



عائن
Aain
Valuation للتقييم

Aain Valuation Report



AainValuation

aain.sa



1

نبذة عن عائن

2

الملخص التنفيذي

3

المعايير العامة

4

نطاق العمل

5

أساليب القيمة

6

وصف العقار

7

تقدير القيمة

8

المرفقات



عائن
Aain
التقييم

نبذة عن عائن

عائن للتقييم العقاري عين في العقار

شركة سعودية متخصصة في مجالات قطاع التقييم العقاري، أنشأت شركة عائن مطلع عام ٢٠٢٠ لتدخل السوق السعودي بثقة عالية فقد بدأت في منطقة عسير في المملكة العربية السعودية لتغطي المنطقة الجنوبية بالكامل ثم انتقلت وتوسعت الي المنطقة الغربية والشمالية الي ان غطت جميع أنحاء المملكة . وتتمتع شركة عائن بحصيلة سنوات من الخبرة العلمية و العملية في مجال التقييم وفق المعايير الدولية للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وبفريق عمل يم أكثر من ٦٠ مقيم محترف مرخص ومعتمد من الهيئة السعودية . TQEEM ومنهم حاصلين علي الزمالة (FMEMBER TQEEM) والعضوية الدولية MRICS من المعهد الملكي للمساحين القانونيين. وبالتزامنا بجودة خدمتنا حصلت عائن للتقييم علي الاعتمادات التالية:



المقررين

السادة / جمعية البر الخيرية بمحافظة الدوادمي

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم عمارة تجارية سكنية بمدينة (الدوادمي) حي (الدوادمي)

فإننا فريق عائن للتقييم العقاري قمنا بمعاينة العقار وتقييمه حسب معايير التقييم الدولية المعتمدة (IVSC) وذلك بافتراض ان البيانات المقدمة من العميل كاملة وصحيحة سعياً منا للوصول الى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي اعدده من اجله التقييم، حيث ان هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة ان التقرير وحدة واحدة لا يصح ان تجزأ .
وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقاً لمتطلبات العميل يرى فريق عائن ان القيمة الإجمالية للعقار مرفقة لكم في الملخص التنفيذي

في الصفحة التالية

الملخص التنفيذي:

214505010887,214505010890,914505010889,314505010888	10 رقم الصك	جمعية البر الخيرية	01 اسم مالك الصك
1444/02/11	11 تاريخ الصك	جمعية البر الخيرية بمحافظة الدوادمي	02 اسم العميل (طالب التقييم)
القيمة السوقية	12 أساس القيمة	جمعية البر الخيرية	03 المستخدم المقصود
ملكية تامة	13 طبيعة الملكية	أغراض داخلية	04 الاستخدام المقصود
معايير التقييم الدولية 2025	14 معايير التقييم	الدوادمي- الدوادمي	05 عنوان العقار
أسلوب التكلفة	15 أسلوب التقييم	عمارة تجارية سكنية	06 نوع العقار
2025/01/07	16 تاريخ المعاينة	1,760	07 مساحة العقار (م2)
31/12/2024	17 تاريخ الاصدار	4,400	08 مساحة البناء
31/12/2024	18 تاريخ التقييم	17عام	09 عمر العقار
		8,476,397.00	القيمة السوقية للعقار

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

هذه الوثيقة المعدة من قبل شركة عائن للتقييم ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم اعدادها له

اننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر علي القيمة للعقار حالياً أو مستقبلاً ونشهد بان ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة علي حد علمنا

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة علي الطبيعي كما قمنا بمعاينة العقارات المقارنة وفقاً للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات

لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف والاستعانة في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الإمكان.

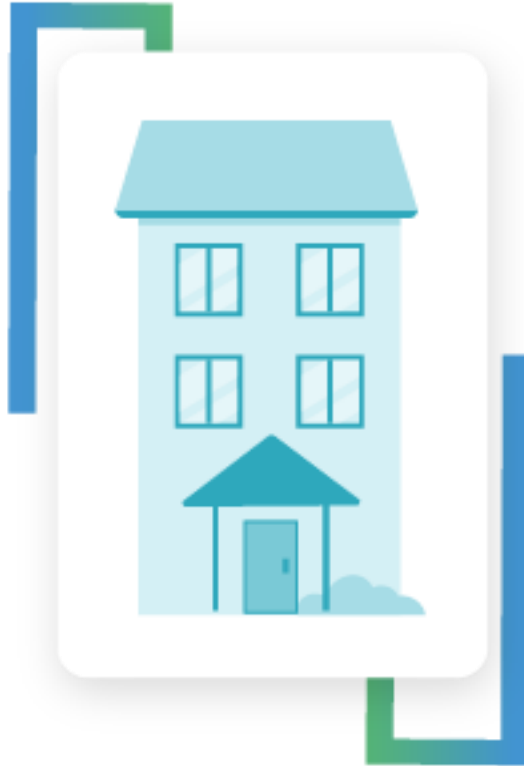
ليس لدينا أي اهتمامات حالية او مستقبلية بالعقار المستهدف

الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار

عملنا طبقاً للاشتراطات الموحدة لمهنة التقييم المعتمدة دولياً و محلياً

إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية.

مدة التقييم (60 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر علي قيمة العقار هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - ١٠٪ وفقاً لظروف السوق الحالية





عائن
Aain
التقييم Valuation

المعايير العامّة

تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم ، بما في ذلك تحديد شروط مهمة أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأى غرض من أغراض التقييم.

المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2025 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

إطار التقييم – المعيار 100

المقيم ووضعه :

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة عائن للتقييم، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة. ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم علي أكمل وجه، هذا وتعمل الشركة علي تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.

خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.

تشرفت شركة عائن للتقييم وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دون أي تحيز كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدي العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بواطن الأمور لدي العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة علي النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة علي مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت



نطاق العمل – المعيار 101

اسم العميل (طالب التقييم)	جمعية البر الخيرية	
المستخدم المقصود	جمعية البر الخيرية	
الاستخدام المقصود	أغراض داخلية	
طبيعة الأصول التي تم تقييمها	عمارة تجارية سكنية	
أساس القيمة (القيمة السوقية)	القيمة السوقية و هي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار	
عملة التقييم	ريال سعودي.	
تاريخ التقييم	31/12/2024	
نطاق البحث والاستقصاء	تمت المعاينة من قبل (محمد المبيض) في (2025/01/07) على الأسس المرئية للعقارات. يتحدد نطاق البحث بمدينة (الدوادمي) حي (الدوادمي) بالعقارات ذات الاستخدام (فيلا) والاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار، بما في ذلك المشاريع القائمة والقادمة والخدمات والتسهيلات .	
تاريخ اصدار تقرير التقييم	2024/12/31	
طبيعة ومصادر المعلومات	لقد اعتمدنا على الوثائق التي قدمها العميل لغرض التقييم. تم الحصول على المعلومات الواردة في التقييم والتقرير أو التي يستند إليها التقييم والتقرير من العميل والمصادر الأخرى المدرجة فيه والتي اعتبرناها موثوقة. وما لم ينص على خلاف ذلك في التقييم والتقرير فإننا لم نتحقق من هذه المعلومات وافترضنا أنها كاملة وموثوقة وصحيحة. ولا نقبل أي مسؤولية على الإطلاق عن مدى احتمال هذه المعلومات ودقتها. يلتزم أي مستخدم مقصود بالتقييم والتقرير بإبلاغنا بأي أخطاء يعتقد أنها مضمنة في التقرير.	
الأخصائي	لم يتم الاستعانة بأي أخصائي أثناء تنفيذ مهمة التقييم العقاري، وجميع الإجراءات والتحليلات تمت بواسطة فريق التقييم الخاص بنا.	
العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة	يتماشى هذا التقرير مع معايير التقييم الدولية (IVS 2025)، التي تتطلب الإشارة إلى العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) المرتبطة بالعقار موضوع التقييم. وتشمل هذه العوامل: العوامل البيئية: مثل كفاءة استهلاك الطاقة، وإدارة الموارد الطبيعية، ومدى توافق العقار مع الأنظمة البيئية والتنظيمية. العوامل الاجتماعية: وتشمل توفر المرافق والخدمات العامة، ومستوى الأمان في المنطقة، والبنية التحتية المحيطة بالعقار. عوامل الحوكمة: مثل الوضع القانوني للعقار، وسجلات الملكية والصيانة، ومدى الامتثال للوائح المحلية والتنظيمية تم ذكر هذه العوامل استناداً إلى الإطار العام لمعايير التقييم الدولية، دون تقديم تحليل مفصل	

الافتراضات والافتراضات الخاصة



تم الاستدلال علي موقع العقار بمعرفة
العميل وعلى مسؤوليته التامة



تم استلام صور ضوئية من العميل للصك، ولم
تقم شركة عائن بالعمل علي التأكد من
صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا
توجد عليه حقوق لجهات اخرى



