

تقرير تقييم قيمة التصفية

محطة وقود

حي التعليم. مدينة بريدة

مقدم

ل شركة كانف العقارية



رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



020740

2024/06/24



الباركود

شركة صالح الغفيس للتقييم العقاري

info@alghafees.sa

0163832242 . 0114033969

0530491112 . 0555179877

الرياض . حي الملحقا . طريق الملك سلمان

بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان





الشروط والأحكام

يخضع هذا التقرير الى الشروط والأحكام التالية:

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





المخلص التنفيذي

شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري	المقيم
شركة كانف العقارية	العميل
شركة كانف العقارية	المستخدم المقصود
طارق عبدالعزيز ابراهيم الربدي	اسم المالك
مطلقة	نوع الملكية
محطة وقود	نوع العقار
البيع بالمزاد العلني المنظم	الغرض من التقييم
قيمة التصفية	اساس القيمة
التصفية المنظمة	فرضية القيمة
اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	اساليب التقييم
معايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022	معايير التقييم
494529008841	رقم الصك
1445/02/07 هـ	تاريخ الصك
غير متوفر	رقم رخصة البناء
1	رقم القطعة
003668 / 401 / 0400	رقم المخطط
التعليم	الحي
بريدة	المدينة
2م 1,106.96	مساحة الأرض
2م365	مسطحات البناء
2024/06/24 م الموافق 1445/12/17 هـ	تاريخ المعاينة
2024/06/24 م الموافق 1445/12/17 هـ	تاريخ التقييم
2024/06/24 م الموافق 1445/12/17 هـ	تاريخ الإصدار
6,123,652.00 ريال سعودي	القيمة النهائية





مراحل العمل

إستلام المهمة



تحديد نطاق العمل وفقاً للمعيار (101) وبما يتضمن الغرض من التقييم وأساس القيمة وفقاً للمعيار (104) والأطراف المعنية وتاريخ التقييم وأي افتراضات هامة وتم تحديد الاتعاب واستلام المستندات اللازمة للقيام بالمهمة.

جمع البيانات



النزول الميداني لمعاينة العقار والتعرف على خصائصه ومواصفاته ومطابقة المستندات مع الواقع ومقارنة موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي وأنشطة سوق العقار.

تحليل البيانات



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

تطبيق التقييم



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

إستنتاج القيمة



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

إعداد التقرير



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





نطاق العمل

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

العميل	
شركة كانف العقارية	الاسم
0504555666	رقم الهاتف
turky@canv.sa	البريد الإلكتروني

المستخدمين المقصودين	
شركة كانف العقارية	الاسم

الأصل محل التقييم

العقار محل التقييم عبارة عن محطة وقود تقع على طريق الملك عبدالعزيز بحي التعليم في مدينة بريدة مكون من : محطة بترول تحتوي على 2 طرمبة و مبنى ادارى وبقالة وبنشر ومغسلة

نوع الملكية	
نوع ملكية العقار محل التقييم ملكية مطلقه ل طارق عبدالعزيز ابراهيم الربدي	
بموجب مك الملكية رقم (494529008841) بتاريخ (1445/02/07 هـ)	

غرض التقييم

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





أساس القيمة

بما أن الغرض من التقييم هو البيع بالمزاد العلني مع وجود فترة تسويقية كافية فإن أساس القيمة المناسبة هو قيمة التصفية. تعريف أساس القيمة: المبلغ الناتج عن بيع أصل او مجموعة من الاصول تدريجيا على اجزاء متفرقة وينبغي ان تأخذ قيمة التصفية في الاعتبار تكاليف تجهيز الاصول لكي تكون قابله للبيع وكذلك الأنشطة المتعلقة بالتصرف فيها.

فرضية القيمة

حيث أن العقار عبارة عن محطة وقود يتم تقييمها لغرض البيع بالمزاد العلني مع وجود فترة تسويقية كافية وعلى أساس قيمة التصفية فإن فرضية القيمة المناسبة هي فرضية التصفية المنظمة - فرضية التصفية المنظمة هي قيمة مجموعته من الاصول التي يمكن تحقيقها في عملية التصفية في ظل منحها فترة زمنية معقولة لإيجاد مشتري مع اضطرار البائع الى بيع الاصل على ما هو عليه وفي مكانه

معايير التقييم

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

وضع المقيم

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

نطاق البحث والاستقصاء

زمنياً تم البحث والاستقصاء من تاريخ : 2024/06/24 م الى تاريخ : 2024/06/24 م .

