



الرقم المرجعي للتقرير
005436

ترخيص تقييم الآلات والمعدات
رقم 4414000036
تاريخ 1444/11/01 هـ

المقيم: حمدين عبد الله الحمد،
رخصة تقييم العقار: 1210000414
تاريخ 1438/04/24 هـ

شركة تقدير للتقييم - شركة مهنية ذات مسؤولية محدودة شخص واحد مسجل تجاري: 1010468253
راسم المال المدفوع بالكامل: 00,000 ريال. الرقم الضريبي: 310176056300003
العنوان: المملكة العربية السعودية، الرياض، الرياض جاليري بوابة 1 الدور الرابع مكتب 407

بناء على طلب العميل / شركة بي ال ام اي المالية شركة شخص واحد مساهمة مغلقة أنشطة مالية واستثمارية وتشغيل الصناديق

بتقييم (شقة سكنية)، بمدينة (جدة)، الحي (الشاطئ)، ملكية (تامة).

وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبوعين بمعايير التقييم الدولية (IVS-2025) المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة دراسة المستدات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة لمنطقة المحيطة بالعقار. تم التوصل إلى (القيمة السوقية) باستخدام:

أسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة

<input type="checkbox"/> اسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> اسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> اسلوب السوق
<input type="checkbox"/> طريقة التكلفة(الاحلال)	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) <input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة

نقدر القيمة السوقية لأغراض انشاء صندوق عقاري وفقاً لتاريخ التقييم

بعد الأخذ بالاعتبار جميع البيانات والمبادئ المنصوص عليها فإننا نرى أن

**قيمة العقار مبلغ وقدره (4,046,000.00)
فقط أربعة ملايين و ستة وأربعون ألف ريال لا غير**

حمد عبدالله ناصر الحمد	الاسم
1210000414	رقم العضوية
اساسي زميل/فرع العقار	فئة العضوية
الرئيس التنفيذي	صفته
2025/08/07	تاريخ التقييم

التوقيع

تقدير
Taqdeer

س.ت. 1010468253

ختم الشركة



هوية المقيم المعتمد			
1210000414	رقم الترخيص	محمد عبدالله ناصر الحمد	اسم المقيم العقاري
هـ 1438/04/24	تاريخ الترخيص		

نطاق العمل			
شركة بي ال ام اي المالية شركة شخص واحد مساهمة مغلقة أنشطة مالية واستثمارية وتشغيل الصناديق	اسم مستخدم التقرير	شركة بي ال ام اي المالية شركة شخص واحد مساهمة مغلقة أنشطة مالية واستثمارية وتشغيل الصناديق	اسم العميل
<input type="checkbox"/> أفضل واعلى استخدام <input checked="" type="checkbox"/> لاستخدام الحالي	فرضية القيمة		اسم المستخدمين الآخرين
نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مثمنا خارجياً مؤهلاً للأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم			حالة المقيم
		العقار عبارة عن شقة سكنية .	العقار محل التقييم
		إنشاء صندوق عقاري	الغرض من التقييم
		يتم استخدام هذا التقرير للعميل والمستخدمين الآخرين لمساعدة العميل في غرض إنشاء صندوق عقاري	الاستخدام المقصود
		القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتهر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الطرفان بمعرفة وحكمة دون قسر أو اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية سارية من 31 / يناير / 2025 م)	اساس القيمة
2025/08/07 12:24	تاريخ المعاينة الفعلية	2025/08/07	تاريخ التقييم الفعلي
2025/05/31	تاريخ التكليف	2025/08/07	تاريخ اصدار التقرير
		报 告 是 由 电 子 邮 件 方 式 编 制 的， 并 通 过 电 子 邮 件 方 式 向 客 户 提 交。 报 告 中 包 含 所 有 必 要 的 信 息 和 详 细 的 描 述， 以 便 客 户 可 以 明 确 地 理 解 其 中 的 内 容 并 采 取 相 应 的 行 动。	نوع التقرير
		خطاب رسمي بالبريد الإلكتروني الموضح في بيانات التواصل مع العميل	طريقة التسليم
		شركة بي ال ام اي المالية شركة شخص واحد مساهمة مغلقة أنشطة مالية واستثمارية وتشغيل الصناديق	اسم المفوض بطلب التقييم
		-	رقم هوية العميل

عملة التقييم			
إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي. (رس)			المعايير المهنية المتبعة
تم تنفيذ جميع أعمال التقييم وفقاً لنظام الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ولائحته التنفيذية، وقواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها.			
			تم الالتزام بالمعايير الدولية للتقييم، والتي تشمل أحدث نسخة من معايير التقييم الدولية ISVS التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والتي تعود للعام 2025 م.
اقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح			
			نقر بأننا (شركة تقدير للتقييم) لا يوجد لدينا أي اهتمام خاص بالعقارات ولا يوجد تضارب في المصالح المحتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو المستقبل.
			أن جميع أعضاء فريق التقييم متزمنون بمعايير النزاهة والمهنية والمحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بالتقييم.