تم افتراض ان العقار ذات
ملكية وليس عليه اي التزامات
()



المقييم العقاري غير مسؤول عن
وجود أي تعديلات علي حدود العقار



تم الاستدلال على مساحة (عمارة تجارية سكنية)
حسب المستندات المرسلة من قبل العميل ومسطحات البناء حسب الطبيعة

القيود على الاستخدام أو النشر



ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة ومن دواعي الحيطة والحذر ان تحتفظ الشركة والمقيّم بالحق في إدخال اي تعديلات وعمل أي مراجعة علي التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتلقيح نتائج علي ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقا



هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامها أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر ، وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيّم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبتها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم علي نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيّم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير علي أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

تم تنفيذ جميع أعمال التقييم وفقا لنظام الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وللائحته التنفيذية، وقواعد سلوك مهنة التقييم وآدابها. تم الالتزام بالمعايير الدولية للتقييم، والتي تشمل أحدث نسخة من معايير التقييم الدولية IVS التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والتي تعود للعام 2025.



وصف التقرير

تقرير سردي تفصيلي يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وتوضيح تفاصيل البيانات وتسلم نسخة إلكترونية عبر وسيلة الاتصال المتاحة للعميل طالب التقييم.



المعايير العامة: البحث والإستقصاء



تم استلام (صك الملكية) من العميل والذي يوضح مساحة العقار. تم استلام بيان تفصيلي يوضح موقع العقار ومساحة (عمارة تجارية سكنية)، بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع.



01

من خلال المعاينة. تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن (عمارة تجارية سكنية)



02

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقصائها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار ومن مصادر رسمية متمثلة في مؤشرات وزارة العدل



03

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه ، تم الاستنتاج بأن طريقة (تكلفة الإحلال.. القيمة المتبقية) هي الأنسب مع مراعاة الغرض من التقييم.



04

المعايير العامة:
البحث والإستقصاء



بناءً على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة(الدوادمي) حي (الدوادمي) وخصوصاً في المنطقة المحيطة بالعقار



05

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل



06

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من ٢ خبراء اخرين يقومون بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها المقيم



07

العمل علي إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 106 لإعداد التقرير



08



أنواع المخاطر للتطوير العقاري

تتلخص أهم أنواع المخاطر للمشاريع في الآتي:

المخاطر الاقتصادية

مكونات المخاطر

توفير اليد العاملة
التوافق الاجتماعي
قبول المجتمع
الصحة العامة

طريقة التقييم

(%) درجة رضا المطورون على سوق العمل
(%) درجة المصلحة العامة
(%) درجة التجانس بين المشروع ونمط الحياة

المخاطر التكنولوجية

مكونات المخاطر

توفير اليد العاملة
التوافق الاجتماعي
قبول المجتمع
الصحة العامة

طريقة التقييم

(%) درجة رضا المطورون على سوق العمل
(%) درجة المصلحة العامة
(%) درجة التجانس بين المشروع ونمط الحياة

المخاطر البيئية

مكونات المخاطر

توفير اليد العاملة
التوافق الاجتماعي
قبول المجتمع
الصحة العامة

طريقة التقييم

(%) درجة رضا المطورون على سوق العمل
(%) درجة المصلحة العامة
(%) درجة التجانس بين المشروع ونمط الحياة

المخاطر الاجتماعية

مكونات المخاطر

توفير اليد العاملة
التوافق الاجتماعي
قبول المجتمع
الصحة العامة

طريقة التقييم

(%) درجة رضا المطورون على سوق العمل
(%) درجة المصلحة العامة
(%) درجة التجانس بين المشروع ونمط الحياة



أساليب التقييم

الطريقة	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
المقارنات	جميع العقارات	- يقدم أسلوب السوق مؤشرات علي القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة متشابهة - ينبغي تطبيق اسلوب السوق وإعطاؤه الأولوية أو وزن مهم في الحالات الآتية : ❖ إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة ❖ أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له بنشاذ في سوق مفتوحة ❖ توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة ويمكن ملاحظتها

