

تاريخ التقييم 0001-01-01

شهادة تقييم عقار 5842026496142

بيانات العميل والمالك			
رقم التقرير	39492	رقم التكلفة	5842026496142
إسم المالك	البنك الاهلي السعودي	سعر التقييم النهائي	
إسم العميل	مُحمَّد زياد عويض الحارثي	لا يوجد ملاحظة	

نقر نحن الموقعين أدناه بأن هذا التقييم المرسل إلى البنك الأهلي السعودي عبر البريد الإلكتروني - الإيميل - الصادر من شركتنا لا مؤسسنا و لا أي من موظفينا بأنه قانوني وصحيح ونافذ في مواجهتنا ولا يشوبه خطأ أو تزوير أو احتيال وصادر من قبلنا، ونقر بأنه لا بحق لنا الرجوع عنه أو الطعن فيه أو نقضه أو إلغاؤه أو تقييده وبحق للبنك الاعتماد به والاعتماد عليه والعمل به دون الحاجة إلى الحصول على نسخة ورقية من هذا التقييم الذي يحل محل التقييم الورقي، مع احقية البنك بالمطالبة بأصل هذا التقييم في أي وقت ونلتزم بتزويد البنك بالتقييم - نسخة ورقية - فوراً طلب البنك ودون أي تأخير



بيانات الملكية ونوع العقار						
نوع العقار	-	رقم الصك	394232003142	تاريخه	08/02/1444	كتابة عدل
تصريح البناء	0	تاريخه	0	حالة المبنى	جديد <input checked="" type="checkbox"/> تم سكنه من قبل	شاعر <input type="checkbox"/> غير شاعر <input checked="" type="checkbox"/>
عمر العقار	-	قرار الذرعة	-	تاريخ قرار الذرعة	-	

### حدود وأطوال وبيانات العقار

1 - الموقع		2 - طبيعة حدود العقار					3 - الموقع العام	4 - نوع العقار	7 - الخدمات
المدنية	الطائف	شمالاً	شارع غير محدد العرض					سكني <input type="checkbox"/>	مياه <input type="checkbox"/>
الحي	مركز قبا	جنوباً	شارع غير محدد					تجاري <input type="checkbox"/>	هاتف <input type="checkbox"/>
رقم المخطط	0	شرقاً	يحدّه سبل عرض 33 من الشمال وعرض 3.45 من الجنوب ثم ملك عواض عويض الحارثي					صناعية / ورش <input type="checkbox"/>	سكني تجاري <input type="checkbox"/>
إسم المخطط	0	غرباً	يحدّه الفضاء					منطقة عشوائية <input checked="" type="checkbox"/>	صرف <input type="checkbox"/>
القطعة	0	نوع الرخصة	-	رقم الوحدة	0	عدد الأدوار	إسم اقرب شارع تجاري	- علي بعد -	

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 إكمال العقار 0 %			
الدور الأول	-	-	-	هل العقار به بعض التشطيبات لم تكتمل أو يحتاج لصيانة أو به شقوق			
الدور المتكرر	-	-	-	<input checked="" type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/> نعم ، في حالة الإجابة بـ <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> يتم التوضيح			
الملحق الأرضي	-	-	-	تكاليف الصيانة التقديرية ( - ) ريال			
الملحق العلوي	-	-	-	التشطيبات الغير مكتملة : - بمبلغ -			
ميزانين	-	-	-	رأي مقيم العقار			
إجمالي المساحات المباني				--			
إجمالي تكاليف المباني ( بالريال )							
هامش الربح							
إجمالي قيمة الأرض ( بالريال )							
القيمة المهلكة للمباني							
إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة ( بالريال )							
التقييم النهائي							
0.00				صفر			

### اعتماد التقرير من شركة التقييم

المقيم	المدقق والمراجعة	اعتمد بواسطة
رؤى نايف الشريف	لم يتم اعتماد المعاملة	خالد عبد الكريم الجاسر
منتسب	لم يتم اعتماد المعاملة	زميل أساسي - فرع العقار
1210002841	لم يتم اعتماد المعاملة	1210000040
		

