

ESNAD  
Real Estate Valuation



إسناد  
للتقييم العقاري

# تقرير تقييم برج الحياة

الواقع بمدينة الرياض – بحي المعذر

يوليو ٢٠١٨

مقدمة إلى : شركة سدكو كابيتال

نحن لك سند  
We support you

(شركة سدكو كابيتال)	الجهة الموجهة لها التقرير ( العميل )	بيانات أساسية
تقييم دوري نصف سنوي	الغرض من التقييم	
شركة سدكو كابيتال	الجهات المخول لها استخدام التقييم	
برج الحياة / ٢٥١,٤٩٤.٧٥ م / (حي المعذر+ مدينة الرياض)	العقار محل التقييم	العقار
مطلقة	ملكية العقار	
التكلفة، الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	التقييم
الإهلاك، رأسملة الدخل	طريقة / طرق التقييم المتبعة	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٠١٨ / ٠٧ / ١٢ م	تاريخ التقييم	
٢٠١٨ / ٠٧ / ٠٥ م	تاريخ المعاينة	
م. المهندس الحسامي	المقيم	المقيمين
م. عبدالله باوزير	مساعد المقيم	
م. محمد بابحر	مدير التقييم	
تفصيل	نوع التقرير	التقرير
٢٠١٨ / ٠٧ / ١٦ م	تاريخ التقرير	
شهرين من تاريخ التقرير	صلاحية التقرير	
مسودة ٢	النسخة	

تقرير تقييم (مبنى تجاري)  
المملوكة باسم: (الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١ / أسلوب السوق  
٢ / أسلوب التكلفة  
٣ / أسلوب الدخل

## التقييم

٤٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة سدكو كابيتال ، وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٦ / ٠٧ / ٢٠١٨ م .

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإستشارات والتقييم

م. المهندس عبداللطيف الحسامي

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ١٢١٠٠٠١٨٤

رقم عضوية المنشأة : ١١٠٠٠٥٤

# بيانات وموقع العقار

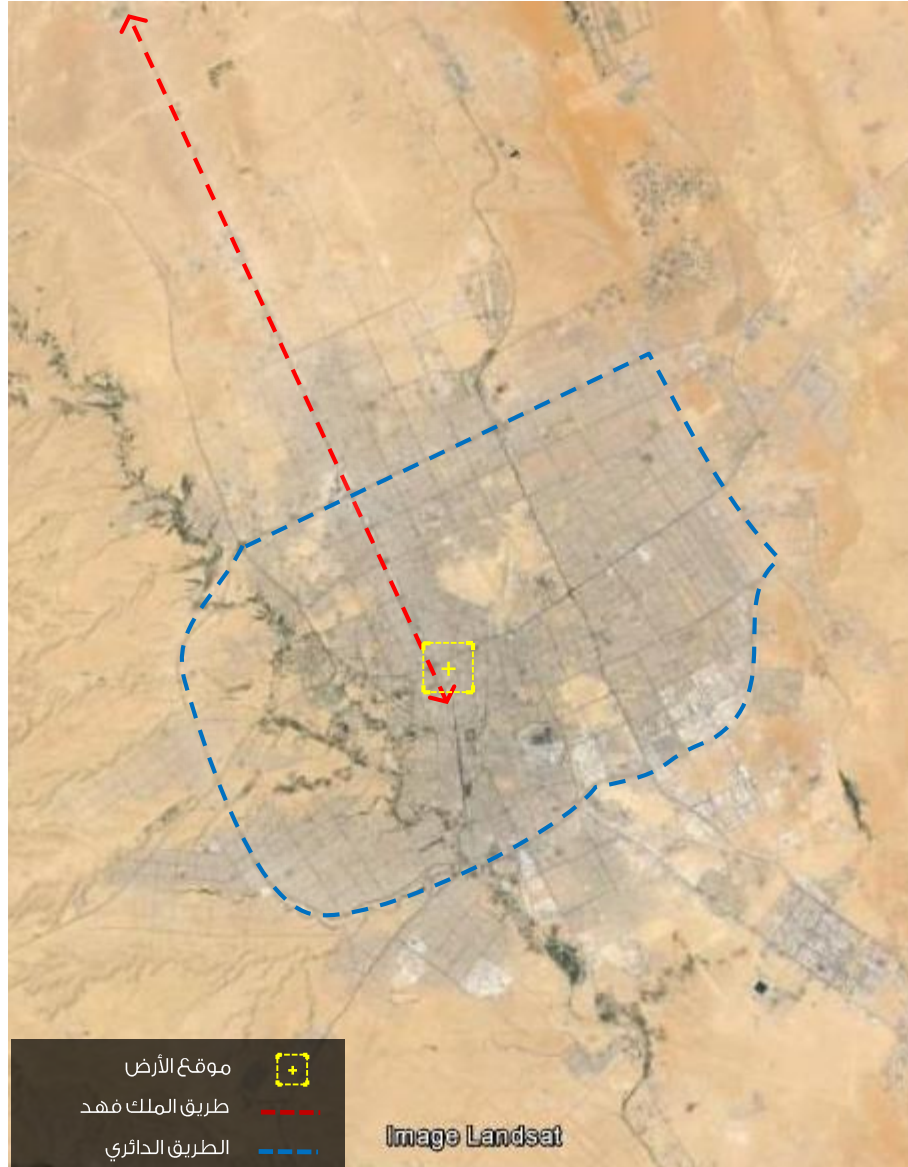
- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية			
اسم العميل	سدكو كابيتال	اسم المالك	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية
رقم الصك	٣١٠١١٠٣٤١٤٧	تاريخ الصك	١٤٣٦/٢/١٨ هـ
رقم القطعة	٩	ملاحظات	ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك
معلومات العقار			
المدينة	الرياض	اسم الشارع	شداد بن اوس
الحي	المعذر	نوع العقار	سكني تجاري
رقم المخطط	١٣٧٦	ملاحظات	العقار عبارة عن مبنى تجاري بحي المعذر بالقرب من شارع العليا
إحداثيات الموقع	"٢٤°٤٠'٣٧.٥٦" شمال		"٤٦°٤١'٢٨.٧٢" شرق

