

تقرير تقييم أرض قيد التطوير

بمدينة جدة - حي الخمرة

٢٥ مارس ٢٠٢٦ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: شركة الأهلي كابيتال (صندوق الأهلي العقاري)

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	
١١	٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء	
١٢	٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية	
١٣	٣.٤ حدود وأطوال العقار	
١٣	٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات	
١٤	٣.٦ صور العقار	
١٥	٣.٧ تحليل SWOT	
١٦	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٧	٤.١ أساليب التقييم	
١٩	٤.٢ التقييم	
٣٠	٤.٣ القيمة النهائية للعقار	
٣٠	٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح	
٣١	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٣٢	٥.١ صور من المستندات	
٣٧	٥.٢ حالة دراسية	
٣٨	٥.٣ الشروط والأحكام الخاصة	
٣٩	٥.٤ معايير التقييم	
٤١	٥.٥ تحليل التدفقات النقدية	
٤٢	٦ تحليل بيانات السوق	

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافترضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة الأهلي كابيتال (صندوق الأهلي العقاري)	المستخدمون الآخرون	
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	أرض قيد التطوير	نوع الملكية	ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://goo.gl/maps/UkbAbZiFKswHjWdV6		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري غير مدرج	تاريخ التقييم	٢٠٢٥/١٢/٢٨ م	
تاريخ المعاينة	٢٠٢٥/١٢/٢٢ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	طريقة القيمة المتبقية	
التقييم	القيمة السوقية	فرضية القيمة	أعلى وأفضل استخدام	
	أساس القيمة		يُمثل أعلى وأفضل استخدام الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشاركين، يُطبق مفهوم أعلى وأفضل استخدام عادةً على الأصول غير المالية لأن أصول مالية عديدة ليس لها استخدامات بديلة، ولكن قد تقتضي الظروف النظر في أعلى وأفضل استخدام للأصول المالية.	
التقرير	الرقم المرجعي	٢٥١٢٠٩٧٩	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	٢٠٢٥/٣/٢٥ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقرير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسباق الذي تظهر فيه.		
تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.			

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
	القيود على أعمال الاستفسار	- تم الطلب من العميل تزويدنا بتقرير المقاول ونظراً لعدم توفره في تاريخ التقييم تم تزويدنا بإجمالي تكاليف الأعمال المنفذة وتم افتراض صحتها.	
	القيود على أعمال التحليل	-	طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
	القيود على المعايير	-	
		<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> صكوك الملكية. كروكي تنظيمي. بيان التكاليف والمصروفات الفعلية. تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. 	الوثائق والمستندات المقدمة من العميل
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	<ul style="list-style-type: none"> هي الحقائق التي تتسق أو يُمْكِن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم. يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير. 	الافتراضات
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار تم افتراض صحة تكاليف الأعمال المنفذة التي تم تزويدنا بها من قبل العميل حثها وتم بناء رأي القيمة على هذا الافتراض. 	
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥	<ul style="list-style-type: none"> يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة» وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير. 	الافتراضات والافتراضات الخاصة
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> تم بناء رأي القيمة بناءً على افتراض دمج الأراضي المرفقة ضمن صكوك الملكية، وتم التقييم لكامل مساحة الأرض التي تبلغ ٥٠٠,٠٠٠ م٢. 	

الملخص التنفيذي

حقائق وافترضاات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	١٣٨,٧٠١,٠٠٠	رأي القيمة
العملة	ﷲ	
كتابة	فقط مائة وثمانية وثلاثون مليوناً وسبعمائة وواحد ألف ريال سعودي لا غير	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض وأعمال المسح الميداني	أمين المحمادي		١٢١٠٠٢٧٣٦	منتسب
معد التقرير	أعمال البحث المكتبي والحسابات وأعمال الضبط وتحليل الدخل	أحمد عبدالمحسن الشيخ		١٢٢٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبد اللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494					

بيانات الشركة

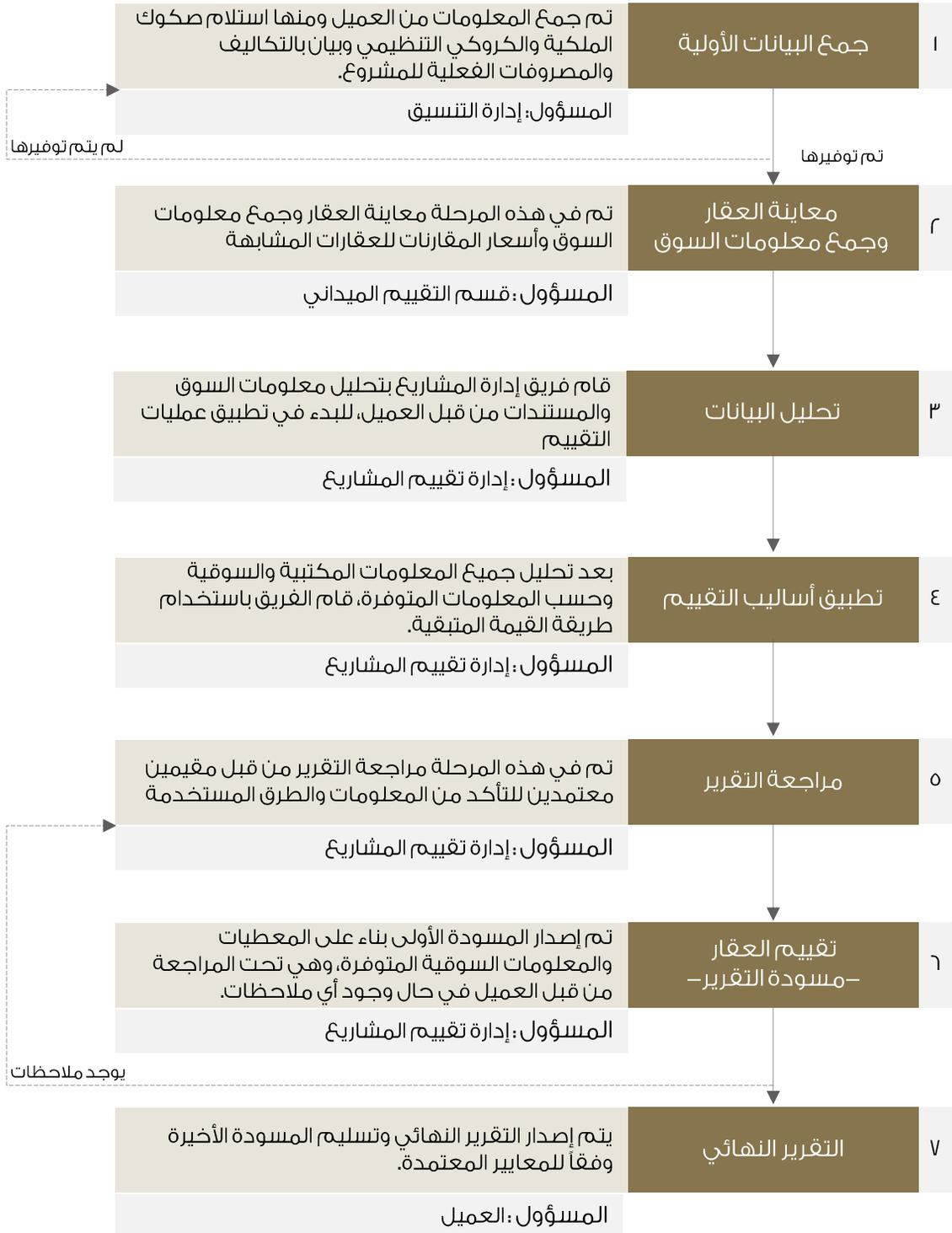
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٣٢٣/١٨/٧٨٤
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

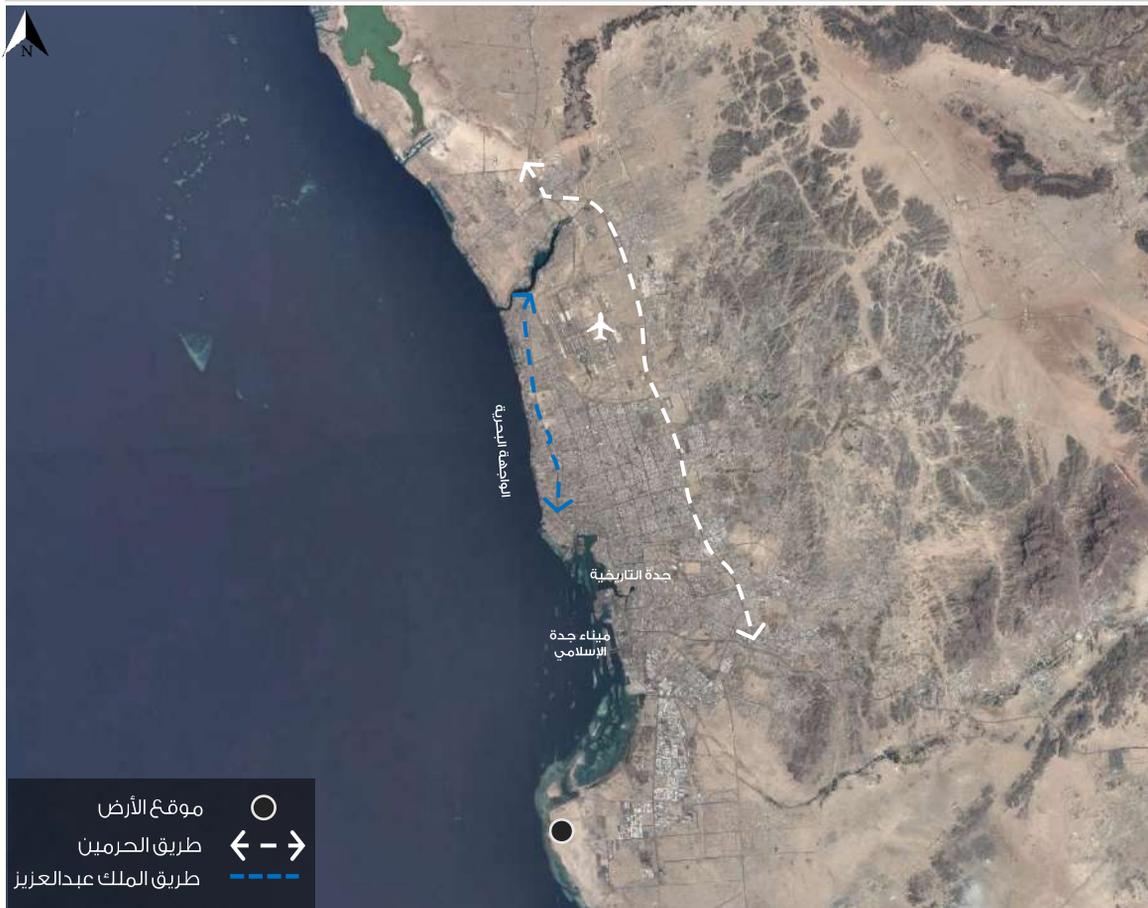
- ٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٣.٤ حدود وأطوال العقار
- ٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٣.٦ صور العقار
- ٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منتصف الساحل الشرقي للبحر الأحمر؛ حيث تطلُّ حدودها الشرقية على سلسلة جبال الحجاز، وتمتدُّ الرقعة الجغرافية التي تحتلُّها المدينة على طول ٧٠ كم بين حدودها الشمالية، والجنوبية، ونحو ٥٠ كم بين واجهتها البحرية. وتتميز مدينة جدة كونها البوابة الرئيسية لل الحرمين الشريفين وذلك بوجود مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومدينة الحجاج، التي تسقبل ملايين الحجاج سنوياً.

