



نموذج طلب إقامة مزاد عقاري

معلومات المنشأة

اسم المنشأة	شركة كانف العقارية
رقم السجل التجاري	1131009510
العنوان الوطني	RAYB3898
رقم الترخيص	4200000010

معلومات مدير المزاد

اسم مدير المزاد	بدر بن ابراهيم الثويني
رقم هوية مدير المزاد	1067406684
رقم الشهادة للمدير	154452
البريد الإلكتروني للمدير	mzad@canv.sa

معلومات محترف المزاد

اسم محترف المزاد	بدر بن ابراهيم الثويني
رقم هوية محترف المزاد	1067406684
رقم شهادة محترف المزاد	154452
البريد الإلكتروني للمحترف	mzad@canv.sa

معلومات مقيم المزاد (إن وجد)

اسم المقيم المعتمد	شركة صالح بن علي الغفيس للتقييم العقاري
رقم العضوية	1210000097



نموذج طلب إقامة مزاد عقاري

معلومات المزاد العقاري

رقم عقد الوساطة للمزادات العقارية
6200236850اسم المزاد العقاري
مزاظظفرمكان إقامة المزاد العقاري
القصيم - بريدة (منصة السعودية لمزادات)طريقة إقامة المزاد العقاري
جميعها غير إلكتروني إلكتروني حالة العقار
فعال
لا يوجد قيود

سيتم ارسال الرابط بعد ارسال الموافقة

رابط النقل المرئي للمزادات الإلكترونية - إن وجد -

مدة المزاد العقاري
ثلاث ايامتاريخ إقامة المزاد العقاري
2024/9/9نوع التصرف بالعقار محل المزاد العقاري
بيع حرآليات حفظ أموال المتنافسين في المزاد
حوالات بنكية او نقاط بيع او شبكات او شحن المحفظةالحد الأدنى لقيمة بدء المزاد العقاري
5.400.000مبلغ الدخول في المزايدة - إن وجد -
مقدم الثمن 200.000
لا يتجاوز 5% من القيمة التقديرية

على ألا يتجاوز المبلغ نسبة (5%) من القيمة التقديرية (المربون - مقدم ثمن - تأمين مسترد)

المدة الزمنية المحددة للترسية على السعر الأعلى بعد المزايدة
دقيقتانآليات ومدد تسلّم وتسليم الثمن بعد الترسية
استلام الثمن خلال 3 ايام عمل وتسليم الثمن للبايع خلال 3 ايام عمل عدى من رسي عليه المزاد

الأحكام المتعلقة بالتصرف في العقار كحق الشفعة، وخيار المجلس، وخيار الشرط، وبيع العربون، وغير ذلك

لاتقبل الشفعة ويسقط خيار المجلس حال رسو المزاد



نموذج طلب إقامة مزاد عقاري

بيانات العقار محل المزاد العقاري

الاسم الرباعي لمالك العقار	نواف بن علي بن عبدالله الرواف
رقم هوية مالك العقار	1030465361
رقم وثيقة الملكية	262506017302
مساحة العقار	6111.61
عُمر العقار	سنتين
عنوان العقار	المنطقة: القصيم المدينة: بريدة الحي: النور
نوع العقار	أرض تجارية (فيلا، شقة، دبلوكس، الخ)
نوع استخدام العقار	تجاري (سكني، تجاري، صناعي، صني، تعليمي، زراعي)
وصف العقار	حدود وأطوال العقار شمال / شارع عرض 15م بطول 67.09 م جنوب / قطعة رقم 2 بطول 55.71 م شرق / مواقف يليه طريق خدمة 12م بطول 109.87 م غرب / شارع عرض 15م بطول 112.51 م
تحديد ملكية العقار على الأهل أو المنفعة، والاشترار أو الشيووع أو نحو ذلك	100%
الإفصاح عن الحقوق العينية المرتبة بالعقار	لا يوجد
الإفصاح عن النزاعات القائمة بشأن العقار - إن وجدت-	لا يوجد
الإفصاح عن الرهن أو القيد المؤثر في الانتفاع من العقار - إن وجد-	لا يوجد
الإفصاح عن الحقوق والالتزامات على العقار غير الموثقة في وثيقة العقار - إن وجدت-	لا يوجد
الإفصاح عن الخدمات المتعلقة بالعقار - إن وجدت -	لا يوجد
الإفصاح عن المعلومات التي قد تؤثر في قيمة العقار - إن وجدت-	لا يوجد
الإفصاح عن عقود الإيجار المتعلقة بالعقار - إن وجدت -	لا يوجد



نموذج طلب إقامة مزاد عقاري

مرفقات طلب إقامة المزاد العقاري

- إرفاق رخصة بناء للعقارات القائمة - إن وجد -.
- إرفاق شهادة إتمام البناء (شهادة إشغال) للعقارات القائمة - إن وجد -.
- إرفاق مخالطة من شركة المياه والكهرباء محددة بتاريخ حديث للعقارات القائمة.
- إرفاق عقود الإيجار للعقارات - إن وجد -.
- شهادة إتمام دورة المزايدات العقارية ل (مدير المزاد - محترف المزاد).
- شهادة التقييم العقاري المعتمدة.
- نموذج التقييم العقاري .

