

WHITE CUBES

REAL ESTATE VALUATION REPORT



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

Ref No.	2010305-1	رقم المرجع
Date	09/04/2020	التاريخ
Client Name	كسب المالية	اسم العميل
Attention To	اسامه سلامة	عناية الأستاذ
Title Deed No.	420111007954	رقم الصك
City	مكة	المدينة
Property Type	ارض فضاء	نوع العقار
Valuation Purpose	تقييم نصف سنوي	الغرض من التقييم
Property Owner	شركة اجياد السد المحدودة	اسم مالك العقار
Ownership	ملكية حرة	نوع الملكية
Valuation Method	أسلوب المقارنات	طريقة التقييم المتبعة

البيان	المساحة	سعر المتر	القيمة ر.س
الأرض / 2م	1,854.45	69,250 ر.س	128,420,663.00
القيمة الإجمالية	مئة وثمانى وعشرون مليوناً اربعمائة وعشرون ألف وستمائة وثلاث وستون ريال سعودي		128,420,663 ر.س

بناء على العينة الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار الأراضي المشابهة تتراوح بين 65,000 الى 75,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 70,000 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

عضوية تقييم رقم
1210000474

مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري
عصام محمد الحسيني




مرجعية التقييم

تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة كسب المالية لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع هذا التقرير للغرض المذكور فقط ولا يجوز استخدام هذا التقرير لأغراض أخرى. وقد تم إعداد التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولي (IVSC) الصادرة عام 2017 عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في المملكة العربية السعودية.

أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها **المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.**

الاحداثيات الزمنية للتقرير

2020/04/02	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2020/04/09	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2020/04/09	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

الرأي في القيمة

سنظهر جميع النتائج في هذا التقرير (القيم) على أساس معرفتنا الأفضل للسوق، والمستندات المستلمة من العميل (المفترض أن تكون صحيحة) ، و نتائج السوق ومدخلات معاينة الاصل. ومع ذلك، فإن القيم التقديرية للممتلكات / العقارات الموضوعية تعبر عن رأينا في القيم بناءً على النتائج المذكورة سابقاً.

الغرض من التقييم

طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض **تقييم نصف سنوي**. لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال **طريقة المقارنات السوقية**.

أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار اداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومساحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات وخلافه. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين المجردة فقط بدون أي فحص أي مكونات فنية او دقيقة وغيرها.

وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار
العقار موضوع التقييم عبارة عن ارض فضاء باجمالي مساحة ارض 1,854.45 م²، ومفتوح من جهة واحدة. الارض تحتوي على مبنى قديم مكون من اربعة أدوار. ولكن بناء على طلب العميل مع الاخذ بعين الاعتبار الغرض من التقييم، تم تقييم العقار كأرض خالية تماماً.

سهولة الوصول
تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي

الارض	وضعية المبنى
استعمال الأرض	نوع البناء (ان وجد)
عدد الشوارع المحيطة	حالة المبنى الانشائية
الشكل العام للأرض	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
اطلالة على شارع رئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى
اطلالة على شارع فرعي	الحالة العامة للمبنى
حالة الأرض	
سكني	
1	
منتظم	
لا اطلالة مباشرة الرئيسي	
طريق غير مسمى	
خالية	

