

تقرير تقييم قيمة التصفية

عمارة

الافق. بريدة

مقدم

ل شركة كانف العقارية



021888

2024/10/10



الباركود

شركة صالح الغفيس للتقييم العقاري

info@alghafees.sa

0163832242 . 0114033969

0530491112 . 0555179877

الرياض . حي الملقا . طريق الملك سلمان

بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان





الشروط والأحكام

يخضع هذا التقرير الى الشروط والأحكام التالية:

- تم إعداد هذا التقرير كوحده واحده غير قابل للتجزئة ويجب الا يتم استخدام جزء منفصل منه عن باقي أجزاء التقرير.
- يتم استخدام هذا التقرير للغرض المحدد فقط ويكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها وتحت تصرفها لهذا الغرض فقط.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم إعداد التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل ويحتفظ المقيم بجميع الملفات بقاعدة بياناته.
- تم إعداد هذا التقرير بناء على المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات جوهرية أو ذات تأثير لم يتم ذكرها.
- تم افتراض صحة المستندات المقدمة من العميل وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية الا إذا ذكر خلاف ذلك في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- تم افتراض ان العقار مستوفي جميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية الا إذا ذكر خلاف ذلك بالتقرير.
- لم يرصد المقيم أي عوامل غير ظاهره والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار في وقت التقييم وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والاعمال الانشائية ولا يتحمل المقيم اي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام نتائج وتحليلات التقييم في غير الغرض المحدد من الجهة المحددة بالتقرير.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار اليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام وتعتبر نتائج التحليلات المهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يمنع تداول هذا التقرير أو أي جزء منه للعامة بالدعاية او بأي وسيلة إعلامية أخرى.
- يعتبر هذا التقرير صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيم المعتمد.
- تقر شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب مصالح سواء فعلياً او محتمل مع الأطراف او العقار محل التقييم.





الملخص التنفيذي

شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري	المقيم
شركة كانف العقارية	العميل
شركة كانف العقارية	المستخدم المقصود
شركة أرمال للتطوير العقاري شركة شخص واحد	اسم المالك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
عمارة (محللات و شقق مفروشة)	نوع العقار
البيع بالمزاد العلني	الغرض من التقييم
قيمة التصفية	اساس القيمة
التصفية المنظمة	فرضية القيمة
اسلوب الدخل (طريقة الاستثمار). اسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	اساليب التقييم
معايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022	معايير التقييم
962505003310	رقم الصك
1436/06/26 هـ	تاريخ الصك
م. ش. /35/ 1629	رقم رخصة البناء
1435/08/03 هـ	تاريخ رخصة البناء
287	رقم القطعة
ق / 1 / 217	رقم المخطط
الافق	الحي
بريدة	المدينة
م 540	مساحة الأرض
م 1,842.2	مسطحات البناء
30	عدد الوحدات
2024/10/09 م الموافق 1446/04/06 هـ	تاريخ المعاينة
2024/10/10 م الموافق 1446/04/07 هـ	تاريخ التقييم
2024/10/10 م الموافق 1446/04/07 هـ	تاريخ الإصدار
2,493,333.00 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	التلفون
5142 - 8380	صندوق البريد	info@alghafees.sa	البريد الإلكتروني
الرياض - حي الملقا - طريق الملك سلمان & بريدة - حي النهضة - طريق الملك سلمان			العنوان

العميل	
شركة كانف العقارية	الاسم
0553829333	رقم الهاتف
mzad@canv.sa	البريد الإلكتروني

المستخدمين المقصودين	
شركة كانف العقارية	الاسم

الأصل محل التقييم
العقار عبارة عن عمارة تجارية شقق مفروشة تقع في بريدة حي الأفق بمساحة اجمالية تبلغ (540م) تتكون من 5 أدوار وملحق علوي - الدور الأرضي : محلين تجارية و غرفة كهرباء و استقبال و مكتب و غرفة مراقبة و مستودع. - الدور الأول الى الدور الرابع كل دور يحتوي على 6 شقق كل شقة : صالة و غرفة و مطبخ خدمة و دورة مياه . - الملحق العلوي يحتوي على شقتين كل شقة : صالة و غرفة و مطبخ خدمة و دورة مياه . - السطح يحتوي على : غرفة و مطبخ و دورة مياه (سقف شينكو) .

