

تاريخ التقييم0001-01-01

رقم الطلب202576908951

شهادة تقييم عقار سكني

تقرير تقييم عقاري

بيانات العميل والمالك				
رقم التقرير	39910	سعر التقييم النهائي (سعر السوق)	0.00	
	مؤسسة مسارات الدار للمقاولات			إسم المالك
	عبدالعزیز علي فلفلي صديق			
ملاحظات على العقار		لا يوجد ملاحظة		

نقر نحن شركة أمّاكن للتقييم العقاري بأننا نتحمل كامل المسؤولية في قرار القبول او الرفض للعقار حسب سياسة البنك الأهلي السعودي المتفق عليها							
نوع العقار	<input type="checkbox"/> أرض <input type="checkbox"/> فيلا <input type="checkbox"/> شقة <input type="checkbox"/> عمارة	رقم الصك	360001461859	تاريخه	12/03/1446	كتابة عدل	جدة
تصريح البناء	4200134719	تاريخه	20/06/1442	حالة المبنى	<input checked="" type="checkbox"/> جديد <input type="checkbox"/> تم سكنه من قبل	<input type="checkbox"/> شاغر <input checked="" type="checkbox"/> غير شاغر	
عمر العقار	-	قرار الدرعه	-	تاريخه	-		

حدود وأطوال وبيانات العقار									
الموقع	حدود العقار			الموقع العام	نوع العقار	الخدمات	الشوارع		
المدينة	جدة	شمالاً	سطح 2	طول	5.26	<input type="checkbox"/> داخل النطاق	<input type="checkbox"/> سكني	<input type="checkbox"/> مياه	<input type="checkbox"/> مسفلته
الحي	مربخ	جنوباً	ارتداد 1 ثم قطعة رقم 1625	طول	8.6	<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> تجاري	<input type="checkbox"/> هاتف	<input type="checkbox"/> غير مسفلته
رقم المخطط	433/ج/س	شرقاً	ارتداد 1 ثم قطعة رقم 1628	طول	19.1	<input type="checkbox"/> صناعية / ورش	<input type="checkbox"/> سكني تجاري	<input type="checkbox"/> كهرباء	<input type="checkbox"/> مضاءة
إسم المخطط	-	غرباً	الوحدة رقم 1/ج1 ومنور ودرج وممرات	طول	23.94	<input type="checkbox"/> منطقة عشوائية	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> صرف	<input type="checkbox"/> غير مضاءة
القطعة	101/1626	نوع الرخصة	-	رقم الوحدة	1ج/2	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"/> متهالك غير صالح للسكن <input type="checkbox"/> ترميم	<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 يتم إستخدامها في حال عدم وجود كهرباء	<input type="checkbox"/> نسبة اكتمال العقار اقل من 80 %
<input type="checkbox"/> أخرى			

تقييم الأرض والمباني			
الإستخدام	المساحة م	سعر م	السعر الإجمالي
الأرض	0	0	0.00
القبو	-	-	-
الدور الأرضي	-	-	-
الدور الأول	-	-	-
الدور المتكرر	-	-	-
الملحق الأرضي	-	-	-
الملحق العلوي	-	-	-
ميزانين	-	-	-
إجمالي المساحات المباني		0	
إجمالي تكاليف المباني (بالريال)		0.00	
هامش الربح		0.00	
إجمالي قيمة الأرض (بالريال)		0	
القيمة المهلكة للمباني		0.00	
إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة (بالريال)		0.00	
التقييم النهائي			
		صفر	0.00

خدمات الكهرباء والمياة بالمبنى			
عدد عدادات الكهرباء	(-)	عدد عدادات المياه	(-)
رقم العداد	-	رقم العداد	-
في حالة وجود أكثر من عداد تكتب الأرقام وترفق مع التقييم			
نسبة إكتمال العقار 0 %			
هل العقار به بعض التشطيبات لم تكتمل أو يحتاج لصيانة أو به شقوق			
<input checked="" type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/> نعم , في حالة الإجابة بنعم يتم التوضيح			
تكاليف الصيانة التقديرية (-) ريال		التشطيبات الغير مكتملة : - بمبلغ -	
رأي مقيم العقار			
--			


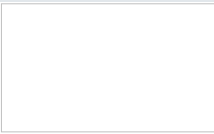
خاص بإستخدام البنك	
تم تدقيق التقييم من قبل /	
التوقيع /	
يقر المقيم اقرارا باتا ونهائياً غير قابل للإلغاء او التغيير او التقييد بأنه قد تمت مطابقة صك الملكية ورخصة البناء على الطبيعة وعلى الموقع كما نقر بأنه قد تمت مطابقة رقم قطعة الأرض وفق المخطط المعتمد من قبل الأمانة وبمراجعتنا له نقر بأنه لا يوجد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

