



تقرير تقييم عقاري

جمعية جو الخيرية

تقييم القيمة السوقية للعمارة سكنية والأكاديمية رياضة الواقعة بمحافظة جو

2025/12/31

618/3

العميل

الموضوع

التاريخ

رقم التقرير





www.sauditawasil.com.sa

Property information	Standard	101	المعيار	معلومات العقار
Property Information	جمعية جو الخيرية			معلومات الاصل
1444/02/15	تاريخ التوثيق	314203004441		مالك العقار
زراعي	التصنيف العام	عمارة سكنية و أكاديمية رياضة		وثيقة الملكية
100%	نسبة الملكية	ملكية مطلقة		نوع الأصل
داخل النطاق العمراني	الموقع العام	123		نوع الملكية
30	عرض الشوارع	2		رقم العقار
60%	نسبة البناء	9,243.34		عدد الواجهات
-	عدد الأدوار المصروفة	2,576.94		مساحة الأرض (م)
5	المسافة من مركز المدينة	10		مساحة مسطحات البناء
-	اللفة / درجة التشطيب	عمارة سكنية و أكاديمية رياضة		عمر المباني / سنة
منظم	لتنظيم منطقة العقار	100%		التصنيف التفصيلي
تشطيب داخلي	حالة التشطيب	مكتمل الانشاء		الخدمات العامة
تكيف مركزي	التكيف	غير مؤث		حالة البناء
جيد	حالة العقار الإنشائية	مبنى مستقل		حالة التآكل
Government facilities				نوع المبنى
.	صرف صحي	كهرباء حكومية		المرافق الحكومية
Detailed property description				طرق رئيسية
عقار عبارة عن قطعة ارض زراعية على واجهتين وصف الاصل: الموقع عبارة عن مبنى وأرض خلف المبني فاضية وهي فاصله بين الأكاديمية والمبني ومواقف سيارات ومحطة كهرباء الأرض المقام عليها المبني مرتفعة على خلاف موقع الأكاديمية والمبني عبارة عن عمارة دورين وملحق:- الدور الارضي ٤ شقق كل شقه مكونه من مجلس ومقلط ٣ غرفه ٤ حمامات مطبخ، الدور الاول ٤ شقق كل شقه مكونه من مجلس ومقلط ٣ غرفه نوم و٤ حمامات ومطبخ، الملحق العلوي شقتين كل شقه مكونه من مجلس ومقلط ٣ غرفه و٤ حمامات ومطبخ، وحوش خلف العمارة غرفه كهرباء، وخلف ملعب وغرفه حارس مع حمام ومقصف وصاله حديد ٣ حمامات مستودع الأكاديمية (الملعب) : غرفة حارس + بوفيه + دورة مياه (٢٢١ * ٢٥٠,٥) صالة العاب وتستخدم صلاى (٢١٥) درج بارتفاع ٦م. يوجد ١٢,٥م * ٢٧٥م المساحة علوية. ملعب كرة قدم (٢٦٣ * ٢٤٤م). ١٦ - كشاف كبير و ٤ - كشاف صغير. مدرج بلاستيك مع حديد ٢١متر. شبك بارتفاع ٨م دائر مدار على الملعب المضمار ٢٣م عرضه كاميرات مراقبة. شبك بارتفاع ٤ متر على الملعب من الخارج وتقع قطعة الأرض ١٢٣ على واجهتين واجهة جنوبية على شارع جو العام بعرض ٢٠م وواجهة شمالية على شارع ١٥م. بحي جو بمحافضة صرماء				وصف العقار التفصيلي
Borders	الحدود (م)			
شمال	جنوب	شرق	غرب	
شارع عرض ١٥ م	شارع جو العام	قطعة رقم ١٢٤	قطعة رقم ١٢٢	
الأطوال ٢ م				
75.11	75.2	123.46	122.87	
الخدمات المحيطة بالعقار	جودة الحياة	Quality of life	Services surrounding the property	
مساجد	محطة وقود	أسواق تجارية	حدائق	
مركز طبي	مدارس	بنوك تجارية	دوائر حكومية	
الوصول لموقع العقار				
الاحداثيات				
العنوان الوطني				
موقع العقار				