نبذة عن مدينة جدة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٥٣ كلم	الواجهة البحرية	٢٦ كلم	مستشفى الملك عبدالعزيز
٣٠ كلم	ميناء جدة الإسلامي	٣٣ كلم	جدة التاريخية

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث تطل على شاطئ البحر الأحمر وطريق الكورنيش الجنوبي مباشرة.</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الكورنيش الجنوبي يليه قاعدة الملك فيصل البحرية، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي الساحل يليه حي القوزين، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية حي الوادي وأجزاء من حي القوزين، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الكورنيش الجنوبي ثم شاطئ البحر الأحمر.</p>	نبذه عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي الخمرة في جنوب مدينة جدة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تطل على شاطئ البحر الأحمر وطريق الكورنيش الجنوبي مباشرة.</p>	نبذه عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها شارع سعد الأوسبي الذي يقع عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ | بيانات العقار ومعلومات الملكية

معلومات الملكية (حسب صكوك الملكية)			
اسم العميل	شركة الأهلي كابيتال (صندوق الأهلي العقاري)	اسم المالك	شركة سامبا الاستثمارية العقارية بنسبة ٥٠% شركة عقارات للتطوير والتنمية بنسبة ٥٠%
رقم الصك	٧٢٠٢٢٨٠٠١٠٠٨ + ٣٢٠٢٢٧٠٠٦٠٩٨	تاريخ الصك	١٤٣٦/١٢/٢١ هـ + ١٤٣٩/٠٤/٠٦ هـ

معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة
الحي	الخمرة	الشارع	شارع غير مسمى
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	٢٧٨ / ب / المعدل
نوع العقار	أرض قيد التطوير	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢١.٣١٣٥٦٤ شمال ٣٩.١١٢٨٨٩ شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/z1EJrfGEhKw5geWx9		

مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب صكوك الملكية	٢٣٥ ٥٠٠,٠٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	<ul style="list-style-type: none"> - سيتم تقييم العقار حسب صكوك الملكية - (مساحة الأرض مشاعاً ٥٠% لملك شركة عقارات للتطوير والتنمية) - (مساحة الأرض مشاعاً ٥٠% لملك شركة سامبا الاستثمارية العقارية) 		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صكوك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
-	-	-	جزء الشمالي	١٠٠	شمالي
١	٣٠	تجاري	شارع غير مسمى	١١٠	جنوبي
٢	٣٠	تجاري	شارع غير مسمى	٤٧٥	شرقي
-	-	-	شاطئ البحر الأحمر	٥٢٥	غربي

بيانات العقار ونظام البناء

العقار محل التقييم عبارة عن أرض قيد التطوير		مساحة المباني	بيانات العقار
		عدد الأدوار	
		عمر المبنى	
		عدد المباني	
		نوع التكييف	
		التشطيب	
		الخدمات المتوفرة	
سكني عمائر	سكني فلل	مصاعد	نظام البناء لمنطقة العقار
% ٦٠		الاستخدام	
٢.٤	١.٢	نسبة البناء	
٤ أدوار	دورين	معامل البناء	
- تم تحديد أنظمة البناء للعقار محل التقييم حسب الكروكي التنظيمي المرسل من قبل العميل.		عدد الادوار	ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	-	-	-	-
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
-	-	-	-	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	-	-	-	-

٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢١ / ١٢ / ٢٥٢٠م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على إفادة العميل وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٢ / ١٢ / ٢٥٢٠م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

٣.٦ صور العقار



تحليل SWOT	
<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار محل التقييم بموقعه الجغرافي على مستوى مدينة جدة حيث يقع بالقرب من شاطئ البحر الأحمر. • يتميز العقار محل التقييم بإطلالته على طريق الكورنيش الجنوبي وهو أحد الطرق الرئيسية الهامة على مستوى المنطقة. 	نقاط القوة
<ul style="list-style-type: none"> • افتقار منطقة العقار لبعض الخدمات نظراً لبعدها عن وسط المدينة. 	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> • مدينة جدة الاقتصادية: يعد من أضخم مشاريع جدة حيث تبلغ مساحته الإجمالية ٥ مليون متر مربع، شركة المملكة القابضة المملوكة للأمير الوليد بن طلال هي الشركة المشرفة على تصميم المشروع، ويعتبر المشروع متعدد الاستخدامات إذ يحتوي على مناطق تجارية وسكنية ومنازل فاخرة وفنادق ومكاتب، عدا عن مركز تجاري داخلي مع توفر خدمة النقل الخاصة به وسيكون برج المملكة محور المنطقة. • أما جدة: مشروع سيحول منطقة أبحر الشمالية إلى "فينيسيا الإيطالية"، يعد مشروع ألما جدة من أكبر وأهم مشاريع جدة الجديدة، يقع المشروع في أهم المناطق التي تجذب مشاريع سكني في جدة، حيث سيكون المشروع على ساحل البحر الأحمر في منطقة أبحر، إحدى أهم الوجهات السياحية والترفيهية في جدة، المشروع يقوم بشكل رئيسي على شق قنوات مائية مرتبطة بالبحر الأحمر تمر من مناطق المشروع، ما سيعمل على تشكيل جزيرتان مائيتان تبني عليهما المشاريع. 	الفرص
<ul style="list-style-type: none"> • قلة الفئة المستهدفة للمساحات المشابهة للعقار محل التقييم. 	المخاطر

الفصل الرابع

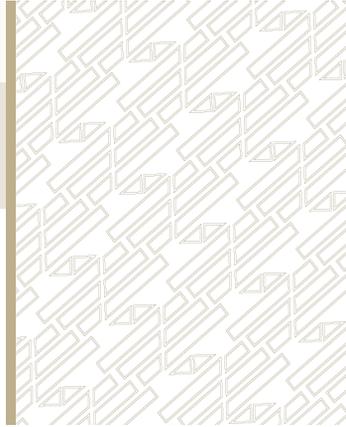
التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح



٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"يُفدهم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقتراب تاريخ التقييم، وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يُفدهم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة، ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يُفدهم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويُفدهم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات 	العوامل
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
<input type="checkbox"/> طريقة المعاملات المقارنة	أسلوب السوق
<input type="checkbox"/> طريقة رسمة الدخل <input type="checkbox"/> طريقة التدفقات النقدية المخصومة <input type="checkbox"/> طريقة الأرباح	أسلوب الدخل
<input type="checkbox"/> طريقة تكلفة الإطلال	أسلوب التكلفة
<input checked="" type="checkbox"/> طريقة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ طريقة القيمة المتبقية

- نظراً لعدم توفر تداول كافٍ للأراضي المشابهة للعقار محل التقييم في السوق، وصعوبة الحصول على بيانات مقارنة موثوقة تعكس قيمته السوقية، تعذر استخدام أسلوب السوق (طريقة المعاملات المقارنة) في تقييم الأرض. لذا، تم اعتماد طريقة القيمة المتبقية كمنهجية بديلة وأكثر ملاءمة، حيث تأخذ في اعتبارها الخصائص الفريدة للأرض، مما يساعد في تحديد قيمتها السوقية، مع مراعاة المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.
- تصف معايير التقييم الدولية طريقة القيمة المتبقية بـ "أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية" - المعيار ٤١٠ - العقارات التطويرية.

٤.٢.٢ المشروع المقترح

- تم اقتراح تطوير مخطط سكني، يتم بواسطته حساب القيمة المتبقية، وتم اقتراح المشروع على أساس أنظمة البناء الموضحة بالكروكي التنظيمي المرسل من قبل العميل، ويقع تحت قاعدة (أعلى وأفضل استخدام).
- تم تقدير المساحة القابلة للبيع للاستخدامات السكنية (فلل - عمائر) بناءً على الإطلاقات على الطرق بعرض ٦٠م و٣٢م وداخلي، وذلك نظراً لعدم وضوح توزيع هذه الاستخدامات في الكروكي التنظيمي المرسل من قبل العميل

بيانات المشروع المقترح		
العنصر	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م ²	500,000.00
المساحات القابلة للبيع للأراضي السكني	51.25%	256,252.59
المساحات القابلة للبيع للأراضي التعليمية	4.27%	21,361.57
المساحات القابلة للبيع لأرض المرفق التجاري	0.38%	1,907.51
إجمالي المساحة القابلة للبيع	55.90%	279,521.67
المساحات المستقطعة للخدمات	44.10%	220,478.33

التصنيف				
العنصر	إجمالي المساحة	النسبة	متوسط المساحة	العدد
الأراضي السكني عمائر المطلة على طريق عرض ٦٠م	9,700	3.79 %	600	16
الأراضي السكني عمائر المطلة على طريق عرض ٣٢م	9,950	3.88 %	600	17
الأراضي السكني عمائر الداخلي	84,700	33.05 %	600	141
الأراضي السكني فلل المطلة على طريق عرض ٦٠م	10,700	4.18 %	450	24
الأراضي السكني فلل المطلة على طريق عرض ٣٢م	38,750	15.12 %	450	86
الأراضي السكني فلل الداخلي	102,453	39.98 %	450	228
الأراضي التعليمية	21,362	8.34 %	10,681	2
أرض المرفق التجاري	1,908	0.74 %	1,908	1
الإجمالي	279,522	108 %	-	515

٤.٢.٣ افتراضات تكاليف المشروع

يوضح الجدول التالي افتراضات التكلفة المتعلقة بالتطوير المقترح :

تكاليف تطوير الأرض	الوحدة	الإجمالي
تكلفة تطوير المخطط	160	80,000,000
الرسوم الفنية والقانونية	5.00 %	4,000,000
أرباح المطور	20.00 %	16,800,000
إجمالي تكاليف تطوير الأرض		100,800,000
إجمالي التكاليف والمصروفات على العقار		(12,018,031)
إجمالي تكاليف تطوير الأرض بعد خصم التكاليف والمصروفات		88,781,969

ملاحظة: تم تزويدنا ببيان إجمالي التكاليف والمصروفات الفعلية للمشروع من قبل العميل وتم افتراض صحتها وخصمها من قيمة إجمالي تكاليف تطوير المشروع.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

٤.٢.٤.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، مع عوامل حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى

مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	صفقة منفذة	٢٠٢٥	٦٤٩,٩٨٠ ج.د.	٢م ٦٩٠	٩٤٢ ج.د.
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٧٥٥,٠٤٠ ج.د.	٢م ٦٦٠	١,١٤٤ ج.د.
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٦٩٣,٠٠٠ ج.د.	٢م ٦٠٠	١,١٥٥ ج.د.



