



تاريخ الصك: ١٣/٨/١٤٤٤ هـ

رقم الصك: ٢٤٠١٠٣٠١٦٢٧٤

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن كامل قطعة الارض 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 الى غرب شطفه 15.65م خمسة عشر متر وخمسة وستون سنتمتر ثم 184.20م مائه واربعة وثمانون متر وعشرون سنتمتر ثم شطفه 12.45م اثني عشر متر وخمسة واربعون سنتمتر

جنوباً: شارع بعرض 30 متر بطول: () من شرق غرب شطفه 12.45م اثني عشر متر وخمسة واربعون سنتمتر ثم 184.25م مائه واربعة وثمانون متر وخمسة وعشرون سنتمتر ثم شطفه 15.65م خمسة عشر متر وخمسة وستون سنتمتر

شرقاً: شارع بعرض 30 متر بطول: () من قبله الى شمال 181.70م مائه وواحد وثمانون متر وسبعون سنتمتر

غرباً: طريق الدائري الثالث بعرض 100 متر بطول: () من قبله الى شمال 181.70م مائه وواحد وثمانون متر وسبعون سنتمتر

ومساحتها: (39,997.61) تسعة و ثلاثون ألفا و تسعمائة و سبعة و تسعون متر مربعاً و واحد و ستون سنتمتر مربعاً فقط

الملوكة 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 و مرهونة لصالح / وزارة المالية (الادارة العامة للقروض المحلية والاعانات) مقابل مبلغ وقدره : 0 مبلغ وقدره 20777000 عشرون مليوناً وسبعمائة وسبعة وسبعون ألفاً يسدد على ستة عشر قسطاً 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 هو صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.





معايير عالمية للتقييم العقاري
International Standards Real Estate Valuation

تقرير تقييم جامعة الأمير مقرن بن عبدالعزيز (شطر البنين)

بمدينة المدينة المنورة - حي العاقول

رقم التقرير : 44,1272

مقدم إلى: مؤسسة البيان الخيرية للتعليم

1444/05/02 هـ

المدينة المنورة - طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي.

0148390190-0506310108- 4650215586

bunder55@hotmail.com

المواضيع

م	الموضوع	رقم الصفحة
١	ملخص التنفيذ ونطاق البحث	٠٣
١.١	الشروط والأحكام الخاصة	٠٤
١.٢	معايير التقييم	٠٥
١.٣	الملخص التنفيذي	٠٦
١.٤	موقع العقار على مستوى المدينة	٠٩
١.٥	موقع العقار على مستوى الاحياء	١٠
١.٦	نطاق البحث	١١
١.٧	المؤثرات على العقار	١١
٢	معلومات العقار	١٢
٢.١	بيانات ومواصفات العقار	١٣
٢.٢	حدود واطوال العقار	١٤
٢.٣	الخدمات والمرافق	١٤
٢.٤	صور العقار	١٥
٣	التقييم	١٦
٣.١	أساليب التقييم	١٧
٣.٢	التقييم	١٨
٣.٣	القيمة التقديرية للعقار	٢١
٣.٤	صلاحية المراجعة	٢١
٤	الملاحق	٢٢
٤.١	مستندات العقار	٢٣
٤.٢	هوية المقيم والسجل التجاري	٢٤

١- ملخص التنفيذ ونطاق البحث

- ١.١ الشروط والأحكام الخاصة
- ١.٢ معايير التقييم
- ١.٣ الملخص التنفيذي
- ١.٤ موقع العقار على مستوى المدينة
- ١.٥ موقع العقار على مستوى الاحياء
- ١.٦ نطاق البحث
- ١.٧ المؤثرات على العقار

1.1 الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه 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 للعامة بالدعاية 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 التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها، جميع الرسوميات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل 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، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة 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 جوهرية أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها.
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع 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 التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كبديل لأعمال الفحص الإنشائي 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 تنتج 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 ودراسته 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 تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، 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 التقييم 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 و/أو 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 تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

➤ مصادر المعلومات

المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها 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 بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين 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 المتعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، 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 المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

➤ الخرائط والرسومات التوضيحية

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



معايير عالمية للتقييم العقاري
International Standards Real Estate Valuation

١.٣ الملخص التنفيذي

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

١.٣ الملخص التنفيذي

مصادر المعلومات والاستدلال علي الموقع

- عن طريق المستندات المقدمة من العميل (الصك – الرخصة) والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم.
- الزيارة الميدانية وتم الاستدلال علي موقع العقار بواسطة دليل العميل ومطابقة الصك بالكروكيات 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 اي علاقة بالعقار محل التقييم.

