



تاريخ الصك: ١٤٤٤ / ٨ / ١٢
رقم الصك: ٢٤٠١٣٠١٦٢٧٤

صك

الحمد لله وحده والصلوة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن كامل قطعة الأرض 2 من المخطط التنظيمي رقم 4251301 في 30 / 11 / 1425 الواقعة في
حي العاقول منطقة تيم بالمدينة المنورة
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع بعرض 30 متر بطول: () من شرق إلى غرب شطافه 15.65 م خمسة عشر متر وخمسة
وستون سنتيمتر ثم 184.20 م مائة واربعة وثمانون متر وعشرون سنتيمتر ثم شطافه 12.45 م اثنى
عشر متر وخمسة واربعون سنتيمتر

جنوباً: شارع بعرض 30 متر بطول: () من شرق غرب شطافه 12.45 م اثنى عشر متر وخمسة
وأربعون سنتيمتر ثم 184.25 م مائة واربعة وثمانون متر وخمسة وعشرون سنتيمتر ثم شطافه
15.65 م خمسة عشر متر وخمسة وستون سنتيمتر

شرقاً: شارع بعرض 30 متر بطول: () من قبله إلى شمال 181.70 م مائة وواحد وثمانون متر
وسبعين سنتيمتر

غرباً: طريق الدائري الثالث بعرض 100 متر بطول: () من قبله إلى شمال 181.70 م مائة وواحد
وثمانون متر وسبعين سنتيمتر
ومساحتها: (39,997.61) تسعه وثلاثون ألفاً وتسعمائة وسبعة وتسعون متر مربعاً واحداً و
ستون سنتيمتراً مربعاً فقط

المملوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 340102004388 في 6 / 8 / 1431 هـ
هي في ملك / جمعية البيان الخيرية لأغراض التعليمية بموجب سجل الجمعيات الخيرية رقم
7032069788 في 24 / 4 / 1443 هـ ومرهونة لصالح / وزارة المالية (الإدارة العامة للقروض
المحلية والاعنات) مقابل مبلغ وقدره : 0 مبلغ وقدره 20777000 عشرون مليوناً وسبعمائة وسبعين
وسبعين ألفاً يسدد على ستة عشر قسطا سنوياً تبدأ بعد مضي أربع سنوات على توقيع عقد
القرض . وفي حالة عدم السداد فيتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن
منها وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعاً .
وعليه جرى تحريره في 13 / 8 / 1444 هوصلى الله على نبينا محمد وآل وصحبه وسلم .

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

نموذج رقم (١٢-٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسوب الآلي ويمنع تطليقه)

مصلحة مطباع الحكومة - ٢٩٢١٥٩





معايير عالمية للتقدير العقاري
International Standards Real Estate Valuation

تقرير تقدير جامعة الأمير مقرن بن عبدالعزيز

(شطر البنين)

بمدينة المدينة المنورة - حي العاقي

رقم التقرير : 44,1272

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
٢٤	هوية المقيم والسجل التجاري	٤.٢

١- ملخص التنفيذ ونطاق البحث

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

١.٢.١ معايير التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

١.٤ موقع العقار على مستوى المدينة

١.٥ موقع العقار على مستوى الأحياء

١.٦ نطاق البحث

١.٧ المؤشرات على العقار



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 والمواد 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 مسني 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 ودراسة 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 تصرفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصرفه 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 وتقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

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

➤ مصادر المعلومات

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

- 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 وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.

□ تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقييم وتشمل مسوقين وموظفي ومستثمرين وجهات حكومية.

➤ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر 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 لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهائتها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولين 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 الأمير مقرن بن عبدالعزيز (شطر البنين)	نوع العقار
المدينة المنورة - حي العاقول	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 مشتهر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس معايير بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	الاستخدام الحالي
الاستخدام الحالي : الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	فرضية القيمة
٢٠٢٢/١١/٢٥	تاريخ المعاينة
٢٠٢٢/١١/٢٦	تاريخ التقييم
أسلوب التكلفة	أساليب التقييم المتبعة
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 (تقدير)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم	معايير التقييم المتبعة
التقرير	
-	الرقم المرجعي
سردي تفصيلي	نوع التقرير
٢٠٢٢/١١/٢٦	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 بالicroكيات 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.
- تعد 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 طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة التقييم



١.٣ الملخص التنفيذي

المشاركون في اعداد التقرير

احمد بن حامد الحجي

مُعد التقرير

٢٣٥٦...٢٢١٢

رقم العضوية

منتسب

نوع العضوية

.....