استخدام هذه النظرية	
المنهجية	التطبيق
تعتمد هذه الطريقة علي الأسعار المتداولة في السوق حالياً لبيع أو عروض عقارات آخر (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم حيث أنه من المستحيل إيجاد عقاريين مماثلين تماماً فيتم عمل التعديلات المناسبة علي أسعار العقارات المقارنة بخضم البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم. وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الفيلا لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة	تحديد النطاق الجغرافي للعقارات المماثلة. تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقاً لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم جمع بيانات المقارنات ضمن النطاق الجغرافي والاطار الزمني المحدد. اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (إذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم تطبيق التعديلات علي العقارات المقارنة للوصول إلي قيمة العقار

الطريقة	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
طريقة الاحلال المهلكة	للمباني	• يشار إلي أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المبادل • يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الفيلا وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام. • يتم جمع تكلفة الفيلا إجمالي تكلفة الانشاءات وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح خسائر المطور العقاري الي تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً

استخدام هذه النظرية	
المنهجية	التطبيق
▪ إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم. يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة ▪ دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة و الشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات	▪ تقدير قيمة الأرض ▪ تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبني ▪ يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء علي ما تم تحديده في البند (2) للإجراءات تسوية التكاليف الجديدة المضافة علي الحالة الراهنة ▪ القيمة السوقية = (1) + (3) - (2) أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك

الطريقة	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
طريقة رسملة الدخل	للعقار المدر للدخل	- يتم تطبيق طريقة التقييم عند استقرار إيرادات الأصل وتوقع استمرار ذلك بالمستقبل - تعتمد الطريقة علي حساب صافي دخل المشروع وفقاً للسوق وتقدير نسبة مساهمة الأصل موضوع التقييم بها ثم تقدير العائد المستهدف بما يتناسب مع المخاطر المتوقعة، - نقوم بتقدير قيمة الأصل بناء علي دخله المستقر والعائد المستهدف من السوق بقسمة صافي الدخل علي العائد المستهدف والذي نطلق عليه معامل الرسملة

استخدام هذه النظرية	
المنهجية	التطبيق
- تحديد مستوي استقرار دخل المشروع مستقبلاً - وضع الافتراضات المرتبطة بالإيرادات والمصروفات والتكاليف الرأسمالية وفقاً لحالة النشاط ومؤشرات السوق - حساب صافي دخل المشروع ومنه حساب مساهمة الأصل موضوع التقييم - تقدير العائد المستهدف وفقاً لمستوي المخاطر "معامل الرسملة" - حساب القيمة السوقية بقسمة صافي الدخل علي معامل الرسملة	- تحديد مستوي استقرار دخل المشروع مستقبلاً - وضع الافتراضات المرتبطة بالإيرادات والمصروفات والتكاليف الرأسمالية وفقاً لحالة النشاط ومؤشرات السوق - حساب صافي دخل المشروع ومنه حساب مساهمة الأصل موضوع التقييم - تقدير العائد المستهدف وفقاً لمستوي المخاطر معامل الرسملة - حساب القيمة السوقية بقسمة صافي الدخل علي معامل الرسملة

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب للتقييم العقاري / و الأسلوب المستخدم في تقييم العقار

العوامل	أساليب التقييم	طريق التقييم
الغرض من التقييم	أسلوب السوق	طريقة البيع المشابهة
طبيعة العقار من حيث النوع و الاستخدام	أسلوب الدخل	طريقة الاستثمار طريقة القيمة المتبقية طريقة التدفقات النقدية طريقة الأرباح
أساس القيمة		
نوعية المعلومات ومدى الثقة في المعلومات	أسلوب التكلفة	طريقة الإحلال



وصف العقار

الوصف العام للعقار / والحدود والاطوال:

الحدود والاطوال		الجهة	مميزات وعيوب الموقع	الوصف العام للعقار
بطول	الحدود			
44	شارع عرض 49 م	الشمال		العقار عبارة عن (عمارة تجارية سكنية)
44	شارع عرض 15 م	الجنوب	يوجد من الخدمات (☑هاتف ☑لمياه ☑كهرباء ☑صرف صحي)	طبيعة الارض (مستوي)
40	قطعة رقم 13 و 15	الشرق	تعتبر المنطقة استخدام (فيلا)	فرضية القيمة (الاستخدام الحالي)
40	قطعة رقم 19 و 20	الغرب		

تفاصيل العقار:

وصف العقار: العقار موضوع التقييم عبارة عن عمارة تجارية مقامة على 4 قطع و يتكون من 3 أدوار، الدور الأرضي يتكون من 3 فتحات تجارية، الدور الأول يتكون من 18 غرفة و 2 مصلى و 3 صالات و 2 دورات مياه الدور الثاني يتكون من 5 شقق و كل شقة تتكون من 4 غرف و 2 دورات مياه و صالة ومطبخ، 3 شقق كل شقة تتكون من 2 غرف و 2 دورات مياه و صالة و مطبخ

ملاحظات العقار:

-تم احتساب مسطحات البناء و عمر العقار تقديريا لعدم توفر رخصة بناء.

