

رقم الطلب

660000008689

تاريخ التقييم 2025-08-25

تقرير تقييم وتسعير عقار

السادة مصرف الراجحي نرفق لكم فيما يلي نتائج معاينة وتقييم العقار

بيانات العقار					
رقم الطلب	660000008689	رمز العقار	6126319	تاريخ التكليف	24-08-2025
رقم الصك	1264674351600001	تاريخ الصك	2025/05/26	مصدر الصك	الرياض
رقم الرخصة	8005	تاريخ الرخصة	1446/03/15	عمر العقار	1
تاريخ المعاينة	25-08-2025	تاريخ اصدار التقرير	25-08-2025	نوع العقار	دور
اسم المالك	فهد عبدالله مُحَمَّد البليهد	هوية العميل	1067528073	مستخدم التقرير	مصرف الراجحي

بيانات أساسية عن العقار					
الموقع	حدود العقار		طول الحد	الموقع العام	نوع العقار
المنطقة	شمالاً	سطح 2 و سطح 1 و ارتداد 4 و ارتداد 1 وقطعة رقم 205	20.3	داخل النطاق	سكني
المحافظة	جنوباً	منور و مصعد و درج ثم ارتداد 2 ثم قطعة رقم 209	23.2	المرحلة الأولى	تجاري
المدينة	شرقاً	سطح 2 و سطح 3 و ارتداد 3 و قطعة رقم 206	10.41	المرحلة الثانية	سكني تجاري
الحي	غرباً	ارتداد 1 و ارتداد 2 ثم شارع عرض 20 م	7.5	خارج النطاق	أخرى
رقم القطعة	207	رقم المخطط	3980	الشوارع	مسفلتة <input checked="" type="checkbox"/> غير مسفلتة <input checked="" type="checkbox"/> مضاءة <input checked="" type="checkbox"/> غير مضاءة <input type="checkbox"/>

وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية					
نوع الواجهات والأبواب	نوع الأرضيات		هل يوجد بالمبنى	نوع التكييف	الهيكل الإنشائي
الشمالية بروفایل	الأحواش لياسة وسيراميك		<input checked="" type="checkbox"/> حوائط <input checked="" type="checkbox"/> سلالم	<input type="checkbox"/> مركزي	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني
الجنوبية بروفایل	الإستقبال سيراميك		<input checked="" type="checkbox"/> زجاجي مزدوج <input checked="" type="checkbox"/> كراج كهربائي	<input checked="" type="checkbox"/> منفصل	<input type="checkbox"/> حوائط حاملة
الشرقية بروفایل	المدخل سيراميك		<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف <input type="checkbox"/> كراج عادي	<input type="checkbox"/> شبك	<input type="checkbox"/> مباني معدنية
الغربية حجر	الغرف سيراميك		<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية <input checked="" type="checkbox"/> أبواب	<input type="checkbox"/> دولاب/سبلت	<input type="checkbox"/> مباني خشبية
أبواب خارجية حديد	أبواب داخلية خشب		<input type="checkbox"/> مصاعد <input checked="" type="checkbox"/> سخانات <input type="checkbox"/> حمام عربي <input checked="" type="checkbox"/> حمام إفرنجي	<input checked="" type="checkbox"/> غير مركب	نوعية العزل
				مركب بعدد 0	

تقييم الأرض والمباني			
الاستعمال	المساحة م2	سعر المتر	إجمالي
مساحة الأرض	105.970	3200	339104.00
القبو	-	-	-
الدور الأرضي	-	-	-
الدور الأول	179.44	2200	394768.00
الدور الثاني	-	-	-
الدور المتكرر	-	-	-
الملحق الأرضي	-	-	-
الملحق العلوي	-	-	-
الأسوار	-	-	-
إجمالي مساحة المباني		179.44	
اجمالي تكاليف المباني		394768	
ربحية المطور	15	59215.20	
نسبة الاهلاك	2.5	11349.58	
اجمالي قيمة المباني بعد خصم الاهلاك		442633.62	
القيمة السوقية النهائية بعد الترجيح		842562.00	
ثمانمائة و اثنان و أربعون ألفاً و خمسمائة و اثنان و ستون ريالاً سعودياً			

