

تقرير تقييم قيمة التصفية

مزرعة

القاع البارد. بريدة

مقدم

ل إبراهيم سليمان التويجري



020672

2024/06/11



الباركود

شركة صالح الغفيس للتقييم العقاري

info@alghafees.sa

0163832242 . 0114033969

0530491112 . 0555179877

الرياض . حي الملقا . 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
إبراهيم سليمان التويجري	العميل
شركة كانف العقارية	المستخدم المقصود
صالح بن سليمان بن صالح التويجري و ابراهيم بن سليمان بن صالح التويجري	اسم المالك
تامة	نوع الملكية
مزرعة	نوع العقار
البيع بالمزاد العلني	الغرض من التقييم
قيمة التصفية	اساس القيمة
التصفية المنظمة	فرضية القيمة
اسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) أسلوب السوق (طريقة المقارنة) اسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية)	اساليب التقييم
معايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022	معايير التقييم
762518003333	رقم الصك
1443/04/06 هـ	تاريخ الصك
بدون رقم	رقم القطعة
بدون رقم	رقم المخطط
القاع البارد	الحي
بريدة	المدينة
2م 68,014.72	مساحة الأرض
2024/06/09 م الموافق 1445/12/02 هـ	تاريخ المعاينة
2024/06/11 م الموافق 1445/12/04 هـ	تاريخ التقييم
2024/06/11 م الموافق 1445/12/04 هـ	تاريخ الإصدار
4,968,501.00 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 متسقة 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 الملحق - طريق الملك سلمان & بريدة - حي النهضة - طريق الملك سلمان			العنوان

العميل	
إبراهيم سليمان التويجري	الاسم
1075252914	الهوية
0554887923	رقم الهاتف
احد ملاك العقار	الصفة

المستخدمين المقصودين	
شركة كانف العقارية	الاسم

الأصل محل التقييم
العقار محل التقييم عبارة عن مزرعة تحتوي على 4 ابار بعمق 50م و يوجد نخيل بعمر اكبر من 15 سنة عبارته عن 950 نخلة سكري و 200 نخلة نوايع و يوجد بها مباني شعبية عبارته عن مسجد و استراحة و سكن عمال

نوع الملكية
نوع ملكية العقار محل التقييم ملكية تامة لـ صالح بن سليمان بن صالح التويجري و ابراهيم بن سليمان بن صالح التويجري بموجب مك الملكية رقم (762518003333) بتاريخ (1443/04/06 هـ)

غرض التقييم
هو تقديم رأي عن قيمة التصفية لمساعدة العميل والمستخدمين الاخرين في اتخاذ قراراتهم حول العقار لغرض البيع بالمزاد العلني حيث تم مناقشة العميل عن الغرض المقصود وفهم حاجته لتقييم العقار، وابلغته 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 متفرقه 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 مزرعة 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 مجموعه 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 بالعمل أو المستخدمين الاخرين أو العقار محل التقييم.

نطاق البحث والاستقصاء

زمنياً	تم البحث والاستقصاء من تاريخ : 2024/06/09 م الى تاريخ : 2024/06/11 م .
نوعياً	تم البحث والاستقصاء في إطار العقارات المشابهة مزرعة .
جغرافياً	تم البحث والاستقصاء في إطار حي (القاع البارد) 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:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 (2024/06/09 م الموافق 1445/12/02 هـ)
- تاريخ التقييم وترجيح الرأي في القيمة (2024/06/11 م الموافق 1445/12/04 هـ)
- تاريخ إصدار نسخة تقرير التقييم (2024/06/11 م الموافق 1445/12/04 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. نظرا لتقييم العقار لغرض البيع في المزاد (تصفيه منظمة) فقد تم خصم 15% من القيمة السوقية للعقار مراعاة لظروف البيع بالمزاد . تم الوقوف على الأرض بدلالة القرار المساحي المرفق من العميل دون ادنى مسؤولية علينا كشركة تقييم في حال ثبت عدم صحة القرار المساحي أو المستندات المقدمة من العميل





بيانات العقار

الاصل محل التقييم

العقار محل التقييم عبارة عن مزرعة تحتوي على 4 ابار بعمق 50م و يوجد نخيل بعمر اكبر من 15 سنة عبارة عن 950 نخلة سكري و 200 نخلة نوايع و يوجد بها مباني شعبية عبارة عن مسجد و استراحة و سكن عمال

