

**VALUATION REPORT**  
**OF Flour Mill OF**  
**M/S TARHE NAW FOOD INDUSTRIES COMPANY**  
**HERAT AFGHANISTAN**  
**For**  
**AGRICULTURAL DEVELOPMENT FUND**



**Prepared For:**  
**Prepared By:**

**AGRICULTURAL DEVELOPMENT FUND**  
**AFGHAN AFTAB BUSINESS CONSULTANTS**

---

## EXECUTIVE SUMMARY

All the outputs will be shown in this report (Values) are based on our best knowledge of the market, documents received from the client (assumed to be correct), market findings and inspection inputs. Our scope of service does not include any technical testing of structure for stability and strength measurements. However, and in case of any visually observed and noted deficiencies within the structure, we will note them in our report and to be reflect in the estimation of value.

We conformed that we have conducted the necessary inspection, made relevant inquires, and obtain further such information for the purpose of providing our opinion about the value of property. It is our understanding that this appraisal will be used as support for rate setting. The evaluation is performed according to the local banks standards.

The subject property is an industrial setup composed of multiple floors located in 2<sup>nd</sup> Yasmeen, Phase 1, Industrial Park, Herat. The Property has a total land area of 25000 Square meters as per Qabalas. As per the city's municipality rules and regulations, the subject property is zoned as industrial type. The property has mainly four floors while the total covered area is calculated 11,607 square meters:

## SCOPE OF WORK

This valuation report has been prepared on instructions from Agricultural Development Fund, Kabul Afghanistan for the purpose of Mortgage Security. The basis of the valuation is current market value, that is, the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction.

## METHODOLOGY

We believe that the most appropriate method of valuation for this type of property is to compare the subject with known sales of like properties, after making due adjustment for variations in location, size, construction materials, condition, and accommodation quality, other improvements, site factors, and overall appearance and presentation.

As such we assessed the current market value of the property by the direct comparison approach whereby sales of similar commercial properties in the subject locality have been compared with the subject property, as well as having analyzed sales and undertaking a net rate analysis of the comparable sales with the subject property.

## VALUATION CONCLUSION:

In preparing our assessment report we have had regard to the physical features of the property together with the current market conditions in the locality. Accordingly, we assess the market value of industrial property located in 2<sup>nd</sup> Yasmeen, Phase 1, Industrial Park, Herat, for mortgage and sale purposes after reviewing the comparable sales methods (Direct Comparison and Net Rate Analysis), the following below values are calculated

**MARKET VALUE: USD 3,068,350/-**

**FORCED SALE VALUE: USD 2,761,515/-**



## REPORT DETAILS

### Title of the Company:

**M/S TARHE NAW FOOD INDUSTRIES COMPANY**

- License Type: Business license
- Shareholder Details: **President:** Ahmad Sohail Jami **Vice. President:** Ahmad Zubair Jami
- License Number: D-03-922
- Registration Number: 39440
- Date of Issue: 22-06-2020
- Expiry Date: 22-06-2021
- Established Date: 2011

The Company with the mentioned above details is register with ministry of commerce and industries, Directorate General of central registry and intellectual property Afghanistan.

### Location & Category of Property:

- Type: Flour Mill
- Property Category: Industrial
- Address: 2<sup>nd</sup> Yasmeen, Phase 1, Industrial Park, Herat

The concern property is located at very good location (2<sup>nd</sup> Yasmeen, Phase 1, Industrial Park, Herat) which is industrial area having all required facilities (Paved roads, Walking Tracks, easy access to public transportation etc). The property is at walking distance from main Highway.

### Ownership Information:

- Owner Ship Type: Single
- Owner Name: Ahmad Zubair S/o Ghainudin

The ownership details is received from the property documents ( Shara-e-Qabala). As per the documents the property is the ownership of a single person (Ahmad Zubair S/o Ghainudin). During our visit to the site inspection we didn't faced any problem from any third person or neighbors.

### Financer Organization Information:

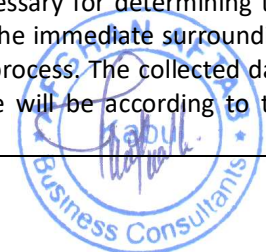
- Organization Name: Agricultural Development Fund
- Branch Location: Head Office, Kabul

The client to whom this report is prepared is Agricultural Development Fund (ADF) Afghanistan

### Site Visitors:

- Date of Site Inspection: 22<sup>nd</sup> April 2021
- Engineer / Evaluator: Ahmad

The inspection date reflects the exact date of the property's inspection and the date of executed market survey. Yet, the outcome value of the subject property will be based on the findings at the inspection date. The valuer's team visited the site along with the owner representative collect the required information necessary for determining the market value assessment. During the site visit, our team has made the market survey for the immediate surrounding areas of the subject property to collect all the possible and related data to the valuation process. The collected data will be prices, rents, land offerings, properties transactions, etc. the collected data type will be according to the property data and the purpose of valuation.



## Documents Submitted:

- Document Type Shara-e-Qabala
- Number of Qabalas 03
- Qabalas Details
  - Qabala Number: 20/332 Dated:1391-06-08**
  - Qabala Number: 12/489 Dated:1398-03-23**
  - Qabala Number: 18/639 Dated:1395-07-01**

We were provided with copy of the title deed (Shara-e-Qabalas) of the subject property which is owned by single person details of which is mentioned above. The Title Deeds which was assumed to be correct and authentic. It is not in our scope to run legal diagnosis on any legal document

**Note: The 10,000 square meters which belongs to Ahmad Hamid S/o Abdul Manan as per the qabala 20/332 Dated:1391-06-08 is also purchased by Ahmad Zubair S/o Ghainudin and for which new Qabala Number: 12/489 Dated:1398-03-23 is issued**

## Property Characteristics:

- Plot area (square meter) 25,000 m<sup>2</sup>
- Covered area (square meter) 11,607 m<sup>2</sup>
- Number of stories 07 (main building)

The subject property is an industrial setup composed of multiple floors located in 2<sup>nd</sup> Yasmeen, Phase 1, Industrial Park, Herat. The Property has a total land area as per documents is 25000 Square meters. As per the city's municipality rules and regulations, the subject area is zoned as industrial type. The property has six floors main building while the total covered area is calculated 11,607 square meters.

