

تاريخ إصدار التقرير 15-07-2025



الرقم المرجعي للتقرير 38849 رمز إيداع التقرير -رقم الهاتف . المملكة العربية السعودية - الرياض

					هوية المقيم المعتمد
02/03/1437ھـ	تاريخ الترخيص	13011	رقم الترخيص	خالد عبد الكريم الجاسر	المعتمد
					نطاق العمل
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	شركة أبناء عثمان العبدالجبار	إسم مستخدم تقرير التقييم	البنك العربي - تسهيلات	إسم العميل
14-07-2025	تاريخ المعاينة	15-07-2025	تاريخ التقييم	القيمة السوقية	أساس القيمة
	C	العميل فقط	اسم المستخدمين الآخرين	تمویل	الغرض من التقييم
ملخص	نوع التقرير	14-07-2025	تاریخ التکلیف	بدون	الرقم المرجعي
					عملة التقييم
					ريال سعودي (ر . س)
				سارب المصالح	إقرار بالاستقلالية وعدم تض
			رات التي يتضمنها هذا التقرير	– سواء حالية او محتملة مع الاطراف او العقا	
					المعايير المهنية
	عتمدين	معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين الم	لصادرة عن مجلس المعايير الدولية IVSC وال	الدولية IVS السارية من 31 يناير 2025 ا	تم إعداد هذا التقرير وفقآ لمعايير التقييم
					الاصل محل التقييم
البناء 100	🗖 ٔخری 💮 تحت الإنشاء ونسبة	ی 🗖 جدید 🗸 مستعمل	محطة عمارة √أخر:	لا عظم 🔃 مشقة	
					تفاصيل موقع العقار
شبه الجزيرة	إسم الشارع	السلي	إسم الحي	الرياض	إسم المدينة
24	رقم البلوك	3659	رقم المخطط	3659	إسم المخطط
- 24.648012739678798	إحداثيات الموقع	بحاجة للتحقق	إستخدام العقار	434 و 434	رقم القطعة
46.89053467519914 1443/4/9	تاريخ الصك	رقم الصك -7809000405		بن بدر العبدالجبار	إسم المالك شركة أبناء عثمان
14	6	17821003789			\
11	عمر البناء	بدون	تاريخ رخصة البناء	بدون	رقم رخصة البناء
مأهول	حالة الإشغال	جيد	حالة البناء	بدون	رقم محضر التجزئة
				مستودع	رقم الشقة
					وصف العقار
• كبيرة لحفظ الاطعمه مقسمه إلى اربعه	ٍ دورة مياه سقفهما خرساني كما توجد تلاجه	م عليهما مستودع بداخله مكتب وغرفه مع	ﺎ ﺣﺴﺐ البوابة المكانية (بحاجة للتحقق) مقا	4 و 443 من المخطط رقم 3659 تصنيفهم	العقار عباره عن فطعتي ارض رفمي 33 اقسام
					رأي المقيم
مسطح الغرفة ودورة المياه تقديرياً بخانة	رخصة البناء وشهادة الإشغال - تم احتساب ه	لحات البناء وعمر العقار تقديرياً لعدم توفر	صة العقارية وثبت تطابقه - تم احتساب مسط	ط - تم التحقق من الصكين من خلال البورد	اسم الحي متطابق بين الصكين والمخطع
			تحقق□ وحسب الطبيعة مستودع	ي حسب مخطط البوابة المكانية □بحاجة لا	اخرى - استخدام الأرض الأساسي والثانوي حدود وأطوال العقار
4602.42	المساحات	الواجهات		طول ضلع الأرض	الجهة
1683.13	مساحة الأرض	عظم	شارع عرض 20م	27.75	شمالي
1463	مساحة المباني	عظم	شارع عرض 20م قطعة رقم 435 وقطعة رقم 436	71.54	جنوبي
0	مساحة القبو	عظم	قطعة رقم 431 وقطعة رقم 432	71.34	شرقي
1	مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل السكنية	nest.	+32 (B) (BEB) 431 (B) (BEB	70	غربي
·	عدد الأدوار للقلل السكتية				تقييم الأرض والمباني
	إجمالي السعر	سعر المتر بالريال	المساحة		الاستعمال
	3534573.00 1113750	2100 750	1683.13		مساحة الأرض
	1113730	730	1463		الدور الأرضي
	0	<u> </u>			الدور الأول
	0				الدور المتكرر
	-				الملحق الأرضي
		-			الملحق العلوي الأسوار
		-			الاسوار القبو
	-	-	-		العزء الخاص
	-	-			المسبح
	-	-	-		مواقف السيارات
	-	-	-		میزانین
	15225	725	21		أخرى

