Saudi Tawasul Evaluate Property

تواصل السعودية للتقييم العقاري

تقرير تقييم عقاري

Real Estate Appraisal Report

العميل	جمعية جو الخيرية
الموضوع	تقييم القيمة السوقية للعمارة الفندقية الواقعة بحي النسيم مكة المكرمة
التاريخ	2025/12/31
رقم التقرير	618/1

تقييم معتمد

رمز الإيداع

QR CODE

IVSC

مطابق لمعايير التقييم الدولية

2025

شهادة تقرير التقييم العقاري		Real Estate Appraisal Report Certificate

السادة جمعية جو الخيرية الموقرين

بناء على تكليفكم لتقدير القيمة السوقية للعقار محل التقييم نفيدكم بأنه تمت المعاينة للعقار محل التقييم لاستخلاص القيمة السوقية للعقار محل التقييم وتم عمل المقارنات والتسوية لظروف السوق العقاري في الارتفاع والانخفاض حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية ودليل الممارسة المهنية للتقييم العقاري ٢٠٢٢ الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويسعدنا أن نقدم التقرير النهائي المرفق طيه بتقييمنا للقيمة السوقية إلى جانب البيانات الداعمة والتحليلات التي تشكل أساس رأينا

نوع العقار	الاستخدام	رقم العقار	رقم الوثيقة	المساحة	الحي	المحافظة
عمارة فندقية	سكني	620	794133006251	455.75	النسيم	مكة المكرمة

تقدير القيمة السوقية لغرض أغراض محاسبية بتاريخ 2025/12/31 م باستخدام أسلوب السوق - -

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار محل التقييم في تاريخ التقييم تساوي :

القيمة رقماً	7,295,000	ريال
القيمة كتابةً	فقط سبعة ملايين ومائتان وخمسة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير	ريال سعودي

فريق شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري	Tawasul Saudi Real Estate Appraisal Team

قام أعضاء الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بمعاينة وإعداد ومراجعة واعتماد تقرير التقييم

المقيم المعتمد	المهمة	رقم العضوية	نوع العضوية	الفرع	التوقيع
أ. طلال جميل عبدالغني	الاعتماد	1210000333	أساسي زميل	العقار	
أ. شهد عبدالله ال مستنير	المراجعة	1210003068	أساسي زميل	العقار	
أ. أسرار مساعد الحربي	الاعداد	1210003584	مقيم منتسب	العقار	
أ. عبدالرحمن علي الشمراني	المعاينة	1210003839	مقيم منتسب	العقار	

الختم الرسمي

شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري - السجل الموحد 7001050194 - ترخيص التقييم 1210000333 - 13010 حي الفريحة - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز - هاتف 920000710 - Saudiawasul@gmail.com
www.saudiawasul.com.sa

Scope of Work	Standard	101	المعيار	نطاق العمل
EVALUTOR IDENTITRY				هوية المقيم
Valuation Firm	Saudi Tawasul Real Estate Valuation L.L.C		شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري	منشأة التقييم
License No.	130100			رقم الترخيص
License Date	1437/11/15			تاريخ الترخيص
License End Date	1453/01/13			انتهاء الترخيص
Contact numbers	0558013000 / 920000730			أرقام التواصل
E-mail	sauditawasul@gmail.com			البريد الإلكتروني
Official website	http://www.sauditawasul.com.sa/			الموقع الرسمي
PROFESSIONAL STANDARDS		2025		المعايير المهنية

تم إعداد هذا التقرير وفقًا لمعايير التقييم الدولية السارية اعتبارًا من 31 يناير 2025، والصادرة عن مجلس المعايير الدولية للتقييم (IVSC)، والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين.

