

تقرير تقييم قيمة التصفية

محلات تجارية

الريان. بريدة

مقدم

ل شركة كانف العقارية



رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



021080

2024/07/28



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
محمد عبدالعزيز حمود الفوزان	اسم المالك
تامة	نوع الملكية
محلات تجارية	نوع العقار
البيع بالمزاد العلني	الغرض من التقييم
قيمة التصفية	اساس القيمة
التصفية المنظمة	فرضية القيمة
اسلوب الدخل (طريقة الاستثمار) واسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	اساليب التقييم
معايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022	معايير التقييم
362546003536	رقم الصك
1445/08/29 هـ	تاريخ الصك
14368162301	رقم رخصة البناء
1436/08/16 هـ	تاريخ رخصة البناء
563	رقم القطعة
299 / 2 / ق	رقم المخطط
الريان	الحي
بريدة	المدينة
753.5 م ²	مساحة الأرض
688.8 م ²	مسطحات البناء
2	عدد الوحدات
2024/07/25 15:38 م الموافق هـ	تاريخ المعاينة
2024/07/28 م الموافق 1446/01/21 هـ	تاريخ التقييم
2024/07/28 م الموافق 1446/01/21 هـ	تاريخ الإصدار
2,578,614.00 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	التلفون
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 محل التقييم عبارة عن مبنى معارض مكون من محلين تجاريين في مدينة بريدة على طريق ابو بكر الصديق شارع شرقي 40م و ممر مشاه جنوبي عرض 6م كل صاله مكون من: ارضي و ميزانين و مستودع

نوع الملكية	
نوع ملكية العقار محل التقييم ملكية تامة لـ محمد عبدالعزيز حمود الفوزان	
بموجب ملك الملكية رقم (362546003536) بتاريخ (1445/08/29 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، 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 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 محلات تجارية 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 : 15:38 2024/07/25 م الى تاريخ : 2024/07/28 م .
نوعياً	تم البحث والاستقصاء في إطار العقارات المشابهة محلات تجارية تجاري.
جغرافياً	تم البحث والاستقصاء في إطار حي (الريان) 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 (15:38 2024/07/25 م الموافق هـ)
- تاريخ التقييم وترجيح الرأي في القيمة (2024/07/28 م الموافق 1446/01/21 هـ)
- تاريخ إصدار نسخة تقرير التقييم (2024/07/28 م الموافق 1446/01/21 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 15 % من القيمة السوقية للعقار مراعاة لظروف البيع





بيانات العقار

الاصل محل التقييم

العقار محل التقييم عبارة عن مبنى معارض مكون من محلين تجارين في مدينة بريدة على طريق ابو بكر الصديق شارع شرقي 40م وممر مشاه جنوبي عرض 6م كل صاله مكون من: ارضي و ميزانين و مستودع

بيانات صك الملكية

رقم الصك	362546003536	تاريخ الصك	1445/08/29 هـ
مصدر الصك	وزارة العدل	اسم المالك	محمد عبدالعزيز حمود الفوزان
مساحة الأرض	753.5 م2	نوع الملكية	تامة
المدينة	بريدة	اسم الحي	الريان
رقم القطعة	563	رقم المخطط	299 / 2 / ق
رقم البلوك	-	نوع الاستخدام	تجاري
احداثيات الموقع	26.4113440	43.9312070	

حدود واطوال العقار

الجهة	طول الضلع	الوصف
شمالي	40م	قطعة رقم 562
جنوبي	40م	ممر مشاه عرض 6 م
شرقي	20م	شارع عرض 40 م
غربي	18.1م	قطعة رقم 565

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه (12748010)	<input checked="" type="checkbox"/> الكهرباء (-) 030/36/272 030/36/273
--	---	---	---

المحيط المؤثر للعقار

<input checked="" type="checkbox"/> جامع	<input checked="" 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 type="checkbox"/> مقر حكومي	<input checked="" type="checkbox"/> طريق سريع





بيانات رخصة البناء

رقم رخصة البناء	14368162301	تاريخ رخصة البناء	1436/08/16 هـ
عمر العقار	7 سنوات	عدد الادوار	1
مساحة الدور الارضي	451.4	مساحة الدور الاول	237.4
مساحة الدور المتكرر	0	مساحة الملاحق	0
مساحة القبو	0	طول السور	98.1
اجمالي مساحة البناء	688.8 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
-------------------------------------	---	-------------------------------------	-------------------------------------

