

رقم المعاملة	RI2206-35485
رقم التكلفة	سعيد الشهري
تاريخ التكلفة	2022 / 06 / 26
تاريخ التقرير	2022 / 06 / 27
تاريخ المعينة	2022 / 06 / 27

إدارة التقييم العقاري

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بفرع الرياض

الرقم: ٣١٠٨١١٠٠٠٨٢٢
التاريخ: ٣ / ٣ / ١٤٤٠ هـ

صك تملك عقار مرهون

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن الشقة رقم ١٦٩ / ٦ في الدور الثاني + الملحق العلوي من العمارة رقم ١٦٩ المقامة على قطعة الأرض رقم ١٠٨١٧ من المخطط رقم ٢٣٥١ الواقع في حي ظهرة لبن بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: الدور الثاني / الوحدة رقم ١ / ٧ / الدرج ، الملحق العلوي/ بيت الدرج / السطح بطول: O الدور الثاني / ٥,١٢٥ + ٠,٦٥ + ٠,٤٦ + ١,٣٢ + ١,٢٠ + ٣,٨٠ م ، الملحق العلوي/ ٥,٥٢٥ م

جنوباً: الدور الثاني / شارع عرض ٣٠ م ، الملحق العلوي/ شارع عرض ٣٠ م بطول: O الدور الثاني / ١١,٢٥ م ، الملحق العلوي/ ٧,١٢٥ م

شرقاً: الدور الثاني / جزء من القطعة رقم ١٠٨١٦ ، الملحق العلوي/ السطح بطول: O الدور الثاني / ١١,٤٧٥ م ، الملحق العلوي/ ٣,٧٤ + ٠,٧١ + ٥,٠٦ م

غرباً: الدور الثاني / الوحدة رقم ٥ / ١ / O الملحق العلوي/ السطح بطول: O الدور الثاني / ٥,١٥ + ٠,٦٧٥ م ، الملحق العلوي/ ٥,٠٠ + ٢,١٠ + ٤,١٥ م

ومساحتها: (١٧٥,٢١) مائة وخمسة وسبعون متراً مربعاً وواحد وعشرون سنتيمتراً مربعاً فقط يخص الوحدة من مساحة الأرض مشاعاً (٩٦,٧٣) م٢، وتكون حصة كل مالك بالأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفرزاً (١٢,٥٠) % ، وبموجب التقرير المساحي رقم (٦٨٣ / ٣٨) في (٢٣ / ٥ / ١٤٣٨)هـ وبخطاب الأمانة رقم (٣٨٠٠١١٦٠٠٧) في (١ / ٦ / ١٤٣٨) هـ المقيد برقم (٣٨٢٠٧١٤٧٣) في (٢ / ٦ / ١٤٣٨)هـ بما يخصها من مساحة الأرض مشاعاً، وبناء على الأمر السامي التكريمي رقم (٤٠) وتاريخ ٩ / ٢ / ١٤٢٣ هـ والمصادق عليه بالمرسوم الملحق رقم (٥ / م) وتاريخ ١١ / ٢ / ١٤٢٣ هـ والقاضي بالموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها ، وبناء على والمستند في الإفراغ على الصك الصادر من كتابة العدل بجنوب الرياض برقم ٩١٠٢١٥٠١٤٢٩٥ في ١٠ / ٤ / ١٤٣٩ هـ قد انتقلت ملكيتها ل: سعيد خازم صبران الشهري سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٠٥٦٦٢٠٧٤

كاتب العدل
سعد بن عبدالعزيز بن عبدالله هلال

هذا المستند وحدة متفاعلة ، وشيخ أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٤٢١٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده) نموذج رقم (١٢-٠٣-١٠)

رقم المعامله	RI2206-35485
رقم التكلفة	سعيد الشهري
تاريخ التكلفة	2022 / 06 / 26
تاريخ التقرير	2022 / 06 / 27
تاريخ المعاينة	2022 / 06 / 27

إدارة التقييم العقاري



السادة/ شركة تساهيل العقار نرفق لكم فيما يلي نتائج معاينة العقار حسب التالي :

