

#مستقبل_الخدمات_العقارية



منصات MENASSAT

منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

تقرير تقييم عقاري

نموذج تقرير تقييم عقاري

هوية المقيم المعتمد			
1210000163	رقم الترخيص	شركة منصات للتقييم العقاري	اسم المقيم المعتمد
1437/03/ 30	تاريخ الترخيص		

نطاق العمل			
شركة السعودي الهولندي العقارية	اسم مستخدم تقرير التقييم	شركة السعودي الهولندي العقارية	اسم العميل
أسلوب السوق - طريقة المقارنة	أسلوب التقييم	معرفة القيمة السوقية	الغرض من التقييم
القيمة السوقية، المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار			أساس القيمة
11-06-2024	تاريخ المعاينة	11-06-2024	تاريخ التقييم
	تاريخ التكلفة	59126	الرقم المرجعي
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة	مختصر	نوع التقرير

عملة التقييم

ريال سعودي (ر.س)

المعايير المهنية

تم إعداد هذا التقرير وفقا لـ IVS السارية منذ 2022 الصادرة عن مجلس المعايير الدولية IVSC والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

اقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

تشهد شركة منصات للتقييم العقاري، أنه لا يوجد لدى الشركة أي تعارض أو تضارب بالمصالح سواء في الوقت الحالي او مستقبلاً في العقار موضوع التقييم، أو عميل الجهة الطالبة للتقييم أو أطراف مهمة التقييم، وانها متخصصة ومستقلة لتقييم الأصول بموضوعية وحيادية ومهنية دون تحيز.

الأصل محل التقييم

فيلا

<input type="checkbox"/> قيد الإنشاء	<input type="checkbox"/> سيء	<input type="checkbox"/> مقبول	<input checked="" type="checkbox"/> جيد	<input type="checkbox"/> ممتاز
	<input type="checkbox"/> قيد الترميم	<input type="checkbox"/> قيد التشطيب	<input type="checkbox"/> مستخدم	<input type="checkbox"/> جديد

تفاصيل موقع العقار

اسم المدينة	الدمام	اسم الحي	ضاحية الملك فهد	اسم الشارع
اسم المخطط	رقم المخطط	رقم المخطط	1 / 294	رقم البلوك
رقم القطعة	2 / 152	نوع استخدام الأرض في المخططات	سكني	إحداثيات الموقع 49.974290309192654 26.43377118752167
اسم المالك	شركة السعودي الهولندي العقارية	رقم الصك	630115004357	تاريخ الصك 17/03/1437
رقم رخصة البناء	0/ 1435/ 002074	تاريخ رخصة البناء	24-10-1435	عمر البناء 9 سنوات
رقم محضر التجزئة	حالة البناء	حالة البناء	جيد	حالة الإشغال يسكنه المالك
عدد الأدوار	2.5	نوع المبنى	سكني	نطاق العقار <input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق
الشوارع	<input type="checkbox"/> غير مسفلتة وغير مضاءة <input type="checkbox"/> غير مسفلتة ومضاءة <input type="checkbox"/> مسفلتة وغير مضاءة <input checked="" type="checkbox"/> مسفلتة ومضاءة			

وصف العقار

العقار عبارة عن فيلا دوبليكس متصل دورين وملحق علوي. الدور الارضي مكون من : مجلس ومقلمط وصالة ومطبخ ودورتين مياه. الدور الاول مكون من: 4غرف نوم و 3دورات مياه وصالة. الملحق العلوي مكون من: غرفة نوم ودورة مياه .

