

ارض
للتقييم العقاري®
Earth Value



تقرير تقييم ارض سكني تجاري – جدة النزهه

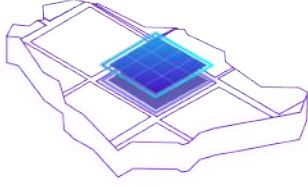
مقدم إلى / محمد علي هاشم بافقيه

تقرير رقم : JED – 003390

تاريخ التقرير 2026 / 2 / 26 م



من الأرض تبدأ الرؤية



ارض
للتقييم العقاري
Earth Value

التاريخ: 2026 / 2 / 26

تقرير رقم JED - 003390

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد / محمد علي هاشم بافقيه. المحترم

تحية طيبة وبعد:

بناء على طلبكم ، نرفق لكم تقرير التقييم العقاري لـ أرض سكني تجاري ، الواقعة في حي النزهة بمدينة جدة ، والذي تم تقييمه من قبلنا كمقيمين معتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (2025 IVS) والأنظمة المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

وقد أجري التقييم استناداً إلى المعايير الميدانية للعقار ، ودراسة السوق المحلي، وتحليل الوضع العقاري والاقتصادي المحيط، باستخدام المنهجيات المهنية المعتمدة، وبما يحقق أعلى درجات الدقة والحيادية.

وبعد دراسة جميع العوامل المؤثرة على العقار ، فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار بتاريخ (2026/ 2 / 26م)

القيمة النهائية للعقار رقمًا: 6,225,625 ريال

القيمة النهائية للعقار كتابةً : ستة ملايين ومائتان وخمسة وعشرون الف وستمائة وخمسة وعشرون ريال

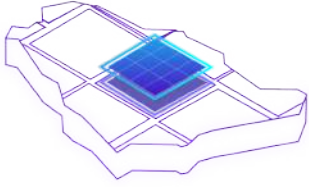
اسم المقيم : شهد آل مستنير

التوقيع:

الختم:

للتأكد من صحة
تسجيل
التقرير





ارض

للتقييم العقاري®
Earth Value

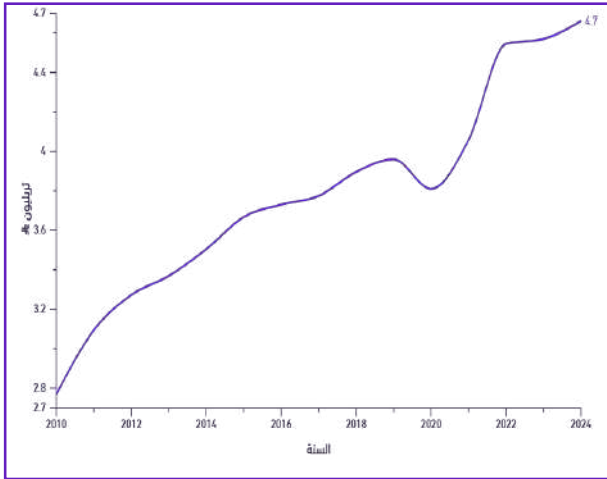
جدول المحتويات:

رقم الصفحة	العنوان
4-5-6	نظرة عامة على الاقتصاد
7	الفصل الأول
8	الشروط والأحكام
9	الملخص التنفيذي
10-11	نطاق العمل
12	وصف عام عن مدينة العقار
13	وصف العقار على مستوى الحي
14	المؤثرات على العقار
15	منهجية إعداد التقرير
16	الفصل الثاني
17	بيانات العقار ومعلومات الملكية
18	حدود وأطوال العقار
14	الخدمات المتوفرة بمنطقة العقار
15	صور العقار
22	الفصل الثالث
24	أساليب التقييم
25	تحليل أسعار الأراضي والمعروض في منطقة العقار
27	القيمة النهائية للعقار

نظرة عامة على الاقتصاد السعودي 2025

تطور الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي

(سنويًا)



نمو بمقدار 2.8 ترليون ريال

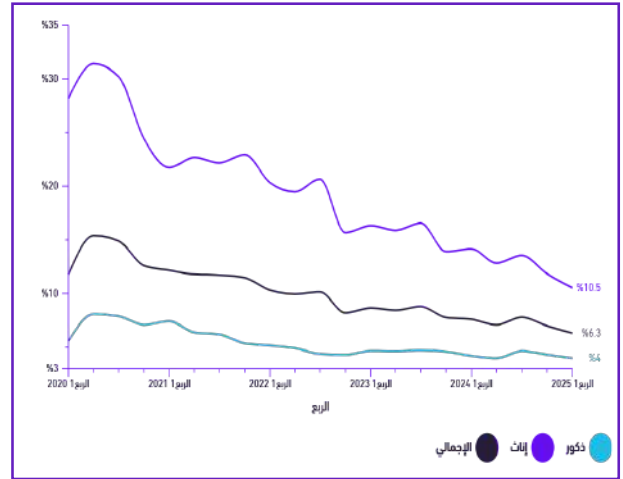
في 2024، بلغ الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في المملكة العربية السعودية 4.7 تريليون (بالأسعار الثابتة). وسجّل نشاط "التعدين واستغلال المحاجر" أعلى ناتج محلي إجمالي خلال هذه الفترة بقيمة قدرها 982.1 مليار، أي ما يعادل 21.1% من إجمالي الناتج المحلي.

يوضح الرسم البياني التطور السنوي في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (بالأسعار الثابتة) في المملكة العربية السعودية.

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

معدل البطالة حسب نوع الجنس

(الربع)

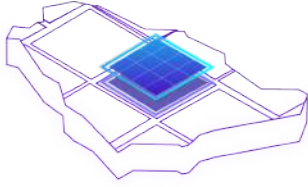


معدل البطالة للسعوديين 6.3%

في الربع الأول من 2025، سجّل معدل البطالة بين السكان السعوديين في المملكة العربية السعودية نسبة قدرها 6.3%، إذ بلغ معدل بطالة الإناث السعوديات 10.5%، فيما وصل معدل بطالة الذكور السعوديين إلى 4%.

يوضح الرسم البياني التطور ربع السنوي لمعدل البطالة بين السكان السعوديين في المملكة العربية السعودية حسب الجنس.