							02/03/14	بخ الترخيض: 137	, الجاسررقم الترخيص: 13011ر	خالد عبد الكريم
										معلومات رخ
	عقارمن خارج العقار	√ من داخل الع			حدود المعاينة			انعم 🗸 لا	ية مطابق لرخصة البناء	هل العقار على الطبيه
ساب مسطحات البناء وعمر العقار تقديرياً لعدم توفر رخصة البناء سب مخطط البوابة المكانية □بحاجة للتحقق□ وحسب الطبيعة مستودع			طابقه - تم احتساب مس ي والثانوي حسب مخط	بورصة العقارية وثبت تد استخدام الأرض الأساس	— لصكين من خلال ال ديرياً بخانة أخرى -	نطط - تم التحقق من ا الغرفة ودورة المياه تق	ے بین الصکین والمخ تم احتساب مسطح	اسم الحي متطابق وشهادة الإشغال -	العقار لرخصة البناء الرجاء توضيح لاحظتها بالمعاينة الظاهرية:	
										مكونات العق
0	جاکوزی	1	دورات میاه	0	مطابخ	2	غرف نوم	0	0 غرف طعام	مجالس
0	بـ ـوري الملاحق	0	الصالات	0	قبو	0	غرفة حارس	0	عرفة خادمة 0	حديقة
-	أخرى	1	مستودع	0	مسبح	0	ملاعب اطفال	0	0 موقف سیارات	مصاعد
			<u> </u>			فقط أو كان نوع العقار أرض		و لا يعبأ في حال كان نوع	توى تشطيبات البناء (هذاالجز	
		بدون تشطي		عادي	تشطیب ـ			تشطیب متوس		 تشطیب فاخر
قة , نوعية الدهان			دران الخارجية تكون حد				الابواب الداخلية حد	 كون من بلاط , نوعية	ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	نوعية ارضيات الم
						ممتازة	ة عمال التشطيب ه	ف صحراوي , - , جود	مال الجبس وجودتها جبسيات , نوع التكي 	الداخلي دهانات أء
										وصف العيوب الإنشائية
									مرافق المتوفرة بالعقار	
(25	قم العداد هو 04-16-66	الكهرباء (رق		م العداد هو بدون)	ک میاه (رقر			🗖 صرف صحي		ک هاتف
(, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,)		(094; 94 5445)				ں عرب سی	ثر للعقار	المحيط المؤ
		سوق تجاري			√ مرفق امنو			√ مرفق طبي		 الى جامع
		N/A N/A			N/A N/A			N/A N/A	تر	مسجد 364.05 م
		√ طريق سريع شبه الجزيرة 50		مي	√ مقر حکوه N/A N/A			√ مرفق تعليمي N/A N/A		√ حديقة N/A N/A
		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,								
									ومصادر معلومات المقيم	نطاق البحت
كروكى التنظيمي،	من الصك، المخطط والا	عداد التقرير، نسخة ،	نات المتوفرة واللازمة لإ	والحصول على كافة البيا	ث تم معاينة العقار ر	م الدولية 2025 , حيث	فق مع معايير التقيي		، ومصادر معلومات المقيم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً لل	
كروكي التنظيمي، الخاصة بشركة أماكن	من الصك، المخطط والآ ة العدل، قاعدة البيانات	عداد التقرير، نسخة ه المرافق، مؤشر وزارة	نات المتوفرة واللازمة لإ بيارات المقاولين ومدراء	والحصول على كافة البيا، كتيبات المنشورة واستفس	ث تم معاينة العقار _ا سوق و توقعاته، الك	م الدولية 2025 , حيث انوية المتعلقة بحالة الد	لسوق و البحوث الث	غرض المقصود بالتوا صاءات المنشورة في ا	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً لل مدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستق	اشتمل نطاق التقييم مخططات الهيكلية لل
كروكي التنظيمي، الخاصة بشركة أماكن	من الصك، المخطط والآ ة العدل، قاعدة البيانات	عداد التقرير، نسخة ه المرافق، مؤشر وزارة	نات المتوفرة واللازمة لإ سارات المقاولين ومدراء	والحصول على كافة البيا كتيبات المنشورة واستفى	ث تم معاينة العقار ر سوق و توقعاته، الك	م الدولية 2025 , حيث انوية المتعلقة بحالة ال	لسوق و البحوث الث	غرض المقصود بالتوا صاءات المنشورة في ا	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للا مدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقا ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا	اشتمل نطاق التقييم مخططات الهيكلية للا والتي تتحدث بشكل م
كروكي التنظيمي، الخاصة بشركة أماكن	من الصك، المخطط والآ ة العدل، قاعدة البيانات	المرافق، مؤشر وزارة	ىارات المقاولين ومدراء	والحصول على كافة البيا كتيبات المنشورة واستفى	ث تم معاينة العقار _ا سوق و توقعاته، الك	انوية المتعلقة بحالة الد	لسوق و البحوث الث	غرض المقصود بالتوا صاءات المنشورة في ا	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً لل من المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقا ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا ق التقييم	اشتمل نطاق التقييم مخططات الهيكلية للا والتي تتحدث بشكل م أساليب وطر
الخاصة بشركة أماكن	من الصك، المخطط والآ ة العدل، قاعدة البيانات ة الإحلال المهلكة (المقا	المرافق، مؤشر وزارة ة	نات المتوفرة واللازمة لإ مارات المقاولين ومدراء مارات المقاولين ومدراء مناسلوب التكلف	والحصول على كافة البيا تتيبات المنشورة واستفد نيمة المتبقية	سوق و توقعاته، الک	انوية المتعلقة بحالة الد	لسوق و البحوث الث	غرض المقصود بالتواة صاءات المنشورة في ا ة للمقيمين المعتمدير	عنى البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً لل من المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقا ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا ق التقييم	اشتمل نطاق التقييم مخططات الهيكلية للا والتي تتحدث بشكل م أساليب وطر ∑أسلوب السوق
