



رقم التقييم : 5663 / 100
تاريخ التقييم : 2021/08/17

الموضوع : تقييم قطعتين أرض تجاري

رعاهم الله

السادة / شركة عبدالعزيز الراشد الحميد

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة للتفاهم مع السيد / عمر الحميد بخصوص طلب تقييم عقار عبارة عن قطعتين أرض تجاري رقم (11/أ - 11/ب) من المخطط (809/ق) بمساحة (1,175م²) والواقعة بحي النور بمدينة بريدة والمملوكة لـ شركة عبدالعزيز الراشد الحميد بصكين صادرة من كتابة العدل الأولى بريدة 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 و رأي 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 نؤكد قيامنا بالعمل المهني المطلوب نتيجة حصولنا على البيانات اللازمة للقيام بالمهمة .

المقيم	مكتب صالح علي الغفيص للتقييم والتممين العقاري
العميل	شركة عبدالعزيز الراشد الحميد ويمثلها الأستاذ / عمر الحميد
العقار محل التقييم	قطعتين أرض تجاري
رقم القطعة	أ/11 - ب/11
رقم المخطط	809/ق
عنوان العقار	بريدة - حي النور
مساحة البناء	2م 1,175
اسم المالك	شركة عبدالعزيز الراشد الحميد
الغرض من التقييم	الأغراض المحاسبية
اساس القيمة	القيمة العادلة
اساليب التقييم	أسلوب السوق
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) 2020
تاريخ المعاينة	2021/08/07 م الموافق : 1442/12/28 هـ
تاريخ التقييم	2021/08/16 م الموافق : 1443/01/08 هـ
تاريخ الإصدار	2021/08/17 م الموافق : 1443/01/09 هـ
القيمة النهائية	1,410,000 ريال سعودي



تقرير تقييم قطعتين أرض تجاري

نطاق العمل

هوية المقيم العقاري :

المقيم	مكتب صالح علي الغفيص للتقييم والتممين 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 قطعتين أرض تجاري رقم (11/أ - 11/ب) من المخطط (809/ق) بمساحة (1,175م²) والواقعة بحي النور بمدينة بريدة والمملوكة لـ شركة عبدالعزيز الراشد الحميد بصكين ملكية صادرة 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 والثمنين 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

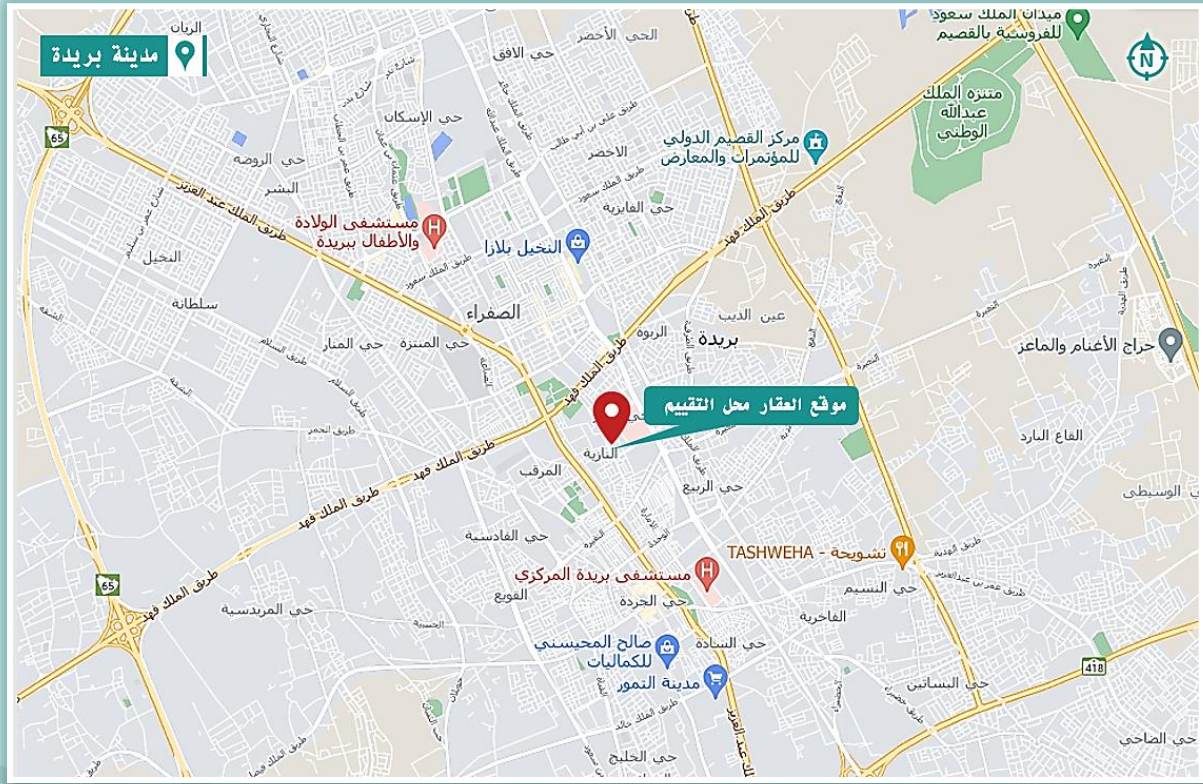
- معاينة العقار يوم السبت بتاريخ : 2021/08/07م الموافق : 1442/12/28هـ .
- الوصول للرأي في القيمة يوم الاثنين بتاريخ : 2021/08/16م الموافق : 1443/01/08هـ .
- صدور التقرير يوم الثلاثاء بتاريخ : 2021/08/17م الموافق : 1443/01/09هـ .



