

المهنا والزكري
Almohanna & Alzakari

مقيمون معتمدون Accredited Valuers

تقرير تقييم عقارى



المملكة العربية السعودية
الرياض
حي الرحمانية
تقاطع طريق الملك فهد مع طريق
الملك عبد الله
www.mz.com.sa

جمعية المكفوفين الخيرية

مقدم

1275

رقم التقرير

03/01/2026

تاريخ التقرير

عمارة سكنية

نوع العقار

حي القيروان - الرياض

الواقع في



01	02	03	04	05
نطاق العمل	الملخص التنفيذي	الإطار العام للتقييم	نتيجة التقييم والتوصيات	الصور والمرفقات
الصلاحيات والاختصاصات	الملخص التنفيذي	تاريخ التقرير	المؤشرات الاقتصادية	الخرائط الجوية
هذا التقرير		بيانات صك الملكية	نموذج التحليل SWOT	صور العقار
الغرض من التقييم		بيانات المالك	نطاق البحث	صورة صك الملكية
نوع التقرير		استخدامات منطقة العقار	أساس القيمة	صورة رخصة البناء
الحقوق والامتيازات العينية أو التبعية		الجهة صاحبة الطلب	أسلوب التقييم	فريق العمل
شروط وأحكام عامة		الموقع العام	طريقة التقييم	كود الإيداع
مصطلحات تعريفية		احداثيات الموقع	افتراضات التقييم	
		وصف العقار	العوامل البيئية	
		حدود الصك	شواهد على القيمة	
		المرافق	تقييم العقار	



نطاق العمل

01



إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 101 من معايير التقييم الدولية كمار ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2025 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

الصلاحيات والاختصاصات

بناءً على توجيهه / جمعية المكفوفين الخيرية عقار بحى القيروان بالرياض وفقاً لنطاق العمل المتفق عليه وبناءً عليه فقد قمنا بأعمال المعاينة والبحث وتقديم تقرير التقييم فى تاريخه واستخدام الأساليب والطرق التى تناسب طبيعة العقار والمعلومات المتاحة عن العقار والسوق.

هذا التقرير

هو تقرير تقييم عقارى يتبع المعايير الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية 2025 "IVSC" والمتوافقة مع اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويشرح بشيء من التفصيل مجموعة من الخصائص الاقتصادية للعقار وقيمه المتوقعة آخذاً فى الاعتبار الأبعاد الجغرافية وكل ما من شأنه التأثير على القيمة والعملية المستخدمة فى الريال السعودى.

الغرض من التقييم

ادراج القيمة بالقوائم المالية .

نوع التقرير

سردى متكامل

الحقوق والامتيازات العينية او التبعية

لا يوجد

شروط وأحكام عامة

- لا يجوز استخدام هذا التقرير الا وفقاً للهدف المنوه عنه.
- يفترض عدم وجود أية ظروف خفيه بالمشروع محل التقييم قد تؤثر فى ارتفاع أو انخفاض القيمة السوقية والمقيم غير مسؤول عن ظهور أيها منها مستقبلاً أو عن أية اختبارات تقنيه قد يطلبها الكشف عن هذه الظروف.
- تحديد الموقع محل التقييم وحدوده يتم بناء على إرشاد العميل نفسه أو من قد ناب عنه والمقيم غير مسؤول عن أى لبس فى هذا الشأن.
- "بند خاص بالمباني المجهزة فقط" هذا التقييم خاص بالمباني والتجهيزات ولا يشمل داخل الوحدات من آلات أو مفروشات وأجهزة كهربائية وخلافه إن وجدت.
- هذا التقرير سرى ولا يجوز نشره أو جزء منه إلا بموافقة خطية من المقيم.
- نقر بعدم وجود أى تضارب فى المصالح بيننا وبين العميل أو العقار محل التقييم.
- اعتمدنا فى إعداد التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وأفترضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير .

المقيم : عبد الله مهنا المهنا ترخيص رقم 1210000108 بتاريخ 30/03/1437 هـ . المقيم : عبد الرحمن محمد الزكري ترخيص رقم 1210000238 بتاريخ 17/05/1437 هـ .



غرض التقييم	سبب او أسباب اجراء التقييم وتشمل الأغراض العامة
المقيم	المقيم هو فرد او مجموعة من الافراد او منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم
الاصل	يشير المصطلح الى البنود التي تكون محور مهمة التقييم
أساس القيمة	هو الافتراض الأساسي الذي بموجبه يتم قياس نوع القيمة
أساليب التقييم	هي الوسائل التي تستخدم لاستنتاج القيمة وتشمل أسلوب السوق - أسلوب الدخل - أسلوب التكلفة
أسلوب السوق	يعبر عن القيمة من خلال مقارنة مشابهة تتوفر عنها معلومات سعرية
أسلوب الدخل	يقدم أسلوب الدخل مؤشر على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية واحدة
أسلوب التكلفة	يشير الى القيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما اكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء
نطاق العمل	يصف نطاق العمل ويسمى احيانا بشروط التعاقد لمهمة التقييم من الأصل محل التقييم والغرض من التقييم
تقرير التقييم	هي وثيقة يتم من خلالها جمع الحقائق والملاحظات والنتائج والاستنتاجات والتوصيات
طريقة التقييم	طريقة البيوع المقارنة - القيمة المتبقية
عملة التقييم	هي العملة التي تم حساب القيمة على أساسها في تقرير التقييم
القيمة	هو مفهوم اقتصادي يشير الى المبلغ المرجح او السعر المحتمل الذي يمكن ان يصل اليه كلا من البائع والمشتري مقابل سلعة او خدمة ما
فرضية القيمة	هي الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل او الالتزام ويمكن ان تتطلب فرضية قيمة معينة .
افتراض الخاص	افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم



الملخص التنفيذي

02



اسم المالك	جمعية المكفوفين الخيرية
الجهة صاحبة الطلب	جمعية المكفوفين الخيرية
المستفيدون	جمعية المكفوفين الخيرية
الغرض من التقييم	ادراج القيمة بالقوائم المالية
عنوان العقار	حي القيروان - الرياض
نوع العقار	عمارة سكنية
المساحة	900 م ²
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	السوق - التكلفة
طريقة التقييم	المقارنة - تكلفة الاحلال
القيمة السوقية للعقار	11.834.900 ريال
العملة المستخدمة	الريال السعودي
نوع التقرير	تقرير سردي ويسلم PDF

المقيم : عبد الله مهنا المهنا ترخيص رقم 1210000108 بتاريخ 30/03/1437 هـ. المقيم : عبد الرحمن محمد الزكري ترخيص رقم 1210000238 بتاريخ 17/05/1437 هـ.



الإطار العام للتقييم

03



تاريخ التقييم				
2026 /01/ 03	التاريخ	السبت	اليوم	8:00 الساعة
2026 /01/ 03	تاريخ إصدار التقرير	2026 /01/ 02	تاريخ المعاينة	2025 /12/ 28
2026 /01/ 03	تاريخ القيمة	E.A.C.RE1275/2026	كود الطلب	1275 رقم الطلب

بيانات الارض				
2460	رقم المخطط	1309	رمز القطعة	الحى
الرياض	المدينة	القيروان حسب الصك - الملقا حسب الخرائط التنظيمية		
27/03/1437 هـ	تاريخ النسخة	610111038178	رقم الصك / رقم العقار	