تختلف الحدود المقبولة من دولة لأخرى وحسب طبيعة الأصل وظروف السوق وغيرها، وبشكل عام تم التعارف في عدد من الممارسات على نسبة مئوية تعادل 10% بالزيادة أو النقصان، بحيث لا تزيد القيمة الأعلى عن 10% من المتوسط ولا تقل القيمة عن 10% من المتوسط، "تطبق على القيمة السوقية وليس قيمة التصفية".

موقع العقار على مستوى المدينة:





عائن
Aain
التقييم العقاري

صور العقار



info@aain-co.com

/AainValuation

920033939

رقم الترخيص: 1210001375 تاريخ: 1443/4/1 رقم السجل: 1010635533

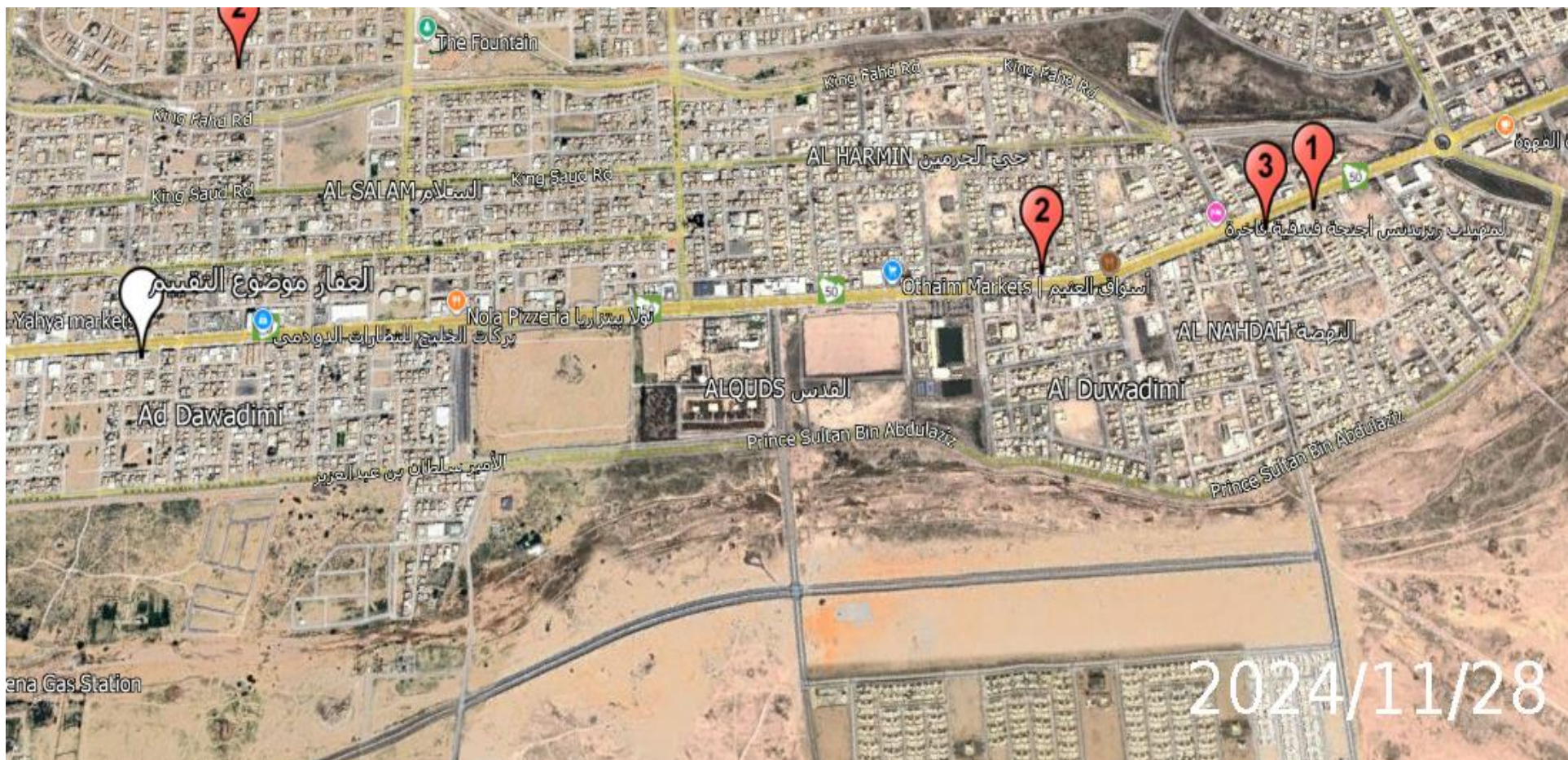
www.aain.sa

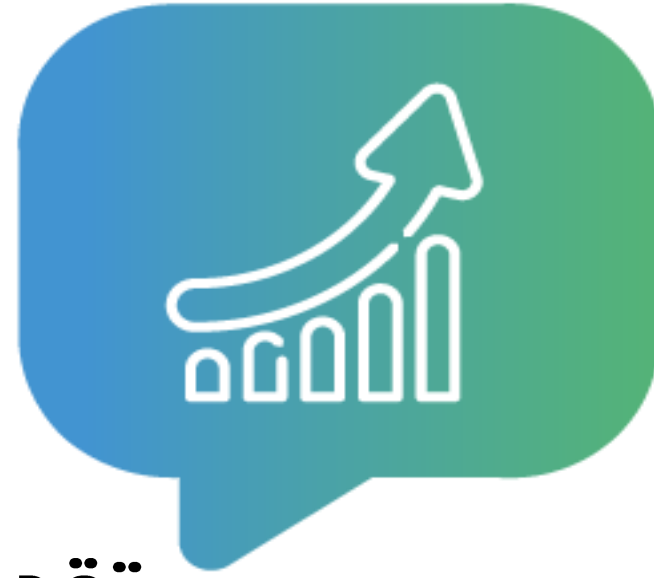
6375 قيصر بن العادل 2566 حي الروابي، الرياض، المملكة العربية السعودية



بيانات المقارنات

العقار المقارن	سوم / حد	المساحة	تاريخ المقارنة	السعر (ر.س)	السعر لكل متر مربع	موقع العقار
ارض سكني تجاري	معروض	1,100	2024/11/27	2,499,200.00	2,272.00	24.52376000,44.42144000
ارض سكني تجاري	معروض	600	2024/11/27	1,980,000.00	3,300.00	24.51849500,44.41472000
ارض سكني تجاري	معروض	1,100	2024/11/27	2,499,200.00	2,272.00	24.52261100,44.42034100





تقدير القيمة



عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارن ١	نسبة الضبط ١٪	المقارن ٢	نسبة الضبط ٢٪	المقارن ٣	نسبة الضبط ٣٪
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
