

تقرير تقييم

أرض زراعية
مدينة بريدة
حي المليداء



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:



رقم التقرير 019979

تاريخ الاصدار 2024/03/25

شركة صالح علي الغفيص
للتقييم العقاري

info@alghafees.sa

0163832242 . 0114033969

0530491112 . 0555179877

الرياض . حي الصلحا . طريق الملك سلمان

بريدة . حي النهضة . طريق الملك سلمان



الملخص التنفيذي

شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري	المقيم
شركة كانف العقارية	العميل
شركة كانف العقارية	مستخدم التقييم
براهيم بن عبدالعزيز بن محمد التويجري	اسم المالك
أرض زراعية	نوع العقار
البيع بالمزاد المنظم	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة
اسلوب السوق (طريقة المقارنات) اسلوب التكلفة (طريقة الاحلال)	اساليب التقييم
معايير التقييم الدولية IVS لسنة 2022	معايير التقييم
362515005486	رقم الصك
1440/07/11 هـ	تاريخ الصك
بدون	رقم القطعة
بدون	رقم المخطط
المليداء	الحي
بريدة	المدينة
2م 407,375.96	مساحة الأرض
م 2024/03/24	تاريخ المعاينة
م 2024/03/25	تاريخ الإصدار
15,768,959.00 ريال سعودي	القيمة النهائية (قبل الخصم)
12,616,797.00 ريال سعودي	القيمة النهائية (بعد خصم)



نطاق العمل

هوية 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

هوية العميل			
0503972422	رقم الهاتف	شركة كانف العقارية	اسم العميل
turky@canv.sa	البريد الإلكتروني	شركة كانف العقارية	اسم المستخدم
1033713353	هوية العميل	براهيم بن عبدالعزيز بن محمد التويجري	اسم المالك

الأصل محل التقييم

العقار موضوع التقييم عبارة عن قطعة أرض زراعية تقع شمال شرق المليداء بمدينة بريدة وحتوي على : عدد 220 نخلة سكري و خلاص و بئر و 2 رشاش محوري ومبنى قديم متهالك .

نوع تقرير التقييم

هو تقرير مفصل وفق معايير التقييم الدولية (IVS) لسنة (2022) ويحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تضمنه من بيانات ومعلومات لعملية التقييم .



غرض وأساس القيمة

الغرض من التقييم	البيع بالمزاد المنظم	أساس القيمة	القيمة السوقية
<input checked="" type="checkbox"/>	أسلوب السوق	<input checked="" type="checkbox"/>	طريقة البيوع المقارنة
<input checked="" type="checkbox"/>	أسلوب التكلفة	<input checked="" type="checkbox"/>	طريقة الاحلال
<input type="checkbox"/>	أسلوب الدخل	<input type="checkbox"/>	طريقة رسمة الدخل

المعايير المهنية

تم اعداد هذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022 الصادرة من مجلس المعايير الدولية IVSC والمعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

الشركة غير مسؤول عن صحة الصكوك والمستندات المقدمة من الطرف الثاني (العميل) وصحة التراخيص الخاصة بالعقار موضع التقييم وخت مسؤوليته .
تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية .

نطاق البحث والاستقصاء

نوعياً	تم البحث والاستقصاء في اطار العقار المشابهة (أرض زراعية)
جغرافياً	تم البحث و الاستقصاء في منطقة العقار و الاحياء المجاورة لها
زمنياً	تم البحث والاستقصاء من تاريخ : 2024/03/24 م الى تاريخ : 2024/03/25 م

تاريخ التقييم

- تاريخ معاينة العقار محل التقييم (2024/03/24)
- تاريخ الوصول للرأي في القيمة (2024/03/25)
- تاريخ إصدار التقرير (2024/03/25)



مصادر معلومات المقيم

- البيانات الخاصة بالشركة من اعمال التقييم العقاري .
- المستندات والبيانات المقدمة من العميل .
- النزول الميداني ومعاينة والمنطقة المحيطة .
- المؤشرات العدلية التابعة لوزارة العدل .
- الشركات والمؤسسات العقارية بالمنطقة .

القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو اي جزء منه سواء في مراسلات او مطبوعات منشورة دون اخذ موافقة وإذن خطي صريح من المقيم
هذا النموذج قد لا يتناسب مع جميع أغراض التقييم وأنواع العقارات ويجب الانتباه إلى أن هناك طرق للتقييم لم يتم إدراجها في هذا النموذج والتي تعتمد على طبيعة العقار والأسلوب المستخدم مثل طريقة القيمة المتبقية وطريقة الأرباح وغيره من الطرق

إخلاء المسؤولية

يفيد فريق عمل شركة صالح علي الغفيس للتقييم العقاري بأنه تم معاينة العقار وانه ليس لدينا اي مصلحة شخصية او مادية او اي اهتمامات حالية او مستقبلية بالعقار (موضع التقييم) و ان ما تم تقديمه بالتقرير سليم وصحيح ، حي تم رفع جميع البيانات من واقع السوق الحالي وجميع المعادلات المحددة ونتائج الاسعار المحددة والمرفقة بالتقرير مراجعة ومدققة وتم تحليلها .

الافتراضات والافتراضات الخاصة (ان وجدت)

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة صالح بن علي الغفيس للتقييم العقاري خارج اي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة ملكية الأصل أو أي حقوق أخرى متعلقة بالعقار محل التقييم .

عملة التقييم

الريال السعودي



مراحل العمل

الاجتماع مع العميل وتحديد 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.

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 السوقية (الإيجارات والعوائد ونسب الإشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل والبحث أيضاً عن أسعار العقارات المشابهة وتكاليف المقاولين للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق.

تطبيق طرق التقييم بناءً على نوع العقار ووضعه والغرض من التقييم وتحليل السوق وفقاً للمعيار (105) ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالعمليات الحسابية المالية للوصول إلى القيمة السوقية.

استنتاج القيمة السوقية بناءً على أنسب طرق التقييم المستخدمة التي تتوافق مع نوع العقار والغرض من التقييم وذلك للوصول إلى القيمة السوقية النهائية.

إعداد تقرير التقييم وفقاً للمعيار (103) وبناءً على نطاق العمل وفقاً للمعيار (101) امتثالاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) لسنة (2022) معيار (102) بحيث يتضمن كافة البيانات والنتائج ومراحل العمل.

استلام المهمة

جمع البيانات

تحليل البيانات

تطبيق التقييم

استنتاج القيمة

إعداد التقرير



بيانات العقار

ملاحظات على الاصل محل التقييم

- تم خصم 20% من القيمة السوقية للعقار مراعاة لشروط البيع بالمزاد المنظم .

بيانات صك الملكية

رقم الصك	362515005486	تاريخ الصك	1440/07/11 هـ
مصدر الصك	وزارة العدل	اسم المالك	براهيم بن عبدالعزيز بن محمد التويجري
مساحة الأرض	407,375.96 م ²	نوع الملكية	تامة
المدينة	بريدة	اسم الحي	المليداء
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	بدون
رقم البلوك	-	نوع الاستخدام	زراعي
احداثيات الموقع	26.324119	43.792782	

حدود واطوال العقار

الوصف	طول الضلع	الجهة
شارع عرض 52م	يبدأ من الشرق باتجاه الغرب 363.68م ثم ينكسر قليلا بزواوية مقدارها 181.25 بطول 350م ثم ينكسر قليلا بزواوية مقدارها 180.15 119.27م نهاية الحد	شمالي
شارع عرض 30م	يبدأ الحد من الشرق باتجاه الغرب بطول 117.80م ثم ينكسر قليلا بزواوية مقدارها 181.59 بطول 822.15م نهاية الحد الجنوبي	جنوبي
شارع عرض 20م	يبدأ الحد من الشمال باتجاه الجنوب 459.77م ثم ينكسر قليلا بزواوية مقدارها 175.92 بطول 155.87م ثم ينكسر قليلا بزواوية مقدارها 180.58 بطول 92.67م نهاية الحد	شرقي
شارع عرض 20م	يبدأ من الشمال باتجاه الجنوب 98.27م ثم ينكسر قليلا بزواوية مقدارها 196.03 بطول 93.74م ثم ينكسر بزواوية مقدارها 186.64 بطول 72.23م نهاية الحد	غربي