بيانات ملكية

رقم الصك	762518003333	تاريخ الصك	1443/04/06 هـ
مصدر الصك	وزارة العدل	اسم المالك	صالح بن سليمان بن صالح التويجري و ابراهيم بن سليمان بن صالح التويجري
مساحة الأرض	68,014.72 م ²	نوع الملكية	تامة
المدينة	بريدة	اسم الحي	القاع البارد
رقم القطعة	-	رقم المخطط	-
رقم البلوك	-	نوع الاستخدام	زراعي
احداثيات الموقع	26.348504	44.044168	

حدود واطوال العقار

الجهة	طول الضلع	الوصف
شمالي	358.89م	شارع عرض 10م
جنوبي	يبدأ الحد من الشرق الى الغرب بطول 135.26 متر ثم ينعطف نحو الجنوب الغربي بزاوية 186.24 درجة بطول 164.39 متر ثم ينعطف نحو الشمال الغربي بزاوية 167.26 درجة بطول 67.25 متر نهاية الحد	ملك العبيد
شرقي	200م	راس نفود
غربي	176.3م	شارع عرضه 20م

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء
--	---	--	--

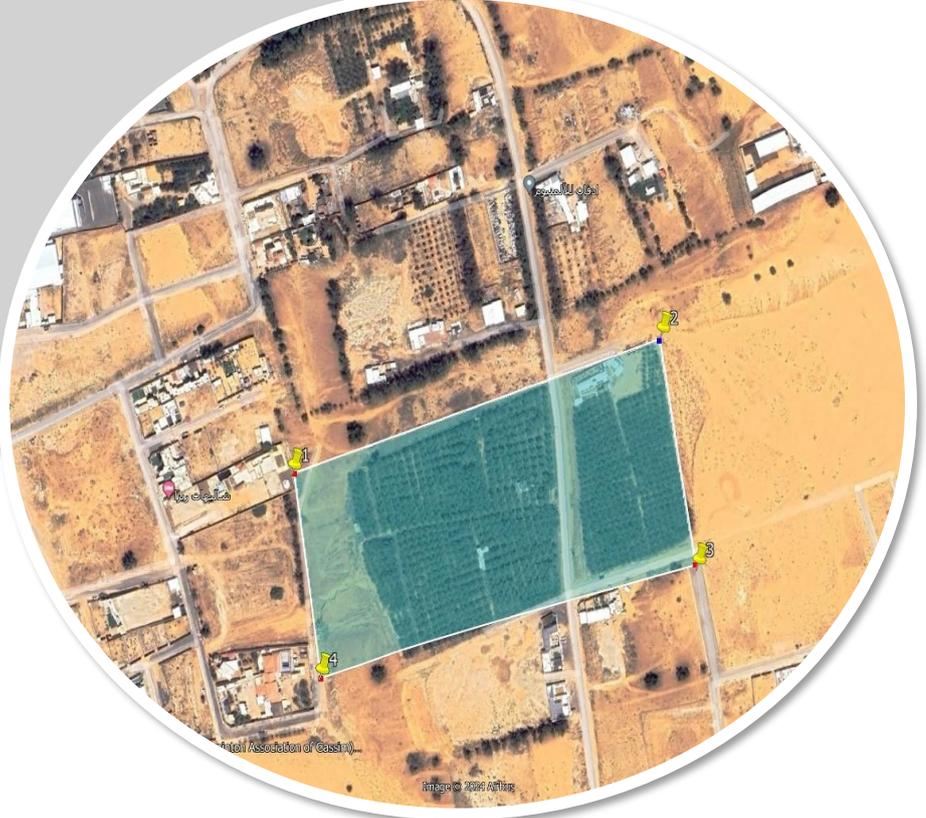
المحيط المؤثر للعقار

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





صور الأقمار الصناعية





صور العقار







التقييم

بالنظر الى نوع العقار والغرض من التقييم واساس وفرضية القيمة ومدى توفر البيانات والأدلة، فقد تم تقييم العقار محل التقييم بالاعتماد على أسلوب السوق (طريقة المقارنة) واسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) واسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) والتي تعرف كالتالي:

أسلوب السوق

يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مشابهة تتوفر عنها معلومات سعرية.

