

شهادة تقييم عقار طلب تحديث التقييمات العقارية -مؤسسة طارق مرزوق المطرفي لخدمات المعتمريين -913

نقر نحن الموقعين أدناه بأن هذا التقييم المرسل إلى البنك الأهلي السعودي عبر البريد الإلكتروني - الإيميل - الصادر من شركتنا □ أو أي من موظفينا بأنه قانوني وصحيح ونافذ في مواجهتنا ولا يشوبه خطأ أو تزوير أو احتيال وصادر من قبلنا، وأنه لا يحق لنا الرجوع عنه أو الطعن فيه أو نقضه أو الغاؤه أو تعديده وبحق للبنك الاعتماد به والاعتماد عليه والعمل به دون الحاجة إلى الحصول على نسخة ورقية من هذا التقييم الذي يحل محل التقييم الورقي، مع أحقية البنك بالمطالبة بأصل هذا التقييم في أي وقت ولنلزم بتزويد البنك بالتقييم - نسخة ورقية - فوراً طلب البنك ودون أي تأخير





بيانات الملكية ونوع العقار

حدود وأطوال وبيانات العقار

حدود وأطوال وبيانات العقار

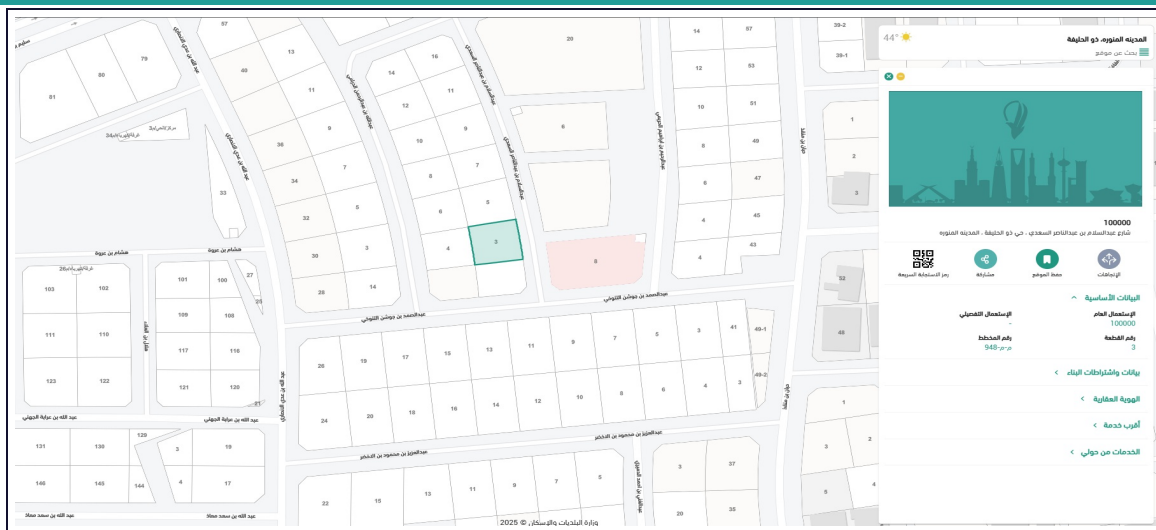
تقييم الأرض والمباني			
الإستخدام	المساحة م	سعر م	السعر الإجمالي
الأرض	490.18	1427.856	699906.45
القبو	-	-	-
الدور الأرضي	260	800	208000.00
الدور الأول	260	800	208000.00
الدور المتكرر	260	800	208000.00
الملحق الأرضي	-	-	-
الملحق العلوي	-	-	-
ميزانين	-	-	-
إجمالي المساحات المباني		780.00	
إجمالي تكاليف المباني (بالريال)		656500.00	
هامش الربح		0.00	
إجمالي قيمة الأرض (بالريال)		699906.45	
القيمة المهلكة للمباني		0.00	
إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة (بالريال)		1356406.45	
التقييم النهائي			
1356406.45		مليون و ثلاثمائة و ستة و خمسون ألفاً و أربعمائة و ستة ريالاً سعودية و خمس و أربعون هلة	