البيانات العامة للتقييم				
اسم المالك	سعيد خازم صبران الشهري	رقم الجوال	0554802614	
طالب التقييم	شركة تساهيل العقار	رقم الجوال	-	
المدينة	الرياض	الحي	ظهره لبن	اسم المخطط
رقم المخطط	2351	رقم القطعة	10817 شقة رقم 169 / 6	الشارع
اقرب شارع تجاري	الثلاثين	على بعد	مباشر	غير مسمى

بيانات الملكية ونوع العقار				
نوع العقار	شقة	رقم صك الملكية	310811000822	تاريخ الصك
رقم رخصة البناء	1437 / 9387	تاريخ رخصة البناء	25/5/1437	عمر العقار
وزارة العدل	3/3/1440	كتابة العدل	4	وزارة العدل

الحدود والأطوال		
الجهة	الحدود	بطول
شمالا	الدور الثاني / الوحدة رقم 7 / أ / الدرج . الملحق العلوي / بيت الدرج / السطح	5.525 - 12.555
جنوبا	الدور الثاني / شارع عرض 30م . الملحق العلوي شارع عرض 30 م	7.125 - 11.25
شرقا	الدور الثاني / جزء من القطعة رقم 10816 . الملحق العلوي / السطح	9.51 - 11.475
غربا	الدور الثاني / الوحدة رقم 5 / أ / . الملحق العلوي / السطح	11.25 - 4.825

بيانات العقار				
6- نوع العقار	7- التصميم المعماري	8- المنسوب	9- الخدمات	10- الموقع العام
<input checked="" type="checkbox"/> سكني	<input type="checkbox"/> ردي	<input type="checkbox"/> مرتفع	<input type="checkbox"/> هاتف	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق
<input type="checkbox"/> تجاري	<input type="checkbox"/> جيد	<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه	<input type="checkbox"/> المرحلة الأولى
<input type="checkbox"/> سكني تجاري	<input checked="" type="checkbox"/> ممتاز	<input type="checkbox"/> منخفض	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية
<input type="checkbox"/> صناعي	حالة البناء	ممتاز	<input type="checkbox"/> صرف صحي	<input type="checkbox"/> خارج النطاق
<input type="checkbox"/> أخرى				

وصف مكونات العقار
العقار عبارة عن شقة سكنية رقم 6/ 169 في الدور الثاني والملحق العلوي مكونه من مجلس وصالة ومطبخ وثلاث دورات مياه وثلاث دورات مياه . يوجد غرفة نوم ودورة مياه مبنية بالسطح 25 متر زيادة.

RI2206-35485	رقم المعاملة
سعيد الشهري	رقم التكلفة
2022 / 06 / 26	تاريخ التكلفة
2022 / 06 / 27	تاريخ التقرير
2022 / 06 / 27	تاريخ المعاينة

إدارة التقييم العقاري



وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية												
13 - نوع الأسقف		12 - الهيكل الإنشائي		11 - نوع التكييف		10 - هل يوجد بالمبنى		9 - نوع الأرضيات		8 - نوع الواجهات والأبواب		
خرساني مسلحة	<input checked="" type="checkbox"/>	خرساني	<input checked="" type="checkbox"/>	مركزي	<input type="checkbox"/>	سلاسل	<input type="checkbox"/>	حوائط مزدوجة	<input type="checkbox"/>	بلاط	دهان	الشمالية
كمرات حديدية	<input type="checkbox"/>	حوائط حاملة	<input type="checkbox"/>	منفصل	<input checked="" type="checkbox"/>	كراج كهربائي	<input type="checkbox"/>	زجاج مزدوج	<input type="checkbox"/>	سيراميك	حجر	الجنوبية
كمرات خشبية	<input type="checkbox"/>	مباني معدنية	<input type="checkbox"/>	شباك	<input type="checkbox"/>	كراج عادي	<input type="checkbox"/>	جيب بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/>	سيراميك	دهان	الشرقية
أخرى	<input type="checkbox"/>	مباني خشبية	<input type="checkbox"/>	مركب	<input checked="" type="checkbox"/>	بوابات	<input type="checkbox"/>	إضاءة مخفية	<input type="checkbox"/>	سيراميك	حجر	الغربية
حراري ومانع		نوعية العزل		غير مركب	<input type="checkbox"/>	سخانات	<input checked="" type="checkbox"/>	مصاعد	<input checked="" type="checkbox"/>		حديد	الأبواب الخارجية
				توجد التوصيلات فقط	<input type="checkbox"/>	حمام فرنجي	<input type="checkbox"/>	حمام عربي	<input checked="" type="checkbox"/>			خشب

