

هوية المقيم المعتمد

المعتمد

خالد عبد الكريم الجاسر

رقم الترخيص

13011

تاريخ الترخيص

02/03/1437 هـ

نطاق العمل

إسم العميل

البنك العربي - تسهيلات

إسم مستخدم تقرير التقييم

شركة أبناء عثمان العبدالجبار

فرضية القيمة

الاستخدام الحالي

أساس القيمة

القيمة السوقية

تاريخ التقييم

15-07-2025

تاريخ المعاينة

14-07-2025

الغرض من التقييم

تمويل

اسم المستخدمين الآخرين

العمل فقط

نوع التقرير

ملخص

الرقم المرجعي

بدون

تاريخ التكاليف

14-07-2025

عملة التقييم

ريال سعودي ( ر . س )

إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

يقر المقيم بأنه لا يوجد لديه اي مصلحة سواء حالية او محتملة مع الاطراف او العقارات التي يتضمنها هذا التقرير

المعايير المهنية

تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2025 الصادرة عن مجلس المعايير الدولية IVSC والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

الاصل محل التقييم

أرض

فيلا

فيلا عظم

دور

شقة

محطة

عمارة

أخرى

جديد

مستعمل

أخرى

تحت الإنشاء ونسبة البناء 100

تفاصيل موقع العقار

إسم المدينة

الرياض

إسم الحي

السلي

إسم الشارع

شبه الجزيرة

إسم المخطط

3659

رقم المخطط

3659

رقم البلوك

24

رقم القطعة

433 و 434

إستخدام العقار

بحاجة للتحقق

إحداثيات الموقع

24.648012739678798 - 46.89053467519914

إسم المالك

شركة أبناء عثمان بن بدر العبدالجبار

رقم الصك

317809000405-617821003789

تاريخ الصك

1443/4/9

رقم رخصة البناء

بدون

تاريخ رخصة البناء

بدون

عمر البناء

11

رقم محضر التجزئة

بدون

حالة البناء

جيد

حالة الإشغال

مأهول

رقم الشقة

مستودع

وصف العقار

العقار عبارة عن قطعتي أرض رقمي 433 و 443 من المخطط رقم 3659 تصنيفهما حسب البوابة المكانية (بحاجة للتحقق) مقام عليهما مستودع بداخله مكتب وغرفة مع دورة مياه سقفهما خرساني كما توجد تلاجة كبيرة لحفظ الأطعمة مقسمه إلى أربعة اقسام

رأي المقيم

اسم الحي متطابق بين السكنين والمخطط - تم التحقق من السكنين من خلال البورصة العقارية وثبت تطابقه - تم احتساب مسطحات البناء وعمر العقار تقديرياً لعدم توفر رخصة البناء وشهادة الإشغال - تم احتساب مسطح الغرفة ودورة المياه تقديرياً بخانة أخرى - استخدام الأرض الأساسي والثانوي حسب مخطط البوابة المكانية [بحاجة للتحقق] وحسب الطبيعة مستودع

حدود وأطوال العقار

الجهة

طول ضلع الأرض

الوصف

الواجهات

المساحات

شمالي

27.75

شارع عرض 20م

عظم

مساحة الأرض 1683.13

جنوبي

20.17

شارع عرض 20م

عظم

مساحة المباني 1485

شرقي

71.54

قطعة رقم 435 وقطعة رقم 436

عظم

مساحة القبو -

غربي

70

قطعة رقم 431 وقطعة رقم 432

عظم

مساحة الملاحق 0

عدد الأدوار للفلل السكنية 1

تقييم الأرض والمباني

الاستعمال

المساحة

سعر المتر بالريال

إجمالي السعر

مساحة الأرض

1683.13

2100

3534573.00

الدور الأرضي

1485

750

1113750

الدور الأول

-

-

-

الدور المتكرر

-

-

0

الملحق الأرضي

-

-

0

الملحق العلوي

-

-

-

الأسوار

-

-

-

القبو

-

-

-

الجزء الخاص

-

-

-

المسيح

-

-

-

مواقف السيارات

-

-

-

ميزانين

-

-

-

أخرى

21

725

15225

معلومات رخصة البناء

هل العقار على الطبيعة مطابق لرخصة البناء

☐نعم ☒لا

حدود المعاينة

☒من داخل العقار ☐من خارج العقار

في حال عدم مطابقة العقار لرخصة البناء الرجاء توضيح المخالفات الممكن ملاحظتها بالمعاينة الظاهرية:

اسم الحي متطابق بين السكن والمخطط - تم التحقق من السكن من خلال البورصة العقارية وثبت تطابقه - تم احتساب مسطحات البناء وعمر العقار تقديراً لعدم توفر رخصة البناء وشهادة الإشغال - تم احتساب مسطح الغرفة ودورة المياه تقديراً بخانة أخرى - استخدام الأرض الأساسي والثانوي حسب مخطط البوابة المكانية لإحاجة للتحقق ☐ وحسب الطبيعة مستودع

مكونات العقار

محاسل	0	غرف طعام	0	غرف نوم	2	مطابخ	0	دورات مياه	1	جاكوزي	0
حديقة	0	غرفة خادمة	0	غرفة حارس	0	قبو	0	الصالات	0	الملاحق	0
مصاعد	0	موقف سيارات	0	ملعب اطفال	0	مسبح	0	مستودع	1	أخرى	-

تصنيف مستوى تشطيبات البناء (هذا الجزء لا يعبأ في حال كان نوع المعاينة لخارج العقار فقط أو كان نوع العقار أرض)

☐تشطيب فاخر

نوعية ارضيات المداخل صبه , والمجالس وصلات الطعام تتكون من بلاط , نوعية الابواب الداخلية حديد , نوعية العزل بدون , نوعية الشبايبك غير راكب , مكونات الجدران الخارجية تكون حديد , نوعية التسليك والسباكة السباكة المعلقة , نوعية الدهان الداخلي دهانات أعمال الجبس وجودتها جيبسات , نوع التكيف صحراوي , - , جودة عمال التشطيب ممتازة

☒تشطيب عادي

بدون تشطيب

وصف العيوب الإنشائية

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

☒هاتف

☐صرف صحي

☒مياه ( رقم العداد هو بدون)

☒الكهرباء ( رقم العداد هو 16-04-256)

المحيط المؤثر للعقار

☒جامع مسجد 364.05 متر

☒مرفق طبي N/A N/A

☒مرفق امني N/A N/A

☒سوق تجاري N/A N/A

☒حديقة N/A N/A

☒مرفق تعليمي N/A N/A

☒مقر حكومي N/A N/A

☒طريق سريع شبه الجزيرة 250م

نطاق البحث ومصادر معلومات المقيم

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للفرض 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

أساليب وطرق التقييم

☒أسلوب السوق

☐أسلوب الدخل

☒أسلوب التكلفة

☒طريقة البيوع المقارنة

☐طريقة الإستثمار ☐رسملة الدخل ☐طريقة القيمة المتبقية

☐طريقة تكلفة الإحلال المهلكة (المقاول)

العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العمليةتفذي <input type="checkbox"/> حد <input type="checkbox"/> سوم	المساحة متر مربع	تاريخ العملية	السعر <input type="checkbox"/> ر <input type="checkbox"/> س <input type="checkbox"/>	السعر لكل متر مربع	اسم الحي	احداثيات الموقع
العقار المقارن 1	حد	700	14/6/2025	2200000	3149	السلي	46.836150 ,24.640822
العقار المقارن 2	حد	3500	14/6/2025	11500000	3286	السلي	46.843875 ,24.669790
العقار المقارن 3	حد	1050	16/5/2025	2450000	2333	السلي	46.812435 ,24.628271

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	العقار بالمقارن <input type="checkbox"/> 1 )	العقار بالمقارن <input type="checkbox"/> 2 )	العقار بالمقارن <input type="checkbox"/> 3 )
تسوية عامل الوقت		0	0	0
تسوية شروط التمويل	لا يوجد	0	0	0
تسوية ظروف السوق	متدني	0	0	0
إجمالي تسويات التمويل والسوق <input type="checkbox"/>	-	0	0	0
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	-	2200000.00	11500000.00	2450000.00
تسوية المساحة	-	-7	5	3
الموقع العام	-	-1	-4	0
عدد الشوارع	-	0	0	0
عرض الشارع الرئيسي	-	0	0	0
منسوب الأرض	-	0	0	0
طبيعة الاستخدام	-	0	0	0
عدد الأدوار المسموحة	-	0	0	0
تسويات أخرى	-	-15	-15	15
تسويات اخرى الحياة , التنظيم , سكني , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع	-	-16.00	-19.00	-15.00
مجموع نسب التسويات <input type="checkbox"/>	-	-23.00	-14.00	-18.00
سعر البيع بعد التسويات	-	1694000.00	9890000.00	2009000.00
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	-	% 40	% 30	% 30
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	-	677600.00	2967000.00	602700.00
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة	-	4247300.00		

