

# تقرير تقييم قيمة التصفية

فيلا سكنية

الريان. بريدة

مقدم

ل شركة كانف العقارية

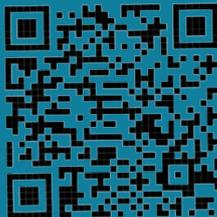


رؤية  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



021894

2024/10/03



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 أو محتمل مع الأطراف او العقار محل التقييم.





## الملخص التنفيذي

شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري	المقيم
شركة كانف العقارية	العميل
شركة كانف العقارية	المستخدم المقصود
سلامه عبدالله مقبل النومسي	اسم المالك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
فيلا سكنية	نوع العقار
البيع بالمزاد العلني	الغرض من التقييم
قيمة التصفية	اساس القيمة
التصفية المنظمة	فرضية القيمة
اسلوب السوق ( طريقة المقارنات ).. اسلوب التكلفة ( طريقة الاحلال )	اساليب التقييم
معايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022	معايير التقييم
294528000491	رقم الصك
1443/11/16 هـ	تاريخ الصك
440611235294	رقم رخصة البناء
1435/04/20 هـ	تاريخ رخصة البناء
948	رقم القطعة
691 / ق	رقم المخطط
الريان	الحي
بريدة	المدينة
660 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
2م <sup>2</sup> 680	مسطحات البناء
2024/10/03 م الموافق 1446/03/30 هـ	تاريخ المعاينة
2024/10/03 م الموافق 1446/03/30 هـ	تاريخ التقييم
2024/10/03 م الموافق 1446/03/30 هـ	تاريخ الإصدار
1,115,734.00 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	<a href="mailto:info@alghafees.sa">info@alghafees.sa</a>	البريد الالكتروني
الرياض - حي الملقا - طريق الملك سلمان & بريدة - حي النهضة - طريق الملك سلمان			العنوان
العميل			
شركة كانف العقارية			الاسم
0555134664			رقم الهاتف
<a href="mailto:mzad@canv.sa">mzad@canv.sa</a>			البريد الالكتروني
المستخدمين المقصودين			
شركة كانف العقارية			الاسم
الأصل محل التقييم			
العقار محل التقييم في مدينة بريدة حي الريان عبارة عن دور أرضي و شقتين بالدور الاول . الملحق الارضي : غرفة حارس و مشب و دورتين مياة الدور الارضي : مجلس و مقلط و صالة و مطبخ و مستودع و 3 غرف و 3 دورات مياة شقة 1 بالدور الاول : مجلس و مقلط و صالة و مطبخ و غرفتين و دورتين مياة شقة 2 بالدور الاول : مجلس و مقلط و صالة و مطبخ و غرفتين و دورتين مياة			
نوع الملكية			
نوع ملكية العقار محل التقييم ملكية ملكية مطلقة ل سلامه عبدالله مقبل النومسي بموجب صك الملكية رقم ( 294528000491 ) بتاريخ ( 1443/11/16 هـ )			
غرض التقييم			
هو تقديم رأي عن قيمة التصفية لمساعدة العميل والمستخدمين الاخرين في اتخاذ قراراتهم حول العقار لغرض البيع بالمزاد العلني حيث تم مناقشة العميل عن الغرض المقصود وفهم حاجته لتقييم العقار، 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 .

قيمة التصفية: 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 فيلا سكنية يتم تقييمها لغرض البيع بالمزاد العلني وعلى أساس قيمة التصفية فإن فرضية القيمة المناسبة هي فرضية التصفية المنظمة

فرضية التصفية المنظمة: قيمة مجموعه من الاصول التي يمكن تحقيقها في عملية التصفية في ظل منحها فترة زمنية معقولة لإيجاد مشتري مع اضطرار البائع الى بيع الاصل على ما هو عليه وفي مكانه

## معايير التقييم

تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022م، والأنظمة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

## وضع المقيم

نقدم رأينا في القيمة بشكل مستقل دون وجود أي مساعدة خارجية، وبما توفر لدينا من بيانات وبعد اجراء كافة مراحل التقييم الموضحة في الصفحة (3) من هذا التقرير، حيث قام فريق عمل الشركة بتنفيذ مهمة التقييم بكل مراحلها بمهنية عالية وبموضوعية واستقلالية تامة دون وجود أي قيود تحد من أعمال البحث والاستقصاء والمعاينة، وذلك وفقاً لشروط التعاقدية المتفق عليها مع العميل. كما نؤكد عدم وجود أي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعمل أو المستخدمين الاخرين أو العقار محل التقييم.