القيود على الاستخدام والنشر

هذا التقرير اعد لأغراض التقييم وفقاً للمعايير الدولية ويبقى جميع الحقوق محفوظة لشركة تقدير للتقييم ولا يجوز نسخ او إعادة انتاج او توزيع او نشر هذا التقرير كلياً او جزئياً باي وسيلة ورقية او إلكترونية، او أي وسيلة أخرى الا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة تقدير للتقييم، كما يقتصر استخدام التقرير على الاطراف المصرح لهم، واليجوز توظيفه في أي أغراض أخرى.

إخلاء المسؤولية

حقوق الملكية:

هذه الوثيقة تعد ملكاً لشركة تقدير للتقييم، ولا يجوز استخدامها لأغراض غير ما أعدت له.

دراسة السوق:

تم إجراء دراسة للسوق العقاري في منطقة العقار المستهدف باستخدام أقرب العقارات من حيث المواصفات والمساحات، مع الحرص على دقة المعلومات بقدر الإمكان.

الإفصاح عن المعلومات:

نؤكد أن التقرير يحتوي على معلومات صحيحة وفق معرفتنا، ولم يتم إخفاء أي معلومات مهمة قد تؤثر على القيمة الحالية أو المستقبلية للعقار.

عدم الاهتمام بالعقار:

لا توجد لدينا أي مصالح حالية أو مستقبلية في العقار المستهدف.

الاتّهاب وقيمة التقييم:

الاتّهاب المتفق عليها لإعداد التقرير غير مرتبط بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.

الأراء المسبقة:

لم يتم طلب أي آراء مسبقة قبل التقييم، وتم إعداد التقرير وفقاً للمعايير التقييم الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

معايير المهنة:

العمل تم وفق الاشتراطات الموحدة لممارسة مهنة التقييم المعتمدة محلياً ودولياً.

الافتراضات والافتراضات الخاصة (إن وجدت)

الافتراضات الخاصة:

- تم الاستدلال على موقع العقار من الصك المرسل من قبل العميل.
- تم الاستدلال على مساحة الأرض من خلال الصك المرسل من قبل العميل.
- تم الاستدلال على نظام البناء من خلال الصك.
- المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أي تعديات على حدود العقار.
- تم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول وأن العقار خالي من التزامات قانونية أو حقوق رهن أو أي معوقات.
- يفترض أن المسح الشعائي والفحص خارج نطاق التقرير ولم يتم إجراء أي مسح شعائي، أو فحص للمبني، أو التركيبات أو الخدمات.
- يفترض أن المبني والتركيبات والخدمات في حالة سليمة وتشغيلية جيدة.
- يفترض عدم وجود أحطارات بيئية أو جيولوجية تؤثر على العقار، ما لم يظهر خلاف ذلك

"وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية" "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمر تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الافتراضات الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

الافتراضات المهمة:

- لا تتحمل شركة تقدير للتقييم أي مسؤولية عن معلومات العميل ولا يمكن الاعتماد على سلامتها.
- لا يتم تقديم دقة أو اكتمال البيانات المقدمة من قبل العميل ولا تعبر الشركة عن رأيها بها.
- الشركة لم تقدم أي ضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا إذا أشار إليها بوضوح في التقرير.

