

الرقم المرجعي للتقرير 39893 رقم الهاتف

تاريخ إصدار التقرير 01-01-000

رمز إيداع التقرير -



| | | | لسعودية - الرياض | المملكة العربية ا | |
|--------------|---|---|--|--|--|
| | | | | | هوية المقيم المعتمد |
| 02/03/1437ھـ | تاريخ الترخيص | 13011 | رقم الترخيص | خالد عبد الكريم الجاسر | المعتمد |
| | | | | | نطاق العمل |
| - | " all " ! | شركة اثراء الرياض العقارية | | مصرف الإنماء أفراد | |
| 24-08-2025 | فرضية القيمة | 01-01-0001 | إسم مستخدم تقرير التقييم | عصرت بإساد الراب | إسم العميل |
| 2 : 00 2025 | تاريخ المعاينة | - | تاريخ التقييم | تمویل | أساس القيمة |
| ملخص | - " - " | 24-08-2025 | اسم المستخدمين الآخرين | سویں GL2522951426 | الغرض من التقييم |
| منحص | نوع التقرير | 24-00-2025 | تاريخ التكليف | GLZ3ZZ9314Z6 | الرقم المرجعي |
| | | | | | عملة التقييم |
| | | | | | ريال سعودي (ر . س) |
| | | | | | إقرار بالاستقلالية وعدم تض |
| | | | ات التي يتضمنها هذا التقرير | سواء حالية او محتملة مع الاطراف او العقا | |
| | | | | | المعايير المهنية |
| | عتمدين | معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين الم | صادرة عن مجلس المعايير الدولية IVSC وال | ₎ الدولية IVS السارية من 31 يناير 2025 ال | |
| | | | | | الاصل محل التقييم |
| لبناء 0 | 🗖 خرى 🔭 حت الإنشاء ونسبة ا |) اجدید امستعمل | محطة عمارة الخرو | لا عظم 🔃 🗖 شقة | |
| | | | | | تفاصيل موقع العقار |
| - | إسم الشارع | عرقة | إسم الحي | الرياض | إسم المدينة |
| بدون | رقم البلوك | 2811 | رقم المخطط | 2811 | إسم المخطط |
| 0 - 0 | إحداثيات الموقع | - | إستخدام العقار | 1/1248 | رقم القطعة |
| 1435/10/17 | 6 تاريخ الصك | رقم الصك 11904000563 | | العقارية | إسم المالك شركة اثراء الرياض |
| - | عمر البناء | 1436/01/26 | تاريخ رخصة البناء | 1436/1524 | رقم رخصة البناء |
| - | حالة الإشغال | - | حالة البناء | - | رقم محضر التجزئة |
| | | | | - | رقم الشقة |
| | | | | | |
| | | | | | وصف العقار |
| | | | | | |
| | | | | | وصف العقار - |
| | | | | | |
| | | | | | وصف العقار - |
| | المساحات | لواجهات | الوصف | طول ضلع الأرض | وصف العقار - رأي المقيم - حدود وأطوال العقار |
| 0 | المساحات مساحة الأرض | لواجهات | الوصف ا قطعة رقم 2/1265 | طول ضلع الأرض 13.45 | وصف العقار رأي المقيم - حدود وأطوال العقار الجهة |
| 0 | مساحة الأرض | لواجهات | قطعة رقم 2/1265 | | وصف العقار رأي المقيم حدود وأطوال العقار الجهة شمالي |
| | مساحة الأرض مساحة المباني | لواجهات | قطعة رقم 2/1265 شارع عرض 12م | 13.45 | وصف العقار رأي المقيم حدود وأطوال العقار الجهة شمالي جنوبي |
| 0 | مساحة الأرض مساحة المباني مساحة القبو | لواجهات | قطعة رقم 2/1265 شارع عرض 12م قطعة رقم 2/1248 | 13.45 13.45 | وصف العقار - رأي المقيم - حدود وأطوال العقار الجهة شمالي جنوبي |
| 0 | مساحة الأرض مساحة المباني مساحة القبو مساحة الملاحق | لواجهات | قطعة رقم 2/1265 شارع عرض 12م | 13.45 13.45 30 | وصف العقار رأي المقيم حدود وأطوال العقار الجهة شمالي جنوبي |
| 0 | مساحة الأرض مساحة المباني مساحة القبو | لواجهات | قطعة رقم 2/1265 شارع عرض 12م قطعة رقم 2/1248 | 13.45 13.45 30 | وصف العقار - رأي المقيم - حدود وأطوال العقار الجهة شمالي شمالي غربي |
| 0 | مساحة الأرض مساحة المباني مساحة القبو مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل السكنية | | قطعة رقم 2/1265 شارع عرض 12م قطعة رقم 2/1248 ممر عرض 4 م | 13.45 13.45 30 | وصف العقار |
| 0 | مساحة الأرض مساحة القبو مساحة القبو مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل السكنية إجمالي السعر | سعر المتر بالريال | قطعة رقم 2/1265 شارع عرض 12م قطعة رقم 2/1248 ممر عرض 4 م المساحة | 13.45 13.45 30 | وصف العقار . رأي المقيم حدود وأطوال العقار الجهة شمالي شرفي غربي تقييم الأرض والمباني |
