

تقرير تقييم قيمة التصفية

عمارة تجارية مكتبية
الخبيب. بريدة

مقدم

ل شركة كانف العقارية



رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



021076

2024/07/30



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
سليمان محمد عبدالله العثيم	اسم المالك
تامة	نوع الملكية
عمارة	نوع العقار
البيع بالمزاد العلني	الغرض من التقييم
قيمة التصفية	اساس القيمة
التصفية المنظمة	فرضية القيمة
اسلوب الدخل (طريقة الاستثمار).	اساليب التقييم
معايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022	معايير التقييم
262541001390	رقم الصك
1444/12/02 هـ	تاريخ الصك
1427/1569	رقم رخصة البناء
1427/07/21 هـ	تاريخ رخصة البناء
بدون	رقم القطعة
بدون	رقم المخطط
الخبيب	الحي
بريدة	المدينة
528.08 م ²	مساحة الأرض
1,584 م ²	مسطحات البناء
10	عدد الوحدات
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
5,687,341.00 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	
شركة كانف العقارية	الاسم
0553779999	رقم الهاتف
mzad@canv.sa	البريد الإلكتروني

المستخدمين المقصودين	
شركة كانف العقارية	الاسم

الأصل محل التقييم
العقار موضوع التقييم عبارة عن عمارة تجارية مكتبية ثلاثة ادوار تقع على طريق الملك عبدالعزيز و شارع الوحدة بحي الخبيب بمدينة بريدة مكوناتها كما يلي دور أرض يحتوي على ثلاث محلات تجارية و صالة تجارية مؤجرة على شركة انجاز دور أول يحتوي على 2 صالة تجارية مكتبية دور ثاني يحتوي على 4 صالات تجارية مكتبية بالسطح برج اتصالات تابع لشركة STC.

نوع الملكية
نوع ملكية العقار محل التقييم ملكية تامة لـ سليمان محمد عبدالله العثيم ب موجب صك الملكية رقم (262541001390) بتاريخ (1444/12/02 هـ)

غرض التقييم
هو تقديم رأي عن قيمة التصفية لمساعدة العميل والمستخدمين الآخرين في اتخاذ قرارهم حول العقار لغرض البيع بالمزاد العلني حيث تم مناقشة العميل عن الغرض المقصود وفهم حاجته لتقييم العقار، وإبلاغه عن نطاق العمل وأن مهمة التقييم ستكون وفقاً لأساس القيمة المناسبة للغرض من التقييم دون وجود أي شروط خاصة تفيد 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 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 عمارة يتم تقييمها لغرض البيع بالمزاد العلني وعلى أساس قيمة التصفية فأن 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 لايجاد 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 : 15:27 2024/07/25 م الى تاريخ : 2024/07/30 م .
نوعياً	تم البحث والاستقصاء في إطار العقارات المشابهة عمارة تجاري مكتبي.
جغرافياً	تم البحث والاستقصاء في إطار حي (الخبيب) 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 (15:27 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. - تمت معاينة العقار بدلالة الموقع المرسل من العميل نظرا لعدم توفر أي مستند يمكننا من تحديد الموقع و تم افتراض صحته - تم افتراض دخل العقار استنادا على عقود الايجار المتوفرة من العميل و عروض السوق للعقارات المشابهة المتوفرة بمنطقة العقار - تم خصم 10% من القيمة السوقية للعقار مراعاة لظروف البيع بالمراد العلني المنظم.





بيانات العقار

الاصل محل التقييم

العقار موضوع التقييم عبارة عن عمارة تجارية مكتبية ثلاثة ادوار تقع على طريق الملك عبدالعزيز و شارع الوحدة بحي الخبيب بمدينة بريدة مكوناتها :- دور أرض يحتوي على ثلاث محلات تجارية و صالة تجارية مؤجرة على شركة انجاز - دور أول يحتوي على 2 صالة تجارية مكتبية - دور ثاني يحتوي على 4 صالات تجارية مكتبية - بالسطح برج اتصالات تابع لشركة STC.