مرافق البنية التحتية

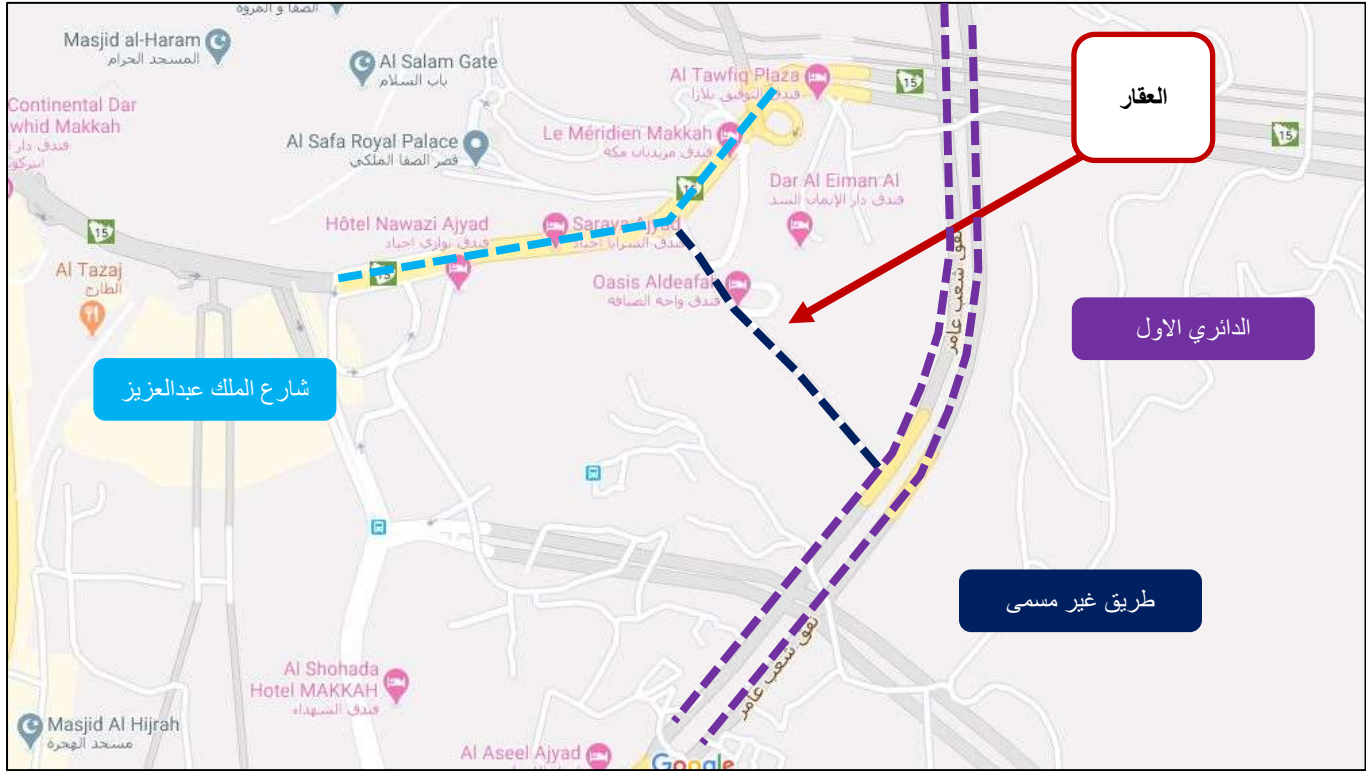
الحالة	الماء
⊘	الكهرباء
⊘	الاتصالات
⊘	الصرف الصحي

موقع العقار

يقع العقار في حي الاجياد مدينة منه المكرمة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

1,854.45	مساحة الارض	مكة	المدينة
غير متوفر	رقم الأرض	اجياد	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
غير متوفر	رقم المخطط	420111007954	رقم الصك
شركة اجياد السد المحدودة	المالك	1440/06/05	تاريخ الصك
ملكية حرة	نوع الملكية	غير متوفر	قيمة الصك
غير متوفر	القيود على العقار	1440/06/05	تاريخ اخر معاملة
		كاتب عدل مكة	صادرة عن
سكة نافذة	الحد الجنوبي	جار	الحد الشمالي
جار	الحد الغربي	جار	الحد الشرقي

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا إجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات أو قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

صور العقار

لم نتمكن من الوصول الى العقار لمعاينته والتقاط بعض الصور بسبب وجود حظر الدخول الى المنطقة.

تحليل نقاط القوة والضعف

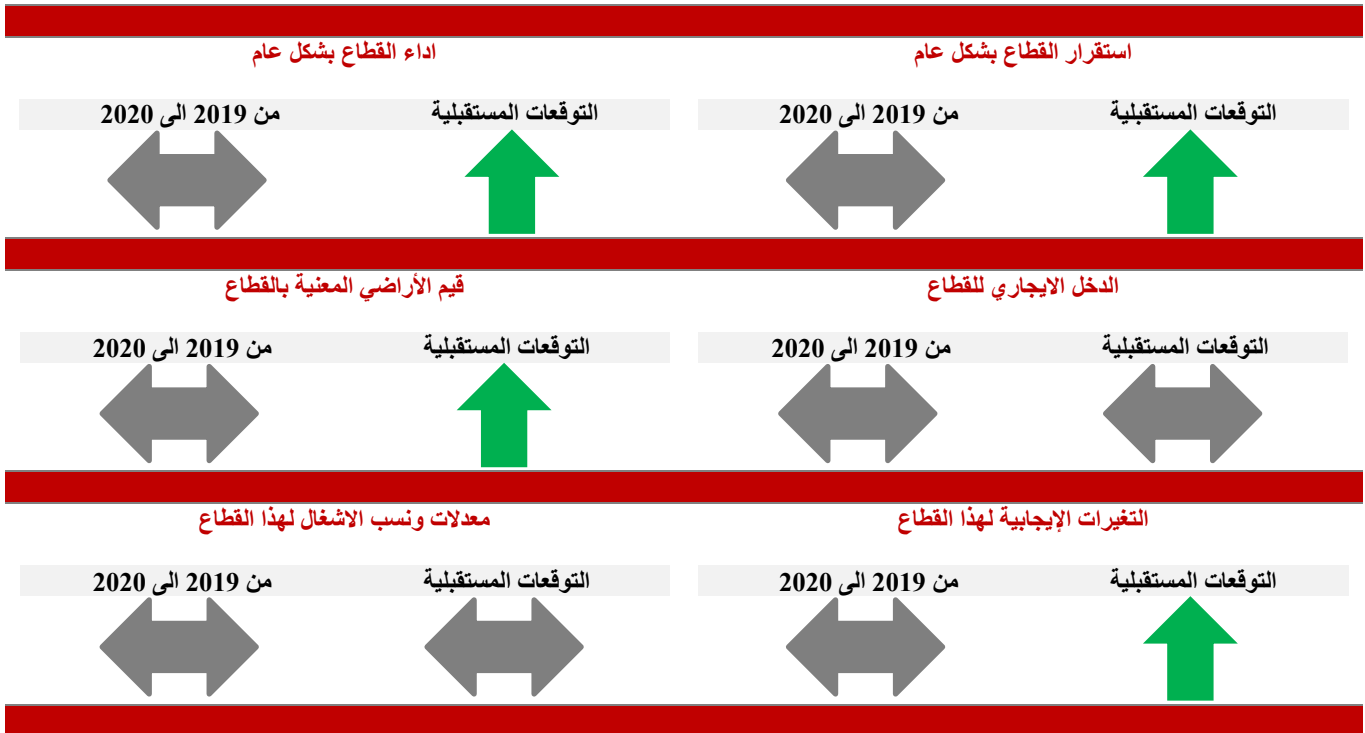
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار قريب من الحرم	- طريق الوصول للعقار ضيقة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار.	- أراضي مشابهة في المنطقة

تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة إلى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
 مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
 مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

تحليل القطاع					عامل الخطر
خطر مرتفع جدا (5)	خطر مرتفع (4)	متوسط الخطورة (3)	خطر حد ادنى (2)	خطر منخفض جدا (1)	
-----	-----	✓	-----	-----	الاقتصاد العام
-----	-----	✓	-----	-----	اداء القطاع الحالي
-----	-----	-----	✓	-----	اداء القطاع المستقبلي
-----	-----	✓	-----	-----	معدلات الاشغال
-----	-----	✓	-----	-----	معدل العرض
-----	-----	✓	-----	-----	معدل الطلب
0	0	15	2	0	مجموع المخاطر

تحليل الارض					عامل الخطر
خطر مرتفع جدا (5)	خطر مرتفع (4)	متوسط الخطورة (3)	خطر حد ادنى (2)	خطر منخفض جدا (1)	
-----	-----	✓	-----	-----	الوصول الى العقار
-----	-----	-----	-----	✓	الموقع
-----	-----	-----	✓	-----	شكل الارض
-----	-----	✓	-----	-----	المرافق العامة - المنطقة
0	0	6	2	1	مجموع المخاطر

تحليل العقار					عامل الخطر
خطر مرتفع جدا (5)	خطر مرتفع (4)	متوسط الخطورة (3)	خطر حد ادنى (2)	خطر منخفض جدا (1)	
-----	-----	✓	-----	-----	المرافق ووسائل الراحة
-----	-----	✓	-----	-----	المهارات الادارية
-----	-----	✓	-----	-----	الحالة العامة
0	0	9	0	0	مجموع المخاطر

المستندات المستلمة

- صك الملكية

فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.

مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني او الهياكل الانشائية ولا يشمل ذلك ضمان أي جودة لهذه الانشاءات. ومع ذلك، وفي حالة وجود أي قصور مرئي وملاحظ في الهيكل الانشائي، سنقوم بتدوينها في تقريرنا و عكس التأثير في تقدير القيمة.

مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة

خصائص المقارنات		العقار موضوع التقييم	العينة الأولى
نوع العرض	الحى	اجياد	معروض
قيمة البيع	مصدر المعلومة	المساحة	اجياد
ر.س / م ²	عدد الشوارع	ر.س / م ²	SAR 100,000,000
		عدد الشوارع	مسح ميداني
		عدد الشوارع	1,300.00
		عدد الشوارع	SAR 76,923
		عدد الشوارع	1

Adjustment Analysis			العينة الأولى
المساحة	1,300.00	1,854.45	0.00%
جاذبية الموقع	عالي	عالي	0.00%
الوصول للموقع	متوسط	متوسط	0.00%
عرض الشارع	5	10	0.00%
عدد الشوارع	1	1	0.00%
شكل الأرض	شبه منتظم	شبه منتظم	0.00%
القرب من الشارع الرئيسي	نعم	نعم	0.00%
قابلية التفاوض	نعم	نعم	-10.00%
عوامل أخرى	نعم	نعم	0.00%
اجمالي نسب التعديلات			-10.00%
اجمالي قيمة التعديلات			-SAR 7,692.3
السعر بعد التعديلات			SAR 69,230.8
ر.س / م ²			SAR 69,231
قيمة تقريبية			SAR 69,250

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض
1,854	1,854	1,854	1,854	1,854	ر.س / م ²
SAR 76,175.0	SAR 72,712.5	SAR 69,250.0	SAR 65,787.5	SAR 62,325.0	قيمة العقار
SAR 141,262,729	SAR 134,841,696	SAR 128,420,663	SAR 121,999,629	SAR 115,578,596	SAR 128,420,663
قيمة العقار					



القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة المقارنات للأرض هو كالتالي:

قيمة العقار:

128,420,663 رس

مئة وثمانية وعشرون مليوناً أربعمائة وعشرون ألف وستمئة وثلاث وستون ريال سعودي

استعمالات التقرير

ان هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل او المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لاي طرف اخر. وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر رأي في القيمة زمن التقييم وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا حيث تم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

حالة المقيم

نؤكد ان الاستشاري/ المقيم ليس لديه اتصال او ارتباط مادي بالأصل موضوع التقييم او مع العميل ويمكنه تقديم تقييم موضوعي، وغير متحيز. نؤكد أن المقيم مختص للقيام بمهمة التقييم ولديه ما يكفي من المهارات والمعرفة السوقية المعنية لإجراء التقييم.

مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح

نحن نؤكد بأننا مستقلون تماماً عن العميل وموضوع التقييم، ولا شيء يرد في هذا الاتفاق يجب أن يفسر على أنه يشكل أي علاقة مع العميل باستثناء العلاقة الرسمية الطبيعية للعمل، أو أنه بهدف إنشاء أي علاقة عمل على الإطلاق بين العميل وموظفي المكعبات البيضاء. ونؤكد أيضاً أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح مع ممتلكات العميل. ونود أن نوجه انتباهكم إلى ما يلي:

المسائل البيئية

نحن لسنا على علم بمحتوى أي مراجعة بيئية أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح التربة الذي قد يكون قد تم على الممتلكات والتي قد تسترعي الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث. وفي إطار القيام بعملنا، تم الافتراض أنه لم يتم أي استخدام أو تواجد أي ملوثات بيئية أو أي عناصر أخرى من شأنها ان تؤدي نفس الغرض على الممتلكات موضوع هذا التقرير. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي اصول مجاورة لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للأصل موضوع التقييم، وبالتالي نفترض أنه لا يوجد أي من ذلك. ومع ذلك، إذا تقرر بعد ذلك أن التلوث موجود في هذه الاصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فإن هذا قد يقلل من القيمة النهائية الاصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين WHITE CUBES والعميل. وباستثناء ما تقتضيه أي محكمة أو سلطة، لا يجوز كشفه أو استعمال أو الإفصاح عن هذه الوثائق والمستندات أو استخدامها، في أي وقت. أي معلومة سرية خاصة بالعميل وأي معلومات أخرى غير علنية تتعلق بعمل العميل أو الشؤون المالية أو غيرها من الشؤون التي نحصل عليها خلال تأدية خدماتنا تبقى سرية تماماً.