



تقرير تقييم عقاري

جمعية جو الخيرية

تقييم القيمة السوقية مبنى سكني الواقع بحي العليا بمدينة المزاحمية

2025/12/31

618/2

العميل

الموضوع

التاريخ

رقم التقرير





نطاق العمل	المعيار	101	Standard	Scope of Work
هوية المقيم		EVALUATOR IDENTITY		
منشأة التقييم	شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري	Saudi Tawassul Real Estate Valuation L.L.C		
رقم الترخيص	130100	License No.		
تاريخ الترخيص	1437/11/15	License Date		
انتهاء الترخيص	1453/01/13	License End Date		
أرقام التواصل	0558013000 / 9200000730	Contact numbers		
البريد الإلكتروني	sauditawassul@gmail.com	E-mail		
الموقع الرسمي	http://www.sauditawassul.com.sa/	Official website		
المعايير المهنية		PROFESSIONAL STANDARDS		
تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية السارية اعتباراً من 31 يناير 2025، والصادرة عن مجلس المعايير الدولية للتقييم (IVSC)، والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.		2025		
إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح		Independence & Conflict of Interest Statement		
نقر بعدم وجود أي تضارب في المصالح مع العميل، أو المستخدمين المقصودين، أو العقار محل التقييم، أو ملاكه الحاليين، بما يؤثر على حيادنا أو يملعنا من تقديم رأي مهني مستقل وموضوعي في قيمة العقار.				
معلومات التقرير		Report information		
عنوان التقرير	618/2	تقييم القيمة السوقية مبنى سكني بحي العليا بمدينة المزاحمية		
الغرض من التقييم		أغراض محاسبية بتاريخ 2025/12/31 م بناءً على طلب العميل		
فرضية القيمة		الاستخدام الأعلى والأفضل		
أساس القيمة		القيمة العادية		
نوع التقرير		تقرير مفصل		
نوع العقار		العمائر السكنية (أقل من 12 طابق)		
التصنيف العام للاستعمال		سكني تجاري		
نطاق البحث		معاينة خارجية فقط		
الافتراضات الهامة والخاصة		مقارنات متفذة فعلياً		
ملاحظات المعاينة		معاينة خارجية فقط		
تاريخ المعاينة		2025/12/28		
تاريخ التقييم		2025/12/31		
تاريخ إصدار التقرير		2025/12/31		
عملة التقييم		الريال السعودي		
القيمة النهائية		1,969,000		
معلومات العميل		Customer Information		
المستخدم المقصود		جمعية جو الخير		
ممثل طالب التقييم		جمعية جو الخير		
هوية العميل		1110100516		
المستخدمون الآخرون		جمعية جو الخير		
رقم الهاتف	1900-200-(53)	البريد الإلكتروني		
معلومات أسلوب التقييم		Evaluation Method Information		
أسلوب التقييم الأساسي	التكلفة	طريقة التقييم		
أسلوب التقييم المساعد	السوق	طريقة التقييم		
		تكلفة الإحلال		
		المعاملات المقارنة		



نطاق العمل	المعيار	101	Standard	Scope of Work
القيمة العادلة				fair value

تعريف القيمة العادلة: (صفحة ٣٩ المصدر معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢)

يعرف المعيار الدولي للعدادات التقارير المالية رقم ١٣ (IFRS) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم اسلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

منهج قياس القيمة العادلة (صفحة ٥١٤ 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 للقل للالتزام بين المشاركين في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق الحالية. ويطلب قياس القيمة العادلة من المنشأة أن تحدد جميع ما يلي:
 - ١- الأصل أو الالتزام المعين الخاضع للقياس (بما يتسق مع وحدة حسابه).
 - ٢- فيما يخص الأصل غير المالي: فرصة التقويم التي تكون مناسبة للقياس (بما يتفق مع أقصى و أفضل استخدام له).
 - ٣- السوق الرئيسية (أو الأكثر مفعلاً) للأصل أو الالتزام.
 - ٤- 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 والمسئول في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يتم تصنيف المدخلات ضمنه.

فرضية القيمة – الاستخدام الأعلى والأفضل (صفحة ٤١ 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 وأفضل استخدام للأصول المالية، يجب أن يكون الاستخدام الأعلى والأفضل ممكناً من الناحية المادية (بقدر الإمكان)، وممكناً من الناحية المالية، ومسموحاً به قانونياً، ويحقق أعلى قيمة إذا كان الاستخدام الأعلى والأفضل مختلف عن الاستخدام الحالي، فإن تكاليف تحويل الأصل إلى أعلى وأفضل 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 وأفضل 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، وعليها يجب النظر في القيمة الإجمالية للمجموعة ومدى مساهمتها في القيمة.