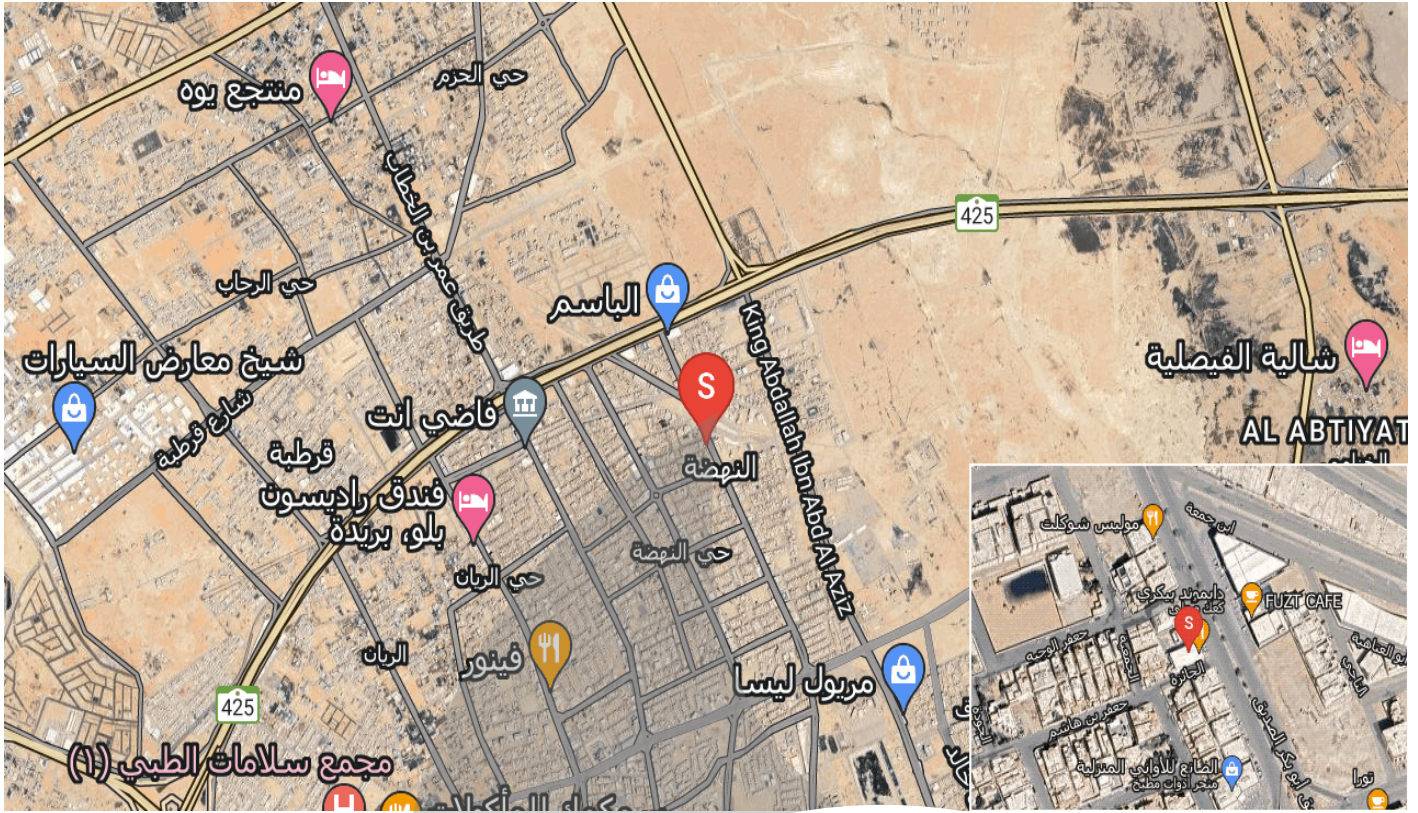
وصف تشطيبات العقار

الواجهة الشمالية	دهان	الواجهة الجنوبية	دهان
الواجهة الشرقية	قلاندق + زجاج	الواجهة الغربية	دهان
أرضية الاحواش	بلاط	أرضية الاستقبال	سيراميك
أرضية المدخل	سيراميك	أرضية الغرف	سيراميك
نوع الاسقف	مباني معدنية	نوع العزل	لم يركب
نوع التكييف	تكييف منفصل	التكييف مركب	مركب
يوجد مصاعد	لا	عدد المصاعد	0
يوجد جبس بالأسقف	نعم	يوجد زجاج مزدوج	نعم
يوجد إضاءة مخفية	نعم	يوجد ملاعب اطفال	لا
يوجد مسابح	لا	العقار جاهز للسكن	نعم





صور الأعمار الصناعية





صور المخطط



الإحداثيات

صورة مقربة للموقع

الموقع

بريدة - الريان

خط العرض Latitude

26.4113440

خط الطول Longitude

43.9312070





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 الاستثمار) واسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) 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 تندرج 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 التشغيل السنوي مقارنة مع نسبة التشغيل 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 ورمصد 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.