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

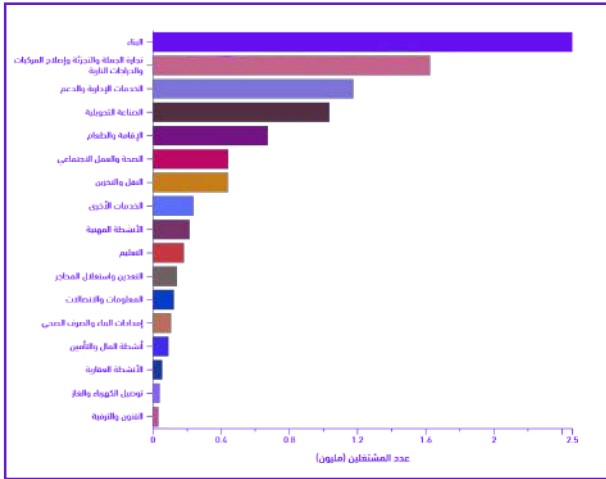


ارض

للتقييم العقاري®
Earth Value

نظرة عامة على الاقتصاد السعودي 2025

عدد المشتغلين حسب النشاط الاقتصادي في السعودية (سنوياً)



يبلغ عدد المشتغلين 1,000,000

تمثلت الأنشطة الاقتصادية التي تضم أكبر عدد من المشتغلين في ذلك العام في "البناء" بنحو 2,460,230 مشتغلاً، و"تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات والدراجات النارية" بعدد 1,626,050 مشتغلاً. من ناحية أخرى، تمثلت الأنشطة التي ضمت أقل عدد من المشتغلين فيما يلي: "توصيل الكهرباء والغاز" بعدد 39,390 مشتغلاً، و"الفنون والترفيه" بما يعادل 32,338 مشتغلاً.

يوضح الرسم البياني عدد المشتغلين حسب النشاط الاقتصادي للسنة المحددة.

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

التوزيع السكاني في المملكة العربية السعودية (النسبة)



يبلغ عدد السكان 35,300,280 نسمة

بنهاية عام 2024، بلغ إجمالي عدد السكان 35,300,280 نسمة، إذ بلغت نسبة الإناث 37.9%، فيما شكلت نسبة الذكور 62.1% من إجمالي

يوضح الرسم البياني إجمالي عدد السكان في المملكة العربية السعودية

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

الفصل الأول

9 الشروط والأحكام الخاصة

10 الملخص التنفيذي

11 نطاق العمل

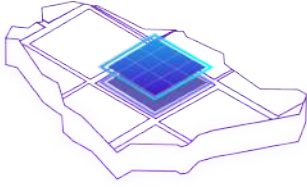
12 نطاق العمل

13 وصف عام عن مدينة العقار

14 وصف العقار على مستوى الحي

15 المؤثرات على العقار

16 منهجية إعداد التقرير



ارض

للتقييم العقاري®
Earth Value

الشروط والأحكام:

يخضع هذا التقرير للشروط والأحكام التالية:

- ◆ تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيّم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيّم 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 ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا بذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيّم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- ◆ لا يلتزم المقيّم 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 المقيّم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيّم 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 ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- ◆ يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيّمين المعتمدين بها.
- ◆ تقر شركة أرض للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
- ◆ يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحسب تصرفها لهذه الأغراض.
- ◆ تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- ◆ يُمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعمامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- ◆ يحتفظ المقيّم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- ◆ تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيّم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- ◆ لم يرصد المقيّم 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 المقيّم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- ◆ تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة 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 خبرة مختصة بهذه الأعمال.

الملخص التنفيذي:

العقار:

عبارة عن ارض سكني تجاري في منطقة متعددة الادوار

نوع العقار: ارض

موقع العقار: جدة - النزهه

نوع الملكية: ملكية مطلقة

المساحة: 875 م

التقييم:

رأي المقيّم رقمًا: 6,225,625 ريال

رأي المقيّم كتابةً:

ستة ملايين ومائتان وخمسة وعشرون الف وستمائة وخمسة وعشرون ريال

العملة: الريال السعودي



بيانات العميل:

الجهة الموجه لها التقرير: محمد هاشم علي بافقيه

مستخدم التقرير: محمد هاشم علي بافقيه

الغرض من التقييم: تقدير القيمة السوقية

التقييم:

تاريخ التعميد: 2026/2/22

تاريخ المعاينة: 2026/2/23

تاريخ التقييم: 2026/2/26

تاريخ التقرير: 2026/2/26

أساس القيمة: القيمة السوقية

فرضية القيمة: اعلى وافضل استخدام

أسلوب التقييم: أسلوب السوق

معايير التقييم المتبعة: معايير التقييم الدولية 2025 التي تصدر عن مجلس التقييم الدولي (IVS)

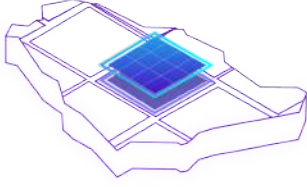
المقيّم:

أسم المقيّم: شهد آل مستنير

رقم العضوية: 1210003068

رقم الترخيص المهني: 130329

توقيع: شهد



ارض

للتقييم العقاري®
Earth Value

نطاق العمل:

طبيعة ومصادر المعلومات:

تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيّم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.

المستندات- مرفقة في ملاحق التقرير- التي تم تزويدنا بها من المالك أو طالب التقييم وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:

- وثيقة ملكية العقار
- رخصة بناء

تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيّم وتشتمل الخبراء، ومسوقين، ومطورين، ومستثمرين بالإضافة إلى المواقع الرسمية للجهات الحكومية ذات العلاقة.

الالتزامات المتعلقة:

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

معايير التقييم المتبعة:

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة أرض للتقييم العقاري ، وفقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2025 عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

الاستخدام المقصود:

بناء على طلب العميل فإن الغرض من التقييم هو : الأغراض المحاسبية

عملة التقييم:

جميع القيم المذكورة في التقرير مسجلة بالريال السعودي ، مالم يذكر خلاف ذلك.

