



				دت 286	ز حوالا	تقییم عقار مرک	شهادة				2025	ناريخ التقييم 12-08-
				لعميل والمالك								
202204.26	61 11			مركز حوالات 286		رقم التكليف			39596			رقم التقرير
ىم النهائي 302391.26		سعر التقييه					ك الاهلى السعودي		البنك ا		إسم المالك	
لا يوجد ملاحظة				ملاحظات على العقار			البنك الاهلى السعودي				إسم العميل	
يحق لنا الرجوع عنه او الطعن	حتيال وصادر من قبلنا، ونقر بأنه لا	نا ولا يشوبه خطأ او تزوير او اح	في مواجهة أساح ذا ا	و 🛭 أو أي من موظفينا بأنه قانوني وصحيح ونافذ · ، محل التقييم الورقى، مع احقية البنك بالمطالبة با	ؤسستنا و	- الصادر من شركتنا 🏿 م	كتروني - الايميل ·	عودي عبر البريد الالـ	لبنك الأهلي السا الحالة الحال	مرسل الى ا	ُن هذا التقييم الد تعليباء الدوت	نقر نحن الموقعين أدناه با
ىرا طلب البنك ودون اي تاخير 	<u> ۽ ي</u> د البنگ بالنقييم - نسخه ورقيه - ق	ىقىيم قى اى وقت وللنزم بىرو	اصل هدا ا	محل الفييم الورفي، مع احقيه البنك بالمطالبة ب ملكية ونوع العقار			تخصول على نسخ	, به دون الحاجه الى ا	ماد عليه والغمل	.اد به والا عد	حق للبنك الاعتد	عیه او نفضه او العاوه او نفییده <u>وی</u>
الرياض	كتابة عدل		(0		تاريخه	0	الصك	رقم	رض	مع	نوع العقار
		□ جدید ☑ تم سکنه ه		حالة المبنى		0	تاریخه		0		تصريح البناء	
-					- تاريخ قرار الذرعة		قرار الذرعه		0		عمر العقار	
				ال وبيانات العقار	د وأطو	حدود						
7 - الخدمات	4 – نوع العقار	- الموقع العام	3			بيعة حدود العقار	2 - ط					1 - الموقع
√ میاه	 _ سکنی	داخل النطاق		حسب المخطط		طول		شارع عرض	مالاً	ش	الرياض	المدينة
 ⊘ هاتف	—	خارج النطاق	<u>-</u>	حسب المخطط		طول		قطعة رقه	نوباً	>	المروج	الحي
∑کهرباء	 _ سکنی تجاری	صناعية / ورش		حسب المخطط		طول	1209	قطعة رقه	ىرقاً	ش	-	رقم المخطط
 √ صرف	أخرى	ىنطقة عشوائية		حسب المخطط	Ι.	طول	ں 30 م	شارع عرض	<u>م</u> رباً	Ė	-	إسم المخطط
	على بعد يطل عليه العقار	ابن سینا		إسم اقرب شارع تجاري	1	عدد الأدوار		- رقم الو	لرخصة	نوع ا	-	القطعة
	ياة بالمبنى	مات الكهرباء والم	خ					ي والمباني	نييم الأرض	تة		
(غير واضح)	دد عدادات المياه	(متعدد) ع		عدد عدادات الكهرباء		ر الإجمالي	السع		سعر م	م	المساحة	الإستخدام
0	رقم العداد	0		رقم العداد		302390.	.49		978.61		309	الأرض
في حالة وجود أكثر من عداد تكتب الأرقام وترفق مع التقييم				في حالة	-			-		-	القبو	
نسبة إكتمال العقار 100 %				0.00			-		0	الدور الأرضي		
والمالية المناطقة الم			دا المقلسة م	-			-		-	الدور الأول		
هل العقار به بعض التشطيبات لم تكتمل أو يحتاج لصيانة أو به شقوق				-			-		-	الدور المتكرر		
☐نعم ، في حالة الإجابة بـ □ نعم □ يتم التوضيح ، (-) ريال التشطيبات الغير مكتملة : - بمبلغ -			_	-			-		-	الملحق الأرضي		
ە : - بمبلغ -			يه (-) ر	تكاليف الصيانة التقديري		-			-		-	الملحق العلوي
		رأي مقيم العقا	1			-			-		-	میزانین
م من معرص به عده قار عن طريق العميل	ونتكون الوحدة محل التقير باي∏ - تم الوقوف على الع	عليها محلات صرافه و ع البنك الأهلي كوبك	ي معام مىاه.□فر	العقار عبارة عن أرض سكني تجار مكاتب و4 صرافاتوغرفة ودورة و		0.00					ي المساحات	
مكاتب و4 صرافات وغرفة ودورة مياه. افرع البنك الأهلي كويك باي ا - تم الوقوف على العقار عن طريق العميل ولم يتم إفادتنا بصك ملكية ورخصة بناء ليتم التطابق بين الطبيعة والمستندات الرسمية والمخطط التنظيمي -			0.00				إجمالي تكاليف المباني (بالريال)					
	نيمة الإيجارية للعقار	بجدول التُكلفةَ هي الن	ة الواردة	القيمة		0.00	40				هامش الرب	11 1
			302390.49				إجمالي قيمة الأرض (بالريال)					
			0.00 302390.49				القيمة المهلكة للمباني الى قيمة العقار بطريقة التكلفة(بالريال)					
						302390.	.43	510:	ر بالريان) التقييم ا	التخلفة	عفار بطريف	إجماني فيمه ال
				•		عودیاً و ست و عشرون هللة	حد و تسعون ببالاً سع		1		30	2391.26
							303 3	,, , ,				,2331.20
				بر من شركة التقييم	التقري	اعتماد						
				اعتمد بواسطة			جعة	المدقق والمرا				المقيم
			_ _	نالد عبد الكريم الجاسر			سنيتان	دالعزيز فهد الم	عب		انع	عبدالله الم
	TMYKE	N		يل أساسي - فرع العقار	زم			منتسب				منتسب
1	~ V <i>~</i> \	T V	ll l	1210000040			12	210002602			12	10001570



