



بِتر للتقييم العقاري

عقارية صناعية تجارية

تقرير تقييم عقاري

R-23-0061	رقم التقرير
عمارة تجارية سكنية	نوع العقار
542202005261	رقم الصك
تربة - حائل	موقع العقار
جمعية الشامة الأهلية بمدينة تربة حائل	مقدم إلى

محتويات التقرير

- الشروط والاحكام .
- نطاق العمل.
- بيانات الملكية والمستندات .
- حدود العقار – نظام البناء .
- مكونات العقار والخدمات والمرافق .
- موقع العقار .
- صور العقار .
- عملية التقييم .
- التقييم النهائي .

المقدمة :

* الشروط والأحكام الخاصة:

- يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام الخاصة التالية:
- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط -إن وجدت- هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- أننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حالياً أو مستقبلاً ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا .
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم أو وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها وقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الإمكان .
- قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعة كما قمنا بمعاينة العقارات المقارنة وفقاً للمتاح لنا من إمكانيات ومصادر معلومات .
- تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق الظاهرة واستخدامه كبديل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام أعلاه، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- ليس لدينا أي انتماءات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف .
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبق الاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دولياً ومحلياً .

جمعية الشامة الأهلية بمدينة تربة حائل

أغراض محاسبية

جمعية الشامة الأهلية بمدينة تربة حائل

عمارة سكنية (750م²) / موقعها (تربة حائل)

مطلقة

100 %

السوق

المقارنات والبيوع المتشابهة

القيمة السوقية

ريال سعودي

2023/4/18 م

2023/4/19 م

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2020م التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته. وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

تقر شركة بتر للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

شركة بتر للتقييم العقاري

11000133

العقار

خالد منيشير العنزي

1210000549

عضو زميل

الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)

الغرض من التقييم

الجهات المخول لها استخدام التقييم

العقار محل التقييم

ملكية العقار

نسبة التملك

أسلوب التقييم المعتمد في القيمة

طريقة / طرق التقييم المتبعة

أساس القيمة

العملة

تاريخ التقييم

تاريخ المعاينة

معايير التقييم المتبعة

تضارب المصالح

الاسم

رقم عضوية المنشأة

فرع التقييم

الاسم

رقم العضوية

مستوى العضوية

شركة التقييم

مدير التقييم

بيانات أساسية

العقار

التقييم

المقيمون

R-23-0061	الرقم المرجعي	التقرير
ريال سعودي	نوع العملة	
سردي تفصيلي	نوع التقرير	
2023/4/18 م	تاريخ التقرير	
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي يظهر فيه.	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	
سنة أشهر من تاريخ التقرير	صلاحية التقرير	إخلاء مسؤولية
النهائي	النسخة	
يفترض المقيم صحة وسريان أوراق وإثباتات الملكية التي يتم تزويدنا بها من قبل العميل أو أحد وكلائه، ونفترض دائماً – إلا إذا ذكر في التقرير خلاف ذلك - بقبالية العقار للتسويق والبيع بموجب صك الملكية في السوق الحر وخلوه من أي أعباء أو التزامات أو قيود أو دعاوى قضائية والتي من شأنها –إن وجدت- أن تؤثر بشكل كبير على قيمة العقار.	الافتراضات	
تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير":	مصادر المعلومات	المستندات
• صك ملكية العقار تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة في المخططات المجاورة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة. تم استقاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.		
• صك ملكية العقار	تم تزويدنا من قبل العميل بالمستندات التالية	

معلومات العقار

معلومات الملكية			
اسم العميل	جمعية الشامة الأهلية بمدينة تربة حائل	اسم المالك	جمعية الشامة الأهلية بمدينة تربة حائل
رقم الصك	542202005261	تاريخ الصك	1443/7/5 هـ
رقم الرخصة	-	تاريخ الرخصة	-
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	-
المنطقة	تربة حائل	نوع العقار	عمارة تجارية سكنية

مواصفات العقار			
مساحة الارض (م ²)	حسب الصك (750-م ²)	شارع العقار	10-40م
الواجهة	شرق-غرب	طبيعة الأرض	مستوية
ملاحظات	سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقار .	شكل الارض	منتظمة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	الهاتف	المياه	الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	-	✓

المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تاريخ الصك: ٥٧١٤٤٣ هـ
رقم الصك: ٥٢٢٠٠٥٢٦١ هـ



صك

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

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

فإن قطعة الأرض رقم بدون التوافقية في مدينة تربة محافظة بقاء .
وحدودها وأطولها كالتالي:
شمالاً: أرض قضاء بطول: (30) ثلاثون متر
جنوباً: أرض قضاء بطول: (30) ثلاثون متر
شرقاً: شارع عرض 10م بطول: (25) خمسة وعشرون متر
غرباً: أرض بيضاء يليها الشارع العام عرض 40م بطول: (25) خمسة وعشرون متر
ومساحتها: (750) سبعة مائة وخمسون متر مربعاً فقط
وذلك بموجب الصك الصادر من المحكمة العامة بمحافظة بقاء برقم 195 وجد 28 في 1414 / 11 / 26 هـ.

