

تاريخ إصدار التقرير : 2026-01-24

رمز إيداع التقرير :

الرقم المرجعي للتقرير : 02216

رقم الهاتف:

المملكة العربية السعودية

هوية المقيم المعتمد

11000016	رقم ترخيص المنشأة	محمد علي البر	معتمد التقرير
1437-03-01	تاريخ الترخيص		

نطاق العمل

اسم العميل	افراد - افراد	اسم مستخدم تقرير التقييم (المفترض)	شركة رموز العربيه مساهمه مقفله
اسم المستخدمين الآخرين	لا يوجد	فرضية القيمة (الاستخدام المفترض)	الاستخدام الحالي
الغرض من التقييم	البيع		
أساس القيمة	القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم . بين مشتري راغب وبائع راغب في صفقة على أساس المنافسة المطلقة بعد ترويج مناسب حيث تصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة ودون إكراه .		
تاريخ التقييم	24-01-2026	تاريخ المعاينة	24-01-2026
رقم الطلب	02216	تاريخ الطلب	22-01-2026
نوع التقرير	مختصر	الرقم المرجعي	25187-260122

عملة التقييم

ريال سعودي (ر.س)

المعايير المهنية

تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2025 الصادرة عن مجلس المعايير الدولية IVSC والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

اقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

هذه الوثيقة المعدة من قبل شركة واحد الرأي للتقييم العقاري ليس لدينا بها أي اهتمامات حالية أو مستقبلية . نحن كشركة مرخصة لمزاولة مهنة التقييم العقاري تحت مظلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

الأصل محل التقييم

☐ أرض	☐ عمارة	☐ فيلا	☐ دور	☐ شقة	☒ مبنى
☒ جديد	☐ مستعمل	☐ اخرى	☐ تحت الانشاء نسبة البناء %		

تفاصيل موقع العقار

اسم المنطقة	الرياض	اسم المدينة	الرياض	اسم الحي	قرطبة	اسم الشارع	سعيد ابن زيد
اسم المخطط	3167		رقم المخطط	-	رقم البلوك		
رقم القطعة	-		استخدام العقار	تجاري	تصنيف الأرض		
اسم المالك	شركة رموز العربيه مساهمه مقفله		رقم الصك	7168867350100000	تاريخ الصك	-	
رقم رخصة البناء	-		تاريخ رخصة البناء	-	عمر البناء	جديد	
رقم محضر التجزئة			حالة البناء	جديد	حالة الإشغال	خالي	
النطاق العمراني	داخل النطاق						

وصف العقار

العقار عبارة عن وحدة مكتبية رقم 15/أ بالدور الارضي والاول والملحق الارضي صالة ودورة مياة الاول صالة ودورة مياة الملحق صالة ودورة مياة تم تقدير قيمة باستخدام اسلوب الدخل طريقة الرسملة وتحديد صافي الدخل بناء على عقد الايجار المزود من قبل العميل وذلك بعد التأكد من مؤشرات السوق العقار مؤجر بالكامل على الوضع الحالي لمدة 5 سنوات متوسط الايجار فى منطقة العقار مل التقييم تتراوح بين 1950 الى 2100 وتم افتراض ان القيمة الايجارية المذكورة بالعقد صافية لانشمل اى خدمات تم استخراج معدل الرسملة بحسب المعروض بالسوق والذي يتراوح بين 8% الى 8.5% وتم تقدير 8% للعقار محل التقييم وتم ترجيح أسلوب الدخل وذلك لان العقار مدر للدخل

حدود واطوال العقار

الوجهة	طول ضلع الأرض	الوصف	الواجهات
شمالي	-	-	دهان
جنوبي	-	-	دهان
شرقي	-	-	دهان
غربي	-	-	حجر

تقييم الأراضي والمباني

الإستعمال	المساحة (م)	سعر المتر	إجمالي السعر
مساحة الأرض	309.03	8402.75	2596701.83
القبو	0	0	0.00
الدور الأرضي	313.53	6500	2037945.00
الدور الأول	0	0	0.00
الدور المتكرر	0	0	0.00
الملحق العلوي	0	0	0.00
الملحق الأرضي	0	0	0.00
الأسوار	0	0	0.00
المسبح	0	0	0.00
وارش	0	0	0.00
أخرى	391.97	1500	587955.00

