



AMAKEN CO. FOR EVALUATION شركة أماكن للتقييم العقاري

تقرير تقييم

LR2522957817.01	رقم الطلب	LR2522957817.01	رقم التمويل	39920	رقم التقرير
01-01-0001	تاريخ إصدار التقرير	نايف ابن عبدالله ابن محمد الشهراني	اسم العميل	نايف ابن عبدالله ابن محمد الشهراني	اسم المالك
01/01/0001	تاريخ التقييم	01/01/0001	تاريخ المعاينة	25/08/2025	تاريخ التكلفة

تم اعداد هذا التقرير لصالح السادة



التمويل	الغرض من التقييم
"القيمة السوقية"، المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب .	أساس القيمة المستخدمة
طريقة المفاضل - (أسلوب التكلفة)	طريق التقييم والأسلوب المستخدم
تم الاعتماد على المستندات المرسلة من قبل " البلاد"، وتم التوصل لقيمة العقار بعد معاينته والوقوف عليه والبحث في المنطقة من قبل المقيم عبدالله بن ضاحي عناد العنزي ودراسة البيانات للوصول للقيمة السوقية للعقار	طبيعة ومصدر المعلومات
الريال السعودي (ر . س - SR) ، هو أساس العملة الرسمية المتبعة في هذا التقرير.	عملة التقييم
سيتم تزويد العميل بنسخة من التقرير	القيود على الاستخدام والنشر
تم إعداد هذا التقرير وفق معايير التقييم الدولية، والمعتمدة محلياً من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الشروط والمعايير المتبعة
90 يوم من تاريخ التقييم	تاريخ صلاحية التقييم