متطلبات طلب إقامة المزاد العقاري

- رخصة فال للمزايدات العقارية.
- عقد الوساطة ساري.

الإقرار والتعهد

بدر بن إبراهيم الثويني

أقر وأتعهد أنا

1131009510

شركة كائف العقارية

بصفتي الممثل النظامي للمنشأة العقارية رقم سجل تجاري

بالالتزام بالآتي:

- أقر بحة المعلومات والبيانات المدخلة أعلاه وأتحمّل كامل المسؤولية والتبعات القانونية المرتبطة بحتها.
- الأحكام الواردة في نظام الوساطة العقارية ولانحته التنفيذية واللوائح التنظيمية الصادرة من الهيئة العامة للعقار.
- إقفال المزاد العقاري الإلكتروني في المنطة الإلكترونية بعد الانتهاء من إقامته خلال مدة لا تزيد على (خمسة) أيام عمل.
- إعادة المبالغ المالية للمتنافسين في المزاد العقاري - عدا من رسا عليه المزاد العقاري - خلال مدة لا تتجاوز (ثلاثة) أيام عمل من تاريخ إقامته.

الغرفة التجارية بمنطقة القصيم
شركة كائف العقارية



رقم المنشأة 7010483415
العضوية 601001186241
رقم الطلب 9033841
ساري إلى 2025-08-07

تي

- الإعلان عن نشرة المزاد العقاري قبل (خمسة) أيام - بحد أدنى- من تاريخ إقام
- التعهد بضمان سلامة العمليات التي تتم في منطة المرخص له، وإيقا
- يشوبها أخطاء تقنية أو مخالفات، بما يضمن حماية تنافسية العرض وال
- الالتزام بما تقضي به الانظمة والتعليمات الصادرة من الجهات ذات الاختصاص
- الالتزام بالإشعار بأي متغيرات تطرأ على العقارات محل المزاد وتحمل تبعات عدم الالتزام بذلك.
- تقديم المرخص له من الهيئة طلب إقامة المزاد العقاري - قبل إقامته - بخمسة عشر يوماً - بحد أدنى -.

التوقيع والختم



اسم المنشأة

شركة كائف العقارية



الرقم: 262506017302
التاريخ: 2021/11/04
1443/3/29

وثيقة تملك عقار

البورصة العقارية
Real Estate Market



البيانات الأساسية

1443/3/29	تاريخ الوثيقة	262506017302	رقم الوثيقة
فعال	الحالة	لا يوجد قيود	القيود
6,111.61	المساحة	1441/2/16	تاريخ الوثيقة السابقة
262506013719	رقم الوثيقة السابقة	فرز	نوع العملية

الملاك

نسبة التملك	الجنسية	الاسم	رقم الهوية
% 100	سعودي	على عبدالله عبدالرحمن الرواف	1030465288

العقار

نوع الاستخدام	مساحة العقار (م ²)	نوع العقار	رقم الهوية العقارية
لا يوجد	6,111.61	قطعة الارض	لا يوجد
المجاورة / الجزء		البلك	لا يوجد
لا يوجد		الموقع	لا يوجد
نموذج العقار		رقم المخطط	رقم القطعة
لا يوجد		ق / ب / 5513	1
المدينة	الحي		
بريدة	النور		

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م ²
شمالا	شارع	اسفلت قائم عرض 15.00م	67.09
جنوبا	القطعة	رقم 2	55.71
شرقا		مواقف عرض 11.60م يليه طريق خدمة عرض 12.00م	109.87
غربا	شارع	عرض 15.00م	
يبدأ من الشمال نحو الجنوب الشرقي بزاوية 72.44 درجة بطول خمسة وخمسون مترا وواحد وثلاثون سنتمترا و ثم ينعطف نحو الجنوب الشرقي بزاوية 203.12 درجة بطول ثمانية وأربعون مترا وواحد وثلاثون سنتمترا و ثم ينعطف نحو الجنوب الشرقي بزاوية 180.76 درجة بطول ثمانية أمتار وتسعون وثمانون سنتمترا			



وثيقة وكالة

الأطراف:

#	الطرف	الاسم	الجنسية	نوع الهوية	رقم الهوية	الصفة
١	موكل	نوره بنت علي بن عبدالله الرواف	سعودية	سجل مدني	١٠١١١٦٥٧٠٩	أصالة عن نفسه
٢	موكل	مضاوي علي عبدالله الرواف	سعودية	سجل مدني	١٠٣٥٩٤٩٩٩٧	أصالة عن نفسه
٣	موكل	عبدالله علي بن عبدالله الرواف	سعودي	سجل مدني	١٠٢٠٤٥٧٩١٥	أصالة عن نفسه
٤	موكل	بدرية علي عبدالله الرواف	سعودية	سجل مدني	١٠٣٢٢٢٢٢٢٤	أصالة عن نفسه
٥	موكل	فوزيه بنت علي بن عبدالله الرواف	سعودية	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٣١٢	أصالة عن نفسه
٦	موكل	قماشه علي عبدالله الرواف	سعودية	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٣٠٤	أصالة عن نفسه
٧	موكل	رواف علي بن عبدالله الرواف	سعودي	سجل مدني	١٠٣٠٩٩٥٧٩٧	أصالة عن نفسه
٨	موكل	هيله علي عبدالله الرواف	سعودية	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٣٢٠	أصالة عن نفسه
٩	موكل	هند علي عبدالله الرواف	سعودية	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٣٣٨	أصالة عن نفسه
١٠	موكل	نداء علي عبدالله الرواف	سعودية	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٣٤٦	أصالة عن نفسه
١١	موكل	سليمان بن علي بن عبدالله الرواف	سعودي	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٣٥٣	أصالة عن نفسه
١٢	موكل	غدير علي عبدالله الرواف	سعودية	سجل مدني	١٠٨٨٠٣٥٧٥١	أصالة عن نفسه
١٣	وكيل	نواف بن علي بن عبدالله الرواف	سعودي	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٣٦١	أصالة عن نفسه

النطاق:

- مراجعة جميع الجهات ذات العلاقة وإنهاء جميع الإجراءات اللازمة والتوقيع فيما يتطلب ذلك
- الوكالة خاصة بالارث العائد من علي عبدالله الرواف والعائد من مزنه صالح التوجيهي
- يحق للوكيل توكيل الغير

البنود:

العقارات

البيع والإفراغ للمشتري استلام الثمن - الشراء وقبول الإفراغ ودفع الثمن - الهبة والإفراغ - قبول الهبة والإفراغ - قبول التنازل والإفراغ - دمج الصكوك - التجزئة والفرز - استلام الصكوك تحديث الصكوك وإدخالها في النظام الشامل - التنازل عن النقص في المساحة - تعديل اسم المالك ورقم السجل المدني أو الحفيظة - تعديل الحدود والأطوال والمساحة وأرقام القطع والمخططات والصكوك وتواريخها وأسماء الأحياء



صك حصر ورثة

صفحة ١ من ٢

الحمد لله وحده و الصلاة و السلام على من لا نبي بعده
لدي أنا : ماجد بن ناصر الوشمي القاضي في محكمة الأحوال الشخصية بريدة حضر

الجنسية	رقم الهوية	نوع الهوية	الصفة	اسم المنهي
السعودية	١٠٣٠٤٦٥٢٦١	سجل مدني	اصل	نواف علي عبدالله الرواف

وانهى قاتلاً لقد توفي :

الجنسية	رقم الهوية	نوع الهوية	قربته للمنهى	اسم المتوفى
السعودية	١٠٣٠٤٦٥٢٨٨	سجل مدني	الأب	علي عبدالله عبدالرحمن الرواف

بشهادة وفاة رقم: ١٨٦٥٠٠٠٠١٢٠٢ بتاريخ: ١٤٤٠/٠٢/١٤ هـ الصادرة من: بريدة
المتوفى بتاريخ: ١٤٤٠/٠٢/٠٨ هـ

واتحصر الورثة في :

صلة القرابة	الاسم	الجنسية	نوع الهوية	رقم الهوية	حالة الوارث
الزوجة	مزنه صالح عبدالرحمن التويجري	السعودية	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٢٩٦	رشد
الابنة	قماشه علي عبدالله الرواف	السعودية	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٢٠٤	رشد
الابنة	فوزيه علي عبدالله الرواف	السعودية	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٢١٢	رشد
الابنة	هيله علي عبدالله الرواف	السعودية	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٢٢٠	رشد
الابنة	هند علي عبدالله الرواف	السعودية	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٢٣٨	رشد
الابنة	نداء علي عبدالله الرواف	السعودية	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٢٤٦	رشد
الابنة	غدير علي عبدالله الرواف	السعودية	سجل مدني	١٠٨٨٠٣٥٧٥١	رشد
الابن	نواف علي عبدالله الرواف	السعودية	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٢٦١	رشد
الابن	سلیمان علي عبدالله الرواف	السعودية	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٢٥٢	رشد
الابن	عبدالله علي عبدالله الرواف	السعودية	سجل مدني	١٠٢٠٤٥٧٩١٥	رشد
الابن	رواف علي عبدالله الرواف	السعودية	سجل مدني	١٠٣٠٩٩٥٧٩٧	رشد
الابنة	نوره علي عبدالله الرواف	السعودية	سجل مدني	١٠١١١٦٥٧٠٩	رشد
الابنة	مضلوي علي عبدالله الرواف	السعودية	سجل مدني	١٠٣٥٩٤٩٩٩٧	رشد
الابنة	بدريه علي عبدالله الرواف	السعودية	سجل مدني	١٠٣٢٢٢٢٢٢٢٤	رشد

