

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : شركة الأهلي كابيتال

جدة - حي الخمرة

السادة : شركة الأهلي كابيتال المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم (ارض قيد التطوير)

نحن شركة قيم للتقييم نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة جدة حي الخمرة 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 (127,747.700) فقط مائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وسبعة وأربعون ألفاً وسبعمائة 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

المخلص التنفيذي

البند	الوصف
اسم العميل	شركة الأهلي كابيتال
المستخدمون الآخرون	-
العقار محل التقييم	ارض قيد التطوير
عنوان العقار	جدة - حي الخمرة
رقم الصك	720228001008 + 320227006098
تاريخ الصك	1439/4/6-1436/12/21
حالة الملكية	مطلقة
القيود	--
رقم القطعة	--
رقم المخطط	278/ ب / المعدل
مساحة الأرض	2م 500,000
مساحة المباني	--
المالك	شركة عقارات التطوير والتنمية 50%- شركة سامبا الاستثمارية العقارية
كتابة العدل	كتابة عدل جدة
استخدام الأرض - نظام البناء	سكني فلل وعمائر
تاريخ المعاينة	2026/7/8
تاريخ التقييم	2026/7/14
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 مائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وسبعة وأربعون ألفاً وسبعمائة ريال سعودي لا غير



■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

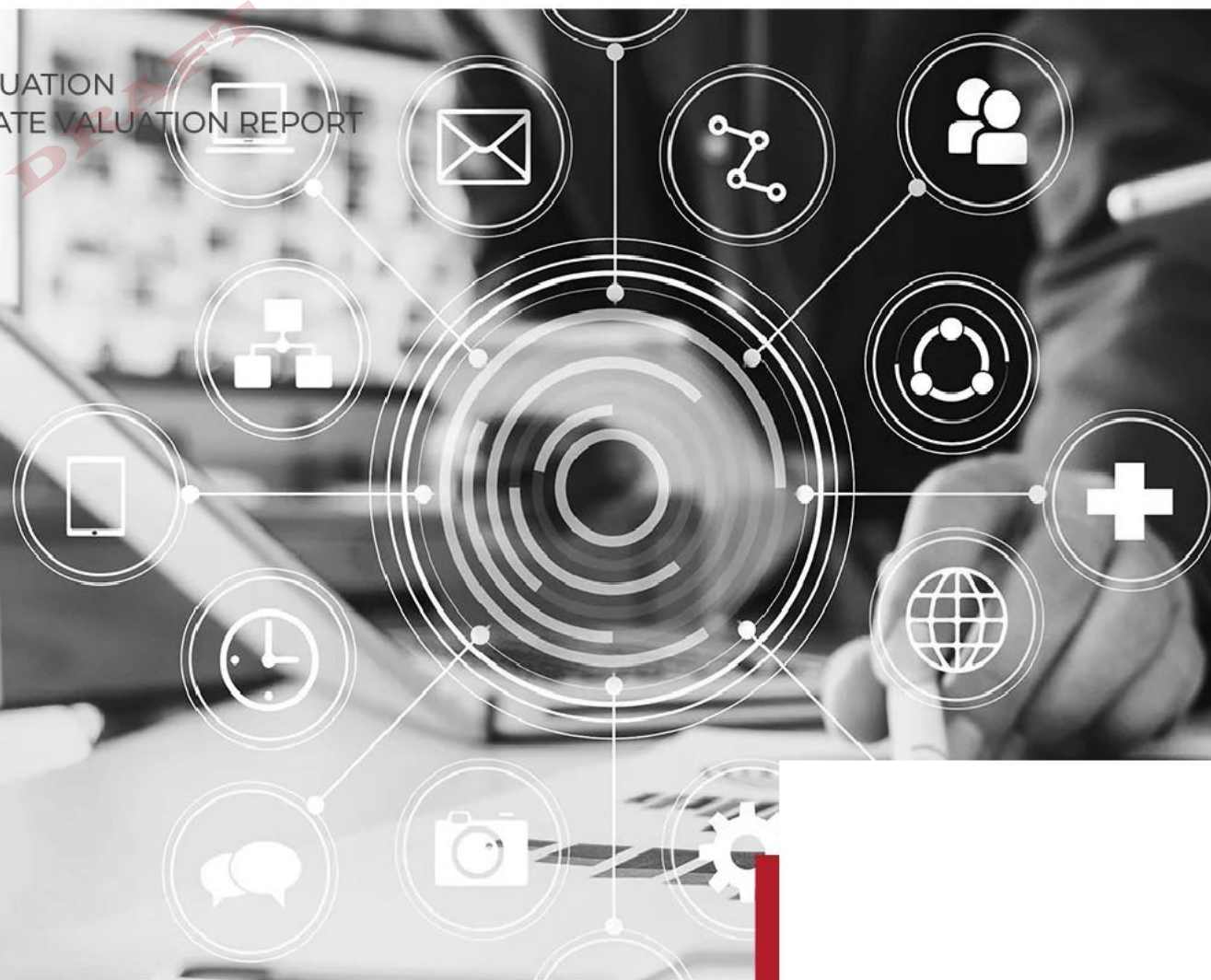
The specific assumptions
and limitations of the report

