

تاريخ التقييم 2025-08-17

رقم الطلب 202576779462

شهادة تقييم رهن عقاري

بيانات العميل والمالك			
رقم التقرير	39680	سعر التقييم النهائي (سعر السوق)	
إسم المالك	فهد بن حامد بن زين الحربي	955800.00	
إسم العميل	فهد بن حامد بن زين الحربي	ملاحظات على العقار	
		لا يوجد ملاحظة	

نقر نحن شركة أماكين 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 checked="" type="checkbox"/> فيلا <input type="checkbox"/> شقة <input type="checkbox"/> عمارة	رقم الصك	4750568576400000
تاريخه	29/06/1438	حالة المبنى	<input type="checkbox"/> جديد <input checked="" type="checkbox"/> تم سكنه من قبل
تاريخه		تاريخه	11/08/2025
عمر العقار	9	قرار الذرعه	-
بريدة	كتابة عدل	بريدة	
تاريخه		تاريخه	
تاريخه		تاريخه	

حدود وأطوال وبيانات العقار									
الموقع	حدود العقار			الموقع العام	نوع العقار	الخدمات	الشوارع		
المدينة	بريدة	شمالاً	قطعة رقم 299/أ	طول	25	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق	<input checked="" type="checkbox"/> سكني	<input checked="" type="checkbox"/> مياه	<input checked="" type="checkbox"/> مسفلنة
الحي	الزرقاء	جنوباً	جزء من القطعة 300	طول	12	<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> تجاري	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input type="checkbox"/> غير مسفلنة
رقم المخطط	ب/1400/1	شرقاً	شارع عرض 20م	طول	12	<input type="checkbox"/> صناعية / ورش	<input type="checkbox"/> سكني تجاري	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	<input type="checkbox"/> مضاعة
إسم المخطط	-	غرباً	قطعة رقم 297/أ	طول	25	<input type="checkbox"/> منطقة عشوائية	أخرى	<input type="checkbox"/> صرف	<input type="checkbox"/> غير مضاعة
القطعة	ب/299	نوع الرخصة	اصدار	رقم الوحدة	-	عدد الأدوار	2.5	إسم اقرب شارع تجاري	الشارع العام علي بعد 100 م

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 □ مخطط
<input type="checkbox"/> شقوق وتصدعات	<input type="checkbox"/> غتھالك غير صالح للسكن □ ترميم	<input type="checkbox"/> تجاري □ زراعي □ 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"/> النسبة لا تطابق السياسة
<input type="checkbox"/> أخرى			

تقييم الأرض والمباني				خدمات الكهرباء والمياه بالمبنى			
الإستخدام	المساحة م	سعر م	السعر الإجمالي	عدد عدادات الكهرباء	(1)	عدد عدادات المياه	(1)
الأرض	300	1000	300000.00	رقم العداد	035/46/175	رقم العداد	13423262
القبو	-	-	0.00	في حالة وجود أكثر من عداد تكتب الأرقام وترفق مع التقييم			
الدور الأرضي	179	1500	268500.00	نسبة إكمال العقار 100 %			
الدور الأول	148.6	1500	222900.00	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 بنعم يتم التوضيح			
الملحق الأرضي	20	1400	28000.00	تكاليف الصيانة التقديرية (-) ريال			
الملحق العلوي	71.2	1500	106800.00	التشطيبات الغير مكتملة : - بمبلغ -			
ميزانين	-	-	-	رأي مقيم العقار			
إجمالي المساحات المباني			419	--			
إجمالي تكاليف المباني (بالريال)			655800.00				
هامش الربح			0.00				
إجمالي قيمة الأرض (بالريال)			300000.00				
القيمة المهلكة للمباني			0.00				
إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة (بالريال)			955800.00				
التقييم النهائي							
تسعمائة و خمسة و خمسون ألفاً و ثمانمائة ريال سعودي			955800.00				