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

٤.٢.٤.٢ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الأراضي السكني عمائر المطلة على طريق عرض

٢٦٠

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2025/12/22 م		2025/12/22 م		2025/2/10 م		-	تاريخ العملية
2 م / 1,155		2 م / 1,144		2 م / 942		-	قيمة المتر للعقار
عرض	2.5-%	عرض	2.5-%	صفقة منفذة	0.0%	-	نوع العملية
متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	-	ظروف السوق
سكني فلل	0.0%	سكني عمائر	0.0%	سكني فلل	0.0%	عمائر	استخدام الأرض
28.9-		28.6-		0.0			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
2 م / 1,126		2 م / 1,115		2 م / 942			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل نسبياً	سهولة الوصول
جيد جدا	0.0%	جيد جدا	0.0%	جيد	2.5%	جيد جدا	الموقع
قريب جدا	0.0%	قريب جدا	0.0%	قريب	5.0%	قريب جدا	القرب والبعد عن البحر
نموذجي	0.0%	نموذجي	0.0%	تقليدي	10.0%	نموذجي	نوع المخطط
1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%	1	عدد الواجهات
غير حيوية	0.0%	غير حيوية	0.0%	حيوية	5.0-%	غير حيوية	حيوية المنطقة
20م	4.0%	20م	4.0%	20م	4.0%	60م	عرض الشارع (م)
600.0	0.0%	660.0	0.3%	690.0	0.4%	600.0	المساحة (م ²)
17 م / 2	1.5%	20 م / 2	1.8%	135 م / 2	14.4%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
2 م / 1,143		2 م / 1,135		2 م / 1,077		-	قيمة المتر بعد التسوية
% 40		% 35		% 25		-	نسب الترخيص
		2 م / 1,120				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٢ و ٣ كونهم عروض بيع لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم، بينما لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ كونه صفقة منفذة.
- لم يتم التمييز بين الأراضي ذات الاستخدام السكني عمائر والأراضي ذات الاستخدام السكني فلل وذلك بناءً على الحالة الدراسية المشار إليها في صفحة رقم ٣٧ حيث لم يُظهر السوق فروقات سعرية جوهرية أو نمطاً ثابتاً يعكس اختلافات واضحة في القيمة بين الاستخدامين ضمن الموقع محل التقييم.

٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

٤.٢.٤.٣ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الأراضي السكني عمائر المطلة على طريق عرض

٢٣٢

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2025/12/22 م		2025/12/22 م		2025/2/10 م		-	تاريخ العملية
2 م / 1,155		2 م / 1,144		2 م / 942		-	قيمة المتر للعقار
عرض	2.5-%	عرض	2.5-%	صفقة منفذة	0.0%	-	نوع العملية
متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	-	ظروف السوق
سكني فلل	0.0%	سكني عمائر	0.0%	سكني فلل	0.0%	عمائر	استخدام الأرض
28.9-		28.6-		0.0			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
2 م / 1,126		2 م / 1,115		2 م / 942			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل نسبياً	سهولة الوصول
جيد جدا	0.0%	جيد جدا	0.0%	جيد	2.5%	جيد جدا	الموقع
قريب جدا	0.0%	قريب جدا	0.0%	قريب	5.0%	قريب جدا	القرب والبعد عن البحر
نموذجي	0.0%	نموذجي	0.0%	تقليدي	10.0%	نموذجي	نوع المخطط
1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%	1	عدد الواجهات
غير حيوية	0.0%	غير حيوية	0.0%	حيوية	5.0-%	غير حيوية	حيوية المنطقة
20م	1.0%	20م	1.0%	20م	1.0%	32م	عرض الشارع (م)
600.0	0.0%	660.0	0.3%	690.0	0.4%	600.0	المساحة (م ²)
17- م / 2 م	1.5-%	14- م / 2 م	1.3-%	107 م / 2 م	11.4%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
2 م / 1,109		2 م / 1,101		2 م / 1,049		-	قيمة المتر بعد التسوية
% 40		% 35		% 25		-	نسب الترخيص
		2 م / 1,090				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٢ و ٣ كونهم عروض بيع لهم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم، بينما لهم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ كونه صفقة منفذة.
- لهم يتم التمييز بين الأراضي ذات الاستخدام السكني عمائر والأراضي ذات الاستخدام السكني فلل وذلك بناءً على الحالة الدراسية المشار إليها في صفحة رقم ٣٧ حيث لم يُظهر السوق فروقات سعرية جوهرية أو نمطاً ثابتاً يعكس اختلافات واضحة في القيمة بين الاستخدامين ضمن الموقع محل التقييم.

٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

٤.٢.٤.٣ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الأراضي السكني عمائر الداخلي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2025/12/22 م		2025/12/22 م		2025/2/10 م		-	تاريخ العملية
2م / 1,155		2م / 1,144		2م / 942		-	قيمة المتر للعقار
عرض	2.5-%	عرض	2.5-%	صفقة منغدة	0.0%	-	نوع العملية
متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	-	ظروف السوق
سكني فلل	0.0%	سكني عمائر	0.0%	سكني فلل	0.0%	عمائر	استخدام الأرض
28.9-		28.6-		0.0			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
2م / 1,126		2م / 1,115		2م / 942			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل نسبياً	سهولة الوصول
جيد جداً	0.0%	جيد جداً	0.0%	جيد	2.5%	جيد جداً	الموقع
قريب جداً	0.0%	قريب جداً	0.0%	قريب	5.0%	قريب جداً	القرب والبعد عن البحر
نموذجي	0.0%	نموذجي	0.0%	تقليدي	10.0%	نموذجي	نوع المخطط
1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%	1	عدد الواجهات
غير حيوية	0.0%	غير حيوية	0.0%	حيوية	5.0-%	غير حيوية	حيوية المنطقة
20م	0.0%	20م	0.0%	20م	0.0%	20م	عرض الشارع (ر)
600.0	0.0%	660.0	0.3%	690.0	0.4%	600.0	المساحة (ر)
2م / 28-	2.5-%	2م / 25-	2.3-%	2م / 98	10.4%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
2م / 1,098		2م / 1,090		2م / 1,040		-	قيمة المتر بعد التسوية
% 40		% 35		% 25		-	نسب الترحيح
		2م / 1,080				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٢ و ٣ كونهم عروض بيع لهم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم، بينما لهم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ كونه صفقة منغدة.
- لهم يتم التمييز بين الأراضي ذات الاستخدام السكني عمائر والأراضي ذات الاستخدام السكني فلل وذلك بناءً على الحالة الدراسية المشار إليها في صفحة رقم ٣٧ حيث لم يُظهر السوق فروقات سعرية جوهرية أو نمطاً ثابتاً يعكس اختلافات واضحة في القيمة بين المستخدمين ضمن الموقع محل التقييم.

٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

٤.٢.٤.٤ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الأراضي السكني فلل المطلة على طريق عرض

٦٠

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2025/12/22 م		2025/12/22 م		2025/2/10 م		-	تاريخ العملية
2 م / 1,155		2 م / 1,144		2 م / 942		-	قيمة المتر للعقار
عرض	2.5-%	عرض	2.5-%	صفقة منفذة	0.0%	-	نوع العملية
متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	-	ظروف السوق
سكني فلل	0.0%	سكني عمائر	0.0%	سكني فلل	0.0%	سكني فلل	استخدام الأرض
28.9-		28.6-		0.0			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
2 م / 1,126		2 م / 1,115		2 م / 942			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل نسبياً	سهولة الوصول
جيد جدا	0.0%	جيد جدا	0.0%	جيد	2.5%	جيد جدا	الموقع
قريب جدا	0.0%	قريب جدا	0.0%	قريب	5.0%	قريب جدا	القرب والبعد عن البحر
نموذجي	0.0%	نموذجي	0.0%	تقليدي	10.0%	نموذجي	نوع المخطط
1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%	1	عدد الواجهات
غير حيوية	0.0%	غير حيوية	0.0%	حيوية	5.0-%	غير حيوية	حيوية المنطقة
20م	4.0%	20م	4.0%	20م	4.0%	60م	عرض الشارع (م)
600.0	0.6%	660.0	1.2%	690.0	1.3%	450.0	المساحة (م ²)
2 م / 24	2.1%	2 م / 30	2.7%	2 م / 144	15.3%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
2 م / 1,150		2 م / 1,145		2 م / 1,086		-	قيمة المتر بعد التسوية
40%		35%		25%		-	نسب الترخيص
		2 م / 1,130				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٢ و ٣ كونهم عروض بيع لهم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم، بينما لهم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ كونه صفقة منفذة.
- لهم يتم التمييز بين الأراضي ذات الاستخدام السكني عمائر والأراضي ذات الاستخدام السكني فلل وذلك بناءً على الحالة الدراسية المشار إليها في صفحة رقم ٣٧ حيث لم يُظهر السوق فروقات سعرية جوهرية أو نمطاً ثابتاً يعكس اختلافات واضحة في القيمة بين الاستخدامين ضمن الموقع محل التقييم.

٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

٤.٢.٤.٥ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الأراضي السكني فلل المطلة على طريق عرض

٣٣٢

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2025/12/22 م		2025/12/22 م		2025/2/10 م		-	تاريخ العملية
2 م / 1,155		2 م / 1,144		2 م / 942		-	قيمة المتر للعقار
عرض	2.5-%	عرض	2.5-%	صفقة منفذة	0.0%	-	نوع العملية
متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	-	ظروف السوق
سكني فلل	0.0%	سكني عمائر	0.0%	سكني فلل	0.0%	سكني فلل	استخدام الأرض
28.9-		28.6-		0.0		-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
2 م / 1,126		2 م / 1,115		2 م / 942		-	قيمة المتر بعد التسوية
سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل نسبياً	سهولة الوصول
جيد جدا	0.0%	جيد جدا	0.0%	جيد	2.5%	جيد جدا	الموقع
قريب جدا	0.0%	قريب جدا	0.0%	قريب	5.0%	قريب جدا	القرب والبعد عن البحر
نموذجي	0.0%	نموذجي	0.0%	تقليدي	10.0%	نموذجي	نوع المخطط
1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%	1	عدد الواجهات
غير حيوية	0.0%	غير حيوية	0.0%	حيوية	5.0-%	غير حيوية	حيوية المنطقة
20م	1.0%	20م	1.0%	20م	1.0%	32م	عرض الشارع (م)
600.0	0.6%	660.0	1.2%	690.0	1.3%	450.0	المساحة (م ²)
10- م / 2 م	0.9-%	04- م / 2 م	0.3-%	116 م / 2 م	12.3%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
2 م / 1,116		2 م / 1,112		2 م / 1,058		-	قيمة المتر بعد التسوية
40%		35%		25%		-	نسب الترخيص
		2 م / 1,100				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٢ و ٣ كونهم عروض بيع لهم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم، بينما لهم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ كونه صفقة منفذة.
- لهم يتم التمييز بين الأراضي ذات الاستخدام السكني عمائر والأراضي ذات الاستخدام السكني فلل وذلك بناءً على الحالة الدراسية المشار إليها في صفحة رقم ٣٧ حيث لم يُظهر السوق فروقات سعرية جوهرية أو نمطاً ثابتاً يعكس اختلافات واضحة في القيمة بين الاستخدامين ضمن الموقع محل التقييم.

٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

٤.٢.٤.٦ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الأراضي السكني فلل الداخلي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2025/12/22 م		2025/12/22 م		2025/2/10 م		-	تاريخ العملية
2م / 1,155 ٳ		2م / 1,144 ٳ		2م / 942 ٳ		-	قيمة المتر للعقار
عرض	2.5-%	عرض	2.5-%	صفقة منفذة	0.0%	-	نوع العملية
متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	-	ظروف السوق
سكني فلل	0.0%	سكني عمائر	0.0%	سكني فلل	0.0%	سكني فلل	استخدام الأرض
28.9-		28.6-		0.0			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
2م / 1,126 ٳ		2م / 1,115 ٳ		2م / 942 ٳ			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل نسبياً	سهولة الوصول
جيد جدا	0.0%	جيد جدا	0.0%	جيد	2.5%	جيد جدا	الموقع
قريب جدا	0.0%	قريب جدا	0.0%	قريب	5.0%	قريب جدا	القرب والبعد عن البحر
نموذجي	0.0%	نموذجي	0.0%	تقليدي	10.0%	نموذجي	نوع المخطط
1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%	1	عدد الواجهات
غير حيوية	0.0%	غير حيوية	0.0%	حيوية	5.0-%	غير حيوية	حيوية المنطقة
20م	0.0%	20م	0.0%	20م	0.0%	20م	عرض الشارع (م)
600.0	0.6%	660.0	1.2%	690.0	1.3%	450.0	المساحة (م ²)
2م / 21- ٳ	1.9-%	2م / 15- ٳ	1.3-%	2م / 107 ٳ	11.3%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
2م / 1,105 ٳ		2م / 1,101 ٳ		2م / 1,049 ٳ		-	قيمة المتر بعد التسوية
% 40		% 35		% 25		-	نسب الترحيح
		2م / 1,090 ٳ				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٢ و ٣ كونهم عروض بيع لهم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم، بينما لهم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ كونه صفقة منفذة.
- لهم يتم التمييز بين الأراضي ذات الاستخدام السكني عمائر والأراضي ذات الاستخدام السكني فلل وذلك بناءً على الحالة الدراسية المشار إليها في صفحة رقم ٣٧ حيث لم يُظهر السوق فروقات سعرية جوهرية أو نمطاً ثابتاً يعكس اختلافات واضحة في القيمة بين الاستخدامين ضمن الموقع محل التقييم.

٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

٤.٢.٤.٧ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الأراضي الخدمات التعليمية

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2025/12/22 م		2025/12/22 م		2025/2/10 م		-	تاريخ العملية
2م / 1,155		2م / 1,144		2م / 942		-	قيمة المتر للعقار
عرض	2.5-%	عرض	2.5-%	صفقة منفذة	0.0%	-	نوع العملية
متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	-	ظروف السوق
سكني فلل	40.0-%	سكني عمائر	40.0-%	سكني فلل	40.0-%	مرفق تعليمي	استخدام الأرض
600.0	33.6-%	660.0	30.4-%	690.0	29.0-%	10,680.78	المساحة (م ^٢)
879.0-		833.6-		649.6-			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
2م / 276		2م / 310		2م / 292			قيمة المتر بعد النسوية
سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل نسبياً	سهولة الوصول
جيد جداً	0.0%	جيد جداً	0.0%	جيد	2.5%	جيد جداً	الموقع
قريب جداً	0.0%	قريب جداً	0.0%	قريب	5.0%	قريب جداً	القرب والبعد عن البحر
نموذجي	0.0%	نموذجي	0.0%	تقليدي	10.0%	نموذجي	نوع المخطط
1	4.5%	1	4.5%	1	4.5%	4	عدد الواجهات
غير حيوية	0.0%	غير حيوية	0.0%	حيوية	5.0-%	غير حيوية	حيوية المنطقة
20م	0.0%	20م	0.0%	20م	0.0%	20م	عرض الشارع (م)
2م / 06	2.0%	2م / 06	2.0%	2م / 42	14.5%	-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
2م / 282		2م / 317		2م / 335		-	قيمة المتر بعد النسوية
% 40		% 35		% 25		-	نسب التوزيع
		2م / 310				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٢ و ٣ كونهم عروض بيع لهم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم، بينما لهم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ كونه صفقة منفذة.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

٤.٢.٤.٨ جدول تسويات الضبط النسبي – مقارنة الأرض المرفق التجاري

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2025/12/22 م		2025/12/22 م		2025/2/10 م		-	تاريخ العملية
2م / 1,155 ٳ		2م / 1,144 ٳ		2م / 942 ٳ		-	قيمة المتر للعقار
عرض	2.5-%	عرض	2.5-%	صفقة منفذة	0.0%	-	نوع العملية
متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	-	ظروف السوق
سكني فلل	40.0-%	سكني عمائر	40.0-%	سكني فلل	40.0-%	مرفق تجاري	استخدام الأرض
490.9-		486.2-		376.8-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
2م / 664 ٳ		2م / 658 ٳ		2م / 565 ٳ			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل	2.5-%	سهل نسبياً	سهولة الوصول
جيد جدا	0.0%	جيد جدا	0.0%	جيد	2.5%	جيد جدا	الموقع
قريب جدا	0.0%	قريب جدا	0.0%	قريب	5.0%	قريب جدا	القرب والبعد عن البحر
نموذجي	0.0%	نموذجي	0.0%	تقليدي	10.0%	نموذجي	نوع المخطط
1	4.5%	1	4.5%	1	4.5%	4	عدد الواجهات
غير حيوية	0.0%	غير حيوية	0.0%	حيوية	5.0-%	غير حيوية	حيوية المنطقة
20م	0.0%	20م	0.0%	20م	0.0%	20م	عرض الشارع (م)
600.0	5.4-%	660.0	4.7-%	690.0	4.4-%	1907.5	المساحة (م ^٢)
2م / 23- ٳ	3.4-%	2م / 18- ٳ	2.7-%	2م / 57 ٳ	10.1%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
2م / 641 ٳ		2م / 640 ٳ		2م / 622 ٳ		-	قيمة المتر بعد التسوية
% 40		% 35		% 25		-	نسب التوزيع
		2م / 640 ٳ				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ٢ و ٣ كونهم عروض بيع لهم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم، بينما لهم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارن رقم ١ كونه صفقة منفذة.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

العوائد	الوحدة	الإجمالي
الأراضي السكني عمائر المطلة على طريق عرض ٣٠م	1,120	10,864,000
الأراضي السكني عمائر المطلة على طريق عرض ٣٢م	1,090	10,845,500
الأراضي السكني عمائر الداخلي	1,080	91,476,000
الأراضي السكني فلل المطلة على طريق عرض ٣٠م	1,130	12,091,000
الأراضي السكني فلل المطلة على طريق عرض ٣٢م	1,100	42,625,000
الأراضي السكني فلل الداخلي	1,090	111,673,323
الأراضي التعليمية	310	6,622,086
أرض المرفق التجاري	640	1,220,808
إجمالي العوائد		287,417,717

٤.٢.٥ افتراضات المشروع

افتراضات المشروع	مدة التطوير
٢ سنوات	مدة البيع
٢ سنوات	

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل - إن وجدت - للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم - ١٠.٨٣% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
- تم ملاحظة عدم وجود أي تقدم في أعمال التطوير الخاصة بالمشروع وتم مراعاة ذلك في مدة التطوير في التدفقات النقدية.
- يوضح الملحق رقم (٥.٥) تفاصيل التدفقات النقدية

افتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٥.٣٣%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٢.٢٠%	معدل التضخم
بيانات منصة Aswath Damodaran	٠.٨٠%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	٢.٥٠%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٠.٨٣%	معامل الخصم

٤.٢.٦ نتائج حسابات طريقة القيمة المتبقية

تقدير قيمة الأرض بطريقة القيمة المتبقية	
١٣٨,٧٠٣,٥٧.٧	القيمة الإجمالية للأرض (بـ)
٢٧٧.٤	قيمة المتر المربع (بـ / ٢٣)

٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٣٨,٧٠١,٠٠٠	رأي المقيم
ﷲ	العملة
فقط مائة وثمانية وثلاثون مليوناً وسبعمائة وواحد ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

تم اعتماد طريقة القيمة المتبقية في تقدير قيمة الأرض نظراً لعدم توافر عقارات مشابهة يمكن استخدامها لإجراء مقارنة سوقية دقيقة. يُعتبر هذا الأسلوب الأنسب نظراً لطبيعة الأرض الفريدة. يهدف هذا النهج إلى بناء رأي القيمة بما يعكس القيمة السوقية للأرض، مع التغلب على تحديات نقص البيانات السوقية ومراعاة المعايير المهنية المعتمدة في تقييم العقارات.

