



## تقرير تقييم فيلا رقم 0987

تاريخ التقرير: 29/4/2025

تاريخ التقييم: 29/4/2025

تاريخ المعاينة: 29/4/2025

تمهيد / بناء على طلب المكرم / عمر ابراهيم العمير. تقييم (فيلا) . فمنا بإعداد 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 الحضوية: أساسي

الترخيص: 1210000338

العنوان: القصيم بريدة حي الريان طريق الملك سلمان

جوال: +966 500465646

البريد الإلكتروني: info@qeima.sa

عضوية التقييم: مقيم معتمد

تاريخ إصداره: 1447/05/20 05/17/2025 هـ ونهاية: 1437/05/20

نسبة التملك: 100%

سجل رقم / 1030830739

## ثانياً / هوية (المالك):

المكرم / هيئة ابراهيم عبدالرحمن الحميد

## ثالثاً / الغرض من التقييم:

فمنا 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 يبني 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 محايده 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.

## سابعاً / طبيعة الأصل محل التقييم:

فيلا سكنية

### الممارسات البيئية والاجتماعية والحكمة ومعايير التقييم الدولية - 2025:

تم الأخذ في الاعتبار لجميع العوامل البيئية والاجتماعية والحكمة 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 تسلیم 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 للتقييم 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 المبني :

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

#### أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

**أسلوب السوق :** يعتمد أسلوب السوق مؤسراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مشابهة تتوفّر 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 بنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم ومخطلات تستخدم حالياً في السوق.

مدير عامة قيمة عقارية للتقييم العقاري  
خالد بن راضي الضبعان

الختم:

## جدول المقارنات

نوع القيمة	تاريخ المقارنة	سعر الم²	سهولة الوصول	عدد الشوارع	اسم الحي	مساحة الأرض (2م)	استخدام الأرض	م
							30/4/2025	تاريخ التقييم
تنفيذ	30/4/2025	1,813	متوسط	1	الريان	2,400	سكنى	1
تنفيذ	30/4/2025	1,813	متوسط	1	الريان	2,400	سكنى	2
تنفيذ	30/4/2025	1,813	متوسط	1	الريان	2,400	سكنى	3
العينة الثالثة			العينة الثانية		العينة الاولى		العقار موضوع التقييم	المقارنة
تنفيذ			حد		تنفيذ		-	عرض
الريان			الريان		الريان		الريان	الحي
4,625,000			4,625,000		4,625,000		4,625,000	قيمة البيع
السوق			السوق		السوق		الصاك	المصدر
2,400			2,400		2,400		2,400	المساحة
1800			1800		1800		1800	رس / م²
مُعْتَدَل		0%	مُعْتَدَل	0%	مُعْتَدَل	0%	مُعْتَدَل	ظروف السوق
1			2		1		جيد	الموقع العام



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 التقرير						
المقارنات												



## طريقة تكلفة الاحال

الهدف من التقدير	البيع	مساحة الأرض	2,342
تاريخ التقدير	2025/04/30	سعر الأرض (٣٩) الواحد	1,813
الملكية	ممثلة	المساحة الإجمالية للمبني	1662
رقم القطعة	376	الرسوم المهنية	2%
العنوان	حي الريان بمدينة بريدة	شبكة المرافق	0%
اسم المبني	فيلتني	تكاليف الإدارية	5%
نوع المبني	سكنى	تكاليف التمويل	0%
الموقع	مدينة بريدة	ربح المقاول	15%
معلومات المبني		عمر المبني	15
اجمالي مسطح البناء	1,662	تكاليف البناء للم٢ الواحد	1,100



## 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 الاعمال

15	عمر المبني
45	العمر الافتراضي للمبني
33.33%	معدل الاعمال السنوي
700,000	تكاليف الاعمال

## صافي تكاليف البناء

1,200,000	قيمة الارض
4,200,000	قيمة المبني
5,730,000	قيمة المبني بعد التقريب
5,800,000	



## 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.

- لا يجوز تضمين كل او بعض هذا التقرير او الريفاردة اليه في أي وثيقة او تعليم او بيان ينشر دون الرجوع للشركة كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسقطة (قيمة للتقييم العقاري) على الشكل والنص الذي يظهر به إن مسؤولية (قيمة للتقييم العقاري ) فيما يتعلق بالتقدير مقصورة على العميل الذي يطلب التقييم.
- لم يتم التتحقق 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.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى، خصوصاً فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض، إذا ظهر عدم صحة المعلومات، فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- القيم المقدمة 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.
- تم معالجة العقار ظاهرياً، ولم يتم فحص العقار إنسانياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة. وعليه، يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنسانياً.
- يعتبر هذا التقرير صحيحاً فقط إذا كان يحمل ختم "قيمة للتقييم العقاري" وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تم تحرير وطباعة نسخة واحدة من هذا التقرير وسلّمت للعميل، واحفظ بصورة منها في الأرشيف.

موقع الأصل محل التقييم



صور فوتوغرافية للacial محل التقييم



صورة الصك



رخصة البناء





ترخيص مزاولة مهنة تقدير للعقارات



عضوية التقدير