## Construction Standards:

- Main Structure: R.C.C Roof and walls, Beams, Bricks, T-iron and sheets
- Type of Construction: Brick Masonry, Cement, sand, Plaster, Partition walls.
- Exterior: Plaster only
- Flooring: Tiles, chips and P.C.C
- Windows: Iron
- Doors: Iron
- Electrical Wiring: Class B
- Class of Construction: Class B
- Utilities Available: Electricity, Water Tank, Septic Tank, etc



**Description of the Property:**

**PRODUCTION UNIT**

**Ground Floor**

UNIT	EXTENT	DESCRIPTION
Construction Class	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standard Construction</li> <li>R.C.C construction</li> <li>Maximum height</li> <li>Tiles on Floor</li> <li>Iron doors &amp; Windows</li> </ul>
Covered area	<b>1323 Square meters</b>	
<b>Rate per Meter square</b>	<b>USD. \$ 250</b>	
<b>Total Value</b>	<b>USD. \$ 330,750</b>	

**1<sup>st</sup> Floor**

UNIT	EXTENT	DESCRIPTION
Construction Class	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standard Construction</li> <li>R.C.C construction</li> <li>Maximum height</li> <li>Tiles on Floor</li> <li>Iron doors &amp; Windows</li> </ul>
Covered area	<b>1323 Square meters</b>	
<b>Rate per Meter square</b>	<b>USD. \$ 250</b>	
<b>Total Value</b>	<b>USD. \$ 330,750</b>	

**2<sup>nd</sup> Floor**

UNIT	EXTENT	DESCRIPTION
Construction Class	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standard Construction</li> <li>R.C.C construction</li> <li>Maximum height</li> <li>Tiles on Floor</li> <li>Iron doors &amp; Windows</li> </ul>
Covered area	<b>1323 Square meters</b>	
<b>Rate per Meter square</b>	<b>USD. \$ 250</b>	
<b>Total Value</b>	<b>USD. \$ 330,750</b>	

**3<sup>rd</sup> Floor**

UNIT	EXTENT	DESCRIPTION
Construction Class	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standard Construction</li> <li>R.C.C construction</li> <li>Maximum height</li> <li>Tiles on Floor</li> <li>Iron doors &amp; Windows</li> </ul>
Covered area	<b>1323 Square meters</b>	
<b>Rate per Meter square</b>	<b>USD. \$ 250</b>	
<b>Total Value</b>	<b>USD. \$ 330,750</b>	



## 4<sup>th</sup> Floor

UNIT	EXTENT	DESCRIPTION
Construction Class	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standard Construction</li> <li>R.C.C construction</li> <li>Maximum height</li> <li>Tiles on Floor</li> <li>Iron doors &amp; Windows</li> </ul>
Covered area	<b>1323 Square meters</b>	
<b>Rate per Meter square</b>	<b>USD. \$ 250</b>	
<b>Total Value</b>	<b>USD. \$ 330,750</b>	

## 5<sup>th</sup> Floor

UNIT	EXTENT	DESCRIPTION
Construction Class	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standard Construction</li> <li>R.C.C construction</li> <li>Maximum height</li> <li>Tiles on Floor</li> <li>Iron doors &amp; Windows</li> </ul>
Covered area	<b>1323 Square meters</b>	
<b>Rate per Meter square</b>	<b>USD. \$ 250</b>	
<b>Total Value</b>	<b>USD. \$ 330,750</b>	

## 6<sup>th</sup> Floor

UNIT	EXTENT	DESCRIPTION
Construction Class	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standard Construction</li> <li>R.C.C construction</li> <li>Maximum height</li> <li>Tiles on Floor</li> <li>Iron doors &amp; Windows</li> </ul>
Covered area	<b>300 Square meters</b>	
<b>Rate per Meter square</b>	<b>USD. \$ 250</b>	
<b>Total Value</b>	<b>USD. \$ 75,000</b>	



### Warehouse –1

UNIT	EXTENT	DESCRIPTION
Construction Class	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standard Construction</li> <li>• R.B.C wall, T-Iron Roof</li> <li>• Maximum height</li> <li>• Proper lighting</li> <li>• P.C.C Floor</li> <li>• Iron doors &amp; Windows</li> <li>• Proper ventilation</li> <li>• Proper maintained</li> </ul>
Covered area	<b>270 Square meters</b>	
<b>Rate per Meter square</b>	<b>USD. \$ 90</b>	
<b>Total Value</b>	<b>USD. \$ 24,300</b>	

### Warehouse –2

UNIT	EXTENT	DESCRIPTION
Construction Class	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standard Construction</li> <li>• R.B.C wall, T-Iron Roof</li> <li>• Maximum height</li> <li>• Proper lighting</li> <li>• P.C.C Floor</li> <li>• Iron doors &amp; Windows</li> <li>• Proper ventilation</li> <li>• Proper maintained</li> </ul>
Covered area	<b>618 Square meters</b>	
<b>Rate per Meter square</b>	<b>USD. \$ 80</b>	
<b>Total Value</b>	<b>USD. \$ 49,440</b>	

### Warehouse –4

UNIT	EXTENT	DESCRIPTION
Construction Class	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standard Construction</li> <li>• Standard Construction</li> <li>• R.B.C wall, T-Iron Roof</li> <li>• Maximum height</li> <li>• Proper lighting</li> <li>• P.C.C Floor</li> <li>• Iron doors &amp; Windows</li> <li>• Proper ventilation</li> <li>• Proper maintained</li> </ul>
Covered area	<b>558 Square meters</b>	
<b>Rate per Meter square</b>	<b>USD. \$ 80</b>	
<b>Total Value</b>	<b>USD. \$ 44,640</b>	