Market study	Standard	101	المعيار	الدراسة السوقية
About the Saudi real estate market	2024			نبذة عن السوق العقاري السعودي 2024

حددت المملكة العربية السعودية الإسكان كأحد مشاريعها الرئيسية في إطار رؤية 2030. وتهدف وزارة الإسكان إلى بناء 300 ألف وحدة سكنية على مدى السنوات الخمس المقبلة، بالشراكة مع القطاع الخاص. يقدر حجم سوق العقارات في المملكة العربية السعودية بنحو 69.51 مليار دولار أمريكي في عام 2024، من المتوقع أن يصل إلى 101 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2029. بمعدل نمو سنوي مركب قدره 8٪ خلال الفترة المتوقعة 2024-2029 ولتحقيق المعروض السكني البالغ 4.96 مليون مسكن بحلول عام 2030، ستحتاج المملكة إلى بناء حوالي 1.2 مليون منزل إضافي خلال العقد المقبل. ومن المتوقع أن يرتفع الطلب على المساكن من 99,600 منزل في عام 2025 إلى 153,000 منزل بحلول عام 2030، مع بناء 124,000 مسكن في المتوسط سنوياً خلال تلك الفترة.

Geographic and demographic scope of the property	النطاق الجغرافي والديموغرافي للعقار
--	-------------------------------------

ضرماء هي إحدى محافظات منطقة الرياض، وتقع غرب العاصمة على طريق القصيم السريع. وتعد من المناطق التي تجمع بين الطابع الريفي والبيئة الحديثة. تتميز بضمراء ببيئتها الهادئة ووجود مساحات واسعة من المزارع والواحات، إلى جانب انتشار المخططات السكنية التي جعلت الإقبال عليها يزداد في السنوات الأخيرة. كما تُعرف بتاريخها القديم وارتباطها بطريق الحجاج قديماً، إضافة إلى طبيعتها الصحراوية الممتدة التي لمنحها هوية خاصة. تتمتع المحافظة بخدمات متنامية تشمل المرافق الحكومية، والمدارس، والأسواق، إلى جانب قربها الجغرافي من المزاخمية والدريعية والرياض، مما جعلها خياراً مناسباً للراغبين في السكن أو الاستثمار خارج راحة المدينة مع البقاء قريبين منها.

Area / Neighborhood	المنطقة / الحي
---------------------	----------------

حي جو في ضرماء يُعد من أحياء المحافظة الصغيرة والهادئة، ويقع في الجزء القريب من مركز ضرماء، مما يجعله متصلاً بالخدمات الأساسية دون ازدحام. يتميز الحي بطابع ريفي بسيط وبمنازل متفرقة وشوارع واسعة، وتحيط به الأراضي الزراعية والمزارع التي تشتهر بها ضرماء، وهذا يعطيه بيئة أكثر هدوءاً وخصوصية مقارنة بالأحياء القريبة من الطرق الرئيسية. الحياة فيه تعتمد على الهدوء والبعد عن الضجيج، مع توفر المدارس القريبة وبعض المحال والخدمات اليومية داخل المحافظة نفسها. بشكل عام، يعتبر حي جو خياراً مناسباً لمن يفضل السكن في أجواء هادئة وريفية ضمن نطاق ضرماء.

Location of the neighborhood on the official map	موقع الحي على خريطة المحافظة
--	------------------------------





Market study	Standard	102	المعيار	الدراسة السوقية
Market Approach	الطريقة الإرشادية للمعاملات المقارنة		أسلوب السوق	

الطريقة الإرشادية للمعاملات المقارنة : تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال وهذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعرا يتجاوز السعر الذي تم دفعه في عقارات مماثلة وذلك بعد تحديد اطار زمني لعملية التقييم وتحديد منطقة السوق ودراسة تفاصيل العقار محل التقييم ثم تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التنسيب ثم تجمع البيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة ويتم التحقق منها ومعالجتها وتحليلها وإجراء التعديلات والتنسيب مقابل الفروق للوصول إلى القيمة السوقية للعقار ،
و تشمل أدلة المبيعات الرئيسية التي يستند إليها هذا التقييم مبيعات الأراضي الشاغرة في وقت التقييم حسب بيانات وزارة العدل بعد الرجوع إلى المهورات الجوية التاريخية.