لاوارث سوى من ذكر أطلب إثبات ذلك .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

[٢٧٧]

محكمة الأحوال الشخصية ببيدة

الدائرة الانتهائية الثانية



رقم الصك ٤٠٦٩٩٧٦٥

التاريخ ١٤٤٠/٠٢/١٥ هـ

صك حصر ورثة

صفحة ٢ من ٢

ويطلب البينة منه حضر للشهادة كل من:

الاسم	نوع الهوية	رقم الهوية	الجنسية
مروان احمد عبدالله الرواف	سجل مدني	١٠٦٦٥٣٢٢٦٤	السعودية
عبدالله احمد عبدالله الرواف	سجل مدني	١٠٢٤٦٤٩٨٩٧	السعودية

فشهدوا بصحة ما ورد في الإنهاء وجرى تعديلها من قبل :

الاسم	نوع الهوية	رقم الهوية	الجنسية
عاصم ناصر عبدالله الققاري	سجل مدني	١٠٢٩٩٢٩٧٤٨	السعودية
عبدالحكيم سليمان صالح اليحياء	سجل مدني	١٠٧٥٨٦٢٠٠١	السعودية

قبناء على ما تقدم فقد ثبت لدي صحة ماورد في الإنهاء ، هذا وصلني الله على نبينا محمد و على آله و صحبه و سلم. حرر وصدق عليه في ١٤٤٠/٠٢/١٥ هـ

القاضي

مناجد بن ناصر الوشمي





رقم الوثيقة : ٤٣١٥٧٤٢٢٨
تاريخها : ١٤٤٣/٠٦/٠٦ هـ
الموافق : ٢٠٢٢/٠١/٠٩ م

تم توثيق ورثة

اسم المتوفى	مزنه صالح عبدالرحمن التويجري
جنس المتوفى	انثى
نوع الهوية	هوية وطنية
رقم الهوية	١٠٣٠٤٦٥٢٩٦
تاريخ الوفاة	١٤٤٣/٠٥/٠٧ هـ
رقم شهادة الوفاة	١٨٦٥-٠٠٠٠٢١٥٤

وانحصر ورثته في

صلة القرابة	الاسم	الجنسية	الهوية الوطنية	تاريخ الميلاد	حالة الوارث
الابن	عبدالله علي بن عبدالله الرواف	السعودية	١٠٢٠٤٥٧٩١٥	١٣٨٣/٠٦/٠٢ هـ	راشد
الابن	رواف علي بن عبدالله الرواف	السعودية	١٠٣٠٩٩٥٧٩٧	١٣٨٩/٠٧/٠١ هـ	راشد
الابن	نواف بن علي بن عبدالله الرواف	السعودية	١٠٣٠٤٦٥٣٦١	١٣٩٨/٠٧/٠١ هـ	راشد
الابن	سليمان بن علي بن عبدالله الرواف	السعودية	١٠٣٠٤٦٥٣٥٣	١٤٠١/٠٧/٠١ هـ	راشد
الابنة	بدريه علي عبدالله الرواف	السعودية	١٠٣٢٢٢٢٢٢٤	١٣٨٥/٠٧/٠١ هـ	راشد
الابنة	قماشه على عبدالله الرواف	السعودية	١٠٣٠٤٦٥٣٠٤	١٣٨٨/٠٧/٠١ هـ	راشد
الابنة	هند على عبدالله الرواف	السعودية	١٠٣٠٤٦٥٣٣٨	١٣٩٤/٠٧/٠١ هـ	راشد
الابنة	مضاوي علي عبدالله الرواف	السعودية	١٠٣٥٩٤٩٩٩٧	١٣٨٢/٠٧/٠١ هـ	راشد
الابنة	غدير على عبدالله الرواف	السعودية	١٠٨٨٠٣٥٧٥١	١٤٠٤/٠١/٢٨ هـ	راشد





رقم الوثيقة : ٤٣١٥٧٤٢٢٨

تاريخها : ١٤٤٣/٠٦/٠٦ هـ

الموافق : ٢٠٢٢/٠١/٠٩ م

راشد	١٣٨٧/٠٧/٠١ هـ	١٠٣٠٤٦٥٣١٢	السعودية	فوزيه بنتعلي بن عبدالله الرواف	الابنة
راشد	١٣٩٥/٠٧/٠١ هـ	١٠٣٠٤٦٥٣٤٦	السعودية	نداء على عبدالله الرواف	الابنة
راشد	١٣٩٢/٠٧/٠١ هـ	١٠٣٠٤٦٥٣٢٠	السعودية	هيله على عبدالله الرواف	الابنة
راشد	١٣٧٧/٠٧/٠١ هـ	١٠١١١٦٥٧٠٩	السعودية	نوره بنت علي بن عبدالله الرواف	الابنة



تقرير تقييم قيمة التصفية

أرض سكني تجاري
النور. بريدة

مقدم
لـ شركة كانف العقارية



021075

2024/07/30



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.