### Warehouse –10

UNIT	EXTENT	DESCRIPTION
Construction Class	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standard Construction</li> <li>• R.B.C wall, T-Iron Roof</li> <li>• Maximum height</li> <li>• Proper lighting</li> <li>• P.C.C Floor</li> <li>• Iron doors &amp; Windows</li> <li>• Proper ventilation</li> <li>• Proper maintained</li> </ul>
Covered area	<b>417 Square meters</b>	
<b>Rate per Meter square</b>	<b>USD. \$ 90</b>	
<b>Total Value</b>	<b>USD. \$ 37,530</b>	

### Warehouse –13

UNIT	EXTENT	DESCRIPTION
Construction Class	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standard Construction</li> <li>• R.B.C wall, T-Iron Roof</li> <li>• Maximum height</li> <li>• Proper lighting</li> <li>• P.C.C Floor</li> <li>• Iron doors &amp; Windows</li> <li>• Proper ventilation</li> <li>• Proper maintained</li> </ul>
Covered area	<b>226 Square meters</b>	
<b>Rate per Meter square</b>	<b>USD. \$ 90</b>	
<b>Total Value</b>	<b>USD. \$ 20,340</b>	

### Warehouse –27

UNIT	EXTENT	DESCRIPTION
Construction Class	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standard Construction</li> <li>• R.B.C wall, T-Iron Roof</li> <li>• Maximum height</li> <li>• Proper lighting</li> <li>• P.C.C Floor</li> <li>• Iron doors &amp; Windows</li> <li>• Proper ventilation</li> <li>• Proper maintained</li> </ul>
Covered area	<b>540 Square meters</b>	
<b>Rate per Meter square</b>	<b>USD. \$ 80</b>	
<b>Total Value</b>	<b>USD. \$ 43,200</b>	





### Small Ground Floor

UNIT	EXTENT	DESCRIPTION
Construction Class	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>R.C.C construction</li> <li>Maximum height</li> <li>Tiles on Floor</li> </ul>
Covered area	740 Square meters	
Rate per Meter square	USD. \$60	
<b>Total Value</b>	<b>USD. \$ 44,400</b>	

### BASIS OF VALUATION

Following essential aspects have been looked into before calculating the value of the property:

- Location in general
- Type of neighborhood
- Prevailing trends of the local real estate market
- Business atmosphere of the country
- Quality & type of construction
- Status of occupancy
- Sale ability
- Ownership status

Similarly in determining the value of the buildings, some of the factors considered are:- Type of construction whether RCC, ACC or GI, quality of the construction materials used, Class of construction and workmanship, height of construction, finish of construction both from inside and outside, preventive maintenance of the building are also considered along with considering a reasonable depreciation.

#### Market Value

The following criteria of evaluation for assessment of land and building are followed.

- a-Various property dealer and estate agents were contacted to ascertain the purchasing and selling prices of such like properties in this area.
- b-The availability of electricity, telephone, gas, water supply and roads etc are also considered.
- c-The availability of labor and construction material.

#### Forced Sale Value

The forced sale value of the property is worked out on the basis of the location of the property, its possession, illegal occupation, salability, economic condition and overall property market in the area.



**PROPERTY VALUE CALCULATION:**

<b>Value of Land</b>		
Land 25,000 Square Meters @ \$25 Per Square Meter		
<b>Sub Total-1</b>	<b>USD.\$</b>	<b>625,000</b>
<b>Value of Buildings</b>		
Value of Covered Area		
<b>Sub Total-2</b>	<b>USD.\$</b>	<b>2,323,350</b>
<b>Developments</b>		
Paved area	LSM	20,000
Boundary wall	LSM	40,000
Transformers, Electric polls & Power Unit	LSM	60,000
<b>Sub Total-3</b>	<b>USD.\$</b>	<b>120,000</b>
<b>Total Property Value (1+2+3)</b>	<b>USD.\$</b>	<b>3,068,350</b>

**Forced Sale Value:**

Asset Component	Assessed Value (USD)	Less FSV Factor (%)	FSV in (USD)
Land	625,000	10	562,500
Building	2,323,350	10	2,091,015
Developments	120,000	10	108,000
<b>Total</b>	<b>3,068,350</b>		<b>2,761,515</b>