محتويات المزرعة

	طول السور	250م	مسطحات المباني
1	عدد الآبار	220	عدد النخيل
	اخرى		اخرى

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

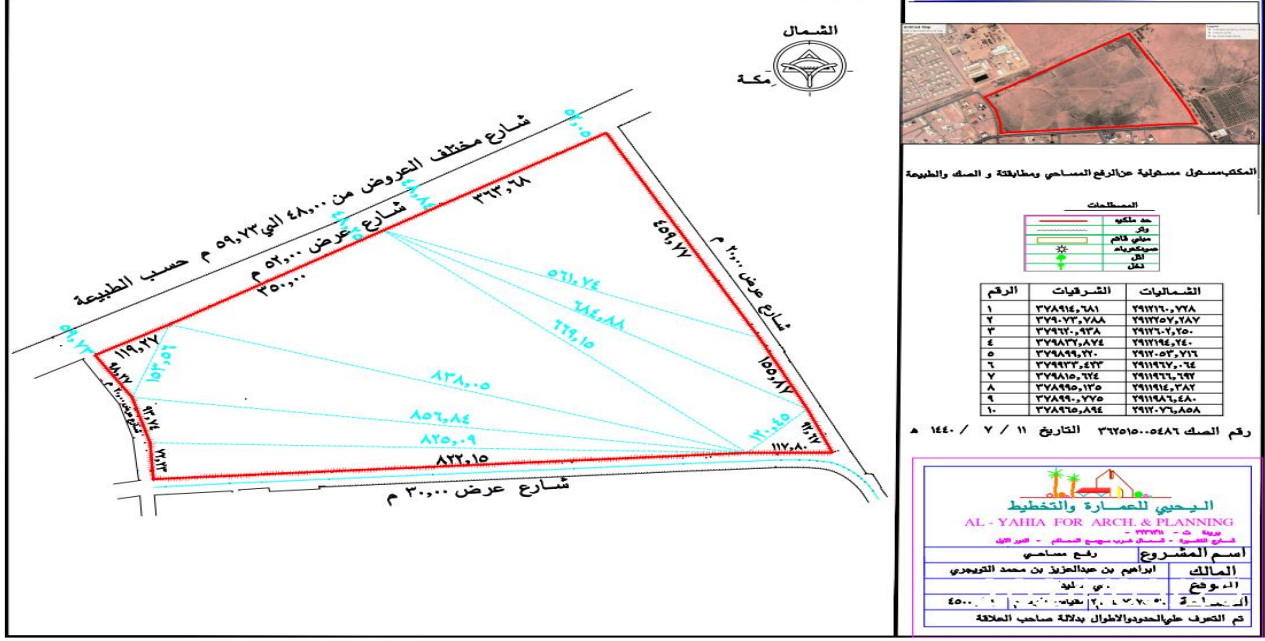
المحيط المؤثر للعقار

<input type="checkbox"/> سوق تجاري	<input type="checkbox"/> مرفق أمني	<input type="checkbox"/> مرفق طبي	<input checked="" type="checkbox"/> جامع
<input type="checkbox"/> طريق سريع	<input type="checkbox"/> مقر حكومي	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق تعليمي	<input type="checkbox"/> حديقة

صور الأقمار الصناعية



صور المخطط



الإحداثيات

الموقع

بريدة - المليداء

خط العرض Latitude
26.324119

خط الطول Longitude
43.792782



صورة مقربة للموقع



صور العقار





التقييم

للموصل القيمة السوقية للعقار محل التقييم تم الاعتماد على أسلوبين رئيسيين كالتالي :

- أسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) - أساسي للوصول لقيمة التحسينات بالموقع .
- أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) - مساعد للوصول لقيمة الأرض بافتراض انها فضاء

تفاصيل طريقة الاحلال

362,000.00	قيمة الاستبدال
0.00	التكاليف المباشرة
0.00	التكاليف غير المباشرة
0.00	ارباح المطور
الاهلاك	
0.00	1-التدهور المادي
0.00	2-التقاعد الوظيفي
0.00	3-التقاعد الاقتصادي
0.00	اجمالي الاهلاك (1+2+3)
0.00	القيمة المهلكة للمباني
293,600.00	القيمة المهلكة لأعمال الموقع
15,406,958.81	قيمة الارض
15,768,959.00	القيمة السوقية بأسلوب التكلفة
3,152,162.00	خصم 20% لشروط البيع بالميزاد
12,616,797.00	صافي القيمة



تفاصيل طريقة المعاملات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م2)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	السعر لكل متر مربع
العقار المقارن 1	عرض عقاري - 0555133401	38,841.15	03/2024	1,942,057.50	50.00
العقار المقارن 2	عرض عقاري - 0503277973	66,979	10/03/2024	5,358,320.00	80.00
العقار المقارن 3	عرض عقاري - 0532278000	280,000	03/2024	5,600,000.00	20.00

