

تقرير تقييم

شقة أرضية – بريدة

العميل: ورثة احمد الصالحي و فهد صالح الصالحي

تاريخ التقرير: 13-09-2026

موقع العقار		أطراف التقرير	
منطقة القصيم	المنطقة	ورثة احمد الصالح و فهد صالح الصالح	اسم العميل
بريدة	المدينة	أحمد بن علي بن سليمان بن الصالحين	اسم المالك
حي النهضة	الحي	البيع	الغرض
شقة أرضية	نوع العقار	الملكية المطلقة	نوع الملكية
أرقام المرجع		التواريخ	
381	الرقم المرجعي	2026-09-12	تاريخ المعاينة
1824897	رمز الإيداع	2026-09-13	تاريخ التقييم
762513020630	رقم المهمة	2026-09-13	تاريخ الإصدار

01	المقدمة	4	02	الملخص التنفيذي	5
03	هوية المقيم	6	04	نطاق العمل	7
05	خريطة العقار – المدينة	8	06	خريطة العقار – الحي	9
07	وصف المقيم ورأيه حول الأصل	10	08	حدود وأطوال ومساحة العقار	11
09	الخدمات والمحيط المؤثر	12	10	صور العقار	13
11	صور العقار (تتمة)	14	12	أساليب وطرق التقييم	15
13	أسلوب السوق – طريقة المقارنة	16	14	المقارنات	17
15	موقع العقارات المقارنة	18	16	التسويات	19
17	وصف المبنى الرئيسي	20	18	نتائج التقييم	21
19	الرأي النهائي	22	20	معد التقرير	23
21	الملحقات	24	22	المستندات	25

تقرير تقييم عقاري لـ (شقة أرضية) في مدينة بريدة - حي حي النهضة. أُعدَّ هذا التقرير بناءً على طلب العميل المكرم / ورثة احمد الصالحي و فهد صالح الصالحي لغرض «البيع»، وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري لعام 2025م، ويقتصر استخدامه على الغرض المذكور فقط.

تم إعداد هذا التقرير من قِبَل شركة قيمة للتقييم العقاري، برقم سجل تجاري (1131292577)، وترخيص مزاولة مهنة رقم (1210000693) بواسطة مقيِّمين معتمَدين من الهيئة السعودية للمقيِّمين المعتمَدين.

التوقيع

وَقَّعَ هنا

الختم

ختم المنشأة

المقيِّم المعتمد

عبد الرحمن علي عبد الرحمن النمير

رقم الترخيص

1210000693

تاريخ الإصدار

1439/09/23

رقم العضوية

11000260

تاريخ الانتهاء

1449/09/26

الملخص			
اسم العميل	ورثة احمد الصالحي و فهد صالح الصالحي	اسم المالك	أحمد بن علي بن سليمان بن الصالحين
المستخدمين الآخرين	قسم الخبراء بالمحكمة العامة	أساس القيمة	القيمة السوقية
الغرض من التقييم	البيع	المعايير المهنية	معايير التقييم الدولية السارية من 31 يناير 2025
طالب التقرير	ورثة احمد الصالحي و فهد صالح الصالحي	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب السوق
نوع التقرير	تقرير مفصل	تاريخ المعاينة	2026-09-12
استخدام العقار	سكني	تاريخ التقييم	2026-09-13
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي	تاريخ إصدار التقرير	2026-09-13
الأصل محل التقييم	شقة أرضية	نوع الملكية	الملكية المطلقة
مساحة الأرض (م²)	167.94	عملة التقييم	ريال سعودي
عنوان العقار	منطقة القصيم، بريدة، حي النهضة		
القيمة السوقية الإجمالية	423,000 ج.س.		

تم إعداد تقرير التقييم لتقدير **القيمة السوقية** للعقار موضوع التقييم لغرض «**البيع**»، وتقديم هذا التقرير تحقيقاً للهدف من قبل **شركة قيمة للتقييم العقاري** بالسجل التجاري رقم (1131292577) ومرخصة بمزاولة المهنة برقم (1210000693) فرع التقييم «**فرع العقار**» فئة العضوية «أساسي» بتاريخ (23 / 09 / 1439) بواسطة مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وفقاً لمعايير التقييم الدولية السارية من (يناير 2025 31). أعدّ هذا التقرير المقيّم المعتمد / **عبد الرحمن علي عبد الرحمن النمير** ورقم العضوية (11000260).

ويُقرّ المقيّم باستقلاليته وعدم وجود أي تعارض في المصالح مع أطراف التقييم.

