

# تقرير تقييم

قيمة التصفية

أرض سكني تجاري

الحمراء بريدة

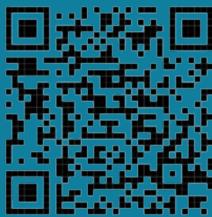
مقدم

ل شركة كانف العقارية



022027

2024/10/09



الباركود

شركة صالح الغفيس للتقييم العقاري

info@alghafees.sa

0163832242 . 0114033969

0530491112 . 0555179877

الرياض . حي الملحق . طريق الملك سلمان

بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان





## الشروط والأحكام

### يخضع هذا التقرير الى الشروط والأحكام التالية:

- تم إعداد هذا التقرير كوحده واحده غير قابل للتجزئة ويجب الا يتم استخدام جزء منفصل منه عن باقي أجزاء التقرير.
- يتم استخدام هذا التقرير للغرض المحدد فقط ويكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها وتحت تصرفها لهذا الغرض فقط.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم إعداد التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل ويحتفظ المقيم بجميع الملفات بقاعدة بياناته.
- تم إعداد هذا التقرير بناء على المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات جوهرية أو ذات تأثير لم يتم ذكرها.
- تم افتراض صحة المستندات المقدمة من العميل وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية الا إذا ذكر خلاف ذلك في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- تم افتراض ان العقار مستوفي جميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية الا إذا ذكر خلاف ذلك بالتقرير.
- لم يرصد المقيم أي عوامل غير ظاهره والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار في وقت التقييم وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والاعمال الانشائية ولا يتحمل المقيم اي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام نتائج وتحليلات التقييم في غير الغرض المحدد من الجهة المحددة بالتقرير.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار اليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام وتعتبر نتائج التحليلات المهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يمنع تداول هذا التقرير أو أي جزء منه للعامة بالدعاية او بأي وسيلة إعلامية أخرى.
- يعتبر هذا التقرير صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيم المعتمد.
- تقر شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب مصالح سواء فعلياً أو محتمل مع الأطراف او العقار محل التقييم.





## الملخص التنفيذي

شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري	المقيم
شركة كانف العقارية	العميل
شركة كانف العقارية	المستخدم المقصود
مشيطي بن صالح بن عبدالعزيز المشيطي	اسم المالك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
أرض سكني تجاري (مقسمة ثلاث قطع بمخطط مبدائي)	نوع العقار
البيع بالمزاد العلني	الغرض من التقييم
قيمة التصفية	اساس القيمة
التصفية المنظمة	فرضية القيمة
اسلوب السوق ( طريقة المقارنات )..	اساليب التقييم
معايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022	معايير التقييم
961803002321	رقم الصك
1444/11/26 هـ	تاريخ الصك
بدون	رقم القطعة
بدون	رقم المخطط
الحمير	الحي
بريدة	المدينة
3,581.03 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
2024/10/09 م الموافق 2024/10/09 هـ	تاريخ المعاينة
2024/10/09 م الموافق 1446/04/06 هـ	تاريخ التقييم
2024/10/09 م الموافق 1446/04/06 هـ	تاريخ الإصدار
1,586,146.00 ريال سعودي	القيمة النهائية





## مراحل العمل

### إستلام المهمة



تحديد 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.

### جمع البيانات



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



تحليل البيانات السوقية وفرز البيانات الغير متنسقة مع الأسعار السائدة في السوق وكذلك تحليل المؤشرات العقارية من الجهات الرسمية وذلك للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق.

### تطبيق التقييم



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

### إستنتاج القيمة



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

### إعداد التقرير



إعداد تقرير التقييم وفقاً للمعيار (103) وبناءً على نطاق العمل وفقاً للمعيار (101) امتثالاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية من 31 يناير 2022م معيار (102) بحيث يتضمن كافة البيانات والنتائج ومراحل العمل.





## نطاق العمل

المقيم			
11000015	رقم المنشأة	شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري	منشأة التقييم
1437/3/1 هـ	تاريخ الترخيص	1210000097	رقم الترخيص
العقار	فرع التقييم	0504880607 - 0163832242 - 0114033969	الـتلفون
5142 - 8380	صندوق البريد	<a href="mailto:info@alghafees.sa">info@alghafees.sa</a>	البريد الإلكتروني
الرياض - حي الملقا - طريق الملك سلمان & بريدة - حي النهضة - طريق الملك سلمان			العنوان

العميل	
شركة كانف العقارية	الاسم
0555177844	رقم الهاتف
<a href="mailto:mzad@canv.sa">mzad@canv.sa</a>	البريد الإلكتروني

المستخدمين المقصودين	
شركة كانف العقارية	الاسم

الأصل محل التقييم
العقار موضوع التقييم عبارة عن أرض سكني تجاري (مقسمة ثلاث قطع بمخطط مبدائي) تقع في حي الحمر بمدينة بريدة بمساحة اجماليه ( 3,581.03 م2) على شارع شمالي جنوبي 12م - 30م

نوع الملكية
نوع ملكية العقار محل التقييم ملكية مطلقة لـ مشيطي بن صالح بن عبدالعزيز المشيطي بموجب مك الملكية رقم ( 961803002321 ) بتاريخ ( 1444/11/26 هـ )

غرض التقييم
هو تقديم رأي عن قيمة التصفية لمساعدة العميل والمستخدمين الاخرين في اتخاذ قرارهم حول العقار لغرض البيع بالمزاد العلني حيث تم مناقشة العميل عن الغرض المقصود وفهم حاجته لتقييم العقار، وابلغه عن نطاق العمل وأن مهمة التقييم ستكون وفقاً لأساس القيمة المناسبة للغرض من التقييم دون وجود أي شروط خاصة تقيد مهمة التقييم واعمال المعاينة والاستفسار والتحليل.





## أساس القيمة

بما أن الغرض من التقييم هو البيع بالمزاد العلني دون وجود أي شروط أو قيود قانونية او زمنية تحد من قابلية التسويق وفقاً لشروط السوق فإن أساس القيمة المناسبة هو قيمة التصفية.

قيمة التصفية: المبلغ الناتج عن بيع أصل او مجموعة من الاصول تدريجياً على اجزاء متفرقة وينبغي ان تأخذ قيمة التصفية في الاعتبار تكاليف تجهيز الاصول لكي تكون قابله للبيع وكذلك الأنشطة المتعلقة بالتصرف فيها

## فرضية القيمة

حيث أن العقار عبارة عن أرض سكني تجاري يتم تقييمها لغرض البيع بالمزاد العلني وعلى أساس قيمة التصفية فأن فرضية القيمة المناسبة هي التصفية المنظمة

فرضية التصفية المنظمة: قيمة مجموعه من الاصول التي يمكن تحقيقها في عملية التصفية في ظل منحها فترة زمنية معقوله لإيجاد مشتري مع اضطرار البائع الى بيع الاصل على ما هو عليه وفي مكانه

## معايير التقييم

تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022م، والأنظمة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

## وضع المقيم

نقدم رأينا في القيمة بشكل مستقل دون وجود أي مساعدة خارجية، وبما توفر لدينا من بيانات وبعد اجراء كافة مراحل التقييم الموضحة في الصفحة (3) من هذا التقرير، حيث قام فريق عمل الشركة بتنفيذ مهمة التقييم بكل مراحلها بمهنية عالية وبموضوعية واستقلالية تامة دون وجود أي قيود تحد من أعمال البحث والاستقصاء والمعاينة، وذلك وفقاً لشروط التعاقدية المتفق عليها مع العميل. كما نؤكد عدم وجود أي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعميل أو المستخدمين الاخرين أو العقار محل التقييم.

## نطاق البحث والاستقصاء

زمنياً تم البحث والاستقصاء من تاريخ: 2024/10/09 م الى تاريخ: 2024/10/09 م.

نوعياً تم البحث والاستقصاء في إطار العقارات المشابهة أرض سكني تجاري.

جغرافياً تم البحث والاستقصاء في إطار حي ( الحمر ) والاحياء القريبة والمشابهة.

