

شركة التمليك
للتقييم العقاري

لأن ديارنا بركة...

البروفایل العام

2022 - 2025

التمليك

شركة التمليك للتقييم العقاري

خبرة أكثر من 40 عام



فهد بن محمد أبا الخيل رئيس مجلس الإدارة

رقم العضوية في الهيئة السعودية
للمقيمين المعتمدين

عضوية رقم : 1210000061

- خبرة وتخصص في المجال العقاري أكثر من 40 عاماً في بيع وشراء وتطوير وتثمين
- تقييم عقاري معتمد
- عضو في لجنة العقارات في الغرفة التجارية
- عضو في عدة لجان حكومية نزع ملكية للمنفعة العامة
- خبير في منصة خبرة وزارة العدل
- تقييم عقاري للعدة جهات تمويلية
- تقييم عقاري لعدة شركات
- تقييم لمحكمة الأحوال الشخصية لقسمه
- الشركات العقارية
- تقييم عقارات عدة جمعيات
- تقييم عقاري لبنك التنمية الزراعية

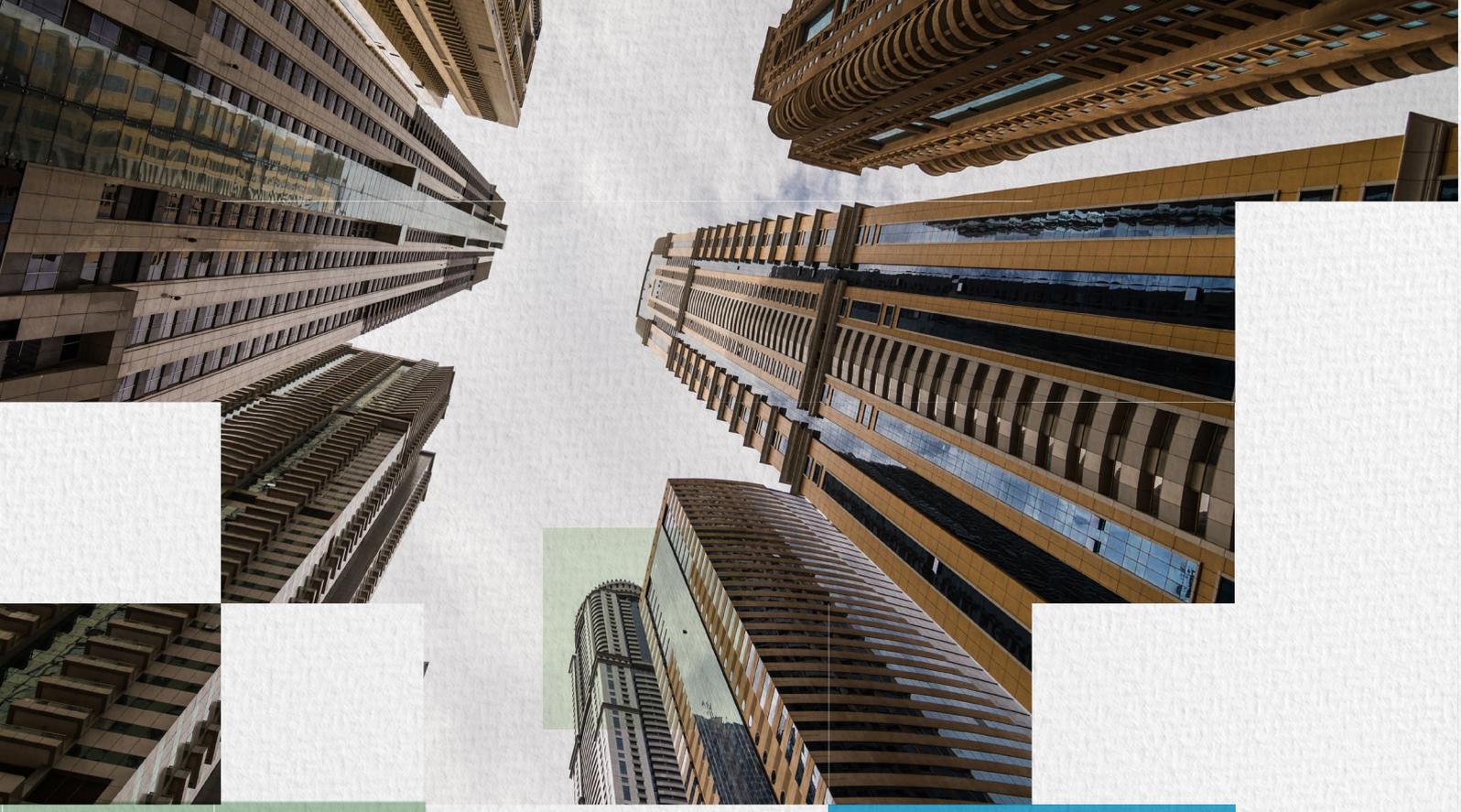
امسح الرمز للإطلاع على جميع التفاصيل الواردة في هذا الدليل