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 لأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة 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 باستخدام أدلة المبيعات الحقيقية التي تم رصدها في المؤشرات العدلية لوزارة العدل والعروض العقارية بالمنطقة ثم عمل تحليل لبيانات العقارات المشابهة وتحديد عدد ثلاث عقارات وعمل التسويات اللازمة وترجيح الوزن النسبي للوصول الى القيمة المرجحة لأرض العقار محل التقييم

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 الإهلاك اللازم للوصول الى قيمة الاحلال للبناء.





تحليل دخل العقار

أولاً: ايجار الوحدات بالعقار

دخل العقار			
الإجمالي	ايجار الوحدة	عدد الوحدات	نوع الوحدات
600000	60000	1	معرض
85000	85000	1	معارض
145,000.00	إجمالي دخل العقار		

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.

ثانياً: معدل الاشغال

معدل الاشغال : 100%

معدل الشواغر : 0%

من خلال اعمال المسح و المعايير تبين ان متوسط الاشغال في منطقة سوق العقار حوالي 90% و بما ان معدل الاشغال الحالي بنسبة 100% فلم يتم افتراض نسبة شواغر

ثالثاً: معدل المصروفات

يتحمل المستاجر 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 لذلك لم يتم احتساب معدلات مصروفات تشغيلية ولا مصروفات راسمالية





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 (6% الي 8%) و يتأثر هذا العائد بعدة عوامل مثل الموقع و عمر البناء وجودة التشطيبات والخدمات المتوفرة بالعقار و بالنظر الي موقع و حالة العقار فقد تم تقدير معدل الرسملة بمعدل 6 %

تفاصيل طريقة رسملة الدخل

نوع الوحدة	عدد الوحدات	دخل الوحدة	اجمالي دخل الوحدات
معرض	1	60000	60000
معرض	1	85000	85000
وحدات اخري	0	0.00	0.00
اجمالي الدخل			145,000.00
نسبة الشاغر	0 %	خسائر عدم الإشغال	0.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة	0 %	مصاريف التشغيل والصيانة	0.00
صافي الدخل السنوي			145,000.00
معدل رسملة الدخل			6.00 %

اجمالي قيمة العقار باستخدام أسلوب الدخل

2,416,667.00





ثانياً: تطبيق أسلوب التكلفة طريقة الإحلال
أ/ تقدير قيمة الأرض كما لو كانت فضاء باستخدام طريقة المقارنة

مقارنات اراضي مشابهة			
المقارن 3	المقارن 2	المقارن 1	تفاصيل العقار
920	2926.00	1572	المساحة
مؤشرات وزارة العدل - 20737855	مؤشرات وزارة العدل - 24302440	مؤشرات وزارة العدل - 22165631	نوع العملية
24/08/2023	02/07/2024	22/01/2024	تاريخ التنفيذ
تجاري	تجاري	تجاري	نوع الاستخدام
1	3	3	عدد الشوارع
م30	م15 - م20 - م40	م10 - م15 - م40	عرض الشوارع
26.408583, 43.928778	26.402939, 43.935954	26.416398, 43.929321	الاحداثيات
2,449,040.00	9,363,200.00	4,360,728.00	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 الاولوية%
2,662.00	3,200.00	2,774.00		سعر البيع بعد تسوية ظروف المعاملة
%3.00	%10.00	%5.00		تسوية المساحة
%5.00	%0.00	%0.00		الموقع العام
%3.00	%-3.00	%-3.00		عدد الشوارع
%3.00	%-3.00	%0.00		عرض الشارع
%0.00	%0.00	%0.00		منسوب الارض
%0.00	%0.00	%0.00		طبيعة الاستخدام
%0.00	%0.00	%0.00		عدد الأدوار المسموحة
%14.00	%4.00	%2.00		مجموع نسب التسويات%
3,034.68	3,328.00	2,829.48		سعر البيع بعد التسويات
%25.00	%25.00	%50.00		الاوزان النسبية للعقارات المقارنة
	3,005.41			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
	3,005.00			تقريب القيمة
	2,264,267.50			قيمة التصفية لأرض بطريقة البيع المقارنة





