





شهادة تقييم عقار مركز حوالات 286

نقر نحن الموقعين أدناه بأن هذا التقييم المرسَل إلى البنك الأهلي السعودي عبر البريد الإلكتروني - الإيميل - الصادر من شركتنا _____ مؤسستنا و _____ أو أي من موظفينا بأنه قانوني وصحيح ونافذ في مواجهتنا ولا يشوبه خطأ أو تزوير أو احتيال وصادر من قبلنا، ونقر بأنه لا بحق لنا الرجوع عنه أو الطعن فيه أو نقضه أو الغاؤه أو تقييده 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

حدود وأطوال وبيانات العقار

تقييم الأرض والمباني	خدمات الكهرباء والمياه بالمبنى
----------------------	--------------------------------

اعتماد التقرير من شركة التقييم

 <p>AMAKEN VALUATION COMPANY شركة أمكن وشركت للتقييم العقاري CR: 101043011 A.NO. 485624</p>	المقيم	المدقق والمراجعة	اعتمد بواسطة
	عبدالله المانع	عبدالعزیز فهد الصنيتان	خالد عبد الكريم الجاسر
	منتسب	منتسب	زميل أساسي - فرع العقار
	1210001570	1210002602	1210000040
			

استنبيه " يعبر تقرير التقييم عن وجهة نظر المقيم من مطلق رأي الشخصى 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 قبل شخص، عن فعال استخدامه © 2023 جميع الحقوق، والمعلومات الواردة في هذا المستند محفوظة ولا تستخدم الا لغرض، الذى علم لأجله وهو معرفة القيمة وبشكل، صريح، ونظراً، تلك المستندات بالمعلومات سرية ولا يمكن

