

تاريخ التقييم 2025-08-07

رقم الطلب 202576611868

شهادة تقييم عقار سكني - دفعة إضافية

تقرير تقييم عقاري

بيانات العميل والمالك			
رقم التقرير	39496	سعر التقييم النهائي (سعر السوق)	2411285.00
إسم المالك	فهد مدحيس سعيد المالكى		
إسم العميل	فهد مدحيس سعيد المالكى	ملاحظات على العقار	لا يوجد ملاحظة

نقر نحن شركة 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 checked="" type="checkbox"/> شقة <input type="checkbox"/> عمارة	رقم الصك	693747002407
تاريخه	16/12/1442	تاريخه	13/11/1442
تصريح البناء	42115788874	حالة المبنى	<input type="checkbox"/> جديد <input checked="" type="checkbox"/> تم سكنه من قبل
عمر العقار	5	قرار الدرعة	-
الطائف	كتابة عدل	تاريخه	-
شاعر	<input type="checkbox"/> شاعر <input checked="" type="checkbox"/> غير شاعر	تاريخه	-

حدود وأطوال وبيانات العقار									
الموقع	حدود العقار			الموقع العام	نوع العقار	الخدمات	الشوارع		
المدينة	الطائف	شمالاً	قطعة رقم 1996	طول	33.4	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق	<input checked="" type="checkbox"/> سكني	<input type="checkbox"/> مياه	<input checked="" type="checkbox"/> مسفلنة
الحي	جليل	جنوباً	قطعة رقم 1998	طول	31.25	<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> تجاري	<input type="checkbox"/> هاتف	<input type="checkbox"/> غير مسفلنة
رقم المخطط	768	شرقاً	شارع عرض 25م	طول	22.1	<input type="checkbox"/> صناعية / ورش	<input type="checkbox"/> سكني تجاري	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	<input type="checkbox"/> مضاة
إسم المخطط	-	غرباً	قطعة رقم 1993 والقطعة رقم 1994	طول	22	<input type="checkbox"/> منطقة عشوائية	أخرى	<input type="checkbox"/> صرف	<input checked="" type="checkbox"/> غير مضاة
القطعة	1997	نوع الإخصة	إصدار	رقم الوحدة	-	عدد الأدوار	4	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"/> زيادة في مسطحات البناء يتم إستخدامها في حال عدم وجود كهرباء	<input type="checkbox"/> نسبة اكتمال العقار لا يطابق السياسة

تقييم الأرض والمباني			
الإستخدام	المساحة م	سعر م	السعر الإجمالي
الأرض	711.08	650	462202.00
القبو	80	1800	144000.00
الدور الأرضي	426.64	1300	554632.00
الدور الأول	457.26	1300	594438.00
الدور المتكرر	-	-	-
الملحق الأرضي	6	1200	7200.00
الملحق العلوي	-	-	-
ميزانين	-	-	-
إجمالي المساحات المباني		970	
إجمالي تكاليف المباني (بالريال)		1949083.00	
هامش الربح		0.00	
إجمالي قيمة الأرض (بالريال)		462202.00	
القيمة المهلكة للمباني		0.00	
إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة (بالريال)		2411285.00	
التقييم النهائي			
2411285.00		مليونان و أربعمائة و أحد عشر ألفاً و مئتان و خمسة و ثمانون ريالاً سعودياً	

خدمات الكهرباء والمياه بالمبنى			
عدد عدادات الكهرباء	(6)	عدد عدادات المياه	(0)
رقم العداد	15/3/020424 - 15/3/020425 15/3/020422 - 15/3/020423 15/3/020420-15/3/020421	رقم العداد	غير مركب
في حالة وجود أكثر من عداد تكتب الأرقام وترفق مع التقييم			
نسبة إكمال العقار 96 %			
المبلغ التقديري للإنتهاء من إكمال البناء 40000 ريال			
هل العقار به بعض التشطيبات لم تكتمل أو يحتاج لصيانة أو به شقوق			
<input type="checkbox"/> لا <input checked="" type="checkbox"/> نعم , في حالة الإجابة بنعم يتم التوضيح			
تكاليف الصيانة التقديرية (-) ريال		التشطيبات الغير مكتملة : ثلاثة ابواب وبلاط السطح وثلاث نوافذ ودرازين درج ومصعد بمبلغ 40000.00	
رأي مقيم العقار			
- الملحق الأرضي و القبو و الدور الثاني غير مذكورة في الرخصة			



