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

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

تقرير تقييم

قيمة التصفية

أرض زراعي

شمال النخيلات غرب بريده. بريدة

مقدم

لـ شركة كانف العقارية

021892

2024/10/02

الباركود

شركة صالح الغفيص 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 أعداد التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل ويحتفظ المقيم بجميع الملفات بقاعدة بياناته.
- تم أعداد 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 الغفيص للتقييم العقاري بأنه لايوجد تضارب مصالح سواء فعلياً او محتمل مع الأطراف او العقار محل التقييم.

الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 . 0555179877 Email : info@alghafees.sa
ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

الملخص التنفيذي

المقيم	شركة صالح علي الغفيص للتقييم العقاري
العميل	شركة كانف العقارية
المستخدم المقصود	شركة كانف العقارية
اسم المالك	محمد بن حمد بن صالح التويجري
نوع الملكية	ملكية مطلقة
نوع العقار	أرض زراعي
الغرض من التقييم	البيع بالمزاد العلني
اساس القيمة	قيمة التصفية
فرضية القيمة	التصفية المنظمة
اساليب التقييم	اسلوب السوق (طريقة المقارنات).اسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية).
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022
رقم الصك	762503001263
تاريخ الصك	1433/11/22 هـ
رقم القطعة	بدون
رقم المخطط	بدون
الحي	شمال النخيلات غرب بريده
المدينة	بريدة
مساحة الأرض	90,290.64 م2
تاريخ المعاينة	2024/10/01 م الموافق 1446/03/28 هـ
تاريخ التقييم	2024/10/02 م الموافق 1446/03/29 هـ
تاريخ الإصدار	2024/10/02 م الموافق 1446/03/29 هـ
القيمة النهائية	8,606,504.00 ريال سعودي

الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 . 0555179877 Email : info@alghafees.sa
ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

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.

الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 . 0555179877 Email : info@alghafees.sa
ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

نطاق العمل

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

العميل	
الاسم	شركة كانف العقارية
رقم الهاتف	0504445166
البريد الالكتروني	mzad@canv.sa

المستخدمين المقصودين	
الاسم	شركة كانف العقارية

الأصل محل التقييم

العقار موضوع التقييم عبارة عن أرض زراعية فضاء غير مستوية نسبياً تقع شمال طريق الملك فيصل غير الطريق الدائري الغربي غرض ضراس بمدينة بريدة .

نوع الملكية

نوع ملكية العقار محل التقييم ملكية مطلقة لـ محمد بن حمد بن صالح التويجري

بموجب صك المليكة رقم (762503001263) بتاريخ (1433/11/22 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، وابلاغه 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.

الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 . 0555179877 Email : info@alghafees.sa
ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

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 فان أساس القيمة المناسبة هو قيمة التصفية.

قيمة التصفية: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 أرض زراعي يتم تقييمها لغرض البيع بالمزاد العلني وعلى أساس قيمة التصفية فأن فرضية القيمة المناسبة هي التصفية المنظمة

فرضية التصفية المنظمة: قيمة مجموعه من الاصول التي يمكن تحقيقها في عملية التصفية في ظل منحها فترة زمنية معقوله لإيجاد مشتري مع اضطرار البائع الى بيع الاصل على ما هو علية 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 فقاً لشروط التعاقدية المتفق عليها مع العميل. كما نؤكد عدم وجود أي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعميل أو المستخدمين الاخرين أو العقار محل التقييم.

نطاق البحث والاستقصاء

زمنياً	تم البحث والاستقصاء من تاريخ: 2024/10/01 08:16 م الى تاريخ: 2024/10/02 م.
نوعياً	تم البحث والاستقصاء في إطار العقارات المشابهة أرض سكني و أرض سكني تجاري .
جغرافياً	تم البحث والاستقصاء في إطار حي (شمال النخيلات غرب بريده) 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 (2024/10/01م الموافق 1446/03/28هـ)
- تاريخ التقييم وترجيح الرأي في القيمة (2024/10/02م الموافق 1446/03/29هـ)
- تاريخ إصدار نسخة تقرير التقييم (2024/10/02م الموافق 1446/03/29هـ)

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 آب أو غيرها).

القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري ويحق للعميل والمقصودين فقط الاطلاع عليه للغرض المحدد في التقرير ولا يقبل استخدامه من أي طرف خارجي، ولا يتحمل المقيم مسؤولية إساءة استخدامه او تفسيره خارج السياق المعد لأجله التقييم، ولا يحق نشر التقرير او اي جزء منه سواء في مراسلات او 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 الغفيص للتقييم العقاري خارج اي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة ملكية الأصل او أي حقوق أخرى متعلقة بالعقار محل التقييم. , تم تقييم الارض محل التقييم بافتراض تحويل الاستخدام الحالي من زراعي إلى سكني مع الأخذ بالاعتبار خصم مقابل طبيعة الاستخدام الحالي (زراعي) بنسبة (10٪) , تم خصم نسبة (20٪) من القيمة النهائية مقابل البيع في المزاد العلني

الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 0555179877 Email : info@alghafees.sa
ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

بيانات العقار

الاصل محل التقييم

العقار موضوع التقييم عبارة عن أرض زراعية فضاء غير مستوية نسبياً تقع شمال طريق الملك فيصل غير الطريق الدائري الغربي غرض ضراس بمدينة بريدة .

بيانات صك الملكية

رقم الصك	762503001263	تاريخ الصك	1433/11/22 هـ
مصدر الصك	الخدمات الالكترونية لوزارة العدل		
اسم المالك	محمد بن حمد بن صالح التويجري		
مساحة الأرض	90,290.64 م2	نوع الملكية	ملكية مطلقة
المدينة	بريدة	اسم الحي	شمال النخيلات غرب بريده
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	بدون
رقم البلوك	بدون	نوع الاستخدام	زراعي
احداثيات الموقع	26.2999835	43.8802908	

حدود واطوال العقار

الجهة	طول الضلع	الوصف
شمالي	103.92م	ملك عبدالله المحيميد
جنوبي	يبدا الحد من الشرق نحو الغرب بطول 7.10 م ثم ينكسر قليلا نحو الغرب بنفس الاتجاه بزاوية 181.82 درجه بطول 38.13 م ثم ينكسر بنفس الاتجاه بزاوية 176.14 م بطول 76.07 م ثم ينكسر قليلا بنفس الاتجاه بزاوية 179.52 م بطول 32.68 م ثن ينكسر قليلا بنفس الاتجاه بزاوية 175.77 م بطول 80.04 م نهاية الحد الجنوبى	طريق الملك فيصل بعرض 43.60 م
شرقي	يبدا الحد من الشمال متجه نحو الجنوب بطول 66.39 م ثم ينكسر نحو الشرق بزاوية 283.78 م بطول 19.16 م ثم ينكسر نحو الجنوب بزاوية 84.18 م بطول 211.75 م ثم ينكسر قليلا بنفس الاتجاه بزاوية 191.26 م بطول 43.42 م ثم ينكسر نحو الغرب بزاوية 75.28 م بطول 55.89 م ثم ينكسر نحو الجنوب بزاوية 278.58 درجه بطول 103.42 م ثم ينكسر نحو الشرق بزاوية 271.53 درجه بطول 65.30 م ثم ينكسر نحو الجنوب بزاوية 93.61 درجه بطول 56.26 م ثم ينكسر قليلا بنفس الاتجاه بزاوية 183.88 درجه بطول 220.97 م ثم ينكسر بنفس الاتجاه بزاوية 173.54 درجه بطول 64.09 م نهاية الحد الشرقى	شارع عرض 10م وملك غيرمعروف صاحبه وملك ابراهيم الزارع
غربي	يبدا الحد من الجنوب متجه نحو الشمال بطول 123.79 م ثم ينكسر قليلا بنفس الاتجاه بزاوية 185.75 درجه بطول 138.11 م ثم ينكسر قليلا بنفس الاتجاه بزاوية 188.08 درجه بطول 148.26 م ثم ينكسر قليلا بنفس الاتجاه بزاوية 189.55 درجه بطول 44.03 م ثم ينكسر نحو الغرب بزاوية 234.77 درجه بطول7.71 م ثم ينكسر نحو الشمال بزاوية 90.50 درجه بطول 179.09 م نهاية الحد الغربى	شارع عرض 12 م

