

رقم الإيداع	..	تاريخ إصدار التقرير	15-10-2023	الرقم المرجعي للتقرير	231099640	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	13-10-2023	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 او محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة	

الاصل محل التقييم										
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
أرض	قصر	فيلا	دور	عمارة	شقة	استراحة	مستودع	مزرعة		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
جديد	مستعمل	أخرى								
										تحت الإنشاء ونسبة البناء 100

تفاصيل موقع العقار					
إسم المدينة	القويعية	إسم الحي	الضرب	إسم الشارع	طريق الملك عبدالعزيز
إسم المخطط	-	رقم المخطط	-	رقم البلوك	..
رقم القطعة	-	إستخدام العقار	سكني تجاري	إحداثيات الموقع	24.043498828582475 - 45.24716345767214
إسم المالك	الجمعية التعاونية الزراعية	رقم الصك	-	تاريخ الصك	-
رقم رخصة البناء	-	تاريخ رخصة البناء	-	عمر البناء	45
رقم محضر التجزئة	-	حالة البناء	جيد	حالة الإشغال	مأهول

وصف العقار

-العقار عبارة عن عمارة مكونه من دورين وتم تقييم الأرض فقط لتهاالك المباني . - تم تقدير مساحة الأرض بـ 850 م2 لعدم توفر أي مستند يخص الأرض .
- تم الوقوف على العقار ومعاينته حسب وصف العميل . -القيمة المذكوره تخص العقار المحدد بالصور الفضائية والصور الفوتوغرافيه المرفقه .

حدود وأطوال العقار

الوجهات	الوصف	طول ضلع الأرض	الجهة
دهان	-	-	شمالي
دهان	-	-	جنوبي
دهان	-	-	شرقي
دهان	-	-	غربي

تقييم الأراضي والمباني

الإستعمال	المساحة م	سعر المتر بالريال	إجمالي السعر بالريال
مساحة الأرض	850	450	382500
القبو	-	-	-
الدور الأرضي	0	0	0
الدور الأول	0	0	0
الدور المتكرر	0	0	0
الملحق الأرضي	-	-	0
الملحق العلوي	-	-	-
الأسوار	-	-	-
المسيح	-	-	-
الميزان	-	-	-
أخرى	-	-	-

معلومات رخصة البناء

هل العقار على الطبيعة مطابق لرخصة البناء	<input type="checkbox"/> نعم	<input checked="" type="checkbox"/> لا	حدود المعاينة	<input type="checkbox"/> من داخل العقار	<input type="checkbox"/> من خارج العقار	<input checked="" type="checkbox"/> 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 دهان نوعية الابواب الخارجية خشب نوعية ارضيات الساحات بلاط نوعية ارضيات المداخل بلاط , والمجالس وصالات الطعام تتكون من - , نوعية الابواب الداخلية حديد , نوعية العزل حراري , نوعية الشبابيك زجاج , مكونات الجدران الخارجية تكون غير راكب , نوعية التسليك والسباكة غير راكب , نوعية الدهان الداخلي دهانات أعمال الجبس وجودتها غير راكب , شباك , - , جودة عمال التشطيب -

بدون تشطيب

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

هاتف صرف صحي مياه (رقم العداد هو 0) الكهرباء (رقم العداد هو 323-324-326-355-321/52/81/322)

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 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا	-
تكاليف اعمال الصيانة التقديرية <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا	-

نسبة إنجاز العقار

النسبة	رقم المرحلة	نسبة الإنجاز	متطلبات المرحلة
نسبة إنجاز المرحلة للبناء الذاتي	-	-	-
نسبة إكمال العقار بالكامل	100	%	

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 التكلفة

أسلوب الدخل

أسلوب السوق

طريقة التكلفة المقاول

طريقة الإستثمار ورسلة الدخل

طريقة البيوع المقارنة

العقارات المقارنة

السعر لكل متر مربع	السعر (ر س)	تاريخ العملية	المساحة (متر مربع)	نوع العملية (تنفيذ / حد)	العقار المقارن
166	129,480	2023/10	780	سوم <input type="checkbox"/> سكني	العقار المقارن 1
600	864,000	2023/10	1440	سوم <input type="checkbox"/> تجاري	العقار المقارن 2
500	300,000	2023/10	600	سوم <input type="checkbox"/> سكني تجاري	العقار المقارن 3

جدول التسويات

العقار بالمقارن (3)	العقار بالمقارن (2)	العقار بالمقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
-	-	-	-	تسوية عامل الوقت
-	-	-	-	تسوية شروط التمويل
0	0	0	-	تسوية ظروف السوق
-	-	-	-	إجمالي تسويات التمويل والسوق %
-	-	-	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
0	0	0	-	تسوية المساحة
10-	25-	35	-	تسويات أخرى
10-	25-	35	-	مجموع نسب التسويات %
450	450	224	-	سعر البيع بعد التسويات
% 50	% 50	% 0	-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
225	225	0	-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		382,500	-	القيمة السوقية بطريقة البيوع المقارنة

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
ناقصاً الإهلاك		
0	-	التدهور المادي
0	0	التقاعد الوظيفي
0	0	التقاعد الاقتصادي
0	0	إجمالي الإهلاك 1 , 2 , 3
0	0	القيمة المهلكة للمباني
0	0	القيمة المهلكة لأعمال الموقع
382500	450	قيمة الأرض
382,500		القيمة السوقية بأسلوب 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 %
0	0	382,500	مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي
القيمة السوقية بعد الترجيح			
			382,500
			القيمة رقماً
			القيمة كتابة
ثلاثمائة و اثنان و ثمانون ألفاً و خمسمائة ريال سعودي			
القيود على الاستخدام والنشر			
<p>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 خطّي 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</p>			
إخلاء المسؤولية			

- هذه الوثيقة المعدة بواسطة شركة تامينات الخليج وتعد ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم اعداده لها
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا في الدراسة باكثر العقارات قريبا 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
- الاتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدره
- لم يطلب منا اي اراء مسبقه قبل التقييم وقد قمنا باداء عملنا طبقا لعمايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
- عملنا طبقا لاشتراطات الموحدة لاداء مهنة التقييم المعتمدة دولياً ومحلياً
- لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بمعاينة العقار المقارنة وفقاً للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات
- ابرا للذمة فانه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل او رهن او اي اجراء غير متوافق مع الشريعة الاسلامية
- 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 تامينات 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
- المقيّم 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	الإسم	رائد ابراهيم الصبيعي	عبدالرحمن عبدالعزيز الخضير
المسمى الوظيفي	المسمى الوظيفي	المعاين العقاري	إدارة التقييم
فئة العضوية	فئة العضوية	منتسب	زميل
رقم العضوية	رقم العضوية	1210000068	1210000070
التوقيع	التوقيع		
الختم الرسمي للشركة			



صورة الخريطة



الإحداثيات

صورة مقربة للموقع

الموقع
القويعة ☐ الضريب

خط العرض ☐ Latitude
45.24716345767214

خط الطول ☐ Longitude
24.043498828582475













