



تاريخ الصك: ٢١/٨/١٤٤٤ هـ

رقم الصك: ٤٤٠١١٠٢٥٠١٦

صك

الحمد لله وحده والصلوة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض (بعد التنظيم) بموجب مستند التخطيط رقم 240361 وتاريخ 29 / 4 / 1424 هـ
المخصصة لإقامة كلية للبنات الواقعة في حي جزع العوالى بمدينة المدينة المنورة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع إسماعيل بن رافع المدنى بعرض 14 متر والبعض مواقف سيارات والبعض القطعة رقم 386 والقطعة رقم 387 بطول: () من شرق الى غرب شطفة 10.71 م عشرة أمتار واحد وسبعون سنتيمتر ثم يعتدل 40.15 م أربعون متراً وخمسة عشر سنتيمتر ثم شطفة 7.34 م سبعة أمتار وأربعة وثلاثون سنتيمتر ثم دخلة 17.69 م سبعة عشر متراً وتسعة وستون سنتيمتر ثم يعتدل 90.17 م تسعون متراً وسبعة عشر سنتيمتر

جنوباً: شارع زهير بن هنيد العروي بعرض 20 متر بطول: () من شرق الى غرب شطفة 14 م أربعة عشر متراً ثم يعتدل 127.16 م مائة وسبعة وعشرون متراً وستة عشر سنتيمتر ثم شطفة 6.96 م ستة أمتار وستة وتسعة وسبعون سنتيمتر

شرقاً: شارع الربيع بن حبيب البصري بعرض 30 متر بطول: () من قبلة الى شمال 181.59 م مائة واحد وثمانون متراً وتسعة وخمسون سنتيمتر
غرباً: شارع حبان بن زيد الشرعي بعرض 16 متر بطول: () من قبلة الى شمال 171.75 م مائة واحد وسبعون متراً وخمسة وسبعين سنتيمتر
ومساحتها: (26,133.82) ستة وعشرون ألفاً و مائة و ثلاثة و ثلاثون متراً مربعاً و اثنين و ثمانون سنتيمتراً مربعاً فقط

المملوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 340117012108 في 10 / 6 / 1444 هـ
هي في ملك / جمعية البيان الخيرية لأغراض التعليمية بموجب سجل الجمعيات الخيرية رقم 7032069788 في 24 / 4 / 1443 هـ و مرهونة لصالح / وزارة المالية الادارة العامة للقروض المحلية والاعانات مقابل مبلغ وقدره : 20623000 عشرون مليونا و ستمائة و ثلاثة وعشرون ألف ريال والمرهونة لصالح وزارة المالية الادارة العامة للقروض المحلية والاعانات ، وفي حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما



نـسـخـة رـقـمـيـة



تـارـيخ الصـك: ٢١/٨/١٤٤٤ هـ

المـلـكـيـةـ الـعـرـبـيـةـ السـعـوـدـيـةـ

وزـارـةـ الـعـدـلـ

[٢٧٧]

رـقـم الصـك: ٤٤٠١١٠٢٥٠١٦

صـكـ

نقـصـ يـرـجـعـ فـيـهـ عـلـيـهـ بـعـدـ اـكـمـالـ ماـ يـلـزـمـ شـرـعـاـ.

وـعـلـيـهـ جـرـىـ تـحـرـيرـهـ فـيـ ٢١ـ /ـ ٨ـ /ـ ١٤٤٤ـ هـ وـ حـلـىـ اللـهـ عـلـىـ نـبـيـنـاـ مـحـمـدـ وـآلـهـ وـصـاحـبـهـ وـسـلـمـ.

نـسـخـة رـقـمـيـة

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (١٢ - ٣ - ١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تطليقه)

مصلحة مطباع الحكومة - ٢٩٢١٥٩





معايير عالمية للتقدير العقاري
International Standards Real Estate Valuation

تقرير تقدير جامعة الأمير مقرن بن عبد العزيز

(شطر البناء)

بمدينة المدينة المنورة - حي مهذور

رقم التقرير : 44,1271

مقدم إلى: مؤسسة البيان الخيرية للتعليم

1444/05/02

المدينة المنورة - طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي.

