



المقيم المحترف
Professional Evaluator
Property Valuation للتقييم العقاري



تقرير تقييم مبنى سكني تجاري

تقرير رقم
003545

حي أضم-مدينة مكة المكرمة
المملكة العربية السعودية
تقرير وصفي متكامل
بتاريخ التقييم 22/01/2025
رمز الإبداع



السادة / جمعية البر الخيرية بمركز حقال

بناء على طلبكم بتقييم صك رقم 1365 بتاريخ 15/06/1433 مخطط رقم بدون للأصل محل التقييم، مبنى سكني تجاري ، بحي، أضم، بمدينة، مكة المكرمة، وذلك لغرض (الأغراض المحاسبية-تقديم رأي عن القيمة السوقية للعقار لمساعدة العميل والمستخدمين من التقرير في اعداد القوائم المالية) فقد قام فريق عمل.. شركة المقيم المحترف للتقييم العقاري بالافتراض على أن البيانات المقدمة من قبل العميل كاملة وصحيحة.

شركة المقيم المحترف للتقييم العقاري تدرك أن هذا التقرير سوف يتم الاستفادة منه في غرض التقييم المتفق عليه، وعليه نوافق على استخدام هذا التقرير لهذا الغرض على أن هذه الموافقة تخضع لبنود وشروط الاتفاق المتعلقة بها.

إن رأينا يظهر قيمة العقار مع الأخذ بالاعتبار الاستقلالية التامة والحياد أثناء عملية التقييم والاسترشاد بالمعايير السعودية للهيئة السعودية للمقيمين -المعتمدين والمطابقة لمعايير - التقييم الدولية. (IVSC)

يوضح تقرير التقييم هذا طريقة استنتاج قيمة العقار علماً بأن طريقة الوصول للقيمة ومنهجية التقييم المستخدمة والافتراضات والشروط المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا التقرير، وعليه نقدر القيمة النهائية للعقار المراد تقييمه البالغة (5,598,000.00) ريال سعودي (فقط خمسة ملايين و خمس مئة و ثمانية و تسعون ألف ريال لا غير).

شركة المقيم المحترف للتقييم العقاري
المدير العام / غازي الحارثي





قائمة المحتويات

4	الملخص التنفيذي
5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	مراحل العمل
7	نطاق العمل
8	معايير التقييم
10	أساليب وطرق التقييم
11	بيانات العقار
21	وصف العقار
41	موقع العقار
15	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
19	صور العقار
21	المستندات
23	المشاركون في اعداد هذا التقرير



الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
003545	رقم التقرير
شركة المقيم المحترف للتقييم العقاري	المقيم
تقرير تفصيلي	نوع التقرير
جمعية البر الخيرية بمركز حقال	الجهة الطالبة
جمعية البر الخيرية بمركز حقال	اسم العميل
الأغراض المحاسبية	الغرض من التقييم
مبنى سكني تجاري	العقار موضوع التقييم
مكة المكرمة، أضم	عنوان العقار
2,500	مساحة قطعة الأرض م ²
5,052	مسطحات البناء م ²
1365	رقم الصك
1433/06/15 هـ	تاريخ الصك
بدون	رقم القطعة
جمعية البر الخيرية بمركز حقال	اسم المالك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
سكني تجاري	نوع الاستخدام
القيمة العادلة	أساس القيمة
نؤكد بالتزامنا بمعايير التقييم الدولية (IVS) 2025	معايير التقييم
(أسلوب التكلفة) (أسلوب السوق) (أسلوب الدخل)	أسلوب التقييم
2025/01/18 10:45 م	تاريخ المعاينة
2025/01/22 م	تاريخ التقييم
2025/01/22 م	تاريخ إصدار التقرير
5,598,000.00	القيمة الإجمالية
فقط خمسة ملايين و خمس مئة و ثمانية و تسعون ألف ريال لا غير	



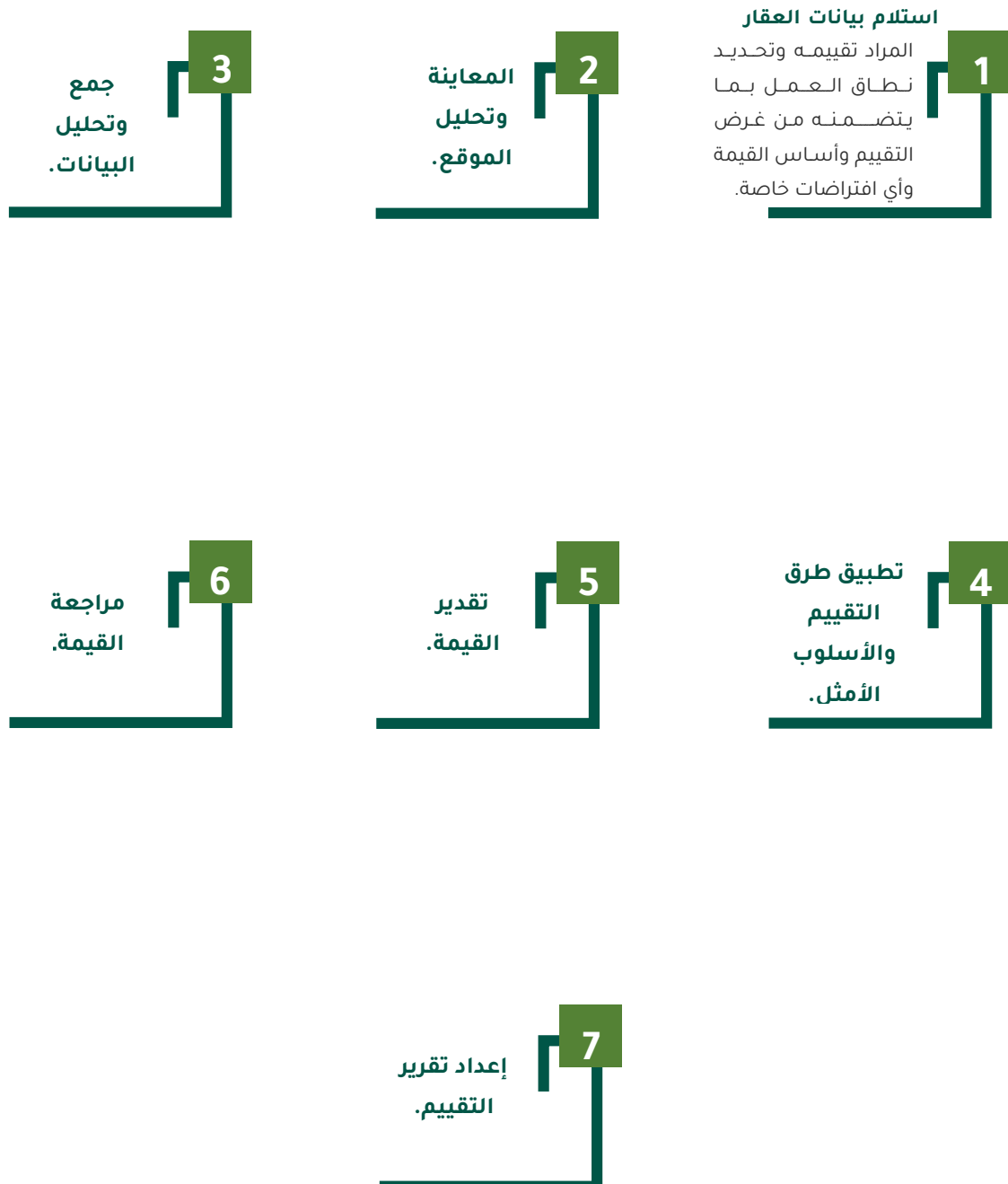
الفرضيات والشروط المحددة للتقرير

يعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل، وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فالا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة ولم يتم توفيرها لنا، ونوصي بالاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل أن يتحقق منها مستشاريكم القانونيين. قمنا بافتراض ما يلي:

- 1 ان هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعداده لغرض المذكور سابقا.
- 2 لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان. اننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها ان تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- 3 لا يجوز استغلال هذا التقرير الا في اغراض التقييم العقاري.
- 4 ليس لنا اي مسؤولية للتحقق من المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية او اي معوقات مالم تذكر المستندات او يصرح بها طالب التقييم.
- 5 لقد تم اعداد هذا التقرير دون أدني مسؤولية علينا.
- 6 يجب الحصول على الموافقة الخطية من المقيم إذا اراد طرف خارجي استخدامه، والا فلن يكون المقيم مسؤولا عن اي اساءة او سوء تفسير باستخدام تقرير التقييم هذا.
- 7 نلتزم بسرية البيانات والمعلومات الواردة بالتقرير.
- 8 نؤكد على عدم وجود اي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعميل، والمستخدمين المقصودين، وموضوع الملكية ومالكها الحاليين، مما يمنعنا من تقديم رأي مستقل وموضوعي في قيمة العقار محل التقييم.
- 9 يعتمد هذا التقرير على المعلومات المقدمة من العميل، وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ، فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة ولم يتم توفيرها لنا، ونوصي بالاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية او اي وثائق اخرى قبل ان يتحقق منها مستشاريكم القانونيين.