طريقة المعاملات المقارنة

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

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

تم تطبيق أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) باستخدام أدلة المبيعات الحقيقية التي تم رصدها في المؤشرات العدلية لوزارة العدل والعروض العقارية المتاحة بمنطقة العقار ثم عمل تحليل لبيانات العقارات المشابهة وتحديد عدد ثلاث عقارات مشابهة هي الأكثر شبهاً مع العقار محل التقييم وفقاً للمعايير التالية:

الموقع - تواريخ المعاملات - الشروط التنظيمية - الخصائص المادية - الخصائص القانونية.

كما تم تحليل العناصر المؤثرة على القيمة للعقارات المشابهة، وتم اجراء التسويات على مرحلتين كالتالي:

المرحلة الأولى: تم عمل تسوية لظروف المعاملة وظروف السوق للوصول الى تسوية أولية لأسعار العقارات المشابهة.

المرحلة الثانية: تم عمل تسوية للخصائص المادية للوصول الى تسوية نهائية لأسعار العقارات المشابهة مقارنة مع العقار محل التقييم

المرحلة الثالثة: ترجيح الوزن النسبي لاستخدام نتيجة كل عقار مشابه بناءً على مدى التشابه مع العقار محل التقييم وذلك للوصول الى قيمة العقار

أسلوب التكلفة

يقدم اسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء مالم يكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الازعاج أو المخاطر أو اي عوامل اخرى متعلقة.

طريقة الإحلال

هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الحقيقية للأصل

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

تم تطبيق اسلوب التكلفة طريقة الإحلال من خلال تقدير متوسط تكاليف البناء وذلك بالرجوع الى الدليل الاسترشادي وعدد من شركات الانشاء والمقاولات وذلك بما يتوافق مع مواصفات البناء في العقار محل التقييم وتم تطبيق الطريقة على ثلاث مراحل كما يلي:

المرحلة الأولى: تقييم قيمة الارض كما لو كانت فضاء باستخدام اسلوب السوق طريقة المقارنة (تم شرحها أعلاه).

المرحلة الثانية: تقدير قيمة المباني من خلال ضرب مسطحات المباني في تكلفة البناء للمتر مربع وذلك بما يتوافق مع مواصفات البناء.

المرحلة الثالثة: تقدير معدل الإهلاك باستخدام طريقة العمر الممتد وعمل الاهلاك اللازم للوصول الى قيمة الاحلال للبناء.





أسلوب الدخل

يقدم أسلوب 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 القيمة المتبقية

تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير الي المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة او المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الاخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية

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

تم تطبيق طريقة القيمة المتبقية بافتراض تطوير الأرض محل التقييم كمخطط تنظيمي بما يحقق أعلى قيمة للعقار، وذلك لتقدير القيمة الرأسمالية الحالية للأرض، حيث يتم تقييم إجمالي القيمة التطويرية للمشروع المفترض ثم اقتطاع التكاليف المحتملة للتطوير وهامش ربح المطور ليكون المبلغ المتبقي هو القيمة الحالية للعقار، ويتم ذلك عبر المراحل التالية:

المرحلة الأولى: وضع فرضيات التطوير والمساحات المقتطعة للتطوير مقارنة بالمخططات المجاورة، وتقدير الأراضي التجارية بحسب أطول الأرض على الشوارع الرئيسية والمساحة المتبقية للأراضي السكنية، وكذلك فترة المشروع المفترضة للتطوير والبيع.

المرحلة الثانية: تقدير إجمالي قيمة التطوير من خلال تقييم القيمة السوقية المتوقعة للأراضي المطورة باستخدام أسلوب السوق، حيث تم جمع ادلة المبيعات الحقيقية بالمخططات القريبة والمشابهة والتي تم رصدها في المؤشرات العدلية لوزارة العدل والعروض العقارية المتاحة ثم عمل تحليل لهذه البيانات للوصول الى قيمة المتوقعة للأراضي السكني والتجاري بالمخطط المفترض تطويره.

المرحلة الثالثة: تقدير تكاليف التطوير المباشرة وغير مباشرة، وكذلك هامش ربح المطور، من خلال الرجوع الى الدليل الاسترشادي والاسعار المعروضة من قبل شركة التطوير العقاري بالمنطقة.