نوعياً تم البحث والاستقصاء في إطار العقارات المشابهة محطة تجاري.

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

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

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





طبيعة ومصادر المعلومات

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

أهم التواريخ

- تاريخ معاينة العقار محل التقييم (2024/06/24 م الموافق 1445/12/17 هـ)
- تاريخ التقييم وترجيح الرأي في القيمة (2024/06/24 م الموافق 1445/12/17 هـ)
- تاريخ إصدار نسخة تقرير التقييم (2024/06/24 م الموافق 1445/12/17 هـ)

نوع تقرير التقييم

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

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

القيود على الاستخدام والنشر

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

عملة التقييم

الريال السعودي

الافتراضات والافتراضات الخاصة

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خال من أي حقوق قانونية لأي طرف من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة صالح بن علي الغفيس للتقييم العقاري خارج أي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة ملكية الأصل أو أي حقوق أخرى متعلقة بالعقار محل التقييم.

تم الاعتماد على بيانات الدخل العقار بناء على عقد الايجار المقدم من العميل

تم خصم 10% من القيمة السوقية للعقار مراعاة لظروف البيع. هامش التخذب بالقيمة بحدود 10%/- / 10% +





بيانات العقار

الاصل محل التقييم

العقار محل التقييم عبارة عن محطة وقود تقع على طريق الملك عبدالعزيز بحي التعليم في مدينة بريدة مكون من : محطة بترول تحتوي على 2 طرمبة و مبنى ادارى وبقالة وبنشر ومغسلة

بيانات صك الملكية

رقم الصك	494529008841	تاريخ الصك	1445/02/07 هـ
مصدر الصك	الموثقين بمدينة بريدة 1		
اسم المالك	طارق عبدالعزيز ابراهيم الربدي		
مساحة الأرض	1,106.96 م ²	نوع الملكية	تامة
المدينة	بريدة	اسم الحي	التعليم
رقم القطعة	1	رقم المخطط	003668 / 401 / 0400
رقم البلوك	-	نوع الاستخدام	تجاري
احداثيات الموقع	26.326256811	43.9758054	

حدود واطوال العقار

الجهة	طول الضلع	الوصف
شمالي	28.47 م	شارع عرض 10م حسب الصك شارع مختلف العروض من م الى 9.56 م حسب الطبيعة تم توسعته الى 8.81 م من الملك 10
جنوبي	25 م	مبنى مسلح ملك صالح بن حمد المبارك
شرقي	42.41 م	شارع مختلف العرض من 12.50 م الى 9.50 م
غربي	40.56 م	شارع الملك عبدالعزيز عرض 30م

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه (35-1-04)	<input checked="" type="checkbox"/> الكهرباء (4/مركب)
--	---	--	---

المحيط المؤثر للعقار

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





بيانات رخصة البناء

-	تاريخ رخصة البناء	غير متوفر	رقم رخصة البناء
1	عدد الادوار	جديد	عمر العقار
2م 65	مساحة المظله	2م 300	مساحة الدور الارضي
0	مساحة الملاحق	0	مساحة الدور المتكرر
2م 355			اجمالي مساحة البناء
<input checked="" type="checkbox"/> لا		<input type="checkbox"/> نعم	

لم يتم الاطلاع على رخصة البناء وتم احتساب المساحات تقديريا عن طريق المعاينة وعن طريق القياسات الفضائية لجوجل ايرث

تصنيف مستوي التشطيب

<input type="checkbox"/> بدون تشطيب	<input checked="" type="checkbox"/> تشطيب عادي	<input type="checkbox"/> تشطيب متوسط	<input type="checkbox"/> تشطيب فاخر
-------------------------------------	--	--------------------------------------	-------------------------------------

