

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.

510101010438

رقم الصك

City

الرياض

المدينة

Property Type

ارض فضاء/ حي العارض

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	الرياض	المدينة
Valuation Purpose	تأمين وحدات صندوق الفرص العقاري	الهدف من التقييم
Valuation Currency	ريال سعودي -- Saudi Riyals	عملة التقييم

### Property Valuation --- تقييم العقار

Land Area (Sqm)	2,977.57	مساحة الارض م <sup>2</sup>
SAR / Sqm	1,500	ر.س / م <sup>2</sup>
Total Land Value	4,466,355 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 ( ### )	4,466,355 SAR	القيمة النهائية للعقار ( أرقام )
Subject Property Value (ABC)	اربعة ملايين واربعمئة وستة وستون الف وثلاثمئة وخمسة وخمسون 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	

### Title Deed Info -- معلومات صك الملكية

Title Deed No	510101010438	رقم الصك
Title Deed Date	07/04/1434 H. D	تاريخ الصك
City	الرياض	المدينة
District	العارض	اسم الحي
Street	طريق داخلي	اسم الشارع
Plot No.	90	رقم القطعة
Block No.	12	رقم البلك
Layout No.	6/3236	رقم المخطط
Property Type	ارض فضاء	نوع العقار
Land Area (Sqm)	2,977.57	مساحة الأرض (م2)

### Property Ownership -- ملكية العقار موضوع التقييم

Owner's Name	شركة فخامة البناء	اسم مالك العقار
Ownership	ملكية حرة	نوع الملكية

### Land Boundaries -- حدود الارض

Northern Boundary	N	طريق داخلية	N	الحد الشمالي للعقار
Southern Boundary	S	طريق داخلية	S	الحد الجنوبي للعقار
Eastern Boundary	E	قطعة رقم 89	E	الحد الشرقي للعقار
Western Boundary	W	ممر	W	الحد الغربي للعقار

### Construction Permit -- معلومات رخصة البناء

CP No	الارض خالية من أي مبنى	رقم رخصة البناء
CP Date	الارض خالية من أي مبنى	تاريخ رخصة البناء
Type	الارض خالية من أي مبنى	نوع رخصة البناء
Expiry	الارض خالية من أي مبنى	تاريخ الانتهاء
Actual Age	الارض خالية من أي مبنى	عمر العقار الفعلي
No of Floors	الارض خالية من أي مبنى	عدد الادوار
Bldg Status	الارض خالية من أي مبنى	حالة المبنى
Completion Ratio	الارض خالية من أي مبنى	نسبة اعمال الانشاء
BUA - Sqm	الارض خالية من أي مبنى	المسطحات-م2
Fence-m	الارض خالية من أي مبنى	الاسوار - م
Other Floors	الارض خالية من أي مبنى	مكونات اخرى
	الارض خالية من أي مبنى	تفصيل الأدوار

### حالة معاينة العقار - Inspection Status

External Inspection	تمت المعاينة	معاينة العقار خارجيا
Internal Inspection	----	معاينة العقار داخليا
Finishing Materials	----	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 رئيسي	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	----	مسطحات البناء
No of Floors	----	عدد الأدوار
Actual Age	----	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	قريب من الشارع الرئيسي	نقاط القوة للعقار
Property Weakness	لا يوجد	نقاط الضعف للعقار
Property Opportunity	جاهزة للتطوير	الفرص المتاحة للعقار
Property Threats	لا يوجد	المخاطر المستقبلية للعقار

### تحليل المخاطر للعقار -- Risk Analysis

Ease of Access	متدني الخطورة	الوصول للعقار
Boundaries	متدني الخطورة	اطوال وحدود العقار
Demand	متوسط الخطورة	مستويات الطلب على العقار
Building Condition	----	حالة المبنى
Development	متدني 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 900 الى 1,200 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



24°53'40.5"N

46°37'27.4"E

Date of Photos: October 01, 2018



طريقة المقارنات السوقية:

خصائص المقارنات			
مقارنة رقم 3	مقارنة رقم 2	مقارنة رقم 1	العقار موضوع الدراسة
عرض Arid	عرض Arid	عرض Arid	Arid
SAR 530,000	SAR 345,000	SAR 880,000	
400.00	312.00	900.00	2,977.57
SAR 1,325	SAR 1,106	SAR 978	

تحليل التعديلات					
مقارنة رقم 3		مقارنة رقم 2		مقارنة رقم 1	
-10.00%	400.00	-10.00%	312.00	-5.00%	900.00
-5.00%	عالي	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط
20.00%	20	25.00%	15	25.00%	15
10.00%	1	10.00%	1	5.00%	2
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم
0.00%	سكني	0.00%	سكني	0.00%	سكني
-5.00%	نعم	0.00%	كلا	0.00%	كلا
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----
15.00%	سكني	15.00%	سكني	15.00%	سكني
25.00%		40.00%		40.00%	
SAR 331.3		SAR 442.3		SAR 391.1	
SAR 1,656.3		SAR 1,548.1		SAR 1,368.9	

نسبة إجمالي التسويات  
مجموع مبلغ التعديل  
صافي بعد التعديل

2م/س  
القيمة التقريبية

SAR 1,524  
SAR 1,500

تحليل الحساسية				
10%	5%	0%	-5%	-10%
2,978	2,978	2,978	2,978	2,978
SAR 1,650.0	SAR 1,575.0	SAR 1,500.0	SAR 1,425.0	SAR 1,350.0
SAR 4,912,991	SAR 4,689,673	SAR 4,466,355	SAR 4,243,037	SAR 4,019,720