Aerial Photos of the Subject Property and Selected Comparable	صور جوية للعقار محل المقارنة والمقارنات المختارة
---	--



ملخص المقارنات								
#	رقم الإعلان	تاريخ الإعلان	المخطط	رقم العقار	نوع العقار	المساحة	الواجهات	قيمة التقييم / سعر المتر م ²
1	6113211	2025-12-11	جو	-	أرض زراعية	5,625.01	2	2,784,380
2	6304523	2025-12-11	جو	-	أرض زراعية	20,862.04	2	5,632,750
3	6185248	2025-12-11	جو	-	أرض زراعية	195,738.00	1	48,934,500







Market study	Standard	104	المعيار	الدراسة السوقية
Cost Approach	طريقة الإحلال (المقاول)			أسلوب التكلفة
أسلوب التكلفة				
طريقة الإحلال (المقاول)، وهي تكلفة إنشاء مبنى جديد مطابق للمبنى القائم ويؤدي نفس وظيفته ويجب أن تكون التكاليف شاملة لكل ما هو ضروري لأعمال البناء وتأخذ بعين الاعتبار في تاريخ التقويم.				
ويمكن تعريف صافي تكلفة الإحلال: على أنها تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور والتقدم والإهلاك.				
طريقة التكلفة				
تم اعتماد سعر مكر البناء بعد البحث بالسوق وسؤال أهل الشأن والخبرة والمقاولين بمنطقة العقار محل التقويم				
مصدر بيانات مساحة المباني التصنيف العام / الاستخدام التصنيف التفصيلي الحد الأدنى		وثيقة التملك زراعي عمارة سكنية و أكاديمية رياضية		تم احتساب مسطحات المباني تقريباً عن طريق قولف وحدة القياس المئة / درجة التسطيب الحد الأعلى
ريال / م ² - مبنى				
رقم قطعة الأرض	مساحة الأرض م ²	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض	
123	9,243.34	350	3,232,935	
البيد	المساحة	السعر	نسبة الإنجاز	التكلفة بالريال
مسطحات المباني (للمبنى)	2,180.30	2,700	100%	5,886,810
الاسوار	396.64	735	100%	291,530
إجمالي مساحة مسطح م ²	2,576.94		إجمالي تكاليف البناء	6,178,340
بيانات				
ربح المطور			النسبة	القيمة
			0%	0
نسبة التسويق لمدة		سنة	0%	0
مجموع قيمة المباني				6,178,340
نسبة إهلاك المباني		10	22%	1,372,965
قيمة تكلفة المباني بعد خصم الإهلاك			1,865	4,805,376
قيمة العقار أرض وبناء			1,865	8,038,311
تكاليف الأكاديمية				
البيد	المساحة	السعر	نسبة الإنجاز	التكلفة بالريال
غرفة حارس + بوفيه + دورات مياه + مصلى	130.00	1,750	100%	227,500
تكلفة أرض الملعب لجهة صناعية	2,838.00	70	100%	198,660
تكلفة الدائرة (كشاف كبير) عدد	17.00	2,200	100%	37,400
تكلفة الدائرة (كشاف صغير) عدد	40.00	1,200	100%	48,000
مدراج بلاستيك مع حديد	21.00	1,500	100%	31,500
تكلفة السور الشبك داخل الملعب (طولاني)	196.00	900	100%	176,400
تكلفة السور الشبك خارج الملعب (طولاني)	242.43	600	100%	145,458
المضمار (عرض 4م * 170م)	480.00	70	100%	33,600
سوية الملعب مع البنية التحتية مع تأهيل جدار خرساني	4218.75	160	100%	675,000
مجموع تكلفة المنشآت				1,573,518
عمر الملعب تقريبا		9	35	25.77%
تكاليف الإهلاك				404,619
تكاليف المباني القائمة على الملعب بعد خصم الإهلاك				1,168,899
القيمة النهائية للأرض والمبنى والملعب				9,207,210
القيمة التجماعية لمبنى وقت الخرج التقني		4,805,376	القيمة التجماعية للمبنى وقت الخرج التقني	
القيمة التجماعية للأرض		3,232,935	القيمة التجماعية لأرض وبناء	
			9,207,210	



