتبعة	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تم تنفيذ جميع أعمال التقييم وفقا لنظام الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ولانحته التنفيذية، وقواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها.</li> <li>- تم الالتزام بالمعايير الدولية للتقييم، والتي تشمل أحدث نسخة من معايير التقييم الدولية IVS التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والتي تعود للعام 2025 م.</li> </ul>	
اقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- نقر بأننا (شركة تقدير للتقييم) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقارات ولا يوجد تضارب في المصالح المحتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو المستقبل.</li> <li>- أن جميع أعضاء فريق التقييم ملتزمون بمعايير النزاهة والمهنية والمحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بالتقييم.</li> </ul>	

## القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو للاستخدام 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

### حقوق الملكية:

هذه الوثيقة تعد ملكاً لشركة تقدير للتقييم، ولا يجوز استخدامها لأغراض غير ما أعدت له.

### دراسة السوق:

تم إجراء دراسة للسوق العقاري في منطقة العقار المستهدف باستخدام أقرب العقارات من حيث المواصفات والمساحات، مع الحرص على دقة المعلومات بقدر الإمكان.

### الإفصاح عن المعلومات:

نؤكد أن التقرير يحتوي على معلومات صحيحة وفق معرفتنا، ولم يتم إخفاء أي معلومات مهمة قد تؤثر على القيمة الحالية أو المستقبلية للعقار.

### عدم الاهتمام بالعقار:

لا توجد لدينا أي مصالح مالية أو مستقبلية في العقار المستهدف.

### الأتعاب وقيمة التقييم:

الأتعاب المتفق عليها لإعداد التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.

### الآراء المسبقة:

لم يتم طلب أي آراء مسبقة قبل التقييم، وتم إعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

### معايير المهنة:

العمل تم وفق الاشتراطات الموحدة لممارسة مهنة التقييم المعتمدة محلياً ودولياً.

### معاينة العقار:

تمت معاينة شاملة للعقار المستهدف على الطبيعة، وتمت معاينة العقارات المقارنة وفق الإمكانيات ومصادر المعلومات المتاحة.

### استخدام التقرير:

لا يسمح باستخدام التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية.

### مدة التقييم:

مدة صلاحية التقييم هي 60 يوماً من تاريخ صدور الوثيقة، ولا تتحمل الشركة أي مسؤولية عن تأثير التغيرات الاقتصادية على القيمة بعد هذه المدة.

### هامش التذبذب في القيمة:

هامش التذبذب في القيمة يصل إلى  $\pm 10\%$ ، تبعاً لظروف السوق الحالية.

### تحديث المعلومات:

قد تتغير النتائج في حال تم توفير بيانات جديدة تؤثر على القيمة أو تمكنا من الحصول على بيانات موثوقة.

### إجراءات المعاينة:

المعاينة تشمل التقاط الصور للتحقق من أن العقار هو الأصل المراد تقييمه، كجزء من المعيار رقم 102.

لا تتحمل الشركة مسؤولية أي أخطاء إنشائية ظاهرة أو عيوب مخفية، وتتحمّل أمام المالك والمشتري والممول التبعات القانونية التي قد تؤثر على قيمة العقار أو أهليته للاستخدام مستقبلاً.

## الافتراضات والافتراضات الخاصة (ان وجدت)

### الافتراضات الخاصة:

- تم الاستدلال على موقع العقار من الصك المرسل من قبل العميل.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض من خلال الصك المرسل من قبل العميل.
- تم الاستدلال على نظام البناء من خلال الصك.
- المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- تم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول وأن العقار خالي من التزامات قانونية أو حقوق رهن أو أي معوقات.
- يفترض أن المسح الانشائي والفحص خارج نطاق التقرير ولم يتم إجراء أي مسح انشائي، أو فحص للمبنى، أو التركيبات أو الخدمات.
- يفترض أن المبنى والتركيبات والخدمات في حالة سليمة وتشغيلية جيدة.
- يفترض عدم وجود أخطار بيئية أو جيولوجية تؤثر على العقار، ما لم يظهر خلاف ذلك

"وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

### الافتراضات المهمة:

- لا تتحمل شركة تقدير للتقييم أي مسؤولية عن معلومات العميل ولا يمكن الاعتماد على سلامتها.
- لا يتم تقدير دقة أو اكتمال البيانات المقدمة من قبل العميل ولا تعبر الشركة عن رأيها بها.
- الشركة لم تقدم أي ضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا إذا أشير إليها بوضوح في التقرير.



## نطاق البحث ومصادر معلومات المقيم

- تم إجراء مسح ميداني شامل لمنطقة العقار المعني بالتقييم وللعقارات المشابهة له، حيث تم جمع البيانات المتعلقة بالموقع والملكية والمواصفات الفنية والمعمارية وأي عناصر أخرى ذات الصلة.
- تم تحليل البيانات المجمعة والتحقق من صحتها واكتمالها لضمان دقة النتائج التي سيتم تضمينها في التقرير.
- تمت معاينة العقار بشكل بصري من الخارج والداخل، وتم توثيق حالة العقار وتقييم جودة التشطيبات والمعدات الموجودة فيه.
- تم الاطلاع على المنطقة المحيطة بالحي الذي يقع فيه العقار، وتم تحليل عوامل البيئة والبنية التحتية والخدمات المتاحة وأي تأثير قد يكون لها على قيمة العقار وجاذبيته.
- قام فريق العمل التابع لنا بإجراء بحث ميداني للتحقق من صحة بعض المعلومات السوقية المتعلقة بتقييم العقار.
- تم استخدام مصادر متنوعة خلال عملية البحث الميداني للحصول على معلومات دقيقة ومحدثة، بما في ذلك:
- إعداد مسح ميداني من قبل فريق العمل لدينا لتقييم المنطقة المحيطة.
- معاينة الموقع بواسطة فريق العمل للاطلاع على حالة العقار وملاءمته.
- الاستناد إلى مؤشرات وزارة العدل المتعلقة بالعقارات والمؤشرات العقارية الأخرى.
- الاستفادة من قاعدة البيانات التاريخية المتوفرة لدينا المتعلقة بالعقارات المشابهة للعقار المعني بالتقييم.
- الحصول على رأي خبراء العقارات ومكاتب العقارات ذوي الخبرة في المنطقة المعنية.

## التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة ومصادقيتها

الخطوة	الوصف	الحكم على موثوقية البيانات والمدخلات
1. جمع المعلومات	<ul style="list-style-type: none"> <li>- إجراء بحث ميداني للتحقق من المعلومات السوقية المتعلقة بالعقار.</li> <li>- استخدام مصادر متنوعة للحصول على معلومات دقيقة ومحدثة، بما في ذلك مواقع حكومية مثل مؤشرات وزارة العدل العقارية والبورصة العقارية.</li> </ul>	موثوق
2. تقييم مصداقية المعلومات	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الغرض من التقييم: حسب إفادة العميل، الغرض من التقييم هو [الرهن أو التمويل].</li> <li>- أهمية المعلومات: إعداد مسح ميداني وتقييم الموقع والملاءمة.</li> <li>- خبرة المصدر: الاعتماد على مواقع حكومية موثوقة مثل مؤشرات وزارة العدل العقارية والبيانات المستخرجة من البورصة العقارية.</li> <li>- استقلالية المصدر: الاعتماد على بيانات مستقلة من مصادر حكومية لضمان الشفافية.</li> </ul>	موثوق
3. التحقق من المعلومات	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مقارنة المعلومات المقدمة من العميل مثل صك الملكية، رخصة البناء، والرفع المساحي إن أمكن.</li> <li>- الاعتماد على مؤشرات وزارة العدل العقارية والبيانات المتاحة في البورصة العقارية للتحقق من دقة المعلومات.</li> </ul>	
4. مصادر العقارات المقارنة	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تم الاعتماد على بيانات عقارات مماثلة من نفس المنطقة الجغرافية، حيث تم اختيار العقارات التي تتشابه في الحجم، النوع، والموقع مع الأصل محل التقييم.</li> <li>- العقارات المقارنة تقع في المناطق المجاورة للعقار الأصلي وتم التحقق من ملاءمتها.</li> </ul>	على حدا علما انه موثوقة من مصادر مؤشرات وزارة العدل، المؤشرات العقارية

