

تقرير تقييم أرض سكني تجاري

مدينة بريدة

حي حويلان



رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



رقم التقرير 018044
تاريخ الاصدار 2023/10/16

شركة صالح علي الغفيس
للتقييم العقاري

info@alghafees.sa
0163832242 . 0114033969
0530491112 . 0555179877
الرياض . حي الصلفا . طريق الملك سلمان
بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان



الملخص التنفيذي

شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري	المقيم
عثمان علي المنيعي	العميل
عثمان علي المنيعي	مستخدم التقييم
سليمان علي فهد المنيعي	اسم المالك
أرض سكني تجاري	نوع العقار
البيع	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
اسلوب السوق (طريقة المقارنات)	اساليب التقييم
معايير التقييم الدولية IVS لسنة 2022	معايير التقييم
762549002357	رقم الصك
1444/12/30 هـ	تاريخ الصك
10	رقم القطعة
ق / ب / 7744	رقم المخطط
حويلان	الحي
بريدة	المدينة
4,230.37 م ²	مساحة الأرض
2023/10/04 م	تاريخ المعاينة
2023/10/16 م	تاريخ الإصدار
3,807,333.00 ريال سعودي	القيمة النهائية



نطاق العمل

هوية المقيم			
11000015	رقم المنشأة	شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري	منشأة التقييم
1210000097	رقم الترخيص	0504880607- 0163832242 - 0114033969	التلفون
5142 - 8380	صندوق البريد	info@alghafees.sa	البريد الإلكتروني
الرياض - حي الملقا - طريق الملك سلمان & بريدة - حي النهضة - طريق الملك سلمان			العنوان

هوية العميل			
0559995020	رقم الهاتف	عثمان علي المنيعي	اسم العميل
othman12@gmail.com	البريد الإلكتروني	عثمان علي المنيعي	اسم المستخدم
-	هوية العميل	سليمان علي فهد المنيعي	اسم المالك

الأصل محل التقييم

العقار محل التقييم عبارة عن قطعة ارض تجارية رقم 10 من المخطط رقم (ق / ب / 7744) حي حويلان بمدينة بريدة ذات 3 واجهات جنوبيه عرض 60م و شرقيه عرض 30م و غريبه عرض 20م مقام عليهم استراحه قديمه و متهالكه لذلك يتم احتساب قيمتها و تم احتساب قيمة الارض فقط

نوع تقرير التقييم

هو تقرير مفصل وفق معايير التقييم الدولية (IVS) لسنة (2022) ويحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تضمنه من وبيانات ومعلومات لعملية التقييم .



غرض وأساس القيمة

الغرض من التقييم	البيع	أساس القيمة	القيمة السوقية
<input checked="" type="checkbox"/>	أسلوب السوق	<input checked="" type="checkbox"/>	طريقة البيوع المقارنة
<input type="checkbox"/>	أسلوب التكلفة	<input type="checkbox"/>	طريقة الاحلال
<input type="checkbox"/>	أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/>	طريقة رسمة الدخل

المعايير المهنية

تم اعداد هذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022 الصادرة من مجلس المعايير الدولية IVSC والمعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

الشركة غير مسؤول عن صحة الصكوك والمستندات المقدمة من الطرف الثاني (العميل) وصحة التراخيص الخاصة بالعقار موضع التقييم وحت مسؤوليته .
تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية .

نطاق البحث والاستقصاء

نوعياً	تم البحث والاستقصاء في اطار العقار المشابهة (أرض سكنية تجارية)
جغرافياً	تم البحث و الاستقصاء في منطقة العقار و الاحياء المجاورة لها
زمنياً	تم البحث والاستقصاء من تاريخ : 2023/10/04 م الى تاريخ : 2023/10/16 م

تاريخ التقييم

- تاريخ معاينة العقار محل التقييم (2023/10/04)
- تاريخ الوصول للراي في القيمة (2023/10/16)
- تاريخ إصدار التقرير (2023/10/16)



مصادر معلومات المقيم

- البيانات الخاصة بالشركة من اعمال التقييم العقاري .
- المستندات والبيانات المقدمة من العميل .
- النزول الميداني ومعاينة والمنطقة المحيطة .
- المؤشرات العدلية التابعة لوزارة العدل .
- الشركات والمؤسسات العقارية بالمنطقة .

القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة. ولا يحق نشر التقرير او اي جزء منه سواء في مراسلات او مطبوعات منشورة دون اخذ موافقة وإذن خطي صريح من المقيم
هذا النموذج قد لا يتناسب مع جميع أغراض التقييم وأنواع العقارات ويجب الانتباه إلى أن هناك طرق للتقييم لم يتم إدراجها في هذا النموذج والتي تعتمد على طبيعة العقار والأسلوب المستخدم مثل طريقة القيمة المتبقية وطريقة الأرباح وغيره من الطرق

إخلاء المسؤولية

يفيد فريق عمل شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري بأنه تم معاينة العقار وانه ليس لدينا اي مصلحة شخصية او مادية او اي اهتمامات حالية او مستقبلية بالعقار (موضع التقييم) و ان ما تم تقديمه بالتقرير سليم وصحيح . حي تم رفع جميع البيانات من واقع السوق الحالي وجميع المعادلات المحددة ونتائج الاسعار المحددة والمرفقة بالتقرير مراجعة ومدققة وتم تحليلها .

الافتراضات والافتراضات الخاصة (ان وجدت)

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة صالح بن علي الغفيس للتقييم العقاري خارج اي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة ملكية الأصل أو أي حقوق أخرى متعلقة بالعقار محل التقييم .

عملة التقييم

الريال السعودي



مراحل العمل

الاجتماع مع العميل وتحديد نطاق العمل وفقاً للمعيار (101) وبما يتضمن الغرض من التقييم وأساس القيمة وفقاً للمعيار (104) والأطراف المعنية وتاريخ التقييم وأي افتراضات هامة وتم تحديد الاتعاب واستلام المستندات اللازمة للقيام بالمهمة.

النزول الميداني لمعاينة العقار والتعرف على خصائصه ومواصفاته ومطابقة المستندات مع الواقع ومقارنة موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي وأنشطة سوق العقار.

تحليل البيانات السوقية (الإيجارات والعوائد ونسب الإثغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل والبحث أيضاً عن أسعار العقارات المشابهة وتكاليف المقاولين للوصول إلى معرفة الجهات السوق.

تطبيق طرق التقييم بناءً على نوع العقار ووضعه والغرض من التقييم وتحليل السوق وفقاً للمعيار (105) ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالعمليات الحسابية المالية للوصول إلى القيمة السوقية.

استنتاج القيمة السوقية بناءً على أنسب طرق التقييم المستخدمة التي تتوافق مع نوع العقار والغرض من التقييم وذلك للوصول إلى القيمة السوقية النهائية.

إعداد تقرير التقييم وفقاً للمعيار (103) وبناءً على نطاق العمل وفقاً للمعيار (101) امتثالاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) لسنة (2022) معيار (102) بحيث يتضمن كافة البيانات والنتائج ومراحل العمل.

استلام المهمة

جمع البيانات

تحليل البيانات

تطبيق التقييم

استنتاج القيمة

إعداد التقرير



بيانات العقار

الاصل محل التقييم

العقار محل التقييم عبارة عن قطعة ارض تجارية رقم 10 من المخطط رقم (ق / ب / 7744) حي حويلان بمدينة بريدة ذات 3 واجهات جنوبيه عرض 60م و شرقيه عرض 30م و غربيه عرض 20م مقام عليهم استراحه قديمه و متهالكه لذلك يتم احتساب قيمتها و تم احتساب قيمة الارض فقط