الخدمات والمرافق المتوفرة

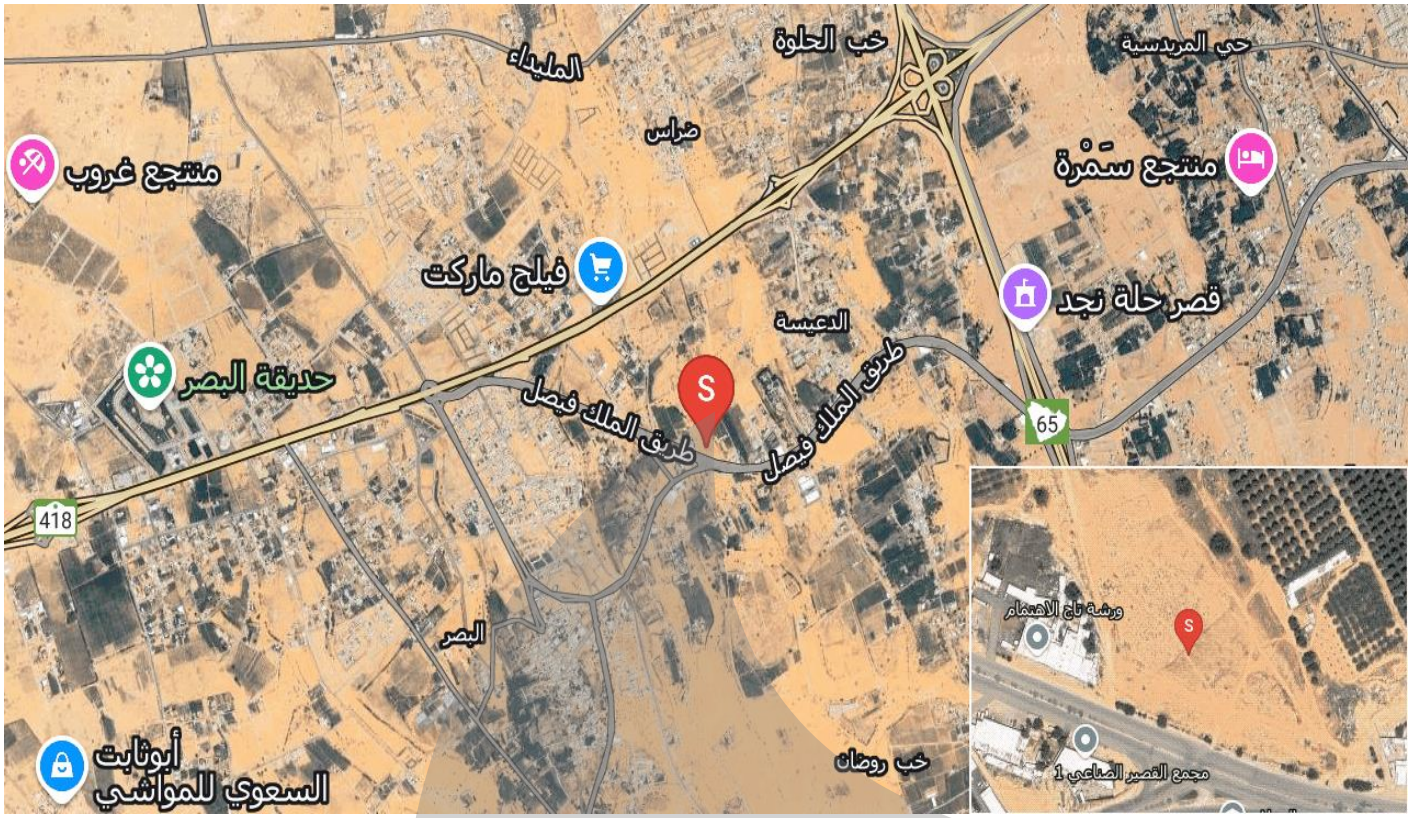
☑ هاتف	☑صرف صحي	☑ مياه	☑ الكهرباء

المحيط المؤثر للعقار

☐ جامع	☐ مرفق طبي	☐ مرفق أمنى	☐ سوق تجاري
☐ حديقة	☐ مرفق تعليمي	☐ مقر حكومي	☑ طريق سريع

