



تقرير تقييم عقاري  
مشروع جاردينيا ريزيدنس  
حي السلامة  
جدة- المملكة العربية السعودية  
مقدم الى صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني  
تاريخ التقرير 2026/03/25



## شركة اولات للتقييم العقاري

التقرير يعود إلى شركة اولات للتقييم العقاري ولا يجوز نسخه، أو إعادة إصداره، أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي أو جزئي بدون موافقة خطية من شركة اولات للتقييم العقاري

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس قيمة التصفية للعقار في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها.

رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم العقاري

## الفهرس العام

7	المقدمة العامة	1
8	تسوية شروط التعاقد	2
9	الشروط والأحكام العامة	3
10	موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	أساس ومعيار القيمة	5
11	اخلاء المسؤولية	6
11	الإطار العام للتقييم	7
12	مصدر المعلومات	8
12	المعلومات التي تم الاعتماد عليها	9
12	ملخص تقرير التقييم	10
12	الوصف القانوني لمالك العقار	11
13	حقوق الغير في العقار	12
13	تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
14	وصف العقار ومحتوياته	14
18	تحليل أعمال التقييم	15
42	حركة المرور في منطقة العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
43	أبرز معالم الجذب – البعد والقرب عن العقار	17
44	نقاط الضعف والقوة والفرص والتهديدات للعقار SWOT	18
45	المستندات المستلمة من العميل	19
53	نظرة عامة وتحليل قطاع العقارات السكنية في مدينة جدة	20
59	الصور الفوتوغرافية	21
71	فريق العمل	22

24/12/2025	تاريخ الوقوف على العقار	
25/12/2025	تاريخ التقييم	
25/03/2026	تاريخ التقرير	
سردي مفصل	نوع التقرير	
80	عدد الصفحات	
شركة اولات للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة	
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)	
1447/05/20 هجري	تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص	
العقار	الفرع	
62244 الرياض 11585	ص.ب	
+966 11 2178999	هاتف	
الرياض	المدينة	
المملكة العربية السعودية	البلد	
حي الملك سلمان	الحي	
1210000397	البريد الإلكتروني opm@olaat.com	عبد الملك الدرويش
1448/7/21 هجري	تاريخ انتهاء العضوية	
تقييم شركات Corporate	الإدارة	

نسخة معتمدة	نسخة التقرير
AHLI Inv-OPM- GR-004	رقم التقرير
المنطقة المحيطة بمشروع جاردينا ريزدنس وعموم مدينة جدة	نطاق البحث والاستقصاء
حالة استقرار بالسوق للقطاع السكني بسبب انخفاض أسعار الفائدة	متغيرات السوق
الموقع العام في حي السلامة	أبرز مزايا العقار
عدم تخصيص مناطق خارجية ومسطحات خضراء كافية للسكان حيث إن المناطق الخارجية مخصصة كمرات بين المباني للسكان - كثافة البناء على حساب الترفيه كذلك يوجد عيوب انشائية	أبرز عيوب العقار
لا توجد	المتغيرات في العقار
استقرار وتحسن بسيط في حالة المخاطر بعد انخفاض نسب الفائدة وسبب تراجع حجم التمويل - ضعف في الطلب على وحدات العقار بسبب وجود فرص عديدة في السوق وكثرة المعروض بالسوق	مخاطر السوق
مخاطر المنافسة مع العقارات الأكثر جودة والتي تراعي تأمين الخدمات والمرافق - مخاطر في حال عدم وجود ضمانات انشائية - مخاطر جودة البناء ونوعية التشطيب عادية جدا نسبة للمنافسين بالسوق	مخاطر العقار
تم الاعتماد بشكل كامل على المستندات التي تم تزويدنا بها من قبل العميل وتم استخدامها بافتراض صحتها وتشمل عدد ثلاثة صكوك للأرض + 3 رخص بناء	إخلاء المسؤولية
يقع العقار بالقرب من طريق المدينة المنورة ضمن نطاق حي السلامة حيث يعتبر من الأحياء السكنية المتوسطة الأسعار بعموم جدة ويوجد بالقرب من العقار من الشمال طريق حراء وحي النعيم السكني ومن الجنوب شارع قريش ومن الشرق طريق المدينة ومن الغرب غرب مدينة جدة وحي الزهراء والشاطئ	موقع العقار على مستوى المدينة
الاستخدام الحالي ملائم من حيث فكرة المشروع وغير ملائم من حيث كثافة البناء على حساب الفراغات العمرانية	الاستخدام الحالي للعقار

مجمع جاردينيا السكني وضم عدد من شقق التمليك يقع بالقرب من طريق المدينة المنورة ضمن نطاق حي السلامة ويحتوي على عدد 12 عمارة (مبنى) بإجمالي عدد 372 وحدة سكنية والمتبقي 209 شقة.				وصف العقار
المملكة العربية السعودية - جدة - بلدية جدة الجديدة الفرعية - حي السلامة				البلد / المدينة / البلدية / الحي
طريق المدينة المنورة - شارع قريش				أقرب طريق / شارع
25,934 م <sup>2</sup>				مساحة الأرض حسب المشاع في الصك
الصك الأول - 1435/08/13 - 320205015178		الصك الثاني - 1435/08/13 - 320205015177		رقم الصك / تاريخ
الصك الثالث - 1435/08/13 - 920205015176		3.6		معامل البناء للأرض
سكني عمائر /نسبة تغطية الأرض %60		الاستخدام حسب النظام		الاستخدام حسب الطبيعة
رخصة رقم 3-3600047180 - 1436/07/02		رخصة رقم 2-3600046755 - 1436/07/02		رقم رخصة البناء / تاريخ
رخصة رقم 1-3600047183 - 1436/07/02				رقم رخصة البناء / تاريخ
96,729.87 م <sup>2</sup> حسب الرخص الثلاث الخاصة بالعقار				مسطحات البناء حسب المساحة المذكورة في الرخص الثلاث
شمال شارع عمر عبد الجبار بطول 291.21 م				حدود العقار تم دمج الصكوك الثلاث فيما يخص الحدود والأطوال
جنوب شارع الصنفي بطول 291.21 م				
شرق شارع غير مسمى بطول 83.99 م				
غرب شارع غير مسمى بطول 83.99 م				
<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق		<input checked="" type="checkbox"/> بالقرب من طريق رئيسي		الموقع العام
<input type="checkbox"/> خارج النطاق		<input checked="" type="checkbox"/> 4 شوارع		نوع العقار
<input type="checkbox"/> سكني عمائر		<input type="checkbox"/> سكني تجاري		التصميم المعماري
<input type="checkbox"/> رديء		<input checked="" type="checkbox"/> ممتاز		المنسوب
<input type="checkbox"/> مرتفع		<input type="checkbox"/> منخفض		الخدمات بالقرب من العقار
<input checked="" type="checkbox"/> هاتف		<input checked="" type="checkbox"/> مياه		
<input checked="" type="checkbox"/> شرطة		<input checked="" type="checkbox"/> دفاع مدني		
<input checked="" type="checkbox"/> جامعة		<input checked="" type="checkbox"/> بريد		
<input checked="" type="checkbox"/> تصريف مياه		<input checked="" type="checkbox"/> مستشفى		
<input checked="" type="checkbox"/> نادي رياضي		<input checked="" type="checkbox"/> أبراج مكتبية		
<input checked="" type="checkbox"/> نادي رياضي		<input checked="" type="checkbox"/> وكالات بيع سيارات		
<input checked="" type="checkbox"/> مقرر حكومي		<input checked="" type="checkbox"/> مقرر حكومي		
<input checked="" type="checkbox"/> ميني		<input type="checkbox"/> غير ميني		الجار
<input checked="" type="checkbox"/> مسفلتة		<input type="checkbox"/> غير مسفلتة		الشوارع
<input checked="" type="checkbox"/> صك		<input checked="" type="checkbox"/> رخصة بناء		نوعية المستندات المستلمة
<input checked="" type="checkbox"/> معلومات العقار		<input checked="" type="checkbox"/> معلومات العقار		

المحترمين

مقدم إلى السادة/صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار (مشروع جاردينيا ريزيدنس - حي السلامة - جدة) بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم. وبناء على ما ورد أعلاه نتعهد اولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بغرض تقدير قيمة التصفية للوحدات غير المباعة ضمن المشروع وعددها 209 شقة سكنية بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم العقاري.

نوع الشقة	عدد الوحدات الغير مباعة	مساحة الشقة م <sup>2</sup>	متوسط مساحة الشقة م <sup>2</sup>	أسعار البيع م <sup>2</sup>	القيمة السوقية للشقة	القيمة الإجمالية
3 غرف نوم	163	181 to 162	170.5	4,941	842,441	137,317,802
4 غرف نوم	28	219 to 214	216.55	4,215	912,758	25,557,231
شقة نظام بنت هاوس	18	486 to 293	379	3,481	1,319,299	23,747,382
رأي القيمة السوقية للوحدات الغير مباعة						
رأي القيمة السوقية للوحدات الغير مباعة بعد خصم تكلفة الإصلاحات وهي (13,773,543 -)						
القيمة السوقية للوحدات على افتراض بيع جميع الوحدات المكونة للأصل العقاري (الشقق) كأصل عقاري واحد لغرض بيعه في صفقة واحدة (Bulk sale) خصم ما نسبته 30 %						
رأي قيمة التصفية للعقار (معاملة قسرية ذات فترة تسويقية قصيرة) في الحال البيع القسري خصم نسبة 25 %						
					120,994,210	90,745,658

## 2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

هوية مالك العقار الصك	شركة الأهلي المالية للاستثمار العقاري
العميل	صندوق الأهلي سدكو للتطوير العقاري
الغرض من التقييم	لأغراض التصفية (بيع الأصل لمشتري واحد محتمل) (معاملة فورية ذات فترة تسويقية قصيرة)
أساليب التقييم / طرق التقييم	أسلوب السوق / طريقة المقارن للأرض
موضوع التقييم	تقدير قيمة التصفية للعقار - تقييم الوحدات السكنية (شقق تملك) في حال البيع للوحدات غير المباعة فقط حسب طلب العميل
أساس القيمة	قيمة التصفية: قيمة التصفية هي المبلغ الناتج عن بيع أصل أو مجموعة من الأصول تدريجياً على أجزاء متفرقة، وينبغي أن تأخذ قيمة التصفية في الاعتبار تكاليف تجهيز الأصول؛ لكي تكون قابلة للبيع، وكذلك الأنشطة المتعلقة بالتصرف فيها
عملة التقييم	ريال سعودي
المستخدمون الآخرون	ملاك وحدات الصندوق
الافتراضات العامة	تقييم الوحدات السكنية الغير مباعة (جمع الوحدات المكونة للأصل العقاري (الشقق) كأصل عقاري واحد لغرض بيعه في صفقة واحدة (Bulk sale) في حال البيع القسري / المقارن ضمن منطقة العقار وعموم جودة للمشاريع السكنية المشابهة مع إجراء تسويات وضبط نسبي لعينات المقارنة
الافتراضات الخاصة	تقييم أسعار البيع للوحدات السكنية الغير مباعة (شقق تملك) تم على أساس السوق طريقة المقارن مع عينات تتشابه وتختلف مع الشقق من حيث الموقع والمساحة ونوع وخدمات المشروع والدخول والخروج والوصول للعقار على أن يتم إجراء تسويات السوق والموقع العام والعقار وتم بناء على رأي القيمة بافتراض أن الوحدات السكنية مفرزة بصكوك مفردة.
طبيعة ومصدر المعلومات	معلومات العميل ومبيعات وتكاليف السوق والمسح الميداني وذوي الخبرة بالسوق العقاري بمدينة جدة
سرية المعلومات	التقرير سري للغاية وهو صادر عن شركة أولات للتقييم العقاري ولا يحق لأي جهة باستخدام هذا التقرير خلافاً للقوانين أو تجبيره لطرف ثالث دون موافقة خطية من شركة أولات لتقييم العقاري
الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات	لم يتم الاستعانة بأي متخصصين خارجيين، أو مؤسسات خدمات فنية، أو قانونية، أو هندسية أثناء تنفيذ أعمال التقييم. وقد تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات المتاحة للمقيم وباستخدام الخبرة المهنية المتخصصة في مجال التقييم العقاري، دون الاعتماد على تقارير أو آراء صادرة من أطراف أخرى.
تتويه	*تم إعداد هذا التقييم استناداً إلى البيانات والمعلومات المتاحة بتاريخ التقييم، وفي ظل ظروف السوق السائدة حينها. ونظراً لعدم اليقين المرتبط بالأسواق العقارية، فإن القيمة المقدرة تتضمن بطبيعتها درجة من عدم اليقين، ولا يمكن اعتبارها تنبؤاً قاطعاً بالقيم المستقبلية. *القيمة الناتجة تسري في تاريخ التقييم وللفترة الزمنية المحددة، ولا تشمل تأثير أي أحداث لاحقة غير متوقعة قد تطرأ على السوق أو على الأصل محل التقييم بعد ذلك التاريخ، والتي قد تؤثر على القيمة المقدرة.
إتمام البناء	لم يتم تزويدنا بشهادة إتمام البناء وحسب المعاينة الميدانية للعقار تم تحديد الحالة الإنشائية للبناء وهو مكتمل البناء والتشطيب الخارجي والداخلي وفي حال وجود التزامات متبقية غير واضحة بالعين المجردة على أحد المقاولين ليس لشركة أولات للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه ذلك إنما تم تقييم المبنى على أساس مكتمل البناء والتشطيب بنسبة 100%
فرضية القيمة	البيع القسري: يستخدم مصطلح "البيع القسري" غالباً في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإلزام للقيام بالبيع ونتيجة ذلك تصبح فترة التسويق غير كافية ويمكن ان لا يستطيع المشترين بالقيام بالفحص الكامل النافى للجهالة. ويعتمد السعر الذي يمكن الحصول عليه في هذه الظروف على طبيعة الضغوط على البائع واسباب عدم امكانية القيام بالتسويق المناسب، تم افتراض مدة البيع القسري 6 أشهر لأفعال الصندوق العقاري
الالتزام بالمعايير	تم الالتزام بجميع المعايير الخاصة بالتقييم العقاري (معييار 100-101-102-103-104-105-106) المحدثه - 2024
القيود المفروضة على عمل المقيم	لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار
تمت معاينة العقار	معاينة العقار تمت من خلال الوقوف على العقار على ارض الواقع بواسطة المقيم منصور محمد سيفين عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
العرض والطلب ضمن منطقة العقار	العرض والطلب متوفر ضمن المتوسط على العقارات السكنية والتجارية الاستثمارية
مستوى العرض وحجم الطلب	حجم الطلب معتدل منخفض

### 3- الشروط والأحكام العامة للتقييم العقاري

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم خاضعة للشروط والأحكام التالية

العقار خالي من أي مشاكل أو عيوب تنظيمية أو قانونية حسب إفصاح العميل
نطاق البحث والعمل الميداني تم وفق أدق المعايير والطرق والنظريات العلمية والتحليل النمطي والمقطعي للسوق
جميع المدخلات والبيانات المستخدمة في التقرير والمستلمة من العميل تم إفراض صحتها
لا توجد مصلحة مشتركة مع طالب التقييم أو تضارب في المصالح التي تخص أعمال التقييم وتم التصرف بحيادية تامة
لأغراض التصفية (بيع الأصل لمشتري واحد محتمل) (معاملة قسرية ذات فترة تسويقية قصيرة)
القيمة المدرجة في التقرير هي قيمة التصفية التي تعبر عن قيمة العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وبدون قيود على التملك الفوري
استخدام التقرير يتم على أساس السرد / تقرير سردي بحيث لا يمكن تجزئته أو استخدام أجزاء وإهمال أخرى
نتائج التقييم في زمن ووقت إعداد التقييم خاضعة لعملية التدقيق الثلاثي داخل شركة أولات للتقييم العقاري
لم يتم رصد أي عيوب ومشاكل بيئية وصحية ناجمة عن استخدام وتشغيل العقار بزمن التقييم
العناصر المكونة للعقار تختلف من حيث جودة التشطيب ما بين وحدة سكنية وأخرى وخصوصاً "لدورات المياه
لم يتم التحقق من ملكية العقار، بل تم افتراض صحة المستندات القانونية التي تخص العقار وتحقيق جميع الاشتراطات الخاصة بأمانة جدة والبلدية وغيرها
جميع المدخلات والتطبيقات والطرق والعمليات الحسابية خاضعة للأسس والمعايير العالمية في مجال التقييم العقاري
لا توجد اية معوقات أو قيود حالت دون قيام المقيم الميداني بمعاينة العقار حيث تمت المعاينة على أكمل وجه ووفق المعايير

#### 4- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض، ومساحات البناء، ونوعية البناء، والتشطيب. كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بغرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلبات الحقيقية وقد تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة إيجاد عروض بيع حقيقي ( Actual transaction deals ) تمت على أرض الواقع، ولكن تعذر ذلك.

يعتمد التقييم على قيمة التصفية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي (buyer) في متناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

## 5- أساس قيمة التصفية

أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد قيمة التصفية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن قيمة التصفية هو المفهوم الذي تم تقديمه في معايير التقييم الدولية " قيمة التصفية هي المبلغ الناتج عن بيع أصل أو مجموعة من الأصول تدريجيًا على أجزاء متفرقة. وينبغي أن تأخذ قيمة التصفية في الاعتبار تكاليف تجهيز الأصول؛ لكي تكون قابلة للبيع، وكذلك الأنشطة المتعلقة بالتصرف فيها

## 6- إخلاء المسؤولية

هذا التقرير يمثل رأي عن القيمة/السعر وغيرها للعقار وهو غير ملزم للعميل بالتعامل به وإنما هو مؤشر أولي بغرض الاسترشاد حسب الظروف للسوق وقد تختلف النتيجة من رأي إلى آخر حسب الآلية التي تم الاعتماد عليها ولا يجب الاعتماد عليها في البيع أو الاستثمار أو غيره، وليس للعميل الحق بالرجوع على شركة أولات للتقييم العقاري بأي شيء

## 7- الإطار العام للتقرير

تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لطبيعة العقار. وهو يتطابق مع قيمة العقارات في منطقة العقار حيث إن الشروط والأحكام لتقرير التقييم تعتمد على معطيات مماثلة لأسعار وقيمة العقارات في المنطقة المحددة.