نطاق البحث:

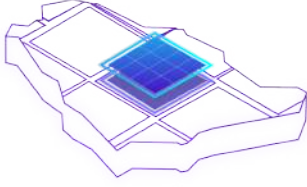
نعتمد في التقييم على البحث كخطوة أساسية لفهم العوامل التي قد تؤثر في قيمة العقار أو الأصل ، يشمل ذلك دراسة حالة السوق. ومقارنة العقار بعقارات مشابهه ، والتعرف على مميزاته ، إضافة إلى مراجعة الجوانب القانونية والتنظيمية المرتبطة.

الالتزامات المتعلقة:

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً للجهة الموجة لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيّم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

لا يشمل هذا التقييم دراسة تفصيلية للعوامل البيئية أو الاجتماعية أو الحوكمة ، ولا يتم الأخذ بها ضمن نطاق التقييم ما لم يتم توفير تقارير رسمية من جهات مختصة ، وذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية – إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك – في حال نمى إلى علم المقيّم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل. وعالية فإن المقيّم لا يتحمل أي مسؤولية تجاه أي آثار مباشرة أو غير مباشرة قد تترتب على هذه العوامل.



ارض

للتقييم العقاري®
Earth Value

نطاق العمل:

الافتراضات العامة والافتراضات الخاصة:

تم تطبيق الافتراضات والافتراضات الخاصة التالية للعقار موضوع التقييم ، تخضع هذه الافتراضات للتغيير وفقاً لنوع العقار أو طلب العميل أو ظروف التقييم المحددة:

-الملكية المطلقة: تم افتراض أن ملكية العقار موضوع التقييم ملكية مطلقة ، مما يعني أنه لا توجد نزاعات قانونية أو نزاعات ملكية تؤثر على قيمته.

-معلومات العميل: تم افتراض أن جميع المعلومات التي يقدمها العميل سواء كانت شفوية أو مكتوبة دقيقة ومحدثة اعتباراً من تاريخ التقييم.

-نطاق التقرير: يركز هذا التقرير على التقييم ولا يشمل اجراء اختبارات التربة مالم ينص على خلاف ذلك.

-الناتج والتقدير: القيمة النهائية في هذا التقرير مستمدة من الافتراضات المستخدمة الواردة من العميل وبيانات السوق ذات الصلة

-إمكانية التطوير: يفترض أن العقار لديه إمكانية التطوير أو إعادة التطوير ، بشرط الحصول على التصاريح والموافقات اللازمة.

-الاستقرار الاقتصادي: يفترض التقييم أنه لن تكون هناك اضطرابات اقتصادية أو سوقية كبيرة خلال الفترة المتوقعة.

تنظيمات توازن السوق: تعد تنظيمات السوق العقاري في مدينة جدة التي تشمل نظام رسوم الأراضي البيضاء مؤثرة على المدى البعيد لتخصيص نسبة رسم سنوي على الأرض في حالة عدم تطويرها . مرسوم ملكي رقم (م/4) بتاريخ 12 / 2 / 1437

معاينة العقار موضوع التقييم:

تمت معاينة العقار موضوع التقييم وشملت المعاينة مراجعة الكميات والمواصفات، ومساحة الأرض إضافة إلى الخدمات والمرافق العامة .

قيود الاستخدام والتوزيع والنشر:

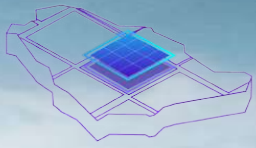
تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة أرض ونود التنويه إلى أن هناك قيوداً على تداول هذا التقرير أو الكشف عن محتواه أو الإشارة إليه لأي طرف ثالث ، إلا وفقاً لما هو منصوص عليه صراحة في خطاب التعاقد ، ولا يجوز استخدام هذا التقرير لأي أغراض أخرى غير تلك المحددة فيه ، مالم يتم الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة أرض لتقييم العقاري.

قيود الاستخدام والتوزيع والنشر:

بناء على ما تم تقديمه من مستندات وبيانات من قبل العميل وحسب المعلومات المتوفرة لدينا وقت إعداد هذا التقرير ، لا توجد أي اشعارات قانونية سارية أو معلقة تؤثر على العقار محل التقييم حتى تاريخ التقييم ، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية التصرف به بشكل حر إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

أعضاء فريق التقييم:

جميع أعضاء فريق العمل حاصلين على الاعتمادات والترخيص من الجهات ذات العلاقة لإعداد ه ذا التقرير ، ويقرون بأن لديهم القدرة والخبرات اللازمة لتنفيذ وإعداد تقرير التقييم بكل موضوعية واستقلالية ولا يوجد أي تضارب مصالح.



ارض

للتقييم العقاري ©
Earth Value



وصف عام عن مدينة العقار (جدة)

تقع مدينة جدة في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية ، وتحديدا في منتصف الساحل الشرقي للبحر الأحمر ، حيث تطل حدودها الشرقية على سلسلة جبال الحجاز ، وتمتد الرقعة الجغرافية التي تحتلها 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 التي تستقبل ملايين الحجاج سنويا ، وميناء جدة الاسلامي



