



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

6200244779

اسم المزاد العقاري

مزاد ظفر

مكان إقامة المزاد العقاري

القصيم - بريدة (منصة السعودية لمزادات)

طريقة إقامة المزاد العقاري

 إلكتروني غير إلكتروني جميعها

رابط النقل المرئي للمزادات الإلكترونية - إن وجد -

سيتم ارسال الرابط بعد ارسال الموافقة

حالة العقار
فعال
لا يوجد قيود

تاريخ إقامة المزاد العقاري

2024/9/9

مدة المزاد العقاري

ثلاث ايام

نوع التصرف بالعقار محل المزاد العقاري

بيع حر

آليات حفظ أموال المتنافسين في المزاد

حوالات بنكية او نقاط بيع او شبكات او شحن المحفظة

الحد الأدنى لقيمة بدء المزاد العقاري

967.000

مبلغ الدخول في المزايدة - إن وجد -

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

مقدم الثمن 67.000
لا يتجاوز 5% من القيمة التقديرية

المدة الزمنية المحددة للترسية على السعر الأعلى بعد المزايدة

دقيقتان

آليات 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

الإسم الرباعي لمالك العقار	نواف بن علي بن عبدالله الرواف
رقم هوية مالك العقار	1030465361
رقم وثيقة الملكية	362512002260
مساحة العقار	9906.65
عُمر العقار	عشر سنوات
عنوان العقار	المنطقة: القسم المدينة: بريدة الحي: الربع الشارع: الرمز البريدي: رقم المبنى: الرقم الإضافي:
نوع العقار (فيلا، شقة، دبلوكس، الخ)	ارض تجارية
نوع استخدام العقار (سكني، تجاري، صناعي، صدي، تعليمي، زراعي)	تجاري
وصف العقار	حدود وأطوال العقار شمال / شارع عرض 10 بطول 76 جنوب / ملك سليمان بن عبدالله الرواف بطول 47 شرق / شارع عرض 10م بطول 227.35 غرب / عرض 15م بطول 229
تحديد ملكية العقار على الأهل أو المنفعة، والاشترك أو الشيوخ أو نحو ذلك	25.000001%
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 المزادات العقارية ل (مدير المزاد - محترف المزاد).
- شهادة التقييم العقاري المعتمدة.
- نموذج التقييم العقاري .

متطلبات طلب إقامة المزاد العقاري

- رخصة فال للمزادات 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 بالاتي:

- أقر بحة المعلومات والبيانات المدخلة أعلاه وأتحمل كامل المسؤولية والتبعات القانونية المرتبطة بصحتها.
- 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.
- الإعلان عن نشرة المزاد العقاري قبل (خمسة) أيام - بحد أدنى- من تاريخ إقامته.
- التعهد بضمان سلامة العمليات التي تتم في منصة المرخص له، وإيقاف أو إعادة المزاد العقاري في الصفقات التي يشوبها أخطاء تقنية أو مخالفات، بما يضمن حماية تنافسية العرض والطلب.
- الالتزام بما تقضي به الانظمة والتعليمات الصادرة من الجهات ذات الاختصاص في ممارسة المزادات العقارية.
- 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 -.

الغرفة التجارية بمنطقة القصيم
شركة كائف العقارية



رقم المنشأة 7010483415
العضوية 601001186241
رقم الطلب 9033822
ساري إلى 2025-08-07

اسم المنشأة

شركة كائف العقارية

توقيع والختم





الرقم: 362512002260
التاريخ: 2013/07/14
1434/9/6

وثيقة تملك عقار

البورصة العقارية
Real Estate Market



البيانات الأساسية

1434/9/6	تاريخ الوثيقة	362512002260	رقم الوثيقة
فعال	الحالة	لا يوجد قيود	القيود
9,906.65	المساحة	1434/8/15	تاريخ الوثيقة السابقة
262513002126	رقم الوثيقة السابقة	هبة	نوع العملية