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.
- 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.
- 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 ..
- 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
- 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 .
- 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
- 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 الغرض من التقييم وهو (قوائم مالية) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية) .



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	2026/8/10
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 الحيطة 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 تداخل، 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 يتضمنه و ضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 01

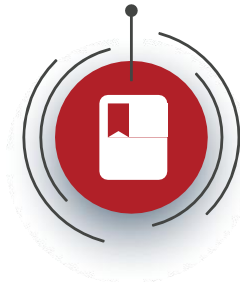


Step 02



■ 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	--
	رفع مساحي	موثوق	تم 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 سلباً 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.

”



“

طموحنا ان نبنيَ 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، مدعومً 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 السياحي 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 اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن 47% في عام 2016 م وارتفعت إلى 70% بنهاية المرحلة الأولى لبرنامج الإسكان عام 2021 م.



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



■ دراسات الموقع

Site Studies

وصف الأصل محل التقييم

بيانات صك الملكية

اسم المالك	رقم العقار	تاريخ التسجيل العيني	نوع الملكية
شركة عقارات التطوير والتنمية 50%-شركة سامبا الاستثمارية العقارية	720228001008 + 320227006098	1439/4/6-1436/12/21	مطلقة

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الارض
الخمرة	--	278 ب / المعدل	500,000 م2

الحدود والاطوال:

الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
جزء الشمالي	1010	شارع	1100	شارع	475	شاطئ	525

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	جدة	الحي	الخمرة
الطريق	شارع 60	نوع العقار	ارض خام
رقم المخطط	278 ب / المعدل	رقم القطعة	--
مساحة الأرض	500,000 م2	استخدام الأرض حسب الأنظمة	عمائر-فلل

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 جدة بحي الخمرة
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 متعدد
	معامل البناء	--
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	متوسط
	أسعار الأراضي	متوسط
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

