

تقرير تقييم فيلا رقم 0987

تاريخ المعاينة: 29/4/2025 تاريخ التقييم: 29/4/2025 تاريخ التقرير: 29/4/2025

تمهيد / بناء على طلب المكرم / عمر ابراهيم العمير. تقييم (فيلا) . قمنا باعداد هذا التقرير حسب المعايير الدولية للتقييم العقاري لعام 2025 .

أولاً / هوية المقيم العقاري

المقيم : منشأة قيمة عقارية للتسويق العقاري
هاتف: +966 16 385 0000
الموقع الإلكتروني: qeima.sa
فئة العضوية: أساسي
الترخيص: 1210000338

العنوان: القصيم بريدة حي الريان طريق الملك سلمان
جوال: +966 966 500465646
البريد الإلكتروني: info@qeima.sa
عضوية التقييم: مقيم معتمد
تاريخ إصداره: 05/17/05/1437 هـ ونهاية: 1447/05/20

ثانياً / هوية (المالك):

المكرم / هيئة إبراهيم عبدالرحمن الحميد

سجل رقم / 1030830739

نسبة التملك: 100%

ثالثاً / الغرض من التقييم:

قمنا بإعداد هذا التقرير حسب المعايير الدولية للتقييم العقاري لعام 2025 م لغرض "بيع".

رابعاً / نوع التقرير:

هو تقرير تفصيلي للعقار محل التقييم ويشمل على كافة المعلومات والأسس التي بُني عليها التقرير، والطرق العلمية المتبعة، والمقارنات، والتحليلات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار محل التقييم.

خامساً / نبذة عن التقرير:

يتم إعداد التقرير وتحديد قيمة العقار حسب المعرفة والخبرة التي تمتلكها المنشأة، وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري بحيادية تامة، حيث لا تربطنا أي علاقة بملكية العقار، وليس لنا مصلحة بنتائج التقييم.

سادساً / أساس القيمة:

القيمة السوقية:

المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الخدمات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب، في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب، حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

طبيعة ومصادر المعلومات :

تم الوقوف على الأصل محل التقييم.

المعلومات والبيانات الخاصة بنا من اعمال التقييم العقاري.
مؤشرات وزارة العدل.
العروض المقارنة في السوق.
عمل مسح ميداني للأصل محل التقييم.

سابعا / طبيعة الأصل محل التقييم:

فيلا سكنية

الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة ومعايير التقييم الدولية - 2025:

تم الأخذ في الاعتبار لجميع العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة لتنفيذ المهمة ومن حيث العوامل البيئية لا يوجد مصادر تلوث ومن حيث الاجتماعية لا يوجد عوامل أو قيود مؤثرة على العقار، أما من حيث الحوكمة لا يوجد قيود أو تعارضات على استخدام العقار.

فرضية القيمة: الاستخدام الحالي

الاستخدام الحالي هو الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الأصل. ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أفضل استخدام. نطاق بحث المشروع :- المنطقة المحيطة للعقار محل التقييم

نطاق بحث المقيم:

المنطقة المحيطة للعقار محل التقييم

الافتراضات العامة:

تم الأخذ في الاعتبار القيمة السوقية الحالية تسليم في ظل الظروف الطبيعية والمنطقية بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.

الافتراضات الخاصة:

تم الأخذ في الاعتبار أن العقار موضوع التقييم مملوك ملكية تامة بدون شروط أو قيود.

القيود على الاستخدام والنشر : هذا التقرير خاص بطلب التقييم.

الأسلوب الرئيسي لتقييم العقار و حيث ان العقار استخدام سكن يتم التقييم حسب نوع العقار والغرض من التقييم وحاله العقار و العمل على اختيار الأسلوب المناسب هو أسلوب السوق بطريقة المقارنة لاستخراج قيمة الأرض واسلوب التكلفة لقيمة المبنى :

الأسلوب الرئيسي لتقييم العقار وذلك حسب نوع العقار والغرض من التقييم وحاله العقار هو :

أسلوب السوق – طريقة المعاملات المقارنة

أسلوب السوق :- يعتمد أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مشابهة تتوفر عليها معلومات سعرية.

طريقة التقييم المستخدمة :- تعتمد طريقة المقارنة على معاملات البيع الفعلية لعقارات مماثلة وقابلة للمقارنة في نفس السوق.

أسلوب التكلفة بطريقة الإحلال :

أسلوب التكلفة :- هو أسلوب تقدير القيمة من خلال تقدير تكلفة الأرض وتكلفة بناء عقار جديد بمماثل مساوية أو تجديد عقار جديد لنفس الاستخدام ومواصفات تحت هذا الأسلوب.

طريقة تكلفة الإحلال : التكلفة التقديرية لإعادة مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخططات تستخدم حالياً في السوق.