## نطاق البحث والاستقصاء

زمنياً	تم البحث والاستقصاء من تاريخ: 10:33 2024/10/03 م الى تاريخ: 2024/10/03 م.
نوعياً	تم البحث والاستقصاء في إطار العقارات المشابهة فيلا سكنية سكني.
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 الداخل والخارج.
- 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 ( 10:33 2024/10/03 م الموافق 1446/03/30 هـ )
- تاريخ التقييم وترجيح الرأي في القيمة ( 2024/10/03 م الموافق 1446/03/30 هـ )
- تاريخ إصدار نسخة تقرير التقييم ( 2024/10/03 م الموافق 1446/03/30 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 آب 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 أخذ 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 20٪ من القيمة السوقية للعقار مراعاة لفرضية التصفية المنظمة و ظروف البيع بالمزاد العلني المنظم , يوجد اختلاف بمسمى الحد الشمالي بين كل من المذكور بالصك و المدرج بمخططات الامانه وقد تم افتراض صحة الموقع





## بيانات العقار

### الاصل محل التقييم

العقار محل التقييم في مدينة بريدة حي الريان عبارة عن دور أرضي و شقتين بالدور الاول .  
الملحق الارضي : غرفة حارس و مشب و دورتين مياة  
الدور الارضي : مجلس و مقلط و صالة و مطبخ و مستودع و 3 غرف و 3 دورات مياة  
شقة 1 بالدور الاول : مجلس و مقلط و صالة و مطبخ و غرفتين و دورتين مياة  
شقة 2 بالدور الاول : مجلس و مقلط و صالة و مطبخ و غرفتين و دورتين مياة

### بيانات صك الملكية

رقم الصك	294528000491	تاريخ الصك	1443/11/16 هـ
مصدر الصك	وزارة العدل		
اسم المالك	سلامه عبدالله مقبل النومسي		
مساحة الأرض	660 م <sup>2</sup>	نوع الملكية	ملكية مطلقة
المدينة	بريدة	اسم الحي	الريان
رقم القطعة	948	رقم المخطط	691 / ق
رقم البلوك	-	نوع الاستخدام	سكني
احداثيات الموقع	26.3909341	43.8979237	

### حدود واطوال العقار

الجهة	طول الضلع	الوصف
شمالي	30م	قطعة رقم 944
جنوبي	30م	قطعة رقم 950
شرقي	22م	قطعة رقم 947
غربي	22م	شارع عرض 15م

### الخدمات والمرافق المتوفرة

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

### المحيط المؤثر للعقار

<input checked="" type="checkbox"/> جامع	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق طبي	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق أمنى	<input checked="" 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	440611235294	تاريخ رخصة البناء	1435/04/20 هـ
عمر العقار	9 سنوات	عدد الادوار	2
مساحة الدور الارضي	361	مساحة الدور الاول	287
مساحة الدور المتكرر	0	مساحة الملاحق	32
مساحة القبو	0	طول السور	104
اجمالي مساحة البناء	680 م <sup>2</sup>		
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

