

تاريخ إصدار التقرير 2025-07-31  
رمز إيداع التقرير 1458245

تقرير تقييم عقاري  
الرقم المرجعي للتقرير 39304



هوية المقيم المعتمد

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

نطاق العمل

إسم العميل	البنك العربي بناء ذاتي	إسم مستخدم تقرير التقييم	مُخْتَد فالح فدعوس القحطاني	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
أساس القيمة	القيمة السوقية	تاريخ التقييم	31-07-2025	تاريخ المعاينة	30-07-2025
الغرض من التقييم	تمويل	اسم المستخدمين الآخرين	العميل فقط		
الرقم المرجعي	639	تاريخ التكليف	30-07-2025	نوع التقرير	ملخص

عملة التقييم

ريال سعودي ( ر . س )

إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

يقر المقيم بأنه لا يوجد لديه أي مصلحة سواء حالية أو 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

☐ مستعمل

☐ أخرى

☒ تحت الإنشاء ونسبة البناء 60

تفاصيل موقع العقار

وصف العقار

العقار عبارة عن فيلا دورين وملحق ارضى وعلوى قيد التشطيب , الدور الارضى مجلسين ومقלט وصالة ومطبخ ومستودع ودورتين مياه , الملحق الارضى مشب ودورة مياه , الدور الاول صالّو 5 غرف و5 دورات مياه , الملحق العلوى غرفتين وبوفيه ودورتين مياه

رأي المقيم

\*\* الحي مطابق للصك والرخصه \*\* تم التحقق من الصك الحالة ( مرهون ) \*\*تم التحقق من الرخصة \*\* تم اكتمال المرحلة الرابعة

حدود وأطوال العقار

تقييم الأرض والمباني

معلومات رخصة البناء		
هل العقار على الطبيعة مطابق لرخصة البناء		<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا
حدود المعاينة		<input checked="" type="checkbox"/> من داخل العقار <input type="checkbox"/> من خارج العقار
في حال عدم مطابقة العقار لرخصة البناء الرجاء توضيح المخالفات الممكن ملاحظتها بالمعاينة الظاهرية:		** مسطح الملحق العلوي اصغر من المذكور بالرخصة ** يوجد مسبح يقدر بمساحة 20م وغير مذكور بالرخصة

مكونات العقار									
مجالس	2	غرف طعام	1	غرف نوم	7	مطابخ	2	دورات مياه	9
حديقة	0	غرفة خادمة	0	غرفة حارس	0	قبو	0	الصالات	2
مصاعد	0	موقف سيارات	0	ملعب اطفال	0	مسبح	0	مستودع	1
								أخرى	
								0	
								2	
								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 checked="" type="checkbox"/> بدون تشطيب	
نوعية ارضيات المداخل غير مركب , والمجالس وصالات الطعام تتكون من غير مركب , نوعية الابواب الداخلية غير راكب , نوعية العزل بدون , نوعية الشبابيك غير راكب , مكونات الجدران الخارجية تكون خشب , نوعية التسليك والسباكة والسباكة المدفونة , نوعية الدهان الداخلي اساس أعمال الجبس وجودتها جيديات , لا يوجد , - , جودة عمال التشطيب ممتازة	

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار									
<input type="checkbox"/> هاتف		<input type="checkbox"/> صرف صحي		<input type="checkbox"/> مياه ( رقم العداد هو -)		<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> أسلوب السوق		<input type="checkbox"/> أسلوب الدخل		<input checked="" type="checkbox"/> أسلوب التكلفة					
<input type="checkbox"/> طريقة البيوع المقارنة		<input type="checkbox"/> طريقة الإستثمار <input type="checkbox"/> رسملة الدخل		<input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية					
				<input checked="" type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإحلال المهلكة <input type="checkbox"/> المقاول					

العقارات المقارنة									
العقار المقارن	نوع العملية	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	عرض	468	29/7/2025	795600	1700	ضاحية نمار	24.486712899313428 46.48505976845965		
العقار المقارن 2	عرض	443	20/7/2025	797400	1800	ضاحية نمار	24.49042265313106 46.488363135787566		
العقار المقارن 3	عرض	460	30/7/2025	920000	2000	ضاحية نمار	24.488078617524195 46.50081708109089		