التوقيع

عابد بن سالم الجهلي

المراجع على
التقييم

٩٤٩...٢٢١٢

رقم العضوية

منتسب

نوع العضوية

.....

التوقيع

بندر ضيف الله العمري

المعتمد

٢٧٠...٢٢١٢

رقم العضوية

اساسي زميل

نوع العضوية

.....

التوقيع

القيمة التقديرية للعقار في زمن التقييم

القيمة	القيمة (كتابة)
٢٥٤,٨٣٧,... ريال سعودي	
فقط مائتان واربعة وخمسون مليون وثمانمائة وسبعة وثلاثون 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. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم الدينية والتي أهمها المسجد النبوي، ومسجد قباء، ومسجد القبلتين بالإضافة إلى مقبرة البقيرق التي تعد المقبرة الرئيسية لأهل المدينة.



موقع العقار على مستوى المدينة

بعد مناطق الجذب من العقار

١١ كيلم	المسجد النبوي	١٦ كيلم	جبل أحد
١٣.٢ كيلم	مسجد قباء	٢٢ كيلم	المطار

١.٥ موقع العقار على مستوى الأحياء

نبذة عن حي العاقول

تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة المنورة، حيث تقع بالقرب من عدة طرق رئيسية كطريق الدائري الثالث وطريق الملك عبدالعزيز. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من الحي، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالعزيز، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الملك سلمان، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الثالث.



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

العنوان

- ✓ يتميز العقار بموقعه بالقرب من طريق الملك عبدالعزيز .
 - ✓ تتواءل مناطق الاحياء السكنية والتجارية والزراعية .

العرب

לעבנֶה ♦

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 والعقارب
المشاركة وليس له اي علاقة بالعقار محل التقييم.



٢- معلومات العقار

- ١.٢. بيانات ومواصفات العقار
- ٢.٢. حدود واطوال العقار
- ٣.٢. الخدمات والمرافق
- ٤.٢. صور العقار



٢.١ بيانات ومواصفات العقار

معلومات العقار				
نوع العقار	جامعة الأمير مقرن بن عبد العزيز (شطر البنين)	اسم المالك	تاريخ الصك	مؤسسة البيان الخيرية للتعليم
رقم الصك	-	تاریخ الصك	-	-
رقم الرخصة	٤٢٧٦٥٤	تاریخ الرخصة	-	١٤٣٧/٧/٢٨
رقم القطعة	-	رقم المخطط	-	-
موقع العقار	https://goo.gl/maps/MagkUvM6PNGsZpsa7	احداثيات العقار	٩٢٤.٤٧٩٥٣٦	٩٣٩.٧٦٠٧٧

مواصفات العقار	
٢٥١٩٣٧٩	مساحة المباني
٢	عدد الأدوار
٥ سنة	عمر المبني
٦	عدد المباني
مبني الكليات الرئيسي + مبني السنة التحضيرية + مبني الصالة الرياضية + مبني اداري + مسجد	
مساحة الأرض حسب الصك	
مساحة الأرض حسب التنظيم	
طبيعة الأرض	
شكل الأرض	
مكونات العقار	

نظام البناء			
الاستخدام	نسبة البناء	تعليمي جامعية	عدد الادوار
نسبة البناء	-	تعليمي جامعية	عدد الادوار
نسبة البناء	-	التعليمي	عدد الادوار