خدمات الكهرباء والمياه بالمبنى			
عدادات الكهرباء		1	
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:			
الشقق	1	ايجارها	45000 ريال
المحلات	0	ايجارها	0 ريال
المكاتب	0	ايجارها	0 ريال
أخرى	0	ايجارها	0 ريال
إجمالي الإيجارات السنوي		45000	
نسبة الدخل للعقار		5	
هل العقار به بعض التشطيبات لم تكتمل أو يحتاج لصيانة أو به شقوق <input checked="" type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/> نعم، -			
تكاليف الصيانة التقديرية		- ريال	
قيمة العقار بالتكلفة		781737.62	
القيمة النهائية للعقار بأسلوب الدخل		855000	
قيمة العقار بأسلوب السوق		842562.00	

تفاصيل متعلقة بالعقار			
العقار جاهز للسكن		<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا	العقار مطابق لفسح البناء <input checked="" type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا
جميع العقار سقف خرساني مسلح		<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا	العقار مخالف لأنظمة البناء <input checked="" type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا
إحداثية موقع العقار		46.878956687518716	E
		24.797968701800425	N

رقم الطلب660000008689

رأي شركة التقييم

وصف العقار

العقار عبارة عن دور رقم 1/1 بالدور الأول من العقار رقم 7833 والمقام على قطعة الأرض رقم 207 مكون من :- مجلس وصالة ومطبخ و3 غرف نوم و3 دورات مياه

ملاحظات المقيم

أقرب فرع الراجحي على بعد 3 كم

حجم المبيعات والنمو في حي العقار محل التقييم

حجم المبيعات في الحي خلال سنة التداول

متوسط

حالة النمو

☐ مرتفع☒ ثابت☐ منخفض

إمكانية الاستخدام في حال وجود اضرار ظاهرية

☒ قابل للاستخدام

☐ غير قابل للاستخدام

☐ مقبول فنيا

☐ غير مقبول فنيا

اعتماد التقرير من شركة التقييم

المقيم

عبدالله بن ضاحي عناد العنزي

منتسب

1210002600

المدقق والمراجعة

اسلام صديق

منتسب

1220003461

اعتمد بواسطة

خالد عبد الكريم الجاسر

زميل

1210000040

نوع فرع التقييم : فرع العقار

إقرار

نقر نحن شركة أماكن للتقييم العقاري انه وبناء على المستندات الواردة من مصرف الراجحي، فقد تم الوقوف على العقار المبين وثبت لنا صحة البيانات المشار إليها ومطابقتها لأرض الواقع، كما نؤكد مطابقة 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 لطالاب العقار بشروط معينة كزراعته أو تعميره خلال مدة معينة.

المخطط التنظيمي البلدي

تفاصيل

بلدية الشرق
حي الندوة

مشاركة

Google

نظام البناء - س 111

بيانات قطعة الأرض

رقم القطعة

207

رمز قطعة الأرض

14679420

رقم البلوك

14

رقم المخطط

3980

حالة القطعة

-

الاستخدام الثانوي

سكني

الاستخدام الرئيسي

سكني

استخدام الأرض

فيلا أسرة واحدة

الحي

البلدية

صورة جوية لموقع العقار

إحداثيات الموقع

N

46.878956687518716

E

24.797968701800425

المقيم المعتمد خالد عبد الكريم الجاسر رقم الترخيص13011 تاريخ الترخيص02/03/1437 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 لغرض 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