| 0 | مساحة الأرض مساحة المباني مساحة القبو مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل السكنية | سعر المتر بالريال 0 | قطعة رقم 2/1265 شارع عرض 12م قطعة رقم 2/1248 ممر عرض 4 م المساحة | 13.45 13.45 30 | وصف العقار |
| 0 | مساحة الأرض مساحة المباني مساحة الفبو مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل السكنية إجمالي السعر 0 | سعر المتر بالريال 0 - | قطعة رقم 2/1265 شارع عرض 12م قطعة رقم 2/1248 ممر عرض 4 م المساحة 0 | 13.45 13.45 30 | وصف العقار |
| 0 | مساحة الأرض مساحة المباني مساحة القبو مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل السكنية إجمالي السعر 0 | سعر المتر بالريال 0 - - | قطعة رقم 2/1265 شارع عرض 12م قطعة رقم 2/1248 ممر عرض 4 م المساحة 0 | 13.45 13.45 30 | وصف العقار . رأي المقيم حدود وأطوال العقار الجهة شمالي شرقي غربي تقييم الأرض والمباني الاستعمال الدور الأرض |
| 0 | مساحة الأرض مساحة المباني مساحة القبو مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل السكنية إجمالي السعر 0 - | سعر المتر بالريال 0 - - | قطعة رقم 2/1265 شارع عرض 12م قطعة رقم 2/1248 ممر عرض 4 م المساحة 0 | 13.45 13.45 30 | وصف العقار |
| 0 | مساحة الأرض مساحة المباني مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل السكنية إجمالي السعر - - | سعر المتر بالريال 0 - - - | وطعة رقم 2/1265 شارع عرض 12م قطعة رقم 2/1248 ممر عرض 4 م المساحة 0 - | 13.45 13.45 30 | وصف العقار |
| 0 | مساحة الأرض مساحة المباني مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل السكنية إجمالي السعر - - - | سعر المتر بالريال 0 - - - - | وقطعة رقم 2/1265 شارع عرض 12م قطعة رقم 2/1248 ممر عرض 4 م المساحة 0 - | 13.45 13.45 30 | وصف العقار رأي المقيم حدود وأطوال العقار الجهة شمالي شمالي خنوبي شرقي غربي تقييم الأرض والمباني الاستعمال الدور الأرضي الدور الأرضي الملحق الأرضي |
| 0 | مساحة الأرض مساحة المباني مساحة القبو عدد الأدوار للفلل السكنية إجمالي السعر - - - - | سعر المتر بالريال 0 - - - - | عرض 2/1265 شارع عرض 12م قطعة رقم 2/1248 ممر عرض 4 م المساحة - - - | 13.45 13.45 30 | وصف العقار - رأي المقيم حدود وأطوال العقار الجهة شمالي شمالي شرقي غربي شرقي غربي مساحة الأرض والمباني مساحة الأرض الدور الأول الدور الأول الدور الأول الملحق الأرضي الملحق العلوي |
| 0 | مساحة الأرض مساحة المباني مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل السكنية | سعر المتر بالريال 0 - - - - | عرض 2/1265 شارع عرض 12م قطعة رقم 2/1248 ممر عرض 4 م المساحة - - - - | 13.45 13.45 30 | وصف العقار |
| 0 | مساحة الأرض مساحة المباني مساحة القبو عدد الأدوار للفلل السكنية | سعر المتر بالريال 0 - - - - - | وقطعة رقم 2/1265 شارع عرض 12م قطعة رقم 2/1248 ممر عرض 4 م المساحة 0 - - - - | 13.45 13.45 30 | وصف العقار - رأي المقيم حدود وأطوال العقار الجهة شمالي شمالي شرقي شرقي غربي شرقي غربي الاستعمال الاستعمال الدور الأرضي الدور الأرضي الدور الأول الملحق الأرضي الملحق الأرضي الملحق الأرضي الملحق العلوي الماحق العلوي القبوا |
| 0 | مساحة الأرض مساحة المباني مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل السكنية إجمالي السعر - - - - - | سعر المتر بالريال 0 - - - - - | عرض 2/1265 شارع عرض 12م قطعة رقم 12/1248 مرا عرض 12م قطعة رقم 2/1248 ممر عرض 4 م ممر عرض 4 م المساحة | 13.45 13.45 30 | وصف العقار - - - - - - - - - - - - - |
| 0 | مساحة الأرض مساحة المباني مساحة القبو عدد الأدوار للفلل السكنية | سعر المتر بالريال 0 - - - - - | وقطعة رقم 2/1265 شارع عرض 12م قطعة رقم 2/1248 ممر عرض 4 م المساحة 0 - - - - | 13.45 13.45 30 | وصف العقار - رأي المقيم - حدود وأطوال العقار الجهة شمالي شمالي شرقي غربي شرقي غربي الاستعمال الاستعمال الدور الأرض الدور الأول الدور الأول الملحق الأرضي الملحق الأرضي الملحق الأرضي الملحق الأرضي الملحق العلوي الماحق العلوي القبو الأسوار القبو |