بيانات صك الملكية

رقم الصك	262541001390	تاريخ الصك	1444/12/02 هـ
مصدر الصك	كتابة العدل ببريدة		
اسم المالك	سليمان محمد عبدالله العثيم		
مساحة الأرض	528.08 م2	نوع الملكية	تامة
المدينة	بريدة	اسم الحي	الخبيب
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	بدون
رقم البلوك	-	نوع الاستخدام	تجاري مكتبي
احداثيات الموقع	26.3318169	43.9707743	

حدود واطوال العقار

الجهة	طول الضلع	الوصف
شمالي	يبدأ الحد من الشرق نحو الغرب بطول 15.20م ثم ينعطف نحو الجنوب الغربي بطول 10.60م	امتداد شارع الوحدة من الشرق عرضه 24م
جنوبي	25م	ملك الربيعي
شرقي	23م	شارع عرض 6.20م
غربي	16م	شارع الخبيب عرضه 30م

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

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 type="checkbox"/> طريق سريع





بيانات رخصة البناء

رقم رخصة البناء	1427/1569	تاريخ رخصة البناء	1427/07/21 هـ
عمر العقار	15 سنة	عدد الادوار	3
مساحة الدور الارضي	528	مساحة الدور الاول	528
مساحة الدور المتكرر	528	مساحة الملاحق	0
مساحة القبو	0	طول السور	0
اجمالي مساحة البناء	1,584 م ²		
المساحة مطابقة للرخصة	<input checked="" type="checkbox"/> نعم	<input type="checkbox"/> لا	

