

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



أخرى

ية المقيم المعتمد	arab national bank ني							
د	خالد عبد الكريم الجاس	رقه	رقم الترخيص	3011		تاريخ الترخيص		02/03/1437ھـ
ق العمل								
عميل	البنك العربي بناء ذاتي	إسد	إسم مستخدم تقرير التقييم	مُحَمَّد	ح فدعوس القحطاني	فرضية القيمة		الاستخدام الحالي
القيمة	القيمة السوقية		تاريخ التقييم	-2025		تاريخ المعاينة		30-07-2025
, من التقييم	تمویل		اسم المستخدمين الآخرين	العميل	نط	<u> </u>		
لمرجعي	639		تاريخ التكليف	-2025	30-0	نوع التقرير		ملخص
لة التقييم								
, سعودي (ر . س)								
	دم تضارب المصالح							
	مصلحة سواء حالية او محتملة مع	لاطراف او العقارات	رات التي يتضمنها هذا التقرير					
عايير المهنية			· ·					
عداد هذا التقرير وفقآ لمعاي	ر التقييم الدولية IVS السارية من	3 يناير 2025 الصاد	صادرة عن مجلس المعايير الدولية 〔	:IV والمعتمدة م	الهيئة السعودية للمقيمين	معتمدين		
سل محل التقييم								
_أرض ∑ فيلا	_فیلا عظمدور	صشقة (محطة عمارة	ا أخرى	مستعمل مستعمل	ا أخرى	☑ تحت الإنشاء ونسبة	البناء 60
صيل موقع العقار				_			_	
مدينة	الرياض	اسد	إسم الحي	ضاحيه	ار	إسم الشارع		وادي بيشة
 مخطط	/3020هـ		رقم المخطط	/3020		ئ		
نطعة	1/5031		إستخدام العقار	سكني		إحداثيات الموقع		46.4955 - 24.486667
	ح فدعوس القحطاني	*		رقم الصك	509024170		تاريخ الصك	1447/2/3
نصة البناء	15261	تاري	تاريخ رخصة البناء	09/20	143	عمر البناء	C.	1
حضر التجزئة	0		حالة البناء	-		حالة الإشغال		-
شارع	وادي بيشة		رقم المرحلة	4		نسبة الإنجاز		100
, المقيم لحى مطابق للصك والرخص					حق الارضى نسبب ودوره .	ه , الدور الاول صالةو	5 غرف و5 دورات میاه	, الملحق العلوى غرفتين وبوفيا
	** تم التحقق من الصك الحالة	مرهون) **تم التح	التحقق من الرخصة ** تم اكتمال	برحلة الرابعة	حق الارضى نسبب ودوره ر	ه , الدور الاول صالةو	5 غرف و5 دورات میاه	, الملحق العلوى غرفتين وبوفيه
	** تم التحقق من الصك الحالة	مرهون) **تم التح	التحقق من الرخصة ** تم اكتمال	ىرحلة الرابعة	حق الدرطي فسنب ودوره ر	ه , الدور الاول صالةو	5 غرف و5 دورات میاه	, الملحق العلوى غرفتين وبوفيه
	، ** تم التحقق من الصك الحالة طول ضلع الأرض		التحقق من الرخصة ** تم اكتمال الوصف	ىرحلة الرابعة الواجهات	حق <i>الدرنسي مس</i> نب وتورن	ه , الدور الاول صالةو المساحات	5 غرف و5 دورات میاه	, الملحق العلوى غرفتين وبوفيه
ود وأطوال العقار		الوه			anguy an			, الملحق العلوى غرفتين وبوفيه
ود وأطوال العقار	طول ضلع الأرض	الوو	الوصف	الواجهات	Augus Campan (Campan Campan Ca	المساحات		
ود وأطوال العقار	طول ضلع الأرض 18	الود	الوصف شارع عرض 20 م	الواجهات لياسة	Augus Campan (Campan Campan Ca	المساحات مساحة الأرض		486
ود وأطوال العقار	طول ضلع الأرض 18 18	الود	الوصف شارع عرض 20 م جزء من قطعة رقم 5033	الواجهات لياسة لياسة	Augus Campan Cam	المساحات مساحة الأرض مساحة المباني		486 627.1
ود وأطوال العقار	طول ضلع الأرض 18 18 27 27	الود	الوصف شارع عرض 20 م جزء من قطعة رقم 5033 قطعة رقم 5032	الواجهات لياسة لياسة لياسة	And Andrews	المساحات مساحة الأرض مساحة المباني مساحة القبو		486 627.1