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الخامس

الملاحق

- ٥.١ صور مستندات العقار
- ٥.٢ حالة دراسية
- ٥.٣ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٤ معايير التقييم
- ٥.٥ تحليل التدفقات النقدية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
 وزارة العدل
 [٢٧٧]


 وزارة العدل

الرقم: ٧٢٠٢٢٨٠٠٠١٠٠٨
 التاريخ: ٢١ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ

كتابة العدل الأولى بخلدة

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن ٥٠ % وتعاادل ٢٥٠٠٠٠ متر مربع مشاعاً من الجزء الجنوبي من قطعة الأرض رقم بدون من المخطط رقم ٢٧٨ / ب/ العدل الواقع في حي الخمرة بمدينة جدة وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: جزء الشمالي بطول: (١٠١٠) ألف و عشرة متر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر سمو الأميرة مشاعل بطول: (١١٠٠) ألف و مائة متر

شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر سمو الأميرة مشاعل بطول: (٤٧٥) أربعمائة و خمسة و سبعون متر

غرباً: شاطئ البحر الأحمر بطول: (٥٢٥) خمسمائة و خمسة و عشرون متر

ومساحتها: (٥٠٠٠٠٠) خمسمائة ألف متر مربعاً فقط الواقعة جنوب جدة . بناء على شرح رئيس كتابة العدل الولي بخلدة المقيد برقم ٣٥٢١٤٦٨٤٢ في ٢١/٧/١٤٣٥ هـ بعدم احالته للجنة ويدخل النظام الشامل المملوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٦٠٢٠٤٠٢٤٤٨١ في ٢٢ / ٤ / ١٤٣٦ هـ هي في ملك شركة عقارات للتطوير والتنمية بموجب سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٠٨٧٦٦١ في ١٧ / ١١ / ١٤١٢ هـ بثمن وقدره ١١٥٠٠٠٠٠٠ مائة و خمسة عشر مليون ريال، وعليه جرى تحريره في ٢١ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ لاعتداده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم:

- انتقل ٥٠ % مشاعاً من الصك باسم شركة سامبا العقارية بالصك رقم ٣٢٠٢٢٨٠٠٠٩٨٧ في ٤ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ


 كاتب العدل
 عبدالله بن سالم بن ناصر الاحمدي


 الختم الرسمي

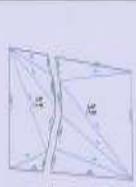
صفحة ١ من ١
 نموذج رقم (١٢-١٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تظليله)

مصلحة سبلاتين الحكومة - ٣٥٢٥٧٦

هذا المستند وحده صالحاً، ولا يجوز استخدامه في أي شيء، ولا يجوز استخدامه في أي شيء، ولا يجوز استخدامه في أي شيء.

٥.١ صور من المستندات

رقم المخطط	١٤٣٧/٣/٢٤
موقع المخطط	بوين شوكاه كروكي تلتيم
تاريخ إنشاء المخطط	١٤٣٦/٧/٢٥
طابعا المخطط	مخطط سكني
اسم المخطط	شركة طارات التطوير والتنمية
رقم المخطط	١٢٩٤/١٢١٨
تاريخ المخطط	١٤٣٦/٤/٢٢
الجهة المخرجة	الجنوب الغربية
رقب المخطط	١٧٧/١٢
الوجه المخطط	TERRACE / TERRACE

تم إعداد هذا الكروكي بناءً على الكروكي المساحي والربع المساحي المقدم بواسطة المكتب الهندسي وعن مسوئليته

تم تحديث بيانات رصده الموقع بموجب تعميم مديري الأمن رقم (٢٥٠١٢٠٠) في (١٤٣٦/٧/٢٥) (التجدد (سابقاً))

قائمة الممتلكات:

- مخزن مياه
- مخزن كهرباء
- مخزن غاز
- مخزن حديد
- مخزن زجاج
- مخزن خشب
- مخزن أدوات
- مخزن أثاث
- مخزن ملابس
- مخزن أدوات منزلية
- مخزن أدوات مكتبية
- مخزن أدوات يدوية
- مخزن أدوات كهربائية
- مخزن أدوات ميكانيكية
- مخزن أدوات بصرية
- مخزن أدوات طبية
- مخزن أدوات صناعية
- مخزن أدوات زراعية
- مخزن أدوات بحرية
- مخزن أدوات رياضية
- مخزن أدوات فنية
- مخزن أدوات تعليمية
- مخزن أدوات موسيقية
- مخزن أدوات فنية أخرى

ملحوظات:

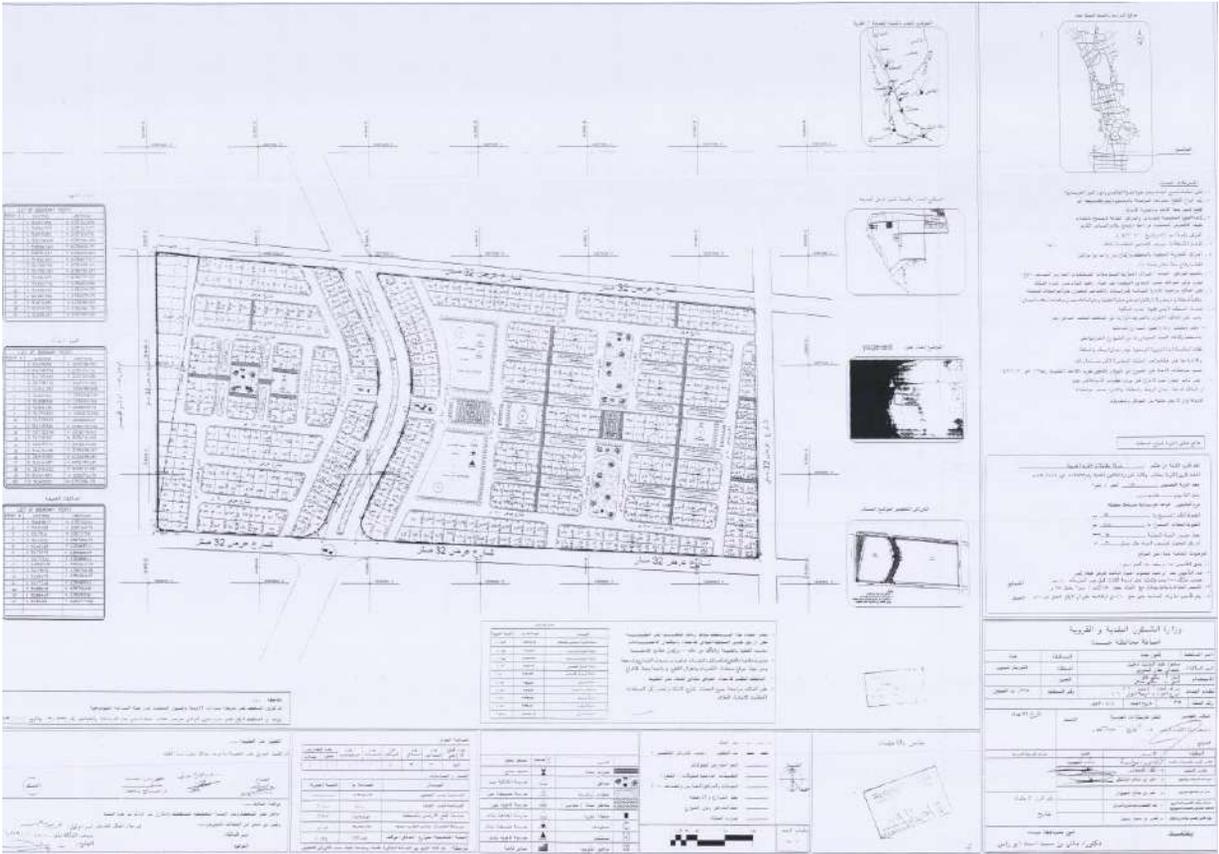
- الموقع على طريق عام.
- الموقع على قطعة أرض مساحتها ١٧٧/١٢ متر مربع.
- الموقع على قطعة أرض مساحتها ١٧٧/١٢ متر مربع.
- الموقع على قطعة أرض مساحتها ١٧٧/١٢ متر مربع.

وإحداثيات المخطط هي: ١٤٣٦/٧/٢٥

وسمات المخطط: ١٢٩٤/١٢١٨

الترتيب	الوصف	المساحة	القيمة
١	مخزن مياه	١٠	١٠٠
٢	مخزن كهرباء	١٠	١٠٠
٣	مخزن غاز	١٠	١٠٠
٤	مخزن حديد	١٠	١٠٠
٥	مخزن زجاج	١٠	١٠٠
٦	مخزن خشب	١٠	١٠٠
٧	مخزن أدوات	١٠	١٠٠
٨	مخزن أثاث	١٠	١٠٠
٩	مخزن ملابس	١٠	١٠٠
١٠	مخزن أدوات منزلية	١٠	١٠٠
١١	مخزن أدوات مكتبية	١٠	١٠٠
١٢	مخزن أدوات يدوية	١٠	١٠٠
١٣	مخزن أدوات كهربائية	١٠	١٠٠
١٤	مخزن أدوات ميكانيكية	١٠	١٠٠
١٥	مخزن أدوات بصرية	١٠	١٠٠
١٦	مخزن أدوات طبية	١٠	١٠٠
١٧	مخزن أدوات صناعية	١٠	١٠٠
١٨	مخزن أدوات زراعية	١٠	١٠٠
١٩	مخزن أدوات بحرية	١٠	١٠٠
٢٠	مخزن أدوات رياضية	١٠	١٠٠
٢١	مخزن أدوات فنية	١٠	١٠٠
٢٢	مخزن أدوات تعليمية	١٠	١٠٠
٢٣	مخزن أدوات موسيقية	١٠	١٠٠
٢٤	مخزن أدوات فنية أخرى	١٠	١٠٠

٥.١ صور من المستندات





شركة عقارات للتطوير والتنمية

AQARAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CO.

الموافق 2024/06/30م

المحترمين ...

