

هوية المقيم المعتمد

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

نطاق العمل

إسم العميل	إدارة الخبراء بالمحكمة العامة بالرياض	إسم مستخدم تقرير التقييم	منصة خبرة	فرضية القيمة	-
أساس القيمة	-	تاريخ التقييم	01-01-0001	تاريخ المعاينة	25-08-2025
الفرض من التقييم	نزاع و تقاضي تقدير أجرة العقار	اسم المستخدمين الاخرين	-		
الرقم المرجعي	4670801684	تاريخ التكليف	25-08-2025	نوع التقرير	ملخص

عملة التقييم

ریال سعودی (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 0
-----	------	----------	-----	-----	------	-------	------	------	--------	------	----------------------------

تفاصيل موقع العقار

إسم المدينة	الرياض	إسم الحي	العارض	إسم الشارع	-
إسم المخطط	2078/أب	رقم المخطط	2078/أب	رقم البلوك	بدون
رقم القطعة	1/3242	إستخدام العقار	-	إحداثيات الموقع	0 - 0
إسم المالك	عادل صالح إبراهيم العياف			رقم الصك	310113060559 تاريخ الصك 1436/3/28
رقم رخصة البناء	بدون	تاريخ رخصة البناء	بدون	عمر البناء	-
رقم محضر التجزئة	-	حالة البناء	-	حالة الإشغال	-
رقم الشقة	-				

وصف العقار

رأي المقيم

حدود وأطوال العقار

الجهة	طول ضلع الأرض	الوصف	الواجهات	المساحات	
شمالي	25.00	قطعة رقم 3244		مساحة الأرض	0
جنوبي	25.00	قطعة رقم 2/3242		مساحة المباني	0
شرقي	12.50	شارع عرض 20 م		مساحة القبو	-
غربي	12.50	قطعة رقم 3241		مساحة الملاحق	0
				عدد الأدوار للفلل السكنية	-

تقييم الأرض والمباني

الاستعمال	المساحة	سعر المتر بالريال	إجمالي السعر
مساحة الأرض	0	0	0
الدور الأرضي	-	-	-
الدور الأول	-	-	-
الدور المتكرر	-	-	-
الملحق الأرضي	-	-	-
الملحق العلوي	-	-	-
الأسوار	-	-	-
القبو	-	-	-
الجزء الخاص	-	-	-
المسيح	-	-	-
مواقف السيارات	-	-	-
ميزانين	-	-	-
أخرى	-	-	-

معلومات رخصة البناء									
هل العقار على الطبيعة مطابق لرخصة البناء		<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا		حدود المعاينة					
في حال عدم مطابقة العقار لرخصة البناء الرجاء توضيح المخالفات الممكن ملاحظتها بالمعاينة الظاهرية:		-							

مكونات العقار									
مجالس	0	غرف طعام	0	غرف نوم	0	مطابخ	0	دورات مياه	0
حديقة	0	غرفة خادمة	0	غرفة حارس	0	قبو	0	الصالات	0
مصاعد	0	موقف سيارات	0	ملعب اطفال	0	مسبح	0	مستودع	0
								أخرى	
								الملاحق	
								جاكوزي	
								0	
								0	
								0	

تصنيف مستوى تشطيبات البناء (هذا الجزء لا يعبأ في حال كان نوع المعاينة لخارج العقار فقط أو كان نوع العقار أرض)			
<input type="checkbox"/> تشطيب فاخر	<input type="checkbox"/> تشطيب متوسط	<input type="checkbox"/> تشطيب عادي	<input type="checkbox"/> بدون تشطيب
نوعية ارضيات المداخل , والمجالس وصالات الطعام تتكون من - , نوعية الابواب الداخلية , نوعية العزل - , نوعية الشبابيك - , مكونات الجدران الخارجية تكون - , نوعية التسليك والسباكة - , نوعية الدهان الداخلي - أعمال الجبس وجودتها - , لا يوجد - , جودة عمال التشطيب -			

وصف العيوب	-
الإنشائية	

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار									
<input type="checkbox"/> هاتف		<input type="checkbox"/> صرف صحي		<input type="checkbox"/> مياه (رقم العداد هو -)		<input type="checkbox"/> الكهرباء (رقم العداد هو -)			

