



تقرير تقييم عقاري

جمعية جو الخيرية

تقييم القيمة السوقية للعمارة الفندقية الواقعة بحي النسيم مكة المكرمة

2025/12/31

618/1

العميل

الموضوع

التاريخ

رقم التقرير

Real Estate Appraisal Report





نطاق العمل	المعيار	101	Standard	Scope of Work
هوية المقيم		EVALUATOR IDENTITY		
منشأة التقييم	شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري	Saudi Tawassul Real Estate Valuation L.L.C		
رقم الترخيص	130100	License No.		
تاريخ الترخيص	1437/11/15	License Date		
انتهاء الترخيص	1453/01/13	License End Date		
أرقام التواصل	0558013000 / 920000730	Contact numbers		
البريد الإلكتروني	sauditawassul@gmail.com	E-mail		
الموقع الرسمي	http://www.sauditawassul.com.sa/	Official website		
المعايير المهنية		2025	PROFESSIONAL STANDARDS	
تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية السارية اعتباراً من 31 يناير 2025، والصادرة عن مجلس المعايير الدولية للتقييم (IVSC)، والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.				
إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح		Independence & Conflict of Interest Statement		
نقر بعدم وجود أي تضارب في المصالح مع العميل، أو المستخدمين المقصودين، أو العقار محل التقييم، أو ملاكته الحاليين، بما يؤثر على حيادنا أو يمنعنا من تقديم رأي مهني مستقل وموضوعي في قيمة العقار				
معلومات التقرير		Report information		
عنوان التقرير	618/1	تقييم القيمة السوقية عمارة فندقية سكني التوسيم مكة المكرمة		
الغرض من التقييم		أغراض محاسبية بتاريخ 2025/12/31 م بناءً على طلب العميل		
فرضية القيمة		الاستخدام الأعلى والأفضل		
أساس القيمة		القيمة العادلة		
نوع التقرير		تقرير مفصل		
نوع العقار		العمائر السكنية (أقل من ١٢ طابق)		
التصنيف العام للاستعمال		سكني		
نطاق البحث	معاينة داخلية وخارجية	مقارنات منفذة فعلياً		
الافتراضات الهامة والخاصة		معاينة الحادي أو المخطط		
ملاحظات المعاينة		معاينة داخلية وخارجية		
تاريخ المعاينة		2025/12/28		
تاريخ التقييم		2025/12/31		
تاريخ إصدار التقرير		2025/12/31		
عملة التقييم		الريال السعودي		
القيمة النهائية		7,295,000		
معلومات العميل		Customer Information		
المستخدم المقصود		جمعية جو الخير		
ممثل طالب التقييم		جمعية جو الخير		
هوية العميل		1110100516		
المستخدمون الآخرون		جمعية جو الخير		
رقم الهاتف	1900-200-(53)	البريد الإلكتروني		
معلومات أسلوب التقييم		Evaluation Method Information		
أسلوب التقييم الأساسي	التكلفة	طريقة التقييم		
أسلوب التقييم المساعد	السوق	طريقة التقييم		
		تكلفة الإحلال		
		المعاملات المقارنة		



يعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ (IFRS ١٣) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل الالتزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

إن الهدف من قياس القيمة العادلة هو تقدير السعر الذي يمكن أن تتم به معاملة في ظروف اعتيادية منتظمة لبيع الأصل أو لتقليل الالتزام بين المشاركة السوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق الحالية، ويتطلب قياس القيمة العادلة من الملائمة أن تحدد جميع ما يلي:

أ- الأصل أو الالتزام المعين الخاضع للقياس (بما يتسق مع وحدة حسابه).

٢- فريما يخص الأصل غير المالي: فريضة التقييم التي تكون مناسبة للقياس (بما يتفق مع أقصى و أفضل استخدام له).

٤- أسلوب (أساليب) التقويم المناسب للقياس، مع الأخذ في الحسبان مدى توفر البيانات التي يتم بها وضع المدخلات التي تمثل الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يتم تصنيف المدخلات ضمنه.

