

الرقم :
التاريخ :
المشروعات :



الغرفة التجارية ببشة
Bisha Chamber of Commerce

بيان

إلى مشتركي غرفة بيشة
سلمهم الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

انطلاقاً من حرص غرفة بيشة على تحقيق رضا مشتركياتها، ومشاركيتهم لنا في التطوير والتحسين، واطلاعهم على جميع شؤون الغرفة، يسرنا أن نوضح لسعادتكم جميع الإجراءات التي تمت على مبنى الغرفة التجارية ببشة الجديد وهي على النحو التالي:
أولاً: تم مناقشة عرض المبنى الجديد للاستثمار، وأقر أعضاء مجلس الإدارة في الاجتماع الاعتيادي لمجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١٢ م بعرض المبنى للاستثمار. مرفق صورة

ثانياً: تم تشكيل لجنة مكونة من ٣ أعضاء من رجال الأعمال و ٢ من أعضاء مجلس إدارة غرفة بيشة والأمين العام، بغرض دراسة واعتماد كراسة المنافسة وصيغة الإعلان وفتح المظاريف وتنفيذ كافة إجراءات الترسية على المستثمر للمبنى. مرفق محضر الاعتماد والترسية

ثالثاً: تم ترسية العطاء على المستثمر/ خالد بن سعيد بن كدسة وإنشاء العقد الإلكتروني بين الغرفة والمستثمر وتسليم الموقع. مرفق العقد الإلكتروني

رابعاً: مرفق لسعادتكم عدد ٣ تقارير لتقييم المبنى من مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

١٤٤٤/٧/٢١

تاريخ الاجتماع : 2023/02/12

التوقيت : 10:00 am

عنوان الاجتماع : اجتماع مجلس الإدارة (الاعتيادي)

محضر الاجتماع :

تم بحمد الله عقد اجتماع مجلس الإدارة الاعتيادي بحضور رئيس مجلس الإدارة والأعضاء حضوريا وعن بعد يوم الأحد 12 فبراير 2023 ، وتمت المناقشة في جدول الأعمال وقرر المجلس ما يلي :

أولاً : اعتماد موعد اجتماع الجمعية العمومية يوم الاثنين 14/8/1444 هـ الموافق 6 مارس 2023 م في تمام الساعة 11 صباحاً على أن يتاح الاجتماع حضوريا وعن بعد
ثانياً : تم استعراض الميزانية التقديرية للعام 2023م والموافقة عليها
ثالثاً : تم استعراض أعمال اللجان من قبل الأعضاء وتم التأكيد من قبل رئيس المجلس على تفعيل اللجان القطاعية بالغرفة باستمرار اجتماعاتها فيما يخدم قطاع الأعمال بالمحافظة.
رابعاً : تم الاطلاع على مستجدات برنامج قنوف والتأكيد على الأمانة العامة بتنفيذ التوصيات الواردة في محضر اجتماع فريق برنامج قنوف مع بنك التنمية.
خامساً : ما يستجد من أعمال :

- 1- تم مناقشة التعاون مع مستشار لتشغيل الخطة الاستراتيجية للغرفة على ان لا يتجاوز المبلغ المقدر للمستشار 16 ألف سنويا.
- 2- تكليف الأمانة العامة بمخاطبة بلدية ببشة على عقد لقاء مع رجال الأعمال لبحث الفرص الاستثمارية ببشة.
- 3- تكليف الأمانة العامة بمخاطبة هيئة تطوير منطقة عسير فيما يخص المدينة الصناعية ببشة.
- 4- تم الاطلاع واعتماد اللوائح الداخلية للغرفة (لائحة تنظيم العمل - لائحة الإجراءات المحاسبية - لائحة المناقصات - لائحة اللجان - الهيكل التنظيمي)
- 5- اعتماد تفعيل الخدمات الإلكترونية لحساب الغرفة البنكي على أن تكون مقصورة على طباعة كشف الحساب وسداد الفواتير الحكومية
- 6- تم استعراض مستجدات مبنى الغرفة الجديد وأجمع الأعضاء على عرض المبنى للاستثمار.

وانتهى الاجتماع في تمام الساعة 11:30ص كما قدم رئيس المجلس شكره لأعضاء المجلس على حضورهم ومشاركتهم الفعالة.

صالح محمد الوتيد

هيا ميارك آل خليفة

مستشار مساعد

عائض مسفر زعاب

مستشار مساعد

مستشار مساعد

هيئة تركي الأكلبي

مستشار مساعد

ناصر سعيد خبتي

الرقم :
التاريخ :
المشروعات :



الغرفة التجارية الصناعية ببيشة
BISHA CHAMBER OF COMMERCE & INDUSTRY

محضر الاجتماع الثاني للجنة استثمار مبنى الغرفة الجديد
يوم الاثنين 11/10/1444 الساعة 10 صباحاً

تم بحمد الله عقد الاجتماع الثاني للجنة استثمار مبنى الغرفة الجديد بحضور أعضاء اللجنة ، وتمت المداولة في جدول الأعمال والاتفاق على ما يلي :

بعد الاطلاع تم اعتماد كراسة الشروط والمواصفات المتعلقة باستثمار مبنى الغرفة التجارية ببيشة وإعلان طرح فرصة استثماره.

أعضاء اللجنة		
سعد بن عبدالله بن مسعود	مكسر بن سعود السلولي	حسن بن علي الصعيري
محمد إبراهيم بن مشوط	سعيد بن علي بن كدسة	صالح بن محمد الوتيد

محضر الاجتماع الثالث للجنة استثمار مبنى الغرفة الجديد

يوم الاثنين ١٢/٢٢/١٤٤٤ الساعة ١١ صباحاً

تم بحمدالله عقد الاجتماع الثالث للجنة استثمار مبنى الغرفة وتمت المداولة في جدول الاعمال والاتفاق على ما يلي:

اولاً: تم الاطلاع ودراسة العروض المقدمة من المستثمرين وأجمع اعضاء اللجنة على اختيار العرض المقدم من مؤسسة خالد سعيد كدسة للتجارة.

ثانياً: تكليف عضو اللجنة محمد ال مشوط بمتابعة تسليم الموقع للمستثمر خلال يومي عمل من تاريخه.

ثالثاً: الموافقة على أن يكون العقد بين الغرفة والمستثمر من خلال منصة إيجار.

اعضاء اللجنة		
سعد بن عبدالله بن مسعد	محمد بن سعود السلولي	حسن بن علي الصعيري
	 ١٤٤٤/١٢/٢٢	
سعيد بن علي بن كدسة	محمد إبراهيم بن مشوط	صالح بن محمد الوتيد
		

المنشور →

غرفة بيشة
@Bisha_cci

#غرفة_بيشة تطرح البرج الجديد للاستثمار

مرفق إعلان الفرصة الاستثمارية وصور من المبنى

ملاحظة :

استلام الكراسة بعد سداد رسومها 2000 ريال على حساب الغرفة واستلام الكراسة يدويا من مقر الغرفة





مبلغ الفرصة ٤٠٠٠ ريال

وتلك حسب الشروط التالي:

- 1- مدة العقد (٢٠) عشرين سنة) من تاريخ تسليم الموقع.
- 2- كالتالي ضمان بنكي لا يقل عن 7٠٠ من قيمة الجواز مدة واحدة والفترة من المستثمر في موعده بغير أي شكل ضمانات ضمان من بنك سعودي أو مؤسسة النقد العربي السعودي وأن يكون غير مشروط وهو أقل الالتزام وأن يكون واحد فقط عند أول طلب من غرفة بيشة.
- 3- برون الجائزة في إطار أو حكم قضائي كما يجب أن يكون ضمان الضمان سائرا لمدة لا تقل عن اثنتي عشرة من تاريخ الترخيص من قبل الغرفة وغالباً الترخيص عند الجواز.
- 4- في حالة استناد المتقدم بعد فترة لا يبقى له المطالبة باسترداد الضمان المالي ويحق لقرعة بيشة خصمائه.
- 5- يجب على المستثمر التوجه من أجل تنظيم واستكمال الجوائز خلال عام واحد فقط من تاريخ توقيع استلام الجواز.
- 6- لا يحق للمستثمر تأجيل الجواز أو جزء منه أو التنازل عن الجواز بعد الحصول على الموافقة خطية من غرفة بيشة والتي يجب لها الموافقة في الرخص بناء على الصورة على أن تطبق على المناقول له نفس شروط المستثمر الأخرى.

٩:١٢ م ١٠ مايو ٢٠٢٣ ٤,٥٢٢ مرة مشاهدة

7 6 2 3 1



الرئيسية

استكشف

التنبيهات

الرسائل

القوائم

العلامات المرجعية

المجتمعات

Premium

الملف الشخصي

المزيد

نشر





إعلان فرصة استثمارية

تعلن غرفة بيشة عن طرح مبنى الغرفة الجديد للاستثمار حسب الموضح أدناه:

وصف العقار	مبنى (عظم) مكون من 8 طوابق
موقع العقار	طريق بيشة - خميس مشيط بجوار فرع وزارة البيئة والمياه والزراعة ببيشة
مساحة الأرض	2م3350
مساحة البناء	<ul style="list-style-type: none"> ▪ الدور الأرضي 2م1200 ▪ الدور الاول 2م1100 ▪ الدور الثاني 800 م2 ▪ المتكرر الدائري للدوار الخمسة لكل دور 2م320
موعد التقديم	11/10/1444هـ إلى 11/11/1444هـ بمقر الغرفة التجارية ببيشة - حي العزيزية - طريق الملك فهد
مبلغ الكراسة	2000 ريال

وذلك حسب الشروط التالية:

- مدة العقد (20 عشرين سنة) من تاريخ تسليم الموقع.
- تقديم ضمان بنكي لا يقل عن 10% من قيمة إيجار سنة واحدة والمقدمة من المستثمر في عرضه ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من غرفة بيشة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- في حالة انسحاب المتقدم بعد قبوله لا يحق له المطالبة باستعادة الضمان المالي ويحق لغرفة بيشة مصادرتة.
- يجب على المستثمر الانتهاء من أعمال تشطيب واستكمال المبنى خلال عام واحد فقط من تاريخ توقيع استلام العقار.
- لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من غرفة بيشة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المتقدم به في المزايدة وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد وسحب العقار من المستثمر.
- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار والأرض لغرفة بيشة عند انتهاء مدة العقد.
- يمنح المستثمر سنة واحدة مجانية منذ توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- تسليم العطاءات يدوياً بمقر الغرفة التجارية ببيشة.
- شراء كراسة الشروط والمواصفات المتعلقة باستثمار المبنى من خلال التحويل البنكي على حساب الغرفة التجارية ببيشة حسب الآتي:

مصرف الراجحي	130608010010158
ايبان	SA6420000130608010010158





لا يعد هذا العقد سندًا تنفيذيًا؛ لوجود بنود أو شروط إضافية

Contract Data		1 بيانات العقد	
Contract Type	جديد	نوع العقد:	20804994024 / 1-0
Contract Sealing Location	(بيشه) بيشه	مكان إبرام العقد:	2023-09-26
Tenancy End Date	2049-07-31	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2024-08-01
Tenancy Start Date		تاريخ بداية مدة الإيجار:	
Contract is conditional	لا	معلق بشرط	

Lessor Data		2 بيانات المؤجر	
Company name/Founder	الغرفة التجارية بيشه	اسم الشركة/المؤسسة:	غير ربحية
Unified Number	-	الرقم الموحد	372805001787
CR Date	-	تاريخ السجل التجاري:	-

Lessor Representative Data		3 بيانات ممثل المؤجر	
Name	صالح محمد فائز وتيد	الاسم:	
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:	
ID No.	1034583896	رقم الهوية:	هوية وطنية
Email	null@null.com	البريد الإلكتروني:	+966505759857
National Address		العنوان الوطني:	
Expiry Date	2024-03-01	تاريخ الانتهاء	
Issue Date	-	تاريخ الاصدار	
Type	أخرى	نوع المستند	
Number	0	رقم سند التمثيل	

Tenant Data		4 بيانات المستأجر	
Company name/Founder	مؤسسة خالد سعيد علي كدسه للتجارة	اسم الشركة/المؤسسة:	التجارية
Unified Number	7029648990	الرقم الموحد	5851879593
CR Date	2022-06-20	تاريخ السجل التجاري:	-

Tenant Representative Data

٥ بيانات مُمثِّل المستأجر

Name	خالد سعيد علي كدسه	الاسم:
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:
ID No.	1031285768	رقم الهوية:
ID Type	هوية وطنية	نوع الهوية:
Email	-	البريد الإلكتروني:
Mobile No.	+966509567416	رقم الجوال:
National Address		العنوان الوطني:
Expiry Date	2024-03-01	تاريخ الانتهاء
Issue Date	-	تاريخ الاصدار
Type	أخرى	نوع المستند
Number	7029648990	رقم سند التمثيل

Brokerage Entity and Broker Data

٦ بيانات المنشأة العقارية والوسيط

Brokerage Entity Name	مكتب ابعاد المستقبل للخدمات العقارية	اسم منشأة الوساطة العقارية:		
Brokerage Entity Address		عنوان منشأة الوساطة العقارية:		
Landline No.	رقم الهاتف:	CR No.	5851873510	رقم السجل التجاري:
Fax No.	رقم الفاكس:			
Broker Name	سعود مبارك محمد الرمثي	الممثل النظامي للمنشأة:		
Nationality	المملكة العربية السعودية	الجنسية:		
ID No.	1031676594	رقم الهوية:		
ID Type	الهوية الوطنية	نوع الهوية:		
Email	s-a-d-alshrawy@hotmail.com	البريد الإلكتروني:		
Mobile No.	+966555766216	رقم الجوال:		

Title Deeds Data

٧ بيانات صكوك التملك

Issuer:	-	جهة الإصدار:	Title Deed No:	372805001787	رقم المستند:
Place of Issue:	-	مكان الإصدار:	Issue Date:	2018-09-27	تاريخ الإصدار:

Property Data

٨ بيانات العقار

National Address	6425, 2147, 67711	العنوان الوطني:
Property Usage	سكني - تجاري	نوع استخدام العقار:
Property Type	برج	نوع بناء العقار:
Number of Units	64	عدد الوحدات:
Number of Floors	8	عدد الطوابق:
Number of Parking Lots	-	عدد المصاعد:
Number of Elevators	-	عدد المواقف:

Rental Units Data

٩ بيانات الوحدات الإيجارية

Unit Type	برج	نوع الوحدة:
Unit No.	1	رقم الوحدة:
Floor No.	8	رقم الطابق:
Unit length	طول واجهة الوحدة	مساحة الوحدة:
Unit Area	3350.0	
Unit direction	-	إتجاه واجهة الوحدة:

Number of parking lots	-	عدد المواقف الخاصة بالمحل	Mezzanine	لا	وجود الميزانين
Sign location	-	موقع اللوحة	Sign area	0.0	مساحة اللوحة
AC types	-	نوع التكييف	Special sign specification	-	مواصفات خاصة باللوحة
Insurance Policy number	-	رقم بوليصة التأمين	Number of AC units	0	عدد وحدات التكييف
Current meter reading	-	القراءة الحالية	Electricity meter number	-	رقم عدّاد الكهرباء
Current meter reading	-	القراءة الحالية	Water meter number	-	رقم عدّاد المياه
Current meter reading	-	القراءة الحالية	Gas meter number	-	رقم عدّاد الغاز
Furnished	-	مؤنّنة:	Unit finishing	-	تشطيب الوحدة