المحيط المؤثر للعقار									
<input checked="" type="checkbox"/> جامع		<input type="checkbox"/> مرفق طبي		<input type="checkbox"/> مرفق امني		<input type="checkbox"/> سوق تجاري			
<input type="checkbox"/> حديقة		<input type="checkbox"/> مرفق تعليمي		<input type="checkbox"/> مقر حكومي		<input type="checkbox"/> طريق سريع			

نطاق البحث ومصادر معلومات المقيم									
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									

أساليب وطرق التقييم									
<input type="checkbox"/> أسلوب السوق		<input type="checkbox"/> أسلوب الدخل		<input type="checkbox"/> أسلوب التكلفة					
<input type="checkbox"/> طريقة البيع المقارنة		<input type="checkbox"/> طريقة الإستثمار <input type="checkbox"/> رسملة الدخل		<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية					
				<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال المهلكة (المقاول)					

العقارات المقارنة									
العقار المقارن	نوع العملية	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									
العقار المقارن 2									
العقار المقارن 3									

جدول التسويات				
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	العقار بالمقارن 1	العقار بالمقارن 2	العقار بالمقارن 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	-	0	0	0
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	-	0.00	0.00	0.00
تسوية المساحة	-	0	0	0
الموقع العام	-	0	0	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	-	0	0	0
تسويات اخرى الحيازة , التنظيم , سكني , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع	-	0	0	0
مجموع نسب التسويات	-	0	0	0
سعر البيع بعد التسويات	-	0.00	0.00	0.00
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	-	0 %	0 %	0 %
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	-	0.00	0.00	0.00
القيمة السوقية بطريقة البيع المقارنة	-	0.00		

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 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	-
معدل الخصم	0
القيمة الحالية للأرض	-

طريقة التكلفة	
قيمة الاستبدال	0.00
التكاليف المباشرة	0.00
التكاليف غير المباشرة	0.00
إجمالي التكاليف	0.00
نقصاً الإهلاك	0.00
هامش الربح	0.00
العمر الاقتصادي □ المفترض □ للعقار	-
العمر الفعال	-
نسبة الإهلاك	% -
إجمالي الإهلاك	0.00
القيمة المهلكة للمباني	0.00
القيمة المهلكة لأعمال الموقع	-
قيمة الأرض	0
أرباح المطور	0.00
القيمة السوقية بأسلوب التكلفة	0.00

القيمة الإيجارية السنوية			
الشقق	-	إيجارها	- ريال
المحلات	-	إيجارها	- ريال
المكاتب	-	إيجارها	- ريال
أخرى	-	إيجارها	- 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 □	0	0	0
مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي	0.00	0.00	0.00

القيمة السوقية بعد الترجيح	
القيمة رقماً	0.00
القيمة كتابةً	صفر

*القيمة الاسترشادية للأرض بافتراض خاص أنها أرض فضاء التي لا تتحقق إلا بتحقق الافتراض	
القيمة رقماً	0
القيمة كتابةً	صفر

**القيمة السوقية للعقار "كما هو" (المرحلة الحالية من التطوير)	
القيمة رقماً	0.00
القيمة كتابةً	صفر

القيمة السوقية للعقار "كما هو مقترح" (التطوير كما لو كان مكتمل)	
القيمة رقماً	0.00
القيمة كتابةً	صفر

خالد عبد الكريم الجاسررقم الترخيم: 13011تاريخ الترخيم: 02/03/1437

القيود على الاستخدام والنشر

يُعتبر 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 أو 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 أو تداخل مع موضوع التقييم أو الطرف المكلف بالتقييم