تصنيف مستوي التشطيب

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

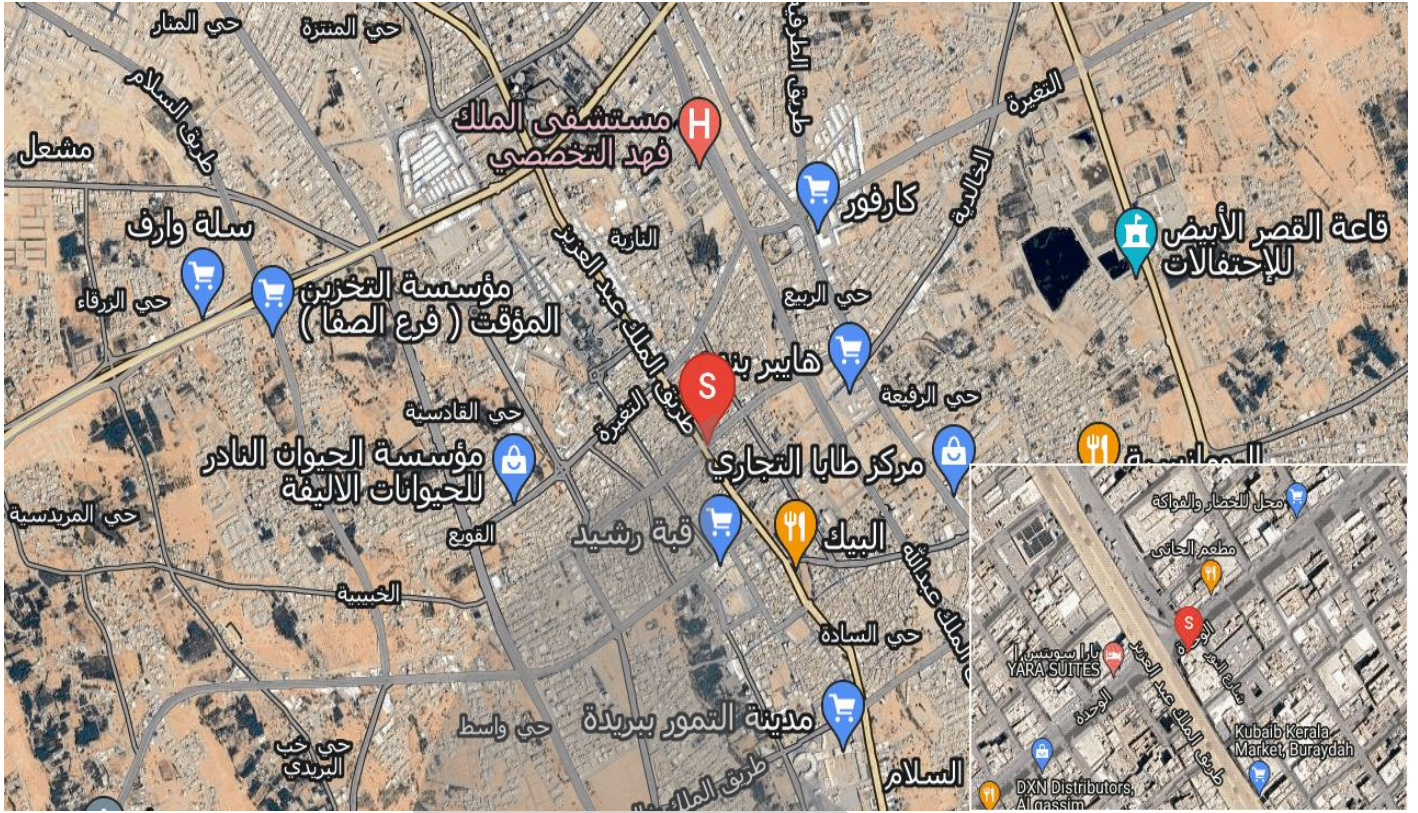
وصف تشطيبات العقار

الواجهة الشمالية	حجر + زجاج	الواجهة الجنوبية	جار
الواجهة الشرقية	دهان	الواجهة الغربية	حجر + زجاج
أرضية الاحواش	بلاط	أرضية الاستقبال	سيراميك
أرضية المدخل	رخام	أرضية الغرف	سيراميك
نوع الاسقف	خرسانة مسلحة	نوع العزل	حراري مائي
نوع التكييف	تكييف مركزي	التكييف مركب	مركب
يوجد مصاعد	نعم	عدد المصاعد	1
يوجد جبس بالأسقف	نعم	يوجد زجاج مزدوج	نعم
يوجد إضاءة مخفية	لا	يوجد ملاعب اطفال	لا
يوجد مسابح	لا	العقار جاهز للسكن	نعم



