

تقرير تقييم عقاري

بيانات المالك والعميل										
رقم التقرير	002725	تاريخ التقييم	2022/12/31	الغرض من التقييم	القيمة العادلة للعقارات في القوائم المالية					
تاريخ المعاينة		اسم المالك	الجمعية الخيرية بمحافظة الشمالي			طريقة التقييم	أسلوب السوق			
صلاحية التقييم	ثلاثة اشهر من تاريخه	تاريخ الشهادة	2022/12/31	طالب التقييم	الجمعية الخيرية بمحافظة الشمالي		اساس القيمة	القيمة السوقية		
بيانات الملكية										
نوع العقار	أرض	المنطقة	منطقة حائل	رقم القطعه	198	شمالا	حسب الصك	بطول	حسب الصك	
رقم صك الملكية	944601000595	المدينة	الشملي			جنوبا	حسب الصك	بطول	حسب الصك	
تاريخ الصك	1440/10/28	الحي	الشملي	رقم البلك		شرقا	حسب الصك	بطول	حسب الصك	
كتابة عدل	كتابة عدل محافظة الشمالي	اسم المخطط	النخيل	رقم المخطط	577	غربا	حسب الصك	بطول	حسب الصك	
رقم تصريح البناء		رقم الكروي		رقم الشقة		هل العقار مطابق لفسح البناء			لا	
تاريخ تصريح البناء		تاريخ الكروي		الو اقعاه بالدور		اسم اقرب شارع تجاري		شارع عرض 100 م		
بيانات العقار										
استخدام العقار	سكني	الموقع العام	داخل النطاق	الجار	مبني	التصميم المعماري		حالة العقار	أرض	
المنسوب	مستوي	الشوارع	مسفلتة	عمر العقار	5 سنوات	حالة البناء		شاغرة		
الخدمات	هاتف مياه كهرباء	عدد عدادات الكهرباء		رقم عداد الكهرباء		عدد عدادات المياه		رقم عداد المياه		
وصف تشطيبات العقار والاعمال الانشائية										
نوع الواجهات		نوع الارضيات		هل يوجد بالمبنى			الهيكل الانشائي		التكليف	
شمالا		الحوش		حوائط مزدوجة	☐	سلام	☐	نوع الهيكل		نوع التكليف
جنوبا		الاستقبال		زجاج مزدوج	☐	كراج كهرباء	☐	نوع الاسقف		مركب
شرقا		المدخل		جيبس بالسقف	☐	كراج عادي	☐	حالة الاسطح		حاله التوصيل
غربا		الغرف		اضائه مخفية	☐	بوابات	☐	نوع العزل		
الابواب الخارجية				مصاعد		سخانات		اخرى		
الابواب الداخلية				حمام عربي		☐	حمام افرنجي		☐	
ملاحظات عامة										عمارة سكنية تجارية ثلاثة ادوار

تقييم الأرض و المبنى

الاستخدام	مجلس	صاله	غرف نوم	مطبخ	دورة مياة	مستودع	المساحة	سعر المتر	اجمالي السعر	
مساحة الارض							900	100.00	90,000.00	
الدور الارضي							700	1,200.00	840,000.00	
الدور الاول							700	1,200.00	840,000.00	
الدور المتكرر							700	1,200.00	840,000.00	
الملاحق							0.00	0	0.00	
القبو								0	0.00	0.00
الاسوار							0	0.00	0.00	
حدائق							0	0.00	0.00	
المسبح							0	0.00	0.00	
اجمالي مساحة المباني							2,100			
نسبة اهلاك المباني							0.00			
نسبة الربح							0			
اجمالي تكلفه المباني (ريال)							2,520,000.00			
الاجمالي قيمة الارض (ريال)							90,000.00			
اجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة (ريال)							2,610,000.00			
سعر التقييم النهائي (2,610,000.00) ريال					فقط مليونان وست مئة وعشرة الاف ريال لا غير					

حقوق الغير في العقار

يفترض ان العقار المستهدف صحيح الملكية وخالي من اي حقوق شخصية او عينية ولا يوجد عليه اي قرض او رهن او حق امتياز او منازعات.

معاينة العقار

تم الوقوف على العقار المراد اجراء التقييم عليه و معاينته بجميع اتجاهاته و ذلك لتدوين اي ملاحظات سلبية او ايجابية علر العقار .