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

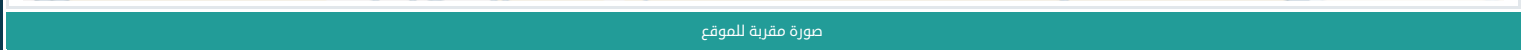
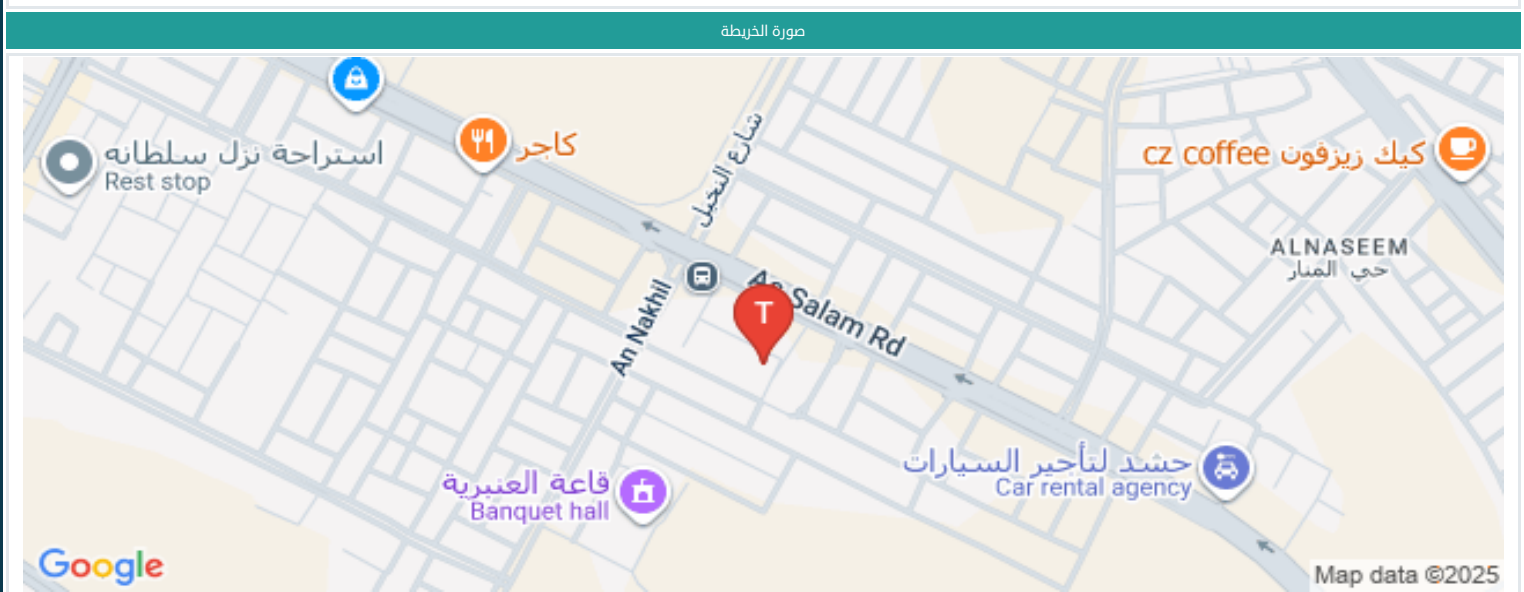
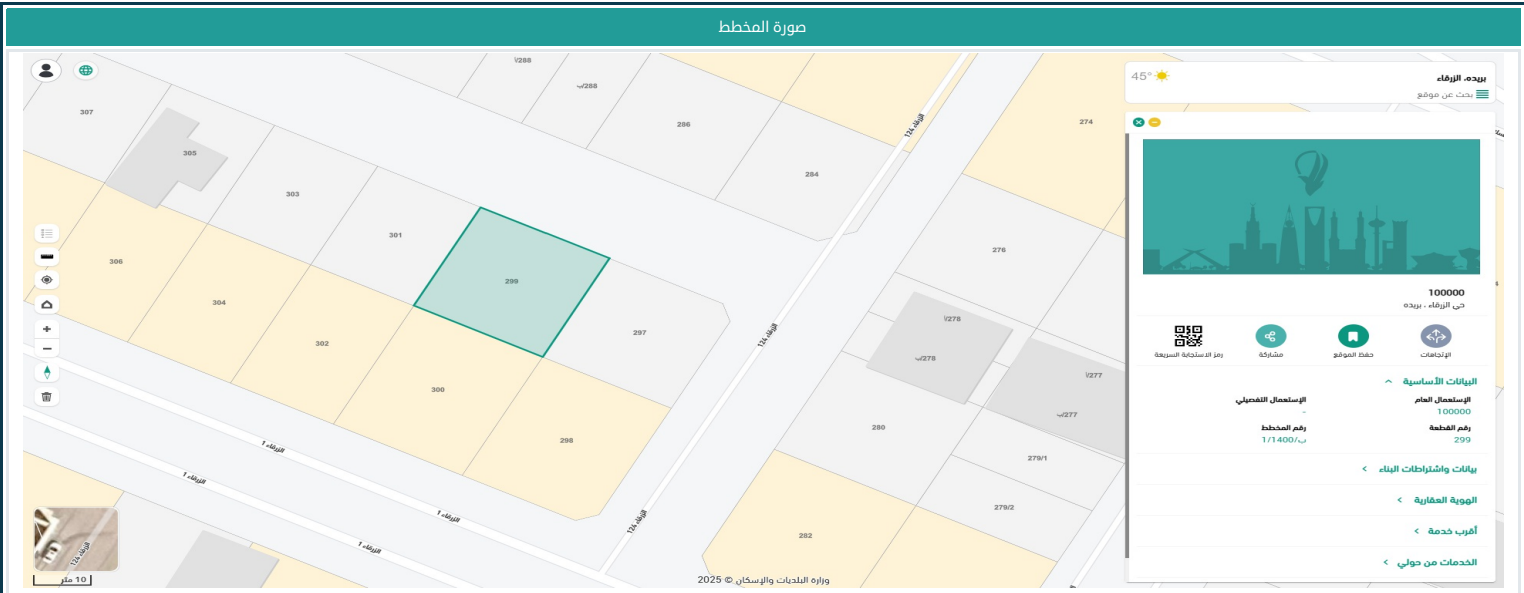
المقيم المعتمد خالد عبد الكريم الجاسر رقم الترخيص13011 تاريخ الترخيص02/03/1437 هـ.