الملاك

نسبة التملك	الجنسية	الاسم	رقم الهوية
% 25.000001	سعودي	فهد بن عبدالله بن عبدالرحمن الرواف	1053240808

العقار

نوع الاستخدام	مساحة العقار (م ²)	نوع العقار	رقم الهوية العقارية
لا يوجد	9,906.65	قطعة الارض	لا يوجد
المجاورة / الجزء		البلك	
لا يوجد		لا يوجد	
نموذج العقار		الموقع	
لا يوجد		لا يوجد	
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
		الربيع	بريدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م ²
شمالا	شارع	عرض 10 م	76
جنوبا	ملك	سليمان بن عبدالله الرواف	47
شرقا	شارع	عرض 10 م	227.35
غربا	شارع	عرض 15 م	229

الملكية المشاعة الاخرى للعقار

نسبة الملكية	رقم الهوية	الاسم	تاريخ الوثيقة	رقم الوثيقة
% 12.50	1030465288	على عبدالله عبدالرحمن الرواف	1434/9/21	962511003030
% 12.50	1030465288	على عبدالله عبدالرحمن الرواف	1434/8/15	262513002126

*العقار لا يقع في مخطط تنظيمي معتمد

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



الرقم: 362512002260
التاريخ: 2013/07/14
1434/9/6

وثيقة تملك عقار

البورصة العقارية
Real Estate Market