الأستخدام والنشر

- تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن 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 اي طارئ اقتصادي يؤثر علي قيمة التقييم

١.٣ الملخص التنفيذي

المشاركون في اعداد التقرير

مُعد التقرير	احمد بن حامد الحجيلي
رقم العضوية	١٢١٠٠٠٢٣٥٦
نوع العضوية	منتسب
التوقيع
المراجع على التقييم	عابد بن سالم الجهلي
رقم العضوية	١٢١٠٠٠٩٤٩
نوع العضوية	منتسب
التوقيع
المعتمد	بندر ضيف الله العمري
رقم العضوية	١٢١٠٠٠٢٧٠
نوع العضوية	اساسي زميل
التوقيع

القيمة التقديرية للعقار في زمن التقييم	
القيمة	٢٥٤,٨٣٧,٠٠٠ ريال سعودي
القيمة (كتابة)	فقط مائتان واربعة وخمسون مليون وثمانمائة وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير

١.٤ موقع العقار على مستوى المدينة

نبذه عن مدينة المنورة

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



موقع العقار على مستوى المدينة

بعد مناطق الجذب من العقار

١١ كلم	المسجد النبوي	١٦ كلم	جبل أحد
١٣.٢ كلم	مسجد قباء	١٢ كلم	المطار

١.٥ موقع العقار على مستوى الأحياء

نبذه عن حي العقاول

تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة المدينة المنورة ، حيث تقع بالقرب من عدة طرق رئيسية كطريق الدائري الثالث وطريق الملك عبدالعزيز .
كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية اجزاء 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.



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء

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

المزايا

- ✓ يتميز العقار بموقعه بالقرب من طريق الملك عبدالعزيز .
- ✓ تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنى التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.

العيوب

❖ لا يوجد

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 اي علاقة بالعقار محل التقييم.

٢- معلومات العقار

٢.١ بيانات ومواصفات العقار

٢.٢ حدود واطوال العقار

٢.٣ الخدمات والمرافق

٢.٤ صور العقار



٢.١ بيانات ومواصفات العقار

معلومات العقار			
مؤسسة البيان الخيرية للتعليم	اسم المالك	جامعة الأمير مقرن بن عبدالعزيز (شطر البنين)	نوع العقار
-	تاريخ الصك	-	رقم الصك
١٤٣٧/٠٧/٢٨ هـ	تاريخ الرخصة	٤٢٧١٥٠٤	رقم الرخصة
-	رقم المخطط	-	رقم القطعة
٣٩.٧١.١١٧	٢٤.٤٧٩٥٣٦	احداثيات العقار	موقع العقار
		https://goo.gl/maps/MagkUVm6PNGsZpsa7	

مواصفات العقار			
٢٣١٩,٣٧٩	مساحة المباني	٢٣٣٩٩٩٧.٦١	مساحة الأرض حسب الصك
٢	عدد الأدوار	٢٣ -	مساحة الأرض حسب التنظيم
٥ سنة	عمر المبنى	مستوية	طبيعة الأرض
٦	عدد المباني	منتظمة	شكل الأرض
مبني الكليات الرئيسي + مبني السنة التحضيرية + مبني الصالة الرياضية + مبني اداري + مسجد			مكونات العقار

نظام البناء			
-	عدد الادوار	تعليمي جامعة	الاستخدام
-	معامل البناء	-	نسبة البناء

٢.٢ حدود وأطوال العقار

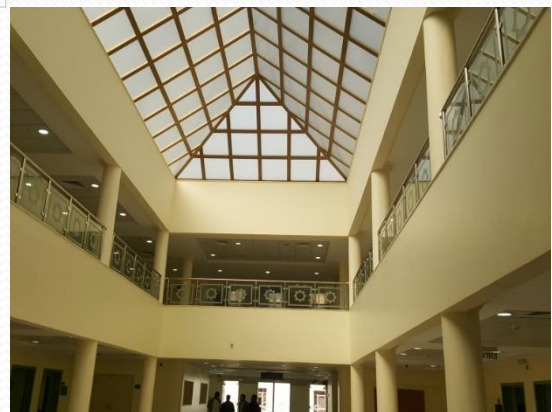
حدود وأطوال الأضلاع		
الجهة	الحد	طول ضلع الارض (م)
شمالي	شارع	٢٢.١٧٥
جنوبي	شارع	٢٥
شرقي	شارع	٢٢.١٧٥
غربي	شارع	١٨١.٧



٢.٣ 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

٣.١ أساليب التقييم

٣.٢ التقييم

٣.٣ القيمة التقديرية للعقار

٣.٤ 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 مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.

➤ أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا 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 الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة ويعتمد الاختيار فيما يلي:

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

➤ أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لأصل، ومن ثم خصم الاهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبنى 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 رسمة الدخل
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة
- طريقة الأرباح
- طريقة القيمة المتبقية
- ✓ أسلوب التكلفة \ طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة – (طريقة تكلفة الإحلال)

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، تعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد 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 للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
المقارن	نوع المقارن	تاريخ العرض	المساحة	القيمة / م ²	القيمة الاجمالية
مقارن ١	عرض	٢٠٢٢	٢٣٣,٣٨٥ م ²	٣,٠٠٠ ريال	١٠,١٥٠,٠٠٠ ريال
مقارن ٢	عرض	٢٠٢٢	٢٣٢,٨٠٦ م ²	٤,٩٨٩ ريال	١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال
مقارن ٣	عرض	٢٠٢٢	٢٣٤,٦٦٠ م ²	٢,٥٧٦ ريال	١٢,٠٠٤,٢٠٠ ريال



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	نسبة الضبط	الحالة	نسبة الضبط
تاريخ الصفقة	-	٢٠٢٢/١١/٢	٢٠١٩/٢/٣	٢٠١٨/٤/٢٩	-	-	-	-
قيمة المتر للعقار	-	٣,٠٠٠ ر/س	٤,٩٨٩ ر/س	٢,٥٧٦ ر/س	-	-	-	-
نوع المقارن	-	عرض	عرض	عرض	-	-	-	-
ظروف السوق	-	متشابهة	متشابهة	متشابهة	-	-	-	-
استخدام الأرض	تعليمي	سكني تجاري	سكني تجاري	سكني تجاري	-	-	-	-
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	-	٣٧٥-	٧٤٨,٣٥-	٣٢٢-	-	-	-	-
قيمة المتر بعد التسوية	-	٢,٦٢٥ ر/س	٤,٢٤١ ر/س	٢,٢٥٤ ر/س	-	-	-	-
الموقع	جيد جدا	جيد جدا	ممتاز	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	١	٢	-	-	-	-
المساحة (م ^٢)	٣٩,٩٩٧.٦١٠	٣,٣٨٥	٢,٨٠٦	٤,٦٦٠	-	-	-	-
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	٤٥٩- ر/س	١,٢٥١- ر/س	٥٦ ر/س	-	-	-	-
قيمة المتر بعد التسوية	-	٢,١٦٦ ر/س	٢,٩٩٠ ر/س	٢,٣١٠ ر/س	-	-	-	-
نسب التوزيع	-	٦٠%	٤٠%	٣٠%	-	-	-	-
قيمة المتوسط الموزون	-	-	٢,٢٩٠ ر/س	-	-	-	-	-

٣٩,٩٩٧.٦١٠	مساحة الأرض (م ^٢)
٢,٢٩٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٩١,٥٩٤,٥٢٧	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

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	٣٩,٩٩٧.٦١ م ^٢
مساحة المباني	٤٠,٥٧٤.٨٥ م ^٢

العنصر	المسطحات البنائية	تكلفة المتر	الإجمالي
تكلفة المباني	٤٠,٥٧٤.٨٥	٣,٨٥٠ ريال / م ^٢	١٥٦,٢١٣,١٧٢.٥٠
الرسوم الفنية وأرباح المطور	١٠ %		١٥,٦٢١,٣١٧.٢٥
إجمالي التكاليف			١٧١,٨٣٤,٤٨٩.٧٥
عمر العقار	٥ سنة		
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة		
الإهلاك الفعلي	٥ %		
قيمة المبنى بعد خصم الإهلاك			١٦٣,٢٤٢,٧٦٥

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٩١,٥٩٤,٥٢٧
قيمة المباني	١٦٣,٢٤٢,٧٦٥
الإجمالي	٢٥٤,٨٣٧,٠٠٠