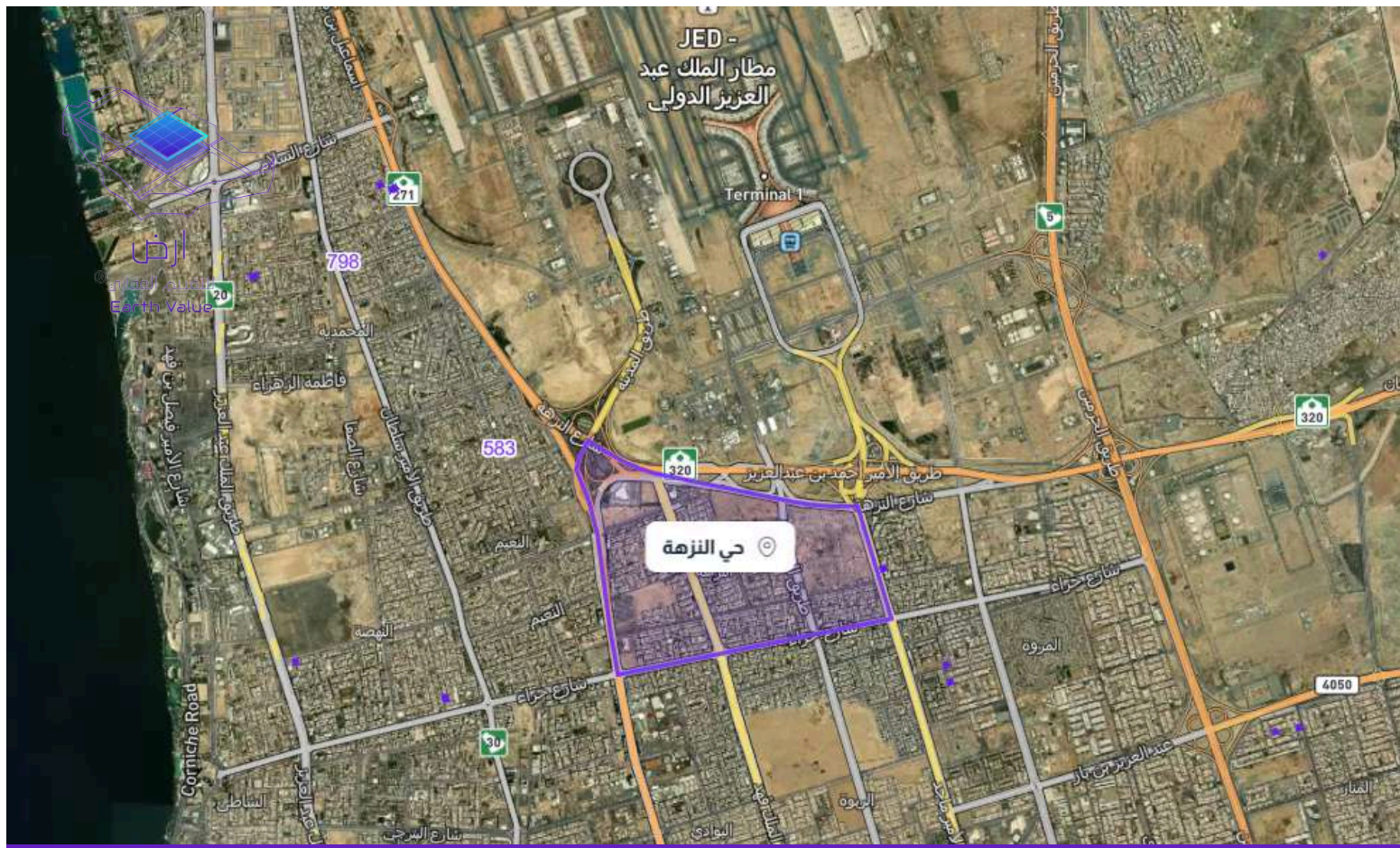
أهمية مدينة العقار:

تكمن أهمية مدينة جدة في كونها بوابة الحرمين الشريفين ومركزًا تجاريًا وسياحيًا حيويًا. فهي ميناء رئيسي للحجاج القادمين إلى مكة المكرمة، وتلعب دورًا هامًا في استقبالهم وتوديمهم، مما أكسبها أهمية دينية وتاريخية كبيرة. كما تعتبر جدة مركزًا اقتصاديًا حيويًا، حيث تضم العديد من الموانئ والمراكز التجارية، وتستقطب الزوار من جميع أنحاء العالم لأغراض مختلفة.



أبرز المشاريع في مدينة جدة :

تشهد مشاريع جدة تطورات عقارية وسياحية وترفيهية ضخمة، بهدف تحويل المدينة إلى وجهة عالمية. من أبرز هذه المشاريع: مشروع "وسط جدة" الذي يشمل تطوير منطقة مركزية بمساحة 5.7 مليون متر مربع، ومشروع "مرافي" الذي يضم قناة مائية صناعية بطول 11 كم، ومشروع "مدينة المطار" الذي يهدف إلى تطوير المنطقة المحيطة بمطار الملك عبد العزيز الدولي. كما تشمل المشاريع تطوير الواجهة البحرية لجدة التاريخية، ومشروع "أعالي جدة" السكني، بالإضافة إلى مشاريع تطويرية في حي الروضة



وصف العقار على مستوى الحي (النزهة)

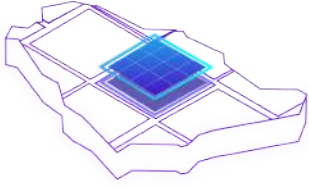
يتميز حي النزهة جدة التابع لبلدية المطار الفرعية بموقعه الاستراتيجي في شمال مدينة جدة بالقرب من مطار جدة ويحيط به أهم أحياء جدة. كما تمتد حدود حي النزهة في جدة على طول أحد الطرق الرئيسية والحيوية في المنطقة، وهو طريق المدينة المنورة. بالإضافة إلى طريق الأمير ماجد. مع تواجد الطريق الرئيسي للملك فهد يمتد عبر وسط الحي. مما يعزز مكانته كواحد من الأحياء ذات الموقع المتميز في المدينة. ومن أشهر الشوارع في الحي: حي النزهة شارع حراء، وحي النزهة جدة شارع الستين. وحي النزهة جدة شارع سلطان بن سلمان. يشتهر حي النزهة جدة بتنوع العقارات السكنية والتجارية والمكتبية

ارتباط العقار في أبرز المعالم في الحي :

- ◆ بنية تحتية متكاملة والخدمات العامة
- ◆ المجمعات السكنية والتجارية والترفيهية

ارتباط العقار بمواقع الجذب :

- ◆ يبعد عن مطار الملك عبدالعزيز الدولي 2 كلم
- ◆ يبعد عن طريق المدينة المنورة 200م
- ◆ يبعد عن طريق الحرمين 3 كلم
- ◆ يبعد عن الواجهة البحرية 7 كلم



ارض

للتقييم العقاري®
Earth Value

منهجية إعداد التقرير:



تحليل البيانات:

في هذه المرحلة تم تحليل معلومات السوق والمستندات للبدء في تطبيق عمليات التقييم.



معاينة العقار وجمع المعلومات

تم في هذه المرحلة معاينة العقار وجمع معلومات السوق وأسعار العقارات المتشابهة.