رقم العضوية

11000260

رقم الترخيص

1210000693

تاريخ الانتهاء

26 / 09 / 1449

تاريخ الإصدار

23 / 09 / 1439

البند	التفاصيل
أساس القيمة	القيمة السوقية – المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائعٍ راغب، في إطار معاملة على أساس محايد.
الغرض من التقييم	البيع
المستندات المستلمة	صك الملكية + الموقع
طريقة تسليم التقرير	نسخة إلكترونية
عملة التقييم	ريال سعودي
القيود	هذا التقرير معدّ للغرض المذكور فقط ولا يجوز تداوله أو الاستشهاد به لأي غرض آخر.
الافتراضات	العقار خالٍ من أي شروط أو قيود وفق إفادة المالك، لا توجد عوامل بيئية أو اجتماعية مؤثرة.
نطاق البحث	المنطقة المحيطة بالعقار في مدينة بريدة – حي حي النهضة.
مخاطر التقييم	لا يوجد مخاطر محيطة

لم يُرفع خريطة المدينة

26.407665 N 43.928726 E

لم يُرفع خريطة الحي

26.407665 N 43.928726 E

عقار عبارة عن شقة أرضية سكنية يقع في حي النهضة - مدينة بريدة ويقع على شوارع رئيسية وفرعية وقريب من الخدمات.

نوع العقار	المدينة	الحي	مساحة الأرض (م²)
شقة أرضية	بريدة	حي النهضة	167.94



حدود وأطوال ومساحة العقار

الجهة	الوصف	طول ضلع الأرض	الواجهات	المساحات
شمالي	الدار الجنوبي المنور رقم 2 والوحدة رقم 1560	4.40	دهان	مساحة الأرض (م²) 167.94
جنوبي	متلاصق مع القطعة 1562 بعرض متغير 2م	10.10 + 9.70	تيليس	مساحة المباني (م²) 0.00
شرقي	شارع بعرض 15م	2.76 + 1.76 + 0.75 + 1.90	تيليس	الملاحق (م²) 0.00
غربي	متلاصق مع القطعة رقم 1561 بعرض متغير 2م	8.50 + 2	تيليس	عدد الأدوار 1

معلومات رخصة البناء

مطابق لرخصة البناء	نعم ☐ لا ☒	محدود المعاينة معاينة داخلية وخارجية
ملاحظات		

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

المياه ☒	الكهرباء ☒	الهاتف ☒	الصرف الصحي ☒
--	--	--	---

تفاصيل العدادات

عدد عدادات المياه	عدد عدادات الكهرباء
—	—
رقم عداد المياه	رقم عداد الكهرباء
—	—

المحيط المؤثر للعقار

جامع ☒	مرفق طبي ☒	مرفق أمني ☒	طريق سريع ☒	سوق تجاري ☒
حديقة ☒	مرفق تعليمي ☒	مقر حكومي ☒		



لا توجد صورة

صورة 2



لا توجد صورة

صورة 1



لا توجد صورة

صورة 4



لا توجد صورة

صورة 3





لا توجد صورة

صورة 6



لا توجد صورة

صورة 5



لا توجد صورة

صورة 7



أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
استخدام الأسلوب	أساسي	لم يستخدم	لم يستخدم
طرق التقييم المستخدمة	المقارنة		
مبررات التقييم	نظراً لتوفر مبيعات وعروض حديثة لعقارات مشابهة، تم التقييم بأسلوب السوق (طريقة المقارنة).		

أسلوب السوق أساسي يقدر القيمة بمقارنة الأصل بعقارات مشابهة تم بيعها في السوق بعد إجراء التسويات اللازمة.	أسلوب الدخل لم يستخدم يحول التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية باستخدام معدلات الرسملة أو الخصم.	أسلوب التكلفة لم يستخدم يقدر القيمة بناءً على تكلفة إعادة الإنشاء أو الاستبدال مع احتساب الاستهلاك.
---	--	--

التقييم بأسلوب السوق - طريقة المقارنة	
تعريف الأسلوب	يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.
تعريف الطريقة	طريقة المقارنة: تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة.

استخدام هذه الطريقة:

التطبيق:

يتم تطبيق هذه الطريقة عبر تحديد النطاق الجغرافي للعقارات المشابهة، وتحديد الإطار الزمني المناسب وفق متغيرات السوق، وجمع بيانات العقارات المقارنة ضمن النطاق والإطار الزمني، واختبار كفاية المقارنات (ويُستبعد الأسلوب عند نقص البيانات)، ثم تطبيق التسويات على العقارات المقارنة للوصول إلى القيمة النهائية للعقار.