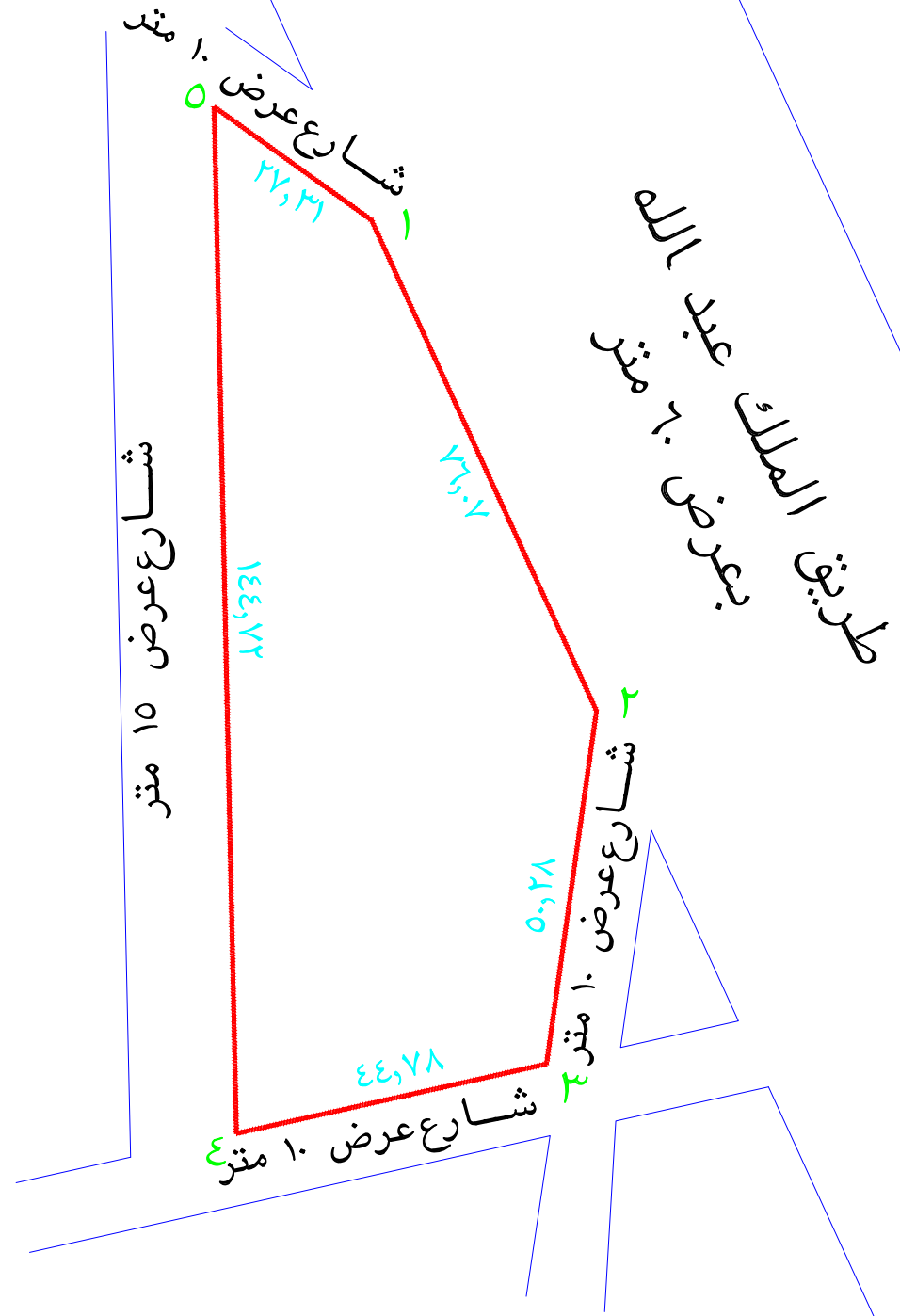


وزارة العدل
Ministry of Justice



نسبة الملكية	رقم الهوية	الاسم	تاريخ الوثيقة	رقم الوثيقة
% 50.00	1037272950	صالح عبدالرحمن بن حمد الرواف	1434/8/15	262513002126

X = 397968.288	Y = 2913892.649
X = 397999.993	Y = 2913823.501
X = 397992.959	Y = 2913773.721
X = 397949.267	Y = 2913763.923
X = 397946.130	Y = 2913908.607
المساحة	٥٣٢٩,٢١١ م ^٢





تاريخ إصدار الوكالة: ١٤٤٦/٠١/٢٢ هـ | ٢٠٢٤/٠٧/٢٨ م
تاريخ إنتهاء الوكالة: ١٤٤٦/٠٤/٢٢ هـ | ٢٠٢٤/١٠/٢٥ م

رقم الوكالة: ٤٦٤٥٣٠٤٠
حالة الوكالة: معتمدة
مصدر الوكالة: خدمات الوكالات الإلكترونية

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل



وثيقة وكالة

الأطراف:

#	الطرف	الاسم	الجنسية	نوع الهوية	رقم الهوية	الصفة
١	موكل	فهد بن عبدالله بن عبدالرحمن الرواف	سعودي	سجل مدني	١٠٥٣٢٤٠٨٠٨	أصلية عن نفسه
٢	وكيل	نواف بن علي بن عبدالله الرواف	سعودي	سجل مدني	١٠٣٠٤٦٥٣٦١	أصلية عن نفسه

النطاق:

- الاستلام والتسليم
- مراجعة جميع الجهات ذات العلاقة وإنهاء جميع الإجراءات اللازمة والتوقيع فيما يتطلب ذلك

البنود:

العقارات
البيع والإفراغ للمشتري استلام الثمن بشيك

تقرير تقييم قيمة التصفية

أرض سكنية تجارية
الربيع. بريدة

مقدم

ل شركة كانف العقارية



021077

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
فهد عبدالله عبدالرحمن الرواف و علي عبدالله عبدالرحمن الرواف و صالح عبدالرحمن حمد الرواف	اسم المالك
مشاعة	نوع الملكية
أرض سكنية تجارية	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
262513002126 – 962511003030 – 362512002260	رقم الصك
1434/09/06 هـ - 1434/09/21 هـ - 1434/08/15 هـ	تاريخ الصك
بدون	رقم القطعة
بدون	رقم المخطط
الربيع	الحي
بريدة	المدينة
2م 9,906.65	مساحة الأرض
2024/07/25 م الموافق 1446/1/19 هـ	تاريخ المعاينة
2024/07/30 م الموافق 1446/1/24 هـ	تاريخ التقييم
2024/07/30 م الموافق 1446/1/24 هـ	تاريخ الإصدار
4,953,325.00 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	التلفون
5142 - 8380	صندوق البريد	info@alghafees.sa	البريد الإلكتروني
الرياض - حي الملحق - طريق الملك سلمان & بريدة - حي النهضة - طريق الملك سلمان			العنوان

العميل	
شركة كانف العقارية	الاسم
0553779999	رقم الهاتف
mzad@canv.sa	البريد الإلكتروني

المستخدمين المقصودين	
شركة كانف العقارية	الاسم

الأصل محل التقييم

- العقار محل التقييم عبارة عن قطعة ارض سكنية تجارية خالية بمساحة 9906.65 م² تقع في مدينة بريدة حي الربيع

نوع الملكية
نوع ملكية العقار محل التقييم مشاعه بين فهد عبدالله عبدالرحمن الرواف بنسبة 25% و علي عبدالله عبدالرحمن الرواف بنسبة 25% و صالح عبدالرحمن بن حمد الرواف بنسبة 50% بموجب صكوك المليكة رقم (362512002260 - 962511003030 - 262513002126) بتاريخ (1434/09/06 هـ - 1434/09/21 هـ - 1434/08/15 هـ)

غرض التقييم
هو تقديم رأي عن قيمة التصفية لمساعدة العميل والمستخدمين الاخرين في اتخاذ قرارهم حول العقار لغرض البيع بالمزاد العلني حيث تم مناقشة العميل عن الغرض المقصود وفهم حاجته لتقييم العقار، وابلغته عن نطاق العمل وأن مهمة التقييم ستكون وفقاً لأساس القيمة المناسبة للغرض من التقييم دون وجود أي شروط خاصة تقيد مهمة التقييم واعمال المعاينة والاستفسار والتحليل.





أساس القيمة

بما أن الغرض من التقييم هو البيع بالميزاد العلني دون وجود أي شروط أو قيود قانونية أو 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 تجاري يتم تقييمها لغرض البيع بالميزاد 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: 2024/07/25 م الى تاريخ: 2024/07/30 م.

نوعياً تم البحث والاستقصاء في إطار العقارات المشابهة أرض تجاري.

جغرافياً تم البحث والاستقصاء في إطار حي (الربيع) 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 (2024/07/25 م الموافق 1446/01/19 هـ)
- تاريخ التقييم وترجيح الرأي في القيمة (2024/07/30 م الموافق 1446/01/24 هـ)
- تاريخ إصدار نسخة تقرير التقييم (2024/07/30 م الموافق 1446/01/24 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 والمقصدون فقط الاطلاع عليه للغرض المحدد في التقرير ولا يقبل استخدامه من أي طرف خارجي، ولا يتحمل المقيم مسؤولية إساءة استخدامه أو تفسيره خارج السياق المعد لأجله التقييم، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون اخذ موافقة خطية مسبقة من المقيم.

عملة التقييم

الريال السعودي

الافتراضات والافتراضات الخاصة

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خال من أي حقوق قانونية لأي طرف من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة صالح بن علي الغفيس للتقييم العقاري خارج أي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة ملكية الأصل أو أي حقوق أخرى متعلقة بالعقار محل التقييم. - تم خصم 15٪ من القيمة السوقية وذلك لظروف البيع في المزاد المنظم - تم الوقوف على العقار ومعاينته بدلالة الموقع المرسل من العميل نظرا لعدم صحة القرار المساحي المرفق ولم نتمكن من تحديد الارض بوضوح لذلك تخلي الركة مسؤوليتها عن التقرير في حال ثبت عدم صحة موقع العقار.





