

Valuation Report (Brief) - (مختصر) تقرير تقييم عقار

Client Name

كسب المالية

اسم العميل

Attention To

اسامه سلامة

عناية الأستاذ

client Ref. Number

----

رقم طلب العميل

Title Deed No.

920108008237

رقم الصك

City

مكة

المدينة

Property Type

ارض فضاء

نوع العقار



A VISION FOR YOUR LIFE

OUR EXPERIENCE IS THE BASE FOR  
**YOUR INNOVATIONS**



### Introduction --- مقدمة

Valuation Date	14/10/2018	تاريخ التقييم
Inspection Date	01/10/2018	تاريخ المعاينة
City		المدينة
Valuation Purpose	تثمين وحدات صندوق الفرص العقاري	الهدف من التقييم
Valuation Currency	ريال سعودي -- Saudi Riyals	عملة التقييم

### Property Valuation --- تقييم العقار

Land Area	1,854.45	مساحة الارض
SAR / Sqm	70,000	ر.س / م <sup>2</sup>
Total Land Value	129,811,500 SAR	قيمة الأرض
Build Up Area (Sqm)	----	مساحة المباني (م <sup>2</sup> )
SAR / Sqm	----	ر.س / م <sup>2</sup>
Total BUA Value	----	قيمة المباني
Fences (m)	----	مساحة الاسوار (م)
SAR / m	----	ر.س / متر طولي
Total Fences Value	----	اجمالي قيمة الاسوار
Other Areas	----	مساحات اخرى
SAR / m	----	ر.س / متر
Total Value	----	اجمالي

Subject Property Value (###)	129,811,500 SAR	القيمة النهائية للعقار (أرقام)
Subject Property Value (ABC)	مائة وتسعة وعشرون مليون وثمانمائة واحد عشر الف وخمسمائة ريال سعودي	القيمة النهائية للعقار (احرف)

### Documents ----- مستندات العقار

Received Documents	Title Deed	متوفر	صك الملكية	المستندات المستلمة
	Construction Permit	غير متوفر	رخصة البناء	
	Location	متوفر	موقع العقار	
	Krooki	غير متوفر	كروكي تنظيمي	
	Rentals List	غير متوفر	لائحة دخل	
	Contact Number	غير متوفر	رقم اتصال	
	Project Design	غير متوفر	تصميم وفكرة المشروع	
	Cost sheet	غير متوفر	بيان التكاليف والصيانة	

### معلومات صك الملكية -- Title Deed Info

Title Deed No	920108008237	رقم الصك
Title Deed Date	14/03/1438 H. D	تاريخ الصك
City	مكة	المدينة
District	أجياد	اسم الحي
Street	شارع الملك فهد	اسم الشارع
Plot No.	----	رقم القطعة
Block No.	----	رقم البلوك
Layout No.	----	رقم المخطط
Property Type	ارض فضاء	نوع العقار
Land Area (Sqm)	1,854.45	مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )

### حدود الأرض -- Land Boundaries

Northern Boundary	N	عقار خاص	N	الحد الشمالي للعقار
Southern Boundary	S	شارع	S	الحد الجنوبي للعقار
Eastern Boundary	E	عقار خاص	E	الحد الشرقي للعقار
Western Boundary	W	عقار خاص	W	الحد الغربي للعقار

### معلومات رخصة البناء -- Construction Permit

CP No	يوجد على الارض مبنى قديم مكون من اربعة ادوار	رقم رخصة البناء
CP Date	يوجد على الارض مبنى قديم مكون من اربعة ادوار	تاريخ رخصة البناء
Type	يوجد على الارض مبنى قديم مكون من اربعة ادوار	نوع رخصة البناء
Expiry	يوجد على الارض مبنى قديم مكون من اربعة ادوار	تاريخ الانتهاء
Actual Age	يوجد على الارض مبنى قديم مكون من اربعة ادوار	عمر العقار الفعلي
No of Floors	يوجد على الارض مبنى قديم مكون من اربعة ادوار	عدد الادوار
Bldg Status	يوجد على الارض مبنى قديم مكون من اربعة ادوار	حالة المبنى
Completion Ratio	يوجد على الارض مبنى قديم مكون من اربعة ادوار	نسبة اعمال الانشاء
BUA - Sqm	يوجد على الارض مبنى قديم مكون من اربعة ادوار	المسطحات-م <sup>2</sup>
Fence-m	يوجد على الارض مبنى قديم مكون من اربعة ادوار	الاسوار - م
Other	يوجد على الارض مبنى قديم مكون من اربعة ادوار	مكونات اخرى
Floors	يوجد على الارض مبنى قديم مكون من اربعة ادوار	تفصيل الأدوار