**MARKET VALUE:**

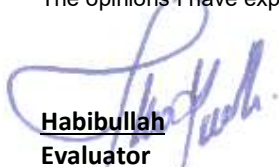
**USD 3,068,350/-**

**FORCED SALE VALUE:**

**USD 2,761,515/-**

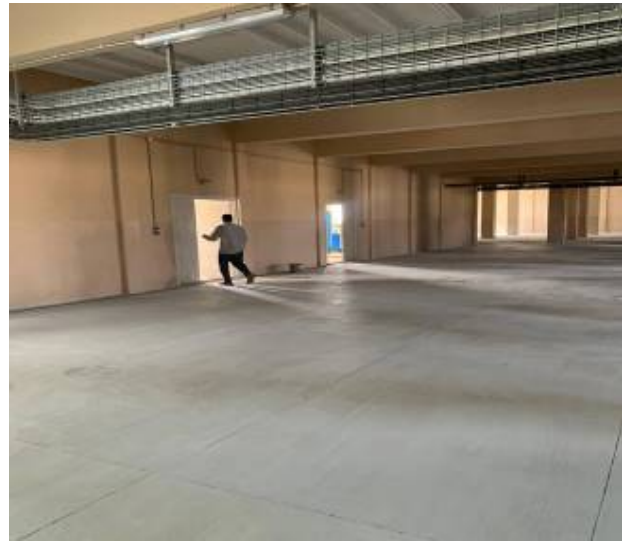
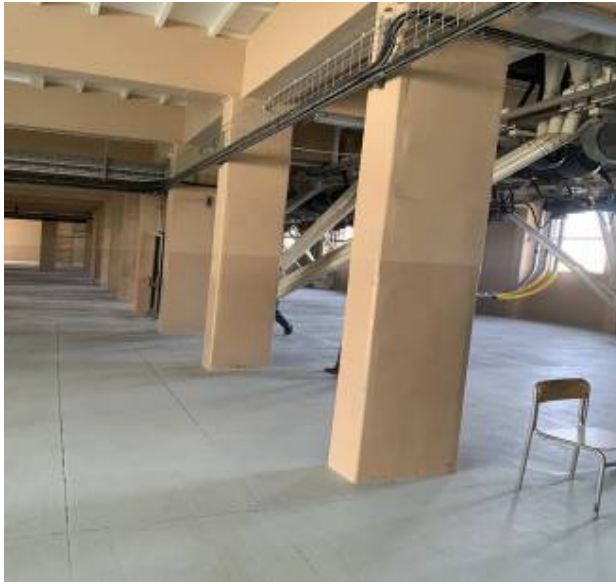
I hereby certify that I personally inspected the subject property on the date outlined and have carried out the assessments above as at that same date. Neither I, nor any member of this firm, has any conflict of interest, or direct, indirect or financial interest in relation to this property.

This report is for the use only of the party to which it is addressed and is not to be used for any other purpose. I have made all inquiries that I consider to be necessary and I believe that the facts within my knowledge that have been stated in this report are true. The opinions I have expressed in this report are independent and impartial.

  
**Habibullah**  
 Evaluator









تغایر متعاقبین

روزنامه خراسان، چهارم اردیبهشت ماه ۱۳۹۹  
شماره ۱۳۹۹/۱۹/۱۸  
۲۲۵  
۱۳۹۹/۱۵/۱۹

۶۸۹۸۲

شماره ثبت: ۳۳۳

موضوع و تحدید آن		تعارف متعاقبین				
موضوع و تحدید آن		نام	ولد	ولد	قوم	ساکن
<p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p> <p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p> <p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p>		بایع	دکتر داود محمد	۱۳۶۸/۱۱/۱۸	افغان	کابل
<p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p> <p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p> <p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p>		مشتري	احمد زبير محمد	۱۳۸۲/۱۰/۱۵	افغان	کابل
<p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p> <p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p> <p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p>		شهود معرفت و ملکیت	محمد داود محمد	۱۳۶۸/۱۱/۱۸	افغان	کابل
<p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p> <p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p> <p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p>		شهود معرفت و ملکیت	احمد زبير محمد	۱۳۸۲/۱۰/۱۵	افغان	کابل
<p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p> <p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p> <p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p>		شهود معرفت و ملکیت	محمد داود محمد	۱۳۶۸/۱۱/۱۸	افغان	کابل
<p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p> <p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p> <p>باید که در صورت وقوع هر یک از موارد فوق الذکر، این سند منوطاً به تایید مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی ذیصلاح باشد.</p>		شهود معرفت و ملکیت	احمد زبير محمد	۱۳۸۲/۱۰/۱۵	افغان	کابل

فورم دورانی انتقال زمین



فورم دوراني انتقال زمين

شماره تاريخ و محل صدور سند	اسم	ولاد	ولادت	شماره ثبت صفحه بلد	سكونت اصلي		سكونت فعلي	
					قربه	ولايه	قربه	ولايه
شهرت بايج	داود شاه بگرامي	بگرام	بگرام	حالا بگرام	بگرام	بگرام	بگرام	
شهرت مشتري	الزهراء بگرامي	بگرام	بگرام	بگرام ۱۱۵	بگرام	بگرام	بگرام	

حدود اريعه و مشخصات عقار

منخواهم ملكيت (سكونت اصلي) خود را كه عبارت است از (۱۱۵ متر مربع) به مساحت ( ) واقع (شهر بگرام) مندرج سند نمبر فوق ميباشد و محدود است بدینحدود اريعه:

شمالاً متصل است به ( جاده امام )  
 جنوباً ملحق است به ( جاده امام )  
 شرقاً لزيق است به ( زمین بگرامي )  
 غرباً پیوست است به ( زمین آقا سید محمد )

در بدل مبلغ ( ) افغانی به عقد بیع قطعی به فروش برسانم.

این فورم در مورد وثایق بیع تجارتي تمليك، وصیت، ضمانت، ترکه و تقسیم نیز مورد استفاده قرار میگیرد.






<p>تصديق از ثبت محفوظ سند در ديوان قضاء</p>	<p>تصديق ملكيت مديريت املاك رياست زراعت ولايت مربوط.</p>
<p>نظر اهل خيره راجع به كيفيت عقار، مساحت آن و نيز قيمت آن مطابق نرخ روز در بيع جايزي ضرورت به قيمت گذاري نمي باشد</p>	<p>نظر رياست مطالعه و نقشه برداري در صورتيكه يكي از حدود عقار به ملكيت دولت متصل باشد</p>
<p>وزارات مستوفيت درين ستون از تحويل يك فيصد ماليات بر عايدات تصديق ميشود.</p>	<p>محل امضاي رئيس محكمه يا اداره ثبت اسناد و وثايق مهر اداري</p>

فردم هذا بمنظور اجرائي (مبايعه) غرض تصديق و طي مراحل قانوني به مراجع مربوطه راجع شده

