



العميل / شركة موسى و احمد ابناء عبد الرحمن الموسى للعقارات.

تقييم (عمارة)، مدينة (الرياض)، حي (الملقا)

الرقم المرجعي للتقرير

005442

السادة / بنك الجزيرة (شركات) المحترمين

بناء على طلب العميل / شركة موسى و احمد ابناء عبدالرحمن الموسى للعقارات

بتقييم (عمارة)، بمدينة (الرياض)، الحي (الملقا)، ملكية () .

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

أسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة		
<input checked="" type="checkbox"/> اسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/> اسلوب الدخل	<input checked="" type="checkbox"/> اسلوب السوق
<input checked="" type="checkbox"/> طريقة التكلفة(الاحلال)	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) <input type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية	<input checked="" type="checkbox"/> طريقة البيوع المقارنة

نقدر القيمة السوقية لأغراض الرهن أو التمويل وفقاً لتاريخ التقييم

بعد الأخذ بالاعتبار جميع البيانات والمبادئ المنصوص عليها فإننا نرى أن

قيمة العقار مبلغ وقدره (24,809,794.00)

قط أربعة وعشرون مليون وثمان مئة وتسعة الاف وسبعين وسبعين واثنين وسبعين ريال لا
غير

حمد عبدالله ناصر الحمد	الاسم
1210000414	رقم العضوية
اساسي زميل/فرع العقار	فئة العضوية
الرئيس التنفيذي	صفته
2025/08/11	تاريخ التقييم

التوقيع

تقدير
Taqdeer

1010468253 س.ت.

ختم الشركة



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

نطاق العمل			
شركة موسى و احمد ابناء عبدالرحمن الموسى للعقارات	اسم مستخدم التقرير	شركة موسى و احمد ابناء عبدالرحمن الموسى للعقارات	اسم العميل
<input type="checkbox"/> أفضل واعلى استخدام <input checked="" type="checkbox"/> لاستخدام الحالي	فرضية القيمة	لم يتم التنويه عن وجود أي مستخدمين آخرين.	اسم المستخدمين الآخرين
نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مثمنا خارجياً مؤهلاً لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم			حالة المقيم
عمارة			الأصل محل التقييم
الرهن أو التمويل			الغرض من التقييم
يتم استخدام هذا التقرير للعميل والمستخدمين الآخرين لمساعدة العميل في غرض الرهن أو التمويل			الاستخدام المقصود
القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الاطراف بمعرفة وحكمة دون قسر او اجبار، (المصدر: معايير التقييم الدولية سارية من 31 / يناير / 2025 م)			اساس القيمة
2025/08/10 13:01	تاريخ المعاينة الفعلي	2025/08/11	تاريخ التقييم الفعلي
2025/08/07	تاريخ التكليف	2025/08/11	تاريخ اصدار التقييم
تقرير سري تفصيلي، تم إعداد هذا التقرير بطريقة سردية مع مراعاة جميع التفاصيل المؤثرة في الأصل محل التقييم			نوع التقرير
خطاب رسمي بالبريد الإلكتروني الموضح في بيانات التواصل مع العميل			طريقة التسليم
بنك الجزيرة - شركات			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 متزملون بمعايير النزاهة والمهنية والمحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بالتقييم.

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 ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دونأخذ موافقة وإذن خطى صريح من المقيم.

هذا النموذج قد لا يتناسب مع جميع أغراض التقييم وأنواع العقارات ويجب الانتباه إلى أن هناك طرق للتقييم لم يتم إدراجهها في هذا النموذج والتي تعتمد على طبيعة العقار والأسلوب المستخدم مثل طريقة القيمة المتبقية وطريقة الأرباح وغيرها من الطرق.

معاينة العقار:

تمت معاينة شاملة للعقار المستهدف على الطبيعة، وتمت معاينة العقارات المقارنة وفق الإمكانيات ومصادر المعلومات المتاحة.

استخدام التقرير:

لا يسمح باستخدام التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متواافق مع الشريعة الإسلامية.