الخاصة بشركة أماكن	ة العدل، قاعدة البيانات	المرافق، مؤشر وزارة ة	ىارات المقاولين ومدراء	ئتيبات المنشورة واستفى	سوق و توقعاته، الک	انوية المتعلقة بحالة الد	لسوق و البحوث الث ، أسلوب الدح	غرض المقصود بالتواة صاءات المنشورة في ا ة للمقيمين المعتمدير	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للا بدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقا ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا ق التقييم مقارنة	اشتمل نطاق التقييم مخططات الهيكلية للا والتي تتحدث بشكل م أساليب وطر
الخاصة بشركة أماكن	ة العدل، قاعدة البيانات	المرافق، مؤشر وزارة ة	سارات المقاولين ومدراء	ئتيبات المنشورة واستفى	سوق و توقعاته، الک	انوية المتعلقة بحالة الد	لسوق و البحوث الث ، أسلوب الدح	غرض المقصود بالتواة صاءات المنشورة في ا ة للمقيمين المعتمدير	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للا بدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقا ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا ق التقييم مقارنة	اشتمل نطاق التقییم مخططات الهیکلیة لل والتی تتحدث بشکل م أسالیب وطر ماسلوب السوق کامیغة البیوع ال
، الخاصة بشركة أماكن	ة العدل، قاعدة البيانات أو الإحلال المهلكة (المقا	المرافق، مؤشر وزارة ة طريقة تكلفة	سارات المقاولين ومدراء	تتيبات المنشورة واستف نيمة المتبقية	سوق و توقعاته، الک	انوية المتعلقة بحالة الد	لسوق و البحوث الث و أسلوب الدح ار الرسملة الدخل	غرض المقصود بالتواة صاءات المنشورة في ا ة للمقيمين المعتمدير طريقة الإستثه	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً لل عدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقا ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا ق التقييم مقارنة عارنة	اشتمل نطاق التقييم مخططات الهيكلية للا والتي تتحدث بشكل م أساليب وطر إسلوب السوق إسلوب السوق اليوع ال
، الخاصة بشركة أماكن اول) 46.836	ة العدل، قاعدة البيانات ة الإحلال المهلكة (المقا احداثيات الموقع	المرافق، مؤشر وزارة ة طريقة تكلفة اسم الحي	سارات المقاولين ومدراء	كتيبات المنشورة واستف نيمة المتبقية السعر لكل متر مرب	سوق و توقعاته، الک	انوية المتعلقة بحالة الد غل السعر □ ر س □	لسوق و البحوث الث و المالوب الدح المالوب الدخل المالوب الدخل المالوب العملية	غرض المقصود بالتواة صاءات المنشورة في ا ة للمقيمين المعتمدين طريقة الإستثه المساحة متر مربع	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً لل مدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقا ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعودية ق التقييم مقارنة قارنة نوع العمليةنفيذ " حد " سوم	اشتمل نطاق التقییم مخططات الهیکلیة له والتي تتحدث بشکل ه أسالیب وطر اسلوب السوق طریقة البیوع ال العقارات الم
، الخاصة بشركة أماكن اول) 46.836	ة العدل، قاعدة البيانات ة الإحلال المهلكة (المقا احداثيات الموقع احداثيات الموقع	المرافق، مؤشر وزارة ة طريقة تكلفة اسم الحي السلي	سارات المقاولين ومدراء	تتيبات المنشورة واستف نيمة المتبقية السعر لكل متر مرب 3149	سوق و توقعاته، الک	انوية المتعلقة بحالة الد نـل السعر ۵ ر س ۵	لسوق و البحوث الث ا المسلوب الدح ا المسلة الدخل تاريخ العملية 14/6/2025	غرض المقصود بالتواة صاءات المنشورة في ا للمقيمين المعتمدير طريقة الإستثه المساحة متر مربع 	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً لل مدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستق ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا ق التقييم مقارنة قارنة نوع العمليةنفيذ [حد [سوم	اشتمل نطاق التقييم مخططات الهيكلية لل والتي تتحدث بشكل م أساليب وطر إسلوب السوق طريقة البيوع ال العقارات الم العقار المقارن
، الخاصة بشركة أماكن اول) 46.836	ة العدل، قاعدة البيانات ة الإحلال المهلكة (المقا احداثيات الموقع الإحلام 24.640822	المرافق، مؤشر وزارة ة طريقة تكلفة اسم الحي السلي	سارات المقاولين ومدراء	ئتيبات المنشورة واستفس نيمة المتبقية السعر لكل متر مرب 3148	سوق و توقعاته، الک	انوية المتعلقة بحالة الد نل السعر [ر س [لسوق و البحوث الثان الدحات الدحات الدحات الدحات الريخ العملية الدخل المحادة الدخل المحادة الم	غرض المقصود بالتواة صاءات المنشورة في ا له للمقيمين المعتمدير طريقة الإستثه المساحة متر مربع 13500	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً لل مدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقا ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا ق التقييم مقارنة نوع العمليةنفيذ حد سوم حد	اشتمل نطاق التقييم مخططات الهيكلية للا والتي تتحدث بشكل م أساليب وطر إسلوب السوق لا طريقة البيوع الا العقارات الم العقار المقارن العقار المقارن 2