0148390190-0506310108-4650215586 ☎

bunder55@hotmail.com @

• المapos؛

رقم الصفحة	الموضوع	م
٣	ملخص التنفيذ ونطاق البحث	١
٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٥	معايير التقييم	١.٢
٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٩	موقع العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	موقع العقار على مستوى الاحياء	١.٥
١١	نطاق البحث	١.٦
١٢	المؤثرات على العقار	١.٧
١٣	معلومات العقار	٢
١٣	بيانات ومواصفات العقار	٢.١
١٤	حدود واطوال العقار	٢.٢
١٤	الخدمات والمرافق	٢.٣
١٥	صور العقار	٢.٤
١٦	التقييم	٣
١٧	أساليب التقييم	٣.١
١٨	التقييم	٣.٢
٢١	القيمة التقديرية للعقار	٣.٣
٢١	صلاحية المراجعة	٣.٤
٢٢	الملاحق	٤
٢٣	مستندات العقار	٤.١
٢٥	هوية المقيم والسجل التجاري	٤.٢



١- ملخص التنفيذ ونطاق البحث

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

٢.١ معايير التقييم

٣.١ الملخص التنفيذي

٤.١ موقع العقار على مستوى المدينة

٤.٥ موقع العقار على مستوى الأحياء

٤.٦ نطاق البحث

٤.٧ المؤثرات على العقار



مكتب معايير عالمية للتقييم العقاري برегистر رقم : ٤٤٤/٦٠٧ تاریخ الانتهاء ٢١٠٠٢٠ هـ - سجل تجاري ٤٥٥٨٦٥٥٠٤

المدينة المنورة طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي
٤٨٣٩٠١٩٠ - ٠٥٦٣١٠٨ - bunder55@hotmail.com

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

يُخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجة لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربية والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعده وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تتعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيم إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والماء السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهيرية أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التتحقق من صحة ملكية تلك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-. وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ في جميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-. ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنسائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتهي من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها دراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.



١.٢ معايير التقييم

➤ معايير التقييم المتبعة

يتم تفاصيل جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

➤ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لم يأخذ هذا التقرير أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

➤ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتطرق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متقدمة عنها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

➤ مصادر المعلومات

المستندات - مرفقة في ملخص التقرير - التي تم تزويدها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتتشتمل:

- صك ملكية العقار
- رخصة البناء (إن وجد)
- عقود التأجير (إن وجد)

□ تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.

□ تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشتمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.

□ تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشتمل مسؤولين وموظفي ومستثمرين وجهات حكومية.

➤ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الآثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك، في حال نمى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

➤ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأى التزامات تم فرضها على العقار وقعت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهاها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

➤ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسئولة على الشكل والمحظوظ الذي سيظهر فيه.

➤ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أنها لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

١.٣ الملخص التنفيذي

بيانات العميل	
مُؤسسة البيان الخيرية للتعليم	طالب التقييم
مُؤسسة البيان الخيرية للتعليم	مستخدم التقرير
بيانات العقار	
جامعة الامير مقرن بن عبدالعزيز (شطر البناء)	نوع العقار
المدينة المنورة - حي مهذور	موقع العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية
نطاق العمل	
التمويل	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	فرضية القيمة
الاستخدام الحالي	
الاستخدام الحالي : الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	
٢٥/١١/٢٠٢٢	تاريخ المعاينة
٢٦/١١/٢٠٢٢	تاريخ التقييم
أسلوب التكلفة	أساليب التقييم المتعددة
الريال السعودي	عملة التقييم
-	افتراضات والافتراضات الخاصة
يتم تفزيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم	معايير التقييم المتعددة
التقرير	
-	الرقم المرجعي
سردي تفصيلي	نوع التقرير
٢٦/١١/٢٠٢٢	تاريخ التقرير
نسخة أولية	نسخة التقرير



١.٣ الملخص التنفيذي

مصادر المعلومات والاستدلال على الموضع

- عن طريق المستندات المقدمة من العميل (الصك - الرخصة) والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.
- الزيارة الميدانية وتم الاستدلال على موقع العقار بواسطة دليل العميل ومتابقة الصك بالicrokies والمخططات
- نحن نفترض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وإذا ظهر خلاف ذلك فلا مسؤولية علينا.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.

تضارب المصالح والاستقلالية

- يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة وليس له أي علاقة بالعقار محل التقييم.
- تعدد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.