اعتماد التقرير من شركة التقييم

 <p>AMAKEN VALUATION COMPANY شركة أمكن والتقييم العقاري CR: 1010443011 A.NO. 465624</p>	المقيم	المدقق والمراجعة	اعتمد بواسطة
	روى نايف الشريف	عبدالعزیز فهد الصنيتان	خالد عبد الكريم الجاسر
	منتسب	منتسب	زميل أساسي - فرع العقار
	1210002841	1210002602	1210000040
			

تاريخ التقييم 2025-08-06

التوقيع /



A satellite map view of the Othaim markets area in Riyadh, Saudi Arabia. A red location pin is placed on a street. The map shows a grid of streets and buildings. Labels on the map include 'abdullah', 'Othaim markets', 'السوق العم', and 'Othaim markets'. A blue shopping cart icon is also visible. The Google logo is in the bottom left corner, and map data is attributed to ©2025 Imagery ©2025 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies.

استنبيه " 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 قِبل شخص، عر محفل، باستخدامه © 2023 جميع الحقوق، والمعلومات الواردة في هذا المستند محفوظة ولا تستخدم الا للغرض الذي عمل، داخله وهم معرفة القيمة وشركا، حصص، ونظرا، تلك المستندات والمعلومات سرية ولا يمكن

شهادة تقييم عقار طلب تحديث التقييمات العقارية -مؤسسة طارق مرزوق المطرفي لخدمات المعتمريين -913

تاريخ التقييم 2025-08-06

المقارنات للمباني			
تفاصيل العقار	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3
نوع المبنى			
المساحة			
نوع العملية			
تاريخ التنفيذ			
بعده عن العقار			
عدد الشوارع			
عرض الشوارع			
الإحداثيات			
السعر			

تسويات المباني				
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	العقار بالمقارن 1(1)	العقار بالمقارن 2(2)	العقار بالمقارن 3(3)
تسوية عامل الوقت		0	0	0
تسوية شروط التمويل	لا يوجد	0	0	0
تسوية ظروف السوق	متدني	0	0	0
إجمالي تسويات التمويل والسوق	-	0	0	0
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	-	0.00	0.00	0.00
تسوية المساحة	-	0	0	0
تسويات اخرى الحيازة , التنظيم , سكني , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع	-	0	0	0
مجموع نسب التسويات	-	0	0	0
سعر البيع بعد التسويات	-	0.00	0.00	0.00
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	-	% 0	% 0	% 0
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	-	0.00	0.00	0.00
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة	-		0.00	

المقارنات للأراضي			
تفاصيل العقار	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3
المساحة	694	845	500
نوع العملية	تنفيذ	تنفيذ	تنفيذ
تاريخ التنفيذ	29/05/2025	25/05/2025	25/03/2025
بعده عن العقار	260 م	400 م	500 م
نوع الاستخدام	2	1	2
عدد الشوارع	2	1	2
عرض الشوارع	25 م + 15 م	25 م	15 م + 6 م
الإحداثيات	39.57662399095429 ,24.43493102828727	39.57502505910522 ,24.434769247807203	39.57495342890203 ,24.433102362516284
السعر	1066000	1120459	650000

تسويات الأراضي				
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	العقار بالمقارن 1(1)	العقار بالمقارن 2(2)	العقار بالمقارن 3(3)
تسوية عامل الوقت		0	0	0
تسوية شروط التمويل	لا يوجد	0	0	0
تسوية ظروف السوق	متدنى	0	0	0
إجمالي تسويات التمويل والسوق	-	0	0	0
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	-	1534.00	1325.00	1300.00
تسوية المساحة	-	2	5	0
تسويات اخرى الحيازة , التنظيم , سكني , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع	-	-6.00	3.00	5.00
مجموع نسب التسويات	-	-4.00	8.00	5.00
سعر البيع بعد التسويات	-	1472.64	1431.00	1365.00
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	-	40 %	30 %	30 %
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	-	589.06	429.30	409.50
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة	-		699906.45	