الخاصة بشركة أماكن اول) 46.836 46.843 46.812	ة العدل، قاعدة البيانات ة الإحلال المهلكة (المقا احداثيات الموقع الإحلام 24.640822	المرافق، مؤشر وزارة ة طريقة تكلفة اسم الحي السلي السلي السلي	سارات المقاولين ومدراء	عتيبات المنشورة واستفس نيمة المتبقية السعر لكل متر مرب 3149 3286	سوق و توقعاته، الک	انوية المتعلقة بحالة الد غل السعر □ ر س □ 2200000 11500000 24500000	لسوق و البحوث الثان الدحات الدحات الدحات الدحات الريخ العملية الدخل المحادة الدخل المحادة الم	غرض المقصود بالتواة صاءات المنشورة في ا له للمقيمين المعتمدير طريقة الإستثه المساحة متر مربع 13500	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً لل مدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقا ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا ق التقييم مقارنة نوع العمليةنفيذ حد سوم حد	اشتمل نطاق التقییم مخططات الهیکلیة لا محططات الهیکلیة لا و التي تحدث بشکل م اسالیب و طریقة البیوع اله العقار المقارن المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 2 العقار المقارن 3 العقار المقارن 3 العقار المقارن 3 العقار المقارن 3
الخاصة بشركة أماكن اول) 46.836 46.843 46.812	ة العدل. قاعدة البيانات ة الإحلال المهلكة (المقا احداثيات الموقع 15150 ,24.640822 1875 ,24.669790	المرافق، مؤشر وزارة ة طريقة تكلفة اسم الحي السلي السلي السلي	ـارات المقاولين ومدراء ∑ أسلوب التكلف ع	عتيبات المنشورة واستفس نيمة المتبقية السعر لكل متر مرب 3149 3286	سوق و توقعاته. الک	انوية المتعلقة بحالة الد غل السعر □ ر س □ 2200000 11500000 24500000	لسوق و البحوث الثان مار السملة الدخل تاريخ العملية 14/6/2025 16/5/2025	غرض المقصود بالتواة صاءات المنشورة في ا له للمقيمين المعتمدير طريقة الإستثه المساحة متر مربع 13500	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً لل مدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقا ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا ق التقييم مقارنة نوع العمليةنفيذ حد سوم حد	اشتمل نطاق التقييم مخططات الهيكلية للا والتي تتحدث بشكل م أساليب وطر كل المقارات الم العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 2 العقار المقارن 3 العقار المقارن 3 العقار المقارن 3 العقار المقارن 3 جدول التسو
الخاصة بشركة أماكن اول) 46.836 46.843 46.812	ة العدل. قاعدة البيانات ة الإحلال المهلكة (المقا احداثيات الموقع 3875 ,24.640822 2435 ,24.628271 العقار بالمقارن ۵ ق	المرافق، مؤشر وزارة ة طريقة تكلفة اسم الحي السلي السلي السلي	سارات المقاولين ومدراء √ أسلوب التكلف 8 8 العقار بالمقارن □ 2	عتيبات المنشورة واستفس نيمة المتبقية السعر لكل متر مرب 3149 3286	سوق و توقعاته. الك الكاتب الك	انوية المتعلقة بحالة الد غل السعر □ ر س □ 2200000 11500000 24500000	لسوق و البحوث الثان مار السملة الدخل تاريخ العملية 14/6/2025 16/5/2025	غرض المقصود بالتواة صاءات المنشورة في ا له للمقيمين المعتمدير طريقة الإستثه المساحة متر مربع 13500	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للا مدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستق ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا ق التقييم مقارنة نوع العمليةنفيذ حد سوم حد حد حد	اشتمل نطاق التقییم مخططات الهیکلیة لم مخططات الهیکلیة لل واثنی تتحدث بشکل م اسالیب وطر المعقارات الم العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 3 العقار المقارن 3 جدول التسو عناصر المقارنة
الخاصة بشركة أماكن اول) 46.836 46.843 46.812	ة العدل، قاعدة البيانات المهلكة (المقا الجدلال المهلكة (المقا الحداثيات الموقع 1550, 24.669790 2435, 24.628271 10 10 10 10 10 10 10	المرافق، مؤشر وزارة ة طريقة تكلفة اسم الحي السلي السلي السلي	المقاولين ومدراء التكلف التكلفي التكلفي ومدراء التكلفي التكل	عتيبات المنشورة واستفس نيمة المتبقية السعر لكل متر مرب 3149 3286	سوق و توقعاته، الك المقارن [انوية المتعلقة بحالة الد غل السعر □ ر س □ 2200000 11500000 24500000	لسوق و البحوث الثاني الدحوث الثاني المحلية الدخل المحلية الدخل المحلية المحلية المحلود المحادة المحلود المحادة المحلود المحادة المحلود المحادة المحلود المحلو	غرض المقصود بالتواة صاءات المنشورة في ا له للمقيمين المعتمدير طريقة الإستثه المساحة متر مربع 13500	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للا مدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقا ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا ق التقييم مقارنة نوع العمليةنفيذ حد سوم حد حد حد	اشتمل نطاق التقييم مخططات الهيكلية للا والتي تتحدث بشكل م الساق الساق الساق الساق الساق الساق الساق المقارن 1 العقار المقارن 1 العقار المقارن 1 العقار المقارن 3 تسوية عامل الوقت