ود وأطوال العقار يم الأرض والمبان	طول ضلع الأرض 18 18 27 27	الود	الوصف شارع عرض 20 م جزء من قطعة رقم 5033 قطعة رقم 5032	الواجهات لياسة لياسة لياسة	and a second sec	المساحات مساحة الأرض مساحة المباني مساحة القبو مساحة الملاحق		486 627.1 - 105
ود وأطوال العقار يم الأرض والمباز _{مال}	طول ضلع الأرض 18 18 27 27	الود د د د الم	الوصف شارع عرض 20 م جزء من قطعة رقم 5033 قطعة رقم 2/5031 قطعة رقم 2/5031	الواجهات لياسة لياسة لياسة لياسة لياسة		المساحات مساحة الأرض مساحة المباني مساحة القبو مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل اا إجمالي السعر		486 627.1 - 105
ود وأطوال العقار يم الأرض والمباز ^{مال} الأرض	طول ضلع الأرض 18 18 27 27	الود د د د د الم	الوصف شارع عرض 20 م جزء من قطعة رقم 5033 قطعة رقم 2/5031 قطعة رقم 2/5031 المساحة	الواجهات لياسة لياسة لياسة لياسة سعر المتر		المساحات مساحة الأرض مساحة المباني مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل ال إجمالي السعر 923400.00	سكنية	486 627.1 - 105
ود وأطوال العقار يم الأرض والمبان مال الأرض رضي	طول ضلع الأرض 18 18 27 27	الود د د د د د المعا	الوصف شارع عرض 20 م جزء من قطعة رقم 5033 قطعة رقم 2/5031 قطعة رقم 2/5031 المساحة 486 268.1	الواجهات لياسة لياسة لياسة لياسة لياسة سعر المتر 1900		المساحات مساحة الأرض مساحة المباني مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل ال إجمالي السعر 923400.00	سكنية	486 627.1 - 105
ود وأطوال العقار يم الأرض والمباز ^{مال} الأرض ذرفي ذول	طول ضلع الأرض 18 18 27 27	الود د د د الم	الوصف شارع عرض 20 م جزء من قطعة رقم 5033 قطعة رقم 2/5031 قطعة رقم 2/5031 المساحة 486 268.1	الواجهات لياسة لياسة لياسة لياسة سعر المتر		المساحات مساحة الأرض مساحة المباني مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل ال إجمالي السعر 1923400.00 0000000003 241300	سكنية	486 627.1 - 105
ود وأطوال العقار يم الأرض والمباز مال الأرض ذول ثول ممكرر	طول ضلع الأرض 18 18 27 27	الود د الم	الوصف شارع عرض 20 م جزء من قطعة رقم 5033 قطعة رقم 2/5031 قطعة رقم 2/5031 المساحة 486 268.1 254	الواجهات لياسة لياسة لياسة لياسة لياسة المتر المتر 1900 950		المساحات مساحة الأرض مساحة المباني مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل ال 1923400.00 000000003 241300 0	سكنية	486 627.1 - 105
ود وأطوال العقار يم الأرض والمبانر مال دالأرض رضي ثول متكرر الأرضي	طول ضلع الأرض 18 18 27 27	الود	الوصف منارع عرض 20 م منارع عرض 20 م جزء من قطعة رقم 5033 قطعة رقم 2/5031 قطعة رقم 2/5031 المساحة 486 268.1 254 - 20	الواجهات لياسة لياسة لياسة لياسة لياسة 1900 950 950		المساحات مساحة الأرض مساحة المباني مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل ال 923400.00 0000000003 241300 0 19000	سكنية	486 627.1 - 105