يتضمن تحديد أعلى وأفضل استخدام للأصل أخذ ما يلي في الاعتبار:

- ١- التأكد من إمكانية الاستخدام المادي، مع ضرورة النظر إلى ما يعتبره المشارك في السوق أنه في الإطار المعقول.
- ٢- إظهار المتطلبات التي ينبغي استيفاؤها كي يكون استخدام الأصل جالراً من الناحية القانونية، وضرورة النظر بعين الاعتبار في أي قيود قانونية على استخدام الأصل، مثل: تقسيم المناطق (استخدامات الأراضي).
- ٣- استيفاء الشرط اللازم لتحقيق الجدوى الاقتصادية والمالية، وهذا يتطلب الأخذ في الحسبان ما إذا كان الاستخدام البديل ممكناً وجالراً من الناحية القانونية ويحقق عائداً كافياً للمشاركة عائداً في السوق يتجاوز عائد الاستخدام الحالي بعد الأخذ في الاعتبار تكاليف التحويل من الاستخدام الحالي إلى ذلك الاستخدام.



Market study	Standard	101	المعيار	الدراسة السوقية
About the Saudi real estate market	2024			لبذة عن السوق العقاري السعودي 2024

حددت المملكة العربية السعودية الإسكان كأحد مشاريعها الرئيسية في إطار رؤية 2030. وتهدف وزارة الإسكان إلى بناء 300 ألف وحدة سكنية على مدى السنوات الخمس المقبلة، بالشراكة مع القطاع الخاص. يقدر حجم سوق العقارات في المملكة العربية السعودية بنحو 69.51 مليار دولار أمريكي في عام 2024. من المتوقع أن يصل إلى 101 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2029، بمعدل نمو سنوي مركب قدره 7.8٪ خلال الفترة المتوقعة 2024-2029. ولتحقيق المعروض السكني البالغ 4.96 مليون مسكن بحلول عام 2030، ستحتاج المملكة إلى بناء حوالي 1.2 مليون منزل إضافي خلال العقد المقبل. ومن المتوقع أن يرتفع الطلب على المساكن من 99,600 منزل في عام 2025 إلى 153,000 منزل بحلول عام 2030، مع بناء 124,000 مسكن في المتوسط سنوياً خلال تلك الفترة.

النطاق الجغرافي والديموغرافي للعقار

المزاحمية تقع غرب مدينة الرياض على بعد يقارب ٤٠ كيلومتراً، وتعد من المحافظات القريبة التي تشهد نمواً عمرانياً متسارعاً بسبب قربها من العاصمة وإرتباطها بطريق الرياض - مكة السريع. تتميز بطبيعتها التي تجمع بين الأراضي الزراعية والسهول المحيطة بها، مما جعلها مركزاً يستقطب السكان الباحثين عن الهدوء والمساحات الواسعة. كما تنتشر فيها المخططات السكنية الحديثة والخدمات التي تتوسع عاماً بعد عام، إضافة إلى احتضانها عدد من المتنزهات الطبيعية مثل ملتزه الخراة الذي يعد من أبرز المواقع في المنطقة ويشتهر بمشاهدته الجميلة بعد الأمطار.

المطقة / الحي

حي العليا بالمزاحمية يعد أحد الأحياء الحديثة والهادئة في محافظة المزاحمية غرب مدينة الرياض. يتميز الحي بطابع سكني يغلب عليه الهدوء واتساع الشوارع. إضافة إلى وجود مخططات عمرانية تطورت في السنوات الأخيرة مع توسع المحافظة بشكل عام. يقع الحي بالقرب من الطرق الرئيسية التي تربط المزاحمية بالرياض، مما يجعله منطقة مناسبة للسكان الذين يعملون في العاصمة ويرغبون في بيئة أقل ازدحاماً.

موقع الحي على خريطة المحافظة





Aerial Photos of the Subject Property and Selected Comparable صور جوية للعقار محل المقارنة والمقارنات المختارة