المسؤولية

- المقيم غير مسؤول عن أي طاري اقتصادي يؤثر على قيمة التقييم



١.٣ الملخص التنفيذي

المشاركون في اعداد التقرير

مُعد التقرير	احمد بن حامد الحجي	التوقيع
رقم العضوية	٢٣٥٦...٢٠٢١
نوع العضوية	منتسب
المراجع على التقييم	عبد بن سالم الجهلي	التوقيع
رقم العضوية	٩٤٩...٢٠٢١
نوع العضوية	منتسب
المعتمد	بندر ضيف الله العمري	التوقيع
رقم العضوية	٢٧٠...٢٠٢١
نوع العضوية	اساسي زميل

القيمة التقديرية للعقار في زمن التقييم

القيمة	القيمة (كتابة)
٣٧٦,٧٧ ريال سعودي	فقط مائة وسبعة عشر مليون وسبعمائة وواحد وستون ألف ريال سعودي لا غير



٤.٤ موقع العقار على مستوى المدينة

نبذة عن مدينة المدينة المنورة

المدينة المنورة هي أول عاصمة في تاريخ الإسلام، ثاني أقدس الأماكن لدى المسلمين بعد مكة. تقع المدينة المنورة غرب شبه الجزيرة العربية. وهي مقر إماراة منطقة المدينة المنورة حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تميز بمجموعة من أجمل المعالم الدينية والتي أهمها المسجد النبوي، ومسجد قباء، ومسجد القبلتين بالإضافة إلى مقبرة البقيرع التي تعد المقبرة الرئيسية لأهل المدينة.



بعد مناطق الجذب من العقار

١٠ كم	المسجد النبوي	٦ كم	جبل أحد
٦ كم	مسجد قباء	٢١ كم	المطار

١.٥ موقع العقار على مستوى الأحياء

نبذة عن حي مهزور

تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة المنورة، حيث تقع بالقرب من عدة طرق رئيسية كطريق الملك عبدالله.

كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك عبدالله، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق صلاح الدين، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية أجزاء من الحي، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق علي بن أبي طالب.



١.٦ نطاق البحث

نطاق البحث والاستقصاء:

- ✓ تم البحث والاستقصاء في منطقة العقار في مكاتب العقار والعروض المتوفرة والمؤشر العقاري لوزارة العدل وخبرتنا كمقيمين عقاريين وجمع المعلومات وتحليلها للوصول للقيمة التقديرية للعقار.

١.٧ المؤثرات على العقار

المنابع

- ✓ يتميز العقار بموقعه بالقرب من طريق الملك عبدالله.
 - ✓ تقبّل منطقة العقار بتهوّف جميع خدمات البلد التحتية، وكذلك الخدمات العامة وما يندرج منها.

العنوان

לענין ♦

المخاطر

- المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة.
 - المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.
 - المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية.
 - مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.

تضارب المصالح

❖ يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة وليس له أي علاقة بالعقار محل التقييم.



٢- معلومات العقار

١. بيانات ومواصفات العقار
٢. حدود واطوال العقار
٣. الخدمات والمرافق
٤. صور العقار



معايير عالمية للتقدير العقاري

مكتب معاير عالمية للتقدير العقاري برخيص رقم : ٤٤٤/٦٠٧ تاریخ الائتمان ٢١٠٠٢٠ هـ - سجل تجاري ٦٥٥٥٨٦٤٦
المدينة المنورة طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي
٤٨٣٩٠١٩٠ - ٥٦٣١٠٨ - bunder55@hotmail.com



٢.١ بيانات ومواصفات العقار

معلومات العقار				
مؤسسة البيان الخيرية للتعليم	اسم المالك	جامعة الامير مقرن بن عبدالعزيز (شطر البناء)	نوع العقار	
١٤٢٤/١١/٢٧	تاريخ الصك	٤/٣/٢٩	رقم الصك	
١٤٣٠/١٠/٧	تاريخ الرخصة	٤٢٥٢٢٦٤	رقم الرخصة	
-	رقم المخطط	-	رقم القطعة	
٠٣٩٦٥٨٣٥٠	احاديث العقار	https://goo.gl/maps/ib3jBzPcPWAhrytv6	موقع العقار	
٠٢٤٤٩٢٥٧				