جدول التسويات									
عناصر المقارنة		العقار محل التقييم		العقار بالمقارن 1 <input type="checkbox"/>		العقار بالمقارن 2 <input type="checkbox"/>		العقار بالمقارن 3 <input type="checkbox"/>	
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		-		1700.00		1800.00		2000.00	
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		-		5		5		0	
تسويات اخرى الحياة , التنظيم , سكني , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع		-		5.00		5.00		0.00	
مجموع نسب التسويات <input type="checkbox"/>		-		5.00		5.00		0.00	
سعر البيع بعد التسويات		-		1785.00		1890.00		2000.00	
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة		-		30 %		30 %		40 %	
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي		-		535.50		567.00		800.00	
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة بالمتر		-		1902.500					
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة		-		924615.00					

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	679460.25
التكاليف المباشرة	647105.00
التكاليف غير المباشرة	0.00
إجمالي التكاليف	647105.00
نقصاً الإهلاك	647105.00
هامش الربح	32355.25
العمر الاقتصادي □المفترض □ للعقار	40
العمر الفعال	1
نسبة الإهلاك	- %
إجمالي الإهلاك	0.00
القيمة المهلكة للمباني	0.00
القيمة المهلكة لأعمال الموقع	-
قيمة الأرض	923400.00
أرباح المطور	0.00
القيمة السوقية بإسلوب التكلفة	1602860.25

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 □	0.00	0.00	100.00	
مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي	0.00	0.00	1602860.25	

القيمة السوقية بعد الترجيح	
القيمة رقماً	1602860.25
القيمة كتابةً	مليون و ستمائة و اثنان ألفاً و ثمانمائة و ستون ريالاً سعودياً و خمس و عشرون هلاله
*القيمة الاسترشادية للأرض بافتراض خاص أنها أرض فضاء التي لا تتحقق إلا بتحقيق الافتراض	
القيمة رقماً	923400.00
القيمة كتابةً	تسعمائة و ثلاثة و عشرون ألفاً و أربعمائة ريال سعودي
**القيمة السوقية للعقار "كما هو" (المرحلة الحالية من التطوير)	
القيمة رقماً	1602860.25
القيمة كتابةً	مليون و ستمائة و اثنان ألفاً و ثمانمائة و ستون ريالاً سعودياً و خمس و عشرون هلاله


القيمة السوقية للعقار "كما هو مقترح" (التطوير كما لو كان مكتمل)		
القيمة رقماً	1602860.25	
القيمة كتابةً	مليون و ستمائة و اثنان ألفاً و ثمانمائة و ستون ريالاً سعودياً و خمس و عشرون هلاله	

القبود 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 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		