Tenant Commercial Activities

١٠ النشاط التجاري للمستأجر

Name	مؤسسة خالد سعيد علي كدسه للتجارة	الاسم التجاري	CR no.	5851879593	رقم السجل التجاري
CR issued at	-	مكان إصدار السجل	CR issued date	2022-06-20	تاريخ السجل التجاري
License Number	-	رقم الرخصة	License Issue Place	-	مكان إصدار الرخصة
Commercial Activities	-	-	-	-	النشاط التجاري
The tenant can modify the business	-	-	لا	-	يمكن للمستأجر تعديل النشاط التجاري

Financial Data

١٢ البيانات المالية

Brokerage Fee (Not included in total contract amount):	-	-	-	-	أجرة السّعي (لا تدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Security Deposit (Not included in total contract amount):	-	-	-	-	مبلغ الضّمان (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Waste Removal Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	-	-	مبلغ ازالة المخلفات (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Engineering Supervision Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	-	-	مبلغ الإشراف الهندسي (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	-	-	-	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Retainer Fee (Included in total contract amount):	-	-	-	-	مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للكهرباء:

يوضح الجدول التالي المقصود من بعض الحقول الواردة في هذا العقد:

التوضيح	الحقل	رقمالبند
١	نوع العقد	يكون نوع عقد الإيجار أحد ما يلي: ١. جديد. ٢. مُجدد.
١	تاريخ إبرام العقد	يوضح هذا الحقل تاريخ توثيق عقد الإيجار من كلا الطرفين.
١	تاريخ إبرام العقد	يوضح هذا الحقل تاريخ توثيق عقد الإيجار من كلا الطرفين.
١	تاريخ بداية الإيجار	هو تاريخ البداية الفعلية للإيجار واستغلال الوحدة الإيجارية.
١	الشرط المعلق عليه التعاقد	وهو الشرط المتفق عليه الطرفين والذي بتحقيقه يتم تفعيل العقد ولا يعتبر العقد سارياً الا بتحقيقه.
٢	المؤجر	قد يكون المؤجر فرداً، أو مؤسسه، أو شركة.
٢	المؤجر	المؤجر هو فرد له إحدى الحالات التالية: ١. إما أن يكون ممثلاً بنفسه. ٢. وإما أن يكون وكلياً بموجب وكالة شرعية. ٣. وإما أن يكون الممثل النظامي عن المنشأة التجارية.
٢	نوع الهوية	الهوية إما أن تكون: ١. بطاقة ثبوتية عن الأفراد. ٢. سجل تجاري عن المنشآت التجارية.
٣	المستأجر	قد يكون المستأجر فرداً، أو مؤسسه، أو شركة.
٣	مُمثل المستأجر	ممثل المستأجر هو فرد له إحدى الحالات التالية: ١. إما أن يكون المستأجر نفسه (بمعنى أن المستأجر ممثل بنفسه). ٢. صاحب المنشأة. ٣. الممثل عن المنشأة.
٣	نوع الهوية	١. أي بطاقة ثبوتية عن الأفراد يعتد بها في المملكة العربية السعودية ٢. سجل تجاري عن المنشآت التجارية. ٣. أخرى.
٦	العقار	وهو المبنى الذي يحتوي على الوحدات الإيجارية
٦	نوع بناء العقار	يكون نوع بناء العقار أحد ما يلي: ١. برج. ٢. مجمع. ٣. مجمع تجاري. ٤. عمارة. ٥. فله
٦	نوع استخدام العقار	يكون نوع استخدام العقار أحد ما يلي: ١. تجاري. ٢. تجاري سكني.
٧	نوع الوحدة	يكون نوع الوحدة الإيجارية أحد ما يلي: ١. معرض. ٢. مستودع. ٣. كشك. ٤. محل. ٥. عمارة. ٦. برج. ٧. شقة. ٨. دور. ٩. فلة. ١٠. أخرى.

التوضيح	الحقل	رقم البند
٧	مواصفات خاصة باللوحه	هي المساحة الاعلانية لعرض اللوحه الخاصة بالوحده الإيجارية للمستأجر.
٩	رقم الوحده	يوضح هذا الحقل رقم الوحده الإيجارية المسجل لدى إيجار .
٧	عمر الوحده	يوضح هذا الحقل العمر التقديري للوحده الإيجارية بالسنوات .
١٠	أجرة ال سعي	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة السعي المترتبة إن وجدت. لا تدخل هذه الأجرة ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ ال ضمان	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ الضمان المترتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ إزالة المخلفات	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ إزالة المخلفات المترتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ إشراف هندسي	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ الإشراف الهندسي المترتب على المستأجر، إن وجد. لا يدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	مبلغ تجهيز الوحده الإيجارية	وهو المبلغ المدفوع من قبل المستأجر لتجهيز الوحده الإيجارية لاستغلالها تجاريا حسب النشاط المتفق عليه.
١٠	مبلغ العربون	يوضح هذا الحقل مقدار مبلغ العربون المترتب على المستأجر، إن وجد. ويدخل هذه المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للكهرباء	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الكهرباء السنوية المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيًا مع دفعات الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للغاز	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الغاز الشهرية المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيًا مع دفعات الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للمياه و الصرف الصحي	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة المياه السنوية المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيًا مع دفعات الإيجار.
١٠	الأجرة السنوية للخدمات العامة	يوضح هذا الحقل مقدار أجرة الخدمات العامة المترتبة على المستأجر، إن وجدت. ويتم سداد هذه الأجرة ضمنيًا مع دفعات الإيجار.
١٠	الخدمات العامة	يوضح هذا الحقل قيمة الإيجار السنوية المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر. ١. النظافة. ٢. التشغيل. ٣. الأمن والحراسة. ٤. التسويق. ٥. الصيانة. ٦. المواقف. ٧. الرسوم الإدارية. ٨. أخرى.
١٠	دورة سداد الإيجار	يوضح هذا الحقل الفترة الدورية لتسديد الدفعات، وتكون إحدى ما يلي: ١. شهري. ٢. ربع سنوي. ٣. نصف سنوي. ٤. سنوي.
١٠	عدد دفعات الإيجار	يوضح هذا الحقل عدد الدفعات الواجب سدادها خلال فترة سريان عقد الإيجار بحسب دورة سداد الإيجار المختارة.
١٠	دفعه الإيجار الأولى	يوضح هذا الحقل مقدار دفعه الإيجار الأولى الواجب سدادها.
١٠	إجمالي قيمة العقد	يوضح هذا الحقل إجمالي القيمة الماليّة الواجب سدادها خلال فترة سريان عقد الإيجار، وتتضمن ما يلي ١. القيمة السنوية للإيجار، مضروبة في مدّة الإيجار. ٢. الأجرة السنوية للكهرباء، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار. ٣. الأجرة السنوية للمياه، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار. ٤. الأجرة السنوية للغاز، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار. ٥. الأجرة السنوية للمواقف، إن وجدت، مضروبة في مدّة الإيجار.
١٢	الجهات المختصة	وهي الجهات الحكومية او الجهات الخاصة التي تتعاقد معها الجهات الحكومية والمعتمدة من قبلها لتقديم التقارير الفنية.

رقم البند	الحقل	التوضيح
هي 365 يوم تحسب من تاريخ دفعة الإيجار الأولى.	السنة الإيجارية	١٢
مؤسسة فردية ، شركة.	منشأة تجارية	١٣

مسودة تقرير تقييم عقاري
مبنى مقر إداري (عظم)
الغرفة التجارية الصناعية
بمحافظة بيشة

رقم التقرير : 233575
تاريخ التقرير : 2023/12/18 م
رمز إيداع التقرير :

السادة / الغرفة التجارية والصناعية بمحافظة بيشة الموقرون

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

نحن شركة النخبة للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحنا ثقتكم الغالية وبناء على تكليفكم لنا لتقييم العقار التابع لكم وبياناته كالتالي :

نوع العقار	رقم الصك	المساحة / م ²	المدينة	الحي
مبنى مقر إداري	37280500787	3,350	بيشة	جنوب المدينة

فقد قمنا من خلال فريق العمل الذي يتمتع بكفاءة ومهنية عالية وخبرة تقارب الـ 15 عام في مجال التقييم العقاري والاستشارات بتقييم العقار وإعداد هذا التقرير بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية 2022 م ، وقواعد وأخلاقيات المهنة الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين «تقييم» للوصول للتقييم النهائي الحيادي باستخدام أساليب وطرق التقييم المختلفة ، وعليه يسعدنا أن نتقدم لكم بتقرير التقييم العقاري الوارد أدناه .

المدير العام

سلطان بن عبد الله بن خضير

رقم الترخيص : 1210001377
تاريخه : 1441/04/10 هـ
تاريخ انتهائه : 1446/04/10 هـ



للاطلاع على تفاصيل أكثر

مقدمة التقرير

04

- المخلص التنفيذي
- الشروط المرجعية
- العقار موضع التقييم
- الغرض من التقييم
- أساس القيمة المستخدم
- تاريخ التقييم
- نطاق التقييم
- طبيعة ومصدر المعلومات
- الافتراضات والظروف الاستثنائية
- عملة التقييم
- الملكية الفكرية
- سرية المعلومات
- تضارب المصالح

تحليل السوق

10

- أداء قطاع التجزئة في المملكة .
- حركة الصفقات العقارية في محافظة بيشة
- إحصاءات عامة عن حركة الصفقات العقارية

بيانات العقار

15

- وصف الموقع والمنطقة المحيطة
- وصف قطعة الأرض
- وصف المبنى
- المنطقة المحيطة
- إمكانية الوصول

التقييم

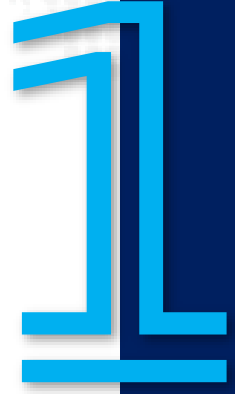
20

- أساليب التقييم ومنهجية التقييم
- أساليب وطرق التقييم المتبعة
- تقدير قيمة الأرض بأسلوب القيمة المتبقية
- تقدير قيمة العقار بأسلوب التكلفة
- القيمة النهائية للعقار
- القيمة التجارية للعقار

الملاحق

32

- موقع العقار بالنسبة لمحافظة بيشة
- موقع العقار بالنسبة للحي
- مستندات الملكية
- مستندات العقار
- صور العقار
- المشاركين بأعمال التقييم



مقدمة التقرير



سردى مطول	نوع التقرير
الغرفة التجارية الصناعية بمحافظة بيشة	أسم العميل
الغرفة التجارية الصناعية بمحافظة بيشة	مستخدم التقرير
لم يتم إفادتنا بأي مستخدمين آخرين من قبل العميل	مستخدمون آخرون
تقدير القيمة السوقية	الغرض من التقييم
مبنى مقر إداري (عظم)	العقار موضع التقييم
يقع العقار في مدينة (بيشة) بحي (جنوب المدينة) على طريق/شارع (الملك سعود).	عنوان العقار
37280500787	رقم صك الملكية
1440/01/17 هـ	تاريخ الصك
ملكية مخصصة	نوع الملكية
لا توجد أية قيود بناء على المستندات المقدمة من قبل العميل	القيود
عقارات الدولة لصالح الغرفة التجارية الصناعية بمحافظة بيشة	أسم المالك
3,350 م ²	مساحة الأرض / م ²
4,700.00 م ²	مسطحات البناء / م ²
8 أدوار	عدد الأدوار
معايير التقييم الدولية 2022 م	معايير التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة
أسلوب التكلفة (طريقة التكلفة والإطلال) وأسلوب السوق (طريقة المقارنات) لتقدير قيمة الأرض	أسلوب التقييم
الريال السعودي	عملة التقييم
6,000,000.00 ريال سعودي	قيمة العقار النهائية
342,000.00 ريال سعودي	القيمة التجارية للعقار
2023/11/14 م	تاريخ التقييم
2023/11/13 م	تاريخ المعاينة
90 يوم من تاريخ التقرير .	مدة صلاحية التقرير

1.1 الشروط المرجعية

- تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 م عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ، ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) .
- تم إعداد التقرير بناء على التعليمات المقدمة من قبل العميل .
- تم إعداد هذا التقرير بواسطة فريق من المقيمين المعتمدين التابعين للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد معاينة وفحص العقار محل التقييم وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين رأي عادل عن قيمة العقار محل التقييم ، لتتناسب مع الغرض من هذا التقييم .
- تقتصر مسؤولية شركة النخبة للتقييم العقاري على هذا التقرير وماورد فيه من معلومات فقط .
- أي قيمة تم ذكرها في التقرير سواء القيمة النهائية او قيم أجزاء منه هي قيم تخص العقار محل التقييم ولا ينبغي أن تستخدم لأي أغراض أخرى ، حيث إنها عرضة للتغيير في حال تغيير طبيعة العقار أو مكانه أو الغرض من التقييم .
- أقتصر دور الشركة في معاينة العقار ظاهرياً وسيتم توضيح أي عيوب أو سلبيات فنيه حال وجوده في هذا التقرير ، ولم يتقوم الشركة بفحص العقار إنشائياً أو بحث العيوب الغير ظاهره .

1.2 العقار محل التقييم

العقار محل التقييم عبارة عن : مبنى مقر إداري بمحافظة (بيشة) بحي (جنوب المدينة) على طريق (الملك سعود) مكون من 8 طوابق .

1.4 الغرض من التقييم

بناء على إفادة العميل فإن الغرض من التقييم هو (تقدير القيمة السوقية) للملكية العقارية .

1.5 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.4 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هو (القيمة السوقية) .

يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية الحالية للعقار، على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية. وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية .

" القيمة السوقية " هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

1.6 تاريخ التقييم

تاريخ المعاينة	2023/12/05 م	تاريخ استخلاص القيمة	2023/12/17 م
تاريخ التقييم	2023/12/17 م	تاريخ التقرير	2023/12/18 م

1.7 نطاق التقييم

نطاق التقييم اشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية، حيث تم فحص العقار ، والوقوف عليه يوم معاينة العقار ، وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد هذا التقرير .

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

تم الاعتماد في إعداد هذا التقرير على المعلومات الموجودة في (صك الملكية) المرفق للعقار، كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادا إلى مصادر معتمده مختلفة.

1.9 الافتراضات والظروف الاستثنائية

- لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي وعلى هذا نفترض استثنائيا أن العقار موضوع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً،
- تم الاعتماد على أسلوب التكلفة (طريقة التكلفة والإحلال) حيث تم الاعتماد على أسلوب التكلفة كأسلوب رئيسي في عملية التقييم في ظل عدم التمكن من استخدام أسلوب السوق لعدم وجود مبيعات لعقارات مشابهة.
- اعتبار العقار محل التقييم ذا ملكية تامة وليس عليه أي التزامات.
- تم الاستدلال على حالة العقار محل التقييم من معلومات صك العقار محل التقييم الذي تم استلام صورة منه من قبل العميل، ولم تقم شركة النخبة (المقيم) بالعمل على التأكد من سلامة هذا الصك.
- تم الاستدلال على موقع العقار محل التقييم عن طريق المستندات المرسلة من قبل العميل.
- شركة النخبة للتقييم العقاري (المقيم) لا تتحمل مسؤولية أي تعديلات على حدود العقار محل التقييم.