ود وأطوال العقار يم الأرض والمباز مال أرضي أول تول الأرضي الأرضي العلوي	طول ضلع الأرض 18 18 27 27	lled	الوصف منارع عرض 20 م منارع عرض 20 م عرض 20 م جزء من قطعة رقم 5033 قطعة رقم 2/5031 قطعة رقم 2/5031 المساحة 486 268.1 254 - 20 85	الواجهات لياسة لياسة لياسة لياسة لياسة المتر 1900 950 950 -		المساحات مساحة الأرض مساحة المباني مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل ال 1923400.00 000000003 241300 0 19000 80750	سكنية	486 627.1 - 105
ود وأطوال العقار يم الأرض والمباز مال أرضي أول تول الأرضي الأرضي العلوي	طول ضلع الأرض 18 18 27 27	l lector	الوصف منارع عرض 20 م منارع عرض 20 م منارع عرض 20 م منارع عرض 5033 منارع عرض 5032 م منابع قطعة رقم 2/5031 منابع عرض 20 منا	الواجهات لياسة لي		المساحات مساحة الأرض مساحة المباني مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل ال 923400.00 0000000003 241300 0 19000	سكنية	486 627.1 - 105
ود وأطوال العقار يم الأرض والمبانر مال أول ثول متكرر الأرضي العلوي	طول ضلع الأرض 18 18 27 27	ller	الوصف منارع عرض 20 م منارع عرض 20 م عرض 20 م جزء من قطعة رقم 2033 م قطعة رقم 2/5031 منارع عرض 20 منارع عرض 2	الواجهات لياسة لياسة لياسة لياسة لياسة 1900 950 950 950 950		المساحات مساحة الأرض مساحة المباني مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل ال 923400.00 0000000003 241300 0 19000 80750 27360	سكنية	486 627.1 - 105
ود وأطوال العقار يم الأرض والمبانر مال دُرضي دُرضي متكرر العلوي العلوي خاص	طول ضلع الأرض 18 18 27 27	le control of the con	الوصف مارع عرض 20 م مارع عرض 20 م مارع عرض 20 م جزء من قطعة رقم 5033 قطعة رقم 2/5031 قطعة رقم 2/5031 المساحة 486 ماري 268.1 ماري 254 ماري 20 ماري 85 ماري ماري ماري ماري ماري ماري ماري ماري	الواجهات لياسة لياسة لياسة لياسة لياسة 1900 950 950 - 950 950 - 950		المساحات مساحة الأرض مساحة المباني مساحة المباني مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل ال 1923400.00 0000000003 241300 0 19000 80750 27360	سكنية	486 627.1 - 105
ود وأطوال العقار يم الأرض والمبانر مال فالأرض متكرر يالأرضي الأرضي العلوي لخاص	طول ضلع الأرض 18 18 27 27	le l	الوصف منارع عرض 20 م منارع عرض 20 م منارع عرض 20 م منارع عرض 5030 م منارع عرض 5030 م فطعة رقم 2/5031 منارع عرض 20 منارع ع	الواجهات لياسة لياسة لياسة لياسة لياسة لياسة لياسة العمر المتر المتر 1900 950 - 950 - 950 380 - 1200		المساحات مساحة الأرض مساحة المباني مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل ال 923400.00 0000000003 241300 0 19000 80750 27360	سكنية	486 627.1 - 105
ود وأطوال العقار والمبان المعقار والمبان المعقار والمبان المبان	طول ضلع الأرض 18 18 27 27	and the second s	الوصف مارع عرض 20 م مارع عرض 20 م مارع عرض 20 م جزء من قطعة رقم 5033 قطعة رقم 2/5031 قطعة رقم 2/5031 المساحة 486 ماري 268.1 ماري 254 ماري 20 ماري 85 ماري ماري ماري ماري ماري ماري ماري ماري	الواجهات لياسة لياسة لياسة لياسة لياسة 1900 950 950 - 950 950 - 950		المساحات مساحة الأرض مساحة المباني مساحة المباني مساحة الملاحق عدد الأدوار للفلل ال 1923400.00 0000000003 241300 0 19000 80750 27360	سكنية	486 627.1 - 105