المخلص التنفيذي

شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري	المقيم
شركة كانف العقارية	العميل
شركة كانف العقارية	المستخدم المقصود
علي عبدالله عبدالرحمن الرواف	اسم المالك
مطلقه	نوع الملكية
أرض سكني تجاري	نوع العقار
البيع بالمزاد العلني	الغرض من التقييم
قيمة التصفية	اساس القيمة
التصفية المنظمة	فرضية القيمة
اسلوب السوق (طريقة المقارنات)	اساليب التقييم
معايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022	معايير التقييم
262506017302	رقم الصك
1443/03/29 هـ	تاريخ الصك
1	رقم القطعة
ق / ب / 5513	رقم المخطط
النور	الحي
بريدة	المدينة
6,111.61 م ²	مساحة الأرض
2024/07/25 م الموافق 1446/01/18 هـ	تاريخ المعاينة
2024/07/30 م الموافق 1446/01/23 هـ	تاريخ التقييم
2024/07/30 م الموافق 1446/01/23 هـ	تاريخ الإصدار
7,211,700.00 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
1437/3/1 هـ	تاريخ الترخيص	1210000097	رقم الترخيص
العقار	فرع التقييم	0504880607 - 0163832242 - 0114033969	الـتلفون
5142 - 8380	صندوق البريد	info@alghafees.sa	البريد الإلكتروني
الرياض - حي الملقا - طريق الملك سلمان & بريدة - حي النهضة - طريق الملك سلمان			العنوان

العميل	
شركة كانف العقارية	الاسم
0504555666	رقم الهاتف
mzad@canv.sa	البريد الإلكتروني

المستخدمين المقصودين	
شركة كانف العقارية	الاسم
الأصل محل التقييم	

العقار محل التقييم عبارة عن قطعة ارض سكنية تجارية تقع في مدينة بريدة حي النور على طريق الملك خالد بمساحة 6.61م²

نوع الملكية	
نوع ملكية العقار محل التقييم مطلقة لـ علي عبدالله عبدالرحمن الرواف بموجب مك الملكية رقم (262506017302) بتاريخ (1443/03/29 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، وإبلاغه 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 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 سكني تجاري يتم تقييمها لغرض البيع بالمزاد العلني وعلى أساس قيمة التصفية فإن فرضية القيمة المناسبة هي 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 بالعميل أو المستخدمين الاخرين أو العقار محل التقييم.

نطاق البحث والاستقصاء

زمنياً تم البحث والاستقصاء من تاريخ: 15:19 2024/07/25 م الى تاريخ: 2024/07/30 م.

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

جغرافياً تم البحث والاستقصاء في إطار حي (النور) 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

- تم البحث والاستقصاء من تاريخ: 2024/07/25 م الى تاريخ: 2024/07/30 م.
- تاريخ التقييم وترجيح الرأي في القيمة (2024/07/30 م الموافق 1446/01/23 هـ)
- تاريخ إصدار نسخة تقرير التقييم (2024/07/30 م الموافق 1446/01/23 هـ)

نوع تقرير التقييم

هو تقرير مفصل وفق معايير التقييم الدولية (IVS) السارية من 31 يناير (2022) ويحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تضمنه من وبيانات ومعلومات لعملية التقييم.

يتم تسليم التقرير بصيغة (PDF) نسخة واحدة عبر الوسائط الالكترونية (البريد الالكتروني أو الواتس أب أو غيرها).

القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري ويحق للعميل والمقصودين 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 نسبة (20%) من القيمة السوقية مراعاة لظروف البيع في المزاد العلني





بيانات العقار

الاصل محل التقييم

العقار محل التقييم عبارة عن قطعة ارض سكنية تجارية تقع في مدينة بريدة حي النور على طريق الملك خالد بمساحة 2م6444.61

بيانات صك الملكية

رقم الصك	262506017302	تاريخ الصك	1443/03/29 هـ
مصدر الصك	الخدمات الالكترونية لوزارة العدل		
اسم المالك	على عبدالله عبدالرحمن الرواف		
مساحة الأرض	2م 6,111.61	نوع الملكية	
المدينة	بريدة	اسم الحي	النور
رقم القطعة	1	رقم المخطط	ق / ب / 5513
رقم البلوك	-	نوع الاستخدام	سكني تجاري
احداثيات الموقع	26.3527490	43.9716300	