ج- تقييم الأراض والمباني				د- خدمات الكهرباء والمياه بالمبنى			
14 - الاستخدام	15 - المساحة م ²	16 - سعر المتر (ريال)	17 - إجمالي السعر (ريال)	عدد عدادات الكهرباء	رقم العداد	عدد عدادات المياه	رقم العداد
مساحة الأرض مشاعاً	96.73	2500	241825				
مساحة الشقة			0	في حالة وجود أكثر من عداد تكتب الأرقام وترفق مع التقييم			
الدور الأرضي			0	هـ- في حالة تقييم عمارة سكنية أو تجارية يتم تحديد			
الدور الأول			0	عدد الشقق	0	إيجارها / ريال سنويا	
الأدوار المتكررة	175.21	2000	350420	عدد المحلات التجارية	0	إيجارها / ريال سنويا	
الملاحق العلوية			0	إجمالي الإيجارات السنوي للعقار / ريال			
الملاحق الأرضية			0				
الأسوار			0				
وارش			0				
أخرى	25	2000	50000				
المسبح			0				
نسبة الريح		٪ 20	72075.6				
نسبة الإهلاك		٪ 10	40042				
إجمالي مساحة المباني			200.21				
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			360378				
الإجمالي قيمة الأرض (ريال)			241825				
إجمالي قيمة العقار (ريال)			674278.6				
قيمة العقار كتابة	ستمئة و أربع و سبعون الف و مئتان و ثمانين و سبعون و ست هلة ريال سعودي فقط لاغير						

المقارنات	النوع	المساحة	البعد	سعر المتر	إجمالي قيمة العقار
مباني	شقة	175 م		3885.714285714286	680000
مباني	شقة	200 م		4000	800000
مباني	شقة	192 م		3541.6666666666665	680000

المقيم العقاري	المدقق	مشرف العمليات	مدير إدارة التقييم	المالك	الختم المعتمد
مهند الحسين	خالد صالح الشماسي	مراد حسن الأمين	حسام محمد العبدالله	موسى بن عبدالعزيز الموسى	
12 1000 1503	12 1000 1987	1220000017	1220000075	12 10000062	

RI2206-35485	رقم المعامله
سعيد الشهري	رقم التكليف
2022 / 06 / 26	تاريخ التكليف
2022 / 06 / 27	تاريخ التقرير
2022 / 06 / 27	تاريخ المعاينة

إدارة التقييم العقاري



شركة تساهيل العقار	اسم العميل	26 / 06 / 2022	تاريخ التكليف	سعيد الشهري	رقم التكليف
ظهرة لبن	الحي	الرياض	المدينة	سعيد خازم صبران الشهري	اسم المالك

صورة الأقمار الصناعية



صورة الخريطة



الإحداثيات:

خط الطول - Longitude
46.54928579453279
E: 46 32
57.428860318044N

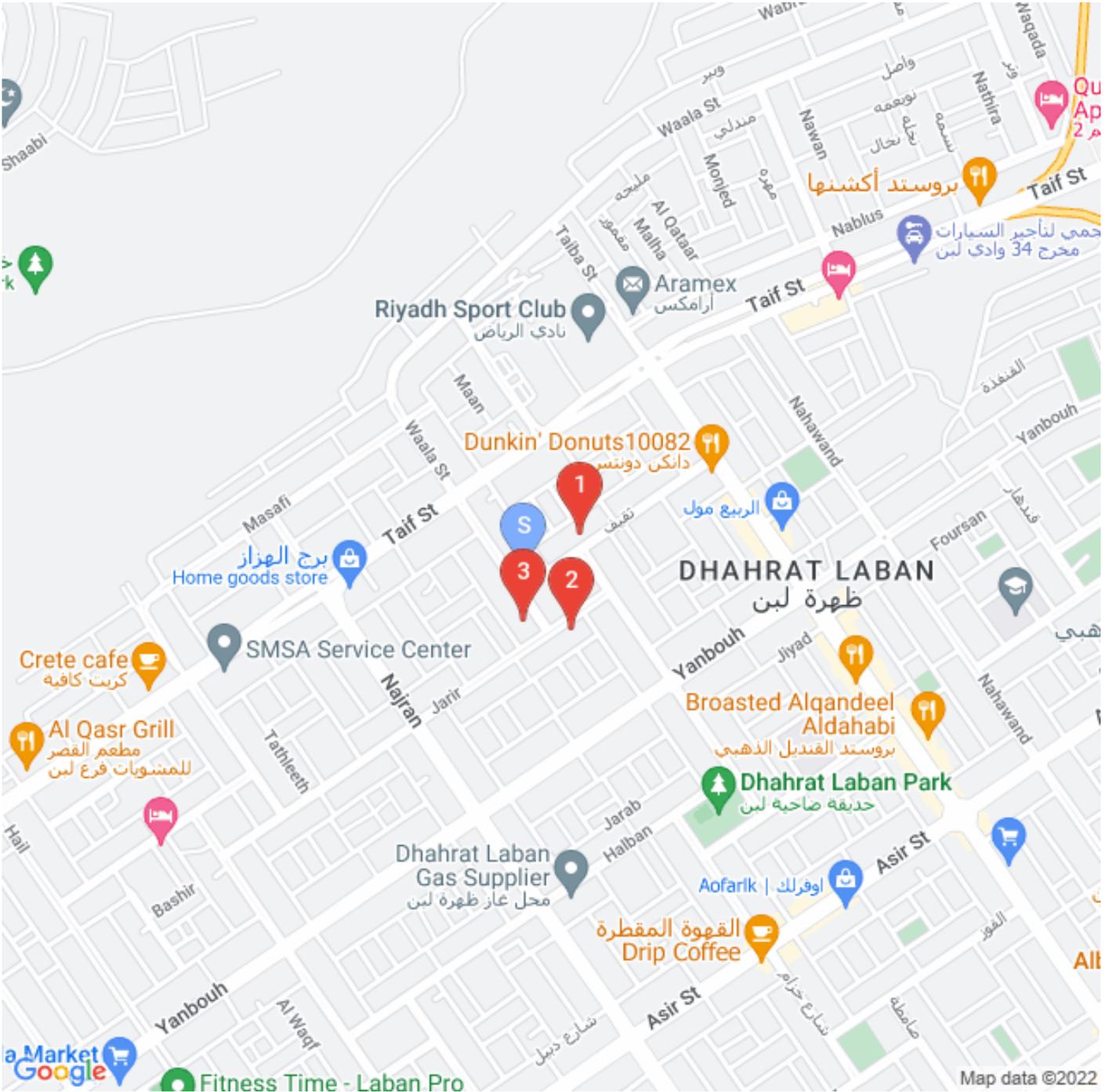
خط العرض - Latitude
24.642286834156952
N: 24 38
32.232602965027W

صورة مقربة للموقع



رقم التكلفة	سعيد الشهري	تاريخ التكلفة	26 / 06 / 2022	اسم العميل	شركة تساهيل العقار
اسم المالك	سعيد خازم صبران الشهري	المدينة	الرياض	الحي	ظهرة لبن

