

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق الأهلي العقاري

الرياض - عكاظ

السادة : صندوق الأهلي العقاري المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم (ارض خام)

نحن شركة قيم للتقييم نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة الرياض حي عكاظ بموجب التكاليف الصادر منكم بتاريخ 5 / 7 / 2026 م . بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2025م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى القيمة السوقية باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج القيمة السوقية للعقار ارض خام وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 14 / 7 / 2026م بمبلغ وقدره فقط (980,950.000) فقط تسعمائة وثمانون مليوناً وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

مع خالص الشكر والتقدير ,,,

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 13017 تاريخ 02 / 03 / 1437 هـ




رمز إيداع تقرير التقييم

لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

01	الفرضيات والقيود المحددة للتقرير
02	نطاق العمل
03	نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية
04	دراسات الموقع
05	التقييم
06	تقدير القيمة
07	ملاحق

الملخص التنفيذي

البند	الوصف
اسم العميل	صندوق الأهلي العقاري
المستخدمون الآخرون	-
العقار محل التقييم	ارض خام
عنوان العقار	الرياض - حي عكاظ
رقم الصك	910113068500-510113073269
تاريخ الصك	1439/04/22
حالة الملكية	--
القيود	--
رقم القطعة	--
رقم المخطط	--
مساحة الأرض	3,797,257.12م
مساحة المباني	--
المالك	محمد عمر العيسائي-شركة سامبا الاستثمارية العقارية
كتابة العدل	كتابة عدل جنوب الرياض
استخدام الأرض - نظام البناء	سكني تجاري
تاريخ المعاينة	2026/7/9
تاريخ التقييم	2026/8/10
أسلوب التقييم المعتمد	أسلوب الدخل
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية القيمة	أعلى وأفضل استخدام
معايير التقييم المعتمدة	معايير التقييم الدولية (IVS) 2025
القيمة النهائية للعقار	فقط تسعمائة وثمانون مليوناً وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير



■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

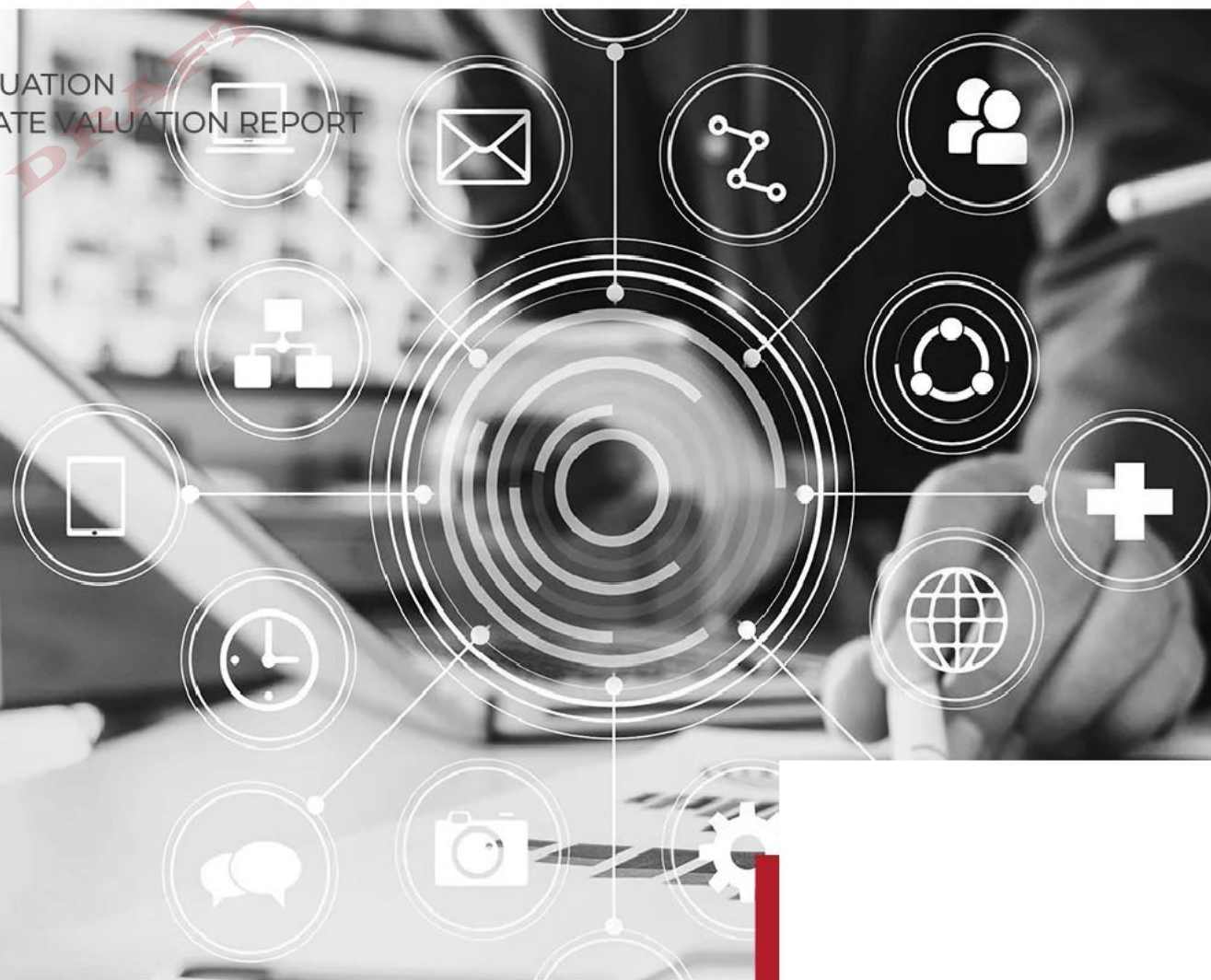
The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .
- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار وكافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به
- بناءً على الغرض من التقييم وهو (قوائم مالية) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل قائمة وسارية المفعول . كما لم يتم استلام مستندات العقار (الصك) وتم افتراض معامل البناء المعتاد في المخططات 3 أدوار ونص وتم اخذ مساحة القطع من البوابه المكانية . مع الاخذ فالاعتبار ان اختلاف معامل البناء والمساحة فإن ذلك قد يؤثر في القيمة .
- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2025 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل (مستندات الملكية) والشركة غير مسئولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسئولة عن ذلك
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) .
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