مواصفات العقار				
٢٥١٩,٥٠	مساحة المبني	٢٥٦٦,١٣٣.٨٢	مساحة الأرض حسب الصك	
٢	عدد الأدوار	٢٥-	مساحة الأرض حسب التنظيم	
٥ سنة	عمر المبني	مستوية	طبيعة الأرض	
١	عدد المباني	منتظمة	شكل الأرض	
مبني الكليات الرئيسي + مبني السنة التحضيرية + مبني الصالة الرياضية + مبني اداري				مكونات العقار

نظام البناء				
-	عدد الأدوار	تعليمي جامعية	الاستخدام	
-	معامل البناء	-	نسبة البناء	

٢. حدود وأطوال العقار

حدود وأطوال الأضلاع

الجهة	الحد	طول ضلع الأرض (م)
شمالي	شارع	٢٢.١٧٥
جنوبي	شارع	٢٥
شرقي	شارع	٢٢.١٧٥
غربي	شارع	١٨١.٧



٣. الخدمات والمرافق

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	شبكة تصريف مياه	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	مدرسة	مركز شرطة	دفاع مدني	حديقة
✓	✓	✓	-	-

٢.٤ صور العقار



٣- التقييم

١.٣. أساليب التقييم

٢.٣. التقييم

٣.٣. القيمة التقديرية للعقار

٤.٣. صلاحية المراجعة



معايير عالمية للتقييم العقاري

International Standards for Real Estate Valuation

مكتب معاير عالمية للتقييم العقاري بترخيص رقم : ٤٤٤/٦٠٧ تاریخ الائتمان ٢١٠٠٢٠ هـ - سجل تجاري ٥٥٨٦٤٦٥٠٣٥٢٦
المدينة المنورة طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي
٤٨٣٩٠١٩٠ - ٠٥٦٣١٠٨ - bunder55@hotmail.com

٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

» أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل بآخر أصول مماثلة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.

» أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة، يهدف اختيار أسلوب التقييم الذي يجاد الطريقة المناسبة للأصل في ظل ظروف معينة ويعتمد الاختيار فيما يلي:

- أساس وفرضية القيمة
- نقاط القوة والضعف لأسلوب التقييم
- ملائمة كل طريقة للأصل
- توافر المعلومات الضرورية للطريقة

» أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحلال الأصل، ومن ثم خصم الاملاك المادي وجميع اشكال التقادم الاخرى وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبني للوصول الى القيمة السوقية للعقار.

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار

- الغرض من التقييم
- أساس القيمة
- استخدام العقار
- نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات.

الأسلوب والطرق المستخدمة في التقييم

- أسلوب السوق □ طريقة المقارنات
- أسلوب الدخل □ طريقة رسملة الدخل
 - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
 - طريقة الأرباح
 - طريقة القيمة المتبقية
- ✓ أسلوب التكلفة □ طريقة تكلفة الإحلال

التقىم ٣.٢

٣.٢ أسلوب التكلفة - (طريقة تكلفة الاحلال)

وفقاً لمعايير التقييم الدولية، تعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

٣.٢.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق)- طريقة المعاملات المقارنة

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ تعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعامات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعامات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصي
الى، مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة

المقارن	نوع المقارن	تاريخ العرض	المساحة	القيمة/ م^2	القيمة الاجمالية
مقارن ١	عرض	٢٠٢٢	٢٠٢٤,٥٢٦	١٠٠,٣٣٢,٨٠	٥,٣٣٢,٨٠ ريال
مقارن ٢	عرض	٢٠٢٢	٥٥٠,٥٢٦	٣٠,٥٥٠ ريال	٣٠,٥٥٠ ريال
مقارن ٣	عرض	٢٠٢٢	٩١٤,٩٢٦	٣٥٠,٣٥٢ ريال	٦,٨٤٧,٩٠ ريال



صورة توضح موقع المقارنات

٣٢ التقييم

١.٣.٢ أسلوب التكلفة - (طريقة تكلفة الاحلال)