\*المصدر :صورة الصك

### نبذة عن المنطقة :

- تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث أنها تقع بالقرب من طريق الملك فهد وشارع العليا وطريق مكة المكرمة .
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات التجارية السكنية .
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق مكة المكرمة يليه حي العليا ، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك سعود يليه حي المربع وحي النموذجيه ، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق العليا يليه حي الوزارات ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد يليه حي المؤتمرات .
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق مكة المكرمة وطريق الملك فهد وشارع العليا التي تقع بالقرب من القفار قيد التقييم .



صورة توضح حدود العقار على مستوى مدينة الرياض



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

### نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي المعذر بمدينة الرياض، وذلك شرق طريق الملك فهد وجنوب طريق مكة المكرمة

## مواصفات العقار

شداد بن اوس + كعب بن مالك + الأحمر	شارع العقار	حسب الصك (٢٣١,٤٩٤.٧٥)	مساحة الأرض (٢٣)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢٣ -)	
منتظمة	شكل الأرض	جنوبية - شرقية - شمالية - غربية	الواجهة
- سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقار.			ملاحظات

## الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

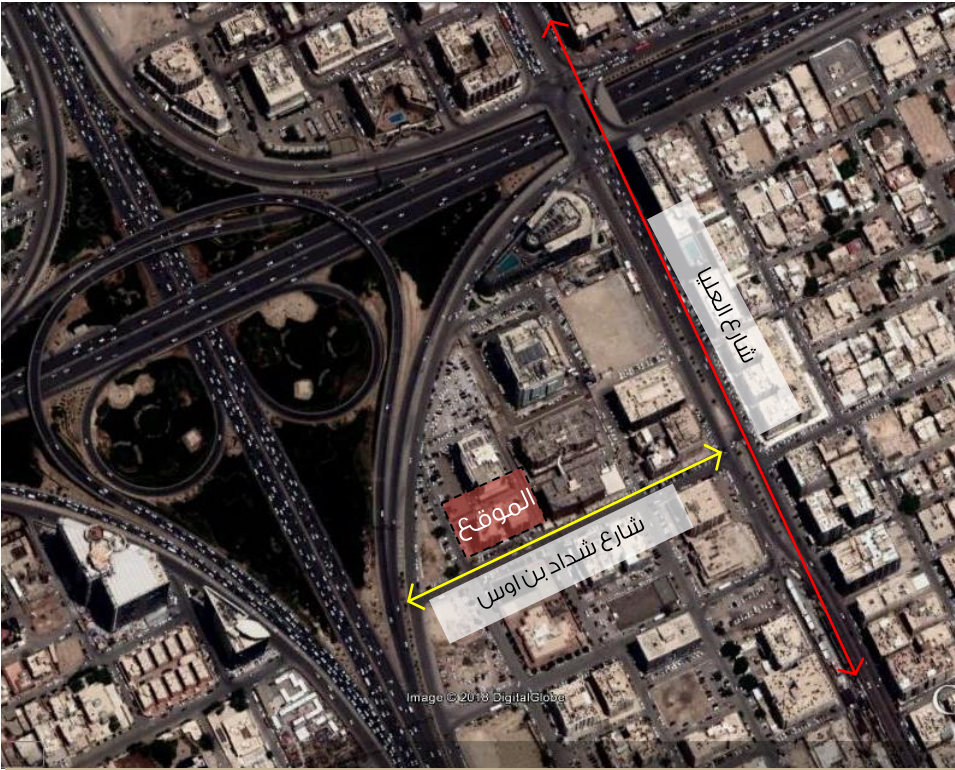
الكهرباء	الهاتف	المياه	الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	-