| | , الجاسررقم الترخيص: 13011ري | خ الترخيض: 437 | 02/03/1 | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|---|---|---|--|-----------------------------------|
| معلومات رخ | صة البناء | | | | | | | | | |
| هل العقار على الطبيع | بة مطابق لرخصة البناء | 🗖 نعم 🔽 لا | | | حدود المعاينة | | | | | |
| | العقار لرخصة البناء الرجاء توضيح دحظتها بالمعاينة الظاهرية: | - | | | | | | | | |
| مكونات العق | ار | | | | | | | | | |
| مجالس | 0 غرف طعام | 0 | غرف نوم | 0 | مطابخ | 0 | دورات میاه | 0 | جاكوزي | 0 |
| حديقة | 0 غرفة خادمة | 0 | غرفة حارس | 0 | قبو | 0 | الصالات | 0 | الملاحق | 0 |
| مصاعد | 0 موقف سیارات | 0 | ملاعب اطفال | 0 | مسبح | 0 | مستودع | 0 | أخرى | - |
| تصنیف مس | توى تشطيبات البناء (هذاالجز | لا يعبأ في حال كان نوع | المعاينة لخارج العقار فقط | أو كان نوع العقار أرض) | | | | | | |
| 🗖تشطيب فاخر | | تشطیب متوس | | | 🗖تشطيب عادي | | | 🗖 بدون تشطیب | | |
| نوعية ارضيات الم , جودة عمال التش | داخل , والمجالس وصالات الطعام تتكون ه طيب - | ن - , نوعية الابواب ا | لداخلية , نوعية العزل | , نوعية الشبابيك - | , مكونات الجدران الخار | جية تكون - , نوعية ا | التسليك والسباكة - , | نوعية الدهان الداخلي | - أعمال الجبس وجودت | ها - , لا يوجد , - |
| وصف العيوب الإنشائية | - | | | | | | | | | |
| الخدمات وال | مرافق المتوفرة بالعقار | | | | | | | | | |
| 🗖 هاتف | | 🗖 صرف صحي | | | 🗖 مياه (رقم العدا | د هو -) | | 🗖 الكهرباء (رقم | العداد هو -) | |
| المحيط المؤ | ثر للعقار | | | | | | | | | |
| √ جامع | | مرفق طبي | | | مرفق امني | | | ☐ سوق تجاري | | |
| حديقة | المتاد بمانيات البقاء | مرفق تعليمي | | | 🗖 مقر حکومي | | | 🗖 طریق سریع | | |
| | ومصادر معلومات المقيم | | | | | | | | | |
| اشتمل نطاق التقييم . مخططات الهيكلية لله | على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للا مدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقد | رض المقصود بالتواف باءات المنشورة في ا | ق مع معايير التقييم اا سوق و البحوث الثانو _! | ولية 2025 , حيث ة المتعلقة بحالة الس | تم معاينه العقار والحص وق و توقعاته، الكتيبات | ول على كافة البيانات المنشورة واستفسار | ت المتوفرة واللازمة لإ. ات المقاولين ومدراء | داد التقرير، نسخة مز لمرافق، مؤشر وزارة ال | , الصك، المخطط والكر عدل، قاعدة البيانات ال | وكي التنظيمي، خاصة بشركة أماكن |
| | ستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعودية تعمليات | للمقيمين المعتمدين | | | | | | | | |
| أساليب وطر | <u> </u> | | | | | | | | | |
| السلوب السوق طريقة البيوع الم | | —طريقة الاستثم | أسلوب الدخل ار □رسملة الدخل□ | | طريقة القيمة ال | متبقبة | 🗖 أسلوب التكلف | | لإحلال المهلكة (المقاول | (, |
| العقارات الم | | | -0 | | | | | | ,,,, | ,,, |
| | | | | | | | | | | |
| العقار المقارن | | المساحة متر مربع | تاريخ العملية ا | سعر □ ر س □ | I | لسعر لكل متر مربع | | اسم الحي | احداثيات الموقع | |