شهادة تقييم عقار مركز حوالات 286

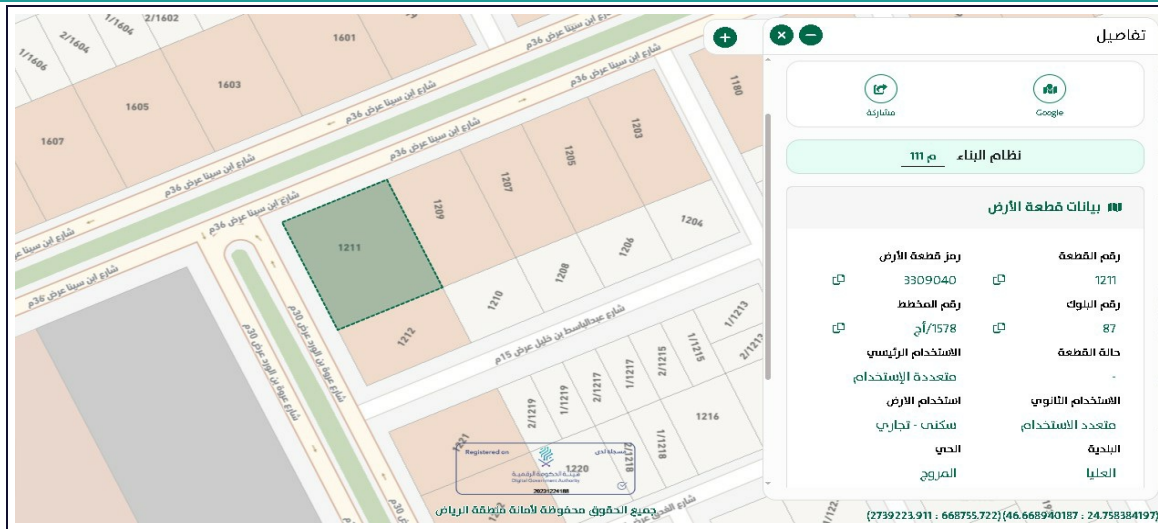
تاريخ التقييم 2025-08-12

تم تدقيق التقييم من قبل /

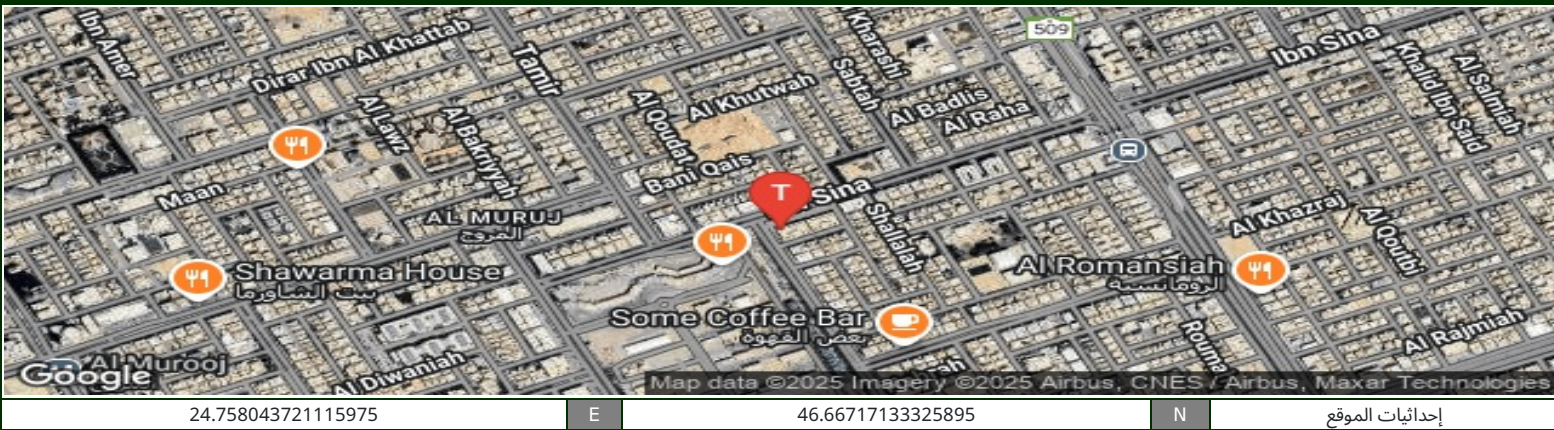
التوقيع /

يقر المقيم اقرارا باتا ونهائيا 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

صورة المخطط



صورة جوية للعقار



24.758043721115975

E

46.66717133325895

N

إحداثيات الموقع

تاريخ التقييم 2025-08-12

شهادة تقييم عقار مركز حوالات 286

المقارنات للمباني			
تفاصيل العقار	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3
نوع المبنى	محل للإيجار على الدائري الشمالي	محل للإيجار	محل للإيجار على الدائري الشمالي
المساحة	57	1981	300
نوع العملية	حد	حد	حد
تاريخ التنفيذ	2025	2025	2025
بعده عن العقار	بنفس منطقة العقار	بنفس منطقة العقار	بنفس منطقة العقار
عدد الشوارع	1	1	1
عرض الشوارع	100	100	100
الإحداثيات	46.652790 ,24.762494	46.663597 ,24.767316	46.672308 ,24.771016
السعر	74100	3782000	400000

تسويات المباني			
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	العقار بالمقارن 1	العقار بالمقارن 2
تسوية عامل الوقت	0	0	0
تسوية شروط التمويل	لا يوجد	0	0
تسوية ظروف السوق	متدني	0	0
إجمالي تسويات التمويل والسوق	-	0	0
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	-	1300.00	2000.00
تسوية المساحة	-	6	21-
تسويات اخرى الحيازة , التنظيم , سكني , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع	-	28.00-	28.00-
مجموع نسب التسويات	-	22.00-	49.00-
سعر البيع بعد التسويات	-	1014.00	1020.00
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	-	50 %	25 %
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	-	507.00	255.00
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة	-		302391.26