تاريخ التقييم 0001-01-01

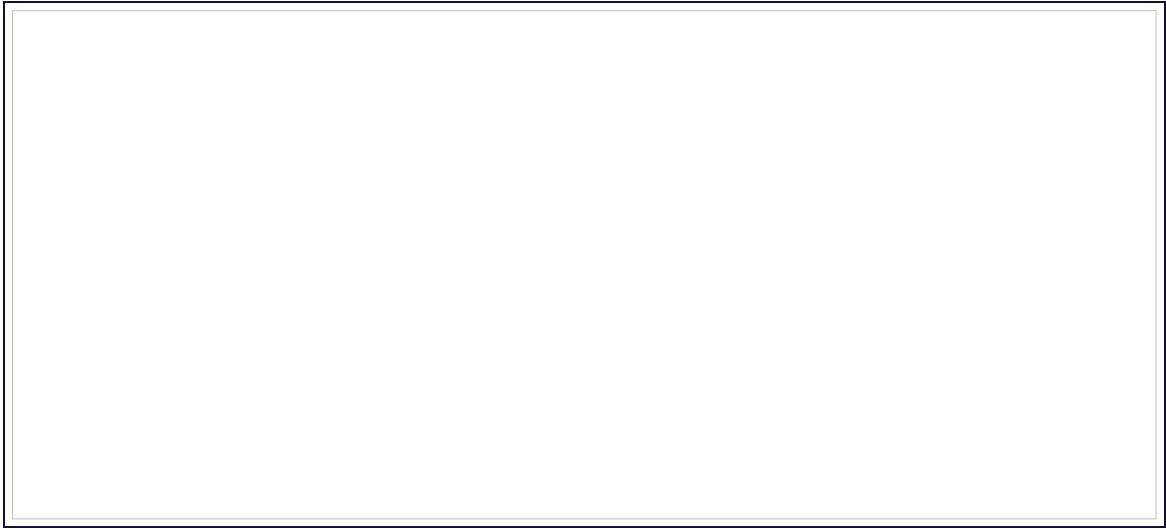
شهادة تقييم عقار 5842026496142

تم تدقيق التقييم من قبل /

التوقيع /

يقر المقيم اقرارا باتا ونهائيا غير قابل للإلغاء او التغيير او التقييد 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 المثلن

صورة المخطط



صورة جوية للعقار



Google

Map data ©2025 Imagery ©2025 Maxar Technologies

0

E

0

N

إحداثيات الموقع

المقارنات للمباني			
تفاصيل العقار	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3
نوع المبنى			
المساحة			
نوع العملية			
تاريخ التنفيذ			
بعده عن العقار			
عدد الشوارع			
عرض الشوارع			
الإحداثيات			
السعر			

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

المقارنات للاراضي			
تفاصيل العقار	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3
المساحة			
نوع العملية			
تاريخ التنفيذ			
بعده عن العقار			
نوع الاستخدام			
عدد الشوارع			
عرض الشوارع			
الإحداثيات			
السعر			

تسويات الأراضي				
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	العقار بالمقارن 1 (100)	العقار بالمقارن 2 (200)	العقار بالمقارن 3 (300)
تسوية عامل الوقت		0	0	0
تسوية شروط التمويل	لا يوجد	0	0	0
تسوية ظروف السوق	متدني	0	0	0
إجمالي تسويات التمويل والسوق	-	0	0	0
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	-	0.00	0.00	0.00
تسوية المساحة	-	0	0	0
تسويات اخرى الحيازة , التنظيم , سكني , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع	-	0	0	0
مجموع نسب التسويات	-	0	0	0
سعر البيع بعد التسويات	-	0.00	0.00	0.00
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	-	% 0	% 0	% 0
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	-	0.00	0.00	0.00
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة	-	0.00		

تاريخ التقييم 0001-01-01

شهادة تقييم عقار 5842026496142

صور جوية للعقارات المقارنة ومواقعها

Google

Map data ©2025 Imagery ©2025 Landsat / Copernicus, Maxar Technologies

أسلوب الدخل رسملة الدخل

-	إجمالي الدخل السنوي
-	ناقصاً خسائر عدم الاشغال والتحصيل
-	إجمالي الدخل الفعلي
-	ناقصاً النفقات التشغيلية والرأسمالية
-	صافي الدخل التشغيلي
0	معدل الرسملة ( i ) عامل سنوات الشراء
-	معدل الرسملة
-	القيمة السوقية باستخدام طريقة رسملة الدخل

الترجيح			
القيمة السوقية بطريقة التكلفة	القيمة السوقية بطريقة رسملة الدخل	القيمة السوقية بطريقة البيع المقارنة	
0	0	0	الأوزان النسبية للطرق المستخدمة
0.00	0.00	0.00	مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي

القيمة السوقية بعد الترجيح	
0.00	القيمة رقماً
صفر	القيمة كتابةً



شهادة تقييم عقار 5842026496142

تاريخ التقييم 0001-01-01  
معايير التقييم الاساسية

خضوع التقرير	جرى هذا التقييم وفقا لمعايير التقييم بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، وهذا التزام صريح ربيز للتقييم العقاريأن التقييم قد أعد وفقا لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ،تقييم IVS 2025
تاريخ التقييم	01-01-0001
الغرض من التقييم	معرفة القيمة السوقية لأغراض داخلية
أساس القيمة	-
تعريف القيمة المستخدمة	لم يتم اختيار خيار صحيح.
اسلوب التقييم وطريقة التقييم	- -
استنتاج القيمة	
فرضية القيمة	- الاستخدام الحالي
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 والعامّة	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 التوزيع	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
المستندات المقدمة من طالب التقييم	-
المستخدمون الآخرون	-
الاستخدام المقصود	معرفة القيمة السوقية لأغراض داخلية
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 يتضمونها 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 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 أماكن للتقييم العقاري حيث أنهم يملكون الخبرة الكافية لإنجاز تقارير التقييم وفق أعلى معايير الجودة.