| العقار المقارن العقار المقارن 1 | نوع العمليةَنفيذ 🏻 حد 🖨 سوم | المساحة متر مربع | تاريخ العملية ا | سعر □ ر س □ | l | لسعر لكل متر مربع | | اسم الحي | احداثيات الموقع | |
| 7 | | المساحة متر مربع | تاريخ العملية ا | سعر □ ر س □ | | سعر لکل متر مربع | | اسم الحي | احداثيات الموقع | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 3 | نوع العمليةَنفيذ 🏾 حد 🖟 سوم | المساحة متر مربع | تاريخ العملية ا | سعر □ ر س □ | | لسعر لکل متر مربع | | اسم الحي | احداثيات الموقع | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 | نوع العمليةَنفيذ 🏾 حد 🖟 سوم | المساحة متر مربع | تاريخ العملية | سعر □ ر س □ | | لسعر لکل متر مربع | | اسم الحي | احداثيات الموقع | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 3 | نوع العمليةَنفيذ 🏾 حد 🖟 سوم | المساحة متر مربع | الريخ العملية ا | سعر □ ر س □ | ا العقار بالمقارن 🛘 1) | | العقار بالمقارن 🏿 2 | | احداثيات الموقع | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 3 جدول التسو | نوع العمليةَنفيذ 🏾 حد 🖨 سوم | المساحة متر مربع | | سعر □ ر س □ | | | العقار بالمقارن I 2 0 | | | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 3 جدول التسو عناصر المقارنة | نوع العمليةنفيذ حد سوم | المساحة متر مربع | | سعر □ ر س □ | العقار بالمقارن 🛘 1) | | | | العقار بالمقارن 🏿 3) | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 3 جدول التسو عناصر المقارنة تسوية عامل الوقت | نوع العمليةنفيذ 🛭 حد 🖺 سوم يات | المساحة متر مربع | العقار محل التقييم | سعر □ ر س □ | العقار بالمقارن 🗆 1) 0 | | 0 | | العقار بالمقارن 🏿 3) 0 | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 3 العقار المقارن 3 جدول التسو عناصر المقارنة تسوية عامل الوقت تسوية شروط التمويل | نوع العمليهَنفيذ 🏻 حد 🖟 سوم پات | المساحة متر مربع | العقار محل التقييم لا يوجد | سعر □ ر س □ | العقار بالمقارن 🗆 1) 0 0 | | 0 | | العقار بالمقارن ۵ 3) 0 0 | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 3 عناصر المقارنة تسوية عامل الوقت تسوية شروط التمويل تسوية ظروف السوق إجمالي تسويات الته | نوع العمليهَنفيذ 🏻 حد 🖟 سوم پات | المساحة متر مربع | العقار محل التقييم لا يوجد | سعر □ ر س □ | العقار بالمقارن ا 1) 0 0 0 | | 0 | | العقار بالمقارن 🏿 3) 0 0 0 | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 3 عناصر المقارنة تسوية عامل الوقت تسوية شروط التمويل تسوية ظروف السوق إجمالي تسويات الته | نوع العمليةَنفيذ حد سوم يات يات يويل والسوق | المساحة متر مربع | العقار محل التقييم لا يوجد | سعر □ ر س □ | العقار بالمقارن ا 1) 0 0 0 0 | | 0 0 0 | | العقار بالمقارن ۵ () () () () () () () () () (| |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 3 جدول التسو عناصر المقارنة تسوية عامل الوقت تسوية ظروف السوق إجمالي تسويات الته سعر البيع بعد تسوية المساحة الموقع العام | نوع العمليةَنفيذ حد سوم يات يات يويل والسوق | المساحة متر مربع | العقار محل التقييم لا يوجد | سعر □ ر س □ | العقار بالمقارن ا 1) 0 0 0 0 0 | | 0 | | العقار بالمقارن ۵ () 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 