

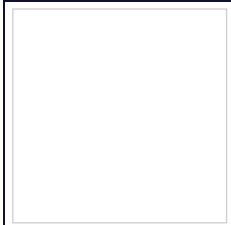
تاريخ إصدار التقرير 0001-01-01

هوية المقيم المعتمد										
المعتمد		خالد عبد الكريم الجاسر			رقم الترخيص		13011		تاريخ الترخيص	
02/03/1437هـ										
نطاق العمل										
إسم العميل		صندوق التنمية العقارية		إسم مستخدم تقرير التقييم		ملكه ابراهيم عبدالعزيز السعيد		فرضية القيمة		-
أساس القيمة		-		تاريخ التقييم		01-01-0001		تاريخ المعاينة		19-08-2025
الفرض من التقييم		التمويل		اسم المستخدمين الآخرين		-				
الرقم المرجعي		527357		تاريخ الطلب		19-08-2025		نوع التقرير		ملخص
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										
الأصل محل التقييم										
<input type="checkbox"/> أرض <input type="checkbox"/> فيلا <input type="checkbox"/> دور <input type="checkbox"/> شقة <input type="checkbox"/> عمارة <input type="checkbox"/> جديد <input type="checkbox"/> مستعمل <input type="checkbox"/> أخرى <input type="checkbox"/> تحت الإنشاء ونسبة البناء 0										
تفاصيل موقع العقار										
إسم المنطقة		منطقة القصيم		إسم المدينة		بريدة		إسم الحي		الرحاب
إسم المخطط		2/1166ق		رقم المخطط		2/1166ق		رقم البلوك		بدون
رقم القطعة		121		إستخدام العقار		-		إحداثيات الموقع		0 - 0
إسم المالك		سلطان ناصر عبداللّٰه الناصر		رقم الصك		462058001020		تاريخ الصك		08/05/1445
رقم رخصة البناء		42105650043		تاريخ رخصة البناء		17/11/1442		عمر البناء		-
رقم محضر التجزئة		-		حالة البناء		-		حالة الإشغال		-
قم الشقة		-		إسم الشارع		-				
وصف العقار										
- -										
حدود وأطوال العقار										
الجهة		طول ضلع الأرض		الوصف		الواجهات		المساحات		
شمالي		6.89		ارتدادات 2 و ارتدادات 1 + شارع عرض 30				مساحة الأرض		0
جنوبي		12.88		ارتدادات 3 + القطعة رقم 122				مساحة المباني		0
شرقي		19.77		ارتدادات 1 + العقار رقم 4157				مساحة القبو		-
غربي		20.94		منور 1 و درج + القطعة رقم 123 + ارتدادات 1				مساحة الملاحق		0
				مساحة الجزء الخاص		-		عدد الأدوار للفلل السكنية		-
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		مطابخ		0		دورات مياه		0
حديقة		0		غرفة خادمة		0		غرفة حارس		0
مساعد		0		موقف سيارات		0		ملاعب اطفال		0
				مسيح		0		مستودع		0
				أخرى		-				-
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		-								

أسلوب التكلفة			
قيمة الاستبدال		0.00	
التكاليف المباشرة		0.00	
التكاليف غير المباشرة		0.00	
إجمالي التكاليف		0.00	
نقاصاً 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	
الترجيح			
الأوزان النسبية للطرق المستخدمة □		0	القيمة السوقية بطريقة المقارنة
مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي		0	القيمة السوقية بطريقة رسملة الدخل
		0	القيمة السوقية بطريقة التكلفة
القيمة السوقية بعد الترجيح			
القيمة رقماً		0.00	
القيمة كتابةً		صفر	
*القيمة الاسترشادية للأرض بافتراض خاص أنها أرض قضاء التي لا تتحقق إلا بتحقيق 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	
القيود المفروضة على استخدام التقرير وتوزيعه ونشره			
يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للفرض 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 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			
طبيعة المعلومات التي يعتمد عليها المقيم ومصدرها			
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 عمل المقيم ونطاقه وأى 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 اجتماعيًا. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة. الحوكمة: العقار بصك نظامي سليم, ولا توجد مخالفات أو نزاعات, يُوصى بالتحقق من جهة مختصة			
الأخصائى			
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.			
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			
الافتراضات والافتراضات الخاصة □إن وجدت□			
يفترض أن العقار محل التقييم صحيح الملكية وخال من أي قيود شخصية او عينية ولا يوجد عليه أي قرض أو رهن أو حق امتياز أو منازعات			
-			

