

تاريخ التقييم 2025-07-21

رقم التقرير 38697

تقرير تقييم وتسعير عقار - شركة أوقاف للإدارة و الخدمات العقارية

بيانات العقار					
رقم الطلب	03-000356	رمز العقار	0	تاريخ التكلفة	07-07-2025
رقم الصك	721	تاريخ الصك	07/07/1391	مصدر الصك	محكمة المدينة المنورة
رقم الرخصة	4131968	تاريخ الرخصة	05/11/1413	عمر العقار	30
تاريخ المعاينة	14-07-2025	تاريخ إصدار التقرير	21-07-2025	نوع العقار	عمارة
اسم المالك	وقف رباط البقر	هوية العميل	بدون	مستخدم التقرير	وقف رباط البقر

بيانات أساسية عن العقار									
الموقع		حدود العقار		طول الحد	الموقع العام	نوع العقار	التصميم المعماري	المنسوب	الخدمات
المنطقة	منطقة المدينة المنورة	شمالاً	شارع بعرض 20 م	26.15	داخل النطاق	سكني	رديء	مرتفع	هاتف
المحافظة	المدينة المنورة	جنوباً	قطعة رقم 471	31	المرحلة الأولى	تجاري	جيد	مستوي	مياه
المدينة	المدينة المنورة	شرقاً	شارع بعرض 20 م	31.9	المرحلة الثانية	سكني تجاري	ممتاز	منخفض	كهرباء
الحي	الحره الشرقية	غرباً	جزء من القطعة 472	27	خارج النطاق	أخرى	حالة المبنى جيد ممتاز		صرف
رقم القطعة	473	رقم المخطط	ش/26/11	الشوارع		مسفلتة	غير مسفلتة	مضاء	غير مضاء

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية					
نوع الواجبات والأبواب	نوع الأرضيات	هل يوجد بالمبنى	نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية حجر	الأحواش سيراميك	حوائط	مركزي	خرساني	خرسانة مسلحة
الجنوبية دهان	الإستقبال سيراميك	زجاجي مزدوج	منفصل	حوائط حاملة	كمرات حديدية
الشرقية حجر	المدخل سيراميك	جيس بالسقف	شباك	مباني معدنية	كمرات خشبية
الغربية دهان	الغرف سيراميك	إضاءة مخفية	دولاب/سبلت	مباني خشبية	أخرى
أبواب خارجية حديد	أبواب داخلية خشب	مصاعد حمام عربي سخانات	غير مركب	نوعية العزل	-

تفاصيل متعلقة بالعقار			
العقار مأهول	نعم	العقار مطابق لفسح البناء	نعم
العقار جاهز للسكن	نعم	العقار مخالف لأنظمة البناء	نعم
جميع العقار سقف خرساني مسلح		لا	

خدمات الكهرباء والمياه بالمبنى	
عدادات الكهرباء	9
عدادات المياه	1
في حالة وجود أكثر من عداد تكتب الأرقام وترفق مع التقييم	
في حال تقييم عمارة سكنية أو تجارية يتم تحديد كلا من:	
هل العقار به بعض التشطيبات لم تكتمل أو يحتاج لصيانة أو به شقوق	
تكاليف الصيانة التقديرية	
- ريال	

القيمة النهائية للعقار	
القيمة النهائية	5940000.00
القيمة الايجارية	237600

رقم التقرير 38697

مقارنات الأراضي			
المقارن 3	المقارن 2	المقارن 1	تفاصيل العقار
	599	594	المساحة
	حد	حد	نوع العملية
	2025	2025	تاريخ التنفيذ
	950م	550م	بعده عن العقار
	1	1	نوع الاستخدام
	1	1	عدد الشوارع
	15	20	عرض الشوارع
	39.636656 ,24.477644	39.636506 ,24.473978	الإحداثيات
	3005350	3100000	السعر

