

تاريخ التقييم 0001-01-01

660000008461

رقم الطلب

السادة مصرف الراجحي نرفق لكم فيما يلي نتائج معاينة وتقييم العقار

تقرير تقييم وتسعير عقار

بيانات العقار					
رقم الطلب	660000008461	رمز العقار	6121958	تاريخ التكلفة	24-08-2025
رقم الصك	494099001271	تاريخ الصك	1446/1/19	مصدر الصك	الرياض
رقم الرخصة	5693	تاريخ الرخصة	1446/02/27	عمر العقار	سنة
تاريخ المعاينة	24-08-2025	تاريخ اصدار التقرير	01-01-0001	نوع العقار	فيلا
اسم المالك	متعب بن سعود بن جدى السبيعي	هوية العميل	1003357058	مستخدم التقرير	مصرف الراجحي



بيانات أساسية عن العقار									
الموقع		حدود العقار		طول الحد	الموقع العام	نوع العقار	التصميم المعماري	المنسوب	الخدمات
المنطقة	منطقة الرياض	شمالاً	قطعة رقم 377	10.4	داخل النطاق	<input checked="" type="checkbox"/> سكني	<input type="checkbox"/> رديء	<input type="checkbox"/> مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف
المحافظة	الرياض	جنوباً	ارتداد 2 ثم ارتداد 1 ثم شارع عرض 20 م	4.2	<input type="checkbox"/> المرحلة الأولى	<input type="checkbox"/> تجاري	<input type="checkbox"/> جيد	<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه
المدينة	الرياض	شرقاً	ارتدادات 3 و ارتدادات 1 و درج ثم قطعة رقم 380	35.2	<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/> سكني تجاري	<input checked="" type="checkbox"/> ممتاز	<input type="checkbox"/> منخفض	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء
الحي	الندوة	غرباً	ارتدادات 2 ثم قطعة رقم 376	25.6	<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> أخرى	حالة المبنى <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز		<input checked="" type="checkbox"/> صرف
رقم القطعة	378	رقم المخطط	3980	الشوارع		<input checked="" type="checkbox"/> مسفلتة <input type="checkbox"/> غير مسفلتة <input checked="" type="checkbox"/> مضأة <input type="checkbox"/> غير مضأة			


وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية					
نوع الواجهاات والأبواب	نوع الأرضيات	هل يوجد بالمبنى	نوع التكييف	الهيكل الإنشائي	نوع الأسقف
الشمالية دهان	الأحواش بلاط	<input type="checkbox"/> حوائط <input checked="" type="checkbox"/> سلام	<input type="checkbox"/> مركزي	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني	<input checked="" type="checkbox"/> خرسانة مسلحة
الجنوبية حجر	الإستقبال سيراميك	<input checked="" type="checkbox"/> زجاجي مزدوج <input checked="" type="checkbox"/> كراج كهربائي	<input type="checkbox"/> منفصل	<input type="checkbox"/> حوائط حاملة	<input type="checkbox"/> كمرات حديدية
الشرقية بروفايل	المدخل رخام	<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف <input type="checkbox"/> كراج عادي	<input type="checkbox"/> شياك	<input type="checkbox"/> مباني معدنية	<input type="checkbox"/> كمرات خشبية
الغربية بروفايل	الغرف سيراميك	<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية <input checked="" type="checkbox"/> بوابات	<input type="checkbox"/> دولاب/سبلت	<input type="checkbox"/> مباني خشبية	<input type="checkbox"/> أخرى
أبواب خارجية حديد	أبواب داخلية خشب	<input type="checkbox"/> مصاعد <input checked="" type="checkbox"/> سخانات <input checked="" type="checkbox"/> حمام عربي <input type="checkbox"/> حمام إفرنجي	<input checked="" type="checkbox"/> غير مركب	نوعية العزل	حراري
			مركب بعدد 0		