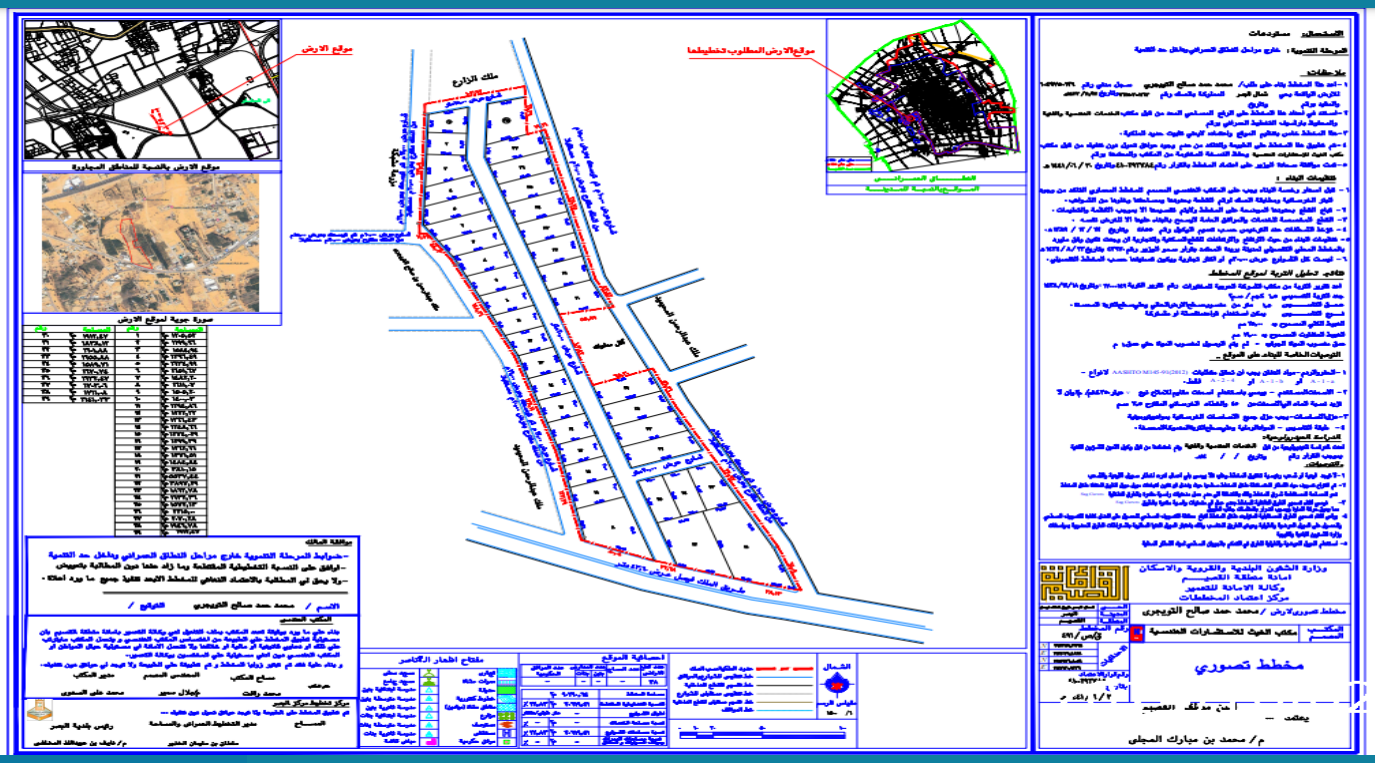
الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 . 0555179877 Email : info@alghafees.sa
ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

الصور الجوية للموقع



الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 . 0555179877 Email : info@alghafees.sa
ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