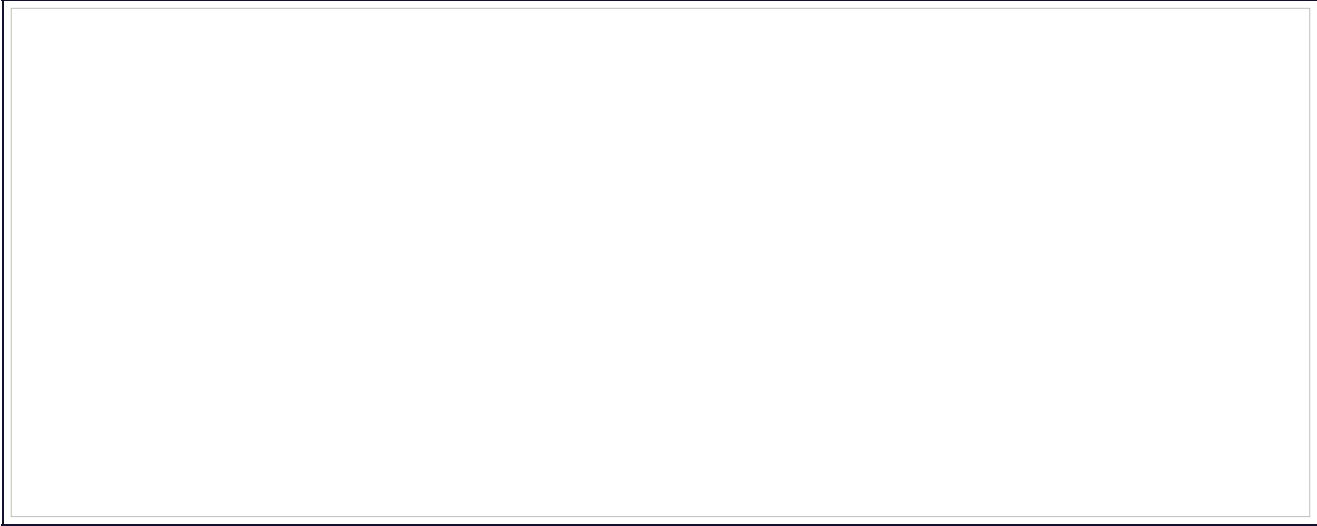
المشاركون في إعداد التقرير				
الاسم	عمر عبدالعزيز الاحمد	الاسم	لم يتم اعتماد المعاملة	
المسمى الوظيفي	المعاين العقاري	المسمى الوظيفي	المراجع	
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	لم يتم اعتماد المعاملة	
رقم العضوية	1210001822	رقم العضوية	لم يتم اعتماد المعاملة	
التوقيع		التوقيع		

هذا التقرير تمت مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد				
الاسم	خالد عبد الكريم الجاسر	رقم العضوية	1210000040	رقم الترخيص
رقم الترخيص	13011	رقم الترخيص	13011	
فرع التقييم	فرع العقار	فرع التقييم	فرع العقارات	زميل أساسي - فرع العقارات
الصفة	المدير التنفيذي	الصفة	التوقيع	
تاريخ التقرير	01-01-0001	تاريخ التقرير	ختم المنشأة	