أعد هذا التقرير بواسطة : شركة أماكن للتقييم العقاري

شركة أماكن للتقييم العقاري ، سجل تجاري رقم : 1010443011

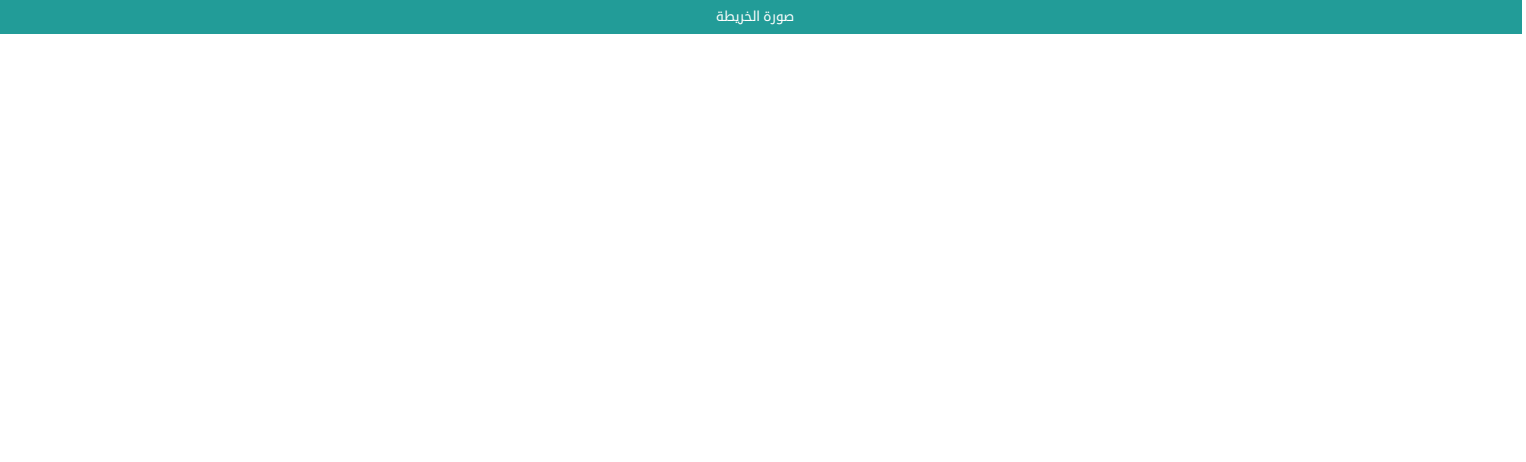
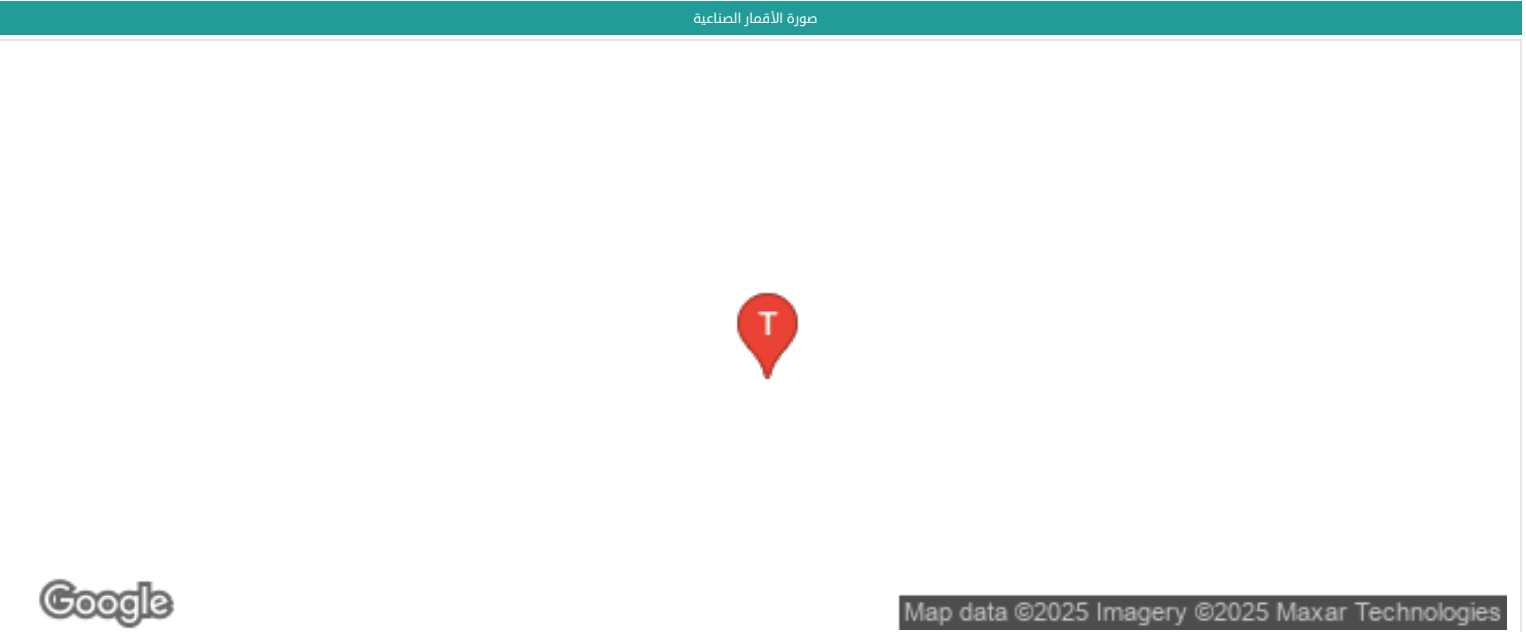
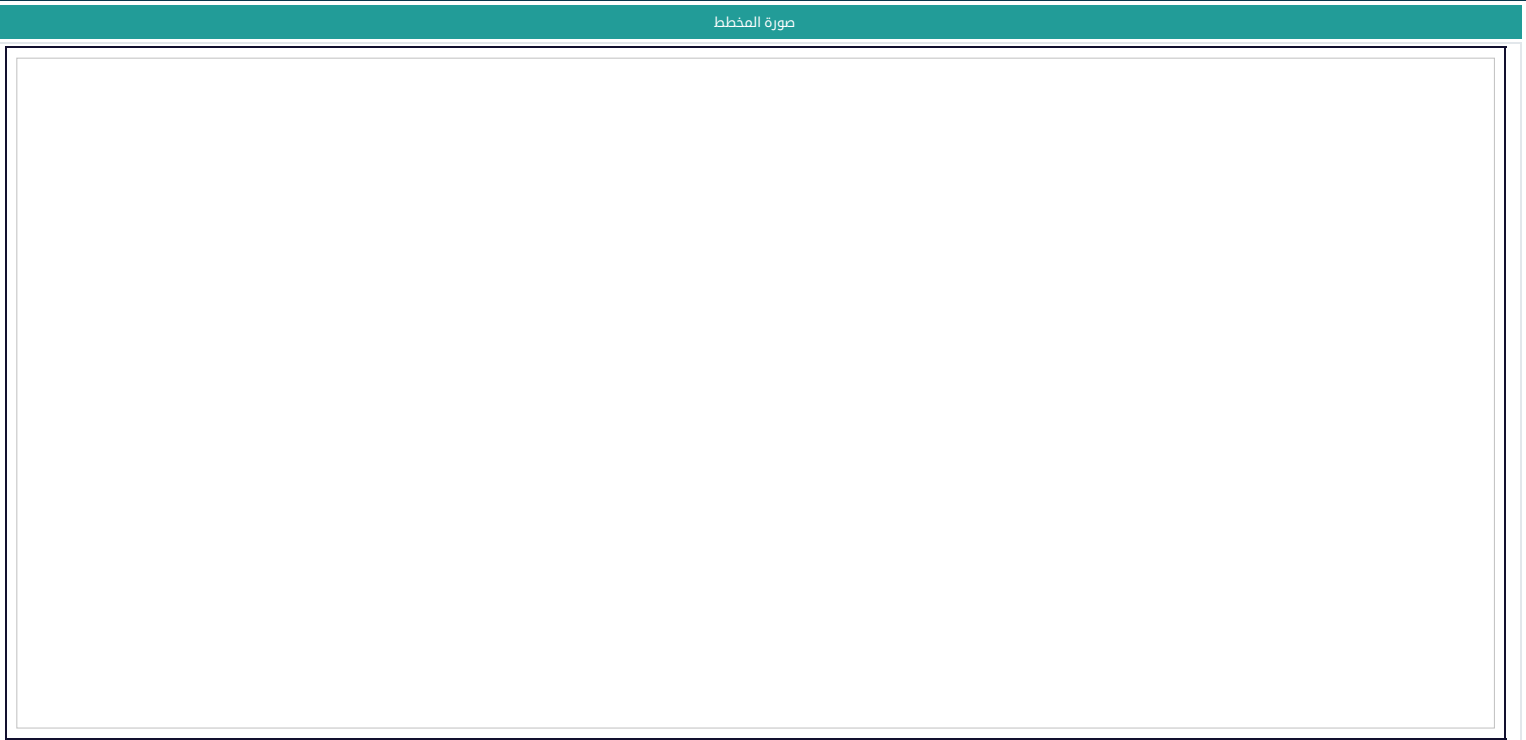
أ) بيانات أساسية عن العقار									
رقم الصك	8077485254700000	رقم الرخصة	1428/707	نوع العقار	-	حدود العقار	نطاق العقار		-
تاريخه	2024/05/14	تاريخها	1428/01/25	عمر العقار	-	شمالاً القطعة رقم 64	بطول 31.8	المنسوب	-
مصدره	الرياض	مصدرها	بلدية الروضة	الاستخدام	-	جنوباً القطعة رقم 68	بطول 31.8	شاغلية العقار	-
الدولة	المملكة العربية السعودية	المدينة	الرياض	المخطط	3159	شرقاً شارع عرض 20	بطول 21	الشوارع	-
المنطقة	الرياض	الحي	اشبيلية	القطعة	66	غرباً القطعة رقم 67	بطول 21	الخدمات	

