

# تقرير تقييم قيمة التصفية

محطة وقود

الربوة. بريدة

مقدم

ل شركة كانف العقارية



021083

2024/07/30



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
شركة كانف العقارية	العميل
شركة كانف العقارية	المستخدم المقصود
بندر خالد عبدالله العيسى	اسم المالك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
محطة وقود	نوع العقار
البيع بالمزاد العلني	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
362528002929	رقم الصك
هـ 1444/10/26	تاريخ الصك
450112801471	رقم رخصة البناء
هـ 1445/01/16	تاريخ رخصة البناء
62 / 2	رقم القطعة
ق / ب / 101	رقم المخطط
الربوة	الحي
بريدة	المدينة
2م 1,294.94	مساحة الأرض
2م421	مسطحات البناء
2024/07/25 م الموافق 1446/01/18 هـ	تاريخ المعاينة
2024/07/30 م الموافق 1446/01/23 هـ	تاريخ التقييم
2024/07/30 م الموافق 1446/01/23 هـ	تاريخ الإصدار
5,395,941.00 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
هـ 1437/3/1	تاريخ الترخيص	1210000097	رقم الترخيص
العقار	فرع التقييم	0504880607 - 0163832242 - 0114033969	الـتلفون
5142 - 8380	صندوق البريد	<a href="mailto:info@alghafees.sa">info@alghafees.sa</a>	البريد الإلكتروني
الرياض - حي الملحق - طريق الملك سلمان & بريدة - حي النهضة - طريق الملك سلمان			العنوان

العميل	
شركة كانف العقارية	الاسم
0504555666	رقم الهاتف
<a href="mailto:mzad@canv.sa">mzad@canv.sa</a>	البريد الإلكتروني

المستخدمين المقصودين	
شركة كانف العقارية	الاسم

الأصل محل التقييم

العقار محل التقييم عبارة عن محطة وقود طقع على طريق الطرفية بحي الربوة بمدينة بريدة مكونه من :

- 4 مضخات
- مبنى خرساني مكون من دورين
- الدور الارضي مكون من بقاله و بنشر و مغسلة سيارات و مسجد و دورات مياه .
- الدور الاول مكون من مكتب الاداره عبارة عن غرفتين و دورتين مياه .

نوع الملكية

نوع ملكية العقار محل التقييم ملكية مطلقة لـ بندر خالد عبدالله العيسى بموجب ملك الملية رقم ( 362528002929 ) بتاريخ ( 1444/10/26 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، وابلغه 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 دون وجود أي شروط أو قيود قانونية او زمنية تحد من قابلية التسويق وفقاً لشروط السوق فإن أساس القيمة المناسبة هو قيمة التصفية .

تعريف اساس القيمة: المبلغ الناتج عن بيع أصل او مجموعة من الاصول تدريجياً 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 يتم تقييمها لغرض البيع بالمزاد العلني 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 الآخرين أو العقار محل التقييم.

## نطاق البحث والاستقصاء

زمنياً تم البحث والاستقصاء من تاريخ : 15:54 2024/07/25 م الى تاريخ : 2024/07/30 م .

نوعياً تم البحث والاستقصاء في إطار العقارات المشابهة محطة تجاري.

جغرافياً تم البحث والاستقصاء في إطار حي ( الربوة ) 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 ( 2024/07/25 م الموافق 1446/01/18 هـ )
- تاريخ التقييم وترجيح الرأي في القيمة ( 2024/07/30 م الموافق 1446/01/23 هـ )
- تاريخ إصدار نسخة تقرير التقييم ( 2024/07/30 م الموافق 1446/01/23 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 خصم 10٪ من القيمة السوقية للعقار مراعاة لظروف البيع





## بيانات العقار

### الاصل محل التقييم

العقار محل التقييم عباره عن محطة وقود طقع على طريق الطرفية بحي الربوة بمدينة بريده مكونه من :  
- 4 مضخات  
- مبنى خرساني مكون من دورين  
الدور الارضي مكون من بقاله و بنشر و مغسلة سيارات و مسجد و دورات مياه .  
الدور الاول مكون من مكتب الاداره عباره عن غرفتين و دورتين مياه .