صور المخطط



صورة مقربة للموقع

الإحداثيات

الموقع

بريدة - شمال النخيلات غرب بريده

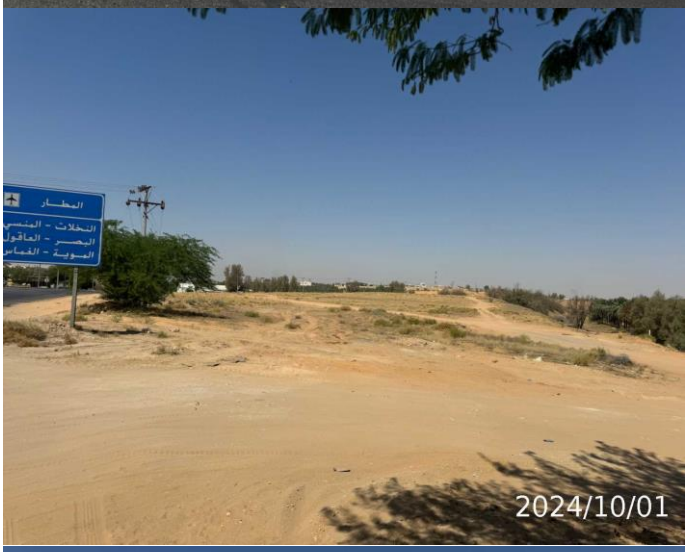
خط العرض Latitude

26.2999835

خط الطول Longitude

43.8802908

صور العقار محل التقييم



الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 . 0555179877 Email : info@alghafees.sa
ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 . 0555179877 Email : info@alghafees.sa
ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

التقييم

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

أسلوب الدخل

يقدم اسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية واحده ووفقا لهاذا 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

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 وبالحصول 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 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 اسلوب السوق، حيث تم جمع ادلة المبيعات الحقيقة بالمخططات القريبة والمشابهة والتي تم رصدها في المؤشرات العدلية لوزارة العدل و العروض العقارية المتاحة ثم عمل تحليل لهذه البيانات للوصول الى قيمة المتوقعة للأراضي السكني والتجاري بالمخطط المفترض تطويره.

المرحلة الثالثة: تقدير تكاليف التطوير المباشرة والغير 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 أجمالي تكاليف التطوير بما فيها الأرض، ثم خصم تكاليف التطوير من أجمالي قيمة التطوير، للوصول الى القيمة المتبقية المستقبلية للأرض، ثم تحويلها الى القيمة المتبقية الحالية من خلال معامل الخصم والذي يقدر بمعدل (فائدة القرض العقاري).

الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 . 0555179877 Email : info@alghafees.sa
ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

تطبيق التقييم

مقارنات اراضي سكنية و سكنية تجارية مشابهة			
تفاصيل العقار	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3
المساحة	1323	631.00	690
نوع العملية	مؤشرات وزارة العدل : 20411241	مؤشرات وزارة العدل : 24508238	مؤشرات وزارة العدل : 25280977
تاريخ التنفيذ	18/07/2023	18/07/2024	08/09/2024
الواجهة	شمالية	غربية	جنوبية
نوع الاستخدام	سكنية	سكنية	سكنية تجارية
عدد الشوارع	1	1	1
عرض الشوارع	12م	25م	45م
الاحداثيات	26.327901, 43.882732	26.291607, 43.861439	26.306836, 43.896157
السعر	402,192.00	252,400.00	276,000.00

جدول التسويات				
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارن الاول	المقارن الثاني	المقارن الثالث
تسوية شروط التمويل		٪0.00	٪0.00	٪0.00
تسوية ظروف السوق		٪3.00	٪0.00	٪0.00
اجمالي تسويات الاولية٪		٪3.00	٪0.00	٪0.00
سعر البيع بعد تسوية ظروف المعاملة		313.12	400.00	400.00
تسوية المساحة		٪-2.00	٪-6.00	٪-10.00
الموقع العام		٪-6.00	٪0.00	٪0.00
عدد الشوارع		٪0.00	٪0.00	٪0.00
عرض الشارع		٪0.00	٪-5.00	٪0.00
منسوب الارض		٪0.00	٪0.00	٪0.00
طبيعة الاستخدام		٪-10.00	٪-10.00	٪-10.00
عدد الادوار المسموحة		٪0.00	٪0.00	٪0.00
مجموع نسب التسويات٪		٪-18.00	٪-21.00	٪-20.00
سعر البيع بعد التسويات		256.76	316.00	320.00
الاوزان النسبية للعقارات المقارنة		٪55.00	٪45.00	٪100
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي		283.42	320	
سعر المتر المربع التقريبي للأرض السكنية	285.00	سعر المتر المربع للأرض السكني تجاري		320.00

الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 . 0555179877 Email : info@alghafees.sa
ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

نتائج التقييم (طريقة القيمة المتبقية)								
إجمالي مساحة الأرض	90,290.64							م2
نوع الاستخدام	نسبة الاستخدام		المساحة		قيمة المتر		الإجمالي	
الاستخدام السكني	62.51	٪	56,440.679064	م2	285.00	رس/م2	16,085,593.53	ريال
الاستخدام التجاري	14.66	٪	13,236.607824	م2	320.00	رس/م2	4,235,714.50	ريال
الاستخدام السكني تجاري	0	٪	0	م2	0.00	رس/م2	0.00	ريال
الاستخدام الصناعي	0	٪	0	م2	0.00	رس/م2	0.00	ريال
الاستخدام خدمات	22.83	٪	20,613.353112	م2	0.00	رس/م2	0.00	ريال
القيمة الإجمالية للعقار بعد التطوير	20,321,308.04							ريال
هامش الربح	15							٪
قيمة هامش الربح	3,048,196.21							ريال
تكلفة التطوير	65.00							رس/م2
إجمالي تكلفة التطوير	5,868,891.60							ريال
القيمة المتبقية للعقار	11,404,220.23							ريال
مدة التطوير	1							سنة
معامل خصم النقود (معدل الفائدة)	6							
القيمة الحالية للعقار	10,758,698.33							ريال
قيمة المتر المربع الحالي للأرض	119.16							ريال
نسبة خصم 20٪ لفرضية التصفية المنظمة	(23.832)							ريال
قيمة التصفية للمتر المربع	95.32							ريال
قيمة التصفية بطريقة القيمة المتبقية								
	8,606,503.80							ريال

الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 . 0555179877 Email : info@alghafees.sa
ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

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 الملكية مطلقة للعقار محل التقييم وذلك بالاعتماد على اسلوب السوق (طريقة المقارنات).اسلوب الدخل (القيمة المتبقية). والذي يتناسب مع نوع العقار محل التقييم والغرض من التقييم وأساس وفرضية القيمة، حيث أن العقار محل التقييم عباره عن أرض زراعي مملوكة بصك رقم 762503001263 تقع في حي شمال النخيلات غرب بريده في مدينة بريدة

وعلية فإن رأينا في قيمة التصفية للعقار محل القييم صدر بتاريخ 2024/10/02 وهو كالتالي:

قيمة المتر المربع رقماً	95.32
إجمالي قيمة الأرض رقماً	8,606,504.00
إجمالي قيمة الأرض كتابة	فقط ثمانية ملايين و ستمائة و سته ألف ريال و خمسمائة و أربعة ريال لا غير

،،، والله ولي التوفيق ،،،

الفريق المعد للتقرير

المشارك	العضوية	التوقيع
معتمد التقييم صالح علي الغفيص	عضو أساسي زميل فرع العقار 1210000097	
مراجع التقرير محمد صالح الغفيص	عضو منتسب فرع العقار 1210001953	
المقيم حسام كرم محمد معوض	عضو منتسب فرع العقار 1220002164	
المقيم عبدالله راشد عبدالله الحميد	عضو منتسب فرع العقار 1210003348	

شركة صالح علي الغفيص للتقييم العقاري
س.ت. الرياض . حي الملقا 1010721458
عضوية 1210000097

إخلاء المسئولية: 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 علية ولا يجوز لك نسخ أي جزء منه أو مرفقاته، او تسريب محتوياته لاي شخص أو استعماله لاي غرض مما قد يجعلك تحت طائلة المسؤولية

الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 . 0555179877 Email : info@alghafees.sa
ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

المرفقات

وزارة العدل Ministry of Justice — البورصة العقارية Real Estate Market

وثيقة تملك عقار

الرقم: 762503001263
التاريخ: 2012/10/08
1433/11/22

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	762503001263	تاريخ الوثيقة	1433/11/22
القيود	لا يوجد قيود	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1431/7/1	المساحة	90,290.64
نوع العملية	صفقة	رقم الوثيقة السابقة	173 / 1 / 3

الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة التملك
1049750126	محمد بن حمد بن صالح التويجري	سعودي	% 100

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار(م²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض الزراعية	90,290.64	لا يوجد