A position A	معلومات رخ	نصة البناء										
	هل العقار على الطبيع	عة مطابق لرخصة البناء	بناء	انعم 🔽 لا			حدود المعاينة			☑ من داخل الع	يقارمن خارج العقار	
ا	في حال عدم مطابقة	ة العقار لرخصة البناء الر	الرجاء توضيح المخالفا	ت الممكن ملاحظتها ب	بالمعاينة الظاهرية:		** مسطح الملحق	, العلوي اصغر من الم	ذكور بالرخصة ** يو-	جد مسبح يقدر بمساح	حة 20م وغير مذكور بال	رخصة
علا المهاد الم	مكونات العق	قار										
	مجالس	2	غرف طعام	1	غرف نوم	7	مطابخ	2	دورات میاه	9	جاکوزی	0
عداد						0		0		2		2
ا استاد المعالد المعا	مصاعد					0		0	مستودع	1	أخرى	-
ا استهاد المعالم المع	تصنیف مس	ىتوى تشطيبات	ت البناء (هذا الجز			ط أو كان نوع العقار أرض)						
الموال البراد الموال										بدون تشطیہ	ب	
ا	نوعية ارضيات المد	مداخل غير مركب , والم	المجالس وصالات الطه '	ے عام تتکون من غیر مرک	ئب , نوعية الابواب ا	لداخلية غير راكب , نو:			, مكونات الجدران ال			اكة السباكة
ا حدادات والمراقئ المتوقرة بالعنار والحداق والدواق المتوقرة بالعنار والدواق المتوقرة بالعنار والدواق وال			ل اعمال الجبس وجودت	ها جبسیات , لا یوجد	, - , جودة عمال التن	ىطيب ممتازة						
ا				-								
ا المعيد المؤتر العقار	الخدمات وال	لمرافق المتوفر ————	فرة بالعقار									
ا		1 11		🗖 صرف صحي			🗖 مياه (رقم العد	داد هو -)		🔽 الكهرباء (رق	م العداد هو -)	
ا المنافي العالم العا	المحيط المؤ	ۇتر للعقار										
ا خطاق البحث ومصادر معلومات المقايم على العلم التواقع مع عالير العلم التواقع التواقع التواقع التعاقي التعاق التعاقي	√ جامع			مرفق طبي			🗖 مرفق امني			🗖 سوق تجاري		
ا خطاق البحث ومصادر معلومات المقايم على العلم التواقع مع عالير العلم التواقع التواقع التواقع التعاقي التعاق التعاقي	🗖 حديقة			مرفق تعليمي			🗖 مقر حکومي			طريق سريع		
المنافعة العدن المنافعة الدين العالم العدن		، ومصادر معلو	لومات المقيم									
ا البياد و الحرق التقييم و الموافق العوام العامل ا	اشتمل نطاق التقييم :	على البحث والتحليل لإ	لإعداد التقرير وفقاً للغ	ىرض المقصود بالتوافز	ق مع معايير التقييم	الدولية 2025 , حيث	تم معاينة العقار والحد	صول على كافة البيانات	ت المتوفرة واللازمة لإ	عداد التقرير، نسخة م	من الصك، المخطط والك	ئروكي التنظيمي،
ا العليا وطرق التقييم البوال التقال المعال العليا العلى العلى العليا العليا العلى العليا العلى العلى العلى العلى العلى العلى العلى العلى العلى العل	مخططات الهيكلية لله والتي تتحدث بشكار مر	مدن المنشورة في الموا مستمر، منصة قارن التا	مواقع الرسمية، لاستقد لتابعة للمبئة السعودية	ماءات المنشورة في الـ للمقيمين المعتمدين	لسوق و البحوث الثان ,	وية المتعلقة بحالة الس	وق و توقعاته، الكتيبار	ت المنشورة واستفسار	رات المقاولين ومدراء	المرافق، مؤشر وزارة	العدل، قاعدة البيانات	الخاصة بشركة أماكن
ا إساوب السوق العالم المعالم				0								
ا مناوا المناوا المناوا العالم العا					🗖 أسلوب الدخا				🗖 أسلوب التكلف	ة		
العقار المقارن (من العملية بيد ا ا حد السوع المساون ال من ا السعر تكل متر مريع السه التي الحد التي المعارن المقارن ا العقار المقارن العقار المقارن ا العقار المقارن العقار العقارن العقارن العقار العقارن العقارن العقارن العقارن العقار العقارن العقار العقارن العقار العقارن العقار العقارن العقار العقارن العقارن العقارن العقارن العقارن العقارن العقارن العقار العقارن العقارن العقارن العقارن العقارن العقارن العقارن العقارن ا				طريقة الإستثما			🗖 طريقة القيمة	المتبقية			الإحلال المهلكة 🛘 المقاو	ل□
التقار العقارن 1 عرب 48 1298 (1798 (1998 1998 1998 1998 (1998 1998 1998 (1998 1998 1998 (1998 1998 1998 (1998 1998 1998 (1998 1998 1998 1998 (1998 1998 1998 1998 (1998 1998	العقارات الم	مقارنة										