بيانات العقار

الاصل محل التقييم

- العقار محل التقييم عبارة عن قطعة ارض سكنية تجارية خالية بمساحة 9906.65 م2 تقع في مدينة بريدة حي الربيع

بيانات صك الملكية

رقم الصك	962511003030	تاريخ الصك	1434/09/21 هـ
رقم الصك	262513002126	تاريخ الصك	1434/08/15 هـ
رقم الصك	362512002260	تاريخ الصك	1434/09/06 هـ
مصدر الصك	وزارة العدل		
اسم المالك	فهد عبد الله عبد الرحمن الرواف وعلي عبدالله عبد الرحمن الرواف وصالح عبدالرحمن حمد الرواف		
مساحة الأرض	9,906.65 م2	نوع الملكية	مشاعه
المدينة	بريدة	اسم الحي	الربيع
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	بدون
رقم البلوك	بدون	نوع الاستخدام	سكني تجاري
احداثيات الموقع	26.3402767	43.9758005	

حدود واطوال العقار

الجهة	طول الضلع	الوصف
شمالي	76	شارع عرض 10 م
جنوبي	47	ملك سليمان بن عبدالله الرواف
شرقي	227.35	شارع عرض 10م
غربي	229	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 أمنى	<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



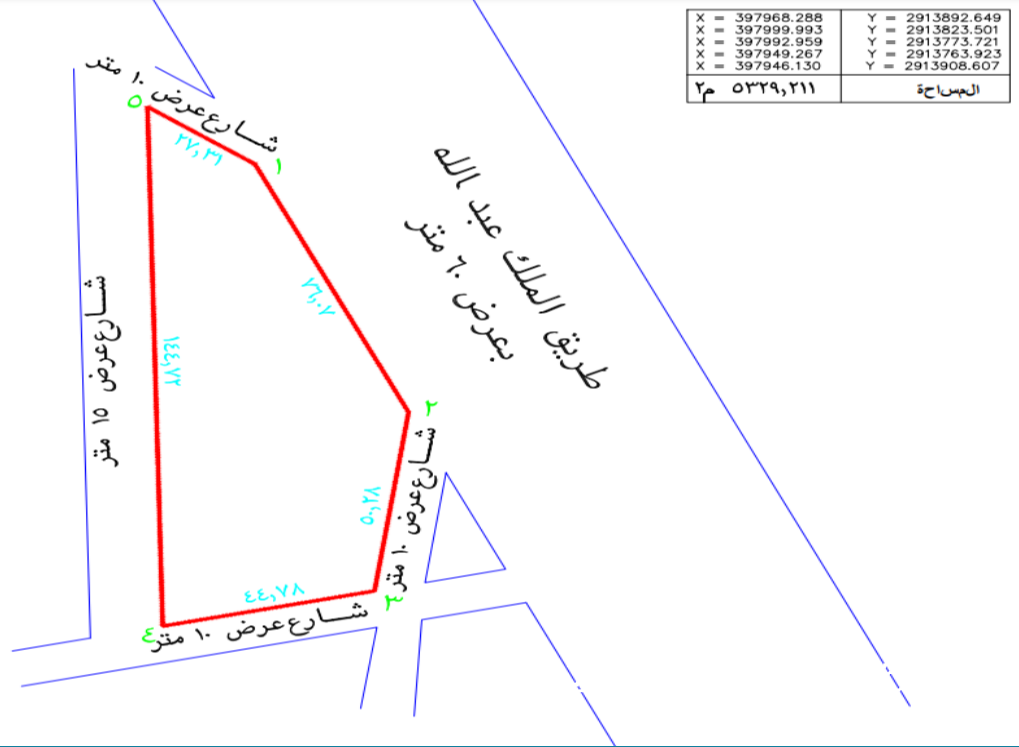


صور الأقمار الصناعية





صور المخطط



الإحداثيات

صورة مقربة للموقع

الموقع
بريدة - الربيع

خط العرض Latitude
26.3402767
خط الطول Longitude
43.9758005





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 العدلية 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
520	902.00	761	المساحة
صفحه رقم 23161105	عرض 0557426277	عرض 0555547042	نوع العملية
31/03/2024	02/07/2024	24/07/2024	تاريخ التنفيذ
سكني	سكني	سكني تجاري	نوع الاستخدام
1	1	2	عدد الشوارع
م25	م15	م40	عرض الشوارع
26.343566, 43.988841	26.330092, 43.987247	26.354594, 43.981099	الاحداثيات
286,000.00	505,120.00	494,650.00	السعر

جدول التسويات				
المقارن الثالث	المقارن الثاني	المقارن الاول	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
%0.00	%0.00	%0.00		تسوية شروط التمويل
%0.00	%0.00	%0.00		تسوية ظروف السوق
%0.00	%0.00	%0.00		اجمالي تسويات الاولية%
550.00	560.00	650.00		سعر البيع بعد تسوية ظروف المعاملة
%-20.00	%-15.00	%-15.00		تسوية المساحة
%20.00	%20.00	%20.00		الموقع العام
%6.00	%6.00	%3.00		عدد الشوارع
%0.00	%0.00	%0.00		عرض الشارع
%-10.00	%-10.00	%-10.00		منسوب الارض