موقع العقار

مدينة العقار: جدة

حي: الخمرة

الطريق: شارع 60

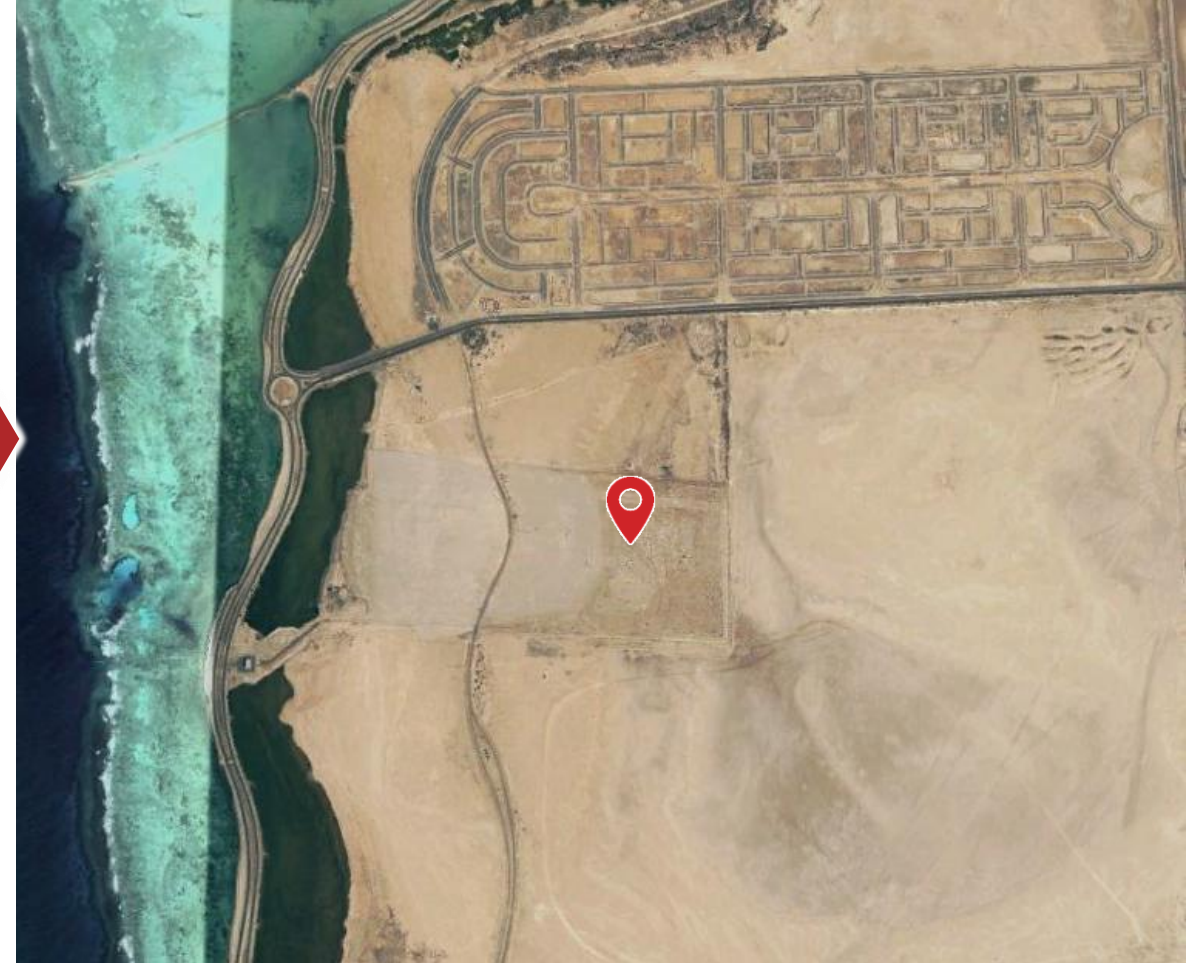
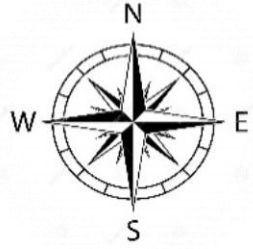
احداثيات الموقع

E : 21.31400

E :

39.11454

N :



مسح فوتوغرافي





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 الاخلال، مثل: قيمة الاخلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. **طريقة تكلفة الاخلال:** 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



■ تقدير القيمة

Estimated value

جمع وتحليل بيانات السوق - أسلوب السوق - أراضي سكنية -

تحليل العقارات المشابهة :
قمنا بعمل تحليل لبيانات التقييم المدخلة فى التقرير للعقارات المشابهة فى منطقة العقار للتأكد من القيم الموضوعه:



العقارات المقارنة - الأراضي السكنية					
المقارنة 2		المقارنة 1		عوامل المقارنات	
406	550	المساحة (م2)	سهولة الوصول	موقع العقار	شكل الأرض
عالي	عالي	طبوغرافية الأرض	الاستخدام	الشوارع المحيطة	سعر المتر (ريال / المتر)
عالي	عالي	تاريخ الصفقه	حالة المقارنة	الاحداثيات	
منتظمة	منتظمة				
مستوية	مستوية				
سكني	سكني				
1	1				
1,200	1,181				
7/14/2026	9/13/2025				
معروض	منفذ				
مقارن 2	مقارن 1				