■ نطاق العمل

Scope of Worck

هوية المقيم العقاري - رقم العضوية - فئة العضوية - فرع التقييم	هوية المقيم العقاري - رقم العضوية - فئة العضوية - فرع التقييم	هوية المقيم العقاري - رقم العضوية - فئة العضوية - فرع التقييم
إسماعيل الديخي - 1210000052 - أساسي - فرع العقار	حمد عبد الله الصبيح- 121002822 - منتسب - فرع العقار	تركي سعيد الوادعي- 1210002981 - أساسي - فرع العقار
هوية العميل	هوية المستخدمون الآخريـن	الأصل محل التقييم
صندوق الأهلي العقاري	أسم المستخدم الأخر	أرض خام
الغرض من التقييم	أساس القيمة	فرضية القيمة
قوائم مالية	القيمة العادلة	أعلى وأفضل استخدام
أسلوب التقييم المستخدم	طريقة التقييم المستخدمة	نوع التقرير
أسلوب الدخل	القيمة المتبقية	تفصيلي
عملة التقييم	تاريخ التقييم	تاريخ التقرير
ريال سعودي	2026/7/14	2026/8/10م
نطاق بحث المقيم		
جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.		
تعريف أساس القيمة		
القيمة العادلة يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم 13 "القيمة العادلة " بأنها السعر الذي يتم الحصول عليه عند بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس		

وصف نوع التقرير
تقرير سردي مفصل يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم بناء على تطبيق أساليب التقييم المناسبة لغرض التقييم واساس القيمة ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل بيانات العقار وطريقة إيصال التقرير إلكترونياً عن طريق الایمیل الخاص بمدير الصندوق .
معايير التقييم المتبعة
نفذت مهمة التقييم هذه استنادا على معايير التقييم الدولية (IVS2025)الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) 2025 ووفقا للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في اعمال التقييم للأصول.
طبيعة ومصدر المعلومات
المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري
الأخصائي
لم يتم الاستعانة بأخصائي
العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة
تم اخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) في الاعتبار ضمن نطاق التقييم وفقا لما نص عليه معيار 104 من معايير التقييم الدولية ولم تلاحظ أي عوامل ذات اثر جوهري على القيمة أو المخاطر في تاريخ التقييم
قيود استخدام التقرير
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه
لا يوجد أي قيود على أعمال المعاينة والاستفسار والتحليل في مهمة التقييم
التضارب في المصالح
نقر بأننا (شركة قيم للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام ومصالح خاصة بالعقار ، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو في المستقبل
حدود المسؤولية والاستقلالية
الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية، تمت عملية التقييم باستقلالية تامة بدون تحيز أو مشاعر خاصة. لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
الافتراضات الهامة
تم الاعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل وتم افتراض صحتها، تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تدخل، تم اعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في موقع عقار محل التقييم والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير ونقترح الاستعانة بمختصين مؤهلين في هذا المجال لإجراء استقصاء للتأكد من الأمر.

مراحل العمل

■ الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 01

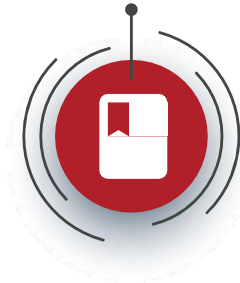


Step 02



■ القيام بجمع البيانات السوقية المكتتية و الميدانية و تحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 03



Step 04



■ العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 106 إعداد التقرير.