جدول التسو عناصر المقارنة تسوية عامل الوقت تسوية شروط التمويل إلي تسويات التم سعر البيع بعد تسوية تسوية المساحة الموقع العام عدد الشوارع | نوع العمليةنفيذ □ حد □ سوم يات بويل والسوق□ شروط التمويل وظروف السوق | المساحة متر مربع | العقار محل التقييم لا يوجد | سعر □ ر س □ | العقار بالمقارن ا 1 ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا | | 0 0 0 0 0.00 0 | | العقار بالمقارن ۵ 3) 0 0 0 0 0 0 0 | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 3 جدول التسو عناصر المقارنة تسوية عامل الوقت تسوية ظروف السوق المعالية بعد تسوية المساحة الموارع عدد الشوارع الرئيسي عرض الشارع الرئيسي عرض الشارع الرئيسي | نوع العمليةنفيذ □ حد □ سوم يات بويل والسوق□ شروط التمويل وظروف السوق | المساحة متر مربع | العقار محل التقييم لا يوجد | سعر □ ر س □ | العقار بالمقارن ا 1 ا | | 0 0 0 0 0.00 0 0 | | العقار بالمقارن ۵ 3) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 3 العدول التسو عناصر المقارنة تسوية عامل الوقت تسوية ظروف السوق إجمالي تسويات التد تسوية المساحة الموقع العام عدد الشوارع عرض الشارع الرئيسي منسوب الأرض | نوع العمليةنفيذ □ حد □ سوم يات بويل والسوق□ شروط التمويل وظروف السوق | المساحة متر مربع | العقار محل التقييم لا يوجد | سعر □ ر س □ | 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | | 0 0 0 0 0,00 0 0 0 | | العقار بالمقارن ۵ () () () () () () () () () (| |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 2 جدول التسو عناصر المقارنة تسوية عامل الوقت تسوية ظروف السوق سعر البيع بعد تسوية المساحة الموارع عدد الشوارع عرض الشارع الرئيسي عرض الشارع الرئيسي منسوب الأرض طبيعة الاستخدام | نوع العمليةنفيذ □ حد □ سوم يات بويل والسوق□ شروط التمويل وظروف السوق | المساحة متر مربع | العقار محل التقييم لا يوجد | سعر □ ر س □ | 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | | 0 0 0 0 0.00 0 0 0 | | العقار بالمقارن ۵ 3) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 2 جدول التسو عناصر المقارنة تسوية عامل الوقت تسوية ظروف السوق الموقع الميا الموقع العام الموقع العام عدد الشوارع عرض الشارع الرئيسي منسوب الأرض عبيعة الاستخدام عدد الأدوار المسموحة | نوع العمليةنفيذ □ حد □ سوم يات بويل والسوق□ شروط التمويل وظروف السوق | المساحة متر مربع | العقار محل التقييم لا يوجد | سعر 🛘 ر س 🗎 | 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | | 0 0 0 0 0.00 0 0 0 0 | | العقار بالمقارن ۵ 3) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 2 جدول التسو عناصر المقارنة تسوية عامل الوقت تسوية ظروف السوق المساحة الموق العام عدد الشواع عدد الشواع منسوب الأرض منسوب الأرض عدد الأدوار المسموحة عدد الأدوار المسموحة تسويات أخرى | نوع العمليةنفيذ □ حد □ سوم يات مويل والسوق□ شروط التمويل وظروف السوق | | العقار محل التقييم لا يوجد | سعر 🛘 ر س 🗎 | 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | | 0 0 0 0 0,00 0 0 0 0 | | العقار بالمقارن ۵ () () () () () () () () () (| |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 2 جدول التسو عناصر المقارنة تسوية عامل الوقت تسوية ظروف السوق الميوية المساحة الميوية المساحة عدد الشوارع عرض الشارع الرئيسي عنوب الأرض عنوبية الاستخدام عنوبيات أخرى الحيازة تسويات أخرى الحيازة تسويات أخرى الحيازة تسويات أخرى الحيازة الميارة المسموحة تسويات أخرى الحيازة المقار المسموحة تسويات أخرى الحيازة العقار المسموحة تسويات أخرى الحيازة العقار المسموحة تسويات أخرى الحيازة المقاري الحيازة المقاري الحيازة المقاري العيازة العقار المسموحة تسويات أخرى الحيازة المسموحة تسويات أخرى الحيازة المسموحة المسموحة المسموحة تسويات أخرى الحيازة المسموحة | نوع العمليةنفيذ □ حد □ سوم يات سويل والسوق □ شروط التمويل وظروف السوق ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب | | العقار محل التقييم لا يوجد | سعر 🛘 ر س 🗎 | 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | | 0 0 0 0 0.00 0 0 0 0 0 0 | | 0 (العقار بالمقارن | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 2 العسو المقارنة تسوية عامل الوقت تسوية ظروف السوق السوق السوق السوق السوق المواج المواج المواج المواج المواج المواج المواج المواج الأرض عبد الأدوار المسموحة للاستخدام عبد الأدوار المسموحة تسويات أخرى الحيازة مجموع نسب التسويات اخرى الحيازة مجموع نسب التسويات الحيازة المسلوحة ا | نوع العمليةنفيذ □ حد □ سوم يات شروط التمويل وظروف السوق ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب ب | | العقار محل التقييم لا يوجد | سعر 🛘 ر س 🗎 | 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | | 0 0 0 0 0.00 0 0 0 0 0 0 | | العقار بالمقارن ۵ 3) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 2 العصول التسوي المقارنة تسوية عامل الوقت تسوية عامل الوقت المساوة ا | نوع العمليةنفيذ □ حد □ سوم يات شروط التمويل وظروف السوق شروط التمويل وظروف السوق | | العقار محل التقييم لا يوجد | سعر 🛘 ر س 🗎 | 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | | 0 0 0 0 0.00 0 0 0 0 0 0 | | 0 (العقار بالمقارن | |
| العقار المقارن 1 العقار المقارن 2 العقار المقارن 2 جدول التسوية عامل الوقت تسوية ظروف السوق السية المساحة المساحة المساحة المشوارع المشارع الرئيسي عدد الشوارع عرض الشارع الرئيسي عدد الأدوار المسموحة تسويات أخرى الحيازة ممويات أخرى الحيازة معموع نسب التسويا معموع نسب التسويات أخرى الحيازة المسلومة معموع نسب التسويات أخرى الحيازة المسلومة المؤزان النسبية للعقار المسلومة المؤزان النسبية للعقار المقارن النسبية للعقار المقارن النسبية للعقار المقارن النسبية للعقار المقارن النسبية للعقار المسلومة المؤزان النسبية للعقار المؤزان النسبية المؤزان النسبية العقار المؤزان النسبية المؤزان ا | نوع العمليةنفيذ □ حد □ سوم يات شروط التمويل وظروف السوق شروط التمويل وظروف السوق | | العقار محل التقييم لا يوجد | سعر 🛘 ر س 🗎 | 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | | 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | | العقار بالمقارن ۵ () 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | |

0.00

القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة

| | | 02/03/143 | 13011ريخ الترخيض: 7 | الد عبد الكريم الجاسررقم الترخيص: ا |
|---|--------------|------------------------------|-----------------------------|---|
| | | | | 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 |
| | | | بقية | أسلوب الدخل طريقة القيمة المت |
| | | - | | إجمالي قيمة التطوير |
| | | - | | مجمل تكاليف التطوير |
| | | - | | صافي قيمة التطوير |
| | | _ | | ربح المطور |
| | | | | ربع اسطور القيمة المتبقية بعد التطوير |
| | | | | |
| | | 0 | | معدل الخصم |
| | | - | | القيمة الحالية للأرض |
| | | | | طريقة التكلفة |
| | | 0.00 | | قيمة الاستبدال |
| | | 0.00 | | التكاليف المباشرة |
| | | 0.00 | | التكاليف غير المباشرة |
| | | 0.00 | | إجمالي التكاليف |
| | | 0.00 | | نقاصاً الإهلاك |
| | | 0.00 | | هامش الربح |
| | | - | | _ لعمر الاقتصادي □المفترض□ للعقار |
| | | - | | العمر الفعال |
| | | % - | | ر |
| | | 0.00 | | |
| | | 0.00 | | ر بندي الإمدت القيمة المهلكة للمباني |
| | | 0.00 | | القيمة المهلكة لأعمال الموقع |
| | | - | | |
| | | 0 | | قيمة الأرض |
| | | 0.00 | | أرباح المطور |
| | 0.00 | | | القيمة السوقية بإسلوب التكلفة |
| | | | | القيمة الإيجارية السنوية |
| - ريال | ايجارها | | - | الشقق |
| - ريال | ايجارها | | - | المحلات |
| - ريال | ايجارها | | - | المكاتب |
| - ريال | ايجارها | | - | أخرى |
| | - | | | إجمالي الإيجارات السنوي |
| | - | | | نسبة الدخل للعقار |
| القيمة السوقية بطريقة رسملة الدخل القيمة السوقية بطريقة التكلفة | | | | الترجيح |
| 0 0 | <u> </u> | | | الأوزان النسبية للطرق المستخدمة 🏿 |
| 0.00 | 0.00 | | | مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي |
| | | | | القيمة السوقية بعد الترجيح |
| | | | | |
| | | | 0.00 | القيمة رقماً |
| | | | صفر | القيمة كتابةً |
| | حقق الافتراض | ض فضاء الّتي لا تتحقق إلا بت | راض خاص آنها آر | *القيمة الاسترشادية للأرض بافت |
| | | | 0 | القيمة رقمأ |
| | | | صفر | القيمة كتابةً |
| | | من التطوير) | ،" <u>(المر</u> حلة الحالية | **القيمة السوقية للعقار "كما هو |
| | | | 0.00 | |
| | | | 0.00 | القيمة رقما |