الخاصة بشركة أماكن اول) 46.836 46.843 46.812	ة العدل. قاعدة البيانات الموقع الإحلال المهلكة (المقا احداثيات الموقع ا	المرافق، مؤشر وزارة ة طريقة تكلفة اسم الحي السلي السلي السلي	المقاولين ومدراء التكلفي الت	عتيبات المنشورة واستفس نيمة المتبقية السعر لكل متر مرب 3149 3286	سوق و توقعاته. الك العقار بالمقارن الاست	انوية المتعلقة بحالة الد غل السعر □ ر س □ 2200000 11500000 24500000	السوق و البحوث الذ المسلمة الدخل تاريخ العملية 14/6/2025 16/5/2025 العقار محل التقيي	غرض المقصود بالتواة صاءات المنشورة في ا له للمقيمين المعتمدير طريقة الإستثه المساحة متر مربع 13500	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للا مدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقا متمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا ق التقييم مقارنة نوع العمليةنفيذ الله السوم حد حد عد	اشتمل نطاق التقييم مخططات الهيكلية للا والتي تتحدث بشكل م الساب وطر السوق السوق المقارات الم العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 2 العقار المقارن 2 العقار المقارن 3 عناصر المقارن 3 عناصر المقارة تسوية عامل الوقت تسوية شروط التمويل
الخاصة بشركة أماكن اول) 46.836 46.843 46.812	ة العدل. قاعدة البيانات المقاد (المقاد المهلكة (المقاد الموقع ال	المرافق، مؤشر وزارة ة طريقة تكلفة اسم الحي السلي السلي السلي	المقاولين ومدراء التكلف التك	عتيبات المنشورة واستفس نيمة المتبقية السعر لكل متر مرب 3149 3286	سوق و توقعاته. الك العقار بالمقارن [العقار بالمقارن [العقار المقارن [العقار المقارن [العقار العقار العقار العقار العقار [العقار ا	انوية المتعلقة بحالة الد غل السعر □ ر س □ 2200000 11500000 24500000	السوق و البحوث الذ المسلمة الدخل تاريخ العملية 14/6/2025 16/5/2025 العقار محل التقيي	غرض المقصود بالتواة صاءات المنشورة في ا له للمقيمين المعتمدير طريقة الإستثه المساحة متر مربع 13500	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للا مدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقا متمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا ق التقييم مقارنة نوع العمليةنفيذ الله السوم حد حد عد	اشتمل نطاق التقييم مخططات الهيكلية للا والتي تتحدث بشكل م الساق الساق الساق الساق الساق الساق المقارن 1 العقار المقارن 1 العقار المقارن 3 العقار المقارن 3 العقار المقارن 3 الساق الس
الخاصة بشركة أماكن اول) 46.836 46.843 46.812	ة العدل. قاعدة البيانات الموقع الإحلال المهلكة (المقا احداثيات الموقع ا	المرافق، مؤشر وزارة ة طريقة تكلفة اسم الحي السلي السلي السلي	عارات المقاولين ومدراء التكلف	عتيبات المنشورة واستفس نيمة المتبقية السعر لكل متر مرب 3149 3286	سوق و توقعاته. الك العقار بالمقارن العقار بالمقارن السوس	انوية المتعلقة بحالة الد غل السعر □ ر س □ 2200000 11500000 24500000	السوق و البحوث الذ المسلمة الدخل تاريخ العملية 14/6/2025 16/5/2025 العقار محل التقيي	غرض المقصود بالتواة صاءات المنشورة في ا له للمقيمين المعتمدير طريقة الإستثه المساحة متر مربع 13500	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً لل سدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقا ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا ق التقييم مقارنة نوع العمليةنفيذ حد سوم حد حد حد عد	اشتمل نطاق التقييم مخططات الهيكلية للا والتي تتحدث بشكل م الساق الساق الساق الساق الساق الساق المقارن 1 العقار المقارن 1 العقار المقارن 3 العقار المقارن 3 العقار المقارن 3 الساق الس
الخاصة بشركة أماكن اول) 46.836 46.843 46.812	ة العدل، قاعدة البيانات الموقع الإحلال المهلكة (المقا الحداثيات الموقع	المرافق، مؤشر وزارة ة طريقة تكلفة اسم الحي السلي السلي السلي	عارات المقاولين ومدراء التكلف التكل	عتيبات المنشورة واستفس نيمة المتبقية السعر لكل متر مرب 3149 3286	سوق و توقعاته. الك العقار بالمقارن [العقار بالمقارن [العقار بالمقارن [العقار 2200000.00	انوية المتعلقة بحالة الد غل السعر □ ر س □ 2200000 11500000 24500000	السوق و البحوث الذ المسلمة الدخل تاريخ العملية 14/6/2025 16/5/2025 العقار محل التقيي	غرض المقصود بالتواة صاءات المنشورة في ا له للمقيمين المعتمدير طريقة الإستثه المساحة متر مربع 13500	على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً لل سدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقا ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعوديا ق التقييم مقارنة نوع العمليةنفيذ حد سوم حد حد حد عد	اشتمل نطاق التقييم مخططات الهيكلية للا والتي تتحدث بشكل م الساب وطر السوق السعقارات الم العقار المقارن 1 العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 2 العقار المقارن 3 عناصر المقارن تسوية عامل الوقت تسوية شروط التمويل التمويل المعويل سعويات التي تسوية شروط التمويل المعارب سعويات التي تسويات التي تسويات التي تسويات التي تسويات التي تسويات التي تسويات التي التي تسويات التي تسويات التي تسويات التي تسويات التي تسويات التي تسويات التي التي التي التي التي التي التي ا