تقييم الأرض والمباني				خدمات الكهرباء والمياه بالمبنى	
الاستعمال	المساحة م2	سعر المتر	إجمالي	عدادات الكهرباء	1
مساحة الأرض	161.13	2500	402825.00	عدادات المياه	1
القبو	-	-	-	في حالة وجود أكثر من عداد تكتب الأرقام وترفق مع التقييم	
الدور الأرضي	242.13	2500	605325.00	في حال تقييم عمارة سكنية أو تجارية يتم تحديد كلا من:	
الدور الأول	-	0.1	0.00	الشقق	-
الدور الثاني	-	-	-	المحلات	-
الدور المتكرر	-	-	-	المكاتب	-
الملحق الأرضي	-	-	-	أخرى	-
الملحق العلوي	-	-	-	إجمالي الإيجارات السنوي	
الأسوار	-	-	-	نسبة الدخل للعقار	
إجمالي مساحة المباني			242.13	هل العقار به بعض التشطيبات لم تكتمل أو يحتاج لصيانة أو به شقوق	
اجمالي تكاليف المباني			605325	لا <input type="checkbox"/> نعم، <input checked="" type="checkbox"/> - -	
ربحية المطور	0	0.00	-	تكاليف الصيانة التقديرية	- ريال
نسبة الأهلاك	-	0.00	-	سعر التقييم النهائي	
اجمالي قيمة المباني بعد خصم الاهلاك			1037985.00	مليون و سبعة و ثلاثون ألفاً و تسعمائة و خمسة و ثمانون ريالاً سعودياً	
			1037985		

تفاصيل متعلقة بالعقار					
العقار مأهول		<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا		العقار مطابق لفسح البناء	
العقار جاهز للسكن		<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا		العقار مخالف لأنظمة البناء	
جميع العقار سقف خرساني مسلح		<input type="checkbox"/> لا <input checked="" type="checkbox"/> نعم			
إحداثية موقع العقار		46.8815		E	24.796139
		N			

رأى شركة التقييم	
وصف العقار	العقار عبارة عن فيلا دورين تاون هاوس مكونه من : الدور الارضي مجلس مقلط صاله غرفة مطبخ حمامين الدور الاول غرفتين وحمامين الملحق العلوي سطح فاضي فقط الموقع مطابق للمخطط التنظيمي
ملاحظات المقيم	-
حجم المبيعات والنمو في حي العقار محل التقييم	
حجم المبيعات في الحي خلال سنة التداول	
حالة النمو	
إمكانية الاستخدام في حال وجود اضرار ظاهرية	
قابل للاستخدام	غير قابل للاستخدام
مقبول فنيا	غير مقبول فنيا
اعتماد التقرير من شركة التقييم	

	المقيم	المدقق والمراجعة	اعتمد بواسطة
	عمر عبدالعزيز الاحمد	لم يتم اعتماد المعاملة	خالد عبد الكريم الجاسر
	منتسب	لم يتم اعتماد المعاملة	زميل
	1210001822	لم يتم اعتماد المعاملة	1210000040
			

نوع فرع التقييم : فرع العقار
<div><p>شركة اماكن وشريكه للتقييم العقاري AMAKEN VALUATION COMPANY CR: 1010443011 A.NO. 495624</p></div>