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة - للأراضي السكنية					
العقارات المقارنة				البنء	
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة	عوامل التسويات	
1,200		1,181		***	سعر المتر المربع
معروض		منفذ		***	الحالة
6/2/2026		9/13/2025		2026	تاريخ التقييم / العرض
120 -	%10-	59 -	%5-	***	ظروف السوق
-	%0.00	-	%0.00	***	شروط التمويل
(120.00)		(59.05)		***	قيمة ظروف السوق
1,080		1,122		***	القيمة بعد التسويات الأولية
%0	406	%0	550	400	متوسط المساحة
%0	عالي	%0	عالي	عالي	سهولة الوصول
%0	عالي	%0	عالي	عالي	موقع العقار
%0	منتظمة	%0	منتظمة	منتظمة	شكل الأرض
%0	مستوية	%0	مستوية	مستوية	طبوغرافية الأرض
%0	1	%0	1	1	الشوارع المحيطة
%0.00		%0.00			الاجمالي
-		-			قيمة التسوية للمتر المربع
1,080		1,122			قيمة المتر النهائية بعد التسوية
%40		%60			المرجح الموزون
1,105					صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)
1,100					متوسط قيمة المتر بعد التقريب (ريال / المتر)

افتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

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	500,000	متر مربع
النسبة المستقطعة للخدمات	44%	نسبة مئوية
النسبة المستغلة القابلة للبيع	56%	نسبة مئوية
إجمالي المساحة المستغلة للبيع	280,000	متر مربع
الجزء السكني		
نسبة المساحة للقطع السكنية القابلة للبيع	100%	نسبة مئوية
مساحة القطع السكنية القابلة للبيع	280,000.00	متر مربع
متوسط سعر المتر البيع السكني	1,100	ريال / متر
إجمالي مبيعات القطع السكنية	308,000,000	ريال / سعودي
إجمالي قيمة المبيعات (القيمة الرأسمالية للتطوير)		
إجمالي قيمة المبيعات	308,000,000	ريال / سعودي

الوحدة		حساب القيمة المتبقية	
حساب تكاليف التطوير (التكاليف المباشرة)			
ريال / متر	170	تكلفة تطوير وتجهيز الموقع	
ريال / سعودي	85,000,000	إجمالي تكلفة تطوير الموقع (التكاليف المباشرة)	
حساب تكاليف التطوير (التكاليف الغير المباشرة)			
نسبة مئوية	5%	معدل تكلفة الاستشاري وإدارة اعمال التطوير	
ريال / سعودي	4,250,000	تكلفة الاستشاري وإدارة اعمال التطوير	
نسبة مئوية	7%	معدل تكلفة التمويل الى النقدية المطلوبة	
ريال / سعودي	5,950,000	تكلفة التمويل الى النقدية المطلوبة	
نسبة مئوية	10%	معدل تكلفة النفقات و الالتزامات الطارئة (احتياطي مخاطر)	
ريال / سعودي	8,500,000	تكلفة النفقات و الالتزامات الطارئة (احتياطي مخاطر)	
ريال / سعودي	103,700,000	إجمالي قيمة تكاليف التطوير (التكاليف المباشرة والغير مباشرة)	
حساب ربحية المطور بالنسبة للقيمة الرأسمالية للتطوير			
نسبة مئوية	10%	معدل ربحية المطور	
ريال / سعودي	10,370,000	ربحية المطور بالنسبة للقيمة الرأسمالية للتطوير	
ريال / سعودي	114,070,000	إجمالي قيمة تكاليف التطوير + ربح المطور	
حساب القيمة السوقية للأرض حسب الوضع الراهن			
ريال / سعودي	193,930,000	قيمة الأرض المستقبلية	
سنوات	4	مدة التنفيذ	
ريال / سعودي	0.66	معامل الخصم (على اساس تكلفة التمويل 11%)	
ريال / سعودي	127,747,698	القيمة السوقية للأرض حسب الوضع الراهن كأرض خام	
نسبة مئوية	0%	قابلية التسويق	
ريال / سعودي	127,747,698	القيمة السوقية للأرض حسب الوضع الراهن كأرض خام (بعد التقريب)	
ريال / متر	255	قيمة المتر المربع للأرض حسب الوضع الراهن	