نوع الملكية
نوع ملكية العقار محل التقييم ملكية مطلقة لـ شركة أرمال للتطوير العقاري شركة شخص واحد بموجب مك الملكية رقم (962505003310) بتاريخ (1436/06/26 هـ)

غرض التقييم
هو تقديم رأي عن قيمة التصفية لمساعدة العميل والمستخدمين الآخرين في اتخاذ قرارهم حول العقار لغرض البيع بالمراد 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.

قيمة التصفية: المبلغ الناتج عن بيع أصل او مجموعة من الاصول تدريجياً 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 عمارة 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 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: 2024/10/09 12:05 م الى تاريخ: 2024/10/10 م.

نوعياً تم البحث والاستقصاء في إطار العقارات المشابهة أرض سكني تجاري .

جغرافياً تم البحث والاستقصاء في إطار حي (الافق) 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 (2024/10/09 م الموافق 1446/04/06 هـ)
- تاريخ التقييم وترجيح الرأي في القيمة (2024/10/10 م الموافق 1446/04/07 هـ)
- تاريخ إصدار نسخة تقرير التقييم (2024/10/10 م الموافق 1446/04/07 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 20% من القيمة السوقية للعقار مراعاة لفرضية التصفية المنظمة و ظروف البيع بالمزاد العلني المنظم .





بيانات العقار

الاصل محل التقييم

العقار عبارة عن عمارة تجارية شقق مفروشة تقع في بريدة حي الأفق بمساحة اجمالية تبلغ (540م) تتكون من 5 أدوار وملحق علوي
- الدور الأرضي : محلين تجارية و غرفة كهرباء و استقبال و مكتب و غرفة مراقبة و مستودع.
- الدور الأول الى الدور الرابع كل دور يحتوي على 6 شقق كل شقة : صالة و غرفة و مطبخ خدمة و دورة مياه .
- الملحق العلوي يحتوي على شقتين كل شقة : صالة و غرفة و مطبخ خدمة و دورة مياه .
- السطح يحتوي على : غرفة و مطبخ و دورة مياه (سقف شينكو) .

بيانات صك الملكية

رقم الصك	962505003310	تاريخ الصك	1436/06/26 هـ
مصدر الصك	وزارة العدل		
اسم المالك	شركة أرمال للتطوير العقاري شركة شخص واحد		
مساحة الأرض	540 م ²	نوع الملكية	ملكية مطلقة
المدينة	بريدة	اسم الحي	الأفق
رقم القطعة	287	رقم المخطط	217 / 1 / ق
رقم البلوك	بدون	نوع الاستخدام	عمارة
احداثيات الموقع	26.3955624	43.9549740	

حدود واطوال العقار

الوصف	طول الضلع	الجهة
شارع عرض 30م	20 م	شمالي
قطعة رقم 288	20 م	جنوبي
قطعة رقم 285	27 م	شرقي
قطعة رقم 289	27 م	غربي

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> مياه (0-2349-22-1)	<input checked="" type="checkbox"/> الكهرباء (مركب / متعدد)
--	---	--	---

المحيط المؤثر للعقار

<input checked="" type="checkbox"/> جامع	<input 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	1629 / 35/ م . ش	تاريخ رخصة البناء	1435/08/03 هـ
عمر العقار	9 سنوات	عدد الادوار	6
مساحة الدور الارضي	320	مساحة الدور الاول	336.8
مساحة الدور المتكرر	1,010.4	مساحة الملاحق	175
مساحة القبو	0	طول السور	62
اجمالي مساحة البناء	1,842.2 م2		
المساحة مطابقة للرخصة	<input type="checkbox"/> نعم	<input checked="" 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	الواجهة الجنوبية	دهان
الواجهة الشرقية	دهان	الواجهة الغربية	دهان
أرضية الاحواش	سيراميك	أرضية الاستقبال	سيراميك
أرضية المدخل	سيراميك	أرضية الغرف	سيراميك
نوع الاسقف	خرسانة مسلحة	نوع العزل	حراري مائي
نوع التكييف	تكييف منفصل	التكييف مركب	مركب
يوجد مصاعد	نعم	عدد المصاعد	0
يوجد جبس بالأسقف	نعم	يوجد زجاج مزدوج	لا
يوجد إضاءة مخفية	نعم	يوجد ملاعب اطفال	لا
يوجد مسابح	لا	العقار جاهز للسكن	نعم