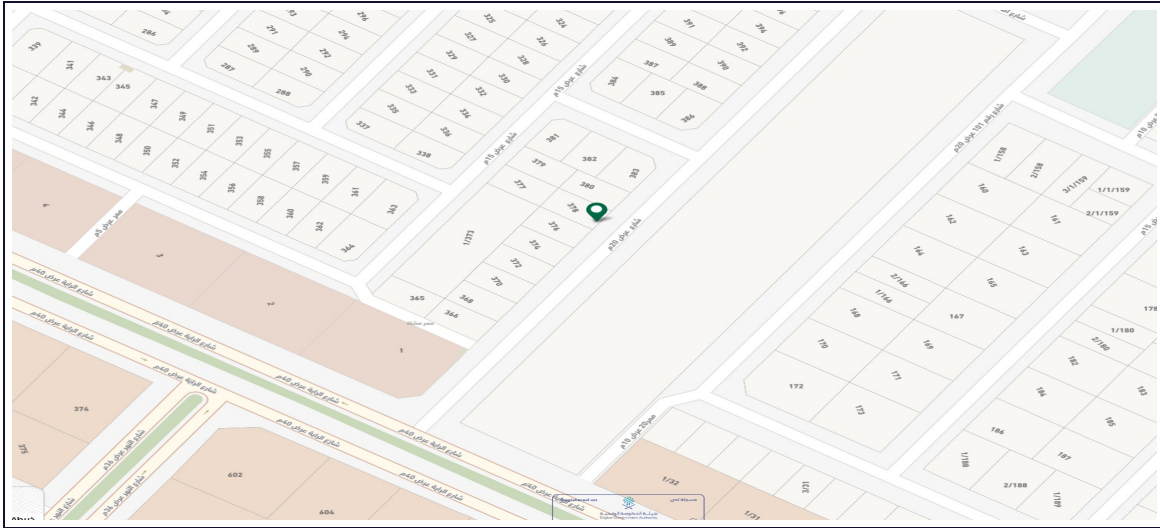
660000008461

رقم الطلب

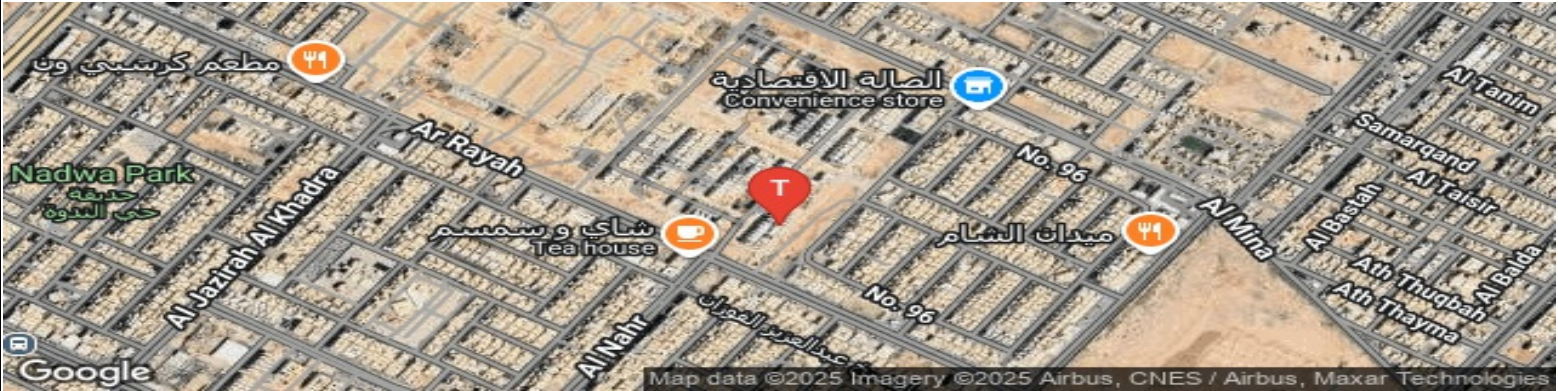
إقرار

نقر نحن شركة أمّاكن للتقييم العقاري انه وبناء على المستندات الواردة من مصرف الراجحي، فقد تم الوقوف على العقار المبين وثبت لنا صحة البيانات المشار إليها ومطابقتها لأرض الواقع، كما نؤكد مطابقة العقار المراد تقييمه للمخطط المعتمد للمدينة أو القرية أو المنطقة الواقع في دائرتها العقار أو الوحدة العقارية موضوع الطلب ونصادق على المستندات المستلمة بالطلب. كما نؤكد بخلو مساحات وحدود العقار محل التقييم من أي نزاع ملكيه كله أو بعضه للمنفعة العامة أو الخاصة وذلك لاستبعاد الجزء المنزوعة ملكيته من صك الملكية المسجل، كما نؤكد فحصنا إذا كان العقار حكومياً وممنوحاً لطالب العقار بشروط معينة كزراعته أو تعميره خلال مدة معينة.