تسويات الأراضي				
العقار بالمقارن 3	العقار بالمقارن 2	العقار بالمقارن 1	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
0	0	0		تسوية عامل الوقت
0	0	0	-	تسوية شروط التمويل
0	0	0	-	تسوية ظروف السوق
0	0	0	-	إجمالي تسويات التمويل والسوق%
0.00	5010.00	5219.00	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
0	2-	2-	-	تسوية المساحة
0.00	2.00	2.00	-	تسويات اخرى الحياة , التنظيم , سكني , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع
0.00	0.00	0.00	-	مجموع نسب التسويات %
0.00	5010.00	5219.00	-	سعر البيع بعد التسويات
% 0	% 40	% 60	-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
0.00	2004.00	3131.40	-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
3995341.20				القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة

رقم التقرير 38697

تقييم العقار بأسلوب التكلفة			
الاستعمال	المساحة م2	سعر المتر	إجمالي
مساحة الأرض	778	5135.400	3995341.20
القبو	-	-	-
الدور الأرضي	565.65	1500	848475.00
الدور الأول	455	1400	637000.00
الدور الثاني	-	-	-
الدور المتكرر	910	1400	1274000.00
الملحق الأرضي	-	-	-
الملحق العلوي	62	1400	86800.00
الأسوار	-	-	-
إجمالي مساحة المباني		1992.65	
اجمالي تكاليف المباني		2846275	
ربحية المطور	10	284627.50	
نسبة الاهلاك	67	2097704.68	
اجمالي قيمة المباني بعد خصم الاهلاك		1033197.83	
القيمة بأسلوب التكلفة		5028539.03	

المقارنات الإجبارية			
تفاصيل العقار	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3
المساحة			
نوع العملية			
تاريخ التنفيذ			
بعده عن العقار			
نوع الاستخدام			
عدد الشوارع			
عرض الشوارع			
الإحداثيات			
السعر			

أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار			
نوع الوحدة	عدد الوحدات	دخل الوحدة	إجمالي دخل الوحدات
معارض تجارية	2	45000	90000
مكاتب إدارية	-	-	0
شقق سكنية	8	30000	240000
وحدات أخرى	-	-	0
إجمالي الدخل السنوي المتوقع		330000	
نسبة الشواغر	-	خسائر عدم الإشغال	0
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة	10	مصاريف التشغيل والصيانة	33000
صافي الدخل		297000	
معدل رسملة الدخل		5	
إجمالي القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل			
5940000.00			

المقيم المعتمد خالد عبد الكريم الجاسر رقم الترخيص 13011 تاريخ الترخيص 02/03/1437 هـ.

تنبيه "يعبر تقرير التقييم عن وجهة نظر المقيم من منطلق رأيه الشخصي وقت التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ودون أدنى مسؤولية على المقيم وعلى شركة أماكن وذلك في حال ان استخدم التقرير او جزء منه لغير الغرض الذي من اجله اعد او استخدم من قبل شخص غير مخول باستخدامه" © 2023 جميع الحقوق والمعلومات الواردة في هذا المستند محفوظة ولا تستخدم الا للغرض الذي عمل لأجله وهو معرفة القيمة وبشكل حصري وتظل تلك المستندات والمعلومات سرية ولا يمكن

ملخص الأساليب المستخدمة

قيمة العقار بأسلوب التكلفة

5028539.03

قيمة العقار بأسلوب الدخل

5940000.00

قيمة العقار بأسلوب السوق

3995341.20

الترجيح

أسلوب السوق - طريقة المقارنة

أسلوب التكلفة - طريقة الإحلال

أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار

الأوزان النسبية %

0.00

0.00

100.00

مساهمة الطرق

0.00

0.00

5940000.00

القيمة السوقية النهائية بعد الترجيح

5940000.00

خمسة ملايين و تسعمائة و أربعون ألف ريال سعودي

جدول القيمة الاجبارية

صافي الدخل

297000

نسبة ربح المستثمر

20.00 %

قيمة ربح المستثمر

59400.00

القيمة الاجبارية

237600.00

رأي شركة التقييم

وصف العقار

العقار عبارة عن ارض مقام عليهاعمارة - الدور الأرضي محلين تجارية و شقة أربعة غرف صالة مطبخ دورتين مياه - الدور الأول الثاني الثالث كل دور شقتين كل شقة أربعة غرف صالة مطبخ دورتين مياه - الملحق العلوي شقة غرفتين صالة مطبخ دورة مياه و غرفة و دورة مياه سقف هنقر