### بيانات صك الملكية

رقم الصك	362528002929	تاريخ الصك	1444/10/26 هـ
مصدر الصك	وزارة العدل		
اسم المالك	بندر خالد عبدالله العيسى		
مساحة الأرض	1,294.94 م <sup>2</sup>	نوع الملكية	ملكية مطلقة
المدينة	بريدة	اسم الحي	الربوة
رقم القطعة	62 / 2	رقم المخطط	ق / ب / 101
رقم البلوك	-	نوع الاستخدام	تجاري
احداثيات الموقع	26.3544924	43.9784255	

### حدود واطوال العقار

الجهة	طول الضلع	الوصف
شمالي	48.91 م	شارع عرض 15م
جنوبي	54.69 م	جار
شرقي	25 م	قطعة رقم 64
غربي	25.66 م	طريق الطرفية عرض 40م

### الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه (08-90-3468-08)	<input checked="" type="checkbox"/> الكهرباء (متعدد)
--	---	--	--

### المحيط المؤثر للعقار

<input checked="" type="checkbox"/> جامع	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق طبي	<input checked="" 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







### بيانات رخصة البناء

رقم رخصة البناء	450112801471	تاريخ رخصة البناء	1445/01/16 هـ
عمر العقار	جديد	عدد الادوار	2
مساحة الدور الارضي	296	مساحة الدور الاول	125
مساحة الدور المتكرر	0	مساحة الملاحق	0
مساحة القبو	0	طول السور	128
اجمالي مساحة البناء	2م 421		
المساحة مطابقة للرخصة	<input checked="" type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا		