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 المئمن	

المشاركون في إعداد التقرير

الاسم	المسمى الوظيفي	رقم العضوية	التوقيع

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

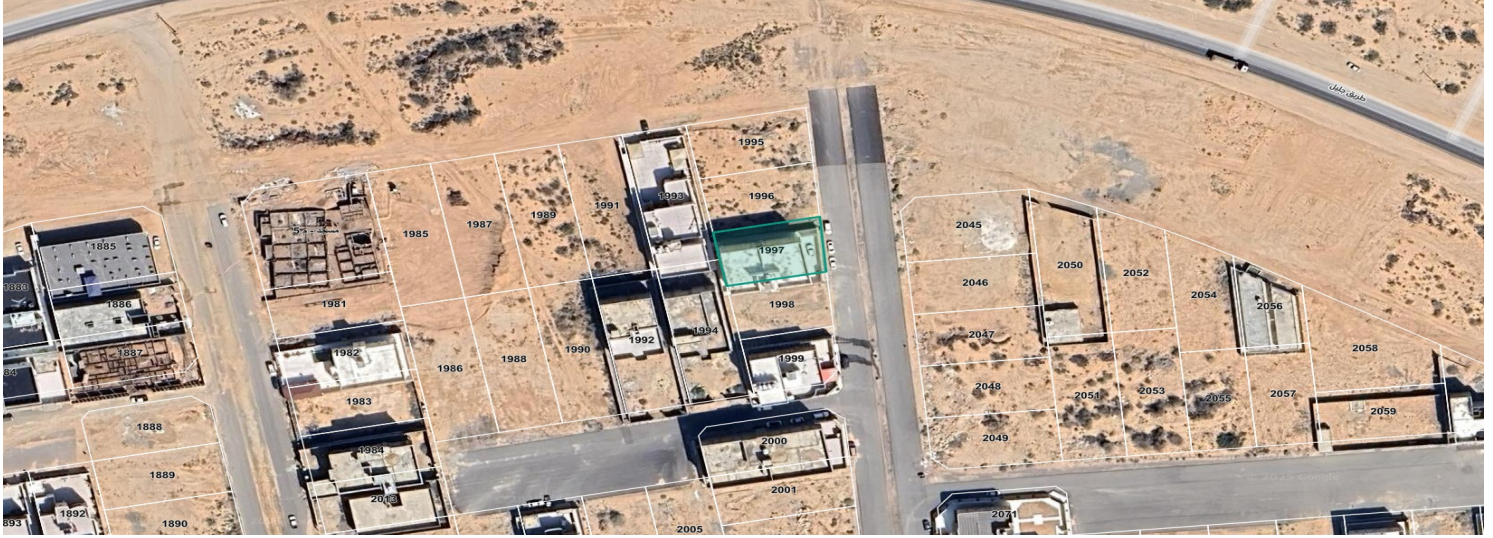
تنبيه ☐ يعبر تقرير التقييم عن وجهة نظر المقيم من منطلق رأيه الشخصي وقت التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ودون أدنى مسؤولية على المقيم وعلى شركة أماكن وذلك في حال ان استخدم التقرير او جزء منه لغير الغرض الذي من اجله اعد او استخدم من قبل شخص غير مخول باستخدامه © 2023 جميع الحقوق والمعلومات الواردة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

رؤى نايف الشريف	المعاين	1210002841	
عبدالعزیز فهد الصنيتان	المراجع	1210002602	

هذا التقرير تمت مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

الاسم	فرع التقييم	فئة العضوية	التوقيع	ختم المنشأة	
خالد عبد الكريم الجاسر	فرع العقار	زميل		<div><div>AMAKEN</div><div>AMAKEN VALUATION COMPANY</div><div>شركة أماكن وشريكه للتقييم العقاري</div><div>CR: 1010443011A.NO. 455624</div></div>	