٣. أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم		معايير الضبط
الحالة	نسبة الضبط	الحالة	نسبة الضبط	الحالة	نسبة الضبط	الحالة		
٢٠٢٠/٤/٢٩	٢٠٢٠/٣/٢٣	٢٠٢٠/١٢/٢	-	٢٠٢٠/١٢/٢	٢٠٢٠/٢٠/٢٠	-	٢٠٢٠/٢٠/٢٠	تاريخ الصفقة
٢٥,٣٥٠ رس /٢٥	٢٥,٣٠٠ رس /٢٥	٢٥,٣٠٠ رس /٢٥	-	٢٥,٣٠٠ رس /٢٥	٢٥,٣٠٠ رس /٢٥	-	٢٥,٣٠٠ رس /٢٥	قيمة المتر للعقار
%٦٥.٠-	عرض	%٦٥.٠-	عرض	%٦٥.٠-	عرض	-	-	نوع المقارن
%٦٠.	متناهية	%٦٠..	متناهية	%٦٠..	متناهية	-	-	ظروف السوق
%٦٠.٠-	سكنى	%٦٠.٠-	سكنى	%٦٠.٠-	سكنى	تعلمي	-	استخدام الأرض
٢٩٣,٧٥-	٢٥-	٢٦٢,٥-	-	٢٦٢,٥-	٢٦٢,٥-	-	-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥,٣٥٦ رس /٢٥	٢٥,٣٧٥ رس /٢٥	٢٥,٣٨٣٨ رس /٢٥	-	٢٥,٣٨٣٨ رس /٢٥	٢٥,٣٧٥ رس /٢٥	-	-	قيمة المتر بعد التسوية
%٦٠..	جيد جدا	%٦..	جيد جدا	%٦..	جيد جدا	جيد جدا	-	الموقع
%٦٠..	سهل	%٦..	سهل	%٦..	سهل	سهل	-	سهولة الوصول
%٦٠..	حيوية	%٦..	حيوية	%٦..	حيوية	حيوية	-	حيوية المنطقة
%٦٠..	منتظم	%٦..	منتظم	%٦..	منتظم	منتظم	-	شكل الأرض
%٦٠..	٢٤	%٦..	٢٤	%٦..	٣٠	٣٠	-	عرض الشارع
%٦٠.٠-	٤	%٦..	٤	%٦..	٣	٣	-	عدد الواجهات
%٦٠.٠-	٢,٩١٤	%٦٠.٠-	٢,٥٥٠	%٦٠.٠-	٢,٤٤٤	٢,٤٣٣,٨٢,	-	المساحة (٢٥)
%٦٥.٠-	٢٥,٣٨- رس /٢٥	%٦٥.٠-	٢٥,١٧٥- رس /٢٥	%٦٥.٠-	٢٥,١٨٤- رس /٢٥	-	-	قيمة التسوية /نسبة الضبط
٢٥,١٧٤٨ رس /٢٥	٢٥,١٥٧٥ رس /٢٥	٢٥,١٦٥٤ رس /٢٥	-	٢٥,١٦٥٤ رس /٢٥	٢٥,١٦٥٤ رس /٢٥	-	-	قيمة المتر بعد التسوية
%٦٠.	-	%٦..	-	%٦..	-	-	-	نسبة الترجيح
٢٠٢٠/٤/٢٩		٢٠٢٠/٣/٢٣		٢٠٢٠/١٢/٢		٢٠٢٠/٢٠/٢٠		قيمة المتوسط الموزون

مساحة الأرض (م²)	قيمة المتر المربع (ريال / م²)	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)
٢٦,٣٣٣.٨٢		
١,٦٦٠		
٤٣,٣٨٢,١٤		



٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - (طريقة تكلفة الإحلال)

* تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على (رخصة البناء).

مكونات العقار	القيمة
مساحة الأرض	٢٥٦,١٣٣.٨٢م٢
مساحة المباني	٢٥١٩,٣٠م٢

العنصر	المسطحات البنائية	تكلفة المتر المربع	الإجمالي
تكلفة المباني	١٩,٣٠م٢	٢٥٣,٧٠ ريال / م٢	٧١,٠٤,...
الرسوم الفنية وأرباح المطور	١٪		٧,٢٥٣,١٨٤
إجمالي التكاليف			٧٨,٢٩٣,١٨٤
عمر العقار	٥ سنة		
العمر الافتراضي للعقار	٤ سنة		
الإهلاك الفعلي	% ٥		
قيمة المبني بعد خصم الأهلاك		٧٤,٣٧٨,٥٢٤	

قيمة العقار بأسلوب التكلفة

قيمة الأرض	٤٣,٣٨٢,١٤١
قيمة المباني	٧٤,٣٧٨,٥٢٤
الإجمالي	١١٧,٧٦١,...

