

## تقرير تقييم أرض

تقرير رقم . 001676



حي الحرة الشرقية-مدينة المدينة المنورة

المملكة العربية السعودية

تقرير وصفي متكامل

بتاريخ التقييم 20/11/2024

المكرمون / الجمعية التعاونية للتدريب والدراسات بالمدينة  
المنورة

## بسم الله الرحمن الرحيم

المكرمون / الجمعية التعاونية للتدريب والدراسات بالمدينة المنورة

### تقرير تقييم أرض

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

بناء على طلبكم تقييم العقار أرض الواقعة في حي الحرة الشرقية بمدينة المدينة المنورة، بمساحة اجمالية للأرض 1,144 م<sup>2</sup>، فقد قمنا بمعاينة العقار على الطبيعة والمستندات ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول الى القيمة السوقية المقدرة، والهدف والغاية من اصدار هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2024/11/20 م

|                              |  |
|------------------------------|--|
| القيمة النهائية للعقار رقماً | 1,716,000.00 ريال سعودي                                  |
| القيمة النهائية للعقار كتابة | فقط مليون و سبع مئة و ستة عشر ألف ريال لا غير ريال سعودي |

المدير العام/عبدالعزیز بن بريك العوفی

التوقيع



رقم العضوية 1210000033



## 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                    |
| 12 | وصف العقار                       |
| 14 | موقع العقار                      |
| 15 | الحسابات والمؤشرات الى القيمة    |
| 19 | صور العقار                       |
| 21 | المستندات                        |
| 23 | المشاركون في اعداد هذا التقرير   |

## الملخص التنفيذي

| الملخص التنفيذي                                      |                  |   | المقيم        |
|--|------------------|---|---------------|
| مؤسسة افكار العالمية للخدمات العقارية                |                  |   | رقم التقرير   |
| رمز الايداع  | 001676           | المكرمون / الجمعية التعاونية للتدريب والدراسات بالمدينة المنورة | العميل        |
| الجمعية التعاونية للتدريب والدراسات بالمدينة المنورة | المستخدم         | الريال السعودي  | عملة التقييم  |
| 2024/11/20 22:06 م                                   | تاريخ المعاينة   | وصفي متكامل   | نوع التقرير   |
| 2024/11/20 م   | تاريخ التقييم    | الالكتروني  | نوع التقرير   |
| 2024/11/21 م   | تاريخ التقرير    | القيمة السوقية  | اساس القيمة   |
| معايير التقييم الدولية 2022                          | معايير التقييم   | الاستخدام الحالي  | فرضية القيمة  |
| تحديد القيمة السوقية                                 | الغرض من التقييم | أسلوب التكلفة أسلوب السوق                                       | اسلوب التقييم |
| تكلفة الإحلال المقارنة                               | طريقة التقييم    |   |               |