٢. حدود وأطوال العقار

حدود وأطوال الأضلاع

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

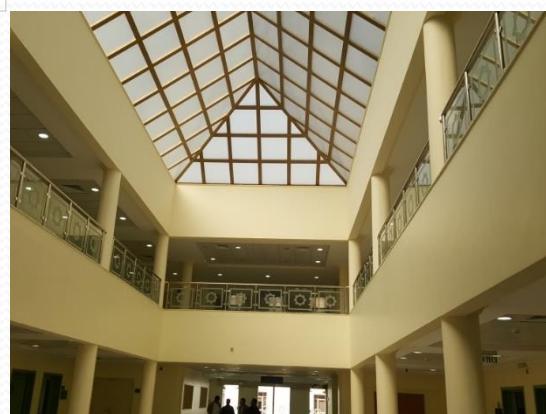
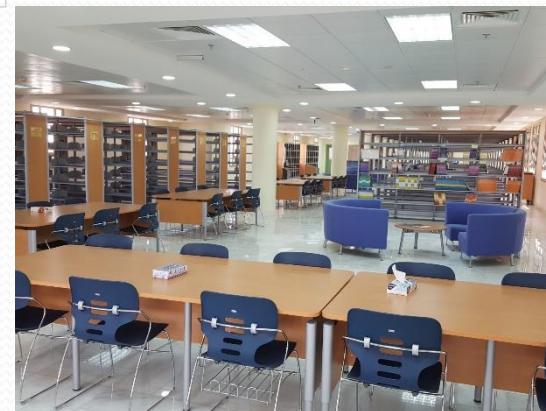


٣-٢) الخدمات والمرافق

الخطوات والآفاق المتقدمة من طاقة العقد

الخدمات والمراقبة بم منطقة العقار				
شبكة الهاتف	شبكة تصريف مياه	شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓	✓	✓
حديقة	دفاغ مدنی	مركز شرطة	مدرسة	مركز تجاري
-	✓	✓	✓	✓

٤. صور العقار



٣- التقييم

١.٣. أساليب التقييم

٢.٣. التقييم

٣.٣. القيمة التقديرية للعقار

٤.٣. صلاحية المراجعة



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 أسلوب مطابقة 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 إلى إيجاد 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 الاحلاك المادي وجميع اشكال التقادم الأخرى وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبني للوصول إلى 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



٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكالفة - (طريقة تكلفة الإحلال)

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، تعرف كالتالي: "هي تكلفة ترداد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة)

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

قائمة العقارات المقارنة					
القيمة الإجمالية	القيمة / m^2	المساحة	تاريخ العرض	نوع المقارن	المقارن
١٥٠,٠٠,٠٠ ريال	٣,٣,٠٠ ريال	٣٨٥,٣٥٢	٢٠٢٢	عرض	مقارن ١
١٤٠,٠٠,٠٠ ريال	٤,٩٨٩ ريال	٨٦,٦٣٥	٢٠٢٢	عرض	مقارن ٢
١٣٠,٠٠,٠٠ ريال	٢,٥٧٦ ريال	٦٦,٤٣٥	٢٠٢٢	عرض	مقارن ٣



صورة توضح موقع المقارنات

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - (طريقة تكلفة الإحلال)

٣.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

معايير الضبط	العقار محل التقييم	المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث
الحالة	نسبة الضبط	الحالة	نسبة الضبط	الحالة
تاريخ الصفقة	–	٢٠٢٢/١١/٢	٢٠٢١٩/٢/٣	٢٠٢١٨/٤/٣٩
قيمة المتر للعقار	–	٣٣ رس / ٣	٤٤,٩٨٩ رس / ٣٥	٣٥٧٦ رس / ٣٥
نوع المقارن	–	عرض	عرض	عرض
ظروف السوق	–	منتشرة	منتشرة	منتشرة
استخدام الأرض	تعليمي	سكنى تجاري	سكنى تجاري	سكنى تجاري
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	٣٧٥	٧٤٨,٣٥	٢٢٢	٢٢٢
قيمة المتر بعد التسوية	٢٥٥	٤٤,٢٤ رس / ٣٥	٢٥٤ رس / ٣٥	٢٥٤ رس / ٣٥
الموقع	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	جيد
سهولة الوصول	سهل	سهل	سهل	سهل
حيوية المنطقة	حيوية	حيوية	حيوية	حيوية نسبيا
شكل الأرض	شبه منتظم	منتظم	منتظم	منتظم
عرض الشارع	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
عدد الواجهات	٤	٢	٢	٢
المساحة (م٢)	٣٩,٩٩٧.٦١	٣٣٨٥	٢,٨٦	٤,٦٦
قيمة التسوية / نسبة الضبط	–	٤٥٩ رس / ٣٥	٣٥٥٦ رس / ٣٥	٣٥٥٦ رس / ٣٥
قيمة المتر بعد التسوية	٢٥٦	٢٥٦ رس / ٣٥	٢٥٦ رس / ٣٥	٢٥٦ رس / ٣٥
نسب الترجيح	–	٦١%	٥٠%	٥٠%
قيمة المتر متوسط الموزون	–	٣٩,٩٩٧.٦١	٣٩,٩٩٧.٦١	٣٩,٩٩٧.٦١