حدود واطوال العقار

الجهة	طول الضلع	الوصف
شمالي	67.09م	شارع اسفلت قائم عرض 15م
جنوبي	55.71م	القطعة رقم 2
شرقي	109.87م	مواقف عرض 11.60م يليه طريق خدمة عرض 12م
غربي	72.44م	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"/> كهرباء
--	---	--	--

المحيط المؤثر للعقار

<input checked="" type="checkbox"/> جامع	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق طبي	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق أمني	<input 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



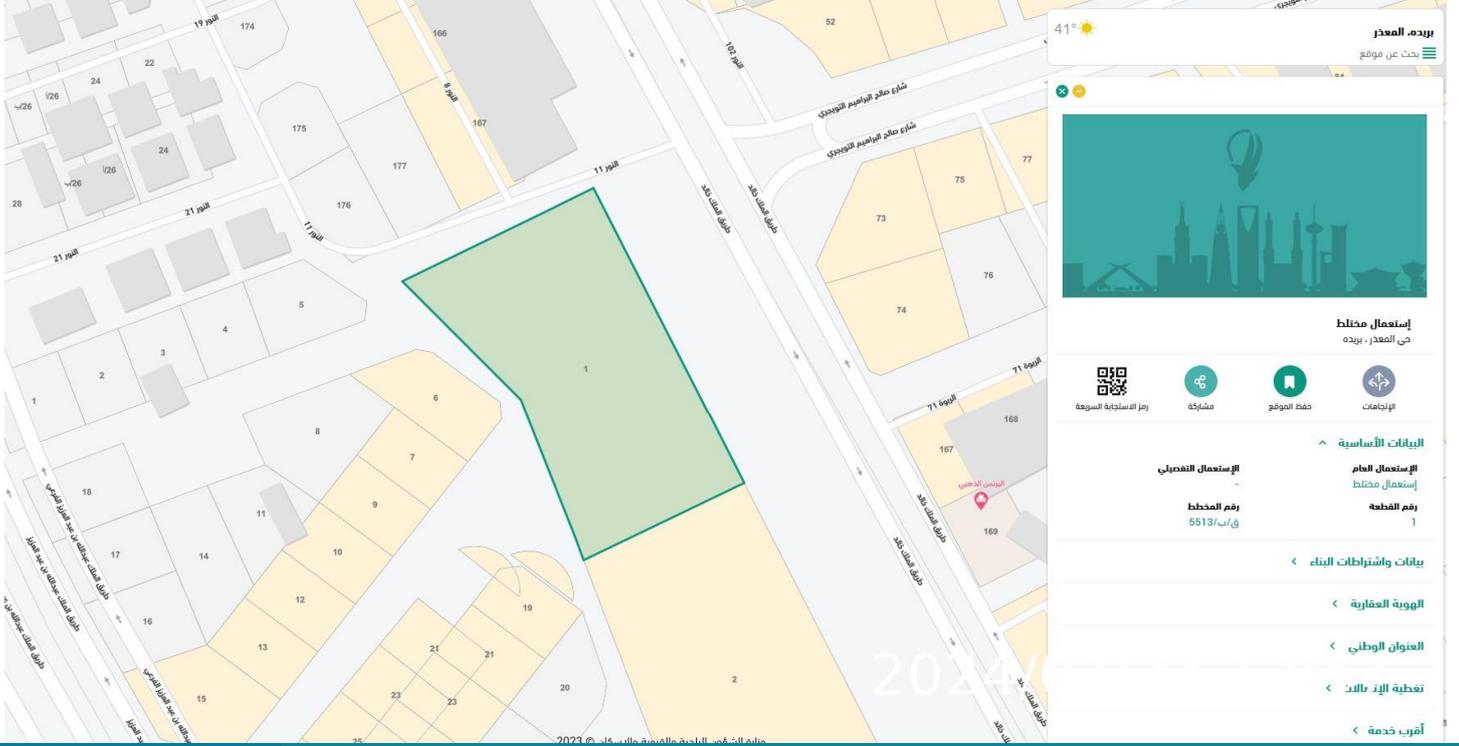


صور الأقمار الصناعية





صور المخطط



الإحداثيات

صورة مقربة للموقع

الموقع

بريدة - النور

خط العرض Latitude
26.3527490

خط الطول Longitude
43.9716300





صور العقار







التقييم

بالنظر الى نوع العقار والغرض من التقييم واساس وفرضية القيمة وتوفر الأدلة السوقية الكافية، فقد تم تقييم العقار محل التقييم بالاعتماد على اسلوب السوق (طريقة المقارنات) 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 الارشادية 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

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

1. الموقع.
2. تواريخ المعاملات.
3. الشروط التنظيمية.
4. الخصائص المادية.
5. الخصائص القانونية.