المخطط التنظيمي البلدي



صورة جوية لموقع العقار



24.796139

E

46.8815

N

إحداثيات الموقع

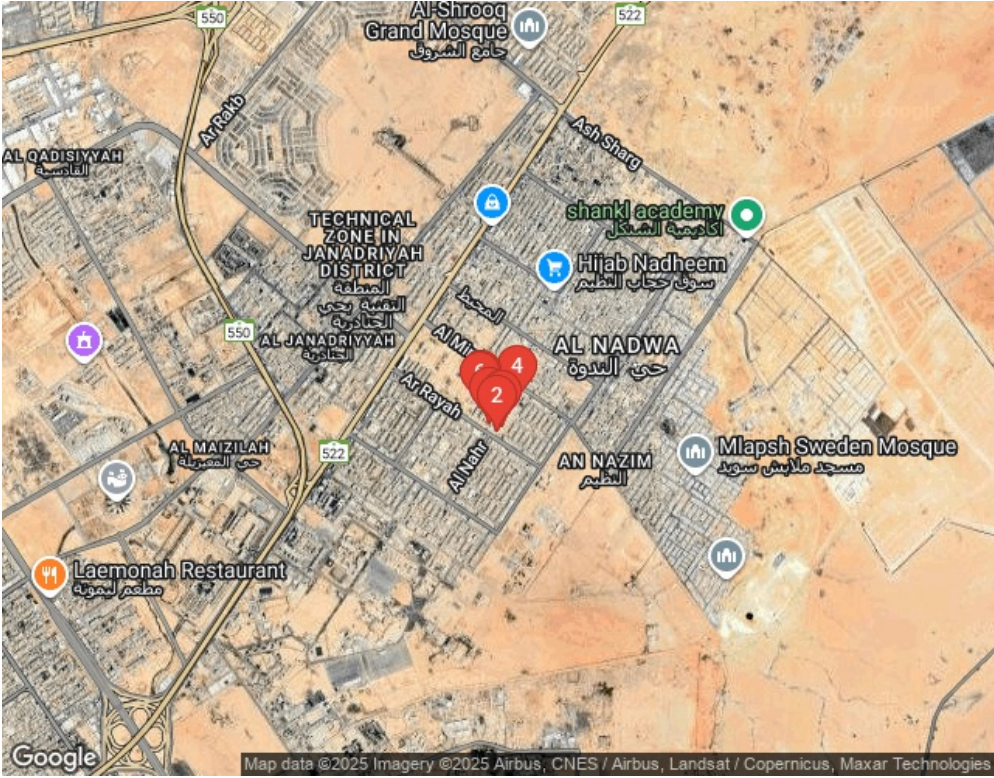
660000008461

رقم الطلب

المقارنات للاراضي			
تفاصيل العقار	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3
المساحة	292	300	300
نوع العملية	تنفيذ	تنفيذ	تنفيذ
تاريخ التنفيذ	09/10/2024	09/10/2024	09/10/2024
بعده عن العقار			
نوع الاستخدام	1	1	1
عدد الشوارع	1	1	1
عرض الشوارع	15	15	15
الإحداثيات	46.88328822037266 ,24.798568862151452	46.87927432047718 ,24.798041929167496	46.87918513702746 ,24.797938750771724
السعر	642400	690000	690000

المقارنات للمباني			
تفاصيل العقار	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3
نوع المبنى	فيلا	فيلا	فيلا
المساحة	242	270	270
نوع العملية	حد	حد	حد
تاريخ التنفيذ	2025	2025	2025
بعده عن العقار			
عدد الشوارع	1	1	1
عرض الشوارع	15	15	15
الإحداثيات	46.88151207386165 ,24.796141312822254	46.88104536951267 ,24.79562023785195	46.880208520267 ,24.796367760610412
السعر	1100000	1800000	2000000

صور جوية للعقارات المقارنة ومواقعها



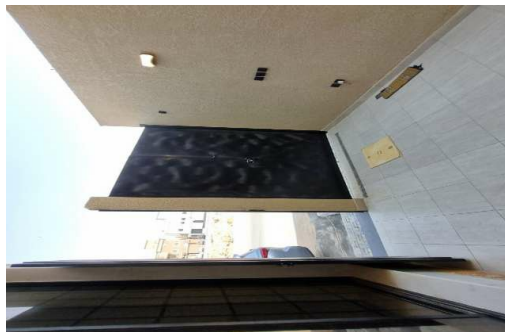
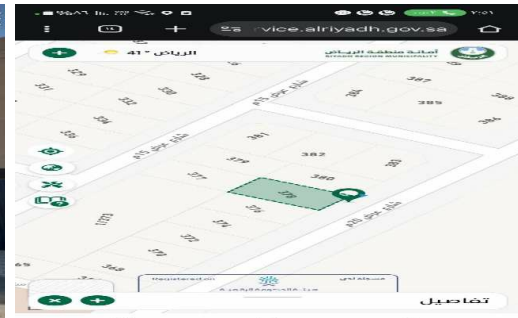
رقم الطلب660000008461

تسويات الأراضي

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	العقار بالمقارن 1)	العقار بالمقارن 2)	العقار بالمقارن 3)
تسوية عامل الوقت	لا يوجد	0	0	0
تسوية شروط التمويل		0	0	0
تسوية ظروف السوق		0	0	0
إجمالي تسويات التمويل والسوق	-	0	0	0
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	-	2200.00	2300.00	2300.00
تسوية المساحة	-	0	0	0
تسويات اخرى الحيازة , التنظيم , سكني , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع	-	0	0	0
مجموع نسب التسويات	-	2200.00	2300.00	2300.00
سعر البيع بعد التسويات	-	0 %	0 %	0 %
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	-	0.00	0.00	0.00
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	-			
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة	-			