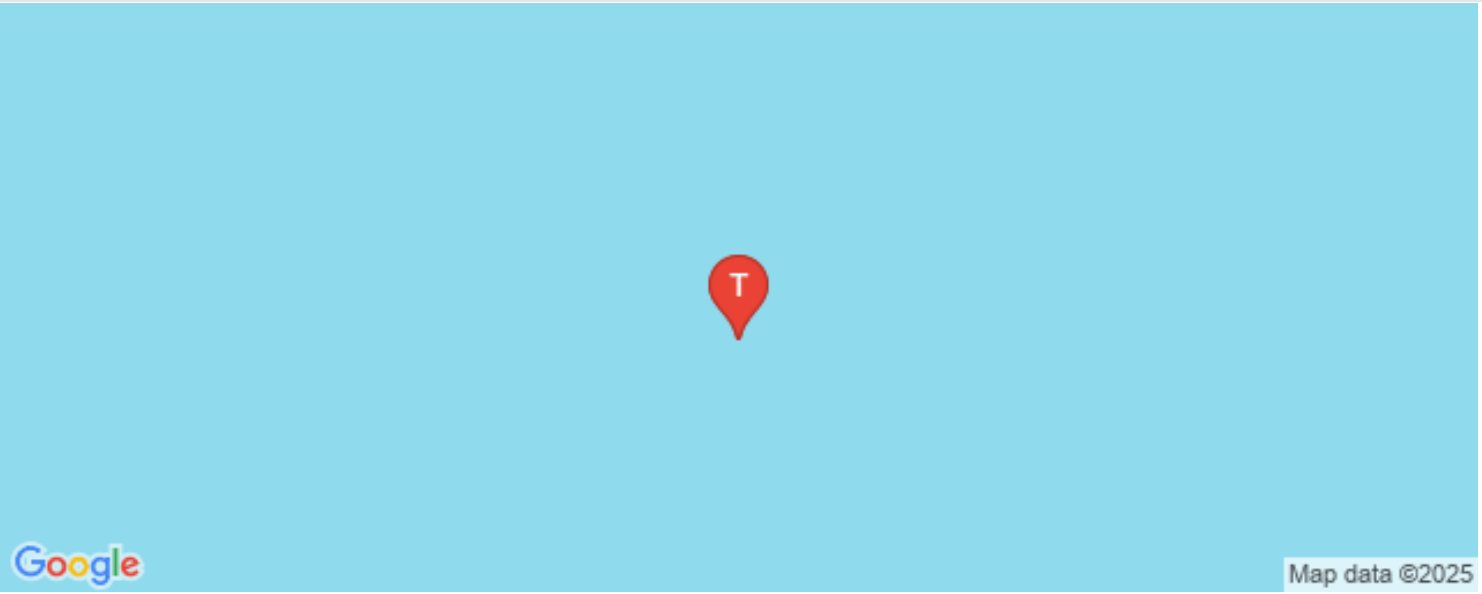
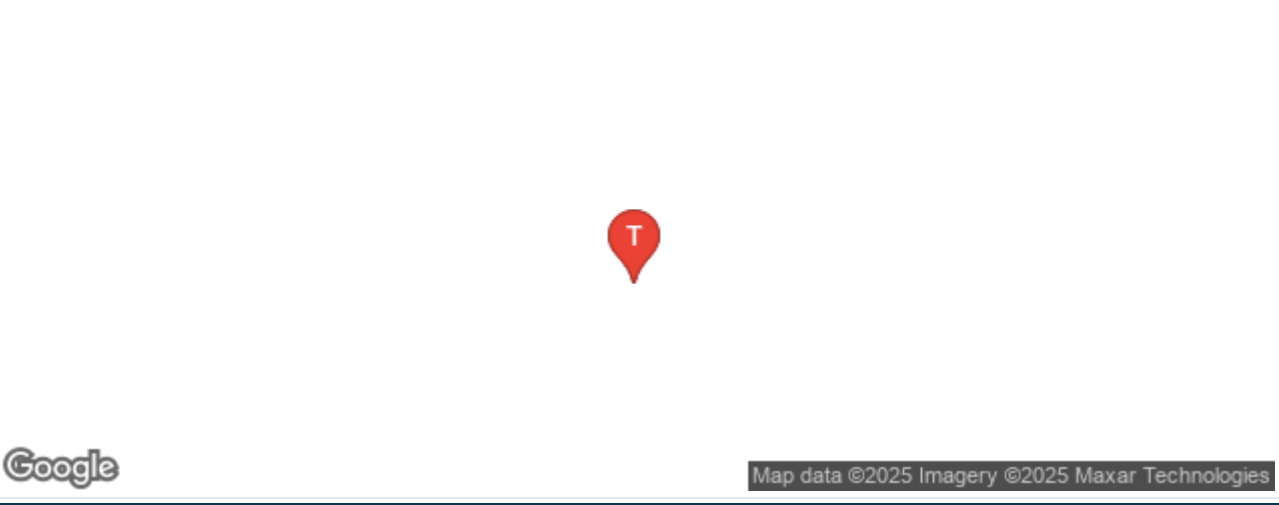
ب) وصف وتشطيبات العقار والأعمال الانشائية									
نوع الواجهات	نوع الارضيات		يوجد بالمبنى		التكيف	الهيكل	الاسقف		
الشمالية		الأحواش	<input type="checkbox"/> حائط مزدوج	<input type="checkbox"/> سلام	غير مركب	-	-		
الجنوبية		الاستقبال	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج	<input type="checkbox"/> كراج كهربائي	ابواب داخلية	ابواب خارجية	نوعية العزل		
الشرقية		المدخل	<input type="checkbox"/> جيس بالسقف	<input type="checkbox"/> كراج عادي			-		
الغربية		الغرف	<input type="checkbox"/> نضاء مخفية	<input type="checkbox"/> ابواب	مصاعد بعدد	السطح معزول؟	السطح مبلط؟		