٣٩,٩٩٧.٦١	مساحة الأرض (م٢)
٣٩	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
٩١,٥٩٤,٥٢٧	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.٣ أسلوب التكلفة - (طريقة تكلفة الإحلال)

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

مكونات العقار	القيمة
مساحة الأرض	٣٩,٩٩٧.٦١م٢
مساحة المباني	٤,٥٧٤.٨٥م٢

العنصر	المسطحات البناءية	تكلفة المتر	الإجمالي
تكلفة المبني	٤,٥٧٤.٨٥	٣,٨٥٠ /٢٥٢	١٥٦,٢١٣,٧٢٥
الرسوم الفنية وأرباح المطور	١٠%		١٥,٦٢١,٣١٧.٢٥
إجمالي التكاليف			١٧٦,٨٣٤,٤٨٩.٧٥
عمر العقار	٥ سنة		
العمر الافتراضي للعقار	٤ سنة		
الإهلاك الفعلي	% ٥		
قيمة المبني بعد خصم الإهلاك	١٦٣,٢٤٦,٧٦٥		

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
٩٦,٥٩٤,٥٦٧	قيمة الأرض
١٦٣,٢٤٢,٧٦٥	قيمة المباني
٢٥٤,٨٣٧,...	الإجمالي



٣.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية للعقار في زمن التقييم	
القيمة	القيمة (كتابة)
٢٥٤,٨٣٧,... ريال سعودي	٢٥٤,٨٣٧,...
فقط مائتان واربعة وخمسون مليون وثمانمائة وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير	

٣.٤ صلاحية المراجعة

تم التوصل الى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.



٤- الملاحق

٤.١ مستندات العقار ٤.٢ هوية المقيم والسجل التجاري



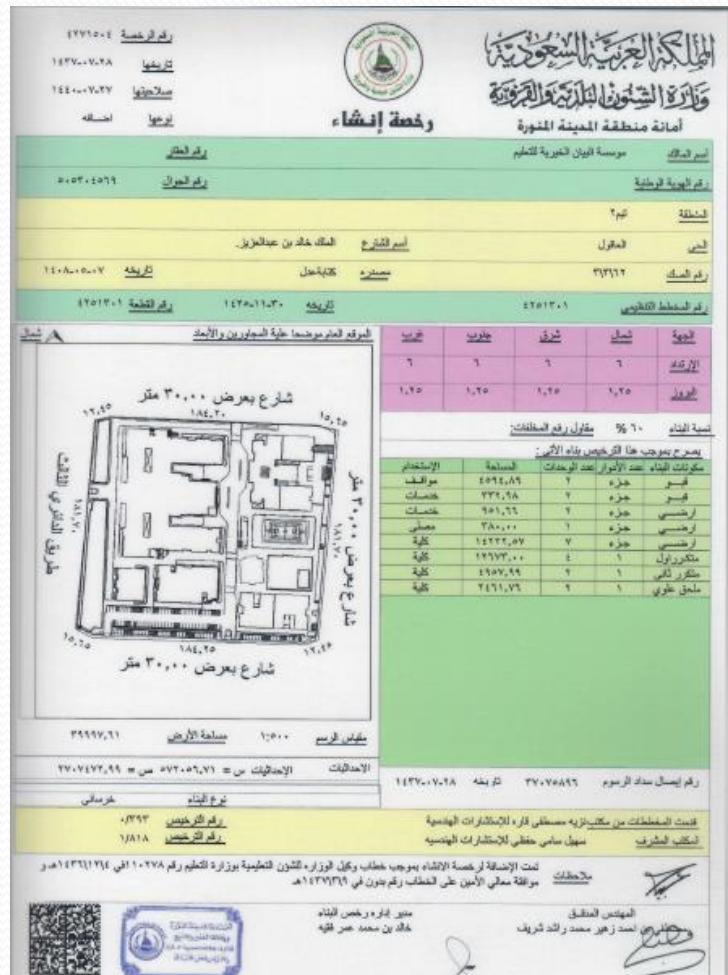
معايير عالمية للتقييم العقاري

مكتب معاير عالمية للتقييم العقاري برخيص رقم : ٤٤٤/٦٠٧ تاریخ الائتمان ٢١٠٠٢٠ هـ - سجل تجاري ٦٥٥٥٨٦٤٦٥٠٦٤٠٢٠٢٠
المدينة المنورة طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي
٤٨٣٩٠١٩٠ - ٠٥٦٣١٠٨ - bunder55@hotmail.com