# تفاصيل-الموقع

تفاصيل موقع العقار					
المدينة	الرياض	اسم الحي	الملقا	اسم الشارع	انس بن مالك
اسم المخطط		رقم المخطط	2460 / أ	رقم البلوك	0
رقم القطعة	3104	نوع الاستخدام	تجاري مكتبي	احداثيات الموقع	24.80017350,46.59755650
اسم المالك	احمد عبدالرحمن عبدالوهاب الموسى	رقم الصك	3971490587300000	تاريخ الصك	2024/01/08
رقم رخصة البناء	1436/8750	تاريخ رخصة البناء	1436/06/06	عمر البناء	7
رقم محضر التجزئة		حالة البناء	جيد	حالة الاشغال	مأهول
حالة العقار					
<input type="checkbox"/> جديد	<input type="checkbox"/> مستعمل	اخرى	نسبة اكتمال البناء	%	

وصف العقار
<p>العقار عبارة عن عمارة تجارية مكتبية</p> <p>الدور الارضي من معرضين كل معرض بميزان مكون من صاله ودوره مياه ومطبخ كل معرض بميزان مكون من صاله ودوره مياه</p> <p>الدور الاول صاله ومطبخ ودورتي مياه</p> <p>الملحق العلوي مكتبين وصاله ودوره مياه ومطبخ</p> <p>- مساحة الارض في الرخصة اصغر من المذكور بالصك وتم الاعتماد على الصك .</p> <p>- لم تتمكن من الاستعلام عن الصك بين بان بيانات الصك غير صحيح في موقع السجل العقاري .</p> <p>- بيانات الدخل حسب العقود المزود من العميل .</p>

سهولة بيع العقار
حسب طبيعة منطقة العقار وقت معاينة العقار و حسب الصك المرفق بعد الاستعلام تبين بأن ( الصك فعال ) لذلك لا يوجد أي معوقات تمنع من سهولة بيع العقار .

حدود واطوال العقار				
الجهة	طول ضلع الارض	الوصف	الواجهات	المساحات
شمالي	30م	قطعة رقم 3102		مساحة الارض 1,050
غربي	35م	قطعة رقم 3105		مساحة المباني 1,857
جنوبي	27م	شارع عرض 60م		عدد الادوار للفلل السكنية 0
شرقي	32م	شارع عرض 30م		مساحة الملاحق 322
				مساحة الأجزاء خاصة

معلومات رخصة البناء			
هل العقار على الطبيعة مطابق لفسح البناء	<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا	حدود المعاينة	<input type="checkbox"/> خارج النطاق <input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق
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	0	0	0	0	0
الوصف	جاكوزي	حديقة	غرفة خادمة	غرفة حارس	قبو
العدد	0	0.00	0	0	0
الوصف	الصالات	الملاحق	مصاعد	موقف سيارات	ملاعب اطفال
العدد	0	0	0	0	0
الوصف	مسبح	مستودع	0 اخرى		
العدد	0.00	0			

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

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

خصائص رخصة البناء	
المساحة المبنية / م2	1,910
عمر البناء	7
رقم الرخصة	1436/8750
تاريخ الرخصة	1436/06/06
نوع الرخصة	عمارة

مكونات البناء		المساحة م2
القبو/البدروم	0	
دور ارضي	594	
دور اول	644	
الملاحق العلوية	322	
الملاحق الارضي	0	
اسوار	53	
غرفة كهرباء	0	
أخرى	0	
اجمالي المساحة	1,910	