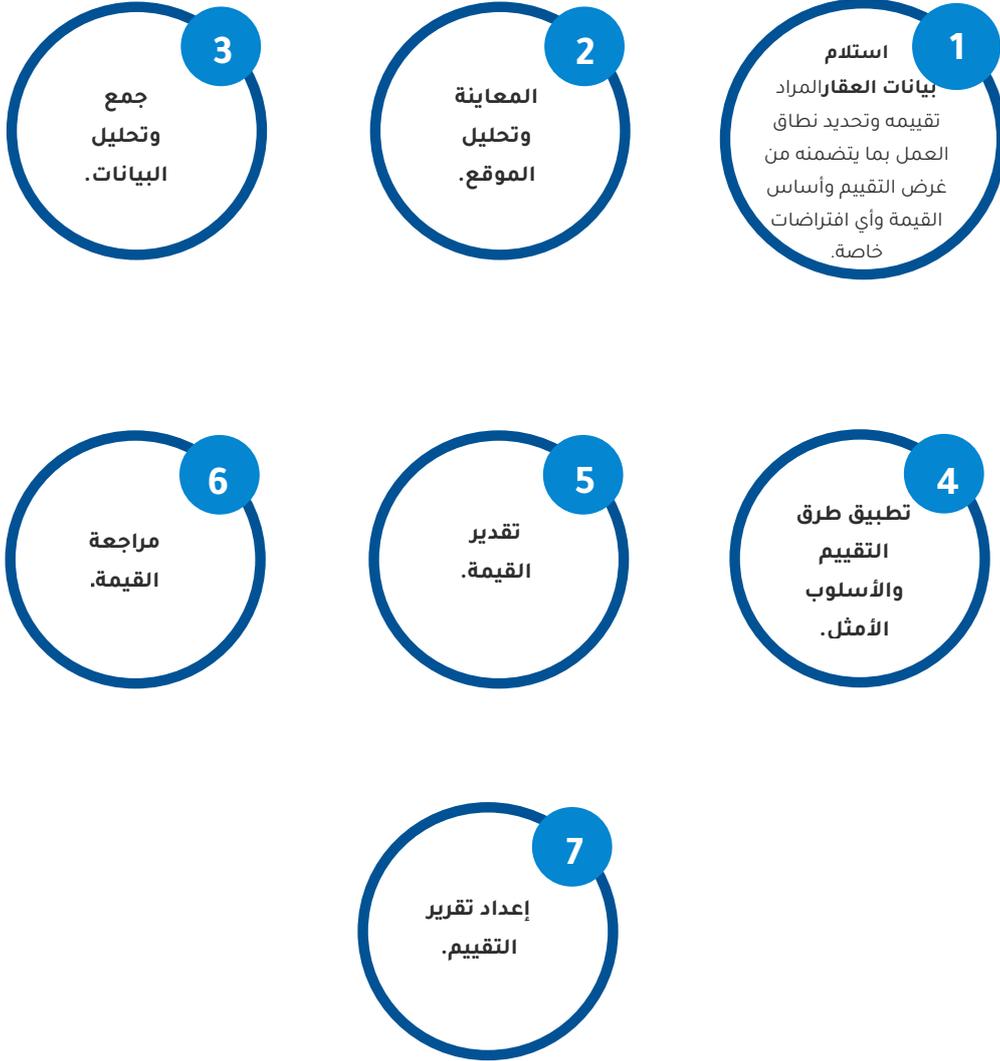
| بيانات الأصل   |                  |  |               |
|--|------------------|--|---------------|
| أرض  | طبيعة الاصل      | الجمعية التعاونية للتدريب والدراسات بالمدينة المنورة | اسم المالك    |
|  | وصف الملكية      | تامة   | نوع الملكية   |
| الحره الشرقية  | الحي             | المدينة المنورة                                      | المدينة       |
| 1442/08/17 هـ  | تاريخ الصك       | 440118006800   | رقم الصك      |
| وزارة العدل  | مصدر الصك        | م/1182 ب   | رقم القطعة    |
| سكني   | الاستخدام الحالي | داخل النطاق  | الموقع العام  |
|  | اسم المخطط       | 8/1409/  | رقم المخطط    |
| 1,144 م <sup>2</sup>                                     | مساحة الارض      |  | نظام البناء   |
| م <sup>2</sup>   | عرض الواجهة      | ثلاث شوارع   | عدد الشوارع   |
| م <sup>2</sup> 6 + م <sup>2</sup> 10 + م <sup>2</sup> 16 | عرض الشارع       |  | واجهة الشوارع |



## الفرضيات والشروط المحددة للتقرير

|    |  |
|----|--|
| ❖  | يعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل، وبذلك يخضع هذا التقييم للتحفظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة ولم يتم توفيرها لنا، ونوصي بالاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التاجر 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 للغرض 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 ادنى مسؤولية علينا.   |
| 6  | يجب الحصول على الموافقة الخطية من المقيم اذا 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 للتحفظ، فلا توجد هناك اي معلومات قد تؤثر على القيمة ولم يتم توفيرها لنا، ونوصي بالاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية او وثائق اخرى قبل ان يتحقق منها مستشاريكم القانونيين.   |
| 10 | قمنا بافتراض انه لا توجد اعباء مالية على العقار (مثل: الديون والقروض المالية والتمويل)، ولا توجد آثار بيئية خطيرة عليه   |