مراحل العمل





نطاق العمل

هوية المقيم المعتمد	غازي الحارثي	11000108-أساسي زميل فرع العقار
حالة المقيم	نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مئثنا خارجيا مؤهلا لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم	
العميل (طالب التقييم)	جمعية البر الخيرية بمركز حقال	المستخدمين الآخرين
المفوض بطلب التقييم	جمعية البر الخيرية بمركز حقال	رقم هوية العميل
العقار محل التقييم	مبنى سكني تجاري	طبيعة الاستخدام
الغرض من التقييم	الأغراض المحاسبية	فرضية القيمة
الاستخدام المقصود	تقديم رأي عن القيمة السوقية للعقار لمساعدة العميل والمستخدمين من التقرير في اعداد القوائم المالية	
اساس القيمة	القيمة العادلة : تعرف على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	
طريقة التقييم	طريقة تكلفة الإحلال طريقة المقارنات	
تاريخ التقييم الفعلي	2025/01/22 م	
تاريخ اصدار التقرير	2025/02/24 م	
نوع التقرير	تقرير سردي تفصيلي، تسلم نسخة إلكترونية عبر وسيلة الاتصال المتاحة للعميل طالب التقييم.	
المستندات المقدمة من طالب التقييم	الكروكي	
المدخلات الرئيسية	البيانات المتوفرة في الصك والرخصة	
عملة التقييم	الريال السعودي. (ر.س)	
استنتاج القيمة أو الأسباب الرئيسية	تم استنتاج القيمة ب أسلوب السوق (طريقة المقارنات)، أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل)، أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال) .	
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة	يفترض ان العقار المراد تقييمه صحيح الملكية وخالي من أي قيود شخصية او عينية ولا يوجد عليه قرض او رهن او منازعات ولا يوجد إي افتراضات خاصة مزودة من العميل.	
التأكيد على الإلتزام بمعايير التقييم الدولية	تم تنفيذ جميع أعمال التقييم وفقا لنظام الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ولائحته التنفيذية، وقواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها. تم الإلتزام بالمعايير الدولية للتقييم، والتي تشمل أحدث نسخة من معايير التقييم الدولية IVS التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والتي تعود للعام 2025 .	
الاستقلالية وعدم تضارب المصالح	نؤكد عدم وجود أي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعميل، والمستخدمين المقصودين، وموضوع الملكية، ومالكها الحالي، او صلة قرابة مع طالب التقييم أول المالك، مما يمنعنا من تقديم رأي مستقل وموضوعي في قيمة العقار محل التقييم.	
القيود على الاستخدام والنشر	هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو اقتباس منه أو الإشارة إليه علي أي حال من الأحوال لأي غرض اخر وبناء عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبدتها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ولا يجوز تقديم هذا التقرير إلى طرف آخر بخلاف المشار إليهم فيه دون موافقة خطية من الشركة.	
اخلاء المسؤولية	ادارة التقييم غير مسؤولة عن التحقق من سلامة وثائق الملكية الخاصة بالعقار موضوع التقييم لا يوجد لدى المقيم أي علاقة مادية او تداخل مع موضوع التقييم أو الطرف المكلف بالتقييم.	
نطاق البحث وطبيعة مصادر المقيم	تم إجراء مسح ميداني شامل لمنطقة العقار المعني بالتقييم وللعقارات المشابهة له، حيث تم جمع البيانات المتعلقة بالموقع والملكية والمواصفات الفنية والمعمارية وأي عناصر أخرى ذات الصلة. تمت معاينة العقار بشكل بصري من الخارج والداخل، وتم توثيق حالة العقار وتقييم جودة التشطيبات الموجودة فيه.	
الاخصائي	لم يتم الاستعانة بأي أخصائي أثناء تنفيذ مهمة التقييم العقاري، وجميع الإجراءات والتحليلات تمت بواسطة فريق التقييم الخاص بنا.	
العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في الاعتبار عند تقييم العقار، وتأثيرها على القيمة التقديرية للعقار أثناء تنفيذ مهمة التقييم.	



أساليب التقييم

أسلوب السوق:

يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية



أسلوب التكلفة:

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق... الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة ويقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل. ومن ثم خصم الإهلاك وجميع أشكال التقادم الأخرى.



أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ويمكن تقدير القيمة الرأسمالية من الدخل الفعلي للإيجار ومقارنات إيجار عقارات مشابهة.



طرق التقييم

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
استخدام الأسلوب	يتناسب مع الغرض من التقييم	يتناسب مع الغرض من التقييم	يتناسب مع الغرض من التقييم
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	-	تكلفة الاحلال المهلكة للمباني
أسباب الاستخدام	للوصول الى سعر متر الارض	كون العقار مدر للدخل	للوصول لقيمة المباني



تعريف القيمة العادلة: (صفحة 39 المصدر معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢)

يعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (13) (IFRS) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

منهج قياس القيمة العادلة (صفحة ٥٣٤ المصدر مؤسسة المعايير الدولية للتقرير المالي ترجمة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين)

إن الهدف من قياس القيمة العادلة هو تقدير السعر الذي يمكن أن تتم به معاملة في ظروف اعتيادية منتظمة لبيع الأصل أو لنقل الالتزام بين المشاركة السوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق الحالية. ويتطلب قياس القيمة العادلة من المنشأة أن تحدد جميع ما يلي:

- 1- الأصل أو الالتزام المعين الخاضع للقياس (بما يتسق مع وحدة حسابه).
- 2- فيما يخص الأصل غير المالي: فرضية التقويم التي تكون مناسبة للقياس (بما يتفق مع أقصى و أفضل استخدام له).
- 3- السوق الرئيسية (أو الأكثر نفعا) للأصل أو الالتزام
- 4- أسلوب (أساليب) التقويم المناسب للقياس. مع الأخذ في الحسبان مدى توفر البيانات التي يتم بها وضع المدخلات التي تمثل الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام والمستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يتم تصنيف المدخلات ضمنه.

فرضية القيمة - الاستخدام الأعلى والأفضل (صفحة 41 المصدر معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢)

- الاستخدام الأعلى والأفضل هو الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشارك، وعلى الرغم من أن المفهوم يطبق عادة على الأصول غير المالية لأن العديد من الأصول المالية ليس لها استخدامات بديلة، ولكن يمكن أن تكون هناك ظروف يلزم فيها النظر في أعلى و أفضل استخدام للأصول المالية، يجب أن يكون الاستخدام الأعلى والأفضل ممكنا من الناحية المادية (بقدر الإمكان)، وممكنا من الناحية المالية، ومسموحا به قانونيا، ويحقق أعلى قيمة. إذا كان الاستخدام الأعلى والأفضل مختلف عن الاستخدام الحالي، فإن تكاليف تحويل الأصل إلى أعلى و أفضل استخدام يؤثر على القيمة.

- يمكن أن يكون الاستخدام الأعلى والأفضل للأصل هو استخدامه الحالي أو عند استخدامه على النحو الأمثل، ولكن يمكن أن يختلف أعلى و أفضل استخدام عن الاستخدام الحالي أو قد يكون الاستخدام الأعلى والأفضل هو التصفية المنظمة.