# أسلوب التقييم

أسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة

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

الطريقة	الوصف	الاية العمل	أسباب الاستخدام	الملاحظات
طريقة المعاملات المقارنة	تستند هذه الطريقة إلى مقارنة العقار المراد تقييمه مع عقارات مشابهة تم بيعها مؤخرًا في نفس المنطقة أو مناطق مشابهة. يتم استخدام معلومات عن صفقات البيع الفعلية لتحديد قيمة العقار.	جمع بيانات مبيعات العقارات المشابهة.	توفير تقدير موضوعي يستند إلى السوق الفعلي وليس على التقديرات النظرية.	يمكن أن تكون هناك تحديات في حالات السوق غير المستقر أو في المناطق التي تشهد قلة في المعاملات.
		تعديل الأسعار استنادًا إلى الفروقات بين العقارات (مثل إضافة قيمة إذا كان العقار المراد تقييمه يحتوي على ميزات إضافية أو خصم إذا كان يفتقد لبعض الميزات).	دقة نسبية في تحديد القيمة السوقية للعقار في ظل وجود معاملات مماثلة حديثة.	يجب أن تكون المقارنات دقيقة لضمان صحة التقييم، مع مراعاة كافة الفروقات بين العقارات المشابهة
		تحليل الصفات المميزة لكل عقار مثل المساحة، الموقع، حالة العقار، وتجهيزاته.	توفر بيانات مبيعات مشابهة وسهولة الوصول إليها.	يعتمد نجاح هذه الطريقة على توفر بيانات مبيعات دقيقة وحديثة.
طريقة تكلفة الاحلال	يتمثل هذا الأسلوب في تقدير تكلفة بناء عقار جديد بنفس مواصفات العقار المراد تقييمه، ثم يتم تعديل هذه التكلفة حسب حالة العقار (الإهلاك) ليتم الحصول على القيمة الحالية للعقار.	جمع تكلفة الأرض وتكلفة البناء المعدلة لتحديد القيمة الإجمالية للعقار.	يعطي فكرة عن تكلفة استبدال العقار بنفس الجودة والمواصفات.	قد يكون غير مناسب للعقارات القديمة جدًا بسبب صعوبة تقدير الإهلاك بدقة.
		حساب الإهلاك (إجمالي الإهلاك المادي والإهلاك الوظيفي والإهلاك الاقتصادي).	مناسب للعقارات التي يصعب العثور على معاملات مقارنة لها.	يمكن أن يكون أقل دقة في الأسواق ذات التغيرات السريعة في الأسعار.
		تقدير تكلفة الأرض.	مفيد لتقييم العقارات الجديدة أو الحديثة البناء.	يتطلب تقديرات دقيقة لتكاليف البناء والإهلاك.
		تقدير تكلفة البناء الحالية (بما في ذلك تكلفة المواد والعمالة).		

