

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.

420111007954

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	08/10/2019	تاريخ التقييم
Inspection Date	26/09/2019	تاريخ المعاينة
City		المدينة
Valuation Purpose	تقييم نصف سنوي	الهدف من التقييم
Valuation Currency	Saudi Riyals -- ريال سعودي	عملة التقييم

### Property Valuation --- تقييم العقار

Land Area	1,854.45	مساحة الارض
SAR / Sqm	72,000	ر.س / م <sup>2</sup>
Total Land Value	133,520,400	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 (###)	SAR 133,520,400	القيمة النهائية للعقار ( أرقام )
Subject Property Value (ABC)	مائة وثلاثة وثلاثون مليوناً وخمسمائة وعشرون ألفاً وأربعمائة 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	420111007954	رقم الصك
Title Deed Date	1440/06/05 هـ	تاريخ الصك
City	مكة	المدينة
District	أجياد	اسم الحي
Street	----	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	جار	N	الحد الشمالي للعقار
Southern Boundary	S	سكة نافذة	S	الحد الجنوبي للعقار
Eastern Boundary	E	جار	E	الحد الشرقي للعقار
Western Boundary	W	جار	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 خالية تماما.

### 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	لم تتم المعاينة	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	لم تتم المعاينة	مواقف خاصة بالمشروع
Rental Condition	لم تتم المعاينة	الحالة التاجيرية للعقار

### مواصفات الارض -- Land Specs

Land Leveling	شبه 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	صك المكلية	مساحة الأرض
BUA	لم تتم المعاينة	مسطحات البناء
No of Floors	لم تتم المعاينة	عدد الأدوار
Actual Age	لم تتم المعاينة	العمر الفعلي للعقار
Project Costs	لم تتم المعاينة	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	----	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

صور العقار - Photos





### Characteristics of Samples

Feature	Subject Property	Sample 1	Sample 2
Quoting	-----	Offering	Offering
District	Ajyad	Ajyad	Ajyad
Sale Price	-----	SAR 50,000,000	SAR 89,000,000
Data Source	Title Deed	Agents	Agents
Area Size	1,854.45	564.00	970.00
SAR / Sqm	-----	SAR 88,652	SAR 91,753
Sides Open	1	1	1

### Adjustment Analysis

	Subject Property	SAMPLE 1		SAMPLE 2	
		Area size	Adjustment	Area size	Adjustment
Area size	1,854.45	564.00	-5.00%	970.00	-5.00%
Location Desirability	Average	Average	0.00%	Average	0.00%
Accessibility	Average	Average	0.00%	Average	0.00%
Main Street Width (m)	9	10	0.00%	10	0.00%
Sides Open	1	1	0.00%	1	0.00%
Land Shape	Regular	Regular	0.00%	Regular	0.00%
Close to main street	No	Yes	-10.00%	Yes	-10.00%
Negotiable	-----	Yes	-5.00%	Yes	-5.00%
Other Factor	-----	-----	0.00%	-----	0.00%

Total Adjustments Ratio  
Total Adjustment Amount  
Net After Adjustment

-20.00%

-SAR 17,730.5  
SAR 70,922.0

-20.00%

-SAR 18,350.5  
SAR 73,402.1

SAR / Sqm  
Rounded Value

**SAR 72,162**  
**SAR 72,000**

### SENSITIVITY ANALYSIS

	-10%	-5%	0%	5%	10%
Land Area	1,854	1,854	1,854	1,854	1,854
SAR / Sqm	SAR 64,800.0	SAR 68,400.0	SAR 72,000.0	SAR 75,600.0	SAR 79,200.0
Property Value	SAR 120,168,360	SAR 126,844,380	SAR 133,520,400	SAR 140,196,420	SAR 146,872,440

### PROPERTY VALUE



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



License No -- 1210000474 -- رخصة رقم

Dr. Mohamad N. Taha -- د. محمد نايف طه  
CEO -- المدير التنفيذي



License No -- 1220000263 -- رخصة رقم

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.