ملاحظات العقار

- مسطحات بناء الدور الارضي و الملحق العلوي غير مذكورة برخصة البناء وقد تم احتسابها تقديريا عن طريق المصورات الجوية

الوحدات الايجارية بالعقار

نوع الوحدات	عدد الوحدات	الوصف
محل تجاري	2	2 فتحة تجارية
شقق سكنية	28	صالة و 2 غرفة و مطبخ خدمة و دورة مياه .



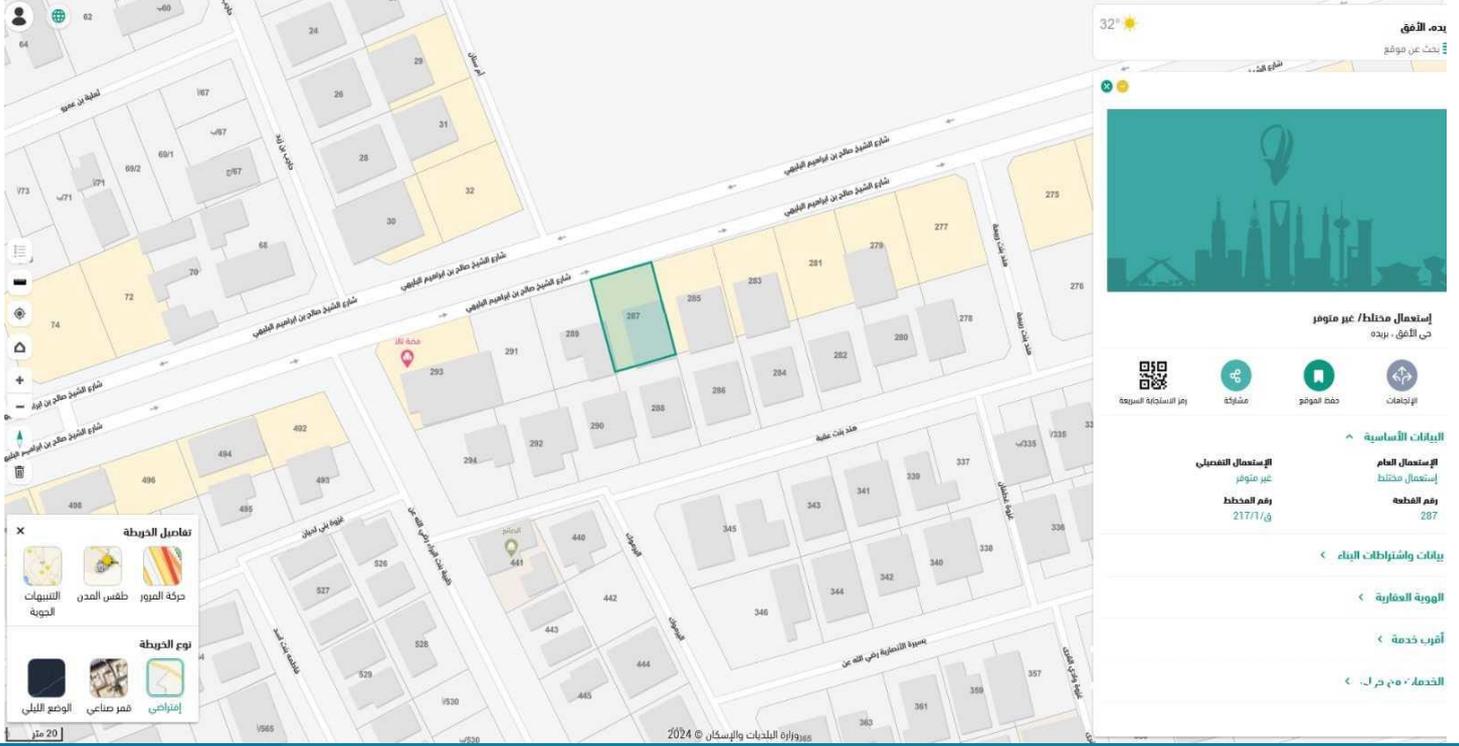


الصور الجوية للموقع





صور المخطط



الإحداثيات

صورة مقربة للموقع

الموقع
بريدة - الأفق

خط العرض Latitude
26.3955624
خط الطول Longitude
43.9549740





صور العقار محل التقييم







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 أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار). أسلوب التكلفة (طريقة الإحلال) والتي تعرف كالتالي:

أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية واحده ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع الى قيمة الايرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الاصل او التكاليف التي يوفرها

طريقة الاستثمار (رسمة 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 رسمة 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 الرسمة من خلال الاستخلاص من السوق وصد المعدل العائد السوقي بمنطقة سوق العقار.

المرحلة الخامسة: تطبيق طريقة رسمة الدخل عبر ضرب معامل سنوات الشراء في صافي الدخل التشغيلي للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار.

أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب 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 أسلوب 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 أسلوب 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 الإحلال للبناء.





تحليل دخل العقار

أولاً: ايجار الوحدات بالعقار

دخل العقار			
الإجمالي	سريان العقد	نوع العقد	نوع الوحدات
200,000.00	ساري	عقد واحد	28 شقة مفروشة
20,000.00	ساري	عقد واحد	2 محل
220,000.00	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 : 100%

معدل الشواغر : 0%

من خلال اعمال المسح و المعاينه تبين ان متوسط الاشغال في منطقة سوق العقار حوالي 95% و بما ان معدل الاشغال الحالي بنسبة 100 % و العقار مؤجر بعقود مواحدة على مستأجر واحد لذلك لم يتم افتراض نسبة شواغر احتياطية و مخاطر الائتمان و اعادة التاجير طوال فتره الاحتفاظ.

ثالثاً: معدل المصروفات

يتحمل المستأجر تكاليف اعمال الصيانه و النظافة للاجزاء المشتركة بالعقار وكذلك مصروفات الإدارة و المصروفات الراسمالية للعقار ولا توجد عقود لشركات متخصصة و يتحمل المستأجر كافة المصروفات الخاصة بالوحدة من صيانة ونظافة، وعليه لم يتم تقدير مصروفات العقار





تطبيق التقييم

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٪ الى 8٪) و يتأثر هذا العائد بعدة عوامل مثل الموقع و عمر البناء وجودة التشطيبات والخدمات المتوفرة بالعقار.

تفاصيل طريقة رسملة الدخل			
نوع الوحدة	نوع العقد	دخل الوحدة	اجمالي دخل الوحدات
معارض تجارية	عقد واحد	10,000.00	20,000.00
28 شقة سكنية	عقد واحد	200,000.00	200,000.00
اجمالي الدخل			220,000.00
نسبة الشاغر	0 %	خسائر عدم الإشغال	0.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة	0 %	مصاريف التشغيل والصيانة	0.00
صافي الدخل السنوي			220,000.00
معدل رسملة الدخل			7.50 %
اجمالي قيمة العقار باستخدام أسلوب الدخل			
2,933,333.00			





تقدير قيمة الأرض كما لو كانت فضاء باستخدام طريقة المقارنة

مقارنات اراضي مشابهة			
المقارن 3	المقارن 2	المقارن 1	تفاصيل العقار
1000	675.00	500	المساحة
عرض عقاري : 050580159 رقم الترخيص : 7200230632	عرض عقاري : 0553817774 رقم الترخيص : 7200286424	مؤشرات وزارة العدل - 23079325	نوع العملية
8/10/2024	8/10/2024	27/03/2024	تاريخ التنفيذ
غربية	شمالية شرقية	شمالية شرقية	الواجهة
سكني تجاري	سكني تجاري	سكني تجاري	نوع الاستخدام
1	2	2	عدد الشوارع
30م	30م - 12م	30م - 10م	عرض الشوارع
26.39121304129344/43.9616 6348954924	26.395767700000007/43.955 98730000003	26.39004575387635/43.9615 60013491805	الاحداثيات
1,300,000.00	1,215,000.00	725,000.00	السعر