Independence & Conflict of Interest Statement	إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

نُقر بعدم وجود أي تضارب في المصالح مع العميل، أو المستخدمين المقصودين، أو العقار محل التقييم ،أو ملاكه الحاليين، بما يؤثر على حيادنا أو يمنعنا من تقديم رأي مهني مستقل وموضوعي في قيمة العقار

Report information			معلومات التقرير
تقييم القيمة السوقية عمارة فندقية سكني النسيم مكة المكرمة		618/1	عنوان التقرير
أغراض محاسبية بتاريخ 2025/12/31 م بناءً على طلب العميل			الغرض من التقييم
الاستخدام الأعلى والأفضل			فرضية القيمة
القيمة العادلة			أساس القيمة
تقرير مفصل			نوع التقرير
العمائر السكنية (أقل من ١٢ طابق)			نوع العقار
سكني			التصنيف العام للاستعمال
معاينة الحي او المخطط	مقارنات منفذة فعليا	معاينة داخلية وخارجية	نطاق البحث
			الافتراضات الهامة والخاصة
معاينة داخلية وخارجية			ملاحظات المعاينة
2025/12/28			تاريخ المعاينة
2025/12/31			تاريخ التقييم
2025/12/31			تاريخ إصدار التقرير
الريال السعودي			عملة التقييم
7,295,000			القيمة النهائية
Customer Information			معلومات العميل
جمعية جو الخيرية			المستخدم المقصود
جمعية جو الخيرية			ممثل طالب التقييم
1110100516			هوية العميل
جمعية جو الخيرية			المستخدمون الآخرين
-	البريد الإلكتروني	(53)-200-1900	رقم الهاتف
Evaluation Method Information			معلومات أسلوب التقييم
تكلفة الإحلال	طريقة التقييم	التكلفة	أسلوب التقييم الأساسي
المعاملات المقارنة	طريقة التقييم	السوق	أسلوب التقييم المساعد

شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري - السجل الموحد 7003650194 - ترخيص تقييم 1210000333 جدة - حي الشرفية - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز هاتف 920000730 - Sauditawasul@gmail.com
www.sauditawasul.com.sa

Scope of Work	Standard	101	المعيار	نطاق العمل
fair value			القيمة العادلة	

تعريف القيمة العادلة: (صفحة ٣٩ المصدر معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢)

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

منهج قياس القيمة العادلة (صفحة ٥٣٤ المصدر مؤسسة المعايير الدولية للتقرير المالي ترجمة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين)

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

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

٢-فيما يخص الأصل غير المالي: فرضية التقويم التي تكون مناسبة للقياس (بما يتفق مع أقصى و أفضل استخدام له).

٣-السوق الرئيسية (أو الأكثر نفعا) للأصل أو الالتزام

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 والمستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يتم تصنيف المدخلات ضمنه.

فرضية القيمة – الاستخدام الأعلى والأفضل (صفحة ٤١ المصدر معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢)

- الاستخدام الأعلى والأفضل هو الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشارك، وعلى الرغم من أن المفهوم يطبق عادة على الأصول غير المالية لأن 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 ممكنا من الناحية المادية (بقدر الإمكان)، وممكنا من الناحية المالية، ومسموحا به قانونيا، ويحقق أعلى قيمة. إذا كان الاستخدام الأعلى والأفضل مختلف عن الاستخدام الحالي، فإن تكاليف 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 المنظمة

- يمكن أن يختلف الاستخدام الأعلى والأفضل للأصل بشكل منفرد عن استخدامه كجزء من مجموعة من الأصول، و عندها 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 المشارك في السوق أنه في الإطار المعقول.

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

٣-استيفاء الشرط اللازم لتحقيق الجدوى الاقتصادية والمالية، وهذا يتطلب الأخذ في الحسبان ما إذا كان الاستخدام البديل ممكنا وجائزا من الناحية القانونية ويحقق عائداً كافيا لمشارك عائداً في السوق يتجاوز عائد الاستخدام الحالي بعد الأخذ في الاعتبار تكاليف التحول من الاستخدام الحالي إلى ذلك الاستخدام.

شركة تواصل السعودية للاستشارات العقارية - السجل الموحد 7000550194 - ترخيص تقييم 1010100 - رأس المال 1,700,000,000 جدة - حي الصفا - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز - هاتف 920000730 - بريد SaudiTawasul@gmail.com
www.sauditawasul.com.sa