0

0

0

15-

16.00-

23.00-

% 40 677600.00

1694000.00

4247300.00

0

0

0

0

15-

19.00-

14.00-

% 30

9890000.00

2967000.00

0

0

0

15-

15.00-

18.00-

% 30

2009000.00

602700.00

عرض الشارع الرئيسي

عدد الأدوار المسموحة

مجموع نسب التسويات

سعر البيع بعد التسويات

الأوزان النسبية للعقارات المقارنة

القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة

مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي

تسويات اخرى الحيازة , التنظيم , سكني , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع

منسوب الأرض

طبيعة الاستخدام

تسويات أخرى

			02/03/14	يخ الترخيض: 137	الد عبد الكريم الجاسررقم الترخيص: 13011ر -
					أسلوب الدخل رسملة الدخل
			-		إجمالي الدخل السنوي
			-		ناقصآ خسائر عدم الاشغال والتحصيل
			-		إجمالي الدخل الفعلي
			-		ناقصآ النفقات التشغيلية والرأسمالية
			-		صافي الدخل التشغيلي
			0		معدل الرسملة
			-		معدل الرسملة i عامل سنوات الشراء
			-		القيمة السوقية بإستخدام طريقة رسملة الدخل
					أسلوب الدخل طريقة القيمة المتبقية
			-		إجمالي قيمة التطوير
			-		مجمل تكاليف التطوير
			-		صافي قيمة التطوير
			-		ربح المطور
			-		القيمة المتبقية بعد التطوير
			0		معدل الخصم
			-		· القيمة الحالية للأرض
i			•		طريقة التكلفة
			1128975.00		 قيمة الاستبدال
			1128975.00		التكاليف المباشرة
			0.00		التكاليف غير المباشرة
			1128975.00		التكاليف إجمالي التكاليف
			711254.25		إجماي التكانيف نقاصاً الإهلاك
			0.00		هامش الربح
			30		لعمر الاقتصادي □المفترض□ للعقار
			11		العمر الفعال
			% 37		نسبة الإهلاك
			417720.75		إجمالي الإهلاك
			417720.75		القيمة المهلكة للمباني
			-		القيمة المهلكة لأعمال الموقع
			3534573.00		قيمة الأرض
			0.00		أرباح المطور
		4245827.25			القيمة السوقية بإسلوب التكلفة
					القيمة الإيجارية السنوية
	- ريال	ايجارها		-	الشقق
	- ريال	ايجارها		-	المحلات
	- ريال	ايجارها		-	المكاتب
	- ريال	ايجارها		-	أخرى
	i	-		i	إجمالي الإيجارات السنوي
		-			نسبة الدخل للعقار
القيمة السوقية بطريقة التكلفة	القيمة السوقية بطريقة رسملة الدخل	:			
0.00	0.00	100.00			الأوزان النسبية للطرق المستخدمة 🏿
0.00	0.00	4247300.00			مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي
	0.00	12 17 300100			القيمة السوقية بعد الترجيح
				4247300.00	القيمة رقماً
			11 251 AJA 1-11 . 1 2		
			ن و سبعة و أربعون ألفاً و ثلاثمائة ريال سعر مُخَــا مِـالتـــالا تتــمـتــالا بـــــــــــــــــــــــــــــــــ		القيمة كتابةً الارتياث الرية الذي المسلك
		تحقق الاقتراص	ں فضاء التي لا تنخفق إلا ب		*القيمة الاسترشادية للأرض بافتراض ·
		4	4	3534573.00	القيمة رقماً
		ئة و سبعون ريالاً سعودياً	مائة و أربعة و ثلاثون ألفاً و خمسمائة و ثلاث		القيمة كتابةً
			ىن التطوير)	ىر <mark>حلة الحالية ه</mark>	**القيمة السوقية للعقار "كما هو" (الم
				4247300.00	القيمة رقماً