مواقع المقارنات

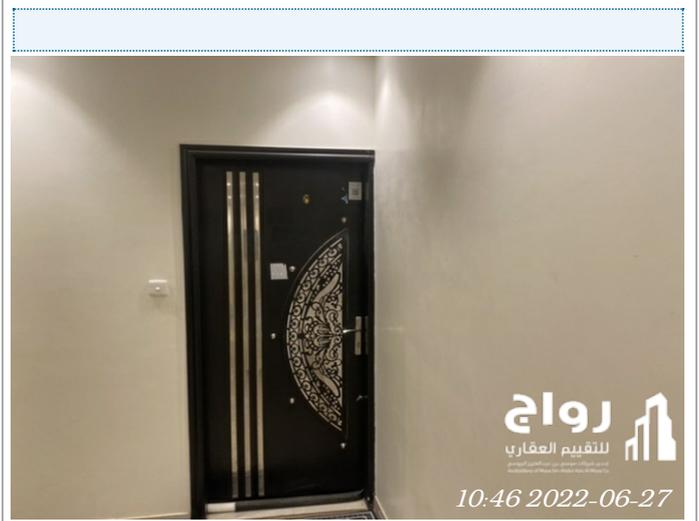
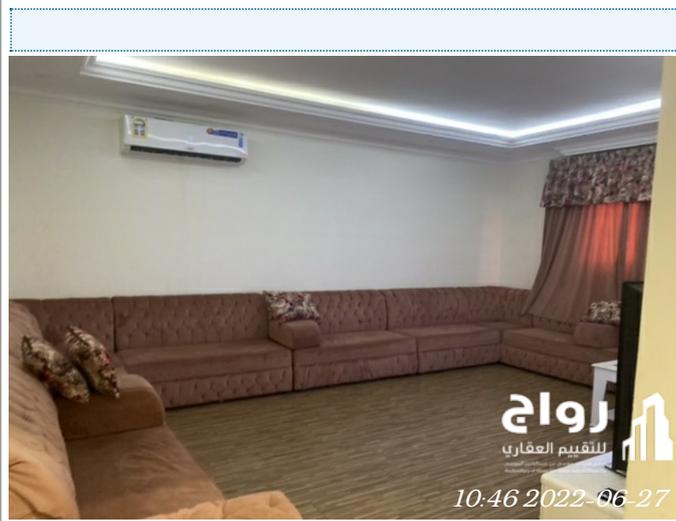
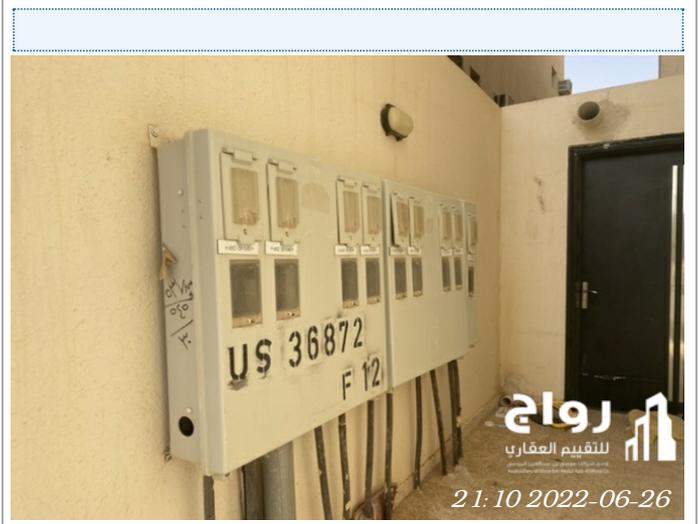
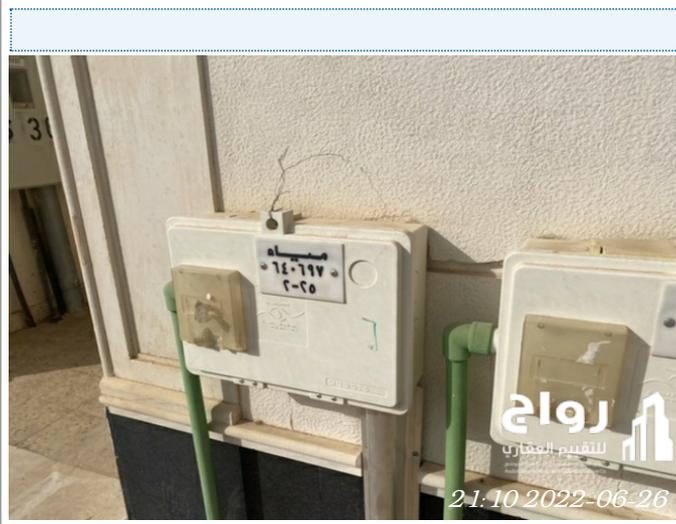