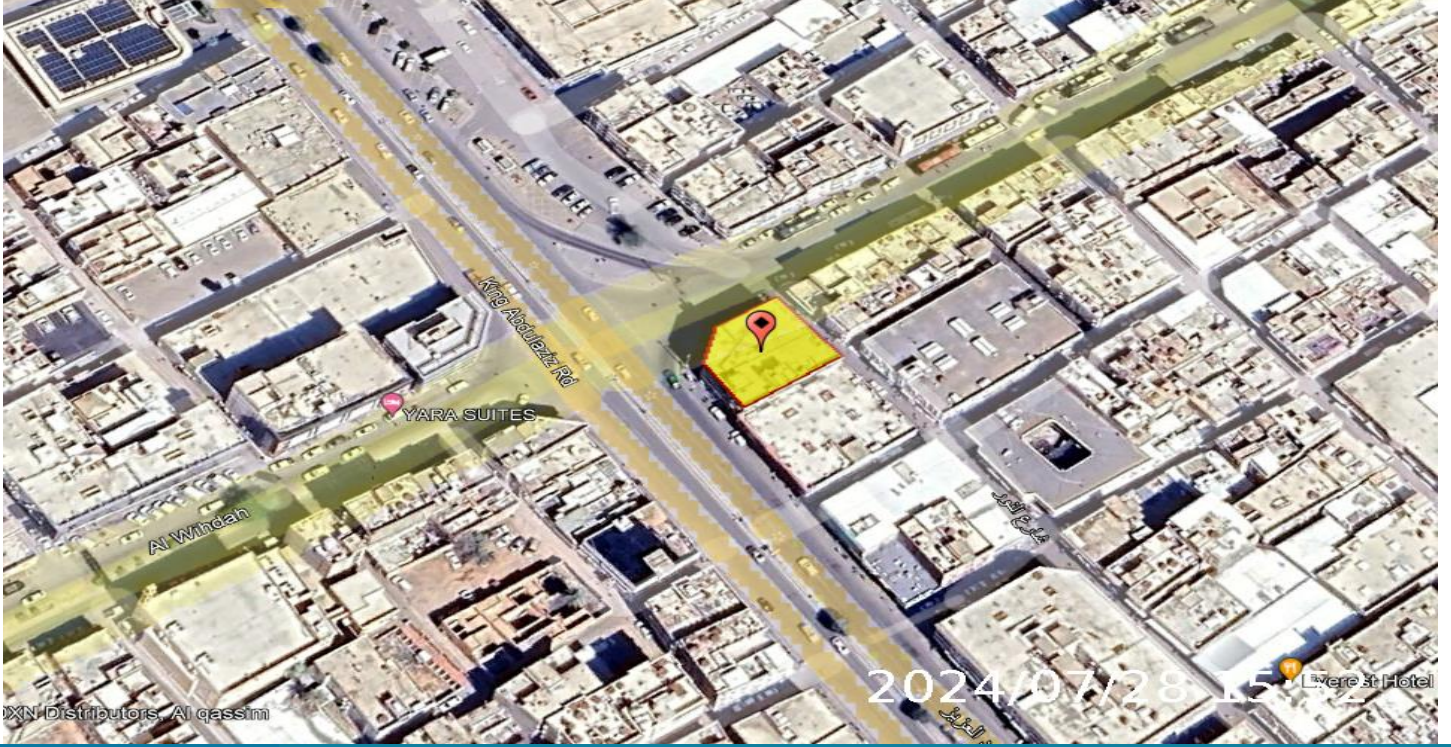


صور الأقمار الصناعية





صور المخطط



الإحداثيات

صورة مقربة للموقع

الموقع

بريدة - الخيب

خط العرض Latitude

26.3318169

خط الطول Longitude

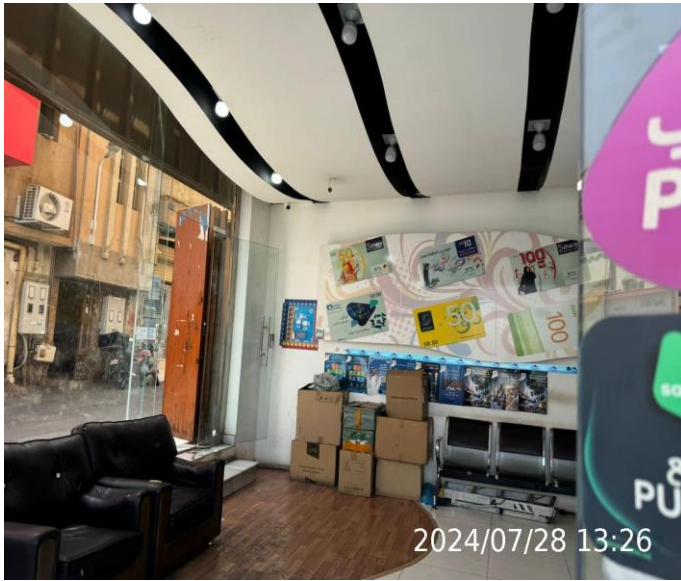
43.9707743





صور العقار







التقييم

بالنظر الى نوع العقار والغرض من التقييم واساس 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 الاستثمار) والتي تعرف كالتالي:

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 الاستثمار (رسملة الدخل)

هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية للعقار من خلال حساب صافي الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار

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

تم تطبيق أسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل على خمس مراحل كما يلي:

- المرحلة الاولى: تقدير إجمالي دخل العقار من خلال ايجار الوحدات بالعقار والتي تعتبر في المدى السوقي للإيجار وبافتراضها مؤجر بالكامل.
- المرحلة الثانية: تقدير الدخل الفعلي للعقار من خلال تقدير معدل الاشغال السنوي مقارنة مع نسبة الاشغال بمنطقة سوق العقار.
- 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 رسملة الدخل عبر ضرب معامل سنوات الشراء في صافي الدخل التشغيلي للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار.





تحليل دخل العقار

أولاً: ايجار الوحدات بالعقار

دخل العقار			
الإجمالي	حالة العقد	ايجار الوحدة	نوع الوحدات
320,000.00	فعال	320,000.00	فرع بنك البلاد(انجاز)
25,000.00	فعال	25,000.00	مؤسسة خلود الصقعي للاتصالات
40,000.00	فعال	40,000.00	مؤسسة جذاب للاتصالات
40,000.00	فعال	40,000.00	مؤسسة كارد للتجارة
34,000.00	غير متوفر	34,000.00	صالة مكتبية 1
34,000.00	غير متوفر	34,000.00	صالة مكتبية 2
16,000.00	فعال	16,000.00	البيت السويسري التجارية (مكتب 3)
18,000.00	مسودة عقد	18,000.00	مصنع عبر الخليج للبصريات (مكتب 4)
16,000.00	غير متوفر	16,000.00	صالة مكتبية 5
18,000.00	غير متوفر	18,000.00	صالة مكتبية 6
30,000.00	فعال	30,000.00	برج اتصالات STC
591,000.00		إجمالي دخل العقار	

