

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

Client Name

كسب المالية

اسم العميل

Attention To

اسامة سلامة

عناية الأستاذ

client Ref. Number

رقم طلب العميل

Title Deed No.

1/4/372/29

رقم الصك

City

الطائف

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	الطائف	المدينة
Valuation Purpose	تثمين وحدات صندوق الفرص العقارية	الهدف من التقييم
Valuation Currency	ريال سعودي -- Saudi Riyals	عملة التقييم

Property Valuation --- تقييم العقار

Land Area (Sqm)	449,187	مساحة الارض 2م
SAR / Sqm	255	ر.س / 2م
Total Land Value	114,542,685 SAR	قيمة الأرض
Build Up Area (Sqm)	---	مساحة المباني (2م)
SAR / Sqm	---	ر.س / 2م
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 (###)	114,542,685 SAR	القيمة النهائية للعقار (أرقام)
Subject Property Value (ABC)	مئة واربعة عشر مليون وخمسمئة واثنان واربعون الف وستة مئة وخمسة وثمانون 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	1/4/372/29	رقم الصك
Title Deed Date	15/02/1433 H. D	تاريخ الصك
City	الطائف	المدينة
District	----	اسم الحي
Street	طريق الستين	اسم الشارع
Plot No.	----	رقم القطعة
Block No.	----	رقم البلك
Layout No.	----	رقم المخطط
Property Type	ارض فضاء	نوع العقار
Land Area (Sqm)	449,187.72	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	ملك خاص	N	الحد الشمالي للعقار
Southern Boundary	S	طريق الستين	S	الحد الجنوبي للعقار
Eastern Boundary	E	طريق السيل	E	الحد الشرقي للعقار
Western Boundary	W	ملك خاص	W	الحد الغربي للعقار

Construction Permit -- معلومات رخصة البناء

CP No	الارض خالية من اي مبنى	رقم رخصة البناء
CP Date	الارض خالية من اي مبنى	تاريخ رخصة البناء
Type	الارض خالية من اي مبنى	نوع رخصة البناء
Expiry	الارض خالية من اي مبنى	تاريخ الانتهاء
Actual Age	الارض خالية من اي مبنى	عمر العقار الفعلي
No of Floors	الارض خالية من اي مبنى	عدد الادوار
Bldg Status	الارض خالية من اي مبنى	حالة المبنى
Completion Ratio	الارض خالية من اي مبنى	نسبة اعمال الانشاء
BUA - Sqm	الارض خالية من اي مبنى	المسطحات-م2
Fence-m	الارض خالية من اي مبنى	الاسوار - م
Other	الارض خالية من اي مبنى	مكونات اخرى
Floors	الارض خالية من اي 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	قيمة الارض المتبقية	طريقة تقييم الأرض
Building Valuation	----	طريقة تقييم المبنى
Property Valuation	----	طريقة تقييم العقار

تحليل للعقار -- SWOT Analysis

Property Strength	ارض ذات مساحة كبيرة	نقاط القوة للعقار
Property Weakness	لا يوجد	نقاط الضعف للعقار
Property Opportunity	يمكن تقسيمها الى عدة اراضى صغيرة	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 الخ طوره	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

عند اجراء عملية التقييم للعقار موضوع التقييم, لم نتمكن من الحصول على عقارات مشابهة له. عند الاخذ بعين الاعتبار مساحة العقار موضوع التقييم وجدنا ان الطريقة الافضل لتقييم هذا النوع من العقارات هي طريقة القيمة المتبقية.

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

Property Insurance	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	تأمين الممتلكات
Legal Issues	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	مشاكل قانونية
Status of Valuer	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	حالة المقيم
Confidentiality	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.	سرية المعلومات
Engineering Inspection	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	الكشف الهندسي للمباني
Market Survey	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	نطاق البحث

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°26'44.6"N

40°27'43.9"E

طريقة القيمة المتبقية:

خصائص الأرض			
اجمالي مساحة الأرض المطور	معدل التطوير	اجمالي مساحة الأرض المطور	معدل التطوير
157,215.45	65.00%	291,971.55	65.00%
			معدل التطوير

تكوين التطوير			
اجمالي مساحة الأرض المطورة	نوع الأرض الأول	نوع الأرض الثاني	نوع الأرض الثالث
100%	اراضي تجارية	اراضي سكنية	-----
30%	30%	70.00%	0.00%
291,971.55	87,591.47	204,380.09	0.00
			المساحة/م ²

تكلفة التطوير			
المجموع	المعدل	المساحة/م ²	التكلفة الصعبة
0.00 SAR	0 SAR	449,187.00	تكلفة الهدم
8,983,740.00 SAR	20 SAR	449,187.00	تكلفة التسوية
0.00 SAR	0 SAR	449,187.00	تكلفة القطع
53,902,440.00 SAR	120 SAR	449,187.00	البنية التحتية
62,886,180 SAR			
مجموع التكلفة اللينة	معدل	مجموع التكلفة الصعبة	التكلفة اللينة
628,862 SAR	1.00%	62,886,180 SAR	النصاريح والقوانين
628,862 SAR	1.00%	62,886,180 SAR	النصميم والتخطيط
3,144,309 SAR	5.00%	62,886,180 SAR	رسوم الاشراف
3,144,309 SAR	5.00%	62,886,180 SAR	احتياطي
7,546,342 SAR			مجموع التكلفة اللينة

الايادات			
اجمالي الايرادات	نوع الأرض	المعدل	المساحة/م ²
91,971,038 SAR	اراضي تجارية	30.00%	87,591.47
122,628,051 SAR	اراضي سكنية	70.00%	204,380.09
0 SAR	-----	0.00%	0.00
214,599,089 SAR	اجمالي الايرادات		

قيمة الأرض	
214,599,089 SAR	اجمالي الايرادات
62,886,180 SAR	ناقص: التكلفة الصعبة
7,546,342 SAR	ناقص: التكلفة اللينة
144,166,568 SAR	صافي
28,833,314 SAR	ناقص ربحية المطور
115,333,254 SAR	قيمة الأرض المتبقية
115,333,254 SAR	قيمة الأرض
449,187 SAR	مساحة الأرض
257 SAR	رس/م ²
255 SAR	القيمة التقريبية
114,542,685 SAR	اجمالي قيمة الأرض

عصام محمد الحسيني -- Essam M.AL- Husaini
المدير العام -- GM
رخصة رقم -- License No -- 1210000474



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



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.