

# تقرير تقييم أرض سكنية تجارية

مدينة بريدة

حي حويلان



رقم التقرير 018142

تاريخ الاصدار 2023/10/16

شركة صالح علي الغفيس  
للتقييم العقاري

info@alghafees.sa

0163832242 . 0114033969

0530491112 . 0555179877

الرياض . حي الصلحا . 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 سكنية تجارية	نوع العقار
البيع	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
اسلوب السوق ( طريقة المقارنات )	اساليب التقييم
معايير التقييم الدولية IVS لسنة 2022	معايير التقييم
862549002359	رقم الصك
1444/12/30 هـ	تاريخ الصك
8	رقم القطعة
ق / ب / ا / 7744	رقم المخطط
حويلان	الحي
بريدة	المدينة
6,030.67 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
2023/10/16 م	تاريخ المعاينة
2023/10/16 م	تاريخ الإصدار
3,576,187.00 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	<a href="mailto:info@alghafees.sa">info@alghafees.sa</a>	البريد الالكتروني
الرياض - حي الملقا - طريق الملك سلمان & بريدة - حي النهضة - طريق الملك سلمان			العنوان

هوية العميل			
0559995020	رقم الهاتف	عثمان علي المنيعي	اسم العميل
<a href="mailto:othman12@gmail.com">othman12@gmail.com</a>	البريد الالكتروني	عثمان علي المنيعي	اسم المستخدم
	هوية العميل	سليمان علي فهد المنيعي	اسم المالك

الأصل محل التقييم	
العقار محل التقييم عبارة عن قطعة ارض سكنية تجارية رقم 8 من المخطط رقم ق / ب / 7744 الواقع بحي حويلان بمدينة بريدة تقع علي شارعين شرقي بعرض 30م و غربي بعرض 20م	

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 سكني تجاري )
جغرافياً	تم البحث و الاستقصاء في منطقة العقار و الاحياء المجاورة لها
زمنياً	تم البحث والاستقصاء من تاريخ : 2023/10/16 م الى تاريخ : 2023/10/16 م

## تاريخ التقييم

- تاريخ معاينة العقار محل التقييم ( 2023/10/16 )
- 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 سكنية تجارية رقم 8 من المخطط رقم ق / ب / 7744 الواقع بحي حويلان بمدينة بريدة تقع علي شارعين شرقي بعرض 30م و غربي بعرض 20م

### بيانات صك الملكية

رقم الصك	862549002359	تاريخ الصك	1444/12/30 هـ
مصدر الصك	كتابة عدل بريدة		
اسم المالك	سليمان علي فهد المنيعي		
مساحة الأرض	2م 6,030.67		
المدينة	بريدة	اسم الحي	حويلان
رقم القطعة	8	رقم المخطط	ق / ب / 7744
رقم البلوك	-	نوع الاستخدام	سكني تجاري
احداثيات الموقع	26.28322563	43.951291999	

### حدود واطوال العقار

الوصف	طول الضلع	الجهة
قطعة رقم 6 و رقم 7	133.72م	شمالي
قطعه رقم 9	107.5م	جنوبي
طريق حويلان القصيعة عرض 30م	53.6م	شرقي
شارع عرض 20م	50.47م	غربي



## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء ()

مياه ()