معلومات رخصة البناء

هل العقار على الطبيعة مطابق لرخصة البناء	☐ لا ☒ نعم	حدود المعاينة	من داخل وخارج العقار
--	---	---------------	----------------------

في حال عدم مطابقة العقار لرخصة البناء، الرجاء توضيح المخالفات أو أي ملاحظات

مكونات العقار

الوصف	مجالس	غرف طعام	غرف نوم	مطابخ	دورات مياه
العدد	0	0	0	0	1
الوصف	جاكوزي	حديقة	غرفة خادمة	غرفة حارس	قبو
العدد	0	0	0	0	0
الوصف	الصالات	الملاحق	مصاعد	موقف سيارات	ملاعب اطفال
العدد	1	0	0	0	0
الوصف	مسبح	مستودع	اخرى		
العدد	0	0	0		

تصنيف مستوى تشطيبات البناء

☐ تشطيب فاخر	☐ تشطيب متوسط	☐ تشطيب عادي	☒ بدون تشطيب
-------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	--

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

☒ هاتف	☒ صرف صحي	☒ مياه عدد العدادات : 1	☒ كهرباء عدد العدادات : 0
		رقم العداد: 630-710	رقم العداد: الغرفة مغلقة

المحيط المؤثر للعقار

☐ جامع	☐ مرفق طبي	☐ مرفق أمنى	☐ سوق تجاري	☐ اخرى
☐ حديقة	☐ مرفق تعليمي	☐ مقر حكومي	☐ طريق سريع	

هل العقار به بعض التشطيبات لم تكتمل أو يحتاج لصيانة أو به شقوق

تكاليف التشطيبات الغير مكتملة	لا
تكاليف أعمال الصيانة التقديرية	لا

نسبة إنجاز العقار

رقم المرحلة	نسبة الإنجاز	متطلبات المرحلة
	%	
نسبة إنجاز المرحلة للبناء الذاتي		
نسبة إكمال العقار بالكامل	%	

* نطاق البحث ومصادر معلومات المقيم

لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة 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. مصادر حكومية مثل دراسات مبنية على المؤشرات الرسمية من وزارة العدل , الهيئة العامة للإحصاء ومصادر قطاع خاص مثل شركات الدراسات المتخصصة. بالإضافة إلى مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة. قاعدة البيانات الخاصة بشركة شركة واحد الرأي للتقييم العقاري والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

أسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة						
☒ أسلوب السوق		☐ أسلوب الدخل		☒ أسلوب التكلفة		
☒ طريقة البيع المقارنة		☒ طريقة الاستثمار (رسملة الدخل)		☒ طريقة التكلفة (المقاول)		
العقارات المقارنة						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة	تاريخ العملية	السعر لكل متر مربع	السعر	الاحداثيات
العقار المقارن 1	حد	625	2/8/2025	8000	5,000,000.00	46.76297 , 24.83494
العقار المقارن 2	حد	780	22/10/2025	7500	5,850,000.00	46.75455 , 24.83788
العقار المقارن 3	حد	750	4/5/2025	7000	5,250,000.00	46.77216 , 24.83753
جدول التسويات						
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم			العقار المقارن 1	العقار المقارن 2	العقار المقارن 3
تسوية عامل الوقت				0	0	0
تسوية شروط التمويل				0	0	0
تسوية ظروف السوق				5-	5-	5-
اجمالي تسويات التمويل والسوق %				5-	5-	5-
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق				7600	7125	6650
تسوية المساحة				5	6	6
تسويات الموقع				5	5	5
تسويات عدد الشوارع				0	0	0
تسويات عرض الشارع				11	10	10
تسويات العوامل البيئية				0	0	0
تسويات العوامل الاجتماعية				0	0	0
تسويات عوامل الحوكمة				0	0	0
تسويات حالة عدم اليقين (تقلبات السوق العقاري)				5-	5-	5-
تسويات أخرى				0	0	0
مجموع نسب التسويات (%)				16	16	16
سعر البيع بعد التسويات				8,816.00	8,265.00	7,714.00
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة				50	25	25
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي				4,408.00	2,066.25	1,928.50
صافي سعر المتر بعد التسويات				8,403.00		
القيمة السوقية بطريقة البيع المقارنة				0.00		