## 8- مصدر المعلومات

معلومات العميل	مستندات (صكوك الأرض + رخصة البناء + معلومات العقار + عدد الوحدات غير مبيعة)
معلومات العقار	معاينة تامة نافية للجهالة للعقار على أرض الواقع
معلومات السوق	مسح ميداني عام لمدينة جدة وخاص لمنطقة العقار

## 9- تعميم العميل

تم تعميم شركة أولات للتقييم العقاري من قبل صندوق الأهلي سدكو للتطوير العقاري وقد قام فريق العمل في أولات بزيارة ميدانية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على أرض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

## 10- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس المقارنة والتكلفة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار (market Value) وأسعار البيع للوحدات السكنية الغير مبيعة بالاعتماد على العروض السائدة في منطقة العقار لتقدير أسعار البيع للوحدة السكنية.
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة أولات للتقييم العقاري.

## 11- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (معلومات العقار من خلال ملف تعريفني) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

## 12- حقوق الغير في العقار

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة اولات للتقييم العقاري خارج اي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

## 13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

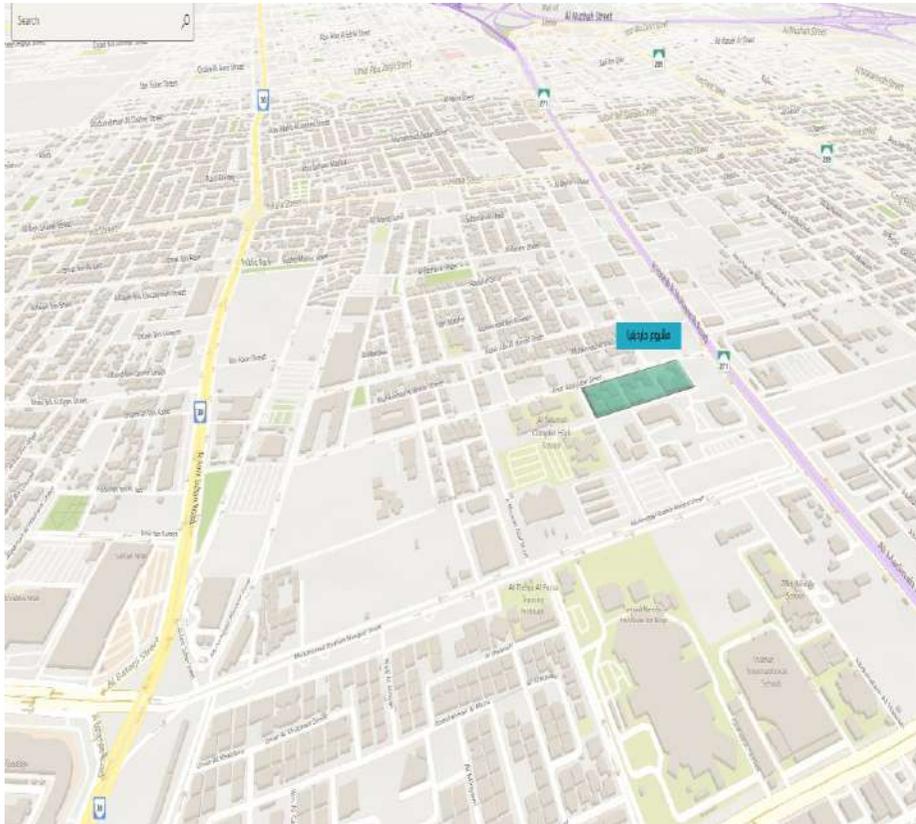
- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود اي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم

مجمع جاردينيا السكني يضم عدد من شقق التمليك يقع بالقرب من طريق المدينة المنورة ضمن نطاق حي السلامة ويحتوي على عدد 12 عمارة (مبنى) بإجمالي عدد 372 وحدة سكنية والمتبقي 209 شقة.

الإحداثيات الجغرافية+Google earth link

21.603583, 39.155233

<https://goo.gl/maps/22DyN8W8dPp1NXtK7>



## مواصفات العقار من حيث الإنشاء وأنظمة البناء

المساحة الإجمالية م <sup>2</sup>	مساحة / م <sup>2</sup>	قطعة / جزء	
26,934 م <sup>2</sup>	8,642 م <sup>2</sup>	قطعة 2	مساحة الأرض م <sup>2</sup>
	8,650 م <sup>2</sup>	قطعة 3	
	8,642 م <sup>2</sup>	قطعة 4	
96,729.87 م <sup>2</sup>	32,242.75	الجزء 1	مسطحات المباني م <sup>2</sup>
	32,244.37	الجزء 2	
	32,242.75	الجزء 3	
9 سنوات من تاريخ الانتهاء من التشطيب			العمر الاقتصادي للمباني
12 مبنى موزعة على ثلاثة أجزاء			عدد المباني
31 شقة سكنية بكل مبنى إجمالي 372 شقة سكنية			عدد الوحدات السكنية
الهيكل خرسانة مسلحة			نوع البناء
خرسانة			نوع الأسقف
دهان بروفائل - كسر رخام			نوع الواجهات الخارجية
شبابيك ألومنيوم			نوع الشبابيك
سيراميك			نوع أرضيات الممرات الخارجية
دهان وسيراميك للمطابخ ودورات المياه			الجدران الداخلية
أبواب خشب			الأبواب الداخلية
جبس			الأسقف الداخلية
سيراميك وبورسلان للشقق والممرات وجرانيت والسلالم			الأرضيات الداخلية
أرضية			خزانات مياه
أرضية			خزانات الصرف الصحي

### معلومات العقار الإنشائية

إجمالي	عدد / مبنى	المصاعد	معلومات العقار الفنية
24 مصعد	2 مصعد		
إنارة في الأسقف LED		نوع الإنارة الداخلية	
لا يوجد نظام الكشف والإنذار المبكر		أنظمة الدفاع المدني الخاصة بنظام مكافحة الحريق	
لا يوجد نظام مكافحة الحريق آلي			
متوفر نظام يدوي خراطيم وإطفاء يدوي			
متوفرة		مضخات المياه	
لا توجد اية أنظمة ذكية ضمن المباني		أنظمة ذكية	
غير متوفر		التحكم عن بعد بالتكييف	
تم توزيع عدادات الكهرباء على عدد الشقق		عدادات الكهرباء	
2 للمشروع بالكامل		عدادات المياه	
لم يتم تزويدنا بمعلومات اتحاد الملاك الخاص بالعقار		نظام اتحاد الملاك	



<p>تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم. تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.</p>	<p>أسلوب السوق / طريقة المقارنة</p>	
<p>طريقة رسمة الدخل أو طريقة الاستثمار هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية من خلال حساب الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار وتعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل السنوي الذي يتوقع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار وفقا لمعايير التقييم الدولية (الفقرة 50.3) يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية إلى قيمة حالية واحدة ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.</p>	<p>طريقة الاستثمار</p>	<p>أسلوب الدخل / طريقة</p>
<p>طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية. وفقا لمعايير التقييم الدولية (المعيار 105, الفقرة 40.1) " يقدم أسلوب الدخل مؤشر عن القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الي قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا</p>	<p>طريقة خصم التدفقات النقدية</p>	

<p>الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع الي قيمة الإيرادات او التدفقات النقدية او توفير التكاليف من الأصل". على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل الا ان الأساليب المتبعة في تطبيق أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على مبالغ خصم التدفقات النقدية المستقبلية الي قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105، الفقرة 50.1).</p>		
<p>وتستخدم عادة لتقييم العقارات الاستثمارية المتخصصة وتستخدم طريقة الأرباح عندما تستند قيمة المنشأة من الأرباح ح المحققة من الشركة التي تدير هذه المنشأة. وتظهر الأرباح التي يُحققها النشاط في حسابات الشركة ومركزها المالية لعدة سنوات متتالية والواجب تحليلها للوصول إلى الأرقام المستخدمة في العمليات الحسابية. كما تُستخدم هذه الطريقة في حالات الاحتكار ويكون إما احتكار قانوني بموجب ترخيص أو حق امتياز مثل: أن يكون في قرية ما مكتب بريد واحد أو نادي رياضي واحد فقط يخدم كل المنطقة. أو يكون احتكار بسبب الموقع وذلك عندما يهيمن التشغيل على نشاط معين في منطقة ما مثل: تواجد مركز تسوق واحد مهيم في المنطقة.</p>	<p><b>طريقة الأرباح</b></p>	
<p>طريقة القيمة المتبقية لتحليل عروض التطوير أو إعادة التطوير لمعرفة مدى صحتها وسامتها أو لتحديد السعر الذي يمكن دفعه لشراء الموقع أو المنشآت القائمة. وعادة ما تكون هذه العقارات إما أراض خالية أو أراض عليها مباني قديمة سيتم إزالتها وترميمها وتجديدها. وتستند هذه الطريقة إلى فرضية مفادها ان السعر الذي يقن أن يدفعه المشتري مقابل هذا العقار هو قيمة الفائض من حصيلة البيع، أو قيمة أعمال التطوير التي تم الانتهاء منها بعد خصم إجمالي التكاليف مثل: أعمال الإنشاءات والتمويل والنفقات والالتزامات الطارئة.</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>	
<p>يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاحلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت او المخاطر او عوامل أخرى</p>		<p>ج- *طريقة تكلفة الإطلال DRC</p>

15.2 - تقييم أسعار البيع للوحدات السكنية الغير مباعه وعددها 209 شقة من أصل 372 شقة ضمن مشروع جاردينيا ريزيدنس حسب طلب العميل (العرض والطلب)

### طريقة التقييم (على أساس السوق طريقة المقارن)

تم اعتماد طريقة المقارنة لتقييم العقار، استناداً إلى عينات مشابهة من حيث الموقع، التصنيف، الخدمات، التشطيبات، وسهولة الوصول شملت منطقة المسح الميداني المنطقة المحيطة بالعقار

سيتم تطبيق التقييم حسب التالي:

التقييم على أساس طريقة المقارن Direct Comparison Approach - تسويات الفروقات Adjustment ما بين العقار والعينات المقارنة

- تسويات الموقع العام

شمال الموقع	جنوب الموقع	موقع العقار
%5+	%5-	%0

- عينات لشقق ضمن منطقة العقار

مصدر العينة	الموقع	حالة العينة	متوسط اسعار البيع للمتر المربع	عينات للمقارنة
منصة عقار	39.154535 ,21.603990	معروض	5,500	شقة مساحة 192 م
منصة عقار	39.152590 ,21.603461	معروض	6,000	شقة مساحة 200 م
منصة عقار	39.153507 ,21.604314	معروض	4,800	شقة مساحة 196 م
منصة عقار	39.151892 ,21.610944	معروض	5,200	شقة مساحة 162 م



تحليل العينات المقارنة – لشقق ذات 3 غرف نوم تتراوح المساحة من 181 - 162

S.R/ sqm	عينة رقم 2	
6,000	تسوية شروط التمويل	
0	%0	نسبة التسوية
6,000	تسوية عامل الوقت وظروف السوق	
600-	%10-	نسبة التسوية
5,400	تسويات أخرى RRA	
0	%0	الموقع
0	%0	سهولة الوصول - الدخول والخروج
270	%5	المساحة ( 200 ) م <sup>2</sup>
810-	%15-	جودة التشطيب
0	%0	اطلالة على شارع رئيسي
540	%10	نوعية العقار والخدمات
5,400	القيمة السوقية للمتر المربع الواحد / ر.س	

S.R/ sqm	عينة رقم 1	
5,500	تسوية شروط التمويل	
0	%0	نسبة التسوية
5,500	تسوية عامل الوقت وظروف السوق	
550-	%10-	نسبة التسوية
4,950	تسويات أخرى RRA	
0	%0	الموقع
0	%0	سهولة الوصول - الدخول والخروج
0	%0	المساحة ( 192 ) م <sup>2</sup>
495-	%10-	جودة التشطيب
0	%0	اطلالة على شارع رئيسي
495	%10	نوعية العقار والخدمات
4,950	القيمة السوقية للمتر المربع الواحد / ر.س	

S.R/ sqm	عينة رقم 4	
5,200	تسوية شروط التمويل	
0	%0	نسبة التسوية
5,200	تسوية عامل الوقت وظروف السوق	
520-	%10-	نسبة التسوية
4,680	تسويات أخرى RRA	
234-	%5-	الموقع
0	%0	سهولة الوصول - الدخول والخروج
0	%0	المساحة (162) م <sup>2</sup>
702-	%15-	جودة التشطيب
234	%5	اطلالة على شارع فرعي
468	%10	نوعية العقار والخدمات
4,446	القيمة السوقية للمتر المربع الواحد / ر.س	

S.R/ sqm	عينة رقم 3	
4,800	تسوية شروط التمويل	
0	%0	نسبة التسوية
4,800	تسوية عامل الوقت وظروف السوق	
480-	%10-	نسبة التسوية
4,320	تسويات أخرى RRA	
0	%0	الموقع
0	%0	سهولة الوصول - الدخول والخروج
0	%0	المساحة (195) م <sup>2</sup>
0	%0	جودة التشطيب
216	%5	اطلالة على شارع فرعي
432	%10	نوعية العقار والخدمات
4,968	القيمة السوقية للمتر المربع الواحد / ر.س	

## القيمة السوقية للمتر المربع الواحد احتسبت وفق تطبيق المعدل المرجح للعينات المقارنة

العينات المقارنة	سعر متر البيع / ريال سعودي	بيان وتحليل طريقة الوصول للمعدل المرجح	المعدل المرجح	قيمة المتر - المعدل المرجح
العينات الأولى	4,950	نظرا لموقع ومساحة ونوعية العينات بالنسبة للعقار	25%	1,238
العينات الثانية	5,400	نظرا لموقع ومساحة ونوعية العينات بالنسبة للعقار	25%	1,350
العينات الثالثة	4,968	نظرا لموقع ومساحة ونوعية العينات بالنسبة للعقار	25%	1,242
العينات الرابعة	4,446	نظرا لموقع ومساحة ونوعية العينات بالنسبة للعقار	25%	1,112
المعدل المرجح للمتر المربع الواحد بعد التقريب			100%	4,941



تحليل العينات المقارنة – لشقق ذات 4 غرف نوم تتراوح المساحة من 214 - 219

S.R/ sqm	عينة رقم 2	
6,000	تسوية شروط التمويل	
0	%0	نسبة التسوية
6,000	تسوية عامل الوقت وظروف السوق	
600-	%10-	نسبة التسوية
5,400	تسويات أخرى RRA	
0	%0	الموقع
0	%0	سهولة الوصول - الدخول والخروج
0	%0	المساحة ( 200 ) م <sup>2</sup>
1,350-	%25-	جودة التشطيب
0	%0	اطلالة على شارع رئيسي
540	%10	نوعية العقار والخدمات
4,590	القيمة السوقية للمتر المربع الواحد / ر.س	

S.R/ sqm	عينة رقم 1	
5,500	تسوية شروط التمويل	
0	%0	نسبة التسوية
5,500	تسوية عامل الوقت وظروف السوق	
550-	%10-	نسبة التسوية
4,950	تسويات أخرى RRA	
0	%0	الموقع
0	%0	سهولة الوصول - الدخول والخروج
248-	%5-	المساحة ( 192 ) م <sup>2</sup>
990-	%20-	جودة التشطيب
0	%0	اطلالة على شارع رئيسي
495	%10	نوعية العقار والخدمات
4,208	القيمة السوقية للمتر المربع الواحد / ر.س	

S.R/ sqm	عينة رقم 4	
5,200	تسوية شروط التمويل	
0	%0	نسبة التسوية
5,200	تسوية عامل الوقت وظروف السوق	
520-	%10-	نسبة التسوية
4,680	تسويات أخرى RRA	
234-	%5-	الموقع
0	%0	سهولة الوصول - الدخول والخروج
468-	%10-	المساحة (162) م <sup>2</sup>
936-	%20-	جودة التشطيب
234	%5	اطلالة على شارع فرعي
468	%10	نوعية العقار والخدمات
3,744	القيمة السوقية للمتر المربع الواحد / ر.س	

S.R/ sqm	عينة رقم 3	
4,800	تسوية شروط التمويل	
0	%0	نسبة التسوية
4,800	تسوية عامل الوقت وظروف السوق	
480-	%10-	نسبة التسوية
4,320	تسويات أخرى RRA	
0	%0	الموقع
0	%0	سهولة الوصول - الدخول والخروج
216-	%5-	المساحة (195) م <sup>2</sup>
432-	%10-	جودة التشطيب
216	%5	اطلالة على شارع فرعي
432	%10	نوعية العقار والخدمات
4,320	القيمة السوقية للمتر المربع الواحد / ر.س	

## القيمة السوقية للمتر المربع الواحد احتسبت وفق تطبيق المعدل المرجح للعينات المقارنة

العينات المقارنة	سعر متر البيع / ريال سعودي	بيان وتحليل طريقة الوصول للمعدل المرجح	المعدل المرجح	قيمة المتر - المعدل المرجح
العينات الأولى	4,208	نظرا لموقع ومساحة ونوعية العينات بالنسبة للعقار	25%	1,052
العينات الثانية	4,590	نظرا لموقع ومساحة ونوعية العينات بالنسبة للعقار	25%	1,148
العينات الثالثة	4,320	نظرا لموقع ومساحة ونوعية العينات بالنسبة للعقار	25%	1,080
العينات الرابعة	3,744	نظرا لموقع ومساحة ونوعية العينات بالنسبة للعقار	25%	936
المعدل المرجح للمتر المربع الواحد بعد التقريب			100%	4,215



تحليل العينات المقارنة – لشقق ذات ذات نظام البنتهاوس تتراوح مساحتهم من 293 – 486 م<sup>2</sup>

S.R/ sqm	عينة رقم 2	
6,000	تسوية شروط التمويل	
0	%0	نسبة التسوية
6,000	تسوية عامل الوقت وظروف السوق	
600-	%10-	نسبة التسوية
5,400	تسويات أخرى RRA	
0	%0	الموقع
0	%0	سهولة الوصول - الدخول والخروج
1,080-	%20-	المساحة ( 200 ) م <sup>2</sup>
1,350-	%25-	جودة التشطيب
0	%0	اطلالة على شارع رئيسي
540	%10	نوعية العقار والخدمات
3,510	القيمة السوقية للمتر المربع الواحد / ر.س	

S.R/ sqm	عينة رقم 1	
5,500	تسوية شروط التمويل	
0	%0	نسبة التسوية
5,500	تسوية عامل الوقت وظروف السوق	
550-	%10-	نسبة التسوية
4,950	تسويات أخرى RRA	
0	%0	الموقع
0	%0	سهولة الوصول - الدخول والخروج
990-	%20-	المساحة ( 192 ) م <sup>2</sup>
990-	%20-	جودة التشطيب
0	%0	اطلالة على شارع رئيسي
495	%10	نوعية العقار والخدمات
3,465	القيمة السوقية للمتر المربع الواحد / ر.س	

S.R/ sqm	عينة رقم 4	
5,200	تسوية شروط التمويل	
0	%0	نسبة التسوية
5,200	تسوية عامل الوقت وظروف السوق	
520-	%10-	نسبة التسوية
4,680	تسويات أخرى RRA	
234-	%5-	الموقع
0	%0	سهولة الوصول - الدخول والخروج
1,170-	%25-	المساحة ( 162 ) م <sup>2</sup>
702-	%15-	جودة التشطيب
234	%5	اطلالة على شارع فرعي
468	%10	نوعية العقار والخدمات
3,276	القيمة السوقية للمتر المربع الواحد / ر.س	

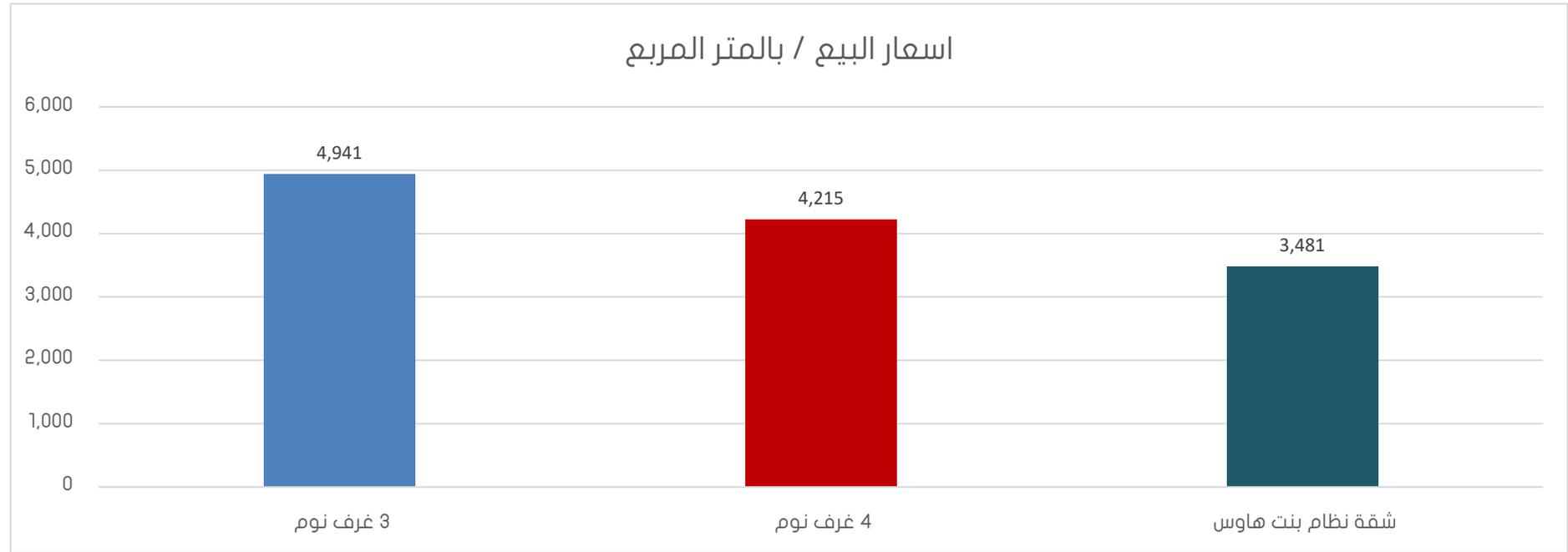
S.R/ sqm	عينة رقم 3	
4,800	تسوية شروط التمويل	
0	%0	نسبة التسوية
4,800	تسوية عامل الوقت وظروف السوق	
480-	%10-	نسبة التسوية
4,320	تسويات أخرى RRA	
0	%0	الموقع
0	%0	سهولة الوصول - الدخول والخروج
864-	%20-	المساحة ( 195 ) م <sup>2</sup>
432-	%10-	جودة التشطيب
216	%5	اطلالة على شارع فرعي
432	%10	نوعية العقار والخدمات
3,672	القيمة السوقية للمتر المربع الواحد / ر.س	

## القيمة السوقية للمتر المربع الواحد احتسبت وفق تطبيق المعدل المرجح للعينات المقارنة

العينه المقارنه	سعر متر البيع / ريال سعودي	بيان وتحليل طريقة الوصول للمعدل المرجح	المعدل المرجح	قيمة المتر - المعدل المرجح
العينه الأولى	3,465	نظرا لموقع ومساحة ونوعية العينه بالنسبة للعقار	25%	866
العينه الثانيه	3,510	نظرا لموقع ومساحة ونوعية العينه بالنسبة للعقار	25%	878
العينه الثالثه	3,672	نظرا لموقع ومساحة ونوعية العينه بالنسبة للعقار	25%	918
العينه الرابعه	3,276	نظرا لموقع ومساحة ونوعية العينه بالنسبة للعقار	25%	819
المعدل المرجح للمتر المربع الواحد بعد التقريب			100%	3,481



متوسط سعر المتر المربع	نوع الشقة	الموقع	المشروع
4,941	3 غرف نوم	حي السلامة	جاردينيا ريزيدنس
4,215	4 غرف نوم		
3,481	شقة نظام بنت هاوس		



القيمة الإجمالية	القيمة السوقية للشقة	أسعار البيع م <sup>2</sup>	متوسط مساحة الشقة م <sup>2</sup>	مساحة الشقة م <sup>2</sup>	عدد الوحدات الغير مبيعة	نوع الشقة
137,317,802	842,441	4,941	170.5	181 to 162	163	3 غرف نوم
25,557,231	912,758	4,215	216.55	219 to 214	28	4 غرف نوم
23,747,382	1,319,299	3,481	379	486 to 293	18	شقة نظام بنت هاوس
186,622,415	رأي القيمة السوقية للوحدات الغير مبيعة					
172,848,872	رأي القيمة السوقية للوحدات الغير مبيعة بعد خصم تكلفة الإصلاحات وهي (- 13,773,543)					
120,994,210	القيمة السوقية للوحدات على افتراض بيع جميع الوحدات المكونة للأصل العقاري (الشقق) كأصل عقاري واحد لغرض بيعه في صفقة واحدة (Bulk sale) خصم ما نسبته 30 %					
90,745,658	رأي قيمة التصفية للعقار (معاملة قسرية ذات فترة تسويقية قصيرة) في الحال البيع القسري خصم نسبة 25 %					

### اسعار البيع قبل خصم تكلفة الصيانة / بالوحدة



## الملاحظات العامة

- رأى قيمة التصفية للوحدات غير المباعة - هي 90,745,658 ريال سعودي
- قيمة التصفية تم الوصول إليها بناء على التقييم على أساس السوق / طريقة المقارن.
- تمت معاينة نماذج عن الشقق وتم الأخذ بعين الاعتبار بأن جميع الوحدات مكتملة البناء والتشطيب
- تم تزويدنا بعدد الشقق السكنية الغير مباعة من قبل العميل
- يوجد في العقار عيوب انشائية تقدر تكلفة صيانتها حسب الامر القضائي من المحكمة 24,572,055 ريال سعودي
- حسب افادة العميل تم عمل إصلاحات للعيوب الانشائية بمبلغ وقدره 31,140,605.7 ريال سعودي
- يوجد كسر في سيراميك الأرضيات وتشقق في الجدران وكسر في سيراميك الحوائط للمطابخ ودورات المياه وتشقق وشروخ في الجبسيات وبعض الجدران
- تم احتساب قيمة التصفية للوحدات السكنية بعد خصم قيمة الإصلاحات والصيانة
- حسب معلومات العميل بالبيع بالعقار توقف لفترة من قبل المحكمة بسبب وجود عيوب انشائية واصلاحات في الشقق وتم استئناف البيع في 2023
- تم الاخذ بعين الاعتبار وجود عرض كبير من وحدات الشقق السكنية يفوق الطلب بالوقت الراهن ضمن موقع العقار مما أثر على عدد الصفقات والمبيعات ومنحنيات الاسعار وادخل السوق في مرحلة هدوء نسبي مما ساهم في زيادة خيارات البيع للمشتري
- تم تقدير قيمة التصفية للوحدات الغير مباعة مع الأخذ بالحسبان الحالة الإنشائية والفنية والعيوب في التشطيب نتيجة بروز مشاكل رئيسية في أعمال التشطيب
- قيمة التصفية للشقق الغير مباعة على اساس البيع القسري حسب رغبة العميل بالتخارج وإقفال الصندوق العقاري بسبب انتهاء المدة الزمنية للصندوق
- تم تطبيق مؤشرات السوق من حيث العرض والطلب ورغبات الملاك

- اساس القيمة قيمة التصفية - البيع القسري على اساس معاملة قسرية غير منتظمة ذات فترة تسويقية قصيرة حسب طلب العميل وتتم تقديرها ب 6 أشهر
- تم تحقيق شروط البيع القسري من حيث: (إتمام البيع خلال فترة زمنية قصيرة - البائع مضطر للبيع - المشتري راغب)
- إمكانية قيام المشتريين بالفحص النافي للجهالة للوحدات الغير مباعة للتأكد من سلامتها
- تم تطبيق معايير الخصم المقترحة للبيع القسري للبيع بالإجبار + وقت التسويق: (موقع العقار والمنطقة المحيطة - العرض والطلب - وضع العقار وحالته الراهنة - عدد الشقق السكنية وحجم المشروع - اكتمال المستندات والأوراق الرسمية)
- تم الوصول لقيمة التصفية (البيع القسري) بعد نفاذ المدة الزمنية المحددة للتصفية المنظمة وعدم القدرة خلالها على بيع كامل وحدات المشروع لبروز عيوب إنشائية مؤثرة على عملية البيع.
- الارقام والقيم المذكورة أعلاه تعطي مؤشر عام عن حالة السوق بشكل عام
- جاري العمل على اعمال الصيانة والترميم وتم تزويدنا بالمصاريف المدفوعة من العميل وتم افتراض صحتها
- انخفاض القيمة السوقية للعقار نتيجة الى سببين رئيسيين (تضرر سمعة المشروع، والاضرار الناجمة عن العيوب الانشائية وضرورة العمل على إصلاحها) كذلك نتيجة الي ما رأيناه من عروض الشراء المقدمة لشراء وحدات المشروع بشكل كامل
- تم الاخذ بعين الاعتبار ان البيع سيكون بالكامل لجميع الوحدات السكنية المتاحة للبيع (Bulk) وليس بيع مجزئاً. مع الأخذ بالاعتبار ان البيع سيتم قريباً نظراً لتأخر الصندوق بالتصفية وعدم نجاح المزاد السابق.
- تم الاخذ بعين الاعتبار نفقات الصيانة والإصلاح للعيوب الانشائية حيث تم تزويدنا من قبل العميل بالنفقات الفعلية للصيانة والتعديلات والتي تقدر حسب افادة العميل 31,140,605.70 ريال سعودي وتم افتراض صحتها

نطاق العمل بعد التحديث	البند
الوحدات المتبقية من مشروع جاردينيا السكني كمجموعة واحدة للاستحواذ عليها من مشتري محتمل واحد بعدد 209 وحدة سكنية.	الأصل محل التقييم
31,140,605.70	اجمالي التكاليف (من غير الضريبة)
SO THE TOTAL RENOVATION COST EQUAL TO 13,773,543	تكاليف التجديد
شركة الأهلي كإيصال	العميل
بيع الأصل لمشتري واحد محتمل	الاستخدام المقصود (الغرض من التقييم)
قيمة التصفية	أساس القيمة
المبلغ الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول على أساس مجزأ. وينبغي أن تعتبر قيمة التصفية تكاليف الحصول على الأصول في حالة قابلة للبيع وكذلك تكاليف التصرف في النشاط وإزالته.	تعريف أساس القيمة
البيع القسري	فرضية القيمة
يستخدم مصطلح «البيع القسري» غالباً في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإلزام للقيام بالبيع، ونتيجةً لذلك تصبح فترة التسويق غير كافية، ويمكن ألا يستطيع المشترون القيام بأعمال الفحص النافي للجهالة. ويعتمد السعر الذي يمكن الحصول عليه في هذه الظروف على طبيعة الضغوط على البائع وأسباب عدم إمكانية القيام بالتسويق المناسب	تعريف فرضية القيمة
جمع الوحدات المكونة للأصل العقاري (الشقق) كأصل عقاري واحد لغرض بيعه في صفقة واحدة (Bulk sale)	الافتراضات
تم بناء رأي القيمة بافتراض أن الوحدات السكنية مفرزة بصكوك مفردة.	الافتراضات الخاصة

## 16- العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG):

مقدمة عن العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG):

أصبح دمج مبادئ الاستدامة في تقييم العقارات من المتطلبات الأساسية في الأسواق الحديثة، حيث يسعى المستثمرون والمقيمون إلى فهم الأثر طويل الأجل للعقار على البيئة والمجتمع وطريقة إدارته. ويُعرف هذا التوجه بمراعاة عوامل البيئة والمجتمع والحوكمة (ESG)، تساعد هذه المعايير في تحديد مدى استدامة المبنى وجدواه الاقتصادية المستقبلية، وتقليل المخاطر المرتبطة بالتشغيل، وجعله أكثر جاذبية للمستأجرين والمستثمرين على حد سواء.

ما المقصود بـ ESG في التقييم العقاري؟

- البيئة (Environmental): تشير إلى تأثير المبنى على البيئة المحيطة، مثل كفاءة الطاقة، إدارة الموارد، والحد من التلوث والانبعاثات. المباني المستدامة تستهلك طاقة أقل وتنتج نفايات أقل، مما يقلل من التكاليف ويزيد من القيمة.
- الاجتماع (Social): يتعلق بجودة الحياة للمستخدمين والمجتمع. ويشمل السلامة، الراحة، سهولة الوصول، واندماج المبنى في محيطه الاجتماعي بطريقة إيجابية.
- الحوكمة (Governance): تشير إلى مستوى الشفافية والإدارة الرشيدة في تشغيل المبنى، بما في ذلك الامتثال للتشريعات، جودة إدارة الصيانة، وتقديم تقارير دورية عن الأداء.

لماذا نأخذ ESG في الاعتبار عند التقييم؟

- لأنها تعكس جودة المبنى واستدامته طويلة الأمد.
- تؤثر على جاذبيته الاستثمارية وقيمه السوقية.
- تساعد في تخفيف المخاطر المرتبطة بالتشغيل أو التنظيمات البيئية مستقبلاً.
- تُعد شرطاً مهماً للعديد من المستثمرين المؤسسيين والبنوك.

## 16.1 قياس العوامل البيئية والاجتماعية والاقتصادية والحوكمة (لاسترشاد فقط):

نموذج قياس عقار وفقاً لعوامل البيئة والمجتمع والحوكمة (ESG)

المجال	العامل	نعم	لا
العوامل البيئية (Environmental)	تلوث الماء والهواء		✓
	انبعاثات الكربون والغازات		✓
	إدارة النفايات	✓	
	الكوارث الطبيعية		✓
	التغيرات المناخية		✓
العوامل الاجتماعية (Social)	الامن والسلامة	✓	
	قابلية الوصول للموقع	✓	
	الأثر المجتمعي	✓	
	المساحات الخضراء	✓	
	قابلية الوصول للخدمات والمرافق العامة والعمل	✓	
عوامل الحوكمة (Governance)	الالتزام بالتشريعات	✓	
	الشفافية	✓	
	جودة الإدارة	✓	
	اكتمال التراخيص	✓	

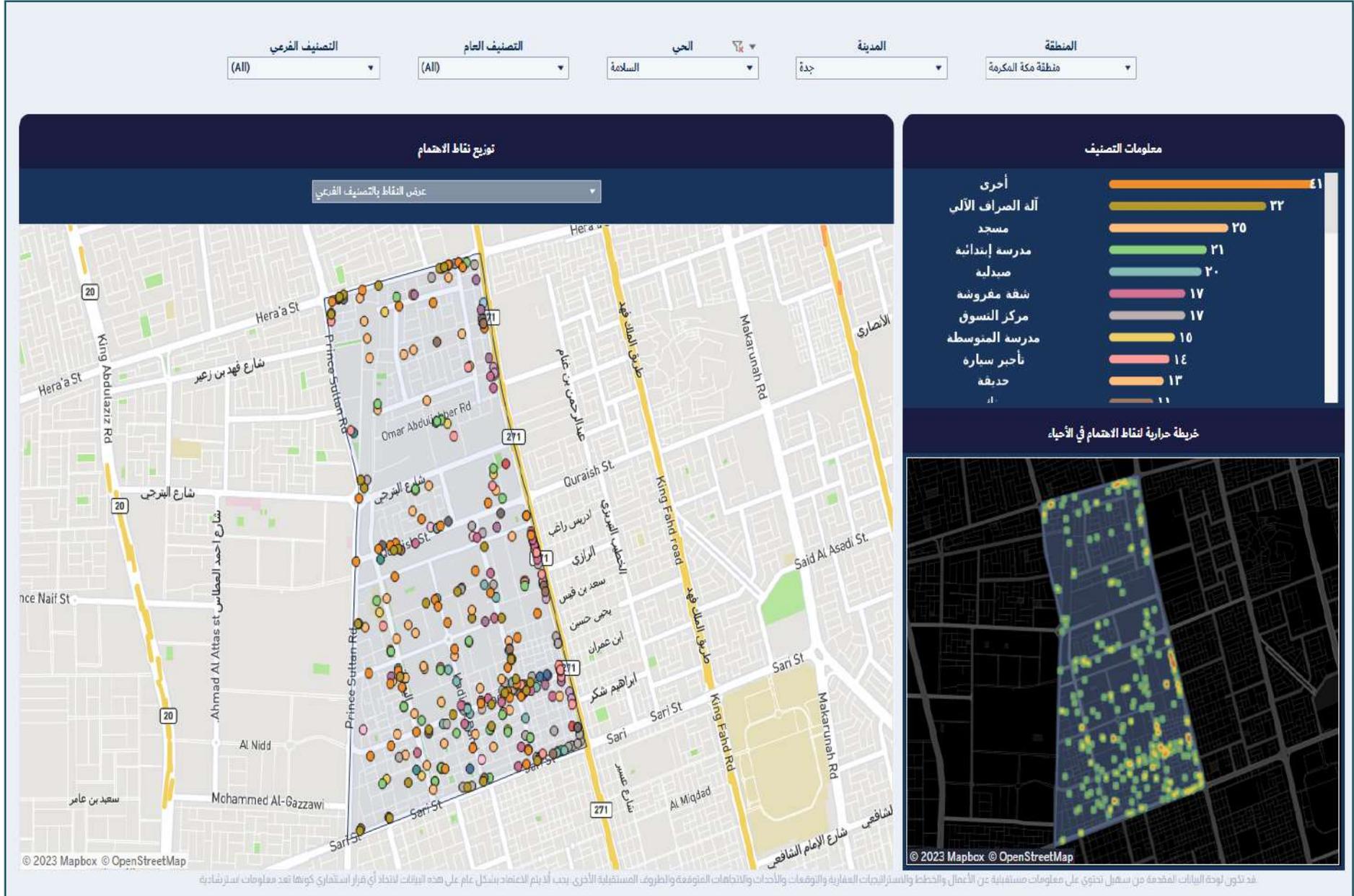
## لمحة عامة لمبيعات الشقق حي السلامة مدينة جدة للاسترشاد.





المساحة	الحي	المدينة	المنطقة	نوع العقار
(All)	السلامة	جدة	مكة المكرمة	شقق
أكبر عشر صفقات				
نوع المقياس المساحة				
المرتبة	سعر المتر	إجمالي المساحة	إجمالي القيمة	
1	5,437	248	1,350,000	
2	5,793	224	1,300,000	
2	6,016	224	1,350,000	
4	8,966	205	1,842,100	
5	7,458	171	1,275,000	
6	8,403	161	1,350,000	
6	8,709	161	1,399,146	
6	8,113	161	1,303,300	
9	8,417	161	1,351,300	
9	8,471	161	1,360,000	

قد تكون لوحة البيانات المقدمة من سهل تحتوي على معلومات مستقبلية عن الأعمال والخطط والانسجامات العقارية والتوقعات والأحداث والاتجاهات المتوقعة والخروفا المستقبلية الأخرى. يجب ألا يتم الاعتماد بشكل عام على هذه البيانات لاتخاذ أي قرار استثماري كونها تعد معلومات استرشادية



## 17- حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار

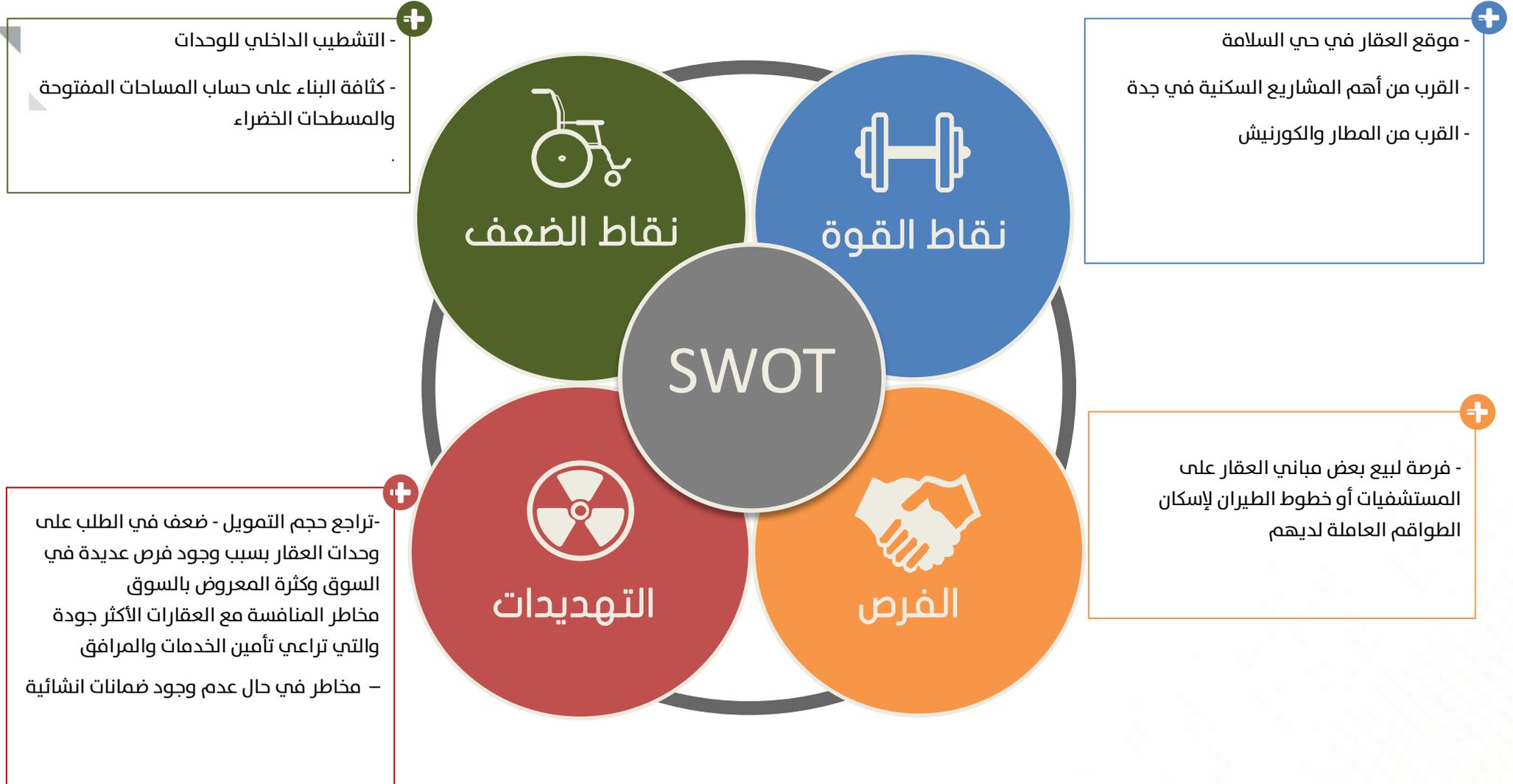
حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق			
ملاحظات عامة	درجة الازدحام		محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة
	خلال النهار		
		خلال النهار	طريق المدينة شارع قريش
		خلال النهار	طريق الأمير سلطان

حركة الدخول والخروج			
ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق المدينة
	مؤمن	مؤمن	شارع قريش
	مؤمن	مؤمن	طريق الأمير سلطان

## 18- أبرز معالم الجذب – البعد والقرب عن العقار



## 19- نقاط الضعف والقوة والفرص والتهديدات للعقار SWOT



بسم الله الرحمن الرحيم  
 وزارة العدل  
 [٢٧٧]  
 كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم: ٢٢٠٢١٠٠١٥١٧٧  
 التاريخ: ١٣ / ٨ / ١٤٣٥ هـ

**صك**

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
 فإن القسمة الثانية الواقعة في حي السلامة بمدينة جدة -  
 وحدودها وأطوالها كالتالي:  
 شمالاً: شارع عرض ٣٠ م طول: (٩٠) تسعون متر يبدأ من الغرب للشرق ثم ينكسر بشطفه للجنوب الشرقي بطول  
 ٧٠,٠٧ م  
 جنوباً: شارع عرض ٢٥ م طول: (٩٠) تسعون متر يبدأ من الشرق للغرب ثم ينكسر بشطفه للشمال الغربي بطول ٧٠,٠٧ م  
 شرقاً: شارع عرض ١٢ م طول: (٧٦,٩٢) ستة و سبعون متر و اثنين و تسعون سنتمتر يبدأ من الشمال للجنوب ثم  
 ينكسر بشطفه للجنوب الغربي بطول ٧٠,٠٧ م  
 غرباً: شارع عرض ١٢ م طول: (٧٦,٩٢) ستة و سبعون متر و اثنين و تسعون سنتمتر يبدأ من الجنوب للشمال ثم ينكسر  
 للشمال الشرقي بطول ٧٠,٠٧ م  
 ومساحتها: (٨٦٤٢) ثمانية آلاف و ستمائة و اثنين و أربعون متر مربعاً فقط  
 والمستند في فراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢٠٢١٠٠١٥١٧٧ في ١١ / ٥ / ١٤٣٥ هـ  
 قد انتقلت ملكيتها ل: شركة الأهلي المالية للاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٨٧٥٩٣ في ٢ / ١١ / ١٤٣٤ هـ  
 وتنتهي في ٢ / ١١ / ١٤٣٦ هـ ، بتمن وقدره ٤٤٤٧٦٨١٠ أربعة و أربعون مليوناً و أربعمئة و ستة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و عشرة  
 ريال  
 وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٣ / ٨ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم -

شاهد العدل  
 الختم الرسمي  
 رشيد بن شهيد بن جابر الحوي

صفحة ١ من ١  
 نموذج رقم (١٢-٣-١١)  
 صك ملكية العقار - ٣٥٢٤١٨  
 هذا المستند وحدة متكاملة - ونشأخ أو تلك مسجلة حتى يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

بسم الله الرحمن الرحيم  
 وزارة العدل  
 [٢٧٧]  
 كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم: ٢٢٠٢١٠٠١٥١٧٨  
 التاريخ: ١٣ / ٨ / ١٤٣٥ هـ

**صك**

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
 فإن القسمة الرابعة الواقعة في حي السلامة بمدينة جدة -  
 وحدودها وأطوالها كالتالي:  
 شمالاً: شارع عرض ٣٠ م طول: (٩٠) تسعون متر يبدأ من الغرب للشرق ثم ينكسر بشطفه للجنوب الشرقي بطول  
 ٧٠,٠٧ م  
 جنوباً: شارع عرض ٢٥ م طول: (٩٠) تسعون متر يبدأ من الغرب للشرق ثم ينكسر بشطفه للشمال الغربي بطول  
 ٧٠,٠٧ م  
 شرقاً: شارع عرض ١٢ م طول: (٧٦,٩٢) ستة و سبعون متر و اثنين و تسعون سنتمتر يبدأ من الشمال للجنوب ثم  
 ينكسر بشطفه للجنوب الغربي بطول ٧٠,٠٧ م  
 غرباً: شارع عرض ٢٠ م طول: (٧٦,٩٢) ستة و سبعون متر و اثنين و تسعون سنتمتر يبدأ من الجنوب للشمال ثم  
 ينكسر بشطفه للشمال الشرقي بطول ٧٠,٠٧ م  
 ومساحتها: (٨٦٤٢) ثمانية آلاف و ستمائة و اثنين و أربعون متر مربعاً فقط  
 والمستند في فراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢٠٢١٠٠١٥١٧٨ في ١١ / ٥ / ١٤٣٥ هـ  
 قد انتقلت ملكيتها ل: شركة الأهلي المالية للاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٨٧٥٩٣ في ٢ / ١١ / ١٤٣٤ هـ  
 وتنتهي في ٢ / ١١ / ١٤٣٦ هـ ، بتمن وقدره ٤٤٤٧٦٨١٠ أربعة و أربعون مليوناً و أربعمئة و ستة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و عشرة  
 ريال من ضمن التملك  
 وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٣ / ٨ / ١٤٣٥ هـ لاعتماده - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم -

شاهد العدل  
 الختم الرسمي  
 رشيد بن شهيد بن جابر الحوي

صفحة ١ من ١  
 نموذج رقم (١٢-٣-١١)  
 صك ملكية العقار - ٣٥٢٤١٨  
 هذا المستند وحدة متكاملة - ونشأخ أو تلك مسجلة حتى يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

رخصة بناء

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
إدارة رخصن البناء

إصدار جديد

رقم الرخصة	3600047183	التاريخ	2/ربح/1436	صلاحيتها	2/ربح/1439
الاسم	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم الصك
رقم الكروكي	3300464333	رقم المحط	رقم القطعة	الحاي	مساحة الارض
رقم القطعة	32/ب	القطعة الرابعة	السلامة	غير مسمى	8642

الجهة	الحدود	الارتفاع
الشمال	بطول 90.00 م ثم يتكسر بشطفه بطول 7.07 م وحدة شارع	4
الشرق	بطول 7.07 م وحدة شارع عرض 76.92 م ثم يتكسر بشطفه بطول 7.07 م وحدة شارع عرض 76.92 م	3
الجنوب	بطول 7.07 م وحدة شارع عرض 76.92 م ثم يتكسر بشطفه بطول 7.07 م وحدة شارع	3
الغرب	بطول 76.92 م ثم يتكسر بشطفه بطول 7.07 م وحدة شارع	3.16

المساحات وعدد الوحدات ومواصفات السيارات					
محتويات المبنى	سكني		تجاري		اخرى
	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد
طابق مواقف	0	0	0	0	0
طابق ارضي	28	5060.52	0	0	28
طابق اول	28	5076.52	0	0	28
طابق ثاني	28	5076.52	0	0	28
طابق ثالث	28	5076.52	0	0	28
مخارج علوي	12	2410.82	0	0	12

احداثيات الكروكي	
الشماليات	2389030.0320
الشرقيات	516072.45
المكتب الهندسي	طالب يحيى عساف للاستشارات الهندسية
المكتب المشرف	طالب يحيى عساف للاستشارات الهندسية
قيمة رسوم الرخصة	10600

المدقق الإداري	
طول السور	0
عدد الوحدات	124
عدد الأدوار	4
حجم الأمانة	
مهندس الدراسة	عبد الرحيم هجة عبدالرحيم حلواني
اعتماد مدير السكني	فارس احمد حامد ربح
مدير ادارة رخص البناء	بسام بن عبدالله الفراجني

تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقيدها بما نصت عليه هذه الشروط وتوقع تحت مسؤوليته

بسم الله الرحمن الرحيم  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل الأولى بجدة

الرقم: ٩٢٠٢٥٠١٥١٧٦  
التاريخ: ١٣ / ٨ / ١٤٣٥ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن القطعة الثالثة الواقعة في حي السلامة بمدينة جدة -  
وحدودها وأطولها مكانها التالي:  
شمالاً: شارع عرض ٣٠ م بطول: (٩٠) تسعون متر يبدأ من الغرب للشرق ثم يتكسر بشطفه للجنوب الشرقي بطول ٧,٠٧ م  
جنوباً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٩٠) تسعون متر يبدأ من الشرق للغرب ثم يتكسر بشطفه للشمال الغربي بطول ٧,٠٧ م  
شرقاً: شارع عرض ١٢ م بطول: (٧٧) سبعة و سبعون متر يبدأ من الشمال للجنوب ثم يتكسر بشطفه للجنوب الغربي بطول ٧,٠٧ م  
غرباً: شارع عرض ١٢ م بطول: (٧٧) سبعة و سبعون متر يبدأ من الجنوب للشمال ثم يتكسر بشطفه للشمال الشرقي بطول ٧,٠٧ م  
ومساحتها: (٨٦٥٠) ثمانية آلاف و ستمائة و خمسون متر مربعاً فقط  
والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٣٧٧٩-٣٢٠٢١٦-٥ / ١١ / ١٤٣٥ هـ  
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة الاهلي المالية للاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٨٧٥٩٣ في ٢ / ١١ / ١٤٣٤ هـ  
وتنتهي في ٢ / ١١ / ١٤٣٦ هـ ، بثمن وقدره ٤٤٤٧٦٨١٠ أربعة و أربعون مليوناً و أربعمائة و ستة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و عشرة ريال من ضمن الشيك  
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٣ / ٨ / ١٤٣٥ هـ لاعتقاده ، وصلى الله على نبيتنا محمد وآله وصحبه وسلم.

حاشية العدل  
رشيد بن شوييد بن جابر الحاربي

صفحة ١ من ١  
نموذج رقم (١٠٠٣٠٠١٧)  
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٥٢٥١٨  
هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياح أو ثقل نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

رخصة بناء

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
إدارة رخصن البناء

إصدار جديد

رقم الرخصة	3600047180	التاريخ	2/رجب/1436	صلاحيتها	2/رجب/1439
الاسم	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك	
رقم الترخيص	3600039917	رقم المحطظ	32/ب	رقم الكروكي	3600047180
البلدية	جدة الجديدة الغربية	رقم القطعة	السلامة	اسم الشارع	عبر فهد
مساحة الارض	8650	مساحة البناء	3664.65	مساحة الشوارع	456.93

الجهة	الحدود	الارتفاع
الجنوب	طول 90.00 م و عمق 7.07 م يتكسر بنصفه	4
الشرق	طول 77.00 م و عمق 7.07 م يتكسر بنصفه	3
الغرب	طول 90.00 م و عمق 7.07 م يتكسر بنصفه	3
الجنوب	طول 77.00 م و عمق 7.07 م يتكسر بنصفه	3.10

إجمالي	سكني	تجاري	اخرى
7327.59	0	0	3664.65
5517.45	28	0	456.93
5545.83	28	0	469.41
5545.83	28	0	469.41
5545.83	28	0	469.41
2761.84	12	0	351.02

إجمالي	سكني	تجاري	اخرى
7327.59	0	0	3664.65
5517.45	28	0	456.93
5545.83	28	0	469.41
5545.83	28	0	469.41
5545.83	28	0	469.41
2761.84	12	0	351.02

المدة	عدد الوحدات	عدد الأدوار
طول السور	0	0
عدد الوحدات	124	4
عدد الأدوار	4	4

تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقيدها بما نصت عليه هذه الشروط وتقع تحت مسئولية

رخصة بناء

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
إدارة رخصن البناء

إصدار جديد

رقم الرخصة	3600046755	التاريخ	2/رجب/1436	صلاحيتها	2/رجب/1439
الاسم	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك	
رقم الترخيص	3300464333	رقم المحطظ	32/ب	رقم الكروكي	3300464333
البلدية	جدة الجديدة الغربية	رقم القطعة	السلامة	اسم الشارع	عبر مسمن
مساحة الارض	8642	مساحة البناء	3664.65	مساحة الشوارع	456.93

الجهة	الحدود	الارتفاع
الجنوب	طول 90.00 م و عمق 7.07 م يتكسر بنصفه	4
الشرق	طول 77.00 م و عمق 7.07 م يتكسر بنصفه	3
الغرب	طول 90.00 م و عمق 7.07 م يتكسر بنصفه	3
الجنوب	طول 77.00 م و عمق 7.07 م يتكسر بنصفه	3.16

إجمالي	سكني	تجاري	اخرى
7325.67	0	0	3664.41
5517.45	28	0	456.93
5545.93	28	0	469.41
5545.93	28	0	469.41
5545.93	28	0	469.41
2761.84	12	0	351.02

إجمالي	سكني	تجاري	اخرى
7325.67	0	0	3664.41
5517.45	28	0	456.93
5545.93	28	0	469.41
5545.93	28	0	469.41
5545.93	28	0	469.41
2761.84	12	0	351.02

المدة	عدد الوحدات	عدد الأدوار
طول السور	0	0
عدد الوحدات	124	4
عدد الأدوار	4	4

تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقيدها بما نصت عليه هذه الشروط وتقع تحت مسئولية

	Unit Number	Block #	Building #	Floor #	BD Type	Total Gross (Sqm)
1	GR-G2-A-1-4BD-1-101	G2	A	1	4BED	214.71
2	GR-G2-A-1-3BD-4-102	G2	A	1	3BED	180.34
3	GR-G2-A -1-3BD-2-103	G2	A	1	3BED	172.27
4	GR-G2-A-1 -3BD-3-104	G2	A	1	3BED	163.44
5	GR-G2-A-1-3BD-1A-105	G2	A	1	3BED	171.01
6	GR-G2-A-1-3BD-1-106	G2	A	1	3BED	169.36
7	GR-G2-A-2-4BD-1-201	G2	A	2	4BED	214.71
8	GR-G2-A-2-3BD-3-204	G2	A	2	3BED	163.44
9	GR-G2-A-2-3BD-1-206	G2	A	2	3BED	169.36
10	GR-G2-A-3-4BD-1-301	G2	A	3	4BED	214.71
11	GR-G2-A-3-3BD-3-304	G2	A	3	3BED	163.44
12	GR-G2-A-3-3BD-1-306	G2	A	3	3BED	169.36
13	GR-G2-A-4-4BD-1-401	G2	A	4	4BED	214.71
14	GR-G2-A-4-3BD-1-406	G2	A	4	3BED	169.36
15	GR-G2-A-4-3BD-4C-407	G2	A	4	3BED	170.41
16	GR-G2-A -PH 4BD-4-501	G2	A	PH	4BED	471.92
17	GR-G2-A-PH 4BD-3-502	G2	A	PH	4BED	337.03
18	GR-G2-A-PH 4BD-2-503	G2	A	PH	4BED	293.55
19	GR -G2 -B -1- 3BD -1A -102	G2	B	1	3BED	170.94
20	GR- G2- B -1 -3BD -3A -103	G2	B	1	3BED	162.72
21	GR -G2 -B -1- 3BD- 4B -107	G2	B	1	3BED	166.59
22	GR- G2- B -2- 3BD- 4 -205	G2	B	2	3BED	181.58
23	GR-G2-B-3-3BD-3A-303	G2	B	3	3BED	162.72
24	GR-G2-B-3-3BD-4-305	G2	B	3	3BED	181.58
25	GR-G2-B-4-3BD-1-401	G2	B	4	3BED	169.27
26	GR-G2-B-4-3BD-3A-403	G2	B	4	3BED	162.72
27	GR-G2-B-4-3BD-2A-404	G2	B	4	3BED	171.20
28	GR-G2-B-4-3BD-4D-407	G2	B	4	3BED	170.80
29	GR-G2-C-1-3BD-3-107	G2	C	1	3BED	163.44
30	GR-G2-C-2-3BD-1A-201	G2	C	2	3BED	171.01
31	GR-G2-C-2-3BD-1-202	G2	C	2	3BED	169.36
32	GR-G2-C-2-4BD-1-204	G2	C	2	4BED	214.71
33	GR-G2-C-2-3BD-3-207	G2	C	2	3BED	163.44
34	GR-G2-C-3-3BD-1-302	G2	C	3	3BED	169.36
35	GR-G2-C-3-4BD-1-304	G2	C	3	4BED	214.71
36	GR-G2-C-3-3BD-4-305	G2	C	3	3BED	180.34
37	GR-G2-C-3-3BD-3-307	G2	C	3	3BED	163.44
38	GR-G2-C-4-3BD-1A-401	G2	C	4	3BED	171.01
39	GR-G2-C-4-3BD-1-402	G2	C	4	3BED	169.36
40	GR-G2-C-4-3BD-4C-403	G2	C	4	3BED	170.41
41	GR-G2-C-4-4BD-1-404	G2	C	4	4BED	214.71
42	GR-G2-C-4-3BD-4-405	G2	C	4	3BED	180.34
43	GR-G2-C-4-3BD-3-407	G2	C	4	3BED	163.44
44	GR-G2-C-PH 4BD-3-503	G2	C	PH	4BED	337.03
45	GR-G2-D-1-4BD-1A-101	G2	D	1	4BED	219.31

46	GR-G2-D-1-3BD-4B-102	G2	D	1	3BED	166.59
47	GR-G2-D-1-3BD-1-103	G2	D	1	3BED	169.27
48	GR-G2-D-1-3BD-1A-104	G2	D	1	3BED	170.94
49	GR-G2-D-1-3BD-3A-105	G2	D	1	3BED	162.72
50	GR-G2-D-1-3BD-2A-106	G2	D	1	3BED	171.20
51	GR-G2-D-1-3BD-4-107	G2	D	1	3BED	181.58
52	GR-G2-D-2-3BD-4D-202	G2	D	2	3BED	170.80
53	GR-G2-D-2-3BD-1A-204	G2	D	2	3BED	170.94
54	GR-G2-D-2-3BD-3A-205	G2	D	2	3BED	162.72
55	GR-G2-D-2-3BD-4-207	G2	D	2	3BED	181.58
56	GR-G2-D-3-3BD-4D-302	G2	D	3	3BED	170.80
57	GR-G2-D-3-3BD-1-303	G2	D	3	3BED	169.27
58	GR-G2-D-3-3BD-1A-304	G2	D	3	3BED	170.94
59	GR-G2-D-3-3BD-3A-305	G2	D	3	3BED	162.72
60	GR-G2-D-4-3BD-4D-402	G2	D	4	3BED	170.80
61	GR-G2-D-4-3BD-1-403	G2	D	4	3BED	169.27
62	GR-G2-D-4-3BD-1A-404	G2	D	4	3BED	170.94
63	GR-G2-D-4-3BD-3A-405	G2	D	4	3BED	162.72
64	GR-G2-D-PH 4BD-5-501	G2	D	PH	4BED	486.41
65	GR-G3-A-1-3BD-4-102	G3	A	1	3BED	180.34
66	GR-G3-A-2-3BD-1A-205	G3	A	2	3BED	171.01
67	GR-G3-A-4-3BD-4C-407	G3	A	4	3BED	170.41
68	GR-G3-B-1-4BD-1A-106	G3	B	1	4BED	219.31
69	GR-G3-B-2-3BD-4-205	G3	B	2	3BED	181.58
70	GR-G3-B-3-3BD-3A-303	G3	B	3	3BED	162.72
71	GR-G3-B-PH 4BD-2-501	G3	B	PH	4BED	321.39
72	GR-G3-C-1-3BD-1A-101	G3	C	1	3BED	171.01
73	GR-G3-C-1-3BD-4-105	G3	C	1	3BED	180.34
74	GR-G3-C-1-3BD-2-106	G3	C	1	3BED	172.27
75	GR-G3-C-2-4BD-1-204	G3	C	2	4BED	214.71
76	GR-G3-C-2-3BD-2-206	G3	C	2	3BED	172.27
77	GR-G3-C-3-3BD-1A-301	G3	C	3	3BED	171.01
78	GR-G3-C-4-3BD-1-402	G3	C	4	3BED	169.36
79	GR-G3-D-1-4BD-1A-101	G3	D	1	4BED	219.31
80	GR-G3-D-1-3BD-2A-106	G3	D	1	3BED	171.20
81	GR-G3-D-2-3BD-2A-206	G3	D	2	3BED	171.20
82	GR-G3-D-3-4BD-1A-301	G3	D	3	4BED	219.31
83	GR-G3-D-3-3BD-1-303	G3	D	3	3BED	169.27
84	GR-G3-D-4-3BD-4D-402	G3	D	4	3BED	170.80
85	GR-G3-D-4-3BD-4-407	G3	D	4	3BED	181.58
86	GR-G4-A-1-4BD-1-101	G4	A	1	4BED	214.71
87	GR-G4-A-1-3BD-4-102	G4	A	1	3BED	180.34
88	GR-G4-A-1-3BD-2-103	G4	A	1	3BED	172.27
89	GR-G4-A-1-3BD-3-104	G4	A	1	3BED	163.44
90	GR-G4-A-1-3BD-1A-105	G4	A	1	3BED	171.01
91	GR-G4-A-1-3BD-1-106	G4	A	1	3BED	169.36

92	GR-G4-A-1-3BD-4A-107	G4	A	1	3BED	166.20
93	GR-G4-A-2-4BD-1-201	G4	A	2	4BED	214.71
94	GR-G4-A-2-3BD-4-202	G4	A	2	3BED	180.34
95	GR-G4-A-2-3BD-2-203	G4	A	2	3BED	172.27
96	GR-G4-A-2-3BD-3-204	G4	A	2	3BED	163.44
97	GR-G4-A-2-3BD-1A-205	G4	A	2	3BED	171.01
98	GR-G4-A-2-3BD-1-206	G4	A	2	3BED	169.36
99	GR-G4-A-2-3BD-4C-207	G4	A	2	3BED	170.41
100	GR-G4-A-3-4BD-1-301	G4	A	3	4BED	214.71
101	GR-G4-A-3-3BD-4-302	G4	A	3	3BED	180.34
102	GR-G4-A-3-3BD-2-303	G4	A	3	3BED	172.27
103	GR-G4-A-3-3BD-3-304	G4	A	3	3BED	163.44
104	GR-G4-A-3-3BD-1A-305	G4	A	3	3BED	171.01
105	GR-G4-A-3-3BD-1-306	G4	A	3	3BED	169.36
106	GR-G4-A-3-3BD-4C-307	G4	A	3	3BED	170.41
107	GR-G4-A-4-4BD-1-401	G4	A	4	4BED	214.71
108	GR-G4-A-4-3BD-4-402	G4	A	4	3BED	180.34
109	GR- G4 -A- 4-3BD- 2- 403	G4	A	4	3BED	172.27
110	GR- G4 A- 4- 3BD- 3- 404	G4	A	4	3BED	163.44
111	GR-G4-A-4-3BD-1A-405	G4	A	4	3BED	171.01
112	GR-G4-A-4-3BD-1-406	G4	A	4	3BED	169.36
113	GR-G4-A-4-3BD-4C-407	G4	A	4	3BED	170.41
114	GR-G4-A-PH 4BD-4-501	G4	A	PH	4BED	471.92
115	GR-G4-A-PH 4BD-3-502	G4	A	PH	4BED	337.03
116	GR-G4-A-PH 4BD-2-503	G4	A	PH	4BED	293.55
117	GR-G4-B-1-3BD-1-101	G4	B	1	3BED	169.27
118	GR-G4-B-1-3BD-1A-102	G4	B	1	3BED	170.94
119	GR-G4-B-1-3BD-3A-103	G4	B	1	3BED	162.72
120	GR-G4-B-1-3BD-2A-104	G4	B	1	3BED	171.20
121	GR-G4-B-1-3BD-4-105	G4	B	1	3BED	181.58
122	GR-G4-B-1-4BD-1A-106	G4	B	1	4BED	219.31
123	GR-G4-B-1-3BD-4B-107	G4	B	1	3BED	166.59
124	GR-G4-B-2-3BD-1-201	G4	B	2	3BED	169.27
125	GR-G4-B-2-3BD-1A-202	G4	B	2	3BED	170.94
126	GR- G4 B -2 -3BD- 3A -203	G4	B	2	3BED	162.72
127	GR -G4- B -2 -3BD -2A -204	G4	B	2	3BED	171.20
128	GR -G4- B- 2- 3BD -4 -205	G4	B	2	3BED	181.58
129	GR- G4 -B -2- 4BD- 1A- 206	G4	B	2	4BED	219.31
130	GR -G4- B- 2 -3BD- 4D- 207	G4	B	2	3BED	170.80
131	GR- G4- B -3 -3BD- 1 -301	G4	B	3	3BED	169.27
132	GR -G4 -B- 3- 3BD- 1A -302	G4	B	3	3BED	170.94
133	GR- G4- B -3- 3BD- 3A- 303	G4	B	3	3BED	162.72
134	GR- G4- B- 3 -3BD -2A- 304	G4	B	3	3BED	171.20
135	GR- G4 -B- 3- 3BD- 4 -305	G4	B	3	3BED	181.58
136	GR -G4- B- 3- 4BD- 1A- 306	G4	B	3	4BED	219.31
137	GR -G4 -B- 3 -3BD- 4D- 307	G4	B	3	3BED	170.80

138	GR- G4 -B -4- 3BD- 1- 401	G4	B	4	3BED	169.27
139	GR- G4- B -4- 3BD- 1A- 402	G4	B	4	3BED	170.94
140	GR -G4- B- 4- 3BD- 3A -403	G4	B	4	3BED	162.72
141	GR- G4- B- 4- 3BD- A -404	G4	B	4	3BED	171.20
142	GR- G4 -B- 4-3BD- 4 -405	G4	B	4	3BED	181.58
143	GR- G4- B- 4- 4BD -1A -406	G4	B	4	4BED	219.31
144	GR- G4 -B- 4- 3BD- 4D -407	G4	B	4	3BED	170.80
145	GR- G4- B- PH 4BD- 2- 501	G4	B	PH	4BED	321.39
146	GR -G4- B- PH 4BD -6 -502	G4	B	PH	4BED	345.95
147	GR- G4- B -PH 4BD- 5 -503	G4	B	PH	4BED	486.41
148	GR -G4- C -1 -3BD- 1A -101	G4	C	1	3BED	171.01
149	GR -G4 -C -1 -3BD -1 -102	G4	C	1	3BED	169.36
150	GR -G4 -C- 1 -3BD- 4A- 103	G4	C	1	3BED	166.20
151	GR -G4 -C -1 -4BD- 1- 104	G4	C	1	4BED	214.71
152	GR -G4- C -1 -3BD- 4 -105	G4	C	1	3BED	180.34
153	GR -G4 -C -1- 3BD- 2 -106	G4	C	1	3BED	172.27
154	GR- G4- C- 1- 3BD -3 -107	G4	C	1	3BED	163.44
155	GR -G4- C- 2 -3BD -1A -201	G4	C	2	3BED	171.01
156	GR-G4- C -2- 3BD- 1 -202	G4	C	2	3BED	169.36
157	GR- G4- C- 2- 3BD -4C- 203	G4	C	2	3BED	170.41
158	GR -G4 C- 2 -4BD -1-204	G4	C	2	4BED	214.71
159	GR- G4 -C- 2 -3BD-4 -205	G4	C	2	3BED	180.34
160	GR -G4- C -2 -3BD -2 -206	G4	C	2	3BED	172.27
161	GR -G4 C- 2 -3BD -3 -207	G4	C	2	3BED	163.44
162	GR -G4 C- 3 -3BD -1A- 301	G4	C	3	3BED	171.01
163	GR -G4- C-3- 3BD- 1 -302	G4	C	3	3BED	169.36
164	GR -G4- C- 3- 3BD- 4C -303	G4	C	3	3BED	170.41
165	GR -G4- C -3- 4BD -1-304	G4	C	3	4BED	214.71
166	GR -G4- C- 3- 3BD- 4-305	G4	C	3	3BED	180.34
167	GR-G4 C- 3- 3BD -2 -306	G4	C	3	3BED	172.27
168	GR -G4 -C 3 -3BD- 3 -307	G4	C	3	3BED	163.44
169	GR -G4 -C -4- 3BD -1A-401	G4	C	4	3BED	171.01
170	GR- G4- C- 4- 3BD -1 -402	G4	C	4	3BED	169.36
171	GR -G4 -C- 4 -3BD -4C -403	G4	C	4	3BED	170.41
172	GR -G4 C- 4 -4BD- 1 -404	G4	C	4	4BED	214.71
173	GR -G4 -C -4- 3BD -4-405	G4	C	4	3BED	180.34
174	GR -G4- C- 4 -3BD- 2 -406	G4	C	4	3BED	172.27
175	GR -G4 -C -4 -3BD- 3- 407	G4	C	4	3BED	163.44
176	GR -G4 -C -PH 4BD- 2 -501	G4	C	PH	4BED	293.55
177	GR- G4-C -PH 4BD -4- 502	G4	C	PH	4BED	471.92
178	GR -G4 -C -PH 4BD- 3- 503	G4	C	PH	4BED	337.03
179	GR -G4 -D- 1 -4BD -1A -101	G4	D	1	4BED	219.31
180	GR -G4 D- 1 -3BD- 4B- 102	G4	D	1	3BED	166.59
181	GR- G4 -D -1- 3BD -1 -103	G4	D	1	3BED	169.27
182	GR -G4 D-1- 3BD -1A- 104	G4	D	1	3BED	170.94
183	GR- G4- D -1- 3BD -3A-105	G4	D	1	3BED	162.72

184	GR- G4- D- 1- 3BD- 2A- 106	G4	D	1	3BED	171.20
185	GR- G4- D- 1- 3BD- 4 -107	G4	D	1	3BED	181.58
186	GR- G4 -D- 2- 4BD- 1A -201	G4	D	2	4BED	219.31
187	GR- G4- D- 2- 3BD- 4D -202	G4	D	2	3BED	170.80
188	GR- G4- D- 2- 3BD -1 -203	G4	D	2	3BED	169.27
189	GR- G4- D- 2- 3BD- 1A -204	G4	D	2	3BED	170.94
190	GR -G4 -D -2 -3BD- 3A- 205	G4	D	2	3BED	162.72
191	GR -G4- D -2 -3BD -2A- 206	G4	D	2	3BED	171.20
192	GR -G4- D- 2- 3BD -4 -207	G4	D	2	3BED	181.58
193	GR -G4- D -3 -4BD- 1A -301	G4	D	3	4BED	219.31
194	GR -G4- D -3- 3BD -4D -302	G4	D	3	3BED	170.80
195	GR- G4 D- 3- 3BD- 1- 303	G4	D	3	3BED	169.27
196	GR- G4- D -3- 3BD -1A- 304	G4	D	3	3BED	170.94
197	GR -G4- D -3- 3BD -3A -305	G4	D	3	3BED	162.72
198	GR- G4 -D -3 -3BD -2A- 306	G4	D	3	3BED	171.20
199	GR-G4-D--3-3BD-4-307	G4	D	3	3BED	181.58
200	GR-G4-D-4-4BD-1A-401	G4	D	4	4BED	219.31
201	GR-G4-D-4-3BD-4D-402	G4	D	4	3BED	170.80
202	GR-G4-D-4-3BD-1-403	G4	D	4	3BED	169.27
203	GR-G4-D-4-3BD-1A-404	G4	D	4	3BED	170.94
204	GR-G4-D-4-3BD-3A-405	G4	D	4	3BED	162.72
205	GR-G4-D-4-3BD-2A-406	G4	D	4	3BED	171.20
206	GR-G4-D-4-3BD-4-407	G4	D	4	3BED	181.58
207	GR-G4-D-PH 4BD-5-501	G4	D	PH	4BED	486.41
208	GR-G4-D-PH4BD-2-502	G4	D	PH	4BED	321.39
209	GR-G4-D-PH 4BD-6-503	G4	D	PH	4BED	345.95

## 21- نظرة عامة وتحليل قطاع العقارات السكنية في مدينة جدة

عدد سكان مدينة جدة 2025 حسب التقدير	3,800,000 نسمة
-------------------------------------	----------------

### الموقع الجغرافي

تقع مدينة جدة على الساحل الغربي من المملكة عند التقاء خط العرض 29.21 شمالاً وخط الطول 39.7 شرقاً عند منتصف الشاطئ الشرقي للبحر الأحمر جنوب مدار السرطان ويحيطها من الشرق سهول تهامة وتمثل منخفضاً لمرتفعات الحجاز ومن الغرب يوجد على مسافة الشاطئ سلاسل متوازية من الشعب المرجانية .

### المساحة

تصل مساحة جدة الحضرية إلى ما يقارب (1765) كم<sup>2</sup>، وتصل المساحة الإجمالية إلى ما يقارب (5460) كم<sup>2</sup>.

### المناخ العام

يتأثر مناخ جدة مباشرة بموقعها الجغرافي حيث ترتفع درجة الحرارة ونسبة الرطوبة خلال فصل الصيف، وتصل درجة الحرارة إلى بداية الأربعينات مئوية حيث تقع تحت تأثير امتداد منخفض موسمي عبارة عن كتلة هوائية حارة وصلبة وتصل الرطوبة إلى معدلات أعلى في فصل الصيف بسبب ارتفاع حرارة مياه البحر وتخفض في فصل الشتاء نتيجة لتأثير المنطقة بالكتلة الهوائية المعتدلة المرافقة للمرتفع الجوي .

### أبرز معالم جدة

مطار الملك عبد العزيز الدولي – وسط جدة التاريخي – ميناء الملك عبد العزيز (جدة الإسلامي) - حلبة فورميلا إن – مدينة جدة الاقتصادية – مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في رابغ – استاد الجوهرة – مشروع ألما – مشروع البحر الأحمر.

## مشروع تطوير وسط جدة التاريخي ونزع الملكيات العقارية ل 12 حي سكني

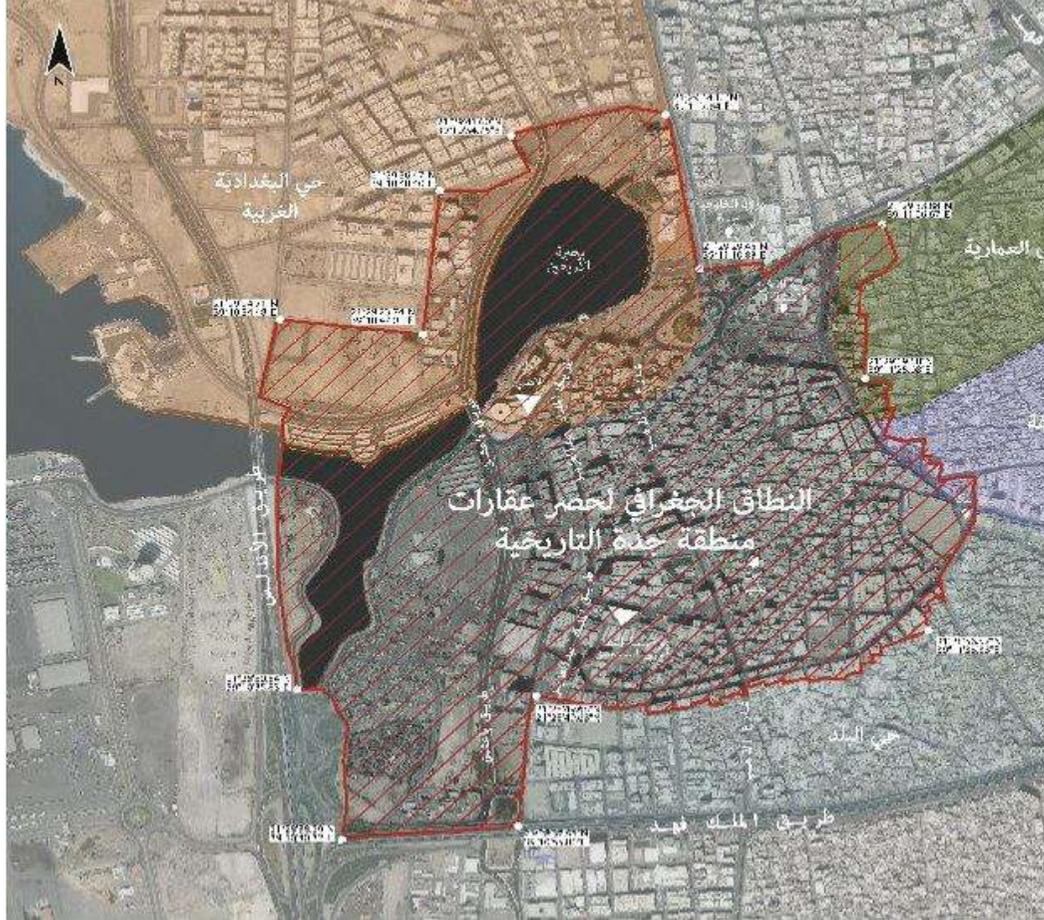
يهدف مشروع "وسط جدة" لصناعة وجهة عالمية في قلب جدة بتطوير مساحة 5.7 ملايين متر مربع بإطلالة مباشرة على البحر الأحمر بطول 9.5 كم وتضم مرسى لليخوت بمواصفات عالمية وشواطئ رملية مفتوحة بطول 2.1 كم. بالإضافة إلى المساحات الخضراء والأماكن المفتوحة والتي تمثل 40% من إجمالي مساحة المشروع.

ويُسهم مشروع "وسط جدة" في تحقيق أهداف رؤية المملكة 2030 بتوفير اقتصاد مزدهر والمساهمة للوصول إلى مجتمع حيوي نابض بالحياة مع توفير أفضل نمط حياة للسكان ويضم المشروع:



يضم المشروع
منطقة مركزية وهي حلقة الوصل لمناطق المشروع الستة
منطقة المرسى واليخوت وتضم فنادق ومطاعم ومقاهي ومنطقة المرسى واليخوت
منطقة الواجهة البحرية مخصصة لشاطئ رملي بطول 2.1 كلم ودار للأوبرا
منطقة الرياضة
منطقة الإبداع والفنون
منطقة الصحة والبيئة وبها مستشفى جامعي
معالم المشروع
المتحف
دار الأوبرا
الأحواض والمزارع المرجانية
إستاد رياضي
مستشفى جامعي

## نزع الملكيات العقارية ل 12 حي سكني



مساحة الحي / كلم	الحي
بمساحة 1.3	النزلة اليماني
بمساحة 0.16	حي القريات
بمساحة 0.53	كيلو 11. حي
بمساحة 2.70	الكيلو 14 المنطقة الشمالية
بمساحة 1.18	الكيلو 14 المنطقة الجنوبية
بمساحة 0.15	كيلو 15. حي
بمساحة 1.24	حي الجليل
بمساحة 0.99	حي الفهد، المدائن
بمساحة 0.75	حي البلد
بمساحة 0.451	حي السبيل
بمساحة 1.021	حي الهنداوية
بمساحة 0.13	حي الخمرة السريانية
بمساحة 0.2	حي الخمرة الثالثة
بمساحة 3.3	حي الخمرة القرنية
أيضا بمساحة 0.8	حي القزين
بمساحة 0.14	حي الحمداوية
بمساحة 2.91	حي الجامعة
بمساحة 2.38	حي الروابي
بمساحة 0.953	حي البغدادية
بمساحة 0.821	حي الكندرة
بمساحة 0.469	حي العامرية
بمساحة 0.436	منطقة الصحف
بمساحة 1.84	حي بريمان
بمساحة 1.19	حي القويزة
بمساحة 1.72	منطقة بارك

ساهمت عمليات نزع الملكية في وسط مدينة جدة في تقليل عد سكان المدينة وتخفيض معدل النمو السكاني إلى 1.9% نهاية 2022 و إلى بروز حركة انتقال كبيرة من السكان باتجاه المدن في جنوب وشرق وشمال جدة وبعض المناطق السعودية الأخرى كالرياض والقصيم والمدينة المنورة وساهم المشروع في رفع أسعار العقارات السكنية بعموم جدة وقلل من المعروض وأنعش سوق الإيجارات السكنية بنسب تجاوزت 50% ضمن أحياء جدة الجديدة (شمالية غربية – شمالية شرقية) .

## قطاع العقارات السكنية في عموم جدة

### العرض

المخزون الحالي للقطاع في ازدياد مستمر من ناحية ضخ المزيد من الوحدات السكنية ليصل إجمالي المخزون إلى 890 ألف وحدة بزيادة 25,000 وحدة سكنية سنوياً إلى جانب طرح العديد من المخططات في جميع الاتجاهات العمرانية للمدينة وبصورة خاصة ضمن مناطق التوسع والتمدد العمراني والجغرافي ضمن شمال جدة حيث يتوقع وصول المخزون لـ 950 ألف وحدة خلال 2027 بعد تسليم أغلب مشاريع وزارة الإسكان بالشراكة مع القطاع الخاص. على مستوى الأسعار ارتفاعات ملحوظة في عموم جدة وخصوصاً لقطع الأراضي ضمن أحياء الشمال. في حين ارتفاع وتيرة شراء الأراضي الخام من قبل المطورين العقاريين حيث تنفذ أكثر من 5 صفقات أراضي كبيرة خلال 2021 لأغراض التطوير والبيع وليس الحيازة.

نوع الوحدة	نمو في أسعار البيع والتأجير
أرض سكنية	عموم جدة +6% (ارتفاع بنسب متفاوتة حسب أحياء جدة)
فيلا سكنية	عموم جدة +8% (ارتفاع بنسب متفاوتة حسب أحياء جدة)
شقة سكنية	عموم جدة +9% (ارتفاع بنسب متفاوتة حسب أحياء جدة)

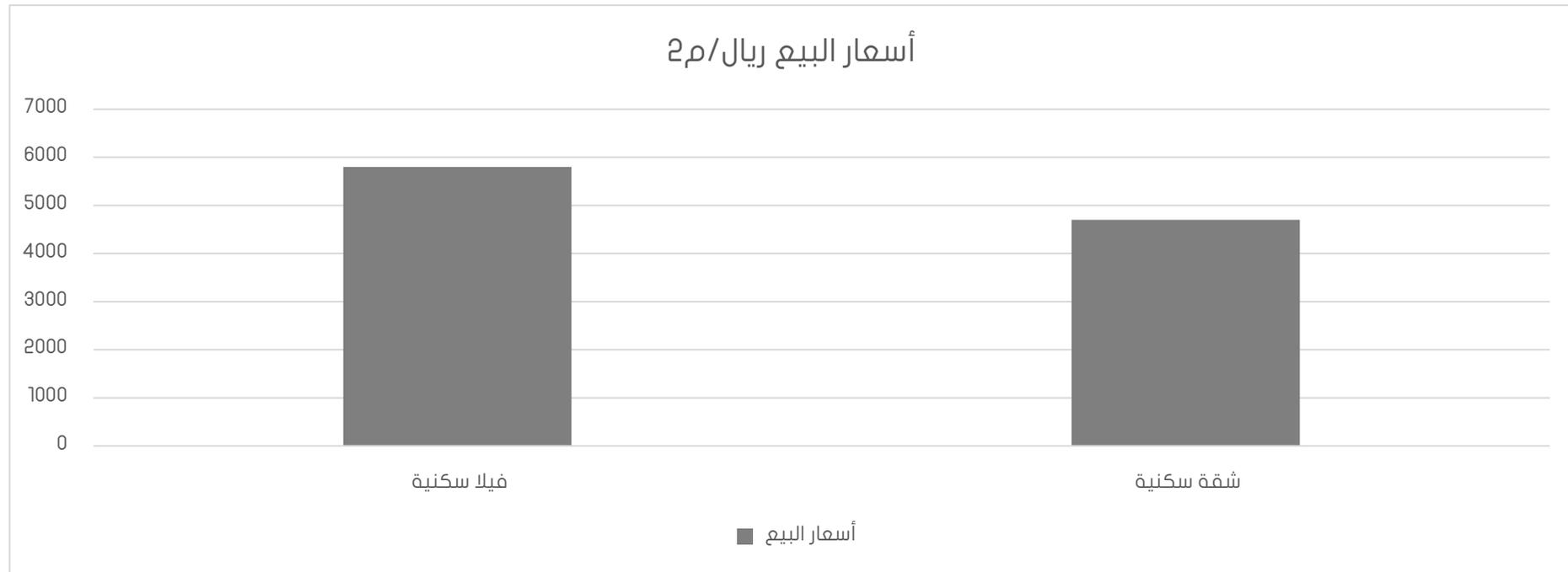
وتسعى وزارة الإسكان إلى رفع نسبة تملك السعوديين للمساكن من خلال شراكات مع القطاع الخاص والمطورين العقاريين من خلال الدعم غير المحدود من تسريع عملية إصدار التراخيص إلى إيصال الخدمات وربطها بالمخططات.

وكان لشمال وشرق جدة له النصيب الأكبر من حيث كمية ونوعية المشاريع القائمة والمتوقعة حيث حقق أعلى معدلات إشغال وأعلى معدلات أسعار بيع للوحدات السكنية (نوع شقة) على غرار مشروع الصفاة السكني على طريق الأمير متعب حيث يعتبر من أبرز المشاريع السكنية ويحتوي على عدد 600 شقة و21 محل تجاري مخصصة للبيع.

كما تم الإعلان عن نزع بعض الأحياء في وسط جدة مما سيؤدي إلى رفع الطلب ضمن الأحياء الشمالية والشرقية نتيجة انتقال سكان تلك الأحياء إلى أحياء

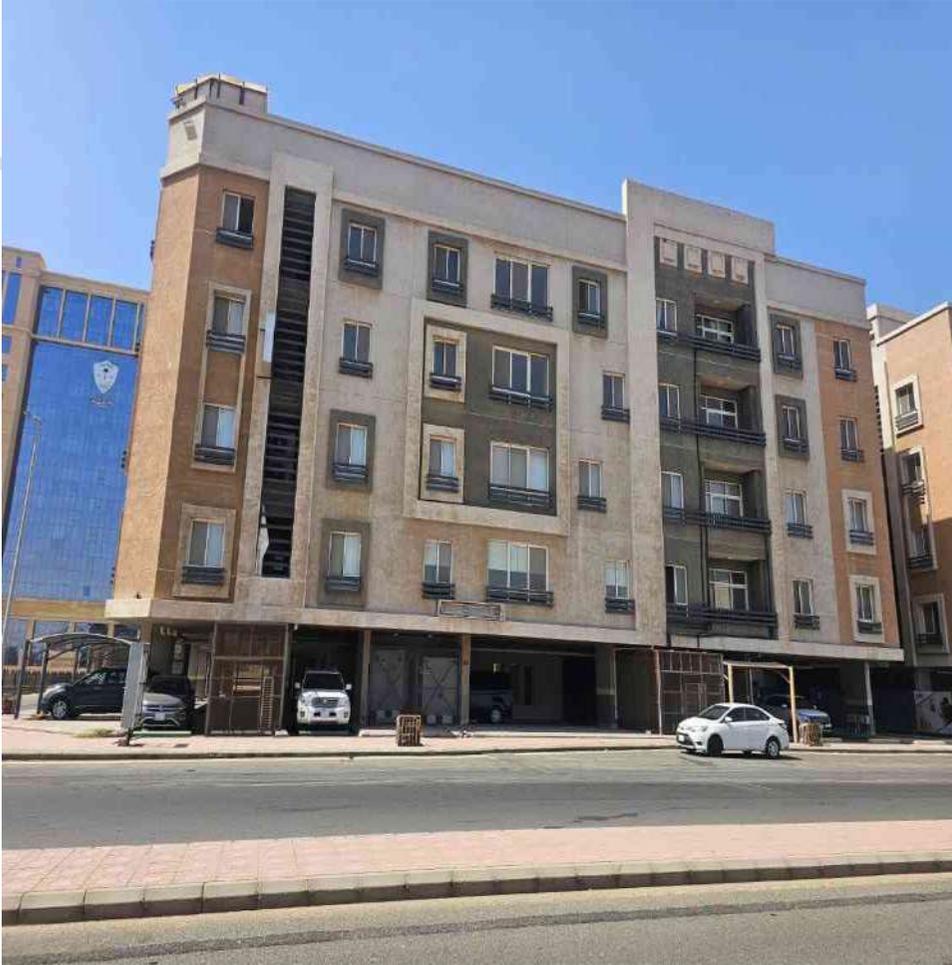
مجاورة

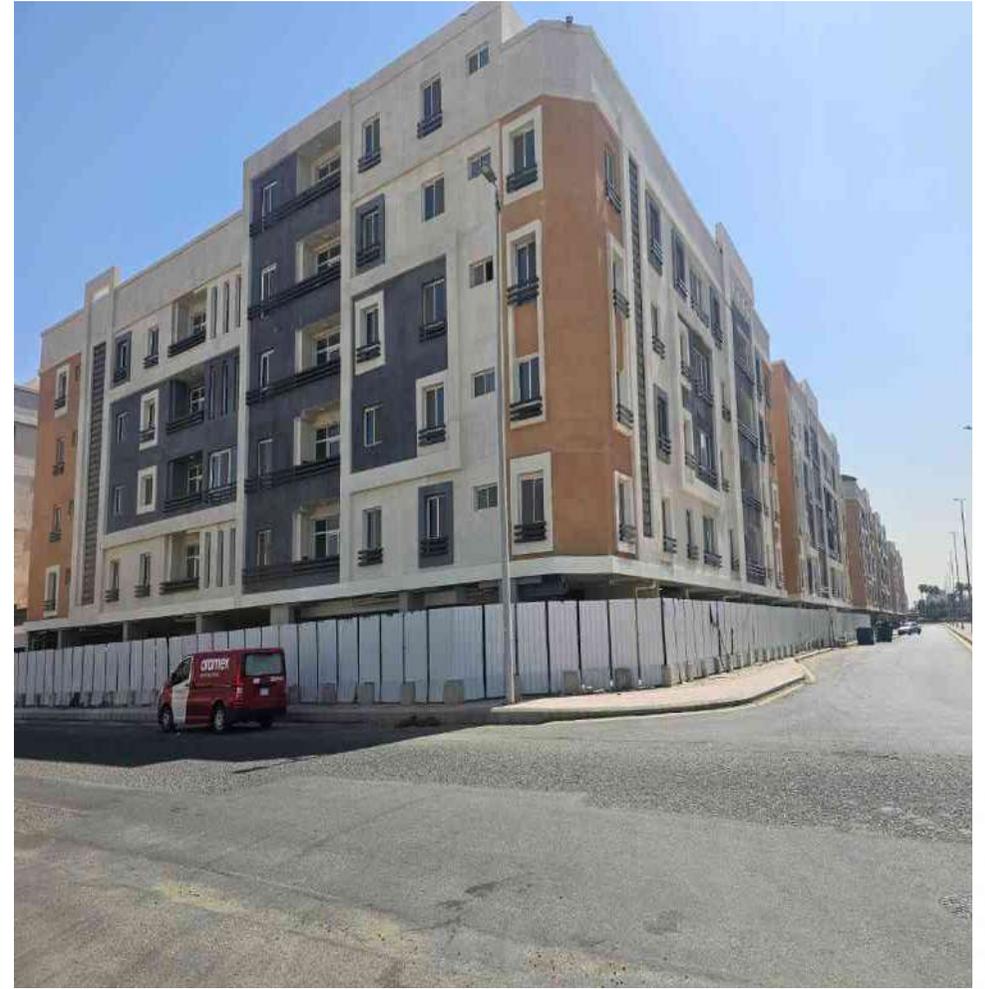
متوسطات أسعار البيع ضمن عموم جدة للمشاريع	نوع الوحدة
6,800 ريال / م <sup>2</sup>	فيلا سكنية
4,700 ريال / م <sup>2</sup>	شقة سكنية