1.10 عملة التقييم

جميع القيم الوارد ذكرها في التقرير هي بالريال السعودي ، مالم يذكر صريحاً خلاف ذلك .

1.11 الملكية الفكرية وإعادة النشر

هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله ولا يجوز استخدامه، أو نشره، أو تداوله، أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر خلاف ما ذكر في البند 1.8 من هذا التقرير ، وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ، كما لا يجوز تقديم هذا التقرير إلى طرف آخر بخلاف المشار إليهم في الملخص التنفيذي دون موافقة من الشركة .

1.12 السرية وحفظ المعلومات

تلتزم شركة النخبة للتقييم العقاري بحفظ وسرية كافة المعلومات والمستندات المقدمة من قبل العميل ، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير ، وتعد هذه المعلومات والوثائق المستلمة من العميل هي ملك خاص بصاحبها .

1.13 التضارب في المصالح (الاستقلالية)

نقر نحن شركة النخبة للتقييم العقاري بأنه لا يوجد لدينا أي اهتمام خاص بالعقار ، كما لا يوجد تضارب مصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو حتى في المستقبل القريب .

2

تحليل السوق ومؤشرات القطاع



- وفقاً للهيئة العامة للإحصاء (GASTAT) ارتفع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي خلال الربع الرابع من عام 2022 م بنسبة 5.4% ، وتشير معدلات التوظيف من أكسفورد إيكونوميكس إلى أن قطاع الخدمات المالية وخدمات الأعمال سجلت نمواً بنسبة 12% على أساس سنوي في المملكة ، والذي بدوره سينعكس على زيادة الاستثمار في قطاع الاستثمار العقاري والسياحي . (Deloitte)

-توقعت شركة «جي وورلد» المتخصصة في الدراسات وتحليل القطاعات، ارتفاع حجم سوق تجارة التجزئة في السعودية إلى 661.1 مليار ريال (176.5 مليار دولار) بحلول عام 2026 م ، وكشفت عن نمو مطرد لقيمة التجارة الإلكترونية خلال السنوات الماضية بنسبة 18.24% .

(صحيفة الشرق الأوسط)

- قطاع التجزئة يشهد نمواً في مختلف أنحاء المملكة، خصوصاً في الرياض وجدة»، ومن المرتقب أن تضيف مراكز تسوق «سينومي»، أكبر مطور ومشغل للمجمعات التجارية في السعودية، 728 ألف متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، مع 7 مشاريع تطوير جديدة قيد التنفيذ، بما فيها ثلاثة مشاريع رئيسية جديدة، هي: جوهرة الرياض وجوهرة جدة وجوهرة الخبر.

يضاف إلى ذلك «مول السعودية»، التابع لمجموعة «ماجد الفطيم»، الذي سيضم عند اكتماله نحو 700 وحدة بيع بالتجزئة، و 100 منفذ للمأكولات والمشروبات، و 182 ألف متر مربع من المساحات المكتبية، و 1,800 وحدة سكنية، و 2,000 غرفة فندقية، و 29,700 م² لوجهات الترفيه والترفيه.

وهناك مشروع «الأفنيوز» بالرياض، الذي يقام على مساحة 1,8 مليون متر مربع من قبل شركة «شمول القابضة»، ومن المتوقع أن يصبح أحد أكبر المجمعات التجارية في منطقة الشرق الأوسط بمساحة إجمالية قابلة للتأجير 400 ألف م² . (CNN الاقتصادية)

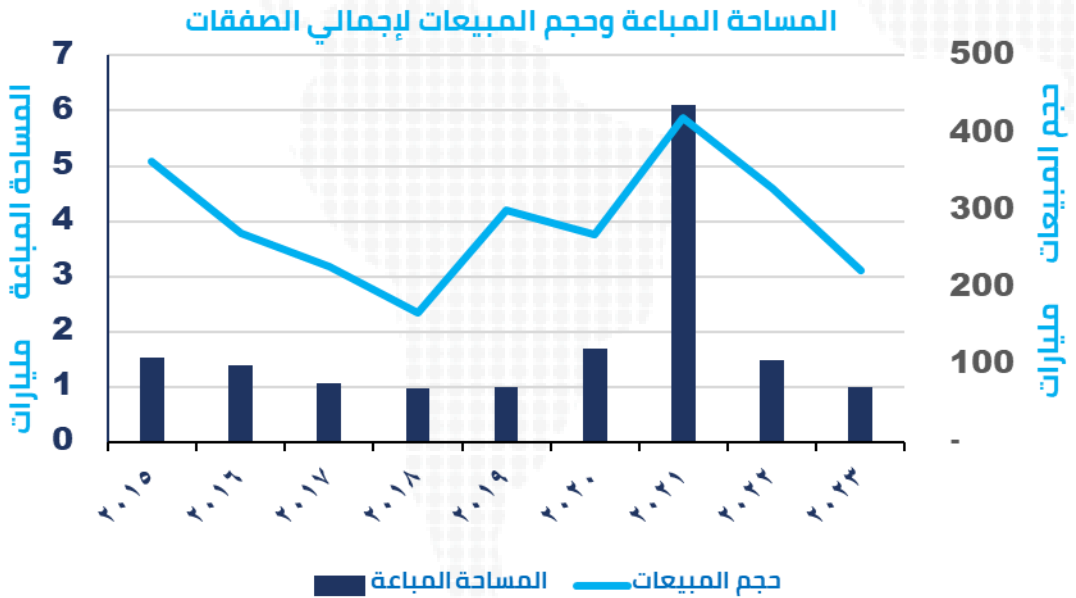
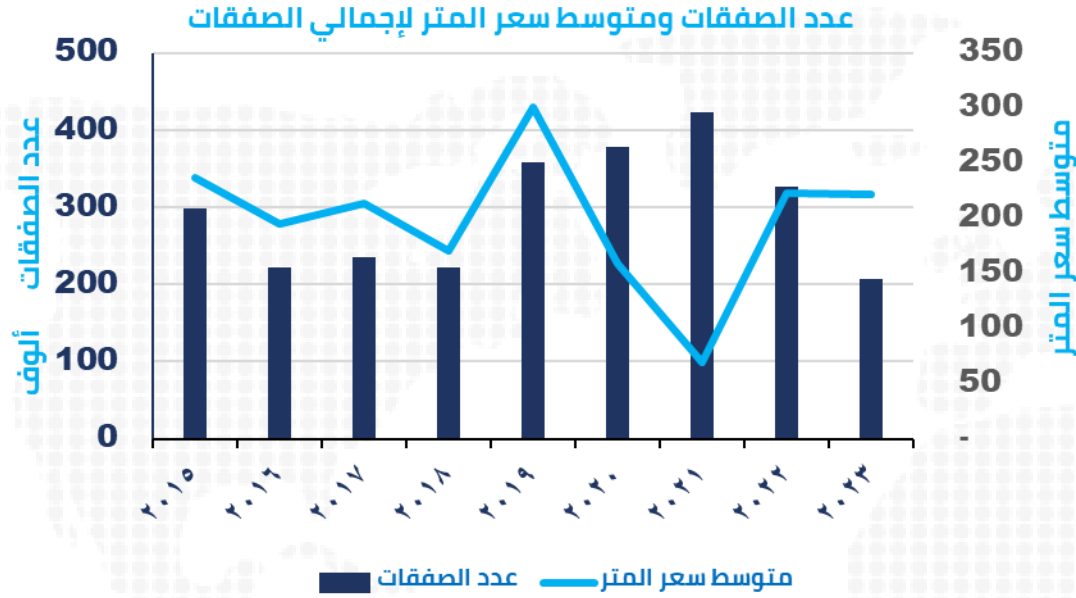
أداء الصفقات العقارية في المملكة العربية السعودية



بيان بحركة الصفقات العقارية بالمملكة العربية السعودية لكافة أنواع العقارات حتى تاريخ إعداد هذا التقرير .

يعرض الجدول والرسم البياني تفاصيل الصفقات العقارية في المملكة العربية السعودية حسب مؤشر البورصة العقارية وذلك للاسترشاد بعدد من المؤشرات الرئيسية خلال الفترة من 2015 م وحتى تاريخ إعداد هذا التقرير ، ونشير إلى أن البيانات التالية في الجدول تمثل جميع الصفقات العقارية التي تمت خلال الفترة المذكورة ، كما يوضح الجدول أربعة مؤشرات رئيسية كالتالي :

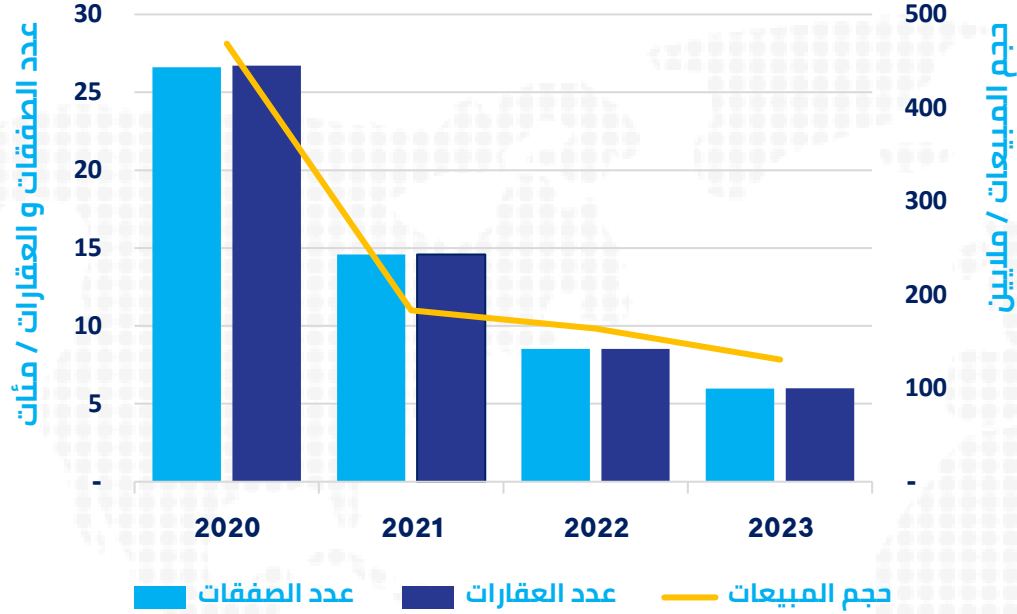
1. بيان عدد الصفقات التي تمت خلال الفترة .
2. المساحة الكلية المباعة خلال كل عام بالمتر المربع .
3. حجم الصفقات الإجمالي بالريال السعودي.
4. متوسط سعر المتر بالريال السعودي .



عدد الصفقات	المساحة المباعة	حجم المبيعات	متوسط سعر المتر	السنة
297,632.00	1,529,568,567.00	362,315,465,206.00	236.87	2015
222,384.00	1,385,132,720.00	269,683,011,216.00	194.70	2016
235,541.00	1,059,927,013.00	226,302,280,583.00	213.51	2017
221,463.00	973,142,521.00	166,222,750,789.00	170.81	2018
358,576.00	995,416,736.00	299,340,104,038.00	300.72	2019
378,740.00	1,683,809,038.00	268,127,302,724.00	159.24	2020
423,170.00	6,102,672,849.00	419,631,292,097.00	68.76	2021
326,608.00	1,473,032,556.00	328,689,710,490.00	223.14	2022
206,199.00	995,971,432.00	221,193,559,194.00	222.09	2023

المصدر : مؤشر البورصة العقارية

عدد الصفقات ومتوسط سعر المتر لإجمالي الصفقات

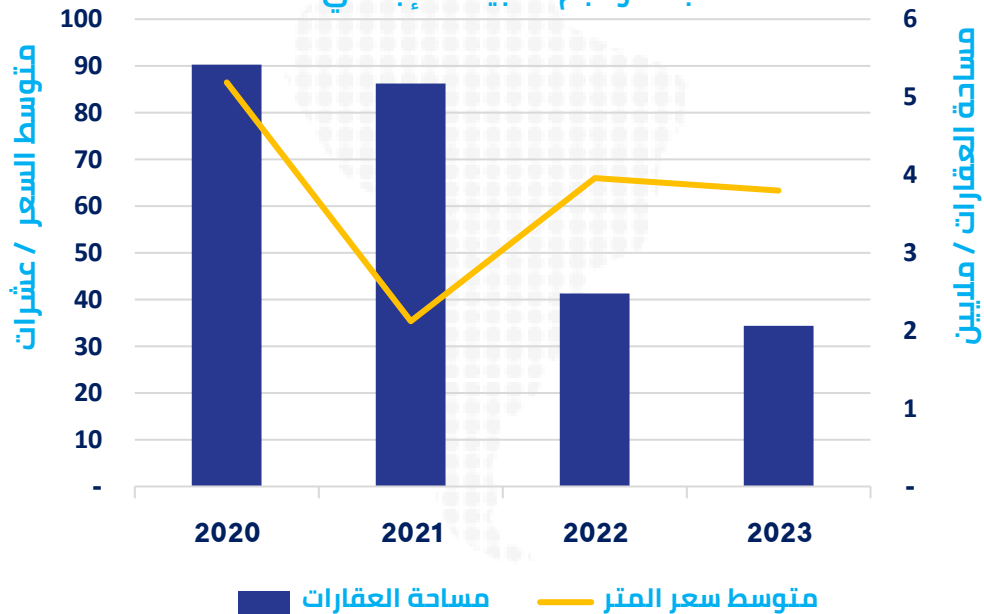


بيان بحركة الصفقات العقارية بمحافظة بيشة لكافة أنواع العقارات حتى 2023/11/31 م .

يعرض الجدول والرسم البياني تفاصيل الصفقات العقارية لمحافظة بيشة حسب مؤشر وزارة العدل وذلك للاسترشاد بعدد من المؤشرات الرئيسية خلال الفترة من 2020 م وحتى 2023/11/31 م , ونشير إلى أن البيانات التالية في الجدول تمثل جميع الصفقات العقارية التي تمت خلال الفترة المذكورة , كما يوضح الجدول خمسة مؤشرات رئيسية كالتالي :

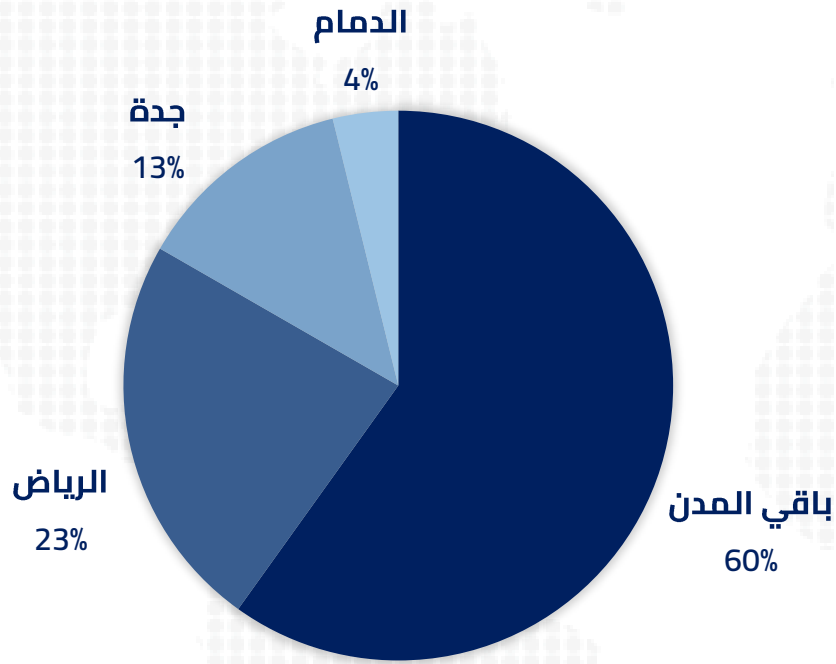
1. بيان عدد الصفقات التي تمت خلال الفترة .
2. بيان بعدد العقارات المباعة خلال الفترة .
3. المساحة الكلية المباعة خلال كل عام بالمتر المربع .
4. حجم الصفقات الإجمالي بالريال السعودي .
5. متوسط سعر المتر بالريال السعودي .