استخدامات لمنطقة العقار	
تجاري - سكنى	استخدام العقار

بيانات الجهة صاحبة الطلب	
جمعية المكفوفين الخيرية	الإسم
جوال :	العنوان



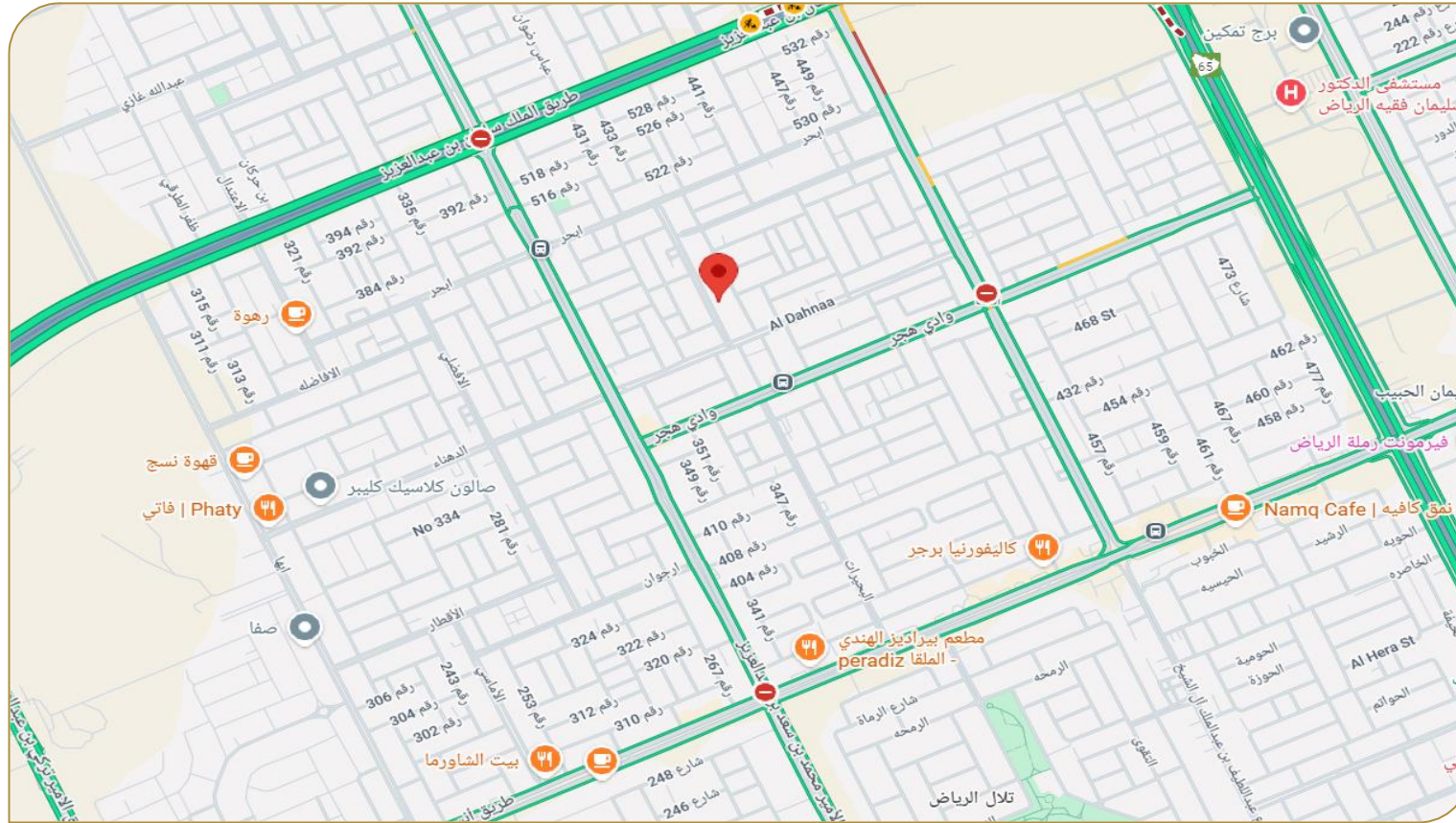
24°48'51.6"N 46°36'10.7"E

الاحداثيات الجغرافية

يقع العقار بمدينة الرياض - حي القديرون

موقع العقار

احداثيات الموقع



المقيم : عبد الله مهنا المهنا ترخيص رقم 1210000108 بتاريخ 30/03/1437 هـ
المقيم : عبد الرحمن محمد الزكري ترخيص رقم 1210000238 بتاريخ 17/05/1437 هـ