أسلوب الدخل رسملة الدخل	
إجمالي الدخل السنوي	-
ناقصاً خسائر عدم الاشغال والتحصيل	-
إجمالي الدخل الفعلي	-
ناقصاً النفقات التشغيلية والرأسمالية	-
صافي الدخل التشغيلي	-
معدل الرسملة	0
معدل الرسملة ÷ 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	-
معدل الخصم	0
القيمة الحالية للأرض	-

طريقة التكلفة	
قيمة الاستبدال	1128975.00
التكاليف المباشرة	1128975.00
التكاليف غير المباشرة	0.00
إجمالي التكاليف	1128975.00
نقصاً الإهلاك	711254.25
هامش الربح	0.00
العمر الاقتصادي ÷المفترض ÷ للعقار	30
العمر الفعال	11
نسبة الإهلاك	37 %
إجمالي الإهلاك	417720.75
القيمة المهلكة للمباني	417720.75
القيمة المهلكة لأعمال الموقع	-
قيمة الأرض	3534573.00
أرباح المطور	0.00
القيمة السوقية بأسلوب التكلفة	4245827.25

القيمة الإيجارية السنوية			
الشقق	-	ايجارها	- ريال
المحلات	-	ايجارها	- ريال
المكاتب	-	ايجارها	- ريال
أخرى	-	ايجارها	- ريال
إجمالي الإيجارات السنوي	-		-
نسبة الدخل للعقار	-		-
الترجيح	القيمة السوقية بطريقة البيع المقارنة	القيمة السوقية بطريقة رسملة الدخل	القيمة السوقية بطريقة التكلفة
الأوزان النسبية للطرق المستخدمة ÷	100.00	0.00	0.00
مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي	4247300.00	0.00	0.00

القيمة السوقية بعد الترجيح	
القيمة رقماً	4247300.00
القيمة كتابةً	أربعة ملايين و مئتان و سبعة و أربعون ألفاً و ثلثمائة ريال سعودي
*القيمة الاسترشادية للأرض بافتراض خاص أنها أرض فضاء التي لا تتحقق إلا بتحقق الافتراض	
القيمة رقماً	3534573.00
القيمة كتابةً	ثلاثة ملايين و خمسمائة و أربعة و ثلاثون ألفاً و خمسمائة و ثلاثة و سبعون ريالاً سعودياً
**القيمة السوقية للعقار "كما هو" (المرحلة الحالية من التطوير)	
القيمة رقماً	4247300.00
القيمة كتابةً	أربعة ملايين و مئتان و سبعة و أربعون ألفاً و ثلثمائة ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار "كما هو مقترح" (التطوير كما لو كان مكتمل)	
القيمة رقماً	4247300.00
القيمة كتابةً	أربعة ملايين و مئتان و سبعة و أربعون ألفاً و ثلثمائة ريال سعودي

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 او مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة واذن خطي صريح من المقيم. هذا النموذج قد لا يتناسب مع جميع أغراض التقييم وأنواع العقارات ويجب الانتباه إلى 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 إدارة 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

-

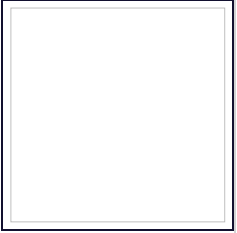
المشاركون في إعداد التقرير

الاسم	عبدالله بن ضاحي عباد العنزي	الاسم	اسلام صديق
المسمى الوظيفي	المعاين العقاري	المسمى الوظيفي	المراجع
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	منتسب
رقم العضوية	1210002600	رقم العضوية	1220003461
التوقيع		التوقيع	

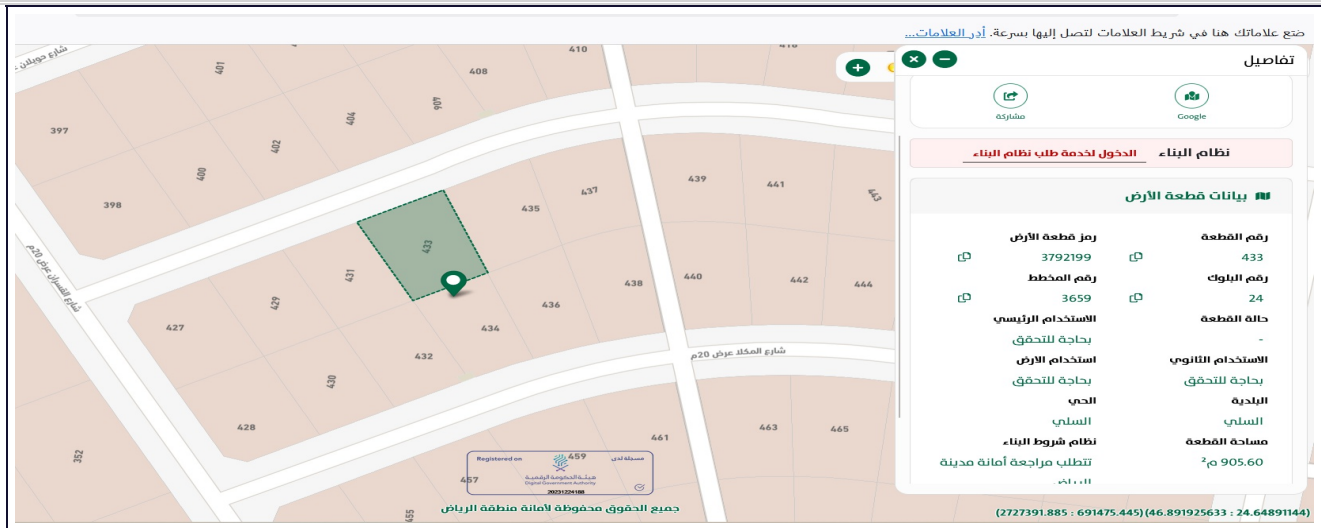
هذا التقرير تمت مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