- يمكن أن يختلف الاستخدام الأعلى والأفضل للأصل بشكل منفرد عن استخدامه كجزء من مجموعة من الأصول، و عندها يجب النظر في القيمة الإجمالية للمجموعة ومدى مساهمتها في القيمة.

يتضمن تحديد أعلى و أفضل استخدام للأصل أخذ ما يلي في الاعتبار:

- 1- التأكد من إمكانية الاستخدام المادي، مع ضرورة النظر إلى ما يعتبره المشارك في السوق أنه في الإطار المعقول.
- 2- إظهار المتطلبات التي ينبغي استيفاؤها كي يكون استخدام الأصل جائزا من الناحية القانونية ، وضرورة النظر بعين الاعتبار في أي قيود قانونية على استخدام الأصل، مثل: تقسيم المناطق (استخدامات الأراضي)
- 3- استيفاء الشرط اللازم لتحقيق الجدوى الاقتصادية والمالية، وهذا يتطلب الأخذ في الحسبان ما إذا كان الاستخدام البديل ممكنا وجائزا من الناحية القانونية ويحقق عائدا كافيا لمشارك عائدا في السوق يتجاوز عائد الاستخدام الحالي بعد الأخذ في الاعتبار تكاليف التحول من الاستخدام الحالي إلى ذلك الاستخدام.



بيانات العقار



بيانات العقار

مواصفات العقار			
بدون	رقم القطعة	2,500 م ²	مساحة الأرض

الحدود والأطوال		
الاتجاه	الحد	الطول م ²
شمالاً	المركز الصحي	50.00
جنوباً	مزارع	50.00
شرقاً	يحدّه ارض فضاء	50.00
غرباً	يحدّه ارض فضاء	50.00

مواصفات المبنى	
مساحة المباني	5,052 م ²
عدد الأدوار	0
عمر المبنى	7
نسبة البناء	100%
واجهة المبنى	دهان
نظام الأدوار	



وصف العقار.

المكونات :عماره 4 ادوار الارضي : مكاتب اداريه + شقه المكاتب الاداريه مكونه : 6 غرف 2 حمام 2 صالات كبيره 1 مطبخ الشقه مكونه : 3 غرف 1 صاله 1 مطبخ 1 حمام سوبرماركت مستأجره السنه ب 15 الف + مستودع خاص بالجمعيه* الدور الاول * : مكون من 10 شقق 8 شقق موزعه من 1 غرفه 1 صاله 1 مطبخ ٢ حمام 2 شقه من 4 غرف 1 مطبخ 1 صاله 3 حمام (مؤجره ب الشهر لكل شقه 1000 ريال)* الدور الثاني مكون من : 6* شقق من 4 غرف 1 مطبخ 1 صاله 3 حمام (مؤجره ب الشهر لكل شقه 1500 ريال)* الدور الثالث مكون من : * 6 شقق من 4 غرف 1 مطبخ 1 صاله 3 حمام (مؤجره ب الشهر لكل شقه 1500 ريال)

خدمات الحي	نعم	لا	خدمات الحي	نعم	لا
دوائر حكومية	☐	☐	مطاعم	☐	☐
مركز شرطة	☐	☐	فنادق	☐	☐
مدارس	☒	☐	محطات وقود	☐	☐
بنوك	☐	☐	شبكة صرف	☐	☐
الدفاع المدني	☐	☐	شبكة مياه	☐	☐
مستشفيات	☐	☐	شبكة هاتف	☒	☐
مستوصفات	☐	☐	شبكة تصريف سيول	☐	☐
مراكز تجارية	☐	☐	مساجد	☒	☐
أسواق عامة	☒	☐	حدائق	☐	☐



معلومات وتشطيب المبنى

وصف تشطيب المبنى والاعمال الانشائية			
نوع الأسقف	نوع التشطيب	حالة المبنى	الهيكل الانشائي
	عادي	جيد	خرساني
الشوارع مضاعة	الشوارع مسفلتة	المنسوب	التصميم المعماري
نعم	نعم	مستوي	

نوع الارضيات		نوع الأبواب		حالة التشطيب		الجدران الداخلية	
الاحواش		الأبواب الداخلية	خشب	جيدة		دهان	
الاستقبال		الأبواب الخارجية	حديد	نوع العزل		نوع التكييف	
الغرف		نوع النوافذ	المنيوم			تكييف منفصل	
المدخل		نوع الدرج		الجار مبني		نعم	

تشطيب الواجهات الخارجية			
الواجهة	النوع	الواجهة	النوع
شمال	دهان	جنوب	دهان
شرق	دهان	غرب	دهان



موقع العقار

يقع العقار في حي أضم بمدينة مكة المكرمة

الصور الجوية للعقار



الاحداثيات

40.72569400

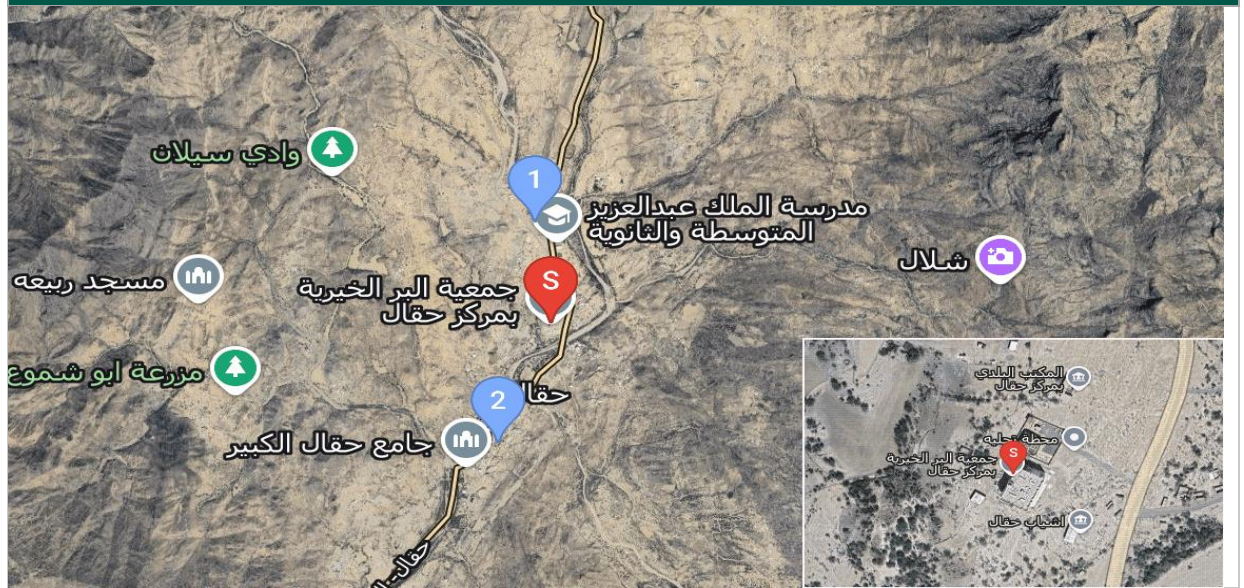
20.48351000



المقارنات الأراضي

المقارنات للأراضي			
المقارن 3	المقارن 2	المقارن 1	تفاصيل العقار
0	600	750	المساحة
	المسح الميداني	المسح الميداني	نوع العملية
	05/01/2025	01/01/2025	تاريخ التنفيذ
0.00	50.00	48.00	السعر لكل متر مربع
0.00	30,000.00	36,000.00	إجمالي القيمة
	40.721449/20.47296262 59	40.724412/20.49247720 09	الاحداثيات

صور جوية للعقارات المقارنة ومواقعها





جدول التسويات للأراضي

تهدف إلى تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم حيث يتم تحديد الفرق في عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم ومن ثم إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل وعند استنتاج صافي التسوية لكل عقار مقارن وتطبيقه يتم تحديد سعر الأرض الأكثر معقولية للعقار محل التقييم.