المنهجية:

تعتمد هذه الطريقة على الأسعار الحالية لبيع أو عرض عقارات مشابهة للعقار محل التقييم، وحيث إنه لا يوجد عقاران متطابقان تماماً فيتم إجراء التسويات اللازمة بإضافة أو طرح قيمة بناءً على الاختلاف في المميزات والمواصفات، كما يتم تعديل أسعار الأراضي بناءً على الخصائص المادية والخدمات المحيطة في المواقع القريبة.

العقارات المقارنة: تم إجراء بحث ميداني ومكتبي لإيجاد عقارات مقارنة ضمن نطاق سوق العقار محل التقييم، وتم اختيار بعضها وتحليلها واستبعاد بعضها الآخر لوقوعه خارج نطاق السوق. ويوضح الجدول التالي العقارات المستخدمة للوصول إلى قيمة العقار محل التقييم بعد إجراء التعديلات اللازمة.

* في حال عدم توفر عقارات مقارنة قريبة، يتم توسيع نطاق البحث إلى مناطق مشابهة.

الاستخدام: سكني

م	نوع العقار	التاريخ	العملية	المساحة (م ²)	السعر (م ²)	الإجمالي	الإحداثيات	المصدر
1	شقة	2026-09-13	تنفيذ	272	2,400.00	652,800.00	—	الوسطاء العقاريين
2	شقة	2026-09-13	تنفيذ	192	2,300.00	441,600.00	—	الوسطاء العقاريين

ملاحظات:

تم التقييم بناءً على طلب العميل للاستخدام سكني حسب الصك، وبهدف الوصول إلى القيمة السوقية لأغراض البيع، وذلك استناداً إلى مسح سوقي للمنطقة المحيطة بالعقار محل التقييم.

العقارات المقارنة

سكني 

لم يُرفع خريطة العقارات المقارنة

الضبط النسبي			
البند	محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2
سعر المتر		2,400.00	2,300.00
اجمالي التسويات		0.00	0.00
سعر المقارن بعد التسويات		2,400.00	2,300.00
مجموع نسب التسويات		0.00	0.00
سعر المقارن بعد التسويات		2,400.00	2,300.00
المرجع الموزون		50.00	50.00
مساهمة العقارات حسب المرجع الموزون		1,200.00	1,150.00
صافي سعر المتر بعد الوزن النسبي للتسويات		2,350.00	

البيان			
الإجمالي (ر.س)	السعر (ر.س/م ²)	المساحة (م ²)	البند
423,000.00	2,513.00	167.94	مساحة الشقة

يُستكمل الوصف التفصيلي حسب المستندات المرفقة ومعاينة العقار الميدانية.



الملخص			
الأصل محل التقييم	شقة أرضية	رخصة البناء	لا يوجد
تاريخ التقييم	2026-09-13	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
رقم الصك	762513020630	نوع الملكية	الملكية المطلقة
تاريخ الصك	—	مساحة الأرض (م ²)	167.94
رقم المخطط	—	مساحة المباني (م ²)	0.00
رقم القطعة	—	سعر متر الأرض	2,513 ج.د.
رقم البلوك	بدون		

القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم وفق منهجية المقارنة السوقية:

القيمة السوقية الإجمالية

423,000 ج.د.

تستند شركة قيمة للتقييم العقاري إلى التقييم التالي الذي يعكس القيمة السوقية، وفقاً للشروط المحددة ووفقاً للافتراضات الواردة في هذا التقرير. هذا التقييم تم إعداده بناءً على الدراسة التفصيلية للسوق العقاري.

الترجيح	
قيمة الأصل العقاري	بطريقة المقارنة
الأوزان النسبية للطرق المستخدمة	100 %
القيمة المستنتجة حسب الوزن النسبي	423,000.00 ₪

423,000 ₪

(أربعمئة وثلاثة وعشرون ألف ريالاً سعودياً فقط لا غير)

هذا التقرير تمت مراجعته واعتماده من قِبَل المقيم المعتمد:

11000260	رقم العضوية	عبد الرحمن علي عبد الرحمن النمير	الاسم
أساسي	فئة العضوية	الرئيس التنفيذي	الصفة
0163833030	الهاتف	2026-09-13	تاريخ الإصدار

ختم المنشأة

ختم المنشأة

التوقيع

وَقَّعَ هُنَا

شهادة التسجيل في موقع قيمة

تم اعتماد التقرير رقم #1824897

تم اعتماد التقرير بنجاح، يمكنك مسح رمز الاستجابة السريعة أدناه للاطلاع على شهادة الإيداع، أو تحميل نسخة PDF.

رمز QR

صك الملكية

لم يتم رفع صك الملكية

رخصة مزاولة المهنة

لم يتم رفع رخصة مزاولة المهنة

بطاقة العضوية

لم يتم رفع بطاقة العضوية

شهادة الزمالة

لم يتم رفع شهادة الزمالة