صورة المخطط



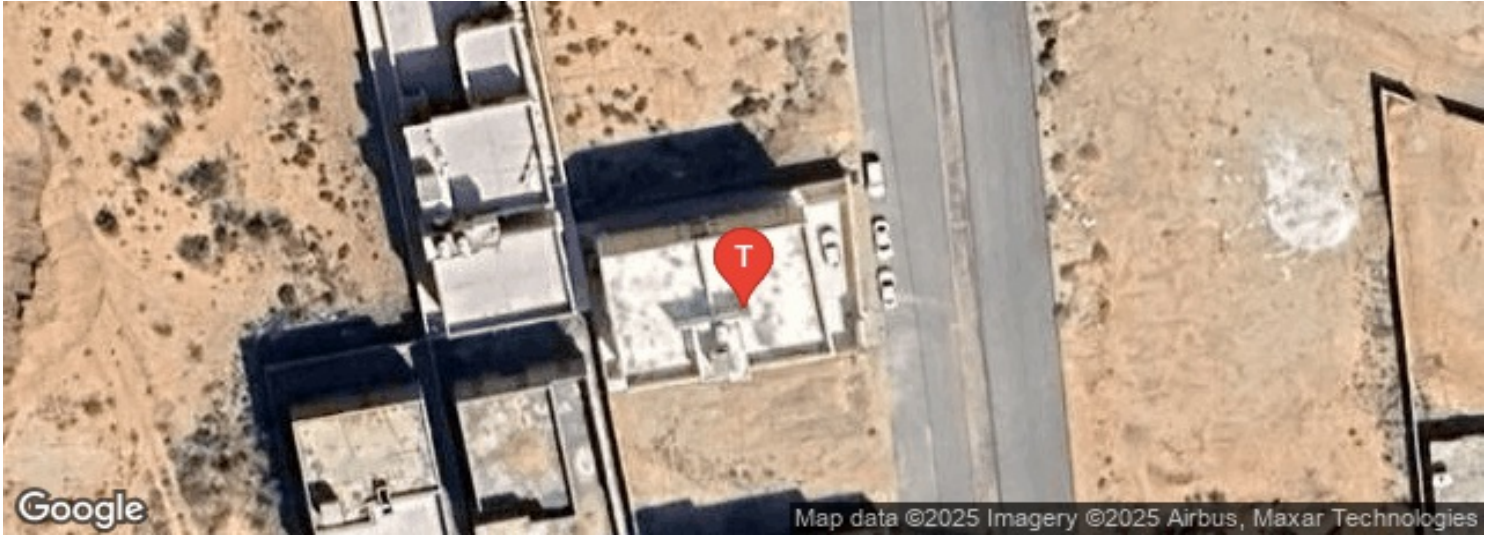
صورة الأقمار الصناعية



صورة الخريطة



صورة مقربة للموقع



الإحداثيات

21.3930833

E

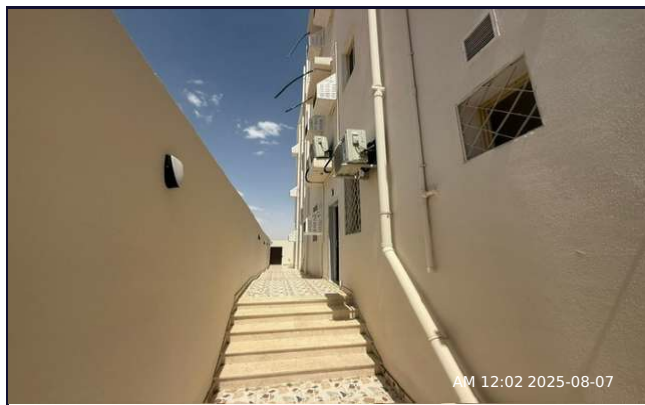
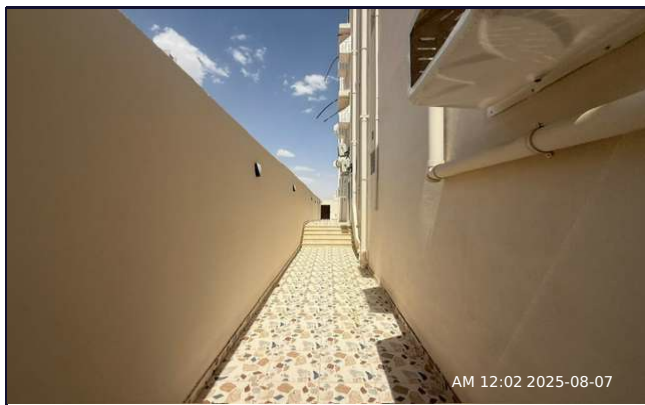
40.5536667