%0.00	%0.00	%0.00		طبيعة الاستخدام
%0.00	%0.00	%0.00		عدد الادوار المسموحة
%-4.00	%1.00	%-2.00		مجموع نسب التسويات%
528.00	565.60	637.00		سعر البيع بعد التسويات
%25.00	%25.00	%50.00		الاوزان النسبية للعقارات المقارنة
591.90				مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
(88.65)				خصم نسبة 15% مقابل ظروف البيع
500.00 ريال				تقريب قيمة التصفية لمترا الأرض
4,953,325.00				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 المشاعه 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 سكنية تجاري مملوكة بصكوك رقم 362512002260 – 962511003030 – 262513002126 تقع في حي الربيع في مدينة بريدة

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

500.00	قيمة المتر المربع رقماً
4,953,325.00	إجمالي قيمة الأرض رقماً
فقط أربعة ملايين و تسع مئة و ثلاثة و خمسون ألف و ثلاث مئة و خمسة و عشرون 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 1210003087	مشارك أثير ذيب العنزي

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

رقم الوثيقة: 262513002126
التاريخ: 2013/06/24
1434/8/15

وثيقة تملك عقار

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	رقم الوثيقة السابقة	تاريخ الوثيقة	رقم الوثيقة السابقة
1434/8/15	262513002126	تاريخ الوثيقة	رقم الوثيقة السابقة
قبول	لا يوجد قبول	الحالة	المساحة
تاريخ الوثيقة السابقة	رقم الوثيقة السابقة	9,906.65	1388/12/29
نوع العملية	رقم الوثيقة السابقة	1/470	صفحة

الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة التملك
1030465288	علي عبدالله عبدالرحمن الرواف	سعودي	12.5 %
1037272950	صالح عبدالرحمن بن حمد الرواف	سعودي	50 %

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	9,906.65	لا يوجد
البلك	المجاورة / الجزء	لا يوجد	لا يوجد
الموقع	نموذج العقار	لا يوجد	لا يوجد
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	البلدية
البلد	وصف الحد	الطول م ²	البلدية
شمالا	عرض 10م	76	البلدية
جنوبا	سليمان بن عبدالله الرواف	47	البلدية
شرقا	عرض 10م	227.35	البلدية
غربا	عرض 15م	229	البلدية

العقار لا يقع في مناطق تطبيق حثمة
مصدرت هذه الوثيقة من منصة التورمة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1