وصف العقار

- عمارة سكنية تجارية [شقق سكنية] مقامة على قطعة أرض مساحتها [900]م².
- تتكون العمارة من 3 أدوار ونصف (3 أدوار متكررة + ملحق علوى) الدور الأرضى يحتوى على اثنا عشر شقة كل شقة مكونة من غرفة ودورة مياه والدور الأول والثانى يحتويان على 7 شقق لكل منهما والملحق العلوى مكون من أربع شقق .
- توجد مواقف سيارات امامية بمساحة إجمالية 75م² بسعة 18 سيارة تقريبا.
- مسطحات البناء الإجمالية 2.100.41 م².
- يوجد مصعد واحد.
- عمر المبنى 8 سنوات تقريبا .

حدود الصك

الاتجاه	الطول	الحدود
شمالا	30	قطعة رقم 1307
جنوبا	30	قطعة رقم 1311
شرقا	30	قطعة رقم 1308
غربا	30	شارع عرض 30 م

المقيم : عبد الله مهنا المهنا ترخيص رقم 1210000108 بتاريخ 30/03/1437 هـ. المقيم : عبد الرحمن محمد الزكري ترخيص رقم 1210000238 بتاريخ 17/05/1437 هـ.



المرافق

✓
صرف صحي

✓
طرق

✓
مياه

✓
هاتف

✓
كهرباء



نتيجة التقييم والتوصيات

04



مؤشرات اقتصادية

المؤشرات الاقتصادية في المملكة

يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة الاقتصادية .

اسم المؤشر	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	المصدر
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي (مليار ريال سعودي)	2537	2782	2827	2875	2511	2497	2681	3175	3145	2754	3257	4156	4003	⬇ ⬆
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي (نسبة التغير السنوي)	27.1%	9.6%	1.5%	1.3%	-13.5%	-1.4%	6.8%	14.2%	0.8%	-11.7%	18.5%	27.6%	-3.7%	⬇ ⬆
التضخم (نسبة التغير السنوي)	12.2%	5.1%	-1.6%	2.1%	5.3%	3.6%	-3.1%	3.1%	-3.6%	-6.7%	0.2%	2.5%	2.3%	⬇ ⬆
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي - الأنشطة غير النفطية (نسبة التغير السنوي)	8.1%	5.6%	7%	5.4%	3.4%	0.1%	1.5%	1.9%	3.8%	-3.1%	6.1%	5.4%	4.42%	⬇ ⬆
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي - الأنشطة الحكومية (نسبة التغير السنوي)	8.4%	5.3%	5.1%	3.7%	2.7%	0.6%	0.7%	2.9%	2.2%	-0.5%	1.5%	2.6%	2.1%	⬇ ⬆
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي)	10%	5.4%	2.7%	3.7%	4.1%	1.7%	-0.7%	2.4%	0.3%	-4.1%	3.2%	8.7%	-0.8%	⬇ ⬆
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي - الأنشطة النفطية (نسبة التغير السنوي)	12.4%	5.1%	-1.6%	1.8%	5.2%	3.8%	-3.0%	2.2%	-3.3%	-6.9%	1.2%	15.0%	-9.0%	⬇ ⬆

المقيم : عبد الله مهنا المهنا ترخيص رقم 1210000108 بتاريخ 30/03/1437 هـ. المقيم : عبد الرحمن محمد الزكري ترخيص رقم 1210000238 بتاريخ 17/05/1437 هـ.



نطاق البحث

تم إجراء المسح الميداني لأسعار بيع العقارات المشابهة والواقعة في نفس موقع العقار في نطاق حي القيروان بالرياض وقت تاريخ نفاذ الرأي في القيمة مع عمل التسويات اللازمة .

أساس القيمة:

القيمة السوقية .

