

تاريخ التقييم 0001-01-01

رقم الطلب 202049960439

شهادة تقييم بناء ذاتي

تقرير تقييم عقاري

بيانات العميل والمالك			
0.00	سعر التقييم النهائي (سعر السوق)	39875	رقم التقرير
		ظافر راشد بن ظافر القحطاني	إسم المالك
	ملاحظات على العقار	ظافر راشد بن ظافر القحطاني	إسم العميل
	لا يوجد ملاحظة		

نقر نحن أماكن للتقييم العقاري بأننا نتحمل كامل المسؤولية في قرار القبول أو الرفض للعقار حسب سياسة البنك الأهلي السعودي المتفق عليها

نوع العقار	<input type="checkbox"/> أرض <input type="checkbox"/> فيلا <input type="checkbox"/> عمارة	رقم الصك	376003002340	تاريخه	18/11/1440	كتابة عدل	تتليث
تصريح البناء	4106101135	تاريخه	04/06/1441	حالة المبنى	<input type="checkbox"/> جديد <input checked="" type="checkbox"/> تم سكنه من قبل	<input type="checkbox"/> شاغر <input checked="" type="checkbox"/> غير شاغر	
عمر العقار	-	قرار الذرعه		-	تاريخه		-
المرحلة الحالية	<input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	حالة المرحلة		<input type="checkbox"/> منفذة <input type="checkbox"/> غير منفذة	توفر رخصة البناء <input checked="" type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا		

حدود وأطوال وبيانات العقار									
الموقع	حدود العقار			الموقع العام	نوع العقار	الخدمات	الشوارع		
المدينة	تتليث	شمالاً	شارع	طول	20	<input type="checkbox"/> سكني	<input type="checkbox"/> مياه	<input type="checkbox"/> مسفلنة	
الحي	ال سودان	جنوباً	شعيب	طول	20	<input type="checkbox"/> تجاري	<input type="checkbox"/> هاتف	<input type="checkbox"/> غير مسفلنة	
رقم المخطط	بدون	شرقاً	شارع	طول	20	<input type="checkbox"/> سكني تجاري	<input type="checkbox"/> كهرباء	<input type="checkbox"/> مضاة	
إسم المخطط	-	غرباً	فضاء	طول	20	<input checked="" type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> صرف	<input type="checkbox"/> غير مضاة	
القطعة	بدون	نوع الرخصة	-	عدد الأدوار	-	إسم اقرب شارع تجاري	- علي بعد		

حالات رفض العقار حسب سياسة البنك			
<input type="checkbox"/> هبوط في الارضيات	<input type="checkbox"/> مجرى سيل أو وادي أو سفح جبل	<input type="checkbox"/> اختلاف حدود العقار	<input type="checkbox"/> اختلاف مساحة الارض بين الصك و الواقع <input type="checkbox"/> مخطط
<input type="checkbox"/> شقوق وتصدعات	<input type="checkbox"/> تجاري <input type="checkbox"/> زراعي <input type="checkbox"/> صناعي ورش	<input type="checkbox"/> منطقة عشوائية	
<input type="checkbox"/> تسريب مياه	<input type="checkbox"/> عدم وجود سور فاصل مع الجار <input type="checkbox"/> يوجد تداخل بين العقار محل التقييم والعقار المجاور	<input type="checkbox"/> زيادة في مسطحات البناء	
<input type="checkbox"/> عدم توافق بنود عرض السعر مع الواقع		<input type="checkbox"/> عروض النسب والاسعار مع حجم العمل	
<input type="checkbox"/> أخرى			