بيانات العقار

العقار عبارة عن قطعتين أرض تجاري رقم (11/أ - 11/ب) من المخطط (ق/809) كتالي :

م	رقم القطعة	رقم المخطط	الإستخدام	عدد الواجهات	عرض الشوارع	المساحة
1	11/أ	ق/809	تجاري	2	30 . 15	530.00
2	11/ب	ق/809	تجاري	2	30 . 15	645.00
اجمالي المساحة						1,175.00



N 26.344913

E 43.964500



احداثيات

الموقع



للتقييم
والثمين
العقاري

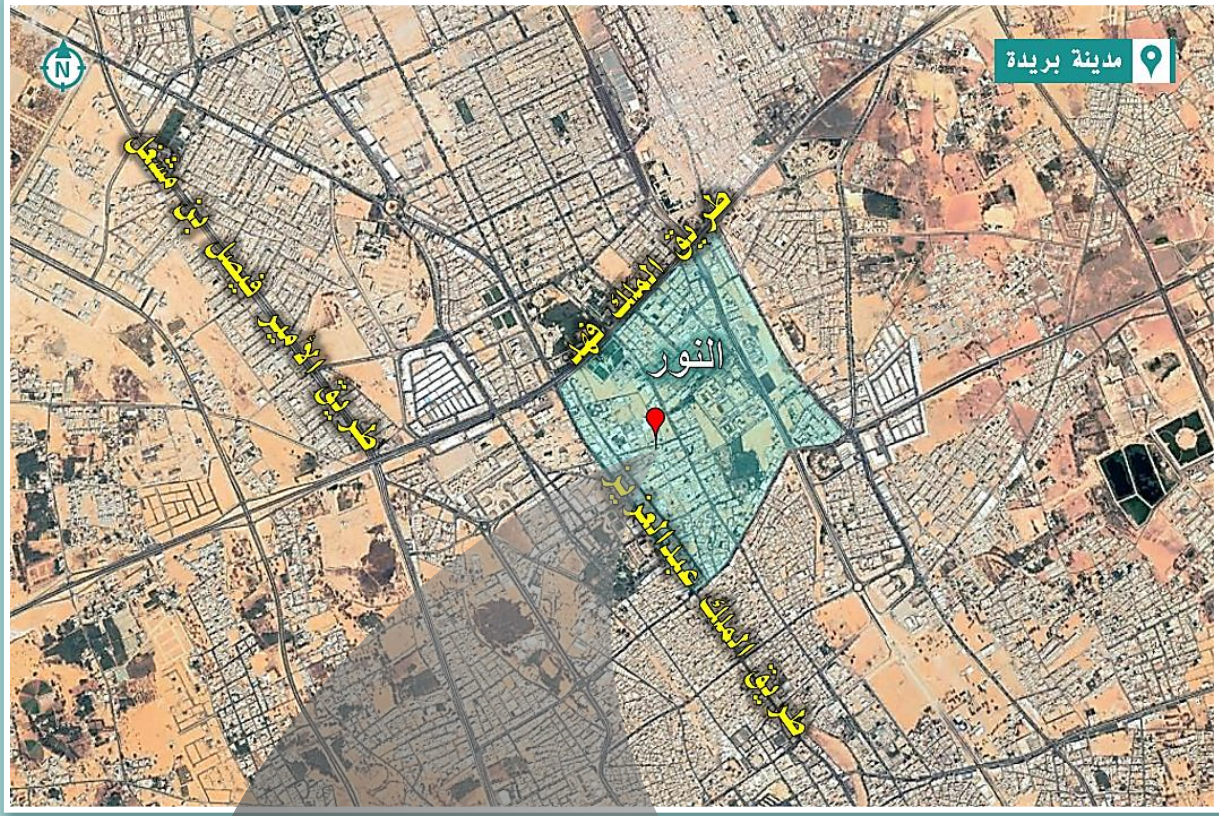
صالح علي الغفيص

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

عضوية رقم: 1210000097



صور جوية لموقع العقار



القصيم - بريدة - حي النهضة - طريق الملك سلمان مع التقاء طريق الملك عبدالله



صك الملكية القطعة رقم (أ/11)

رقم الصك	تاريخ الصك	جهة الاصدار
962514007104	1438/02/10 هـ	كتابة العدل الأولى ببريدة

مالك العقار	شركة عبدالعزيز الراشد الحميد
-------------	------------------------------

نوع الملكية	ملكية مطلقة
-------------	-------------

نسبة الملكية	100 %
--------------	-------

رقم القطعة	أ/11
------------	------

رقم المخطط	809/ق
------------	-------

مساحة الارض	530م ²
-------------	-------------------

استخدام الارض	تجاري
---------------	-------

القيود على الارض	لا يوجد
------------------	---------

رقم الصك	أ/11
----------	------

رقم المخطط	809/ق
------------	-------

مساحة الارض	530م ²
-------------	-------------------

استخدام الارض	تجاري
---------------	-------

القيود على الارض	لا يوجد
------------------	---------

رقم الصك	أ/11
----------	------

رقم المخطط	809/ق
------------	-------

مساحة الارض	530م ²
-------------	-------------------

استخدام الارض	تجاري
---------------	-------

القيود على الارض	لا يوجد
------------------	---------

رقم الصك	أ/11
----------	------

رقم المخطط	809/ق
------------	-------

مساحة الارض	530م ²
-------------	-------------------

استخدام الارض	تجاري
---------------	-------

القيود على الارض	لا يوجد
------------------	---------



صك الملكية القطعة رقم (11/ب)

رقم الصك	تاريخ الصك	جهة الاصدار
762510009827	1438/02/10 هـ	كتابة العدل الأولى ببريدة

مالك العقار	شركة عبدالعزيز الراشد الحميد
-------------	------------------------------