٤. صور من المستندات



٤.١ صور من المستندات



بيان بالمسطحات البنائية جامعة الأمير مقرن بن عبد العزيز - شطر البنين

البيان	م
مساحة الأرض	٢٠٣٩٩٧,٦١
مبني الكليات الرئيسي (مبني التخصصات)	١
أ - الدور الأرضي والبدروم	٢٠٧٣٨٥
ب - الدور الأول	٢٠٥٩٥٢
اجمالي مسطحات مبني الكليات الرئيسي (مبني التخصصات)	٢٠١٣٣٧
مبني السنة التحضيرية	٢
أ - الدور الأرضي	٢٠١٦٨٨
ب - الدور الأول	٢٠١٦٨٨
اجمالي مسطحات مبني السنة التحضيرية	٢٠٣٣٧٦
مبني الصالة الرياضية	٣
المبني الإداري	٤
المسجد	٥
غرف الحراسة ومبني غرف الكهرباء والخدمات	٦
اجمالي المسطحات البنائية	٢٠١٩٣٧٩

٤.٢ هوية المقيم والسجل التجاري



٤.٢ هوية المقيم والسجل التجاري

رقم: ٤٦٥٠٢١٥٥٨٦ التاريخ: ١٤٤١/٠٣/١٧		الشّاهد بجبل فرع هُوَ رَسْمٌ
وزارة التجارة والاستثمار <small>Ministry of Commerce and Investment</small>		
اسم التاجر: بندر ضيف الله بنين العمرى رقم السجل المدني - بطاقة الأحوال: ١٠٤٧٧٢٨٦٣٧ المركز الرئيسي: المدينة المنورة		
الجنسية: سعودي تاريخ الميلاد: ١٣٨٨ مصدره: أحوال المدينة تاريخه: ١٤٣١/٠٧/٩		
ص.ب: ٤٢٣٤ رقم سجل المركز الرئيسي: ٤٦٥٠٦٢٧٦ مكتب معايير عالمية للتقدير العقاري الاسم التجاري للفرع: المزر البريدي العنوان: ٦٨٠٢، الملك عبدالعزيز بن عبدالعزيز، العريض،		
ص.ب: ٤٢٣٤ هاتف: ١٤٨٣٩٠١٩٠ النّشاط: خدمات تقديم العقارات لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة		
رأس المال: ٥٠٠ اسم المدير أو الوكيل المفوض: بندر ضيف الله بنين العمرى الجنسية: سعودي رقم السجل المدني - الإقامة: ١٠٤٧٧٢٨١٣٧ سلطات المدير		
يشهد مكتب السجل التجاري بمدينتي المدينة المنورة بأنه تم تسجيل هذه المؤسسة بسجل مدينة المدينة المنورة بموجب الإيصال رقم: ٤٤٦٦٣٩ و تاريخ: ١٤٤١/٠٣/١٧ وخته صلاحية الشهادة في ١٤٤٦/٠٣/١٧		
نفع صالح الطالب مدير السجل التجاري: التوقيع:		
يمتحن المحقق من صحة هذه الشهادة بالدخول على http://v.mci.gov.sa		



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فترة العضوية: أساس

وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

لقر الرئيسي: المدينة المنورة

رقم الترخيص 1210000270 تاریخ اصداره 1437/8/1 تاریخ انتهاءه 1447/8/24

يرخص بندر ضيف الله بنيان العمري (سعودي الجنسية) سجل مدنى رقم 1047728637 لمواصلة المهنة
وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوف شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر
بالمرسوم الملكي رقم (43) وتاريخ 9/7/1433هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (88/3/42) وتاريخ 21/4/1442هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

جامعة الملك عبد الله



شكرا جزيلا

المدينة المنورة - طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي.

0148390190-0506310108

bunder55@hotmail.com



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