تقييم الأرض والمباني				خدمات الكهرباء والمياه بالمبنى			
الإستخدام	المساحة م	سعر م	السعر الإجمالي	عدد عدادات الكهرباء	(-)	عدد عدادات المياه	(-)
الأرض	0	0	0.00	رقم العداد	-	رقم العداد	-
القبو	-	-	-	في حالة وجود أكثر من عداد تكتب الأرقام وترفق مع التقييم			
الدور الأرضي	-	-	-	نسبة إكتمال العقار 0 %			
الدور الأول	-	-	-	مساحة البناء الكلي حسب الرخصة - م ²			
الدور المتكرر	-	-	-	هل العقار به بعض التشطيبات لم تكتمل أو يحتاج لصيانة أو به شقوق			
الملحق الأرضي	-	-	-	<input checked="" type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/> نعم , في حالة الإجابة بنعم يتم التوضيح			
الملحق العلوي	-	-	-	تكاليف الصيانة التقديرية (-) ريال			
ميزانين	-	-	-	التشطيبات الغير مكتملة : - بمبلغ -			
إجمالي المساحات المباني			0	رأي مقيم العقار			
إجمالي تكاليف المباني (بالريال)			0	-			
إجمالي قيمة الأرض (بالريال)			0				
إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة (بالريال)			0				
التقييم النهائي				--			
			0.00				
			صفر				

خاص بإستخدام البنك	
تم تدقيق التقييم من قبل /	
التوقيع /	
يقر المقيم اقرارا باتا ونهائياً غير قابل للإلغاء أو التغيير أو التقيد بأنه قد تمت مطابقة صك الملكية ورخصة البناء على الطبيعة وعلى الموقع كما نقر بأنه قد تمت مطابقة رقم قطعة الأرض وفق المخطط المعتمد من قبل الأمانة وبمراجعتنا له نقر بأنه لا يوجد اختلاف بالحدود والأطوال سواء للأرض أو المباني القائمة على العقار المئمن	

المشاركون في إعداد التقرير

الاسم	المسمى الوظيفي	رقم العضوية	التوقيع
-------	----------------	-------------	---------

المقيم المعتمد خالد عبد الكريم الجاسر رقم الترخيص13011 تاريخ الترخيص02/03/1437 هـ.

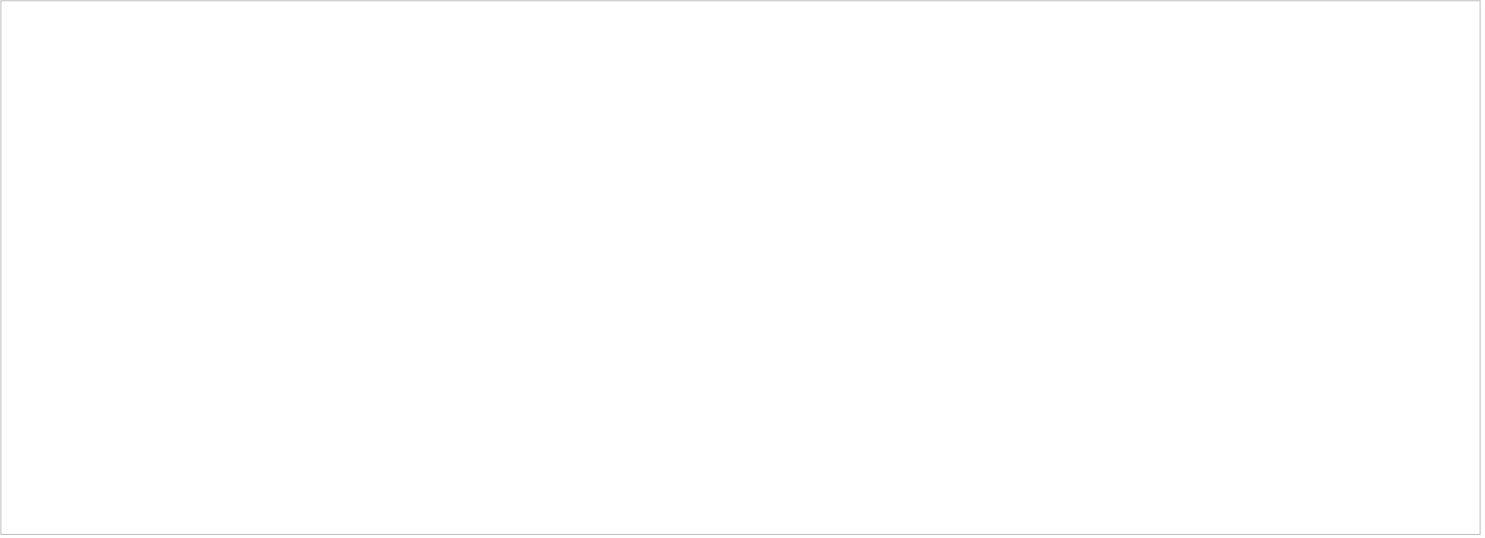
تنبيه ☐ يعبر تقرير التقييم عن وجهة نظر المقيم من منطلق رأيه الشخصي وقت التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ودون أدنى مسؤولية على المقيم وعلى شركة أماكن وذلك في حال ان استخدم التقرير او جزء منه لغير الغرض الذي من اجله اعد او استخدم من قبل شخص غير مخول باستخدامه© 2023 جميع الحقوق والمعلومات الواردة في هذا المستند محفوظة ولا تستخدم الا لغرض الذي عمل لأجله وهو معرفة القيمة وبشكل حصري وتظل تلك المستندات والمعلومات سرية ولا يمكن