Step 05



■ معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة.

■ بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة.

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (قوائم مالية).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لبعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

الجهة	البيانات والمعلومات	الحكم	أسباب الحكم
العميل	الصك	موثوق	تم الاستلام
	رخصة البناء	غير موثوق	--
	بيانات مسطحات البناء	غير موثوق	لم يتم الاستلام
السوق	أسعار المتر	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

An overview of the economy and
the real estate sector in the
Kingdom of Saudi Arabia

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم لجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا يمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاحذ في الحسابان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبيًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار: الغرض من التقييم. أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم. الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم. هل المصدر مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

تسجيل كل من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

An overview of the economy and
the real estate sector in the
Kingdom of Saudi Arabia

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود** ولي العهد رئيس مجلس الوزراء
رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية.

”



“

طموحنّا ان نبنيّ وطنناً أكثر ازدهاراً يجد فيه
كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي
نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة
دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص
التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في
التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه
وغيره.

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نمواً على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة , حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين, وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية, مدعومٌ بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية خلال السنوات الماضية إصلاحات هيكلية على الجانب الاقتصادي والمالي , مما يعزز من رفع معدلات النمو الاقتصادي مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية .

وفي سبيل تطوير الاقتصاد وتنويعه وتخفيف الاعتماد على النفط , أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية السعودية 2030 مرتكزة على العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية , والتي استهدفت تحول هيكل الاقتصاد السعودي إلى اقتصاد متنوع ومستدام مبني على تعزيز الإنتاجية ورفع مساهمة القطاع الخاص, وتمكين القطاع الثالث.

كما نجحت المملكة العربية السعودية منذ إطلاق الرؤية في تنفيذ العديد من المبادرات الداعمة والإصلاحات الهيكلية لتمكين التحول الاقتصادي, وشمل هذا التحول عدة جهود رئيسية متمحورة حول بعدٍ قطاعي يشمل تعزيز المحتوى المحلي والصناعة الوطنية وإطلاق القطاعات الاقتصادية الواعدة وتميئتها وبعداً تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخاص والمنشآت الصغيرة والمتوسطة, وتعزيز استدامة المالية العامة.

ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستدام في السنوات المقبلة, خصوصاً في ظل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملية تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.



نظرة على قطاعات العمال

قطاع السياحة

■ في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التي تستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحياً نظراً لما يمثلها هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطاً وثيقاً بالرؤية السعودية 2030 وهو يتمحور حول مساعده المعنيين بقطاع الضيافة والصناعات الغذائية والترفيهية على التخطيط للمستقبل.

قطاع المكاتب

■ تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية، تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصاً برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قراراً سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة. مما يزيد من الطلب على القطاع المكاتب.

قطاع التجزئة

■ أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م أولت اهتماماً كبيراً بتنمية القطاع التجاري والصناعي في المملكة حيث أن الرؤية تقوم على التركيز على تنمية وتطوير الصناعة المحلية من شأنه تحقيق عوائد اقتصادية كبيرة للاقتصاد السعودي ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% إلى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 إلى 25 عالمياً والأولى إقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% إلى 65%.

قطاع الإسكان

■ قدمت رؤية 2030 حلولاً سكنية مستدامة , تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة وفق احتياجاتهم وقدراتهم المالية . ولتحقيق ذلك طورت منظومة الإسكان من حيث الهيكلة والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن إذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن 47% في عام 2016 م وارتفعت إلى 70% بنهاية المرحلة الأولى لبرنامج الإسكان عام 2021 م.

تحليل المتغيرات في السوق العقاري

يشهد السوق العقاري في المملكة العربية السعودية تطورات ملحوظة في ديناميكيات العرض والطلب للقطاع السكني، خاصة في العاصمة الرياض.

أولاً : تحليل الطلب .

نمو السكاني والتوسع الحضري:

يستمر الطلب على الوحدات السكنية في الارتفاع نتيجة النمو السكاني وزيادة معدلات تكوين الأسر، خاصة في المدن الرئيسية مثل الرياض.

برامج الإسكان والتمويل:

ساهمت برامج الدعم السكني وتسهيلات التمويل في تعزيز القدرة الشرائية، مما زاد الطلب على الشقق والفلل متوسطة التكلفة.

تغير تفضيلات المستهلكين:

اتجاه متزايد نحو المجتمعات المتكاملة والوحدات الذكية، مع التركيز على جودة الحياة والخدمات.

استراتيجيات الاستثمار :

يُنصح المستثمرون بالتركيز على المشاريع السكنية التي تستهدف الفئات المتوسطة، نظراً للطلب المرتفع في هذا القطاع.

ثانياً : تحليل العرض .

زيادة المعروض:

تسارع تطوير المشاريع السكنية بدعم حكومي وقطاع خاص.