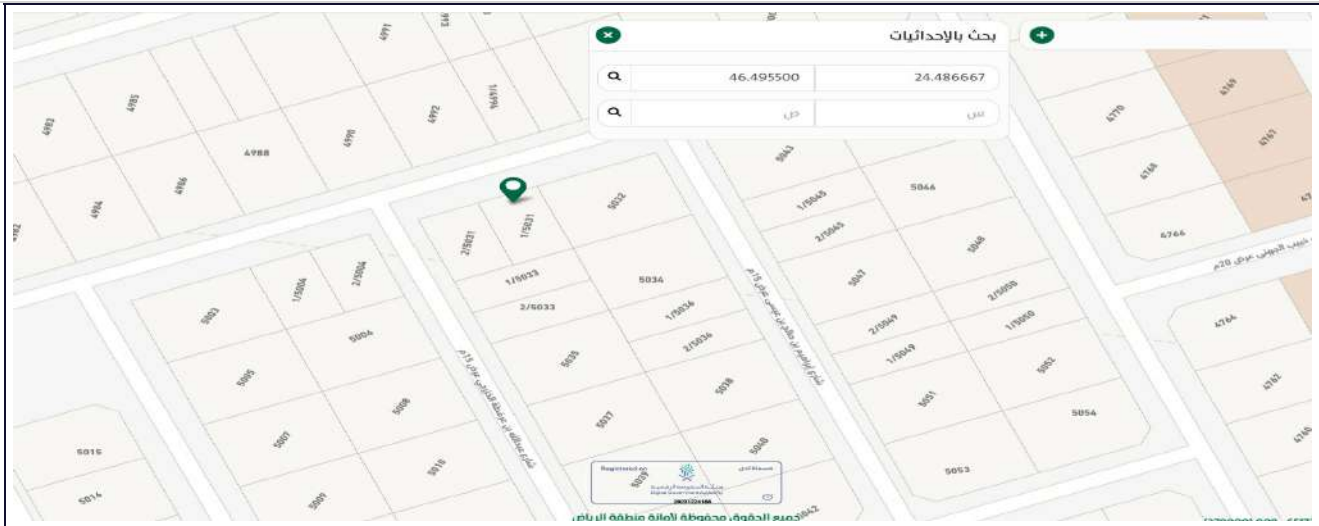
إخلاء المسؤولية		
تعد شركة أمّاكن للتقييم العقاري ممثلة في ادارة التقييم غير مسؤولة عن التحقق من سلامة وثائق الملكية الخاصة بالعقار موضوع التقييم لا يوجد لدى المقيم أي علاقة مادية او تداخل مع موضوع التقييم أو الطرف المكلف بالتقييم		
-		

المشاركون في إعداد التقرير			
الاسم	فيصل مفرح جبر	الاسم	فهد مخّقد
المسمى الوظيفي	المعاين العقاري	المسمى الوظيفي	المراجع
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	منتسب
رقم العضوية	1210002922	رقم العضوية	1220003704
التوقيع		التوقيع	

هذا التقرير تمت مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد				
الاسم	خالد عبد الكريم الجاسر	رقم العضوية	1210000040	رقم الترخيص
فرع التقييم	فرع العقار	فئة العضوية	زميل أساسي - فرع العقارات	13011
الصفة	المدير التنفيذي	التوقيع		
تاريخ التقرير	31-07-2025	ختم المنشأة		

رمز الإبداع	
	

## صورة المخطط



## صورة الأقمار الصناعية



## صورة الخريطة



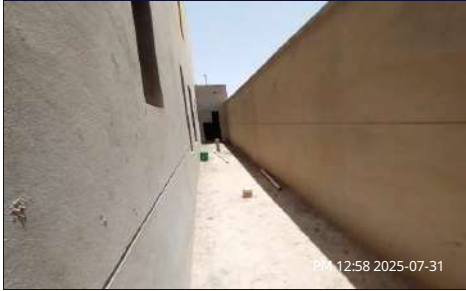


صورة مقربة للموقع

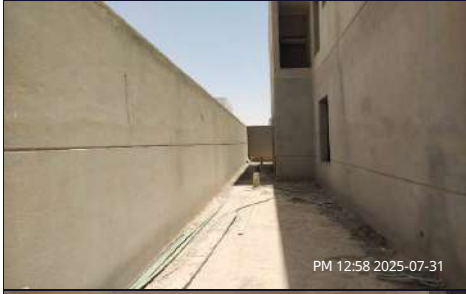


الإحداثيات

24.486667	خط الطول Longitude	46.4955	خط العرض Latitude	الرياض - ضاحية نمار
-----------	--------------------	---------	-------------------	---------------------













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 أماكِن للتقييم العقاري بأن التقييم قد أعد وفقا لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين السعوديين [تقييم] .	خضوع التقرير
15:27:42 07/31/2025	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
التكلفة	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
الصك - الرخصة	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
أشتمل 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 أماكِن 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 التوزيع
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 أماكِن 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 إنحياز 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 اجتماعياً. 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 أماكِن للتقييم العقاري حيث أنهم يملكون الخبرة الكافية لإنجاز تقارير التقييم وفق أعلى معايير الجودة.	الأخصائي