مدة التقييم:

مدة صلاحية التقييم هي 60 يوماً من تاريخ صدور الوثيقة، ولا تتحمل الشركة أي مسؤولية عن تأثير التغيرات الاقتصادية على القيمة بعد هذه المدة.

هامش التذبذب في القيمة:

هامش التذبذب في القيمة يصل إلى ±10%，تبعاً لظروف السوق الحالية.

تحديث المعلومات:

قد تتغير النتائج في حال تم توفير بيانات جديدة تؤثر على القيمة أوتمكننا من الحصول على بيانات موثوقة.

إجراءات المعاينة:

المعاينة تشمل التقاط الصور للتحقق من أن العقار هو الأصل المراد تقييمه، كجزء من المعابر رقم 102.

لا تتحمل الشركة مسؤولية أي أخطاء إنشائية ظاهرة أو عيوب مخفية، وتتحمل إمام المالك والمشتري والممول التبعات القانونية التي قد تؤثر على قيمة العقار أو أهليته للاستخدام مستقبلاً.

إخلاء المسؤولية

حقوق الملكية:

هذه الوثيقة تعود 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.

الفحص عن المعلومات:

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

عدم الاهتمام بالعقار:

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

الاتساع وقيمة التقييم:

الاتساع المتفق عليها للإعداد التقييم غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.

الأراء المسبقة:

لم يتم طلب أي آراء مسبقة قبل التقييم، وتم إعداد التقرير وفقاً لمعايير 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.
- المقim العقاري غير مسؤول عن وجود أي تعيينات 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 الانشائي والفحص خارج نطاق التقرير ولم يتم إجراء أي مسح انشائي، أو فحص للمبنى، أو التركيبات أو الخدمات.
- يفترض أن المبني والتركيبات والخدمات في حالة سلامة وتشغيلية جيدة.
- يفترض عدم وجود أخطار بيئية أو جيولوجية تؤثر على العقار، ما لم يظهر خلاف ذلك.

"وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "بعد 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 الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتمدون 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 اكمال البيانات المقدمة من قبل العميل ولا تعبر الشركة عن رأيها بها.
- الشركة لم تقدم أي ضمانات لدقة البيانات أو اكمالها إلا إذا أشير إليها بوضوح في التقرير.

نطاق البحث ومصادر معلومات المقيم

- تم إجراء مسح ميداني شامل لمنطقة العقار المعنى بالتقدير وللعقارات المشابهة له، حيث تم جمع البيانات المتعلقة بالموقع والملكية والمواصفات الفنية والمعمارية وأي عناصر أخرى ذات الصلة.
- تم تحليل البيانات المجمعة والتحقق من صحتها وакتمالها لضمان دقة النتائج التي سيتم تضمينها في التقرير.
- تمت معاينة العقار بشكل بصري من الخارج والداخل، وتم توثيق حالة العقار وتقييم جودة التنشيطات والمعدات الموجودة فيه.
- تم الاطلاع على المنطقة المحيطة بالهي الذي يقع فيه العقار، وتم تحليل عوامل البيئة والبنية التحتية والخدمات المتاحة وأي تأثير قد يكون لها على قيمة العقار وجاذبيته.
- قام فريق العمل التابع لنا بإجراء بحث ميداني للتحقق من صحة بعض المعلومات السوقية المتعلقة بتقييم العقار.
- تم استخدام مصادر متعددة خلال عملية البحث الميداني للحصول على معلومات دقيقة ومحدثة، بما في ذلك:
 - إعداد مسح ميداني من قبل فريق العمل لدينا لتقييم المنطقة المحيطة.
 - معاينة الموقع بواسطة فريق العمل للاطلاع على حالة العقار وملاءمته.
 - الاستناد إلى مؤشرات وزارة العدل المتعلقة بالعقارات والمؤشرات العقارية الأخرى.
 - الاستفادة من قاعدة البيانات التاريخية المتوفرة لدينا المتعلقة بالعقارات المشابهة للعقار المعنى بالتقدير.
 - الحصول على رأي خبراء العقارات ومكاتب العقارات ذوي الخبرة في المنطقة المعنية.

التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة ومصادقتها

الحكم على موثوقية البيانات والمدخلات	الوصف	الخطوة
موثوق	<ul style="list-style-type: none"> - إجراء بحث ميداني للتحقق من المعلومات السوقية المتعلقة بالعقار. 	1. جمع المعلومات
	<ul style="list-style-type: none"> - استخدام مصادر متعددة للحصول على معلومات دقيقة ومحدثة، بما في ذلك موقع حكومية مثل مؤشرات وزارة العقارية والبورصة العقارية. 	
موثوق	<ul style="list-style-type: none"> - الغرض من التقييم: حسب إفاده العميل، الغرض من التقييم هو [الرهن أو التمويل]. 	2. تقييم مصداقية المعلومات
	<ul style="list-style-type: none"> - أهمية المعلومات: إعداد مسح ميداني وتقييم الموقع والملاءمة. 	
	<ul style="list-style-type: none"> - خبرة المصدر: الاعتماد على موقع حكومية موثوقة مثل مؤشرات وزارة العدل العقارية والبيانات المستخرجة من البورصة العقارية. 	
على حدا علما انه موثوقة من مصادر مؤشرات وزارة العدل ،المؤشرات العقارية	<ul style="list-style-type: none"> - استقلالية المصدر: الاعتماد على بيانات مستقلة من مصادر حكومية لضمان الشفافية. 	3. التحقق من المعلومات
	<ul style="list-style-type: none"> - مقارنة المعلومات المقدمة من العميل مثل صك الملكية، رخصة البناء، والرفع المساحي إن أمكن. 	
	<ul style="list-style-type: none"> - الاعتماد على مؤشرات وزارة العدل العقارية والبيانات المتاحة في البورصة العقارية للتحقق من دقة المعلومات. 	
	<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. 	4. مصادر العقارات المقارنة
	<ul style="list-style-type: none"> - العقارات المقارنة تقع في المناطق المجاورة للعقار الأصلي وتم التحقق من ملائمتها. 	

تفاصيل-الموقع

تفاصيل موقع العقار					
اسم المالك	اسم الشارع	الملقا	اسم الحي	الرياض	المدينة
انس بن مالك	رقم البلوك	أ / 2460	رقم المخطط		اسم المخطط
24.80017350,46.59755650	احداثيات الموقع	تجاري مكتبي	نوع الاستخدام	3104	رقم القطعة
2024/01/08	تاريخ الصك	3971490587300000	رقم الصك	احمد عبدالرحمن عبدالوهاب الموسى	اسم المالك
7	عمر البناء	1436/06/06	تاريخ رخصة البناء	1436/8750	رقم رخصة البناء
مأهول	حالة الاشغال	جيد	حالة البناء		رقم محضر التجربة
حالة العقار					
	%	نسبة اكمال البناء	اخر	<input type="checkbox"/> مستعمل	<input type="checkbox"/> جديد

وصف العقار

العقار عبارة عن عمارة تجارية مكونة من طوابق متعددة كل طابق يمتد على مساحة متساوية مكونة من مصانع ودورات مياه ودورات مياه ودورات مياه ودورات مياه .
 الدور الاول صالح ومتصل بدورتين مياه
 الملحق العلوي مكتبي وصاله ودوراته مياه ومطبخ
 - مساحة الارض في الرخصة اصغر من المذكور بالصك وتم الاعتماد على الصك .
 - لم يتمكن من الاستعلام عن الصك بين ببيانات الصك غير صحيح في موقع السجل العقاري .
 - بيانات الدخل حسب العقود المزود من العميل .

سهولة بيع العقار

حسب طبيعة منطقة العقار وقت معاينة العقار وحسب الصك المرفق بعد الاستعلام تبين بأن (الصك فعال) لذلك لا يوجد أي معوقات تمنع من سهولة بيع العقار .