جدول التسويات			
المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الاول	عناصر المقارنة
%0.00	%-10.00	%0.00	تسوية شروط التمويل
%0.00	%0.00	%0.00	تسوية ظروف السوق
%0.00	%-10.00	%0.00	اجمالي تسويات الاولوية%
1,300.00	1,620.00	1,450.00	سعر البيع بعد تسوية ظروف المعاملة
%5.00	%1.00	%0.00	تسوية المساحة
%0.00	%0.00	%0.00	الموقع العام
%0.00	%-4.00	%-3.00	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
%2.00	%-3.00	%-3.00	الواجهة
%7.00	%-6.00	%-6.00	مجموع نسب التسويات%
1,391.00	1,522.80	1,363.00	سعر البيع بعد التسويات
%30.00	%40.00	%30.00	الاوزان النسبية للعقارات المقارنة
1,435.32			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
775,072.80			قيمة التصفية للأرض بطريقة البيوع المقارنة





تطبيق أسلوب التكلفة طريقة الاحلال لتقدير قيمة الأرض وما عليها من مباني وتحسينات.

تفاصيل طريقة الاحلال			
الإجمالي	التكلفة التقديرية للمتر المربع	المساحات	
775,072.80	1,435.32	540	الأرض
0.00	0.00	0	القبو
480,000.00	1,500.00	320	الدور الأرضي
0.00	0.00	0	الميزانين
505,200.00	1,500.00	336.8	الدور الأول
1,515,600.00	1,500.00	1,010.4	الأدوار المتكررة
0.00	0.00	0	الملاحق الأرضية
245,000.00	1,400.00	175	الملاحق العلوية
0.00	0.00	0	المسبح
0.00	0.00	0	أخرى
31,000.00	500.00	62	الأسوار
		1,842.2	اجمالي مسطحات المباني بدون الاسوار
2,776,800.00	إجمالي تكلفة البناء (الإحلال)		
40	العمر الافتراضي للمبنى	9 سنوات	العمر الفعال
-624,780.00	إجمالي قيمة الإهلاك	22.50%	نسبة الإهلاك
قيمة التصفية بأسلوب التكلفة			
2,927,093.00			





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 على أسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل بشكل أساسي للوصول الي قيمة العقار محل التقييم حيث ان هذه الطريقة مناسبة لتقييم العقارات المدرة للدخل.
- تم استخدام اسلوب التكلفة طريقة الاحلال كاسلوب مساعد للتحقق من القيمة.

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 رسملة الدخل	2,933,333.00 ر.س	100%	2,933,333.00
طريقة الاحلال	2,927,093.00 ر.س	%	0.00
نسبة خصم 15% لفرضية التصفية المنظمة			(440,000.00)
القيمة النهائية			2,493,333.00 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 الملكية مطلقة للعقار محل التقييم وذلك بالاعتماد على اسلوب الدخل (طريقة الاستثمار). اسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) والذي يتناسب مع نوع العقار محل التقييم والغرض من التقييم وأساس وفرضية القيمة، حيث أن العقار محل التقييم عباره عن عمارة مملوكة بصفة رقم 962505003310 تقع في حي الافق في مدينة بريدة

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

إجمالي قيمة العقار رقماً	2,493,333.00 ر.س
إجمالي قيمة العقار كتابة	فقط مليونان و أربع مئة و ثلاثة و تسعون ألف و ثلاث مئة و ثلاثة و ثلاثون ريال لا غير

،،، والله ولي التوفيق ،،،

الفريق المعد للتقرير

المشارك	العضوية	التوقيع
معتمد التقييم صالح علي الغفيس	عضو أساسي زميل فرع العقار 1210000097	
مراجع التقرير محمد صالح الغفيس	عضو منتسب فرع العقار 1210001953	
المقيم هدى ناصر السبيعي	عضو منتسب فرع العقار 1210003417	
المعاين عبدالله راشد الحميد	عضو منتسب فرع العقار 1210003348	

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، أو تسريب محتوياته لأي شخص أو استعماله لأي غرض مما قد يجعلك تحت طائلة المسؤولية