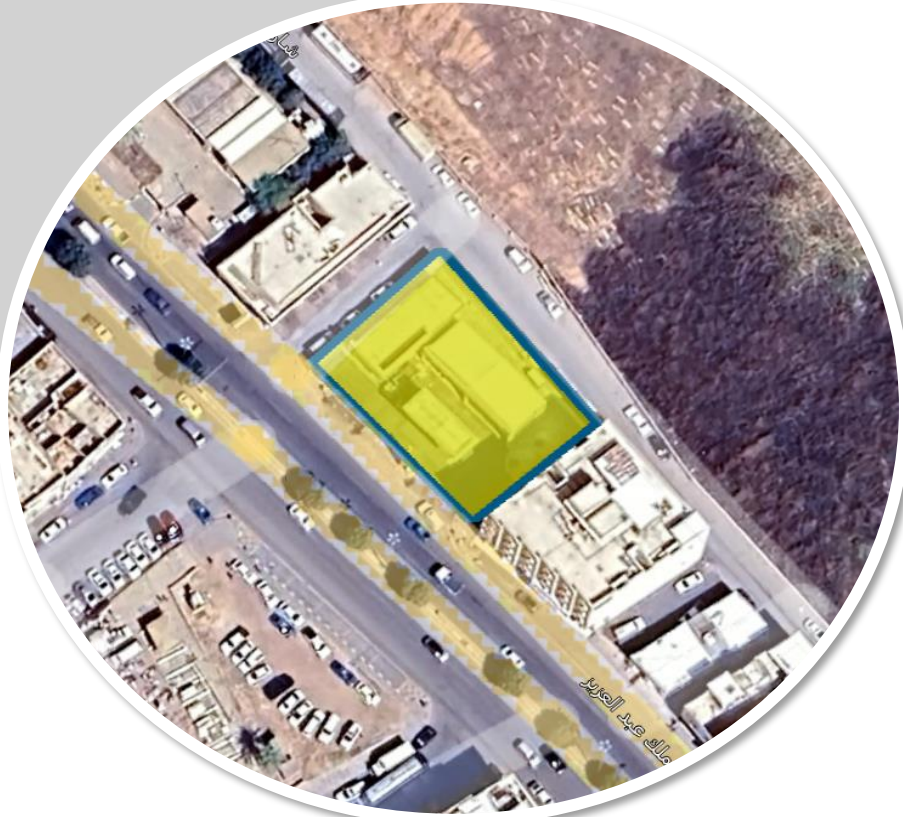
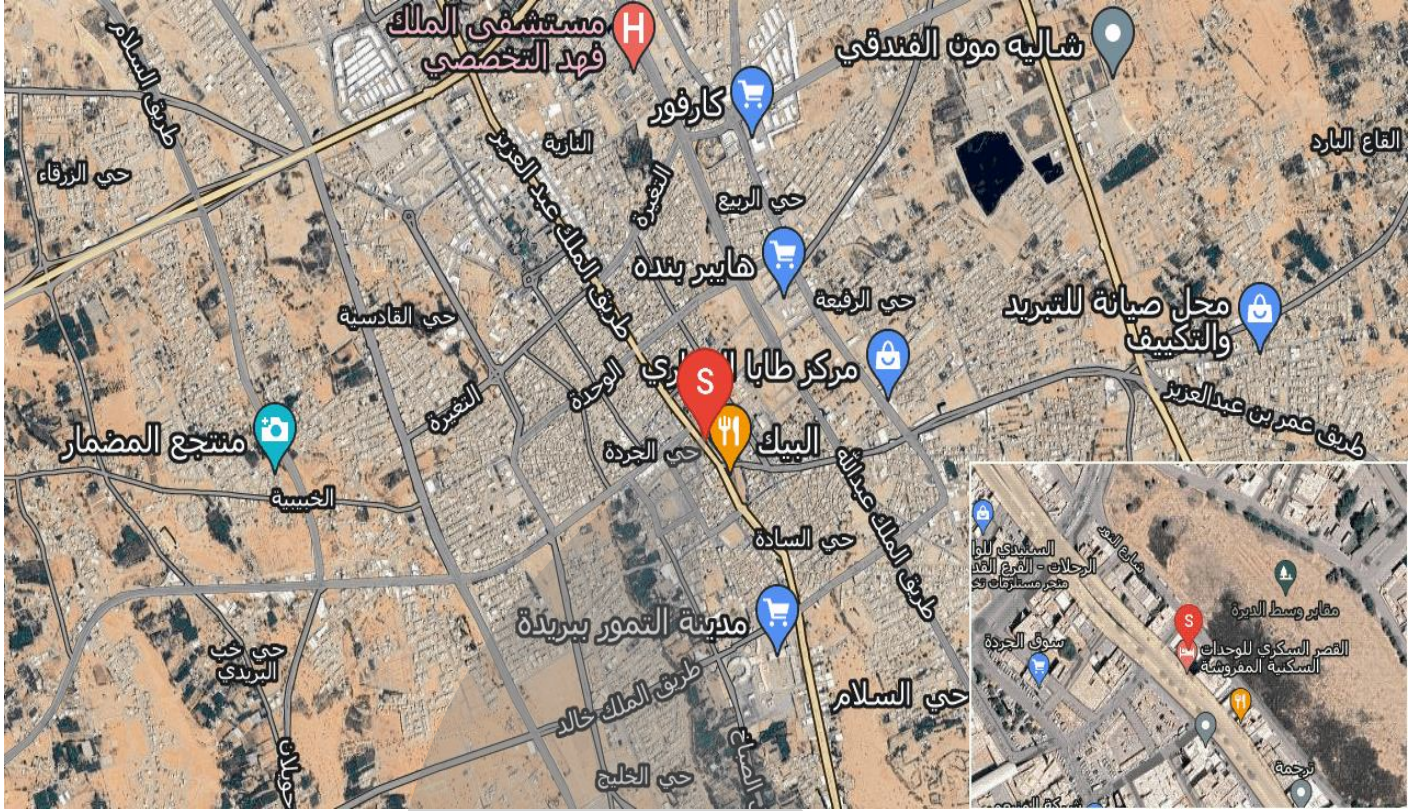
وصف تشطيبات العقار