-

المشاركون في إعداد التقرير

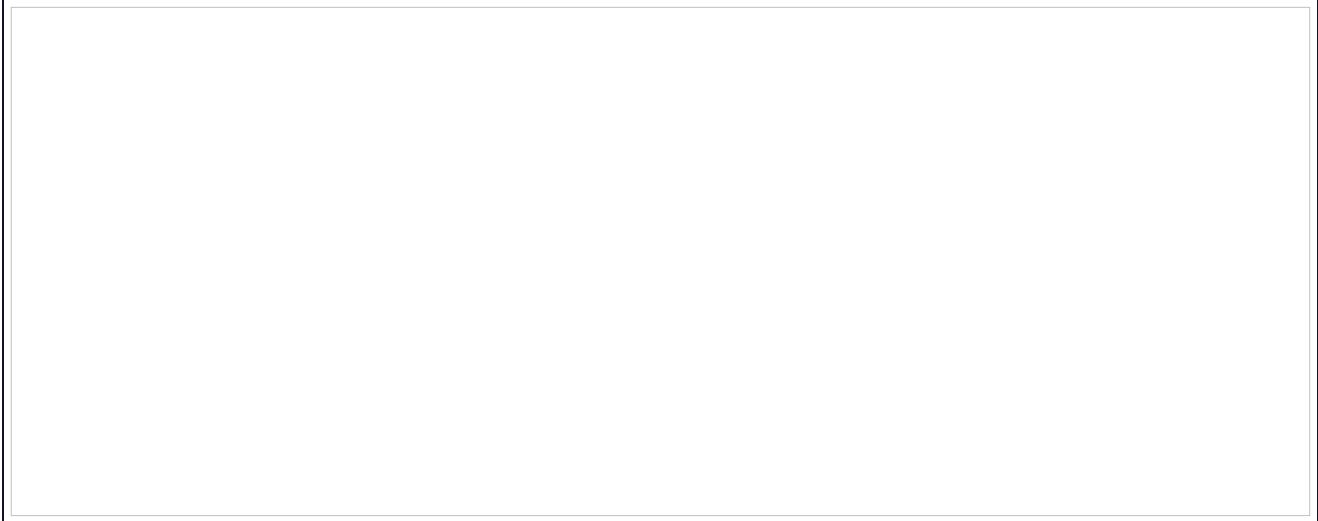
الاسم	عبدالله المانع	الاسم	لم يتم اعتماد المعاملة
المسمى الوظيفي	المعاين العقاري	المسمى الوظيفي	المراجع
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	لم يتم اعتماد المعاملة
رقم العضوية	1210001570	رقم العضوية	لم يتم اعتماد المعاملة
التوقيع		التوقيع	

هذا التقرير تمت مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

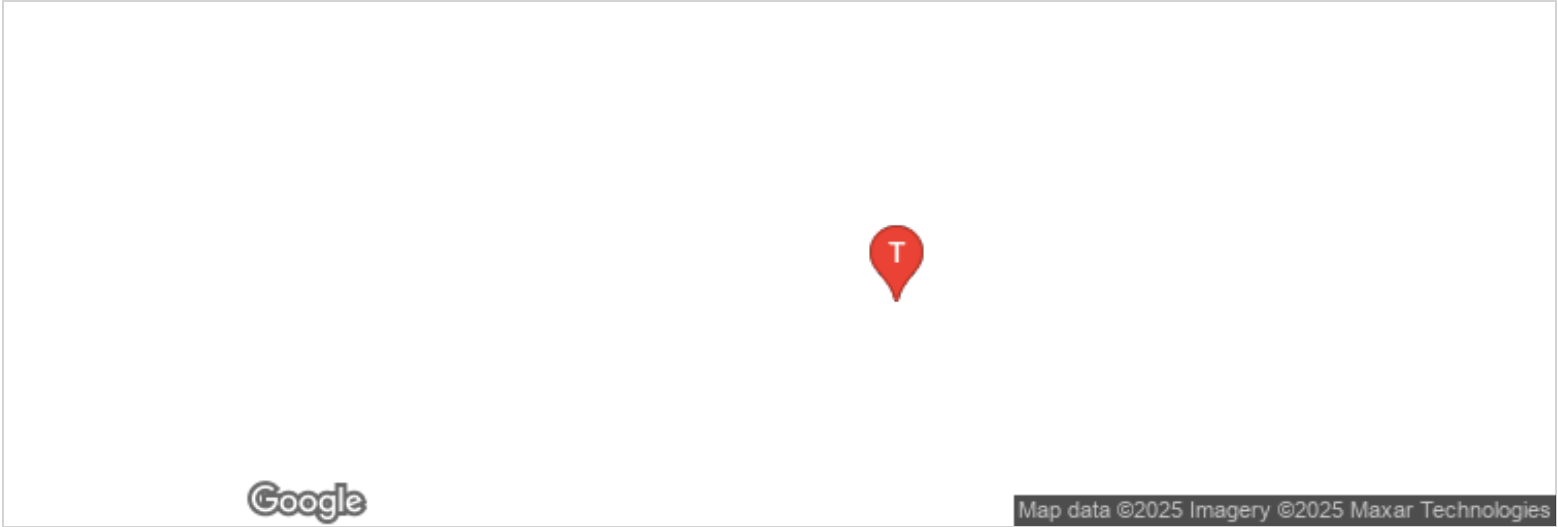
الاسم	خالد عبد الكريم الجاسر	رقم العضوية	1210000040	رقم الترخيص	13011
فرع التقييم	فرع العقار	فئة العضوية	زميل أساسي - فرع العقارات		
الصفة	المدير التنفيذي	التوقيع			
تاريخ التقرير	01-01-0001	ختم المنشأة			