أسلوب التقييم

السوق - التكلفة

طريقة التقييم

المقارنة - تكلفة الاحلال



افتراضات التقييم

افتراضات عامة

تم التقييم بافتراض ان الموقع خالي من أية قيود على الملكية تخص البيع أو الإيجار أو التصرف بأي شكل من الأشكال باستثناء ما ورد طى هذا التقرير.

افتراضات خاصة

لا يوجد

العوامل البيئية

تم افتراض عدم وجود مشاكل بيئية تخص الموقع وفقاً للمعاينة ومسح المنطقة بالطرق التقليدية.

التوصيات

لا يوجد .



طريقة المقارنات

طريقة المبيعات المقارنة									
عناصر المقارنة		العقار المراد تقييمه		البديل الأول		البديل الثاني		البديل الثالث	
رقم القطعة / رقم الإعلان		1309		1312/2		622/1/أ		6483722	
المنصة العقارية		وزارة العدل		وزارة العدل		وزارة العدل		مطارات	
قيمة العقار		4,725,000.00		2,431,766.00		9,000,000.00			
سعر المتر		10,500.00		7,599.00		12,000			
مساحة الأرض (M2)		900.00		450.00		320.00		750.00	
تاريخ الضبط		2026/01/03		2025/01/14		2026/01/03		2025/09/02	
الموقع		القطر		القطر		القطر		القطر	
مؤشر القيمة		تنفيذ		0%		تنفيذ		عرض بيع	
ميزة الأرض		متوسطة		0%		متوسطة		متوسطة	
الخدمات		تتوفر بعض الخدمات		0%		تتوفر بعض الخدمات		تتوفر بعض الخدمات	
الشارع		30		20		7%		15	
استخدام العقار		سكني - تجاري		0%		سكني		سكني	
</									

قيمة العقار

الرأى الخاص بالقيمة

تم الاعتماد على طريقة المقارنات السوقية للوصول إلى قيمة الأرض من خلال تحليل العقارات المماثلة وإجراء التسويات اللازمة، كما تم الاعتماد على طريقة تكلفة الإحلال لتقدير قيمة المبنى بعد احتساب الإهلاك المناسب، وذلك للوصول إلى القيمة السوقية للعقار محل التقييم. مع مراعاة جميع العوامل المؤثرة على القيمة، بالاستناد إلى مصادر معلومات منتقاة من السوق، بما في ذلك عروض البيع، المبيعات المنفذة، حسابات إجمالي التطوير، بالإضافة إلى المؤشرات الاقتصادية المستخدمة لتقييم معدلات النمو والتضخم. وقد تم تحديد معدل الرسملة وفقاً لحالة العقار وموقعه، مع الأخذ في الاعتبار الشروط الواردة في هذا التقرير.

قيمة العقار	11,834,900	ريال سعودي
القيمة كتابة	فقط أحد عشر مليوناً وثمانمائة وأربعة و ثلاثون ألفاً و تسعمائة ريال سعودي لا غير	

المقيم - عضو زميل - فرع التقييم العقار



عبد الرحمن محمد الزكري

رقم الترخيص المهني: 1210000238

تاريخ الانتهاء: 15/07/1452

المقيم - عضو زميل - فرع التقييم العقار



عبد الله بن مهنا المهنا

رقم الترخيص المهني: 1210000108

تاريخ الانتهاء: 27/05/1452



الصور والمرفقات

05



معاین - عضو زمیل - فرع التقييم العقار

[Handwritten signature]

رقم الترخيص المهني: 1210000238

المقيم : عبد الرحمن محمد الزكري ترخيص رقم 1210000238 بتاريخ 17/05/1437 هـ.

المقيم : عبد الله مهنا المهنا ترخيص رقم 1210000108 بتاريخ 30/03/1437 هـ.