التقار العقارن 1 عرب 48 1298 (1798 (1998 1998 1998 1998 (1998 1998 1998 (1998 1998 1998 (1998 1998 1998 (1998 1998 1998 (1998 1998 1998 1998 (1998 1998 1998 1998 (1998 1998	العقار المقارن	نوع العمليةنفيذ 🏿 حد	حد 🏻 سوم	المساحة متر مربع	تاريخ العملية	السعر 🏿 ر س 🖟		السعر لكل متر مربع		اسم الحي	احداثيات الموقع	
العدار المهاري 2 عرض (2000 1900 1900 1900 1900 1900 1900 1900	4			T		y	#					
العال التعان 3 عن 10 - 10 - 10 - 10 - 10 - 10 - 10 - 10											<u>-</u>	<u> </u>
العقار المقارن 3 عرص 60 46 307/202 495 495. و 2000 2000 4000 4000 4000 4000 4000 40	العقار المقارن 2	عرض		443	20/7/2025	797400		1800		ضاحية نمار		
جدول التسويات عاصر المقارفة العالم التغييم العقار بالمقارن □ 1) العقار بالمقارن □ 2) العقار بالمقارن □ 3) □ 0 □ 0 □ 0 □ 0 □ 0 □ 0 □ 0 □ 0 □ 0 □	العقار المقارن 3	عرض		460	30/7/2025	920000	#	2000		ضاحية نمار	······	<u>:</u>
عام المقارن المقارن الذي المقارن المقرر المقر											0081708109089	46.5
نسوية عامل الوقت 0	جدول التسو	ویات										
ل بسوبة شروط التعويل والسوق ال منتي السوق السوق المسوق المعالل والسوق المسوق المعالل والسوق السيق المعاللة المعالل	عناصر المقارنة				العقار محل التقييم		العقار بالمقارن 🏿 1)	(العقار بالمقارن 🏿 2	(العقار بالمقارن 🏿 3 🖔	
ل السوق السوق التمويل والسوق السوق السوق المساحة السوية المساحة السوية المساحة السوية المساحة المؤت التمويل وطريق السوق المساحة المؤت التمويل وطريق السوق المساحة المؤت التمويل وطريق السوق المؤت التمويل وطريق السوق المؤت التمويل وطريق السوت الأرض المؤت السويات المؤت السيئة للعقارات المقارنة السيئة المؤت السيئة العقارات المقارنة السيئع المؤت الم	تسوية عامل الوقت						0		0		0	
إجمال تسويات التمويل والسوق المعالى المعال	تسوية شروط التمويل	J			لا يوجد		0		0		0	
عبد البيع بعد نسوية شيوط التمويل وطروف السوق	تسوية ظروف السوق	(متدني		0		0		0	
سوية المساحة 0	إجمالي تسويات التم	مويل والسوق□			-		0		0		0	-
الموقع العام الشواع العام الشواع العام الشواع المراقع العام المراقع العام المراقع العام المراقع العام المراقع العام المراقع العام العام الشواع الرئيسي من الشواع الرئيسي المراقع المراقع العام	سعر البيع بعد تسوية	- تسوية شروط التمويل وظروف السوق		-		1700.00		1800.00		2000.00		
عدد الشوارع مرض الشارع الرئيسي منسوب الأرض طبيعة الاستخدام عدد الأدوار المسموحة تسويات آخرى الحيازة , التنظيم , سكتي , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع مجموع نسب التسويات		i 		-						<u>i</u>		
عرض الشارع الرئيسي من الشارع الرئيسي من الشارع الرئيسي الأرض (0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0					-							
منسوب الأرض من 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0					-						i	
المبيعة الاستخدام و		ي			-							
عدد الأدوار المسموحة و في المسموع المسم					-							
الموات أخرى (التنظيم سكني الموقع طبيعة الأرض عدد الشوارع و		_			-						i.	
0.00 5.00 5.00 - السويات الموقع عليمية الأرض عدد الشوارع مجموع نسب التسويات المحموع نسب التسويات المعارنة السيع بعد التسويات المعارنة ال		ىة			-							
مجموع نسب التسويات □		11 12 11 11 11	. \$1.2		-							
عبد التسويات - 1890.00 المعر البيع بعد التسويات - 1890.00 المعرف			, الموقع , طبيعه الارص	, عدد الشوارع	-						k.	
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة (30 % 30 % 30 % 30 % 30 % 30 % 30 % 30					-							
- مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي - 557.00 535.50 - 800.00 القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة بالمتر - 1902.500 - 1902.500					-							
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة بالمتر - 1902.500			41		-							
			*						507.00		550.00	
					-		924615.00					



