

الموضوع: .....

الرقم: .....

التاريخ: .....

## مذكرة داخلية

حفظه الله

سعادة مدير عام الجمعية  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد

نفيد سعادتكم بأنه تم عمل تقييم للأرض الواقعة في حي الأفق بخطط رقم ٢٨٧/٢/ق وأرقام القطع من ٢٧١ الى ٢٧٥ و مساحتها ٢٣٣٤٦.٨٤م<sup>٢</sup> وتقع على طريق المك عبدالله بطول ٦٠م

وهي على النحو التالي :

مقيم العقار	سليمان العياف	إبراهيم الغنام	فهد المشيطي
قيمة التقييم بالمتر	٣٧٠٠ ريال	٣٦٥٠ ريال	٣٦٥٠ ريال
اجمالي قيمة الارض	١٢.٣٨٣.٣٠٨ ريال	١٢.٢١٥.٩٦٦ ريال	١٢.٢١٥.٩٦٦ ريال
قيمة اتعاب المكتب	١٠٠٠ ريال	١٠٠٠ ريال	١٠٠٠ ريال

نأمل من سعادتكم بصرف اتعاب المقيمين العقاريين او التوجيه بما ترونه مناسب.

شاكرين ومقدرين حرصكم واهتمامكم.

والله يحفظكم ويرعاكم

مدير إدارة تنمية الموارد المالية

أسامة بن احمد الطالك

السيد طالب الزدراي  
للسكان للأحرام

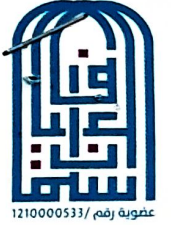
١٤٤٢ م  
١٤



للتقييم  
والثمين  
العقاري

سلمان أحمد العياف

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



سلمهم الله

السادة / الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام ببريدة (أبناء)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد :

إشارة إلى طلبكم بخصوص طلب تقييم قيمة العقار وهو عبارة عن قطع تجارية بمنطقة القصيم بمدينة بريدة حي الأفق ، وذلك لمعرفة القيمة السوقية وبموجب هذا الطلب فقد قام مكتب سلمان أحمد العياف للتقييم والتمين العقاري بعمل دراسة للعقار ومنطقة سوق العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) لعام ٢٠٢٠ م ، مع الأخذ في الإعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير قيمة العقار موضوع التقييم في تاريخ التقييم.

وعليه نرفع لسعادتكم بهذا التقرير رأي المكتب في القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم للغرض المحدد في تاريخ التقييم.

والله يحفظكم ويبرئ عاكركم،،،

المدير العام

سلمان بن أحمد العياف

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ١٢١٠٠٠٥٣٣

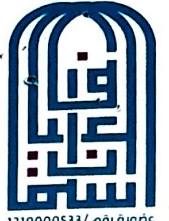




للتقييم  
والثمين  
العقاري

سلمان أحمد العياف

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



عضوية رقم /1210000533

## تقرير تقييم قطع تجارية

رقم التقرير : ٥٤٠١٦١  
تاريخ التقرير : ٢٠٢٢/٠٣/١٥ م

### المقيم العقاري

اسم	سلمان أحمد العياف
رقم العضوية	١٢١٠٠٠٠٥٣٣
هاتف	٠٥٦٢٢٩٩٩٢٤
ص - ب	٤٥٤٨-٥٢٨٥١
الإيميل	ayyaftaqeem@gmail.com
العنوان	القصيم-بريدة-طريق علي بن أبي طالب

### استقلالية التقرير

يقدم هذا التقرير معلومات ومواصفات العقار محل التقييم والطرق العلمية التي تم بوجهها تقييم العقار وذلك حسب المعايير الدولية للتقييم العقاري وتم اعداد التقرير بناءً على طلب العميل حيث لا تربطنا أي مصلحة بالعقار أو نتائج التقييم .

### العميل المستفيد

اسم	الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام ببريدة (أبناء) .
هاتف	٠٥٥٣٨٥١٩١٩
الإيميل	Info@abna.sa
العنوان	القصيم - بريدة .