### تصنيف مستوي التشطيب

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

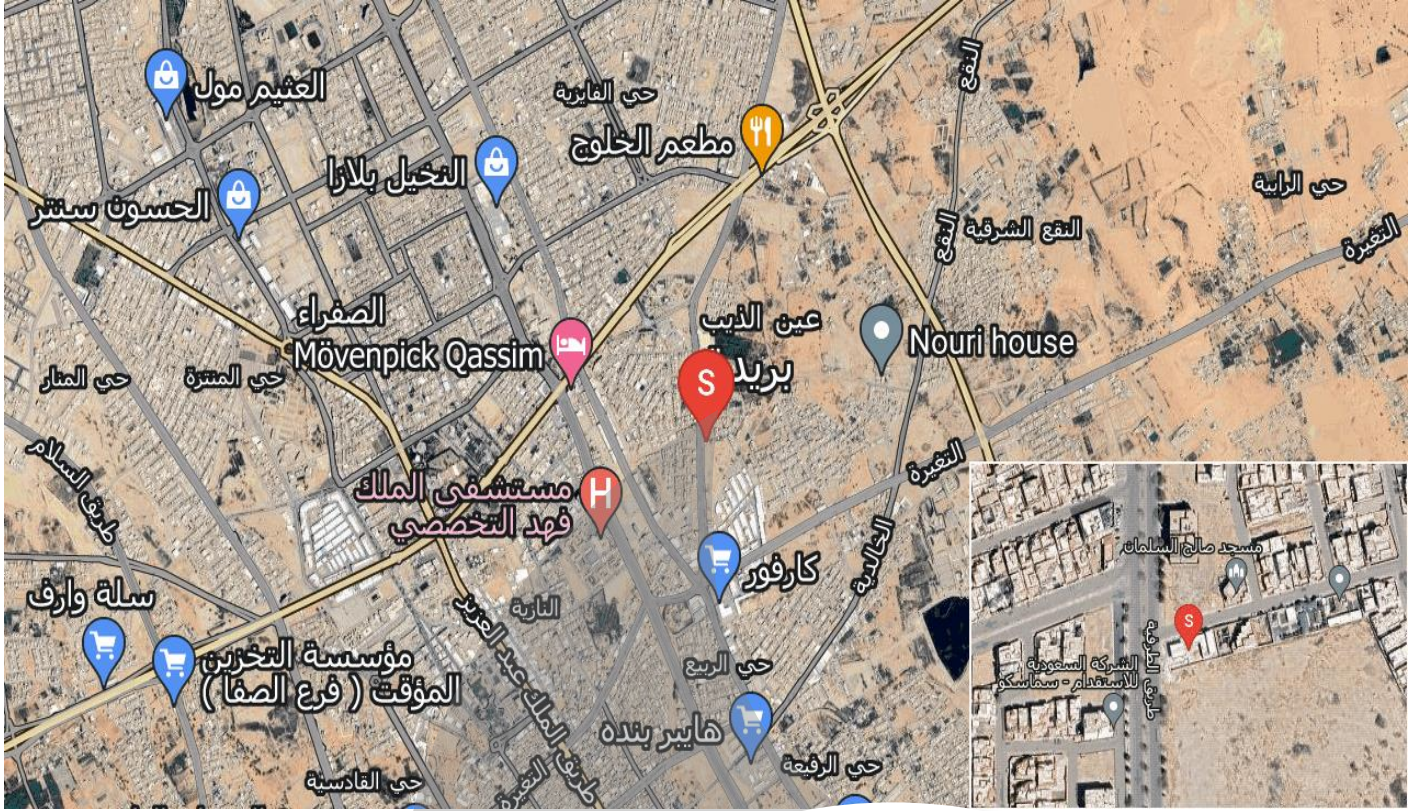
### وصف تشطيبات العقار

الواجهة الشمالية	بروفایل	الواجهة الجنوبية	بروفایل
الواجهة الشرقية	بروفایل	الواجهة الغربية	قلادنف
أرضية الاحواش	انترلوك	أرضية الاستقبال	سيراميك
أرضية المدخل	سيراميك	أرضية الغرف	سيراميك
نوع الاسقف	خرسانة مسلحة	نوع العزل	حراري مائي
نوع التكييف	تكييف منفصل	التكييف مركب	غير مركب
يوجد مصاعد	لا	عدد المصاعد	0
يوجد جيس بالأسقف	نعم	يوجد زجاج مزدوج	لا
يوجد إضاءة مخفية	نعم	يوجد ملاعب اطفال	لا
يوجد مسابح	لا	العقار جاهز للسكن	لا





## صور الأقمار الصناعية





## صور المخطط



## الإحداثيات

## صورة مقربة للموقع

### الموقع

بريدة - الربوة

خط العرض Latitude

26.3544924

خط الطول Longitude

43.9784255





## 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 إليها القيمة الاستردادية للعقار محل التقييم في نهاية فترة الاحتفاظ بالعقار.





## تحليل دخل العقار

أولاً: ايجار الوحدات بالعقار

العقار مستأجر بالكامل بعقد ايجار واحد لمدة 20 سنة بدفعات نصف سنوية اول 10 سنوات دفعه نصف سنوية 200,000 ريال و ال 10 سنوات الاخيره بدفعات نصف سنوية بمبلغ 250,000 ريال

ثانياً: معدل الاشغال

معدل الاشغال : 100%

معدل الشواغر : 0%

بما ان العقار مستأجر بالكامل لمدة 20 سنه فإنه لم يتم احتساب نسبة شواغر

ثالثاً: معدل المصروفات

يتحمل المستأجر تكاليف اعمال الصيانه و النظافة وكذلك مصروفات الإدارة والمصروفات الراسمالية للعقار و يتحمل المستأجر كافة المصروفات الخاصة بالوحدة ولا يتحمل المالك أي مصروفات، وعليه لم يتم احتساب مصروفات صيانه وتشغيل ولا مصروفات راسمالية على العقار محل التقييم

استنتاج معدل الرسملة

تم الاعتماد على 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 وبالنظر الى حالة و موقع العقار يتم تقدير معدل الرسملة بمعدل 6%

استنتاج معدل الخصم

تم الاعتماد على طريقة تصحيح معدل الرسملة لاحتساب معدل الخصم وذلك عن طريق إضافة معدل النمو المتوقع الذي يقدر بنسبة 2% الى معدل الرسملة و بالتالي يكون معدل الخصم 8 %





## تطبيق التقييم

تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة

فرضيات التدفقات النقدية المخصومة	
0%	معدل الشواغر
0%	معدل المصروفات التشغيلية و الرأسمالية
8%	معدل الخصم
6%	معدل الرسملة نهاية الفترة

### سنوات الاسترداد

السنوات	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	القيمة الاستردادية
↓	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	↓
اجمالي الأيجار	200,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	450,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	250,000
صافي الدخل	200,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	450,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	250,000
معامل الخصم	1	0.92593	0.85734	0.79383	0.73503	0.68058	0.63017	0.58349	0.54027	0.50025	0.46319	0.42888	0.39711	0.36770	0.34046	0.31524	0.29189	0.27027	0.25025	0.23171	0.21455	0.21455
القيمة الحالية للدخل	0	370,370	342,936	317,533	294,012	272,233	252,068	233,396	216,108	200,100	208,437	214,441	198,557	183,849	170,231	157,621	145,945	135,134	125,125	115,856	53,637	1,787,902
القيمة السوقية للمعار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	5,995,490																					
خصم نسبة 10% مراعاة لظروف البيع	599,549																					
قيمة التصفية المنظمة للمعار محل التقييم	5,395,941																					







## نتائج التقييم

بما أن العقار عبارة عن محطة 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 التجارية 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.