					أسلوب الدخل رسملة الدخل
			-		إجمالي الدخل السنوي
			_		ناقصآ خسائر عدم الاشغال والتحصيل
			_		إجمالي الدخل الفعلي
			_		بعدي الدخل العنبي التصافي الترائية والرأسمالية
			-		صافي الدخل التشغيلي
			0		معدل الرسملة
			-		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
			-		ريح المطور
			_		رجى المتبقية بعد التطوير
			0		
			U		معدل الخصم
			-		القيمة الحالية للأرض
					طريقة التكلفة
			679460.25		قيمة الاستبدال
			647105.00		التكاليف المباشرة
			0.00		التكاليف غير المباشرة
			647105.00		إجمالي التكاليف
			647105.00		ً " نقاصاً الإهلاك
			32355.25		ه هامش الربح
			40		العمر الاقتصادي 🏿 المفترض 🖟 للعقار
			1		
					العمر الفعال
			% -		نسبة الإهلاك
			0.00		إجمالي الإهلاك
			0.00		القيمة المهلكة للمباني
			-		القيمة المهلكة لأعمال الموقع
			923400.00		قيمة الأرض
			0.00		أرباح المطور
		1602860.25			القيمة السوقية بإسلوب التكلفة
					القيمة الإيجارية السنوية
	- ريال	ایجارها		-	الشقق
	ريال -	ایجارها		_	المحلات
	- ريال	ایجارها		-	المكاتب
	- ريال	ايجارها		-	أخرى
		-			إجمالي الإيجارات السنوي
		-			نسبة الدخل للعقار
خل القيمة السوقية بطريقة التكلفة	القيمة السوقية بطريقة رسملة الد	القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة			الترجيح
100.00	0.00	0.00			الأوزان النسبية للطرق المستخدمة 🏻
1602860.25	0.00	0.00			مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي
					القيمة السوقية بعد الترجيح
				1602860.25	القيمة رقماً
		خمس و عشرون هللة	نان ألفاً و ثمانمائة و ستون ريالاً سعودياً و		القيمة كتابةً
<u> </u>					
		حقق الاقتراط	ع فظاء التي لا فتحقق إلا بد		
				923400.00	القيمة رقماً
			شرون ألفاً و أربعمائة ريال سعودي		القيمة كتابةً
			ن التطوير)	رحلة الحالية م	**القيمة السوقية للعقار "كما هو" (الم
				1602860.25	القيمة رقماً