المساحة المباعة وحجم المبيعات لإجمالي الصفقات

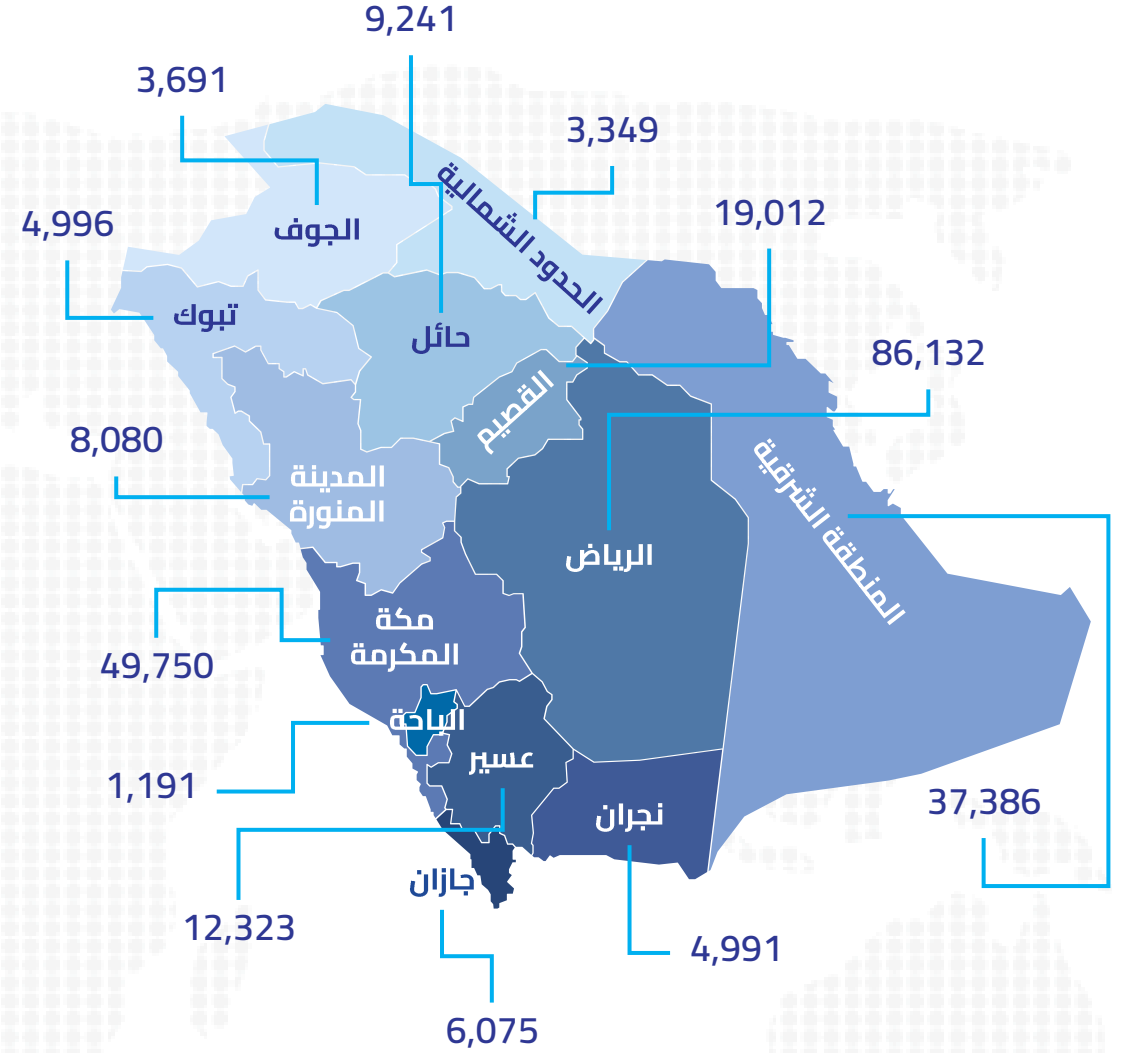


محافظة بيشة					
اجمالي	عدد الصفقات	عدد العقارات	مساحة العقارات	حجم المبيعات	متوسط سعر المتر
2020	2,661.00	2,671.00	5,417,841.00	468,721,550.00	86.51
2021	1,459.00	1,459.00	5,175,728.00	183,333,185.00	35.42
2022	853.00	853.00	2,478,653.00	163,644,052.00	66.02
2023	597.00	599.00	2,064,778.00	130,732,967.00	63.32

المصدر : مؤشر وزارة العدل



أعلى المدن من حيث عدد الصفقات خلال 2023



حركة الصفقات العقارية في مختلف مناطق المملكة خلال 2023

3

بيانات العقار



3.1 وصف قطعة الأرض

هي عبارة عن قطعة أرض تفصيلها كالتالي :

رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة / م ²
81	18	3,350

قطعة الأرض شبه مستطيلة الشكل الواجهة الرئيسية على طريق عكرمة بن الفياض .

الأبعاد والحدود يمكن توضيحها على النحو التالي :

الحد	الوصف	الطول
شمالاً	مرفق رقم 17/م	51 م
جنوباً	ممر مشاة بعرض 10 م	50 م
شرقاً	مواقف يليها سارع بعرض 20 م	62 م
غرباً	مرفق رقم 19/م	72 م



3.2 وصف المبنى

يقع المبنى بمحافظة بيشة بحي جنوب المدينة وهو عبارة عن :

مبنى مقر إداري يتكون من 8 أدوار بمساحة مسطحات بناء تقريبيية (4,700.00 م²).

وصف المبنى التفصيلي كالتالي :

وصف المبنى التفصيلي	
الدور	إجمالي مسطحات البناء/تقريبياً
الأرضي	1,200 م ²
الأول	1,100 م ²
الثاني	800 م ²
الأدوار الخمس الأخرى	320.47 م ² للدور الواحد



3.2 المنطقة المحيطة



يقع العقار في شرق محافظة بيشة ، بحي جنوب المدينة ، شرق طريق الملك سعود ، كما أن الموقع يقع بالقرب من أهم المناطق الحيوية والخدمات والترفيهية مثل :

- ♣ محافظة بيشة (2.5) كم .
- ♣ جامعة بيشة (6) كم .
- ♣ بلدية بيشة (1.5) كم .
- ♣ مستشفى الملك عبد الله (7.5) كم .
- ♣ مستشفى الولادة والأطفال (15) كم .
- ♣ مجمع روشن مول (6) كم .

كما يبعد العقار عن أهم مواقع النقل العام كالتالي :

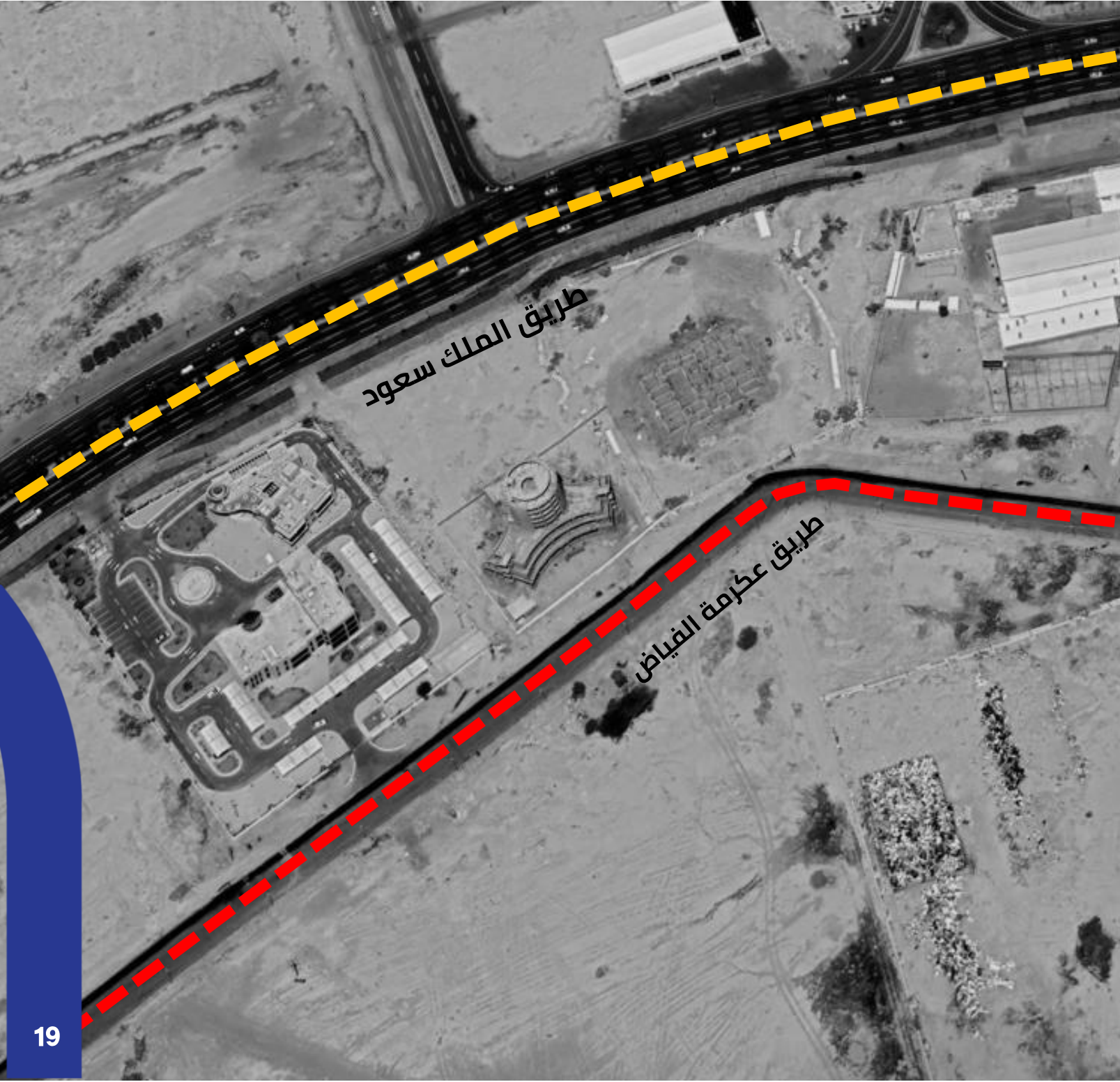
- ♣ مطار بيشة الإقليمي (2.5) كم .

3.3 إمكانية الوصول

إمكانية الوصول : تعتبر إمكانية الوصول للموقع سهلة بالنسبة للموقع بحي جنوب المدينة بالقرب من عدة طرق وشوارع حيوية ومهمة هي :

طريق الملك سعود .

طريق عكرمة الفياض .



4

التقييم



أسلوب التكلفة

1

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول عليه عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الازعاج، أو المخاطر، أو أي عوامل أخرى متعلقة



أسلوب السوق

2

يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل موضع التقييم مع أصول مطابقة أو مشابهة تتوفر عنها معلومات سعرية



أسلوب الدخل

3

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة، ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.



4.2 أساليب وطرق التقييم المتبعة

أسلوب الدخل				أسلوب التكلفة	أسلوب السوق	
القيمة المتبقية	رسملة الدخل	الأرباح	التدفقات النقدية المخصومة	التكلفة والإطلال	المقارنات السوقية	
×	×	×	×	×	✓	الأرض
×	×	×	×	✓	×	المبنى
×	×	×	×	✓	×	كامل العقار

من الجدول أعلاه يتضح استخدامنا لأسلوب السوق (طريقة المقارنات السوقية) في عملية تقييم الأرض وأسلوب التكلفة (طريقة التكلفة والإطلال) في عملية تقييم العقار .

في طريقة المقارنات السوقية : سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين او عن طريق البورصة العقارية لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى .

في طريقة تكلفة الإطلال : طريقة تكلفة الإطلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة العادلة للأرض الفضاء، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي :

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية .

- قيمة البناء .

- قيمة الالهلاك .

4.3 تقييم الأرض بأسلوب السوق - طريقة المقارنات السوقية



المقارن 3	المقارن 2	المقارن 1	الحي
أرض سكنية	أرض سكنية/تجارية	أرض سكنية/تجارية	نوع العقار
900 م ²	900 م ²	900 م ²	المساحة
سكني	سكني/تجاري	سكني/تجاري	الاستخدام
جنوب المدينة	حي الملك عبد الله	حي الملك عبد الله	الحي
1	1	1	عدد الشوارع
15 م	20 م	20 م	عرض الشوارع
تنفيذ - 2023/10 م	عرض	عرض	الوصف
قطعة رقم 209 بنفس المخطط	19.9846512 42.5998551	19.9811570 42.5994860	الإحداثيات
960.00 ريال	900.00 ريال	900.00 ريال	سعر المتر

4.3 تقييم الأرض بأسلوب السوق - طريقة المقارنات السوقية

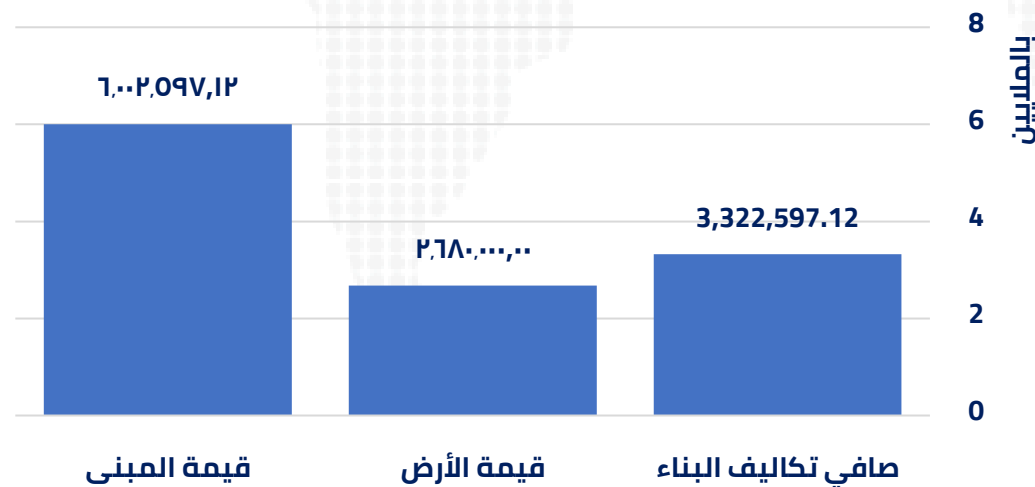
مقارنة ٣		مقارنة ٢		مقارنة ١		العقار المراد تقييمه	عناصر المقارنة
960.00		900.00		900.00		-	سعر المتر
0%	تنفيذ ٢٠٢٣-١٠	-5%	عرض	-5%	عرض	17/12/2023	تاريخ التقييم
960.00	تفاوض	855.00	تفاوض	855.00	تفاوض		سعر المتر بعد التسوية
-	0%	-	0%	-	0%	؟	وضع السوق (تاريخ المقارنة)
960.00		855.00		855.00			سعر المتر بعد التسوية
-10%	900.00	-10%	900.00	-10%	900.00	3,350.00	مساحة الارض (م٢)
0%	ممتاز - سهل	0%	ممتاز - سهل	0%	ممتاز - سهل	ممتاز - سهل	الموقع و سهولة الوصول
0%	منتظم	0%	منتظم	0%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
-3%	شارع + ٢ممر	0%	شارع ٢٠ م	0%	شارع ٢٠ م	شارع ٢٠ م	الشوارع المحيطة
3%	١٠ م	0%	٢٠ م	0%	٢٠ م	٢٠ م	عرض الشارع الرئيسي
5%	3	5%	3	5%	3	8	عدد الأدوار المسموح
5%	سكني	0%	سكني تجاري	0%	سكني تجاري	أرض حكومية	استخدام الارض
0%		-5%		-5%		صافي التقييم	
960.00		812.25		812.25		صافي سعر السوق (م٢/ريال)	
-	0%	-	0%	812.25	100%	الوزن النسبي للعقارات الأكثر تشابه والقيمة النسبية حسب الوزن	
				812.25		مجموع القيمة النسبية (م٢/ريال)	
				800.00		تقدير قيمة سعر المتر المربع للأرض (ريال / سعودي)	
				2,680,000.00		صافي قيمة العقار (ريال / سعودي)	