تقسيم الأرض والمباني				خدمات الكهرباء والمياه بالمبنى		
الاستعمال	المساحة بالمتر	سعر المتر	السعر الإجمالي	(-)	عدد عدادات المياه	(-)
الأرض	0	0	0.00			
القبو	-	-	-			
الدور الأرضي	-	-	-			
الدور الأول	-	-	-			
الدور المتكرر	-	-	-			
الملحق الأرضي	-	-	-			
الملحق العلوي	-	-	-			
الأسوار	-	-	-			
المسبح	-	-	-			
مواقف السيارات	-	-	-			
الجزء الخاص	-	-	-			
ميزابن	-	-	-			
أخرى	-	-	-			
ربحية المطور	0	0.00				
نسبة الأهلاك	-	0.00				
اجمالي قيمة المباني بعد خصم الاهلاك		0.00				
القيمة السوقية						
0.00		صفر				

خدمات الكهرباء والمياه بالمبنى		
عدد عدادات الكهرباء	(-)	عدد عدادات المياه
رقم العداد	-	رقم العداد
في حالة وجود أكثر من عداد تكتب الأرقام وترفق مع التقييم		
في حالة تقييم عمارة سكنية أو تجارية يتم تحديد		
عدد الشقق (-) إيجارها (-) ريال		
عدد المحلات التجارية (-) إيجارها (-) ريال		
مجموع الإيجارات (0) ريال		
<input type="checkbox"/> العقار مؤجر بالقيمة الموضحة أعلاه	<input type="checkbox"/> العقار جديد ومتوقع إيجاره كما هو موضح أعلاه	
هل العقار به بعض التشطيبات لم تكتمل أو يحتاج لصيانة أو به شقوق		
<input checked="" type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/> نعم ، في حالة الإجابة بـ (نعم) يتم التوضيح		
-		
تكاليف الصيانة التقديرية (-) ريال		
رأى مقيم العقار		
--		

رقم المعاملة	39920	تاريخ التكليف	2025-08-25	اسم العميل	نايف ابن عبدالله ابن محمد الشهراني
اسم المالك	نايف ابن عبدالله ابن محمد الشهراني	المدينة	الرياض	الحي	اشبيلية



	
الإحداثيات	صورة مقربة للموقع
<div>الموقع</div> <div>الرياض - أشبيلية</div> <div>خط العرض Latitude</div> <div>0</div> <div>خط الطول Longitude</div> <div>0</div>	

نوع التقرير	-
خضوع التقرير	أجري هذا التقييم و فقا لمعايير التقييم بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين <input type="checkbox"/> تقييم <input type="checkbox"/> وطبقا للمذكرات التوجيهية لمعايير التقييم الدولية 2025 , و يعد هذا التزام صريح من شركة أماكين للتقييم العقاري بأن التقييم قد أعد وفقا لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين السعوديين <input type="checkbox"/> تقييم <input type="checkbox"/>
تاريخ التقييم	00:00:00 01/01/0001
الغرض من التقييم	تمويل
أساس القيمة وتعريفها	- : لم يتم اختيار خيار صحيح.
اسلوب التقييم	
طريقة التقييم	-
عملة التقييم	ريال سعودي <input type="checkbox"/> ر <input type="checkbox"/> س <input type="checkbox"/>
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	-
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 أماكين 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	-
القيود على الاستخدام والنشر التوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه له أو من يتم إحالتها إليه <input type="checkbox"/> مع عدم تحمل أي مسؤولية عن الخسائر الناجمة عن الاستخدام غير المناسب أو غير المجاز للتقييم <input type="checkbox"/> ويحتفظ المقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم ودعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة <input type="checkbox"/> ومثال ذلك <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> كما أنه تم الاستناد على مصادر معلومات مختلفة من جهات حكومية <input type="checkbox"/> البلديات ووزارة العدل <input type="checkbox"/> وبيانات السوق والمؤشرات الاقتصادية والبيانات التاريخية لمركز معلومات شركة أماكين 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	
التسويات	تم تنفيذ التسويات اللازمة لطريقة التقييم المستخدمة في التقرير
فرضية القيمة	-
الاستخدام المقصود	تمويل
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 اجتماعيًا □ 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 أماكِن للتقييم العقاري حيث أنهم يملكون الخبرة الكافية لإنجاز تقارير التقييم وفق أعلى معايير الجودة □