## مراحل العمل



## نطاق العمل

| نطاق العمل                    |  |
|-------------------------------|--|
| حالة المقيم                   | تم إعداد هذا التقرير من قبل <b>مؤسسة أفكار العالمية للخدمات العقارية</b> ، وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية بخبرات متنوعة في مجال التقييم والاستشارات، حيث يتوفر لديهم قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والاحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية والتي يتم تحديثها بشكل مستمر مما يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه. |
| هوية المقيم                   | عبدالعزیز بن بريك العوفي / أساسي زميل بفرع العقار 1210000033 30 - 03 - 1437 هـ   |
| العميل / طالب التقييم         | المكرمون / الجمعية التعاونية للتدريب والدراسات بالمدينة المنورة  |
| (مستخدم التقرير)              | الجمعية التعاونية للتدريب والدراسات بالمدينة المنورة   |
| الأصل محل التقييم             | أرض  |
| الغرض من التقييم              | تحديد القيمة السوقية   |
| أساس القيمة                   | القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر 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.   |
| نطاق البحث والاستقصاء         | تم الكشف على العقار والوقوف عليه والمعاينة البصرية وتم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم إستقصائها من مصادر رسمية (قاعدة بيانات وزارة العدل) وموقع "إيجار" والمؤشر العقاري والمؤشر الإيجارية لهيئة العقار، ومصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية.   |
| فرضية القيمة                  | الاستخدام الحالي   |
| تطبيق طرق التقييم             | بعد تقدير الخبراء الاستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة لدينا، وبناء على طلب العميل، تم الاستنتاج بأن <b>طريقة تكلفة الإحلال طريقة المقارنات</b> (أسلوب التكلفة أسلوب السوق) هو الأنسب مع مراعاة الغرض من التقييم.  |
| طبيعة ومصادر المعلومات        | تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استناداً إلى مصادر معتمدة مختلفة.  |
| نوع التقرير                   | يحتوي على إيضاح شامل لكافة أعمال التقييم للوصول للقيمة المعنية.  |
| العملة                        | الريال السعودي   |
| الافتراضات والافتراضات الخاصة | تم افتراض أن العقار ذات تامة وليس عليه أي التزامات. لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكي الموقع ولم نقم بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.  |
| تاريخ التقييم                 | هو 2024/11/20 م و يعكس رأينا في القيمة ، مع الأخذ بعين الاعتبار أن قيمة العقار هي عرضة للتقلبات المفاجئة وفقاً للمتغيرات الاقتصادية المحلية و العالمية.  |
| معايير التقييم                | نؤكد لكم بأنه قد تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS - الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).   |
| قيود النشر والاستخدام         | هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه أو الإشارة اليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء به من احكام هذا البند ، ولا يجوز تقديم التقرير إلى أي طرف آخر خلاف المشار اليهم فيه بدون موافقة خطية من الشركة.   |
| الاستقلالية                   | نؤكد عدم وجود أي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعمل، 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.   |

## العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق

### العرض والطلب

كلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت نسبة الطلب وزادت نسبة العرض كلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الاقتصادية والسياسية.

### توافر الخدمات

توافر الخدمات كالمدراس ، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

### الوضع الاقتصادي

الأوضاع الاقتصادية المتدنية بلا شك تؤثر على السوق العقاري وأسعار العقارات فتسبب حالة من الركود وانخفاض الأسعار، اما في حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للبلاد وثبات دخل الفرد ففي هذه الحالة تزداد الأسعار حيث يكون هناك استقرار في الحالة المادية للأفراد ما يجعلهم قادرين على شراء أو تأجير العقارات.

### حالة العقار

كلما كانت حالة العقار جيدة كلما أثر ذلك على ازدياد سعر العقار على سبيل المثال إن قارنت عقار حالته جيدة بعقار آخر مثابه له في الصفات ولربما تميز ذلك الأخير بمساحة أكبر ولكن حالته كانت سيئة فستجد الأفضلية بالطبع للعقار الأول ذو الحالة الأفضل.

### الحالة السياسية

الحالة السياسية تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية للبلاد ما يؤثر بطبيعة الحال على أسعار العقارات لذا فإن تدهور الأحوال السياسية للبلاد يحدث بها عدم استقرار للسوق العقاري فتجد بعض المناطق يزداد بها أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه ، في حين تنخفض الأسعار في مناطق أخرى.

### اساس القيمة المستخدمة

يعتمد اساس التقييم على ايجاد القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر 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.

## معايير التقييم

### طريقة التقييم

للاوصول الى بناء على غرض التقييم تحديد القيمة السوقية وطبيعة العقار، وبناء على طلب العميل، سيتم الاعتماد على طريقة تكلفة الإحلال المقارنة للوصول الى القيمة السوقية للعقار.