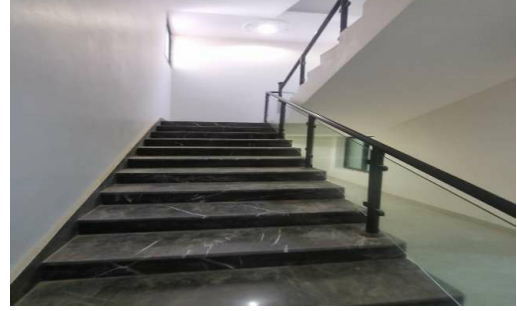
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	العقار بالمقارن 1)	العقار بالمقارن 2)	العقار بالمقارن 3)
تسوية عامل الوقت	لا يوجد	0	0	0
تسوية شروط التمويل		0	0	0
تسوية ظروف السوق		0	0	0
إجمالي تسويات التمويل والسوق	-	0	0	0
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	-	4545.00	6666.00	7407.00
تسوية المساحة	-	0	0	0
تسويات اخرى الحيازة , التنظيم , سكني , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع	-	0	0	0
مجموع نسب التسويات	-	4545.00	6666.00	7407.00
سعر البيع بعد التسويات	-	0 %	0 %	0 %
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	-	0.00	0.00	0.00
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	-			
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة	-			

صور للعقار خارجية وداخلية









6600000008461

رقم الطلب
التقييم

المعايير المتبعة في التقرير	تم اعتماد التقرير وفقا لمعايير التقييم الدولية IVC الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية في عام (2025)
الغرض من التقييم	التمويل
أساس القيمة	القيمة السوقية
تعريف القيمة المستخدمة	القيمة السوقية : هي المبلغ الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار
اسلوب التقييم وطريقة التقييم	اسلوب السوق □ طريقة المقارنة □ أساسي,, أسلوب التكلفة مساعد
استنتاج القيمة	
فرضية القيمة	الاستخدام الأعلى والأفضل
نوع التقرير	تقرير مختصر
عملة التقييم	الريال السعودي
نطاق البحث والاستقصاء	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 أماكن والتي تتحدث بشكل مستمر, منصة قارن التابعة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
طبيعة ومصادر المعلومات	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 أماكن للتقييم العقاري
الافتراضات الخاصة والعامة	تم معاينة العقارات ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصا إنشائيا وتم ذكر الافتراضات المتعلقة بالعقار في محددات التقرير
القيود على الاستخدام والنشر والتوزيع	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
المستخدمون الآخرون	-
الاستخدام المقصود	تمويل
صلاحية التقرير	صالح لمدة 90 يوم من تاريخ الاعتماد
طريقة تسليم التقرير	نسخة PDF إلكترونية عبر البريد الإلكتروني
إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد لديه اي مصلحة سواء حالية او محتملة مع الاطراف او العقارات التي يتضمنها هذا التقرير
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 مخدمومة 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 أماكن للتقييم العقاري حيث أنهم يملكون الخبرة الكافية لإنجاز تقارير التقييم وفق أعلى معايير الجودة.

660000008461

رقم الطلب

إثبات معاينة عقار

رقم الطلب 39888

تاريخ الطلب 08/24/2025

نقر نحن شركة أمّاكن للتقييم العقاري , سجل تجاري رقم 1010443011 أن المقيم الميداني - مُحَمَّد عوض المولي -
رقم إقامة او بطاقة احوال - 2184343503 - قد قام بمعاينة العقار والوقوف عليه بتاريخ - 08/25/2025 -
بالتنسيق مع المالك او من ينوب عنه المدعو: متعب بن سعود بن جدى السبيعي : جوال رقم 0554262566
ونقر ان المقيم قد عاين العقار لمرة واحدة فقط مرتبطة بهذا التقرير رقم -39888- وفي حال ثبت وقوف المقيم على
نفس العقار من شركة أمّاكن مكتب تقييم أخرى آخر ولنفس طالب التقييم فتتحمل كافة التبعات القانونية والمرتبطة
بذلك وللمصرف الحق في اتخاذ ما يراه مناسباً من إجراءات



التاريخ 08/24/2025

العقار في حال المعاينة

--



660000008461

رقم الطلب

شهادة التسجيل في موقع قيمة