حيث تمت اعمال البحث والاستقصاء بما يتناسب مع غرض التقييم وأساس القيمة، وعبر مصادر مستقلة وموثوقة دون وجود أي قيود أو عوائق تحد من عملية المعاينة والاستفسار والتحليل، وشملت الإجراءات التالية:

- النزول الميداني ومعاينة وتصوير العقار من جميع الجهات.
- مطابقة بيانات العقار محل الواقع والمخطط التنظيمي.
- الاطلاع على محيط العقار والخدمات والتسهيلات بمنطقة العقار.
- جمع المعلومات الميدانية والالكترونية عن العقارات المشابهة.
- التحقق من البيانات وتحديد العقارات المشابهة التي يمكن اجراء المقارنة معها.
- تحليل العناصر المؤثرة في القيمة للعقارات المشابهة وتطبيق التسويات اللازمة.





## طبيعة ومصادر المعلومات

- مستندات العقار والبيانات المقدمة من العميل (المطابقة بالنزول الميداني وعبر موقع المخططات U maps).
  - النزول الميداني ومعاينة العقار والمنطقة المحيطة (معاينة العقار وتصويره والاطلاع على محيط العقار وتسجيل البيانات).
  - المؤشرات العدلية التابعة لوزارة العدل (تحليل الصفقات وتحديد العقارات المناسبة لأجراء عملية المقارنة معها).
  - الشركات والمؤسسات العقارية بالمنطقة (الاطلاع على العروض المتوفرة ومعرفة اتجاه ونشاط السوق بمنطقة العقار).
  - المواقع الرسمية للمخططات التنظيمية (الاطلاع على المخطط التنظيمي للعقار والمحيط التنظيمي للعقار).
  - الكتب والمراجع الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (نقل المصطلحات والتعاريف المستخدمة بالتقرير).
- تم الاعتماد على المصادر أعلاه حيث يعتبر كل مصدر مرجع مهم وملائم للمدخلات الرئيسية بهذا التقرير، وذلك بعد عملية التأكد والمطابقة والتحليل.

## أهم التواريخ

- تاريخ معاينة العقار محل التقييم ( 2024/10/09 م الموافق 2024/10/09 هـ )
- تاريخ التقييم وترجيح الرأي في القيمة ( 2024/10/09 م الموافق 1446/04/06 هـ )
- تاريخ إصدار نسخة تقرير التقييم ( 2024/10/09 م الموافق 1446/04/06 هـ )

## نوع تقرير التقييم

هو تقرير مفصل وفق معايير التقييم الدولية (IVS) السارية من 31 يناير (2022) ويحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تضمنه من وبيانات ومعلومات لعملية التقييم.

يتم تسليم التقرير بصيغة (PDF) نسخة واحدة عبر الوسائط الالكترونية (البريد الالكتروني أو الواتس أب أو غيرها).

## القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري ويحق للعميل والمقصدون فقط الاطلاع عليه للغرض المحدد في التقرير ولا يقبل استخدامه من أي طرف خارجي، ولا يتحمل المقيم مسؤولية إساءة استخدامه أو تفسيره خارج السياق المعد لأجله التقييم، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون اخذ موافقة خطية مسبقة من المقيم.

## عملة التقييم

الريال السعودي

## الافتراضات والافتراضات الخاصة

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خال من أي حقوق قانونية لأي طرف من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة صالح بن علي الغفيس للتقييم العقاري خارج أي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة ملكية الأصل أو أي حقوق أخرى متعلقة بالعقار محل التقييم ، تم خصم 20% من القيمة السوقية للعقار مراعاة لفرضية التصفية المنظمة و ظروف البيع بالمزاد العلني المنظم .





## بيانات العقار

### الاصل محل التقييم

العقار موضوع التقييم عبارة عن أرض سكني تجاري (مقسمة ثلاث قطع بمخطط مبدائي) تقع في حي الحمر بمدينة بريدة بمساحة اجماليه ( 3,581.03 م2) على شارع شمالي جنوبي م12- م30

### بيانات صك الملكية

رقم الصك	961803002321	تاريخ الصك	1444/11/26 هـ
مصدر الصك	وزارة العدل	اسم المالك	مشيطي بن صالح بن عبدالعزيز المشيطي
مساحة الأرض	3,581.03 م2	نوع الملكية	ملكية مطلقة
المدينة	بريدة	اسم الحي	الحمر
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	بدون
رقم البلوك	-	نوع الاستخدام	سكني تجاري
احداثيات الموقع	26.3370387		43.9035750