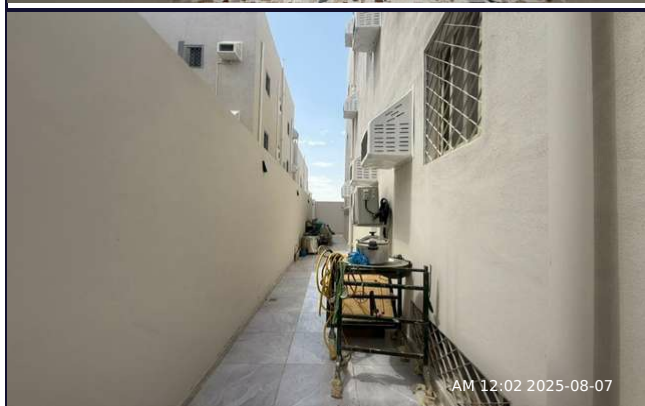
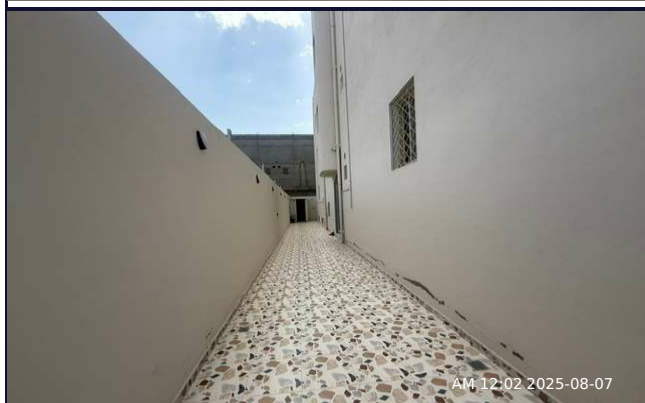
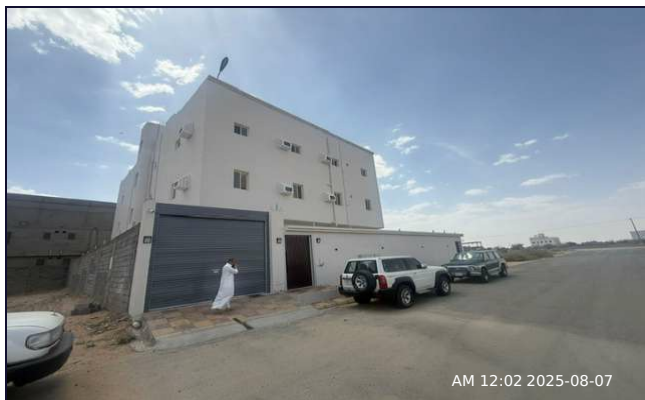
N

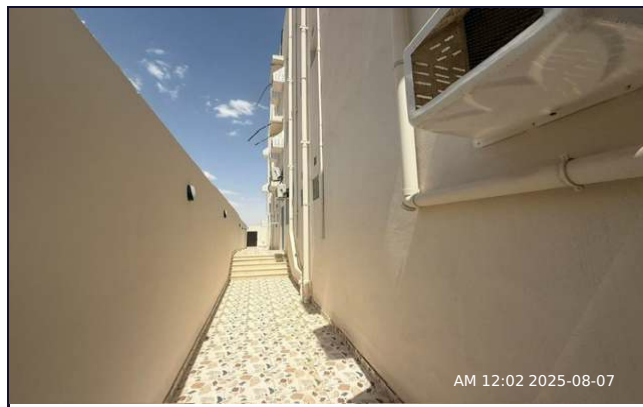
عروض بيع لمباني مماثلة بنفس منطقة العقار			
نوع العقار	مساحة الأرض	مساحة المباني	إجمالي قيمة العقار

عروض بيع لأراضي مشابهة بنفس منطقة العقار			
نوع العقار	مساحة الأرض	سعر المتر المربع	إجمالي قيمة العقار
سكني	800	563	450000
سكني	800	569	455120
سكني	800	565	452000