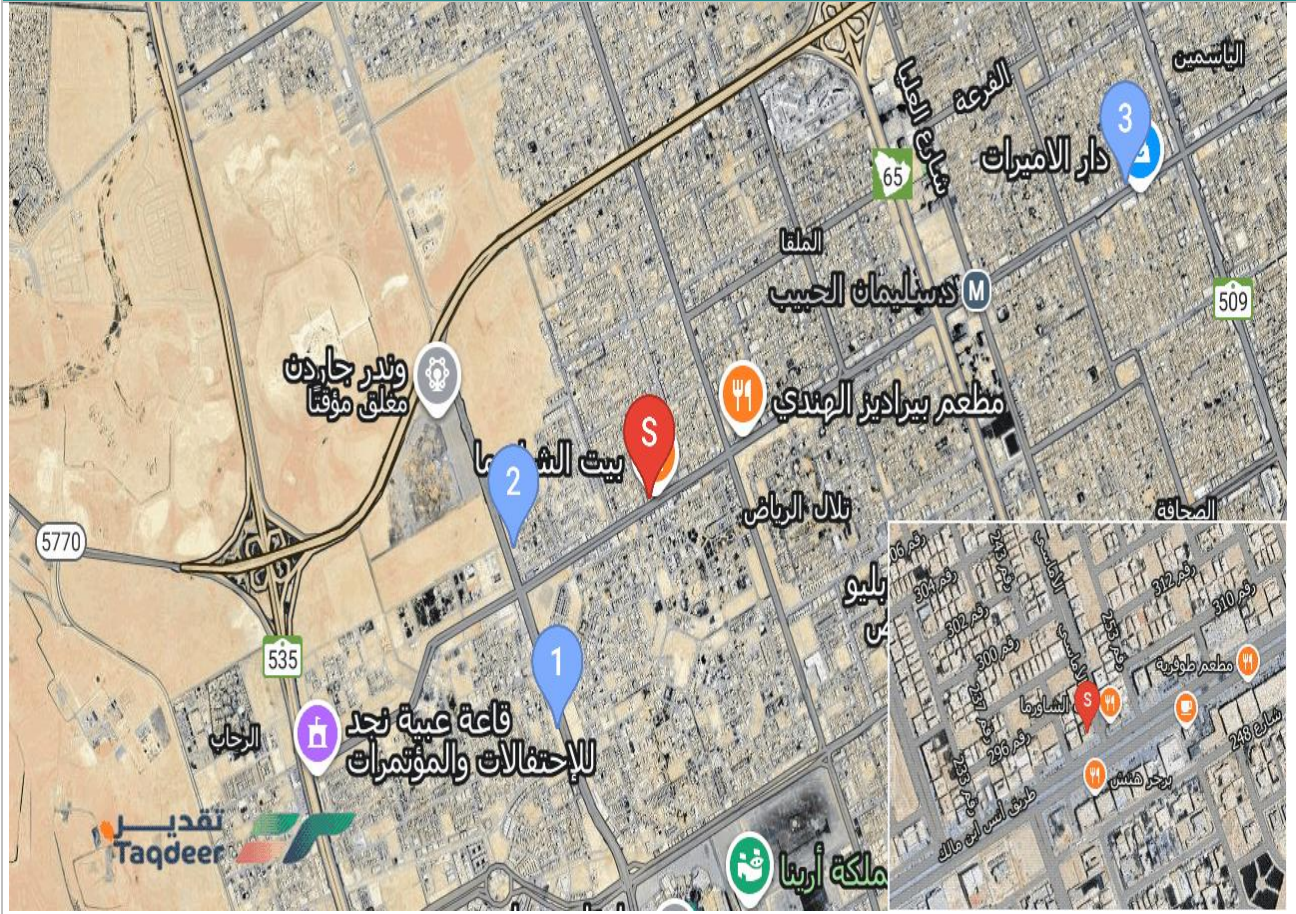


## العقارات المقارنة للأراضي

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار المبيعات المشابهة التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

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 صفقة رقم 216268837680000020250623	2,395	2025-6-23	48,613,710.00	20,298.00
العقار المقارن 2	تنفيذ - بسيطة العقارية صفقة رقم 9984304745700000	1,720	2025-03-12	37,840,000.00	22,000.00
العقار المقارن 3	معروض منصة عقار إعلان رقم 6125462	1,750	2025-08-11	28,000,000.00	16,000.00

## مواقع المقارنة للأراضي



## جدول التسويات للأراضي

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حاوية لعقارات مشابهة للأصل محل التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وسهولة الوصول وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب السوق والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	البيان	المقارن الاول	البيان	المقارن الثاني	البيان	المقارن الثالث
سعر متر الأرض			20,298.00		22,000.00		16,000.00
تسوية عامل الوقت	جيد	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
تسوية شروط التمويل	جيد	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
تسوية ظروف السوق	جيد	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
اجمالي تسويات التمويل والسوق %		0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00
سعر المتر بعد التسويات الأولية		0.00	20,298.00	0.00	22,000.00	0.00	16,000.00
تسوية المساحة	1,050	2,395.00	%5.00	1,720.00	%2.50	1,750.00	%2.50
الموقع العام	جيد	جيد جدا	%-10.00	جيد	%0.00	جيد	%0.00
عدد الشوارع	شارعين	ش	%0.00	ش	%0.00	شارع	%5.00
عرض الشارع الرئيسي	30م-60م	10م-60م	%0.00	12م-60م	%0.00	60م	%0.00
منسوب الأرض	مستوي	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00
طبيعة الاستخدام	تجاري مكتبي	تجاري	%0.00	تجاري	%0.00	تجاري	%0.00
عدد اللادوار المسموحة	0	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
مجموع نسب التسويات %		0	%-5.00	0	%2.50	0	%7.50
سعر البيع بعد التسويات		0.00	19,283.10	0.00	22,550.00	0.00	17,200.00
اللاوزان النسبية للعقارات المقارنة		0.00	%40.00	0.00	%10.00	0.00	%50.00
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)							18,568.24
قيمة الأرض بطريقة المقارنة							19,496,652.00

## تحليل التسويات:

تم اجراء عملية التسويات والتعديلات حسب ما هو متعارف في السوق واستنادا على ما هو معروض بالسوق . اضافة الى انه تم تقدير كنسب مئوية % التعديلات حسب خبرة المقيم .

بعد معاينة المنطقة المحيطة بالعقار تم الوصول الى صفقات منفذة وعروض قائمة ، وتم الاستناد على هذه المعلومات مع التأكد ان تكون اسعار العروض مناسبة ومثابه لاسعار السوق المحيطة عن طريق التأكد من قاعدة البيانات لدينا او التواصل مع بعض الوكلاء العقاريين في المنطقة المعنية.

تم اختيار اسلوب السوق في تقييم العقار (كأرض) لأنه يعكس الواقع الفعلي لأسعار الأراضي استنادا الى الوضع الاقتصادي الحالي والمؤشرات المتوقعة المستقبلية .

قيمة التسوية للمتر المربع تم حسابها وفقا للتعديلات المذكورة في العوامل المختلفة مثل المساحة، عرض الشارع، والشوارع المحيطة.

-نسبة المرحح الموزون تمثل الوزن النسبي لكل عقار مقارن في حساب متوسط القيمة النهائية للمتر المربع.

-صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر) هو ناتج جمع القيم المرجحة للعقارات المقارنة.

متوسط قيمة المتر بعد التقريب (ريال / المتر) هو تقريب لصافي متوسط قيمة المتر المربع للحصول على قيمة نهائية دقيقة.

#### طريقة التكلفة

أسلوب التكلفة لتقييم العقار يعتمد على اعتبار العقار أصليين منفصلين، هما الأرض والبناء، حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة، حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الأخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم.

#### أولاً: تكاليف البناء ( التكاليف المباشرة )

البيان	المساحة	قيمة المتر	الإجمالي
البدروم / القبو	0	0.00	0.00
الدور الأرضي	594	3,000.00	1,782,000.00
الميزانين	297	3,000.00	891,000.00
الدور الاول	644	3,000.00	1,932,000.00
الأدوار المتكررة	0	0.00	0.00
الملحق العلوي	322	3,000.00	966,000.00
الملحق الارض	0	0.00	0.00
الأسوار	53	550.00	29,150.00
المسبح	0	0.00	0.00
أخرى	0	0.00	0.00
إجمالي مساحة المباني	1,910		
إجمالي التكلفة			5,600,150.00

#### ثانياً: التكاليف الأخرى ( غير مباشرة )

البيان	النسبة %	القيمة
تكاليف الاستشارات المهنية	0	0.00
تكاليف الإدارة	0	0.00
تكلفة التمويل (سنوياً) مدة (الإنشاء)	0	0.00
ربحية ومخاطرة المقاول	15	840,022.50
إجمالي التكاليف غير المباشرة		0.00
إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك		6,440,172.50

#### ثالثاً : تكلفة الإهلاك

العمر الحالي للعقار	7 - عام
العمر الافتراضي للعقار	40 - عام
العمر المتبقي للعقار	7 - عام
نسبة الاهلاك	17.50 %
قيمة الاهلاك	-1,127,030.19
قيمة المباني بعد الإهلاك	5,313,142.31

#### رابعاً: قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة

قيمة الأرض بطريقة المقارنة	19,496,652.00
قيمة العقار رقماً (أرض ومبنى)	24,809,794.00
قيمة العقار بالتكلفة	فقط أربعة وعشرون مليون وثمان مئة و تسعة الاف و سبع مئة و أربعة و تسعون ريال لا غير

#### تحليل التكلفة:

تم تقدير تكلفة بناء المتر المربع من البناء حسب الاسعار الحالية بالسوق من مطورين عقاريين , والدليل الاسترشادية الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
تم تقدير العمر الافتراضي للعقار حسب ما هو معمول فيه لأغلب العقارات المماثلة
تم استخدام طريق العمر الممتد: حيث يتم تقدير العمر المتبقي (الاقتصادي) للمبنى من واقع المعاينة اخذاً في الاعتبار كل انواع التقادم ثم تحديد العمر الفعال للمبنى (العمر الافتراضي - العمر المتبقي) وقسمته على العمر الافتراضي لتحديد معدل الاهلاك
تم التوصل لقيمة متر الارض عن طريق العروض القائمة بالإضافة الى مؤشرات وزارة العدل واجراء التسويات اللازمة



#### أسلوب الدخل (رسملة الدخل)

تم مسح السوق بالمنطقة المحيطة للوصول لأسعار التأجير و التأكد من نطاق السوق وكذلك نسبة الأشغال و تم استنتاج معدل الرسملة (طريقة الاستخلاص) , و نسبة الأشغال ومصرفات التشغيل والصيانة بناء على السوق للعقارات المشابهة. يتم تطبيق أسلوب الدخل للوصول لقيمة لعقار محل التقييم بطريقة الرسملة المباشرة.

إجمالي الدخل السنوي	4,651,000.00
خصم خسائر عدم الإشغال والتحصي	0.00
إجمالي الدخل الفعلي	4,651,000.00
ناقصا النفقات التشغيلية والرأسمالية	-465,100.00
صافي الدخل التشغيلي	4,185,900.00
معدل الرسملة %	7.50%
القيمة السوقية باستخدام طريقة رسملة الدخل	55,812,000.00

#### تحليل الرسملة المباشرة:

الإيراد التشغيلي الاجمالي	جمع إجمالي الإيرادات المتوقعة من العقار بناء على العقود الحالية أو أسعار السوق.	-
خصم الشواغر والتحصي	طرح نسبة من الإيراد الإجمالي للتعويض عن فترات الشواغر أو التحصيل.	-
الإيراد التشغيلي الصافي	طرح المصاريف التشغيلية من الإيراد التشغيلي الإجمالي بعد خصم الشواغر.	صافي الدخل التشغيلي = الإيراد التشغيلي الإجمالي - الشواغر والتحصي - المصاريف التشغيلية
معدل الرسملة	يحدد بناء على السوق للعقارات المماثلة ويعكس النسبة المئوية للعائد المتوقع.	معدل الرسملة = صافي الدخل التشغيلي / قيمة العقار
تقدير قيمة العقار	حساب قيمة العقار من خلال قسمة صافي الدخل التشغيلي على معدل الرسملة.	قيمة العقار = صافي الدخل التشغيلي / معدل الرسملة

## الرأي النهائي للقيمة:

### الترجيح

يتم استخدام أساليب مختلفة لتقدير القيمة السوقية للعقار اعتماداً على نوع العقار وظروف السوق. تشمل الطرق الثلاث الأساسية: طريقة التكلفة، طريقة الدخل، وطريقة السوق. عند تطبيق هذه الطرق بشكل منفصل، يمكن أن تنتج قيم مختلفة للعقار، لذلك يتم استخدام عملية الترجيح للوصول إلى تقدير أكثر دقة وواقعية للقيمة السوقية.