4.4 تقييم المبنى بأسلوب التكلفة - طريقة التكلفة والإطلال

الهدف من التقييم	تقدير القيمة السوقية للعقار	مساحة الارض	3,350.00
تاريخ التقييم	18/12/2023	سعر الأرض (م ²) الواحد	800.00
الملكية	ملكية حكومية	المساحة الاجمالية للمبني	460.00
رقم القطعة	1800.00%	الرسوم المهنية	1.00%
العنوان	بيشة - حي جنوب المدينة - طريق عكرمة الفياض	شبكة المرافق	0.00%
اسم المبنى	الغرفة التجارية - بيشة	تكاليف الادارة	2.00%
نوع المبنى	مقر إداري	تكاليف التمويل	0.00%
الموقع	بيشة	ربح المطور	15.00%
معلومات المبنى		عمر المبنى بالسنوات	0.00
الطابق الأرضي	1,278.00	تكاليف البناء للمتر ²	650.00
الطابق الأول	1,100.00	تكاليف البناء للمتر ²	550.00
الطابق الثاني	800.00	تكاليف البناء للمتر ²	550.00
الطابق الثالث	320.47	تكاليف البناء للمتر ²	550.00
الطابق الرابع	320.47	تكاليف البناء للمتر ²	550.00
الطابق الخامس	320.47	تكاليف البناء للمتر ²	600.00
الطابق السادس	320.47	تكاليف البناء للمتر ²	600.00
الطابق السابع	320.47	تكاليف البناء للمتر ²	600.00
الأسوار	0.00	تكاليف البناء للمتر ²	0.00

4.4 تقييم المبنى بأسلوب التكلفة - طريقة التكلفة والإطلال

تكاليف البناء المباشرة	
البيان	القيمة
الرسوم المهنية وما في حكمها	28,050.63
شبكة المرافق الخارجية	0.00
تكاليف الإدارة	56,101.26
تكاليف التمويل	0.00
إجمالي التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)	84,151.89
مجموع التكاليف المباشرة وغير المباشرة	2,889,214.89
ربح المطور	433,382.23
مجموع تكاليف المبنى	3,322,597.12
القيمة السوقية للعقار	
صافي تكاليف البناء	3,322,597.12
قيمة الأرض	2,680,000.00
قيمة العقار - أسلوب التكلفة	6,002,597.12



تكاليف البناء المباشرة	
الإستخدام	قيمة التكلفة المباشرة
الطابق الأرضي	830,700.00
الطابق الأول	605,000.00
الطابق الثاني	440,000.00
الطابق الثالث	176,258.50
الطابق الرابع	176,258.50
الطابق الخامس	192,282.00
الطابق السادس	192,282.00
الطابق السابع	192,282.00
الأسوار	0.00
إجمالي تكاليف البناء المباشرة	2,805,063.00

إحتساب الإهلاك	
البيان	الإيضاح
عمر المبنى بالسنوات	0
العمر الافتراضي للعقار بالسنوات	40
معدل الإهلاك (القسط الثابت)	50%
مجموع قيمة الإهلاك والتقاعد	-0.00

القيمة السوقية للعقار	
6,002,597.12 ريال سعودي	قيمة العقار رقماً
6,000,000.00 ريال سعودي	قيمة العقار رقماً " بالتقريب "
ستة ملايين ريال سعودي	قيمة العقار كتابةً

4.6 القيمة الإيجارية للعقار محل التقييم بناء على طلب العميل

- وفقاً لإمكانية الاستخدام المتاح للمبنى (مركز تجاري - مقر إداري أو مركز طبي ... إلخ) فقد تم تقدير القيمة الإيجارية للعقار سنوياً على وضعه الراهن بالاعتماد على مؤشرات الإيجارات بالمنطقة مع الأخذ في الاعتبار الفروقات بين العقار موضوع التقييم والعقارات المؤجرة (شقق - عمائر - محلات) في ظل عدم توفر بيانات إيجارية عن عقارات مشابهة ولعدم وجود مباني مشابهة في محافظة بيشة .

القيمة الإيجارية للعقار		
مساحة الدور / م ²	قيمة المتر التاجيري / ريال سعودي	القيمة الإيجارية / ريال سعودي
1,200	100.00	120,000.00
1,000	70.00	70,000.00
800	70.00	56,000.00
320	60.00	19,200.00
320	60.00	19,200.00
320	60.00	19,200.00
320	60.00	19,200.00
320	60.00	19,200.00
إجمالي القيمة الإيجارية للعقار		342,000.00 ريال سعودي

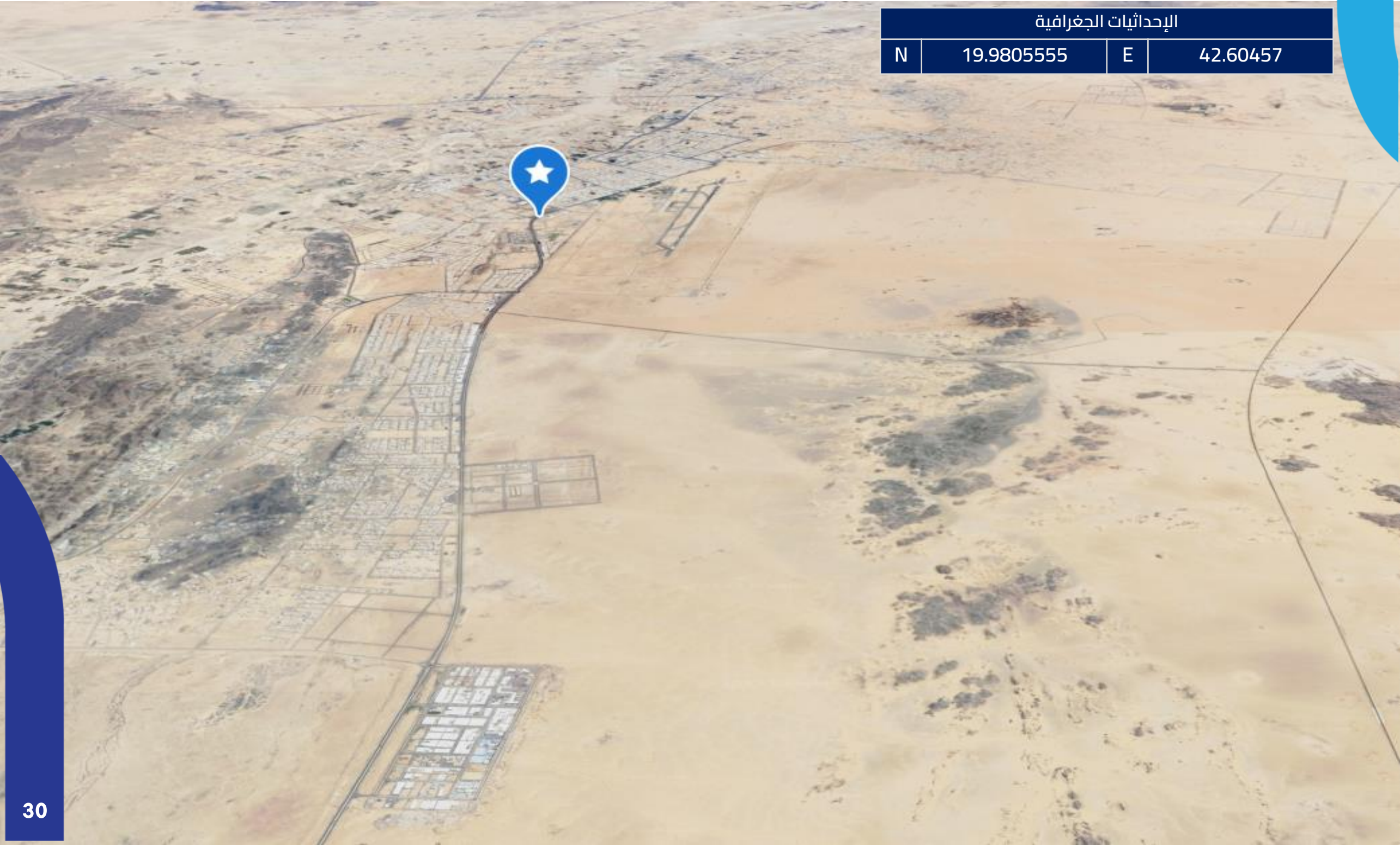
5

الملاحق

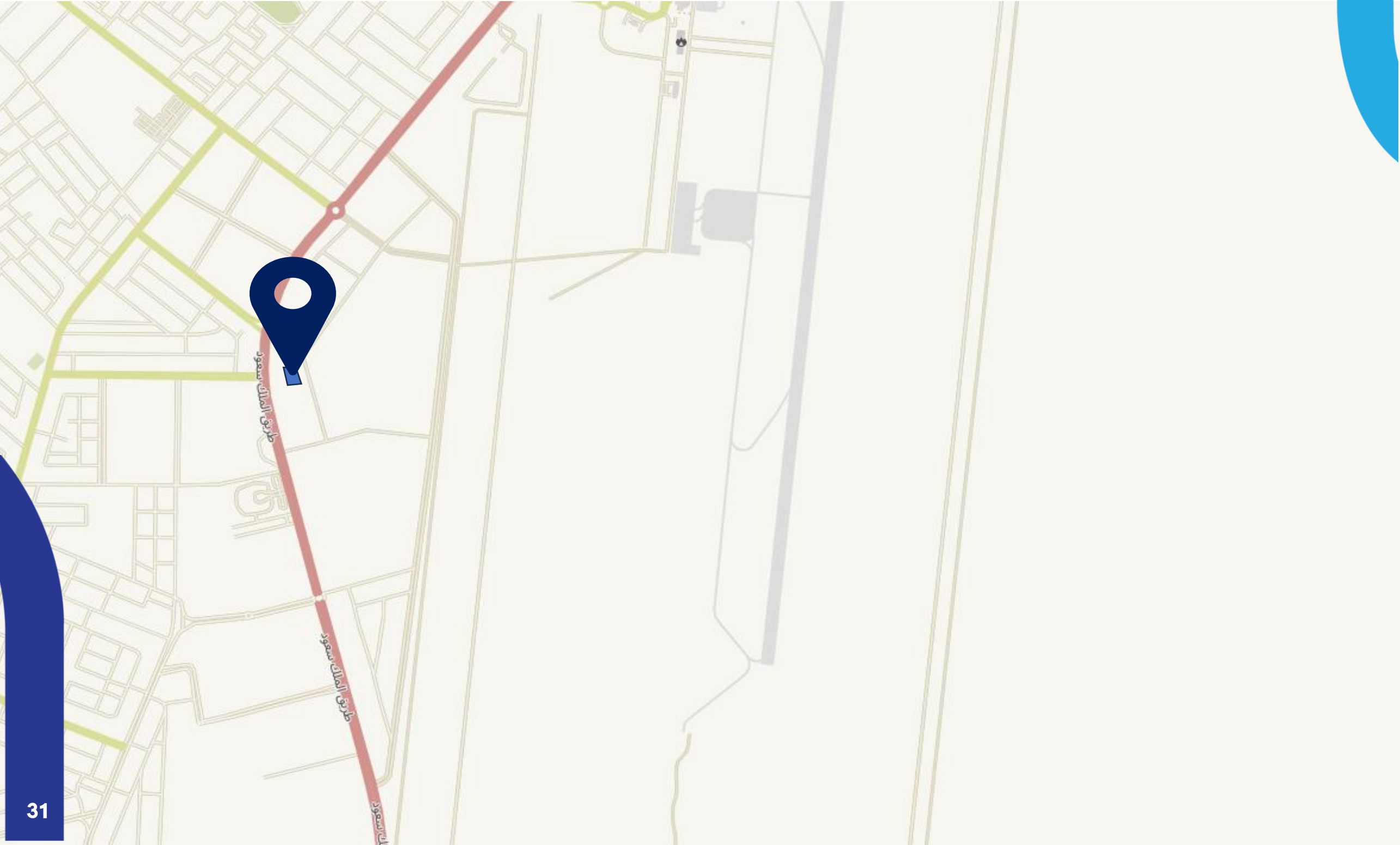


5.1 موقع العقار بالنسبة لمحافظة بيشة - ملحق 1

الإحداثيات الجغرافية			
N	19.9805555	E	42.60457



5.2 موقع العقار بالنسبة للحي - ملحق 2



5.3 مستندات الملكية - ملحق 3

رخصة البناء

رخصة بناء
مرفق حكومي

الجهة: بلدية بيشة
وزارة الشؤون البلدية والقروية
المملكة العربية السعودية

رقم الرخصة: ١٩٠٣
تاريخ صدورها: ١٤٤٠/١١/١١
تاريخ انتهائها: ١٤٤٠/١١/١١

اسم صاحب الرخصة: الغرفة التجارية والصناعية ببيشة
رقم قسم قصيد: ٣٧٢٨٠٥٠٠١٧٨٧ تاريخه: ١٤٤٠/١١/١٧ مصدره: كتلة عمل الايام ببيشة
رقم قطعة الأرض: ١٦ رقم المخطط: ٨١ تاريخه: ١٤٤٠/١١/١٧ بحسب: جنوب المدينة
رقم الترخيص التنظيمي: تاريخه: نوع البناء: مسطح

تروكي الموقع لعام: N ١٩ 08 01,١٣
E ٤٢ ٣٦ ١٦,٩٠

يجب وضع غرفة الكهرباء حسب مواصفات الشركة داخل حدود المالك ومن المتعين ان زاد الاجمالي عن ٢٢٠٠ أمبير وجهد ٤٠٠ فولت
رقم الشهادة: ١٩٤٠٠١٣٧٠٦

الكتيب الهندسي المرفق / المصمم: الهندسة
المرحلة لطاقم العمالي: داخل النطاق المخطط