### حدود واطوال العقار

الوصف	طول الضلع	الجهة
شارع عرض 5م تمت توسعته الى 12م من الملك	يبدأ من الشرق متجها نحو الغرب قليلا بطول 73.91م ثم ينكسر نحو الشمال الغربي بزاوية 183.24° بطول 42.21م	شمالي
شارع عرض 30م	يبدأ من الشرق متجها نحو الشمال الغربي بطول 24.31م ثم ينكسر قليلا نحو الجنوب الغربي بزاوية 186.39° بطول 14.36م ثم ينكسر نحو الجنوب الغربي بزاوية 187.57° بطول 13.02م ثم ينكسر نحو الجنوب الغربي بزاوية 190.13° بطول 15.04م ثم ينكسر قليلا نحو الجنوب الغربي بزاوية 183.79° بطول 12.58م ثم ينكسر نحو الجنوب الغربي بزاوية 185.39° بطول 28.40م ثم ينكسر نحو الجنوب الغربي بزاوية 181.89° بطول 22.97م	جنوبي
مبنى فلة ومسجد مسلح	39.38م	شرقي
ملك المطلق	40.78م	غربي

### الخدمات والمرافق المتوفرة

<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء
--	---	--	--

### المحيط المؤثر للعقار

<input checked="" type="checkbox"/> جامع	<input type="checkbox"/> مرفق طبي	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق أمن	<input type="checkbox"/> سوق تجاري
<input checked="" type="checkbox"/> حديقة	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق تعليمي	<input type="checkbox"/> مقر حكومي	<input checked="" type="checkbox"/> طريق سريع