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 المرجحة	قيمة النسبة المرجحة
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	5,395,941.00 ر.س	100%	5,395,941.00
القيمة النهائية			5,395,941.00 ر.س





## الرأي النهائي في القيمة

مما سبق من دراسة للعقار محل التقييم مع الاخذ في الاعتبار جميع البيانات و التحليل الواردة في هذا التقرير وذلك للملكية (المطلقة) للعقار محل التقييم وذلك بالاعتماد على اسلوب الدخل ( طريقة التدفقات النقدية المخصومة ). والذي تتناسب مع نوع العقار محل التقييم والغرض من التقييم وأساس وفرضية القيمة، حيث أن العقار محل التقييم عباره عن محطة مملوكة بـ 362528002929 تقع في حي الربوة في مدينة بريدة

وعليه فإن رأينا في قيمة التصفية للعقار محل التقييم صدر بتاريخ 2024/07/30 وهو كالتالي:

إجمالي قيمة العقار رقماً	5,395,941.00 ر.س
إجمالي قيمة العقار كتابة	فقط خمسة ملايين و ثلاث مئة و خمسة و تسعون ألف و تسع مئة و واحد و أربعون 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 رقيه محمد العقل	عضو منتسب فرع العقار 1210003481	



**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



الرقم: 362528002929  
التاريخ: 1444/10/26

### وثيقة تملك عقار

السوق العقارية  
Real Estate Market





1444/10/26  
فعال  
لا يوجد قيود

تاريخ الوثيقة  
الحالة  
القيود  
قيمة الصفقة  
تاريخ الوثيقة السابقة

362528002929  
كتابة العدل بريدة  
1,294.94  
فرز / دمج  
462528002889

رقم الوثيقة  
المصدر  
المساحة (م<sup>2</sup>)  
نوع العملية  
رقم الوثيقة السابقة

### الملاك

نسبة التملك	الجنسية	الاسم	رقم الهوية
100 %	سعودي	بندر بن خالد بن عبدالله العيسى	1023436627

### العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م <sup>2</sup> )
لا يوجد	لا يوجد	1,294.94

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
2 / 62	ق / ب / 101	الريوة	بريدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م <sup>2</sup> )
شمالا	شارع	عرض 15م	48.91
جنوبا	جار		54.69
شرقا	قطعة	رقم 64	25
غربا	طريق	الطرفية عرض 40م	25.66

2024/07/28 11:03

صدرت هذه الوثيقة من البورصة العقارية، ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الإلكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الصفحة 1 من 1





## رخصة بناء

نوع الطلب	إصدار رخصة بناء
الأمانة	أمانة منطقة القصيم
البلدية	بلدية شرق بريدة
الحي	حي البرودة

رقم الرخصة	450112801471
نوع الرخصة	رخصة بناء
حالة الرخصة	سارية
تاريخ إصدارها	1445/01/16
تاريخ إنتهائها	1448/01/16

نوع العنونة	عربية وطنية
رقم العنونة	1023436627
رقم وثيقة الملكية	362528002929
رقم قطعة الأرض	622
وصف التولي	محطة مخروقات (قناة ب )

اسم صاحب الرخصة	بندر بن خالد بن عبدالله العيسى
نوع وثيقة الملكية	حك
نوع البناء	تجاري
عدد الهياكل	1

### الواجهة

### الحدود و الأبعاد و الارتدادات بالمتر

الجهة	حدودها	الارتفاع (م)	العمق (م)	الارتداد (م)
الشمالي	شارع عرض 15 متر	0	48.91	3
الجنوب	جناز	0	54.89	3
الشرقي	قطعة رقم 64	0	25	3
الغربي	خريف الرقبة عرض	0	25.66	6
مساحة الأرض		1294.94	م <sup>2</sup>	

### الموقع العام

### عرض مكونات البناء

نموذج البناء	عدد الهياكل بالتمودج
لا يوجد	لا يوجد

اسم المكون	عدد الوحدات	المستخدم	عدد الأدوار	المساحة
دور أرضي	4	مسجد مخروقات	0	206.62
دور أول	1	مخروقات	0	125.62
سور	0	سور	0	128.59
مساحة البناء الكلية		422.54	مساحة البناء	

*\*استعراض بنية تخطيط ومكونات البناء تصحح الماركود الذي في الأعلى*

### الموقع بالنسبة للصورة الفضائية

### بيانات التعاقد

المكتب الهندسي المقدم	دار بصيرة للاستشارات الهندسية
المقاول الهندس	مؤسسة بندر خالد العيسى للمقاولات العامة