Property information	Standard	101	المعيار	معلومات العقار

Property Information			معلومات الاصل
	جمعية جو الخيرية		مالك العقار
1443/05/18	تاريخ الوثيقة	794133006251	وثيقة الملكية
سكني	التصنيف العام	عمارة فندقية	نوع الأصل
100%	نسبة الملكية	ملكية مطلقة	نوع الملكية
داخل النطاق العمراني	الموقع العام	620	رقم العقار
15	عرض الشوارع	2	عدد الواجهات
60%	نسبة البناء	455,75	مساحة الأرض (م٢)
.	عدد الأدوار المصرحة	2,106.90	مساحة مسطحات البناء
5	المسافة من مركز المدينة	13	عمر المباني / سنة
Class B	الفئة / درجة التشطيب	العمائر السكنية (أقل من ١٢ طابق)	التصنيف التفصيلي
منظم	تنظيم منطقة العقار	100%	الخدمات العامة
تشطيب داخلي	حالة التشطيب	مكتمل الانشاء	حالة البناء
وحدات منفصلة	التكييف	مكتمل التأثيث	حالة التأثيث
جيد	حالة العقار الإنشائية	مبنى مستغل	نوع المبنى

Government facilities			المرافق الحكومية
كهرباء حكومية	صرف صحي	مياه شرب	طرق رئيسية

Detailed property description	وصف العقار التفصيلي

العقار عبارة عن عمارة فندقية سكني على ٢ واجهة مكون من ٥ ادوار الدور الاول شقتين كل شقه مكونه من ٥ غرف و ٤ دورات مياه والدور الثاني والثالث والرابع مكون كل دور من شقتين وكل شقه ٥ غرف و٥دورات مياه والدور الخامس مكون من غرفتين ودورتين مياه وكل شقه مطبخ و سطح - بحي النسيم المعدل بمكة المكرمة

Borders				الحدود (م)
غرب	شرق	جنوب	شمال	
قطعة رقم ٦١٩	شارع عرض ٢٠ م	قطعة رقم ٦٢٢	شارع عرض ١٥ م	

lengths			الأطوال م ٢
21	22.46	22	18.46

Services surrounding the property	Quality of life	جودة الحياة	الخدمات المحيطة بالعقار
مدارس	فنادق	حدائق	مساجد
مستوصف	أسواق تجارية	محطة وقود	مركز طبي

Access to the property location		الوصول لموقع العقار
21.371419,39.881133		الاحداثيات
9VCJ+HF6 MaKKah		العنوان الوطني
https://maps.app.goo.gl/Q5mzSX6Z9SsLUbme7		موقع العقار

شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري - السجل التجاري 4030250199 ترخيص تقييم 1210000333 جدة - حي الصفا - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز - هاتف 920000730 - Saudi@tawasul.com
www.sauditawasul.com.sa

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

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 7.8٪ 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 سنويا خلال تلك الفترة.

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

مكة المكرمة إحدى محافظات منطقة مكة المكرمة، وتُعد أقدس مدينة في العالم الإسلامي، حيث تحتضن المسجد الحرام والكعبة المشرفة، قبلة المسلمين في صلاتهم ومهوى أفئدتهم في مناسك الحج والعمرة. تقع مكة في غرب المملكة العربية السعودية، تبعد حوالي ٧٩ كم عن مدينة جدة، وحوالي ٤٢٠ كم عن المدينة المنورة، وتبعد قرابة ١,٠٠٠ كم عن العاصمة الرياض. يبلغ عدد سكانها حوالي ٢,٢٠٠,٠٠٠ نسمة، وهي ثالث أكبر مدن المملكة من حيث عدد السكان بعد الرياض وجدة.

المنطقة / الحي | Area / Neighborhood

حي النسيم في مكة حي حديث وهادئ يقع بين الدائري الثالث والرابع، قريب من جبل ثور وجبل النور. يتميز بتنوع الخيارات السكنية وأسعار عقارية متوسطة. يوجد فيه جامع الراجحي وعدة مرافق خدمية مثل النسيم بلازا وجمعيات ومراكز مجتمعية. الحي منظم وهادئ ومناسب للعائلات، وتتوفر فيه الخدمات الأساسية بشكل جيد.

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

شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري السجل الموحد 7003850194 - ترخيص تقييم 1210000133 - 130100 جدة - حي العزيزية - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز - هاتف 920000730 - SaudiTawasul@gmail.com
www.sauditawasul.com.sa

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

الطريقة الإرشادية للمعاملات المقارنة : تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال وهذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعراً 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 التسويات ثم تجمع البيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة ويتم التحقق منها ومعالجتها وتحليلها وإجراء التعديلات والتسويات مقابل الفروق لوصول الى 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 الى المصورات الجوية التاريخية .