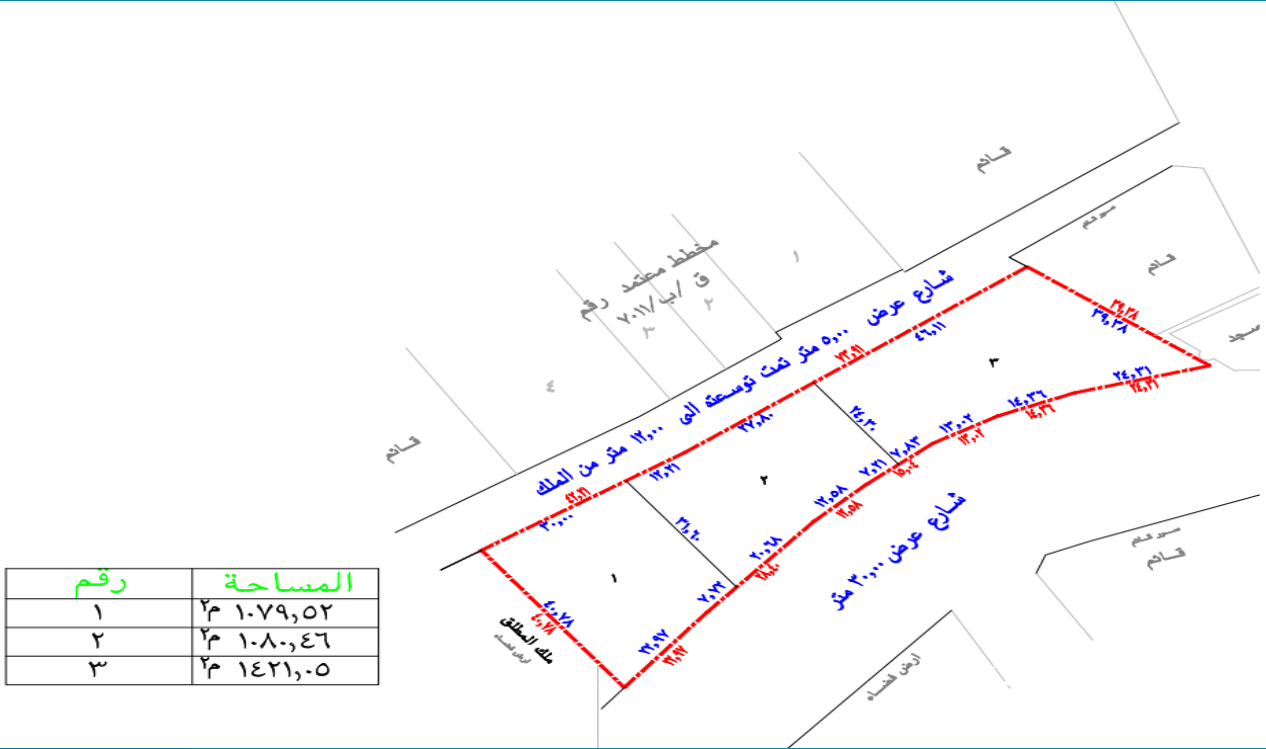


## الصور الجوية للموقع





## صور المخطط المبدائي



## الإحداثيات

## صورة مقربة للموقع

### الموقع

بريدة - الحمر

خط العرض Latitude

26.3370387

خط الطول Longitude

43.9035750





## صور العقار محل التقييم







## التقييم

بالنظر الى نوع العقار والغرض من التقييم واساس وفرضية القيمة وتوفر الأدلة السوقية الكافية، فقد تم تقييم العقار محل التقييم بالاعتماد على اسلوب السوق ( طريقة المقارنات ).. والتي تعرف كالتالي:

### أسلوب السوق

يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مشابهة تتوفر عنها معلومات سعرية.

### طريقة المعاملات المقارنة

طريقة المعاملات المقارنة وتعرف أيضا باسم طريقة المعاملات الارشادية وبالوصول على معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة لأصل محل التقييم يتم الوصول إلى مؤشر للقيمة.

○ المصدر كتاب معايير التقييم الدولية (IVS) السارية من 31 يناير 2022

حيث تم تطبيق أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) باستخدام أدلة المبيعات الحقيقية التي تم رصدها في المؤشرات العدلية لوزارة العدل والعروض العقارية المتاحة بمنطقة العقار ثم عمل تحليل لبيانات العقارات المشابهة وتحديد عدد ثلاث عقارات مشابهة هي الأكثر شبهاً مع العقار محل التقييم وفقاً للمعايير التالي:

1. الموقع.
2. تواريخ المعاملات.
3. الشروط التنظيمية.
4. الخصائص المادية.
5. الخصائص القانونية.

كما تم تحليل العناصر المؤثرة على القيمة للعقارات المشابهة، وتم اجراء التسويات على ثلاثة مراحل كالتالي:

المرحلة الأولى: تم عمل تسوية لظروف المعاملة وظروف السوق للوصول الى تسوية أولية لأسعار العقارات المشابهة.

المرحلة الثانية: تم عمل تسوية للخصائص المادية للوصول الى تسوية نهائية لأسعار العقارات المشابهة مقارنة مع العقار محل التقييم

المرحلة الثالثة: ترجيح الوزن النسبي لاستخدام نتيجة كل عقار مشابه بناءً على مدى التشابه مع العقار محل التقييم وذلك للوصول الى القيمة المرجحة للعقار محل التقييم.

تفاصيل تطبيق طريقة المعاملات المقارنة في الصفحة التالية.





## تطبيق التقييم

مقارنات اراضي مشابهة			
المقارن 3	المقارن 2	المقارن 1	تفاصيل العقار
1003.92	1470.54	1001.73	المساحة
مؤشرات وزارة العدل - 23347204	مؤشرات وزارة العدل - 23437998	مؤشرات وزارة العدل - 25595143	نوع العملية
24/04/2024	30/04/2024	01/10/2024	تاريخ التنفيذ
جنوبية شرقية	شمالية شرقية غربية	جنوبية غربية	الواجهة
سكني تجاري	سكني تجاري	سكني تجاري	نوع الاستخدام
2	3	2	عدد الشوارع
م-10م-30	م-15م-30م-30	م-10م-30	عرض الشوارع
26.337961303711495/43.907	26.339621199999982/43.910	26.337796284882387/43.907	الاحداثيات
477337434386	888099999994	120716007995	
582,273.60	999,967.20	680,174.67	السعر

جدول التسويات				
المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الاول	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
%0.00	%0.00	%0.00		تسوية شروط التمويل
%-20.00	%-20.00	%-20.00		تسوية ظروف البيع و فرضية التصفية
%-20.00	%-20.00	%-20.00		اجمالي تسويات الاولوية%
464.00	544.00	543.20		سعر البيع بعد تسوية ظروف المعاملة
%-8.00	%-5.00	%-8.00		تسوية المساحة
%0.00	%0.00	%0.00		الموقع العام
%0.00	%-5.00	%0.00		عدد الشوارع
%-2.00	%-3.00	%-2.00		عرض الشارع
%-5.00	%-5.00	%-5.00		منسوب الأرض , شكل الارض
%0.00	%0.00	%0.00		طبيعة الاستخدام
%-3.00	%0.00	%2.00		الواجهة
%-18.00	%-18.00	%-13.00		مجموع نسب التسويات%
380.48	446.08	472.58		سعر البيع بعد التسويات
%25.00	%25.00	%50.00		الاوزان النسبية للعقارات المقارنة
442.93				مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
1,586,145.62				قيمة التصفية للأرض بطريقة البيوع المقارنة