تاريخ التقييم 2025-08-06

شهادة تقييم عقار طلب تحديث التقييمات العقارية -مؤسسة طارق مرزوق المطرفي لخدمات المعتمريين -913

صور جوية للعقارات المقارنة ومواقعها



أسلوب الدخل رسملة الدخل

-	إجمالي الدخل السنوي
-	ناقصاً خسائر عدم الاشغال والتحصيل
-	إجمالي الدخل الفعلي
-	ناقصاً النفقات التشغيلية والرأسمالية
-	صافي الدخل التشغيلي
0	معدل الرسملة (i) عامل سنوات الشراء
-	معدل الرسملة
-	القيمة السوقية باستخدام طريقة رسملة الدخل

القيمة السوقية بطريقتة	القيمة السوقية بطريقتة رسملة الدخل	القيمة السوقية بطريقتة البيوع المقارنة	الترجيح
100	0.00	0.00	الأوزان النسبية للطرق المستخدمة
1356406.45	0.00	0.00	مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي
القيمة السوقية بعد الترجيح			
1356406.45			القيمة رقماً
مليون و ثلاثمائة و ستة و خمسون ألفاً و أربعمائة و ستة ريالات سعودية و خمس و أربعون هللة			القيمة كتابةً

شهادة تقييم عقار طلب تحديث التقييمات العقارية -مؤسسة طارق مرزوق المطرفي لخدمات المعتبرين -913

تاريخ التقييم 2025-08-06

صور للعقار خارجية وداخلية



المقيم المعتمد خالد عبد الكريم الجاسر رقم الترخيص 13011 تاريخ الترخيص 02/03/1437 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 للغرض الذي عمل لأجله وهو معرفة القيمة وبشكل حصري وتظل تلك المستندات والمعلومات سرية ولا يمكن



خضوع التقرير	جرى هذا التقييم وفقا لمعايير التقييم بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالتقييم ، وهذا التزام صريح ربيز للتقييم العقاريأن التقييم قد أعد وفقا لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالتقييم
تاريخ التقييم	06-08-2025
الغرض من التقييم	معرفة القيمة السوقية لاغراض داخلية
أساس القيمة	القيمة السوقية
تعريف القيمة المستخدمة	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 وطريقة التقييم	أسلوب السوق أسلوب التكلفة - التكلفة
استنتاج القيمة	يقدم أسلوب السوق مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة مشابهة تتوفر عنها معلومات سريعة.
فرضية القيمة	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
نوع التقرير	الاستخدام الحالي الاستخدام الحالي
عملة التقييم	تقرير مختصر
نطاق البحث والاستقصاء	الريال السعودي
طبيعة ومصادر المعلومات	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 أماكن والتي تتحدث بشكل مستمر، منصة قارن التابعة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
الافتراضات الخاصة والعامّة	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 أماكن للتقييم العقاري
القيود على الاستخدام والنشر والتوزيع	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
المستندات المقدمة من طالب التقييم	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
المستخدمون الآخرون	صك
الاستخدام المقصود	العميل فقط
صلاحية التقرير	معرفة القيمة السوقية لاغراض داخلية
طريقة تسليم التقرير	صالح لمدة 90 يوم من تاريخ الاعتماد
إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح	نسخة PDF إلكترونية عبر البريد الإلكتروني
طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه	يقر المقيم بأنه لا يوجد لديه أي مصلحة سواء حالية أو محتملة مع الاطراف او العقارات التي يتضمنها هذا التقرير
العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة	تم افتراض عدم وجود أي قيود على أعمال المعاينة والاستفسار والتحليل باستثناء ما تم ذكره في التقرير في حال وجوده
الأخصائي	البيئية: لم تُرصد مؤشرات تلوث أو مخاطر بيئية مؤثرة على العقار. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة الاجتماعية: العقار يقع في منطقة مخدمّة ومستقرّة اجتماعيًا. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة. الحوكمة: العقار بصك نظامي سليم، ولا توجد مخالفات أو نزاعات. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة
	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.