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

ملخص المقارنات

#	رقم الصفقة	تاريخ الصفقة	المخطط	رقم العقار	نوع العقار	المساحة	الواجهات	قيمة التنفيذ	سعر المتر م ٢
1	24928972	2024-08-18	النسيم	448	أرض سكنية	716.97	1	4,000,000	5,579
2	30887550	2025-07-20	النسيم	14	أرض سكنية	300.00	1	1,500,000	5,000
3	6240495	2025-12-10	النسيم	334	أرض سكنية	674.65	1	4,047,900	6,000

شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري - السجل الموحد 7000650194 - ترخيص تقييم 1210000133 - 130100 - حي المربوعية - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز - ص.ب [illegible] SaudiTawasul@gmail.com
www.sauditawasul.com.sa

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

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.

بيانات	المقارنة رقم 1
رقم الصفقة	24928972
تاريخ الصفقة	2024-08-18
نوع العقار	أرض سكنية
رقم العقار	448
رقم المخطط	النسيم
مساحة العقار	719.97
عدد الواجهات	1
عرض الشوارع	20
سعر البيع	4,000,000
سعر المتر المربع	5,579
مصادر البيانات	منصة عقار ساس

بيانات	المقارنة رقم 2
رقم الصفقة	30887550
تاريخ الصفقة	2025-07-20
نوع العقار	أرض سكنية
رقم العقار	14
رقم المخطط	النسيم
مساحة العقار	300
عدد الواجهات	1
عرض الشوارع	15
سعر البيع	1,500,000
سعر المتر المربع	5,000
مصادر البيانات	منصة عقار ساس

بيانات	المقارنة رقم 3
رقم الإعلان	6240495
تاريخ الصفقة	2025-12-10
نوع العقار	أرض سكنية
رقم العقار	334
رقم المخطط	النسيم
مساحة العقار	675
عدد الواجهات	1
عرض الشوارع	10
سعر البيع	4,047,900
سعر المتر المربع	6,000
مصادر البيانات	منصة عقار

ملاحظة هامة	تم التأكد بأن العقارات المقارنة أراضي فضاء

شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري - السجل الموحد 7003655194 - ترخيص تقييم 1210000444 - جدة - حي الميرسلية - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز - هاتف 920000730 - SaudiTawasul@gmail.com
www.sauditawasul.com.sa

الدراسة السوقية	المعيار	102	Standard	MarKet study
أسلوب السوق	الضبط النسبي للعقارات المقارنة			MarKet Approach
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 المنظمة	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 م٢	455.75	717	3%	300	0%	675	0%
عدد الواجهات	2	1	3%	1	3%	1	3%
عرض الشوارع	20	20	0%	15	3%	10	5%
تنظيم منطقة العقار	منتظم	منتظم	0%	منتظم	0%	منتظم	0%
الاستخدام	سكني	أرض سكنية	0%	أرض سكنية	0%	أرض سكنية	0%
الوصول للعقار	0	0	0%	0	0%	0	0%
الخدمات العامة	100%	100%	0%	100%	0%	100%	0%
الوزن النسبي للعقارات المقارنة		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			
تصحيح القيمة						2,575,000	

شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري السجل الموحد 7001450184 ترخيص تقييم 1210000333 - 130100 جدة حي العمامة - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز هاتف 920000759 - SaudiTawasul@gmail.com
www.sauditawasul.com.sa

الدراسة السوقية	المعيار	104	Standard	Market study
أسلوب التكلفة	طريقة الإحلال (المقاول)			Cost Approach

أسلوب التكلفة

طريقة الإحلال (المقاول) وهي تكلفة إنشاء مبنى جديد مطابق للمبنى القائم ويؤدي نفس وظيفته ويجب أن تكون التكاليف شاملة لكل ماهو ضروري لأعمال البناء وتؤخذ بعين الاعتبار في تاريخ التقييم.