رقم الوثيقة: 362512002260
التاريخ: 2013/07/14
1434/9/6

وثيقة تملك عقار

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	رقم الوثيقة السابقة	تاريخ الوثيقة	رقم الوثيقة السابقة
1434/9/6	362512002260	تاريخ الوثيقة <td>رقم الوثيقة السابقة</td>	رقم الوثيقة السابقة
قبول	لا يوجد قبول	الحالة	المساحة
تاريخ الوثيقة السابقة	رقم الوثيقة السابقة	9,906.65	1434/8/15
نوع العملية	رقم الوثيقة السابقة	هبة	صفحة

الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة التملك
1053240808	فهد بن عبدالله بن عبدالرحمن الرواف	سعودي	25.000001 %

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	9,906.65	لا يوجد
البلك	المجاورة / الجزء	لا يوجد	لا يوجد
الموقع	نموذج العقار	لا يوجد	لا يوجد
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	البلدية
البلد	وصف الحد	الطول م ²	البلدية
شمالا	عرض 10م	76	البلدية
جنوبا	سليمان بن عبدالله الرواف	47	البلدية
شرقا	عرض 10م	227.35	البلدية
غربا	عرض 15م	229	البلدية

الملكية المشاعية الاخرى للعقار

رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة	الاسم	رقم الهوية	نسبة الملكية
962511003030	1434/9/21	علي عبدالله عبدالرحمن الرواف	1030465288	12.50 %
262513002126	1434/8/15	علي عبدالله عبدالرحمن الرواف	1030465288	12.50 %

العقار لا يقع في مناطق تطبيق حثمة
مصدرت هذه الوثيقة من منصة التورمة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 2 من 2

رقم الوثيقة: 962511003030
التاريخ: 2013/07/29
1434/9/21

وثيقة تملك عقار

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	رقم الوثيقة السابقة	تاريخ الوثيقة	رقم الوثيقة السابقة
1434/9/21	962511003030	تاريخ الوثيقة	رقم الوثيقة السابقة
قبول	لا يوجد قبول	الحالة	المساحة
تاريخ الوثيقة السابقة <td>رقم الوثيقة السابقة</td> <td>9,906.65</td> <td>1434/9/17</td>	رقم الوثيقة السابقة	9,906.65	1434/9/17
نوع العملية	رقم الوثيقة السابقة	362511003002	هبة

الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة التملك
1030465288	علي عبدالله عبدالرحمن الرواف	سعودي	12.499999 %

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الارض	9,906.65	لا يوجد
البلك	المجاورة / الجزء	لا يوجد	لا يوجد
الموقع	نموذج العقار	لا يوجد	لا يوجد
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	البلدية
البلد	وصف الحد	الطول م ²	البلدية
شمالا	عرض 10م	76	البلدية
جنوبا	سليمان بن عبدالله الرواف	47	البلدية
شرقا	عرض 10م	227.35	البلدية
غربا	عرض 15م	229	البلدية

العقار لا يقع في مناطق تطبيق حثمة
مصدرت هذه الوثيقة من منصة التورمة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1

رقم الوثيقة: 362512002260
التاريخ: 2013/07/14
1434/9/6

وثيقة تملك عقار

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة	الاسم	رقم الهوية	نسبة الملكية
262513002126	1434/8/15	صالح عبدالرحمن بن حمد الرواف	1037272950	50.00 %

العقار لا يقع في مناطق تطبيق حثمة
مصدرت هذه الوثيقة من منصة التورمة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 2 من 2





المقر الرئيسي: بريدة



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000097 تاريخ إصداره 1437/3/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/3/5 هـ

يرخص **صالح بن علي بن سليمان الغفيس** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1034560548 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (73/ق/3/42) وتاريخ 1442/2/29 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





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

يسعدنا تواصلكم



مكتب الرياض
0530491112
0114033969-0530491112
Info@alghafees.sa
الرياض، 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