RI2206-35485	رقم المعامله
سعيد الشهري	رقم التكلفة
2022 / 06 / 26	تاريخ التكلفة
2022 / 06 / 27	تاريخ التقرير
2022 / 06 / 27	تاريخ المعاينة

إدارة التقييم العقاري



شركة تساهيل العقار	اسم العميل	26 / 06 / 2022	تاريخ التكلفة	سعيد الشهري	رقم التكلفة
ظهرة لبن	الحي	الرياض	المدينة	سعيد خازم صبران الشهري	اسم المالك

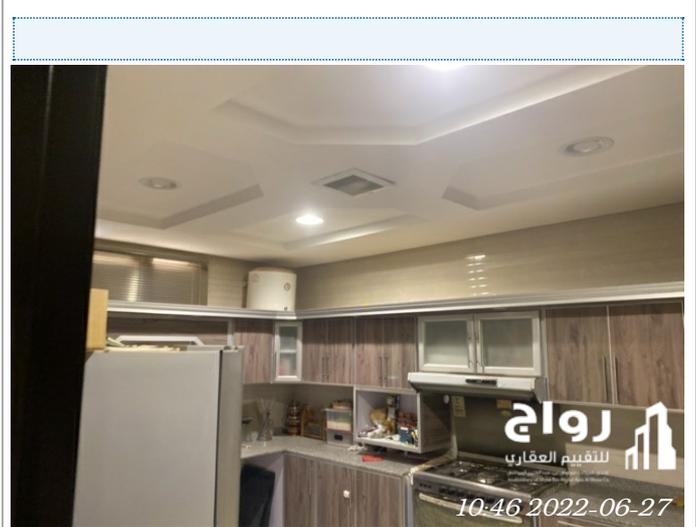
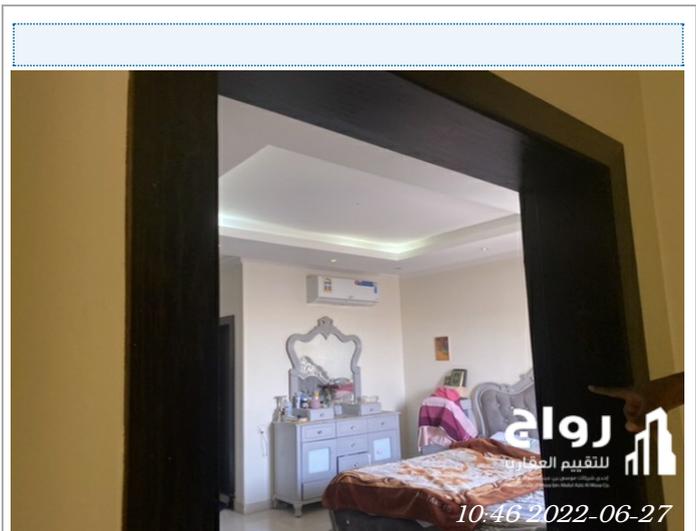
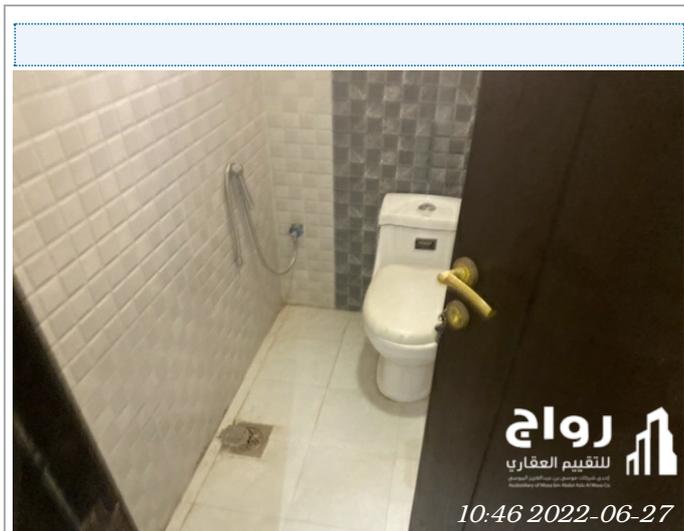
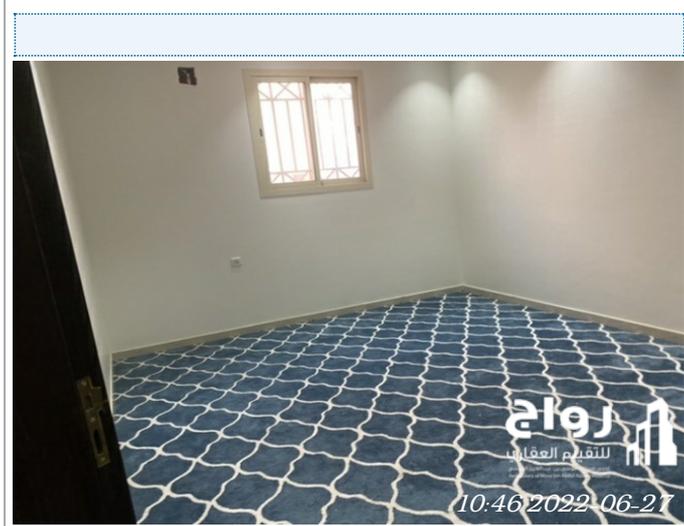