رقم الطلب

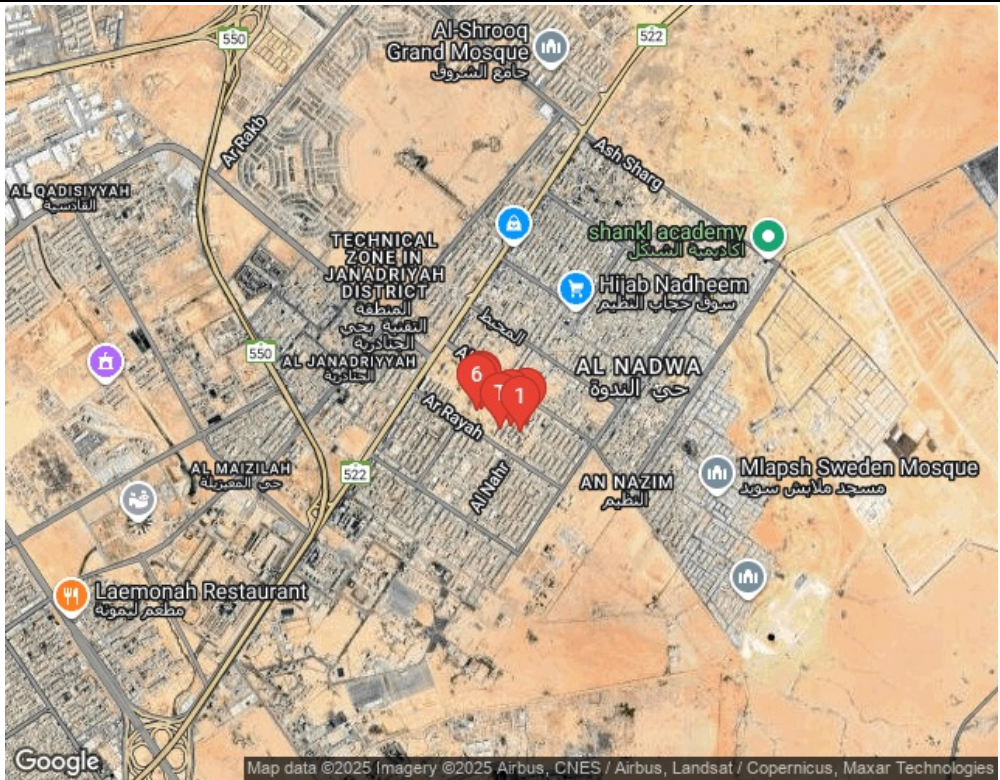
660000008689

المقارنات للإراضي			
تفاصيل العقار	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3
المساحة	276	276	276
نوع العملية	تنفيذ	تنفيذ	تنفيذ
تاريخ التنفيذ	26/6/2025	3/8/2025	26/4/2025
بعده عن العقار	نفس الحي	نفس الحي	نفس الحي
نوع الاستخدام	1	1	1
عدد الشوارع	1	1	1
عرض الشوارع	15م	15م	15م
الإحداثيات	46.8769662 , 24.8001044	46.8769002 , 24.8000149	46.8765130 , 24.7998596
السعر	786600	786600	786600
المقارنات الإيجارية			
تفاصيل العقار	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3
المساحة	171	183	179
نوع العملية	حد	حد	حد
تاريخ التنفيذ	14/7/2025	20/8/2025	20/8/2025
بعده عن العقار	نفس الحي	نفس الحي	نفس الحي
نوع الاستخدام	1	1	1
عدد الشوارع	1	1	1
عرض الشوارع	20م	20م	20م
الإحداثيات	46.880568 , 24.797338	46.887371 , 24.795943	46.872296 , 24.796120
السعر	52000	50000	50000
المقارنات للمباني			
تفاصيل العقار	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3
نوع المبنى	دور	دور	دور
المساحة	179	168	167
نوع العملية	حد	حد	حد
تاريخ التنفيذ	15/8/2025	24/8/2025	18/8/2025
بعده عن العقار	نفس الحي	نفس الحي	نفس الحي
عدد الشوارع	1	1	1
عرض الشوارع	15م	15م	15م
الإحداثيات	46.8812219 , 24.7976053	46.8802758 , 24.7982837	46.8818489 , 24.7984414
السعر	750000	830000	829000

رقم الطلب 660000008689

نتائج التقييم أسلوب الدخل

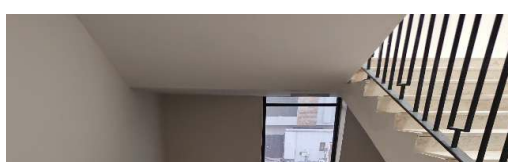
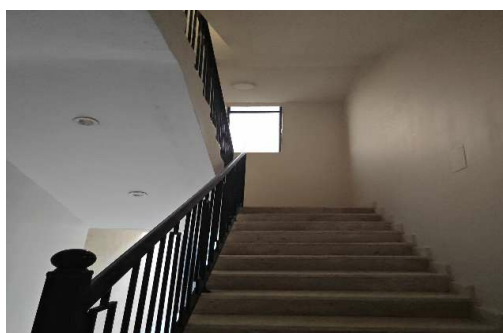
نتائج التقييم أسلوب الدخل			
نوع الوحدة	عدد الوحدات	دخل الوحدة	إجمالي دخل الوحدات
معارض تجارية	0	0	0
مكاتب إدارية	0	0	0
شقق سكنية	1	45000	45000
وحدات أخرى	0	0	0
إجمالي الدخل السنوي المتوقع			
نسبة الشواغر	0.00	خسائر عدم الإشغال	0
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة	5	مصاريف التشغيل والصيانة	2250
معدل رسملة الدخل	5		
إجمالي القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل			
855000			
صور جوية للعقارات المقارنة ومواقعها			