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 أماكين 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

عمر عبدالعزيز الاحمد	المعاين	1210001822	
عبدالعزیز فهد المنبتان	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>AMAKEN AMAKEN VALUATION COMPANY شركة أماكن وشريكه للتقييم العقاري CR: 1010443011 A.NO. 455624</div>	





الإحداثيات

26.356552

E

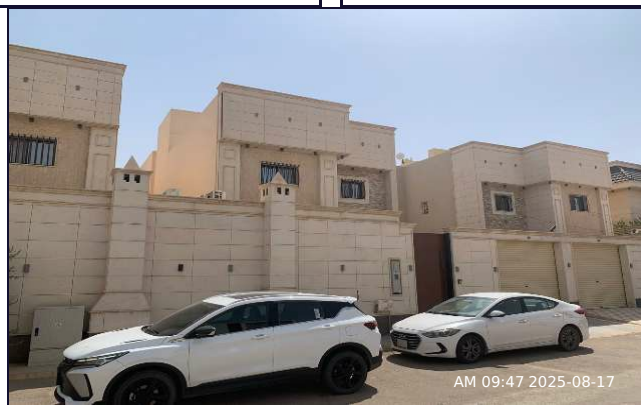
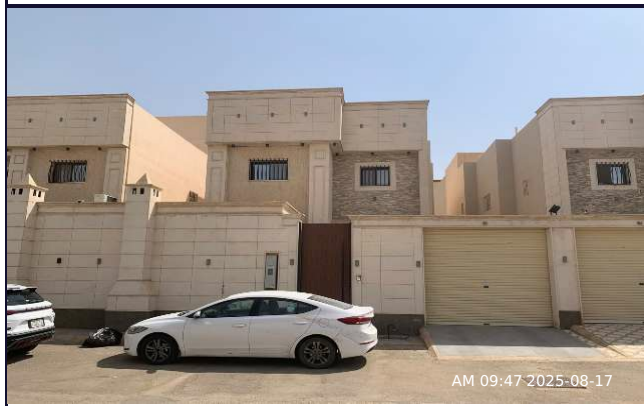
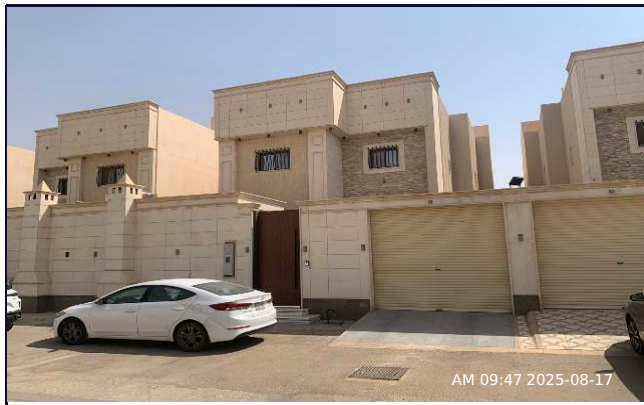
43.919316