ب/ احتساب قيمة الأرض وما عليها من تحسينات باستخدام طريقة الاحلال

تفاصيل طريقة الاحلال			
الإجمالي	التكلفة التقديرية للمتر المربع	المساحات	
2,264,267.50	3,005.00	753.5	الأرض
0.00	0.00	0	القبو
631,960.00	1,400.00	451.4	الدور الأرضي
0.00	0.00	0	الميزانين
332,360.00	1,400.00	237.4	الدور الأول
0.00	0.00	0	الأدوار المتكررة
0.00	0.00	0	الملاحق الأرضية
0.00	0.00	0	الملاحق العلوية
0.00	0.00	0	المسبح
0.00	0.00	0	أخرى
39,240.00	400.00	98.1	الأسوار
		688.8	اجمالي مسطحات المباني بدون الاسوار
1,003,560.00	إجمالي تكلفة البناء (الإحلال)		
30 سنة	العمر الافتراضي للمبنى	7 سنوات	العمر الفعال
-234,164.00	إجمالي قيمة الإهلاك	23.33%	نسبة الإهلاك
القيمة السوقية بأسلوب التكلفة			
3,033,664.00			
455,049.53	خصم نسبة 15% من القيمة السوقية مقابل ظروف البيع		
قيمة التصفية باستخدام أسلوب التكلفة			
2,578,614.00			





نتائج التقييم

بما أن العقار عبارة عن محلات تجارية 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) كأسلوب مساعد للوصول الي القيمة السوقية للعقار محل التقييم حيث ان هذه الطريقة مناسبة لتقييم العقارات المدرة للدخل ولم يتم الاعتماد عليها لان العقار ليس في اعلى و افضل استخدام.
- تم استخدام أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) كأسلوب اساسي للوصول الي قيمة الأرض وما عليها من تحسينات و مباني و خصم منها 15 % مقابل تسوية ظروف البيع

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

ترجيح الوزن النسبي

الطريقة	قيمة الطريقة	النسبة المرجحة	قيمة النسبة المرجحة
طريقة رسملة الدخل	2,416,667.00 ر.س	%	0.00
طريقة الاحلال	2,578,614.00 ر.س	%100	2,578,614.00 ر.س
القيمة النهائية			2,578,614.00 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 (التامة) للعقار محل التقييم وذلك بالاعتماد على اسلوب الدخل (طريقة الاستثمار) واسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) والذي يتناسب مع نوع العقار محل التقييم والغرض من التقييم وأساس وفرضية القيمة، حيث أن العقار محل التقييم عبارته عن محلات تجارية مملوكة بصفك رقم 362546003536 تقع في حي الريان في مدينة بريدة

وعليه فإن رأينا في قيمة التصفية للعقار محل التقييم صدر بتاريخ 2024/07/28 وهو كالتالي:

إجمالي قيمة العقار رقماً	2,578,614.00 ر.س
إجمالي قيمة العقار كتابة	فقط مليونان و خمس مئة و ثمانية و سبعون ألف و ست مئة و اربعة عشر 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 روان سعود الرشيد	عضو منتسب فرع العقار 1210003480	



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: 362546003536
التاريخ: 2024/03/10
1445/8/29

وثيقة تملك عقار

البورصة العقارية
Real Estate Market





البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	362546003536	تاريخ الوثيقة	1445/8/29
القيود	لا يوجد قيود	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1443/1/17	المساحة	753.5
نوع العملية	هبة	رقم الوثيقة السابقة	362531003186

الملاك

رقم الهوية	1019198793	الاسم	محمد عبدالعزيز بن حمود الفوزان	الجنسية	سعودي	نسبة التملك	% 100
------------	------------	-------	--------------------------------	---------	-------	-------------	-------

العقار

رقم الهوية العقارية	لا يوجد	نوع العقار	قطعة الارض	مساحة العقار (م ²)	753.5	نوع الاستخدام	لا يوجد
البلك	لا يوجد	المجاورة	لا يوجد	الموقع	لا يوجد	نموذج العقار	لا يوجد
رقم القطعة	563	رقم المخطط	2 / 299 / ق	الحي	حي الريان	المدينة	بريدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م ²
شمالا	قطعة	رقم 562	40
جنوبيا	ممر	مشاه عرض 6 م	40
شرقا	شارع	عرض 40 م	20
غربا	قطعة	رقم 565	18.1

2024/07/25 15:44

الصفحة 1 من 1

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.





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/3/42) 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. الملقا. 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