تنوع المنتجات:

ظهور منتجات جديدة مثل الشقق المدمجة والمجتمعات المغلقة.

تحسين الجودة:

التركيز على جودة البناء والتصميم لتلبية توقعات المشترين.

رابعاً : التوصيات والاستنتاجات .

فرص وتحديات السوق :

بالرغم من التحديات المتمثلة في ارتفاع الأسعار، إلا أن السوق العقاري السعودي، خاصة في الرياض، يقدم فرصاً استثمارية واعدة للمطورين والمستثمرين الذين يركزون على تلبية احتياجات السوق المتنامية.

ثالثاً : تحليل التوازن بين العرض والطلب.

الفجوة الحالية : على الرغم من زيادة المشاريع السكنية، إلا أن الطلب المرتفع، خاصة في الرياض، أدى إلى ارتفاع أسعار العقارات بنسبة تقارب 81% منذ عام 2020، مما يشير إلى استمرار الفجوة بين العرض والطلب.

التوقعات المستقبلية : من المتوقع أن تسهم المشاريع الحكومية والمبادرات الجديدة في تقليل هذه الفجوة تدريجياً، مع التركيز على توفير وحدات سكنية ميسورة التكلفة.

السياسات الحكومية :

يجب على الحكومة الاستمرار في دعم مشاريع الإسكان الميسر وتقديم حوافز للمطورين لتشجيعهم على بناء وحدات سكنية تلبى احتياجات مختلف شرائح المجتمع.

في الختام، يتطلب تحقيق توازن مستدام بين العرض والطلب في السوق العقاري السعودي تعاوفاً مستمراً بين الحكومة والقطاع الخاص، مع التركيز على تطوير حلول سكنية مبتكرة وميسورة التكلفة.



■ نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري لمدينة الرياض

An overview of the economy and the real estate sector in the Al Riyadh city

المؤشرات الاجتماعية، الخدمية والعقارية - الرياض

أبرز المؤشرات الاجتماعية والخدمية لمدينة الرياض لعام 2025م :

4300

مصنع
بالمنطقة

882

عدد المدارس
حكومي / خاص

+7.67M

عدد
السكان

9

مستشفى
عام وخاص

1,973KM

مساحة
المدينة

4.78ML

حجم القوى العاملة

110

عدد الفنادق

+70

الاسواق (مول)

112

مستشفى

7

الجامعات

أبرز المؤشرات العقارية لمدينة الرياض لعام 2025م :

+150ML

مساحات تأجير
تجارية / م2

+2.6Billion

إجمالي قيمة
الصفقات السكنية

+661K

صفقة تأجير
سكنية

+101Billion

إجمالي قيمة
صفقات الايجار

+7.6Billion

إجمالي قيمة
صفقات البيع



■ دراسات الموقع

Site Studies

وصف الأصل محل التقييم

بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم العقار	تاريخ التسجيل العيني	نوع الملكية
محمد عمر العيسائي-شركة سامبا للاستثمارية العقارية	910113068500-510113073269	1439/04/22	-

اسم الحي - رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الارض
عكاظ	--	--	3,797,257.12م

الحدود والاطوال:

الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
مخطط رقم 2485 + أرض فضاء	2,284.76	أرض بحرية	2,648.84	جار	2,258.03	جار + أرض بحرية	1,202.71

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق، أو رهون، أو رسوم، أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك، وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار .

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار

المدينة	الرياض	الحي	عكاظ
الطريق	شارع 40	نوع العقار	ارض خام
رقم المخطط	--	رقم القطعة	--
مساحة الأرض	3,797,257.12م	استخدام الأرض حسب الأنظمة	--

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة الهاتف	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه الامطار	مساجد	مستوصف	حديقة
✓	✓	✓	✓
أسواق عامة	دفاع مدني	مركز شرطة	مستشفى
✓	✓	✓	✓
فنادق	محطة وقود	مدارس	مراكز حكومية
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار في مدينة الرياض بحي عكاظ
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	جنوب المدينة
	البنية التحتية	غير مكتملة
	تجهيزات البلدية	غير مكتملة
	خصائص الأرض	غير منتظمة الاضلاع والاطوال
أنظمة البناء	استخدام الأرض	سكني تجاري
	معامل البناء	--
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسط
عوامل قانونية	العجز والتعديلات على العقار	لا يوجد

موقع العقار

مدينة العقار : الرياض

حي : عكاظ

الطريق : شارع 30

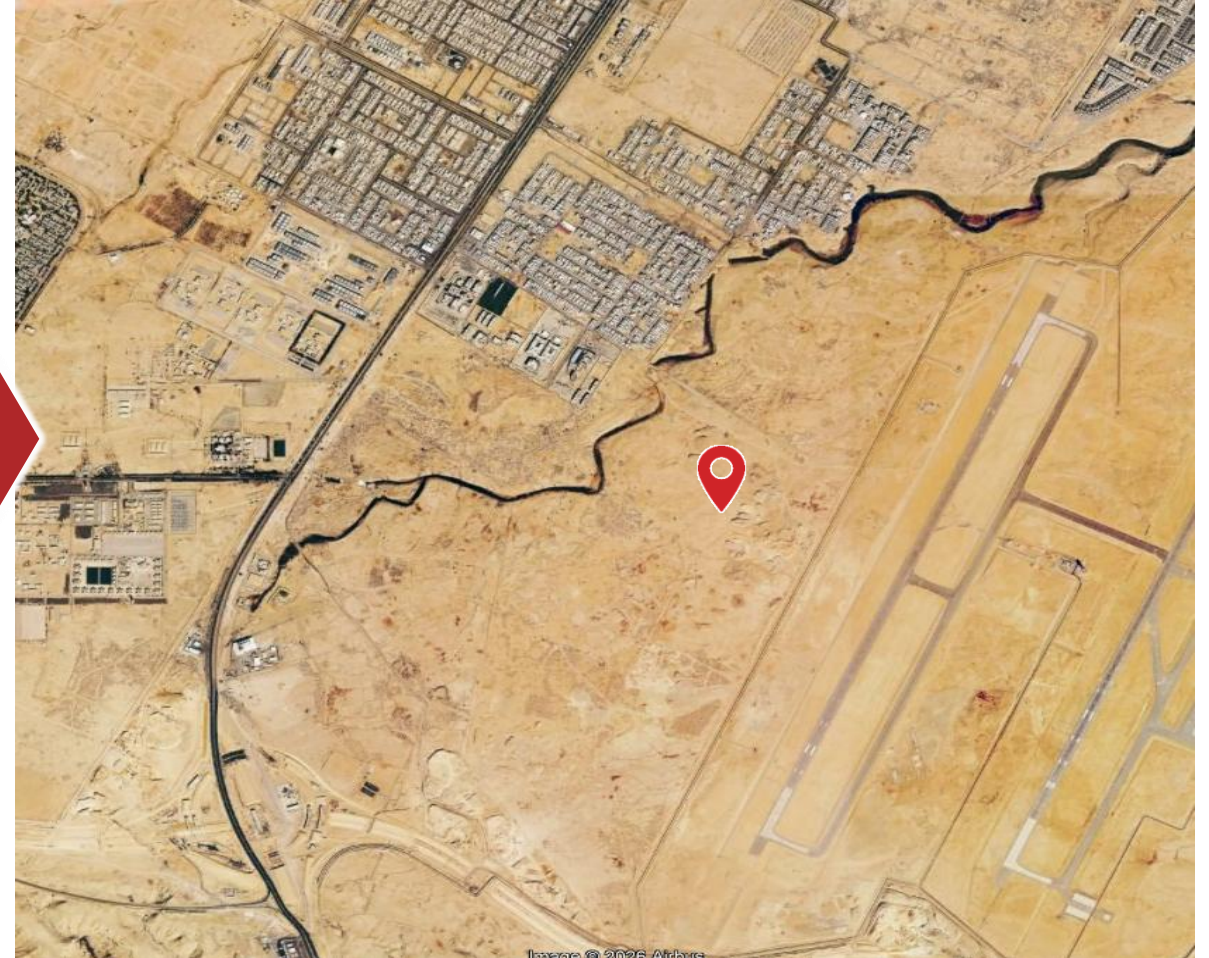
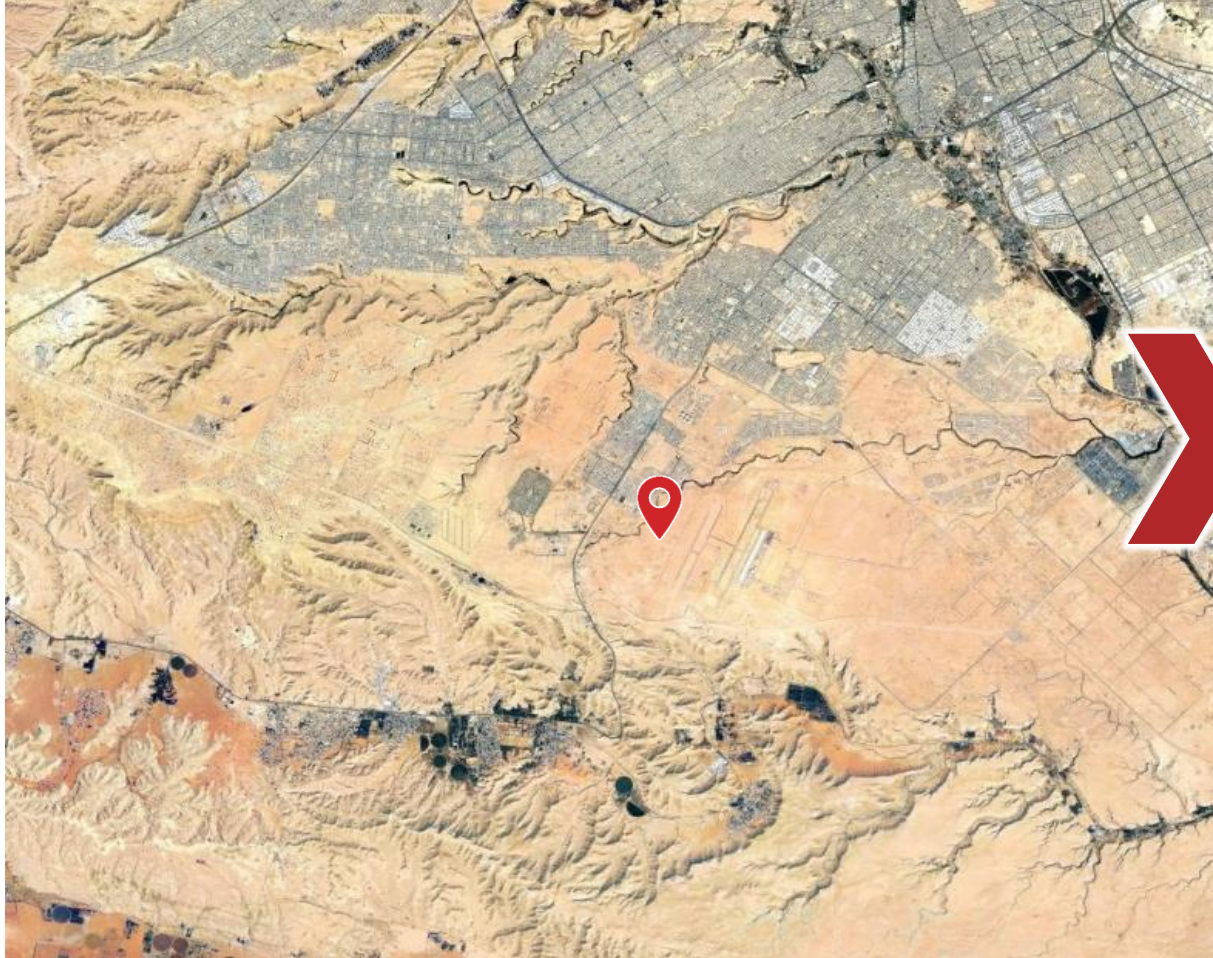
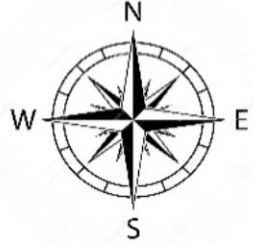
احداثيات الموقع