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

القيمة رقماً القيمة كتابةً

0.00

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

القيود على الاستخدام والنشر

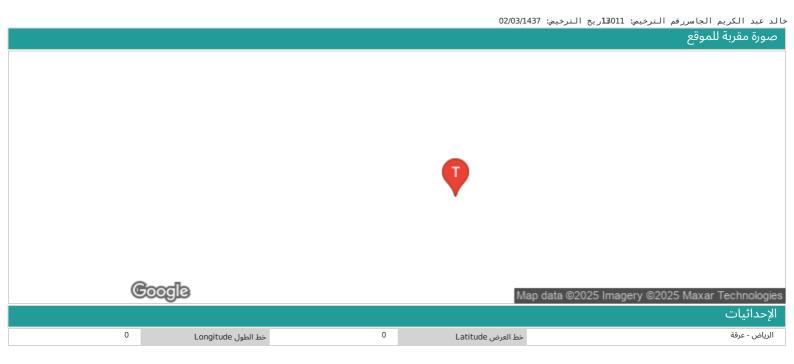
يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثه , ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات او مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة واذن خطي صريح من المقيم. هذا النموذج قد لا يتناسب مع جميع أغراض التقييم وأنواع 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 | فيصل مفرح حبتر | | الاسم | لم يتم إعتماد المعاملة | |
| المسمى الوظيفي | المعاين العقاري | | المسمى الوظيفي | المراجع | |
| فئة العضوية | منتسب | | فئة العضوية | لم يتم إعتماد المعاملة | |
| رقم العضوية | 1210002922 | | رقم العضوية | لم يتم إعتماد المعاملة | |
| التوقيع | Ali . | | التوقيع | | |
| هذا التقرير تمت مراجعته واعتماده م | 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 | 01-01-0001 | | ختم المنشأة | AMAKEN VALUATION COMPANY JOHN JAMES VALUATION COMPANY AND AMAKEN VALUATION | |
| رمز الإيداع | | | | | |
| | | | | | |

| | | ررقم الترخيص: 13011ريخ الترخيض: 02/03/1437 | |
|--------|---|--|------------------------------------|
| | | | صورة المخطط |
| | | عية | صورة الأقمار الصنا |
| | • | | |
| ©oogle | | Map data ©2025 Imagery ©2025 N | laxar Technologies صورة الخريطة |
| | • | | |
| Google | | | Map data ©2025 |



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

| - | 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 |
| 00:00:00 01/01/0001 | |
| تمويل | الغرض من التقييم |
| - : لم يتم اختيار خيار صحيح. | أساس القيمة وتعريفها |
| | اسلوب التقييم |
| - | طريقة التقييم |
| ريال سعودي □ر.س□ | |
| عن طريق دراسة المنطقة وتحليل أسعار العقارات التجارية والسكنة والإيجارات والعروض المشابهة للأراضي وتكلفة المباني بعد خصم نسبة الإهلاك | طريقة استخراج القيمة |
| | المستندات المقدمة من |
| | طالب التقييم |
| تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظةٍ أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً | 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 |
| - | 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 صُكوك 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 شركة 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 |
| | استنتاج القيمة |
| تم تنفيذ التسويات اللازمة لطريقة التقييم المستخدمة في التقرير | التسويات |
| - | فرضية القيمة |
| تمویل | 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 |