بيانات صك الملكية

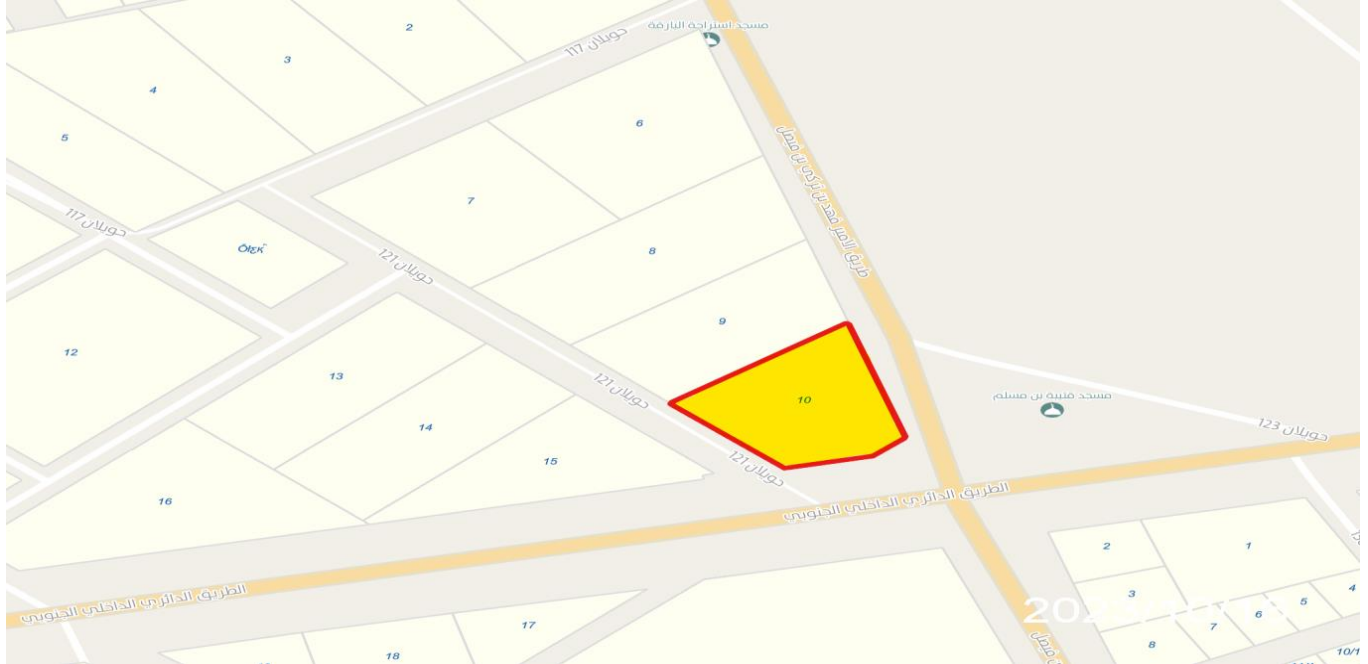
رقم الصك	762549002357	تاريخ الصك	1444/12/30 هـ
مصدر الصك		اسم المالك	سليمان علي فهد المنيعي
مساحة الأرض	2م 4,230.37	المدينة	حويلان
رقم القطعة	10	اسم الحي	حويلان
رقم البلوك	-	رقم المخطط	ق / ب / 7744
احداثيات الموقع	26.28228440097092	نوع الاستخدام	سكني تجاري
	43.95187234881339		

حدود واطوال العقار

الوصف	طول الضلع	الجهة
قطعه رقم 9	81.28م	شمالي
الطريق الدائري الداخلي الجنوبي عرض 40 متر تم توسعته إلى 60 متر من الملك	17.21م ثم ينعطف إجاه الشمال الغربي 32.87م	جنوبي
طريق حويلان القصيعة عرض 30 متر	73.47م	شرقي
شارع عرض 20 متر	57.62م	غربي



صور المخطط



الإحداثيات

الموقع

بريدة - حولان

خط العرض Latitude

26.28228440097092

خط الطول Longitude

43.95187234881339



صورة مقربة للموقع



صور العقار





التقييم

العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	السعر لكل متر مربع
العقار المقارن 1	معروض 0551798628	6,400	4/10/2023	5,120,000.00	800.00
العقار المقارن 2	معروض 0547544999	625	4/10/2023	562,500.00	900.00
العقار المقارن 3	معروض 0506163331	3,425	4/10/2023	2,397,500.00	700.00