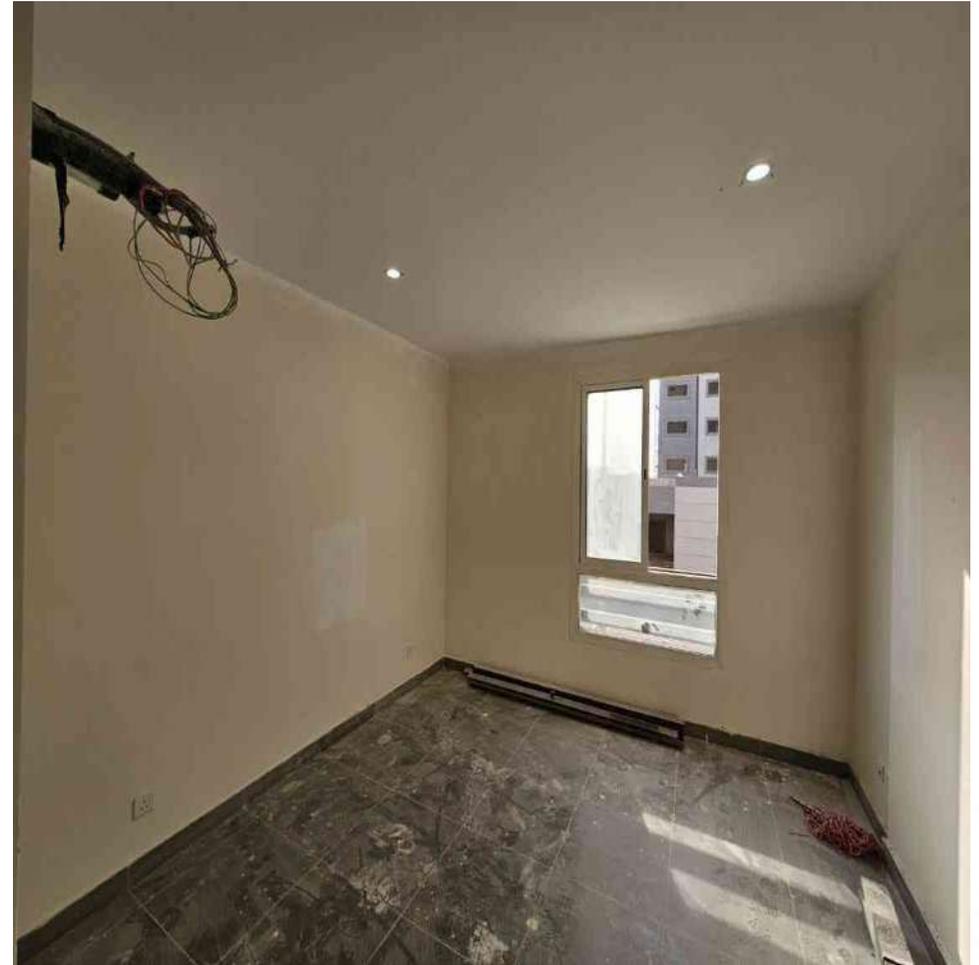
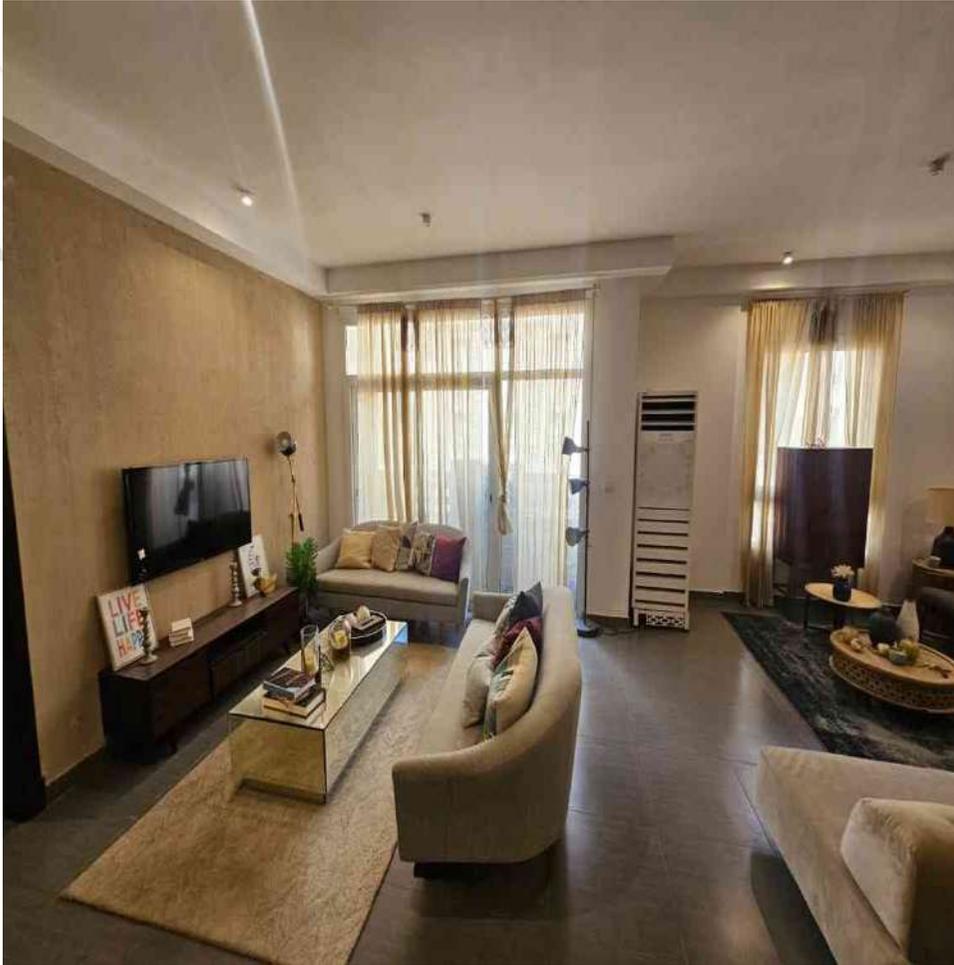


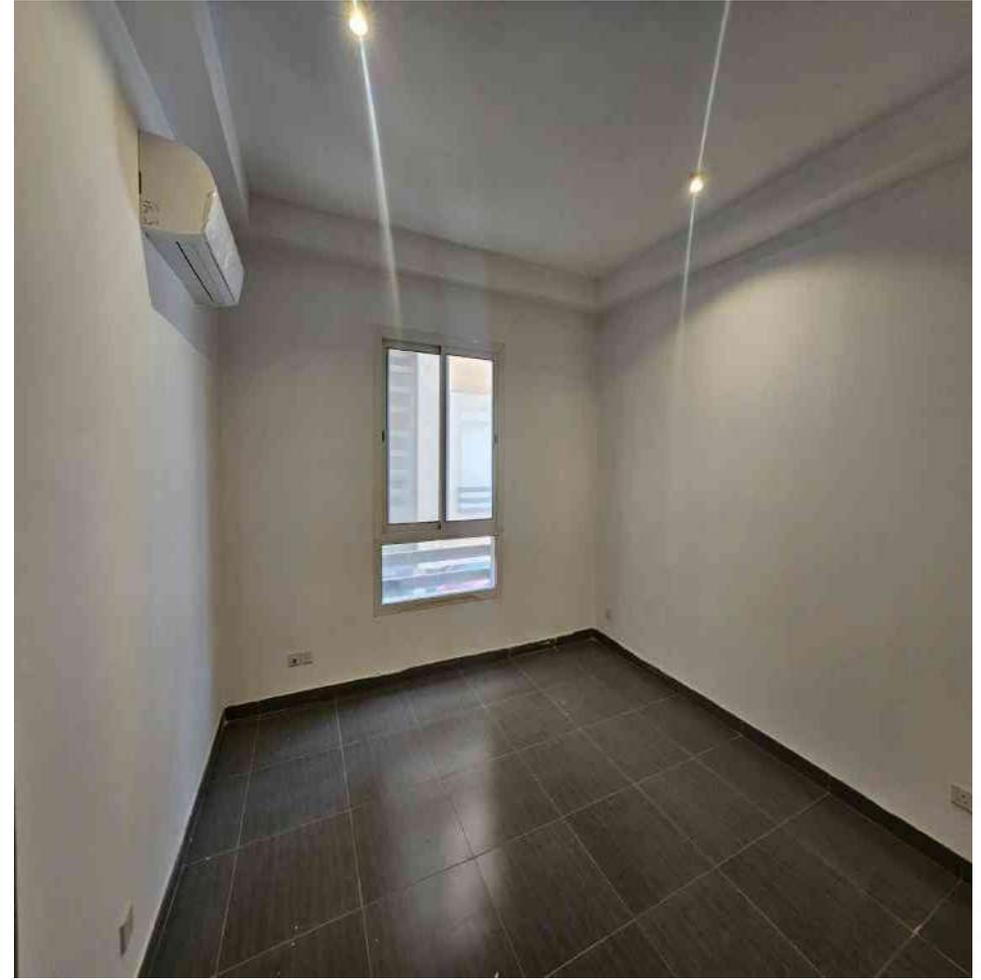
## أبرز المتغيرات في القطاع السكني في عموم جدة

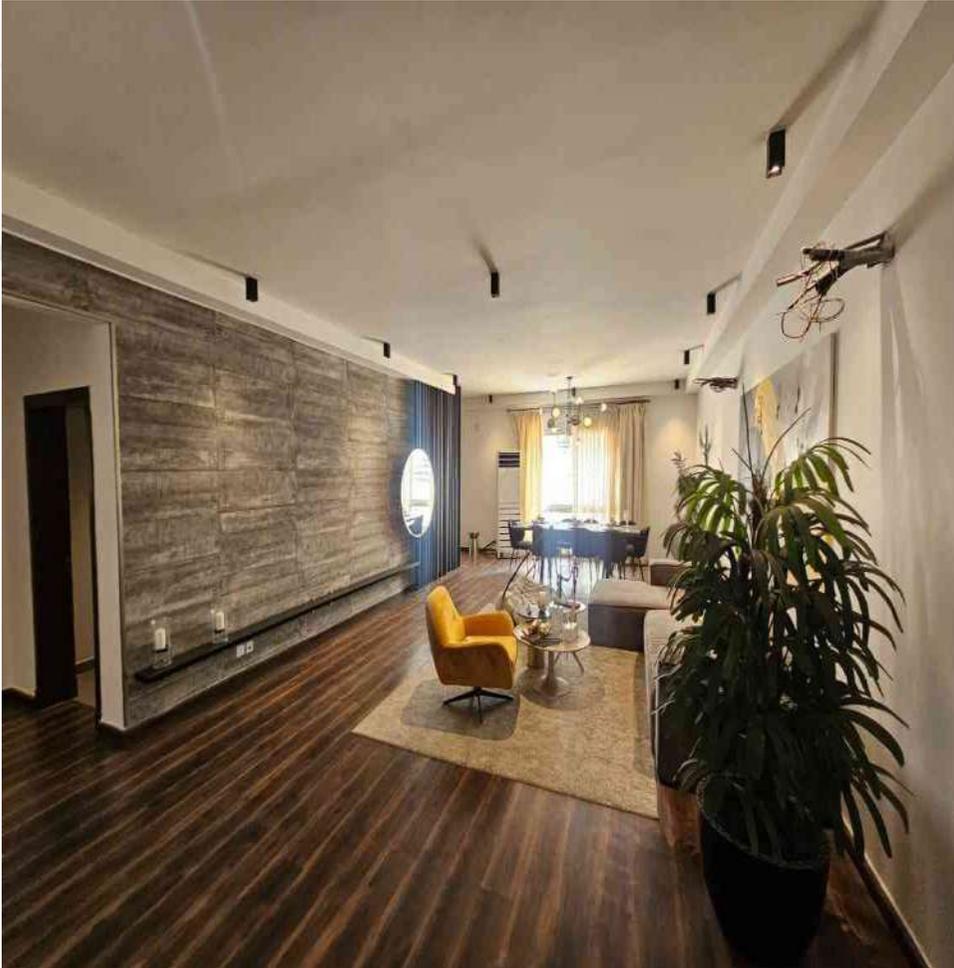
- انخفاض طفيف بنسبة 1% في أسعار الشقق السكنية نتيجة الفائض من المعروض والمنافسة الكبيرة بين المشاريع
- المعروض المستقبلي في ازدياد كبير نتيجة ضخ العديد من المشاريع السكنية الكبيرة
- انخفاض الطلب على الشقق السكنية ضمن مشاريع كبيرة (أكثر من 4 مباني) نتيجة ضعف الخدمة ما بعد البيع وإدارة المشاريع المستقبلية وارتفاع نسبة الضوضاء والازدحام
- ارتفاع في اسعار الفلل السكنية بنسبة 3.5%
- دخول مطورين جدد على غرار روشن مما سيعمل على ترقية السوق وظهور منتجات عقارية مستدامة ونوعية تحاكي طلبات المواطنين من توفير مسكن وبيئة صحية وسليمة