أسلوب الدخل (رسملة الدخل)	
596265	إجمالي الدخل السنوي
0	خصم خسائر عدم الإشغال والتحصيل
596265	إجمالي الدخل الفعلي
0	ناقصا النفقات التشغيلية والرأسمالية
596265	صافي الدخل التشغيلي
8	معدل الرسملة (i) عامل شراء السنوات
7,453,312.50	القيمة السوقية باستخدام طريقة رسملة الدخل

أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية)	
0.00	إجمالي قيمة التطوير (GDV)
0.00	مجممل تكاليف التطوير (DC)
0.00	صافي قيمة التطوير
0	ربح المطور
0.00	القيمة المتبقية بعد التطوير
0	معدل الخصم
0.00	سعر المتر
0.00	القيمة الحالية للأرض

طريقة التكلفة		
2,625,900.00	100 %	تكلفة الإحلال
2,625,900.00	100 %	التكاليف المباشرة
0.00	0 %	التكاليف غير المباشرة
0.00	0 %	أرباح المطور
2,625,900.00		إجمالي التكاليف
ناقصا الإهلاك		
0.00	0.00 %	1- التدهور المادي
0.00	0.00 %	2- التقادم الوظيفي
0.00	0.00 %	3- التقادم الاقتصادي
0.00	0.00 %	إجمالي الإهلاك (3 + 2 + 1)
0.00		القيمة المهلكة للمباني
0.00		القيمة المهلكة لأعمال الموقع
2,625,900.00		قيمة المباني بعد الإهلاك
2,596,702.00	8,403.00	قيمة الأرض
5,222,602.00		القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

القيمة السوقية بطريفة التكلفة	القيمة السوقية بطريفة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة السوقية بطريفة القيمة المتبقية	القيمة السوقية بطريفة رسملة الدخل	القيمة السوقية بطريفة البيع المقارنة	الترجيح
0%	0%	0%	100%	0%	الأوزان النسبية للطرق المستخدمة
0.00	0.00	0.00	7,453,313.00	0.00	مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي
القيمة السوقية بعد الترجيح					
7,453,313.00 ر.س					القيمة رقماً
سبع ملايين و أربعمئة و ثلاث و خمسون ألف و ثلاثمئة و ثلاث عشر ريال سعودي					القيمة كتابة
* القيمة الاسترشادية للأرض بافتراض خاص أنها أرض فضاء والتي لا تتحقق إلا بتحقيق الافتراض					
2,596,702.00 ر.س					القيمة رقماً
مليونان و خمسمئة و ست و تسعون ألف و سبعمئة و اثنان ريال سعودي					القيمة كتابة
القيود المفروضة على استخدام التقرير وتوزيعه ونشره					
يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من المقيم. هذا النموذج قد لا يتناسب مع جميع أغراض التقييم وأنواع العقارات ويجب الانتباه إلى أن هناك طرق للتقييم لم يتم إدراجها في هذا النموذج والتي تعتمد على طبيعة العقار والأسلوب المستخدم مثل طريقة القيمة المتبقية وطريقة الأرباح وغيره من الطرق.					