السادة/ صندوق الاهلي العقاري

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

الموضوع : بيان التكاليف والمصروفات الفعلية لمشروع ديراب وكنوز جدة

بالإشارة الى الموضوع اعلاه ، فيدكم بتفاصيل تكاليف التطوير الفعلية كما هو موضح ادناه :

م	النسبة	مشروع ديراب	مشروع كنوز جدة
1	أعمال مساحية وقرارات ترعة وكروكيات	114,189	243,336
2	أعمال حراسة وتعديات	74,999	
3	أعمال قطع ورم وتسوية		9,344,873
4	دراسات هيدرولوجية وفحص تربة	68,333	145,000
5	مصروفات دراسة هندسية واستشارات ومتابعة لثراف	1,022,881	282,466
	إجمالي التكاليف الفعلية	1,280,402	10,015,675
1	اتعاب التطوير لشركة عقارات 20% من التكاليف الفعلية	255,463	2,002,356
	إجمالي التكاليف الفعلية شاملة اتعاب التطوير	1,535,864	12,018,031
	المبلغ المستلم من صندوق سامبا العقاري مقابل تكاليف التطوير الفعلية	0	(7,500,000)
	حصة صندوق سامبا العقاري من تكاليف التطوير الفعلية تعادل 50% من المشروع	767,932	6,009,016
	الرصيد	767,932	(1,490,984)
	صافي الرصيد لصالح صندوق الأهلي العقاري		(723,052)

وتفضلوا بقبول خالص تحياتنا ...



م/ عبدالهادي الرشدي

Limited Liability Company - C.R. 4030087261 - Paid-Up Capital: SR 2,000,000
 Head Office: Jeddah, Tel.: +966 12 234 8888, Fax: +966 12 234 8880
 Makkah Al-Mukarrama Br. Tel.: +966 12 544 3366, Fax: +966 12 544 6699
 Al-Madnah Al-Munawara Br. Tel.: +966 14 864 6464, Fax: +966 14 864 0995
 Unified Number: 92 000 8185

ذات مسؤولية محدودة - س.ت. ٤٣٠٠٧٧٦١ - رأس المال ٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
 جدة، هاتفنا: ٢٣٤ ٨٨٨٨ +٩١١ ١٢ ٢٣٤ ٨٨٨٠، فاكس: ٢٣٤ ٨٨٨٠ +٩١١ ١٢ ٢٣٤ ٨٨٨٠
 مكة المكرمة، هاتفنا: ٥٤٤ ٣٣٦٦ +٩١١ ١٢ ٥٤٤ ٦٦٩٩، فاكس: ٥٤٤ ٦٦٩٩ +٩١١ ١٢ ٥٤٤ ٦٦٩٩
 المدينة المنورة، هاتفنا: ٨٦٤ ٦٤٦٤ +٩١١ ١٤ ٨٦٤ ٠٩٩٥، فاكس: ٨٦٤ ٠٩٩٥ +٩١١ ١٤ ٨٦٤ ٠٩٩٥
 الرقم الموحد: ٩٢ ٠٠٠ ٨١٨٥

www.aqarat.sa

٥.٢ | حالة دراسية

٤.٢.٢ حالة دراسية لتوضيح الفرق بين قيمة المتر للأراضي ذات الاستخدام السكني الفلل وقيمة المتر للأراضي ذات الاستخدام السكني عمائر :

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء لتقدير قيمة نسبة الفرق بين قيمة المتر المربع للأراضي ذات الاستخدام السكني فلل وقيمة المتر المربع للأراضي ذات الاستخدام السكني عمائر، تم عمل الدراسة بمخطط ريغيرا جدة جنوب مدينة جدة لتوفر أنواع استخدامات الأراضي المختلفة، وكانت نتائج الدراسة كالتالي :

قائمة العقارات المقارنة				
الفرق	المساحة/ م ²	القيمة/ م ²	الاستخدام	المقارن
%٠.٩	٢٣٦٦٠	١,١٤٤ ريال	سكني عمائر	عقار ١
	٢٣٦٠٠	١,١٥٥ ريال	سكني فلل	عقار ٢



صورة توضح نطاق البحث

تبين من خلال الحالة الدراسية الموضحة أعلاه أن قيمة المتر المربع للأراضي ذات الاستخدام سكني عمائر تقل عن قيمة المتر المربع للأراضي ذات الاستخدام السكني فلل بنسبة تقدر بـ ٠.٩% وذلك على الرغم من اختلاف الارتفاعات بين الاستخدامين وذلك للأسباب التالية:

- بسبب موقع العقار وانخفاض الكثافة السكنية.
 - تفضيل الفئة المستهدفة للعقارات المشابهة للعقار محل التقييم على السكن في فلل أو وحدات مستقلة مما يضعف الطلب على الوحدات السكنية متعددة الطوابق (العمائر) في مثل هذه المواقع.
- بناءً على الحالة الدراسية المشار إليها أعلاه تم التوصل إلى أن قيمة المتر المربع للأراضي ذات الاستخدام سكني عمائر لا تختلف عن قيمة المتر المربع للأراضي ذات الاستخدام السكني فلل.

٥.٣ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
 - تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
 - يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامّة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
 - يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
 - تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
 - تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التطيل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
 - لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
 - تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
 - تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار محل التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
 - تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
 - في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
 - لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
 - لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
 - جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
 - جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتاج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
 - يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
 - تقر شركة اسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

٥.٤.١ معايير التقييم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

٥.٤.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- هي الحقائق التي تتساق أو يتم كمن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيّم.
- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها توضح لمستخدم التقييم أنّ التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم.
- يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.

٥.٤.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

٥.٤.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
 - صك ملكية العقار (إن وجد)
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

٥.٤.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية - إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك -، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

٥.٤.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتراف لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

٥.٤.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

٥.٤.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

٥.٤.١٢ طبيعة ومصدر المعلومات الذي يعتمد عليها المقيم

شمل نطاق العمل مراجعة وتحليل جميع المعلومات ذات الصلة، وإجراء الفحوصات اللازمة للتحقق من دقتها وتوافقها مع الواقع. كما تم التحقق من صحة المستندات الواردة في التقرير بالاستعانة بالمنصات الرسمية المعتمدة، مثل منصة البورصة العقارية، ومنصة السجل العقاري، ومنصة بلدي، وذلك حسب توفر ونوع المستندات المقدمة من العميل مالم يذكر غير ذلك

تم جمع المعلومات من عدة مصادر، شملت البيانات المقدمة من العميل، وبيانات السوق، ومعلومات سابقة متوفرة لدى المقيم، بالإضافة إلى مصادر خارجية مثل الوسطاء والمنصات العقارية المعتمدة وذلك وفقاً لما هو مشار إليه في التقرير.

تم إجراء التحليلات اللازمة على البيانات، بما في ذلك مقارنة الأسعار والتكاليف ذات الصلة (إن وجدت)، بالإضافة إلى تحديد معدلات الخصم والرسوم المناسبة التي تتلائم مع وضع العقار (إن وجدت). كما تم التحقق من بند المعلومات المستخدمة في بند العقارات المقارنة وجدول التسويات، وكذلك من المعلومات المطبقة في أساليب التقييم الأخرى - إن وجدت - مثل أسلوب الدخل وطريقة القيمة المتبقية، مع تطبيق التعديلات الملائمة عليها. وتمت أيضاً دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم (إن وجدت).

تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسوم، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتفديرات الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.

تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٤.١٣ الاستخدام المقصود

تم إعداد هذا التقرير استناداً إلى عقد تقديم خدمات التقييم، وبموجب آلية العمل المتفق عليها، وذلك لغرض استخدامه من قبل العميل حسب الغرض المشار إليه في التقرير في الملخص التنفيذي.

٥.٤.٩ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديدًا الفقرة (١-٢-ط) المتعلقة بطبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه، والتي تنص على يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة (انظر المعيار ١٠٢ - أسس القيمة، الفقرات (١-٥٠) - (٤-٥)) الناتجة عن القيود". ويشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضيع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٥.٤.١٠ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ - البيانات والمدخلات - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والذي نص على أنه: 'ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة، فقد تم النظر في مدى إمكانية تأثير هذه العوامل على العقار محل التقييم و/أو رصد وتحليل أي مؤثرات أو آثار ملموسة قد تنتج عنها. وبناءً على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار - إن وجدت - في قسم 'بيانات العقار ومعلومات الملكية'."

٥.٤.١١ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بفريق عمل من الأخصائيين الداخليين يتمتعون بالمهارات الفنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لتنفيذ عمليات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم 'فريق التقييم'، وذلك أمثالاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٠ - إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

٥.٤.١٢ بيان الامتثال للمعايير

تُقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية السارية في ٣١ يناير ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضمان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المقيمة كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها إلى جانب معايير التقييم الدولية، لضمان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.

٥.٥ تحليل التدفقات النقدية

التكاليف	الإجمالي	1 سنة	2 سنة	3 سنة	4 سنة
تكلفة تطوير المخطط	-80,000,000.00	-40,000,000.00	-40,000,000.00	0.00	0.00
الرسوم الفنية والقانونية	-4,000,000.00	-2,000,000.00	-2,000,000.00	0.00	0.00
أرباح المطور	-16,800,000.00	-8,400,000.00	-8,400,000.00	0.00	0.00
إجمالي تكلفة التطوير	-100,800,000.00	-50,400,000.00	-50,400,000.00	0.00	0.00
إجمالي التكاليف والمصروفات على العقار	12,018,031.00	12,018,031.00	0.00	0.00	0.00
إجمالي تكاليف تطوير الأرض بعد خصم التكاليف والمصروفات	-88,781,969.00	-38,381,969.00	-50,400,000.00	0.00	0.00

الإيرادات	الإجمالي	1 سنة	2 سنة	3 سنة	4 سنة
الأراضي السكني عمائر المطلة على طريق عرض 60م	10,864,000.00	0.00	0.00	5,432,000.00	5,432,000.00
الأراضي السكني عمائر المطلة على طريق عرض 32م	10,845,500.00	0.00	0.00	5,422,750.00	5,422,750.00
الأراضي السكني عمائر الداخلي	91,476,000.00	0.00	0.00	45,738,000.00	45,738,000.00
الأراضي السكني فلل المطلة على طريق عرض 60م	12,091,000.00	0.00	0.00	6,045,500.00	6,045,500.00
الأراضي السكني فلل المطلة على طريق عرض 32م	42,625,000.00	0.00	0.00	21,312,500.00	21,312,500.00
الأراضي السكني فلل الداخلي	111,673,323.10	0.00	0.00	55,836,661.55	55,836,661.55
الأراضي التعليمية	6,622,086.08	0.00	0.00	3,311,043.04	3,311,043.04
أرض المرفق التجاري	1,220,807.68	0.00	0.00	610,403.84	610,403.84
إجمالي العوائد	287,417,716.86	0.00	0.00	143,708,858.43	143,708,858.43
صافي دخل العقار	198,635,747.86	-38,381,969.00	-50,400,000.00	143,708,858.43	143,708,858.43
صافي التدفقات النقدية المخصومة	138,701,357.65	-38,381,969.00	-45,475,051.88	116,995,423.29	105,562,955.24

