



شركة إبراهيم ماجد الغنام
للتقييم العقاري

تقرير رقم
000181

تقرير تقييم تقييم ارض خام شرق عنيزة

حي شرق عنيزة-مدينة عنيزة
المملكة العربية السعودية
تقرير وصفي متكامل
بتاريخ: التقييم. 2025/04/21
رمز الإيداع 1366951

بناء على طلبكم بتقييم صك رقم 861513001666 / 261503008959 بتاريخ 1444/10/20 مخطط رقم للأصل محل التقييم، أرض ، بحي، شرق عنيزة، 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 (36,363,524.00) ريال سعودي (فقط ستة و ثلاثون مليون و ثلاث مئة و ثلاثة و ستون ألف و خمس مئة و أربعة و عشرون ريال لا غير).

إبراهيم ماجد الغنام
المدير العام / ابراهيم ماجد الغنام

رقم العضوية/ ١٢١٠٠٠١٣٧٨
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	000181
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	تقييم ارض خام شرق عنيزة
عنوان العقار	عنيزة، شرق عنيزة
مساحة قطعة الأرض م ²	370,486
مسطحات البناء م ²	-
رقم الصك	261503008959 / 861513001666
تاريخ الصك	1444/10/20 هـ
رقم القطعة	-
اسم المالك	شركة صندوق جوار العقارية شركة شخص واحد
نوع الملكية	ملكية مطلقة
نوع الاستخدام	سكني تجاري
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	نؤكد بالتزامنا بمعايير التقييم الدولية (IVS)2025
أسلوب التقييم	اسلوب الدخل
تاريخ المعاينة	2025/04/19 10:48 م
تاريخ التقييم	2025/04/21 م
تاريخ إصدار التقرير	2025/04/21 م
القيمة الإجمالية	36,363,524.00
	فقط ستة و ثلاثون مليون و ثلاث مئة و ثلاثة و ستون ألف و خمس مئة و أربعة و عشرون 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.



نطاق العمل

هوية المقيم المعتمد	إبراهيم ماجد الغنام، رقم العضوية / ١٣٧٨.٠٠٠١٢١، نوع العضوية / أساسي زميل، الفرع المرخص له / العقار		
حالة المقيم	نؤكد أننا قمنا بإجراء التقييم بصفتنا مئثنا خارجيا مؤهلا لأغراض التقييم ولدينا المعرفة والمهارات والفهم اللازم		
العميل (طالب التقييم)	فرع بنك الامارات دبي الوطني المملكة العربية السعودية	اسم المستخدمين الاخرين	شركة صندوق جوار العقارية شركة شخص واحد
اسم المفوض بطلب التقييم	رقم هوية العميل		
العقار محل التقييم	أرض	طبيعة الاستخدام	سكني تجاري
الغرض من التقييم	التمويل العقاري	فرضية القيمة	أعلى وأفضل استخدام
الاستخدام المقصود			
اساس القيمة	القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.		
طريقة التقييم	طريقة القيمة المتبقية		
تاريخ التقييم الفعلي	2025/04/21 م		
تاريخ اصدار التقييم	م		
نوع التقرير	تقرير سردي تفصيلي، تسلم نسخة إلكترونية عبر وسيلة الاتصال المتاحة للعميل طالب التقييم.		
المستندات المقدمة من طالب التقييم			
المدخلات الرئيسية			
عملة التقييم	الريال السعودي. (رس)		
استنتاج القيمة أو الأسباب الرئيسية	تم استنتاج القيمة ب اسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) .		
الافتراضات والافتراضات الخاصة	يفترض ان العقار المراد تقييمه صحيح الملكية وخالي من أي قيود شخصية او عينية ولا يوجد عليه قرض او رهن او منازعات ولا يوجد إي افتراضات خاصة مزودة من العميل.		
التأكيد على الإلتزام بمعايير التقييم الدولية	تم تنفيذ جميع أعمال التقييم وفقا لنظام الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ولأئحته التنفيذية، وقواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها. تم الإلتزام بالمعايير الدولية للتقييم، والتي تشمل أحدث نسخة من معايير التقييم الدولية IVS التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والتي تعود للعام ٢٠٢٥ م.		
الاستقلالية وعدم تضارب المصالح	نؤكد عدم وجود أي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعميل، والمستخدمين المقصودين، وموضوع الملكية، ومالكها الحالي، او صلة قرابة مع طالب التقييم أول المالك، مما يمنعا من تقديم رأي مستقل وموضوعي في قيمة العقار محل التقييم.		
القيود على الاستخدام والنشر	هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو اقتباس منه أو الإشارة إليه علي أي حال من الأحوال لأي غرض اخر وبناء عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ولا يجوز تقديم هذا التقرير إلى طرف آخر بخلاف المشار إليهم فيه دون موافقة خطية من الشركة.		
نطاق البحث وطبيعة مصادر المقيم	تم إجراء مسح ميداني شامل لمنطقة العقار المعني بالتقييم وللعقارات المشابهة له، حيث تم جمع البيانات المتعلقة بالموقع والملكية والمواصفات الفنية والمعمارية وأي عناصر أخرى ذات الصلة. تم تحليل البيانات المجمعة والتحقق من صحتها واكتمالها لضمان دقة النتائج التي سيتم تضمينها في التقرير. تمت معاينة العقار بشكل بصري من الخارج والداخل، وتم توثيق حالة العقار وتقييم جودة التشطيبات الموجودة فيه.		
الاحصائي	لم يتم الاستعانة بأي أخصائي أثناء تنفيذ مهمة التقييم العقاري، وجميع الإجراءات والتحليلات تمت بواسطة فريق التقييم الخاص بنا.		
العوامل البيئية والحوكمة	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في الاعتبار عند تقييم العقار، وتأثيرها على القيمة التقديرية للعقار أثناء تنفيذ مهمة التقييم.		

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 ويُقدم 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.





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



بيانات العقار



مواصفات العقار	
مساحة الأرض	370,486 م ^٢

الحدود والأطوال		
الاتجاه	الحد	الطول م
شمالاً	شارع عرض ٣٠ متر	٧٢٩,٦ متر
جنوباً	شارع عرض ٢٠ متر	٦٧٤,٥ متر
شرقاً	طريق العوشزية عرض ٤٠ متر	٣٦٣ متر
غرباً	شارع عرض ٣٠ متر	٣٣٥,٣ متر

تقييم ارض خام شرق عنيزة

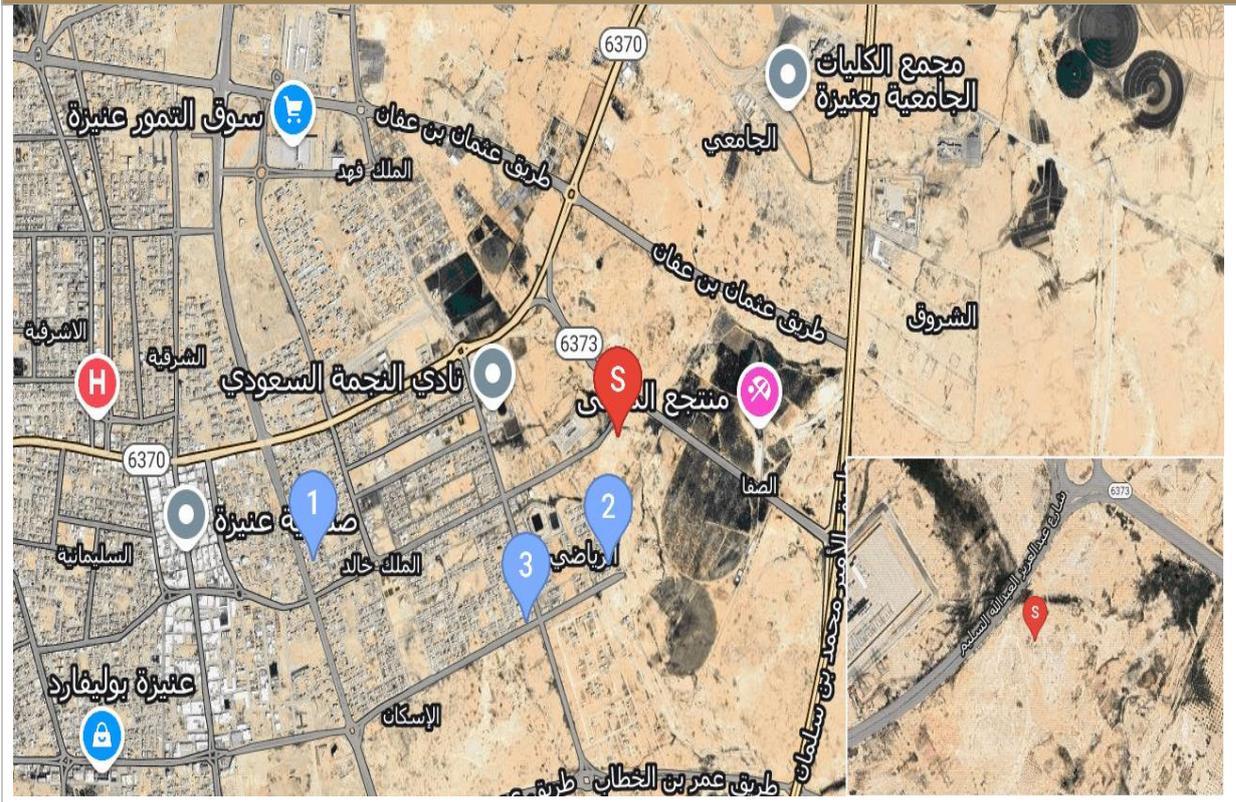
لا	نعم	خدمات الحي	لا	نعم	خدمات الحي
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	دوائر حكومية
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>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

يقع العقار في حي شرق عنيزة بمدينة عنيزة



المقارنات للأراضى			
تفاصيل العقار	المقارن ١	المقارن ٢	المقارن ٣
المساحة	473	501	500
نوع العملية	ارض سكنية	ارض سكنية	ارض تجارية
تاريخ التنفيذ	2024/12/17	2025/1/27	2025/2/4
السعر لكل متر مربع	421.00	358.00	570.00
إجمالي القيمة	199,133.00	179,358.00	285,000.00
الاحداثيات	26.08576979/44.03154 002	26.08550860/44.05834 923	26.08194036/44.05088 569

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
570.00		358.00		421.00			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 %
570.00	0.00	358.00	0.00	421.00	0.00		سعر بيع المتر الأرض بعد تسويات
%0.00	500.00	%0.00	501.00	%0.00	473.00	370,486	تسوية المساحة
%0.00		%0.00		%5.00			سهولة الوصول
%0.00	1	%0.00	1	%5.00	1		عدد الشوارع
%0.00	30	%0.00	15	%0.00	15	40	عرض الشارع الرئيسي
%0.00		%0.00		%0.00		مستوي	منسوب الارض
%0.00		%0.00		%0.00		سكني تجاري	طبيعة الاستخدام
%0.00		%0.00		%0.00		0	عدد الادوار المسموحة
%0.00	0	%0.00	0	%10.00	0		مجموع نسب التسويات %
570.00	0.00	358.00	0.00	463.10	0.00		سعر البيع بعد التسويات
%0.00	0.00	%50.00	0.00	%50.00	0.00		النسبة حسب العقارات المقارن بها
		410.55					قيمة المتر المربع الأرض
		152,103,027.30					القيمة السوقية للأرض بطريقة المقارنة
							ملاحظات التسوية

أسلوب التكلفة

يعد أسلوب التكلفة مفيداً للغاية في تقدير القيمة السوقية للمباني المقترحة والعقارات المتخصصة، حيث لا توجد عمليات بيع كافية وقابلة للمقارنة لعقارات مماثلة.

قيمة التكلفة			
الإجمالي	التكلفة التقديرية للمتر المربع	المساحات	
36,363,200.90	98.15	370,486	الأرض
0.00	0.00	0	القبو
0.00	0.00	0	الدور الأرضي
0.00	0.00	0	الميزانين
0.00	0.00	0	الدور الأول
0.00	0.00	0	الأدوار المتكررة
0.00	0.00	0	الملاحق الأرضية
0.00	0.00	0	الملاحق العلوية
0.00	0.00	0	المسبح
0.00	0.00	0	أخرى
0.00	0.00	0	الأسوار
		0	إجمالي مساحة مسطحات المباني
0.00			إجمالي تكلفة البناء (الإحلال)
0.00	قيمة هامش الربح	0	هامش الربح
	العمر الافتراضي للمبنى		العمر الحالي للمبنى
0.00	إجمالي قيمة الإهلاك	0.00	نسبة الإهلاك
إجمالي القيمة للعقار بأسلوب التكلفة			
36,363,201.00			
تم تقدير تكلفة بناء المتر المربع من البناء حسب الاسعار الحالية بالسوق من مطورين عقاريين , والدليل الاسترشادية الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين			



القيمة النهائية



الرأي في القيمة للعقار	
36,363,524.00	القيمة رقما
فقط ستة و ثلاثون مليون و ثلاث مئة و ثلاثة و ستون ألف و خمس مئة و أربعة و عشرون ريال لا غير	القيمة كتابة



صور العقار





صور العقار



2025/04/21



2025/04/21



2025/04/21



2025/04/21



2025/04/21



2025/04/21



المرفقات



الرقم: 361508006611
التاريخ: 2023/05/10
1444/10/20

وثيقة تملك عقار





البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة	رقم الوثيقة
361508006611	1444/10/20	تاريخ الوثيقة	1444/10/20
مرهون	فعال	الحالة	فعال
1444/2/15	56,786	المساحة	56,786
وهن	261503008959	رقم الوثيقة السابقة	261503008959

القيود

القيد	الجهة المرتهنة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	بنك الرياض	7000022868	رهن 3,400,000	

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	56,786	لا يوجد
البك	المجاورة / الجزء	لا يوجد	لا يوجد
الموقع	نموذج العقار	لا يوجد	لا يوجد
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
بدون		شرق عنيزة	عنيزة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شمالا	محرجى	الوادي عرض 30 م يبدأ من الغرب باتجاه الشرق بطول 83 م ثم ينكسر غرب بزاوية 42/187 بطول م ويلتقي مع الضلع 563.40 الشرقي بزاوية 94/96 ومجموع هذه الجهد	646.4
جنوبا	شارع	عرض 20 م	674.5

2025/04/21

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 مزاولة 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 [الثلاثة 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:	1366951
منشأة 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	ابراهيم ماجد الغنام	اسم العضو
فئة العضوية	فئة العضوية	اساسي زميل	فئة العضوية
رقم العضوية	رقم العضوية	1210001378	رقم العضوية
المسمى الوظيفي/الدور	المسمى الوظيفي/الدور	مقيم عقاري/معاينة العقار وبحث السوق	المسمى الوظيفي/الدور
التوقيع	التوقيع		

ختم الشركة	الإعتماد		
		رقم الترخيص	ابراهيم ماجد الغنام
تاريخ الاصدار			
الفرع المرخص		المدير العام	صفته
رقم العضوية		أساسي زميل بفرع العقار	فئة العضوية
التوقيع		م	تاريخ التقرير



شركة إبراهيم ماجد الغنام
للتقنيـم العـقـاري



القصيم - بريدة



920015527



support@alghnam.sa



www.alghnam.sa