جدول التسويات للأراضي							
العقار المقارن الثالث		العقار المقارن الثاني		العقار المقارن الاول		العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
0.00		50.00		48.00		سعر متر الأرض	
%0.00		%0.00		%0.00		تسوية عامل الوقت	
%0.00		%0.00		%0.00		تسوية شروط التمويل	
%0.00		%-10.00		%-10.00		تسوية ظروف السوق	
%0.00	0.00	%-10.00	0.00	%-10.00	0.00	اجمالي تسويات التمويل والسوق %	
0.00	0.00	45.00	0.00	43.20	0.00	سعر بيع المتر الأرض بعد تسويات	
%0.00	0.00	%-10.00	600.00	%-10.00	750.00	2,500	تسوية المساحة
%0.00		%0.00		%0.00		داخل النطاق	الموقع العام
%0.00		%0.00	1	%0.00	1		عدد الشوارع
%0.00		%-3.00	15م	%-3.00	15م		عرض الشارع الرئيسي
%0.00		%0.00	مستوي	%0.00	مستوي	مستوي	منسوب الارض
%0.00		%0.00	سكني	%0.00	سكني	سكني تجاري	طبيعة الاستخدام
%0.00		%0.00	حسب المخطط التنظيمي	%0.00	حسب المخطط التنظيمي	0	عدد الادوار المسموحة
%0.00	0	%-13.00	0	%-13.00	0	مجموع نسب التسويات %	
0.00	0.00	39.15	0.00	37.58	0.00	سعر البيع بعد التسويات	
%0.00	0.00	%60.00	0.00	%40.00	0.00	النسبة حسب العقارات المقارن بها	
38.52						قيمة المتر المربع الأرض	
96,300.00						القيمة السوقية للأرض بطريقة المقارنة	
						ملاحظات التسوية	



أسلوب التكلفة

يعد أسلوب التكلفة مفيداً للغاية في تقدير القيمة السوقية للمباني المقترحة والعقارات المتخصصة، حيث لا توجد عمليات بيع كافية وقابلة للمقارنة لعقارات مماثلة.

قيمة التكلفة			
الإجمالي	التكلفة التقديرية للمتر المربع	المساحات	
96,300.00	38.52	2,500	الأرض
0.00	0.00	0	القبو
0.00	0.00	0	المواقف
1,515,600.00	1,200.00	1,263	الدور الأرضي
0.00	0.00	0	الميزانين
0.00	0.00	0	الدور الأول
4,546,800.00	1,200.00	3,789	الأدوار المتكررة
0.00	0.00	0	الملاحق الأرضية
0.00	0.00	0	الملاحق العلوية
0.00	0.00	0	المسبح
0.00	0.00	0	أخرى
0.00	0.00	0	الأسوار
		5,052	إجمالي مساحة مسطحات المباني
6,062,400.00	إجمالي تكلفة البناء (الإحلال)		
606,240.00	قيمة هامش الربح	10	هامش الربح
40	العمر الافتراضي للمبنى	7	العمر الحالي للمبنى
-1,167,012.00	إجمالي قيمة الإهلاك	17.50	نسبة الإهلاك
إجمالي القيمة للعقار بأسلوب التكلفة			
5,597,928.00			



القيمة النهائية





القيمة النهائية

رأي المقيم العقاري

الترجيح	قيمة العقار بطريقة البيع المقارنة	قيمة العقار بطريقة التكلفة
الاوزان بالنسبة للطرق المستخدمة	%0	100%
مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي	0.00	5,597,928.00

الرأي في القيمة للعقار	
القيمة رقما	5,598,000.00
القيمة كتابة	فقط خمسة ملايين و خمس مئة و ثمانية و تسعون ألف ريال لا غير



صور العقار

صور العقار





صور العقار



[illegible]





شهادة التسجيل في موقع قيمة



الاعتماد

فريق العمل			
اسم العضو	غازي الحارثي	اسم العضو	غازي الحارثي
فئة العضوية	اساسي زميل فرع العقار	فئة العضوية	اساسي زميل فرع العقار
رقم العضوية	1210000060	رقم العضوية	1210000060
المسمى الوظيفي	مقيم عقاري	المسمى الوظيفي	مقيم عقاري
التوقيع		التوقيع	

ختم الشركة	الاعتماد			
	الاسم	غازي الحارثي	رقم الترخيص	11000108
	صفته	المدير العام	الفرع المرخص	تقييم العقارات
	فئة العضوية	أساسي زميل بفرع العقار	رقم العضوية	1210000060
	تاريخ التقرير	24/02/2025	التوقيع	





المقيم المحترف
Professional Evaluator
Property Valuation للتقييم العقاري

ترخيص مهني رقم: 1210000060
سجل تجاري رقم: 4031249569
رقم عضوية المنشأة: 11000108
المقر الرئيسي: مكة المكرمة
الفروع: الرياض - جدة - الباحة

☎ 0554700474/0555512003

🌐 www.proe.sa

✉ info@proe.sa



المقيم المحترف
Professional Evaluator
Property Valuation للتقييم العقاري



تقرير تقييم

محطة تنقية المياه

تقرير رقم
003546

حي أضـمـ مدينة مكة المكرمة
المملكة العربية السعودية
تقرير وصفي متكامل
بتاريخ التقييم ٢٧/١/٢٠٢٥
رمز الإبـداع

قائمة المحتويات

٤	الملخص التنفيذي
٥	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
٦	مراحل العمل
٧	نطاق العمل
٨	معايير التقييم
١٠	أساليب وطرق التقييم
١١	بيانات العقار
٢١	وصف العقار
٤١	موقع العقار
١٥	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
١٩	صور العقار
٢١	المستندات
٢٣	المشاركون في اعداد هذا التقرير

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
رقم التقرير	٠٠٣٥٤٦
المقيم	شركة المقيم المحترف للتقييم العقاري
نوع التقرير	تقرير تفصيلي
الجهة الطالبة	جمعية البر الخيرية بمركز حقال
اسم العميل	جمعية البر الخيرية بمركز حقال
الغرض من التقييم	الأغراض المحاسبية
العقار موضوع التقييم	محطة تنقية المياه
عنوان العقار	مكة المكرمة.أضم
مساحة قطعة الأرض م ²	٩٠٠
مسطحات البناء م ²	٦٢
رقم الصك	برقم خطاب ١٧٢
تاريخ الصك	1434/06/24هـ
رقم القطعة	
اسم المالك	جمعية البر الخيرية بمركز حقال
نوع الملكية	
نوع الاستخدام	تجاري
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	نؤكد بالتزامنا بمعايير التقييم الدولية (IVS) 2022
أسلوب التقييم	(أسلوب التكلفة)(أسلوب السوق)
تاريخ المعاينة	2025/01/18 12:11م
تاريخ التقييم حسب طلب العميل	2024/12/31م
تاريخ إصدار التقرير	2025/01/28م
القيمة الإجمالية	Vol.١٨٧,٠٠
	فقط سبع مئة و واحد و خمسون ألف و مئة و سبعة و ثمانون ريال U غير



بيانات العقار

بيانات العقار

مواصفات العقار			
بدون	رقم القطعة	٩٠٠م²	مساحة الأرض

الحدود والأطوال		
الاتجاه	الحد	الطول م
شمالاً	شارع بعرض ١٠م	30
جنوباً	شارع بعرض ٨م	30
شرقاً	مواقف سيارات	30
غرباً	شارع بعرض ١٠م	30

مواصفات المبنى	
مساحة المباني	62م²
عدد الأدوار	0
عمر المبنى	
نسبة البناء	%
واجهة المبنى	
نظام الأدوار	

٩ خزان فيبر قلاس سعتها ٢٠ الف لتر
٢ خزان سعتها ١٠ الاف لتر
١ كونتيره
٣ غرف + ١ حمام + مطبخ صغير

خدمات الحي		نعم	لا	خدمات الحي	نعم	لا
دوائر حكومية		☐	☐	مطاعم	☐	☐
مركز شرطة		☐	☐	فنادق	☐	☐
مدارس		☐	☐	محطات وقود	☐	☐
بنوك		☐	☐	شبكة صرف	☐	☐
الدفاع المدني		☐	☐	شبكة مياه	☐	☐
مستشفيات		☐	☐	شبكة هاتف	☐	☐
مستوصفات		☐	☐	شبكة تصريف سيول	☐	☐
مراكز تجارية		☐	☐	مساجد	☒	☐
أسواق عامة		☐	☐	حدائق	☒	☐