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

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

المرحلة الثانية: تم 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 القيمة المرجحة للعقار محل التقييم.

تفاصيل تطبيق طريقة المعاملات المقارنة في الصفحة التالية.





تطبيق التقييم

مقارنات اراضي مشابهة			
المقارن 3	المقارن 2	المقارن 1	تفاصيل العقار
6570	1025.00	3332.9	المساحة
عرض عقاري 0505444511	مؤشرات وزارة العدل 17162118	مؤشرات وزارة العدل 20900823	نوع العملية
27/07/2024	09/06/2022	10/09/2023	تاريخ التنفيذ
سكني تجاري	سكني تجاري	سكني تجاري	نوع الاستخدام
1	2	4	عدد الشوارع
30م	40م - 20م	40-30-15-5	عرض الشوارع
26.344861, 43.958912	26.351995, 43.991817	26.350935, 43.977504	الاحداثيات
9,493,650.00	1,742,500.00	5,729,255.10	السعر

جدول التسويات				
المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الاول	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
%0.00	%0.00	%0.00		تسوية شروط التمويل
%-5.00	%2.00	%0.00		تسوية ظروف السوق
%-5.00	%2.00	%0.00		اجمالي تسويات الاولية%
1,372.75	1,734.00	1,719.00		سعر البيع بعد تسوية ظروف المعاملة
%0.00	%-10.00	%-5.00		تسوية المساحة
%-5.00	%-10.00	%0.00		الموقع العام
%6.00	%3.00	%-3.00		عدد الشوارع
%3.00	%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	%0.00		عدد الادوار المسموحة
%4.00	%-17.00	%-8.00		مجموع نسب التسويات%
1,427.66	1,439.22	1,581.48		سعر البيع بعد التسويات
%50.00	%20.00	%30.00		الاوزان النسبية للعقارات المقارنة
	1,476.12			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
	(295.2)			خصم نسبة 20% مقابل ظروف البيع
	1180.00			تقريب قيمة التصفية لمتر الارض
	7,211,700.00			قيمة التصفية للأرض بطريقة البيوع المقارنة





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 (المطلقة) للعقار محل التقييم وذلك بالاعتماد على اسلوب السوق (طريقة المقارنات) والذي يتناسب مع نوع العقار محل التقييم والغرض من التقييم وأساس وفرضية القيمة، حيث أن العقار محل التقييم عباره عن أرض سكني تجاري مملوكة بـ 262506017302 تقع في حي النور في مدينة بريدة

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

1,180.00	قيمة المتر المربع رقماً
7,211,700.00	إجمالي قيمة الأرض رقماً
فقط سبعة ملايين و مئتان و أحد عشر ألف و سبع مئة ريال لا غير	إجمالي قيمة الأرض كتابة

،،، والله ولي التوفيق ،،،

الفريق المعد للتقرير

التوقيع	العضوية	المشارك
	عضو أساسي زميل فرع العقار 1210000097	المقيم ومعتد التقييم صالح علي الغفيس
	عضو منتسب فرع العقار 1210001953	مراجع التقرير محمد صالح الغفيس
	عضو منتسب فرع العقار 1220002163	مشارك محمد أنور إبراهيم
	عضو منتسب فرع العقار 1210003481	مشارك رقيه محمد العقل

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

262506017302

التاريخ 29/3/1443 هـ

الرقم 262506017302



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 1 من المخطط رقم ق / ب / 5513 الواقع في حي النور بمدينة بريدة .
والمملوكة لـ علي بن عبدالله بن عبدالرحمن الرواف سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1030465288 قد تم قسمتها بالتراضي بالحدود والأطوال
كالتالي :شمالاً: شارع أسفلت قائم عرض 15.00م بطول: (67.09) سبعة و ستون متر و تسعة سنتمتر جنوباً: القطعة رقم 2 بطول: (55.71) خمسة و
خمسون متر و واحد و سبعون سنتمتر شرقاً: مواقف عرض 11.60م يليه طريق خدمة عرض 12.00م بطول: (109.87) مائة و تسعة متر و سبعة و
ثمانون سنتمتر غرباً: شارع عرض 15.00م بطول: () يبدأ من الشمال نحو الجنوب الشرقي بزاوية 72.44 درجة بطول خمسة وخمسون متراً وواحد
وثلاثون سنتمتر و ثم ينعطف نحو الجنوب الشرقي بزاوية 203.12 درجة بطول ثمانية وأربعون متراً وواحد وثلاثون سنتمتر و ثم ينعطف نحو الجنوب
الشرقي بزاوية 180.76 درجة بطول ثمانية أمتار وتسعون وثمانون سنتمتر و بمساحة (6,111.61) ستة آلاف و مائة و أحد عشر متر مربع و واحد و
ستون سم مربع فقط المستند في القسمة على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 262506013719 في 16 / 2 / 1441 هـ والصك الصادر من هذه
الإدارة برقم 262506013720 في 16 / 2 / 1441 هـ والصك الصادر من هذه الإدارة برقم 362506013726 في 17 / 2 / 1441 هـ والصك الصادر من
هذه الإدارة برقم 462506013727 في 17 / 2 / 1441 هـ . وعليه جرى التصديق تحريراً في 29 / 3 / 1443 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد
وآله وصحبه وسلم.