مهر اداري

۱۴۰۱.۷  
۱۳۹۷  
۲۰۰۵

خفا نشان باند مبلغ ۱۱۳۹۷۰۰۰۰  
نخستین خفای سده خفای وصول وثیقه تحویل از دولت



68399  
نمره: (ع ۱۳)  
خ ۴۸۹

تعرفه متعاقدين		موضوع و تحديد آن				
بايع		<p>بعد مورثي در مورثي متردد ز من زمين جمله ببيت ضرر زمين مندرجه قبلا تعلق ۱۳۹۱/۱۸ این حکم واقع پارکهای صفتی کناره ملک شخصی لازمی الهی و فراری احمد حاد بايع در مورثي</p>				
اسم	ولد					
احمد حاد بن محمد خفا	۱۳۹۱/۱۸	۱۳۹۱/۱۸	افغان	خفا		
تذکره ۸	۲۴	۲۴	۲۴	۲۴		
۳۹۰	۳۹۰	۳۹۰	۳۹۰	۳۹۰		
مشتري		<p>بدین صورت از بیع مباح شراکتی است بملکت مورثی مورثی در مورثی و در بیع و غیره بملکت شرکت است در بوط حاجی جلیل احمد در حاجی غلام بیج ولد جیب الله شمالاً و جنوباً</p>				
اسم	ولد					
احمد زبیر بن محمد خفا	۱۳۹۱/۱۸	۱۳۹۱/۱۸	افغان	خفا		
تذکره ۵	۲۴	۲۴	۲۴	۲۴		
۳۹۰	۳۹۰	۳۹۰	۳۹۰	۳۹۰		
شهود معرفت و ملکیت		<p>بجایه ۴۰۰۰۰ عالم باندر ۱۳۹۱/۱۸ احمد حاد بايع مذکور بعنوان مقدمه مورثی سده خفا مقطع زمين محمد احمد ۱۳۹۱/۱۸ زین بوطه از مورثی ۱۳۹۱/۱۸</p>				
اسم	ولد					
محمد احمد بن محمد خفا	۱۳۹۱/۱۸	۱۳۹۱/۱۸	افغان	خفا		
تذکره ۱۷۸	۱۷۸	۱۷۸	۱۷۸	۱۷۸		
۳۹۰	۳۹۰	۳۹۰	۳۹۰	۳۹۰		

بالای نامبرده مذکور حکم احمد زبیر و  
معین المرن مشتری مذکور فروش قطع نمود  
و نیز بايع مذکور  
از وعوی اقرار بکذب و کره و هزل و زمانه  
سازی از رهن و تلجیه و بیع فاسد و غبن  
فاحش و عدم اخذ ثمن کلا و بعضاً و عن  
کل باینج جواز البیع و الاقرار ابرای عام  
و تام نمود. مذکور حاضر بود.  
در حال عملیت کامل مدنی مورثی محمد

فرم دورانی انتقال زمین

شماره تابع زمین		شماره ثبت سند	ولایت	رقبه	سکونت فعلی		شهرت
سکونت	ولایت				ولایت	رقبه	
							شهرت باغ
							شهرت مشتري

حدود اریه و مشخصات حقار

منظور ازم ملکیت ( ۲۰۰۰ ) خود را که عبارت است از ( ۱۰۰۰۰ ) متر مربع مساحت یکم ... در ... واقع  
 در ... ( ... ) ...  
 شمالاً متصل است به ( ... )  
 جنوباً ملحق است به ( ... )  
 شرقاً لژیون است به ( ... )  
 غرباً پیوست است به ( ... )  
 در ... ( ... )  
 این فرم در مورد وقایع، بیع جایزی، تملیک، وصیت، ضمانت، ترکه و تقسیم نیز مورد استفاده قرار میگیرد.

۴۵۰۰۰۰


در ... ( ... )  
 ( ... )  
 این فرم در مورد وقایع، بیع جایزی، تملیک، وصیت، ضمانت، ترکه و تقسیم نیز مورد استفاده قرار میگیرد.



محمد صالح احمد زهير محمد احمد

تصديق از ثبت محفوظه سند در ديوان قضا

<p>کد شماره بیع مطبی ۱۳۹۱/۹۱۸۱۱۱۱۱۱۱۱          قسماً از ملک در دارالت ثبت محفوظات          قضاوت محمد احمد زهير محمد احمد</p>	
<p>مساحت ۱۵۱۱ متر مربع          در تاریخ ۱۳۹۱/۹/۱۸          در زمان ثبت سند          در زمان بیع سند          در زمان بیع سند          در زمان بیع سند</p>	<p>تصديق ملكيت مدیریت املاک ریاست ولایت مربوطه.          نظر اهل خبره راجع به کیفیت عقار، مساحت آن و نیز قیمت آن مطابق نرخ روز در بیع جایزی ضرورت به قیمت گذاری نمی باشد.</p>
<p>مساحت ۱۳۹۱/۹/۱۸          در زمان ثبت سند          در زمان بیع سند          در زمان بیع سند</p>	<p>نظر ریاست مطالعه و نقشه برداری در صورتیکه یکی از حدود عقار به ملکیت دولت متصل باشد.</p>
<p>مساحت ۱۳۹۱/۹/۱۸          در زمان ثبت سند          در زمان بیع سند          در زمان بیع سند</p>	<p>وزارات مستوفیت درین مورد از تحویل یکصد مبالغت - مبالغت تصدیق میشود.</p>
<p>فورم هذا بمنظور اجرائی (در صورتی که منطبق) عرض تصدیق و مطبی مراحل قانونی به مراجع ذیربط راجع شده.</p>	
<p>محل امضای رئیس محکمه یا اداره ثبت اسناد و تقابلی میسر اداری</p>	
<p>قضاوت محمد عبدالوکیل «کبری»          رئیس محکمه ابتدائیه ولسوالی گنده</p>	



افغانستان بانک ملی - دفتر مرکزی - کابل - افغانستان  
 تاریخ: ۱۳۹۵/۱/۱۱ ش ۱۴  
 شماره: (۱۷۴) 68322  
 ۶۳۹۴