المشاركون في إعداد التقرير

الاسم	المسمى الوظيفي	رقم العضوية	التوقيع

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

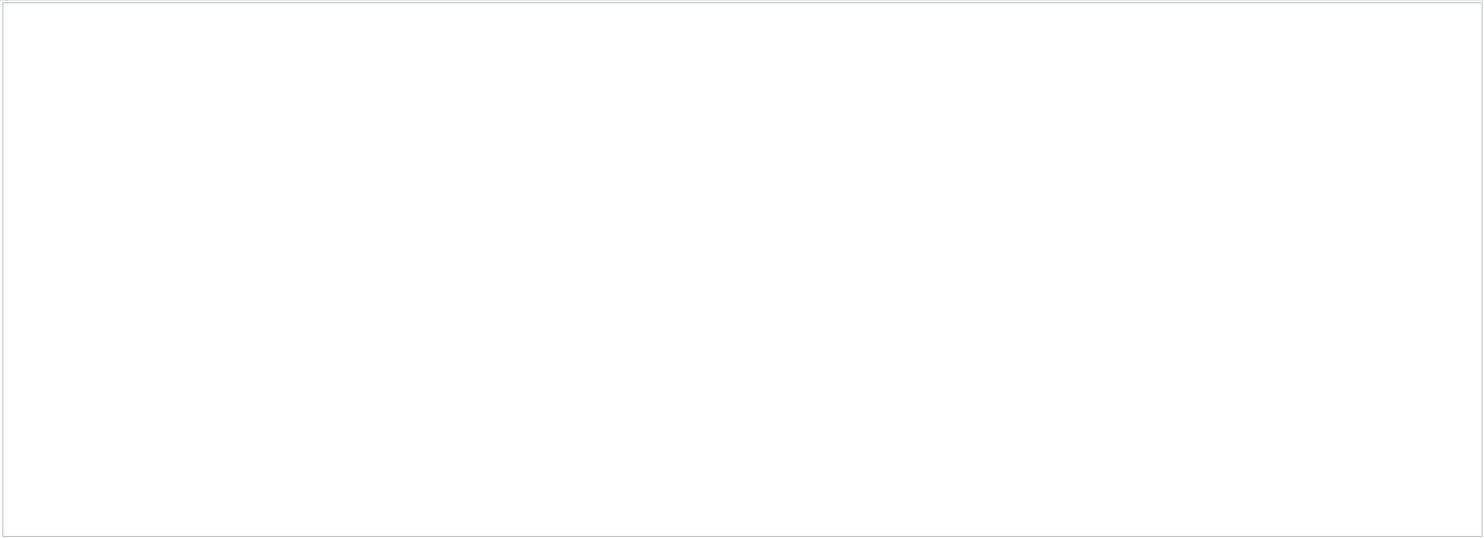
تنبيه ☐ يعبر تقرير التقييم عن وجهة نظر المقيم من منطلق رأيه الشخصي وقت التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ودون أدنى مسؤولية على المقيم وعلى شركة أمّاكن وذلك في حال ان استخدم التقرير او جزء منه لغير الغرض الذي من اجله اعد او استخدم من قبل شخص غير مخول باستخدامه © 2023 جميع الحقوق والمعلومات الواردة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

محمد علي عبدالله عداوي	المعاين	1210002649	
لم يتم اعتماد المعاملة	المراجع	لم يتم اعتماد المعاملة	