٣.٣ القيمة النهائية للعقارات

القيمة التقديرية للعقارات في زمن التقييم		القيمة
	القيمة (كتابية)	
٢٧,٦٠٠ ريال سعودي	٢٧,٦٠٠ ريال سعودي لا غير	٢٧,٦٠٠ ريال سعودي
فقط مائة وسبعة عشر مليون وسبعمائة وواحد وستون ألف ريال سعودي لا غير		

٣.٤ صلاحية المراجعة

صلاحية المراجعة (٣ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقارات من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.



٤- الملحق

- ٤.١ مستندات العقار
- ٤.٢ هوية المقيم والسجل التجاري



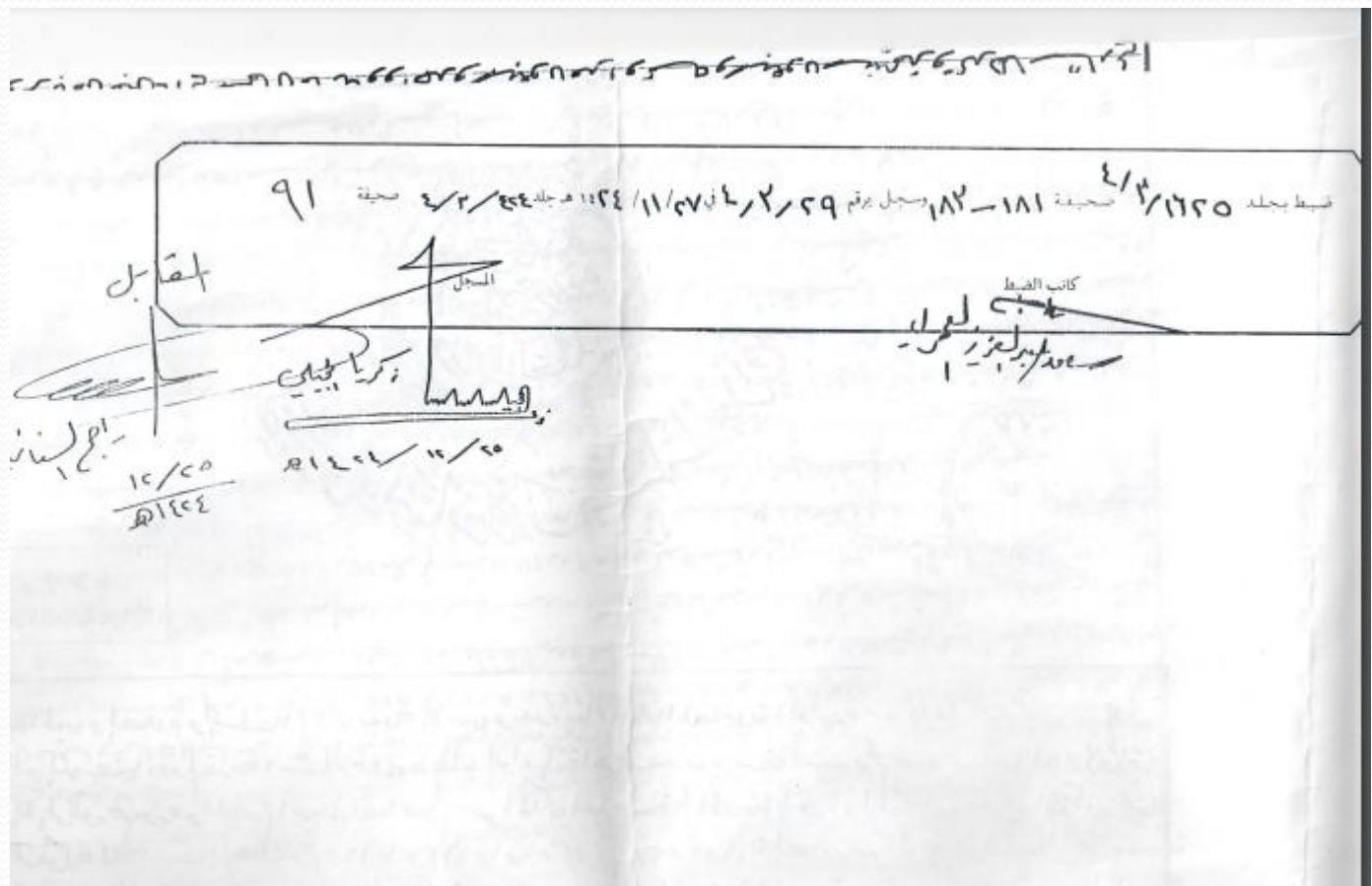
معايير عالمية للتقدير العقاري

مكتب معاير عالمية للتقدير العقاري برخيص رقم : ٤٤٤/٦٠٧ تاریخ الائتمان ٢١٠٠٢٠ هـ - سجل تجاري ٦٥٥٣٥٥٨٦
المدينة المنورة طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي
٤٨٣٩٠١٩٠ - ٠٥٦٣١٠٨ - bunder55@hotmail.com

٤. صور من المستندات



٤. صور من المستندات



معايير عالمية للتقدير العقاري

٤.١ صور من المستندات

رقم المخصصة : ٤٢٥٢٣٤ تاريخ الإصدار : ١٤٣٠-٠١-٧ صلاحية : ١٤٣٣-٠١-٦ نوعها : تجديد		الإمارة العربية السعودية 基金会 أئمة الشعوب أئمة منظمة المدينة المنورة
رخصة إنشاء		
اسم المالك: موسسة البيضاء الخيرية للتعليم مقرها : بستان المنطقة : بستان العنوان: شارع سليمان بن داود بن العباس ١٦٠ م رقم الصك : ٤٦٣٢٩ رقم الخطط التنظيمي : ٤٢٤٠٣٦١ رقم القطة : ٤٢٤٠٣٦١ تاريخه : ١٤٢٤-١١-٢٧ مصدره : كتابة عدل		