دهان	الواجهة الجنوبية	دهان	الواجهة الشمالية
قلادنف	الواجهة الغربية	دهان	الواجهة الشرقية
سفلت	أرضية المدخل	سفلت	أرضية الاحواش
حراري مائي	نوع العزل	خرسانة مسلحه + هنجر	نوع الاسقف
مركب	التكليف مركب	تكيف منفصل	نوع التكليف
0	عدد المصاعد	لا	يوجد مصاعد
نعم	يوجد زجاج مزدوج	نعم	يوجد جبس بالأسقف
لا	يوجد ملاعب اطفال	نعم	يوجد إضاءة مخفية
نعم	العقار جاهز للاستخدام	لا	يوجد مسابح





صور الأقمار الصناعية





صور المخطط



الإحداثيات

صورة مقربة للموقع

الموقع

بريدة - التعليم

خط العرض Latitude

26.326256811055558

خط الطول Longitude

43.97580542935712





صور العقار







التقييم

بالنظر الى نوع العقار والغرض من التقييم واسباس وفرضية القيمة ومدى توفر البيانات والأدلة، وحيث أن العقار مدر للدخل والغرض الأساسي من انشائه هو الاستثمار، فقد تم تقييم العقار محل التقييم بالاعتماد على اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

أسلوب الدخل

يقدم اسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية واحده ووفقا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع الى قيمة الايرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الاصل او التكاليف التي يوفرها

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي و يتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين و المؤسسات المالية و كذلك لأغراض التقييم العقاري

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

تم تطبيق أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة كما يلي:

المرحلة الاولى: تحديد فترة التدفقات النقدية حسب عقد الايجار.

المرحلة الثانية: تقدير إجمالي دخل العقار من خلال عقد الايجار والذي يعتبر في المدى السوقي للإيجار.

المرحلة الثالثة: تقدير صافي الدخل التشغيلي السنوي للعقار بعد خصم مصروفات العقار التشغيلية والرأسمالية.

المرحلة الرابعة: تقدير معدل الرسملة من خلال الاستخلاص من السوق ورصد المعدل العائد السوقي بمنطقة سوق العقار.

المرحلة الخامسة: تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية و تحويلها الى قيمة حالية و إضافة اليها القيمة الاستردادية للعقار محل التقييم في نهاية فترة الاحتفاظ بالعقار.