الترجيح	القيمة السوقية بأسلوب المقارنة	القيمة السوقية بأسلوب الدخل	القيمة السوقية بأسلوب التكلفة
الاوزان بالنسبة للأسلوب المستخدم %	%0	%0	%100
مساهمة الأسلوب المستخدم حسب الوزن النسبي	0.00	0.00	24,809,794.00

### الرأي النهائي للقيمة

القيمة رقماً	24,809,794.00
القيمة كتابةً	فقط أربعة وعشرون مليون وثمان مئة و تسعة الاف و سبع مئة و أربعة و تسعون ريال لا غير

المشاركون في اعداد التقرير			
الاسم	عبدالعزیز خالد الخالد	الاسم	حمد عبدالله ناصر الحمد
الدور	المعاينة وجمع البيانات	الدور	تحليل البيانات وإعداد التقرير
فئة العضوية	منتسب بفرع العقار	فئة العضوية	زميل بفرع العقار
رقم العضوية	1210001685	رقم العضوية	1210000414
التوقيع		التوقيع	

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	حمد عبدالله ناصر الحمد	رقم العضوية	1210000414
فئة العضوية	أساسي زميل	الفرع المرخص فيه	العقار
صفته	الرئيس التنفيذي	التوقيع	
تاريخ التقييم	2025/08/11 م	ختم الشركة	 س.ت. 1010468253

# الملحق







## صور العقار



## صور العقار



معلومات مك  
المنطقة  
مكة

عن السجل العقاري

المنطقة العقارية المملوكة

فوائد الملك

مركز المستفيدين

التحقق من ملكية

التحقق من العقار

أدخل على تفاصيل أي عقار عن طريق مسح رمز الاستجابة السريعة أو إدخال التفاصيل التالية

رقم الهاتف

3971490587300000

2024-07-08

تقدير  
Taqdeer

الهيئة العامة للغرفة التجارية

وزارة الشؤون البلدية والقروية

أمانة منطقة الرياض

رخصة تجارية

رقم الترخيص: 1010468253

الاسم: محمد بن ناصر الحمد

الرقم: 100,000 ريال

الرقم: 310176056300003

المقيم: محمد بن عبدالله بن ناصر الحمد

تاريخ: 1438/04/24

العنوان: المملكة العربية السعودية، الرياض، الرياض جاليري بوابة A1، الدور الرابع، مكتب 407

## المرفقات



صك تسجيل ملكية  
رقم العقار / 3971490587300000



### بيانات قطعة الأرض

المدينة	الحق	المخطط	البلك	القطعة	المساحة	استعمالاتها
الرياض	ملف	12450	0	3104	1350	استعمال مختلط

### معلومات العقار

نوع العقار	حالة العقار	قيمة انتقال الملكية	تاريخ الشراء
مبنى إداري		8400000 ريال سعودي	

### ملاك العقار

مالك العقار	الجنسية	نسبة التملك	نوع الهوية	رقم الهوية
موسى عبدالرحمن موسى الموسى	سعودي	100.0 %	هوية وطنية	1066452407



رقم الصفحة (1)  
تاريخ إصدار الصفحة 2024/01/08  
يمكن التحقق من بيانات الصك عبر الرابط التالي: <https://services.rer.sa/#/title-verification>  
هـ - وثيقة رقم: 3971490587300000، تاريخ: 2024/01/08  
نسخة (1)



رمز الإيداع في قيمة

شهادة الإيداع