٣.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية للعقار في زمن التقييم	
القيمة	٢٥٤,٨٣٧,٠٠٠ ريال سعودي
القيمة (كتابة)	فقط مائتان وأربعة وخمسون مليون وثمانمائة وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير

٣.٤ صلاحية المراجعة

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
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

٤.١ صور من المستندات



٤.٢ هوية المقيم والسجل التجاري

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

بندر ضيف الله العمري
BANDAR DHAIFALLAH ALAMRI

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1047728637 رقم الهوية: 1047728637
No: 1210000270 رقم العضوية: 1210000270
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18

للتأكد من أحقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

احمد بن حامد الحجيلي
AHMED HAMED ALHEJAILI

Membership Type: Associate Member فئة العضوية: منتسب
ID: 1030204588 رقم الهوية: 1030204588
No: 1210002356 رقم العضوية: 1210002356
Exp: 31/12/2022 تاريخ الانتهاء: 1444/6/7

للتأكد من أحقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

عايد سالم الجهني
AYED SALEM ALJOHANI

Membership Type: Associate Member فئة العضوية: منتسب
ID: 1011316724 رقم الهوية: 1011316724
No: 1210000494 رقم العضوية: 1210000494
Exp: 31/12/2023 تاريخ الانتهاء: 1445/6/18

للتأكد من أحقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



٤.٢ هوية المقيم والسجل التجاري

وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

شركة تسجيل فرع مؤسست

الرقم: ٤٦٥٠٢١٥٥٨٦
التاريخ: ١٤٤١/٠٣/١٧ هـ

اسم التاجر: بندر ضيف الله بنين العمري
رقم السجل المدني/بطاقة الأحوال: ١٠٤٧٧٢٨٦٣٧
المركز الرئيسي: المدينة المنورة

ص.ب: ٤٢٣١٤
الهاتف: ٤٢٣١٤
الرمز البريدي: ٤٦٥٠٠٦٠٢٧٦

رسم سجل المركز الرئيسي: ٤٦٥٠٠٦٠٢٧٦
الاسم التجاري للفرع: مكتب معايير عالمية للتقييم العقاري

العنوان: ٦٨٠٢، الملك عبدالله بن عبدالعزيز، الرياض، ٤٨٣٤
ص.ب: ٤٢٣١٤
الهاتف: ١٤٨٣٩٠١٩٠
الرمز البريدي: ٤٢٣١٤

النشاط: خدمات تقييم العقارات*
لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة

*النشاط يتطلب الحصول على ترخيص من وزارة التجارة والاستثمار هيئة المقيمين المعتمدين

رأس المال: ٥٠٠٠
خمس ألف ريال فقط لا غير

اسم المدير أو الوكيل المفوض: بندر ضيف الله بنين العمري
الجنسية: سعودي

رقم السجل المدني - الإقامة: ١٠٤٧٧٢٨٦٣٧
سلطات المدير

يشهد مكتب السجل التجاري بمدينة المدينة المنورة بأنه تم تسجيل هذه المؤسسة بسجل مدينة المدينة المنورة
وتنتهي صلاحية الشهادة في ١٤٤٦/٠٣/١٧ هـ بموجب الإيصال رقم: ٤٤٦٦٣٥ و تاريخ: ١٤٤١/٠٣/١٧ هـ

الختم

مدير السجل التجاري: نيلف صالح الطسان
التوقيع:

To Verify the information of this certificate visit <http://v.mci.gov.sa> على شهادة بالدخول

وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

المقر الرئيسي: المدينة المنورة

رقم الترخيص 1210000270 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

برخص بندر ضيف الله بنين العمري (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1047728637 لمزاولة المهنة

وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (88/3ق/42) وتاريخ 1442/4/21 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين
أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة

وزارة التجارة والاستثمار
إدارة المهن الاستشارية

QR Code

شكرا جزيلًا

المدينة المنورة - طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي. 

0148390190-0506310108 

bunder55@hotmail.com 



معايير عالمية للتقييم العقاري
International Standards Real Estate Valuation

مكتب معايير عالمية للتقييم العقاري
بترخيص رقم : ١٢١٠٠٠٢٧٠
تاريخ الانتهاء ١٤٤٤/٠٦/٠٧ هـ
سجل تجاري ٤٦٥٠٢١٥٥٨٦