جدول التسويات

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارن الاول	المقارن الثاني	المقارن الثالث
تسوية شروط التمويل		%0.00	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق		%0.00	%0.00	%0.00
اجمالي تسويات الاولية%		%0.00	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	800.00	900.00	700.00	
تسوية المساحة	%0.00	%0.00	%-5.00	%0.00
الموقع العام	%5.00	%10.00	%10.00	%10.00
عدد الشوارع	%6.00	%6.00	%0.00	%6.00
الحيازة، التنظيم	%0.00	%0.00	%0.00	%10.00
منسوب الارض	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
طبيعة الاستخدام	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
عدد الادوار المسموحة	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
مجموع نسب التسويات%	%11.00	%5.00	%26.00	%11.00
سعر البيع بعد التسويات	888.00	945.00	882.00	
الاوزان النسبية للعقارات المقارنة	%50.00	%25.00	%25.00	%25.00
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	900.00			
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة	3,807,333.00			



الرأي النهائي في القيمة

ما سبق من دراسة للعقار محل التقييم مع الاخذ في الاعتبار جميع البيانات و التحاليل الواردة في هذا التقرير وذلك للملكية المطلقة لعقار محل التقييم وذلك بالاعتماد على أسلوب السوق طريقة المعاملات المقارنة وهو عبارته عن (أرض سكنية تجارية) مملوكة بصك رقم (762549002357) تقع في حي (حويلان) في مدينة (بريدة)

وعليه فإن رأي الشركة في القيمة السوقية في تاريخ 2023/10/16 كما يلي

900.00	قيمة المتر المربع رقماً
3,807,333.00	إجمالي قيمة الأرض رقماً
فقط ثلاثة ملايين وثمان مئة و سبعة الاف و ثلاث مئة و ثلاثة و ثلاثون ريال لا غير	إجمالي قيمة الأرض كتابة

والله ولي التوفيق ،،،

الفريق المعد للتقرير

المشارك	رقم العضوية	التوقيع
المقيم ومعتد التقييم صالح علي الغفيس	1210000097	
مراجع التقرير محمد صالح الغفيس	1210001953	
مشارك محمد أنور إبراهيم	1220002163	
مشارك نوره خالد القاسم	1210003263	



762549002357

التاريخ 30/12/1444 هـ

الرقم 762549002357

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 10 من المخطط رقم ق / ب / 7744 الواقع في حي حويلان بمدينة بريدة . والمملوكة لـ سليمان علي فهد المنيعي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1032223412 في 6 / 6 / 1434 هـ وتنتهي في 15 / 5 / 1454 هـ وذلك حسب قسمة التراضيماًلاً: قطعة رقم 9 بطول: (81.28) واحد وثمانون متر وثمانية و عشرون سنتمتر جنوباً: الطريق الدائري الداخلي الجنوبي عرض 40 متر تم توسعته إلى 60 متر من الملك بطول: () يبدأ من الشرق باتجاه الغرب 17.21 متر ثم ينعطف باتجاه الشمال الغربي بطول 32.87 متر نهاية الحد شرقاً: طريق حويلان القصيعة عرض 30 متر بطول: (73.47) ثلاثة و سبعون متر و سبعة و أربعون سنتمتر غرباً: شارع عرض 20 متر بطول: (57.62) سبعة و خمسون متر و اثنين و ستون سنتمتر وبمساحة (4,230.37) أربعة آلاف و منتين و ثلاثون متر مربع و سبعة و ثلاثون سم مربع فقط المستند في القسمة على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 362529003539 في 29 / 11 / 1444 هـ. وعليه جرى التصديق تحريراً في 30 / 12 / 1444 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

2023/10/04





شركة صالح الغفيس
للتقييم العقاري
Saleh Al-Ghafis REV. Co.



مكتب الرياض
0530491112
0114033969-0530491112
Info@alghafees.sa
الرياض، الملحق، طريق الملك سلمان

مكتب بريدة
0555179877
0163832242-0555179877
Info@alghafees.sa
بريدة، النهضة، طريق الملك سلمان

يسعدنا تواصلكم

انقر على اسم الشركة او على
أي من العناوين للانتقال الى

@salehalghafes

جميع حقوق النشر والتوزيع محفوظة