أربعة ملايين و مئتان و سبعة و أربعون ألفاً و ثلاثمائة ريال سعودي

أربعة ملايين و مئتان و سبعة و أربعون ألفاً و ثلاثمائة ريال سعودي

القيمة السوقية للعقار "كما هو مقترح" (التطوير كما لو كان مكتمل)

4247300.00

القيمة كتابةً

القيمة رقماً

القيمة كتابةً

خالد عبد الكريم الجاسررقم الترخيص: 13011ريخ الترخيض: 02/03/1437

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 ثالثه , ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات او مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة واذن خطي صريح من المقيم. هذا النموذج قد لا يتناسب مع جميع أغراض التقييم وأنواع العقارات ويجب الانتباه إلي أن هناك طرق التقييم لم يتم إدراجها في هذا النموذج والتي تعتمد على طبيعة العقار والأسلوب المستخدم مثل طريقة القيمة المتبقية وطريقة الأرباح وغيره من الطرق

إخلاء المسؤولية

تعد شركة أماكن للتقييم العقاري ممثلة في ادارة التقييم غير مسؤولة عن التحقق من سلامة وثائق الملكية الخاصة بالعقار موضوع التقييم لا يوجد لدى المقيم أي علاقة مادية او تداخل مع موضوع التقييم أو الطرف المكلف بالتقييم

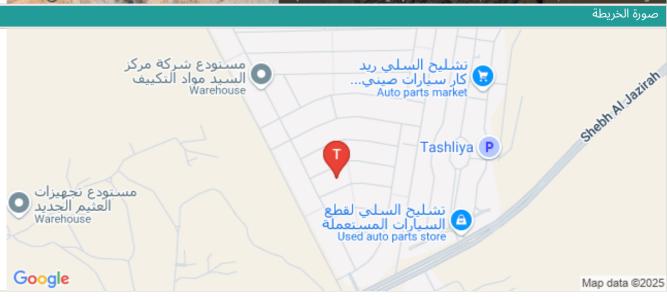
المشاركون في إعداد التقرير					
الاسم	عبدالله بن ضاحي عناد العنزي		الاسم	اسلام صديق	
المسمى الوظيفي	المعاين العقاري		المسمى الوظيفي	المراجع	
فئة العضوية	منتسب		فئة العضوية	منتسب	
رقم العضوية	1210002600		رقم العضوية	1220003461	
التوقيع	7		التوقيع	a v	
هذا التقرير تمت مراجعته واعتماده مر	ن قبل المقيم المعتمد				
الاسم	خالد عبد الكريم الجاسر	رقم العضوية	1210000040	رقم الترخيص	13011
فرع التقييم	فرع العقار		فئة العضوية	زميل أساسي - فرع العقارات	
الصفة	المدير التنفيذي		التوقيع	Q-9	
تاريخ التقرير	15-07-2025		ختم المنشأة	AMAKEN VALUATION COMPANY upital papalil edupid (2014) CR: VOID443011 A.NO. 455624	
رمز الإيداع					

صورة المخطط



صورة الأقمار الصناعية





خط العرض Latitude

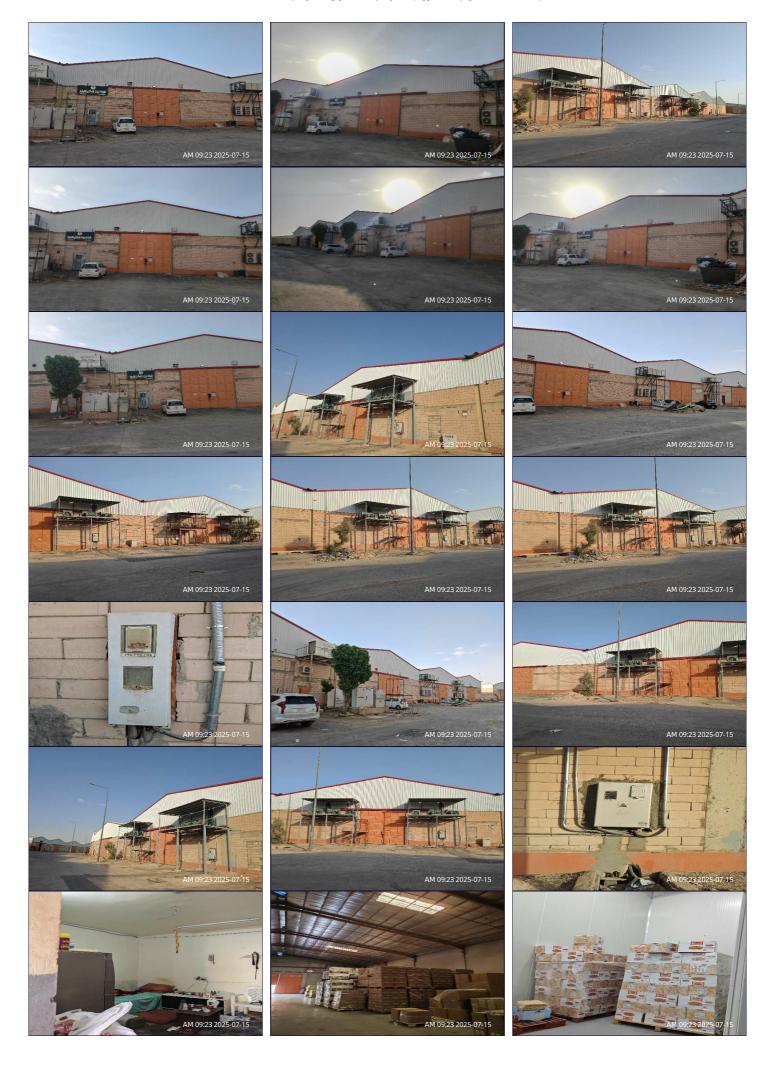
المكلا (Olhman Bader) Alabduljabbar SonsMap data ©2025 Imagery ©2025 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies الإحداثيات