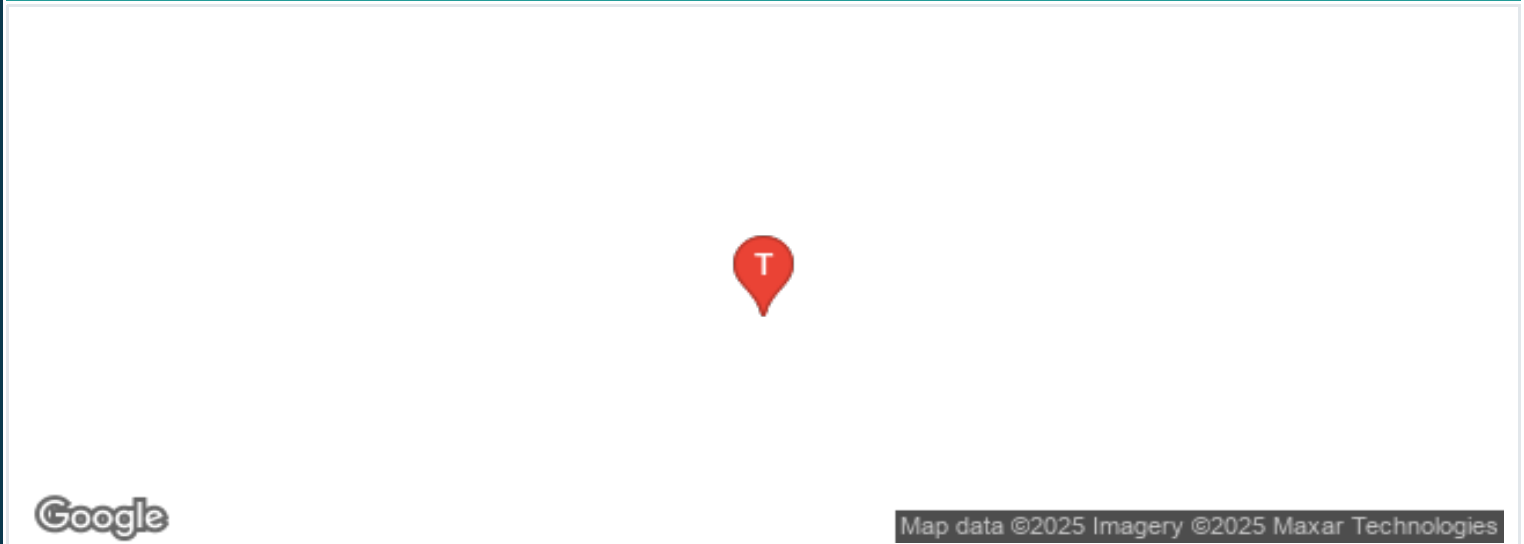
هذا التقرير تمت مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