صرف صحي

هاتف

## المحيط المؤثر للعقار

سوق تجاري

مرفق أمني

مرفق طبي

جامع

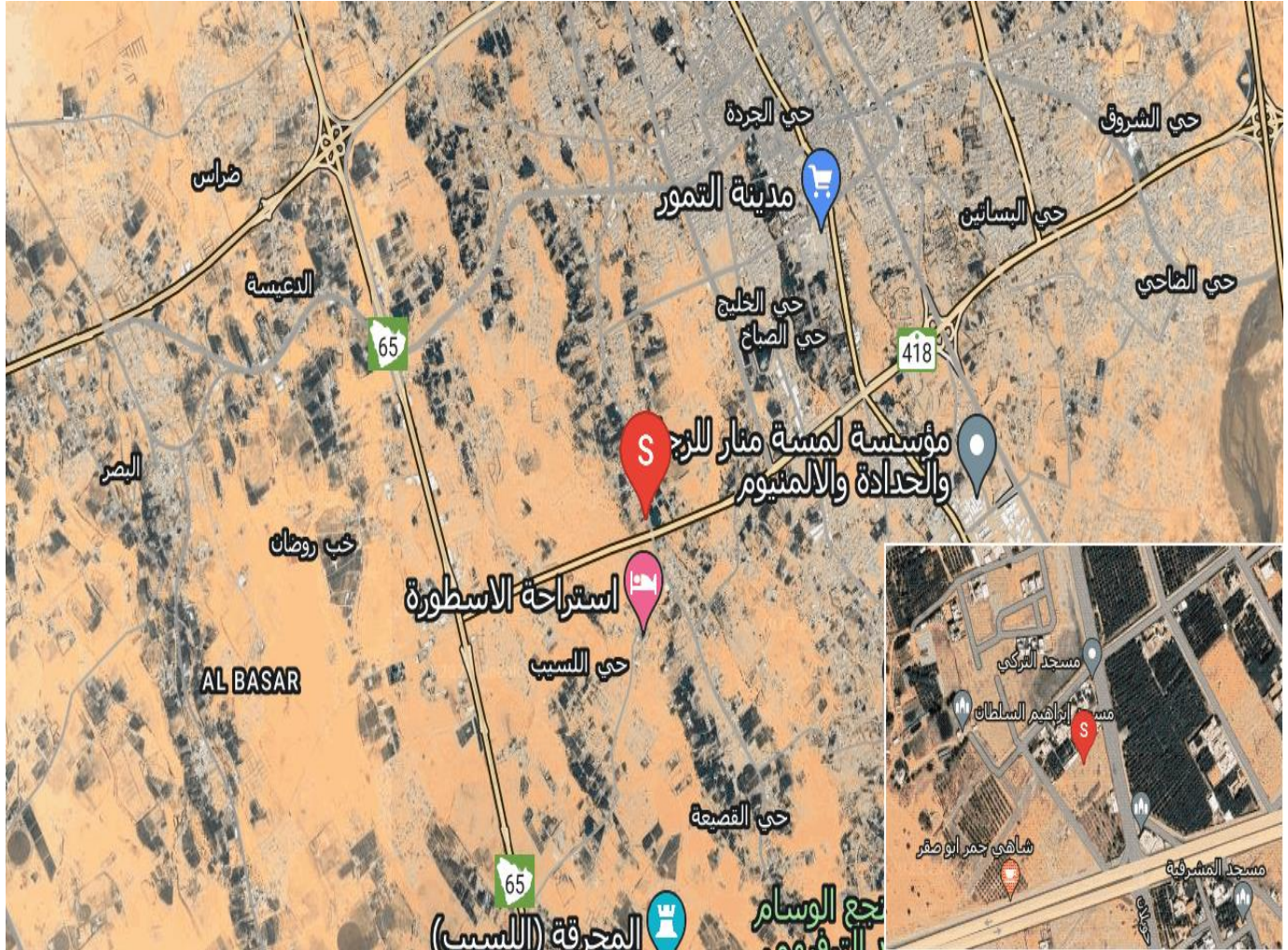
طريق سريع

مقر حكومي

مرفق تعليمي

حديقة

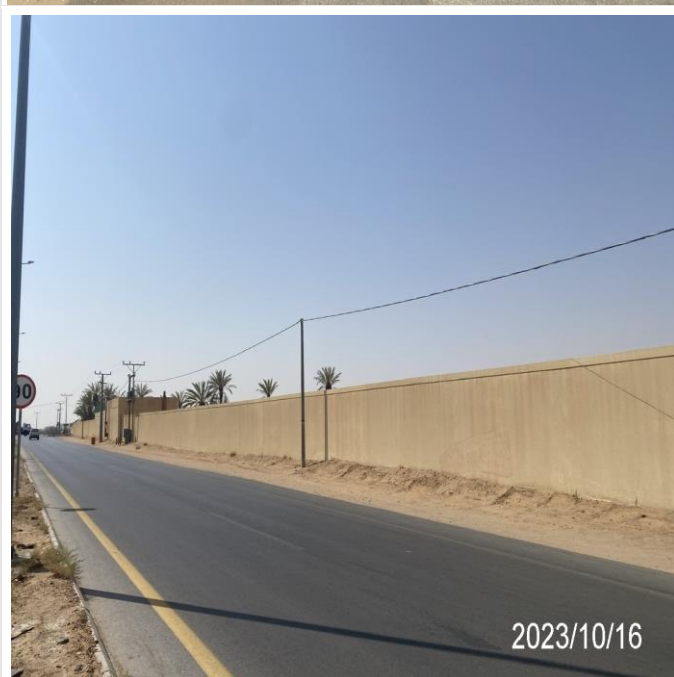
## صور الأقمار الصناعية







## صور العقار





## التقييم

### العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م <sup>2</sup> )	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	السعر لكل متر مربع
العقار المقارن 1	معروض 0551798628	6,400	10/2023	5,120,000.00	800.00
العقار المقارن 2	معروض 0564000017	6,805	10/2023	2,994,200.00	440.00
العقار المقارن 3	معروض 0506163331	3,425	10/2023	2,397,500.00	700.00

### جدول التسويات

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارن الاول	المقارن الثاني	المقارن الثالث
تسوية شروط التمويل		%	%	%
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	700.00	440.00	700.00
تسوية المساحة		%0.00	%0.00	%-5.00
الموقع العام		%-10.00	%5.00	%-10.00
عدد الشوارع		%3.00	%3.00	%3.00
الحيازة، التنظيم		%-5.00	%0.00	%0.00
منسوب الارض		%0.00	%0.00	%0.00
طبيعة الاستخدام		%0.00	%0.00	%0.00
عدد الادوار المسموحة		%0.00	%0.00	%0.00
مجموع نسب التسويات%		%-12.00	%8.00	%-12.00
سعر البيع بعد التسويات	704.00	616.00	475.20	704.00
الاوزان النسبية للعقارات المقارنة		%30.00	%35.00	%35.00
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	593.00	593.00		