نطاق البحث ومصادر معلومات المقيم

تمت معاینة العقار من قبل المعابين الميداني من الداخل و الخارج ويتحدد البحث بالمدينة و الذي الواقع للعقار المطلوب تقييمه في ذات الاستخدام الموضح أعلاه وتم جمع المعلومات عن الأراضي المقارنة و المباني وتكليف البناء ، وتم الالتحاد في الاعتبار المسح السوقي بمنطقة العقار وجمع المعلومات وتحليلها بما يتواافق مع نوع العقار والاستخدام ، واعتمدنا في تقريرنا هذا على العديد من المصادر من المعلومات الرسمية وغير الرسمية ومع المعلومات المستلمة من قبل العميل و المعلومات و البيانات المفتوحة و التقارير المعلنة ومثل :

- 1-نظام المقيمين المعتمدين الصادر برسوم ملكي رقم (م / 43) 1433/07/09 هـ
 - 2-معايير التقييم الدولية 2025 مـ
 - 3-دليل الأسعار الاسترشادي لتكلفة الإنشاءات و التحسينات و الغرس و المشتملات لأغراض نزع ملكية العقارات
 - 4-أسعار المقاولين و المطربون السائد بالسوق
 - 5-مؤشرات وزارة العدل
 - 6-المؤشرات العقارية الخاصة بهيئة العقار
 - 7-صك الملكية ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل
 - 8-بيانات الجيومكانية الوطنية
 - 9-أمانات المدن و المحافظات
 - 10- التطبيقات و المنصات العقارية
 - 11-منصة بسيطة العقارية
 - 12- عقار ساس
 - 13-تطبيق عقار
 - 14-وزارة الاقتصاد و التخطيط
 - 15-الهيئة العامة للإحصاء
 - 16-البنك المركزي السعودي
 - 17-قاعدة بيانات شركة تقدير للتقييم
- وتم اختيار هذه المصادر لموثوقيتها ودقتها وتوافر المعلومات الازمة حول الأصول محل التقييم ، وتم استخدام هذه المصادر للوصول إلى رأي قيمة موثوقة ودقيقة .

التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة ومصادقتها

الخطوة	الوصف	الحكم على موثوقية البيانات والمدخلات
1. جمع المعلومات	<ul style="list-style-type: none"> - إجراء بحث ميداني للتحقق من المعلومات الس泗وقية المتعلقة بالعقار. - استخدام مصادر متعددة للحصول على معلومات دقيقة ومحدثة، بما في ذلك موقع حكومية مثل مؤشرات وزارة العدل العقارية والبورصة العقارية. 	موثوق
2. تقييم مصداقية المعلومات	<ul style="list-style-type: none"> - الغرض من التقييم: حسب إفادة العميل، الغرض من التقييم هو [إنشاء صندوق عقاري]. - أهمية المعلومات: إعداد مسح ميداني وتقييم الموقع والملاعة. - خبرة المصدر: الاعتماد على موقع حكومية موثوقة مثل مؤشرات وزارة العدل العقارية والبيانات المستخرجة من البورصة العقارية. - استقلالية المصدر: الاعتماد على بيانات مستقلة من مصادر حكومية لضمان الشفافية. 	موثوق
3. التحقق من المعلومات	<ul style="list-style-type: none"> - مقارنة المعلومات المقدمة من العميل مثل صك الملكية، رخصة البناء، والرفع المساحي إن أمكن. - الاعتماد على مؤشرات وزارة العدل العقارية والبيانات المتاحة في البورصة العقارية للتحقق من دقة المعلومات. 	تم الاستعلام عن الصك في منصة البورصة العقارية ، و تم الوقوف على العقار عن طريق العميل .
4. مصادر العقارات المقارنة	<ul style="list-style-type: none"> - تم الاعتماد على بيانات عقارات مماثلة من نفس المنطقة الجغرافية، حيث تم اختيار العقارات التي تتشابه في الحجم، النوع، والموقع مع الأصل محل التقييم. - العقارات المقارنة تقع في المناطق المجاورة للعقار الأصلي وتم التحقق من ملائمتها. 	على حدا علما انه موثوقة من مصادر مؤشرات وزارة العدل ،المؤشرات العقارية

تفاصيل الموقع

تفاصيل موقع العقار

	اسم الشارع	الشاطئ	اسم الحي	جدة	المدينة
-	رقم البلكوك	-	رقم المخطط	-	اسم المخطط
21.62784600,39.10681400	احداثيات الموقع	سكنى	نوع الاستخدام	-	رقم القطعة
1440/07/04	تاريخ الصك	720216023120	رقم الصك	خالد محمد عبدالعزيز العنقربي	اسم المالك
24+ سنة	عمر البناء		تاريخ رخصة البناء	غير متوفر	رقم رخصة البناء
مأهول	حالة الاشغال	جيد	حالة البناء	-	رقم محضر التجزئة
حالة العقار					
	%100%	نسبة اكمال البناء	اخرين	<input checked="" type="checkbox"/> مستعمل	<input type="checkbox"/> جديد

وصف العقار

العقار عبارة عن شقة سكنية في الدور السابع رقم 703 مكونة من مجلسين و صالة و 4 غرف و غرفة خادمة و غرفة غسيل و 6 دورات مياه .

