

## تقرير تقييم عقاري

رقم الهاتف: 920009682

المملكة العربية السعودية،

هوية المقيّم المعتمد			
1210000011	رقم الترخيص	شركة مفاز العربية للاستشارات المهنية مساهمة مقفلة مهنية	
1437/4/17 هـ	تاريخ الترخيص		
نطاق العمل			
مركز الإسناد والتصفيّة	اسم مستخدم تقرير التقييم (المقترض)	مركز الإسناد والتصفيّة	اسم العميل
"قيمة التصفيّة / البيع القسري" القيمة التي يمكن تحصيلها على نحو معقول من بيع العقار في إطار زمني محدود و يستخدم مصطلح البيع القسري غالباً في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإكراه للقيام بالبيع ونتيجة لذلك تصبح فترة التسويق غير كافية ، وقد لا يستطيع المشترون القيام بأعمال الفحص النافي للجهالة ، ويعتمد السعر الذي يمكن الحصول عليه في هذه الظروف على طبيعة الضغوط على البائع وأسباب عدم إمكانية القيام بالتسويق المناسب .	أساس القيمة	البيع القسري	الغرض من التقييم
2022/10/27 م	تاريخ المعاينة	2022/10/27 م	تاريخ التقييم
2022/10/26 م	تاريخ التكاليف	290738	الرقم المرجعي
تقرير مختصر			نوع التقرير
عملة التقييم			
ريال سعودي (ر.س)			
المعايير المهنية			
تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022 الصادرة عن مجلس المعايير الدولية IVSC والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين			
اقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح			
تفيد شركة مفاز العربية للتقييم العقاري بصفتها مقيم خارجي مستقل لأغراض هذا التقرير، بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء في الوقت الحالي أو المحتمل مع الأطراف ذات العلاقة بشكل عام أو فيما يخص العقار موضوع التقييم بشكل خاص.			
الأصل محل التقييم			
فيلا سكنية	نوع العقار		
تحت الإنشاء (نسبة البناء %)	<input type="checkbox"/> اخرى	<input checked="" type="checkbox"/> مستعمل	<input type="checkbox"/> جديد
تفاصيل موقع العقار			
-	اسم الشارع	المرجانية	اسم الحي
-	رقم البلوك	1407/1/ر	رقم المخطط
39.0559175 ، 22.8020184	إحداثيات الموقع	سكي	استخدام العقار
1442/08/09 هـ	تاريخ الصك	521602003838	رقم الصك
10	عمر البناء	هـ	تاريخ رخصة البناء
شاغر	حالة الإشغال	جيد	حالة البناء
	اسم المدينة	رابع	اسم المدينة
	اسم المخطط		
	رقم القطعة	623	
	اسم المالك	فطيس بن مسفر بن ردت الله اليسلي	
	رقم رخصة البناء	-	
	رقم محضر التجزئة		

## وصف العقار

فيلا سكنية بواجهة جنوبية مكونة من دورين وتحتوي على 4 شقق , 3 شقق مكتملة وشقة لم تكتمل وتحتوي شقة 1 على 2 غرفة و 2 دورة مياه وصالة ومطبخ وتحتوي شقة 2 على 4 غرف و 2 دورة مياه وصالة ومطبخ وتحتوي شقة 3 على 5 غرف و 3 دورات مياه وصالة ومطبخ

## حدود واطوال العقار

المساحات		بطول	الحد	الجهة
523.37	مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )	22.55 م	قطعة رقم 622	شمالاً
600	مساحة المباني (م <sup>2</sup> )	22 م	شارع عرض 15 م	جنوباً
2	عدد الأدوار للفلل السكنية (م <sup>2</sup> )			
0	مساحة القبو (م <sup>2</sup> )	23.5 م	قطعة رقم 625	شرقاً
0	مساحة الملاحق (م <sup>2</sup> )	23.5 م	قطعة رقم 621	غرباً

## معلومات رخصة البناء

هل العقار على الطبيعة مطابق لرخصة البناء	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	حدود المعاينة	<input type="checkbox"/> من داخل العقار <input type="checkbox"/> من خارج العقار
--	--	---------------	---

في حال عدم مطابقة العقار لرخصة البناء، الرجاء توضيح المخالفات أو أي ملاحظات:

## مكونات العقار

الوصف	مجالس	غرف طعام	غرف نوم	مطابخ	دورات مياه
العدد	2	1	7	3	7
الوصف	جاكوزي	حديقة	غرفة خادمة	غرفة حارس	قبو
العدد					
الوصف	الصالات	الملاحق	مصاعد	موقف سيارات	ملاعب اطفال
العدد	3		0		
الوصف	مسبح	مستودع	أخرى		
العدد					

## تصنيف مستوى تشطيبات البناء

تشطيب فاخر <input type="checkbox"/>		تشطيب متوسط <input type="checkbox"/>		تشطيب عادي <input type="checkbox"/>		بدون تشطيب <input type="checkbox"/>	
تشطيب الواجهات		نوع الأرضيات		تشطيبات السقف		نوع التكييف	
شمالاً	دهان	الأحواش	لم يركب	جيبس بالسقف	<input type="checkbox"/>	مركزي	<input type="checkbox"/>
جنوباً	دهان	الاستقبال	سيراميك	إضاءة مخفية	<input checked="" type="checkbox"/>	منفصل	<input checked="" type="checkbox"/>
شرقاً	دهان	المدخل	سيراميك	الأبواب الخارجية	<input checked="" type="checkbox"/>	شباك	<input checked="" type="checkbox"/>
غرباً	دهان	الغرف	سيراميك	الأبواب الداخلية	<input type="checkbox"/>	لم يركب	نوع العزل

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار			
<input checked="" type="checkbox"/> الكهرباء (رقم العداد 0)	<input checked="" type="checkbox"/> مياه (رقم العداد 0)	<input type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف
ملاحظات العقار			
القيود على الاستخدام والنشر			
يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من المقيم.			
إخلاء المسؤولية			
لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها، كما لا تقر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير			
الافتراضات والافتراضات الخاصة (إن وجدت)			
تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة والعقار خالي من أي التزامات أو حقوق وقيود قانونية.			

المشاركون في إعداد التقرير			
محمد عبدالله الأهدل	الاسم	هيثم عبده حزام	الاسم
رئيس قسم تقييم العقارات	المسمى الوظيفي	مقيم عقاري	المسمى الوظيفي
أساسي زميل	فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية
1220001417	رقم العضوية	1220001793	رقم العضوية
	التوقيع		التوقيع

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيّم المعتمد			
1210000011	رقم الترخيص	م. محمد صالح الهندي	الاسم
أساسي زميل	فئة العضوية	فرع العقار	فرع التقييم
	التوقيع	رئيس مجلس الإدارة	صفته
	ختم المنشأة	2022/10/27	تاريخ التقرير







## صور جوية للموقع



## إحداثيات العقار

N

39.0559175

E

22.8020184

## صورة المخطط التنظيمي



2022/10/27