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة	593.00	593.00		



## 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 ( 862549002359 ) تقع في حي ( حويلان ) في مدينة ( بريدة )

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

593.00	قيمة المتر المربع رقمياً
3,576,187.00	إجمالي قيمة الأرض رقمياً
فقط ثلاثة ملايين و خمس مئة و ستة و سبعون ألف و مئة و سبعة و ثمانون ريال لا غير	إجمالي قيمة الأرض كتابة

والله ولي التوفيق ،،،

### الفريق المعد للتقرير

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



862549002359  
التاريخ 30/12/1444 هـ  
الرقم 862549002359

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 8 من المخطط رقم ق / ب / 7744 الواقع في حي حويلان بمدينة بريدة . والمملوكة لـ سليمان على فهد المنيعي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1032223412 في 6 / 6 / 1434 هـ وتنتهي في 15 / 5 / 1454 هـ وذلك حسب قسمة التراضي شمالاً: قطعة رقم 6 والقطعة رقم 7 بطول: (133.72) مائة و ثلاثة و ثلاثون متر و اثنين و سبعون سنتمتر جنوباً: قطعة رقم 9 بطول: (107.5) مائة و سبعة متر و خمسون سنتمتر شرقاً: طريق حويلان القصيعة عرض 30 متر بطول: (53.6) ثلاثة و خمسون متر و ستون سنتمتر غرباً: شارع عرض 20 متر بطول: (50.47) خمسون متر و سبعة و أربعون سنتمتر وبمساحة (6,030.67) ستة آلاف و ثلاثون متر مربع و سبعة و ستون 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.

2023/10/16





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