



رقم التقييم : 5664 / 100
تاريخ التقييم : 2021/08/17

الموضوع : تقييم قطعة أرض سكني

رعاهم الله

السادة / شركة عبدالعزيز الراشد الحميد

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة للتفاهم مع السيد / عمر الحميد بخصوص طلب تقييم عقار عبارة عن قطعة أرض سكني رقم (بدون) من المخطط (بدون) بمساحة (2م2,580.67) والواقعة بحي النور بمدينة بريدة والمملوكة لـ شركة عبدالعزيز الراشد الحميد بصك ملكية رقم (362502000329) بتاريخ : 1434/01/14 هـ صادر من كتابة العدل الأولى ببريدة وذلك لمعرفة القيمة العادلة للعقار (للأغراض المحاسبية) .

عليه فقد قام فريق العمل بمكتب صالح علي الغفيص بدراسة العقار والمنطقة المحيطة وإعداد تقرير تقييم عقاري وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) لسنة (2020) .
وعليه نرفع لكم بهذا التقرير الذي يشمل كافة تفاصيل العقار ورأي المكتب في القيمة العادلة للعقار محل التقييم .

وتقبلوا خالص تحياتنا ،،،

المدير العام

صالح علي الغفيص



عضو زميل لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم العضوية : 1210000097



الملخص التنفيذي

يقدم الملخص التنفيذي رأي المكتب في القيمة العادلة للعقار محل التقييم ، حيث يؤكد قيامنا بالعمل المهني المطلوب نتيجة حصولنا على البيانات اللازمة للقيام بالمهمة .

مكتب صالح علي الغفيص للتقييم والتممين العقاري	المقيم
شركة عبدالعزيز الراشد الحميد ويمثلها الأستاذ / عمر الحميد	العميل
قطعة أرض سكني	العقار محل التقييم
بدون	رقم القطعة
بدون	رقم المخطط
بريدة - حي النور	عنوان العقار
2م2,580.67	مساحة البناء
362502000329	رقم الصك
1434/01/14هـ	تاريخ الصك
شركة عبدالعزيز الراشد الحميد	اسم المالك
الأغراض المحاسبية	الغرض من التقييم
القيمة العادلة	اساس القيمة
أسلوب السوق	اساليب التقييم
معايير التقييم الدولية (IVS) 2020	معايير التقييم
2021/08/07م الموافق : 1442/12/28هـ	تاريخ المعاينة
2021/08/16م الموافق : 1443/01/08هـ	تاريخ التقييم
2021/08/17م الموافق : 1443/01/09هـ	تاريخ الإصدار
1,032,000 ريال سعودي	القيمة النهائية



تقرير تقييم قطعة أرض سكني

نطاق العمل

هوية المقيم العقاري :

المقيم	مكتب صالح علي الغفيص للتقييم والتأمين العقاري
رقم المنشأة	11000015
تلفون	0504880607
صندوق البريد	5142 - 8380
البريد الإلكتروني	ean22@hotmail.com
العنوان	القصيم - بريدة - حي النور

هوية العميل

العميل	شركة عبدالعزيز الراشد الحميد
تلفون	0504412793
البريد الإلكتروني	Omaralhumaid@arhgroup.com.sa
العنوان	الرياض - الملز - شارع فهد بن إبراهيم آل سعود

الاصل محل التقييم

عبارة عن قطعة أرض سكني رقم (بدون) من المخطط (بدون) بمساحة (2,580.67م²) والواقعة بحي النور بمدينة بريدة والمملوكة لـ شركة عبدالعزيز الراشد الحميد بصك ملكية رقم (362502000329) بتاريخ : 14/01/14هـ. صادر من كتابة العدل الأولى ببريدة. باقي التفاصيل بفقرة بيانات العقار.



الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل القيام بعمل التقييم العقاري للعقار المحدد اعلاه وذلك لمعرفة القيمة العادلة للعقار (للأغراض المحاسبية) وفق نطاق العمل المتفق عليه مع العميل عليه قام المكتب بإعداد هذا التقرير لدراسة العقار وتقييمه حسب الغرض المحدد .

أساس القيمة

القيمة العادلة :

- يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها السعر الذي يتم استلامه لبيع اصل او دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس .

طرق التقييم

- طريقة المعاملات المقارنة (أسلوب السوق)

وضع المقيم واستقلالية التقرير

- هو تقرير شامل بجميع تفاصيل العقار ويشتمل على كافة المعلومات والا سس التي بني عليها التقرير والطرق العلمية المتبعة لتحديد القيمة العادلة للعقار .
- تم اعداد هذا التقرير حسب الخبرات العملية و العلمية الخاصة بالمكتب حيث اننا نعمل في مجال التقييم والتمين العقاري منذ عام 1418 هـ .
- تم اعداد هذا التقرير بحيادية تامة حيث ليس لنا اي مصلحة بالعقار او نتائج التقرير .



نطاق البحث والاستقصاء

- تم البحث والاستقصاء بمنطقة سوق العقار بحي النور بمدينة بريدة .
- تم البحث والاستقصاء من تاريخ : 2021/08/07م حتى تاريخ : 2021/08/16م .
- تم البحث والاستقصاء في إطار العقارات المشابهة بمنطقة سوق العقار محل التقييم

طبيعة ومصادر المعلومات

- البيانات الخاصة بالمكتب من اعمال التقييم والتّمين العقاري .
- المستندات والبيانات المقدمة من العميل .
- مؤشرات العدلية التابعة لوزارة العدل .
- الشركات والمؤسسات العقارية بالمنطقة .

نوع تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل وفق معايير التقييم الدولية (IVS) لسنة (2020) ويحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تضمنه من بيانات ومعلومات لعملية التقييم .

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض بأن العقار خالي من أي حقوق شخضية أو عينية ولا يوجد عليه أي قرض أو رهن أو حقوق الامتياز أو الاحتكار أو الانتفاع بالأرض او الصك. وإذا ظهر خلاف أو عكس ذلك فإن مكتب / صالح علي الغفيص للتقييم والتّمين العقاري غير مسؤولة عن صحة المعلومات الواردة بالتقرير ومهمتها الفعلية تقييم العقار فقط دون التأكد من سلامة الصكوك وصحة ملكيتها السابقة والحالية .



القيود على الاستخدام والتوزيع

- هذا التقرير شامل ولا يتجزأ ، لذا يجب التعامل مع التقرير بشكل كامل .
- هذا التقرير خاص بالسادة / شركة عبدالعزيز الراشد الحميد .
- لا يجوز استخدام هذا التقرير لغير الغرض المحدد له .
- نتائج التقييم لفترة الرأي في القيمة وذلك بحسب ظروف (السوق والعقار) واي تغيير في ظروف (السوق والعقار) قد يغير من القيمة .

عملة التقييم

- تمت جميع العمليات الحسابية للوصول على القيمة النهائية بعملة الريال السعودي

المعايير المتبعة

- تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) لسنة (2020) .

تاريخ التقييم

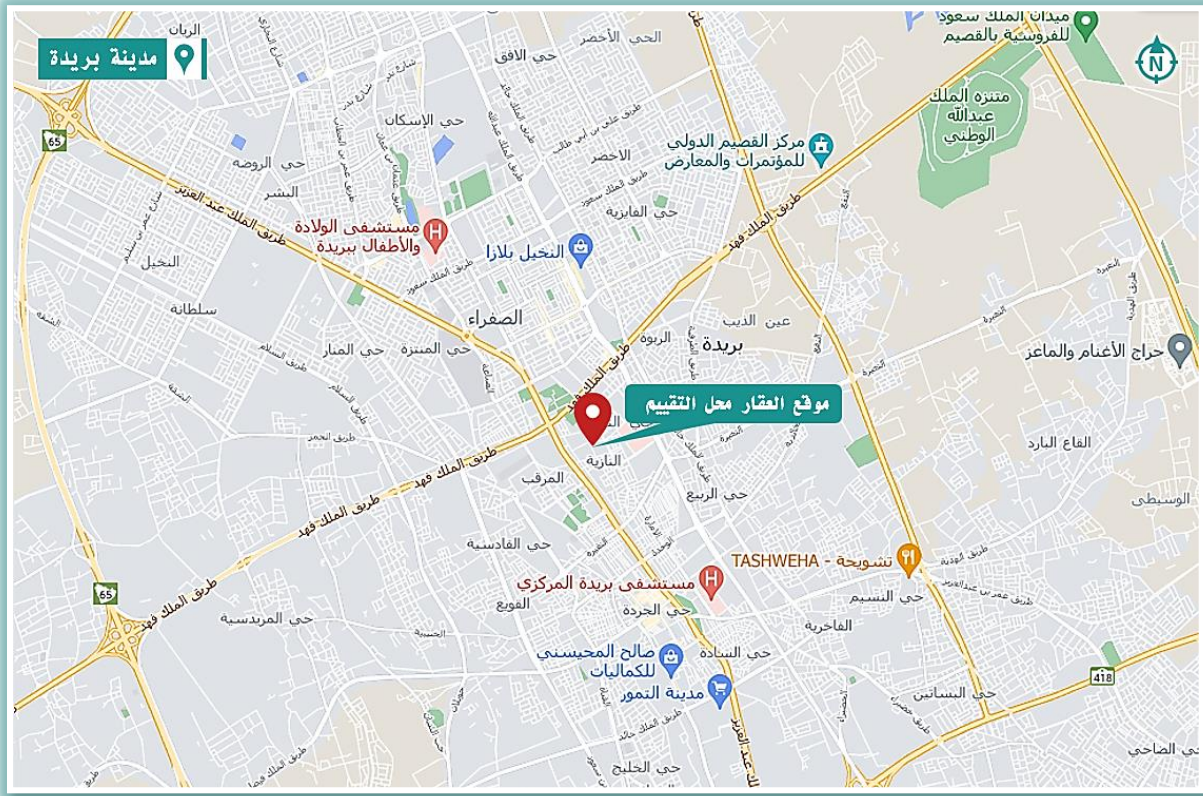
- معاينة العقار يوم السبت بتاريخ : 2021/08/07م الموافق : 1442/12/28 هـ .
- الوصول للرأي في القيمة يوم الاثنين بتاريخ : 2021/08/16م الموافق : 1443/01/08 هـ .
- صدور التقرير يوم الثلاثاء بتاريخ : 2021/08/17م الموافق : 1443/01/09 هـ .