معلومات وتشطيب المبنى

وصف تشطيب المبنى والاعمال الانشائية			
الهيكل الانشائي	حالة المبنى	نوع التشطيب	نوع الأسقف
التصميم المعماري	المنسوب	الشوارع مسفلتة	الشوارع مضاعة
	مستوي		

نوع الارضيات		نوع الأبواب		حالة التشطيب		الجدران الداخلية	
الاحواش		الأبواب الداخلية					
الاستقبال		الأبواب الخارجية		نوع العزل		نوع التكيف	
الغرف		نوع النوافذ					
المدخل		نوع الدرج		الجار مبني			

تشطيب الواجهات الخارجية			
الواجهة	النوع	الواجهة	النوع
شمال		جنوب	
شرق		غرب	



القيمة النهائية





المرفقات



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمالة محافظة جدة
بلدية محافظة أضم
٢٠٥٥/٢٦٦

محضر تسليم موقع بتاريخ ١٤٣٤/٦/٢٤هـ

إشارة لخطاب رئيس جمعية البر الخيرية بمركز حقال رقم ١٧٢ في ١٤٣٤/٦/٢٤هـ المتضمن طلبهم تخصيص قطعة أرض لإقامة مشروع محطة تحلية بمركز حقال بمساحة ٢٠ م * ٢٠ م عليه فقد تم إختيار موقع بجوار مخطط القويح بمساحة ٢٠ م * ٢٠ م وحدوده كالآتي :-

شمالاً : شارع بعرض ١٠ م

جنوباً : شارع عرض ٨ م

شرقاً : مواقف سيارات

غرباً : شارع عرض ١٠ م

ولحفظ الواقع تم إعداد هذا المحضر .

والله ولي التوفيق ،،،،،،،

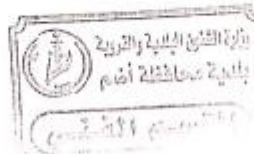
أعضاء اللجنة

رئيس جمعية البر الخيرية بحقال

منصور بن صقر الجميحي

متهوب بلدية محافظة أضم

عبدالله بن مصلح المالكي



الرقم : ١٧٠٥ هـ
التاريخ : ١٤٢٢/٦/٢٤
المرفقات :



المجلس الأعلى للشريعة الإسلامية
جمعية الأبرار الخيرية بمرکز حقان
تحت إشراف وزارة الشؤون الاجتماعية
مسجلة برقم (٤١٦)

سَلَامُهُ اللَّهُ

سعادة رئيس بلدية محافظة أضرم

السلام عليكم ورحمة اله وبركاته

بناءً على مشروع محطة التحلية والذي تعتزم الجمعية تنفيذه والمرفوع لعدم المؤسسات الخيرية المانحة واشترط لهم أرض لاقام المشروع عليها.

لذا نأمل من سعادتكم منح جمعيتنا قطعة أرض ٢٠م*٢٠م لإقامة مشروع محطة التحلية بحقال .

شاكرين تعاونكم واللّٰه يحفظكم ويرعاكم &

رئيس جمعية البر الخيرية بمركز حقال

منصور بن صقر الجعفي

01222/7/23



الليث حقال - ص ب ٤٦١ الرمز البريدي ٢١٩٦١ - هاتف: ٠٧٧١٦٥٦٦٥ - فاكس: ٠٧٧١٦٥٦٦٠ - جوال: ٠٥٥٣٠٨٨٨ - جوال: ٠٥٣٤٦٠٩٨١ - جوال الجمعية: ٠٥٣٩٩٩٩٢٢
الأساسي **NCB** فرع جدة الرئيسي: ١٠١ الحساب العام: ١٠١٧٣٦٥٣٠٠١٠٩ - حساب الزكاة: ١٠١٧٣٦٥٣٠٠٠٢٧ - الأيتام والمُعاقين: ١٠١٧٣٦٥٣٠٠٠٣٥
 فرع الليث: ١٨١٩١٨ - ٣٧٠٨٠١٠١٨١٩١٨
 E-mail : haqal-ber@mail.net.sa



الرقم: ٢٠٢
التاريخ: ١٦/٧/١٤٢٧ هـ
المرفقات: -



المملكة العربية السعودية
مفتية البئر الخيرية بمركز حقال
تحت إشراف وزارة الشؤون الاجتماعية
مسجلة برقم (٤١٦)

المخوِّف

سعادة رئيس بلدية محافظة أضرم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته..... وبعد

نفيدكم بأنه تم اعتماد إنشاء محطة تحلية على بئر طعنه الواقعه في مركز حقال من تنفيذ مؤسسة العنود الخيرية وحيث انه تمت موافقتهم على تخصيص أرض ٢٠×٢٠ م بجوار البئر المذكورة .

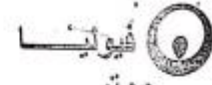
فأنا نأمل من سعادتكم الموافقه على إدخال التيار الكهربائي في المحطة وتخصيص عداد ٢٠٠ أمبير لتشغيل المحطة ورفع أوراقنا الى مكتب شركة كهرباء الليث .

شاكرين تعاونكم والله يحفظكم ويرعاكم .

رئيس جمعية البر الخيرية بمركز حقال

منصور صفور الجميعي

بش-حقال-حص ب ٤٦٦ الرمز البريدي ٢١٩٦١ - هاتف: ٠٧٧٦٥٥٦٥ - فاكس: ٠٧٧٤٢٥٦٠ - ٠٥٥٤٣٠٨٩٨ - جوال ٠٥٠٣٤٦٠٩٨١ - جوال الجمعية ٠٥٠٣٦٩٩٩٢٤
البنك NCB فرع جدة الرئيسي: ١٠١ الحساب العام: ١٠١٧٢٦٥٣٠٠٠١٠٩ - حساب الزكاة: ١٠١٧٢٦٥٣٠٠٠٢٠٧ - الأيتام والمعاقين: ١٠١٧٢٦٥٣٠٠٠٣٠٥
فرع الليث: ٣٧٠٦٠٨٠١٠١٨١٩١٨
E-mail : haqal-ber@mail.net.sa



شركة فيوليا ووتر سولوشنز آند تكنولوجيز
مستحسن لمداد التحلية ومعالجة المياه والصرف الصحي
ترخيص من الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٤٣٣٩
رأس المال مدفوع بالكامل ٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

رقم المرجع: GJE/AN

التاريخ: ٢٠١٣/٠٦/٩ م

المحترمين
المحترم

السادة / مؤسسة الأميرة العفود الخيرية
عناية الأستاذ / عطيه بن علي الغامدي
المشروع: تنفيذ محطة تحلية مياه أبار بمنطقة حقل
(سعة ٢٥٠ متر مكعب/ يوم)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نحيطكم علماً، أنه تم زيارة الموقع المخصص للمحطة بتاريخ ٢٠١٣/٠٥/٢٠ للمعانيه
واخذ عينه من المياه الخام. وتربى على الزيارة وجود بعض الأمور التي نأمل منكم الإيعاز لمن يلزم بالبدء بتنفيذها
حتى تسكن عن توريد المحطة وتشغيلها في أقرب وقت ممكن وهي كما يلي:-

- ١- توفير مساحة مستوية بأبعاد ٢٥ متر X ٢٥ متر للمحطة والخزانات.
- ٢- عمل قاعده من الخرسانه المسلحه للحاويه بأبعاد (٦ متر X ١٨ متر X ٣,٠ متر) كما هو موضح في
المخطط المرفق.
- ٣- توصيل خط مواسير مزود بمضخه غاطسه من البئر الى المحطة لإمدادها بالمياه الخام. سعة المضخه
يجب ان لا تقل عن ١٥ م^٣/س بضغط ٢٠ متر.
- ٤- تزويد المحطة بمصدر تيار كهربائي (٢٢٠ فولت/ثلاثي الاوجه/ ٦٠ هرتز) يتناسب مع قدرة المحطة (قدرة
المطلوبه ١٥٠ أمبير).
- ٥- عمل صيانته وغطاء لبئر المياه الخام قبل التشغيل.
- ٦- تأمين طريقة للتخلص من المياه المرفوضة و مياه الغسيل الصادرة من المحطة (مياه الصرف).