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

ثانياً: معدل الاشغال

معدل الاشغال : 83%

معدل الشواغر : 17%

من خلال اعمال المسح و المعاينه تبين ان متوسط الاشغال في منطقة سوق العقار حوالي 95% و بما ان معدل الاشغال الحالي بنسبة 83 % فقد تم افتراض نسبة شواغر احتياطية بمعدل 9 % وذلك مقابل مخاطر الائتمان و اعادة التاجير طوال فتره الاحتفاظ.

ثالثاً: معدل المصروفات

يتحمل المالك تكاليف اعمال الصيانه و النظافة للاجزاء المشتركة بالعقار وكذلك مصروفات الإدارة والمصروفات الراسمالية للعقار ولا توجد عقود لشركات متخصصة و يتحمل المستاجر كافة المصروفات الخاصة بالوحدة من صيانة ونظافة، وعليه تم تقدير مصروفات العقار كالتالي:

المصروفات التشغيلية (الإدارة و الصيانه و النظافة) و المصروفات الرأسمالية بمعدل بمعدل 6 %





تطبيق التقييم

أولاً: تطبيق أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)

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 (7.5% الى 8.5%) و يتأثر هذا العائد بعدة عوامل مثل الموقع و عمر البناء وجودة التشطيبات والخدمات المتوفرة بالعقار. وبناء على موقع و حالة العقار تم افتراض معدل الرسملة بمعدل 8%

تفاصيل طريقة رسملة الدخل

نوع الوحدة	عدد الوحدات	دخل الوحدة	اجمالي دخل الوحدات
معارض تجارية	3	35,000.00	105,000.00
مكاتب ادارية	1	320,000.00	320,000.00
صالات مكتبية	8	17,000.00	136,000.00
برج اتصالات	1	30,000.00	30,000.00
اجمالي الدخل			591,000.00
نسبة الشاغر	9 %	خسائر عدم الإشغال	-53,190.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة	6 %	مصاريف التشغيل والصيانة	-32,268.60
صافي الدخل السنوي			505,541.40
معدل رسملة الدخل			8.00 %

اجمالي قيمة العقار باستخدام أسلوب الدخل

6,319,268.00

قيمة التصفية (بعد خصم 10% مراعاة لفرضية التصفية المنظمة و ظروف البيع بالمزاد العلني المنظم)

5,687,341.00





نتائج التقييم

بما أن العقار عبارة عن عمارة 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 أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) بشكل أساسي للوصول الي القيمة السوقية للعقار محل التقييم حيث ان هذه الطريقة مناسبة لتقييم العقارات المدرة للدخل.

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 رسملة الدخل	5,687,341.00 ر.س	100%	5,687,341.00
القيمة النهائية			5,687,341.00 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 الاستثمار) والذي يتناسب مع نوع العقار محل التقييم والغرض من التقييم وأساس وفرضية القيمة، حيث أن العقار محل التقييم عباره عن عمارة مملوكة بـ 262541001390 رقم تقع في حي الخبيب في مدينة بريدة

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

إجمالي قيمة العقار رقماً	5,687,341.00 ر.س
إجمالي قيمة العقار كتابة	فقط خمسة ملايين و ستمائة و سبعة وثمانون ألف و ثلاث مائة و واحد واربعون 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 حاتم صالح الغفيس	عضو منتسب فرع العقار 1210001930	
مشارك حسام كرم معوض	عضو منتسب فرع العقار 1220002164	




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: 262541001390
التاريخ: 1444/12/2

وثيقة تملك عقار

Real Estate Market

البيانات الأساسية			
1444/12/2	تاريخ الوثيقة	262541001390	رقم الوثيقة
فعال	الحالة	كتابة العدل بريدة	المصدر
لا يوجد قيود	القيود	528.08	المساحة (م ²)
	قصة الصفقة	نقل ملكية	نوع العملية
1443/4/6	تاريخ الوثيقة السابقة	262513023699	رقم الوثيقة السابقة