بيانات العقار

العقار عبارة عن قطعة أرض سكني رقم (بدون) من المخطط (بدون) كتالي :

م	رقم القطعة	بدون	الإستخدام	عدد الواجهات	عرض الشوارع	المساحة
1	بدون	بدون	سكني	1	10	2,580.67
						اجمالي المساحة



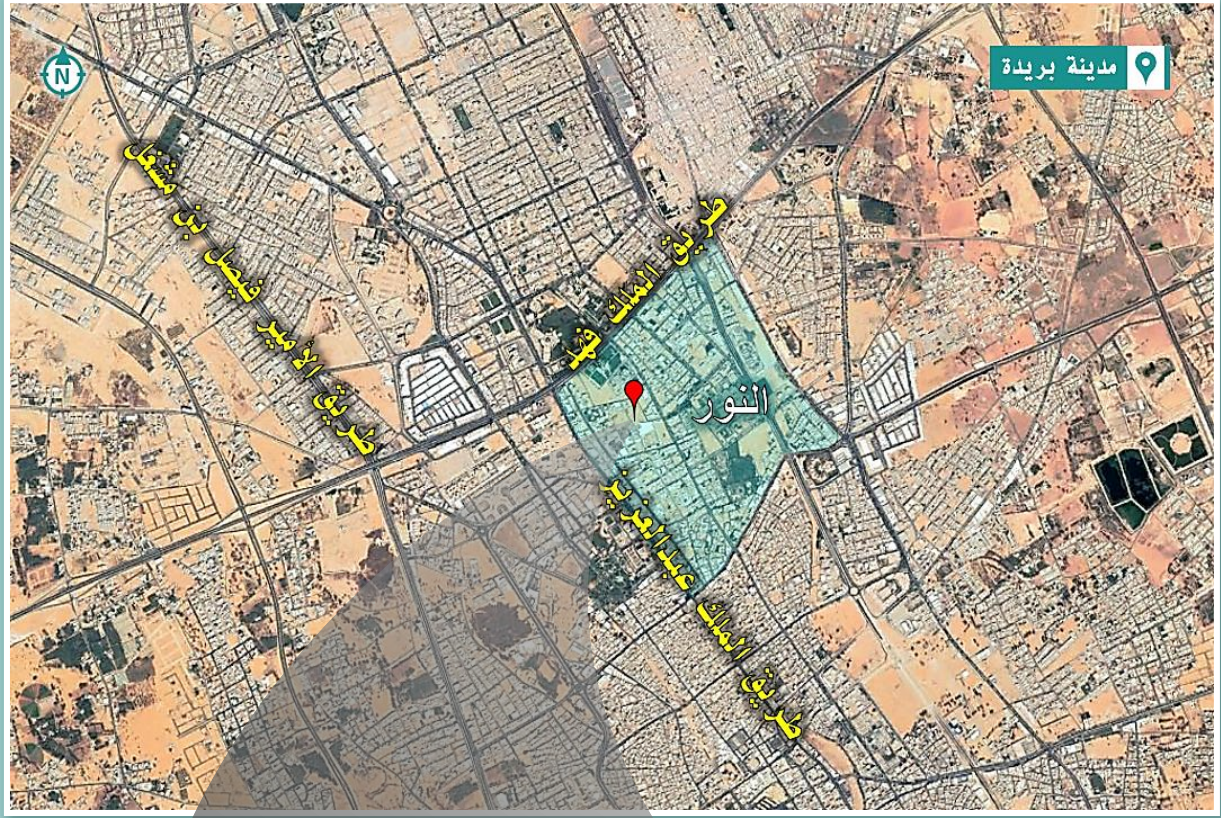
N 26.346865
E 43.963239



احداثيات
الموقع



صور جوية لموقع العقار





صك الملكية

رقم الصك	تاريخ الصك	جهة الاصدار
362502000329	1434/01/14 هـ	كتابة العدل الأولى بريدة

مالك العقار	شركة عبدالعزيز الراشد الحميد
نوع الملكية	ملكية مطلقة
نسبة الملكية	100 %
رقم القطعة	بدون
رقم المخطط	بدون
مساحة الارض	2,580.67م ²
استخدام الارض	سكني
القيود على الارض	لا يوجد

صك

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

فإن كامل العقار الواقع بحي النور جوار مائة القصيم شمال بريدة وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ملك ورتة سليمان الحميد بطول: (٤٠,١٥) أربعون متر و خمسة عشر سنتمتر

جنوباً: ملك ورتة عبدالله الحميد بطول: (٤٠,١) أربعون متر و عشرة سنتمتر

شرقاً: ملك الجمعان بطول: (٦٧,٧) سبعة و ستون متر و سبعون سنتمتر

غرباً: شارع عرض ١٠ م بطول: (٦٧,٧) سبعة و ستون متر و سبعون سنتمتر

ومساحتها: (٢,٥٨٠,٦٧) ألفان و خمسمائة و ثمانون متر مربعاً و سبعة و ستون سنتمتر مربعاً فقط والمستند في اقرارها على الصك الصادر من المحكمة العامة بريدة برقم ٣٢٢٩٠٨٨٩ جلد ١١ في ٣ / ١١ / ١٤٣٢ هـ. وقد انتقلت ملكيتها ل: شركة عبدالعزيز الراشد الحميد بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٤٥٥٠٤ في ١٣ / ١٠ / ١٤٠٢ هـ، بمشمن وقدره ٧٧٤٢٠١ سيعمانية و أربعة و سبعون ألفاً و مئتين و واحد ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ١ / ١٤٣٤ هـ. لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