حدود واطوال العقار

المساحات		الواجهات	الوصف	طول ضلع الأرض	الجهة
0	نصيب الشقة من الارض	سيراميك	يحده في الجزء الشرقي فراغ مفتوح بعرض 5.20 متر يليه الشقة رقم 702 و في الجزء الأوسط المصاعد والسلم و فراغهما و يليهم الشقة رقم 702 و في الجزء الغربي الشقة رقم 702	38.21	شمالي
433	مساحة الشقة	سيراميك	يحده ارتفاع 6م ثم مساحات تجميلية بعرض 50 متر طريق الكورنيش	11.23	غربي
		سيراميك	يحده ارتفاع 2م ثم ملك ابراهيم محمد	99.40	جنوبي
		سيراميك	يحده ارتفاع 48.30 متر حديقة للأمانة ثم شارع عرض 28 م	11.54	شرقي

<input type="checkbox"/> خارج النطاق <input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق	حدود المعاينة	<input checked="" type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	هل العقار على الطبيعة مطابق لفسح البناء
في حال عدم مطابقة العقار لرخصة البناء، الرجاء توضيح المخالفات أو أي ملاحظات:			

مكونات العقار					
دورات مياه	مطابخ	غرف نوم	غرف طعام	مجالس	الوصف
0	0	0	0	0	العدد
قبو	غرفة حارس	غرفة خادمة	حديقة	جاكيوزي	الوصف
0	0	0	0.00	0	العدد
ملعب اطفال	موقف سيارات	مصاعد	الملاحق	الصالات	الوصف
0	0	0	0	0	العدد
اخرى			مستودع	مسجد	الوصف
			0	0.00	العدد

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقارات			
<input checked="" type="checkbox"/> الكهرباء (-)	<input checked="" type="checkbox"/> مياه (-)	<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف

المحيط المؤثر للعقارات					
اخرى ()	<input type="checkbox"/> سوق تجاري	<input type="checkbox"/> مرفق أمني	<input type="checkbox"/> مرفق طبي	<input type="checkbox"/> جامع	
	ردى مول				
	<input checked="" type="checkbox"/> طريق سريع	<input type="checkbox"/> مقر حكومي	<input type="checkbox"/> مرفق تعليمي	<input type="checkbox"/> حديقة	
	شارع الشاطئ				

خصائص رخصة البناء	
433	المساحة المبنية / م2
+24	عمر البناء
غير متوفر	رقم الرخصة
شقة سكنية	تاريخ الرخصة
	نوع الرخصة

المساحة م2	مكونات البناء
0	القبو/البدروم
0	دور ارضي
0	دور اول
0	الملاحق العلوية
0	الملاحق الارضي
0	اسوار
0	غرفة كهرباء
0	آخرين
433	اجمالى المساحة

أسلوب التقييم

أسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة

<input type="checkbox"/> اسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> اسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> اسلوب السوق
<input type="checkbox"/> طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) <input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة التكلفة (الاحلال)	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة

الملاحظات	أسباب الاستخدام	الآلية	الوصف	الطريقة
يمكن أن تكون هناك تحديات في حالات السوق غير المستقر أو في المناطق التي تشهد قلة في المعاملات.	توفر تقدير موضعى يسند إلى السوق الفعلى وليس على التقديرات النظرية.	جمع بيانات مبيعات العقارات المشابهة.	تستند هذه الطريقة إلى مقارنة العقار المراد تقييمه مع عقارات مشابهة تم بيعها مؤخراً في نفس المنطقة أو مناطق مشابهة. يتم استخدام معلومات عن صفقات البيع الفعلية لتحديد قيمة العقار.	طريقة المعاملات المقارنة
يجب أن تكون المقارنات دقيقة لضمان صحة التقييم، مع مراعاة كافة الفروقات بين العقارات المشابهة.	دقة نسبية في تحديد الفروقات بين العقارات (مثل ظل وجود معاملات مماثلة حديثة).	تعديل الأسعار استناداً إلى إضافة قيمة إذا كان العقار المراد تقييمه يحتوي على ميزات إضافية أو خصم إذا كان يفتقد لبعض الميزات).		أساسي - نظراً لوجود مبيعات وعروض حديثة لعقارات مشابهة مقاومة للعقار في المخططات المجاورة لمخطط عقار محل التقييم تم التقييم بأسلوب السوق طريقة المقارنة
يعتمد نجاح هذه الطريقة على توفر بيانات مبيعات مشابهة وسهولة الوصول إليها.	توفر بيانات مبيعات مشابهة وسهولة الوصول إليها.	تحليل الصفات المميزة لكل عقار مثل المساحة، الموقع، حالة العقار، وتجهيزاته.		