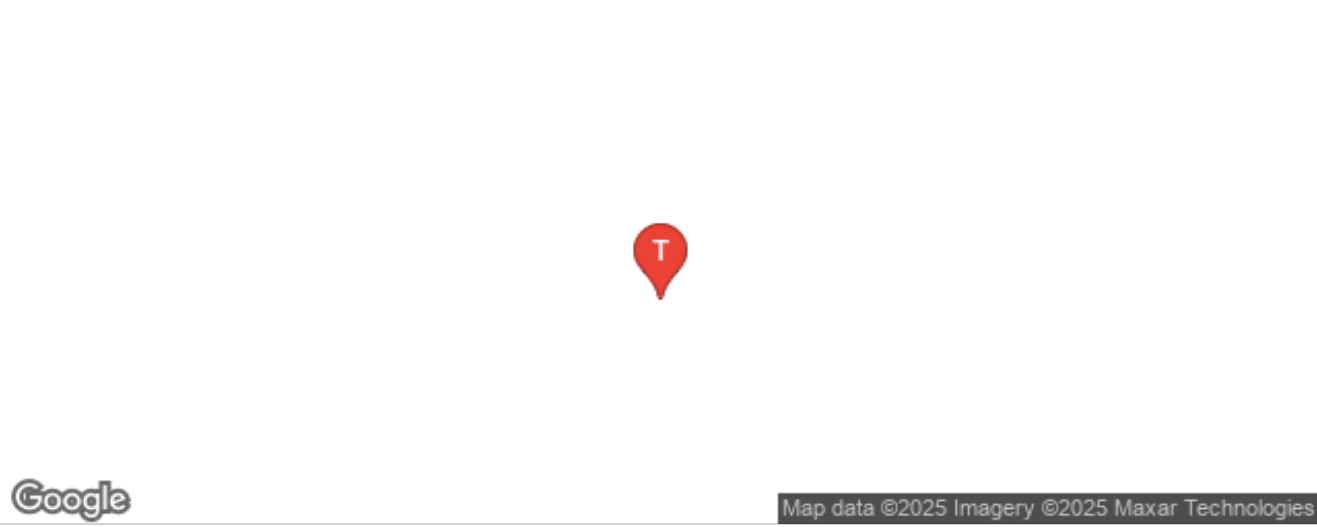
رمز الإيداع	
	



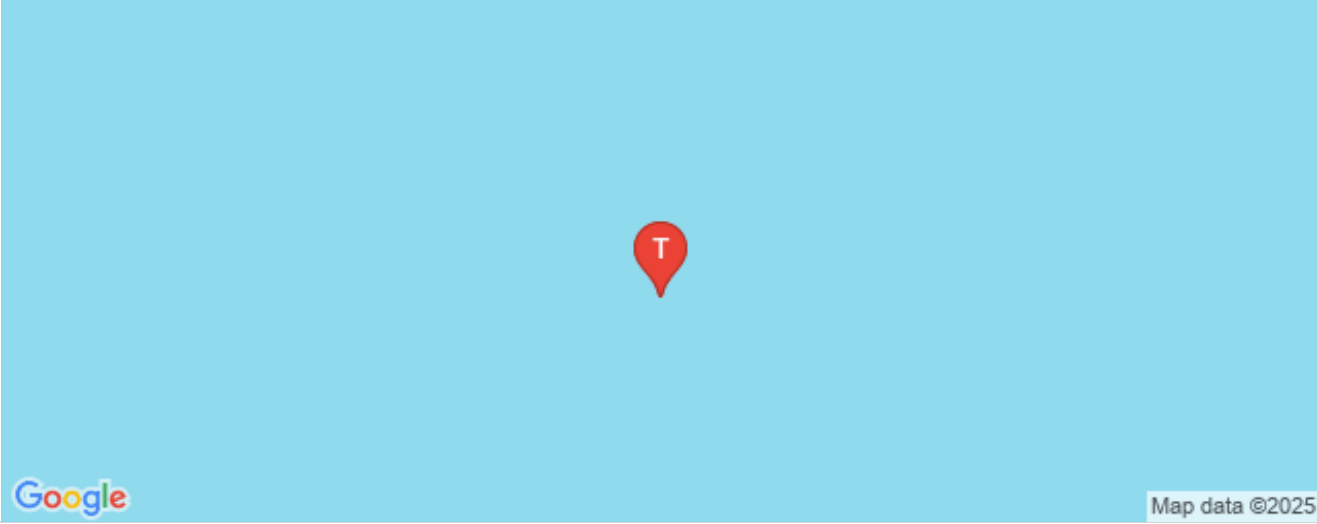
صورة المخطط

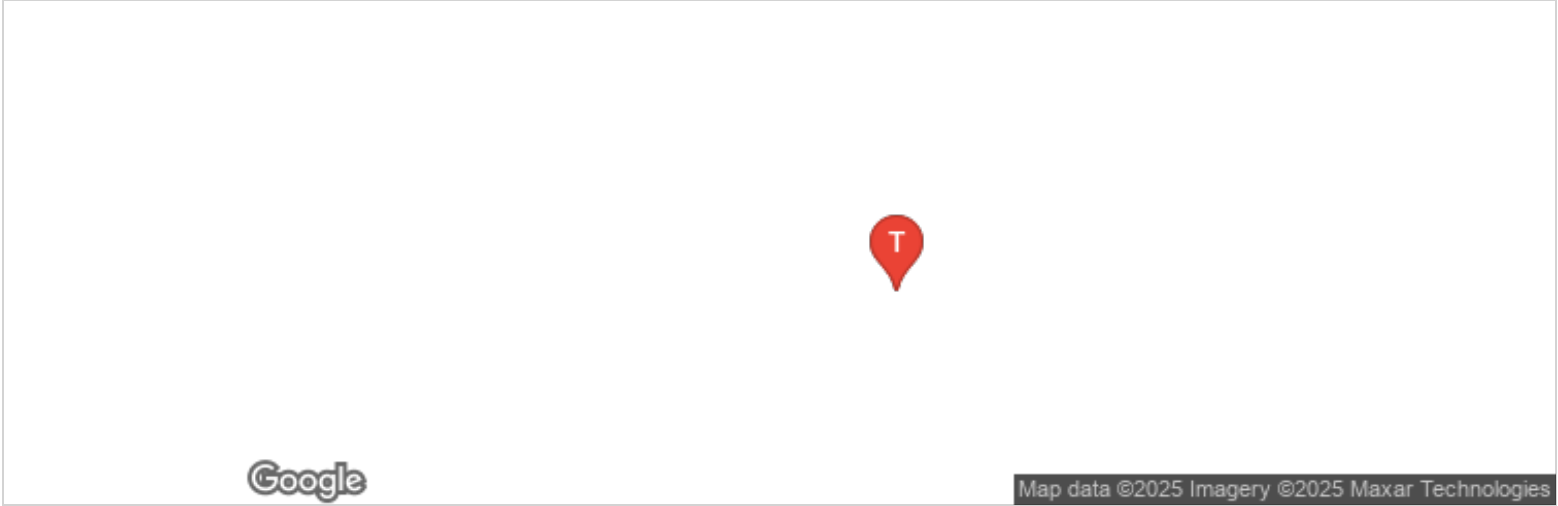


صورة الأقمار الصناعية



صورة الخريطة





الإحداثيات				
بريدة - الرحاب	خط العرض Latitude	0	خط الطول Longitude	0