Market study	Standard	102	المعيار	الدراسة السوقية
Market Approach	الطريقة الإرشادية للمعاملات المقارنة			أسلوب السوق
يوضح الجدول أدناه ملخص عن المواصفات المؤثرة للصفقات المنفذة بالمصالح المعتمدة من وزارة العدل وتحتوي مبيعات وقوائم الأرض وتحليلها للاطلاع على المواقع المحددة على الخريطة والصور الخاصة بالمقاربات.				
المقارنة رقم ١				بيانات
معلومات تفصيلية عن العقار رقم الصفقة: 25636357 تاريخ الصفقة: 2024-10-03 نوع العقار: أرض تجارية رقم العقار: 82 رقم المخطط: العليا مساحة العقار: 630.12 عدد الواجهات: 1 عرض الشوارع: 30 سعر البيع: 1,000,000 سعر المتر المربع: 1,587 مصادر البيانات: منصة عقار ساس				
المقارنة رقم ٢				بيانات
معلومات تفصيلية عن العقار رقم الصفقة: 28264926 تاريخ الصفقة: 2025-03-10 نوع العقار: أرض تجارية رقم العقار: 154 رقم المخطط: الريف مساحة العقار: 600 عدد الواجهات: 1 عرض الشوارع: 30 سعر البيع: 1,000,000 سعر المتر المربع: 1,666 مصادر البيانات: منصة عقار ساس				
المقارنة رقم ٣				بيانات
معلومات تفصيلية عن العقار رقم الإعلان: 25997876 تاريخ الصفقة: 2024-10-29 نوع العقار: أرض تجارية رقم العقار: 34 رقم المخطط: الريف مساحة العقار: 630 عدد الواجهات: 1 عرض الشوارع: 30 سعر البيع: 850,000 سعر المتر المربع: 1,349 مصادر البيانات: منصة عقار ساس				
تم التأكد بأن المقاربات المقارنة أراضي فضاء				ملاحظة خاصة





Market study	Standard	104	المعيار	الدراسة السوقية
Cost Approach	طريقة الإحلال (المقاول)			أسلوب التكلفة

أسلوب التكلفة

طريقة الإحلال (المقاول) وهي تكلفة إنشاء مبنى جديد مطابق للمبنى القائم ويؤدي نفس وظيفته ويجب أن تكون التكاليف شاملة لكل ما هو ضروري لأعمال البناء وتؤخذ بعين الاعتبار في تاريخ التقييم.

ويمكن تعريف صافي تكلفة الإحلال: على أنها تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور والتقدم والإهلاك.

طريقة التكلفة

تم اعتماد سعر متر البناء بعد البحث بالسوق وسؤال أهل الشأن والخبرة والمقاولين بمنطقة العقار محل التقييم

مصدر بيانات مساحة المباني	وثيقة التملك	تم احتساب مسطحات المباني تقريباً عن طريق قوئل
التصنيف العام / الاستخدام	سكني تجاري	وحدة القياس
التصنيف التفصيلي	العمائر السكنية (أقل من 12 طابق)	اللفة / درجة التشطيب
الحد الأدنى	-	الحد الأعلى

رقم قطعة الأرض	مساحة الأرض م ²	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض
580	625.00	1,608	1,005,148
البنء	المساحة	السعر	نسبة الإءء
مساحة الطابق الأرضي	400.00	1,300	100%
مساحة الطابق الأول	420.00	1,300	100%
مساحة الملاحق	220.00	1,300	100%
مساحة الأسوار	105.00	450	100%
إجمالي مساحة مسطح م ²	1,145.00	إجمالي تكاليف البناء	1,399,250
بيانات	النسبة	القيمة	
ربء المطور	0%	0	
نسبة التسويق لمدة سنة	0%	0	
مجموع قيمة المباني		1,399,250	
نسبة إءءك المباني	31%	435,322	
قيمة تكلفة المباني بعد خصم الإءءك	842	963,928	
قيمة العقار أرض وبناء	842	1,969,075	
القيمة الإءءائية للمبني	963,928	القيمة الإءءائية للأرض	1,005,148
القيمة الإءءائية لأرض وبناء		1,969,075	



Property photographs

صور فوتوغرافية للمعيار





الشروط العامة والافتراضات والافتراضات الخاصة	2025	General Conditions, Assumptions & Special Assumptions
--	------	---

تم إعداد هذا التقرير بناءً على مجموعة من الشروط والافتراضات التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من عملية التقييم والرأي النهائي الوارد فيه. ويعد قبول هذا التقرير أو استخدامه موافقةً ضمنية على جميع البنود المذكورة أدناه.

