

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.

320704008958

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

### Property Valuation --- تقييم العقار

Land Area (Sqm)	449,186.72	مساحة الارض 2م
SAR / Sqm	265	ر.س / 2م
Total Land Value	<b>SAR 119,034,481</b>	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 (###)	119,034,481	القيمة النهائية للعقار ( أرقام )
Subject Property Value (ABC)	مائة وتسعة عشر مليوناً وأربعة وثلاثون ألفاً وأربعمائة وواحد وثمانون ريال سعودي	القيمة النهائية للعقار ( احرف )

### Documents ----- مستندات العقار

<b>Received Documents</b>	Title Deed	متوفر	صك الملكية	<b>المستندات المستلمة</b>
	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	320704008958	رقم الصك
Title Deed Date	1440/06/19 هـ	تاريخ الصك
City	الطائف	المدينة
District	حي المضباع	اسم الحي
Street	طريق السيل مع الحرم	اسم الشارع
Plot No.	----	رقم القطعة
Block No.	----	رقم البلك
Layout No.	----	رقم المخطط
Property Type	ارض فضاء	نوع العقار
Land Area (Sqm)	449,186.72	مساحة الأرض (م2)

### Property Ownership -- ملكية العقار موضوع التقييم

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

### Land Boundaries -- حدود الارض

Northern Boundary	N	ارض فضاء	N	الحد الشمالي للعقار
Southern Boundary	S	شارع عرض 61م	S	الحد الجنوبي للعقار
Eastern Boundary	E	طريق السيل مع الحرم	E	الحد الشرقي للعقار
Western Boundary	W	ملك الغير	W	الحد الغربي للعقار

### Construction Permit -- معلومات رخصة البناء

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

### حالة معاينة العقار - Inspection Status

External Inspection	تمت المعاينة	معاينة العقار خارجيا
Internal Inspection	العقار عبارة عن ارض فضاء	معاينة العقار داخليا
Finishing Materials	العقار عبارة عن ارض فضاء	معاينة التشطيبات

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

A/C Systems	العقار عبارة عن ارض فضاء	انظمة تكييف
Fire Alarm Systems	العقار عبارة عن ارض فضاء	انظمة السلامة والحرائق
Furniture	العقار عبارة عن ارض فضاء	مفروشات داخلية
Surveillance System	العقار عبارة عن ارض فضاء	نظام المراقبة
Auto Garbage System	العقار عبارة عن ارض فضاء	نظام النفايات الالي
BMS System	العقار عبارة عن ارض فضاء	نظام ادارة المباني
Project Mangt Team	العقار عبارة عن ارض فضاء	فريق ادارة خاصة بالعقار
Security Guards	العقار عبارة عن ارض فضاء	حراس امن
Car Parking	العقار عبارة عن ارض فضاء	مواقف خاصة بالمشروع
Rental Condition	العقار عبارة عن ارض فضاء	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	العقار عبارة عن ارض فضاء	طريقة تقييم المبنى
Property Valuation	العقار عبارة عن ارض فضاء	طريقة تقييم العقار

### تحليل للعقار -- SWOT Analysis

Property Strength	مطللة على شارعين رئيسين	نقاط القوة للعقار
Property Weakness	لا يوجد	نقاط الضعف للعقار
Property Opportunity	يمكن تقسيمها الى عدة اراضي 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	العقار عبارة عن ارض فضاء	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

عند اجراء عملية التقييم للعقار موضوع التقييم ،لم تتمكن 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

<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



N°52.26'21°26

E°28.36'40°27

صور العقار- Photos





طريقة القيمة المتبقية:

**LAND PARTICULARS**

	Total Land Area	Development ratio	Total Developed Land	Total Common Area
Subject Property	449,186.72	65.00%	291,971.37	157,215.35
Development Ratio	65.00%			

**Development Composition**

	Total Land Area - Developed	Type 1 Lands Residential Lands	Type 2 Lands Commercial Lands	Type 3 Lands
Use / Type Ratio	100%	70%	30.00%	0.00%
Area - Sqm	291,971.37	204,379.96	87,591.41	0.00

**DEVELOPMENT COST**

HARD COST	Area (m2) / Unit	Rate SAR/M2	Total
Demolition Cost	449,186.72	0 SAR	0.00 SAR
Levelling Cost	449,186.72	0 SAR	0.00 SAR
Cutting Cost	449,186.72	0 SAR	0.00 SAR
Infrastructure	449,186.72	125 SAR	56,148,340.00 SAR
			56,148,340 SAR

SOFT COST	Rate	Total Soft Cost	Total Soft Cost
Permits & Legal	1.00%	56,148,340 SAR	561,483 SAR
Design & Layouts	1.00%	56,148,340 SAR	561,483 SAR
Supervision Fees	5.00%	56,148,340 SAR	2,807,417 SAR
Contingency	5.00%	56,148,340 SAR	2,807,417 SAR
Total Soft Cost			6,737,801 SAR

**REVENUES**

Land Type	Ratio	Area - Sqm	SAR / Sqm	Total Revenues
Residential Lands	70.00%	204,379.96	550 SAR	112,408,977 SAR
Commercial Lands	30.00%	87,591.41	1,150 SAR	100,730,122 SAR
	0.00%	0.00	0 SAR	0 SAR
Total Revenues				213,139,099 SAR

**LAND VALUE**

Total Revenues		213,139,099 SAR
Less: Total Hard Cost		56,148,340 SAR
Less: Total Soft Cost		6,737,801 SAR
Net		150,252,958 SAR
Less: Developer Profit @ 20%		30,050,592 SAR
Residual Land Value		120,202,366 SAR
Land Area		449,187
SAR / Sqm		SAR 267.6
Rounded Value		SAR 265.0
Final value		SAR 119,034,480.8

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



رخصة رقم -- 1210000474 -- License No

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



رخصة رقم -- 1220000263 -- License No

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.