تحليل دخل العقار

العقار مستأجر بعقد ايجار واحد كما يلي

Rent Payments Schedule				١٢ جدول سداد الدفعات				
تاريخ الاستحقاق (هـ)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة	قيمة المبالغ الثابتة	ضريبة القيمة المضافة	قيمة الإيجار	الرقم المستسل
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value	No.
1444-12-23	1444-12-13	2023-07-11	2023-07-01	50000.00	0.00	0.00	50000.00	1
1445-06-29	1445-06-19	2024-01-11	2024-01-01	150000.00	0.00	0.00	150000.00	2
1446-01-05	1445-12-25	2024-07-11	2024-07-01	200000.00	0.00	0.00	200000.00	3
1446-07-11	1446-07-01	2025-01-11	2025-01-01	200000.00	0.00	0.00	200000.00	4
1447-01-16	1447-01-06	2025-07-11	2025-07-01	200000.00	0.00	0.00	200000.00	5
1447-07-22	1447-07-12	2026-01-11	2026-01-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	6
1448-01-26	1448-01-16	2026-07-11	2026-07-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	7
1448-08-03	1448-07-23	2027-01-11	2027-01-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	8
1449-02-07	1449-01-26	2027-07-11	2027-07-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	9
1449-08-14	1449-08-04	2028-01-11	2028-01-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	10
1450-02-18	1450-02-08	2028-07-11	2028-07-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	11
1450-08-26	1450-08-16	2029-01-11	2029-01-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	12
1451-02-29	1451-02-19	2029-07-11	2029-07-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	13
1451-09-07	1451-08-26	2030-01-11	2030-01-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	14
1452-03-10	1452-02-30	2030-07-11	2030-07-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	15
1452-09-17	1452-09-07	2031-01-11	2031-01-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	16
1453-03-21	1453-03-11	2031-07-11	2031-07-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	17
1453-09-28	1453-09-18	2032-01-11	2032-01-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	18
1454-04-03	1454-03-23	2032-07-11	2032-07-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	19
1454-10-10	1454-09-29	2033-01-11	2033-01-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	20
1455-04-14	1455-04-04	2033-07-11	2033-07-01	250000.00	0.00	0.00	250000.00	21

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: نعم

تم عمل مسح سوقي لمنطقة سوق العقار للتحقق من متوسط قيمة الايجار السوقي، حيث تبين ان القيمة الايجارية للوحدات بالعقار محل التقييم في المدى السوقي المناسب للايجارات.

يتحمل المستأجر تكاليف اعمال الصيانه و النظافة للعقار وكذلك المصروفات الراسمالية للعقار ، وعليه لا يتحمل المالك أي مصروفات





تطبيق التقييم

أولاً: استنتاج معدل الرسملة

تم الاعتماد علي طريقة الاستخلاص من السوق للوصول الي معدل الرسملة وذلك من خلال جمع البيانات بمنطقة سوق العقار حول معدل الرسملة التي كانت تتراوح ما بين (6% الى 8%) و يتأثر هذا العائد بعدة عوامل مثل الموقع و عمر البناء وجودة التشطيبات والخدمات المتوفرة بالعقار. لذلك تم تقدير معدل العائد ب 7% و تم تقدير معدل الخصم من خلال طريقة تصحيح معدل الرسملة من خلال إضافة معدل النمو في الدخل الذي يقدر بمقدار 1% حيث يتأثر هذا المعدل بحالة السوق و عقود الإيجارات للعقارات المشابهة و حالة و عمر العقار

ثانياً: تطبيق أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة

فرضيات التدفقات النقدية المخصومة	
0%	معدل الشواغر
0%	معدل المصروفات التشغيلية والرأسمالية
8%	معدل الخصم
7%	معدل الرسملة نهاية الفترة

سنوات الاسترداد											السنوات
القيمة الاستردادية	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
↓	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
↓	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	400,000	200,000	اجمالي الاجار
7,142,857	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	400,000	200,000	صافي الدخل
0.5002	0.50025	0.54027	0.58349	0.63017	0.68058	0.73503	0.79383	0.85734	0.92593	1	معامل الخصم
3,573,207	250,124	270,134	291,745	315,085	340,292	367,515	396,916	428,669	370,370	200,000	القيمة الحالية للدخل

6,804,058	القيمة السوقية للعقار باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة
680,406	خصم نسبة 10% مراعاة لظروف البيع
6,123,652	قيمة التصفية المنظمة للعقار محل التقييم





نتائج التقييم

بما أن العقار عبارة عن محطة وقود والغرض الأساسي من انشاء العقار هو الاستثمار عبر تحصيل التدفقات النقدية على مدى عمره الإنتاجي، كما ان القيمة السوقية للعقار تعكس القيمة الرأسمالية ومدى الدخل الذي يدره عبر تأجير الوحدات الايجارية بالعقار، وعليه فقد تم ترجيح الوزن النسبي للاعتماد على طرق التقييم كالتالي:

- تم الاعتماد على أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) بشكل أساسي للوصول الي قيمة العقار محل التقييم حيث ان هذه الطريقة مناسبة لتقييم العقارات المدرة للدخل والتي يتغير دخلها مع مرور الزمن او وجد نمو في دخل العقار.
- لم يتم استخدام أسلوب السوق وأسلوب التكلفة في ظل غياب معلومات عن مبيعات مشابهه يمكن الاعتماد عليها في عمل مقارنه مباشره مع العقار محل التقييم