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			
تاريخ التقرير	15-07-2025	ختم المنشأة			

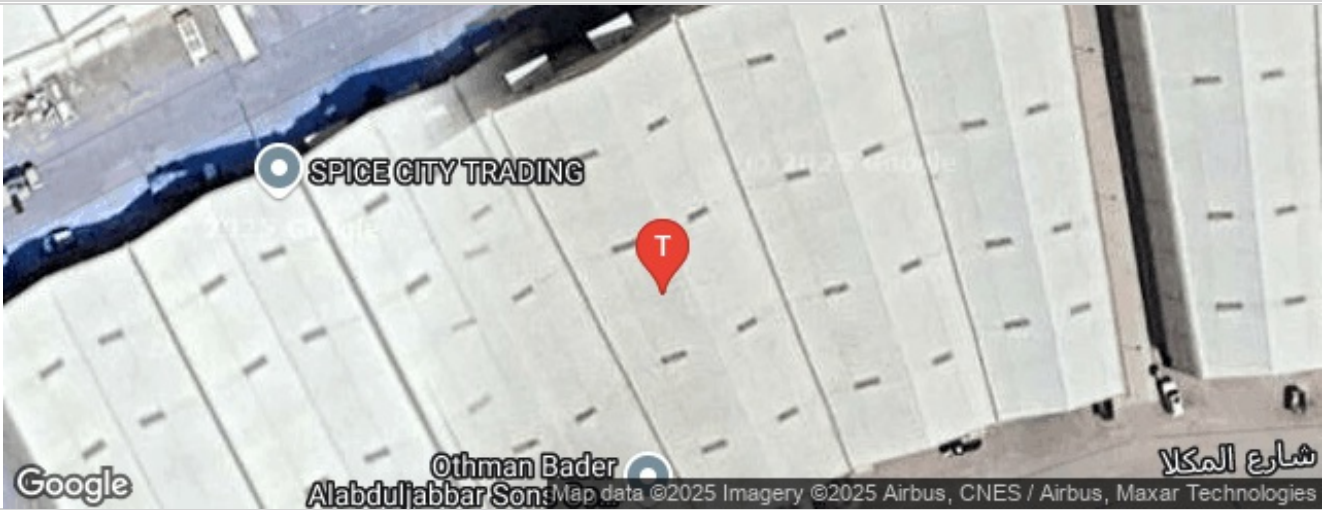
رمز الإبداع



## صورة المخطط







الإحداثيات

24.648012739678798	خط الطول Longitude	46.89053467519914	خط العرض Latitude	الرياض - السلي
--------------------	--------------------	-------------------	-------------------	----------------









ملخص	نوع التقرير
أجري هذا التقييم و فقا لمعايير التقييم بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين [تقييم] وطبقا للمذكرات التوجيهية لمعايير التقييم الدولية 2025 , و يعد هذا التزام صريح من شركة أماكن للتقييم العقاري بأن التقييم قد أعد وفقا لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين السعوديين [تقييم] .	خضوع التقرير
19:13:34 07/15/2025	تاريخ التقييم
تمويل	الغرض من التقييم
القيمة السوقية : القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف	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 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
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 والتوزيع
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 شركة أماكن للتقييم العقاري	طبيعة ومصدر المعلومات
تم معاينة العقارات ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً وتم ذكر الافتراضات المتعلقة بالعقار في محددات التقرير	الافتراضات الخاصة
يقدم أسلوب السوق مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة [مشابهة] تتوفر عنها معلومات سرية. يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصله 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 إحتياز 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 مخدمومة 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