

تقرير تقييم عقاري

بيانات المالك والعميل									
رقم التقرير	002727	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	مبنى	المنطقة	منطقة حائل	رقم القطعه	بدون	شمالا	حسب الصك	بطول	حسب الصك
رقم صك الملكية	344601000658+344602000238	المدينة	الشملي			جنوبا	حسب الصك	بطول	حسب الصك
تاريخ الصك	1441/01/04	الحي	الشملي	رقم البلك		شرقا	حسب الصك	بطول	حسب الصك
كتابة عدل	كتابة عدل محافظة الشمالي	اسم المخطط	النخيل	رقم المخطط	بدون	غربا	حسب الصك	بطول	حسب الصك
رقم تصريح البناء		رقم الكروكي		رقم الشقة		هل العقار مطابق لفسح البناء			لا
تاريخ تصريح البناء		تاريخ الكروكي		الواقعه بالدور		اسم اقرب شارع تجاري			الملك عبدالعزيز
بيانات العقار									
استخدام العقار	سكني	الموقع العام	داخل النطاق	الجار	مبنى	التصميم المعماري	جيد	حالة العقار	مبنى
المنسوب	مستوي	الشوارع	مسفلتة	عمر العقار	اكثر من 10 سنوات	حالة البناء	جيد	شاغرية	يسكنه المستأجر
الخدمات	هاتف مياه كهرباء	عدد عدادات الكهرباء		رقم عداد الكهرباء		عدد عدادات المياه		رقم عداد المياه	
وصف تشطيبات العقار والاعمال الانشائية									
نوع الواجبات		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 بالاسقف	☐	كراج عادي	☐	حالة الاسطح	حاله التوصيل
غربا		الغرف		اضائه مخفية	☐	بوابات	☐	نوع العزل	
		الابواب الخارجية		مصاعد		سخانات	☐	اخرى	
		الابواب الداخلية		حمام عربي	☐	حمام افرنجي	☐		
العقار عبارة عن ثلاث مباني مسلحة ومباني مسقوفة شينكو ومظلات مؤجرة لجامعة حائل									ملاحظات عامة

تقييم الأرض والمباني

الاستخدام	مجلس	صالة	غرف نوم	مطبخ	دورة مياة	مستودع	المساحة	سعر المتر	اجمالي السعر
مساحة الارض							4,204.5	130.00	546,585.00
الدور الارضي							1,135	1,000.00	1,135,000.00
الدور الاول							675	1,000.00	675,000.00
الدور المتكرر							0	0.00	0.00
الملاحق							150.00	1,000	150,000.00
القبو							0	0.00	0.00
الاسوار							355.3	300.00	106,590.00
حدائق							0	0.00	0.00
المسبح							0	0.00	0.00
اجمالي مساحة المباني							2,810		
نسبة اهلاك المباني							0.00		
نسبة الربح							0		
اجمالي تكلفه المباني (ريال)							2,066,590.00		
الاجمالي قيمة الارض (ريال)							546,585.00		
اجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة (ريال)							2,613,175.00		
سعر التقييم النهائي (2,613,175.00) ريال							فقط مليونان وست مئة وثلاثة عشر ألف ومئة وخمسة وسبعون 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)

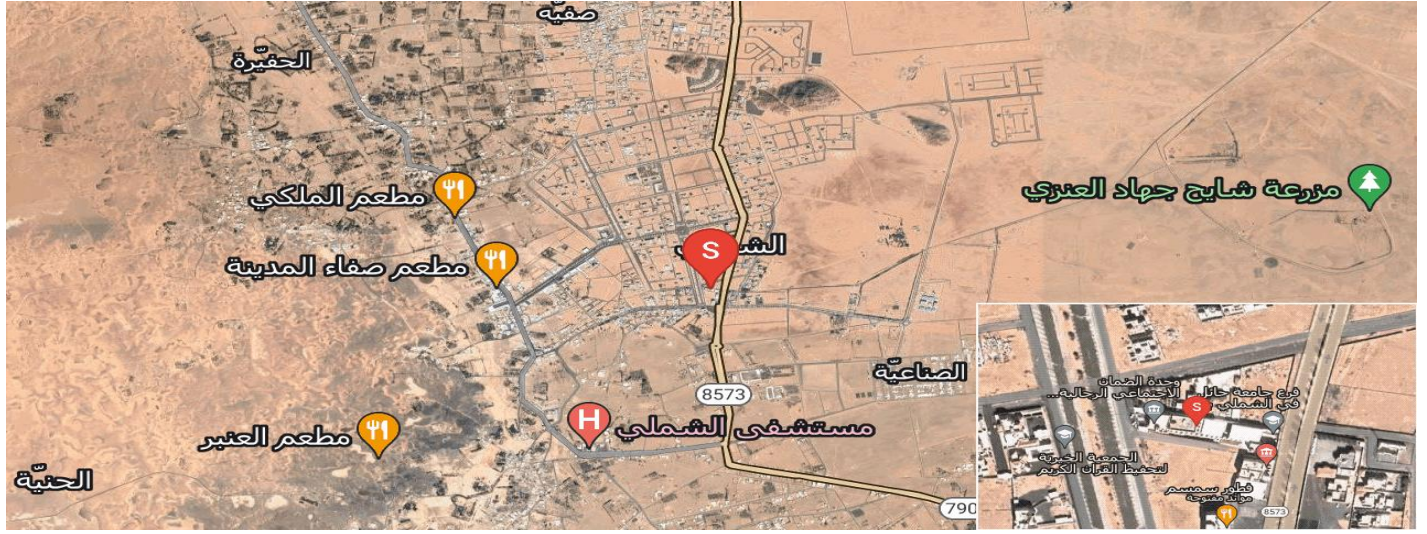
تكاليف الصيانة التقديرية (0.00)