اجمالي تسوية التمويل والسوق		0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00
سعر البيع بعد ظروف التمويل والسوق		2,272.00	%0.00	3,300.00	%0.00	2,272.00	%0.00
المساحة	1760	1,100.00	%2.00-	600.00	%7.00-	1,100.00	%2.00-
الموقع العام			%10.00		%5.00		%10.00
عدد الشوارع	2	1	%5.00	1	%5.00	1	%5.00
عرض الشارع الرئيسي	49	49	%0.00	49	%0.00	49	%0.00
طبيعة الاستخدام	سكني تجاري	سكني تجاري	%0.00	سكني تجاري	%0.00	سكني تجاري	%0.00
عدد الأدوار المسموح	3.5	3.5	%0.00	3.5	%0.00	3.5	%0.00
الواجهات		0	%0.00	0	%0.00	0	%0.00
التفاوض		0	%0.00	0	%15.00-	0	%0.00
التنظيم		0	%0.00	0	%0.00	0	%0.00
نسبة الترجيح		0.00	%20.00	0.00	%50.00	0.00	%30.00
سعر المتر بطريقة التسوية	2,735.68						
قيمة العقار بطريقة التسوية	4,814,796.80						



بيان مساحة العقار			
البيان	المساحة / م ²	سعر المتر المربع	الإجمالي
مساحة الأرض م ²	1,760	2,735.68	4,814,796.80
القبو	0	0.00	0.00
الدور الأرضي	1,400	1,600.00	2,240,000.00
الدور الأول	1,460	1,400.00	2,044,000.00
الأدوار المتكررة	1,460	1,400.00	2,044,000.00
ملحق أرضي	0	0.00	0.00
ملحق علوي	0	0.00	0.00
الأسوار	80	500.00	40,000.00
اخرى	0	0.00	0.00
إجمالي مساحة المباني	4,400	إجمالي التكاليف المباشرة للمباني	4,429,600.00
اجمالي قيمة المباني قبل الاهلاك	6,368,000.00	إجمالي التكاليف غير المباشرة للمباني	1,898,400.00