المرحلة الرابعة: تطبيق طريقة القيمة المتبقية بخصم هامش ربح المطور من إجمالي تكاليف التطوير بما فيها الأرض، ثم خصم تكاليف التطوير من إجمالي قيمة التطوير، للوصول الى القيمة المتبقية المستقبلية للأرض، ثم تحويلها الى القيمة المتبقية الحالية من خلال معامل الخصم والذي يقدر بمعدل (فائدة القرض العقاري).





تطبيق التقييم

أولا تطبيق طريقة المقارنة للوصول الى القيمة السوقية المتوقعة للأراضي المطورة

مقارنات اراضي مشابهة			
المقارن 3	المقارن 2	المقارن 1	تفاصيل العقار
382	549	1,420	المساحة
صفقه تامة 22025845	عرض 0539611777	عرض 0547544999	نوع العملية
03/01/2024	3/6/2024	28/5/2024	تاريخ التنفيذ
سكني	سكني	سكني	نوع الاستخدام
1	1	1	عدد الشوارع
12م	15م	15م	عرض الشوارع
26.3521521/44.0401345	26.3480227/44.0485224	26.34060034/44.0474603	الاحداثيات
132,554.00	164,700.00	497,000.00	السعر

جدول التسويات				
المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الاول	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
%0.00	%0.00	%0.00		تسوية شروط التمويل
%0.00	%0.00	%0.00		تسوية ظروف السوق
%0.00	%0.00	%0.00		اجمالي تسويات الاولية%
347.00	300.00	350.00		سعر البيع بعد تسوية ظروف المعاملة
%0.00	%0.00	%5.00		تسوية المساحة
%0.00	%0.00	%0.00		الموقع العام
%0.00	%0.00	%0.00		عدد الشوارع
%0.00	%0.00	%0.00		عرض الشارع
%0.00	%0.00	%0.00		منسوب الارض
%-10.00	%-10.00	%-10.00		طبيعة الاستخدام
%0.00	%0.00	%0.00		عدد الادوار المسموحة
%-10.00	%-10.00	%-5.00		مجموع نسب التسويات%
312.30	270.00	332.50		سعر البيع بعد التسويات
%40.00	%30.00	%30.00		الاوزان النسبية للعقارات المقارنة
305.67				مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
305.00 ر.س				تقريب القيمة المتوقعة لمتر الأرض المطورة





ثانيا تطبيق طريقة القيمة المتبقية للوصول الى القيمة الحالية لمتر الارض

نتائج التقييم (طريقة القيمة المتبقية)								
2م	68,014.72						إجمالي مساحة الأرض	
	الإجمالي	قيمة المتر		المساحة		نسبة الاستخدام		
ريال	12,446,693.76	2م/رس	305.00	2م	40,808.832	%	60	
ريال	0.00	2م/رس	0.00	2م	0	%	0	
ريال	0.00	2م/رس	0.00	2م	0	%	0	
ريال	0.00	2م/رس	0.00	2م	0	%	0	
ريال	0.00	2م/رس	0.00	2م	0	%	0	
ريال	12,446,693.76						القيمة الإجمالية للعقار بعد التطوير	
%	20						هامش الربح	
ريال	2,489,338.75						قيمة هامش الربح	
2م/رس	70.00						تكلفة التطوير	
ريال	4,761,030.40						إجمالي تكلفة التطوير	
ريال	5,196,324.61						القيمة المتبقية للعقار	
سنة	1						مدة التطوير	
%	6						معامل خصم النقود (معدل الفائدة)	
ريال	4,902,193.03						القيمة الحالية للعقار	
ريال	72.08						قيمة المتر المربع الحالي للأرض	
ريال	72.00						تقريب قيمة متر الأرض الحالي	
قيمة السوقية للأرض بطريقة القيمة المتبقية								
ريال	4,897,059.84							





ثالثاً تطبيق طريقة الاحلال للوصول الى قيمة الأرض وما عليها من مباني وتحسينات بعد خصم 15٪ من القيمة السوقية مراعاة لظروف البيع

تفاصيل طريقة الاحلال			
الإجمالي	التكلفة التقديرية للمتر المربع	المساحات	
4,162,500.86	61.20	68,014.72	الأرض
90,000.00	300.00	300	مباني
80,000.00	20,000.00	4	ابار
532,000.00	560.00	950	نخيل سكري
104,000.00	520.00	200	نخيل نوايع
0.00	0.00	0	أخرى
0.00	0.00	0	الأسوار
قيمة التصفية بطريقة الاحلال			
4,968,501.00			