تشمل مهام شركتنا في التقييم العقاري في السعودية:

- تقدير قيمة العقارات: يقوم المقيم العقاري بتحديد القيمة العادلة للعقارات، سواءً لأغراض التمويل العقاري، أو البيع والشراء، أو التأمين، أو الاستثمار.
- إعداد تقارير التقييم: يقوم المقيم العقاري بإعداد تقارير مفصلة توضح طريقة التقييم والعوامل المؤثرة في تقدير القيمة العقارية.
- توجيه العملاء: يقدم المقيم العقاري استشارات وتوجيهات للعملاء بشأن العقارات والاستثمارات العقارية، بناءً على تحليله المهني وفهمه للسوق العقارية.
- التواصل مع الجهات المعنية: يتعاون المقيم العقاري مع الجهات الرسمية والمؤسسات المالية وشركات التطوير العقاري والعملاء الفرديين لتبادل المعلومات وتقديم الخدمات المتعلقة بالتقييم العقاري.



كيف نعمل

نطاق البحث

نطاق البحث المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها وعلنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها

طبيعة ومصادر المعلومات

طبيعة ومصادر المعلومات اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل، وافترضنا أنها صحيحة، واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة منشئتنا، ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة

نوع التقرير

التقرير مختصر يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات وبيانات ومعلومات وحسابات وخلافه



Altmleek Real Est. Appraisal Company
Fahd bin Muhammad AbaAlkhail

ترخيص وزارة التجارة والإستثمار: ١٠١٠٤٥٩٣٠٥
رقم العضوية بالغرفة التجارية: ١٠١٠٠٠٢٩٤٣٦٧

النمليك

شركة التمليك للتقييم العقاري
لمنطقة أكثر من 40 عام

شركة التمليك للتقييم العقاري
فهد بن محمد أبا الخيل

مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم ١٣١٠٠٠٠٠٦١

التقييم العقاري يقلل المخاطر + ينهي الخلافات + يساعد على اتخاذ القرار

وثيقة
تقييم معتمدة

تمتلك شركة تقييم خبرة لأكثر من 40 عاما، وتخصصت في مجال التقييم العقاري والدراسات والخدمات لمختلف الأصول. وتعمل من خلال خبراءها المؤهلين عبر الأدوات المناسبة للتقييم والمعاينة وتحليل البيانات وصولا للدقة والمهنية عبر منهجية ذات دقة عالية

من عملائنا المميزين



البنك السعودي للاستثمار
The Saudi Investment Bank

مصرف الراجحي
alrajhi bank



المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية
General Organization for Social Insurance



بنك التنمية الاجتماعية
SOCIAL DEVELOPMENT BANK



خدماتنا في التقييم العقاري

التقييم العقاري

في التقييم العقاري نحدد قيمة الممتلكات العقارية التي تمتلكها شركة أو مؤسسة أو شخص، ويشمل ذلك العقارات السكنية والتجارية والصناعية والزراعية وغيرها من العقارات. ونقيم الأصول العقارية بهدف تحديد القيمة العادلة للعقارات عند البيع أو الشراء أو لأغراض التأمين أو التمويل أو الإدارة العقارية.



الدراسات العقارية

الدراسات العقارية ندرس فيها العقارات، ونحلل العوامل المؤثرة عليها، وتشمل هذه الدراسات تحليل سوق العقارات وتوقعات المستقبل، وتحديد أفضل الاستخدامات للعقارات، وتحديد العائد المتوقع من العقارات، وتقييم المخاطر والفرص المتعلقة بالاستثمار في العقارات. ونستخدم هذه الدراسات العقارية في تحديد قيمة العقارات لأغراض البيع والشراء والتأمين والتمويل العقاري والإدارة العقارية.



دراسات الجدوى العقارية

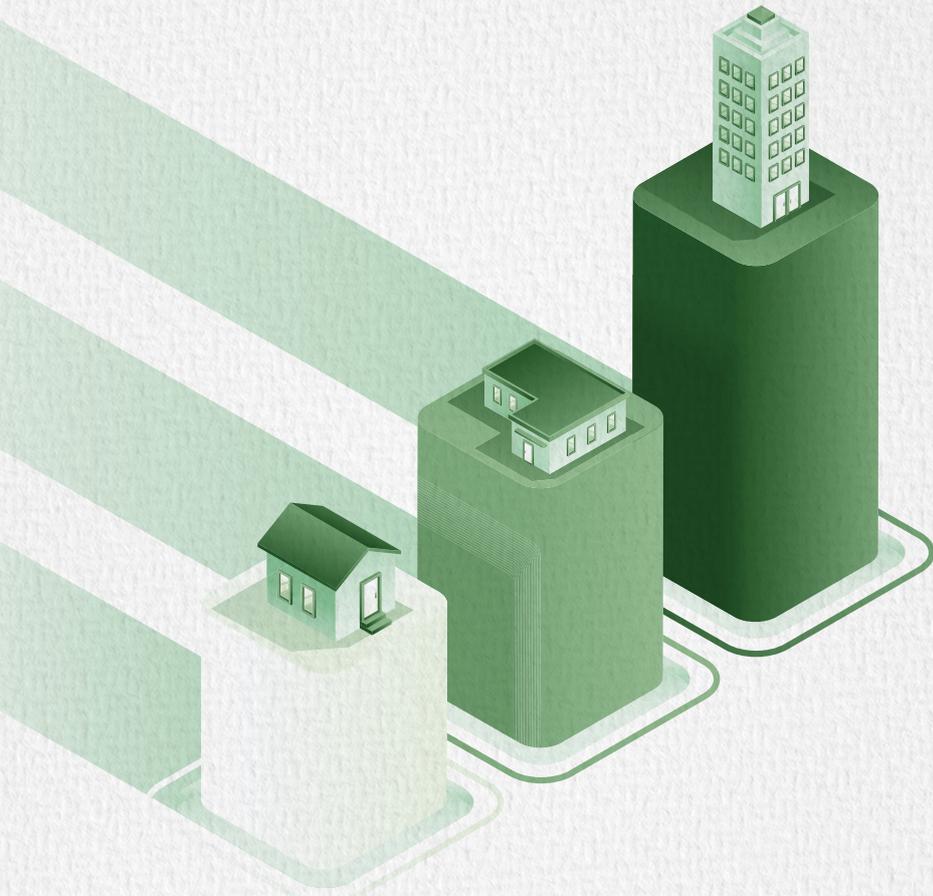
في قسم دراسات الجدوى نقوم بعمل دراسات تهدف إلى تقييم الجدوى الاقتصادية لمشروع معين، وتشمل هذه الدراسات تحليل التكاليف والعوائد المتوقعة من المشروع، ودراسة السوق والعوامل الاقتصادية المؤثرة على المشروع، وتقييم المخاطر المتعلقة بتنفيذ المشروع. ويتم استخدام الدراسات الجدوى في اتخاذ القرارات المتعلقة بتنفيذ المشاريع وتحديد مدى جدواها، وتقدير العوائد والتكاليف المتوقعة من المشروع، وتقييم المخاطر والفرص المتعلقة بتنفيذ المشروع.





خدماتنا في التقييم العقاري

في قسم دراسات الجدوى نقوم بعمل دراسات تهدف إلى تقييم الجدوى الاقتصادية لمشروع معين، وتشمل هذه الدراسات تحليل التكاليف والعوائد المتوقعة من المشروع، ودراسة السوق والعوامل الاقتصادية المؤثرة على المشروع، وتقييم الأخطار المتعلقة بتنفيذ المشروع. ويتم استخدام الدراسات الجدوى في اتخاذ القرارات المتعلقة بتنفيذ المشاريع وتحديد مدى جدواها، وتقدير العوائد والتكاليف المتوقعة من المشروع، وتقييم الأخطار والفرص المتعلقة بتنفيذ المشروع.



الدراسات العقارية

نعمل على تقديم خلاصة خبراتنا والمعرفة المتقدمة في المجال العقاري، وذلك من خلال الدراسات والاستشارات التي نقدمها لعملائنا سواء كانوا أفراداً أو شركات من خلال فريق عمل يضم خبراء مؤهلين ولديهم خبرات متراكمة في مجال التقييم والتسويق وإدارة العقارات، ومن الدراسات التي نقوم بإعدادها:

- دراسات الجدوى للمشاريع العقارية.
- دراسات السوق
- دراسات أفضل وأعلى استخدام للعقارات
- دراسات تطوير أداء العقارات.
- استشارات وفحص العقارات قبل الشراء.



تقرير تقييم

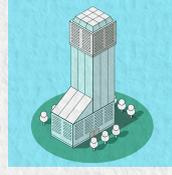
إن طريقتنا في عمل التقييم العقاري تعد مطورة حيث تعتمد على مجموعة من المعايير والعوامل والقرارات التي تؤدي إلى أعلى مستويات الكفاءة. تخضع طريقتنا في عمل التقييم العقاري للمراجعة باستمرار في ظل التغيرات والتطورات الدائمة للمحافظة على كفاءتها وفعاليتها ودقتها. وقد صُممت بطريقة مرنة لتكون قابلة للتعديل بما يتماشى مع طبيعة متطلبات كل أصل عقاري ملتزمين باتباع معايير التقييم الدولية (International Valuation Standards) (IVS)، وملتزمين بأخلاقيات المهنة التابع للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، ونفذ تقارير التقييم العقارية حسب أساليب علمية سليمة. وتشتمل طريقتنا على:

- مرحلة البحث والاستقصاء والمعاينة الميدانية لجمع البيانات والمعلومات بما يخدم التقييم.
- مرحلة تحليل البيانات وفحصها واختبارها للتأكد من صحة النتائج المستخرجة وإمكانية استخدامها بالتقييم.
- إعداد تقرير التقييم، (تقرير مفصل)
- مرحلة المراجعة النهائية
- مرحلة أخيرة لإصدار التقرير النهائي.

أنواع الأصول العقارية التي يتم تقييمها



العقارات التجارية



العقارات الصناعية



العقارات الزراعية



العقارات الصحية



المرافق الحكومية



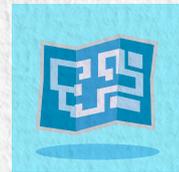
مشاريع التطوير العقاري



العقارات السكنية



العقارات الإدارية



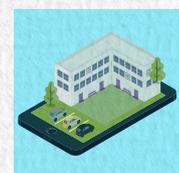
العقارات الخام



العقارات الثقافية



العقارات الترفيهية



العقارات التعليمية

منهجية العمل لتقييم الأصول

- منهجية العمل لتقييم الأصول
- الغرض من التقديم
- القيمة المناسبة للغرض
- تحديد نطاق العمل
- تجهيز الأدوات المناسبة
- تجهيز فريق العمل
- معاينة الأصول وجمع البيانات
- الأنظمة الحكومية
- معلومات السوق
- الرجوع إلى قواعد البيانات
- بيانات الأصول

تحليل البيانات

تحليل المعلومات التي جُمعت في قيمة الأصل كما يتم فيها مراجعة القوائم معلومات جديدة قد تؤثر في قيمة الأصول ومعرفة مسببات الارتفاع أو الانخفاض حيث المالية للأصول بمراجعة كشوف العوائد والمصاريف ومحاولة ربطها بمعلومات السوق للتأكد من صحتها

إعداد التقرير وتقدير القيمة النهائية

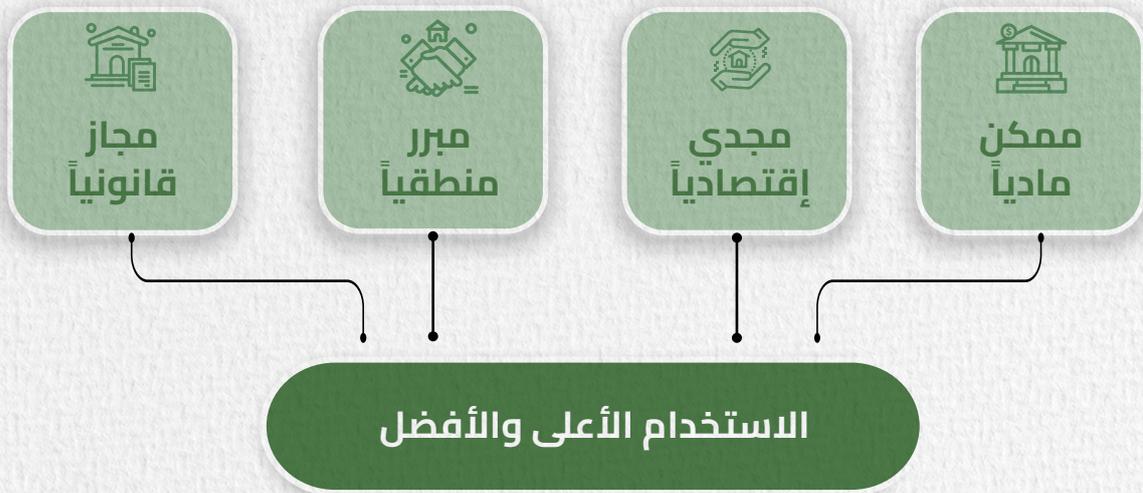
بعد تحديد الطريقة المناسبة للتقييم تُطبَّق العملية وإدخال البيانات المطلوبه، وذلك للوصول لقيمة الأصل، ويُجهَّز تقرير التقييم ألياً واعتماد من قبل رئيس الفريق

تحديد الطريقة المناسبة للتقييم

تحديد الطريقة المناسبة للتقييم حسب أحد الطرق المعتمدة دولياً، ويقوم فريق العمل تحديد الطريقة المناسبة بناء على الغرض من التقييم وكذلك بناء على الغرض من التقييم وكذلك بناء على مسح السوق والبيانات المجمعة

تحديد أعلى وأفضل استخدام

بكونه الاستخدام المرجح للأصل على النحو الممكن ماديًا، وبناءً على مبررات ملائمة، وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة، ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق أعلى قيمة للأصل (العقار) موضع التقييم، فالاستخدام الذي لا تجيزه الأنظمة أو غير الممكن ماديًا لا يعد استخدامًا أعلى وأفضل، والاستخدام الممكن ماديًا وعلى النحو الذي يجيزه النظام قد يستلزم شرحًا وتفسيرًا من المقيم يسوّغ سبب اعتبار أن هذا الاستخدام محتمل ومعقول. وبمجرد أن يتم الاستنتاج استخدامًا ما أو أكثر يعد من الاستخدامات المحتملة المعقولة يجري بعد ذلك اختبار الجدوى المالية والاقتصادية للاستخدامات المحتملة، وبناءً على نتائج دراسة الجدوى يتم تحديد الاستخدام الأعلى والأفضل للعقار محل التقييم .