N

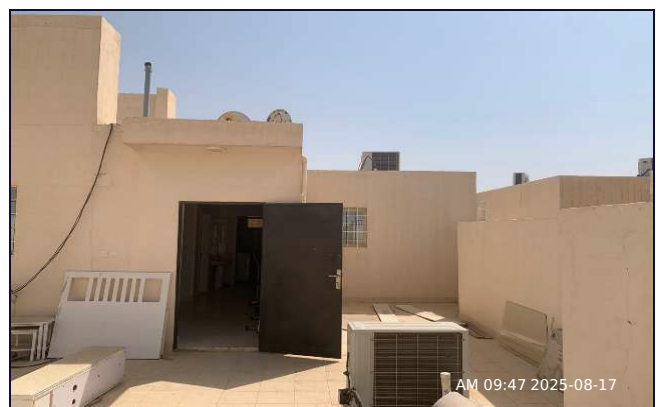
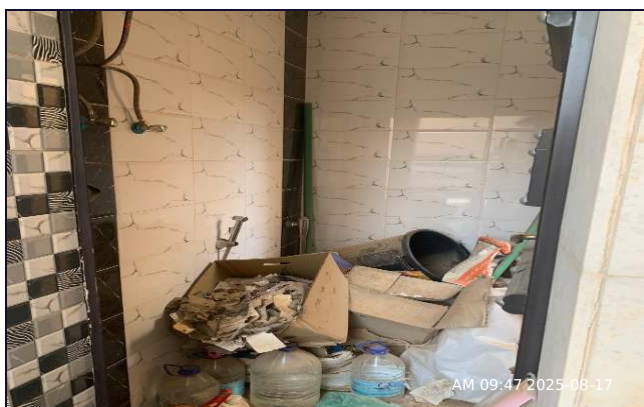
عروض بيع لمباني مماثلة بنفس منطقة العقار			
نوع العقار	مساحة الأرض	مساحة المباني	إجمالي قيمة العقار
فيلا	250	350	840000
فيلا	500	350	1200000
فيلا	250	350	845000