نوع الملكية	ملكية مطلقة
-------------	-------------

نسبة الملكية	100 %
--------------	-------

رقم القطعة	11/ب
------------	------

رقم المخطط	809/ق
------------	-------

مساحة الارض	2م645
-------------	-------

استخدام الارض	تجاري
---------------	-------

القيود على الارض	لا يوجد
------------------	---------

رقم الصك	809/ق
----------	-------

رقم المخطط	11/ب
------------	------

مساحة الارض	2م645
-------------	-------

استخدام الارض	تجاري
---------------	-------

القيود على الارض	لا يوجد
------------------	---------

رقم الصك	809/ق
----------	-------

رقم المخطط	11/ب
------------	------

مساحة الارض	2م645
-------------	-------

استخدام الارض	تجاري
---------------	-------

القيود على الارض	لا يوجد
------------------	---------

رقم الصك	809/ق
----------	-------

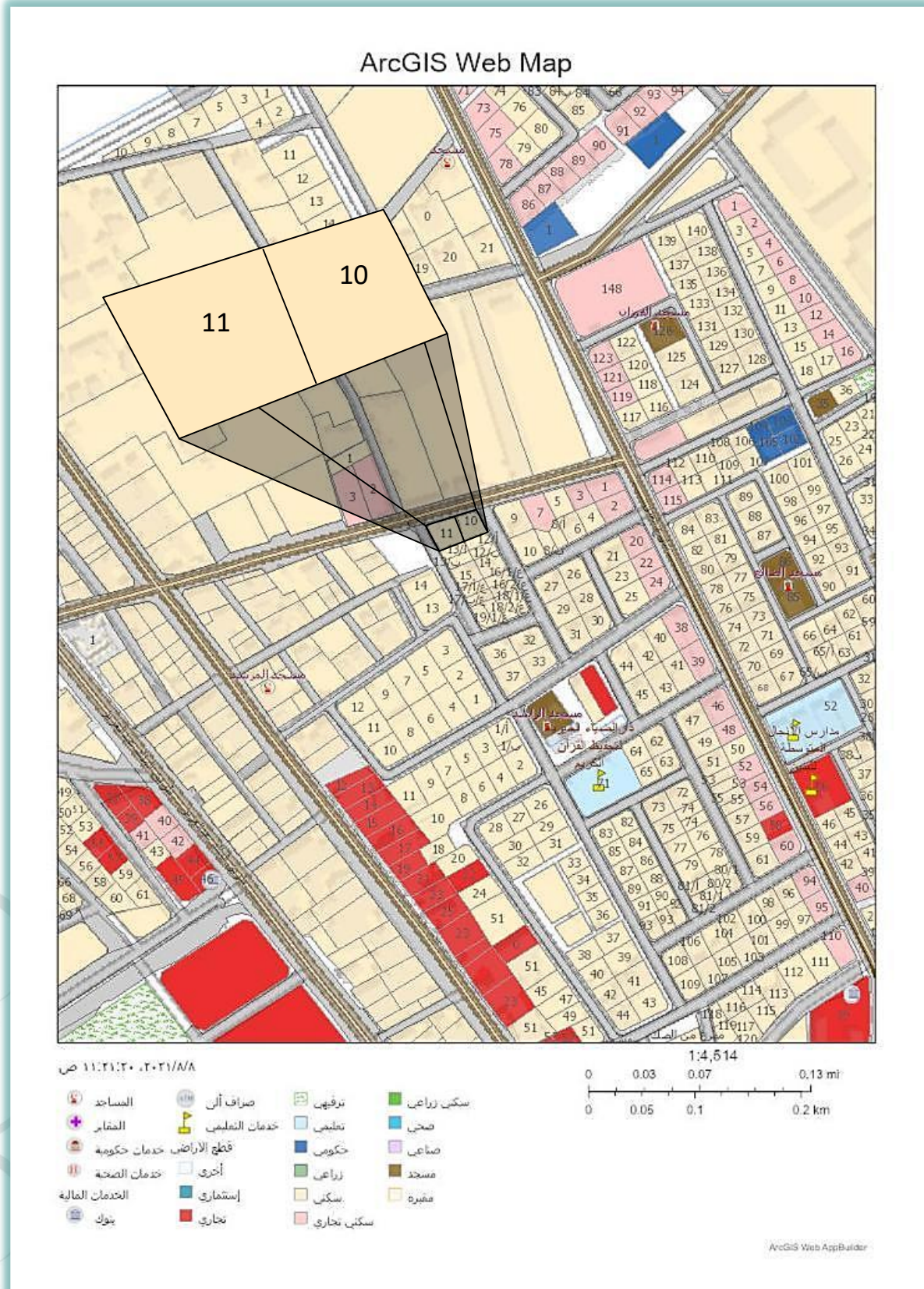
رقم المخطط	11/ب
------------	------

مساحة الارض	2م645
-------------	-------

استخدام الارض	تجاري
---------------	-------

القصيم - بريدة - حي النهضة - طريق الملك سلمان مع التقاء طريق الملك عبدالله

المخطط التنظيمي





للتقييم
والثمين
العقاري

صالح علي الغفيص

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

عضوية رقم: 1210000097



صور العقار



القصيم - بريدة - حي النهضة - طريق الملك سلمان مع التقاء طريق الملك عبدالله

12

هاتف: 016 3832242 - جوال: 0504 88 0607 - E.Mail: ean22@hotmail.com



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 قطعتين أرض تجاري رقم (11/أ - 11/ب) من المخطط (809/ق) بمساحة (2م1,175) والواقعة بحي النور بمدينة بريدة والمملوكة لـ شركة عبدالعزيز الراشد الحميد بصكين ملكية صادرة 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 : 2021/08/16 الموافق : 1443/01/08 هـ كالتالي :

ريال سعودي	1,200	تقييم قيمة المتر المربع رقماً
ريال سعودي	الف ومائتين	تقييم قيمة المتر المربع كتابة
ريال سعودي	1,410,000	تقييم قيمة الأرض كاملة رقماً
ريال سعودي	مليون وأربعمائة وعشرة 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