هي في ملك / جمعية الشامة الأهلية بمدينة تربة حائل بموجب سجل الجمعيات الخيرية رقم 7001827828
.. وعليه جرى التصديق تحريراً في 5 / 17 / 1443 هـ اعتماده، ورضي الله عن نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرّابها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالكمبيوتر الإلكتروني ويمنع تداوله)

صفحة رقم 1 من 1



حدود العقار ونظام البناء

حدود العقار		
الجهة	الحد	طول ضلع الأرض (م)
شمال	ارض فضاء	بطول 30م
جنوب	ارض فضاء	بطول 30م
شرق	شارع عرض 10م	بطول 25م
غرب	ارض فضاء يليها الشارع العام عرض 40م	بطول 25م

نظام البناء لمنطقة العقار			
الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
تجاري سكني	75	-	2.5

معلومات العقار



بيانات المبنى

مساحة المباني	1,110م ²
عمر المبنى	11
عدد المباني	1
نوع التكيف	شباك
التشطيب	عادي

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	-
مسجد	مدرسة بنين	مدرسة بنات
✓	✓	✓
مركز صحي	شرطة	دفاع مدني
✓	✓	✓
شبكة الهاتف	شبكة تصريف مياه الأمطار	حديقة
✓	✓	✓
مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓

موقع العقار

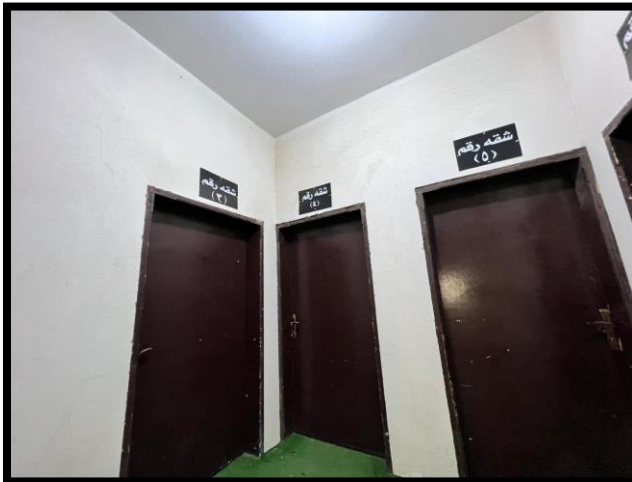
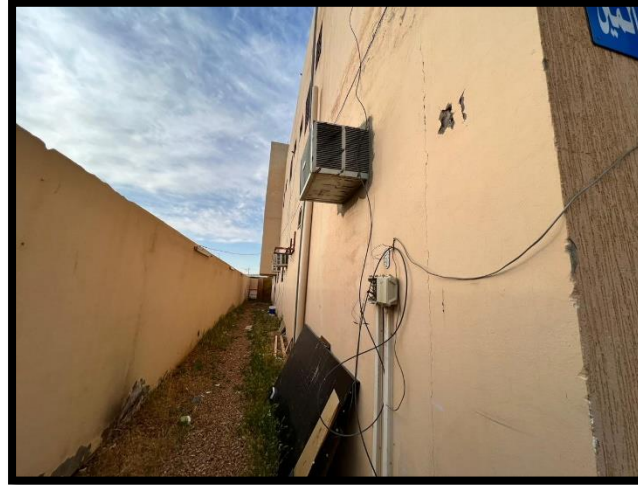