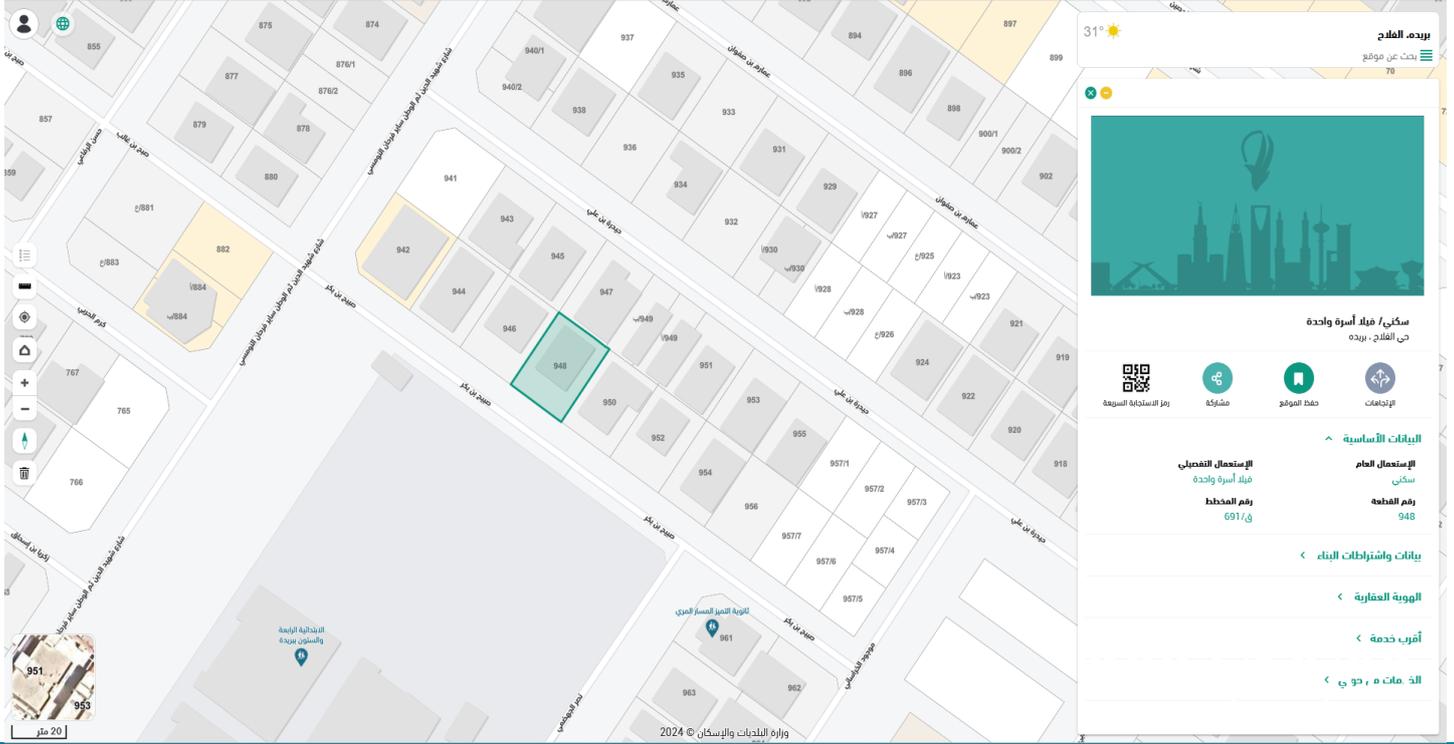
وصف تشطيبات العقار			
الواجهة الشمالية	بروفایل	الواجهة الجنوبية	بروفایل
الواجهة الشرقية	بروفایل	الواجهة الغربية	حجر
أرضية الاحواش	بلاط	أرضية الاستقبال	سيراميك
أرضية المدخل	رخام	أرضية الغرف	سيراميك
نوع الاسقف	خرسانة مسلحة	نوع العزل	حراري مائي
نوع التكييف	تكييف منفصل	التكييف مركب	مركب
يوجد مصاعد	لا	عدد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







## صور المخطط



## الإحداثيات

## صورة مقربة للموقع

**الموقع**  
بريدة - الريان

خط العرض Latitude  
**26.3909341**  
خط الطول Longitude  
**43.8979237**





## صور العقار محل التقييم







## التقييم

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

### أسلوب السوق

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

### طريقة المعاملات المقارنة

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

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

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

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

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

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

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

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

### أسلوب التكلفة

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

### طريقة الإحلال

هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية 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 (تم شرحها أعلاه).

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

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





## تطبيق التقييم

تطبيق أسلوب السوق طريقة المعاملات المقارنة لتقدير قيمة الأرض كما لو كانت فضاء

مقارنات اراضي مشابهة			
المقارن 3	المقارن 2	المقارن 1	تفاصيل العقار
429	586.00	374	المساحة
مؤشرات وزارة العدل : 23252570	مؤشرات وزارة العدل : 25174371	معروض (حد) : 0509770791 ترخيص : 7200269719	نوع العملية
08/04/2024	01/09/2024	3/10/2024	تاريخ التنفيذ
غربية	شمالية شرقية	شمالية غربية	الواجهة
سكني	سكني	سكني	نوع الاستخدام
1	2	2	عدد الشوارع
م16	م15-م10	م20-م15	عرض الشوارع
26.395835, 43.899474	26.385861, 43.897832	26.383994, 43.902218	الاحداثيات
364,650.00	536,190.00	374,000.00	السعر