## الرأي النهائي في القيمة

مما سبق من دراسة للعقار محل التقييم مع الاخذ في الاعتبار جميع البيانات و التحاليل الواردة في هذا التقرير وذلك للملكية الملكية مطلقة للعقار محل التقييم وذلك بالاعتماد على اسلوب السوق ( طريقة المقارنات ).. والذي يتناسب مع نوع العقار محل التقييم والغرض من التقييم وأساس وفرضية القيمة، حيث أن العقار محل التقييم عبارة عن أرض سكني تجاري مملوكة بصك رقم 961803002321 تقع في حي الحمر في مدينة بريدة

وعليه فإن رأينا في قيمة التصفية للعقار محل التقييم صدر بتاريخ 2024/10/09 وهو كالتالي:

442.93	قيمة المتر المربع رقماً
1,586,146.00	إجمالي قيمة الأرض رقماً
فقط مليون و خمس مئة و ستة و ثمانون ألف و مئة و ستة و أربعون ريال لا غير	إجمالي قيمة الأرض كتابة

،،، والله ولي التوفيق ،،،

الفريق المعد للتقرير

التوقيع	العضوية	المشارك
	عضو أساسي زميل فرع العقار 1210000097	معتد التقييم صالح علي الغفيس
	عضو منتسب فرع العقار 1210001953	مراجع التقرير محمد صالح الغفيس
	عضو منتسب فرع العقار 1210003253	المقيم شهلا جابر بن عبدالله الربدي
	عضو منتسب فرع العقار 1210003348	المعاين عبدالله راشد الحميد

**إخلاء المسؤولية:** هذا التقرير بكل محتوياته ومرفقاته تمثل وثيقة سرية وتخص الشخص أو الجهة الموجه لها هذا التقرير، إذا لم تكن الشخص المعني في هذا التقرير يجب عليك عدم الاطلاع عليه ولا يجوز لك نسخ أي جزء منه أو مرفقاته، او تسريب محتوياته لأي شخص أو استعماله لأي غرض مما قد يجعلك تحت طائلة المسؤولية





## المرفقات

961803002321

التاريخ 26/11/1444 هـ

الرقم 961803002321



المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض الواقعة في حي الحمر بمدينة بريدة .  
وحدودها وأطوالها كالتالي: شمالاً: شارع عرض 5م تمت توسعته الى 12م من الملك بطول: ( ) يبدأ من الشرق متجها  
نحو الغرب قليلا بطول 73.91م ثم ينكسر نحو الشمال الغربي بزاوية 183.24° بطول 42.21م جنوباً: شارع عرض  
30م بطول: ( ) يبدأ من الشرق متجها نحو الشمال الغربي بطول 24.31م ثم ينكسر قليلا نحو الجنوب الغربي بزاوية  
186.39° بطول 14.36م ثم ينكسر قليلا نحو الجنوب الغربي بزاوية 187.57° بطول 13.02م ثم ينكسر نحو الجنوب  
الغربي بزاوية 190.13° بطول 15.04م ثم ينكسر قليلا نحو الجنوب الغربي بزاوية 183.79° بطول 12.58م ثم ينكسر  
نحو الجنوب الغربي بزاوية 185.39° بطول 28.40م ثم ينكسر نحو الجنوب الغربي بزاوية 181.89° بطول 22.97م  
شرقاً: مبنى فلة ومسجد مسلح بطول: (39.38) تسعة و ثلاثون متر و ثمانية و ثلاثون سنتمتر غرباً: ملك المطلق  
بطول: (40.78) أربعون متر و ثمانية و سبعون سنتمتر ومساحتها: (3,581.03) ثلاثة آلاف و خمسمائة و واحد و  
ثمانون متر مربعاً و ثلاثة سنتمتر مربعاً فقط والمستند في افراغها على الصك الصادر من كتابة العدل ببريدة برقم  
362538005066 في 28 / 10 / 1444 هـ قد انتقلت ملكيتها لـ: مشيطي بن صالح بن عبدالعزيز المشيطي سعودي  
الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1022289563 في 1 / 3 / 1444 هـ وتنتهي في 30 / 2 / 1454 هـ ، بثمن وقدره  
1153360 مليون و مائة و ثلاثة و خمسون ألفاً و ثلاثمائة و ستون ريال و عليه جرى التصديق تحريراً في 26 / 11 /  
1444 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