جدول التسويات

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارن الاول	المقارن الثاني	المقارن الثالث
تسوية شروط التمويل		%0.00	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق		%0.00	%-10.00	%0.00
اجمالي تسويات الاولية%		%0.00	%-10.00	%0.00
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق		50.00	72.00	20.00
تسوية المساحة		%-30.00	%-15.00	%-10.00
الموقع العام		%-5.00	%-5.00	%10.00
عدد الشوارع		%-5.00	%0.00	%15.00
منسوب الارض		%0.00	%0.00	%0.00
طبيعة الاستخدام		%10.00	%0.00	%10.00
عدد الادوار المسموحة		%0.00	%0.00	%0.00
مجموع نسب التسويات%		%-24.00	%-30.00	%25.00
سعر البيع بعد التسويات		38.00	50.40	25.00
الاوزان النسبية للعقارات المقارنة		%40.00	%30.00	%30.00
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي			37.82	
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة			15,406,958.81	
نسبة خصم 20% لشروط البيع بالزاد			3,081,392.00	
صافي القيمة			12,325,567.00	



الرأي النهائي في القيمة

ما سبق من دراسة للعقار محل التقييم مع الاخذ في الاعتبار جميع البيانات و التحاليل الواردة في هذا التقرير وذلك للملكية المطلقة لعقار محل التقييم وذلك بالاعتماد على أساليب التقييم المناسبة لنوع العقار محل التقييم وهو عبارة عن (أرض زراعية) مملوك بصك رقم (362515005486) - يقع في حي (المليداء) - في مدينة (بريدة)
وعليه فإن رأي الشركة في القيمة السوقية في تاريخ 2024/03/25 كما يلي

37.82	قيمة المتر المربع للأرض (قبل الخصم)
30.26	قيمة المتر المربع للأرض (بعد الخصم)
362,000.00	قيمة الموجودات (قبل الخصم)
289,600.00	قيمة الموجودات (بعد الخصم)
15,768,959.00	إجمالي قيمة العقار رقماً (قبل الخصم)
فقط خمسة عشر مليون و سبعمائة و ثمانية و ستون ألف و تسعمائة و تسعة و خمسون ريال لا غير	إجمالي قيمة العقار كتابة (قبل الخصم)
12,616,797.00	إجمالي قيمة العقار رقماً (بعد الخصم)
فقط اثنا عشر مليون و ستمائة و ستة عشر ألف و سبعمائة و سبعة و تسعون ريال لا غير	إجمالي قيمة العقار كتابة (بعدالخصم)

والله ولي التوفيق ،،،



الفريق المعد للتقرير

المشارك	رقم العضوية	التوقيع
المقيم ومعتد التقييم صالح علي الغفيس	1210000097	
مراجع التقرير محمد صالح الغفيس	1210001953	
مشارك حسام كرم معوض	1220002164	
مشارك شهلا جابر الربدي	1210003253	



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



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٠/٧/١١ هـ
رقم الصك: ٣٦٢٥١٥٠٠٥٤٨٦

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي المليداء بمدينة بريدة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 52م بطول: () يبدأ من الشرق باتجاه الغرب 363.68م ثم ينكسر قليلاً بزاوية
مقدارها 181.25° بطول 350م ثم ينكسر قليلاً بزاوية مقدارها 180.15° 119.27م نهاية الحد
جنوباً: شارع عرض 30م بطول: () يبدأ الحد من الشرق باتجاه الغرب بطول 117.80م ثم ينكسر
قليلاً بزاوية مقدارها 181.59° بطول 822.15م نهاية الحد الجنوبي
شرقاً: شارع عرض 20م بطول: () يبدأ الحد من الشمال باتجاه الجنوب 459.77م ثم ينكسر قليلاً
بزاوية مقدارها 175.92° بطول 155.87م ثم ينكسر قليلاً بزاوية مقدارها 180.58° بطول
92.67م نهاية الحد
غرباً: شارع عرض 20م بطول: () يبدأ من الشمال باتجاه الجنوب 98.27م ثم ينكسر قليلاً بزاوية
مقدارها 196.03° بطول 93.74م ثم ينكسر بزاوية مقدارها 186.64° بطول 72.23م نهاية الحد
ومساحتها: (407,375.96) أربعمائة و سبعة ألفا و ثلاثمائة و خمسة و سبعون متر مربعاً و ستة
و تسعون سنتمتر مربعاً فقط
وذلك بموجب الصك الصادر من المحكمة العامة ببريدة برقم 3437973 و جلد 6 في 16 / 2 / 1434 هـ
هي في ملك / براهيم بن عبدالعزيز بن محمد التويجري سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم
1020832125 .. وعليه جرى التصديق تحريراً في 11 / 7 / 1440 هـ لاعتماده ،وصلى الله على
نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-٠٤-١٠)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تلفه)
٢٠٢١
١٤٤١٣٩-
صفحة رقم 1 من 1

5





شركة صالح الغفيص
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

جميع حقوق النشر والتوزيع محفوظة