E : 24.48096

N : 46.63871

N :

E :

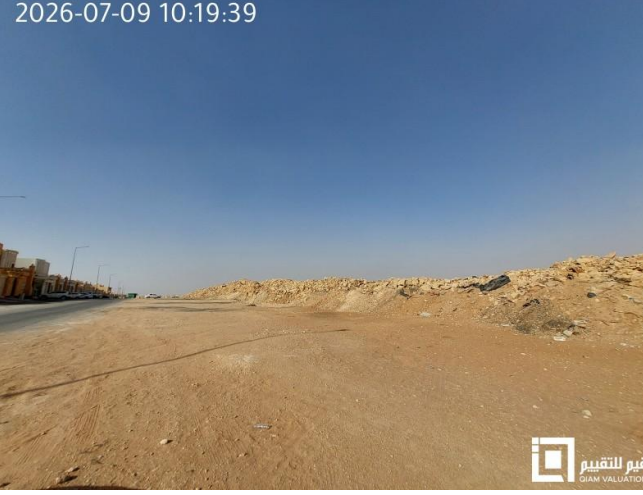


مسح فوتوغرافي

2026-07-09 10:20:15



2026-07-09 10:19:39



2026-07-09 10:19:32



2026-07-09 10:20:54



2026-07-09 10:20:48



2026-07-09 10:20:40





QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية



أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.



أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هنا عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الآخر.

أساليب التقييم المستخدمة

➤ أسلوب السوق (معيار 103)

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة العقار والتي تم بيعها حديثًا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسية لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

➤ أسلوب التكلفة (معيار 103)

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم, دون قيود تنظيمية أو قانونية. وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- ا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة, والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال, مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. **طريقة تكلفة الاحلال:** وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- **طريقة القسط الثابت :** يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الافتراضي)

.

➤ أسلوب الدخل (معيار 103)

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.

ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار .من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الاجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الاجار للعقار محل التقييم ثابتة ومتساوية للابد.

طريقة القيمة المتبقية:

طريقة القيمة المتبقية تعتبر وسيلة لتقييم العقارات التي يمكن تقديرها بتحديد أفضل تطوير مناسب للموقع والملكية ومن ثم التنبؤ بقيمة مثل هذا التطوير بعد أن يتم الانتهاء منه.