مساعد رئيس كتابة العدل
منصور بن صالح ابراهيم البلليهي

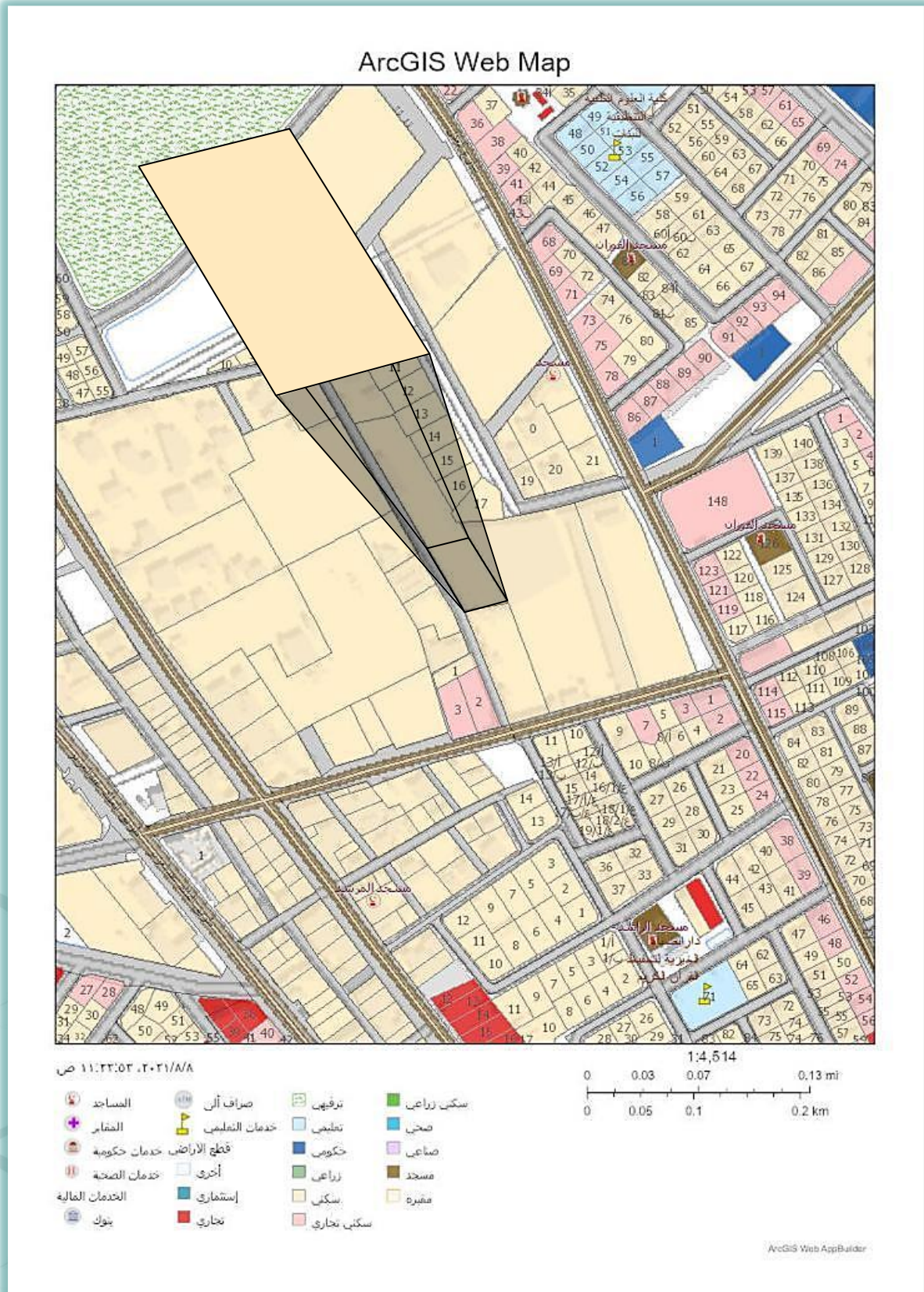
صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١١٠٠٣-١١٢)

مخططة رقم ٣٢٢٩٠٨٨٩
هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه

هذا المستند وحدة متكاملة، وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.



المخطط التنظيمي





للتقييم
والثمين
العقاري

صالح علي الغفيص

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

عضوية رقم: 1210000097



صور العقار





التقييم

طرق التقييم

تم استخدام طريقة المعاملات المقارنة (أسلوب السوق) للتقييم للوصول للقيمة العادلة للعقار محل التقييم .

أسلوب السوق

يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او ماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها .

تعريف طريقة المعاملات المقارنة

طريقة المعاملات المقارنة وتعرف ايضا باسم طريقة المعاملات الارشادية وبالوصول على معلومات عن صفقات لأصول مطابقة او ماثلة للأصل محل التقييم يتم الوصول الى مؤشر للقيمة .

○ المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية (IVS) لسنة 2020)



الرأي النهائي في القيمة