عبد العزيز محمد حمدان الغامدي	المعاين	1210002141	
لم يتم اعتماد المعاملة	المراجع	لم يتم اعتماد المعاملة	

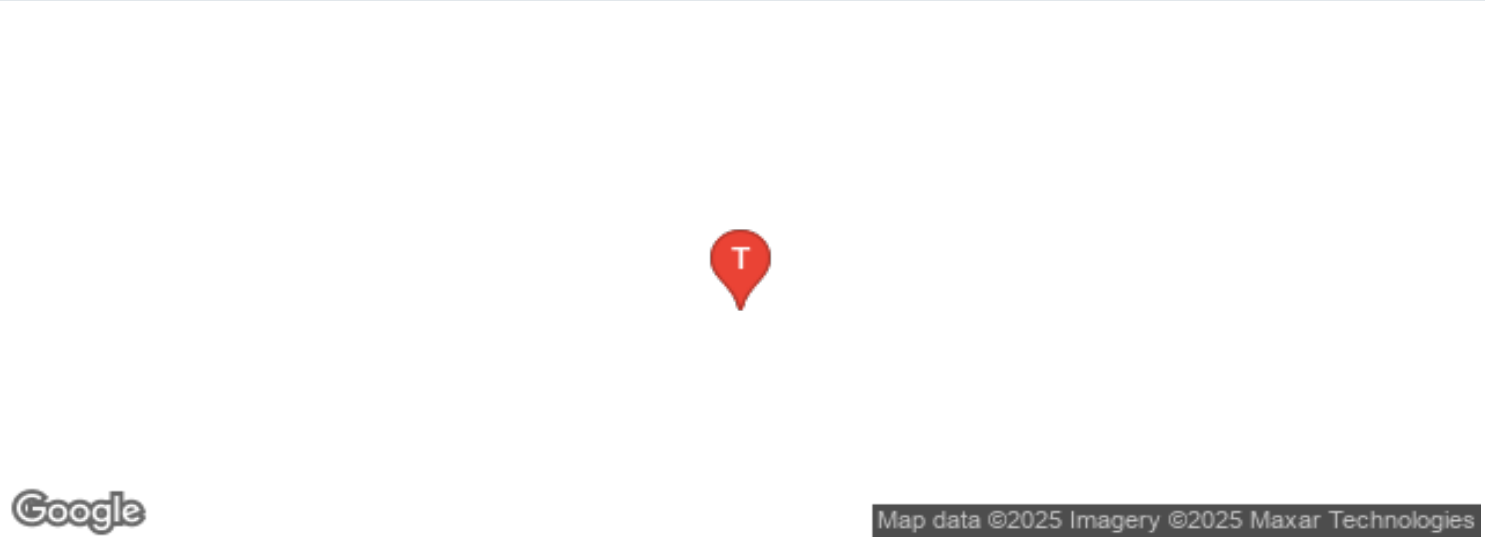
هذا التقرير تمت مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

الاسم	فرع التقييم	فئة العضوية	التوقيع	ختم المنشأة	
خالد عبد الكريم الجاسر	فرع العقار	زميل			