العقارات المقارنة للشقة

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار المبيعات المشابهة التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

الوصف	السعر (ر.س.)	تاريخ العملية	المساحة (متر مربع)	نوع العملية	العقار المقارن
معرض للبيع منصة عقار إعلان رقم 6118601	3,900,000.00	2025/08/07	430	شقة	العقار المقارن 1
معرض للبيع منصة عقار إعلان رقم 6316894	3,850,000.00	2025/08/07	253	شقة	العقار المقارن 2
معرض للبيع منصة عقار إعلان رقم 6244625	4,500,000.00	2025/08/07	98	شقة	العقار المقارن 3

موقع المقارنة للشقة



تحليل التسويات:

- تم اجراء عملية التسويات والتعديلات حسب ما هو متعارف في السوق واستنادا على ما هو معروض بالسوق . اضافة الى انه تم تقدير كنسبة مئوية % التعديلات حسب خبرة المقيم.
- بعد معاينة المنطقة المحيطة بالعقار تم الوصول الى صفات منفذة وعرض قائمة ، وتم الاستناد على هذه المعلومات مع التأكيد ان تكون اسعار العرض مناسبة ومشابهة لاسعار السوق المحيطة عن طريق التأكيد من قاعدة البيانات لدينا او التواصل مع بعض الوكلاء العقاريين في المنطقة المعنية.
- تم اختيار اسلوب السوق في تقييم العقار (شقة) لأنه يعكس الواقع الفعلي لأسعار الشقق. استنادا الى الوضع الاقتصادي الحالي والمؤشرات المتوقعة المستقبلية .
- قيمة التسوية للمتر المربع تم حسابها وفقا للتعديلات المذكورة في العوامل المختلفة مثل المساحة، عرض الشارع، والشوارع المحيطة.
- نسبة المرجح الموزون تمثل الوزن النسبي لكل عقار مقارن في حساب متوسط القيمة النهائية للمتر المربع.
- صافي متوسط أسعار الشقق هو ناتج جمع القيم المرجحة للعقارات المقارنة.

جدول التسوبيات الشقة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الاول		عناصر المقارنة	
%0.00		%0.00		%0.00		تسوية عامل الوقت	
%0.00		%0.00		%0.00		تسوية شروط التمويل	
%0.00		%0.00		%0.00		تسوية ظروف السوق	
%0.00		%0.00		%0.00		مجموع نسب التسلسل التراكمي	
4,500,000.00		3,850,000.00		3,900,000.00		قيمة العقار بعد نسب التسلسل التراكمي	
98.00		253.00		430.00		433	المساحة
0		0		0		فرق بمساحة المباني	
0.00		0.00		0.00		القيمة الفرق بمساحة المباني	
%0.00	جيد	%0.00	جيد	%0.00	جيد		الموقع
%-15.00	98	%-5.00	253	%0.00	430	433	تسوية المساحة
%0.00	م50	%0.00	م50	%0.00	م50		عرض الشارع
%5.00	جيد	%5.00	جيد	%5.00	جيد	متوسط	مستوى التشطيب
%0.00	جيد	%0.00	جيد	%0.00	جيد		مستوى التصميم
%0.00	جيد	%0.00	جيد	%0.00	جيد		مستوى خدمات المبني
%0.00	جيد	%0.00	جيد	%0.00	جيد		جودة المبني
%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	تماماً	الملكية
%-10.00		%0.00		%5.00		مجموع نسب ضبط التسوبيات النسبية	
-450,000.00		0.00		195,000.00		قيمة نسب ضبط التسوبيات النسبية	
4,050,000.00		3,850,000.00		4,095,000.00		قيمة العقار بعد التسوبيات النسبية	
%0.00		%20.00		%80.00		نسبة مساهمة العقار المقارن	
0.00		770,000.00		3,276,000.00		قيمة المساهمة	
4,046,000.00				قيمة العقار			

الأرأي النهائي للقيمة:

الترجح

يتم استخدام أساليب مختلفة لتقدير القيمة السوقية للعقار اعتماداً على نوع العقار وظروف السوق. تشمل الطرق الثلاث الأساسية: طريقة التكلفة، طريقة الدخل، وطريقة السوق. عند تطبيق هذه الطرق بشكل منفصل، يمكن أن تنتج قيم مختلفة للعقار، لذلك يتم استخدام عملية الترجح للوصول إلى تقدير أكثر دقة وواقعية للقيمة السوقية.