إخلاء المسؤولية

- هذه الوثيقة المعدة من قبل ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا 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.
- أننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حالياً أو مستقبلاً ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقاً للإشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دولياً و محلياً
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بمعاينة العقارات المقارنة وفقاً للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات.
- إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية
- مدة التقييم (60 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار.
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة
- نقوم بمعاينة العقار لأخذ الصور المطلوبة للتحقق من ان العقار هو الأصل المراد تقيمه , و تمثل اعمال المعاينة جزء من المعيار رقم 102 , ولا نتحمل الأخطاء الانشائية سواء أكانت ظاهرة (سيتم تصويرها فقط في حال تمكّن المعايين من ملاحظتها) او كانت العيوب مخفيه لا يمكن معرفتها بجميع أنواعها , و يتحمل مالك الوحدة و المشتري و الممول كافة التبعات القانونية و غيرها من التبعات التي قد تؤثر مستقبلا في قيمة العقار او أهليته للسكن او أي استخدام اخر .
- هذا التقرير يمثل رأي عن القيمة/السعر وغيرها للعقار وهو غير ملزم للعميل بالتعامل به وانما هو مؤشر أولي بغرض الاسترشاد حسب الظروف للسوق وقد تختلف النتيجة من رأي إلى آخر حسب الآلية التي تم الاعتماد عليها ولا يجب الاعتماد عليها في البيع او الاستثمار او غيره. وليس للعميل الحق بالرجوع على أي شيء .

طبيعة المعلومات التي يعتمد عليها المقيم ومصدرها

قاعدة البيانات الخاصة يتم تحديثها بشكل مستمر و تنقسم طبيعة المعلومات من مصادر حكومية مثل دراسات مبنية على المؤشرات الرسمية من وزارة العدل , الهيئة العامة للإحصاء ومصادر قطاع خاص مثل شركات الدراسات المتخصصة، بالإضافة إلى مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة .

الافتراضات

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات.
- تم استلام صور ضوئية من العميل (افراد) للصك، وتم استلام بيان تفصيلي يوضح مساحة الأرض , و لم تقم شركة بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات أخرى.
- إن موقع العقار تم الاستدلال عليه عن طريق البيان المرسل من قبل السادة/ افراد
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- تم احتساب مسطحات البناء للعقار حسب البيان المرفق من العميل .
- تم الوصول إلى قيمة العقار بناء على المعايير المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الافتراضات الخاصة

طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

التأكد من مصادر المعلومات و تطبيق معايير التقييم الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وإصدار القيمة الخاصة بالعقار بعد مراجعتها , وبحسب العقد المبرم مع افراد وتطبيق بنوده حيث يعتبر العقد من ضمن القيود المفروضة على المقيم ومفسرا لمنهجية التقييم و القيمة الخاصة بالعقار

العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة

تم تطبيق العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة من خلال أعمال التقييم وذلك بتطبيق معايير التقييم الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي نصت من خلال المعايير على مراعاة تطبيق العوامل السابقة في إصدار القيمة الخاصة بالعقار والتي تظهر في التسويات الخاصة بالارض و إشتراطات البناء ومعدلات العرض والطلب على العقار

الأخصائي

لم يتم الاستعانة بأخصائي وفي حالة الاستعانة بأخصائي سيتم ايضاح ذلك في رأي المقيم وتوضيح دور الاخصائي و مدى تأثير رأي الاخصائي على مدخلات التقييم للوصول إلى القيمة النهائية للعقار

المشاركون في إعداد التقرير

الاسم	مشاري نهار العتيبي	الاسم	محمد فاروق فهمي
المسمى الوظيفي	معاين	المسمى الوظيفي	مراجع
فئة العضوية	عضو منتسب	فئة العضوية	عضو منتسب
رقم العضوية	1210003113	رقم العضوية	1220001286
التوقيع		التوقيع	

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيّم المعتمد

الاسم	محمد علي البر	رقم العضوية	1210000045
رقم الترخيص	13014	رقم الترخيص	13014
فرع التقييم	فرع العقار	فئة العضوية	عضو أساسي
صفته	معتمد	التوقيع	
تاريخ التقرير	24-01-2026	ختم المنشأة	

التكلفة والمدة المطلوبة لإنشاء وحدة سكنية الملاحق والصور الفوتوغرافية

تم توضيح التكلفة في حسابات قيمة العقار وذلك بإستخدام الطرق التي نصت عليها المعايير في احتساب تكلفة البناء و الادلة الارشادية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و دراسة التكاليف من خلال المتغيرات في السوق العقاري ، وفيما يخص المدة المطلوبة لإنشاء وحدة سكنية يعتمد على نوعية الوحدة و العقد المبرم مع المفاوض