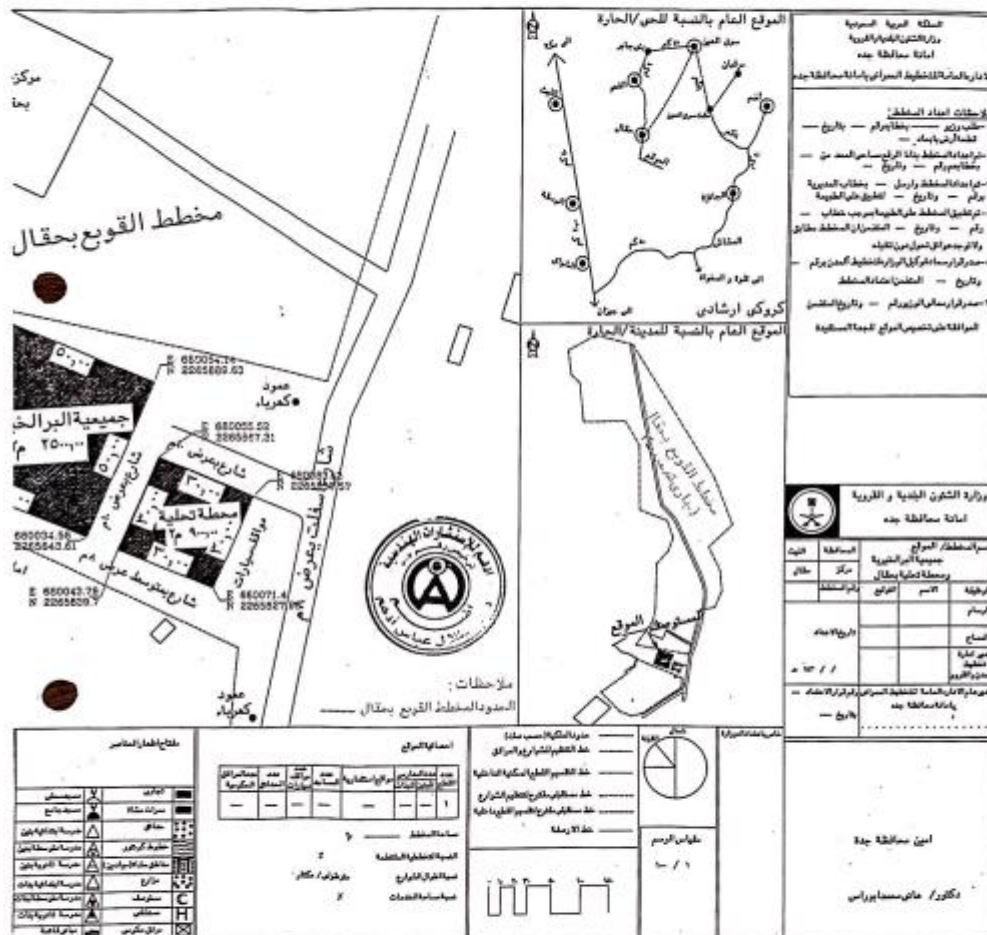
ولكم منا جزيل الشكر والتقدير ،،

شركة فيوليا ووتر سولوشنز & تكنولوجيز

مهندس / بلال قزمار

٩٠٦-٩٥١٣

غرفة تجارية ٩٢٥	٢٠٥٠٠١٢١٨٥	م.د.ت	٨٥٧٨٢٠٨	فكس	٨٥٧٩٠٨١	هاتف	٣١٤٨١	التماس	٢٨٩٦	مكتب
غرفة تجارية ٢٩٢٩٩	١٠١٠٠٥٤٩٦٤	م.د.ت	٤٧١٤٢٥٠	فكس	٤٧٨٧٠٠١	هاتف	١١٤٤٢	الرياض	٦١٣٣	مكتب
غرفة تجارية ٢٠٤٣١	٤٠٣٠٠٤٤٤٤١	م.د.ت	٦٦٩٤٣٥٧	فكس	٦٦٠٦٠٣١	هاتف	٢١٤٥٣	جدة	١١١١٢	مكتب



شهادة التسجيل في موقع قيمة



الاعتماد

فريق العمل			
اسم العضو	غازي الحارثي	اسم العضو	غازي الحارثي
فئة العضوية	اساسي زميل فرع العقار	فئة العضوية	اساسي زميل فرع العقار
رقم العضوية	١٢١٠٠٠٠٠٦٠	رقم العضوية	١٢١٠٠٠٠٠٦٠
المسمى الوظيفي	مقيم عقاري	المسمى الوظيفي	مقيم عقاري
التوقيع		التوقيع	

الاعتماد				ختم الشركة
الاسم	غازي الحارثي	رقم الترخيص	١١٠٠١٠٨	
صفته	المدير العام	الفرع المرخص	تقييم العقارات	
فئة العضوية	أساسي زميل بفرع العقار	رقم العضوية	1210000060	
تاريخ التقرير	٢٤/٢/٢٠٢٥	التوقيع		



المقيم المحترف
Professional Evaluator
Property Valuation للتقييم العقاري



ترخيص مهني رقم: ١٢١٠٠٠٠٠٦٠
سجل تجاري رقم: ٤٠٣١٢٤٩٥٦٩
رقم عضوية المنشأة: ١١٠٠٠١٠٨
المقر الرئيسي: مكة المكرمة
الفروع: الرياض - جدة - الباحة

٠٥٥٤٧٠٠٤٧٤/٠٥٥٥٥١٢٠٠٣

 www.proe.sa

 info@proe.sa



المقيم المحترف
Professional Evaluator
Property Valuation للتقييم العقاري



تقرير تقييم عمارة سكنية

تقرير رقم
003547

حي الرغامة-مدينة جدة
المملكة العربية السعودية
تقرير وصفي متكامل
بتاريخ التقييم ١٩/١/٢٠٢٥
رمز الإبداع

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي	
رقم التقرير	٠٠٣٥٤٧
المقيم	شركة المقيم المحترف للتقييم العقاري
نوع التقرير	تقرير تفصيلي
الجهة الطالبة	جمعية البر الخيرية بمركز حقال
اسم العميل	جمعية البر الخيرية بمركز حقال
الغرض من التقييم	الأغراض المحاسبية
العقار موضوع التقييم	عمارة سكنية
عنوان العقار	جدة،الرجامة
مساحة قطعة الأرض م²	٧٥٠
مسطحات البناء م²	٣.٤١٧
رقم الصك	٩٢٠٢١٠٠١٧٣٤٦
تاريخ الصك	1438/02/06هـ
رقم القطعة	٢١٠
اسم المالك	جمعية البر الخيرية بمركز حقال
نوع الملكية	ملكية مطلقة
نوع الاستخدام	سكني
أساس القيمة	القيمة العادلة
معايير التقييم	نؤكد بالتزامنا بمعايير التقييم الدولية (IVS) 2025
أسلوب التقييم	(أسلوب التكلفة)(أسلوب السوق)(أسلوب الدخل)
تاريخ المعاينة	2025/01/18 10:33م
تاريخ التقييم	2025/01/19م
تاريخ إصدار التقرير	2025/01/19م
القيمة الإجمالية	٥,٢٠٦,٠٠٠,٠٠٠
	فقط خمسة ملايين و مئتان و ستة الاف ريال لا غير

مراحل العمل

استلام بيانات العقار

المراد تقييمه وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة وأي افتراضات خاصة.

المعاينة
وتحليل
الموقع.

جمع
وتحليل
البيانات.

تطبيق طرق
التقييم
والأسلوب
الأمثل.

تقدير القيمة.

مراجعة القيمة.

إعداد تقرير التقييم.