الملاك			
نسبة التملك	الجنسية	الاسم	رقم الهوية
100.001 %	سعودي	سليمان محمد عبدالله العثيم	1021527096

العقار			
لا يوجد	نموذج العقار	لا يوجد	رقم الهوية العقارية
	الموقع	528.08	مساحة العقار م ²
لا يوجد	الموقع	لا يوجد	نوع العقار
	الموقع	بدون	رقم القطعة
	الموقع	بريدة	رقم المخطط
	الموقع	الخبيب	المدينة
	الموقع		الحي

الحد	الترج	وصف الحد	الطول (م ²)
شمالاً	امتداد	شارع الوحدة من الشرق عرضه 24 م	يبدأ الحد من الشرق نحو الغرب بطول 15.20 م ثم يتعطف نحو الجنوب الغربي بطول 10.60 م
جنوباً	ملك	الزبيعي	25
شرقاً	شارع	عرض 6.20 م	23
غرباً	شارع	الخبيب عرضه 30 م	16

صدرت هذه الوثيقة من الورقة الطارئة وبسكن التعلق من صيغة عدة الوثيقة عبر الخدمات الإلكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. الصفحة 1 من 1





المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة القصيم
خدمات المدينة الجديدة
التخطيط العمراني - رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٢٧/١٥٦٩ هـ
تاريخ صدورها: ١٤٢٧/٠٧/٢١ هـ
تاريخ انتهائها: ١٤٣٠/٠٧/٢٠ هـ
رخصة بناء
رقم الطلب: (٢٧٢٣٩)

إسم صاحب الرخصة: ناصر سليمان العمري
رقم الحفيظة: ١٠٤٥٢٢٢٤٢٧
رقم الصك: ٢/٣٦٢
رقم قطعة الأرض: ****

تاريخ الإصدار: //
تاريخه: ١٣٨٣/٠٦/٢٢
بالمخطط: *****

مصدرها: مصدرة
مصدره: بريدة
بهي: الخبيب

صارة ثلاثة أنوار تجاري سكني حسب التفويج والمخططات المعتمدة . بموجب خطاب الدفاع المدني وتاريخ ١٤٢٧/٨/٢٤ هـ . وخطاب تم ٢٢٤٨/٢/١١/٣٦٦ هـ وتاريخ ١٤٢٧/٨/٢٤ هـ . يلزم التقليد بمواد التشطيب ((حجر طبيعي لونين - زجاج - واجهات المحلات سكرت))

المبنى عبارة عن:

الوجهه	كروكي قطعة الأرض و المبنى الأصلي و الملحق
المكتب الهندسي: ملاح	مرحلة النطاق العمراني: الحدود والأبعاد والإرتدادات والبروز (للمتكرر)
المقاييس والإشتراطات	الجهة
مساحة الأرض: ٥٢٨.٠٨ م ^٢	الشمال
مساحة البناء بالقبو: م ^٢	الشرق
مساحة البناء بالدور الأرضي: ٥٢٨.٣٧ م ^٢	الجنوب
مساحة البناء بالدور المتكرر: م ^٢	الغرب
عدد الأوار المتكررة: م ^٢	
مساحة الملحق الأرضي: م ^٢	
مساحة الملحق العلوي: م ^٢	
عدد الوحدات: م ^٢	
إجمالي مساحة البناء: ١٥٨٦.٣٦ م ^٢	
إجمالي طول المور: م	
نسبة مساحة الدور الأرضي لمساحة الأرض: ١٠٠.٠٠ %	
ملاحظات:	

الرسوم المستحقة على الرخصة: ١٢٥٣.٩٢ ريال
وتم سدادها بموجب الإيصال رقم: ٤٥/٤٩٩٣٣١٠
بتاريخ: ١٤٢٧/٠٧/٢١

المساح الإسم: خالد الناصر التوقيع:	كتب الرخص الإسم: خالد بن عبد العزيز التوقيع:
مدير إدارة التخطيط العمراني عبد العزيز بن سعود العوفي	رئيس قسم الرخص عجلان بن علي العجلان
عنه وحيل الأمين للخدمات صالح بن أحمد الأحمد	





المقر الرئيسي: بريدة



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

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