فرضية القيمة - الاستخدام الأعلى والأفضل (صفحة ١٤ المصدر معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢)

- الاستخدام الأعلى والأفضل هو الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشاركة. وعلى الرغم من أن المفهوم يطبق عادة على الأصول غير المالية لثمن العديد من الأصول المالية ليس لها استخدامات بديلة. ولكن يمكن أن تكون هناك ظروف يلزم فيها النظر في أعلى و أفضل استخدام للأصول المالية، يجب أن يكون الاستخدام الأعلى والأفضل ممكناً من الناحية المادية (يقدر الإمكان)، وممكناً من الناحية المالية، ومسموحاً به قانونياً. ويحقق أعلى قيمة. إذا كان الاستخدام الأعلى والأفضل مختلف عن الاستخدام الحالي، فإن تخاليف تحويل الأصل إلى أعلى و أفضل استخدام يؤثر على القيمة.
- يمكن أن يكون الاستخدام الأعلى والأفضل للأصل هو استخدامه الحالي أو عند استخدامه على النحو الأمثل. ولكن يمكن أن يختلف أعلى و أفضل استخدام عن الاستخدام الحالي أو قد يكون الاستخدام الأعلى والأفضل هو التصفية الملتزمة.
- يمكن أن يختلف الاستخدام الأعلى والأفضل للأصل بشكل منفرد عن استخدامه كجزء من مجموعة من الأصول، و علدها يجب النظر في القيمة الإجمالية للمجموعة ومدى مساهمتها في القيمة.

يتضمن تحديد أعلى و أفضل استخدام للأصل أخذ ما يلي في الاعتبار:

١- التأكد من إمكانية الاستخدام المادي، مع ضرورة النظر إلى ما يعتبره المشاركون في السوق أنه في الإطار المعقول.

٢- إظهار المتطلبات التي ينبغي استيفؤها كي يكون استخدام الأصل جائزاً من الناحية القانونية، وضرورة النظر بعين الاعتبار في أي قيود قانونية على استخدام الأصل، مثل: تقسيم المناطق (استخدامات الأراضي)

١٢- استيفاء الشروط اللازم لتحقيق الجدوى الاقتصادية والمالية، وهذا يتطلب الأخذ في الحسبان ما إذا كان الاستخدام البديل ممكناً وجائزاً من الناحية القانونية ويحقق عائداً كافياً للمشاركة عائداً في السوق يتجاوز عائد الاستخدام الحالي بعد الأخذ في الاعتبار تكاليف التحول من الاستخدام الحالي إلى ذلك الاستخدام.



معلومات العقار	المعيار	101	Standard	Property Information
معلومات الاصل				Property Information
مالك العقار		794133006251	جمعية جو الخيرية	1443/05/18
وثيقة الملكية		عمارة فندقية	تاريخ الوثيقة	سكني
نوع الأصل		ملكية مطلقة	التصنيف العام	100%
نوع الملكية		620	نسبة الملكية	داخل النطاق العمراني
رقم العقار		2	الموقع العام	15
عدد الواجهات		455,75	عرض الشوارع	60%
مساحة الأرض (م ²)		2,106.90	نسبة البناء	.
مساحة مسطحات البناء		13	عدد الأدوار المصرحة	5
عمر المباني / سنة		العمائر السكنية (أقل من 12 طابق)	المسافة من مركز المدينة	Class B
التصنيف التفصيلي		100%	القلة / درجة التشطيب	منظم
الخدمات العامة		مكتمل الانشاء	تنظيم منطقة العقار	تشطيب داخلي
حالة البناء		مكتمل التأثيث	حالة التشطيب	وحدات منفصلة
حالة التأثيث		مبنى مستقل	التكييف	جيد
نوع المبنى			حالة العقار الإنشائية	
المرافق الحكومية				Government facilities
طرق رئيسية	مياه شرب	صرف صحي	كهرباء حكومية	
وصف العقار التفصيلي				Detailed property description
العقار عبارة عن عمارة فندقية سكني على 2 واجهة مكون من 5 ادوار الدور الاول شقتين كل شقه مكونه من 5 غرف و 4 دورات مياه والدور الثاني والثالث والرابع مكون كل دور من شقتين وكل شقه 5 غرف و 5 دورات مياه والدور الخامس مكون من غرفتين ودورتين مياه وكل شقه مطبخ و سطح - بحلي التسييم المعدل بمكة المكرمة				
الحدود (م)				Borders
شمال	جنوب	شرق	غرب	
شارع عرض 10 م	قطعة رقم 712	شارع عرض 20 م	قطعة رقم 719	
الأطوال م				lengths
18.46	22	22.46	21	
الخدمات المحيطة بالعقار	جودة الحياة	Quality of life	Services surrounding the property	
مساجد	حدائق	فنادق	مدارس	
مركز طبي	محطة وقود	أسواق تجارية	مستوصف	
الوصول لموقع العقار				Access to the property location
الاحداثيات		21.371419, 39.881133		
العنوان الوطني		9VCI+HF6 MaKkah		
موقع العقار		https://maps.app.goo.gl/Q5mx5X6Z95sLUbmeZ		