الموقع العام موضحاً عليه الجاودين والأبعاد 		
الجهة غرب شمال شرق جنوب الارتفاع البازار نسبة المباني: ٦٠% مقابل رقم المخططات: صرح محجوب هذا البرخيص بناء الآتي:		
مكونات المباني عدد الأدوار عدد الوحدات المساحة قبو ١٢٢٩,٩٣ ١ خدمات ٧٦١,٠٤ ١ الحساب ٦٦٩,٤٥ ١ مكاتب ٨٨٨,١٨ ٢ كلية ٨٠٥٢,٢٢ ٢ متاجر أول ٢٨٧,٥٥ ١ ملحق أدبي		
رقم إيصال سداد الرسم تاريخه: رقم المخطط من مكتب: رمضان للإستشارات الهندسية المكتب المشرف: رمضان للإستشارات الهندسية ملاحظات:		

بيان بالمسطحات البنائية لكليات البيان الأهلية - شطر البنات

البيان	م
مساحة الأرض	
مبني الكليات الرئيسي (مبني التخصصات)	1
أ - الدور الأرضي والبروم	
ب - الدور الأول	
إجمالي مسطحات مبني الكليات الرئيسي (مبني التخصصات)	2
مبني السنة التحضيرية	
أ - الدور الأرضي	
ب - الدور الأول	
إجمالي مسطحات مبني السنة التحضيرية	3
مبني الصالة الرياضية	
المبني الإداري	4
غرف الحراسة ومبني غرف الكهرباء والخدمات	5
إجمالي المسطحات البنائية	
الإجمالي (٢م) ٢٦١٣٣.٨٢	٢م ١٩٢٠

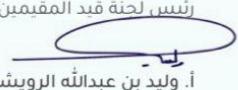
٤.٢ هوية المقيم والسجل التجاري



مكتب معاير عالمية للتقدير العقاري بترخيص رقم : ٢٠٠٧٠٢١٢٠١٤٤٤/٧٠٧ تاریخ الائتمان - سجل تجاري
المدينة المنورة طريق الملك عبد الله الدافري الثاني الشرقي
١٤٨٣٩٦١٨ - ٥٠٦٣١٦١٨ - bunder55@hotmail.com