مدير عامة قيمة عقارية للتقييم العقاري
خالد بن راضي الصبغان

الختم:

جدول المقارنات								
م	استخدام الأرض	مساحة الأرض (م ²)	إسم الحي	عدد الشوارع	سهولة الوصول	سعر الم ²	تاريخ المقارنة	نوع القيمة
1	سكني	2,400	الريان	1	متوسط	1,813	30/4/2025	تنفيذ
2	سكني	2,400	الريان	1	متوسط	1,813	30/4/2025	تنفيذ
3	سكني	2,400	الريان	1	متوسط	1,813	30/4/2025	تنفيذ
المقارنة	العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	العينة الثانية		العينة الثالثة			
العرض	-	تنفيذ	حد		تنفيذ			
الحي	الريان	الريان	الريان		الريان			
قيمة البيع	4,625,000	4,625,000	4,625,000		4,625,000			
المصدر	الصك	السوق	السوق		السوق			
المساحة	2,400	2,400	2,400		2,400			
ر س / م ²	1800	1800	1800		1800			
ظروف السوق	معتدل	0%	معتدل	0%	معتدل	0%		
الموقع العام	جيد	1	2		1			

العينة الثالثة			العينة الثانية		العينة الاولى		تسويات	
0%		2400	0%	2400	0%	2400	2400	المساحة
1%		متوسط	0%	عالي	1%	متوسط	عالي	سهولة الوصول
1%		1	0%	2	1%	1	2	عدد الشوارع
2%			1%		2%		اجمالي نسب التعديلات	
30			30		30		اجمالي قيمة التعديلات	
1800			1800		1800		السعر بعد التعديلات	
1800							سعر المتر المربع بعد التعديل	
4,230,000							قيمة الارض	
4,250,000							القيمة بعد التقريب	
المقارنات								



طريقة تكلفة الاحلال			
2,342	مساحة الأرض	البيع	الهدف من التقييم
1,813	سعر الأرض (٣٩) الواحد	2025/04/30	تاريخ التقييم
1662	المساحة الإجمالية للمبنى	ممثلة	الملكية
2%	الرسوم المهنية	376	رقم القطعة
0%	شبكة المرافق	حي الريان بمدينة بريدة	العنوان
5%	تكاليف الإدارة	فيلتين	اسم المبنى
0%	تكاليف التمويل	سكني	نوع المبنى
15%	ربح المقاول	مدينة بريدة	الموقع
15	عمر المبنى	معلومات المبنى	
1,100	تكاليف البناء للم 2 الواحد	1,662	اجمالي مسطح البناء

تكاليف البناء	
1,800,000	اجمالي مسطح البناء
1,800,000	اجمالي تكاليف البناء
التكاليف غير المباشرة	
36,000	الرسوم المهنية
0	شبكة المرافق
91,000	تكاليف الادارة
0	تكاليف التمويل
200,000	ربح المقاول
400,000	اجمالي التكاليف الاخرى
2,240,000	مجمل تكاليف البناء
تكاليف الاهلاك	
15	عمر المبنى
45	العمر الافتراضي للمبنى
33.33%	معدل الاهلاك السنوي
700,000	تكاليف الاهلاك
1,200,000	صافي تكاليف البناء
4,200,000	قيمة الارض
5,730,000	قيمة المبنى
5,800,000	قيمة المبنى بعد التقريب

ثامناً/ المدخلات الرئيسية المستخدمة : صك العقار و صور الأصل محل التقييم

نطاق البحث والاستقصاء:

تم البحث والاستقصاء في منطقة السوق الخاصة بالعقار محل التقييم وذلك في حي الريان.
تم البحث والاستقصاء في إطار العقارات المماثلة في منطقة سوق العقار أعلاه.
تم البحث على العقارات المنفذ في المنطقة المحيطة بالعقار.
تم مراجعة ذوي الخبرة في المنطقة من مكاتب عقارية ومالك حول سعر العقارات المحيطة بالعقار.
تم البحث والاستقصاء خلال فترة اعداد هذا التقرير من تاريخ 29/04/2025 الى 30/04/2025.

تاسعاً / شروط تقرير التقييم.

1. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الريفارة اليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة (لقيمة للتقييم العقاري) على الشكل والنص الذي يظهر به
2. إن مسؤولية (قيمة للتقييم العقاري) فيما يتعلق بالتقرير مقصورة على العميل الذي يطلب التقييم.
3. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. تم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالٍ ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق رهن.
4. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى، خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض، إذا ظهر عدم صحة المعلومات، فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
5. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث، وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير، ويجب ألا تستعمل هذه القيم لأي غرض آخر.
6. تم معاينة العقار ظاهرياً، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة. وعليه، يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
7. يعتبر هذا التقرير صحيحاً فقط إذا كان يحمل ختم "قيمة للتقييم العقاري" وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
8. تم تحرير وطباعة نسخة واحدة من هذا التقرير وسُلمت للعميل، واحتفظ بصورة منها في الأرشيف.

موقع الاصل محل التقييم



صور فوتوغرافية للأصل محل التقييم



صورة الصك



رخصة البناء



ترخيص مزاولة مهنة تقييم العقارات



عضوية التقييم