RI2206-35485	رقم المعامله
سعيد الشهري	رقم التكاليف
2022 / 06 / 26	تاريخ التكاليف
2022 / 06 / 27	تاريخ التقرير
2022 / 06 / 27	تاريخ المعاينة

إدارة التقييم العقاري



شركة تساهيل العقار	اسم العميل	26 / 06 / 2022	تاريخ التكاليف	سعيد الشهري	رقم التكاليف
ظهرة لبن	الحي	الرياض	المدينة	سعيد خازم صبران الشهري	اسم المالك



رقم المعاملة	RI2206-35485
رقم التكلفة	سعيد الشهري
تاريخ التكلفة	2022 / 06 / 26
تاريخ التقرير	2022 / 06 / 27
تاريخ المعاينة	2022 / 06 / 27

إدارة التقييم العقاري



العميل والمتخدمين المستهدفين	
اسم العميل	تساهيل العطار
طالب التقييم	تساهيل العطار
مستخدم التقرير	تساهيل العطار
الغرض من التقييم	الرهن العقاري
طبيعة الأصول التي تم تقييمها	سكني
أساليب التقييم	أسلوب السوق
أساس القيمة	القيمة السوقية
تاريخ المعاينة	2022 / 06 / 27
تاريخ التقرير	2022 / 06 / 27
تاريخ التقييم (تاريخ نفاذ القيمة)	ثلاث أشهر من تاريخ التقرير
تاريخ الوصول الى القيمة	2022 / 06 / 27
نطاق البحث والاستقصاء (معياري رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العطار المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعطار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العطار بالمنطقة المستهدفة، البيانات المرسله من العميل (صورة الصك ، صورة رخصة البناء ، بيان بالمستأجرين ، صور من عقود الإيجار)



وصف التقرير	التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية	القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	الافتراضات والافتراضات الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم و نتائج التقييم و صور ضوئية وحدودية للأصل موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل البيانات . 	<p>المنهجيات التي يتبعها المقيم في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية .</p>	<p>هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر . وبناء عليه لا يتحمل المقيم أي مسئولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو مخالف. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم . ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من المقيم . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من المقيم . ومن دواعي الحيلة والحذر أن يحتفظ المقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة . يحتفظ المقيم بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقا.</p>	<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات . تم استلام صور ضوئية من العميل للصك. تم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات أخرى . أن موقع العقار تم الاستدلال عليه عن طريق المستندات المرسله من قبل العميل تم الاستدلال على مساحة الأرض من الصك ومساحة مسطحات البناء عن طريق رخصة البناء. المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.