ملاحظات المقيم

- يوجد بعض التقشرات في اجزاء متفرقة من العقار - تم تقدير قيمة الدخل و المصروفات التشغيلية و الشواغر - القيمة الاجبارية 237,600 ريال

اعتماد التقرير من شركة التقييم

المقيم

المدقق والمراجعة

اعتمد بواسطة

رائد احمد بدير

عبدالعزیز فهد الصنيتان

خالد عبد الكريم الجاسر

منتسب

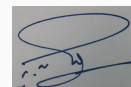
منتسب

أساسي زميل - فرع العقار

1210001600

1210002602

1210000040







نوع فرع التقييم: فرع العقار



إقرار

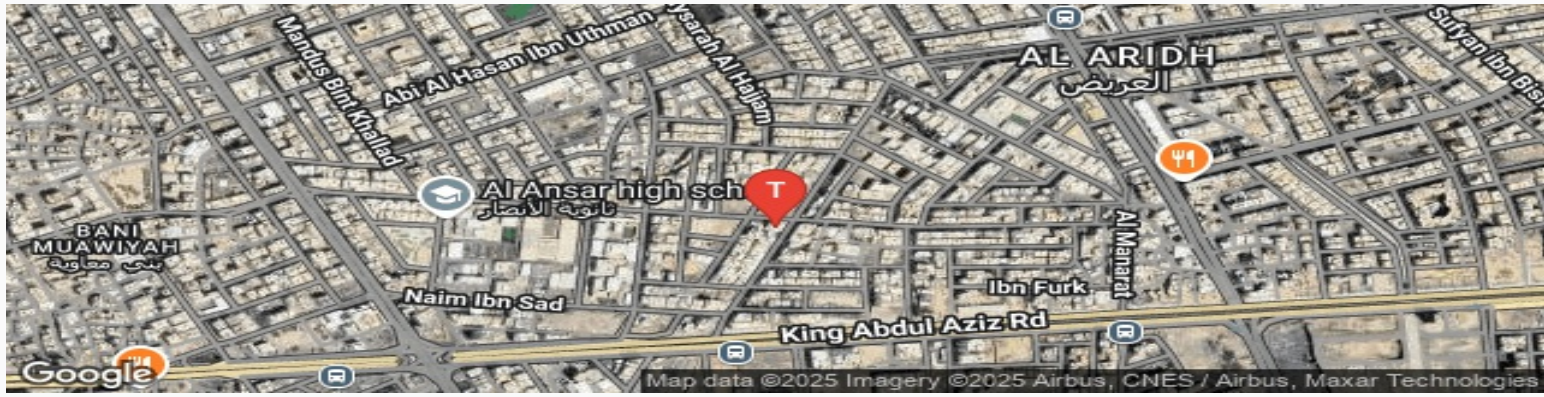
نقر نحن شركة أماكن للتقييم العقاري انه وبناء على المستندات الواردة فقد تم الوقوف على العقار المبين وثبت لنا صحة البيانات المشار إليها ومطابقتها لأرض الواقع، كما نؤكد مطابقة العقار المراد تقييمه للمخطط المعتمد للمدينة أو القرية أو المنطقة الواقع في دائرتها العقار أو الوحدة العقارية موضوع الطلب ونصادق على المستندات المستلمة بالطلب. كما نؤكد بخلو مساحات وحدود العقار محل التقييم من اي نزاع ملكيه كله أو بعضه للمنفعة العامة أو الخاصة وذلك لاستبعاد الجزء المنزوعة ملكيته من صك الملكية المسجل، كما نؤكد فحصنا إذا كان العقار حكومياً وممنوحاً لطالب العقار بشروط معينة كزراعته أو تعميمه خلال مدة معينة.