تنويه

*تم إعداد هذا التقييم استنادًا إلى البيانات والمعلومات المتاحة بتاريخ التقييم، وفي ظل ظروف السوق السائدة حينها. ونظرًا لعدم اليقين المرتبط بالأسواق العقارية، فإن القيمة المقدرة تتضمن بطبيعتها درجة من عدم اليقين، ولا يمكن اعتبارها تنبؤًا قاطعًا بالقيم المستقبلية.
*كما أن القيمة الناتجة تسري في تاريخ التقييم وللفترة الزمنية المحددة، ولا تشمل تأثير أي أحداث لاحقة غير متوقعة قد تطرأ على السوق أو على الأصل محل التقييم بعد ذلك التاريخ، والتي قد تؤثر على القيمة المقدرة.
*حالة عدم اليقين والشك المهني :

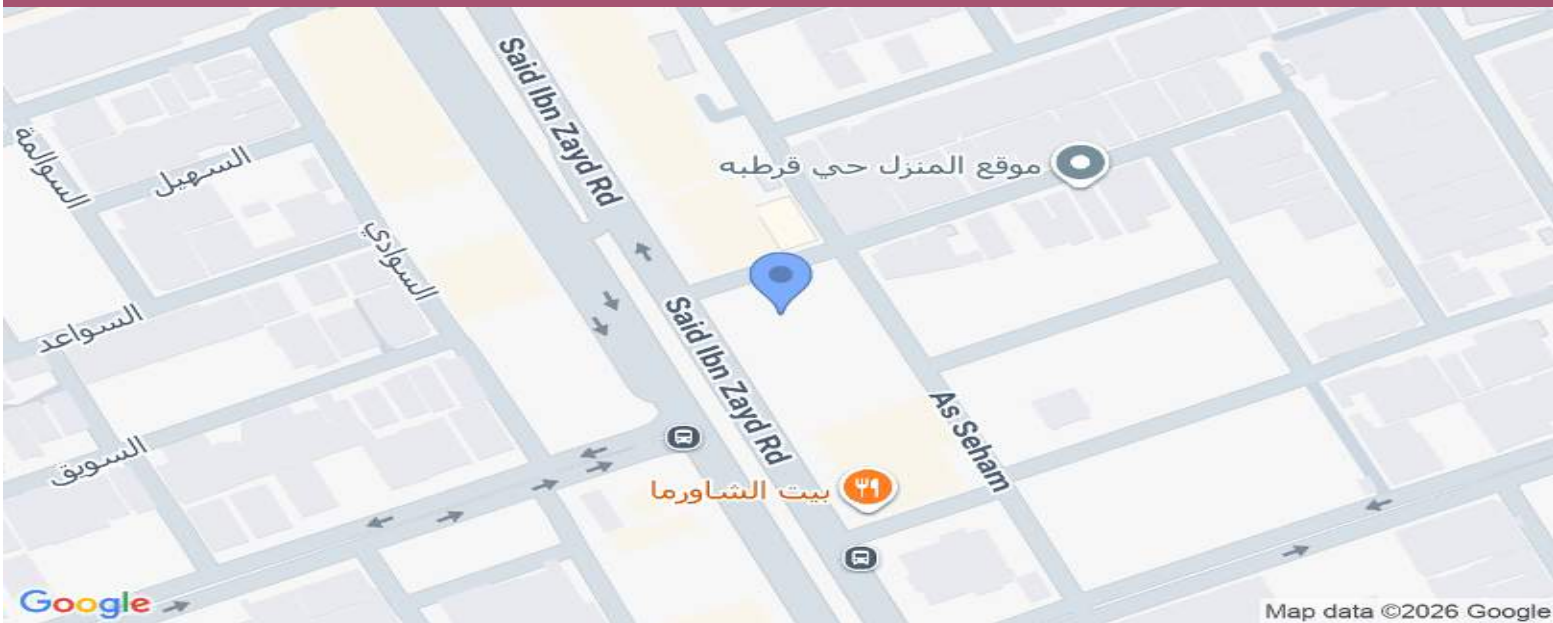
1- أن التقييم يتم في ظل ظروف تتسم بعدم اليقين وبناءً على البيانات المتاحة في حينه.