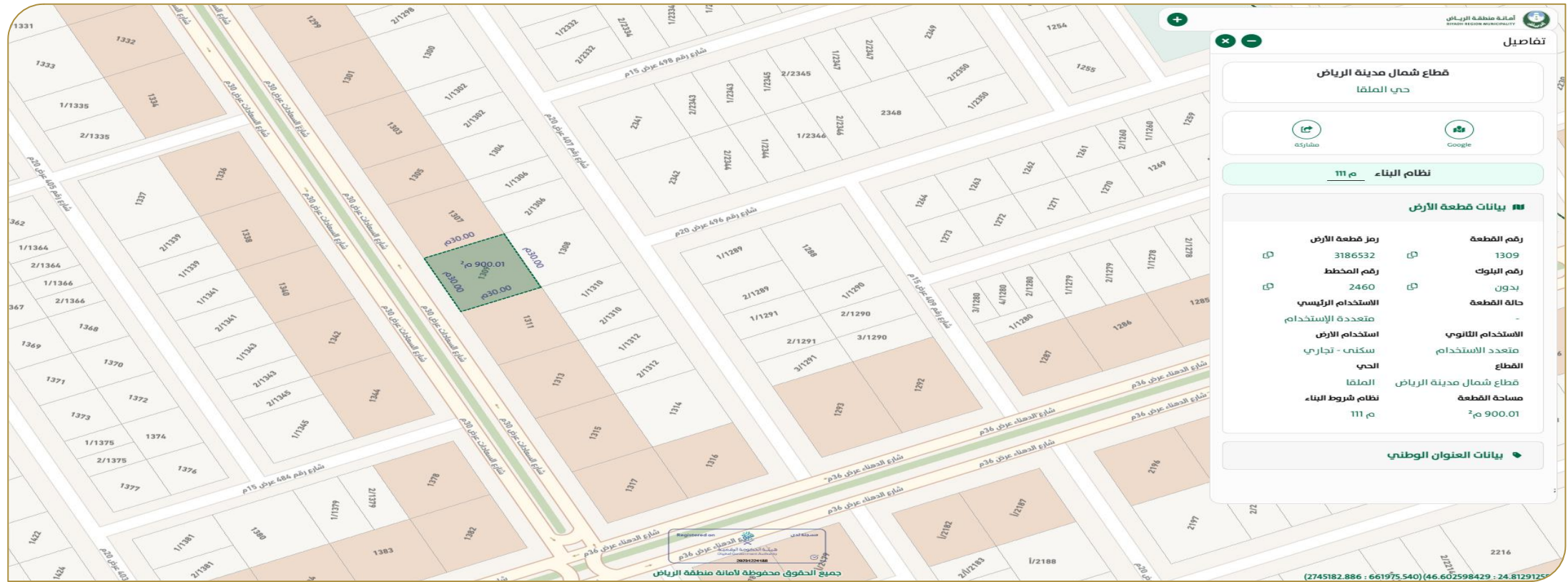
صك الملكية



المقيم : عبد الله مهنا المهنا ترخيص رقم 1210000108 بتاريخ 30/03/1437 هـ. المقيم : عبد الرحمن محمد الزكري ترخيص رقم 1210000238 بتاريخ 17/05/1437 هـ.



الخريطة الرقمية



المقيم : عبد الله مهنا المهنا ترخيص رقم 1210000108 بتاريخ 30/03/1437 هـ. المقيم : عبد الرحمن محمد الزكري ترخيص رقم 1210000238 بتاريخ 17/05/1437 هـ.

نظام البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض


 أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY



نظام البناء (أولي)

البلدية الفرعية	قطاع شمال مدينة الرياض	اسم الحي	الملقا
رقم المخطط	2460	رقم القطعة	رقم البلوك
		1309	0

منطقة التقسيم: م 111

منطقة تقسيم (م 111)
سكني / تجاري / مكاتب

خمس (5/1) عرض الشارع بحد أدنى 2م
وارتداد بمقدار 6م كحد أدنى للشوارع 30م فأكثر
جهة المحاورين 2م على الأقل

أرضي + أول

1.2

الحد الأقصى لنسبة تغطية الأرض 60%

الاشتراطات والمتطلبات التخطيطية لمواقف السيارات بموجب التعميم المعروض على سمو أمين منطقة الرياض رقم 4600018452/3 و تاريخ 09-09-1446
استناداً على قرار وزارة البلديات والإسكان رقم 4400426840/5 و تاريخ 05-02-1445 و قرارات الهيئة الملكية لتطوير مدينة الرياض