رقم التقرير 38697

## المخطط التنظيمي البلدي



## صورة جوية لموقع العقار



24.473083

E

39.640889

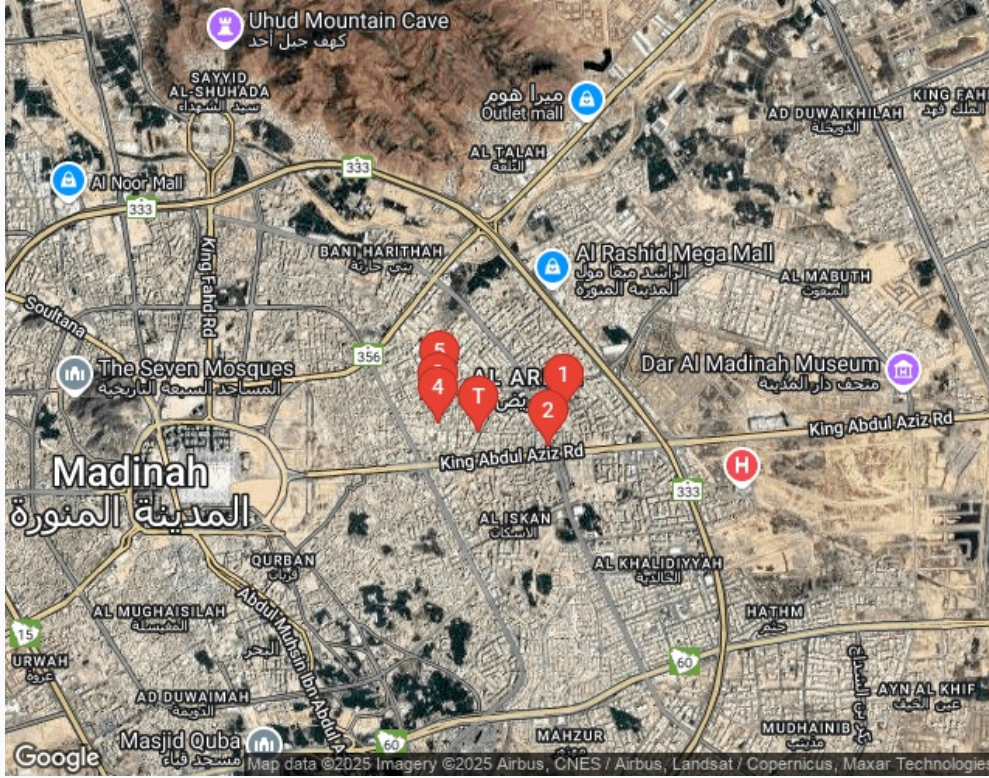
N

إحداثيات الموقع



رقم التقرير 38697

## صور جوية للعقارات المقارنة ومواقعها



## صور للعقار خارجية وداخلية



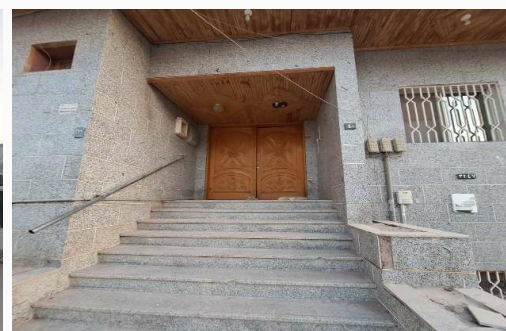
المقيم المعتمد خالد عبد الكريم الجاسر رقم الترخيص 13011 تاريخ الترخيص 02/03/1437 هـ.





المقيم المعتمد خالد عبد الكريم الجاسر رقم الترخيص 13011 تاريخ الترخيص 02/03/1437 هـ.





المقيم المعتمد خالد عبد الكريم الجاسر رقم الترخيص 13011 تاريخ الترخيص 02/03/1437 هـ.