جدول التسويات				
المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الاول	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
%0.00	%0.00	%-5.00		تسوية شروط التمويل
%0.00	%0.00	%0.00		تسوية ظروف السوق
%0.00	%0.00	%-5.00		اجمالي تسويات الاولية%
850.00	915.00	950.00		سعر البيع بعد تسوية ظروف المعاملة
%-2.00	%-1.00	%-4.00		تسوية المساحة
%0.00	%0.00	%0.00		الموقع العام
%0.00	%-3.00	%-5.00		عدد الشوارع
%0.00	%0.00	%0.00		عرض الشارع
%0.00	%0.00	%0.00		منسوب الارض
%0.00	%0.00	%0.00		طبيعة الاستخدام
%0.00	%0.00	%-3.00		الواجهة
%-2.00	%-4.00	%-12.00		مجموع نسب التسويات%
833.00	878.40	836.00		سعر البيع بعد التسويات
%40.00	%35.00	%25.00		الاوزان النسبية للعقارات المقارنة
849.64				مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
560,762.40				القيمة السوقية للأرض بطريقة البيع المقارنة





## تطبيق أسلوب التكلفة طريقة الاحلال لتقدير قيمة الأرض و ماعليها من مباني وتحسينات.

تفاصيل طريقة الاحلال			
الإجمالي	التكلفة التقديرية للمتر المربع	المساحات	
561,000.00	850.00	660	الأرض
0.00	0.00	0	القبو
559,550.00	1,550.00	361	الدور الأرضي
0.00	0.00	0	الميزانين
416,150.00	1,450.00	287	الدور الأول
0.00	0.00	0	الأدوار المتكررة
48,000.00	1,500.00	32	الملاحق الأرضية
0.00	0.00	0	الملاحق العلوية
0.00	0.00	0	المسبح
0.00	0.00	0	أخرى
52,000.00	500.00	104	الأسوار
		680	اجمالي مسطحات المباني بدون الاسوار
1,075,700.00	إجمالي تكلفة البناء ( الإحلال )		
40	العمر الافتراضي للمبنى	9 سنوات	العمر الفعال
-242,032.50	إجمالي قيمة الإهلاك	22.50%	نسبة الإهلاك
قيمة السوقية بطريقة الاحلال			
1,394,668.00			
(278,933.6)		نسبة خصم 20% لفرضية التصفية المنظمة	
1,115,734.4		قيمة التصفية	





## نتائج التقييم

بما ان العقار عبارة عن فيلا سكنية والغرض الأساسي من انشاء العقار هو السكن الشخصي ولا يدر دخل، وعليه فقد تم ترجيح الوزن النسبي للاعتماد على طرق التقييم كالتالي:

- تم الاعتماد على اسلوب السوق طريقة المعاملات المقارنة بشكل مساعد للوصول الى قيمة أرض العقار لوجود أراضي مشابهة يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح وتتوفر بيانات عنها، ويمكن مقارنتها مع أرض العقار محل التقييم بشكل مباشر
- تم استخدام اسلوب التكلفة طريقة الاحلال بشكل أساسي للوصول الى قيمة الارض وما عليها من مباني و تحسينات وذلك في ظل غياب معلومات مؤكدة عن مبيعات مشابهة يمكن الاعتماد عليها في عمل مقارنه مباشرة مع العقار محل التقييم.

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 الاحلال	1,394,668.00 رس	%100	1,394,668.00
نسبة خصم 20% لفرضية التصفية المنظمة			(278,933.6)
القيمة النهائية ( قيمة التصفية)			1,115,734.00 رس





## 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 التكلفة ( طريقة الاحلال ) والذي يتناسب مع نوع العقار محل التقييم والغرض من التقييم وأساس وفرضية القيمة، حيث أن العقار محل التقييم عباره عن فيلا سكنية مملوكة بـ 294528000491 تقع في حي الريان في مدينة بريدة

وعليه فإن رأينا في قيمة التصفية للعقار محل التقييم صدر بتاريخ 2024/10/03 وهو كالتالي:

إجمالي قيمة العقار رقماً	1,115,734.00 ر.س
إجمالي قيمة العقار كتابة	فقط مليون و مئة و خمسة عشر ألف و سبع مئة و أربعة و ثلاثون ريال لا غير