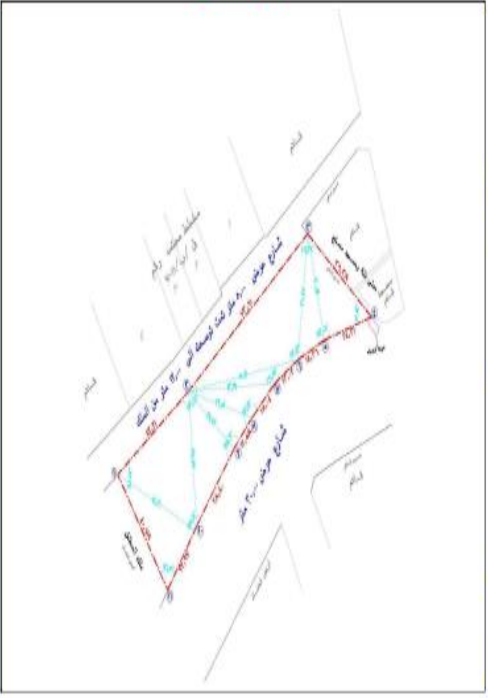
2024/10/09



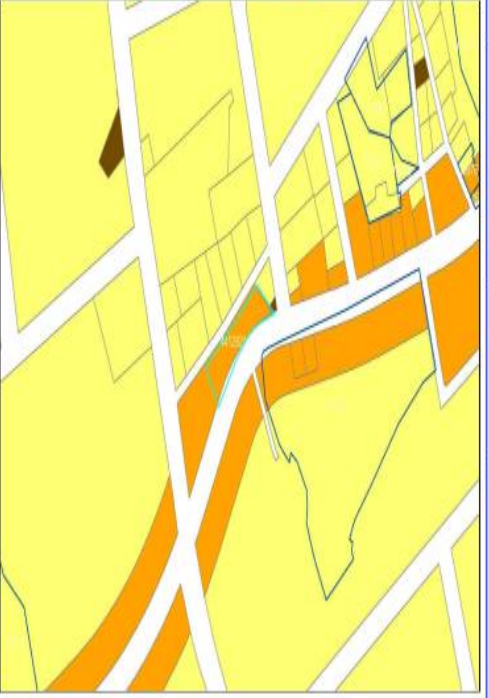





### الرفع المساحي



### الموقع بالنسبة للمخطط التوسيلي



**المملكة العربية السعودية**  
**وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان**  
**أمانة منطقة القصيم**  
وكالة التعمير - إدارة التخطيط العمراني - وحدة ربط المخططات  
المخطط الإرشادي والتصفيحي لمدينة بريدة



**رقم الاعتماد:** ٤٤١٢٩٢٤  
**تاريخ الاعتماد:** ١٤٤٥/٠٤/٢٢  
**رقم الطلب:** ٦٤٥١

رقم الهوية:	١٠٢٢٢٨٩٦٣	الاسم:	منظف بن صالح بن عبدالعزيز المنجلي
الحزب:		الحزب:	الحزب السعودي
المساحة:	٣٥٨١,٠٣	الاستعمال:	سكني تجاري
بيانات الصوك:	( ١٤٤٤/١١/٢٢ ٩١١٨٠٣٠٠٢٢١١ )		