تعارف متعاقدين		موضوع و تحديد آن	
<b>بايع</b> اسم: محمد آصف والي ولایت هرات قرار مکتوب ولد: ۱۷۸۴ هجری شمسی / ۲۲/۲/۱۳۰۴ تقویم اری قوم: هرات ساکن: هرات شماره: ۱۷۸۴ شماره: ۱۳۰۴ شماره: ۱۳۰۴ شماره: ۱۳۰۴		<b>موضوع و تحديد آن</b> مبيع موارثی بنظر ا ته مبيع شان زمین ۱۴۸ مایه شرت ضار غذائی طرح نو واقع پارکیهای صنعتی کوزل از من جمله اراضی فدا قیامه قطعی ۱۳۰۴/۱۰ ۴۷۹ ۱۳۸۲/۱۰ مرتبه این مکتوب بدین جهت در شرفایم بدین من حامد مرد حاجی بگرام خان خواجه بگرام خان غریبا میر سید بدین حاجی کزاک مذکور شمالاً بر سر زمین محمد ظاهری در غیر احمد الله علی جنوباً بر سر بیجا باشه عیبه ۹۷۷۹۵ ۱-۲۳ احمد زبیر شتری ولد عینی الدین بجنور این مکتوب بنظر ا قیامه قطعی اراضی مذکور مذکور و متعلقه ارجان ملکیت کامل بدین خود	
<b>مشتری</b> اسم: احمد زبیر عینی الدین خورجی ولد: ۱۳۰۴ هجری شمسی / ۲۲/۲/۱۳۰۴ تقویم اری قوم: هرات ساکن: هرات شماره: ۱۳۰۴ شماره: ۱۳۰۴ شماره: ۱۳۰۴ شماره: ۱۳۰۴		<b>مشتری</b> اسم: احمد زبیر عینی الدین خورجی ولد: ۱۳۰۴ هجری شمسی / ۲۲/۲/۱۳۰۴ تقویم اری قوم: هرات ساکن: هرات شماره: ۱۳۰۴ شماره: ۱۳۰۴ شماره: ۱۳۰۴ شماره: ۱۳۰۴	
<b>سهم و معرفت و ملکیت</b> اسم: احمد زبیر عینی الدین خورجی ولد: ۱۳۰۴ هجری شمسی / ۲۲/۲/۱۳۰۴ تقویم اری قوم: هرات ساکن: هرات شماره: ۱۳۰۴ شماره: ۱۳۰۴ شماره: ۱۳۰۴ شماره: ۱۳۰۴		<b>سهم و معرفت و ملکیت</b> اسم: احمد زبیر عینی الدین خورجی ولد: ۱۳۰۴ هجری شمسی / ۲۲/۲/۱۳۰۴ تقویم اری قوم: هرات ساکن: هرات شماره: ۱۳۰۴ شماره: ۱۳۰۴ شماره: ۱۳۰۴ شماره: ۱۳۰۴	

تاریخ: ۱۳۹۵/۱/۱۱ ش ۱۴  
 شماره: (۱۷۴) 68322  
 ۶۳۹۴

**فورم دوراني انتقال زمين**

سکونت فکلي		سکونت اصلي		شماره ثبت، صفحه چلک	ولادت	ولند	اسم	شهرت	شماره تاريخ رجسټر
ولایت	ولسوالی یا ناحیه	ولایت	ولسوالی یا ناحیه	و محفل صلاخ تلکړه					
	پنجشیر	پنجشیر	پنجشیر	۱۷۸۴	پنجشیر	پنجشیر	محمد صفي رحيمي والي ولایت هرات	پنجشیر	۱۳۹۶/۲/۱۱
	پنجشیر	پنجشیر	پنجشیر	۱۵۱۰	پنجشیر	پنجشیر	محمد صفي رحيمي خورگه	پنجشیر	۱۳۹۶/۲/۱۱