الجهة	الحدود	الايام (م)	الارتفاع (م)	العمود (م)
الجنوب	مرفق رقم ١٢م	٤١٠٠٠	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠
الشرق	موقف سيارات لشارع	١٦٠٠	١٣٧	١٣٧
الجنوب	برمشاه عرض ١٠م	٥٠٠٠	٢٢٣	٢٢٣
الغرب	مرفق رقم ١٢م	٥٢٠٠	٢٢٣	٢٢٣
الحدود			٢٦٤	٢٦٤

مساحة الأرض: ٣٣٥٠ م²
مساحة البناء بالقبو: ٣٢٠ م²
مساحة البناء بالدور الأرضي: ١٢٧٨ م²
مساحة البناء بالدور المكرر: ٣٤٠٤٧ م²
عدد الدور المكررة: ٨
مساحة الملحق الأرضي: ٤ م²
مساحة الملحق الطوي: ٤ م²
عدد الوحدات: ١
إجمالي مساحة البناء: ٤٦٥٢ م²
ارتفاع الدور: ٣,٢٠ م
القصي ارتفاع البناء: ٣٤,٠٠ م
إجمالي طول السور: ٢٣٥,٠٠ م
قل ارتفاع السور: ٢,٢٠ م
القصي ارتفاع السور: ٣,٠٠ م
نسبة مساحة الدور الأرضي لمساحة الأرض: ٣٨,١٤ %
ممنسوب الشارع: * مسطر
تشطيب القواجهة: ٩٠ بالمليون الأبيض
البيروقات: حسب المخطط
إستخدام المبنى: لمالية ادوار (مرفق حكومي)

الرسوم المستحقة على الرخصة: ريال
وتم سددها بموجب الإصل رقم:
بتاريخ: / /
اسم المساح / المرفق: ناصر التميمي
التوقيع: /
مهندس الرخصة: /
اسم: م / علي بن عبد الرحمن بن مشهور
التوقيع: /
مطور / ارضي: /
اسم: م / صالح صالح العلياني
التوقيع: /
رقم ترخيص: /

الصك

وزارة العدل
٢٧٧

رقم: ٣٧٢٨٠٥٠٠١٧٨٧
التاريخ: ١٤٤٠ / ١١ / ١٧ هـ

كتاب العدل محافظة بيشة

صك تسجيل ملكية عقار رقم ٣٧٢٨٠٥٠٠١٧٨٧

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فان قطعة الأرض السكنية رقم ١٦ من المخطط رقم ٨١ جنوب المدينة / ١٤١٤ ج / ٨ محافظة بيشة وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: مرفق رقم ١٧م بطول: (٥١) واحد و خمسون متر
جنوباً: ممر مشاه عرض ١٠م بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: مواقف بابها شارع عرض ٢٠م بطول: (٦٢) اثنين و ستون متر
غرباً: مرفق رقم ١٩م بطول: (٧٢) اثنين و سبعون متر
ومساحتها: (٣٣٥٠) ثلاثمائة و ثلاثمائة و خمسون متر مربعاً فقط

بحوجب الأمر الساسي رقم ٦٨٠ هـ في ٢٥ / ١١ / ١٣٨٠ هـ، وبناء على قرار التخصيص الصادر من أمانة منطقة عسير رقم ٣٨٢٨٨٩ في ٢٩ / ٢ / ١٤٣٩ هـ، قد أصبحت في ملك: عقارات الدولة لمساح الغرفة التجارية الصناعية بمحافظة بيشة وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٧ / ١١ / ١٤٤٠ هـ، لاستماده، وعلى الله تعالى نبيتنا محمد وآله وصحبه وسلّم.

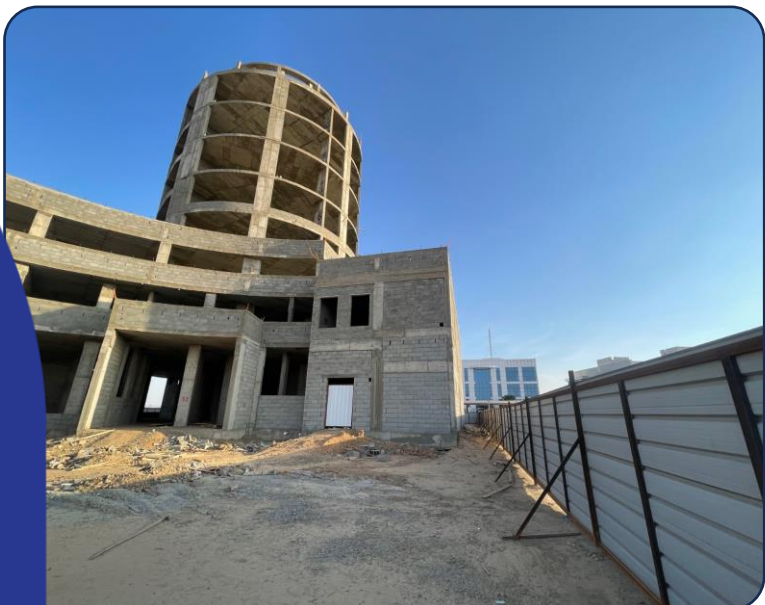
الختم الرسمي
وزارة العدل
كتاب العدل محافظة بيشة
كتاب العدل رقم ٤٠

كتاب العدل
خالد بن محمد بن علي الشهرياني

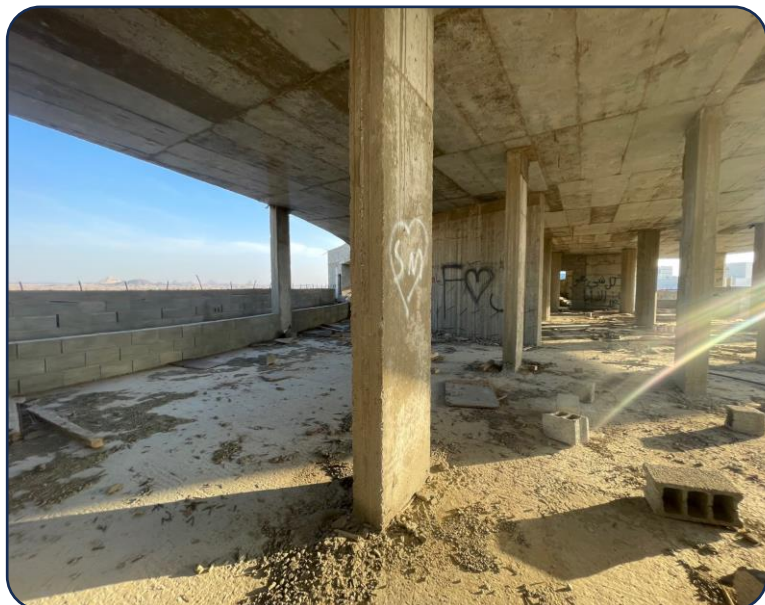
5.4 صور العقار - ملحق 5



5.4 صور العقار - ملحق 5



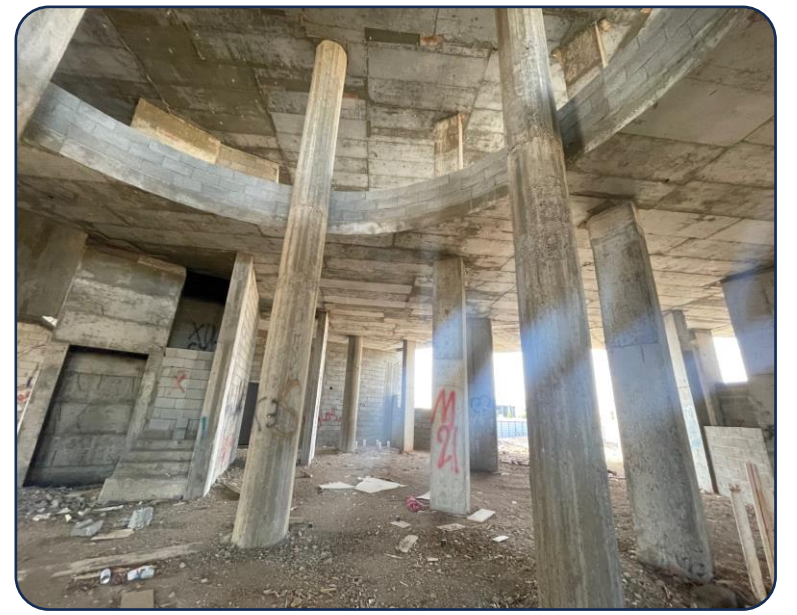
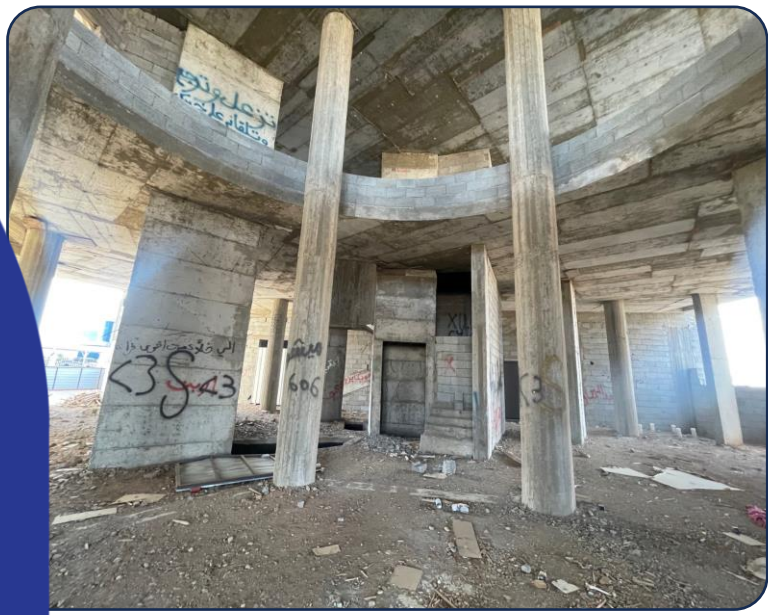
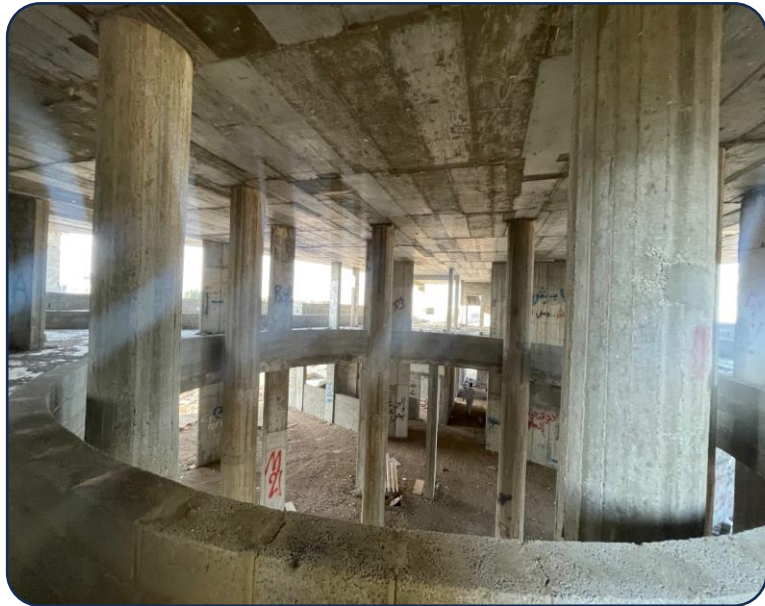
5.4 صور العقار - ملحق 5



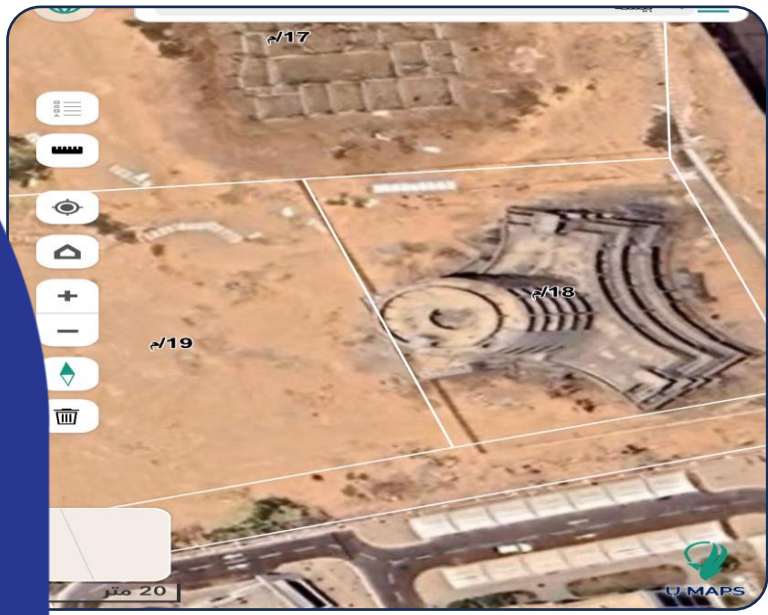
5.4 صور العقار - ملحق 5



5.4 صور العقار - ملحق 5



5.4 صور العقار - ملحق 5





سلطان بن عبد الله بن خضير

المدير العام

نوع المشاركة : مراجعة واعتماد التقرير

عضوية رقم : 1210001377

فئة العضوية : أساسي زميل

فرع التقييم : تقييم العقارات



هيثم مأمون

مقيم عقاري

نوع المشاركة : المساهمة في إعداد التقرير

عضوية رقم : 1220000229

فئة العضوية : منتسب

فرع التقييم : تقييم العقارات



محمد عايض الجهمي

مقيم عقاري

نوع المشاركة : معاين

عضوية رقم : 1210003290

فئة العضوية : عضوية طالب

فرع التقييم : تقييم العقارات



شاكرين لكم ثقتكم
شركة النخبة للتقييم العقاري



منشأة مرخصة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم"
ترخيص رقم 11000191 بتاريخ 1439/01/01 هـ



تقرير تقييم عقاري

المحترمين

السادة / الغرفة التجارية في بيشة

شكرا لإختياركم شركة فالي وشريكه للتقييم والتممين العقاري، وبناء على طلبكم لتقييم العقار، فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار موضع التقييم ومعاينة ودراسة المستندات والمخططات اللازمة، وبعد اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، تم اصدار هذا التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الاسباب للوصول الى القيمة السوقية للعقار.