المرفقات



الرقم: 962505003310
التاريخ: 2015/04/15
1436/6/26

وثيقة تملك عقار

السوق العقارية
Real Estate Market



البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	962505003310	تاريخ الوثيقة	1436/6/26
القيود	لا يوجد قيود	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1436/6/26	المساحة (م ²)	540
نوع العملية	صفقة	رقم الوثيقة السابقة	662513007130
		قيمة الصفقة	1018000

الملاك

رقم الهوية	7014769751	الاسم	شركة أرمال للتطوير العقاري شركة شخص واحد	نسبة التملك	% 100
------------	------------	-------	--	-------------	-------

العقار

رقم الهوية العقارية	لا يوجد	نوع العقار	قطعة الأرض	مساحة العقار (م ²)	540	نوع الاستخدام	لا يوجد
الموقع	لا يوجد	نموذج العقار	لا يوجد	رقم القطعة	287	المدينة	بريدة
		رقم المخطط	1 / 1 / 217 ق	الحي	الأفق		

الحد	شمالا	النوع	وصف الحد	الطول (م ²)
	جنوباً	شارع	عرض 30م	20
	شرقاً	قطعة	رقم 288	20
	غرباً	قطعة	رقم 285	27
		قطعة	رقم 289	27

2024/10/10





١٤

رقم الرخصة : ٣٥/١٦٢٩/م.ش
تاريخ صدورها : ١٤٣٥/٠٨/٠٣
تاريخ انتهائها : ١٤٣٨/٠٨/٠٣
نوع الرخصة : رخصة بناء
رقم الطلب : (٧٣٦٥٧)
نوع الإصدار : جديد

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمارة منطقة القصيم

القضايا

مركز الخدمة الشامل - رخص المباني

مصدرها :
مصدره :
بحسب : القابضية

تاريخ الإصدار : //
تاريخه : ١٤٣٥/٠٢/٠٩
بالمخطط : ق/١٧/٢١٧

إسم صاحب الرخصة : عبدالملك فهد المرزوقي
رقم السجل المدني : ١٠٢١٨٢١٨٤٦
رقم الصك : ٣٦٢٥١٣٠٠٣١٦٧
رقم قطعة الأرض : ٢٨٧
المبنى عبارة عن : أربع اوار تجاري سكني مع السور .

الواجهة		الحدود والأبعاد والإرتدادات (للمتكور) بالمتر			
	الجهة	الحدود	الأبعاد (م)	الإرتداد (م)	
	الشمال	شارع ٣٠م	٢٠,٠٠	٦,٠٠	
	الشرق	ق ٢٨٥	٢٧,٠٠	٢,٠٠	
	الجنوب	ق ٢٨٨	٢٠,٠٠	٢,٠٠	
الغرب	ق ٢٨٩	٢٧,٠٠	٢,٠٠		
		مساحة الأرض		٥٤٠,٠٠	٢م
الموقع العام		مكونات البناء			
		مساحة القبو	عدد الوحدات	الاستخدام	المساحة (م ^٢)
		دور أرضي	مخلات		٢م
			شقق		٢م
		دور أول			٢م
		دور ثاني			٢م
		دور ثالث			٢م
		دور رابع			٢م
		ملاحق علوية			٢م
		ملاحق أرضية			٢م
		طول السور			٢م
		مجموع مساحة البناء الكلي		١٣٤٧,٢٠	٢م
		المكتب الهندسي المصمم		اركال	
ملاحظات :					
الرسم المستحقة على الرخصة :		٥٠٦,٣٢ ريال			
وتم سدادها بموجب الإيصال رقم :		٩٦١٥٤٤٣٩٧			
بتاريخ :		١٤٣٥/٠٧/٣٠			
مدخل بيانات الرخص :		الختم			
الإسم :		رئيس قسم رخص المباني			
التوقيع :		سعيد بن سليمان السعيد			
مدير مركز الخدمة الشامل		فهد بن علي المتصور			

- تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن يتصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقاً للتكود السعودي





الترخيص المهني



المقر الرئيسي: بريدة



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

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، النهضة، طريق الملك سلمان

يسعدنا تواصلكم

انقر على اسم الشركة او على

أي من العناوين للانتقال الى

[@salehalghafes](https://twitter.com/salehalghafes)

جميع حقوق النشر والتوزيع محفوظة