رمز الإبداع

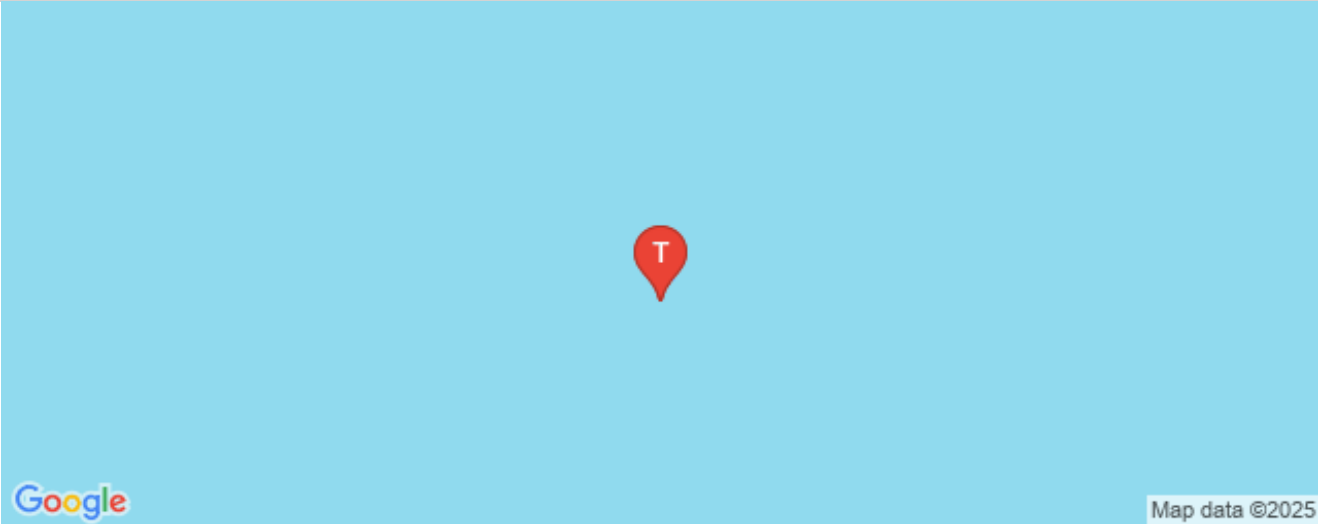
صورة المخطط

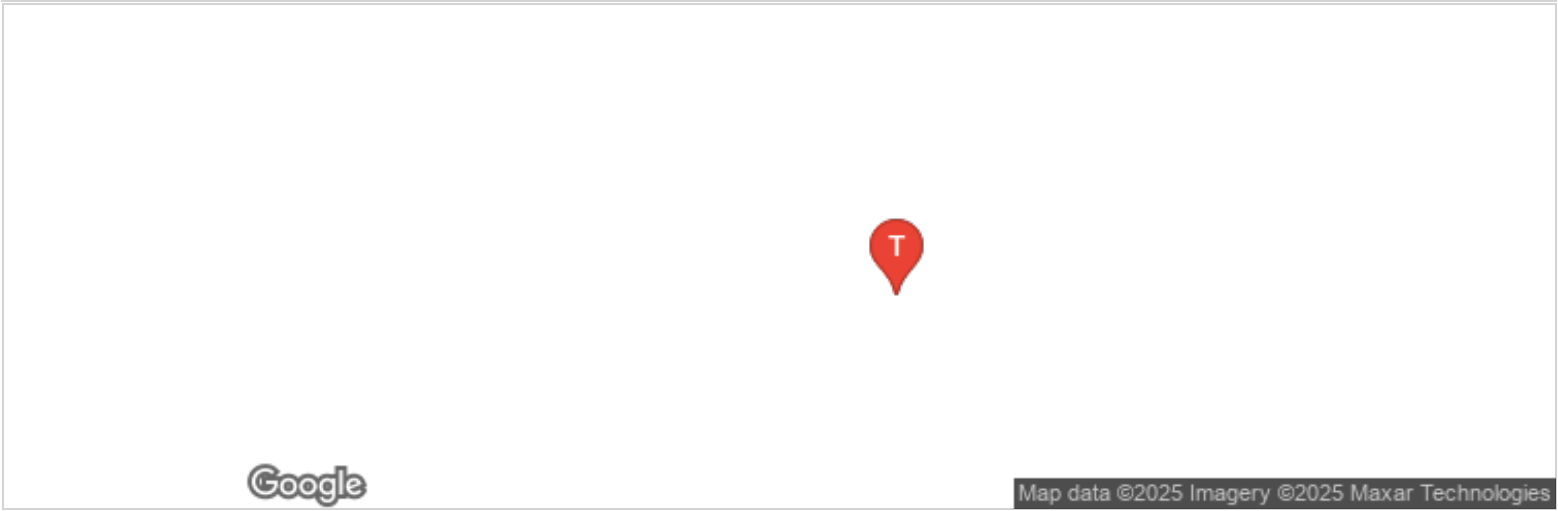


صورة الأقمار الصناعية



صورة الخريطة





الإحداثيات			
الرياض - العارض	خط العرض Latitude	0	خط الطول Longitude
			0

نوع التقرير	-
خضوع التقرير	أجري هذا التقييم و فقا لمعايير التقييم بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ٲتقييمٲ 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 ٲتقييمٲ .
تاريخ التقييم	00:00:00 01/01/0001
الغرض من التقييم	نزاع و تقاضي تقدير أجرة العقار
أساس القيمة وتعريفها	- : لم يتم اختيار خيار صحيح.
اسلوب التقييم	
طريقة التقييم	-
عملة التقييم	ريال سعودي ٲ.ر.سٲ
طريقة استخراج القيمة	عن طريق دراسة المنطقة وتحليل أسعار العقارات التجارية والسكنة والإيجارات والعروض المشابهة للأراضي وتكلفة المباني بعد خصم نسبة الإهلاك
المستندات المقدمة من طالب التقييم	-
الافتراضات	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
نطاق البحث	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 تحدث بشكل مستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
مدة التقييم	التقرير صالح لمدة 3 أشهر من تاريخ الاعتماد ما لم يطرأ أي تغيير بمنطقة العقار.
المستخدمون الآخرون	-
القيود على الاستخدام والنشر والتوزيع	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
طبيعة ومصدر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية والمستندات المستلمة من العميل، كما أنه تم الاستناد على مصادر معلومات مختلفة من جهات حكومية ٲالبلديات ووزارة العدلٲ وبيانات السوق والمؤشرات الاقتصادية والبيانات التاريخية لمركز معلومات شركة أماكن للتقييم العقاري
الافتراضات الخاصة	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
استنتاج القيمة	
التسويات	تم تنفيذ التسويات اللازمة لطريقة التقييم المستخدمة في التقرير
فرضية القيمة	-
الاستخدام المقصود	نزاع و تقاضي تقدير أجرة العقار
استقلالية المقيم	يقر المقيم بأنه يتمتع بالكفاءة والحيادية اللازمة وبأن التقييم مستقل عن أي طرف ولا يوجد أي إنحياز لأطراف التقييم
طريقة تسليم التقرير	نسخة PDF إلكترونية عبر البريد الإلكتروني
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 مخدمومة ومستقرة اجتماعياً. 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.