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



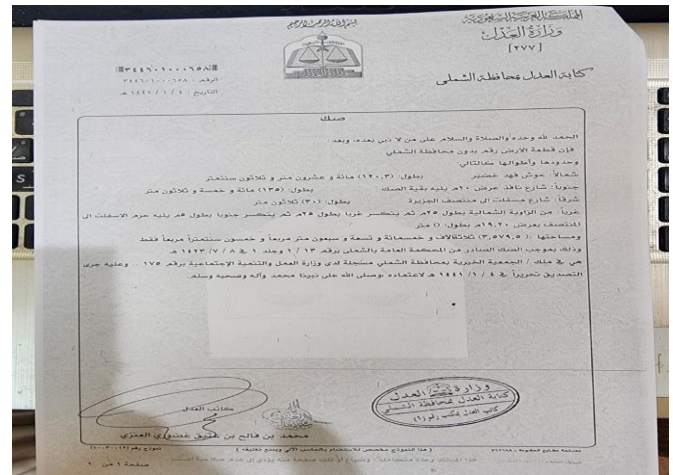
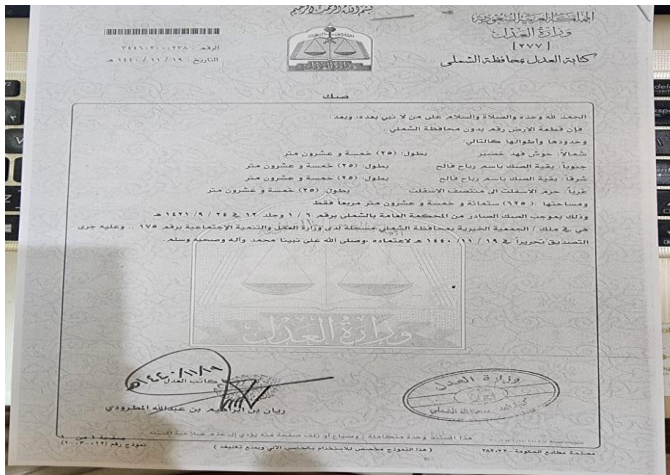
الإحداثيات

26.85368	E	40.327645	N
----------	---	-----------	---

عروض بيع لأراضي مشابهة بنفس منطقة العقار

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

رقم المعاملة	تاريخ التكليف	اسم العميل	الجمعية الخيرية بمحافظة الشملي
اسم المالك	المدينة	الحي	الشملي





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 :-		هوية المقيم
هو مكتب يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة .		هوية العميل
الجمعية الخيرية بمحافظة الشملي		المداخلات الرئيسية
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.		نوع التقرير المعد
البيانات المتوفرة في الصك ورخصة البناء		أساس القيمة المستخدمة
وصفي		طبيعة ومصدر المعلومات
القيمة السوقية		الإفتراضات المهمة أو الخاصة
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.		إستنتاج القيمة أو الأسباب الرئيسية
إفتراض أن العقار ليس عليه أي نزاعات ملكية أو ورثة وليس عليها رهون سابقة ، وإفتراض أن الأرض مطابقة للصك وخالية من الملوثات.		طبيعة الأصول
تم إستنتاج القيمة بطريقة أسلوب التكلفة بتحليل قيمة الأرض وتحليل قيمة المباني ، وذلك لأنها تدخل ضمن تكلفة المشروع،		
مبنى		



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