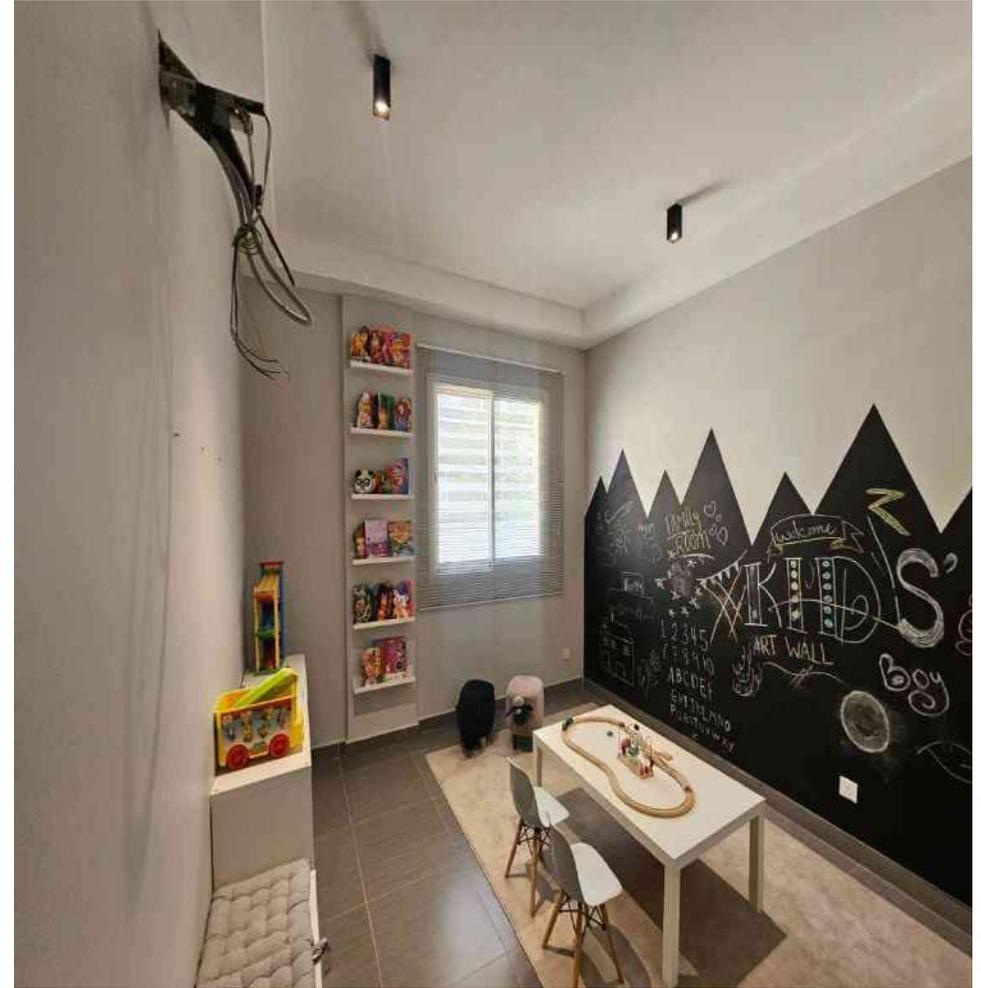


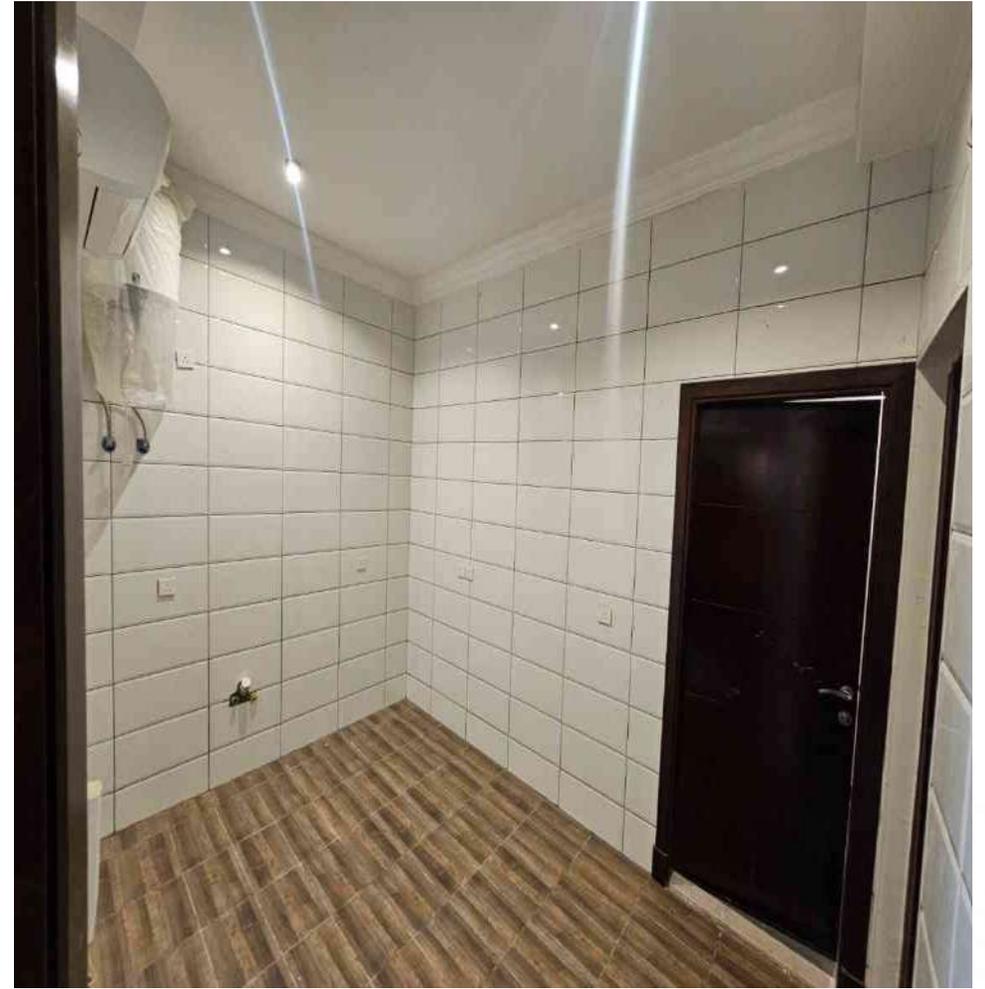


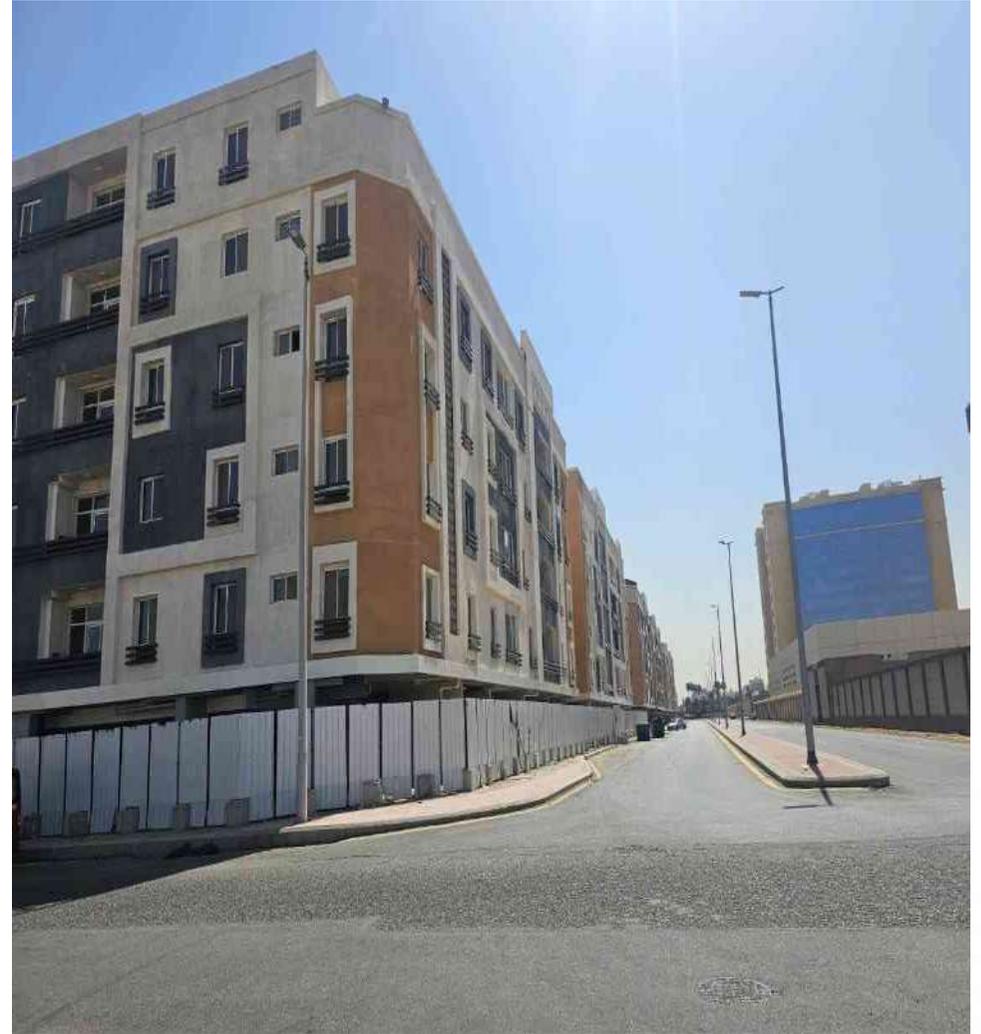


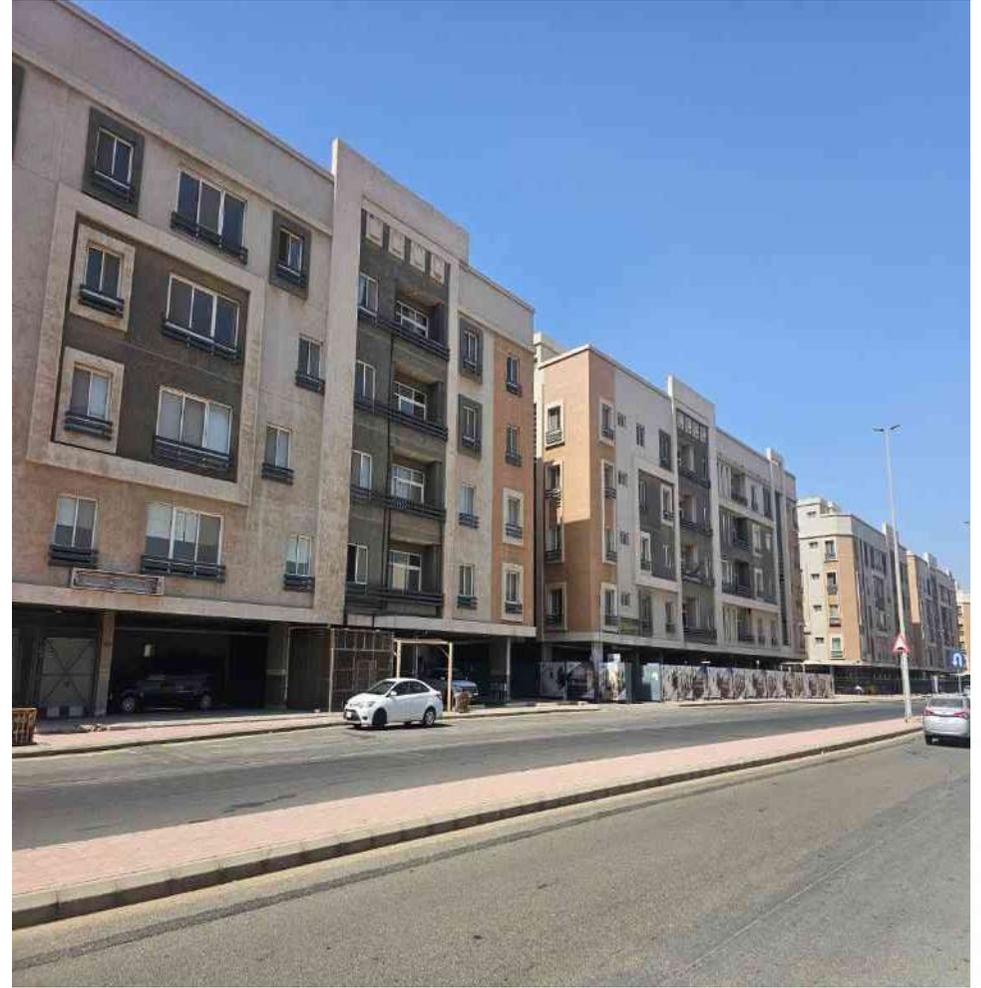


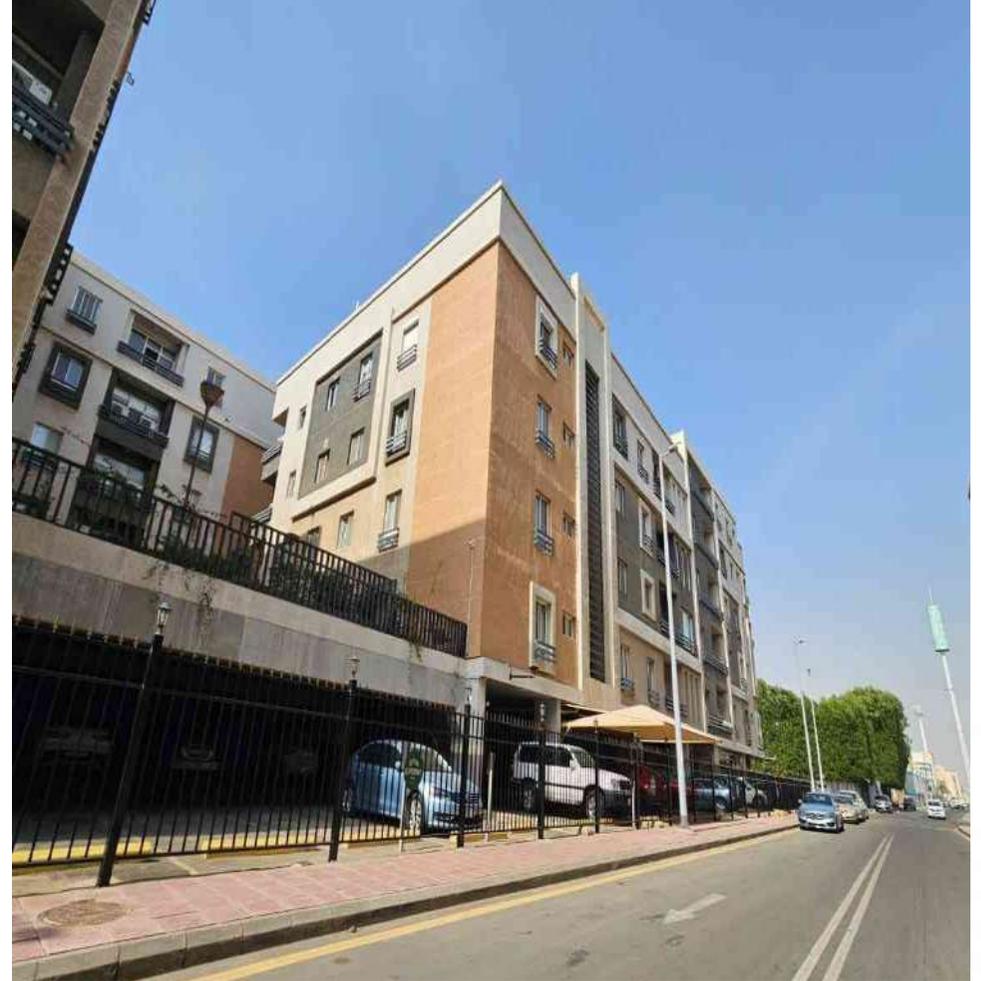


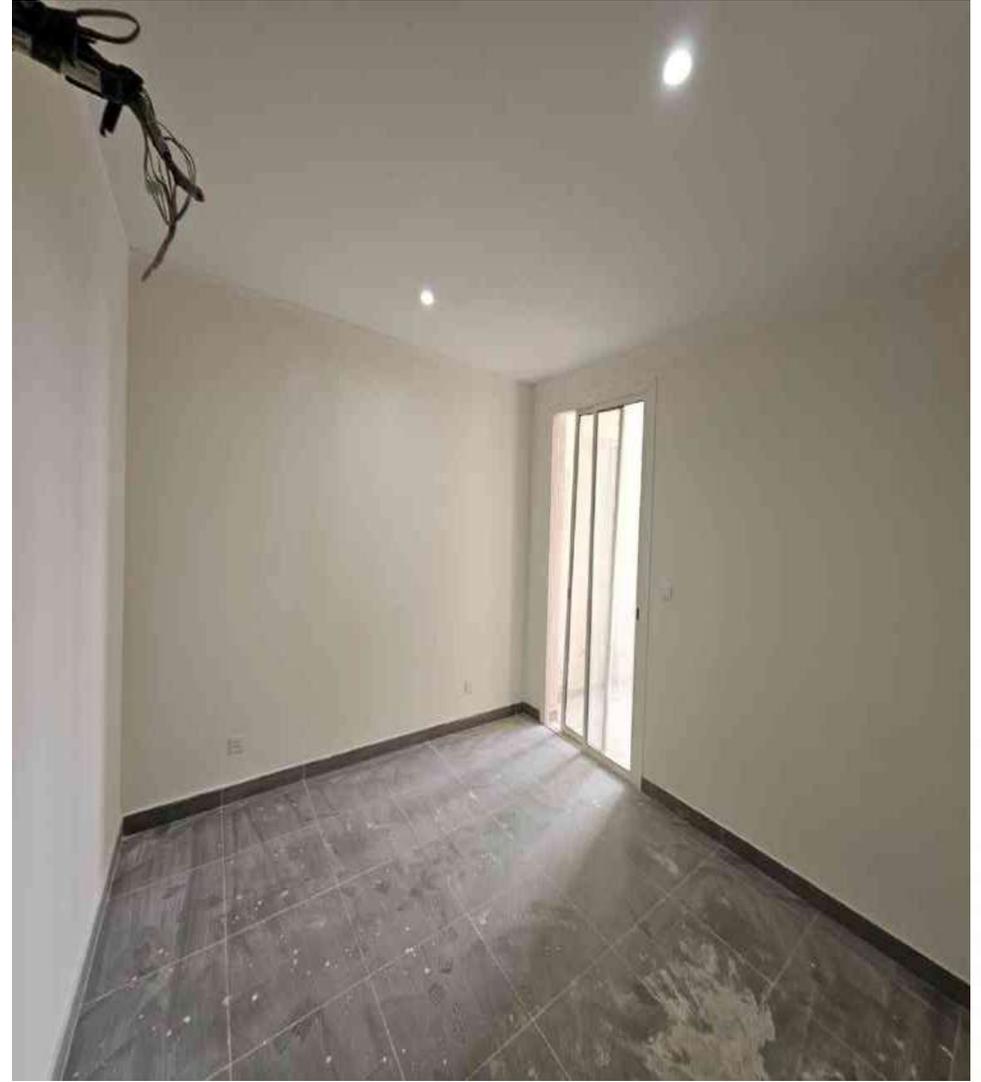














بيانات فريق العمل			
اسم العضو	منصور محمد سيفين	فئة العضوية	منتسب
رقم العضوية	1210003207	نطاق العمل المكلف به	زيارة ميدانية والوقوف على العقار
التوقيع			
اسم العضو	إبراهيم محمد قاسم	فئة العضوية	منتسب
رقم العضوية	1220003345	نطاق العمل المكلف به	مراجعة التقرير
التوقيع			
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	عبد الملك ابراهيم الدرويش	رقم الترخيص	1210000397
الصفة	المدير التنفيذي	الفرع المرخص فيه	تقييم العقار
فئة العضوية	أساسي زميل	رقم العضوية	1210000397
تاريخ التقرير	25/03/2026	التوقيع	





المقّمات  
Real estate  
Valuation



تقييم  
TAGEEM  
المقّمات  
Real estate  
Valuation



**عبدالملك إبراهيم الدرويش**  
**ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH**

**مقيّم معتمد**

Membership Category :	فئة العضوية:
Basic Member	أساسي
Membership No:	رقم العضوية:
1210000397	1210000397
ID No:	رقم الهوية/ الإقامة:
1029921986	1029921986
Membership Exp:	تاريخ الإنهاء:
31/12/2026	1448/7/21



لمزيد من التفاصيل  
ترجو الإطلاع على  
الكود

**حاصل على شهادة الزمالة**



وزارة التجارة  
Ministry of Commerce

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦  
التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤ هـ

شهادة تسجيل شركة مهنية

الرقم الموحد للمنشأة: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠ ..... اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري

مركزها الرئيسي: الرياض

الكيان القانوني: ذات مسؤولية محدودة مهنية

جنسيتها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٩/٠٣/٢٣ هـ

النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

المديرون

١	عبدالمك إبراهيم الدرويش
٢	.....
٣	.....
٤	.....
٥	.....
٦	.....
٧	.....
٨	.....
٩	.....
١٠	.....
١١	.....
١٢	.....
١٣	.....
١٤	.....
١٥	.....
١٦	.....

رأس المال ٥٠٠٠٠٠ ريال سعودي



يمكنك التحقق من صحة هذه الشهادة بالدخول على <http://v.mci.gov.sa> To Verify the information of this certificate visit



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000397 تاريخ إصداره 1437/5/17 هـ تاريخ انتهائه 1447/5/20 هـ

يرخص **عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1029921986 لمزاوله المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (75/ق/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:	1678398
منشأه التقييم:	شركة اولات للتقييم العقاري
العميل:	لصندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني
الغرض من التقييم:	أخرى
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Wed 25 Mar, 2026



للتحقق من صحة شهادة  
التسجيل:



تستنبط القيمة الأدق في سوق متغير  
We derive the Accurate Value in a changing market



+966 50 3178 999  
+966 11 2178 999 Ext (160)



value@olaat.com  
www.olaat.com



@opm\_valuation