**حدود اربعه و مشخصات عقار**

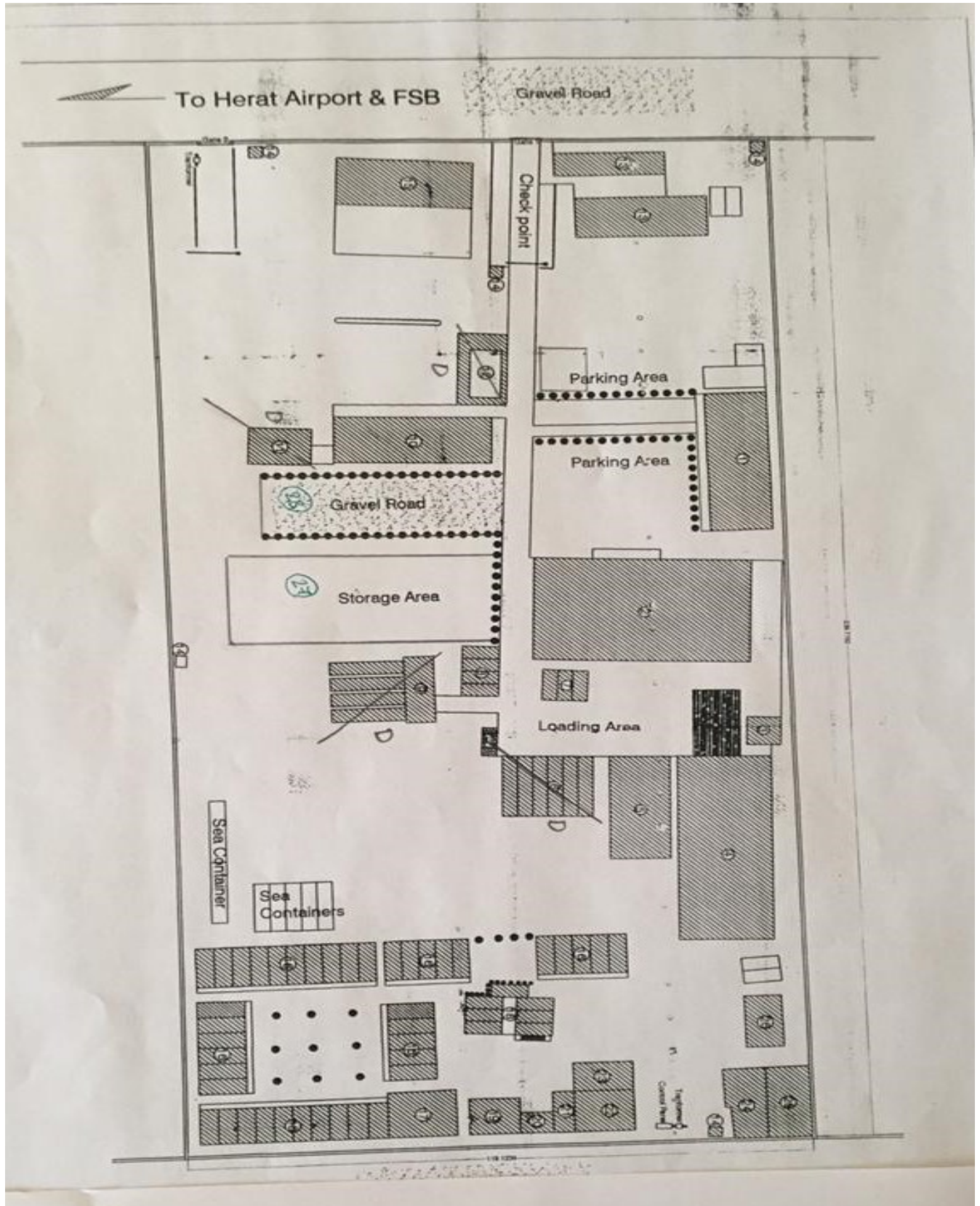
په مالکیت (جمله عقار) عقود را که عبارت است از (۵۰۰۰) به مساحت ( )  
 ( ) و تدرج سند شماره فوقه میباشد و مسعود است بلده عقار در زمین  
 شمالاً متصل است به ( زمین محمد صفي رحيمي خورگه ) و در جنوب  
 جنوباً ملحق است به ( جاده عام )  
 شرقاً ملحق است به ( زمین محمد صفي رحيمي خورگه ) و در غرب  
 غرباً پیوست است به ( زمین محمد صفي رحيمي خورگه ) و در جنوب  
 در بلل مبلغ ( ) لغتانی به عقد بیع قطعی به فروش برسانیم  
 این فورم در مورد وثایق بیع جایز می باشد و رعایت، ضمانت، ترکه و تقسیم نیز مورد استفاده قرار میگیرد

۱۰۰۰۰/-





	
<p>طوری که در خط فوق در تاریخ ۱۳۸۲، ۱۵، ۱۲ دلاری ثبت محضرتی باشد ۴۷۹</p>	<p>تصدیق از ثبت محضرتی سند در دیوان قضیه</p>
<p>قرارداد ملکی دو سر با کفایت سند به شماره ۴۶۵۱۸ قبلا در تاریخ ۱۳۸۲، ۱۵، ۱۲ مورخه سوزی بازار دهستان رقبات سفید بر زمین با مساحت ۴۷۹ متر مربع در وضع نیکم علامت شده در سند عادی صادره در تاریخ ۱۳۸۲، ۱۵، ۱۲ در دفتر اسناد رسمی در دفتر شماره ۱۵۰۴۰۰۰ توسط آقای ... در حضور ...</p> <p>۱۳۸۵ - پنج هزار متر مربع (۱۵۰۴۰۰۰) در دفتر اسناد رسمی در دفتر شماره ۱۵۰۴۰۰۰ - شماره ثبت ۱۵۰۴۰۰۰</p>	<p>تصدیق ملکیت مدیریت املاک ریاست زراعت و ایست مربوط.</p> <p>نظر اهل خبره راجع به کیفیت عقار، مساحت آن و نیز قیمت آن مطابق نرخ روز در بیع جایز ضرورت به قیمت گذاری نمی باشد</p>
<p>صفا حذر از بدین قرار از آن محترم کلی موقوفات دارا و غیره منضم به سفید ۱۱۹۰۰ مایه های سفید ...</p>	<p>نظر ریاست مطالعه و نقشه برداری در صورتیکه یکی از حدود عقار به ملکیت دولت متصل باشد</p>
<p>۷۱۷۴</p>	<p>بر اساس مستوفیت دوین ستون از تحویل یک فیصد مالیات بر عایدات تصدیق میشود.</p>
<p>مجلس استازای رئیس محکمه یا اداره ثبت اسناد و وثایق</p>	<p>غورم مثلا به منظور اجرای ( جبران قطعی ) غرض تصدیق و ملی سراسر قانونی به مناسبت ضرورت اجرای سند (دره)</p>
<p>مهر آگاهی</p> <p>تفاوت عدالت کیل ... (عشقوفانی)</p>	



د افغانستان اسلامي جمهوریت  
د صنعت او سوداګرۍ وزارت  
د مرکزي ثبت او مالکیت لوی ریاست

د ثبت نمبر: 39440  
د جواز نمبر: D-03-522

د افغانستان اسلامي جمهوریت  
وزارت صنعت و تجارت  
ریاست عمومی ثبت مرکزی و مالکیت فکری

Reg #: 39440  
License #: D-03-522

General Directorate of Central Business Registry & Intellectual Property

Islamic Republic of Afghanistan  
Ministry of Industry and Commerce  
General Directorate of Central Business Registry & Intellectual Property

جواز ثبت  
Business License

شرکت صنایع غذایی طرح نو  
Tarihe Naw Food Industries Company

احتمسول داسی  
Ahmad Sohalil Jamil

احتمسول داسی  
Ahmad Zubair Jamil

تصدیق کيږي دا جواز چې نوم یې پورته په لوري دی د هندوستان شرکتونو د قانون او د افغانستان د نورو نژدې قوانینو پر بنسټ ثبت او صادر شوی.  
تصدیق مېگرږد این جواز که نام ان بر فوق ذکر میباشم بر مطابقت با قانون شرکتهای هندوستان و سایر قوانین نژدې افغانستان ثبت و صادر گردیده است.