• المصدر: حسب الصك

صورة توضح حدود العقار

## أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٤٦	غير مسمى	داخلي	١٠	٣
جنوبي	٥٣.٦٥	شداد بن اوس	تجاري	٢٠	١
شرقي	٣٠	كعب بن مالك	داخلي	١٥	٢
غربي	٣٠.٩٦	الأحمر	داخلي	-	٤



بيانات العقار			
أسبلت + مركزي جيد جدا نظام إطفاء حريق + نظام مراقبة يوجد	<b>نوع التكييف التشطيب الخدمات المتوفرة مصاعد</b>	(٢٣٥ ٦,٥٨٢) قبو + دور أرضي + ميّزانيين + ٥ أدوار متكررة . ١٧ سنة تقريبا ١	<b>مساحة المباني عدد الأدوار عمر المبنى عدد المباني ملاحظات</b>
			- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء .

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار		
<b>شبكة الصرف الصحي</b>	<b>شبكة المياه</b>	<b>شبكة الكهرباء</b>
✓	✓	✓
<b>مدرسة بنات</b>	<b>مدرسة بنين</b>	<b>مسجد</b>
✓	✓	✓
<b>دفاع مدني</b>	<b>شرطة</b>	<b>مركز صحي</b>
✓	✓	✓
<b>حديقة</b>	<b>شبكة تصريف مياه الأمطار</b>	<b>شبكة الهاتف</b>
✓	-	✓
<b>تجهيزات بلدية</b>	<b>بريد</b>	<b>مركز تجاري</b>
✓	✓	✓

نظام البناء لمنطقة العقار			
<b>عدد الأدوار</b>	<b>معامل البناء</b>	<b>نسبة البناء</b>	<b>الاستخدام</b>
٥ ادوار	٣.٢٥	% ٦٠	سكني/ تجاري / مكتبي

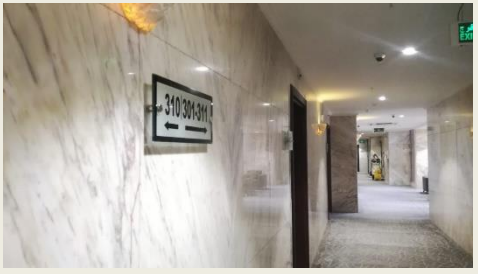
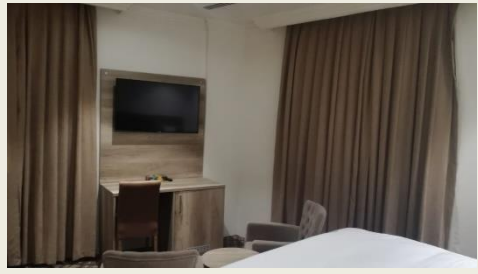
العيوب	المميزات
<b>العيوب :</b>	<b>المميزات :</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتميز العقار بقرابه من طريق مكة المكرمة وطريق الملك فهد أحد المحاور الرئيسية الهامة وطريق العليا أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم .</li> <li>• وقوع العقار بحي المعذر أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض .</li> <li>• تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها .</li> </ul>