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

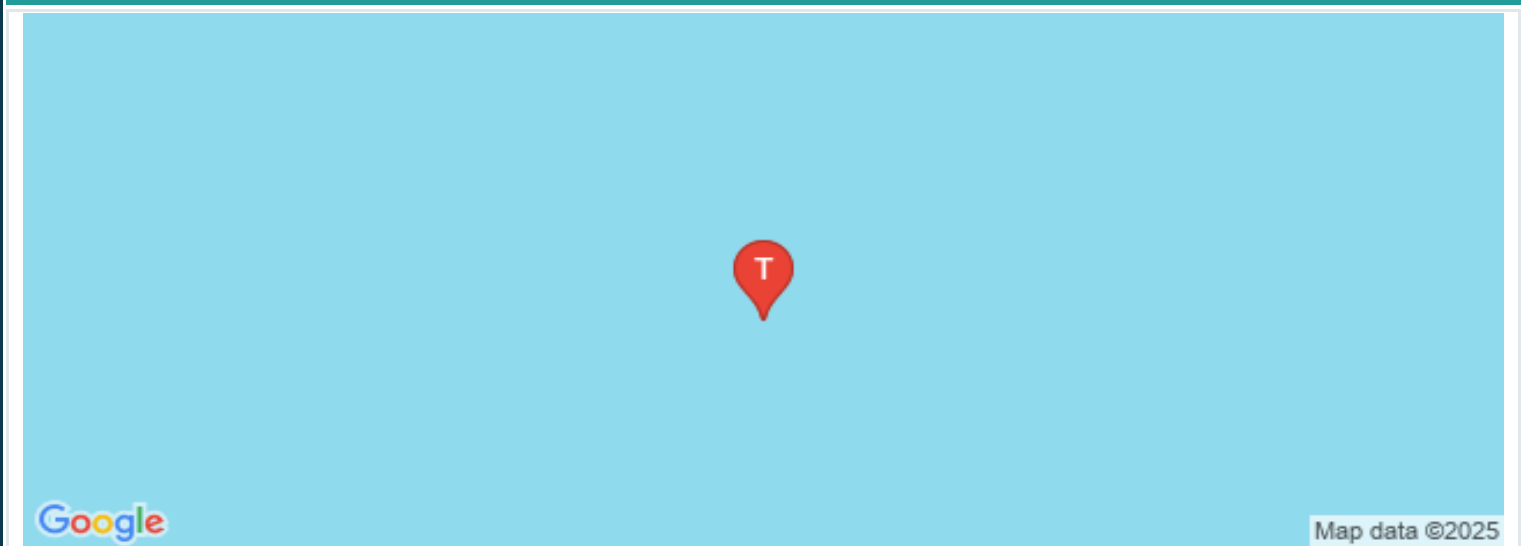
صورة المخطط



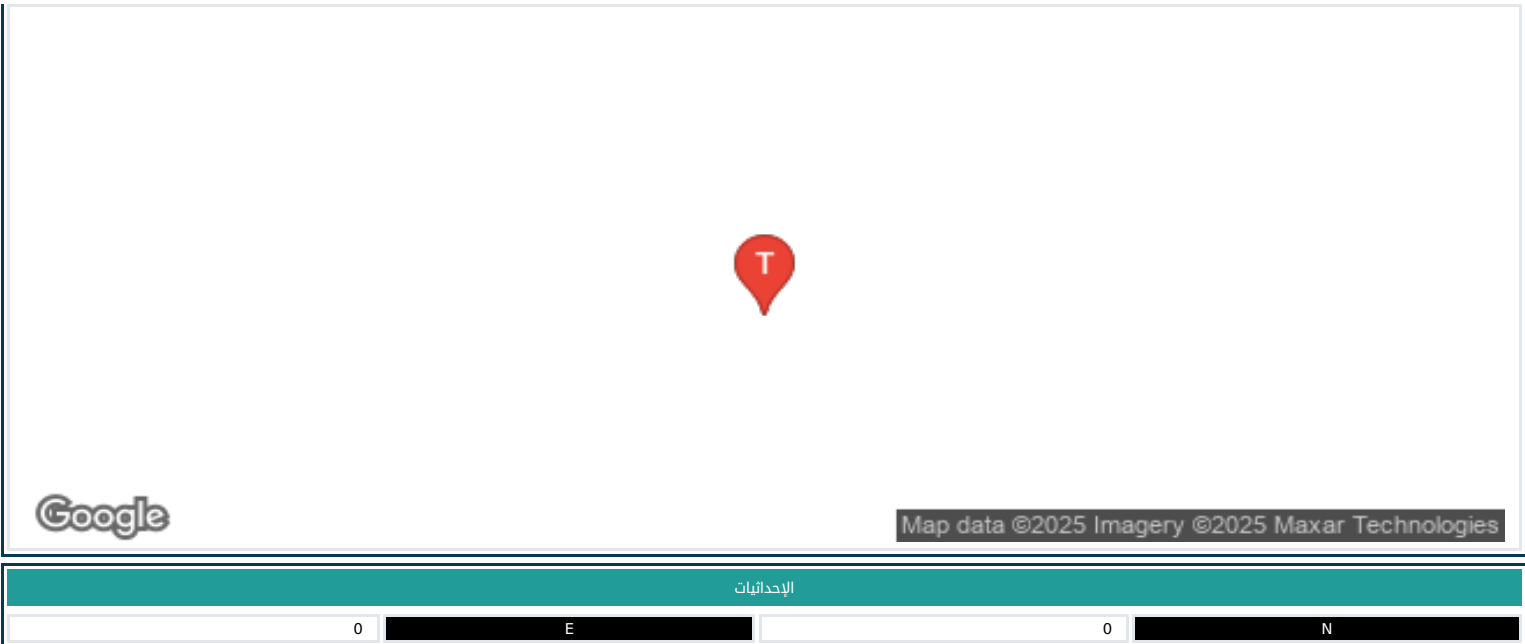
صورة الأقمار الصناعية



صورة الخريطة



صورة مقربة للموقع



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

نوع التقرير	-
خضوع 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
تاريخ التقييم	00:00:00 01/01/0001
الغرض من التقييم	تمويل
أساس القيمة وتعريفها	- : لم يتم اختيار خيار صحيح.
اسلوب التقييم	
طريقة التقييم	-
عملة التقييم	ريال سعودي ر.س
طريقة استخراج القيمة	عن طريق دراسة المنطقة وتحليل أسعار العقارات التجارية والسكنة والإيجارات والعروض المشابهة للأراضي وتكلفة المباني بعد خصم نسبة الإهلاك
المستندات المقدمة من طالب التقييم	-
الافتراضات	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
نطاق البحث	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
مدة التقييم	التقرير صالح لمدة 3 أشهر من تاريخ الاعتماد ما لم يطرأ أي تغيير بمنطقة العقار.
المستخدمون الآخرون	-
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
طبيعة ومصدر 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 أماكِن للتقييم العقاري
الافتراضات الخاصة	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
استنتاج القيمة	
التسويات	تم تنفيذ التسويات اللازمة لطريقة التقييم المستخدمة في التقرير
فرضية القيمة	-
الاستخدام المقصود	تمويل

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 □