



وصف العيوب الإنشائية

الرقم المرجعي للتقر	-				رمز إيداع التقرير 10-01-0001					00		
هوية المقيم المعتم	نمد	1 11 211 111										
المعتمد		خالد عبد الكريم الجاسر رقم الترخيص		رقم الترخيص		13011		تاريخ الترخيص		02/03/1437ھـ		
نطاق العمل												
إسم العميل		صندوق التنمية العقارية إسم مستخدم تقرير التقييم		إسم مستخدم تقرير التقييم		ملكه ابراهيم عبدالع	زيز السعيد	فرضية القيمة		-		
أساس القيمة		-		تاريخ التقييم		01-01-0001		تاريخ المعاينة		19-08-2025		
الغرض من التقييم		التمويل		اسم المستخد	اسم المستخدمين ا لآخرين							
الرقم المرجعي		527357		تاريخ الطلب		19-08-2025		نوع التقرير		ملخص		
عملة التقييم												
ريال سعودي (ر .												
	وعدم تضارب المصا		نمالاملافيا الم	:III IZ								
يقر المقيم بانه لا ي المعايير المهنية	يوجد لديه اي مصلحة	سواء حاليه او محتملا	ه مع الاطراف او الع	ھارات التي يتص	ها هذا التقرير							
	ير وفقآ لمعايير التقييه	الدولية IVS السارية	من 31 يناير 2025	الصادرة عن مج	س المعايير الدولية IVSC و	لمعتمدة من الهيئة الس	عودية للمقيمين الم	عتمدين				
الاصل محل التقيي	يم											
اأرض	صفیلا صدو	ر 🗖 شقة	معمارة	_جدید	مستعمل اأخرة	, 🔃 تحت الإنش	اء ونسبة البناء 0					
تفاصيل موقع العق	قار											
إسم المنطقة		منطقة القصيم		إسم المدينة		بريدة		إسم الحي		الرحاب		
إسم المخطط		2/1166/ق		رقم المخطط		2/1166/ق		رقم البلوك		بدون		
رقم القطعة		121		إستخدام العق		-		إحداثيات الموقع		0 - 0		
إسم المالك		سلطان ناصر عبداا	لله 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		-		
رقم الشقة		-		إسم الشارع		-						
وصف العقار												
حدود وأطوال العقا	قار											
الجهة		طول ضلع الأرض				الواجهات		المساحات				
شمالي		6.89		ارتدادات 2 و ارتدادات 1 + شارع م نــــــــــــــــــــــــــــــــــــ				مساحة الأرض		0		
جنوبي		12.88		عرض 30 ارتدادات 3 + القطعة رقم 122				مساحة المباني		0		
		19.77		ارتدادات 1 + العقار رقم 4157				مساحة القبو				
شرقي		20.94		·						0		
غربي		20.54		منور 1 و درج + القطعة رقم 123 + ارتدادات 1				مساحة الملاحق		0		
				مساحة الجزء الخاص		-		عدد الأدوار للفلل السكنية		-		
معلومات رخصة ال	البناء											
هل العقار على الطبيع	لعقار على الطبيعة مطابق لرخصة البناء		🗖 نعم 🔽 لا			حدود المعاينة						
في حال عدم مطابقة	ة العقار لرخصة البناء اا	رجاء توضيح	-									
المخالفات الممكن ملا	للاحظتها بالمعاينة الظا											
مكونات العقار												
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 سيارات	وقف سيارات 0 ملاعب اطفال 0 د		مسبح	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)											
تشطيب فاخر			تشطیب متر			تشطیب عادی			بدون تشطيب تسليك والسباكة - , نوعية الدهان الداخلي - أعمال الجبس وجودتها - , لا يوجد , -			
نوعية ارضيات المد , جودة عمال التشد		الات الطعام تتكون م	ن - , نوعيه الابواب	ب الداخليه , نوعي	العزل - , نوعيه الشبابيك -	, مكونات الجدران الخا	رجية تكون - , نوعيه	التسليك والسباكه - , ،	نوعية الدهان الداخلي	- اعمال الجبس وجود	دتها - , لا يوجد , -	
S 1,5												







					الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار
لم العداد هو -)	الكهرباء (رق	🗖 مياه (رقم العداد هو -)		🗖 صرف صحي	🗖 هاتف
	سوق تجاري	مرفق امني		مرفق طبي	المحيط المؤثر للعقار
	ا سوی تجاری	ا سرفق اسي		ا سرقق طبي	√ جامع
	🗖 طریق سریع	🗖 مقر حكومي		مرفق تعليمي	🗖 حديقة
			0005 7 1 11 2 11 1		نطاق البحث ومصادر معلومات المق
من الصك، المخطط والكروكي التنظيمي، العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة أماكن	ت المتوفرة واللازمه لإعداد التقرير، نسخه ه ارات المقاولين ومدراء المرافق، مؤشر وزارة	، تم معاينة العقار والحصول على كافة البيانا موق و توقعاته، الكتيبات المنشورة واستفسا	ق مع معايير التقييم الدوليه 2025 , حيث لسوق و البحوث الثانوية المتعلقة بحالة الس	لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتواه واقع الرسمية، لاستقصاءات المنشورة فى اا	شتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل مخططات الهيكلية للمدن المنشورة في الم
				تابعة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	والتي تتحدث بشكل مستمر، منصة قارن ال
	🗖 أسلوب التكلفة		🗖 أسلوب الدخل		أساليب وطرق التقييم
ه الإحلال المهلكة المقاول		طريقة القيمة المتبقية	مار رسملة الدخل	طريقة الاستثر	أسلوب السوق طريقة البيوع المقارنة
					العقارات المقارنة
السعر لكل متر مربع	السعر 🏾 ر س 🗎	تاريخ العملية	المساحة □متر مربع□	نوع العملية تنفيذ حد سوم	العقار المقارن
					العقار المقارن 1
					العقار المقارن 2
					العقار المقارن 3
		•			جدول التسويات
العقار بالمقارن 🏿 3)	العقار بالمقارن 🏿 2)	العقار بالمقارن 🏿 1)	العقار محل التقييم		عناصر المقارنة
0	0	0			تسوية عامل الوقت
0	0	0	لا يوجد		تسوية شروط التمويل
0	0	0	متدني		تسوية ظروف السوق
0	0	0	-		إجمالي تسويات التمويل والسوق□
0.00	0.00	0.00	-	ف السوق	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظرو
0	0	0	-		تسوية المساحة
0	0	0	-	الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع	تسويات اخرى الحيازة , التنظيم , سكني ,
0	0	0	-		مجموع نسب التسويات 🏿
0.00	0.00	0.00	-		ــ سعر البيع بعد التسويات
% 0	% 0	% 0	-		- الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
0.00	0.00	0.00	-	لنسبی	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن ا
	<u>-</u>	0.00	-	ة السوقية بطريقة البيوع المقارنة	
<u>i</u>					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
			-	دخل	القيمة السوقية بإستخدام طريقة رسملة اا
					أسلوب الدخل طريقة القيمة المتبقية
			-		إجمالي قيمة التطوير GDV
			-		DC مجمل تكاليف التطوير
			-		صافي قيمة التطوير
			-		ربح المطور
			-		القيمة المتبقية بعد التطوير
			0		معدل الخصم
			-		القيمة الحالية للأرض





			أسلوب التكلفة				
	0.00	نة الاستبدال					
	0.00	اليف المباشرة					
	0.00	اليف غير المباشرة					
	0.00	ىالى التكاليف					
	0.00	اصاً الإهلاك					
	0.00	امش الربح					
	-	ت عمر الاقتصادي □المفترض□ للعقار					
	-		العمر الفعال				
	% -		نسبة الإهلاك				
	0.00		إجمالي الإهلاك				
	0.00	 قيمة المهلكة للمباني					
	-	- قيمة المهلكة لأعمال الموقع					
	0	- يمة الأرض					
	0.00	باح المطور					
0.00		لقيمة السوقية بإسلوب التكلفة					
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة القيمة السوقية بطريقة رسملة الدخل القيمة السوقية بطريقة التكلفة		الترجيح					
0 0 0		الأوزان النسبية للطرق المستخدمة 🏻					
0 0		مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي					
			القيمة السوقية بعد الترجيح				
		0.00	القيمة رقماً				
		لقيمة كتابةً					
الافتراض	إلا بتحقق		*القيمة الاسترشادية للأرض بافتراض خاص أنها أرض ف				
		0	القيمة رقماً				
		صفر	القيمة كتابةً				
			**القيمة السوقية للعقار "كما هو" المرحلة الحالية من ال				
	***************************************	القيمة رقماً					
		القيمة كتابة القيمة السوقية للعقار "كما هو مقترح" (التطوير كما لو كان مكتمل)					
		القيمة رقماً					
	***************************************	لقيمة كتابةً					
القيود المفروضة على استخدام التقرير وتوزيعه ونشره							
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							
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

تم افتراض عدم وجود أي قيود على أعمال المعاينة والاستفسار والتحليل باستثناء ما تم ذكره في التقرير في حال وجوده

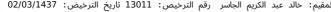
العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة

البيئية: لم تُرصد مؤشرات تلوث أو مخاطر بيئية مؤثرة على العقار. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة البيتية ، ما مراصد موسرة على منطقة مخدومة ومستقرة اجتماعيًا. 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

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.

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

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 إعتماد المعاملة	
المسمى الوظيفي	المعاين العقاري		المسمى الوظيفي	المراجع	
فئة العضوية	منتسب		فئة العضوية	لم يتم إعتماد المعاملة	
رقم العضوية	1210001822		رقم العضوية	لم يتم إعتماد المعاملة	
التوقيع			التوقيع		
هذا التقرير تمت مراجعته واعتماده مر	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	0.9	
تاريخ التقرير	01-01-0001		ختم المنشأة	AMAKEN VALUATION COMPANY JOyled JAJJEET (40,10%) 45-01 (20) CR: 1010443011 A.N.O. 455624	Ab CR
رمز الإيداع					





			صورة المخطط
			صورة الأقمار الصناعية
	T		
	•		
© September 1		Map data ©2025 Imagery ©2025 Ma	axar Technologies
			صورة الخريطة
	_		
	P		
	*		
Google			Map data ©2025





T



Map data ©2025 Imagery ©2025 Maxar Technologies

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



