

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.

لم يتم تزويدنا بنسخ عن صكوك الملكية

رقم الصك

City

الرياض

المدينة

Property Type

5 فلل سكنية مجاورة

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	02/10/2018	تاريخ المعاينة
City	الرياض	المدينة
Valuation Purpose	تثمين وحدات صندوق الفرص العقاري	الهدف من التقييم
Valuation Currency	<b>Saudi Riyals -- ريال سعودي</b>	عملة التقييم

### Property Valuation --- (فلاً عدد 1) تقييم العقار

Land Area	375.5	مساحة الارض
SAR / Sqm	2,600	ر.س / م <sup>2</sup>
Total Land Value	<b>976,300</b>	قيمة الأرض
Build Up Area (Sqm)	450	مساحة المباني (م <sup>2</sup> )
SAR / Sqm	1,800	ر.س / م <sup>2</sup>
Total BUA Value	<b>810,000</b>	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 (###)	1,786,300	القيمة النهائية للعقار (أرقام)
Subject Property Value (ABC)	مليون وسبع مئة وستة وثمانون الف و ثلاثمئة ريال سعودي	القيمة النهائية للعقار (احرف)
5 Villas	8,931,500 ر.س	5 فلل

### Documents ----- مستندات العقار

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

لم يزودنا العميل بصك الملكية لكنه زودنا بالمعلومات التالية:

### معلومات صك الملكية -- Title Deed Info

Title Deed No	لم يتم تزويدنا بنسخ عن صكوك الملكية	رقم الصك
Title Deed Date	لم يتم تزويدنا بنسخ عن صكوك الملكية	تاريخ الصك
City	الرياض	المدينة
District	الملك عبد العزيز	اسم الحي
Street	----	اسم الشارع
Plot No.	----	رقم القطعة
Block No.	----	رقم البلك
Layout No.	----	رقم المخطط
Property Type	5 فلل سكنية مجاورة	نوع العقار
Land Area (Sqm)	2,253	مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )

### ملكية العقار موضوع التقييم -- Property Ownership

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

### حدود الارض -- Land Boundaries

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

لم يزودنا العميل برخصة بناء لكنه زودنا بالمعلومات التالية:

### معلومات رخصة البناء -- Construction Permit

CP No	----	رقم رخصة البناء
CP Date	----	تاريخ رخصة البناء
Type	----	نوع رخصة البناء
Expiry	----	تاريخ الانتهاء
Actual Age	----	عمر العقار الفعلي
No of Floors	----	عدد الادوار
Bldg Status	----	حالة المبني
Completion Ratio	----	نسبة اعمال الانشاء
BUA - Sqm	2,250	المسطحات-م <sup>2</sup>
Fence-m	----	الاسوار - م
Other Floors	----	مكونات اخرى
	----	تفصيل الأدوار

### حالة معاينة العقار - Inspection Status

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

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

A/C Systems	متوفر	انظمة تكييف
Fire Alarm Systems	لم تتم المعاينة	انظمة السلامة والحرائق
Furniture	لم تتم المعاينة	مفروشات داخلية
Surveillance System	لم تتم المعاينة	نظام المراقبة
Auto Garbage System	لم تتم المعاينة	نظام النفايات الالي
BMS System	لم تتم المعاينة	نظام ادارة المباني
Project Mangt Team	لم تتم المعاينة	فريق ادارة خاصة بالعقار
Security Guards	لم تتم المعاينة	حراس امن
Car Parking	متوفر	مواقف خاصة بالمشروع
Rental Condition	مؤجر	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	متوفر	صرف صحي
Tele Communication	متوفر	شبكة اتصالات
Electricity	متوفر	تمديدات الكهرباء
Water Network	متوفر	تمديدات شبكة المياه
Centralized Gas	غير متوفر	تمديدات غاز مركزي

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

Land Area	العميل	مساحة الأرض
BUA	العميل	مسطحات البناء
No of Floors	العميل	عدد الأدوار
Actual Age	العميل	العمر الفعلي للعقار
Project Costs	المسح السوقي والميداني	تكاليف المشروع

### طريقة التقييم المتبعة -- Valuation Approach

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

### تحليل للعقار -- SWOT Analysis

Property Strength	الفلل موضوع التقييم تم بناؤها حديثا	نقاط القوة للعقار
Property Weakness	لا يوجد	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	متوسط الخطورة	الوصول للعقار
Boundaries	متدني الخطورة	اطوال وحدود العقار
Demand	متوسط الخطورة	مستويات الطلب على العقار
Building Condition	متدني الخطورة	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	متدني 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 2,500 الى 3,000 ريال سعودي للمتر المربع .  
اما بالنسبة للمباني فتتم تقدير قيمة المبنى بناء على متوسط التكلفة للمتر المربع للعقارات المشابهه ( حسب ما تم افادتنا به من مكاتب الاستشارات الهندسية ) ، اضافة الى ذلك تم الاخذ بعين الاعتبار حالة العقار للعمر الافتراضي والفعلي له .

### ملاحظات عامة

رقم الفيلا	مسطحات المباني - م <sup>2</sup>	مساحة الارض - م <sup>2</sup>	اجمالي القيمة
11	450	375.5	1,786,300 ر.س
12	450	375.5	1,786,300 ر.س
13	450	375.5	1,786,300 ر.س
18	450	375.5	1,786,300 ر.س
19	450	375.5	1,786,300 ر.س
	2,250	1,877.5	8,931,500 ر.س

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

### Valuation Standards -- مراجع التقييم

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 الأمريكية 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 بأي وثيقة تأمين خاصة بالعقار كما لم يرد لعلمنا 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 لعلمنا 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 البنا 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°42'14.9"N

46°44'27.0"E

صور العقار - Photos