القيمة السوقية بأسلوب التكلفة	القيمة السوقية بأسلوب الدخل	القيمة السوقية بأسلوب المقارنة	الترجح
%0	%0	%100	الوزان بالنسبة للأسلوب المستخدم %
0.00	0.00	4,046,000.00	مساهمة للأسلوب المستخدم حسب الوزن النسبي

الأرأي النهائي للقيمة
4,046,000.00
فقط أربعة ملايين و ستة و أربعون ألف ريال لا غير

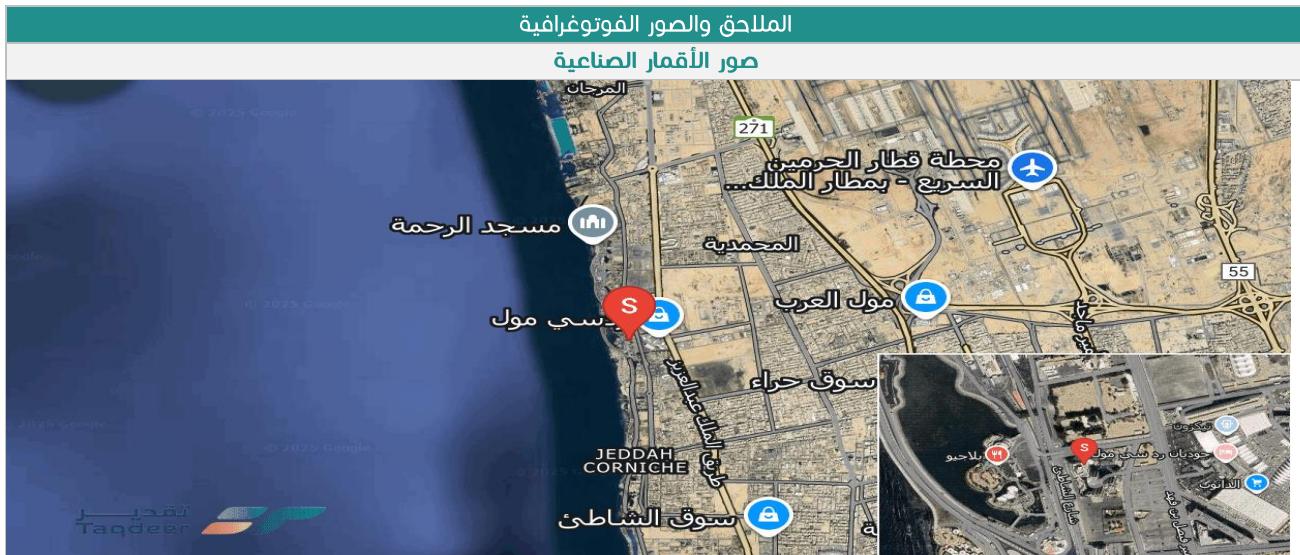
المشاركون في اعداد التقرير

الاسم	عبدالله ابراهيم عبدالله الغامدي	الاسم	عبدالله ناصر الحمد
الدور	المعاينة وجمع البيانات	الدور	تحليل البيانات وإعداد التقرير
فئة العضوية	منتسب بفرع العقار	فئة العضوية	زميل بفرع العقار
رقم العضوية	1210002671	رقم العضوية	1210000414
التوقيع		التوقيع	

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

الاسم	حمد عبدالله ناصر الحمد	رقم العضوية	1210000414
فئة العضوية	أساسي زميل	الفرع المرخص فيه	العقار
صفته	الرئيس التنفيذي	التوقيع	
تاريخ التقييم	2025/08/07	ختم الشركة	 1010468253

الملحق



صور المخطط	
الإحداثيات	صورة مقربة للموقع
الموقع جدة - الشاطئ خط العرض Latitude 21.62784600 خط الطول Longitude 39.10681400	

صور العقار



صور العقار



لبيبة العقار
Real Estate Market

الاستعلام عن الملك

تأهيل البنية الأساسية

المساحة	نوع الوحدة	رقم الوحدة
429.26	4/7/1440	720216023120

المرفقات



رمز الإيداع في قيمة

شهادة الإيداع