It is certified that this license with mentioned name, is registered and issued in accordance with and subject to the LLC and other effective laws of Afghanistan.

76907

نمبر ثبت  
لیست حق التصحر: 1500 افغانی

اعضاء صلاحیت دار  
Authorized Signatures  
د مرکزی ثبت اداره

د صدور نېټه: 22/04/2021 ۱۳۹۹/۰۲/۰۱  
د پېسار نېټه: 22/04/2021 ۱۳۹۹/۰۲/۰۱  
د تاسیس کال: 2013 ۱۳۹۰  
مستقر: لعلیت، منډر بازار، کابل

اوس شرکت: ډله مېلمه، موزا هورت، هورت، هورت

نمبر تشخیصیه مله / TIN: 026526202



خلاصه ای ترجمه گزارش به زبان دری

به دفتر محترم توسعه زراعت در افغانستان!

ملکیت شرکت صدایع غذای طرح نو لمیتید از نزدیک بررسی گردیده و به شرح ذیل قیمت گذاری میگردد.

**شرح ملکیت!**

این ملکیت یک کارخانه تولیدی آرد بوده که واقع است در شهرک صنعتی هرات، فاز اول، پلازمین دوم.

مساحت این ملکیت 5 نمره زمین 5000 متری شامل نمره های (143-144-145-146-148) بوده که جمله 25000 متر مربع میگردد.

این ملکیت دارای 3 قباله جدا گانه شرعی به شرح زیر میباشد.

- 1- قباله شرعی نمبر 638/18 مورخ 1395-07-01 به نام احمد زبیر ولد عین الدین شامل موازی 5 هزار متر مربع نمره زمین (148)
- 2- قباله شرعی نمبر 332/20 مورخ 1391-06-08 به نامهای دو شخص احمد زبیر ولد عین الدین و احمد حامد ولد عبدالمدان شامل موازی 20 هزار متر مربع نمره های زمین (143-144-145-146) میباشد که از جمله در قباله بعدی احمد حامد نام 50 فیصد سهم خویش را از این ملکیت دو باره تحت یک قباله جداگانه به احمد زبیر ولد عین الدین بفروش رسانده است.
- 3- قباله شرعی نمبر 489/12 مورخ 1397/03/23 به نام احمد زبیر ولد عین الدین شامل موازی 10 متر مربع زمین شامل نمره های (145-146) میباشد.

**شرح ساختمان ها و فابریکه:**

در این ملکیت یک فابریکه بزرگ تولید آرد جدیدا تاسیس گردیده و همچنین دارای چندین هنگر و گدام میباشد که قبلا اعمار گردیده است. و به شرح زیر میباشد.

شماره	شرح ساختمان	متر از	فی متر مربع	مجموع قیمت دالر	مجموع قیمت افغانی
1	ساختمان اصلی فابریکه که شامل شش و نیم طبقه میباشد که هر طبقه شامل 1323 متر مربع مساحت و نیم طبق آن در حدود 300 متر مربع میباشد	8238	250 دالر	2,059,500 دالر	159,622,250 افغانی
2	ساختمان هنگر شماره 1	270	90 دالر	24,300 دالر	1,883,250 افغانی
3	ساختمان هنگر شماره 2	618	80 دالر	49,440 دالر	3,831,600 افغانی
4	ساختمان هنگر شماره 4	558	80 دالر	44,640 دالر	3,459,600 افغانی
5	ساختمان هنگر شماره 10	417	90 دالر	37,530 دالر	2,908,575 افغانی
6	ساختمان هنگر شماره 13	226	90 دالر	20,340 دالر	1,576,350 افغانی
7	ساختمان هنگر شماره 27	540	80 دالر	43,200 دالر	3,348,000 افغانی
8	ساختمان های کوچک و متفرقه در حدود	740	60 دالر	44,400 دالر	3,441,000 افغانی
	<b>مجموع ساختمان ها و هنگر ها</b>	<b>11607</b>		<b>2,323,350 دالر</b>	<b>180,059,625 افغانی</b>

عکس های از ساختمان ها نیز ضمیمه راپور گردیده است. ارزش زمین و آبادی ملکیت مذکور به افغانی نظر به نرخ اسعار 77.50 به شکل زیر قیمت گذاری میگردد.

### 1- ارزش سنجی فروش فعلی بازار.

قیمت 25000 متر مربع زمین فی متر 25 دالر جمله 625000 دالر که معادل به فی 77.5 جمله 48.437.500 افغانی میگردد.

قیمت مجموع ساختمانها مطابق جدول فوق جمله 2.323.350 دالر که معادل به فی 77.5 جمله 180.059.625 افغانی میگردد.

قیمت مجموعی آبادی های توسعه وی مانند (آسفالت جاده ها، ترانس های برقی و محوطه کاری) به ارزش 120000 دالر که معادل به افغانی فی 77.5 جمله 9300000 افغانی میگردد.

مجموع قیمت این ملکیت به دالر 3.068.350 دالر آمریکائی میگردد که معادل به افغانی 77.5 جمله 237.797.125 افغانی میگردد.

ارزش فروش عاجل و اجباری. برای سنجش ارزش فروش اجباری قیمت آن 10% از ارزش منصفانه بازار کسر میگردد.

مجموع قیمت این ملکیت به دالر 2761515 میگردد که معادل به افغانی 77.5 جمله 214.017.413 افغانی میگردد.

درکل ارزش این ملکیت مطابق شرح فوق مبلغ دوصد و چهارده میلیون و هفده هزار و چهار صد و سیزده افغانی میشود. معلومات فوق رسماً خدمت شما ضمیمه راپور زبان انگلیسی ارائه میگردد.

بالحترام