الارض موضوع التقييم تحتوي على مبنى قديم مكون من اربعة ادوار. ولكن بناء على طلب العميل مع الاخذ بعين الاعتبار الغرض من التقييم, تم تقييم العقار كأرض خلية تماما.

### حالة معاينة العقار - Inspection Status

External Inspection	تمت المعاينة	معاينة العقار خارجيا
Internal Inspection	تمت المعاينة	معاينة العقار داخليا
Finishing Materials	تمت المعاينة	معاينة التشطيبات

### مكونات المبنى وحالة المبنى -- Condition & Components Building

A/C Systems	غير متوفر	انظمة تكييف
Fire Alarm Systems	غير متوفر	انظمة السلامة والحرائق
Furniture	غير متوفر	مفروشات داخلية
Surveillance System	غير متوفر	نظام المراقبة
Auto Garbage System	غير متوفر	نظام النفايات الالي
BMS System	غير متوفر	نظام ادارة المباني
Project Mangt Team	غير متوفر	فريق ادارة خاصة بالعقار
Security Guards	غير متوفر	حراس امن
Car Parking	غير متوفر	مواقف خاصة بالمشروع
Rental Condition	غير متوفر	الحالة التاجيرية للعقار

### مواصفات الارض -- Land Specs

Land Leveling	مستوية	منسوب الارض
Surrounding Streets Types	مسفلتة	نوع الشوارع المحيطة بالعقار
Ease of Access	سهل الوصول	سهولة الوصول للعقار
Property's Direct View	شارع داخلي	الاطلالة الرئيسية للعقار

### البنية التحتية للعقار -- Infrastructure Facilities

Sanitation	غير متوفر	صرف صحي
Tele Communication	غير متوفر	شبكة اتصالات
Electricity	غير متوفر	تمديدات الكهرباء
Water Network	غير متوفر	تمديدات شبكة المياه
Centralized Gas	غير متوفر	تمديدات غاز مركزي

### مصادر المعلومات في التقرير -- Report Info Sources

Land Area	صك الملكية	مساحة الأرض
BUA	ارض فضاء	مسطحات البناء
No of Floors	ارض فضاء	عدد الأدوار
Actual Age	ارض فضاء	العمر الفعلي للعقار
Project Costs	----	تكاليف المشروع

### طريقة التقييم المتبعة -- Valuation Approach

Land Valuation App	المقارنات السوقية	طريقة تقييم الأرض
Building Valuation	----	طريقة تقييم المبنى
Property Valuation	----	طريقة تقييم العقار

### تحليل للعقار -- SWOT Analysis

Property Strength	القرب من ساحة الحرم	نقاط القوة للعقار
Property Weakness	طريق ضيقة للوصول للعقار	نقاط الضعف للعقار
Property Opportunity	طلب جيد على نوع العقار	الفرص المتاحة للعقار
Property Threats	مشاريع منافسة	المخاطر المستقبلية للعقار

### تحليل المخاطر للعقار -- Risk Analysis

Ease of Access	عالي الخطورة	الوصول للعقار
Boundaries	متوسط الخطورة	اطوال وحدود العقار
Demand	متدني الخطورة	مستويات الطلب على العقار
Building Condition	متوسط الخطورة	حالة المبنى
Development	متوسط الخطورة	سهولة التطوير في حالة الأرض
Raw Material	متوسط الخطورة	تكاليف المواد الخام
Labor Cost	متوسط الخطورة	تكاليف الايدي العاملة
Infrastructure	متوسط الخطورة	البنية التحتية

### General Notes

بناء على عملية المسح الميداني التي قام بها فريق العمل لدينا وجدنا ان متوسط اسعار الاراضي في المنطقة يتراوح من 65,000 الى 75,000 ريال سعودي للمتر المربع .