ما سبق من دراسة للعقار محل التقييم مع الاخذ في الاعتبار جميع البيانات والتحاليل الواردة في هذا التقرير وذلك للملكية العقارية المطلقة للعقار عبارة عن قطعة أرض سكني رقم (بدون) من المخطط (بدون) بمساحة (2,580.67م²) والواقعة بحي النور بمدينة بريدة والمملوكة لـ شركة عبدالعزيز الراشد الحميد بصك ملكية رقم (362502000329) بتاريخ : 1434/01/14هـ صادر من كتابة العدل الأولى ببريدة وذلك لمعرفة القيمة العادلة للعقار (للأغراض المحاسبية) .

وعليه فقد تم الوصول للرأي في القيمة العادلة للعقار محل التقييم في يوم الاثنين بتاريخ : 2021/08/16م الموافق : 1443/01/08هـ كالتالي :

ريال سعودي	400	تقييم قيمة المتر المربع رقماً
ريال سعودي	اربعمائة	تقييم قيمة المتر المربع كتابة
ريال سعودي	1,032,000	تقييم قيمة الأرض كاملة رقماً
ريال سعودي	مليون واثان وثلاثون الف	تقييم قيمة الأرض كاملة كتابة

والله ولي التوفيق ،،،

الفريق المعد للتقرير

المدير العام

صالح علي الغفيص

عضو زميل لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم العضوية: 1210000097

مقيم عقاري

حاتم صالح الغفيص

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم العضوية: 1210001930