2024/07/25 15:29





بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم:



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة القصيم
وكالة الأمانة للتصميم
الإدارة العامة المساحة

التاريخ:

تاريخ: ١٧ / ٤ / ١٤١٣ هـ

رقم الصك: ٢/٨٥

الاسم: احمد عبدالله الرواف وشركاه

المس: شرق التخصصي

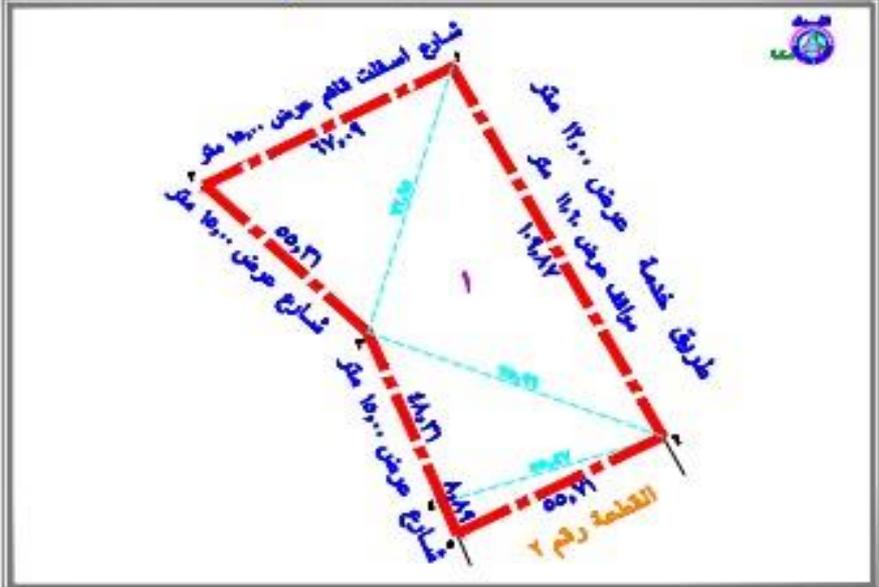
رقم القطعة: ١

رقم المخطط: ق / ب / ٥٥١٣

قرار مساحي (مخطط معتمد)

احداثيات الموقع

رقم	الضربيات EAST	الشماليات NORTH
١	397379.3381	2915203.7331
٢	397319.8782	2915172.6560
٣	397359.0988	2915133.6507
٤	397377.2264	2915088.8752
٥	397380.4515	2915080.5937
٦	397429.9241	2915106.2032



الابعاد كتابية

الابعاد رقما

الحدود

الابعاد كتابية	الابعاد رقما	الحدود
مساحة وستون مترا وتسعة سنتيمترا	م ٦٢,٠٩	شمالا شارع اسفلت قائم عرض ١٥٠,٠٠ متر
خمسة وخمسون مترا وواحد وسبعون سنتيمترا	م ٥٥,٢١	القطعة رقم ٢ جنوبا
مائة وتسعة مترا وسبعة وثمانون سنتيمترا	م ١٠٩,٨٢	شرقا مواقف عرض ١١,٦٠ متر طريق خدمة عرض ١٢,٠٠ متر
بوصا من الشمال نحو الجنوب الشرقي بزاوية ٢٨,٤٤° بطول خمسة وخمسون مترا وبواحد وثلاثون سنتيمترا وهم يتصلف نحو الجنوب الشرقي بزاوية ٦٠,٢١٣° بطول ثمانية واربعون مترا وبواحد وثلاثون سنتيمترا وهم يتصلف نحو الجنوب الشرقي بزاوية ٨٠,٣١° بطول ثمانية مترا وتسعة وثمانون سنتيمترا	م ٤٨,٣١ + م ٥٥,٢١ م ٨,٨٩ +	غربا شارع عرض ١٥٠,٠٠ متر
مئة الف ومائة واحد عشر مترا مربعا وواحد وستون سنتيمترا مربعا	م ٦١١١,٦١	المساحة الاجمالية





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 لمزاوله المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (43/م) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (73/3/42) 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، الملحق، طريق الملك سلمان

مكتب بريدة
0555179877
0163832242-0555179877
Info@alghafees.sa
بريدة، النهضة، طريق الملك سلمان

انقر على اسم الشركة او على
أي من العناوين للانتقال الى
@salehalghafes
جميع حقوق النشر والتوزيع محفوظة