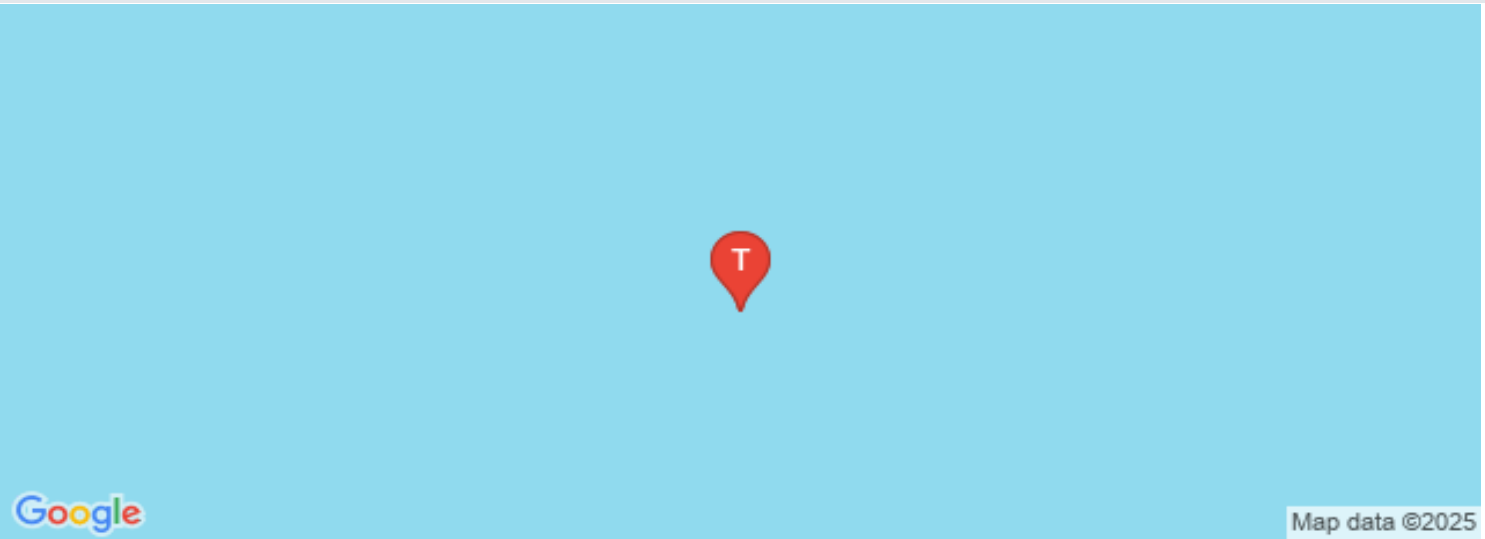
صورة المخطط



صورة الأقمار الصناعية



صورة الخريطة



الإحداثيات

0

E

0

N

صورة مقربة للموقع



Google

Map data ©2025 Imagery ©2025 Maxar Technologies

عروض بيع لمباني مماثلة بنفس منطقة العقار

نوع العقار	مساحة الأرض	مساحة المباني	إجمالي قيمة العقار

عروض بيع لأراضي مشابهة بنفس منطقة العقار

نوع العقار	مساحة الأرض	سعر المتر المربع	إجمالي قيمة العقار

الصور الخارجية

الصور الداخلية

صور العدادات

صور رفض العقار

بيانات العمل	
إسم العميل	ظافر راشد بن ظافر القحطاني
رقم التكلفة	202049960439
ملاحظات	-
اسم المقاول	-

جدول المراحل					
المرحلة	البند	النسبة في عرض السعر	نسبة الإنجاز	نسبة الإنجاز من اعمال المرحلة	حالة المرحلة السابقة
الأولى	حسب البند الأول في عرض السعر	%	%	%	-
الثانية	حسب البند الثاني في عرض السعر	%	%	%	
الثالثة	حسب البند الثالث في عرض السعر	%	%	%	
الرابعة	حسب البند الرابع في عرض السعر	%	%	%	
الخامسة	حسب البند الخامس في عرض السعر	%	%	%	