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	استخدام أسلوب السوق بشكل مساعد	-	اساسي
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات - اسعار العقارات المعروضة)		طريقة القيمة المتبقية
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	طريقة اساسية لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	----	بافتراض تطوير الارض



DRAFT



■ تقدير القيمة

Estimated value

جمع وتحليل بيانات السوق - أسلوب السوق - أراضي تجارية-

- **تحليل العقارات المشابهة :**
قمنا بعمل تحليل لبيانات التقييم المدخلة في التقرير للعقارات المشابهة في منطقة العقار للتأكد من القيم الموضوعية:

[illegible]

جمع وتحليل بيانات السوق - أسلوب السوق - أراضي سكنية-

تحليل العقارات المشابهة :

قمنا بعمل تحليل لبيانات التقييم المدخلة في التقرير للعقارات المشابهة في منطقة العقار للتأكد من القيم الموضوعية:



العقارات المقارنة - الأراضي السكنية				
المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات		
1,213	375	المساحة (م2)	سهولة الوصول	موقع العقار
عالي	عالي	شكل الأرض	طبوغرافية الأرض	الاستخدام
عالي	عالي	الشوارع المحيطة	سعر المتر (ريال / المتر)	حالة المقارنة
منتظمة	منتظمة	الاحداثيات		
مستوية	مستوية			
سكني	سكني			
2	1			
1,600	1,500			
منفذ	منفذ			
مقارن 2	مقارن 1			
تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة - للأراضي السكنية				
العقارات المقارنة		العقار محل التقييم	عوامل التسويات	
العقار المقارن 2	العقار المقارن 1	العقار محل التقييم	سعر المتر المربع	الحالة
التسوية	القيمة	القيمة	2026	تاريخ التقييم / العرض
1,600	1,500	***	***	ظروف السوق
منفذ	منفذ	***	***	شروط التمويل
2/2/2026	6/25/2026	***	***	قيمة ظروف السوق
80 -	0%	***	***	القيمة بعد التسويات الأولية
-	0.00%	***	***	متوسط المساحة
(80.00)	-	***	400	سهولة الوصول
1,520	1,500	400	عالي	موقع العقار
5%	0%	عالي	عالي	شكل الأرض
0%	0%	منتظمة	منتظمة	طبوغرافية الأرض
0%	0%	مستوية	مستوية	الاستخدام
0%	0%	سكني	سكني	الشوارع المحيطة
0%	0%	1	1	
0.00%	0.00%			
-	-			
1,520	1,500			
40%	60%			
1,508				
1,500				

افتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تم افتراض الاتي :

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، **وهنا تم افتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف** وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالاعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا ما تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة عملية التفاوض على القيمة المعروضة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، وتكون النسبة متغيره حسب حاله السوق .

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ,منخفض) **وعليه تم افتراض نسبة 5% لكل مستوى .**

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ,منخفض) **وعليه تم افتراض نسبة 5% لكل مستوى .**

طول الواجهة التجارية: من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو طول الواجهة التجارية هل هو عالي أو متوسط أو ضعيف ، **وهنا تم افتراض نسب 5% .**

الاستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني ، تجاري مكتبي ، زراعي ، صناعي) للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتغال العقار على أكثر من استخدام ، **وعليه تم افتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .**

الشوارع المحيطة : يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أو شارعين وكذلك بما يوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، **وهنا تم افتراض نسبة 5% لكل شارع .**

أسلوب الدخل - طريقة القيمة المتبقية-

حساب القيمة المتبقية			الوحدة
إجمالي مساحة الأرض			3,797,257
متر مربع			
النسبة المستقطعة للخدمات			%40
نسبة مئوية			
النسبة المستغلة القابلة للبيع			%60
نسبة مئوية			
إجمالي المساحة المستغلة للبيع			2,278,354
متر مربع			
الجزء السكني			
نسبة المساحة للقطع السكنية القابلة للبيع			%90
نسبة مئوية			
مساحة القطع السكنية القابلة للبيع			2,050,518.84
متر مربع			
متوسط سعر المتر البيع السكني			1,500
ريال / متر			
إجمالي مبيعات القطع السكنية			3,075,778,267
ريال / سعودي			
الجزء التجاري			
نسبة المساحة للقطع السكنية القابلة للبيع			%10
نسبة مئوية			
مساحة القطع السكنية القابلة للبيع			227,835.43
متر مربع			
متوسط سعر المتر البيع السكني			2,000
ريال / متر			
إجمالي مبيعات القطع السكنية			455,670,854
ريال / سعودي			
إجمالي قيمة المبيعات (القيمة الرأسمالية للتطوير)			
إجمالي قيمة المبيعات			3,531,449,122
ريال / سعودي			