46.89053467519914 خط الطول

Google

24.648012739678798

الرياض - السلي







AM 09:23 2025-07-15

	m 11
ملخص	نوع التقرير
أجري هذا التقييم و فقا لمعايير التقييم بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين □تقييم□ وطبقا للمذكرات التوجيهية لمعاير التقييم الدولية 2025 , و يعد هذا التزام صريح من شركة أماكن للتقييم العقاري بأن التقييم قد أعد وفقا لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين السعودين □تقييم□ .	خضوع التقرير
19:13:34 07/15/2025	تاريخ التقييم
تمويل	الغرض من التقييم
	أساس القيمة وتعريفها
أسلوب السوق أسلوب التكلفة	اسلوب التقييم
المقارنات	طريقة التقييم
ريال سعودي □ر.س□	عملة التقييم
عن طريق دراسة المنطقة وتحليل أسعار العقارات التجارية والسكنة والإيجارات والعروض المشابهة للأراضي وتكلفة المباني بعد خصم نسبة الإهلاك	طريقة استخراج القيمة
وثيقة تملك عقار	المستندات المقدمة من طالب التقييم
تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياُ	الافتراضات
اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية 2025 , حيث تم معاينة العقار والحصول على كافة البيانات المتوفرة واللازمة لإعداد التقرير، نسخة من الصك، المخطط والكروكي التنظيمي، مخططات الهيكلية للمدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقصاءات المنشورة في السوق و البحوث الثانوية المتعلقة بحالة السوق و توقعاته، الكتيبات المنشورة واستفسارات المقاولين ومدراء المرافق، مؤشر وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة أماكن والتي تتحدث بشكل مستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	نطاق البحث
التقرير صالح لمدة 3 أشهر من تاريخ الاعتماد ما لم يطرأ أي تغيير بمنطقة العقار.	مدة التقييم
العميل فقط	المستخدمون الآخرون
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه له أو من يتم إحالتها إليه. مع عدم تحمل أي مسؤولية عن الخسائر الناجمة عن الاستخدام غير المناسب أو غير المجاز للتقييم, ويحتفظ المقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم ودعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة, ومثال ذلك: عندما تتضح الحقائق التي كانت موجودة في تاريخ التقييم للمقيم بعد تاريخ صدور التقييم	القيود على الاستخدام والنشر التوزيع
تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية والمستندات المستلمة من العميل, كما أنه تم الاستناد على مصادر معلومات مختلفة من جهات حكومية □البلديات ووزارة العدل□ وبيانات السوق والمؤشرات الاقتصادية والبيانات التاريخية لمركز معلومات شِركة أماكن للتقييم العقاري	طبيعة ومصدر المعلومات
تم معاينة العقارات ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصا إنشائيا وتم ذكر الافتراضات المتعلقة بالعقار في محددات التقرير	الافتراضات الخاصة
يقدم أسلوب السوق مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل مــع أصول مطابقة أو مقارنة □مشابهة□ تتوفر عنها معلومات سعرية. يقدم أسـلوب التكلفة مؤشرـا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصلة ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج، أو المخاطر، أو أي عوامل أخرى متعلقة	استنتاج القيمة
تم تنفيذ التسويات اللازمة لطريقة التقييم المستخدمة في التقرير	التسويات
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة
تمويل	الاستخدام المقصود
يقر المقيم بأنه يتمتع بالكفاءة والحيادية اللازمة وبأن التقييم مستقل عن أي طرف ولا يوجد أي إنحياز لأطراف التقييم	استقلالية المقيم
نسخة PDF إلكترونية عبر البريد الإلكتروني	طريقة تسليم التقرير
تم افتراض عدم وجود أي قيود على أعمال المعاينة والاستفسار والتحليل باستثناء ما تم ذكره في التقرير في حال وجوده	طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه
البيئية: لم تُرصد مؤشرات تلوث أو مخاطر بيئية مؤثرة على العقار. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة الاجتماعية: العقار يقع في منطقة مخدومة ومستقرة اجتماعيًا. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة. الحوكمة: العقار بصك نظامي سليم، ولا توجد مخالفات أو نزاعات. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة
لم يتم الاستعانة بأي أخصائي خارجي وتم الاعتماد بشكل كامل على كفاءة العاملين في شركة أماكن للتقييم العقاري حيث أنهم يملكون الخبرة الكافية لإنجاز تقارير التقييم وفق أعلى معايير الجودة.	الأخصائي