جمع البيانات الأولية

تم جمع البيانات الأولية من العميل، منها معلومات العقار.



تقييم العقار:

تم إصدار المسودة الأولى بناء على المعطيات والمعلومات السوقية المتوفرة.



مراجعة التقرير:

تم في هذه المرحلة مراجعة التقرير من قبل المقيّم للتأكد من المعلومات والطرق المستخدمة.



تطبيق أساليب التقييم:

بعد مرحلة جمع المعلومات المكتبية والسوقية وحسب المعلومات المتوفرة قمنا باستخدام أسلوب السوق



مراجعة التقرير:

تم إصدار التقرير النهائي وتسليم المسودة الأخيرة وفقاً للمعايير المعتمدة.

الفصل الثاني

18

بيانات العقار ومعلومات الملكية

19

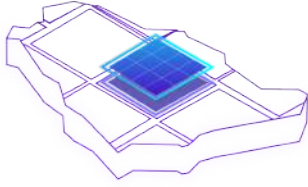
حدود أطلال والعقار

20

الخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

21

صور العقار



ارض

للتقييم العقاري
Earth Value

بيانات العقار ومعلومات الملكية:

صك الملكية:

بيانات الملكية حسب وثيقة الملكية:

أسم المالك: محمد هاشم علي بافقيه

نوع وثيقة الملكية: صك الكتروني

رقم الصك: 320218008185

تاريخ الصك: 1434/1/27 هـ

المنطقة: مكة المكرمة

المدينة: جدة

الحي: النزهة

المساحة: 875 م

رقم المخطط: 3 / 477 / ع

رقم القطعة: 84 / ب

عدد الشوارع: شارع 52م

طبيعة الأصل محل التقييم: أرض

الاستخدام الحالي: استعمال مختلط

الاحداثيات :

21.630970, 39.162427

الموقع :

<https://maps.app.goo.gl/exrxkZ4z4Dgf4qWj6>



الرقم: 320218008185
التاريخ: 2012/12/11
1434/1/27

وثيقة تملك عقار

السوق العقارية
Real Estate Market



البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	320218008185	تاريخ الوثيقة	1434/1/27
القيود	لا يوجد قيود	الحالة	فعال
تاريخ الوثيقة السابقة	1432/2/1	المساحة	875
نوع العملية	صفحة	رقم الوثيقة السابقة	420204001322

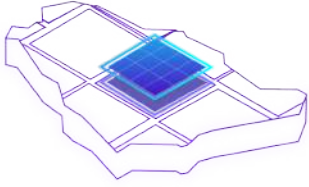
المالك

رقم الهوية	1021746209	الاسم	محمد هاشم علي بافقيه	الجنسية	سعودي	نسبة التملك	% 100
------------	------------	-------	----------------------	---------	-------	-------------	-------

العقار

رقم الهوية العقارية	لا يوجد	نوع العقار	قطعة الارض	مساحة العقار (م ²)	875	نوع الاستخدام	لا يوجد		
البلك	لا يوجد	المجاورة / الجزء	لا يوجد	نموذج العقار	لا يوجد	الموقع	لا يوجد		
المدينة	جدة	الحي	النزهة	نوع المخطط	مخطط	رقم المخطط	3 / 477 / ع	رقم القطعة	84 / ب

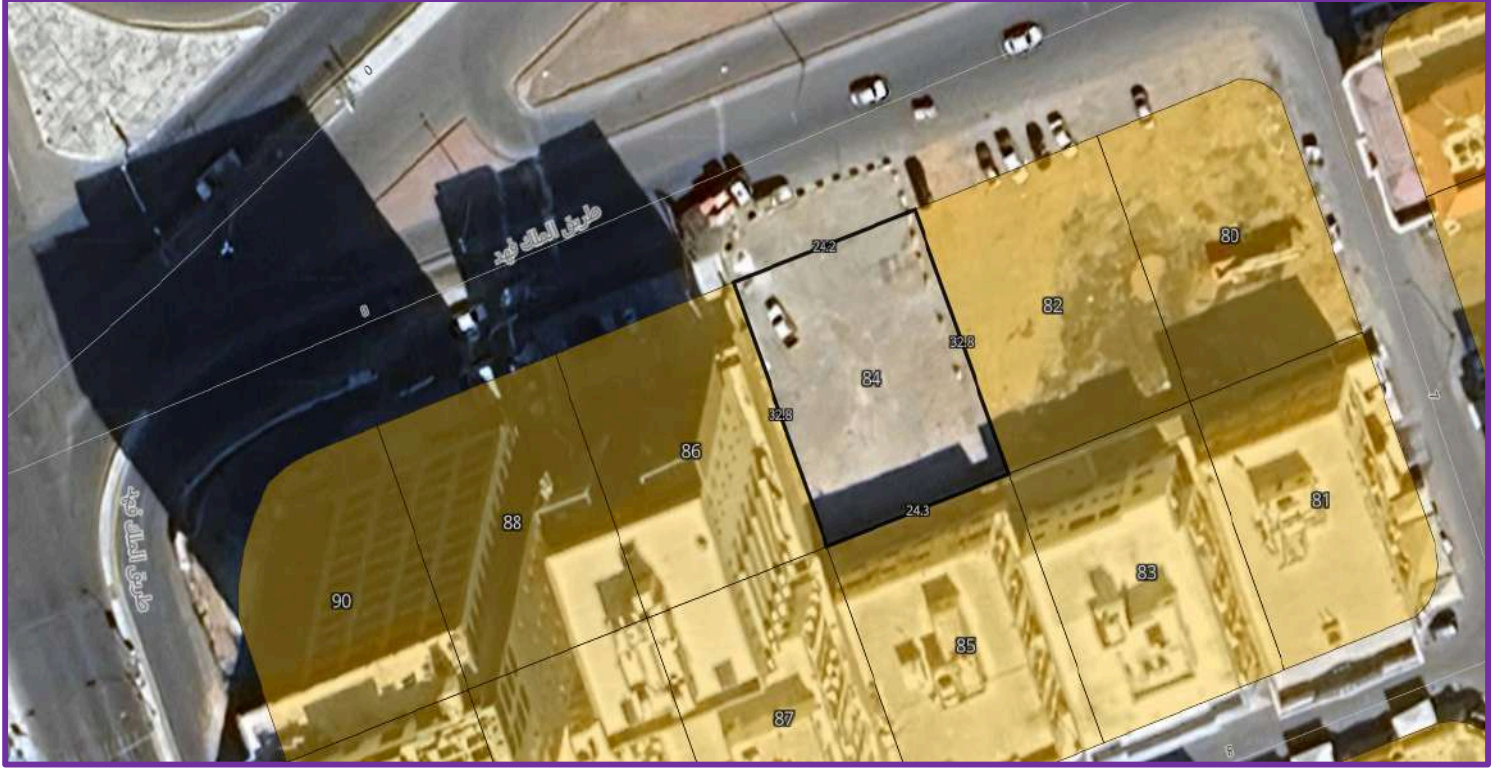
الحد	الترج	وصف الحد	الطول م
شمالا	شارع	عرض 52م	25
جنوبا	قطعة	رقم 85	25
شرقا	قطعة	رقم 82	35
غربا	قطعة	رقم 86	35