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تاريخ الصك: ١٥/٢/١٤٤٤ هـ
رقم الصك: ٣٩٤٦٠٣٠٠٤٤٤٦



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض من الزراعية رقم 123 مخطط الزراعي البركة حي جو محافظة ضرماء
وحدودها وأطولها كالآتي:
شمالاً: شارع عرض 15م بطول: (75.11) خمسة وسبعون متر و أحد عشر سنتيمتر
جنوباً: شارع جو العلم بطول: (75.02) خمسة وسبعون متر و اثنين سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم 124 بطول: (123.46) مائة وثلاثة و عشرون متر و ستة و أربعون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم 122 بطول: (122.87) مائة و اثنين و عشرون متر و سبعة و ثمانون سنتيمتر
وساحتها: (9,243.34) تسعة آلاف و مئتين و ثلاثة و أربعون متر مربعاً و أربعة و ثلاثون سنتيمراً
مربعاً فقط
وذلك بموجب الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 15 / 77 وحت 15 في 14 / 5 / 1427 هـ
في ملك / جمعة جو الخيرية سعودية الجنسية بموجب سجل تجاري رقم 7017352910 في 3 / 11 / 1441
هـ والصك من الرياض والعقار وفقاً لتجراً بموجب خطاب إصكك التوقف الصادر من المحكمة
العامه محافظة المزاحمية برقم 341962559 في 14 / 8 / 1434 هـ ونصه الحمد لله وحده وبعد بموجب
خطاب قاضي المحكمة العامة بمحافظة المزاحمية رقم 341962559 في 14/8/1434 هـ فقد ثبت وقف
المنهي وليد بن محمد الحمالي لكامل المحرر بباطن هذا الصك وفقاً منجز الله سبحانه وتعالى لصالح جمعة
جو الخيرية بموجب الصك رقم 34295334 في 13/8/1434 هـ فاقضى المحكمة الشيخ خالد عبدالعزير آل
حسن رضي الله عنه وسلم حتى محد حرر في 13/8/1434 هـ

الحمد لله وحده وبعد هو العقار زراعي فلا يفرز أو يُجزأ إلا بعد استكمال المتطلبات النظامية وعليه جرى
التصديق تحريراً في 15 / 2 / 1444 هـ لاحتضاده، وحسبى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من بطلانها ومنزولها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم ١٢٠ - ١٣٠ - ١٤٠

(هذا النموذج يستخدم لاستخدامه في الوثائق القانونية)

رقم الوثيقة: ١٤٤٤/٢/١٥



صفحة رقم 1 من 1





Property photographs

صور فوتوغرافية للعقار





Property photographs

صور فوتوغرافية للعقار





Accredited assessment body documents

2025

مستندات جهة التقييم المعتمدة



Saudi Tawassul Real Estate Evaluation Team Members

2025

أعضاء فريق شركة تواصل التقييم العقاري



Certificates of expropriation of real estate for public benefit

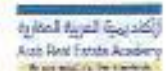
شهادات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - التقييم والتعويض



Professional and academic accreditation

2025

الاعتماد المهني والأكاديمي





نهج التقييم العقاري
Saudi Tawasul Evaluate Property

نقد القيمة، ونعزز القرار

"We appreciate the value, and we enhance the decision"



920000730

+966558013000

www.sauditawasul.com.sa