#	الشرقيات	الشماليات
١	٣٩,٥٠٧,٣٨٩	٢٩١٣٤٣٨,٢٧٢
٢	٣٩,٥٤٣,٢٤٥	٢٩١٣٤٦١,٣٠٥
٣	٣٩,٦٠٢,٧٩٨	٢٩١٣٥٠٥,١٧٥
٤	٣٩,٦٣٤,٧٠٢	٢٩١٣٤٨١,٧٠٧
٥	٣٩,٦١٠,٨٧٦	٢٩١٣٤٧٥,٣٤٥
٦	٣٩,٥٩٧,٧٦٩	٢٩١٣٤٦٩,٩٦٧
٧	٣٩,٥٨٦,٧٠٥	٢٩١٣٤٦٣,٦٥
٨	٣٩,٥٧٤,٩٠٨	٢٩١٣٤٥٣,٨٧
٩	٣٩,٥٦٥,٤٤١	٢٩١٣٤٤٥,١٤٩

### الاستعمال والإشراطات


إشراطات المخطط الإرشادي لمدينة بريدة :-  
طرق البلكة : لا يتعارض  
ملاحظات الإرشادي :  
لا توجد توسعة للشوارع \*\*\*

### إشراطات المخطط المحلي للتوسيلي المعتمد لمدينة بريدة :-

**المرحلة العمرانية:** ١٤٤٠  
**الحزب:** الحزب السعودي  
**الاستعمال:** سكني تجاري  
القطع المسئلة على الشارع التجاري تاخذ الاستعمال التجاري القطع الخفيفاخذ الاستعمال سكني - ويراعى عند اعداد المخطط التفصيلي الآتي:  
- لا تقل مساحات القطع الواقعة على المحور التجاري عن ١٠٠٠ م<sup>٢</sup> وذلك في مناطق لتنمية جديدة.  
- يفضل الاقلال طول الأمانة الواقعة على المحور التجاري عن ٣٠ م والعرض عن ١٠ م وذلك في مناطق لتنمية جديدة.  
- يفضل ان يكون البوك التجاري الموزي للمحور عرض قطعة واحدة وان يقل عن الجبهة الخلفية على شارع عرض لا يقل عن ٢٥ م.  
حالاتها حسب وثيقة وضوابط المخطط المحلي للتوسيلي المعتمد لمدينة بريدة من ٢٥ المتضمنة نصاباً أن يراعى عند اعداد المخططات التفصيلية الجديدة الواقعة على محور تجارية لا يوجد لها طريق خدمة عمل ارتفاع امانى ١٥ م على الأقل موزي للبوك الأول الواقع على المحور التجاري بحيث لا يتعد النشاط التجاري مباشرة على الطريق الرئيس على أن يحسب هذا الارتفاع ضمن النسبة للتغطية ولا يعنى هذا من الارتفاع الطبلى عند الترخيص للبناء )

**يجب ربط الموقع بالمخططات المجاورة**


### الموقع بالنسبة للصورة الجوية




سقف اسفلتي	الغضابات الزهنية (ع ١٥)
سقف خرساني	الغضابات الزهنية (ع ١٠)
مساحة المشي (ع ١٥)	مساحات خرسانية (ع ١٥)
مساحات تجارية زهنية (ع ١٥)	ورش ومخزن مساحات (ع ١٥)
مساحات تجارية زهنية (ع ١٥)	مساحات صناعية (ع ١٥)
المساحات التجارية (ع ١٥)	المساحات التجارية (ع ١٥)
الغضابات التجارية (ع ١٥)	الغضابات التجارية (ع ١٥)
الغضابات التجارية (ع ١٥)	الغضابات التجارية (ع ١٥)
الغضابات التجارية (ع ١٥)	الغضابات التجارية (ع ١٥)
الغضابات التجارية (ع ١٥)	الغضابات التجارية (ع ١٥)

مكتب المهندس التقني  
عبدالله بن محمد  
تصميم - شرك  
أعمال مساحية شاملة  
لترخيص رقم ٢٥٢٩

توقيع مدير المكتب




مدير إدارة ربط المخططات



محمد عبدالرحمن إبراهيم سليمان

الموظف المختص



عبدالله بن محمد بن فيصل الفريسي





## الترخيص المهني



المقر الرئيسي: بريدة



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

### ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص المهني 1210000097 تاريخ إصداره 1437/3/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/03/06 هـ

يرخص صالح بن علي بن سليمان الغفيس (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1034560548 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص المهني بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (73/ق/3/42) وتاريخ 1442/2/29 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويثد

ختم الوزارة



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

يسعدنا تواصلكم



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

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

انقر على اسم الشركة او على



أي من العناوين للانتقال الى



@salehalghafes

جميع حقوق النشر والتوزيع محفوظة