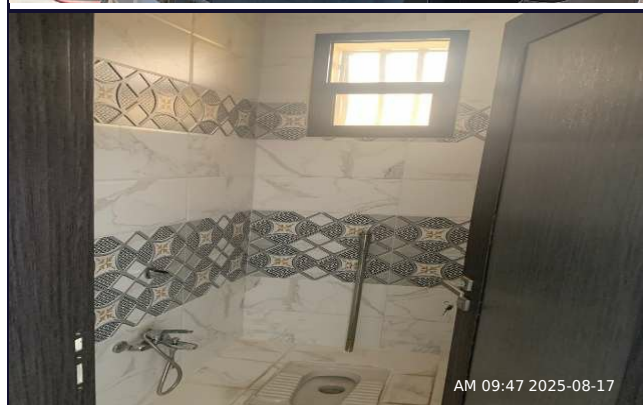
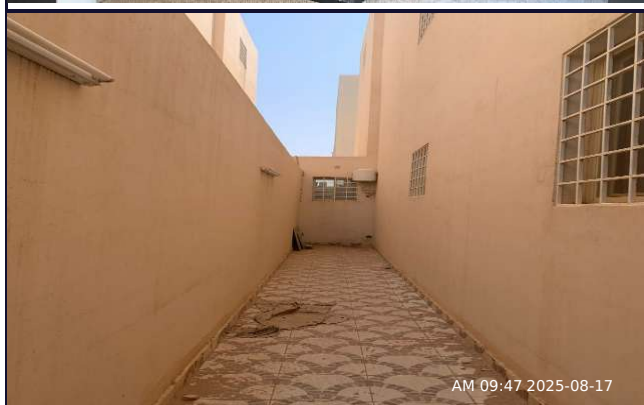
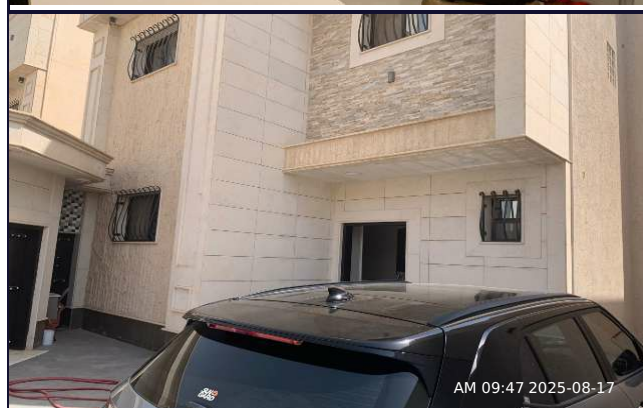
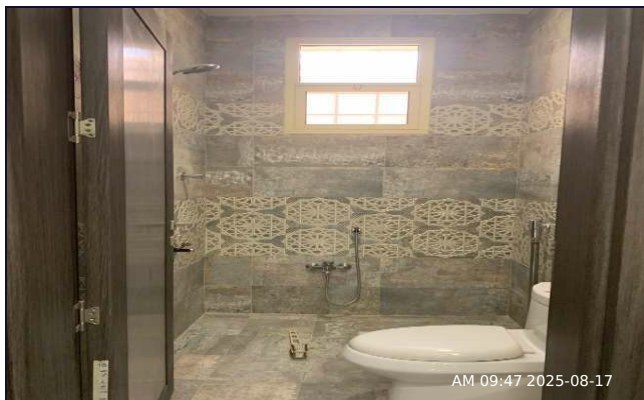
عروض بيع لأراضي مشابهة بنفس منطقة العقار			
نوع العقار	مساحة الأرض	سعر المتر المربع	إجمالي قيمة العقار
	300	900	270000
	300	950	285000
	300	900	270000