،،، والله ولي التوفيق ،،،

### الفريق المعد للتقرير

المشارك	العضوية	التوقيع
معتد التقييم صالح علي الغفيس	عضو أساسي زميل فرع العقار 1210000097	
مراجع التقرير محمد صالح الغفيس	عضو منتسب فرع العقار 1210001953	
المقيم اثير ذيب خالد العنزي	عضو منتسب فرع العقار 1210003087	
المعاين راكان محمد الراجحي	عضو منتسب فرع العقار 1210003573	

**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: 294528000491  
التاريخ: 2022/06/15  
1443/11/16

### وثيقة تملك عقار

البورصة العقارية  
Real Estate Market



#### البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة	رقم الوثيقة
1443/11/16	294528000491	1443/11/16	1443/11/16
القيود	لا يوجد قيود	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1443/11/16	المساحة	660
نوع العملية	هبة	رقم الوثيقة السابقة	994528000490

#### الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة التملك
1020329502	سلامه عبدالله مقبل التومسي	سعودي	% 100

#### العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م <sup>2</sup> )	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	660	لا يوجد
الملك	المجاورة / الجزء	لا يوجد	لا يوجد
الموقع	نموذج العقار	لا يوجد	لا يوجد
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
948	691 / ق	الريان	بريدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شمالا	قطعة	944	30
جنوبيا	قطعة	950	30
شرقا	قطعة	947	22
غربا	شارع	عرض 15 م	22

2024/10/03








## رخصة بناء

إحداثيات رخصة التأسيس القديمة	نوع الطلب
أمانة منطقة القصيم	الأمانة
بلدية الصفراء القرية	البلدية
البلد	الحي

رقم الرخصة	440611235294
نوع الرخصة	رخصة بناء
حالة الرخصة	سارية
تاريخ إصدارها	1435/04/20
تاريخ إنتهاؤها	1438/04/20

رقم العويبة	1020029502	نوع العويبة	عويبة وثائقية
رقم وثيقة الملكية	294528000481	تاريخ وثيقة الملكية	1443/11/16
رقم قطعة الأرض	948	رقم المنحط	3691

اسم صاحب الرخصة	سلامة عبدالله مكيال التومسي
نوع وثيقة الملكية	ملك
نوع البناء	سكني
عدد المباني	

### الواحدة



### الحدود و الأبعاد و الارتفاعات بالمتر

السمت	الحدود	الارتفاع	العرض	الميلاد (م)
الشمال	القطعة رقم 944	0	30	2
الجنوب	القطعة رقم 950	0	30	4.5
الشرق	القطعة رقم 947	0	22	2
الغرب	شارع عرض 15 متر	0	22	9.5
مساحة الأرض				960 م <sup>2</sup>

### الموقع العام



### عرض مكونات البناء

اسم المكون	عدد الوحدات	المستلزم	عدد المواقف	المساحة
مبنى رئيسي	2	سكني	0	317
مبنى كرنل	2	سكني	0	267
المسبح	1	مسبح	0	104
مساحة البناء الكلي				مساحة البناء

\* كما يمكن عرض طبقة تخطيط و مكونات البناء المسج بالارتداد الذي في التالي

### الموقع بالنسبة للصورة الفضائية



### بيانات الأثاث

الهكاتب الهندسي المصمم	
المقاول المهند	

إحداثيات الموقع:

الاشهارات: 26.390918767940427

الطرقيات: 43.897892807410486

الرسوم المستلقة على الرخصة

و تم إصدارها بموجب الإصدار رقم

التاريخ

### ملاحظات

يجب الالتزام بتقنية العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط العزل الحراري. يلزم تنفيذ العزل الحراري. عدم الاضرار بالمجاورين واستخدام سواتر الخيش على الشدات المتعاقبة على سلامة العارة وخصوصية المنازل المجاورة عدم فتح شباكات باتجاه العزل السكنية بالمحيط.

2024/10/03

خط الدعم الفني

199040

Balady\_cs

saudimonra

www.balady.gov.sa





## الترخيص المهني



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

### ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: بريدة

فئة العضوية: أساسي

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

يرخص صالح بن علي بن سليمان الغفيس (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 /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.



مكتب الرياض



0530491112



0114033969-0530491112



Info@alghafees.sa



الرياض، الملحق، طريق الملك سلمان



مكتب بريدة



0555179877



0163832242-0555179877



Info@alghafees.sa



بريدة، النمضة، طريق الملك سلمان

يسعدنا تواصلكم



انقر على اسم الشركة او على

أي من العناوين للانتقال الى



@salehalghafes

جميع حقوق النشر والتوزيع محفوظة