إحداثيات الموقع

الخطوات: 26.364477941833167

الخطوات: 43.97844420232851

الرسوم المستحقة على الرخصة: 2296.8

و تم سددها بموجب الرخصة رقم: 230827002578

بتاريخ: 1445/01/16

### ملاحظات

- يتزم التعاقد مع مكتب هندسي مشرف و مقاول بناء معتمدين لدى الوزارة وتأمين ضد العيوب الخفية قبل البدء في البناء.  
- يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري ونقل قو العزل الحراري المحمدة بمخطط العزل الحراري. بآزم تنفيذ العزل الحراري. عدم الاضرار بالمجاورين واستخدام سواتر الخيش على الشدات للمحافظة على سلامة المارة وخصوصية المنازل المجاورة عدم فتح شباتيك باتجاه القلل السكنية بالمحيط.

2024/07/28 11:03

هاتف الدعم الفني  
**199040**

Balady\_cs

saudimomra

www.balady.gov.sa





Rent Payments Schedule

جدول سداد الدفعات 13

تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	إجمالي القيمة Total value	قيمة المبالغ الكائنة Services	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرقم المتسلسل .No
1446-01-05	1445-12-25	2024-07-11	2024-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	1
1446-07-11	1446-07-01	2025-01-11	2025-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	2
1447-01-16	1447-01-06	2025-07-11	2025-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	3
1447-07-22	1447-07-12	2026-01-11	2026-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	4
1448-01-26	1448-01-16	2026-07-11	2026-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	5
1448-08-03	1448-07-23	2027-01-11	2027-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	6

تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	إجمالي القيمة Total value	قيمة المبالغ الكائنة Services	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الإيجار Rent value	الرقم المتسلسل .No
1449-02-07	1449-01-26	2027-07-11	2027-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	7
1449-08-14	1449-08-04	2028-01-11	2028-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	8
1450-02-18	1450-02-08	2028-07-11	2028-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	9
1450-08-26	1450-08-16	2029-01-11	2029-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	10
1451-02-29	1451-02-19	2029-07-11	2029-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	11
1451-09-07	1451-08-26	2030-01-11	2030-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	12
1452-03-10	1452-02-30	2030-07-11	2030-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	13
1452-09-17	1452-09-07	2031-01-11	2031-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	14
1453-03-21	1453-03-11	2031-07-11	2031-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	15
1453-09-28	1453-09-18	2032-01-11	2032-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	16
1454-04-03	1454-03-23	2032-07-11	2032-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	17
1454-10-10	1454-09-29	2033-01-11	2033-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	18
1455-04-14	1455-04-04	2033-07-11	2033-07-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	19
1455-10-20	1455-10-10	2034-01-11	2034-01-01	230000.00	0.00	30000.00	200000.00	20
1456-04-25	1456-04-15	2034-07-11	2034-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	21
1456-11-01	1456-10-21	2035-01-11	2035-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	22
1457-05-06	1457-04-25	2035-07-11	2035-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	23
1457-11-13	1457-11-03	2036-01-11	2036-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	24
1458-05-17	1458-05-07	2036-07-11	2036-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	25
1458-11-24	1458-11-14	2037-01-11	2037-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	26
1459-05-27	1459-05-17	2037-07-11	2037-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	27
1459-12-05	1459-11-25	2038-01-11	2038-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	28
1460-06-09	1460-05-28	2038-07-11	2038-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	29
1460-12-16	1460-12-06	2039-01-11	2039-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	30
1461-06-19	1461-06-09	2039-07-11	2039-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	31
1461-12-26	1461-12-16	2040-01-11	2040-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	32
1462-07-02	1462-06-21	2040-07-11	2040-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	33
1463-01-08	1462-12-28	2041-01-11	2041-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	34
1463-07-13	1463-07-03	2041-07-11	2041-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	35
1464-01-19	1464-01-09	2042-01-11	2042-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	36
1464-07-23	1464-07-13	2042-07-11	2042-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	37
1465-01-29	1465-01-19	2043-01-11	2043-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	38
1465-08-04	1465-07-24	2043-07-11	2043-07-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	39
1466-02-10	1466-01-30	2044-01-11	2044-01-01	287500.00	0.00	37500.00	250000.00	40





المقر الرئيسي: بريدة



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

مئة 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 (43/م) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (73/ق/3) 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