نتائج التقييم

بما أن العقار عبارة عن مزرعة يتم تقييمها لغرض البيع في المزداد (تصفية منظمة)، وعليه فقد تم ترجيح الوزن النسبي للاعتماد على طرق التقييم كالتالي:

- تم استخدام أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) بشكل أساسي للوصول الى قيمة الأرض وما عليها من تحسينات
- تم الاعتماد على أسلوب السوق (طريقة المقارنة) وأسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) كأساليب مساعده للوصول الى قيمة الأرض كما لو كانت فضاء

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

ترجيح الوزن النسبي

الطريقة	قيمة الطريقة	النسبة المرحجة	قيمة النسبة المرحجة
طريقة الاحلال	4,968,501.00 ر.س	100٪	4,968,501.00
القيمة النهائية			4,968,501.00 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 السوق (طريقة المقارنات) واسلوب الدخل(طريقة القيمة المتبقية) واسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) والذي يتناسب مع نوع العقار محل التقييم والغرض من التقييم وأساس وفرضية القيمة، حيث أن العقار محل التقييم عباره عن مزرعة مملوكة بـ 762518003333 رقم تقع في حي القاع البارد في مدينة بريدة وعلية فإن رأينا في قيمة التصفية للعقار محل التقييم صدر بتاريخ 2024/06/11 وهو كالتالي:

61.20 ر.س	قيمة المتر المربع رقماً
4,968,501.00 ر.س	إجمالي قيمة الأرض رقماً
فقط أربعة ملايين و تسع مئة و ثمانية و ستون ألف و خمس مئة و ريال لا غير	إجمالي قيمة الأرض كتابة

،،، والله ولي التوفيق ،،،

الفريق المعد للتقرير

التوقيع	العضوية	المشارك
	عضو أساسي زميل فرع العقار 1210000097	المقيم ومعتد التقييم صالح علي الغفيس
	عضو منتسب فرع العقار 1210001953	مراجع التقرير محمد صالح الغفيس
	عضو منتسب فرع العقار 1220002163	مشارك محمد أنور إبراهيم
	عضو منتسب فرع العقار 1210003263	مشارك نوره خالد القاسم

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 لاي شخص أو استعماله لاي غرض مما قد يجعلك تحت طائلة المسؤولية





المرفقات

762518003333

التاريخ 6/4/1443 هـ

الرقم 762518003333

بموجب



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن الواقع في حي القاع البارد بمدينة بريدة . وحدودها وأطوالها كالتالي: شمالاً: شارع عرض 10م بطول: (358.89) ثلاثمائة وثمانية و خمسون متر و تسعة و ثمانون سنتمتر جنوباً: ملك العبيد بطول: () يبدأ الحد من الشرق الى الغرب بطول 135.26 متر ثم ينعطف نحو الجنوب الغربي بزاوية 186.24 درجة بطول 164.39 متر ثم ينعطف نحو الشمال الغربي بزاوية 167.26 درجة بطول 67.25 متر نهاية الحد شرقاً: راس نفود بطول: (200) منتين متر غرباً: شارع عرضه 20م بطول: (176.3) مائة و ستة و سبعون متر و ثلاثون سنتمتر ومساحتها: (68,014.72) ثمانية و ستون ألف و أربعة عشر متر مربعاً و اثنين و سبعون سنتمتر مربعاً فقط ويخترقها شارع عرضه 15 متر من الشمال الى الجنوب المستند في افرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 362513023220 في 24 / 9 / 1442 هـ قد انتقلت ملكيتها ل: صالح بن سليمان بن صالح التويجري سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1075252922 و ابراهيم بن سليمان بن صالح التويجري سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1075252914 ، مقابل نصيبهم من الارث وعليه جرى التصديق تحريراً في 6 / 4 / 1443 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

2024/06/09







وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

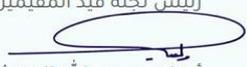


ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي المقر الرئيسي: بريدة

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 / 3 ق/ 42) وتاريخ 1442/2/29 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة

وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment
إدارة المهن الاستشارية







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