صور توضح العقار



صور توضح العقار



## أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير		عنصر التأثير
يمكن الوصول للعقار عن طريق الملك فهد الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة الرياض كما يمكن الوصول له عن طريق العليا لقربه من العقار	✓	طريق الملك فهد	سهولة الوصول	العوامل التخطيطية (العمرانية)
تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار	✓	الواجهات	خصائص الأرض	
	✓	الشوارع		
	✓	شكل الأرض		
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	✓	اللوحات الإرشادية	التجهيزات البلدية	
	✓	الإنارة و التشجير		
	✓	السفلة و الرصف		
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	✓	الخدمات الحكومية	المرافق العامة	
	✓	المراكز التجارية		
	✓	الحدائق والملاعب		
	✓	المدارس		
	✓	المساجد		
موضح في ما سبق	✓	5 أدوار وملحق	عدد الأدوار	أنظمة البناء

**أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :**

بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير		عنصر التأثير
تعتبر ارض العقار ( قيد التقييم ) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار	-	أرض جبلية	تضاريس الأرض	<b>العوامل الطبيعية ( البيئية )</b>
	-	أرض غير مستوية		
	-	أرض منخفضة		
	✓	أرض مستوية		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة	-	صناعي	التلوث	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة	-	بشري		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة	-	ضوضائي		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة	-	بصري		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة	-	هوائي		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة	-	نفايات		
يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة	✓	متوسط	العرض والطلب	<b>العوامل الاقتصادية</b>
يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متوسطة	✓	متوسط	أسعار الأراضي	

# التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

**تقييم العقار :**

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١ / أسلوب السوق
- ٢ / أسلوب التكلفة
- ٣ / أسلوب الدخل

**أولاً / التقييم بطريقة تكلفة الإهلاك :**

تعتمد طريقة تكلفة الإهلاك وهي أسلوب التكلفة على احتساب تكلفة بناء المبنى كاملاً ( بعد خصم الإهلاك وذلك حسب عمر المبنى ) ، ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض المقام عليها المشروع والذي يمثل إجمالي قيمة العقار المراد تقييمه ، وتعتبر هذه الطريقة من أهم الطرق التقييمية وتستخدم لجميع المباني بجميع استخداماتها .

وعليه يجب أن يتم تحليل لأسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض ( مساحات وأسعار الأراضي ) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض والمبنى .

وبناءً على ذلك فإن هذه الطريقة تنقسم إلى قسمين :

١. حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية .
٢. حساب تكلفة المبنى .

ويتم بعد ذلك حساب مجموع قيمة الأرض وقيمة المبنى الذي يمثل إجمالي قيمة العقار وبذلك سيتم حساب قيمة الأرض كما يلي :

**١ / حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية :**

تعتمد طريقة القيمة السوقية وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض ( مساحات وأسعار الأراضي ) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .

**تحليل أسعار الأراضي :**

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأراضي وتحديدًا بمنطقة العقار يوجد هنالك تقارب نسبي بين الأسعار يحكمها في ذلك عدد الواجهات و الشوارع المحيطة بها وعرضها ، وتتراوح أسعار عروض البيع الموجودة ما بين ٩,٠٠٠ ريال/م<sup>٢</sup> – ١٣,٠٠٠ ريال/م<sup>٢</sup> وذلك لمساحات أراضي تتراوح من ٨٠٠ م<sup>٢</sup> – ١,٢٠٠ م<sup>٢</sup> ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا العقار بـ ١١,٠٠٠ ريال/م<sup>٢</sup> بناءً على مساحة العقار وإطلالته .

وعليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة القيمة السوقية لتصبح القيمة النهائية للأرض كما يلي :

حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية	
١,٤٩٤.٧٥	إجمالي مساحة الأرض ( م <sup>٢</sup> )
١١,٠٠٠	قيمة المتر المربع ( ريال / م <sup>٢</sup> )
١٦,٤٤٢,٢٥٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية ( ريال )

## ٢ / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبنى قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبنى بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

حساب تكلفة الإهلاك	
١,٤٨٦	إجمالي مساحة البدروم (٢م)
١,٥٠٠	سعر المتر المربع للبدروم (ريال)
٢,٢٢٩,٠٠٠	إجمالي السعر للبدروم قبل الإهلاك (ريال)
٥,٠٩٦	إجمالي مساحة الطوابق المتكررة (٢م)
٣,٠٠٠	سعر المتر المربع للطوابق المتكررة (ريال)
١٥,٢٨٨,٠٠٠	إجمالي السعر للطوابق المتكررة قبل الإهلاك (ريال)
١٧	عمر المبنى (سنة)
٤٠ سنة	العمر الافتراضي للمبنى
٢٠%	نسبة الإهلاك الفعلية للمبنى
١٤,٠٣,٦٠٠	إجمالي قيمة المباني بعد خصم الإهلاك (ريال)
١٤,٠٣,٦٠٠	تقدير قيمة المباني بطريقة التكلفة (ريال)
١٦,٤٤٢,٢٥٠	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٣٠,٤٥٥,٨٥٠	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

## ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

## سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر ٢م للأرض والمقدر بـ (١١,٠٠٠ ريال/٢م) وذلك من خلال طريقة القيمة السوقية

## مساحة المسطحات المبنية في المشروع :

تم التوصل إلى مساحة المباني حسب رخصة البناء .

## سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبنى، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٢م للبدروم بـ (١,٥٠٠ ريال/٢م) أما بالنسبة للطوابق المتكررة فإنه تم تقدير قيمة ٢م بـ (٣,٠٠٠ ريال/٢م)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

## تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ١٧ سنة تقريباً، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المباني الحالية بطريقة التكلفة .

## دخل العقار بناءً على عقود الإيجار الحالية والتي تم تزويدنا بها من قبل العميل

مدة العقد	١٠ سنوات من ١٠ / ١٢ / ٢٠١٤ م إلى ٠٩ / ١٢ / ٢٠٢٤ م
قيمة الإيجار للسنة ( الأولى والثانية والثالثة ) من ١٠ / ١٢ / ٢٠١٤ م إلى ٠٩ / ١٢ / ٢٠١٧ م ( ريال )	٣,٢٠٠,٠٠٠
قيمة الإيجار للسنة ( الرابعة والخامسة والسادسة ) من ١٠ / ١٢ / ٢٠١٧ م إلى ٠٩ / ١٢ / ٢٠٢٠ م ( ريال )	٣,٤٠٠,٠٠٠
قيمة الإيجار للسنة ( الثامنة والتاسعة والعاشر ) من ١٠ / ١٢ / ٢٠٢٠ م إلى ٠٩ / ١٢ / ٢٠٢٤ م ( ريال )	٣,٦٠٠,٠٠٠
إجمالي دخل العقار لمدة ١٠ سنوات	٣٤,٢٠٠,٠٠٠
متوسط الدخل من السنة الرابعة الى السنة العاشرة	٣,٥٠٠,٠٠٠

## حساب رأسملة الدخل

٣,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي الدخل الحالي
-	نسبة الشواغر ٠ %
-	نسبة الصيانة والتشغيل ٠ %
٣,٥٠٠,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
٨ %	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٤٣,٧٥٠,٠٠٠	تقدير قيمة العقار ( ريال )
٤٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

## ثانياً / التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسي ، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها ، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

١. الدخل .
  ٢. مصاريف الصيانة والتشغيل .
  ٣. نسبة الشواغر .
  ٤. نسبة العائد من رأس المال .
- أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم لأنواع التالية :
- ✓ الدخل الحالي : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر .
  - ✓ الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .
  - ✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يخله في حالة أنه كان خالياً .

وسيتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدرجة في السوق ومن واقع عروض متعددة ، وذلك وفقاً لما يلي :

## نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية			
١٦,٤٤٢,٢٥٠ ريال	قيمة الأرض		
١٤,٠٣,٦٠٠ ريال	قيمة المباني	تكلفة الإهلاك	
٣,٤٥٥,٨٥٠ ريال	إجمالي تكلفة الإهلاك		
٤٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال	إجمالي قيمة رأسمة الدخل	رأسمة الدخل	

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي :

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
تكلفة الإهلاك	٣,٤٥٥,٨٥٠ ريال	%٠	-
رأسمة الدخل	٤٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال	%١٠٠	٤٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال
المجموع		%١٠٠	٤٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال
القيمة الإجمالية للعقار		٤٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال	



## النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
٤٣,٧٥٠,٠٠٠ ريال	رأي المقيم
فقط ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال لا غير	رأي المقيم ( كتابة )

## شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD  
Real Estate Valuation



إسناد  
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم ببحر  
mbabahr@esnadrealstate.com  
هاتف: +٩٦٦ ١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢  
فاكس: +٩٦٦ ١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤  
الجوال: +٩٦٦ ٥٠٣٢٢٣٦٢٥

شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه  
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية  
جدة  
هاتف: +٩٦٦ ١٢٢٠٦٤١١  
فاكس: +٩٦٦ ١٢٦٣٠٠٣٣  
صندوق البريد: ١٥٧٥ جدة: ٢١٤٥٤