تسويات الأراضي				
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	العقار بالمقارن ١ (العقار بالمقارن ٢ (العقار بالمقارن ٣ (
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	-	0	0	0
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	-	786600.00	786600.00	786600.00
تسوية المساحة	-	2	2	2
تسويات اخرى الحياة , التنظيم , سكني , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع	-	9.00	9.00	9.00
مجموع نسب التسويات	-	11.00	11.00	11.00
سعر البيع بعد التسويات	-	873126.00	873126.00	873126.00
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	-	% 34	% 33	% 33
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	-	296862.84	288131.58	288131.58
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة	-	873126.00		

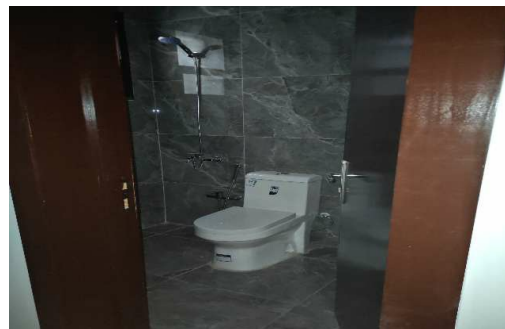
تسويات المباني				
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	العقار بالمقارن ١ (العقار بالمقارن ٢ (العقار بالمقارن ٣ (
تسوية عامل الوقت		0	0	0
تسوية شروط التمويل	لا يوجد	0	0	0
تسوية ظروف السوق	متدني	0	0	0
إجمالي تسويات التمويل والسوق	-	0	0	0
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	-	750000.00	830000.00	829000.00
تسوية المساحة	-	0	1	1
تسويات اخرى الحياة , التنظيم , سكني , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع	-	5.00	5.00	5.00
مجموع نسب التسويات	-	5.00	6.00	6.00
سعر البيع بعد التسويات	-	787500.00	879800.00	878740.00
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	-	% 40	% 30	% 30
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	-	315000.00	263940.00	263622.00
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة	-	842562.00		

صور للعقار خارجية وداخلية



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 أمّاكن 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



660000008689

رقم الطلب

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	التمويل
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
اسلوب التقييم وطريقة التقييم	أسلوب السوق أسلوب التكلفة المقارنات
استنتاج القيمة	يقدم أسلوب السوق مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة مشابهة تتوفر عنها معلومات سريعة. 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
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، 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
طبيعة ومصادر المعلومات	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
الافتراضات الخاصة والعامه	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
القيود على الاستخدام والنشر التوزيع	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
المستخدمون الآخرون	العميل فقط
الاستخدام المقصود	تمويل
صلاحية التقرير	صالح لمدة 90 يوم من تاريخ الاعتماد
طريقة تسليم التقرير	نسخة PDF إلكترونية عبر البريد الإلكتروني
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
طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه	تم افتراض عدم وجود أي قيود على أعمال المعاينة والاستفسار والتحليل باستثناء ما تم ذكره في التقرير في حال وجوده
العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة	البيئية: لم تُرصد مؤشرات تلوث أو مخاطر بيئية مؤثرة على العقار. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة الاجتماعية: العقار يقع في منطقة مخدمه ومستقرة اجتماعيًا. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة. الحوكمة: العقار بصك نظامي سليم، ولا توجد مخالفات أو نزاعات. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة
الأخصائي	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.
المستندات المقدمة من طالب التقييم	وثيقة تملك عقار - رخصة بناء - محضر فرز - شهادة إشغال - شهادة إطلاق تيار كهربائي - هوية العميل

660000008689

رقم الطلب

إثبات معاينة عقار

رقم الطلب 39890

تاريخ الطلب 08/24/2025

نقر نحن شركة أماكن للتقييم العقاري , سجل تجاري رقم 1010443011 أن المقيم الميداني - - - رقم إقامة او بطاقة احوال - - - قد قام بمعاينة العقار والوقوف عليه بتاريخ - 08/25/2025 - بالتنسيق مع المالك او من ينوب عنه المدعو: فهد عبدالله مُحَمَّد البليهد : جوال رقم 0501830199

ونقر ان المقيم قد عاين العقار لمرة واحدة فقط مرتبطة بهذا التقرير رقم -39890- وفي حال ثبت وقوف المقيم على نفس العقار من شركة مكتب تقييم أخرى آخر ولنفس طالب التقييم فنتحمل كافة التبعات القانونية والمرتبطة بذلك وللمصرف الحق في اتخاذ ما يراه مناسباً من إجراءات



90

التاريخ 08/24/2025

العقار في حال المعاينة



رقم الطلب 6600000008689

شهادة التسجيل في موقع قيمة