Market study		Standard	102	المعيار	الدراسة السوقية	
Market Approach		الطريقة الإرشادية للمعاملات المقارنة			أسلوب السوي	
يوضح الجدول أدناه ملخص عن المواصفات المؤثرة للصفقات المنفذة بالمنصات المعتمدة من وزارة العدل وتحتوي مبيعات وقوائم الأرض وتحليلها. للاطلاع على المواقع المحددة على الخريطة والصور الخاصة بالمقارنات						
المقارنة رقم 1					بيانات	
					24928972	رقم الصفقة
					2024-08-18	تاريخ الصفقة
					أرض سكنية	نوع العقار
					448	رقم العقار
					التسليم	رقم المخطط
					719.97	مساحة العقار
					1	عدد الواجهات
					20	عرض الشوارع
					4,000,000	سعر البيع
					5,579	سعر المتر المربع
					منصة عقار ساس	مصادر البيانات
المقارنة رقم 2					بيانات	
					30887550	رقم الصفقة
					2025-07-20	تاريخ الصفقة
					أرض سكنية	نوع العقار
					14	رقم العقار
					التسليم	رقم المخطط
					300	مساحة العقار
					1	عدد الواجهات
					15	عرض الشوارع
					1,500,000	سعر البيع
					5,000	سعر المتر المربع
					منصة عقار ساس	مصادر البيانات
المقارنة رقم 3					بيانات	
					6240495	رقم الإعلان
					2025-12-10	تاريخ الصفقة
					أرض سكنية	نوع العقار
					334	رقم العقار
					التسليم	رقم المخطط
					675	مساحة العقار
					1	عدد الواجهات
					10	عرض الشوارع
					4,047,900	سعر البيع
					6,000	سعر المتر المربع
					منصة عقار	مصادر البيانات
تم التأكد بأن العقارات المقارنة أراضي فضاء						
ملاحظة هامة						



الدراسة السوقية			المعيار	102	Standard	Market study
أسلوب السوق			الضبط النسبي للعقارات المقارنة			
الضبط النسبي للعقارات المقارنة			Relative control of comparable properties			
بنود المقارنة	1	448	2	14	3	334
سعر المتر	5,579.00	5,000.00	6,000.00			
مصادر البيانات	منصة عقار ساس	منصة عقار ساس	منصة عقار			
حقوق الملكية	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة			
ظروف السوق	0.0%	0.0%	-10.0%			
عامل الوقت	-2.5%	0.0%	0.0%			
التصفية المرغوبة	0.0%	0.0%	0.0%			
إجمالي التسويات	-2.5%	0.0%	-10.0%			
قيمة التسويات للمتر	-139.48	0.00	-600.00			
قيمة المتر المربع بعد التسويات	5,440	5,000	5,400			
العوامل المؤثرة	العقار محل التقييم		العقارات المقارنة			
مساحة العقار م ²	455.75	717	3%	300	0%	675
عدد الواجهات	2	1	3%	1	3%	1
عرض الشوارع	20	20	0%	15	3%	10
تنظيم منطقة العقار	منظم	منظم	0%	منظم	0%	منظم
الاستخدام	سكني	أرض سكنية	0%	أرض سكنية	0%	أرض سكنية
الوصول للعقار	0	0	0%	0	0%	0
الخدمات العامة	100%	100%	0%	100%	0%	100%
الوزن النسبي للعقارات المقارنة	6%	6%	6%			8%
قيمة النسبة بالريال	337	320	454			
قيمة العقارات المقارنة	5,777	5,320	5,854			
المرجح الموزون لقيمة المتر		5,650				
الناتج الإجمالي		2,575,045				
		2,575,000				
		تصحيح القيمة				