ارض

للتقييم العقاري
Earth Value

حدود وأطوال العقار:

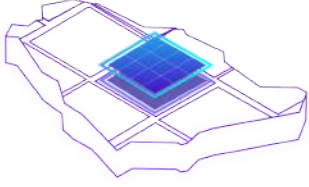


الأطوال

الطول	الحد
25	شمالاً
25	جنوباً
35	شرقاً
35	غرباً

الحدود

وصف الحد	النوع	الحد
عرض 52 م	شارع	شمالاً
رقم 85	قطعة	جنوباً
رقم 82	قطعة	شرقاً
رقم 86	قطعة	غرباً



ارض

للتقييم العقاري®
Earth Value

الخدمات المتوفرة بمنطقة العقار :



مركز شرطة



شبكة مياه



شبكة كهرباء



مركز صحي



مدرسة بنات



مدرسة بنين



شبكة هاتف



دفاع مدني



حديقة



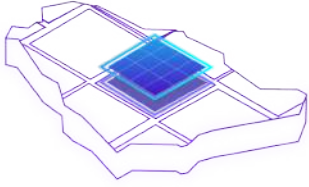
مسجد



مركز تجاري



تجهيزات بلدية

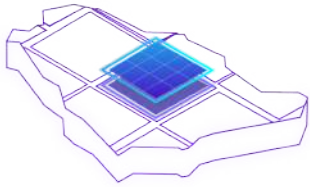


ارض

للتقييم العقاري
Earth Value

صور العقار:

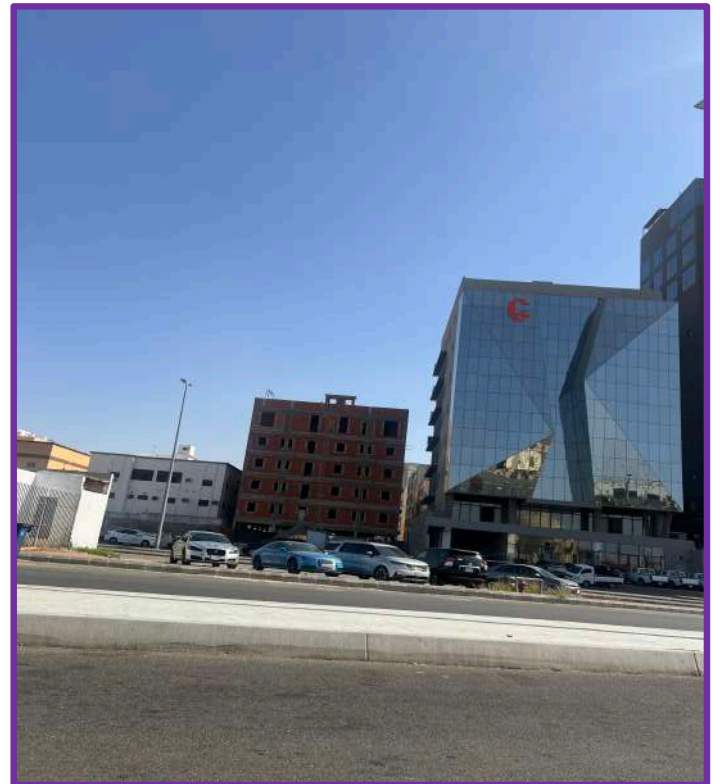
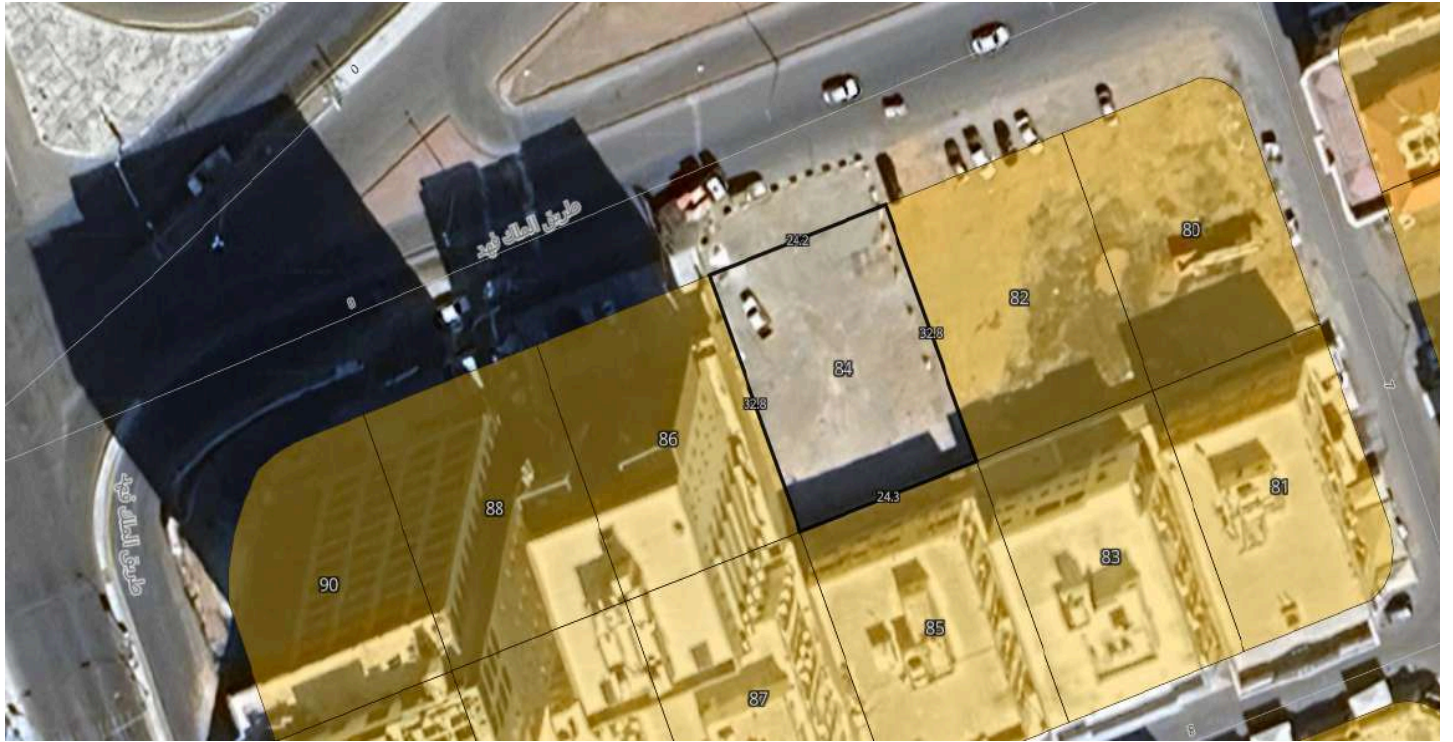