حساب القيمة المتبقية			الوحدة
حساب تكاليف التطوير (التكاليف المباشرة)			
تكلفة تطوير وتجهيز الموقع			230
ريال / متر			
إجمالي تكلفة تطوير الموقع (التكاليف المباشرة)			873,369,138
ريال / سعودي			
حساب تكاليف التطوير (التكاليف الغير المباشرة)			
معدل تكلفة الاستشاري وإدارة اعمال التطوير			%5
نسبة مئوية			
تكلفة الاستشاري وإدارة اعمال التطوير			43,668,457
ريال / سعودي			
معدل تكلفة التمويل الى النقدية المطلوبة			%7
نسبة مئوية			
تكلفة التمويل الى النقدية المطلوبة			61,135,840
ريال / سعودي			
معدل تكلفة النفقات و الالتزامات الطارئة (احتياطي مخاطر)			%10
نسبة مئوية			
تكلفة النفقات و الالتزامات الطارئة (احتياطي مخاطر)			87,336,914
ريال / سعودي			
إجمالي قيمة تكاليف التطوير (التكاليف المباشرة والغير مباشرة)			1,065,510,348
ريال / سعودي			
حساب ربحية المطور بالنسبة للقيمة الرأسمالية للتطوير			
معدل ربحية المطور			%15
نسبة مئوية			
ربحية المطور بالنسبة للقيمة الرأسمالية للتطوير			529,717,368.24
ريال / سعودي			
إجمالي قيمة تكاليف التطوير + ربح المطور			1,595,227,716
ريال / سعودي			
حساب القيمة السوقية للأرض حسب الوضع الراهن			
قيمة الأرض المستقبلية			1,936,221,405
ريال / سعودي			
مدة التنفيذ			6
سنوات			
معامل الخصم (على اساس تلكفة التمويل 13%)			0.51
ريال / سعودي			
القيمة السوقية للأرض حسب الوضع الراهن كأرض خام			980,950,022
ريال / سعودي			
قابلية التسويق			%0
نسبة مئوية			
القيمة السوقية للأرض حسب الوضع الراهن كأرض خام (بعد التقريب)			980,950,022
ريال / سعودي			
قيمة المتر المربع للأرض حسب الوضع الراهن			258
ريال / متر			

القيمة النهائية

استناداً الى غرض التقييم وأساس القيمة والبيانات المستلمة من العميل وطبيعة العقار وخصائصه كونه (ارض خام) وبناءً على تحليل أساليب التقييم فقد تم التوصل الى القيمة السوقية بأسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) للعقار في تاريخ التقييم 14/ 7 /2026م وهي حسب الاتي :

القيمة العادلة للعقار رقماً	القيمة العادلة للعقار كتابة
980,950.000	فقط تسعمائة وثمانون مليوناً وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي



تركي سعيد الوادعي
مقيم عقاري أساسي زميل
مدقق التقارير
عضوية رقم 1210002981



حمد عبد الله الصبيح
مقيم عقاري منتسب
إعداد ومراجعة التقارير
عضوية رقم 1210002822



زيد محمد بن حنتوش
مقيم عقاري أساسي زميل
إعداد ومراجعة التقرير
عضوية رقم 1210003182



إسماعيل الديخي
مقيم عقاري أساسي زميل
معتد التقرير
عضوية رقم 1210000052

ملحق ■

Attachments

المستندات



مصادر البيانات والمعلومات

اعتمدنا في تقريرنا هذا على العديد من مصادر المعلومات الرسمية وغير الرسمية منها المعلومات المستلمة من العميل والمعلومات والبيانات المفتوحة والتقارير المعلنة منها:

1. نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٤٣) بتاريخ ١٤٣٣ / ٧ / ٩ هـ
2. اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين.
3. قواعد سلوك مهنة التقييم وأدابها الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
4. معايير التقييم الدولية 2025م.
5. معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيون (RICS)
6. دليل الممارسة المهنية لمقيمي العقارات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين قرراير 2022م.
7. دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
8. الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمتفعة العامة الصادر من الهيئة السعودية للمقدمين المعتمدين.
9. دليل الأسعار الاسترشادي لتكلفة الانشاءات والتحسينات والغرس والمشمات لأغراض نزع الملكية الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين،
10. دليل مراجعة تقارير التقييم الصادر من الهيئة السعودية للمقدمين المعتمدين. مايو 2022م.
11. مؤشرات وزارة العدل
12. المؤشرات العقارية الخاصة بهيئة العقار
13. مؤشرات وبيانات العقار في منصة بسيطة المتخصصة بالبيانات العقارية
14. قاعدة بيانات قيم
15. البحث الميداني والمقابلات الشخصية لكل موقع تم تقييمه.
16. بيانات هيئة الإحصاء السعودية.
17. المعلومات المقدمة من شركات المقاولات.
18. بيانات الهيئة السعودية للمقاولون
19. مؤشرات الأسعار المعلنة من الهيئة السعودية للمقاولون
20. منصة سهيل



الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم 6

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832