

رقم الإيداع	..	تاريخ إصدار التقرير	15-10-2023	الرقم المرجعي للتقرير	231099643	رقم الهاتف	0112113363
-------------	----	---------------------	------------	-----------------------	-----------	------------	------------

هوية المقيم المعتمد			
المعتمد	شركة تجميعات 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	12-10-2023	تاريخ الإعتماد	15-10-2023
الرقم المرجعي	..	تاريخ التكاليف	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	القويعة	إسم الحي	المحمدية	إسم الشارع	طريق مكة المكرمة
إسم المخطط	1045 / أ	رقم المخطط	1045 / أ	رقم البلوك	..
رقم القطعة	1427	إستخدام العقار	سكني	إحداثيات الموقع	24.112395 - 45.340274
إسم المالك	الجمعية التعاونية متعددة الاغراض بالقويعة	رقم الصك	310502005516	تاريخ الصك	1444/5/19 هـ
رقم رخصة البناء	.	تاريخ رخصة البناء	..	عمر البناء	0
رقم محضر التجزئة	-	حالة البناء	-	حالة الإشغال	-

وصف العقار

العقار عبارة عن أرض سكنيه .

حدود وأطوال العقار

الوجهات	الوصف	طول ضلع الأرض	الجهة
-	قطعة رقم 1426	25 م	شمالي
-	شارع عرض 25 م	25 م	جنوبي
-	قطعة رقم 1425	30 م	شرقي
-	قطعة رقم 1429	30 م	غربي

تقييم الأراضي والمباني

الإستعمال	المساحة م	سعر المتر بالريال	إجمالي السعر بالريال
مساحة الأرض	750	252.884	189663
القبو	-	-	-
الدور الأرضي	-	-	-
الدور الأول	-	-	-
الدور المتكرر	-	-	-
الملحق الأرضي	-	-	-
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 فاخر تشطيب متوسط تشطيب عادي

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 ,			

أسلوب أو طريقة التقييم المستخدمة

أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل	أسلوب السوق
طريقة التكلفة المقاول	طريقة الإستثمار ورسملة الدخل	طريقة البيوع المقارنة

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	600	2023/10	135,000	225
العقار المقارن 2	سوم	625	2023/10	170,000	272
العقار المقارن 3	سوم	660	2023/10	140,580	213

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	-	12	5-	18
مجموع نسب التسويات %	-	12	5-	18
سعر البيع بعد التسويات	-	252	258	251
الأوزان النسبية للعقارات المقارنة	-	% 20	% 20	% 60
مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي	-	50	52	151
القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة	-	189,663		

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 الإهلاك 1 , 2 , 3
0	0	القيمة المهلكة للمباني
0	0	القيمة المهلكة لأعمال الموقع
189663	252.884	قيمة الأرض
189,663		القيمة السوقية بإسلوب التكلفة
تكلفة الإحلال هي التكلفة التقديرية لإنشاء مبنى بنفس المنافع والمرافق وباستخدام مواد بناء ومعايير وتصاميم مخططات تستخدم حالياً في السوق		

القيمة السوقية بطريقة التكلفة	القيمة السوقية بطريقة رسملة الدخل	القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة	الترجيح
0	0	100	الأوزان النسبية للطرق المستخدمة 9%
0	0	189,663	مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي
القيمة السوقية بعد الترجيح			
189,663			القيمة رقماً
مائة و تسعة و ثمانون ألفاً و ستمائة و ثلاثة و ستون ريالاً سعودياً			القيمة كتابية
القيود على الاستخدام والنشر			
يعتبر هذا التقرير سرّي 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 واذن خطي صريح من المقيم. هذا النموذج قد لا يتناسب مع جميع أغراض التقييم وأنواع العقارات ويجب الانتباه إلى أن هناك طرق التقييم لم يتم إدراجها في 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 في أغراض تخالف ماتم اعداده لها
- لقد قمنا بدارسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا في 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 اي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها ان تؤثر على القيمة للعقار حالياً او مستقبلاً ونشهد بان ما ورد في التقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا
- ليس لدينا اي اهتمامات حالية او مستقبلية بالعقار المستهدف
- الاعتاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة
- لم يطلب منا اي 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 الطبيعي كما قمنا بمعاينة العقار المقارنة وفقا للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات
- ابرا للذمة فانه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل او رهن او اي اجراء غير متوافق مع الشريعة الاسلامة
- هامش التذبذب في قيمة بحدود تزيد او تنقص من 10 بالمئة لظروف السوق الحالية
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا باي بيانات مؤثرة في 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 تأمينات 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			



الموقع
القوية
المحمية

خط العرض
Latitude
45.340274

خط الطول
Longitude
24.112395