أساليب التقييم



أسلوب السوق:

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية



أسلوب التكلفة:

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق..الشراء.أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة ويُقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك وجميع أشكال التقادم الأخرى.



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 التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ويمكن تقدير القيمة الرأسمالية من الدخل الفعلي للإيجار ومقارنات إيجار عقارات مشابهة.

طرق التقييم

أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
استخدام الأسلوب	يتناسب مع الغرض من التقييم	يتناسب مع الغرض من التقييم	يتناسب مع الغرض من التقييم
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات المشابهة	-	تكلفة الاحلال المهلكة للمباني
أسباب الاستخدام	للوصول الى سعر متر الارض	كون العقار مدر للدخل	للوصول لقيمة المباني



بيانات العقار

بيانات العقار

مواصفات العقار			
مساحة الأرض	٧٥٠م²	رقم القطعة	٢١٠

الحدود والأطوال		
الاتجاه	الحد	الطول م
شمالاً	قطعة رقم ٢١٣	30
جنوباً	قطعة رقم ٢٠٩	30
شرقاً	قطعة رقم ٢٠٨	25
غرباً	شارع بعرض ٢٠م	25

مواصفات المبنى	
مساحة المباني	3,357م²
عدد الأدوار	0
عمر المبنى	14
نسبة البناء	100%
واجهة المبنى	حجر
نظام الأدوار	

وصف العقار.

عمارة سكنية مكونة من ٤ أدوار وملحق فيلا روف، الدور الأرضي عبارة عن مواقف سيارات وغرفة حارس وغرفة سائق ومحل خارجي، و٤ أدوار متكررة شقق سكنية في كل دور ٣ شقق، الشقة الواحدة عبارة عن ٤ غرف وصالة ودورتين مياه ومطبخ، والملحق عبارة عن فيلا روف من دورين مع سطح وهي عبارة عن ١١ غرفة وصالة ومطبخين و٥ دورات مياه، العقار يتكون من ١٢ شقة وملحق فيلا روف.

خدمات الحي		نعم	لا	خدمات الحي	نعم	لا
دوائر حكومية		☒	☐	مطاعم	☒	☐
مركز شرطة		☐	☐	فنادق	☒	☐
مدارس		☒	☐	محطات وقود	☐	☐
بنوك		☒	☐	شبكة صرف	☒	☐
الدفاع المدني		☒	☐	شبكة مياه	☒	☐
مستشفيات		☒	☐	شبكة هاتف	☒	☐
مستوصفات		☐	☐	شبكة تصريف سيول	☒	☐
مراكز تجارية		☐	☐	مساجد	☒	☐
أسواق عامة		☒	☐	حدائق	☒	☐

معلومات وتشطيب المبنى

وصف تشطيب المبنى والاعمال الانشائية			
الهيكل الانشائي	حالة المبنى	نوع التشطيب	نوع الأسقف
خرساني	جيد	عادي	خرسانة مسلحة
التصميم المعماري	المنسوب	الشوارع مسفلّطة	الشوارع مضاعة
جيد	مستوي	نعم	نعم

نوع الارضيات		نوع الأبواب		حالة التشطيب		الجدران الداخلية	
الاحواش		الأبواب الداخلية	خشب	جيدة		دهان	
الاستقبال		الأبواب الخارجية	حديد	نوع العزل		نوع التكييف	
الغرف		نوع النوافذ	المنيوم			تكييف منفصل	
المدخل		نوع الدرج		الجار مبني		نعم	

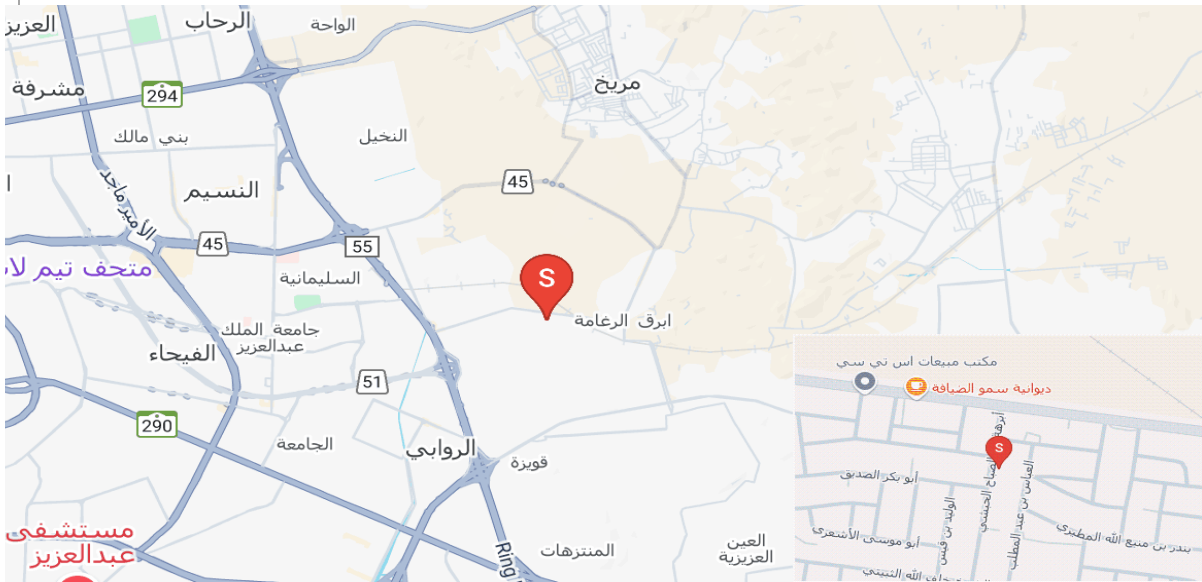
تشطيب الواجهات الخارجية			
الواجهة	النوع	الواجهة	النوع
شمال	دهان	جنوب	دهان
شرق	دهان	غرب	دهان



موقع العقار

يقع العقار في حي الرغامة بمدينة جدة

الصور الجوية للعقار



الأحداثيات

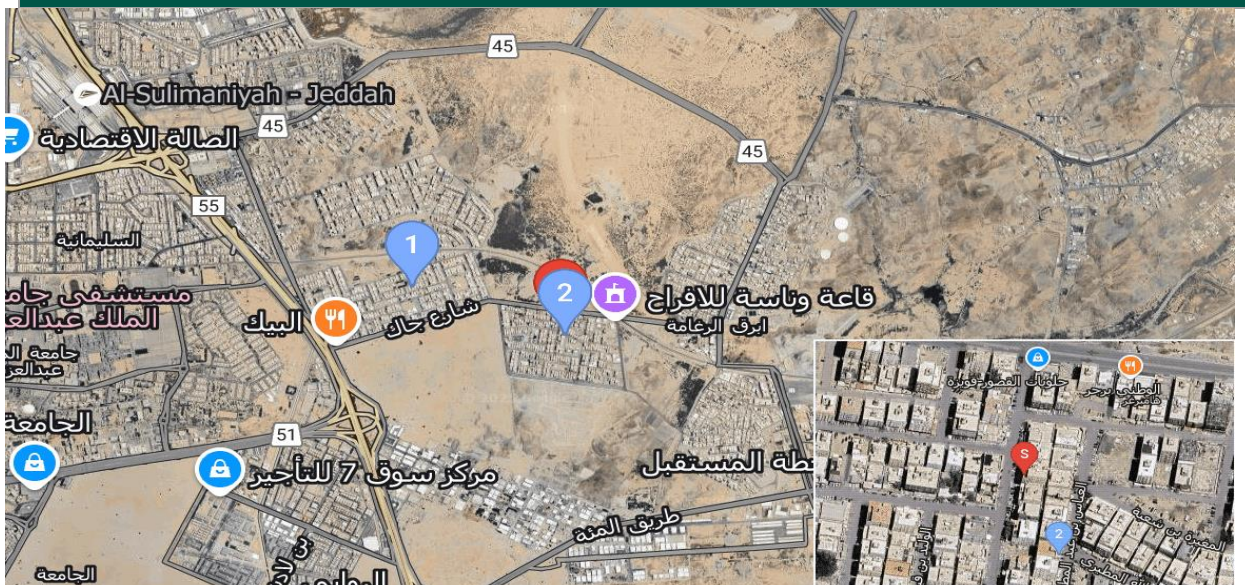
39.28486000

21.49714400

المقارنات الأرضي

المقارنات للأراضي			
تفاصيل العقار	المقارن ١	المقارن ٢	المقارن ٣
المساحة	625	600	0
نوع العملية	تنفيذ رقم الصفقة٢٥٩٩٧٢٧١	عروض رقم المعلن ٠٥٤٤١٢٧١٢١	
تاريخ التنفيذ	29/10/2024		
السعر لكل متر مربع	٢.٤٠٠,٠٠	٢.٦٦٦,٠٠	٠,٠٠
إجمالي القيمة	1,500,000.00	1,599,600.00	0.00
الاحداثيات	٣٩,٢٧٢٧٧.٦٤/٢١,٥٠٠.٤٨٣٥٤	٣٩,٢٨٥٢.٦٢-/٢١,٤٩٦٢٧٤.١	