هل العقار به بعض التشطيبات لم تكتمل او يحتاج لصيانته او به شقوق

☒ لا ☐ نعم (ويتم التوضيح)

تكاليف الصيانة التقديرية (0.00)

رأي المقيم

المقيم	الرئيس التنفيذي	الختم الرسمي
ناصر التميمي (1210000181)	ناصر التميمي (1210000181)	مكتب ناصر محمد التميمي للتقييم العقاري ترخيص رقم : ١٢١٠٠٠٠١٨١ س ت : ٣٣٥٠١٤٩٢٧٦
		

الجمعية الخيرية بمحافظة الشمالي	اسم العميل	2022/12/31	تاريخ التكليف		رقم المعاملة
الشملي	الحي	الشملي	المدينة	الجمعية الخيرية بمحافظة الشمالي	اسم المالك

صور الأقمار الصناعية



صورة الخريطة



الإحداثيات

26.85728	E	40.325116	N
----------	---	-----------	---

عروض بيع لأراضي مشابهة بنفس منطقة العقار

رقم الجوال	إجمالي قيمة العقار	سعر المتر المربع	مساحة الأرض	نوع العقار	الرقم
		0.00	0		1
		0.00	0		2



الجمعية الخيرية بمحافظة الشملي	اسم العميل	2022/12/31	تاريخ التكليف		رقم المعاملة
الشملي	الحي	الشملي	المدينة	الجمعية الخيرية بمحافظة الشملي	اسم المالك
					
					



الجمعية الخيرية بمحافظة الشملي	اسم العميل	2022/12/31	تاريخ التكليف		رقم المعاملة
الشملي	الحي	الشملي	المدينة	الجمعية الخيرية بمحافظة الشملي	اسم المالك

معايير التقييم الأساسية		
أجري هذا التقييم وفقا لمعايير التقييم بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ، وهذا إلزام صريح من مكتب ناصر للتقييم العقاري بأن التقييم قد أعد وفقا لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) .		خضوع التقرير
الرئيس التنفيذي	المقيم	فريق الإعداد
ناصر التميمي (1210000181)	ناصر التميمي (1210000181)	
2022/12/31		تاريخ التقييم
أساسي لتقدير القيمة أسلوب التكلفة ، مساعد لتقدير القيمة أسلوب السوق		طريقة التقييم
الريال السعودي		عملة التقييم
القيمة السوقية العادلة		الغرض من التقييم
أسلوب التكلفة هو أسلوب تقييم بموجبه يتم الوصول إلى القيمة الرأسمالية أو السوقية لعقار ما بجمع قيمة العقار إلى قيمة المباني المقامة على الموقع.		تعريف القيمة المستخدمة بالتقرير
دراسة المنطقة وتحليل أسعار العقارات التجارية والسكنية والعروض المشابهة للأرض والتكلفة للمباني بعد خصم عن طريق نسبة الإهلاك.		طريقة إستخراج القيمة
صك الملكية والرخصة		المستندات المقدمة من طالب التقييم
الجمعية الخيرية بمحافظة الشملي		المستخدمون الآخرون
تم تقييم العقار على إفتراض صحة المستندات المقدمة من طالب التقييم وإن العقار ملكية مطلقة والأخذ بعين الإعتبار حالة المبنى حسب الوضع الراهن ومراعاة الخدمات بالمنطقة وقربها من المنطقة الحيوية والتجارية ، والتصريح بها من قبل البلدية.		الإفتراضات
أسعار البيع للأرض بالحي ، ومدى توفر خدمات البنية التحتية والفوقية ، وإكمال العمران في المنطقة المحيطة ، نظام البناء في منطقة العقار .		نطاق البحث
عن طريق المستندات المقدمة من طالب التقييم		طريقة إعتداد مسطحات البناء
صالح لمدة 90 يوم من تاريخ الإعتداد ما لم يطرأ أي تغيير بمنطقة العقار.		مدة التقييم
مكتب ناصر التميمي :- هو مكتب يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة .		هوية المقيم
الجمعية الخيرية بمحافظة الشملي		هوية العميل
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة للشكل الذي تظهر فيه.		القيود على الإستخدام أو التوزيع والنشر
البيانات المتوفرة في الصك ورخصة البناء		المدخلات الرئيسية
وصفي		نوع التقرير المعد
القيمة السوقية		أساس القيمة المستخدمة
تم الحصول على الصك ورخصة البناء من العميل وهو ، وتم الحصول على المعلومات من مكاتب عقارية في نفس المنطقة والتحري ودراستها بصورة دقيقة وأيضاً تم الحصول عليها من مؤشر وزارة العدل.		طبيعة ومصدر المعلومات
إفتراض أن العقار ليس عليه أي نزاعات ملكية أو ورثة وليس عليها رهون سابقة ، وإفتراض أن الأرض مطابقة للصك وخالية من الملوثات.		الإفتراضات المهمة أو الخاصة
تم إستنتاج القيمة بطريقة أسلوب التكلفة بتحليل قيمة الأرض وتحليل قيمة المباني ، وذلك لأنها تدخل ضمن تكلفة المشروع،		إستنتاج القيمة أو الأسباب الرئيسية
أرض		طبيعة الأصول



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: حائل

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000181 تاريخ إصداره 1442/1/11 هـ تاريخ انتهائه 1447/1/11 هـ

يرخص ناصر محمد جارالله التميمي (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1014323560 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 (67/ 3ق/ 42) وتاريخ 1442/1/7 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة

