

رقم الإيداع	..	تاريخ إصدار التقرير	15-10-2023	الرقم المرجعي للتقرير	231099641	رقم الهاتف	0112113363
-------------	----	---------------------	------------	-----------------------	-----------	------------	------------

هوية المقيم المعتمد			
المعتمد	شركة تثمينات الخليج	رقم الترخيص	11000028
		تاريخ الترخيص	323/18/723

نطاق العمل			
إسم العميل	الجمعية التعاونية الزراعية بالقويعية	إسم مستخدم تقرير التقييم المفترض	الجمعية التعاونية الزراعية بالقويعية
الغرض من التقييم	اغراض محاسبية	أساس القيمة	القيمة السوقية
تاريخ التقييم	15-10-2023	تاريخ الإعتماد	15-10-2023
الرقم المرجعي	..	تاريخ التكلفة	11-10-2023
نوع التقرير	مختصر		

عملة التقييم	
ريال سعودي (ر . س)	

المعايير المهنية	
تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022 الصادرة عن مجلس المعايير الدولية IVSC والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	

إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح	
لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة	

الاصل محل التقييم								
أرض	قصر	فيلا	دور	عمارة	شقة	استراحة	مستودع	مزرعة
جديد	مستعمل	أخرى	تحت الإنشاء ونسبة البناء 0					

تفاصيل موقع العقار					
إسم المدينة	القويعية	إسم الحي	القويعية	إسم الشارع	شارع الامير متعب بن عبدالعزيز
إسم المخطط	1287	رقم المخطط	1287	رقم البلوك	..
رقم القطعة	84 / م	إستخدام العقار	اخرى	إحداثيات الموقع	- 24.09213036239753 45.31035515707778
إسم المالك	الجمعية التعاونية متعددة الاغراض في القويعية	رقم الصك	910505000240	تاريخ الصك	1439/11/6 هـ
رقم رخصة البناء	.	تاريخ رخصة البناء	..	عمر البناء	0
رقم محضر التجزئة	-	حالة البناء	-	حالة الإشغال	-

وصف العقار

العقار عبارة عن ارض متعددة الاغراض ... تم الوقوف حسب وصف العميل ويلزم توفّر رفع مساحي للتحقق من الموقع والحدود والاطوال حيث ان يوجد ميلان في المخطط .

حدود وأطوال العقار

الوجهات	الوصف	طول ضلع الأرض	الجهة
-	مشاة عرض 12 م يليه قطعة رقم م / 83	60 م	شمالي
-	مشاة عرض 10 م يليه حديقة	60 م	جنوبي
-	مشاة عرض 10 م والقطعة رقم م / 82	41.68 م	شرقي
-	مواقف سيارات يليه شارع عرض 30 م	41.68 م	غربي

تقييم الأراضي والمباني

الإستعمال	المساحة م	سعر المتر بالريال	إجمالي السعر بالريال
مساحة الأرض	2500	307.408	768520
القبو	-	-	-
الدور الأرضي	-	-	0
الدور الأول	-	-	0
الدور المتكرر	-	-	0
الملحق الأرضي	-	-	0
الملحق العلوي	-	-	-
الأسوار	-	-	-
المسبح	-	-	-
الميزان	-	-	-
أخرى	-	-	-

معلومات رخصة البناء

هل العقار على الطبيعة مطابق لرخصة البناء	نعم	لا	حدود المعاينة	من داخل العقار	من خارج العقار	من داخل وخارج العقار
--	-----	----	---------------	----------------	----------------	----------------------

في حال عدم مطابقة العقار لرخصة البناء الرجاء توضيح المخالفات أو اي ملاحظات

-

مكونات العقار						
الوصف	المجالس	غرف الطعام	غرف نوم	مطابخ	دورات مياه	جاكوزي
العدد	0	0	0	0	0	0
الوصف	حديقة	غرفة خادمة	غرفة حارس	قبو	الصالات	الملاحق
العدد	0	0	0	0	0	0
الوصف	مصاعد	موقف سيارات	ملاعب اطفال	مسبح	مستودع	أخرى
العدد	0	0	0	0	0	-

تصنيف مستوى تشطيبات البناء

تشطيب عادي

تشطيب متوسط

تشطيب فاخر

الواجهات من - نوعية الابواب الخارجية - نوعية ارضيات الساحات - نوعية ارضيات المداخل - , والمجالس وصالات الطعام تتكون من - , نوعية الابواب الداخلية - , نوعية العزل - , نوعية الشبائيك - , مكونات الجدران الخارجية تكون - , نوعية التسليك والسباكة - , نوعية الدهان الداخلي - أعمال الجبس وجودتها - , لا يوجد - , جودة عمال التشطيب -

بدون تشطيب

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار			
هاتف	صرف صحي	مياه (رقم العداد هو -)	الكهرباء (رقم العداد هو -)

المحيط المؤثر للعقار

جامع	مرفق طبي	مرفق امني	سوق تجاري
حديقة	مرفق تعليمي	مقر حكومي	طريق سريع

أخرى

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

تكاليف التشطيبات الغير مكتملة	نعم لا	-
تكاليف اعمال الصيانة التقديرية	نعم لا	-

نسبة إنجاز العقار

النسبة	رقم المرحلة	نسبة الإنجاز	متطلبات المرحلة
نسبة إنجاز المرحلة للبناء الذاتي	-	-	-
نسبة إكمال العقار بالكامل	0	%	

نطاق البحث ومصادر معلومات المقيم

قاعدة بيانات الشركة , عروض البيع المحيطة بالعقار , المواقع الالكترونية , المكاتب العقارية , مؤشر وزارة العدل ,

اسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة

☑ أسلوب السوق	☐ أسلوب الدخل	☐ أسلوب التكلفة
☑ طريقة البيوع المقارنة	☐ طريقة الإستثمار ورسلة الدخل	☐ طريقة التكلفة المقاول

العقارات المقارنة

العقار المقارن	نوع العملية (تنفيذ / حد) سوم	المساحة (متر مربع)	تاريخ العملية	السعر (ر س)	السعر لكل متر مربع
العقار المقارن 1	سوم	880	10/2023	249,920	284
العقار المقارن 2	سوم - تجارية - شارع ابو عبيدة الجراح	820	10/10/2023	533,000	650
العقار المقارن 3	سوم	600	14/10/2023	109,800	183

جدول التسويات

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	العقار بالمقارن (1)	العقار بالمقارن (2)	العقار بالمقارن (3)
تسوية عامل الوقت	-	-	-	-
تسوية شروط التمويل	-	-	-	-
تسوية ظروف السوق	-	0	0	0
إجمالي تسويات التمويل والسوق %	-	-	-	-
سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	-	-	-	-
تسوية المساحة	-	0	0	0
تسويات أخرى	-	4	30-	40
مجموع نسب التسويات %	-	4	30-	40
سعر البيع بعد التسويات	-	295	455	256
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	-	% 80	% 10	% 10
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	-	236	46	26
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة	-	768,520		

أسلوب الدخل (رسملة الدخل)		
-	إجمالي الدخل السنوي	
-	ناقصاً خسائر عدم الاشغال والتحصيل	
-	إجمالي الدخل الفعلي	
-	ناقصاً النفقات التشغيلية والرأسمالية	
-	صافي الدخل التشغيلي	
% -	معدل الرسملة	
% -	معدل الرسملة (i) عامل شراء السنوات	
-	القيمة السوقية بإستخدام طريقة رسملة الدخل	

طريقة التكلفة		
0	0	تكلفة الإحلال
0	75	التكاليف المباشرة
0	5	التكاليف الغير مباشرة
0	20	أرباح المطور
ناقصا الإهلاك		
0	-	التدهور المادي
0	0	التقادم الوظيفي
0	0	التقادم الاقتصادي
0	0	إجمالي الاهلاك 1 , 2 , 3
0	0	القيمة المهلكة للمباني
0	0	القيمة المهلكة لأعمال الموقع
768520	307.408	قيمة الأرض
768,520		القيمة السوقية بإسلوب التكلفة
تكلفة الإحلال هي التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم مخططات تستخدم حاليا في السوق		

القيمة السوقية بطريقة التكلفة	القيمة السوقية بطريقة رسملة الدخل	القيمة السوقية بطريقة البئوع المقارنة	الترجيح
0	0	100	الأوزان النسبية للطرق المستخدمة %
0	0	768,520	مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي
القيمة السوقية بعد الترجيح			
768,520			القيمة رقماً
سبعمئة و ثمانية و ستون ألفاً و خمسمئة و عشرون ريالاً سعودياً			القيمة كتابة
القيود على الاستخدام والنشر			
يعتبر هذا التقرير سرى وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور فى التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة ولا يحق نشر التقرير أو أى جزء منه سواء فى مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة واذن خطى صريح من المقيم. هذا النموذج قد لا يتناسب مع جميع أغراض التقييم وأنواع العقارات ويجب الانتباه إلى أن هناك طرق التقييم لم يتم إدراجها فى هذا النموذج والتي تعتمد على طبيعة العقار والأسلوب المستخدم مثل طريقة القيمة المتبقية وطريقة الأرباح وغيره من الطرق			
إخلاء المسؤولية			

- هذه الوثيقة المعدة بواسطة شركة تثمينات الخليج وتعد ملك لها ولا يجوز استغلالها فى أغراض تخالف ماتم اعداده لها
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا فى الدراسة باكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان
- أننا لم نخفي اى معلومات هامة فى تقرير التقييم من شأنها ان تؤثر على القيمة للعقار حاليا او مستقبلا ونشهد بان ما ورد فى التقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا
- ليس لدينا اى اهتمامات حالية او مستقبلية بالعقار المستهدف
- الاعتبار المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة
- لم يطلب منا اى اراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا باداء عملنا طبقا لعمايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
- عملنا طبقا لاشتراطات الموحدة لاداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا ومحليا
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بمعاينة العقار المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات
- ابرا للذمة فانه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل او رهن او اى اجراء غير متوافق مع الشريعة الاسلامة
- هامش التذبذب فى قيمة بحدود تزيد او تنقص من 10 بالمئة لظروف السوق الحالية
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها فى حال تم تزويدنا باي بيانات مؤثرة فى القيمة او تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة

الافتراضات والافتراضات الخاصة إن وجدت

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وتم استلام بيان تفصيلي يوضح مساحة الأرض ولم تقم شركة تثمينات الخليج بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بان العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى
- ان موقع العقار تم الاستدلال عليه عن طريق البيان المرسل من قبل السادة
- المقيمين العقاري غير مسئول عن وجود اي تعديلات على حدود العقار
- تم احتساب مسطحات البناء للعقار حسب البيان المرفق من العميل
- تم الوصول للقيمة السوقية للأرض بأسلوب المقارنات

المشاركون في اعداد التقرير

الإسم	رائد ابراهيم الصبيعي	الإسم	عبدالرحمن عبدالعزيز الخضير
المسمى الوظيفي	المعاين العقاري	المسمى الوظيفي	إدارة التقييم
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	زميل
رقم العضوية	1210000068	رقم العضوية	1210000070
التوقيع		التوقيع	
الختم الرسمي للشركة			