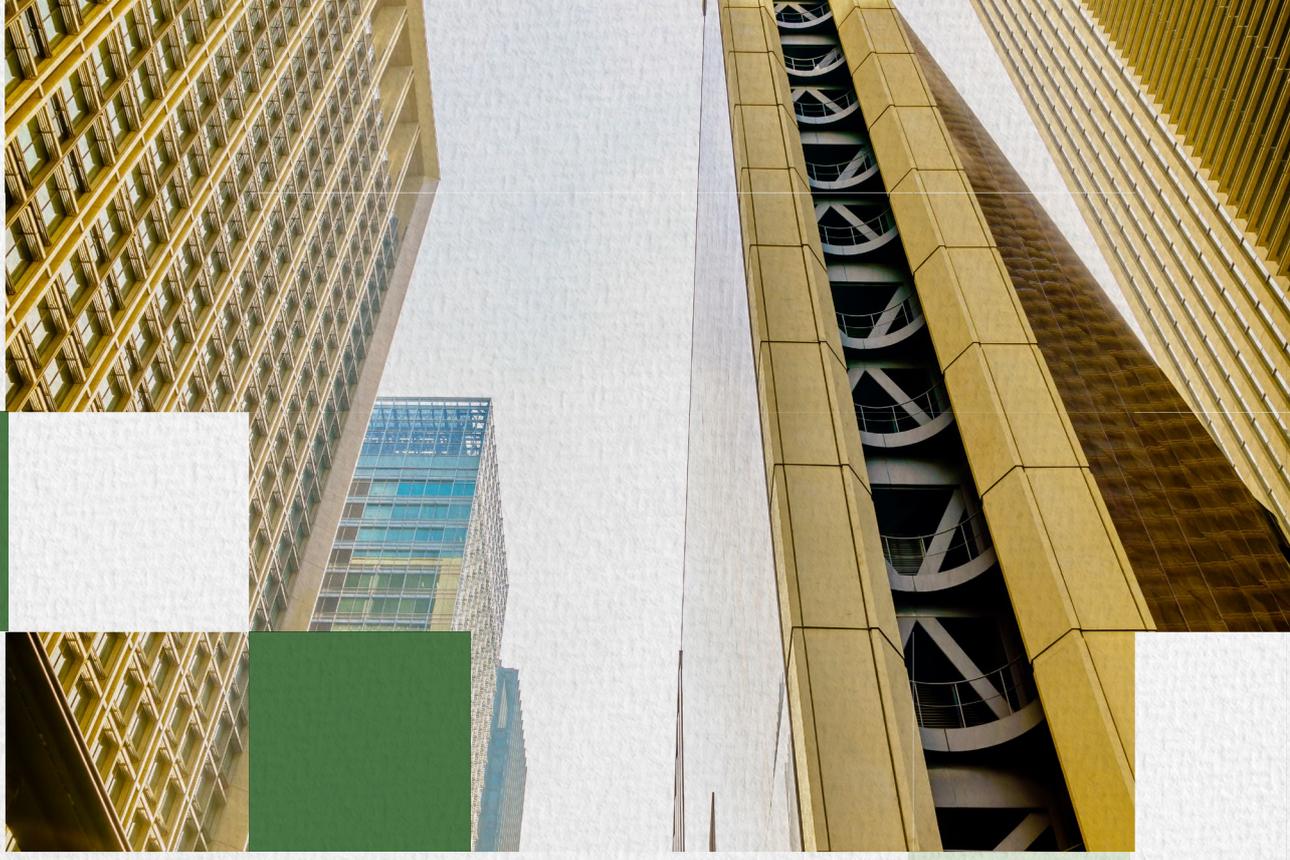


التسجيل العيني للعقار

تسجيل العقارات من خلال الرفع المساحي والإحداثيات الجيومكانية للعقار ليكون أساس تسجيل الملكية والحقوق العقارية المترتبة عليها. إذا الإحداثيات الجيومكانية هي مجموعة من البيانات الرقمية الممثلة للمواقع على الأرض باستخدام برامج متخصصة وتخزينها في قواعد البيانات.

أهداف التسجيل العيني للعقار:

- حفظ حقوق الملكية العقارية وسهولة بيع وشراء العقار.
- الحد من النزاعات العقارية
- خدمة تحديث الصكوك، التي تم تسمح للمواطن تحديث الصك القديم وإصدار صك جديد دون الحاجة إلى الذهاب على نحو شخصي إلى المؤسسة أو الوزارة، والتقديم على الخدمة.



فحص العقارات والمباني

فحص العقارات لمجموعة من الفاحصين السعوديين المؤهلين والمعتمدين من عدة جهات لفحص المباني الجاهزة بطرق فنية حديثة وبأدوات تساعد على معرفة المشكلات الفنية في المباني بإعداد تقرير مصور يوصف حالة العقار، ويبين جميع العيوب والملاحظات الظاهرة أثناء الزيارة.



تواصل معنا

شركة التمليك للتقييم العقاري

البروفایل العام

2022 - 2025

التمليك

شركة التمليك للتقييم العقاري

خبرة أكثر من 40 عام

0599477777

www.tmleek-tq.com

المملكة العربية السعودية . الرياض حي العارض . رقم المبنى 7163 . شارع محمد الزبيري

النمليك

شركة التمليك للتقييم العقاري

خبرة أكثر من 40 عام