عائن
Aain
للتقييم
Valuation

البيان	القيمة
عمر العقار الفعال	17
العمر الافتراضي	40
نسبة الاهلاك	42.50
قيمة الاهلاك	2,706,400.00-
تكاليف المبنى بعد الاهلاك	3,661,600.00
القيمة السوقية للعقار	8,476,397.00

info@aain-co.com

/AainValuation

920033939

رقم الترخيص: 1210001375 تاريخ: 1443/4/1 رقم السجل: 1010635533

www.aain.sa

6375 قيصر بن العادل 2566 حي الروابي، الرياض، المملكة العربية السعودية

البيان	القيمة	العملة
القيمة السوقية للعقار رقما	8,476,397.00	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار كتابة	فقط ثمانية ملايين و أربع مئة و ستة و سبعون ألف و ثلاث مئة و سبعة و تسعون ريال لا غير	ريال سعودي

المعاين الميداني	المقيم	المراجع	اعتماد	ختم
محمد المبيض	اسامة سرور	محمد المبيض (زميل)	عبدالله الدويش (زميل)	
1220000059	1220002495	1220000059	1210001375	
				



عائن
Aain
للقيّم



المرفقات

info@aain-co.com

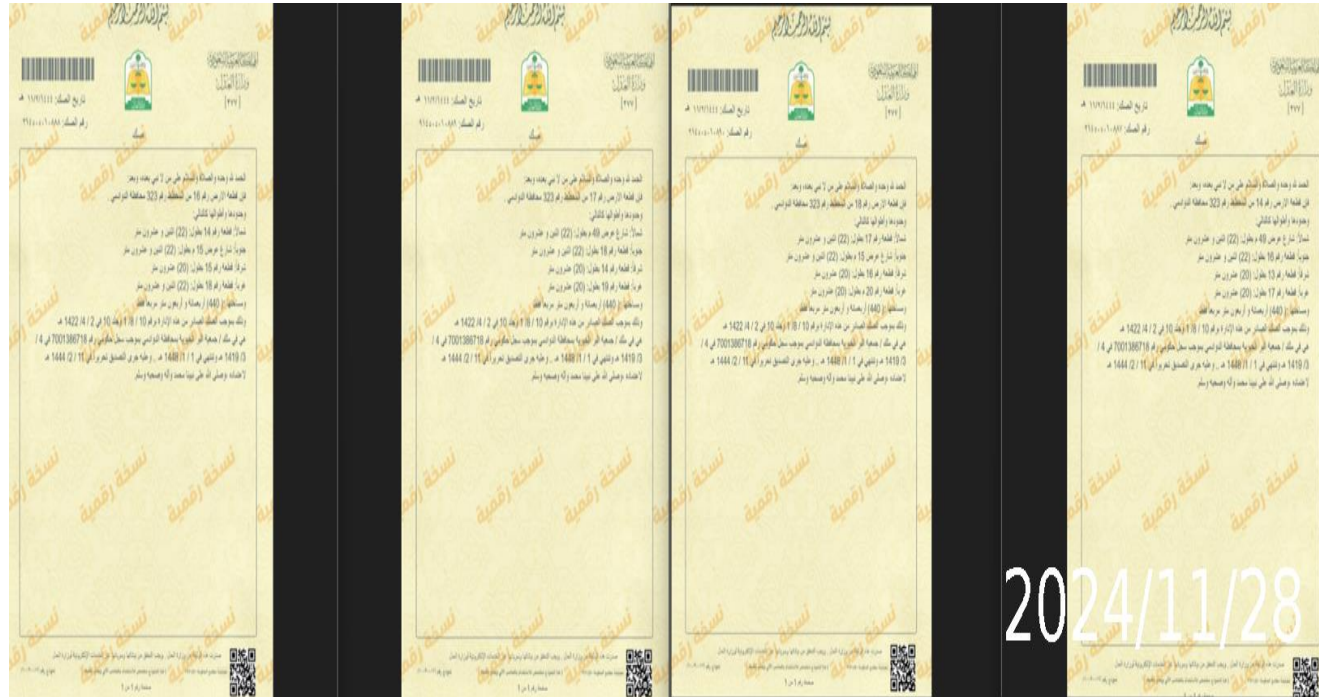
f /AainValuation

920033939

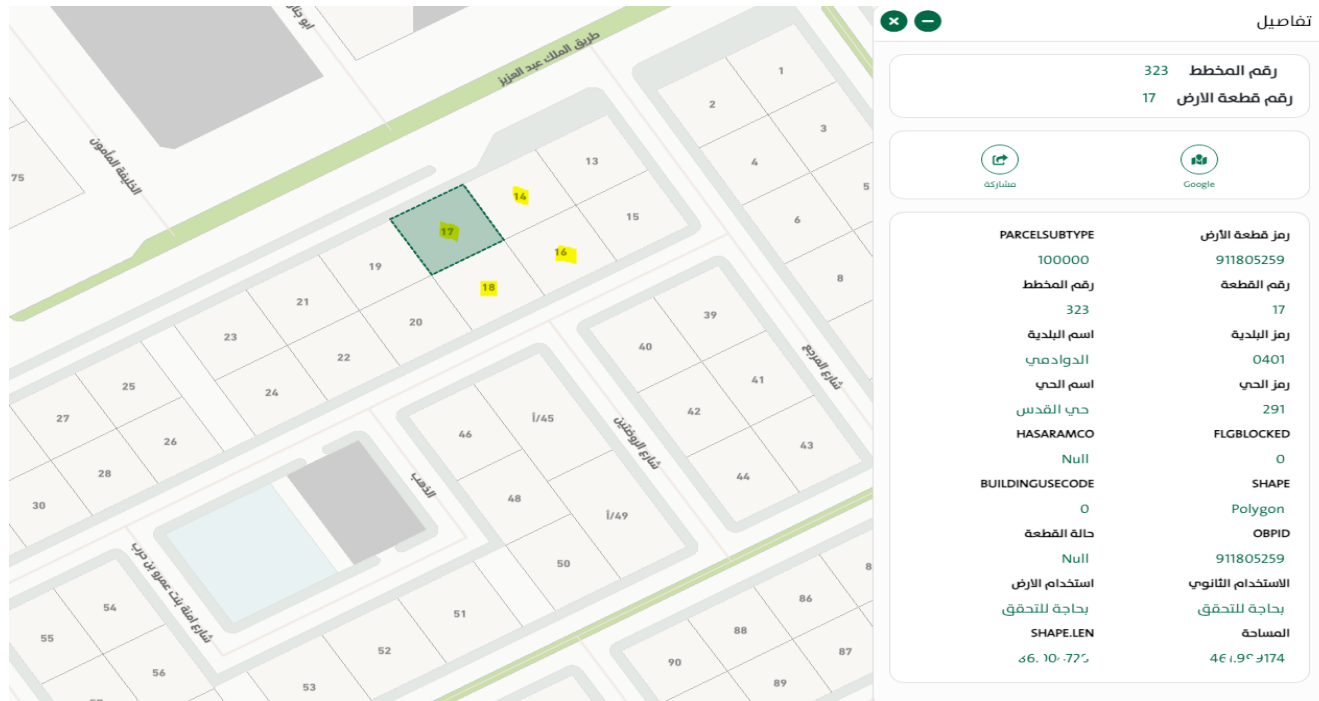
رقم الترخيص: 1210001375 تاريخ: 1443/4/1 رقم السجل: 1010635533

www.aain.sa

6375 قيصر بن العادل 2566 حي الروابي، الرياض، المملكة العربية السعودية



المخطط



بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:	1362455
منشأه التقييم:	شركة عائن للتقييم العقاري
العميل:	جمعية البر الخيرية بمحاظة الدوادمي
الغرض من التقييم:	أخرى
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Wed 16 Apr, 2025



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:



عائن
Aain
التقييم العقاري

ترخيص



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

تاريخ: 1443/4/1

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210001375 تاريخ إصداره 1443/4/1 هـ تاريخ انتهائه 1448/4/4 هـ

يرخص **عبدالله سليمان عبدالله الدويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1076356789 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 (132/3/43) وتاريخ 1443/3/17 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



info@aain-co.com

/AainValuation

920033939

رقم الترخيص: 1210001375 تاريخ: 1443/4/1 رقم السجل: 1010635533

www.aain.sa

6375 قيصر بن العادل 2566 حي الروابي، الرياض، المملكة العربية السعودية