حدود وأطوال العقار

الجهة	طول ضلع الأرض	الوصف	الواجهات	المساحات
شمالي	25	قطعة رقم 1 / 152	دهان	250 مساحة الأرض
غربي	10	منطقة عازلة	دهان	377.5 مساحة المباني
جنوبي	25	قطعة رقم 153	دهان	0 مساحة القبو
شرقي	10	شارع عرض 24م	دهان + حجر	66 مساحة الملاحق

تقييم الأرض والمبنى

الإجمالي ر.س	سعر المتر ر.س	المساحة م ²	الاستعمال
375,000	1,500	250	مساحة الأرض (م ²)
229,350	1,650	139	الدور الأرضي
250,800	1,650	152	الدور الأول
10,250	500	20.5	وارش
108,900	1,650	66	ملحق علوي
22,500	500	45	الأسوار
996,800	0	0	تكلفة المباني والأرض
9	0	0	عمر العقار الفعال
40	0	0	عمر العقار الافتراضي
22.5	0	0	نسبة الإهلاك
139,905	0	0	قيمة الإهلاك
481,895	0	0	تكاليف المبنى بعد الإهلاك
856,895	0	0	القيمة السوقية (التكلفة)
856,895	0	0	إجمالي قيمة العقار
856,895	0	0	قيمة العقار بعد الاكتمال
599,300	1,587.55	377.5	إجمالي مساحة المباني
621,800	0	422.5	مساحة المباني والأسوار

معلومات رخصة البناء

<input type="checkbox"/> من داخل العقار <input type="checkbox"/> من خارج العقار <input checked="" type="checkbox"/> من داخل وخارج العقار	حدود المعاينة	<input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/> نعم	هل العقار على الطبيعة مطابق لرخصة البناء
--	---------------	--	--

في حال عدم مطابقة العقار لرخصة البناء، الرجاء توضيح المخالفات أو أي ملاحظات:

مكونات العقار

الوصف	مجالس	غرف طعام	غرف نوم	مطابخ	دورات مياه
العدد	2	1	5	1	6
الوصف	جاكوزي	حديقة	غرفة خادمة	غرفة حارس	قبو
العدد					
الوصف	الصالات	الملاحق	مصاعد	موقف سيارات	ملاعب أطفال
العدد	2				
الوصف	مسبح	مستودع		أخرى	
العدد					

تصنيف مستوى تشطيبات البناء

<input type="checkbox"/> تشطيب فاخر	<input checked="" type="checkbox"/> تشطيب متوسط	<input type="checkbox"/> تشطيب عادي
تشطيبات خارجية: الواجهات من حجر طبيعي أو دهان ذو جودة عالية، نوعية الأبواب الخارجية، نوعية أرضيات الساحات الخارجية تشطيبات داخلية: نوعية أرضيات المداخل والمجالس وصالات الطعام تتكون من رخام فاخر، نوعية الأبواب الداخلية، نوعية العزل، نوعية الشبابيك، مكونات الجدران الخارجية تكون مزدوجة، نوعية التسليك والسباكة، نوعية الدهان الداخلي، أعمال الجبس بأشكال هندسية وجودتها، تكييف مركزي، مصعد، جودة عمال التشطيب.	تشطيبات خارجية: الواجهات من حجر أو دهان، نوعية الأبواب الخارجية، نوعية أرضيات الساحات غالباً من السيراميك، مكونات الخارجية الجدران الخارجية تكون مزدوجة تشطيبات داخلية: نوعية أرضيات المداخل والمجالس وصالات الطعام تتكون من السيراميك، نوعية الأبواب الداخلية، نوعية العزل، نوعية الشبابيك، نوعية التسليك والسباكة، نوعية الدهان الداخلي، أعمال الجبس وجودتها، التكييف منفصل (سبليت).	تشطيبات خارجية: الواجهات دهان، نوعية الأبواب الخارجية، غالباً من نوعية أرضيات الساحات الخارجية بالطبقة تشطيبات داخلية: نوعية أرضيات المداخل والمجالس وصالات الطعام تتكون من السيراميك العادي أو بلاط بلدي لفرش الموكيت، نوعية الأبواب الداخلية، لا يوجد عوازل، الشبابيك عادية جداً، نوعية التسليك والسباكة، نوعية الدهان الداخلي، لا يوجد جيب بالأسقف نوعية التكييف شبك.

بدون تشطيب

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء عدد العدادات 1	<input checked="" type="checkbox"/> مياه عدد العدادات 1	<input type="checkbox"/> هاتف	<input type="checkbox"/> صرف صحي
رقم عداد الكهرباء	رقم عداد المياه		

المحيط المؤثر للعقار

المحيط المؤثر	اسم المرفق	المسافة عن العقار محل التقييم	الوصف
هل العقار به بعض التشطيبات لم تكتمل أو يحتاج لصيانة أو به شقوق			
تكاليف التشطيبات الغير مكتملة	لا		

تكاليف اعمال الصيانة التقديرية		لا
نسبة انجاز العقار		
رقم المرحلة	نسبة الانجاز	متطلبات المرحلة
	%	
	100 %	
نسبة اكمال العقار بالكامل		
نسبة انجاز المرحلى للبناء الذاتي		
نطاق البحث ومصادر معلومات المقيّم		
<p>بالإشارة إلى الغرض من التقييم، تفترض منصات للتقييم العقاري، ان جميع المستندات والمعلومات التي تخص العقار موضوع التقييم والتي تم تزويدنا بها من قبل العميل هي معلومات ومستندات صحيحة ومحدثة، وبناء عليه قام فريق العمل بالبحث الميداني والاستناد على بعض المصادر شملتها عملية المسح الميداني ومعاينة الموقع، ومراجعة قاعدة البيانات الداخلية الخاصة بنا والتي تتشابه مع العقار موضوع التقييم، والاعتماد على البيوع والصفقات المنفذة في محيط المنطقة التي يقع بها الأصل موضوع التقييم والرجوع لبياناتها.</p>		
أسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة		
<input type="checkbox"/> التكلفة - الاحلال لتحديد قيمة الاهلاك	<input type="checkbox"/> التكلفة والدخل	<input checked="" type="checkbox"/> أسلوب السوق - طريقة المقارنة
<input type="checkbox"/> الدخل - رسملة الدخل	<input type="checkbox"/> الدخل - القيمة المتبقية	<input type="checkbox"/> الدخل - التدفقات النقدية
<input type="checkbox"/> الدخل - الأرباح		

العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية	المساحة م ²	تاريخ العملية	السعر/م ²	السعر (ر.س)	موقع العقار
فيلا	معروض	278	11-10-2023	3,417	949,926	26.4278790,49.9767130
فيلا	معروض	250	13-11-2023	3,800	950,000	26.4561590,49.9756180
فيلا	معروض	250	21-04-2024	3,800	950,000	26.4247270,49.9787970

جدول التسويات

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	العقار المقارن (1)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (3)
تسوية عامل الوقت	-	%10-	%10-	%5-
تسوية شروط التمويل	-	%0	%0	%0
تسوية ظروف السوق	-	%0	%0	%0
إجمالي تمويل التسويات والسوق %	-	%0	%0	%0
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	949926	950000	950000	950000
تسوية المساحة	%2	%0	%0	%0
الموقع العام	%0	%0	%0	%0
عدد الشوارع	%3-	%0	%0	%3-
عرض الشوارع	%0	%0	%0	%0
عرض الشارع الرئيسي	%0	%0	%0	%0
منسوب الأرض	%0	%0	%0	%0
طبيعة الاستخدام	%0	%0	%0	%0
عدد الأدوار المسموحة	%0	%0	%0	%0
مجموع نسب التسويات (%)	%11-	%10-	%10-	%8-
سعر البيع بعد التسويات	845434	855000	874000	874000
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	%0	%0	%100	%100
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	858145	858145	0	0
القيمة السوقية بطريقة البيع المقارنة	858145	858145	0	0
ملاحظات التسوية	0	0	0	0

أسلوب الدخل (رسملة الدخل)

0	إجمالي الدخل السنوي
0	خصم خسائر عدم الإشغال والتحصيل
0	إجمالي الدخل الفعلي
0	ناقصا النفقات التشغيلية والرأسمالية
0	صافي الدخل التشغيلي
0	معدل الرسملة (i) عامل شراء السنوات
0	معدل الرسملة
0	القيمة السوقية باستخدام طريقة رسملة الدخل

طريقة التكلفة

	قيمة الاستبدال
621,800	التكاليف المباشرة
	التكاليف غير المباشرة
	ناقصا الإهلاك
139,905	1-التدهور المادي
	2-التقاعد الوظيفي
	3-التقاعد الإقتصادي
139,905	إجمالي الإهلاك (3+2+1)
139,905	القيمة المهلكة للمباني
	القيمة المهلكة لأعمال الموقع
375,000	قيمة الأرض
0	أرباح المطور
856,895	القيمة السوقية بأسلوب التكلفة

الترجيح	القيمة السوقية بطريقة المقارنة	القيمة السوقية بطريقة رسملة الدخل	القيمة السوقية بطريقة التكلفة
الأوزان النسبية للطرق المستخدمة %	100%		
مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي	856,895		

القيمة السوقية بعد الترجيح

856,895	القيمة رقماً
ثمانمئة وست وخمسون ألف وثمانمئة وخمس وتسعون ريال	القيمة كتابة

القيمة الاسترشادية للأرض بافتراض خاص أنها أرض فضاء والتي لا تتحقق إلا بتحقيق الافتراض

375,000	القيمة رقماً
ثلاثمئة و خمس و سبعون ألف ريال	القيمة كتابة
القيمة السوقية للعقار كما هو "المرحلة الحالية من التطوير"	
856,895	القيمة رقماً
ثمانمئة و ست و خمسون ألف و ثمانمئة و خمس و تسعون ريال	القيمة كتابة
القيمة السوقية للعقار كما هو مقترح "التطوير كما لو كان مكتملاً"	
856,895	القيمة رقماً
ثمانمئة و ست و خمسون ألف و ثمانمئة و خمس و تسعون ريال	القيمة كتابة

القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ 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

تم اعداد هذا التقرير بناء على طلب من العميل وبناء على معلومات ومستندات مقدمة منه، دون تحمل مكتب منصات للتقييم العقاري أي مسؤولية عن استخدام التقرير من أطراف أخرى لغير ما أعد له، وتم تقديم هذا التقرير بهدف تقديم الاستشارة ويحفظ بها أصول الحياد والشفافية، وتطبيق معايير المهنية دون أي تأثيرات خارجية، أو مصالح لأي طرف، وتعتبر القيمة السوقية مقبولة خلال شهر من تاريخ التقرير، ما لم يتم إجراء تغييرات جذرية أو غير متوقعة للسوق العقاري.

الافتراضات والافتراضات الخاصة (إن وجدت)

- نفترض ان ملكية العقار مطلقة
- تم الاعتماد على أسعار البيوع والعروض المحيطة لتحديد القيمة السوقية
- تم افتراض ان المعلومات والمستندات المقدمة من العميل صحيحة.

المشاركون في إعداد التقرير

الاسم	يوسف فاران المطرفي	الاسم	عبدالله توفيق سويدان
المسمى الوظيفي	مقيم	المسمى الوظيفي	مراجع
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	منتسب
رقم العضوية	1210001992	رقم العضوية	1220001907

	التوقيع		التوقيع
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيّم المعتمد			
1210000163	رقم الترخيص	خالد بن شاكر المبيض	الاسم
أساسي زميل	فئة العضوية	العقار	فرع التقييم
عضوية (1210000163) فرع العقار 	التوقيع	المدير التنفيذي	صفته
	ختم المنشأة	24-06-2024	تاريخ التقرير

صورة الخريطة



49.974290309192654,26.43377118752167

إحداثيات الموقع

ويمكنك مشاهدة صور الخرائط الجوية من خلال جوجل ماب بالضغط هنا..

الملاحق والصور الفوتوغرافية







P.O.Box 25575 Riyadh 11476
Licence No.: 1210000163
Kingdom of Saudi Arabia
ev@gomenassat.com
info@gomenassat.com

رقم التقرير: 1076943
منشأه التقييم: شركة منصات للتقييم العقاري
العميل: شركة السعودي الهولندي العقارية
الغرض من التقييم: أخرى
عدد الأصول: 1
نوع التقرير: ملخص التقرير
تاريخ إصدار التقرير: Mon 24 Jun, 2024



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:

