



شركة إبراهيم ماجد الغنام
للتقييم العقاري

تقرير رقم
000179

تقرير تقييم مخطط مطور (مخطط العريمضي)

حي. بريدة-مدينة بريدة
المملكة العربية السعودية
تقرير وصفي متكامل
بتاريخ. التقييم. 2025/04/21
رمز الإيداع

بناء على طلبكم بتقييم صك رقم 362537000274 / 462550000308 بتاريخ مخطط رقم - للأصل محل التقييم، أرض ، بحي العريمضي ،بريدة، وذلك لغرض (التمويل العقاري) فقد قام فريق عمل شركة ابراهيم ماجد الغنام للتقييم العقاري بالافتراض على أن البيانات المقدمة من قبل العميل كاملة وصحيحة. شركة ابراهيم ماجد الغنام للتقييم العقاري تدرك أن هذا التقرير سوف يتم الاستفادة منه في عرض التقييم المنفق عليه، وعليه نوافق على استخدام هذا التقرير لهذا الغرض على أن هذه الموافقة تخضع لبنود وشروط الاتفاق المتعلقة بها. إن رأينا يظهر قيمة العقار مع الأخذ بالاعتبار الاستقلالية التامة والحياد أثناء عملية التقييم والاسترشاد بالمعايير السعودية للهيئة السعودية للمقيمين -المعتمدين والمطابقة لمعايير - التقييم الدولية. (IVSC) يوضح تقرير التقييم هذا طريقة استنتاج قيمة العقار علماً بأن طريقة الوصول للقيمة ومنهجية التقييم المستخدمة والافتراضات والشروط المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا

التقرير، وعليه نقدر القيمة النهائية للعقار المراد تقييمه البالغة (28,056,390.00) ريال سعودي

(فقط ثمانية و عشرون مليون و ستة و خمسون ألف و ثلاث مئة و تسعون ريال لا غير) .

إبراهيم ماجد الغنام
المدير العام / ابراهيم ماجد الغنام



رقم العضوية/1210001378
نوع العضوية /أساسي زميل
الفرع المرخص له /العقار





قائمة المحتويات

4	الملخص التنفيذي
٥	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
٦	مراحل العمل
٧	نطاق العمل
٨	معايير التقييم
١٠	أساليب وطرق التقييم
١١	بيانات العقار
٢١	وصف العقار
٤١	موقع العقار
١٥	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
١٩	صور العقار
٢١	المستندات
٢٣	المشاركون في اعداد هذا التقرير



الملخص التنفيذي	
رقم التقرير	000179
المقيم	إبراهيم ماجد الغنام
نوع التقرير	تقرير متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة أعمال التقييم للوصول للقيمة المعنية.
الجهة الطالبة	فرع بنك الامارات دبي الوطني المملكة العربية السعودية
اسم العميل	شركة صندوق جوار العقارية شركة شخص واحد
الغرض من التقييم	التمويل العقاري
الاستخدام المقصود	يتم استخدام هذا التقرير للعميل والمستخدمين الآخرين لمساعدة العميل في التمويل العقاري
العقار موضوع التقييم	مخطط مطور (مخطط العريمضي)
عنوان العقار	بريدة، العريمضي
مساحة قطعة الأرض م ²	162,649.89
مسطحات البناء م ²	-
رقم الصك	362537000274 / 462550000308
تاريخ الصك	١٤٤٤/٦/١٨ هـ / ١٤٤٤/٩/١٢ هـ
رقم القطعة	-
اسم المالك	شركة صندوق جوار العقارية شركة شخص واحد
نوع الملكية	ملكية مطلقة
نوع الاستخدام	سكني
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	نؤكد بالتزامنا بمعايير التقييم الدولية (IVS)2022
أسلوب التقييم	اسلوب الدخل
تاريخ المعاينة	2025/04/19 08:39 م
تاريخ التقييم	2025/04/21 م
تاريخ إصدار التقرير	2025/04/21 م
القيمة الإجمالية	28,056,390.00
	فقط ثمانية و عشرون مليون و ستة و خمسون ألف و ثلاث مئة و تسعون ريال لا غير

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير

يعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل، وبذلك يخضع هذا التقييم للتحفظ فالا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة ولم يتم توفيرها لنا، ونوصي بالألا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل أن يتحقق منها مستشاريكم القانونيين. قمنا بافتراض ما يلي:

- ١ ان هذا التقييم هو قيمة تقديرية سوقية للعقار وقد تم مراعاة ظروف السوق، وتم اعداده للغرض المذكور سابقا.
- ٢ لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان. اننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها ان تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ٣ لا يجوز استغلال هذا التقرير الا في اغراض التقييم العقاري.
- ٤ ليس لنا اي مسؤولية للتحقق من المستندات الخاصة بهذا العقار، وقد تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية او اي معوقات مالم تذكر المستندات او يصرح بها طالب التقييم.
- ٥ لقد تم اعداد هذا التقرير دون أدني مسؤولية علينا.
- ٦ يجب الحصول على الموافقة الخطية من المقيم إذا اراد طرف خارجي استخدامه، والا فلن يكون المقيم مسؤولا عن اي اساءة او سوء تفسير باستخدام تقرير التقييم هذا.
- ٧ نلتزم بسرية البيانات والمعلومات الواردة بالتقرير.
- ٨ نؤكد على عدم وجود اي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعميل، والمستخدمين المقصودين، وموضوع الملكية ومالكها الحاليين، مما يمنعنا من تقديم رأي مستقل وموضوعي في قيمة العقار محل التقييم.
- ٩ يعتمد هذا التقرير على المعلومات المقدمة من العميل، وبذلك يخضع هذا التقييم للتحفظ، فلا توجد هناك اي معلومات قد تؤثر على القيمة ولم يتم توفيرها لنا، ونوصي بالألا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية او اي وثائق اخرى قبل ان يتحقق منها مستشاريكم القانونيين.



أسلوب السوق:

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



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 هناك 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 وجميع أشكال التقادم الأخرى.



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، ويمكن تقدير القيمة الرأسمالية من الدخل الفعلي للإيجار ومقارنات إيجار عقارات مشابهة.





أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
استخدام الأسلوب	لا يتناسب مع الغرض من التقييم	يتناسب مع الغرض من التقييم	لا يتناسب مع الغرض من التقييم
طرق التقييم المستخدمة	-	-	-
أسباب الاستخدام	-	كون العقار ارض خام	-



بيانات العقار



مواصفات العقار	
مساحة الأرض	162,649.89 م ^٢

مخطط مطور (مخطط العريضي)

لا	نعم	خدمات الحي	لا	نعم	خدمات الحي
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	مطاعم	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	دوائر حكومية
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	فنادق	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	مركز شرطة
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	محطات وقود	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	مدارس
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	شبكة صرف	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	بنوك
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	شبكة مياه	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	الدفاع المدني
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	شبكة هاتف	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	مستشفيات
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	شبكة تصريف سيول	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوصفات
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	مساجد	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	مراكز تجارية
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	حدائق	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	أسواق عامة

يقع العقار في حي بريدة بمدينة بريدة



المقارنات للأراضى			
تفاصيل العقار	المقارن ١	المقارن ٢	المقارن ٣
المساحة	660	375	351.22
نوع العملية	ارض سكنية	ارض سكنية	ارض سكنية
تاريخ التنفيذ	2025/2/22	2024/12/12	2024/11/28
السعر لكل متر مربع	303.00	300.00	329.00
إجمالي القيمة	199,980.00	112,500.00	115,551.38
الاحداثيات	26.27462198/43.93449	26.26973913/43.93121	26.27026464/43.93090
	951	239	361

صور جوية للعقارات المقارنة ومواقعها





جدول التسويات للأراضي

تهدف إلى تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم حيث يتم تحديد الفرق في عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم ومن ثم إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل وعند استنتاج صافي التسوية لكل عقار مقارن وتطبيقه يتم تحديد سعر الأرض الأكثر معقولية للعقار محل التقييم.

جدول التسويات للأراضي							
العقار المقارن الثالث		العقار المقارن الثاني		العقار المقارن الاول		العقار محل التقييم	عناصر المقارنة
329.00		300.00		303.00			سعر متر الأرض
%0.00		%0.00		%0.00			تسوية عامل الوقت
%0.00		%0.00		%0.00			تسوية شروط التمويل
%0.00		%0.00		%0.00			تسوية ظروف السوق
%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00		اجمالي تسويات التمويل والسوق %
329.00	0.00	300.00	0.00	303.00	0.00		سعر بيع المتر الأرض بعد تسويات
%0.00	351.22	%0.00	375.00	%0.00	660.00	162,649.89	تسوية المساحة
%0.00		%0.00		%0.00			سهولة الوصول
%0.00	2	%0.00	1	%0.00	1		عدد الشوارع
%0.00	15	%0.00	15	%0.00	15	30	عرض الشارع الرئيسي
%0.00		%0.00		%0.00			منسوب الارض
%0.00		%0.00		%0.00		سكني	طبيعة الاستخدام
%0.00		%0.00		%0.00		0	عدد الادوار المسموحة
%0.00	0	%0.00	0	%0.00	0		مجموع نسب التسويات %
329.00	0.00	300.00	0.00	303.00	0.00		سعر البيع بعد التسويات
%60.00	0.00	%20.00	0.00	%20.00	0.00		النسبة حسب العقارات المقارن بها
		318.00					قيمة المتر المربع الأرض
		51,722,665.02					القيمة السوقية للأرض بطريقة المقارنة
ملاحظات التسوية							



نتائج للتقييم (طريقة القيمة المتبقية)					
٢م	162,649.89				إجمالي مساحة الأرض
	الإجمالي	قيمة المتر ريال/م	المساحة ٢م	نسبة الاستخدام %	نوع الاستخدام
ريال	34,136,958.91	318.00	107,348.9274	66	الاستخدام السكني
ريال	0.00	0.00	0	0	الاستخدام التجاري
ريال	0.00	0.00	0	0	الاستخدام السكني تجاري
ريال	0.00	0.00	0	0	الاستخدام الصناعي
ريال	0.00	0.00	55,300.9626	34	الاستخدام خدمات
%	100.00				مجموع نسب الاستخدام
ريال	34,136,958.91				القيمة الإجمالية للعقار بعد التطوير
%	13				هامش الربح
ريال	4,437,804.66				قيمة هامش الربح
ريال/٢م	10.00				تكلفة التطوير
ريال	1,642,763.89				إجمالي تكلفة التطوير
ريال	28,056,390.37				القيمة المتبقية للعقار
سنة	0				مدة التطوير
%	0				معامل خصم النقود (معدل الفائدة)
ريال	16,264.99	16,264.99%		نسبة المصاريف المباشرة	
ريال	0.00	0.00%		نسبة المصاريف الغير مباشرة	
ريال	28,056,390.37				القيمة الحالية للعقار
ريال	172.50				قيمة المتر المربع الحالي للأرض
إجمالي القيمة للعقار بطريقة القيمة المتبقية					
ريال	28,056,390.00				
فقط ثمانية وعشرون مليون وستة وخمسون ألف وثلاث مئة وتسعون ريال لا غير					



القيمة النهائية



رأي المقيم العقاري

العقار عبارة عن مخطط في حي العريمضي ببريدة

قيمة العقار بطريقة القيمة المتبقية	قيمة العقار بطريقة البيع المقارنة	الترجيح
%100	%	الاوزان بالنسبة للطرق المستخدمة
28,056,390.00	0.00	مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي

الرأي في القيمة للعقار	
28,056,390.00	القيمة رقما
فقط ثمانية و عشرون مليون و ستة و خمسون ألف و ثلاث مئة و تسعون ريال لا غير	القيمة كتابة



صور العقار





صور العقار





المرفقات



الرقم: 362537000274
التاريخ: 2023/01/11
1444/6/18

وثيقة تملك عقار





البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة	رقم الوثيقة
362537000274	1444/6/18	تاريخ الوثيقة	1444/6/18
مرهون	فعال	الحالة	فعال
1444/4/9	104,511.08	المساحة	104,511.08
وهن	362538004278	رقم الوثيقة السابقة	362538004278

القيود

الجهة المرهنة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
بنك الرياض	7000022868	رهن 4,702,999	

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7030041649	شركة صندوق جوار العقارية شركة شخص واحد	100 %

العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	104,511.08	لا يوجد
لا يوجد	المجاورة / الجزء		لا يوجد
لا يوجد	الموقع		لا يوجد
لا يوجد	رقم المخطط		لا يوجد
بدون	رقم القطعة		لا يوجد
بدون	الحي		لا يوجد
بدون	المدينة		لا يوجد

الحدود

الحد	التوصيف	وصف الحد	الطول م
شمالا	شارع	عرض 30 م مستخرج من الملك	556.64
جنوبيا	شارع	عرض 15 م	-
شرقا	شارع	عرض 15 م	140.34
غربا	شارع	عرض 15 م	140.34

2023/04/21

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 2



رقم الترخيص : 130308
تاريخ الإصدار: 1446/5/3 هـ
تاريخ الإنتهاء: 1451/05/06 هـ
رقم نسخة الترخيص: 1



ترخيص مزاوله مهنة التقييم (فرع تقييم العقارات)

يرخص للعضو الأساسي / ابراهيم ماجد صالح الغنام " سعودي الجنسية " بموجب هوية وطنية رقم : 1114585191 لمزاولة مهنة التقييم في [فرع تقييم العقارات] في المملكة العربية السعودية وذلك بناء على المادة [الثامنة] من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/09 هـ، وتوفر شروط الترخيص الواردة في المادة [الثالثة عشرة] من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم [107] وتاريخ 1445/01/28 هـ.

الرئيس التنفيذي
م. فيصل بن بدر
المنديل

هذه الوثيقة إلكترونية ولا تحتاج إلى توقيع
ويمكن التحقق من بياناتها عبر رمز QR أو زيارة موقع الهيئة





شهادة التسجيل في موقع قيمة

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:	1366931
منشأه التقييم:	شركة ابراهيم ماجد الغنام للتقييم العقاري
العميل:	شركة صندوق جوار العقارية شركة شخص واحد
الغرض من التقييم:	التمويل
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Mon 21 Apr, 2025



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:





فريق العمل			
اسم العضو	اسم العضو	إبراهيم ماجد الغنام	حسان محمد بن عبدالله السيف
فئة العضوية	فئة العضوية	أساسي - زميل	منتسب بفرع العقار
رقم العضوية	رقم العضوية	١٢١٠٠٠١٣٧٨	١٢١٠٠٠٢٨٠٥
المسمى الوظيفي/الدور	المسمى الوظيفي/الدور	مقيم عقاري/معاينة العقار وبحث السوق	مقيم عقاري/مراجعة التقرير وبحث السوق
التوقيع	التوقيع		

ختم الشركة	الإعتماد		
		رقم الترخيص ١٣٠٣٠٨	الاسم ابراهيم ماجد الغنام
	الفرع المرخص تقييم العقارات	المدير العام	صفته
	رقم العضوية 1210001378	أساسي زميل بفرع العقار	فئة العضوية
	التوقيع 	٢٠٢٥/٠٤/٢١	تاريخ التقرير



شركة إبراهيم ماجد الغنام
للتقنيـم العـقـاري



القـصـيم - بـريـدة



920015527



support@alghnam.sa



www.alghnam.sa