### البحث والاستقصاء

- تم الكشف على العقار والوقوف عليه والمعاينة البصرية.
- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل اسعار العقارات المعروضة للبيع والتي تم بيعها قريبا.
- الإطلاع على الحي الذي يقع فيه العقار والمناطق المجاورة له، بما في ذلك المشاريع التجارية القائمة والقادمة والخدمات والتسهيلات.
- تم دراسة مستوى اسعار العقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار وتمت الاستعانة بأسعار العقارات المعروضة حاليا، وتم عمل مسح ميداني استقصائي عن اسعار البيع في الآونة الاخيرة لقطع الاراضي في المنطقة، وتم اخذ هذه الاسعار كمؤشرات للوصول الى القيمة السوقية.

## 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 ويُقدم 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                             | لا 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                               | -   | للوصول لقيمة المباني          |
| <input checked="" type="checkbox"/> أسلوب السوق           | <input type="checkbox"/> أسلوب الدخل                   | <input checked="" type="checkbox"/> أسلوب التكلفة           |                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> طريقة البيوع المقارنة | <input type="checkbox"/> طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) | <input checked="" type="checkbox"/> طريقة التكلفة (المقاول) |                               |

## بيانات العقار

| مواصفات العقار |                     |             |
|----------------|---------------------|-------------|
| مساحة الأرض    | 1,144م <sup>2</sup> | طبيعة الأرض |
| نوع الأرض      |                     | شكل الأرض   |
| ملاحظات        |                     |             |

| الحدود والأطوال |                  |         |
|-----------------|------------------|---------|
| الاتجاه         | الحد             | الطول م |
| شمالاً          | مشاة عرض 10م     | 30.51م  |
| جنوباً          | شارع عرض 16م     | 30.51م  |
| شرقاً           | مشاة عرض 6م      | 37.5م   |
| غرباً           | قطعة رقم م/1182أ | 37.5م   |

| مواصفات المبنى |                 |
|----------------|-----------------|
| مساحة المباني  | 0م <sup>2</sup> |
| عدد الأدوار    | 0               |
| نظام الأدوار   |                 |
| عمر المبنى     |                 |
| نسبة البناء    | %               |
| واجهة المبنى   |                 |

## وصف العقار

### وصف العقار على مستوى الحي

جميع الخدمات متوفرة

نبذة عن الحي

نعم

سهولة الوصول

| لا                       | نعم                                 | خدمات الحي      | لا                       | نعم                                 | خدمات الحي    |
|--------------------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | مطاعم           | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | دوائر حكومية  |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | فنادق           | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | مركز شرطة     |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | محطات وقود      | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | مدارس         |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | شبكة صرف        | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | بنوك          |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | شبكة مياه       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | الدفاع المدني |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | شبكة هاتف       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | مستشفيات      |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | شبكة تصريف سيول | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | مستوصفات      |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | مساجد           | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | مراكز تجارية  |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | حدائق           | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | أسواق عامة    |

### مميزات وعيوب العقار

مميزات العقار

عيوب العقار

## معلومات وتشطيب المبنى

| وصف تشطيب المبنى والاعمال الانشائية |                |                  |                  |
|-------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| نوع الأسقف                          | نوع التشطيب    | حالة المبنى      | الهيكل الانشائي  |
| الشوارع مضاءة                       | الشوارع مسفلتة | المنسوب          | التصميم المعماري |
| نعم                                 | نعم            | مستوي            |                  |
| الجدران الداخلية                    | حالة التشطيب   | نوع الأبواب      | نوع الارضيات     |
|                                     |                | الأبواب الداخلية | الاحواش          |
| نوع التكييف                         | نوع العزل      | الأبواب الخارجية | الاستقبال        |
|                                     |                | نوع النوافذ      | الغرف            |
| نعم                                 | الجار مبني     | نوع الدرج        | المدخل           |

| تشطيب الواجهات الخارجية |         |       |         |
|-------------------------|---------|-------|---------|
| النوع                   | الواجهة | النوع | الواجهة |
|                         | جنوب    |       | شمال    |
|                         | غرب     |       | شرق     |

| مكونات المبنى |            |         |               |                  |                  |           |
|---------------|------------|---------|---------------|------------------|------------------|-----------|
| عدد           | عدد        | عدد     | عدد           | عدد              | عدد              | عدد       |
| المجالس       | المستودعات | المصاعد | الشقق السكنية | المكاتب التجارية | المعارض التجارية |           |
| 0             | 0          | 0       | 0             | 0                | 0                | 0         |
| عدد دورات     | عدد غرف    | عدد     | عدد           | عدد              | عدد              | عدد الغرف |
| المياة        | النوم      | القبو   | الصالات       | المطابخ          | المسابح          | الفندقية  |
| 0             | 0          | 0       | 0             | 0                | 0                | 0         |