١. مصادر المعلومات: تم الحصول على المعلومات الواردة في هذا التقرير من العميل والمصادر الأخرى المذكورة فيه، والتي اعتبرناها موثوقة. لم نقوم بالتحقق المستقل من هذه المعلومات وافترضنا أنها كاملة وصحيحة.
٢. الحقوق والقيود على العقار: نفترض أن العقار محل التقييم خالٍ من أي حقوق قانونية لأي طرف ثالث، كالرهن العقاري أو أي قيود أخرى، وأن له ملكية سليمة وقابل للتسويق، وأنه لا توجد أي ارتفاعات أو نزاعات مادية تؤثر عليه.
٣. التوافق مع الأنظمة: نفترض أن العقار يتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة، بما في ذلك أنظمة تخطيط المدن، والبناء، والحماية من الحريق، وأنه حاصل على جميع الموافقات الحكومية وشهادات الإشغال اللازمة.
٤. الحالة الإنشائية وباطن الأرض: نفترض عدم وجود أي ظروف مخفية أو غير ملائمة في باطن الأرض أو في الهياكل الإنشائية قد تؤثر على قيمة العقار، بما في ذلك عدم وجود مواد خطرة أو سامة.
٥. حدود المعاينة: يعتمد هذا التقرير على المعاينة البصرية للعقار وبالعكس العيوب والعناصر الظاهرة فقط.
٦. الغرض من التقييم: تم إعداد هذا التقرير لغرض المذكور فيه حصراً، وقد لا يكون مناسباً لجميع أغراض التقييم الأخرى.
٧. الوضع المالي للمستأجرين: لم نتحقق من الوضع المالي للمستأجرين، ونفترض قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية ما لم يتم إبلغنا بغير ذلك.
٨. تكاليف المعاملات والضرائب: يتم التعبير عن رأي القيمة باستثناء أي تكاليف معاملات أو زكاة أو ضرائب، ما لم يُشر إلى خلاف ذلك.
٩. صلاحية رأي القيمة: إن الاستنتاجات والآراء الواردة في هذا التقرير، بما في ذلك رأي القيمة، صالحة فقط في "تاريخ التقييم" المذكور.
١٠. إخلاء المسؤولية عن النصح الاستثماري: لا يعتبر هذا التقرير بمثابة نصيحة استثمارية أو توصية بالإقراض أو الاقتراض.
١١. تقلبات السوق: يتقلب سوق العقارات باستمرار ولا يمكن التنبؤ بالمستقبل، والتغيرات في عوامل السوق قد تؤثر بشكل كبير على الاستنتاجات والآراء الواردة في هذا التقرير.
١٢. إخلاء المسؤولية العام: يفيد فريق العمل بأنه ليس له أي مصلحة شخصية أو مادية، حالية أو مستقبلية، في العقار موضوع التقييم، وأن هذا التقرير تم إعداده بحياد وموضوعية تامة بناءً على البيانات المتاحة.
١٣. حدود المسؤولية القانونية: لا تُقبل أي مسؤولية على الإطلاق تجاه أي طرف آخر غير العميل الذي صدرت له التعليمات المكتوبة. وفي حال وجود أي مطالبة، فيجب تقديمها ضد الشركة المصدرة للتقرير وليس ضد أي من أعضائها أو موظفيها بصفة شخصية.
١٤. الإشارة للتقرير في منشورات أخرى: إذا تمت الإشارة إلى هذا التقرير أو تجميعه في أي مادة أو نشرة، فإنه يعتبر لأغراض المعلومات فقط، ولا تتحمل أي مسؤولية تجاه المستفيدين من هذه المواد.
١٥. الية التعامل مع الشكاوى: نؤكد أن لدينا إجراءات معتمدة للتعامل مع أي شكاوى قد تنشأ، وسيتم توفير نسخة منها عند الطلب.
١٦. مسؤولية المستخدم: يلتزم أي مستخدم مصرح له بالتقرير بإبلاغنا بأي أخطاء يعتقد أنها مضمنة فيه.
١٧. حدود التعويض المالي: في حالة وجود مطالبة ضدنا فيما يتعلق بهذا التقرير، فإن الحد الأقصى للأضرار القابلة للاسترداد يجب ألا يتجاوز المبلغ النقدي الذي تم استلامه مقابل إعداد هذا التقرير.
١٨. الشهادة أمام المحاكم: لا يلتزم المقيم بتقديم شهادة في أي محكمة أو إجراء قانوني يتعلق بالعقار أو التقييم، إلا إذا نص خطاب التكليف على خلاف ذلك.
١٩. السرية والقيود على النشر: يعتبر هذا التقرير سرياً وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط وللغرض المذكور فيه. لا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه في أي وسيلة كانت دون الحصول على موافقة وإذن خطي وصريح ومسبق من شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري.



Accredited assessment body documents	2025	مستندات جهة التقييم المعتمدة
--------------------------------------	------	------------------------------



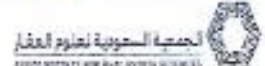
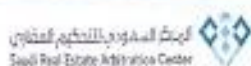
Saudi Tawassul Real Estate Evaluation Team Members	2025	أعضاء فريق شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري
--	------	--



Certificates of expropriation of real estate for public benefit	2025	شهادات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - التقييم والتعويض
---	------	---



Professional and academic accreditation	2025	الاعتماد المهني والأكاديمي
---	------	----------------------------





تواصل التقييم العقاري
Saudi Tawasul Evaluate Property

نقدّر القيمة، ونعزز القرار

"We appreciate the value, and we enhance the decision"



920000730

+966558013000

www.sauditawasul.com.sa