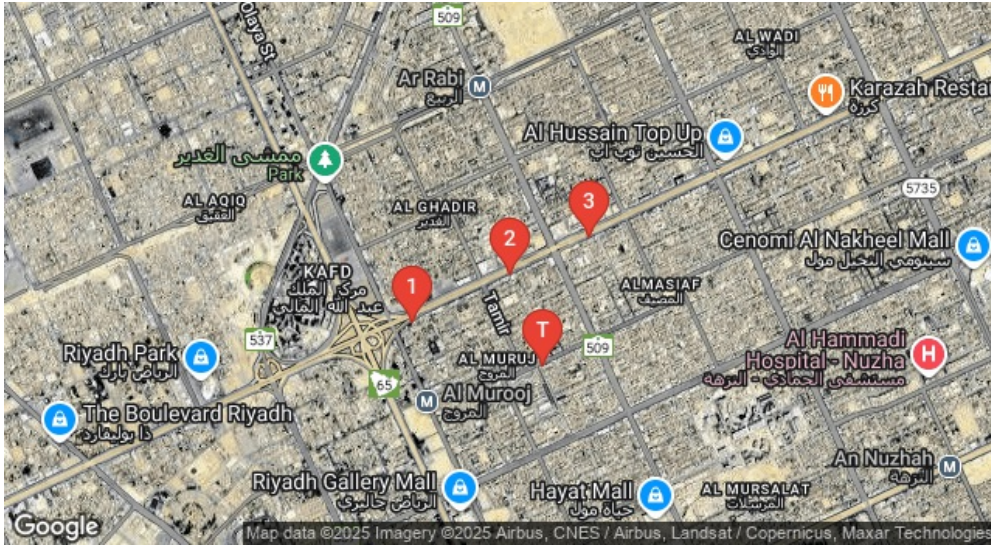
المقارنات للاراضي			
تفاصيل العقار	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3
المساحة			
نوع العملية			
تاريخ التنفيذ			
بعده عن العقار			
نوع الاستخدام			
عدد الشوارع			
عرض الشوارع			
الإحداثيات			
السعر			

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

تاريخ التقييم 2025-08-12

شهادة تقييم عقار مركز حوالات 286

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 بطريقة الترخيص	القيمة السوقية بطريقة رسملة الدخل	القيمة السوقية بطريقة البيع المقارنة	الترجيح
0.00	0.00	100.00	الأوزان النسبية للطرق المستخدمة
0.00	0.00	302391.26	مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي
302391.26			القيمة السوقية بعد الترجيح
			القيمة رقماً
ثلاثمائة و اثنان ألفاً و ثلاثمائة و واحد و تسعون ريالاً سعودياً و ست و عشرون هلاله			القيمة كتابةً

شهادة تقييم عقار مركز حوالات 286
صور للعقار خارجية وداخلية

تاريخ التقييم 2025-08-12



شهادة تقييم عقار مركز حوالات 286

تاريخ التقييم 2025-08-12
معايير التقييم الاساسية

خضوع التقرير	جرى هذا التقييم وفقا لمعايير التقييم بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، وهذا التزام صريح ربيز للتقييم العقاريأن التقييم قد أعد وفقا لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ،تقييم
تاريخ التقييم	12-08-2025
الغرض من التقييم	معرفة القيمة الإيجارية لأغراض داخلية
أساس القيمة	الإيجار السوقى
تعريف القيمة المستخدمة	الإيجار السوقى هو عبارة عن المبلغ التقديرى الذى على أساسه ينبغي تأجير الملكية في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب بشروط تأجير مناسبة وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل
اسلوب التقييم وطريقة التقييم	أسلوب السوق - المقارنات
استنتاج القيمة	يقدم أسلوب السوق مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة مشابهة تتوفر عنها معلومات سريعة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالى الاستخدام الحالى
نوع التقرير	تقرير مختصر
عملة التقييم	الريال السعودى
نطاق البحث والاستقصاء	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
طبيعة ومصادر المعلومات	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
الافتراضات الخاصة والعامّة	تم معاينة العقارات ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصا إنشائيا وتم ذكر الافتراضات المتعلقة بالعقار في محددات التقرير
القيود على الاستخدام والنشر التوزيع	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
المستندات المقدمة من طالب التقييم	لا يوجد مستندات
المستخدمون الآخرون	العميل فقط
الاستخدام المقصود	معرفة القيمة الإيجارية لأغراض داخلية
صلاحية التقرير	صالح لمدة 90 يوم من تاريخ الاعتماد
طريقة تسليم التقرير	نسخة PDF إلكترونية عبر البريد الإلكتروني
إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد لديه اي مصلحة سواء حالية او محتملة مع الاطراف او العقارات التي يتضمنها هذا التقرير
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 أماكن للتقييم العقاري حيث أنهم يملكون الخبرة الكافية لإنجاز تقارير التقييم وفق أعلى معايير الجودة.