بيانات طالب التقرير والعميل				
طالب التقرير	الغرفة التجارية في بيشة	رقم الجوال	-	استخدام التقرير
نوع العقار	مبنى اداري	المالك	عقارات الدولة لصالح الغرفة التجارية الصناعية	رقم التقرير
				112837

فرضيات وشروط التقييم						
الغرض من التقرير	أغراض داخلية	أساس القيمة	القيمة السوقية	الأسلوب المستخدم	أسلوب التكلفة	طريقة التقييم
طبيعة مصدر المعلومات	المسح الميداني ومؤشرات وزارة العدل والمكاتب العقارية والبيانات الخاصة بالشركة	العملة المستخدمة	ريال سعودي	تاريخ التقييم	تاريخ الإحلال	تاريخ التقييم
نوع التقرير	مختصر	نوع الملكية	ملكية مطلقة	تاريخ المعاينة	2023/12/17	2023/12/19

بيانات مستندات العقار						
رقم الصك	372805001787	تاريخ الصك	1440/01/17	رقم رخصة البناء	1803	تاريخ رخصة البناء
المستندات المرفقة من العميل	صك الملكية + رخصة البناء	صحة المستندات	تم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم			

بيانات أساسية عن العقار						
المدينة	بيشة	رقم المخطط	81	استخدام الارض	سكني تجاري	الخدمات بالموقع
الحي	جنوب المدينة	رقم القطعة	18	الجار مبني	نعم	متوفر
عمر العقار	عظم	شاغلية العقار	خالي	طبيعة الارض	صخرية	

الحدود والأطوال			المرافق المتواجدة حول الموقع		
شمالا	مرفق رقم 17/م	بطول	51م	الخدمات والمراكز الحكومية	متوفر
جنوبا	ممر مشاه عرض 10م	بطول	50م	الخدمات الصحية والطبية	متوفر
شرقا	مواقف يلها شارع عرض 20م	بطول	62م	الخدمات والمراكز التجارية	متوفر
غربا	مرفق رقم 19/م	بطول	72م	الخدمات الفندقية	متوفر



تعريف القيمة السوقية	
حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022	هي المبلغ المقدر الذي تتم على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم، بين مشتر راغب ورائع راغب في صفقة بين أطراف مستقلة المصالح، بعد تسويق كافي والتي تصرف فيها الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون إكراه
أساليب التقييم	
أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة)	يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها، ووفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق، و إن كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل أيضا دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية، و أساس القيمة والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها، كما يمكن أن توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.
أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل)	يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم والشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا.
أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك)	تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات للقيمة، تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض. يشار إلى أسلوب التكلفة أحيانا بطريقة المقاول، ويحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير. يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.
المعايير ومدة سريان تقرير التقييم	
تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2022 ومدة صلاحية التقرير شهرين من تاريخ اصدار التقرير مالم يحدث أي تغييرات اقتصادية	

نطاق العمل	
<ul style="list-style-type: none">بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة.تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمةيعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها.افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا تتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك.يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض الموضح عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل و لا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر.التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري.ليس لشركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لا تقرر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.	

وصف العقار

العقار عبارة عن مبنى اداري عظم مكون من ثمان ادوار متكررة , تم احتساب مساحة مسطحات المباني تقديريا لعدم توفر رخصة بناء.

المقارنات العقارية

#	نوع العقار	المساحة (متر مربع)	سعر المتر المربع (ريال)	القيمة الاجمالية (ريال)	احداثيات العقار	ملاحظات
1	عرض	900	1,000.00	900,000.00 ريال	19.9809817/42.5995247	ارض سكنية تجارية - شمال العقار
2	عرض	900	950.00	855,000.00 ريال	19.9849882/42.5994092	ارض سكنية تجارية - شمال العقار





جدول التسويات			
العقار المقارن الثالث	العقار المقارن الثاني	العقار المقارن الاول	عناصر المقارنة
%0.00	%0.00	%0.00	عامل الوقت
%0.00	%0.00	%0.00	شروط التمويل
%0.00	%-1.50	%-1.50	ظروف السوق
%0.00	%-1.50	%-1.50	اجمالي تسويات التمويل والسوق %.
0.00	935.75	985.00	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
%0.00	%-15.00	%-15.00	المساحة
%0.00	%-10.00	%-10.00	الموقع العام
%0.00	%0.00	%0.00	عدد الشوارع
%0.00	%0.00	%0.00	عرض الشارع الرئيسي
%0.00	%0.00	%0.00	منسوب الارض
%0.00	%0.00	%0.00	طبيعة الاستخدام
%0.00	%0.00	%0.00	عدد الأدوار
%0.00	%-25.00	%-25.00	مجموع نسب التسويات %
0.00	701.81	738.75	سعر البيع بعد التسويات
%0.00	%45.00	%55.00	الاوزان النسبية للعقارات المقارنة
	722.13		سعر المتر
	700.00		سعر المتر بعد التقريب



منشأة مرخصة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم"
ترخيص رقم 11000191 بتاريخ 1439/01/01 هـ



القيمة السوقية بأسلوب التكلفة			
الإجمالي	سعر المتر	المساحات	
2,345,000.00	700.00	3,350	الأرض
0.00	0.00	0	الشقة
0.00	0.00	0	القبو
958,500.00	750.00	1,278	الدور الأرضي
0.00	0.00	0	الميزانين
1,917,000.00	750.00	2,556	الدور الأول
1,200,000.00	750.00	1,600	الأدوار المتكررة
0.00	0.00	0	الملاحق الأرضية
0.00	0.00	0	الملاحق العلوية
0.00	0.00	0	المسبح
0.00	0.00	0	الأسوار
		5,434	إجمالي مساحة مسطحات المباني بدون الأسوار
اجمالي القيمة السوقية بأسلوب التكلفة			
6,420,500.00			



منشأة مرخصة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم"
ترخيص رقم 11000191 بتاريخ 1439/01/01 هـ



النتيجة النهائية للتقييم			
التقييم	المساحة (متر مربع)	سعر المتر المربع (ريال)	الإجمالي (ريال)
إجمالي مساحة الأرض	3,350	700.00	2,345,000.00
اجمالي مساحة المباني	5,434	750.00	4,075,500.00
القيمة السوقية الاجمالية (رقما)		6,420,500.00	
القيمة السوقية الاجمالية (كتابة)		فقط ستة ملايين و أربع مئة و عشرون ألف و خمس مئة ريال لا غير	
القيمة التجارية التقديرية الاجمالية		280,000.00 ريال سعودي	

الاعتماد			
مراجعة وتدقيق	مدير إدارة التقييم العقاري	المدير التنفيذي	الختم الرسمي
مشاعل بنت سعد السميري	عبدالله بن إبراهيم السكران	عبدالمجيد بن حمد العليان	ترخيص رقم 11000191 بتاريخ 1439/01/01 هـ
	" عضو منسب فرع العقار 1210002201 "	" عضو أساسي زميل فرع العقار 1210000094 "	



منشأة مرخصة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم"
ترخيص رقم 11000191 بتاريخ 1439/01/01 هـ

الصورة الجوية لموقع العقار



الاحداثيات

N

19.98055

E

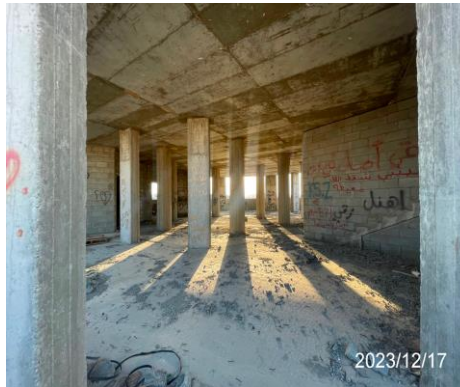
42.604467



منشأة مرخصة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم"
ترخيص رقم 11000191 بتاريخ 1439/01/01 هـ

فالي
VALIE

الصور الفوتغرافية للعقار المراد تقييمه



شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري
Valie for valuation and real estate valuation
سجل تجاري 101051733
Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

علم وخبرة
92000 9518
www.valie. sa



منشأة مرخصة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم"
ترخيص رقم 11000191 بتاريخ 1439/01/01 هـ

فالي
VALIE

الصور الفتوغرافية للعقار المراد تقييمه



شركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري
Valie for valuation and real estate valuation
سجل تجاري 101051733
Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

علم وخبرة
92000 9518
www.valie.sa

مق

معيار القيمة

للتقييم العقاري

بيانات تقرير التقييم	
اسم العميل	الغرفة التجارية ببشة
المنطقة	منطقة عسير
المدينة	ببشة
الحي	جنوب المدينة
الأصل محل التقييم	مبنى
رمز الإيداع	

المحترمين،

السادة / الغرفة التجارية ببيشة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم العقاري لتقييم مبنى ، الواقعة بمدينة بيشة ، تجدون أدناه تفاصيل التقييم ، وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول القيمة السوقية ، بالاسترشاد بالمعايير الدولية والمحلية المعمول بها في مجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، والتي على أساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول للقيمة النهائية .

وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المستخدمة ووفقاً لفرض التقييم نرى أن القيمة السوقية للعقار تساوي (6,950,456.00) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

الملخص التنفيذي

المعايير العامة لمعايير التقييم الدولية

الملخص			
3350	مساحة الأرض	الغرفة التجارية ببيشة	اسم العميل
القيمة السوقية	أساس القيمة	الجهة المسند لها هذا التقرير	المستخدمين الآخرين
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	معرفة القيمة السوقية / القيمة الإيجارية	الغرض من التقييم
السوق - التكلفة -	أساليب التقييم المتبعة	372805001787	رقم الصك
2023-12-24	تاريخ المعاينة	تقرير مفصل	نوع التقرير
2023-12-26	تاريخ التقييم	ريال سعودي	العملة
2023-12-24	تاريخ التقرير	الاستخدام الحالي	فرضية التقييم
جديد - تحت الانشاء	عمر العقار	مبنى	الأصل محل التقييم
E:42.6045614 N:19.9805867	إحداثيات الموقع	مرفق عام	استخدام العقار
المملكة العربية السعودية، منطقة عسير، مدينة ببيشة، حي جنوب المدينة			عنوان العقار
6,950,456.00			القيمة السوقية الإجمالية

تم إعداد تقرير التقييم بناء على طلب لتقدير **القيمة السوقية** للعقار موضوع التقييم لغرض **معرفة القيمة السوقية / القيمة الإيجارية**. ونقدم هذا التقرير تحقيقاً للهدف الموضح وبالتالي فإن هذا التقرير لايجوز استخدامه لأي أغراض أخرى . إن تقرير التقييم قد أعد من قبل **شركة معيار القيمة للتقييم العقاري** سجل تجاري رقم (1010719737) وترخيص مزاولة مهنة رقم (130192) بواسطة مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل هذا التقرير ، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية (2022) .
ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي من أطراف مهمة التقييم أو الأصول موضوع التقييم .

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (القيمة السوقية)	يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية الحالية للعقار، على أساس أن العقار خال من جميع* الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية. وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية: "القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار" المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2022).
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة من صاحب الشأن. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه. ومن دواعي الحيطه والحذر أن يحتفظ والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. يحتفظ المقيم بالحق، دون إبي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
الغرض من التقييم	*المنهجيات التي تتبعها في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال ، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022 .
استقلالية المقيم	لقد قمنا بإجراء عملية التقييم دون أي تحيز ، كما إننا نعمل بموضوعية ونتمتع بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له . وليس لدي أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، كما أننا لسنا من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له . وأتعباب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم . سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت .

البيان	نطاق العمل
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات -وفقا لمعيار 102 الفقرة - .	وصف التقرير
معرفة القيمة السوقية / القيمة الإيجارية	الغرض من التقييم
لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها , كما لا تفر شركتنا بدقة أو إكمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.	الافتراضات والظروف الاستثنائية
(معيار رقم 102) المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها, وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله.	نطاق البحث والاستقصاء
إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وإفترضنا أنها صحيحة وإعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير , كما إعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة معيار القيمة ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة , والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة.	طبيعة ومصادر المعلومات
الطك - الرخصة	المستندات المستلمة من العميل

موقع العقار على مستوى مدينة بيشة



موقع العقار على مستوى حي جنوب المدينة



موقع الخريطة على المستويين القريب

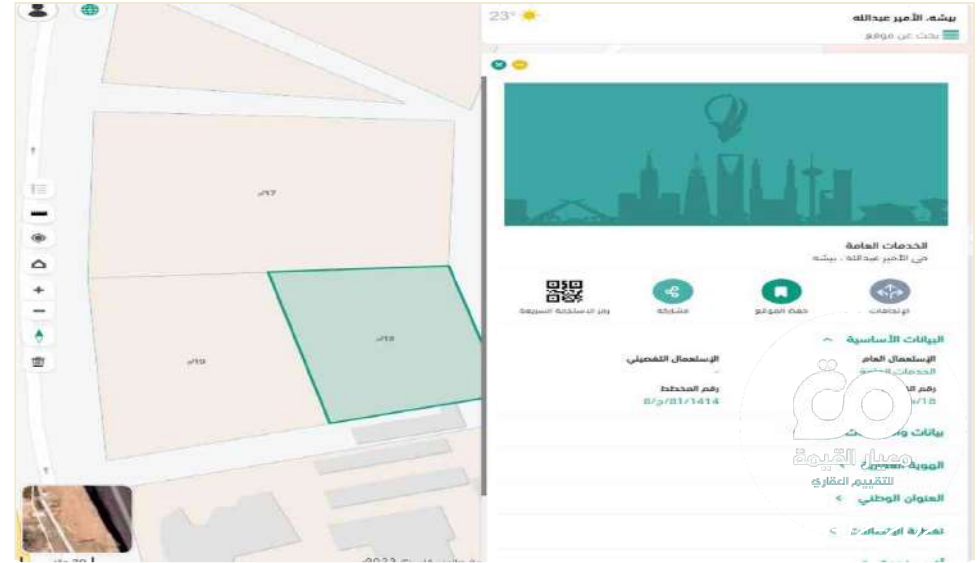


العقار عبارة عن مبنى قيد الانشاء مكون من 8 ادوار.

القيمة الإيجارية للمبنى على وضعه الراهن (عظم) تقدر بـ 450,000 الى 500,000 ريال

حدود واطوال العقار					
المساحات		الواجهات	الوصف	طول ضلع الأرض	الجهة
3350	مساحة الأرض		51م	مرفق رقم 18 / م	شمالي
5756.82	مساحة المباني		50م	عمر مشاة عرض 10م	جنوبي
0.00	الملاحق		مرفق رقم 19 / م	مواقف يليها شارع عرض 20م	شرقي
8	عدد الادوار		72م	62م	غربي

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار				
<input checked="" type="checkbox"/> الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> الهاتف	<input checked="" type="checkbox"/> الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> المياه	
تفاصيل العدادات				
عدد عدادات الكهرباء		عدد عدادات المياه		
رقم عداد الكهرباء		رقم عداد المياه		
المحيط المؤثر للعقار				
<input checked="" type="checkbox"/> مقر حكومي	<input type="checkbox"/> مرفق تعليمي	<input type="checkbox"/> مرفق تعليمي	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق أمنى	<input type="checkbox"/> جامع
	<input checked="" type="checkbox"/> طريق سريع	<input type="checkbox"/> مقر حكومي	<input checked="" type="checkbox"/> مقر حكومي	<input type="checkbox"/> حديقة



تاريخ الترخيص : 1440/07/21 هـ

رقم الترخيص : 130192

شركة معيار القيمة للتقييم العقاري



تاريخ الترخيص : 1440/07/21 هـ

رقم الترخيص : 130192

شركة معيار القيمة للتقييم العقاري



تاريخ الترخيص : 1440/07/21 هـ

رقم الترخيص : 130192

شركة معيار القيمة للتقييم العقاري



تاريخ الترخيص : 1440/07/21 هـ.

رقم الترخيص : 130192

شركة معيار القيمة للتقييم العقاري



تاريخ الترخيص : 1440/07/21 هـ.

رقم الترخيص : 130192

شركة معيار القيمة للتقييم العقاري

التكلفة	الدخل	السوق	أساليب التقييم
✓		✓	إستخدام الأسلوب
طريقة الإحلال		طريقة البيوع المشابهة	طرق التقييم المستخدمة

التقييم بإسلوب السوق

يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها. وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق، وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة. من الأفضل أيضاً دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وأحكام المعاملة الفعلية، و أساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والإقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.