### الأصل محل التقييم

العقار عبارة عن قطع تجارية بمنطقة القصيم بمدينة بريدة حي الأفق بمخطط رقم ٢/٢٨٧ ق وأرقام القطع من ٢٧١ إلى ٢٧٥ , ومساحتها ٣٣٤٦,٨٤ م<sup>٢</sup> , وهي على شارع تجاري غربي عرض ٦٠م (طريق الملك عبدالله) وشارع جنوبي عرض ٣٠ م وشارع شمالي عرض ١٥ م.

القصيم - بريدة - طريق علي بن أبي طالب - مقابل مجمع المحاكم

056 229 9924

Ayyaftaqeem@gmail.com

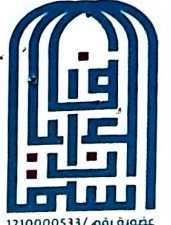




للتقييم  
والثمنين  
العقاري

سلمان العود العتيق

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



عضوية رقم / 1210005337

### الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل القيام بعمل التقييم العقاري للعقار المحدد أعلاه وذلك لمعرفة القيمة السوقية للعقار لغرض الشراء .

### أساس القيمة

#### -القيمة السوقية-

هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساس مبادلة الأصول والالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في اطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسراً أو إجبار.

### طرق التقييم

- طريقة المعاملات المقارنة (أسلوب السوق).

### نطاق البحث والاستقصاء

- تم البحث والاستقصاء في منطقة السوق الخاصة بالعقار في مدينة بريدة بمنطقة القصيم .
- تم البحث والاستقصاء في إطار العقارات المماثلة بمنطقة سوق العقار محل التقييم .
- تم البحث والاستقصاء من طريق الدائري الملك فهد جنوباً إلى طريق الدائري الشمالي شمالاً ومن طريق الملك عبدالعزيز إلى الطريق عائشة -رضي الله عنها- شرقاً .

### طبيعة ومصادر المعلومات

- البيانات الخاصة بالمكتب من أعمال التقييم والثمنين العقاري .
- المستندات والبيانات المقدمة من العميل .
- المؤشرات العدلية التابعة لوزارة العدل .
- العروض المقارنة في السوق .

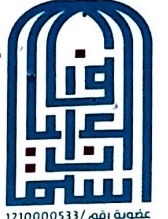




التقييم  
والتأمين  
العقاري

سلمان أحمد العريف

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



عضوية رقم / 121000533

### الوصف العام للتقرير

تم اعداد هذا التقرير ليشمل جميع المعلومات التعريفية بالمقيم والعميل ويوضح جميع المعلومات الخاصة بالعقار محل التقييم وعلى كافة المعلومات والاساس الذي بني عليه التقرير وطرق التقييم الاساسية التي تم استخدامها لعمل المقارنات والتحليل للوصول إلى القيمة السوقية للعقار محل التقييم وذلك في تاريخ الوقوف على العقار واعداد هذا التقرير.

### الافتراضات العامة والخاصة

تم افتراض بان العقار لا يوجد عليه أي قرض أو رهن أو مستحقات مالية وخالي من أي حقوق عامة أو شخصية وذلك حسب افادة مالك العقار واذا ظهر خلاف ذلك فأن مكتب سلمان احمد العيف للتقييم والتأمين العقاري غير مسؤول عن صحة المعلومات الواردة في التقرير ومهمتهم الفعلية تقييم العقار فقط دون التأكد من سلامة الصكوك وصحة ملكيتها السابقة والحالية لا نتحمل أي مسؤولية لذلك .

### قيود الاستخدام والتوزيع

- هذا التقرير خاص بالسادة/ الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام ببريدة (أبناء).
- لا يجوز استخدام هذا التقرير لغير الغرض المحدد له .
- لا يجوز استخدام هذا التقرير إلا للجهة المخصص لها .
- نتائج التقييم لفترة الرأي بالقيمة حسب ظروف (السوق والعقار) وأي تغيير فيها قد يغير من القيمة .