2- عدم القدرة على التنبؤ بأي تغييرات مستقبلية ومدى تأثيرها على القيمة. Tel:0565871333

صورة الأقمار الصناعية



صورة الخريطة



الإحداثيات - اضغط هنا للوصول إلى الموقع

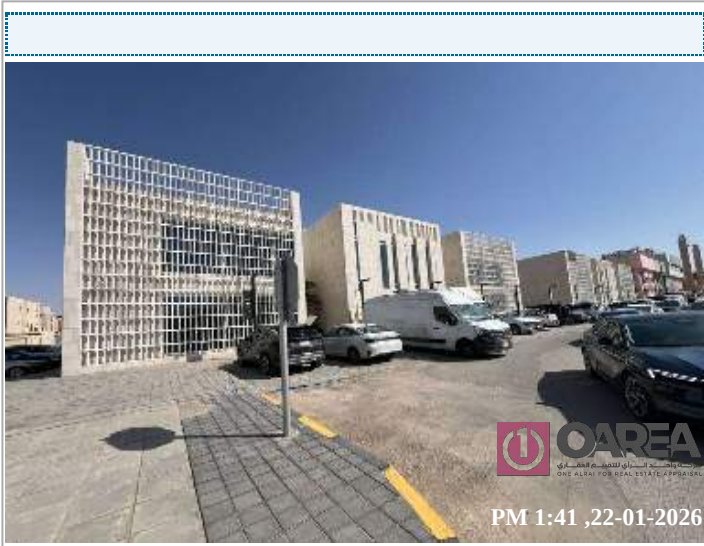
N

24.8215400

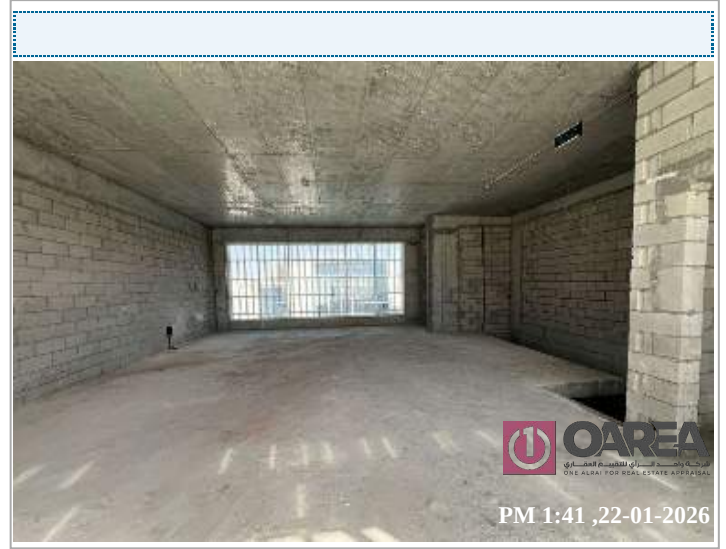
E

46.7300490

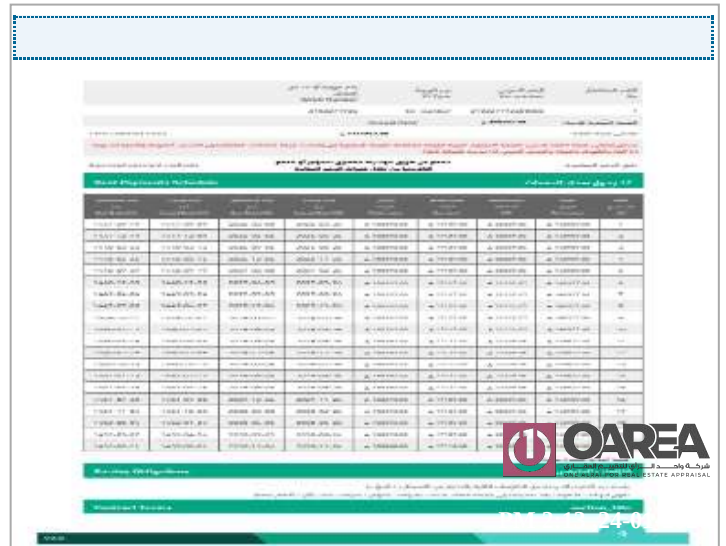
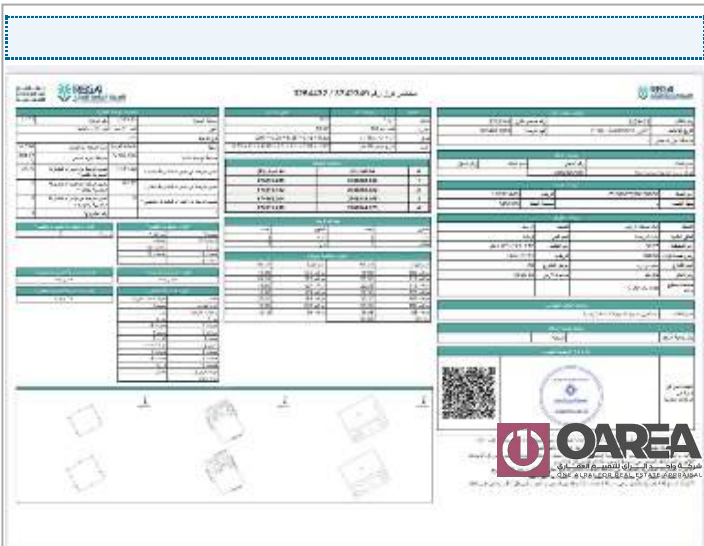
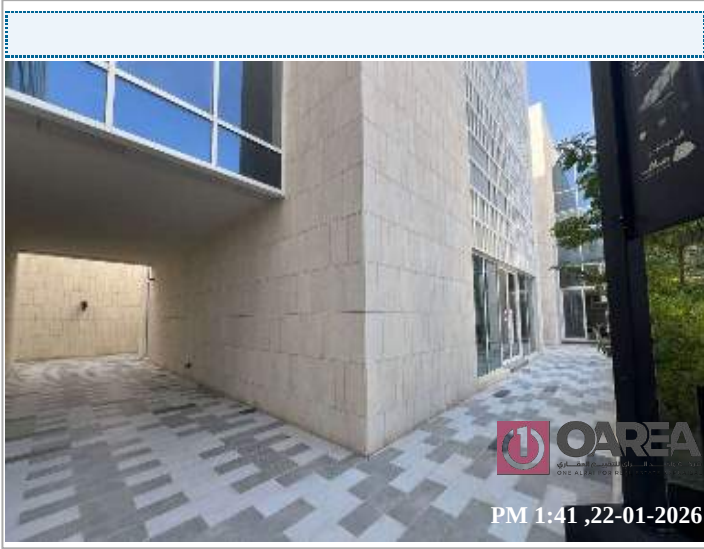
رقم المعاملة	02216	تاريخ التكلفة	2026-01-22	اسم العميل	شركة رموز العربية مساهمه مقفله
اسم المالك	شركة رموز العربية مساهمه مقفله	المدينة	الرياض	الحي	قرطبة



رقم المعاملة	02216	تاريخ التكلفة	2026-01-22	اسم العميل	شركة رموز العربية مساهمه مقفله
اسم المالك	شركة رموز العربية مساهمه مقفله	المدينة	الرياض	الحي	قرطبة



رقم المعاملة	02216	تاريخ التكلفة	2026-01-22	اسم العميل	شركة رموز العربية مساهمه مقفله
اسم المالك	شركة رموز العربية مساهمه مقفله	المدينة	الرياض	الحي	قرطبة



شهادة التسجيل في موقع قيمة