## موقع العقار

يقع العقار في حي الحرة الشرقية بمدينة المنورة

### الصور الجوية للعقار



### الاحداثيات

39.67518548

24.48257051

رقم الترخيص: 1210000033 تاريخ إصداره 30-03-1437هـ تاريخ انتهائه 03-04-1447هـ

جدة - حي النهضة - شارع التصنيع

+966 508 01 0977

G.ideas@hotmail.com



## جدول التسويات للاراضي

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                       |        |                                 |
| 1,790.00              | 1,925.00              | 1,950.00             |                    | 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 %  |
| 1,790.00              | 0.00                  | 1,925.00             | 0.00               | 1,950.00                             | 0.00   | سعر بيع المتر الأرض بعد تسويات  |
| %-1.00                | 1,005.00              | %-1.00               | 934.00             | %-5.00                               | 616.00 | 1,144                           |
| %0.00                 | %0.00                 | %0.00                | %0.00              | الموقع العام                         |        |                                 |
| %2.00                 | %2.00                 | %2.00                | %2.00              | عدد الشوارع                          |        |                                 |
| %0.00                 | %0.00                 | %0.00                | %0.00              | عرض الشارع الرئيسي                   |        |                                 |
| %0.00                 | %0.00                 | %0.00                | %0.00              | منسوب الارض                          |        |                                 |
| %-20.00               | %-20.00               | %-20.00              | %-20.00            | طبيعة الاستخدام                      |        |                                 |
| %0.00                 | %0.00                 | %0.00                | %0.00              | عدد الادوار المسموحة                 |        |                                 |
| %-19.00               | 0                     | %-19.00              | 0                  | %-23.00                              | 0      | مجموع نسب التسويات %            |
| 1,449.90              | 0.00                  | 1,559.25             | 0.00               | 1,501.50                             | 0.00   | سعر البيع بعد التسويات          |
| %35.00                | 0.00                  | %30.00               | 0.00               | %35.00                               | 0.00   | النسبة حسب العقارات المقارن بها |
| 1,500.76              |                       |                      |                    | قيمة المتر المربع الأرض              |        |                                 |
| 1,716,869.44          |                       |                      |                    | القيمة السوقية للأرض بطريقة المقارنة |        |                                 |
| ملاحظات التسوية       |                       |                      |                    |                                      |        |                                 |

## أسلوب التكلفة

يعدّ 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 |                             |
| 1,716,000.00                        | 1,500.00                        | 1,144    | الأرض                       |
| 0.00                                | 0.00                            | 0        | القبو                       |
| 0.00                                | 0.00                            | 0        | الدور الأرضي                |
| 0.00                                | 0.00                            | 0        | الميزانين                   |
| 0.00                                | 0.00                            | 0        | الدور الأول                 |
| 0.00                                | 0.00                            | 0        | 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                     |
|                                     |                                 | 0        | إجمالي مساحة مسطحات المباني |
| 0.00                                | إجمالي تكلفة البناء ( الإحلال ) |          |                             |
| 0.00                                | قيمة هامش الربح                 | 0        | هامش الربح                  |
|                                     | العمر الافتراضي للمبنى          |          | العمر الحالي للمبنى         |
| 0.00                                | إجمالي قيمة الإهلاك             | 0.00     | نسبة الإهلاك                |
| إجمالي القيمة للعقار بأسلوب التكلفة |                                 |          |                             |
| 1,716,000.00                        |                                 |          |                             |

## القيمة النهائية

### رأي المقيم العقاري

العقار عبارة عن أرض سكنية (مرفق) واجهتها شمالية مشاة عرض 10م وجنوبية شارع عرض 16م وشرقية مشاة 6م ويقع في مخطط به جميع الخدمات .  
العقار يقع في مخطط سكني معتمد وتم تخصيصه لغرض إقامة فرع الجمعية التعاونية للتدريب والدراسات الاستشارية بالمدينة المنورة وتم الأخذ في الاعتبار استخدام العقار لما خصص له .