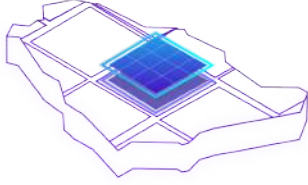


ارض

للتقييم العقاري
Earth Value

صور العقار:





ارض

للتقييم العقاري®
Earth Value

رخصة البناء :

أمانة جدة

رخصة بناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمارة محافظة جدة
إدارة رخص البناء

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3600117981	التاريخ	3/رمضان/1436	صلاحيتها	3/رمضان/1439
الاستخدام	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك	
رخصة بناء شقق مفروشة ومعارض	محمد هاشم علي باقيه جوال رقم 0500073971	1021746209	320218008185	1434/محرم/27	
البلدية	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	اسم الشارع	مساحة الارض
المطار الغربية	3500091852	ع/477/3	84 الجزء ب	غير مسمى	875

جميع التعهدات الواردة بالمعاملة الالكترونية تعتبر ملزمة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخص وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة إطلاع المالك على جميع التعهدات وتعتبر من مسئوليتهم يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بمخطط العزل الحراري للمبنى مرفق موافقة هيئة السياحة برقم 803 وتاريخ 8/8/1436 هـ.

الجهة	الحدود	الارتداد
الشمال	بطول 25.00 م يحده شارع عرض 32.00 م	5.50
الشرق	بطول 35.00 م يحده قطعه رقم 82	5.60
الجنوب	بطول 25.00 م يحده قطعه رقم 85	5.70
الغرب	بطول 35.00 م يحده قطعه رقم 86	3.20

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات								محتويات المبنى		احداثيات الكروكي				
إجمالي		اخرى		تجاري		سكني				الشماليات				
مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد							
875	0	0	0	0	0	0	0	بدروم	2392087.72					
381.54	1	309.96	0	71.58	1	0	0	طابق ارضي						
363.84	0	310.84	0	53	0	0	0	طابق مسروق						
457.16	8	106.36	0	0	0	350.8	8	طابق اول						
457.16	8	106.36	0	0	0	350.8	8	طابق ثاني						
457.16	4	88	0	0	0	369.16	4	طابق ثالث						
457.16	4	88	0	0	0	369.16	4	طابق رابع						
457.16	4	88	0	0	0	369.16	4	طابق متكرر						
227.48	4	74.36	0	0	0	153.12	4	ملحق علوي						
								عدد المواقف	34	عدد غرف الكهرباء	1	المكتب الهندسي		
												الرند للإستشارات الهندسية		
												المكتب المشرف		
												الرند للإستشارات الهندسية		
												قيمة رسوم الرخصة		
												1690		



الكروكي الارشادي

طول السور	90
عدد الوحدات	33
عدد الأدوار	6



ختم الامانه

المصدق الإداري

عبدالله فريج مفرح عابد

مهندس الدراسة

حسن محمد عباس احمد

اعتماد مدير التجاري/إداري

عسان رشاد حسين مطير

مدير ادارة رخص البناء

بسام بن عبدالله الراجحي

تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقييد بما نصت عليه هذه الشروط ونفع تحت مسئوليتهم

الفصل الثالث

24

اساليب التقييم

25-26

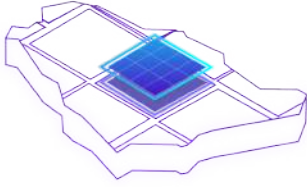
مقارنات وتحليل الأسعار في منطقة العقار

27

أسلوب السوق

28

القيمة النهائية للعقار



ارض

للتقييم العقاري®
Earth Value

اساليب التقييم

أسلوب السوق:

يقدم أسلوب السوق مؤشر على القيمة من خلال مقارنة الأراضي مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية ويعتمد أيضًا لأوضاع السوق.



أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو توفير التكاليف من الأصل.

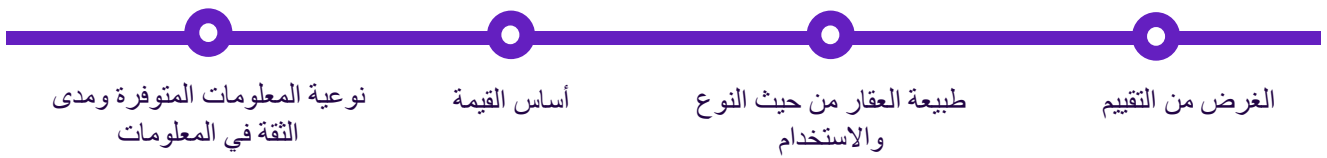


أسلوب التكلفة:

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل. ومن ثم خصم الاهلاك المادي وجميع اشكال التقادم الأخرى. وفي هذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبنى للوصول إلى القيمة السوقية للعقار. ،من الممكن أن يكون السبب في الاهلاك هو الاهلاك المادي أو الاهلاك الوظيفي أو الاهلاك الاقتصادي.