الملاحظات

- 50% ملاحق علوية من مسطح الدور الأول حسب الاستخدام الرئيسي
- الملاحق العلوية لا تحسب ضمن معامل البناء
- ارتداد الملاحق العلوية 2م من حد المبني جهة الشوارع ويمنع فتح نوافذ مباشرة جهة الفلل -
- يسمح بالبروز 1م فقط جهة الشوارع عرض 10م فأكثر بحيث لا يزيد نسبة البناء للدور الأول عن 65%
- القطع التي تقع على طريق الدائري وشوارع فرعي متعامد معه يلزم الارتداد جهة الشارع
- الأرضي خمس (5/1) بحد أدنى 4م
- الدخول والخروج جهة الشارع الرئيسي في حدود العمق التجاري
- يمنع فتح المعارض جهة الشوارع الفرعية
- المحافظة على خصوصية الجار
- يسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية الملاحظة لها مع الالتزام بارتداد 20 متر جهة الشارع التجاري الرئيسي بشرط أن لا يقل عرض الشارع عن 40 متر فأكثر مع مراعاة تطبيق كامل شروط الهيئة الملكية الخاصة بالدمج
- قطع الأراضي الواقعة ضمن أحياء الأنشطة و مساكن النقل العام (القطار الكهربائي و الحافلات ذات المسار المخصص) يلزم مراجعة الهيئة الملكية قبل إصدار رخصة البناء
- قطع الأراضي التي تم رفع الأيقاف عنها بالمعاملة رقم 4600679000 و تاريخ 01/10/1446هـ يتم تطبيق عليها الموجهات التصميمية للعمارة المحلية



ملاحظة: إمكانية التعديل والإضافة واردة على التفاصيل المذكورة أعلاه حسب ما هو متاح لدى الأمانة من تعليمات ولا تتحمل الأمانة أي مسؤولية لاعتماد على تفاصيل النظام. وفي حال وجود اختلاف بين بيانات النظام مع معلومات الريادة الإلكترونية والبيانات الموضحة بنظام البناء الإلكتروني يعتبر هذا النظام لاغياً.

لا إصدار رخصة بناء، يلزم طلب نظام بناء معتمد

المقيم : عبد الله مهنا المهنا ترخيص رقم 1210000108 بتاريخ 30/03/1437 هـ. المقيم : عبد الرحمن محمد الزكري ترخيص رقم 1210000238 بتاريخ 17/05/1437 هـ.



الاستعلام عن الصك

[illegible]

فريق العمل

عبد الله بن مهنا المهنا



المقيم : عبد الله مهنا المهنا ترخيص رقم 1210000108 بتاريخ 30/03/1437 هـ. المقيم : عبد الرحمن محمد الزكري ترخيص رقم 1210000238 بتاريخ 17/05/1437 هـ.



فريق العمل

عبد الرحمن محمد الزكري



المقيم : عبد الله مهنا محمد الزكري ترخيص رقم 1210000238 بتاريخ 17/05/1437 هـ.

المقيم : عبد الله مهنا المهنا ترخيص رقم 1210000108 بتاريخ 30/03/1437 هـ.

كود الإيداع

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:	1602725
منشأه التقييم:	شركة عبدالله مهنا المهنا و عبدالرحمن محمد الزكري للتقييم
العمل:	جمعية المكفوفين الخيرية
الغرض من التقييم:	أغراض محاسبية
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Sun 04 Jan, 2026



للتحقق من صحة شهادة التسجيل:

المقيم : عبد الله مهنا المهنا ترخيص رقم 1210000108 بتاريخ 30/03/1437 هـ. المقيم : عبد الرحمن محمد الزكري ترخيص رقم 1210000238 بتاريخ 17/05/1437 هـ.



نهاية التقرير