| قيمة العقار<br>بطريقة التكلفة | قيمة العقار بطريقة<br>البيوع المقارنة | الترجيح                                 |
|-------------------------------|---------------------------------------|---|
| 1,716,000.00                  | 1,716,869.44                          | قيمة العقار                             |
| 100%                          | %                                     | الاوزان بالنسبة للطرق المستخدمة         |
| 1,716,000.00                  | 0.00                                  | مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي |
| %                             |                                       | نسبة خصم البيع القسري                   |
| 0.00                          |                                       | قيمة خصم البيع القسري                   |

### الرأي في القيمة للعقار

|   |              |
|---|--------------|
| 1,716,000.00                                  | القيمة رقما  |
| فقط مليون و سبع مئة و ستة عشر ألف ريال لا غير | القيمة كتابة |



صور العقار



رقم الترخيص: 1210000033 تاريخ إصداره 1437-03-30هـ تاريخ انتهائه 1447-04-03هـ

جدة - حي النهضة - شارع التصنيع

+966 508 01 0977

G.ideas@hotmail.com

صور العقار



رقم الترخيص: 1210000033 تاريخ إصداره 1437-03-30هـ تاريخ انتهائه 1447-04-03هـ

جدة - حي النهضة - شارع التصنيع

+966 508 01 0977

G.ideas@hotmail.com

المرفقات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

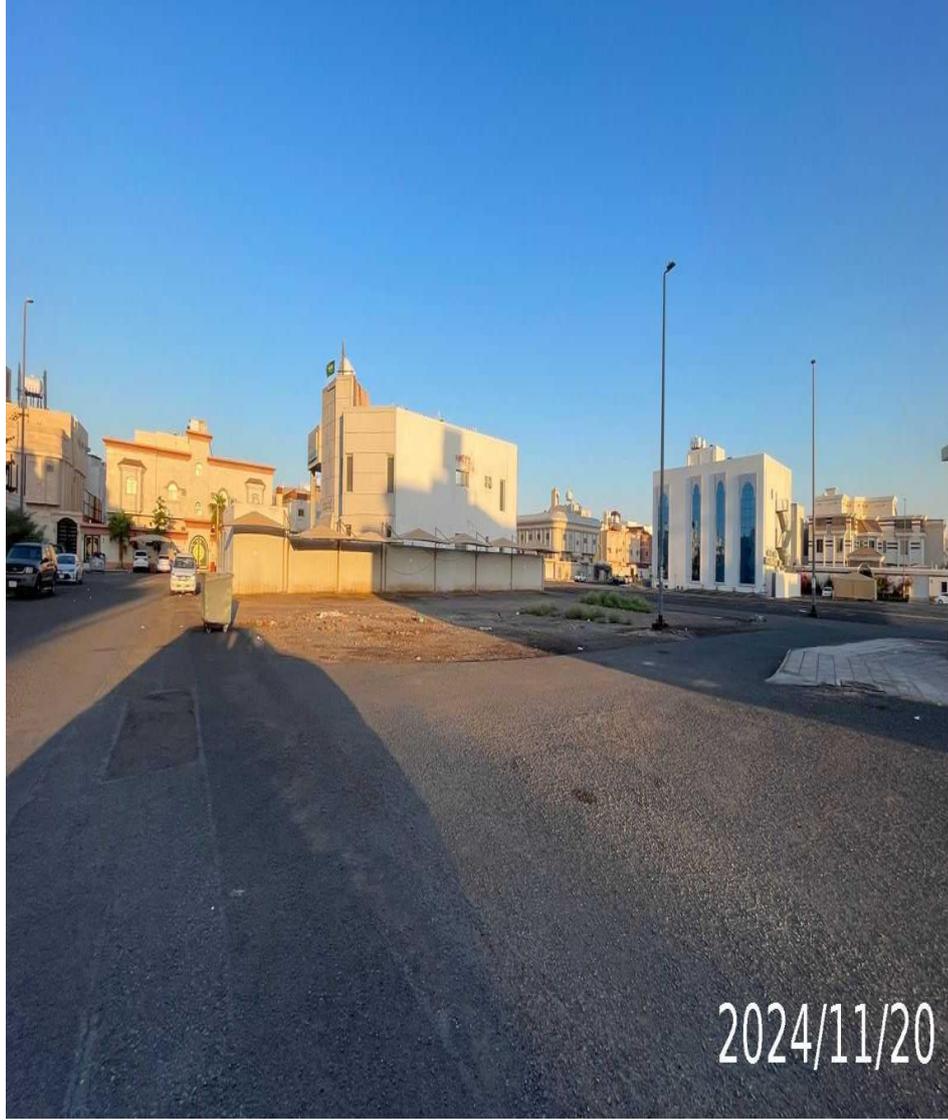
الجمهورية العربية السورية  
محافظة اللاذقية  
محافظة اللاذقية  
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٨/١٧ هـ  
رقم الصك: ٤٤٠١١٨٠٠٦٨٠٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الارض رقم م / 1182 / ب من المخطط رقم 8 / ف / 1409 الواقع في حي  
المبعوث مخطط المنح بالحررة الشرقية لغرض اقامة فرع الجمعية التعاونية للتدريب  
والدراسات بمدينة المنورة .  
وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: مشاة عرض 10م بطول: (30.51) ثلاثون متر و واحد و خمسون سنتمتر  
جنوباً: شارع عرض 16م بطول: (30.51) ثلاثون متر و واحد و خمسون سنتمتر  
شرقاً: مشاة عرض 6م بطول: (37.5) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتمتر  
غرباً: قطعة رقم م/1182/ (أ) بطول: (37.5) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتمتر  
ومساحتها: (1144) ألف و مائة و أربعة و أربعون متر مربعاً فقط والخطاب الإلحاقى رقم  
62602 فى 16 / 08 / 1440 هـ والمقيد برقم 403125921 فى 20 / 08 / 1440 هـ  
والخطاب الإلحاقى رقم 4200207117 فى 23 / 05 / 1442 هـ والمقيد برقم  
421066813 فى 29 / 05 / 1442 هـ  
والمستند فى افراغها على الأمر السامى رقم 680 فى 25 / 11 / 1380 هـ . وبناء على  
قرار التخصيص الصادر من امانة مدينة المدينة المنورة رقم 33514 فى 15 / 07 / 1440  
هـ بخطاب امانة مدينة المدينة المنورة رقم 53804 فى 14 / 07 / 1440 هـ وقيدت / برقم/  
402689481 فى 19 / 07 / 1440 هـ قد أصبحت فى ملك: / الجمعية التعاونية للتدريب  
والدراسات الاستشارية سعودى الجنسية . وعليه جرى التصديق تحريراً فى 17 / 08 /  
1442 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