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 وتؤخذ بعين الاعتبار في تاريخ التقدير.

ويمكن تعريف صافي تكلفة الإحلال على أنها تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور والتفاد والإهلاك.

طريقة التكلفة

الاعتماد على سعر - في دليل الأسعار الاسترشادي للأغراض تكلفة الإنشاءات والتحسينات والغراس والمشتلات للأغراض نزع ملكية العقارات ٢٠٢١

الأسعار أدناه تشمل الألعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول. جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام

لا تشمل الأسعار أدناه الأصول المنقولة، تكاليف التمويل

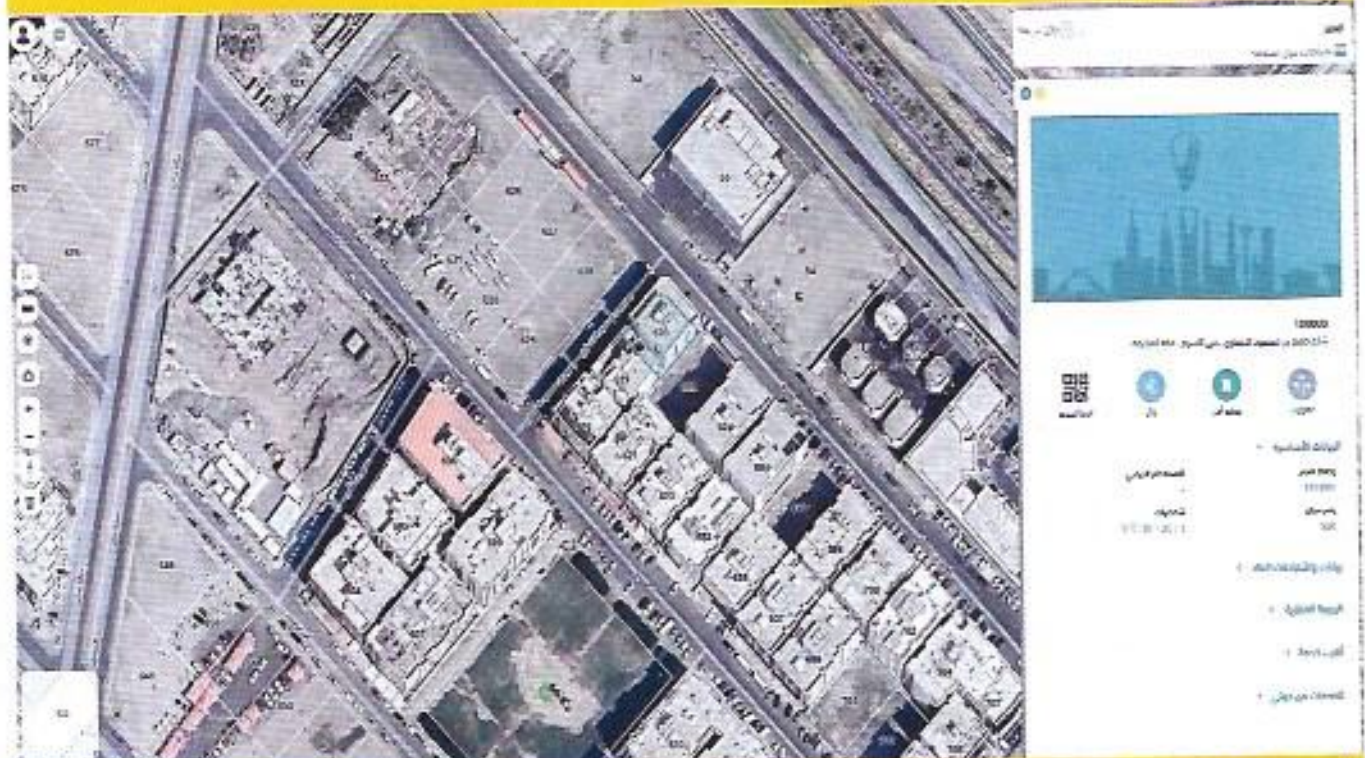
مصدر بيانات مساحة المباني	وثيقة التملك	رخصة البناء	وحدة القياس	ريال / م ^٢ - مبني
التصنيف العام / الاستخدام	سكني		الفئة / درجة التشطيب	Class B
التصنيف التفصيلي	العمائر السكنية (أقل من ١٢ طابق)		الحد الأعلى	3,000
الحد الأدنى	2,500			