### نوع تقرير التقييم

هو تقرير مفصل وفق معايير التقييم الدولية (IVS) لسنة (٢٠٢٠) ويحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تضمنه من بيانات ومعلومات لعملية التقييم .

### تاريخ معاينة العقار

تمت معاينة العقار بتاريخ: ١٤٤٣/٠٨/٠٤ هـ يوم الاثنين الموافق: ٢٠٢٢/٠٣/٠٧ م.

القصيم - بريدة - طريق علي بن أبي طالب - مقابل مجمع المحاكم  
056 229 9924

Ayyaftaqeem@gmail.com





للتقييم  
والثمين  
العقاري

سلمان الأعرج والعوف

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين 121000533/رقم عضوية رقم



بيانات العقار							
المنطقة	القصيم	المدينة	بريدة	رقم الصك	(٣/٣١)	تاريخ الصك	١٤٢١/٠١/٢٠ هـ
رقم القطعة	٢٧١ الى ٢٧٥	رقم المخطط	٢/ق/٢٨٧	الشارع الرئيسي	طريق الملك عبدالله	إلى مركز المدينة	٢ كم
مساحات العقار							
مساحات الارض رقماً	٢م (٣٣٤٦,٨٤)						
مساحات الارض كتابة	ثلاثة آلاف وثلاثمائة وست وأربعون متراً مربعاً وأربع وثمانون سنتماً						
الخدمات							
الهاتف	✓	الكهرباء	✓	المياه	✓	الصرف الصحي	✓
مواصفات العقار							
نوع الاستخدام	تجاري	واجهة الارض	شمالي - جنوبي - غربي	النطاق العمراني	داخل النطاق	مستوى الارض	مستوية
الملكية							
نسبة الملكية	٪١٠٠	نوع الملكية	ملكية مطلقة				

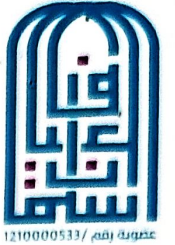




للتقييم  
والثمنين  
العقاري

سلمان العقود والعقود

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



عضوية رقم /121000533

## بيانات العقار

### الوصف العام :

العقار عبارة عن قطع تجارية بمنطقة القصيم بمدينة بريدة حي الأفق بمخطط رقم ٢/٢٨٧/ق وأرقام القطع من ٢٧١ إلى ٢٧٥ ، ومساحتها ٣٣٤٦,٨٤ م<sup>٢</sup> ، وهي على شارع تجاري غربي عرض ٦٠ م (طريق الملك عبدالله ) وشارع جنوبي عرض ٣٠ م وشارع شمالي عرض ١٥ م .

### الوصف العام للعقار:

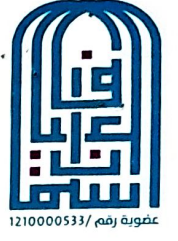
- منطقة العقار مستوية.
- العقار على طريق رئيسي .
- المنطقة قريبة من جميع الخدمات .

نائب



للتقييم  
والثمين  
العقاري

سلمان العرف  
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



رقم الترخيص / 1210000533

## صورة جوية ، واحداثيات الموقع



إحداثيات الموقع :

$N 43^{\circ}56'51.3''E''37, 0'26^{\circ}23$

ناري

القصيم - بريدة - طريق علي بن أبي طالب - مقابل مجمع المحاكم

056 229 9924

Ayyaftaqeem@gmail.com



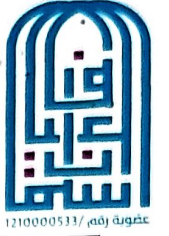






للتقييم  
والثمين  
العقاري

سلمان أحمد العويش  
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



عضوية رقم: 121000533

## صور العقار



Handwritten signature in blue ink.