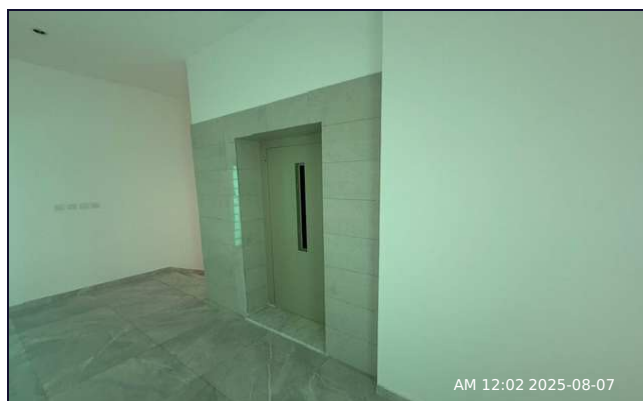
المصور الخارجية

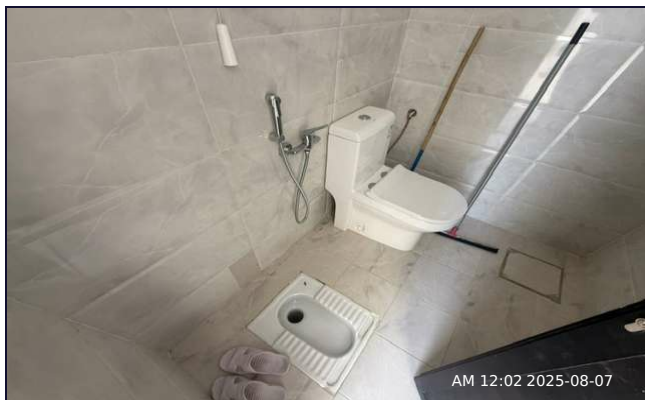


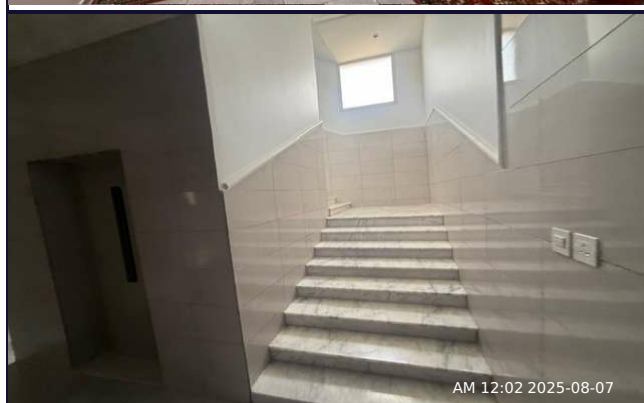
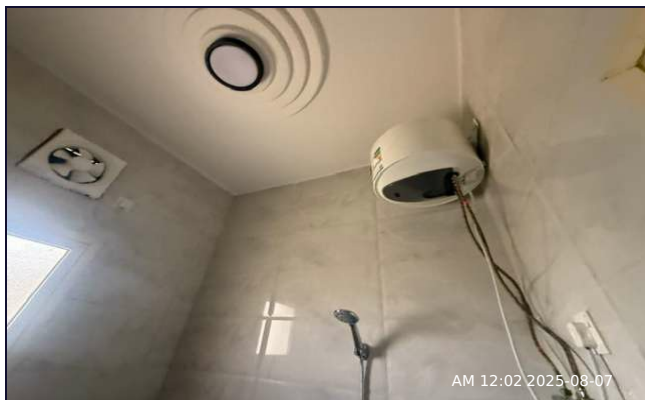




