

العرض الفني و المالي لخدمة

التقييم العقاري



شركة قيم العقارية

د. عبدالعزيز المنيف

محامون ومستأشرون



قيم العقارية

المقدمة

بدء العمل باسم مؤسسة قيم الرياض للتمثين العقاري في عام 2007 م ، وبمجدالله لم يمض عام حتى تحولت الى شركة في عام 2008م لتصبح بعد ذلك رائدة التقييم العقاري في السوق السعودي ، هذا التحول الاستراتيجي جاء مواكباً لجملة من التغيرات التي أحدثتها الشركة من تطوير لأنظمتها الإدارية والإرتقاء بكوادرها. تخصصت الشركة في أعمال التقييم العقاري منذ تأسيسها وأنشئت مركزاً للدراسات العقارية والتدريب لتحقيق أعلى المعايير في عمليات التقييم العقاري .

لماذا قيم العقارية

شركة قيم العقارية حرصت من أول يوم على تطبيق كافة المعايير المعمول بها في التقييم العقاري في المملكة واهتمت بالحصول على الشهادات اللازمة لمزاولة المهنة ، لذا فهي عضو في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ولديها ترخيص مزاولة للمهنة ، كما إهتمت بتدريب كوادرها والحرص على حصولهم على دورات الهيئة ، لذا فجميع المقيمين بالشركة حاصلين على عضوية الهيئة.

الخدمات





قيم العقارية

معايير التقييم العقاري

للتميز والريادة بخدمة التقييم العقاري المقدمة من شركة قيم العقارية، ولإثبات مدى سلامة وكفاءة نظام الجودة كان لزاماً على الشركة وضع معايير خاصة بعملها لرفع كفاءة وجودة الخدمة المقدمة لعملائها للتأكد من أنّ خدماتها تتوافق مع حاجات و رغبات وتوقعات العملاء مهما اختلفت المتغيرات. وعليه تم وضع معايير شاملة لكل عمل من أعمال التقييم.



الدورة المستندية لسير عمل معاملة التقييم



الفوائد المتوقعة

1. دقة الإجراءات والانضباط في تطبيق المعايير.
2. الالتزام بالزمن المعياري وانجاز المعاملات بوقت وجيز دون الاخلال بالجوده.
3. إعطاء العميل وفرة في الجهد والوقت.
4. إمكانية استعاب معاملات أكبر مع المرونة في زيادة او نقص المعاملات.

منهجية إدارة مشروع

ترتكز منهجيتنا على العمل بشكل مباشر مع العميل لضمان تقديم خدمات متميزة ذات جودة عالية ترقى لمستوى توقعات العميل وتحقق متطلباته، وفيما يلي استعراض للمنهجية التي تتبناها في إدارة المشروع.

بداية المشروع:

في هذه المرحلة والتي تسبق التعاقد مع العميل نقوم بالعمليات التالية:

- تحديد احتياجات العميل.
- إعداد نطاق العمل.

التخطيط والإعداد للمشروع:

ويتكون من المراحل والأنشطة التالية:

- تحديد نطاق العمل التفصيلي.
- إعداد خطة تشكيل فرق العمل وتوفير الموارد البشرية اللازمة
- تحديد النشاطات التي سيتم تنفيذها في إطار المشروع
- إعداد الجدول الزمني لها.
- إعداد خطة الاتصالات مع العميل
- إعداد خطة إدارة المخاطر في المشروع
- إعداد خطة إدارة التغيير في المشروع



تنفيذ المشروع :

ويتكون من المراحل والأنشطة التالية:

- تشكيل فرق العمل وتوفير الموارد البشرية اللازمة.
- تنفيذ النشاطات المخططة للمشروع وفقاً للجدول الزمني.
- مراقبة التغييرات التي قد تطرأ على نطاق العمل المتفق عليه.
- مراقبة التغييرات التي قد تطرأ على الجدول الزمني للمشروع.

إنجاز المشروع :

ويتكون من المراحل والأنشطة التالية:

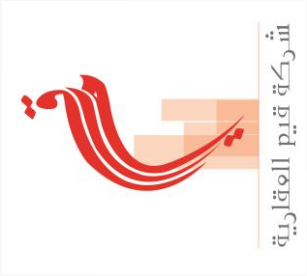
- مراجعة جميع الأعمال التأكد من أنها نفذت بشكل متكامل.
- التأكد من تحقيق جميع الالتزامات المحددة في نطاق العمل قد تم إنجازها.
- التأكد من جميع عمليات التسليم.

إدارة التغيير :

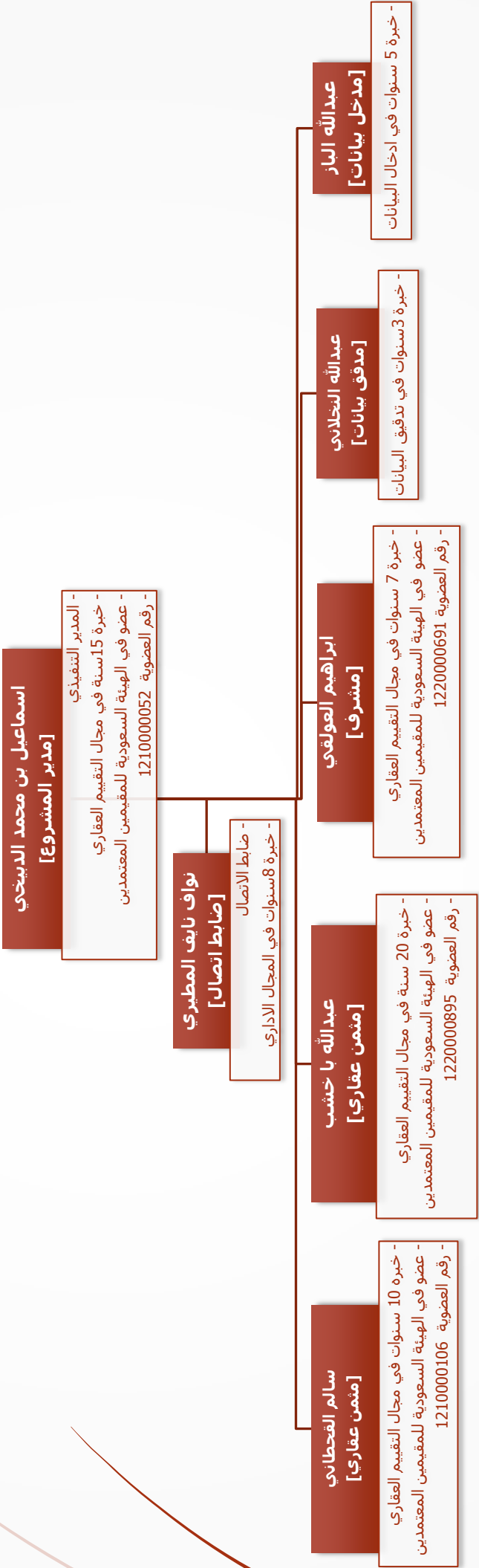
- من الممكن أن تظهر حاجة للتغيير على نطاق المشروع خلال فترة تنفيذ المشروع، والتي قد تتضمن إضافة أو تعديل أو حذف لأية جزئية من نطاق المشروع. ومن الممكن أن تظهر الحاجة للتغيير من العميل أو أي عضو من أعضاء فريق العمل، في أي حال يجب أن تتم إدارة التغيير على نطاق المشروع والتحكم به بشكل احترافي لضمان نجاح المشروع وإعطاء النتائج الصحيحة والمرجوة.

فريق المشروع

تقوم شركة قيم العقارية بتشكيل فريق متكامل لتنفيذ كافة الأعمال والمهام المحددة في نطاق العمل ووفق المنهجية ومراحل التنفيذ، بتحديد أعضاء اللجنة الإدارية التنفيذية المشتركة (Steering Committee) حيث سيكون هدف هذه اللجنة المشتركة عقد الاجتماعات الدورية للإطلاع على خطة المشروع وتقديم سير العمل واتخاذ الإجراءات والقرارات اللازمة لتسهيل عمل المشروع وإنجاز معاملاته في الوقت المحدد. علماً أن جميع فريق التقييم يحمل عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.



فريق عمل المشروع





منهجية التقييم

يتم الإعتماد في التقييم على الطرق الآتية:-

- الأراضي: يتم تقييمها بطريقة البيع المقارنة.
- المباني: يتم تقييمها باستخدام طريقة التكلفة.

محتويات تقرير التقييم

1. البيانات الأساسية للعقار.
2. وصف تشطيبات العقار والأعمال الإنشائية.
3. تقييم الأراضي و المباني (مسطحات البناء).
4. في حال تقييم عمارة سكنية أو تجارية يتم تحديد:
 - عدد الشقق (رقم) إيجارها (ريال).
 - عدد المحلات التجارية (رقم) إيجارها (ريال).
5. هل العقار به بعض التشطيبات لم تكتمل أو يحتاج لصيانة أو به شقوق.
6. تكاليف الصيانة التقديرية.
7. خدمات الكهرباء و المياه بالمبنى.
8. المسح الشامل على منطقة العقار و تحليل العوامل المهمة و المؤثرة في قيمة العقار.
9. الخدمات و المرافق المتوفرة في الموقع.
10. صورة من الأقفار الصناعية.
11. صورة من الخريطة.
12. صورة مقربة للموقع.
13. طريقة التقييم.
14. رأي المقيم العقار.
15. القيمة النهائية للعقار.



قيم العقارية

عملاء شركة قيم العقارية

تشرفت شركة قيم العقارية بخدمة نخبة من العملاء يمثلون شهادة تميز لها ومصدر ثقة بمنهجيتها ومن أبرز عملاء الشركة الحاليين على سبيل المثال لا الحصر.

البنوك و المصارف



الصناديق العقارية وشركات التمويل العقاري





العرض المالي

QTN00190	رقم العرض	2/11/2017	التاريخ
تقييم عقاري	نوع الخدمة	شركة قيم العقارية	من :
د. عبدالعزيز المنيف محامون ومستشارون			إلى (إسم العميل)

أتعاب التقييم	البيان				#
	العنوان	المساحة م ²	نوع العقار	رقم الصك	
3,000	الثقبة	4,883.81	مكاتب دور واحد	708/2	1
5,000	الخبر	38,483.00	أرض	200	2
5,000	الخبر	28,550.00	أرض	1875	3
8,000	طريق بقيق الجديد	194,665.00	أرض و مواقف و مباني	28/37/2/1	4
5,000	الخبر الشمالية	12,300.00	محطة + أرض	339/2	5
3,000	شمالي حي الهدا - الخبر	750.00	فيلا	209	6
3,000	العقريية	2,000.00	فيلا	56	7
3,000	الخبر - الحزام الذهبي/ فيلا المجلس	2,000.00	مجلس دور واحد	189	8
3,000	الخبر- الحزم الذهبي/ بجانب المجلس	2,000.00	فيلا دور واحد	189	9
3,000	الثقبة - شارع شقراء	325.16	بيت قديم	523/2	10
3,000	الخبر الغربية / عمارة العقريية	348.76	عمارة مجددة	578	11
5,000	جوهرة الخبر / شارع مكة و الظهران	19,044.50	أرض	890	12
5,000	الخبر الشمالية الهدا	15,270.00	أرض	94	13
5,000	الخبر الشمالية الهدا	11,859.00	أرض	8	14
5,000	الدمام	25,360.00	أرض	209/1	15
3,000	الخبر الغربية / شارع مشهور	360.60	بيت قديم مجد	لا يوجد	16
3,000	الخبر الغربية / شارع مشهور	390.63	بيت قديم	لا يوجد	17
5,000	الخبر - العقريية / شرقي مسجد أنس بن مالك	10,417.00	ارض	027/02	18



قيم العقارية

3,000	الخبر الشمالية - شارع متعب	4,883.81	ارض	507/2	19
3,000	الخبر الغربية - شارع حمود	4,186.12	ارض	843/2	20
3,000	الثقبة	1,953.52	ارض	1136	21
3,000	الخبر الشمالية	1,023.27	ارض	77	22
3,000	الخبر الشمالية - حي الروضة	615.14	ارض	333	23
3,000	الخبر الشمالية - حي الروضة	606.66	أرض	334	24
3,000	الثقبة - شارع الزلفي	1,395.37		1057-172	25
5,000	جنوب الثقبة	47,500.00	أرض	221	26
3,000	الخبر الشمالية / شارع الأمير عبدالله	2,418.65	أرض	675/2	27
5,000	صناعية الجبيل	11,168.44	ارض	52	28
4,000	الدمام - النزهة الفيصلية	9,897.24	أرض	41	29
3,000	الثقبة - شارع الخرج تقاطع 14	325.16	بيت هدم	523/2	30
3,000	الثقبة - شارع الخرج	325.16	أرض مسورة	غير واضح	31
3,000	الخبر الشمالية - بيت سكني	139.35	بيت سكني	580/1	32
3,000	الرياض - المنزل	588.74	فيلا	765	33
3,000	الرياض - المنزل	703.94	ارض	596.6	34
3,000	الرياض - المنزل	115.20	ارض	1120/3	35
3,000	الخبر - الحزام الأخضر	447.93	فيلا	264	36
5,000	الخبر - الحزام الذهبي	11,128.00	ارض	189	37
4,000	الخبر - الحزام الذهبي	9,360.00	ارض	189	38
143,000	الاجمالي				
47,190	خصم خاص (33%)				
95,810	صافي قيمة عرض السعر				
	فقط خمسة وتسعون ألف وثمانمائة وعشرة ريال				





قيم العقارية

إيضاحات عامة

- دفع 50 % من أتعاب التقييم مقدماً و 50 % بعد الإنتهاء من التقييم .
- رقم حساب شركة قيم العقارية بمصرف الراجحي هو : 3880000504608010013358 SA
- مدة التقييم 20 يوم عمل من تاريخ تحويل الدفعة الأولى والتعميد .
- يتم الاعتماد في التقييم على المعلومات والمستندات المقدمة من العميل.
-



نأمل أن ينال العرض رضاكم وإستحسانكم
وتقبلوا تحياتنا ,,,

تواصل معنا

هاتف رقم: 011-2293995

فاكس رقم: 011-2295883

ايميل : info@qiam.com.sa



www.qiam.com.sa

🏠 011 22 93 995 📠 011 22 95 883
☎ 011 22 94 790 📱 05 4444 65 15

🌐 www.qiam.com.sa