حدود واطوال العقار

المساحات		الواجهات	الوصف	طول خلع الأرض	الجهة
1,050	مساحة الارض		قطعة رقم 3102	30م	شمالي
1,857	مساحة المباني		قطعة رقم 3105	35م	غربي
0	عدد الدوار للفلل السكنية		شارع عرض 60م	27م	جنوبي
322	مساحة الملاحق		شارع عرض 30م	32م	شرقي
	مساحة الأجزاء خاصة				

معلومات رخصة البناء

<input type="checkbox"/> خارج النطاق	حدود المعاينة	<input 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
ملاعب اطفال	موقف سيارات	مصاعد	الملاحق	الصالات	الوصف
0	0	0	0	0	العدد
اخرى			مستودع	مسجد	الوصف
			0	0.00	العدد

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

المحيط المؤثر للعقار				
اخرين ()	<input type="checkbox"/> سوق تجاري	<input type="checkbox"/> مرفق أمني	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق طبي	<input checked="" type="checkbox"/> جامع
	<input type="checkbox"/> طريق سريع	<input type="checkbox"/> مقر حكومي	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق تعليمي	<input checked="" type="checkbox"/> حديقة

خصائص رخصة البناء	
المساحة المبنية / م²	1,910
عمر البناء	7
رقم الرخصة	1436/8750
تاريخ الرخصة	1436/06/06
نوع الرخصة	عمارة

المكونات	المكونات البناء
القبو/البردوم	0
دور ارضي	594
دور اول	644
الملاحق العلوية	322
الملاحق الارضي	0
اسوار	53
غرفة كهرباء	0
أخرس	0
اجمالى المساحة	1,910

أسلوب التقييم

أسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة

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

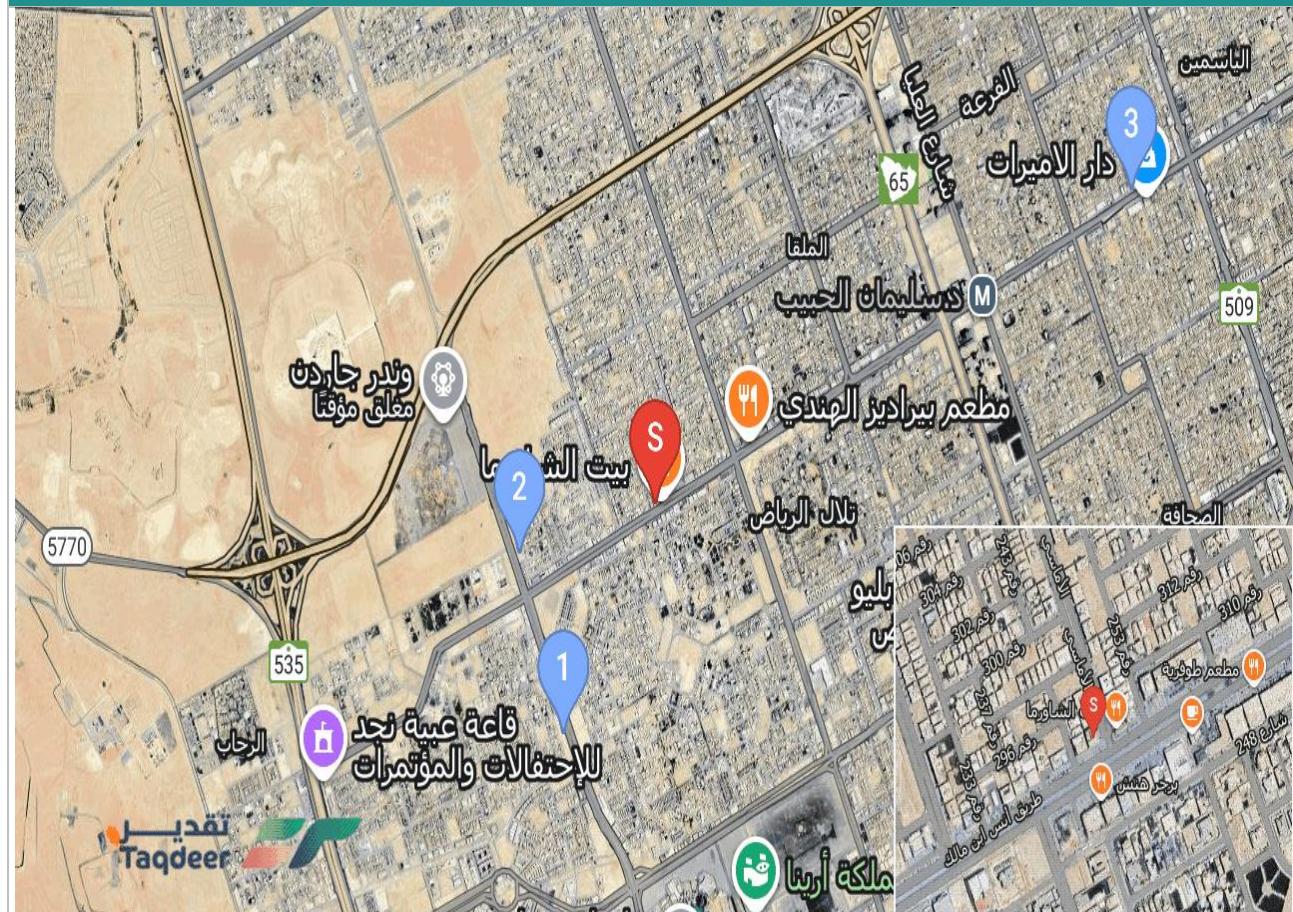
الملحوظات	أسباب الاستخدام	الآلية	الوصف	الطريقة
يمكن أن تكون هناك تحديات في حالات السوق غير المستقر أو في المناطق التي تشهد قلة في المعاملات.	توفر تقدير موضعى يسند إلى السوق الفعلى وليس على التقديرات النظرية.	جمع بيانات مبيعات العقارات المشابهة.	تستند هذه الطريقة إلى مقارنة العقار المراد تقييمه مع عقارات 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 القيمة السوقية للعقار في ظل وجود معاملات مماثلة حديثة.	تعديل الأسعار استناداً إلى الفروقات بين العقارات (مثل إضافة قيمة إذا كان العقار المراد تقييمه يحتوي على ميزات إضافية أو خصم إذا كان يفقد بعض الميزات).		
يعتمد نجاح هذه الطريقة على توفر بيانات مبيعات دقيقة وحديثة.	توفر بيانات مبيعات مشابهة وسهولة الوصول إليها.	تحليل الصفات المميزة لكل عقار مثل المساحة، الموقع، حالة العقار، وتجهيزاته.		
قد يكون غير مناسب للعقارات القديمة جداً بسبب صعوبة تقييم الإهلاك بدقة.	يعطي فكرة عن تكلفة استبدال العقار بنفس الجودة والمواصفات.	جمع تكلفة الأرض وكلفة البناء المعدلة لتحديد القيمة الإجمالية للعقار.	يتمثل هذا الأسلوب في تقييم تكلفة بناء عقار جديد بنفس مواصفات العقار المراد تقييمه. ثم يتم تعديل هذه التكلفة حسب حالة العقار (الإهلاك) ليتم الحصول على القيمة الحالية للعقار.	طريقة تكلفة الإحلال
يمكن أن يكون أقل دقة في الأسواق ذات التغيرات السريعة في الأسعار.	مناسب للعقارات التي يصعب العثور على معاملات مقارنة لها.	حساب الإهلاك (إجمالي الإهلاك المادي والإهلاك الوظيفي والإهلاك الاقتصادي).		
يتطلب تقديرات دقيقة لتکاليف البناء والإهلاك.	مفید لتقييم العقارات الجديدة أو الحديثة البناء.	تقدير تكلفة الأرض.		
		تقدير تكلفة البناء الحالية (بما في ذلك تكلفة المواد والعمالة).		

العقارات المقارنة للأراضي

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.

السعر لكل متر مربع	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	المساحة (متر مربع)	نوع العملية (تنفيذ / حد/سوم)	العقار المقارن
20,298.00	48,613,710.00	2025-6-23	2,395	تنفيذ - عقار ساس صفة رقم 216268837680000020250623	العقار المقارن 1
22,000.00	37,840,000.00	2025-03-12	1,720	تنفيذ - بسيطة العقارية صفة رقم 9984304745700000	العقار المقارن 2
16,000.00	28,000,000.00	2025-08-11	1,750	معرض منصة عقار إعلان رقم 6125462	العقار المقارن 3

موقع المقارنة للأراضي



جدول التسويات للأراضي

تهدف هذه الطريقة إلى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية أو عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة وسهولة الوصول وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب السوق والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	البيان	المقانن الأول	البيان	المقانن الثاني	البيان	المقانن الثالث
سعر متر الأرض			20,298.00	22,000.00	16,000.00	-	%0.00
تسوية عامل الوقت	جيد	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
تسوية شروط التمويل	جيد	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
تسوية ظروف السوق	جيد	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
اجمالي تسويات التمويل والسوق %		0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	16,000.00
سعر المتر بعد التسويات الأولية		0.00	22,000.00	0.00	20,298.00	0.00	1,750.00
تسوية المساحة	1,050	2,395.00	%5.00	1,720.00	%2.50	1,750.00	%2.50
الموقع العام	جيد	جدا	%-10.00	جيد	%0.00	جيد	%0.00
عدد الشوارع	شارعين	ش	%0.00	ش	%0.00	ش	%5.00
عرض الشارع الرئيسي	60-60م	60-60م	%0.00	12-12م	%0.00	20-20م	%0.00
منسوب الأرض	مستوي	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00
طبيعة الاستخدام	تجاري مكتبي	تجاري	%0.00	تجاري	%0.00	تجاري	%0.00
عدد الادوار المسموحة	0	-	%0.00	-	%0.00	-	0
مجموع نسب التسويات %		0	%-5.00	0	%2.50	0	%7.50
سعر البيع بعد التسويات		0.00	22,550.00	0.00	19,283.10	0.00	17,200.00
اللوzan النسبية للعقارات المقارنة		0.00	%10.00	0.00	%40.00	0.00	%50.00
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		18,568.24					
قيمة الأرض بطريقة المقارنة		19,496,652.00					

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 معایينة المنطقة المحيطة بالعقار تم الوصول الى صفات منفذة وعروض قائمة ، وتم الاستناد على هذه المعلومات مع التأكد ان تكون اسعار العرض مناسبة ومشابهة لاسعار السوق المحيطة عن طريق التأكد من قاعدة البيانات لدينا او التواصل مع بعض الوكلاء العقاريين في المنطقة المعنية.
- تم اختيار اسلوب السوق في تقييم العقار (كارض) لأنه يعكس الواقع الفعلي لأسعار الأراضي استنادا الى الوضع الاقتصادي الحالي والمؤشرات المتوقعة المستقبلية .
- قيمة التسوية للمتر المربع تم حسابها وفقاً للتعديلات المذكورة في العوامل المختلفة مثل المساحة، عرض الشارع، والشوارع المحيطة.
- نسبة المرحى الموزون تمثل الوزن النسبي لكل عقار مقارن في حساب متوسط القيمة النهائية للمتر المربع.
- صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر) هو ناتج جمع القيم المرجحة للعقارات المقارنة.
- متوسط قيمة المتر بعد التقريب (ريال / المتر) هو تقريب لصافي متوسط قيمة المتر المربع للحصول على قيمة نهائية دقيقة.

طريقة التكلفة

أسلوب التكلفة لتقدير العقار يعتمد على اعتبار العقار أصلين منفصلين، هما الأرض والبناء، حيث يتم تقدير الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبني بطريقة اهلاك التكلفة البديلة، حيث انه بعد تقدير تكلفة المبني على أساس الوقت الراهن، يتم الالتحام بين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبني في زمن التقديم.

أولاً: تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)

البيان	إجمالي مساحة المباني	المساحة	قيمة المتر	الإجمالي
البروم / القبو	0	0	0.00	0.00
الدور الأرضي	594	594	3,000.00	1,782,000.00
الميزانين	297	297	3,000.00	891,000.00
الدور الاول	644	644	3,000.00	1,932,000.00
الأدوار المتكررة	0	0	0.00	0.00
الملحق العلوي	322	322	3,000.00	966,000.00
الملحق الأرض	0	0	0.00	0.00
الأسوار	53	53	550.00	29,150.00
المسبح	0	0	0.00	0.00
آخرين	0	0	0.00	0.00
إجمالي مساحة المباني	1,910			
إجمالي التكلفة				5,600,150.00

ثانياً: التكاليف الأخرى (غير مباشرة)

البيان	النسبة %	القيمة
تكاليف الاستشارات المهنية	0	0.00
تكلفه الإداره	0	0.00
تكلفة التمويل (سنويها) مدة (الإنشاء)	0	0.00
ربحية ومخاطر المقاول	15	840,022.50
إجمالي التكاليف غير المباشرة		0.00
إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك		6,440,172.50

ثالثاً : تكلفة الإهلاك

العمر الحالي للعقار	- عام
العمر الافتراضي للعقار	-40 عام
العمر المتبقى للعقار	-عام
نسبة الاهلاك	%17.50
قيمة الاهلاك	-1,127,030.19
قيمة المباني بعد الإهلاك	5,313,142.31

رابعاً: قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة

قيمة الأرض بطريقة المقارنة	19,496,652.00
قيمة العقار رقم (أرض ومبني)	24,809,794.00
قيمة العقار بالتكلفة	فقط أربعة وعشرون مليون وثمان مائة وتسعة الاف وسبعين مائة وأربعة وتسعون ريال لا غير

تحليل التكلفة:

تم تقدير تكلفة بناء المتر المربع من البناء حسب الأسعار الحالية بالسوق من مطوريين عقاريين ، والدليل الاسترشادي الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
تم تقدير العمر الافتراضي للعقار حسب ما هو معمول فيه لأغلب العقارات المماثلة
تم استخدام طريقة العمر الممتدة: حيث يتم تقدير العمر المتبقى (الاقتصادي) للمبني من واقع المعاینة اخذًا في الاعتبار كل انواع التقاضي ثم تحديد العمر الفعال للمبني (العمر الافتراضي - العمر المتبقى) وقسمته على العمر الافتراضي لتحديد معدل الاهلاك
تم التوصل لقيمة متر الأرض عن طريق العروض القائمة بالإضافة إلى مؤشرات وزارة العدل واجراء التسويات اللازمة

أسلوب الدخل (رسملة الدخل)

تم مسح السوق بالمنطقة المحيطة للوصول لأسعار التاجر و التأكد من نطاق السوق وكذلك نسبة الأشغال و تم استنتاج معدل الرسملة (طريقة الاستخلاص) ، و نسبة الأشغال ومصروفات التشغيل والصيانة بناء على السوق للعقارات المشابهة. يتم تطبيق أسلوب الدخل للوصول لقيمة عقار محل التقييم بطريقة الرسملة المباشرة.

4,651,000.00	إجمالي الدخل السنوي
0.00	خصم خسائر عدم الإشغال والتحصيل
4,651,000.00	إجمالي الدخل الفعلي
-465,100.00	ناقص النفقات التشغيلية والأسمالية
4,185,900.00	صافي الدخل التشغيلي
%7.50	معدل الرسملة %
55,812,000.00	القيمة السوقية باستخدام طريقة رسملة الدخل

تحليل الرسملة المباشرة:

-	جمع إجمالي الإيجارات المتوقعة من العقار بناء على العقود الحالية أو أسعار السوق.	الإيراد التشغيلي الإجمالي
-	طرح نسبة من الإيراد الإجمالي للتوعيض عن فترات الشواغر أو التحصيل.	خصم الشواغر والتحصيل
صافي الدخل التشغيلي = الإيراد التشغيلي الإجمالي - الشواغر والتحصيل-المصاريف التشغيلية	طرح المصاريف التشغيلية من الإيراد التشغيلي الإجمالي بعد خصم الشواغر.	الإيراد التشغيلي الصافي
معدل الرسملة=صافي الدخل التشغيلي / قيمة العقار	يحدد بناء على السوق للعقارات المماثلة ويعكس النسبة المئوية للعائد المتوقع.	معدل الرسملة
قيمة العقار = صافي الدخل التشغيلي / معدل الرسملة	حساب قيمة العقار من خلال قسمة صافي الدخل التشغيلي على معدل الرسملة.	تقدير قيمة العقار

الرأي 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
%100	%0	%0	الوزان بالنسبة للأسلوب المستخدم %
24,809,794.00	0.00	0.00	مساهمة للأسلوب المستخدم حسب الوزن النسبي

الرأي النهائي للقيمة	القيمة رقم
24,809,794.00	
فقط أربعة وعشرون مليون وثمان مائة وتسعة الاف وسبعين مائة وأربعة وتسعون ريال لا غير	القيمة كتابة

المشاركون في اعداد التقرير

حمد عبدالله ناصر الحمد	الاسم	عبدالعزيز خالد الخالد	الاسم
تحليل البيانات وإعداد التقرير	الدور	المعاينة وجمع البيانات	الدور
زميل بفرع العقار	فئة العضوية	منتسب بفرع العقار	فئة العضوية
1210000414	رقم العضوية	1210001685	رقم العضوية
	التوقيع		التوقيع

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

1210000414	رقم العضوية	حمد عبدالله ناصر الحمد	الاسم
العقار	الفرع المرخص فيه	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع	الرئيس التنفيذي	صفته
 س.ت. 1010468253	ختم الشركة	2025/08/11	تاريخ التقييم

الملحق

الملحق والصور الفوتوغرافية
صور الأقمار الصناعية



صور المخطط



الإحداثيات

الموقع
الرياض - الملقا

خط العرض
Latitude

24.80017350

خط الطول
Longitude

46.59755650



صورة مقربة للموقع



صور العقار



صور العقار



عن العقار  RE

الخطوات المطلوبة لـ  تسجيل الدخول  EN

عن العقار  تسجيل الدخول  الملفات المطلوبة  الملفات المطلوبة  الملفات المطلوبة  الملفات المطلوبة  الملفات المطلوبة

لتحقق من ملكية العقار        

لتحقق من ملكية العقار        

لتحقق من ملكية العقار        

لتحقق من ملكية العقار        

لتحقق من ملكية العقار        

لتحقق من ملكية العقار        

لتحقق من ملكية العقار        

لتحقق من ملكية العقار        

لتحقق من ملكية العقار        



المرفقات



صك تسجيل ملكية
رقم العقار / 3971490587300000



بيانات قطعة الأرض

المدينة	المنطقة	البلد	القطعة	المساحة	استعمالاتها
الرياض	الطف	0	3104	1050	أرض مختلط

معلومات العقار

نوع العقار	حالة العقار	قيمة انتقال الملكية	تاريخ الشراء
مبنى دوائي	جاهز	8400000 روبل سعودي	

مالك العقار

نسبة الملك	الجنسية	نوع الهوية	رقم الهوية	مالك العقار
% 100.0	سعودي	هوية وطنية	1066452407	فؤاد عبد الرحمن جوسي الموسى

رقم النسخة (١)

تاريخ إصدار النسخة 2024/01/05



يمكن التحقق من بيانات صاحب غير الرابط التالي

<https://eservices.rer.sa/#title-verification>

رقم الإقرار : ٥٠٣٦٢٤٧٨٢٥٣

تاريخ الشراء : 20/٤/٢٠٢٤

صفحة (١)



رمز الابداع في قيمة

شهادة الابداع