ب.ن.هـ. هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل  
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٩ ( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلى ويمنع تطييفه )  
نموذج رقم (١١٢-٣-١)  
صفحة رقم 1 من 1



رقم الترخيص: 1210000033 تاريخ إصداره 1437-03-30 هـ تاريخ انتهائه 1447-04-03 هـ

جدة - حي النهضة - شارع التصنيع

+966 508 01 0977

G.ideas@hotmail.com

شهادة التسجيل في موقع قيمة

بوابة الخدمات الإلكترونية

|                      |   |
|----------------------|---|
| رقم التقرير:         | 1229674   |
| منشأه التقييم:       | مؤسسة أفكار العالمية للخدمات العقارية                           |
| العميل:              | المكرمون / الجمعية التعاونية للتدريب والدراسات بالمدينة المنورة |
| الغرض من التقييم:    | البيع   |
| عدد الأصول:          | 1   |
| نوع التقرير:         | تقرير مفصل  |
| تاريخ إصدار التقرير: | Fri 22 Nov, 2024  |



للتحقق من صحة شهادة  
التسجيل:

## الإعتماد

| فريق العمل     |   |                |   |
|----------------|---|----------------|---|
| اسم العضو      | احمد حماد الحربي  | اسم العضو      | عبدالعزیز بن بريك العوفي  |
| فئة العضوية    | أساسي زميل  | فئة العضوية    | أساسي زميل بفرع العقار  |
| رقم العضوية    | 1210000458  | رقم العضوية    | 1210000033  |
| المسمى الوظيفي | مقيم عقاري  | المسمى الوظيفي | مقيم عقاري  |
| التوقيع        |  | التوقيع        |   |
| الاعتماد       |   | ختم الشركة     |   |
| الاسم          | عبدالعزیز بن بريك العوفي  | رقم الترخيص    | 11000364  |
| صفته           | المدير العام  | الفرع المرخص   | تقييم العقارات  |
| فئة العضوية    | أساسي زميل بفرع العقار  | رقم العضوية    | 1210000033  |
| تاريخ التقرير  | 2024/11/20  | التوقيع        |  |



# شكراً لكم

جدة - حي النهضة - شارع التصنيع

+966 508 01 0977

G.ideas@hotmail.com