رقم قطعة الأرض	مساحة الأرض م ^٢	سعر المتر	إجمالي قيمة الأرض
620	455.75	5,650	2,575,045
البند	المساحة	السعر	نسبة الإنجاز
إجمالي مساحة مسطح م ^٢	2,106.90	3,150	100%
إجمالي مساحة مسطح م ^٢	2,106.90	إجمالي تكاليف البناء	6,636,735
بيانات			
ربح المطور	0	0%	القيمة
نسبة التسويق لمدة سنة	0	0%	القيمة
مجموع قيمة المباني	6,636,735		
نسبة إهلاك المباني	13	29%	1,917,279
قيمة تكلفة المباني بعد خصم الإهلاك	2,240		4,719,456
قيمة العقار أرض وبناء	2,240		7,294,501
القيمة الإجمالية للمباني	6,636,735	القيمة الإجمالية للأرض	2,575,045
القيمة الإجمالية أرض وبناء	7,294,501		



Aerial photography

المصورات الجوية





Property photographs

صور فوتوغرافية للعقار





Property photographs

صور فوتوغرافية للعقار



تم إعداد هذا التقرير بناءً على مجموعة من الشروط والافتراضات التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من عملية التقييم والرأي النهائي الوارد فيه. ويُعد قبول هذا التقرير أو استخدامه موافقة ضمنية على جميع البنود المذكورة أدناه.

المصادر المعلومات: تم الحصول على المعلومات الواردة في هذا التقرير من العميل والمصادر الأخرى المذكورة فيه، والتي اعتبرناها موثوقة. لم نلجأ بالتحقق المستقل من هذه المعلومات وافترضنا أنها كاملة وصحيحة.

الحقوق والقيود على العقار: نفترض أن العقار محل التقويم خال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثالث، كالرهن العقاري أو أي قيود أخرى، وأن له صفة ملكية سليمة وقابل للتسويق، وأنه لا توجد أي اتفاقات أو نزاعات مادية تؤثر عليه.

٣- **التوافق مع الأنظمة:** نفترض أن العقار يتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة، بما في ذلك أنظمة تخطيط المدن، والبناء، والحماية من الحريق، وأنه حاصل على جميع الموافقات الحكومية وشهادات الإشغال، اللازمة.

الحالة «الإنشائية» وباطن الأرض: نفترض عدم وجود أي ظروف مخفية أو غير ملائمة في باطن الأرض أو في الهياكل الإنشائية قد تؤثر على قيمة العنصر، بما في ذلك عدم وجود مواد خطيرة أو سامة.

حدود المعاينة: يعتمد هذا التقرير على المعاينة البصرية العقار ويعكس العيوب والعناصر الظاهرة فقط.