صور جوية للعقارات المقارنة ومواقعها



جدول التسويات للأراضي

تهدف إلى تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم حيث يتم تحديد الفرق في عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم ومن ثم إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل وعند استنتاج صافي التسوية لكل عقار مقارن وتطبيقه يتم تحديد سعر الأرض الأكثر معقولية للعقار محل التقييم.

جدول التسويات للأراضي							
العقار المقارن الثالث		العقار المقارن الثاني		العقار المقارن الاول		العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
0.00		2,666.00		2,400.00		سعر متر الأرض	
%0.00		%0.00		%0.00		تسوية عامل الوقت	
%0.00		%0.00		%0.00		تسوية شروط التمويل	
%0.00		%0.00		%0.00		تسوية ظروف السوق	
%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	اجمالي تسويات التمويل والسوق %	
0.00	0.00	2,666.00	0.00	2,400.00	0.00	سعر بيع المتر الأرض بعد تسويات	
%0.00	0.00	%0.00	600.00	%0.00	625.00	750	تسوية المساحة
%0.00		%0.00		%3.00		داخل النطاق	الموقع العام
%0.00		%0.00	1	%0.00	1	شارع	عدد الشوارع
%0.00		%0.00	٢٠م	%5.00	١٥ م	٢٠م	عرض الشارع الرئيسي
%0.00		%0.00	مستوي	%0.00	مستوي	مستوي	منسوب الارض
%0.00		%0.00	سكني	%0.00	سكني	سكني	طبيعة الاستخدام
%0.00		%0.00	حسب المخططات التنظيمية	%0.00	حسب المخططات التنظيمية	0	عدد الادوار المسموحة
%0.00	0	%0.00	0	%8.00	0	مجموع نسب التسويات %	
0.00	0.00	2,666.00	0.00	2,592.00	0.00	سعر البيع بعد التسويات	
%0.00	0.00	%60.00	0.00	%40.00	0.00	النسبة حسب العقارات المقارن بها	
2,636.40						قيمة المتر المربع الأرض	
1,977,300.00						القيمة السوقية للأرض بطريقة المقارنة	
						ملاحظات التسوية	

أسلوب التكلفة

يعدّ أسلوب التكلفة مفيدا للغاية في تقدير القيمة السوقية للمباني المقترحة والعقارات المتخصصة، حيث لا توجد عمليات بيع كافية وقابلة للمقارنة لعقارات مماثلة.

قيمة التكلفة			
المساحات		التكلفة التقديرية للمتر المربع	الإجمالي
الأرض	750	2,636.00	1,977,000.00
القبو	521	1,300.00	677,300.00
المواقف	.	٠,٠٠	٠,٠٠
الدور الأرضي	2,184	1,500.00	3,276,000.00
الميزانين	652	1,500.00	978,000.00
الدور الأول	0	0.00	0.00
الأدوار المتكررة	0	0.00	0.00
الملاحق الأرضية	0	0.00	0.00
الملاحق العلوية	0	0.00	0.00
المسبح	0	0.00	0.00
أخرى	0	0.00	0.00
الأسوار	60	600.00	36,000.00
إجمالي مساحة مسطحات المباني	3,357		
إجمالي تكلفة البناء (الإحلال)			4,967,300.00
هامش الربح	0	قيمة هامش الربح	0.00
العمر الحالي للمبنى	14	العمر الافتراضي للمبنى	40
نسبة الإهلاك	35.00	إجمالي قيمة الإهلاك	-1,738,555.00
إجمالي القيمة للعقار بأسلوب التكلفة			
٥,٢٠٥,٧٤٥,٠٠			



القيمة النهائية



رأي المقيم العقاري

- يوجد تسريبات في دورات المياه بالدور الاول - تسريبات للمياه بالدور الرابع بمجلس النساء
- تسريبات للمياه بمواقف السيارات بعدة جهات وبناء تم خصم من سعر متر البناء ليصبح ١٢٠ ريال
وتم اعتماد سعر المتر للبناء حسب الدليل الإسترشادي للمقيمين المعتمدين

قيمة العقار بطريقة التكلفة	قيمة العقار بطريقة البيع المقارنة	الترجيح
100%	%٠	الاوزان بالنسبة للطرق المستخدمة
5,205,745.00	٠,٠٠	مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي

الرأي في القيمة للعقار	
5,206,000.00	القيمة رقما
فقط خمسة ملايين و مئتان و ستة الاف ريال لا غير	القيمة كتابة

صور العقار



صور العقار



المرفقات

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

إن قطعة الأرض رقم ٢١٠ من المخطط رقم ٣٦١ / ب/ المعدل الواقع في حي الرغامة بمدينة جدة، وحدودها وأطولها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ٢١٣	بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: قطعة رقم ٢٠٩	بطول: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٠٨	بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
غرباً: شارع بعرض ٢٠ م	بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر

ومساحتها (٧٥٠) سبعمائة وخمسون متر مربعاً فقط.

والمرتكز في الفراغها على المسك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٢٧٧٢-١٢٠٢١٩-٦٢٠٢٦ / ٥ / ١٤٣٧ هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: جمعية البر الخيرية بمركز حقل بموجب سجل الجمعيات الخيرية رقم ٤١٦ / ١ / ٥ / ١٤٢٩ هـ، بتمن وقدره ٤٢٠٠٠٠ أربعة مليون و مئتين ألف ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٦ / ٢ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

عبدالله بن عثمان بن فاضل الزهراني

مملكة البحرين ٣٩٧٨٨٨ (هذا النموذج محقق للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (١٠٠٣-٠١٢)

هذا المستند وحدة متطابقة - وشيخ أو تكافؤ صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية التمسك

[illegible]

شهادة التسجيل في موقع قيمة



الاعتماد

فريق العمل			
اسم العضو	غازي الحارثي	اسم العضو	غازي الحارثي
فئة العضوية	اساسي زميل فرع العقار	فئة العضوية	اساسي زميل فرع العقار
رقم العضوية	١٢١٠٠٠٠٠٦٠	رقم العضوية	١٢١٠٠٠٠٠٦٠
المسمى الوظيفي	مقيم عقاري	المسمى الوظيفي	مقيم عقاري
التوقيع		التوقيع	

ختم الشركة	الاعتماد			
	الاسم	غازي الحارثي	رقم الترخيص	١١٠٠١٠٨
	صفته	المدير العام	الفرع المرخص	تقييم العقارات
	فئة العضوية	أساسي زميل بفرع العقار	رقم العضوية	1210000060
	تاريخ التقرير	٢٤/٢/٢٠٢٥	التوقيع	





المقيم المحترف
Professional Evaluator
Property Valuation للتقييم العقاري



ترخيص مهني رقم: ١٢١٠٠٠٠٠٦٠
سجل تجاري رقم: ٤٠٣١٢٤٩٥٦٩
رقم عضوية المنشأة: ١١٠٠٠١٠٨
المقر الرئيسي: مكة المكرمة
الفروع: الرياض - جدة - الباحة

٠٥٥٤٧٠٠٤٧٤/٠٥٥٥٥١٢٠٠٣

www.proe.sa

info@proe.sa