تعريف الإسلوب

استخدام هذه الطريقة:

المنهجية:

تعتمد هذه الطريقة أساساً على الأسعار المتداولة في السوق حالياً لبيع أو عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم.

حيث انه من المستحيل إيجاد عقارين مماثلين تماماً فيتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم.

وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة.

التطبيق:

تحديد النطاق الجغرافي للعقارات المماثلة.

تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقاً لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم.

جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافي و الاطار الزمني المحدد.

إختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (إذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم).

تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول إلى قيمة العقار.

التقييم بأسلوب التكلفة

يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المفاضل. يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة إقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات ال داعي لها تنتج عن التأخير يتم جمع تكلفة الأرض مع إجمالي تكلفة الإنشاءات و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.

تعريف الأسلوب

استخدام هذه الطريقة:

المنهجية:

إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم . يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأنية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة .
دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأنية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية .
دراسة موقع إفتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص .
دراسة الإستخدم الخاص بموقع إفتراضي ما في منطقة أخرى .

التطبيق:

تقدير قيمة الأرض
تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى.
يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة .
القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك .

المقارنات

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات

الإستخدام: تجاري

م	نوع العقار	نوع العملية	المساحة (م ²)	سعر (م ² /ريال سعودي)	الإجمالي
1	أرض	تنفيذ	900	833.00	749,700.00
2	أرض	حد	900	800.00	720,000.00
3	أرض	حد	900	850.00	765,000.00

الإستخدام: سكني

م	نوع العقار	نوع العملية	المساحة (م ²)	سعر (م ² /ريال سعودي)	الإجمالي
1	مكتب	حد	30	2,666.00	79,980.00
2	مكتب	حد	35	2,000.00	70,000.00
3	مكتب	حد	75	3,000.00	225,000.00

الإستخدام: سكني تجاري

م	نوع العقار	نوع العملية	المساحة (م ²)	سعر (م ² /ريال سعودي)	الإجمالي
1	مبنى	حد	850	295.00	250,750.00
2	مبنى	حد	850	236.00	200,600.00

سكني تجاري

سكني

تجاري



التسويات - تجاري

الضبط النسبي للبيوع المشابهة						البند
العينة 3		العينة 2		العينة 1		
850.00		800.00		833.00		سعر المتر
0.00	2023-12-18	0.00	2023-12-18	0.00	2023-08-06	تسوية عامل الوقت
0.00		0.00		0.00		تسوية شروط التمويل
0.00		0.00		0.00		تسوية ظروف السوق
0.00		0.00		0.00		إجمالي التسويات
850.00		800.00		833.00		سعر البيع بعد التسويات
10.00-	900	10.00-	900	10.00-	900	تسوية المساحة
5.00-	الملك عبدالله	5.00-	الملك عبدالله	5.00-	الملك عبدالله	الحي & المخطط
0.00	حد	0.00	حد	0.00	تنفيذ	نوع المقارنة
5.00-	تجاري	5.00-	تجاري	5.00-	تجاري	الإستخدام
5.00-	30	10.00-	45	5.00-	30	عرض الشارع
0.00	مستوية	0.00	مستوية	0.00	مستوية	طبيعة الارض
10.00	1	10.00	1	10.00	1	الواجهات
0.00	طريق الملك سعود	0.00	طريق الملك سعود	0.00	طريق الملك سعود	الطرق الرئيسية
0.00	سهل	0.00	سهل	0.00	سهل	سهولة الوصول
0.00	متوفرة	0.00	متوفرة	0.00	متوفرة	الخدمات
0.00		0.00		0.00		أخرى
15.00-		20.00-		15.00-		مجموع نسب التسويات
722.50		640.00		708.05		سعر البيع بعد التسويات
30.00		35.00		35.00		الوزن النسبي
216.75		224.00		247.82		مساهمة العقارات حسب الوزن النسبي
		700.00				القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة

التسويات - سكني

الضبط النسبي للبيع المشابهة						البند
العينة 3		العينة 2		العينة 1		
3,000.00		2,000.00		2,666.00		سعر المتر
0.00	2023-12-19	0.00	2023-12-19	0.00	2023-12-19	تسوية عامل الوقت
0.00		0.00		0.00		تسوية شروط التمويل
0.00		0.00		0.00		تسوية ظروف السوق
0.00		0.00		0.00		إجمالي التسويات
3,000.00		2,000.00		2,666.00		سعر البيع بعد التسويات
35.00-	75	35.00-	35	35.00-	30	تسوية المساحة
0.00	الملك عبدالله	0.00	الملك عبدالله	0.00	الملك عبدالله	الحي & المخطط
0.00	حد	0.00	حد	0.00	حد	نوع المقارنة
0.00	تجاري	0.00	تجاري	0.00	تجاري	الإستخدام
30.00-	مكتمل	30.00-	مكتمل	30.00-	مكتمل	التشطيبات
0.00	مستوية	0.00	مستوية	0.00	مستوية	طبيعة الارض
0.00	1	0.00	1	0.00	1	الواجهات
0.00	طريق الملك سعود	0.00	طريق الملك سعود	0.00	طريق الملك سعود	الطرق الرئيسية
0.00	سهل	0.00	سهل	0.00	سهل	سهولة الوصول
0.00	متوفرة	0.00	متوفرة	0.00	متوفرة	الخدمات
0.00		0.00		0.00		أخرى
65.00-		65.00-		65.00-		مجموع نسب التسويات
1,050.00		700.00		933.10		سعر البيع بعد التسويات
35.00		35.00		30.00		الوزن النسبي
367.50		245.00		279.93		مساهمة العقارات حسب الوزن النسبي
		900.00				القيمة السوقية بطريقة البيع المقارنة

التسويات - سكني تجاري

الضبط النسبي للبيع المشابهة				البند
العينة 2		العينة 1		
236.00		295.00		سعر المتر
0.00	2023-12-21	0.00	2023-12-21	تسوية عامل الوقت
0.00		0.00		تسوية شروط التمويل
0.00		0.00		تسوية ظروف السوق
0.00		0.00		إجمالي التسويات
236.00		295.00		سعر البيع بعد التسويات
15.00-	850	15.00-	850	تسوية المساحة
10.00-	المطار	10.00-	الملك عبدالله	الحي & المخطط
20.00	2400	20.00	2400	مسطحات البناء
5.00-	سكني تجاري	5.00-	سكني تجاري	الإستخدام
10.00-	30	5.00-	25	عرض الشارع
30.00-	مكتمل	30.00-	مكتمل	التشطيبات
5.00-	1	0.00	2	الواجهات
0.00	طريق الملك سعود	0.00	طريق الملك سعود	الطرق الرئيسية
5.00	بدون	5.00	بدون	المواقف
0.00	متوفرة	0.00	متوفرة	الخدمات
0.00		0.00		أخرى
50.00-		40.00-		مجموع نسب التسويات
118.00		177.00		سعر البيع بعد التسويات
50.00		50.00		الوزن النسبي
59.00		88.50		مساهمة العقارات حسب الوزن النسبي
150.00				القيمة السوقية بطريقة البيع المقارنة

طريقة الإحلال (المبنى الرئيسي)

وصف المسطحات			
الاجمالي	السعر	المساحة	البند
1,022,400.00	800	1278	الدور الأرضي
1,022,400.00	800	1278	الدور الأول
1,022,400.00	800	1278	الدور الثاني
256,376.00	800	320.47	الدور الثالث
256,376.00	800	320.47	الدور الرابع
256,376.00	800	320.47	الدور الخامس
256,376.00	800	320.47	الدور السادس
256,376.00	800	320.47	الدور السابع
256,376.00	800	320.47	الدور الثامن

الحسابات والمؤشرات للقيمة بأسلوب التكلفة

طريقة الإحلال (المبنى الرئيسي)

طريقة الإحلال	
5756.82	مسطحات المباني
4,605,456.00	إجمالي تكاليف البناء
0.00	نسبة الرسوم الإدارية 0 %
0.00	نسبة الرسوم المهنية 0 %
0.00	نسبة شبكة المرافق 0 %
0.00	نسبة التكاليف الطارئة 0 %
0.00	إجمالي التكاليف الغير مباشرة
4,605,456.00	إجمالي التكاليف المباشرة
0.00	هامش الربح 0 %
4,605,456.00	إجمالي قيمة المبنى
0	عمر العقار الفعال
40	عمر العقار الافتراضي
40	العمر المتبقي
% 0	التقادم المادي
% 0	التقادم الاقتصادي
% 0	التقادم الوظيفي
% 0	إجمالي الإهلاك
0.00	تكاليف الإهلاك
4,605,456.00	صافي تكاليف البناء
3350	مساحة الأرض
800.00	سعر متر البناء
700.00	سعر متر الأرض
2,345,000.00	قيمة الأرض
6,950,456.00	القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

الملخص			
الأصل محل التقييم	مبنى	استخدام العقار	مرفق عام
تاريخ التقييم	2023-12-26	الغرض من التقييم	معرفة القيمة السوقية / القيمة الإيجارية
رقم الصك	372805001787	الملكية	الملكية المطلقة
تاريخ الصك	17/1/1440	مساحة الأرض	3350
رقم المخطط	81	مساحة المباني	5756.82
رقم القطعة	18	سعر المتر (التسويات)	700
رقم البلوك	-		

القيمة السوقية الإجمالية

6,950,456.00

ملاحظات وتوصيات المقيم

تبقى اكمال التشطيبات للعقار وتقدر بـ 5,750,000 ريال

رأي القيمة

تعتمد شركة معيار القيمة للتقييم العقاري على التقييم التالي كقيمة سوقية, تحت الشروط المحددة, وحسب الإفتراضات المذكورة ضمن هذا التقرير. هذا التقييم بناء على الدراسة المنجزة للسوق العقاري:

الترجيح				
القيمة السوقية	بطريقة البيوع المقارنة	بطريقة رسملة الدخل	بطريقة القيمة المتبقية	بطريقة التكلفة
الأوزان النسبية للطرق المستخدمة	% 0	% 0	% 0	% 100
مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي	0.00	0.00	0.00	6,950,456.00

6,950,456.00

ست ملايين و تسعمائة و خمسون ألف و أربعمائة و ست و خمسون ريالاً سعودياً

المشاركون في إعداد التقرير			
هاجر بنت زيد أبو حيمد	الاسم	عبدالله الحلافي	الاسم
مدير العمليات	المسمى الوظيفي	المعاين العقاري	المسمى الوظيفي
منتسب	فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية
1210002650	رقم العضوية	1210001449	رقم العضوية
	التوقيع		التوقيع
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيّم المعتمد			
1210000012	رقم الترخيص	غالب بن حمود السبيعي	الاسم
أساسي زميل	فئة العضوية	فرع العقار	فرع التقييم
	التوقيع	الرئيس التنفيذي	صفته
	ختم المنشأة	24-12-2023	تاريخ التقرير

صك

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل محافظة بيشة

الرقم : ١٧٨٧ - ٥٠ - ٢٧٢٨
التاريخ : ١٧ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك تجاري بيشة يؤول عنوانه لرقم ٢٧٦

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض السكنية رقم ١٨ من المخطط رقم ٨١ جنوب المدينة / ١٤١٤ / ج / ٨ محافظة بيشة - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مرفق رقم ١٧ م - بطول: (٥١) واحد و خمسون متر
جنوباً: ممر مشاه عرض ٢٠ م - بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: مواقف بابها شارع عرض ٢٠ م - بطول: (٦٢) اثنين و ستون متر
غرباً: مرفق رقم ١٩ م - بطول: (٧٢) اثنين و سبعون متر

ومساحتها: (٣٣٥٠) ثلاثمائة و ثلاثمائة و خمسون متر مربعاً فقط بموجب الأمر السامي رقم ٦٨٠ في ٢٥ / ١١ / ١٣٨٠ هـ - وبناء على قرار التخصيص الصادر من أمانة منطقة عسير رقم ٣٨٢٨٨٩ في ٢٦ / ٢ / ١٤٣٩ هـ قد أصبحت في ملك: / عقارات الدولة لصالح الغرفة التجارية الصناعية بمحافظة بيشة وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٧ / ١ / ١٤٤٠ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي لكتابة العدل بمحافظة بيشة
شركة معيار القيمة للتقييم العقاري

تاريخ الترخيص: 1440/07/21 هـ
رقم الترخيص: 130192
خاطر بن محمد بن علي الشوركي

تعميد



رقم الترخيص : 130192
تاريخ الإصدار: 1440/7/21 هـ
تاريخ الإنتهاء: 1450/07/25 هـ
رقم نسخة الترخيص: 3

ترخيص مزاوله مهنة التقييم (فرع تقييم العقار)

يرخص للعضو الأساسي / **غالب حمود راشد السبيعي** "سعودي الجنسية" بموجب هوية وطنية رقم : 1060029509 لمزاوله مهنة تقييم في **[فرع التقييم العقار]** المملكة العربية السعودية وذلك بناء على المادة [الثامنة] من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم [م]43/ وتاريخ 9/7/1433 هـ، وتوفر شروط الترخيص الواردة في المادة [الثالثة عشرة] من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم [(36 / 2ق / 40)] وتاريخ 1440/7/20 هـ.

الرئيس التنفيذي

م. فيصل بن بدر
المنديل

هذه الوثيقة إلكترونية ولا تحتاج إلى توقيع
ويمكن التحقق من بياناتها عبر رمز QR أو بزيارة موقع الهيئة



شهادة الزمالة

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

Fellowship Certificate

We certify that

GHALIB HAMOUD ALSUBAIE

Membership Number: 1210000012

Was awarded the Real Estate Valuation Sector
Fellowship of Saudi Authority for Accredited
Valuers at 2022-03-03 after completing all
fellowship program requirements

شهادة الزمالة

نشهد بأن

غالب حمود راشد السبيعي

رقم العضوية: 1210000012

قد حصل على شهادة زمالة الهيئة السعودية
للمقيمين المعتمدين في فرع العقار في
03-03-2022 وذلك بعد استكماله جميع متطلبات
هذه الشهادة

متمنين له دوام التوفيق والنجاح

Secretary General الأمين العام
Eng. Faisal Al-Mandeeل م. فيصل بن بدر المنديل



يمكن التحقق من صحة
الشهادة والاطلاع على
تفاصيل أكثر عبر
Scan here for
certificate verification

هـ 1444 070721 : برنج الترخيص

رقم الترخيص: 130192

شركة معيار القيمة للتقييم العقاري

Certificate Number FR220190

السجل التجاري



شهادة تسجيل شركة مهنية Professional Company Registration Certificate

الرقم الموحد : ٧٠٢٣٥٤٥٠٦٩
رقم المنشأة : ١٠١٠٧١٩٧٣٧
التاريخ : ١٤٤٢/١٠/٢٠ هـ

اسم الشركة : شركة معيار القيمة للتقييم العقاري شركة شخص واحد

مركزها الرئيسي : الرياض

مدة الشركة : ٩٩ سنة

الكيان القانوني : ذات مسئولية محدودة مهنية

جنسيتها : سعودي

تاريخ نهاية السجل : ١٤٤٦/١٠/٢٠ هـ

النشاط : للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

المديرون : 1 : غالب حمود راشد السبيعي

2

4

6

8

10

12

14

16

18

3

5

7

9

11

13

15

17