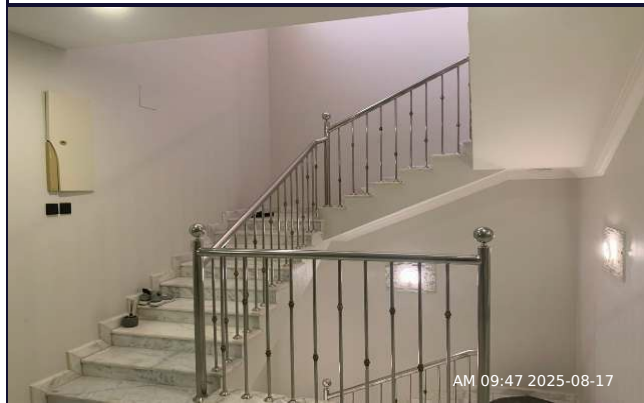
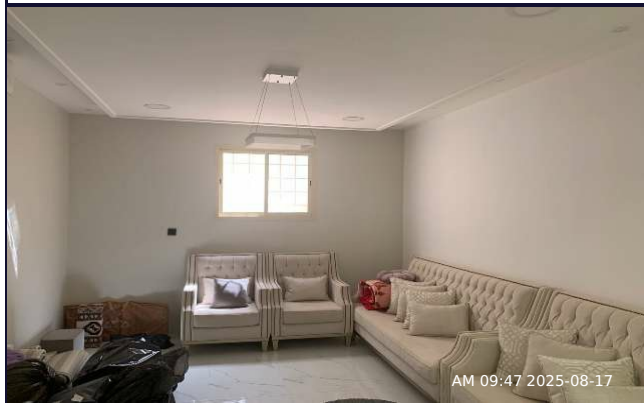
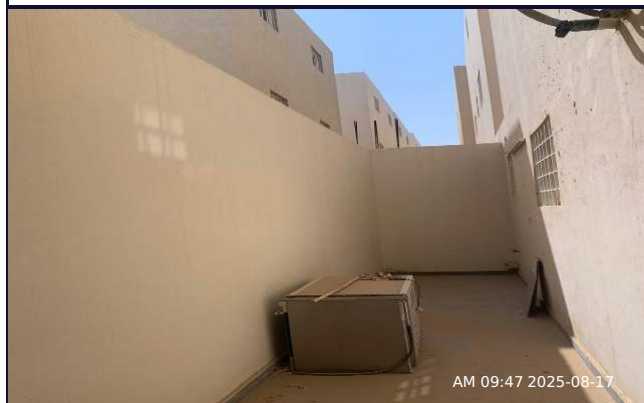
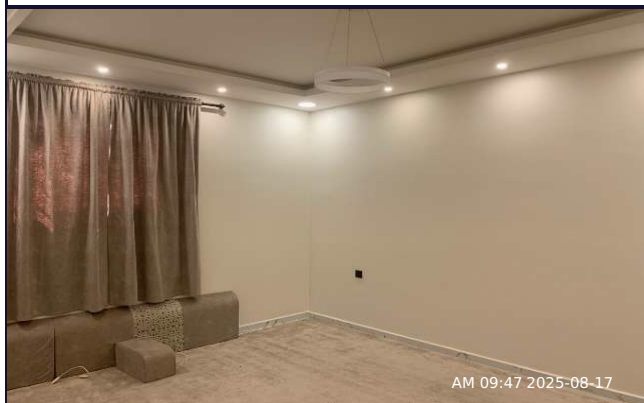
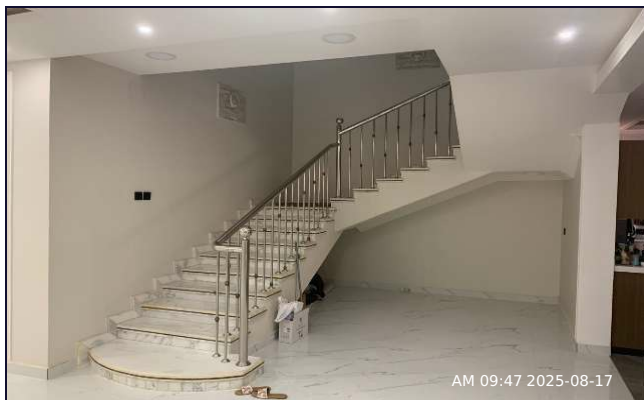
الصور الخارجية

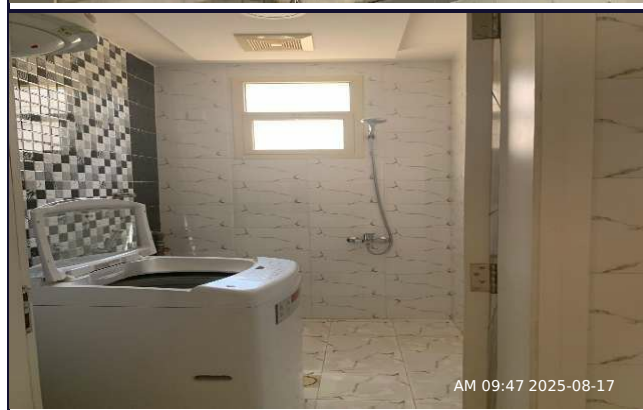
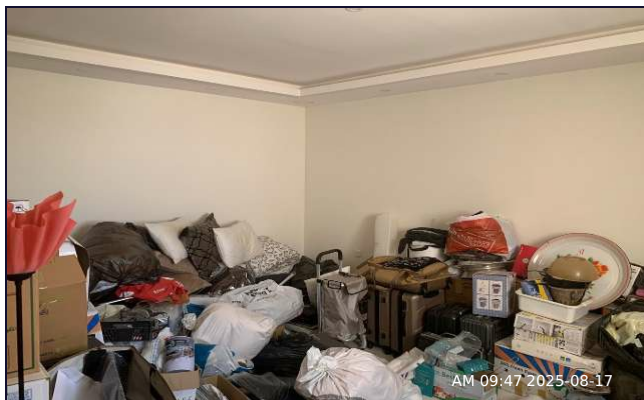


الصور الداخلية









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	11:53:56 08/17/2025
الغرض من التقييم	رهن
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	صك تسجيل ملكية رخصة 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 أصل 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	رهن
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 □