الصور الداخلية

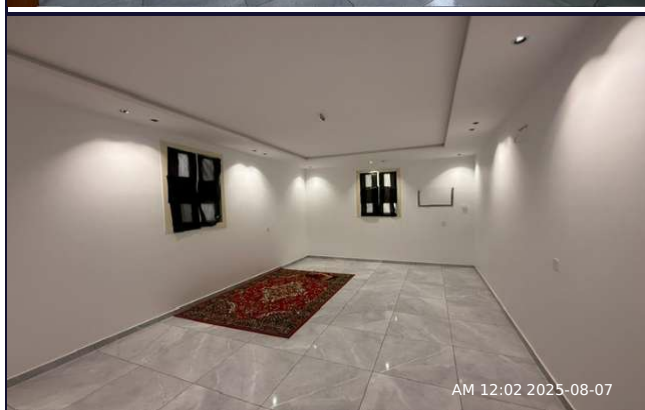


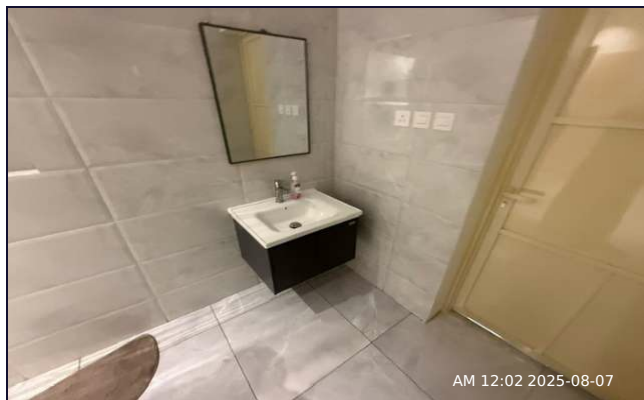
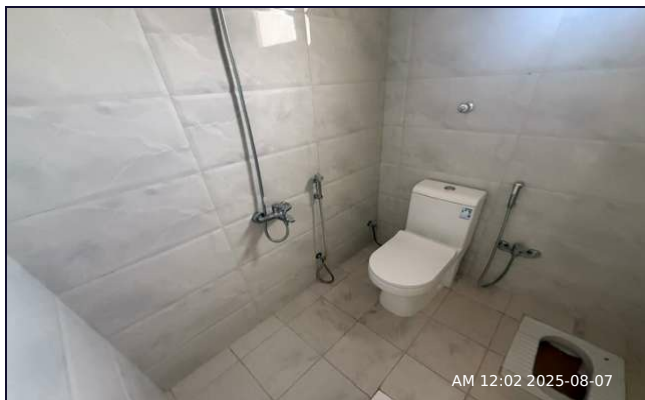


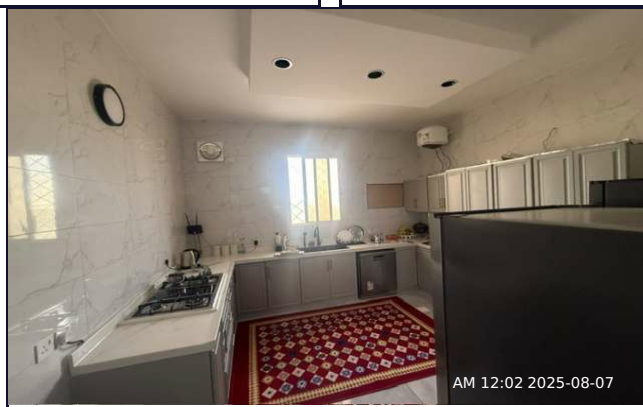
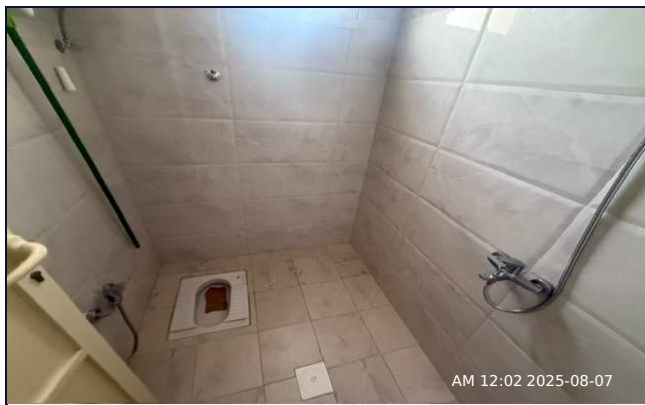












صور العدادات



صور رفض العقار

نوع التقرير	ملخص
خضوع التقرير	أجري هذا التقييم و فقا لمعايير التقييم بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ٲتقييم ٲ 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 ٲتقييم ٲ
تاريخ التقييم	11:36:20 08/07/2025
الغرض من التقييم	تمويل ٲ دفعة اضافية
أساس القيمة وتعريفها	القيمة السوقية : القيمة السوقية وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف
اسلوب التقييم	أسلوب السوق أسلوب التكلفة
طريقة التقييم	المقارنات
عملة التقييم	ريال سعودي ٲرٲسٲ
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	وثيقة تملك عقار ورخصة بناء
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	للعمل
القيود على الاستخدام والنشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه له أو من يتم إحالتها إليه ٲ مع عدم تحمل أي مسؤولية عن الخسائر الناجمة عن الاستخدام غير المناسب أو غير المجاز للتقييم ٲ ويحتفظ المقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم ودعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة ٲ ومثال ذلك ٲ 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 ٲ كما أنه تم الاستناد على مصادر معلومات مختلفة من جهات حكومية ٲ البلديات ووزارة العدل ٲ 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	يقدم أسلوب السوق مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة ٲمشابهةٲ تتوفر عنها معلومات سعرية ٲ يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصله ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج، أو المخاطر، أو أي عوامل أخرى متعلقة
التسويات	تم تنفيذ التسويات اللازمة لطريقة التقييم المستخدمة في التقرير

فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
الاستخدام المقصود	تمويل □ دفعة اضافية
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 اجتماعياً □ 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 □