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 السوقية للعقار رقماً	القيمة السوقية للعقار كتابة
127,747.700	فقط مائة وسبعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وسبعة وأربعون ألفاً وسبعمائة 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



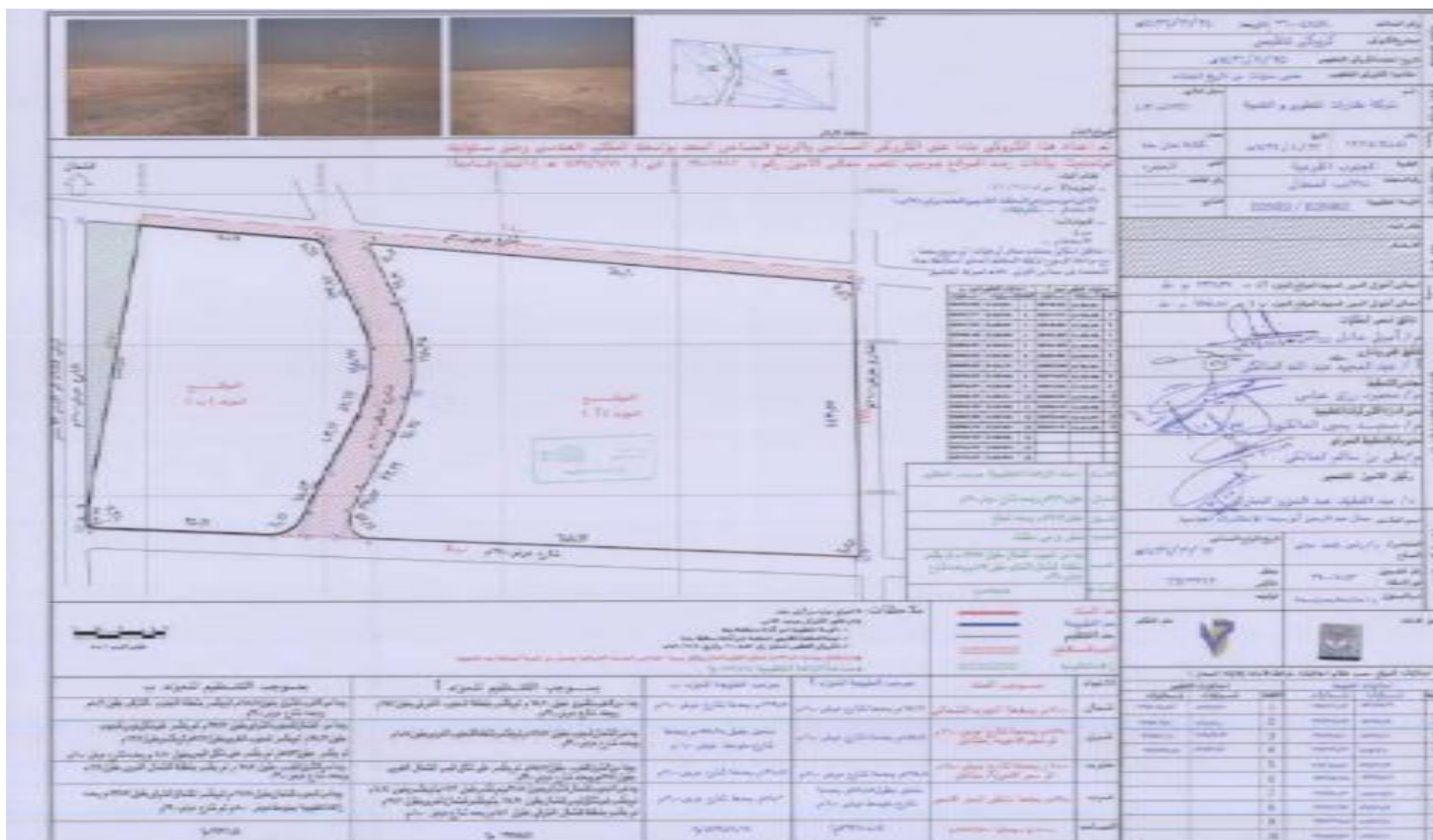
إسماعيل الديخي
مقيم عقاري أساسي زميل
معتد التقرير
عضوية رقم 1210000052

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