٤.٢ هوية المقيم والسجل التجاري

الرقم:	٤٦٥٠٢١٥٥٨٦	التاريخ:	١٤٤١/٣/١٧ هـ	ش. ج. س. ت. س. ح. س. م. فرع ه. س. ح. م.	وزارة التجارة والاستثمار Ministry of Commerce and Investment
جنسية:	سعودي	تاريخ الميلاد:	١٣٨٨ هـ	هاتف:	٤٢٣١٤
مصدره:	أحوال المدينة	تاريخه:	١٤٣١/٧/٩ هـ	رمز البريدي:	٤٦٥٠٦٢٧٦
			اسم التاجر: بندر ضيف الله بنين العمري		
			رقم السجل المدني/بطاقة الأحوال: ١٠٤٧٧٢٨١٣٧		
			المركز الرئيسي: المدينة المنورة		
			عن ب:		
			رقم سجل المركز الرئيسي: ٤٢٣١٤		
			الاسم التجاري للفرع: مكتب معابر عالمية للتقييم العقاري		
			العنوان: ٦٨٠٢، الملك عبد الله بن عبد العزيز، العرض، ٤٨٣٤		
			ص.ب.: ١٤٨٣٩٠١٩٠ هـ		
			نطاق النشاط: خدمات تقييم العقارات * لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة		
<p>* النشاط يتطلب الحصول على ترخيص من وزارة التجارة والاستثمار - هيئة المقيمين المعتمدين</p> <p>رأس المال: ٥٠٠٠ خمسة آلاف ريال فقط لا غير</p> <p>اسم المدير أو الوكيل المفوض: بندر ضيف الله بنين العمري</p> <p>ال الجنسية: سعودي تاريخ الميلاد: ١٣٨٨</p> <p>رقم السجل المدني - الإقامة: ١٠٤٧٧٢٨١٣٧ مصدره: أحوال المدينة</p> <p>سلطات المدير يشهد مكتب السجل التجاري بمدينة المدينة المنورة بأنه تم تسجيل هذه المؤسسة بسجل مدينة المدينة المنورة بموجب الإيصال رقم: ٤٤٦٦٣٩ و تاريخ: ١٤٤١/٣/١٧ هـ وتنتهي صلاحية الشهادة في ١٤٤٦/٣/١٧ هـ</p> <p>مدير السجل التجاري: بندر ضيف الله بنين العمري</p> <p>توقيع: توقيع صالح الطسان</p> <p>To Verify the information of this certificate visit http://v.mci.gov.sa</p> <p>يمتحن الشفاعة من صحة هذه الشهادة بالدخول على http://v.mci.gov.sa</p>					

	وزارة التجارة والاستثمار Ministry of Commerce and Investment
ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات	
فترة العضوية: أساسية	
المقر الرئيسي: المدينة المنورة	
رقم الترخيص 1210000270 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهاءه 1447/8/24 هـ	
يرخص بندر ضيف الله بنين العمري (سعودي الجنسية) سجل مدنـي رقم 1047728637 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفـى شروط القيد الواردة في المادة الخامـسة من نظام المقيـمين المعتمـدين الصادر بالمرسـوم الملكـي رقم (م/43) وتـاريخ 1433/07/9 هـ بمـوجب قـرار لـجـنة قـيد المـقيـمين رقم (42/88) وـتـاريخ 1442/4/21 هـ	
رئيس لجنة قيد المقيمين 	ختم الوزارة 
	

مكتب معابر عالمية للتقييم العقاري بترخيص رقم ٤٦٥٠٢١٥٥٨٦ تـاريخ الـاـنـهـاء ١٤٤٤/٦/٧ هـ - سـجـلـ تـجـارـيـ ٤٦٥٠٢١٥٥٨٦

المـديـنـةـ الـمـنـورـةـ طـرـيقـ الـمـلـكـ عـبـدـ اللهـ الدـائـريـ الثـانـيـ الشـرقـيـ

١٤٨٣٩٠١٩٠ - ٠٥٦٣١٠٨ - bunder55@hotmail.com

شكرا جزيلا

المدينة المنورة - طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي.

٠٥٥٦٣١٠١٩٠-٠١٤٨٣٩٠١٩٠

bunder55@hotmail.com @



مكتب معاير عالمية للتقدير العقاري
بتراخيص رقم : ٢٧٠...٢١٠
تاریخ الانتهاء ١٤٤٤/٠٦/٠٧ هـ
سجل تجاري ٤٦٥٠٢١٥٥٨٦