مليون و ستمائة و اثنان ألفاً و ثمانمائة و ستون ريالاً سعودياً و خمس و عشرون هللة

القيمة كتابةً



القيمة السوقية للعقار "كما هو مقترح" (التطوير كما لو كان مكتمل)

القيمة رقماً 1602860.25

مليون و ستمائة و اثنان ألفاً و ثمانمائة و ستون ريالاً سعودياً و خمس و عشرون هللة

القيود على الاستخدام والنشر

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

إخلاء المسؤولية

القيمة كتابةً

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

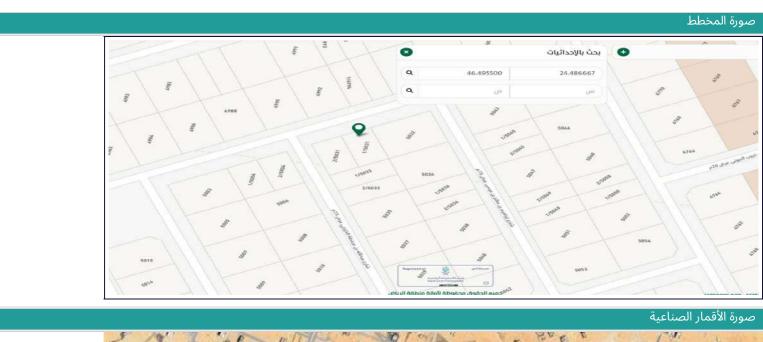
المشاركون في إعداد التقرير			
الاسم	فيصل مفرح حبتر	الاسم	فهد مُحَمَّد
المسمى الوظيفي	المعاين العقاري	المسمى الوظيفي	المراجع
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	منتسب
رقم العضوية	1210002922	رقم العضوية	1220003704
التوقيع	All All	التوقيع	a de la companya del companya de la companya del companya de la co

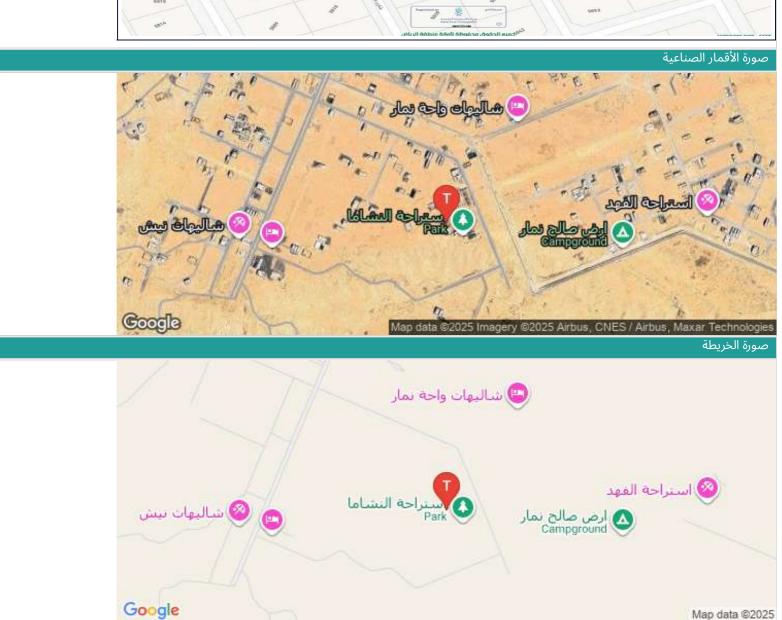
*		<u>*</u>	*		Li
هذا التقرير تمت مراجعته واعتماده مر	ن قبل المقيم المعتمد				
الاسم	خالد عبد الكريم الجاسر	رقم العضوية	1210000040	رقم الترخيص	13011
فرع التقييم	فرع العقار		فئة العضوية	زميل أساسي - فرع العقارات	
الصفة	المدير التنفيذي		التوقيع	0.1	
تاريخ التقرير	31-07-2025		ختم المنشأة	AMAKEN AMAGENULUTIRKOM NATY AREAL ALEA COLOR OF THE AMAGEN COLOR O	
				شرک آماض وشریک القلیم India به القلام می القل	

رمز الابداع

































ملخص	نوع التقرير
أجري هذا التقييم و فقا لمعايير التقييم بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ا	خضوع التقرير
التزام صريح من شركة أماكن للتقييم العقاري بأن التقييم قد أعد وفقا لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين السعودين □تقييم□ .	
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
ریال سعودی 🛭 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
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	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 صُكوك 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 شِركة أماكن للتقييم العقاري	طبيعة ومصدر المعلومات
حكوميه البشيات ووراره العدل وبيانات السوق والموسرات الاقتصادية والبيانات التاريخية للمرد معلومات سركة الماض للتقييم العقاري 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	الافتراف ارتبالخامية
يقدم أُسلوب السوق مؤشراً لُلقيمة من خلال مقارنة الأصل مـع أصول مطابقة أو مقارنة □مشابهة□ تتوفر عنها معلومات سعرية. يقدم أُسـلوب التكلفة مؤشرـا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصلة 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
تمویل	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 مخدومة ومستقرة اجتماعيًا. 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 أماكن للتقييم العقاري حيث أنهم يملكون الخبرة الكافية لإنجاز تقارير التقييم وفق أعلى معايير الجودة.	الأخصائي