وعليه تم ترجيح الوزن النسبي للقيمة الناتجة عن استخدام طرق التقييم بما يتناسب مع نوع العقار والغرض من التقييم واساس وفرضية القيمة ومدى توفر البيانات والأدلة كالتالي :

ترجيح الوزن النسبي

الطريقة	قيمة الطريقة	النسبة المرحجة	قيمة النسبة المرحجة
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	6,123,652.00 ر.س	%100	6,123,652.00
القيمة النهائية			6,123,652.00 ر.س





الرأي النهائي في القيمة

مما سبق من دراسة للعقار محل التقييم مع الاخذ في الاعتبار جميع البيانات و التحاليل الواردة في هذا التقرير وذلك للملكية (التامة) للعقار محل التقييم وذلك بالاعتماد على اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة والذي يتناسب مع نوع العقار محل التقييم والغرض من التقييم وأساس وفرضية القيمة، حيث أن العقار محل التقييم عباره عن محطة وقود مملوكة بـ 494529008841 تقع في حي التعليم في مدينة بريدة

وعليه فإن رأينا في قيمة التصفية للعقار محل القيم صدر بتاريخ 2024/06/24 وهو كالتالي:

إجمالي قيمة العقار رقماً	6,123,652.00 ر.س
إجمالي قيمة العقار كتابة	فقط ستة ملايين و مئة و ثلاثة و عشرون ألف و ست مئة و إثنان و خمسون ريال لا غير

،،، والله ولي التوفيق ،،،

الفريق المعد للتقرير

المشارك	العضوية	التوقيع
المقيم ومعتد التقييم صالح علي الغفيس	عضو أساسي زميل فرع العقار 1210000097	
مراجع التقرير محمد صالح الغفيس	عضو منتسب فرع العقار 1210001953	
مشارك محمد أنور إبراهيم	عضو منتسب فرع العقار 1220002163	
مشارك هدى ناصر السبيعي	عضو منتسب فرع العقار 1210003417	

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





المرفقات

494529008841

التاريخ 7/2/1445 هـ

الرقم 494529008841

مملكة
السعودية



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
(٢٧٧)

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 1 من المخطط رقم 003668 / 0401 / 0400 الواقع في حي التعلية بمدينة بريدة، وحدودها وأطوالها: شمالاً: شارع عرض 10م حسب الصك شارع مختلف العروض من 8.81 م الى 9.56 م حسب الطبيعة تم توسعته الى 10 م من الملك بطول 28.47 ثمانية وعشرون متر و سبعة و أربعون سنتمتر جنوباً: مبنى مسلح ملك صالح بن حمد الميارك بطول 25 خمسة و عشرون متر شرقاً: شارع مختلف العرض من 12.50م الى 9.50م بطول 42.41 اثنين و أربعون متر و واحد و أربعون سنتمتر غرباً: شارع الملك عبدالعزيز عرض 30م بطول 40.56 أربعون متر و ستة و خمسون سنتمتر ومساحتها 1106.96 ألف و مائة و ستة متر مربعاً و ستة و تسعون سنتماً مربعاً اعتماد المخطط برقم(00003668 / 0401 / 0400)بقرار وكيل الأمين للتعمير رقم(4300426993)وتاريخ 14/07/1443هـ المرفق بخطاب وكيل الأمين للتعمير بمدينة بريدة رقم(1/4300537800) وتاريخ 14/07/1443 هـ والمشمول على قطعة واحدة تحمل الرقم 1 ومساحة الصك 1129.95 م 2 ومجموع مساحات القطع 2والمفتطح 23.26 م 2 والمخطط خارج مجارى السيول والأودية بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بريدة برقم 462503019695 في 23 / 07 / 1443 قد أصبحت في ملك/ طارق عبدالعزيز ابراهيم الريدي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1117743193 وعليه جرى التصديق تحريراً في 07 / 02 / 1445 لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

2024/06/24





وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: بريدة

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000097 تاريخ إصداره 1437/3/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/3/5 هـ

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة










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

يسعدنا تواصلكم




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

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

 انقر على اسم الشركة او على

أي من العناوين للانتقال الى

 @salehalghafes

جميع حقوق النشر والتوزيع محفوظة