### ملاحظات عامة

تم افتراض ان جميع البيانات الواردة من العميل سواء كانت مستندات او معلومات خطية او شفوية او رسائل بريد الكتروني والخاصة بالعقار موضوع التقييم هي معلومات صحيحة. ان قيمة العقار موضوع التقييم مبنية على جميع الفرضيات والمعلومات الواردة في هذا التقرير. اي تغيير في هذه المعلومات يؤثر بشكل مباشر على القيمة النهائية للعقار. كما ان معيار القيمة واساس القيمة المتبع في التقرير هو القيمة السوقية الا في حال ورد غير ذلك

### مراجع التقييم -- Valuation Standards

Saudi Authority of Accredited Valuers (TAQEEM)	الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)
Royal Institution of Certified Surveyors (RICS)	الهيئة الملكية البريطانية للمساحين المعتمدين (ريكس)
International Association of Valuation	الجمعية الامريكية للتقييم العقاري
International Association of Certified Valuers and Analysts (IACVA)	الهيئة الدولية للمقيمين والمحللين المعتمدين
International Valuation Council (IVS)	المجلس الدولي للتقييم العقاري

### ضوابط عامة - Disclaimer

<b>Property Insurance</b>	We have not been provided with any insurance policy for the subject property.	لم يتم تزويدنا باي وثيقة تأمين خاصة بالعقار كما لم يرد لعلنا وجود اي تأمين خاص بالعقار موضوع التقييم	<b>تأمين الممتلكات</b>
<b>Legal Issues</b>	We are not aware of nor have we been informed of any legal notices served on the property, outstanding or pending in the courts of law.	لم يتم افادتنا من قبل العميل بوجود مشاكل قانونية متعلقة بالعقار. كما لم يرد لعلنا وجود مشاكل قانونية حالية او سابقة او قضايا في المحكمة خاصة بالعقار موضوع التقييم	<b>مشاكل قانونية</b>
<b>Status of Valuer</b>	We confirm that the Valuer has no material connection or involvement with the subject of the valuation or with the Client	ان المقيم الموكل بتقييم العقار موضوع التقييم لا يوجد لديه اي اهتمامات حالية للعقار موضوع التقييم ولا يوجد لديه اي اهتمامات او صلة مع العميل او مالك العقار	<b>حالة المقيم</b>
<b>Confidentiality</b>	This document and / or any other documents received from the client are confidential.	نضمن سرية جميع المعلومات المستلمة من العميل فيما يخص العقار موضوع التقييم.	<b>سرية المعلومات</b>
<b>Engineering Inspection</b>	Our scope of service does not include the testing of structure for stability and strength.	ان نطاق العمل الموكل الينا لتقييم العقار موضوع التقييم لا يشمل الكشف والفحص الهندسي للعقار بما فيه الاعمدة والاساسات	<b>الكشف الهندسي للمباني</b>
<b>Market Survey</b>	All market information collected and used in this report was from the area surrounding the subject property	جميع المعلومات السوقية التي تم جمعها واستخدامها في هذا التقرير كانت في المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم	<b>نطاق البحث</b>

تم اعداد هذا التقرير بناء على الغرض من التقييم المذكور سابقا ولاستعمال العميل فقط . ولا يجوز للعميل استخدام هذا التقرير لجهات اخرى او لأغراض اخرى دون اخذ موافقة خطية ومسبقة من قبلنا .

Location ----- موقع العقار



21°25'10.8"N

39°50'01.5"E

Essam M.AL- Husaini -- عصام محمد الحسيني  
المدير العام -- GM

رخصة رقم -- 1210000474 -- License No

Dr. Mohamad N. Taha -- د. محمد نايف طه  
المدير التنفيذي -- CEO  
رخصة رقم -- 1220000263 -- License No

نقر نحن مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري بتنفيذنا بمعايير التقييم الدولية والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، وميثاق آداب وسلوكيات مهنة التقييم الصادر عنها ، وللوائح والتعليمات ذات العلاقة.