الغرض من التقييم: تم إعداد هذا التقرير للغرض المذكور فيه حصراً، وقد لا يكون مناسباً لجميع أغراض التقييم الأخرى.

الوضع المالي للمستأجرين: لم نتحقق من الوضع المالي للمستأجرين، ونفتقر قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية ما لم يتم إبلاغنا بغير ذلك.

تكاليف المعاملات والضرائب: يتم التعبير عن رأى القيمة باستثناء أى تكاليف معاملات أو رخصة أو ضرائب، ما لم يُشر إلى خلاف ذلك.

صلاحية رأي القيمة: إن الاستنتاجات والراء الواردة في هذا التقرير، بما في ذلك رأي القيمة، صالحة فقط في "تاريخ التقييم" المذكور.

إخلاء المسؤولية عن النصح الاستثماري: لا يعتبر هذا التقرير بمثابة نصيحة استثمارية أو توصية بالإقراض أو الاقتراض.

تطلبات السوق: يتقلب سوق العقارات باستمرار ولا يمكن التنبؤ بالمستقبل، والتغيرات في عوامل السوق قد تؤثر بشكل كبير على الاستنتاجات والآراء الواردة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية العام: يفيد فريق العمل بأنه ليس له أي مصلحة شخصية أو مادية، حالية أو مستقبلية، في العقار موضوع التقييم، وأن هذا التقرير تم إعداده بحياد وموضوعية تامة بناءً على البيانات المتاحة.

حدود المسؤولية القانونية: لا تقبل أي مسؤولية على الإطلاق تجاه أي طرف آخر غير العميل الذي صدرت له التعليمات المكتوبة. وفي حال وجود أي مطالبة، فيجب تقديمها ضد الشركة المصدرة للتقرير وليس ضد أي من أعضائها أو موظفيها بصفة شخصية.

الإشارة للتقرير في منشورات أخرى: إذا تمت الإشارة إلى هذا التقرير أو تضمينه في أي مادة أو نشرة، فإنه يعتبر للأغراض المعلومات فقط، ولا تتحمل أي مسؤولية تجاه المستفيدين من هذه المواد.

الهيئة التعامل مع الشكاوى: نؤكد أن لدينا إجراءات معتمدة للتعامل مع أي شكاوى قد تنشأ، وسنسلم توفير نسخة ملها عند الطلب.

مسؤولية المستخدم: يلتزم أي مستخدم مصرح له بالتقرير بإبلاغنا بأي أخطاء يعتقد أنها مضملة فيه.

حدود التعويض المالي: في حالة وجود مظالم ضدنا فيما يتعلق بهذا التقرير، فإن الحد الأقصى للأضرار القابلة للاسترداد يجب ألا يتجاوز المبلغ التقديري الذي تم استلامه مقابل إعداد هذا التقرير.

السرية والقيود على النشر: يعتبر هذا التقرير سرياً وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط وللغرض المذكور فيه. لا يحق نشر التقرير أو أي

جزء منه في أي وسيلة كانت دون الحصول على موافقة وإذن خطي وصريح ومسبق من شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري.



Accredited assessment body documents	2025	مستندات جهة التقييم المعتمدة
		

Saudi Tawassul Real Estate Evaluation Team Members	2025	أعضاء فريق شركة تواصل السعودية للتقييم 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	
 المركز السعودي للتقييم العقاري Saudi Real Estate Accreditation Center	 RER الهيئة العامة للغرفة التجارية العقارية	 المعهد العقاري السعودي SAUDI REAL ESTATE INSTITUTE	 الجمعية السعودية لعلوم العقار SAUDI SOCIETY FOR REAL ESTATE RESEARCH	
 انفاذ infat عقارات	 منصة خبرة Manas Real Estate	 INCOD	 الأكاديمية العربية للعقار Arab Real Estate Academy We are real estate professionals	



لهاصل السكودية لتقييم العقاري
Saudi Tawasul Evaluate Property

نقدّر القيمة، ونعزز القرار

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



920000730

+966558013000

www.sauditawasul.com.sa