-	نوع التقرير
أجري هذا التقييم و فقا لمعايير التقييم بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تقييم وطبقا للمذكرات التوجيهية لمعايير التقييم الدولية 2025 , و يعد هذا التزام صريح من شركة أماكِن للتقييم العقاري بأن التقييم قد أعد وفقا لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين السعوديين تقييم	خضوع التقرير
00:00:00 01/01/0001	تاريخ التقييم
تمويل مراحل البناء الذاتي	الغرض من التقييم
- : لم يتم اختيار خيار صحيح.	أساس القيمة وتعريفها
	اسلوب التقييم
-	طريقة التقييم
ريال سعودي ر.س	عملة التقييم
عن طريق دراسة المنطقة وتحليل أسعار العقارات التجارية والسكنة والإيجارات والعروض المشابهة للأراضي وتكلفة المباني بعد خصم نسبة الإهلاك	طريقة استخراج القيمة
-	المستندات المقدمة من طالب التقييم
تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً	الافتراضات
اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية 2025 , حيث تم معاينة العقار والحصول على كافة البيانات المتوفرة واللازمة لإعداد التقرير، نسخة من الصك، المخطط والكروكي التنظيمي، مخططات الهيكلية للمدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقصاءات المنشورة في السوق و البحوث الثانوية المتعلقة بحالة السوق و توقعاته، الكتيبات المنشورة واستفسارات المقاولين ومدراء المرافق، مؤشر وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة أماكِن والتي تتحدث بشكل مستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	نطاق البحث
التقرير صالح لمدة 3 أشهر من تاريخ الاعتماد ما لم يطرأ أي تغيير بمنطقة العقار.	مدة التقييم
-	المستخدمون الآخرون
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه له أو من يتم إحالتها إليه مع عدم تحمل أي مسؤولية عن الخسائر الناجمة عن الاستخدام غير المناسب أو غير المجاز للتقييم ويحتفظ المقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم ودعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة ومثال ذلك عندما تتضح الحقائق التي كانت موجودة في تاريخ التقييم للمقيم بعد تاريخ صدور التقييم	القيود على الاستخدام والنشر التوزيع
تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية والمستندات المستلمة من العميل كما أنه تم الاستناد على مصادر معلومات مختلفة من جهات حكومية البلديات ووزارة العدل وبيانات السوق والمؤشرات الاقتصادية والبيانات التاريخية لمركز معلومات شركة أماكِن للتقييم العقاري	طبيعة ومصدر المعلومات
تم معاينة العقارات ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً وتم ذكر الافتراضات المتعلقة بالعقار في محددات التقرير	الافتراضات الخاصة
	استنتاج القيمة
تم تنفيذ التسويات اللازمة لطريقة التقييم المستخدمة في التقرير	التسويات
-	فرضية القيمة
تمويل مراحل البناء الذاتي	الاستخدام المقصود

استقلالية المقيم	يقر المقيم بأنه يتمتع بالكفاءة والحيادية اللازمة وبأن التقييم مستقل عن أي طرف ولا يوجد أي إنحياز لأطراف التقييم
طريقة تسليم التقرير	نسخة PDF إلكترونية عبر البريد الإلكتروني
طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه	تم افتراض عدم وجود أي قيود على أعمال المعاينة والاستفسار والتحليل باستثناء ما تم ذكره في التقرير في حال وجوده
العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة	البيئية: لم تُرصد مؤشرات تلوث أو مخاطر بيئية مؤثرة على العقار. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة الاجتماعية: العقار يقع في منطقة مخدومة ومستقرة اجتماعيًا. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة الحوكمة: العقار بصك نظامي سليم، ولا توجد مخالفات أو نزاعات. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة
الأخصائي	لم يتم الاستعانة بأي أخصائي خارجي وتم الاعتماد بشكل كامل على كفاءة العاملين في شركة أماكِن للتقييم العقاري حيث أنهم يملكون الخبرة الكافية لإنجاز تقارير التقييم وفق أعلى معايير الجودة.