تنبيه: "يعبر تقرير التقييم عن وجهة نظر المقيم من منطلق رأيه الشخصي وقت التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ودون أدنى مسؤولية على المقيم وعلى شركة أماكن وذلك في حال ان استخدم التقرير او جزء منه لغير الغرض الذي من اجله اعد او استخدم من قبل شخص غير مخول باستخدامه" © 2023 جميع الحقوق والمعلومات الواردة في هذا المستند محفوظة ولا تستخدم الا لغرض الذي عمل لأجله وهو معرفة القيمة وبشكل حصري وتظل تلك المستندات والمعلومات سرية ولا يمكن



المقيم المعتمد خالد عبد الكريم الجاسر رقم الترخيص 13011 تاريخ الترخيص 02/03/1437 هـ.





رقم التقرير 38697

بنود التقييم	
المعايير المتبعة في التقرير	تم اعتماد التقرير وفقا لمعايير التقييم الدولية IVC الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية في عام (2025)
الغرض من التقييم	تقدير القيمة السوقية والقيمة الإيجارية لأغراض داخلية
أساس القيمة	القيمة السوقية
تعريف القيمة المستخدمة	القيمة السوقية: هي المبلغ الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار
أسلوب التقييم وطريقة التقييم	أسلوب السوق أسلوب التكلفة أسلوب الدخل رسمة الدخل
استنتاج القيمة	يقدم أسلوب السوق مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة مشابهة تتوفر عنها معلومات سعرية. يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء. يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
نوع التقرير	تقرير مختصر
عملة التقييم	الريال السعودي
نطاق البحث والاستقصاء	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...
طبيعة ومصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية والمستندات المستلمة من العميل، كما تم الاستناد على مصادر معلومات مختلفة من جهات حكومية وبيانات السوق والمؤشرات الاقتصادية...
الافتراضات الخاصة والعامة	تمت معاينة العقارات ظاهرياً ولم يتم فحصها إنشائياً. هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
القيود على الاستخدام والنشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه له فقط. ولا تتحمل الشركة أي مسؤولية عن الاستخدام غير المناسب.
المستخدمون الآخرون	العميل فقط
الاستخدام المقصود	تقدير القيمة السوقية والقيمة الإيجارية لأغراض داخلية
صلاحية التقرير	صالح لمدة 90 يوماً من تاريخ الاعتماد
طريقة تسليم التقرير	نسخة PDF إلكترونية عبر البريد الإلكتروني
إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح	يقر المقيم بعدم وجود أي مصلحة حالية أو مستقبلية مع الأطراف أو العقارات في هذا التقرير
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	تم افتراض عدم وجود قيود إلا ما ذكر في التقرير إن وجدت
العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة	تُقدم العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة إطاراً شاملاً لفهم التحديات والفرص التي تواجه عمليات التقييم، وذلك فيما يتعلق بالمجالات التي تستند إلى ثلاث ركائز أساسية، وهي: العوامل البيئية، العوامل الاجتماعية، وعوامل الحوكمة. ويتضح تأثير هذه العوامل مجتمعة على أداء الأسواق، وعلى نطاق أوسع يشمل المجتمع بأسره. كما ينعكس هذا التأثير على عمليات التقييم، بدءاً من تحديد مدى دقة البيانات والتحليلات، وصولاً إلى تأثير نتائج التقييم على صنع القرار وسياسات الحكومة والمجتمع. وقد تم افتراض أن هذه العوامل لا تملك تأثيرات على عملية التقييم.
الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات	تفيد شركة أماكن للتقييم العقاري بأنه لم يتم الاستعانة بأي أخصائي أو مؤسسة خدمات خارجية، وتم تنفيذ جميع أعمال التقييم والمهام الفنية من قبل الفريق الفني بالشركة، دون إسناد أي جزء لطرف خارجي.
المستندات المقدمة من طالب التقييم	صك   رخصة

رقم التقرير 38697

شهادة التسجيل في موقع قيمة