الإجمالي	KPI's
138,701,357.7	القيمة الحالية بعد خصم المدة (معامل الخصم) - 10.83%
138,701,000.0	إجمالي قيمة العقار
277.4	سعر المتر المربع

الفصل السادس

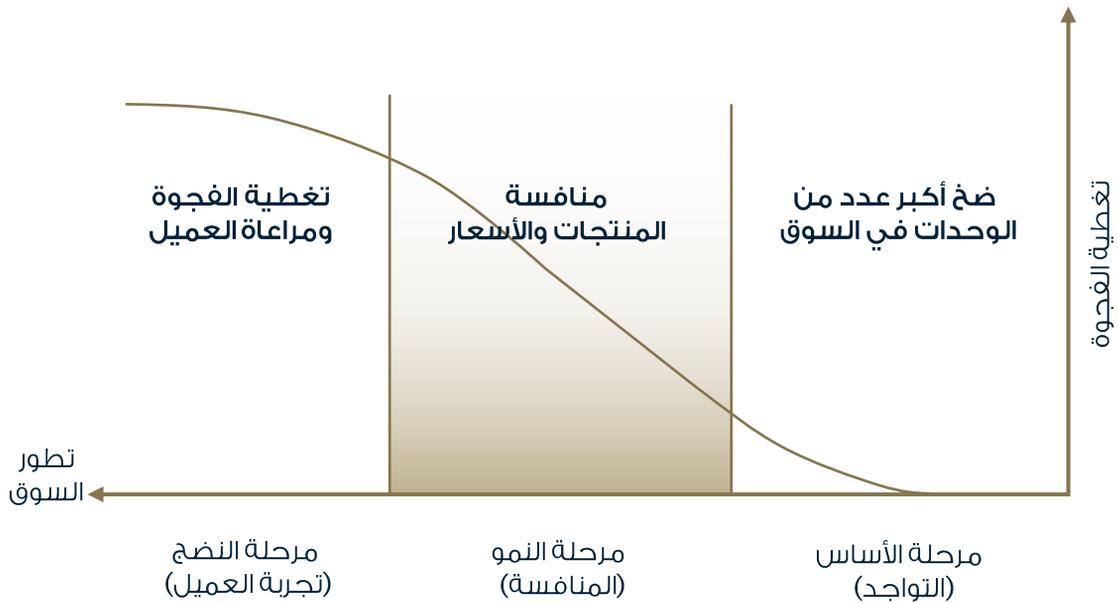
تحليل بيانات السوق

٦.١ تحليل السوق – على مستوى المملكة

نبذة عن القطاع العقاري السكني

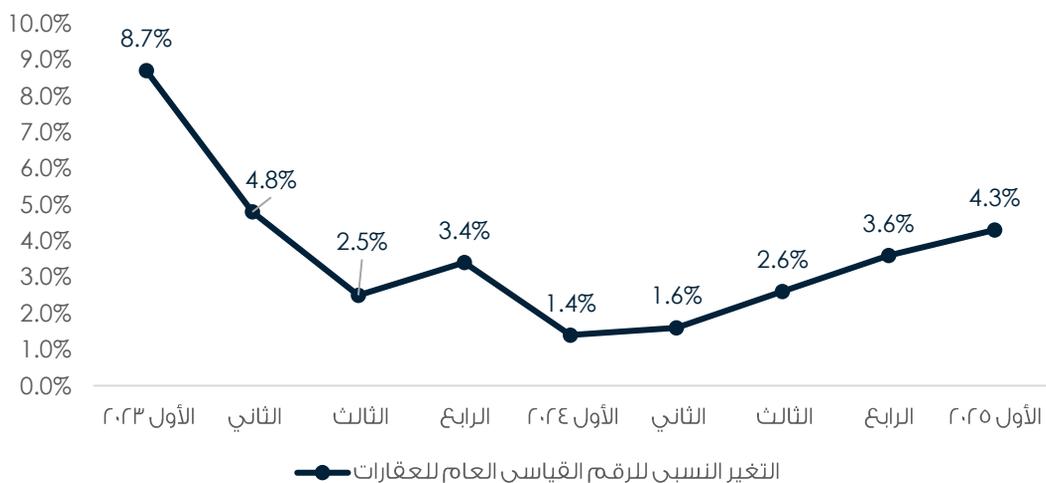
- شهد قطاع التطوير العقاري في المملكة نمواً كبيراً، حيث يعد القطاع العقاري أحد أهم القطاعات مساهمة في الناتج المحلي، كما أن هناك عدد من المبادرات لدعم وتمكين المطورين العقاريين كبرنامج "التحول والتمكين" مما ينعكس بشكل إيجابي على صناعة التطوير العقاري.
- من المتوقع أن ينمو اقتصاد المملكة في عام ٢٠٢٣ بوتيرة أبطأ من عام ٢٠٢٢، وقد تعافى القطاع العقاري من التراجع الناجم عن جائحة كورونا بفضل المبادرات الحكومية مثل "سكني"، وكذلك الانتعاش السياحي؛ لذلك من المتوقع أن يكون أداء السوق إيجابياً، ولكن بوتيرة أبطأ نظراً لارتفاع أسعار الفائدة وتأثيره على نشاط القطاع العقاري.

الوضع الحالي لقطاع التطوير العقاري



٦.١ تحليل السوق – على مستوى المملكة

- يشمل المؤشر الرقم القياسي العام للعقار ٣ قطاعات رئيسية قطاعات سكني، تجاري، زراعي.
- ارتفاع الرقم القياسي لأسعار العقارات السكنية بنسبة ٥.١% خلال الربع الأول، ليبلغ ١٠٤.٢٦ نقطة، مقارنة بنفس الفترة من عام ٢٠٢٤.
- ارتفاع الرقم القياسي لأسعار الوحدات التجارية ارتفاع بنسبة ٢.٥% ليبلغ ١٠٧.٢٠ نقطة خلال الربع الأول، مقارنة بنفس الفترة من عام ٢٠٢٤.
- انخفاض الرقم القياسي لأسعار الأراضي الزراعية انخفاض بنسبة ١.١% ليبلغ ١٠٠.٨٧ نقطة خلال الربع الأول، مقارنة بنفس الفترة من عام ٢٠٢٤.
- فيما يتعلق بتحركات أسعار العقارات حسب المناطق الإدارية، فقد شهد الارتفاع السنوي لمنطقة الرياض النسبة الأعلى، ثم منطقتي الحدود الشمالية، والجوف على التوالي.



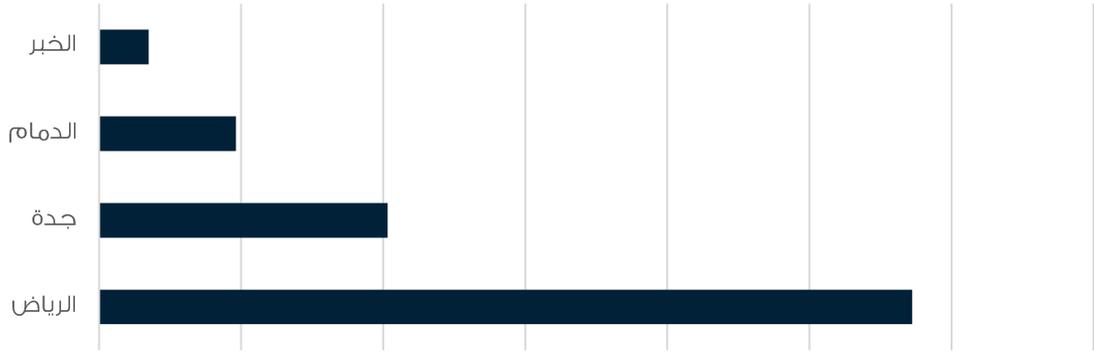
٦.١ تحليل السوق – على مستوى المملكة

الرقم القياسي لأسعار العقار الربع الأول ٢٠٢٥

التغير	الصف	التغير	القطاع
%٥.٣	قطع سكنية	%٥.١+	سكني
%١٠.٣	فيلا		
%١.٢	شقة		
%٢.٨	طابق		
%٢.٤	قطع تجارية	%٢.٥+	تجاري
%٣.١	عمارة		
%٥.١	معرض / محل		
%١.١-	ارض	%١.١-	زراعي

٦.٢ تحليل السوق (الطلب) – على مستوى مدينة جدة

المدن الأعلى نشاطاً من حيث عدد الصفقات



الحركة العقارية بجدة (يناير – سبتمبر ٢٠٢٣)



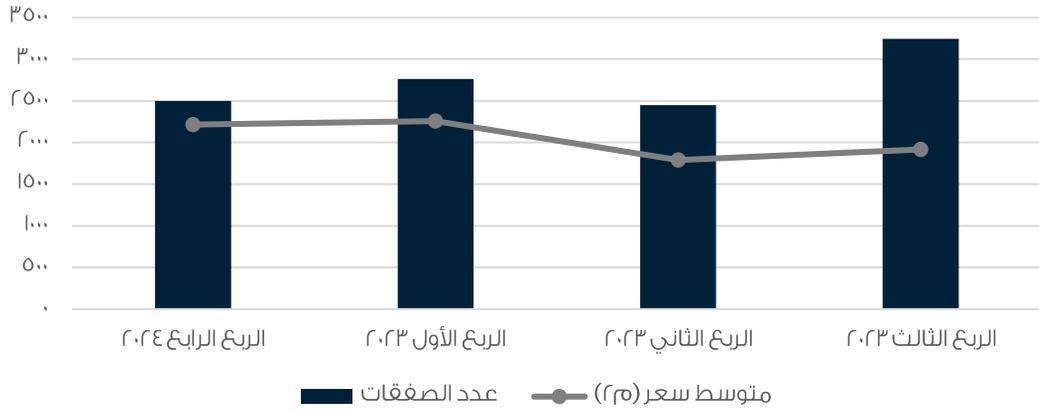
٦.٢ تحليل السوق (الطلب) – على مستوى مدينة جدة

الأحياء الأعلى نشاطاً من حيث عدد الصفقات

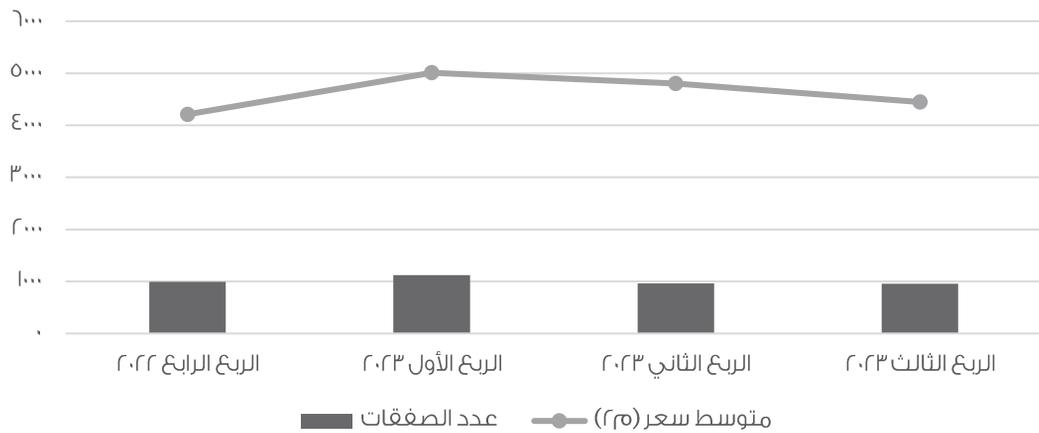
الحي	عدد الصفقات	عدد العقارات	إجمالي السعر	إجمالي المساحة
الواحة	١,٥٤	١,٥٤	٥٨١,٦٩٢,٧٤٨	١٧٥,٣٧٨
المروة	٩٥٦	٩٥٦	٥٤٦,١٧٦,٩١٥	١٥٥,٩٨٥
الريان	٦٦٦	٦٦٨	٤٥٣,٦٠٠,٢٧٩	١٤٦,٦٨٥
المريخ	٦٥٣	٦٦٠	٣٦٩,٤١٨,٣٠٦	١١٨,٣٦٨
الصفا	٤٧٠	٤٧١	٦٠,٣٩٢,٢٨٤	١٥١,١١٣
جوهرة العروس	٣٩٨	٣٩٨	١٨٨,٧٤٢,٥٠٠	٣٠٠,٩٧٣
الصواري	٣٥٣	٣٥٣	٤٠٦,٤١٨,٨٢٠	١٥٣,٣٢١
الرحمانية	٣١٨	٣١٨	٢٨٣,٥٨١,٣٨٥	١٧٧,٢١٢
الندى	٣٠٥	٣٠٥	١٠,٢٢٠,٣٤٣	٢٤٤,٨٠٢
الفيحاء	٢٧٦	٢٧٦	٣٨٣,١٦٠,٠٤٨	٨٣,٣٠٧
السلامة	٢٥٤	٢٦٤	٤٧٤,٤٢٨,٨٤٨	٩٣,٣١٠
درة العروس	٢٣٤	٢٣٦	٥٧٩,٧٩٥,٤٦٥	٢٠٣,٩١٣
الرياض	٢٢٨	٢٢٨	١٦٠,٧٥١,٨٠٢	١٢٩,٤١٧
الوداد	٢٠٩	٢٠٩	٥٥,٣٨٢,٠٠٠	١٦٢,٣٠٤
الهجرة	٢٠٤	٢٠٤	٦٣,٢٧٦,٥٠٠	١٧٤,٨٦٩

٦.٢ تحليل السوق (الطلب) – على مستوى مدينة جدة

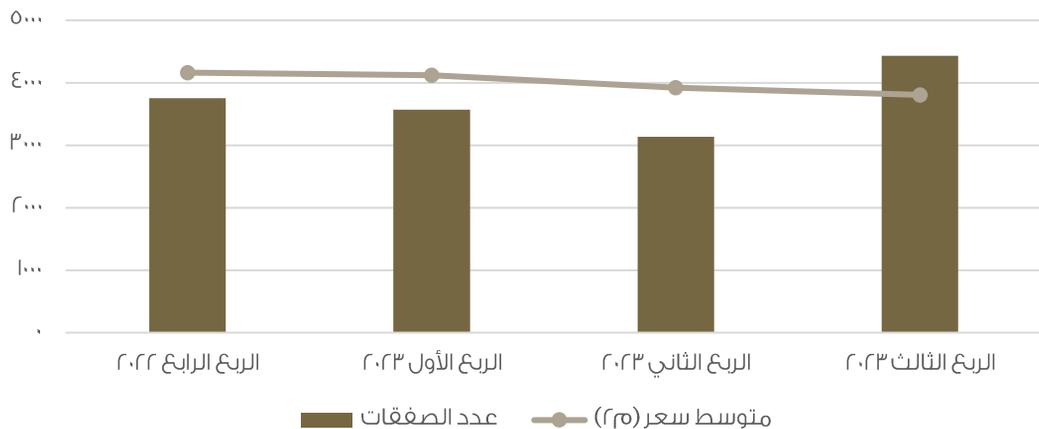
الصفقات العقارية حسب نوع العقار (أراضي – مبيعات)



الصفقات العقارية حسب نوع العقار (فلل – مبيعات)

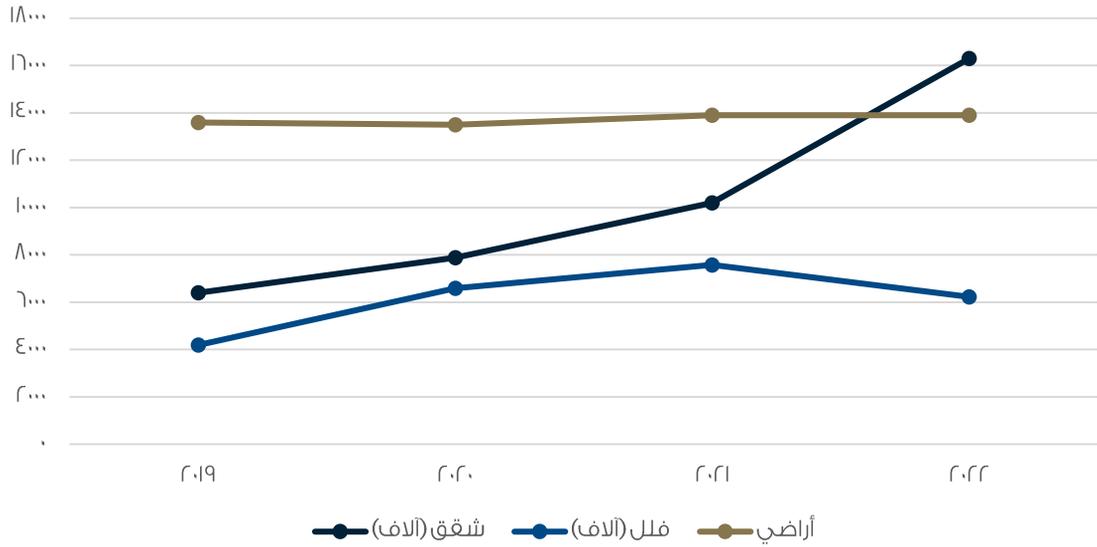


الصفقات العقارية حسب نوع العقار (شقق – مبيعات)



٦.٣ تحليل بيانات السوق

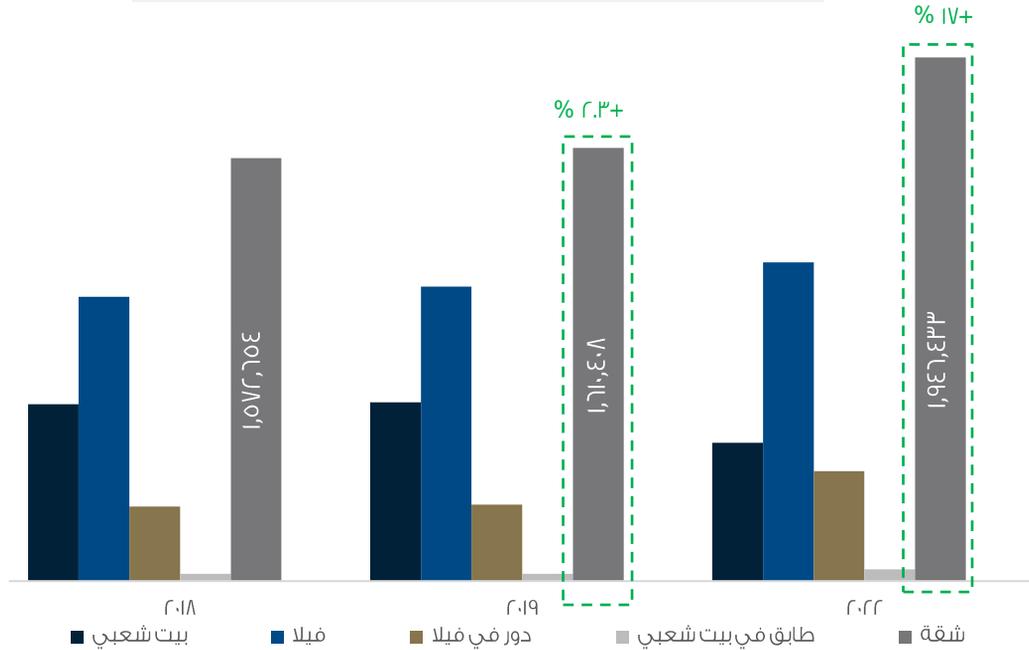
عدد الصفقات العقارية حسب نوع العقار (سنوي)



توجهات الطلب

- تشير التوجهات إلى زيادة الطلب على الشقق أو الوحدات الأصغر لزيادة موائمتها للأسر الصغيرة وغيرها ويرجع السبب الأكبر في انخفاض المعاملات العقارية السكنية إلى زيادة الطلب على الشقق مقابل الفلل

عدد ونوع الوحدات السكنية المأهولة بالأسر السعودية



المصدر: الخطة التنفيذية لبرامج الإسكان (٢٠٢٠-٢٠٢٥)
المصدر: منصة بيانات السعودية
المصدر: الهيئة العامة للعقار

شكراً جزيلاً

نحن لك سند
We support you