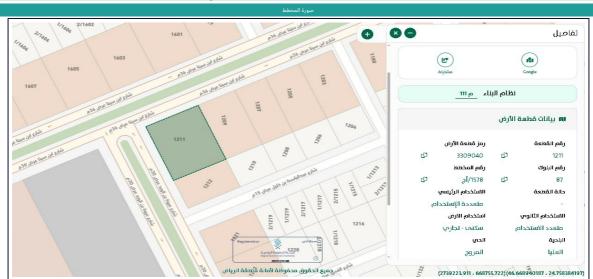


شهادة تقييم عقار مركز حوالات 286

تاريخ التقييم 12-025-2025

تم تدقيق التقييم من قبل / التوقيع /

يقر المقيم اقرارا باتا ونهائيًا 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 المثمن







0.00

0.00

0.00

0.00



شهادة تقييم عقار مركز حوالات 286 تاريخ التقييم 12-025-2025 المقارنات للمبانر تفاصيل العقار المقارن 3 المقارن 2 المقار<u>ن</u> 1 محل للإيجار على الدائري الشمالي محل للإيجار على الدائري الشمالي محل للإيجار نوع المبنى 300 1981 57 المساحة حد نوع العملية حد 2025 2025 2025 تاريخ التنفيذ بنفس منطقة العقار بنفس منطقة العقار بنفس منطقة العقار بعده عن العقار 1 1 عدد الشوارع 100 100 100 عرض الشوارع 46.672308 ,24.771016 46.663597 ,24.767316 46.652790 ,24.762494 الإحداثيات 400000 3782000 74100 تسويات المبانى العقار بالمقارن 🏿 3) العقار بالمقارن 🛮 2) العقار بالمقارن 🛮 1) العقار محل التقييم عناصر المقارنة 0 0 0 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□ 1333.00 2000.00 1300.00 سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق 7-21-6 تسوية المساحة 28.00 28.00-28.00 تسويات اخرى الحيازة , التنظيم , سكني , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع 35.00 49.00-22.00-مجموع نسب التسويات 🏿 866.45 1020.00 1014.00 سعر البيع بعد التسويات % 25 % 25 % 50 الأوزان النسبية للعقارات المقارنة 255.00 507.00 216.61 مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي 302391.26 القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة المقارنات للاراضي المقارن 3 المقارن 2 المقارن 1 تفاصيل العقار المساحة نوع العملية تاريخ التنفيذ بعده عن العقار نوع الاستخدام عدد الشوارع عرض الشوارع الإحداثيات السعر تسويات الأراض العقار بالمقارن 🛮 2) العقار بالمقارن 🏿 3) العقار بالمقارن 🛮 1) العقار محل التقييم عناصر المقارنة 0 0 0 تسوية عامل الوقت 0 0 0 تسوية شروط التمويل لا يوجد 0 0 0 تسوية ظروف السوق متدنى ____ إجمالي تسويات التمويل والسوق□ 0 0 0 0.00 0.00 0.00 سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق __ تسوية المساحة 0 0 0 0 0 0 تسويات اخرى الحيازة , التنظيم , سكني , الموقع , طبيعة الأرض , عدد الشوارع مجموع نسب التِسويات 🏿 0 0 0 سعر البيع بعد التسويات 0.00 0.00 0.00 %0 %0 %0 الأوزان النسبية للعقارات المقارنة

مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي

القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة



القيمة السوقية بطريقة

القيمة السوقية بطريقة



شهادة تقييم عقار مركز حوالات 286

تاريخ التقييم 12-08-2025



	أسلوب الدخل 🏿 رسملة الدخل 🖺
-	إجمالي الدخل السنوي
-	ناقصآ خسائر عدم الاشغال والتحصيل
-	إجمالي الدخل الفعلي
	ناقصآ النفقات التشغيلية والرأسمالية
	صافي الدخل التشغيلي
0	معدل الرسملة 🏿 i) عامل سنوات الشراء
	معدل الرسملة
-	القيمة السوقية بإستخدام طريقة رسملة الدخل

		البيوع المقارنة	رسملة الدخل	التكلفة
الأوزان النسبية للط	رق المستخدمة 🏻	100.00	0.00	0.00
مساهمة الطرق المستخد	مة حسب الوزن النسبي	302391.26	0.00	0.00
القيمة السوقية بعد الترجيح				
القيمة رقماً		302391.26		
القيمة كتابةً	ثلاثمائة و اثن	َن ألفاً و ثلاثمائة و واحد و تسعون ريالاً	سعودياً و ست و عشرون هللة	





شهادة تقييم عقار مركز حوالات 286

تاريخ التقييم 12-08-2025

صور للعقار خارجية وداخلية



























تاريخ التقييم 12-08-2025 معايير التقييم الاساسية

شهادة تقييم عقار مركز حوالات 286

جرة خضوع التقرير 25	عري هذا التقييم وفقا لمعايير التقييم بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين □تقييم□ ، وهذا التزام صريح ربيز للتقييم العقارييأن التقييم قد أعد وفقا لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين □تقييم□ IVS 2025
تاريخ التقييم 25	12-08-2025
الغرض من التقييم	معرفة القيمة الإيجارية لأغراض داخلية
أساس القيمة الإب	لإيجار السوقي
تعريف القيمة الإر المستخدمة منا	لإيجار السوقي هو عبارة عن المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير الملكية في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب بشروط تأجير مناسبة وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق نناسب حيث يتصرف كل
" - II I I	سلوب السوق - المقارنات
استنتاج القيمة <mark>بقد</mark>	ندم أسلوب السوق مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل مـع أصول مطابقة أو مقارنة □مشابهة□ تتوفر عنها معلومات سعرية.
فرضية القيمة الار	لاستخدام الحالي الاستخدام الحالي
نوع التقرير <mark>تق</mark>	قرير مختصر
عملة التقييم <mark>الر</mark>	لريال السعودي
والاستقصاء الك	شتمل 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 لتقرير، نسخة من الصك، المخطط والكروكي التنظيمي، مخططات الهيكلية للمدن المنشورة في المواقع الرسمية، لاستقصاءات المنشورة في السوق و البحوث الثانوية المتعلقة بحالة السودية للمقيمين المعتمدين لكتيبات 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 <mark>لم ا</mark> المعلومات <mark>وال</mark>	_ا 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 المؤشرات الاقتصادية والبيانات التاريخية لمركز معلومات شركة أماكن للتقييم العقاري
الافتراضات <mark>تم</mark> الخاصة والعامة <mark>الت</mark>	م 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 لتقرير
القيود على تعم الاستخدام إد والنشر التوزيع	عد 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 دخال 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 لا ب طالب التقييم	۱ پوجد مستندات
المستخدمون الع الآخرون	لعميل فقط
المقطود	معرفة القيمة الإيجارية لأغراض داخلية
	صالح لمدة 90 يوم من تاريخ الاعتماد
طريقة تسليم <mark>نس</mark> التقرير	سخة 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
واي ديود مفروضة عليه	م افتراض عدم وجود أي قيود على أعمال المعاينة والاستفسار والتحليل باستثناء ما تم ذكره في التقرير في حال وجوده
والاجتماعية <mark>الا</mark> ٠	لبيئية: لم تُرصد مؤشرات تلوث أو مخاطر بيئية مؤثرة على العقار. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة لاجتماعية: العقار يقع في منطقة مخدومة ومستقرة اجتماعيًا. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة. لحوكمة: العقار بصك نظامي سليم، ولا توجد مخالفات أو نزاعات. يُوصى بالتحقق من جهة مختصة
	م بتم الاستعانة بأي أخصائي خارجي متم الاعتماد بشكا ، كامل على كفاءة العاملين في شبكة أملكن التقييم العقلوي حيث أنهم بملكون الخبرة الكافية لانجاز تقاديد التقييم وفقه أعلى معايير الحمدة

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.