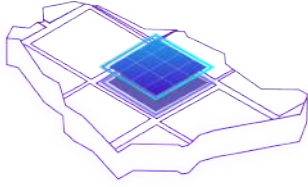


العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب



الأسلوب والطرق المستخدمة في التقييم لهذا التقرير

الأسلوب المستخدم	أساليب التقييم	طريقة الاستخدام	الطرق المستخدمة	أسباب الاستخدام
✓	أسلوب السوق	طريقة أساسية	المقارنات	المسح السوقي والاستخلاص من السوق
	أسلوب الدخل			
	أسلوب التكلفة			



ارض

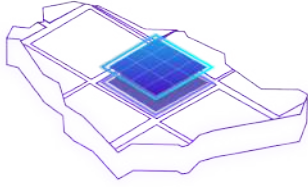
للتقييم العقاري
Earth Value

مقارنات أسعار الأراضي بمنطقة العقار:

يعتمد أسلوب السوق على طريقة المقارنات وتحليل أسعار الأراضي والمباني التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني. من ثم مقارنة هذه العروض (مساحة وأسعار الأراضي) بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض. ومن خلال الجدول التالي تم عمل ضبط نسبي وتحليل العوامل الأكثر تأثيراً مقارنة مع العقار المراد تقييمه.

الرقم المرجعي	نوع العقار	نوع المقارنة	المصدر	التاريخ	الموقع	المساحة	سعر المتر
34996808	ارض سكني تجاري	صفقة منفذة	وزارة العدل	2026/2/5	الزهوة	750	7,100
33277003	ارض سكني تجاري	صفقة منفذة	وزارة العدل	2025/11/15	الزهوة	800	7,000
33531242	ارض سكني تجاري	صفقة منفذة	وزارة العدل	2025/11/27	الزهوة	750	6,980
7200838955	ارض سكني تجاري	معرض	اعلان عقاري مرخص منصة ارض	2026/1/20	الزهوة	730	9,500



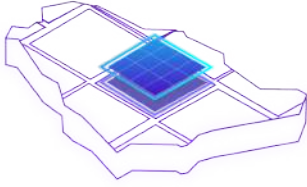


ارض

للتقييم العقاري
Earth Value

تسوية التنفيذ والمعرض للاراضي:

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الاول		العقار محل التقييم	العوامل
معروض		تنفيذ		تنفيذ		-	نوع الصفقة
ارض - سكني تجاري		ارض - سكني تجاري		ارض - سكني تجاري		ارض - سكني تجاري	نوع العقار
33531242		33277003		34996808			الرقم المرجعي للصفقة
2025/11/27		2025/11/15		2026/2/5		-	تاريخ التنفيذ
الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان		
0%	متشابهه	0%	متشابهه	0%	متشابهه		ظروف السوق
5%	25 م	0%	52 م	5%	30 م	52 م	عرض الشارع
0%	شارع	-5%	شارعين	-5%	شارعين	شارع	الواجهات
3%	جيد	0%	ممتاز	3%	جيد	ممتاز	الموقع العام وحيوية الشارع
0%	متعدد الادوار	0%	متعدد الادوار	0%	متعدد الادوار	متعدد الادوار	نظام البناء
0%	750	0%	800	0%	750	875	مساحة العقار
ريال للمتر 6,980		ريال للمتر 7,000		ريال للمتر 7,100		-	قيمة المتر المربع
8%	558	-5%	- 350	3%	213	-	قيمة التسوية/ نسبة الضبط
7,538		6,650		7,313		-	قيمة المتر بعد التسويات
30%		40%		30%		-	نسبة الترجيح
		7,115				-	قيمة المتوسط الموزون



ارض

للتقييم العقاري®
Earth Value

القيمة النهائية للعقار:



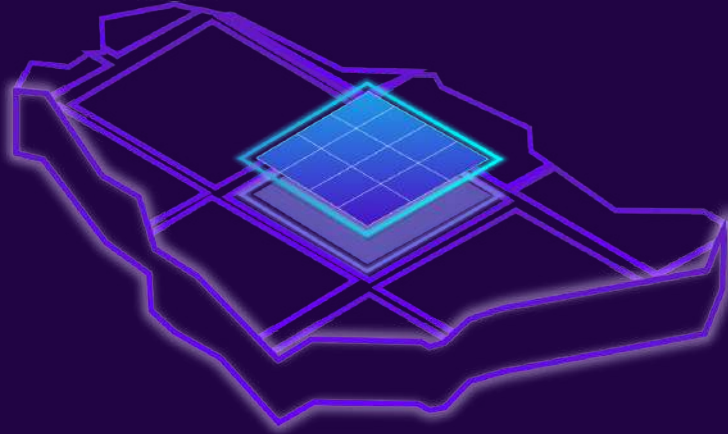
القيمة النهائية للعقار

العملية:	رأي المقيّم كتابياً:	رأي المقيّم:
(ريال سعودي)	ستة ملايين ومائتان وخمسة وعشرون ألف وستمائة وخمسة وعشرون ريال	6,225,625

صلاحية المراجعة والتوضيح:

◆ صلاحية المراجعة (30) يوم من تاريخ إصدار المسودة الأولى.

◆ تم التوصل الى قيمة العقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وعلية تم اصدار هذا التقرير .



أرض

للتقييم العقاري®

Earth Value

شركة كرام

ترخيص رقم : 130329

شركة أرض للتقييم العقاري



المقيم - الرئيس التنفيذي

أ. شهد آل مستنير

(+966) 56 126 0003

مدير التقييم

أ. نواف الزهراني

(+966) 56 666 76211

www.Earthvalue.com.sa

العنوان: جدة - المملكة العربية السعودية

حي النعيم - شارع أمانة بنت وهب