القصيم - بريدة - طريق علي بن أبي طالب - مقابل مجمع المحاكم

056 229 9924

Ayyaftaqeem@gmail.com





للتقييم  
والثمين  
العقاري

سلمان العويذ

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



عضوية رقم / 1210000533

## كروكي المخطط



نظام

القصيم - بريدة - طريق علي بن أبي طالب - مقابل مجمع المحاكم

056 229 9924

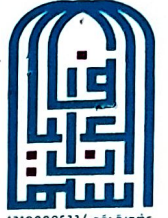
Ayyaftaqeem@gmail.com





للتقييم  
والثمين  
العقاري

سلمان العقري  
عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



عضوية رقم / 121000533

## طرق التقييم

### اسلوب السوق

يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها .  
تم عمل مسح لمنطقة السوق العقاري وجميع المعلومات المماثلة لعمل مقارنة مباشرة بينها وبين العقار محل التقييم حيث تشترك مع العقار محل التقييم في كونها في الحي ولها نفس الاستخدام .  
وتم عمل تسوية لجوانب الاختلاف بين العقارات المقارنة والعقار محل التقييم للوصول إلى القيمة النهائية للعقار محل التقييم .

### المعاملات المقارنة

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

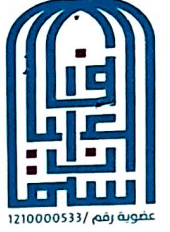
سلمان



للتقييم  
والثمين  
العقاري

سلمان أحمد العرفق

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



عضوية رقم / 121000533

### نتائج التقييم

- باستخدام طرق التقييم للوصول الى القيمة السوقية للعقار وذلك حسب ملائمة كل الطرق مع نوع العقار والغرض الذي تم انشاء العقار لأجله والغرض من التقييم.
- تم استخدام طريقة المقارنة للوصول للقيمة السوقية للعقار عن طريق مقارنة العقار محل التقييم مع عقارات مشابهة بمنطقة سوق العقار وتم عمل تسويات للفروق بين العقارات المشابهة والعقار محل التقييم وذلك للوصول الى القيمة السوقية للعقار.
- تم عمل وزن نسبي لقيمة كل طريقة وذلك حسب ملائمتها مع العقار والغرض من التقييم ( الشراء ) وذلك للوصول إلى القيمة النهائية للعقار محل التقييم.

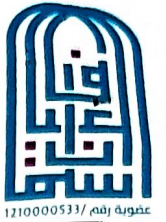




التقييم  
والثمين  
العقاري

سلمان أحمد العياف

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



عضوية رقم / 1210000533

## الرأي النهائي في القيمة

مما سبق من دراسة للعقار مع الاخذ في الاعتبار جميع البيانات والتحليل الواردة في هذا التقرير وذلك للملكية العقارية ،  
العقار عبارة عن قطع تجارية بمنطقة القصيم بمدينة بريدة حي الأفق  
بمخطط رقم ٢/٢٨٧/ق وأرقام القطع من ٢٧١ إلى ٢٧٥ ، ومساحتها ٣٣٤٦,٨٤ م<sup>٢</sup> ،  
وهي على شارع تجاري غربي عرض ٦٠ م (طريق الملك عبدالله ) وشارع جنوبي عرض ٣٠ م وشارع شمالي عرض ١٥ م .  
والعائدة لـ / فهد بن عبدالله العجاي . وذلك لمعرفة القيمة السوقية للعقار لغرض ( الشراء ) .  
وعليه فإن رأي المكتب في القيمة السوقية للعقار بما عليها كالتالي :

## التقييم النهائي

تقييم قيمة العقار للمتر رقماً :	(٣٧٠٠)	ريال سعودي .
تقييم قيمة العقار للمتر كتابة	ثلاثة آلاف وسبعمائة	ريال سعودي .
تقييم قيمة العقار كاملة رقماً :	(١٢,٣٨٣,٣٠٨)	ريال سعودي .
تقييم قيمة العقار كاملة كتابة: اثنا عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وثلاثمائة وثمانية ريالاً.		

• صدر هذا التقرير في يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٢ هـ الموافق: ٢٠٢١/٠٣/١٥ م.

المدير العام

سلمان بن أحمد العياف

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ١٢١٠٠٠٥٣٣



القصيم - بريدة - طريق علي بن أبي طالب - مقابل مجمع المحاكم

056 229 9924

Yaftaqaem@gmail.com