البلك	المجاورة / الجزء
لا يوجد	لا يوجد

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
		غرب ضراس	بريدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م	
شمالا	ملك	عبدالله المحيميد	103.92	مائة و ثلاثة متر و اثنين و تسعون سنتمتر
جنوبا	طريق	الملك فيصل بعرض 43.60 م	-	يبدا الحد من الشرق نحو الغرب بطول 7.1م ثم ينكسر قليلا نحو الغرب بنفس الاتجاه بزاوية 181.82درجه بطول 38.13م ثم ينكسر بنفس الاتجاه بزاوية 176.14م بطول 76.07م ثم ينكسر قليلا بنفس الاتجاه بزاوية 179.52م بطول 32.68م ثن ينكسر قليلا بنفس الاتجاه بزاوية م بطول 80.04م نهاية الحد الجنوبى 175.77

2024/10/02

*العقار لا يقع في مخطط تنظيمي معتمد

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

الصفحة 1 من 2

الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 . 0555179877 Email : info@alghafees.sa
ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

وزارة العدل Ministry of Justice | البوابة العقارية Real Estate Market

وثيقة تملك عقار

الرقم: 762503001263
التاريخ: 2012/10/08
1433/11/22

الحد	النوع	وصف الحد		الطول م
شرقا	شارع	عرض 10م وملك غيرمعروف صاحبه وملك ابراهيم الزارع	-	يبدا الحد من الشمال متجه نحو الجنوب بطول 66.39م ثم ينكسر نحو الشرق بزاوية م بطول 19.16م ثم ينكسر نحو283.78 الجنوب بزاوية 84.18م بطول 211.75م ثم ينكسر قليلا بنفس الاتجاه بزاوية م بطول 43.42م ثم ينكسر نحو الغرب191.26 بزاوية 75.28م بطول 55.89م ثم ينكسر نحو الجنوب بزاوية 278.58درجه بطول 103.42م ثم ينكسر نحو الشرق بزاوية 271.53درجه بطول 65.3م ثم ينكسر نحو الجنوب بزاوية درجه بطول 56.26م ثم ينكسر قليلا93.61 بنفس الاتجاه بزاوية 183.88درجه بطول م ثم ينكسر بنفس الاتجاه بزاوية220.97 درجه بطول 64.09م نهاية الحد الشرقي173.54
غربا	شارع	عرض 12 م	-	يبدا الحد من الجنوب متجه نحو الشمال بطول 123.79م ثم ينكسر قليلا بنفس الاتجاه بزاوية 185.75درجه بطول 138.11م ثم ينكسر قليلا بنفس الاتجاه بزاوية درجه بطول 148.26م ثم ينكسر188.08 قليلا بنفس الاتجاه بزاوية 189.55درجه بطول 44.03م ثم ينكسر نحو الغرب بزاوية درجه بطول 7.71م ثم ينكسر نحو234.77 الشمال بزاوية 90.5درجه بطول 179.09م نهاية الحد الغربي

2024/10/02

*العقار لا يقع في مخطط تنظيمي معتمد

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

الصفحة 2 من 2

الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 0555179877 Email : info@alghafees.sa
ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

الترخيص المهني

وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

المقر الرئيسي: بريدة

رقم الترخيص المهني 1210000097 تاريخ إصداره 1437/3/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/03/06 هـ

يرخص صالح بن علي بن سليمان الغفيص (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1034560548 لمزاولة المهنة

وقد منح هذا الترخيص المهني 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 /ق3 /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

الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان & بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان
هاتف : 0114033969 . 0163832242 . 0555179877 Email : info@alghafees.sa

ترخيص مزاولة المهنة رقم (1210000097) بتاريخ: 1437/03/01هـ الى 1447/03/05هـ

يسعدنا تواصلكم

انقر على اسم الشركة او على

أي من العناوين للانتقال الى

@salehalghafes

جميع حقوق النشر والتوزيع محفوظة

مكتب بريدة

0555179877

0163832242-0555179877

Info@alghafees.sa

بريدة.النهضة. طريق الملك سلمان

مكتب الرياض

0530491112

0114033969-0530491112

Info@alghafees.sa

الرياض.الملقا. طريق الملك سلمان