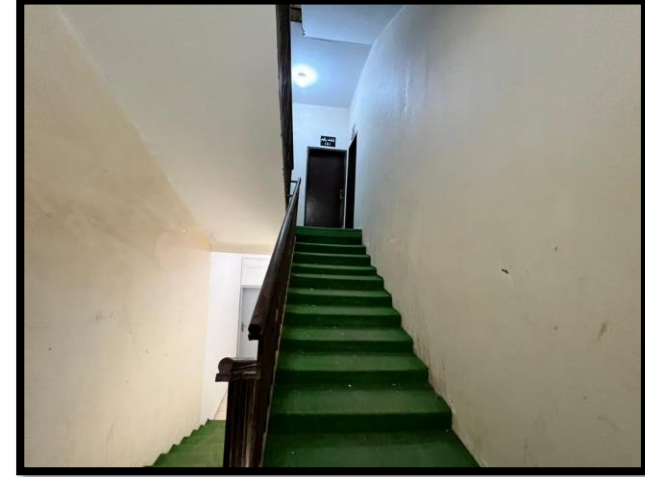
شرق $42^{\circ}54'55.8''E$

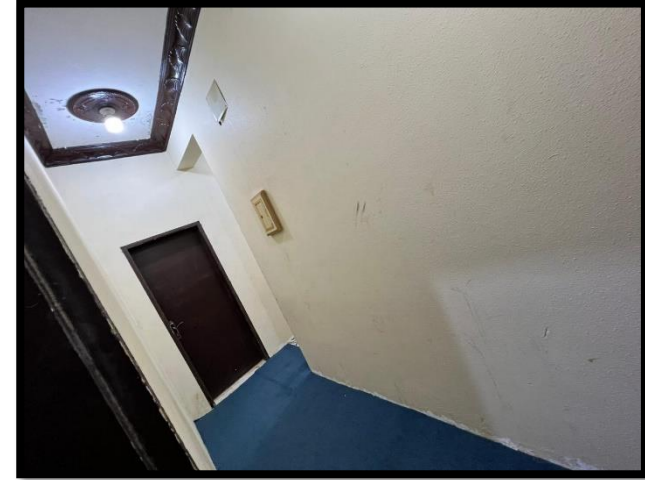
شمال $28^{\circ}15'22.2''N$

إحداثيات الموقع









المقارنات

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات :

تعتمد طريقة المقارنات وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأراضي)، بأرض العقار قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .

المقارنة 2		المقارنة 1		القطعة محل التقييم	التسويات
92 ريال		120 ريال			السعر المتر قبل التسوية
2023/04/18م		2023/04/05م		2023/00/00م	تاريخ المعاملة أو العرض
28.257027, 42.912650		28.248502, 42.914671		-	الاحداثيات
تجاري	%0	تجاري	%0	تجاري	التخطيط التنظيمي
عرض	%0	عرض	%0	العقار محل التقييم	نوع القيمة
سهولة الوصول	%15	سهولة الوصول	%15	سهولة الوصول	سهولة الوصول
600م ²	%0	700م ²	%0	750م ²	المساحة
30م	%10	40م	%5	10-40م	عرض الشارع
شرقية	%0	شمالية	%0	غربية-شرقية	الواجهات
مستوية	%0	مستوية	%0	مستوية	طبيعة الأرض
منتظمة	%0	منتظمة	%0	منتظمة	شكل الأرض
%25		%20		صافي نسب / مبلغ التسوية	
115 ريال		144 ريال		سعر المتر بعد التسوية	
129.5 ريال				متوسط سعر المتر	
130 ريال				متوسط سعر المتر بعد ترجيح المقيم	
750م ²				مساحة الأرض المراد تقييمها	
97,500 ريال				الإجمالي	

تحليل أسعار العقارات :

بعد عملية المسح الميداني التي قام بها فريق شركة بتر، وجد بأن هناك عروض مشابهة في نفس منطقة العقار وكذلك توجد اسعار متعارف عليها في المنطقة حيث تتراوح ما بين 60 ريال/م² - 150 ريال/م²، وذلك للمساحات من 400م² - 1,000م²، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر 130 ريال/م² بناءً على مساحة العقار وموقعه ومحيطه المباشر عليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة المقارنات لتصبح كما يلي :

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات

750م ²	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
130 ريال / م ²	قيمة المتر المربع (ريال / م ²)
97,500 ريال	إجمالي قيمة الأرض (ريال)

ثانياً / الحساب بطريقة التكلفة :

تعتمد طريقة التكلفة على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من العقارات (المبنى قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبنى بـ 30 سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم العقار بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر م² الأرض والمقدر بـ (130 ريال/م²) وذلك من خلال التقييم بطريقة القيمة السوقية .

مساحة المسطحات المبنية في العقار :

تم التوصل إلى مساحة مسطحات البناء من خلال رخصة البناء

سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة ، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبنى ، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في العقار ، فإنه تم تقدير قيمة م² للمبنى بـ (1,400 ريال/م²) ، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للعقار .

تقييم الأراض والمبنى			
البيان	المساحة	سعر المتر	اجمالي السعر
دور أرضي	530م ²	1,400 ريال	742,000 ريال
دور أول	580م ²	1,400 ريال	812,000 ريال
أسوار	85م ²	500 ريال	42,500 ريال
قيمة المباني		1,596,500 ريال	
هامش ربح المقاول 15%		239,475 ريال	
اجمالي قيمة المباني		1,835,975 ريال	
نسبة الإهلاك		36.66%	
قيمة المبنى بعد الإهلاك		1,162,906 ريال	
قيمة الأرض		97,500 ريال	
القيمة النهائية رقماً		1,260,406 ريال	
القيمة النهائية كتابةً		مليون ومئتان وستون ألفاً وأربعمائة وستة	

ملحوظة هامة :

هامش التذبذب في القيمة بحدود (+/-) 10% وفقاً لمعطيات السوق الحالية .

النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
1,260,000 ريال سعودي	رأي المقيم
مليون ومئتان وستون ألفاً ريالاً سعودياً فقط لا غير	رأي المقيم (كتابة)



التوقيع : 

المقيم : خالد منيشير العنزي
رقم العضوية: 1210000549