ويمكن تعريف صافي تكلفة الإحلال: على انها تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور والتقادم والإهلاك

طريقة التكلفة

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

الأسعار أدناه تشمل الأتعاب 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		
التصنيف العام / الاستخدام	سكني		وحدة القياس	ريال / م٢ - مبنى
التصنيف التفصيلي	العمائر السكنية (أقل من ١٢ طابق)		الفئة / درجة التشطيب	Class B
الحد الأدنى	2,500		الحد الأعلى	3,000

رقم قطعة الأرض	مساحة الأرض م٢	سعر المتر	اجمالي قيمة الأرض
620	455.75	5,650	2,575,045

البند	المساحة	السعر	نسبة الإنجاز	التكلفة بالريال
إجمالي مساحة مسطح م٢	2,106.90	3,150	100%	6,636,735
إجمالي مساحة مسطح م٢	2,106.90	اجمالي تكاليف البناء		6,636,735

بيانات		النسبة	القيمة
ربح المطور		0%	0
نسبة التسويق لمدة	سنة	0%	0
مجموع قيمة المباني			6,636,735
نسبة إهلاك المباني	13	29%	1,917,279
قيمة تكلفة المباني بعد خصم الاهلاك		2,240	4,719,456
قيمة العقار ارض وبناء		2,240	7,294,501
القيمة الإجمالية للمبنى	6,636,735	القيمة الإجمالية للأرض	2,575,045
القيمة الإجمالية أرض وبناء			7,294,501

مؤسسة تواصل السعودية للتقييم العقاري - السجل الموحد 1010650194 ترخيص تقييم 1210000333 - 1010000159 جدة - حي الشرفية - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز - هاتف 920000788 - SaudiTawasul@gmail.com
www.sauditawasul.com.sa

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٥/١٨ هـ
رقم الصك: ٧٩٤١٣٣٠٠٦٢٥١

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض السكنية رقم 620 من المخطط رقم 1 / 21/ 31/ أ/1 الواقع في حي النسيم المعدل بمدينة مكة المكرمة . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع عرض 15م بطول 18.46 ثمانية عشر متر و ستة و أربعون سنتمتر جنوبا: قطعة رقم 622 بطول 22 اثنين و عشرون متر شرقا: شارع عرض 20م بطول 5م + 17.46م غربا: قطعة رقم 619 بطول 21 واحد و عشرون متر ومساحتها 455.75 أربعمائة و خمسة و خمسون متر مربعاً و خمسة و سبعون سنتمتراً مربعاً بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم 420140001167 في 24 / 04 / 1443 قد أصبحت في ملك/ جمعية جو الخيرية بموجب سجل تجاري رقم 1110100516 بثمن وقدره: 6950000 فقط ستة ملايين و تسعمائة و خمسون ألف ريال سعودي لا غير. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 05 / 18 لاعتماده .وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

صفحة رقم 1 من 1

شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري - السجل التجاري 7050510744 - ترخيص تقييم 1210000111 - 120100 - حي العيطة - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز - مكة - 0126000750 - SaudiTawasul@gmail.com
www.sauditawasul.com.sa

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المدينة المنورة
بلدية العزيزية الفرعية

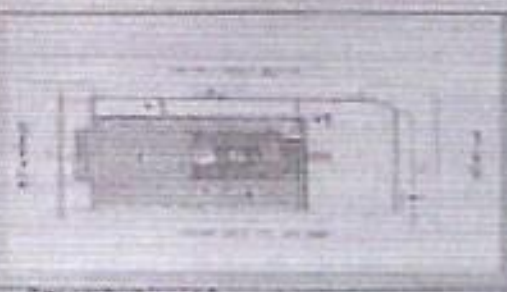
تصريح تسوية وضع

رقم الطلب الالكتروني 3506501306
رقم الرخصة 45672
تاريخ الرخصة 1432/02/05
صلاحيتها ثلاث سنوات

الاسم: [illegible]	رقم الهوية/الإقامة 1006418238	مصدرها مكة المكرمة	تاريخها 1395/02/27
رقم القطعة 00820	رقم السجل 136/234/4	تاريخه 1431/10/27	تاريخه 1425/09/03
رقم السجل العقاري 31/11637		رقم المخطط التفصيلي 1/31/21/1	تاريخه 01/03/1423
البلدية: بلدية العزيزية الفرعية		نوع الاستعمال: سكني	

	الأبعاد والمساحات	الحدود	الارتداد	النوع
شمال	[illegible]	شارع [illegible]	[illegible]	[illegible]
شرق	[illegible]	شارع [illegible]	[illegible]	[illegible]
جنوب	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
غرب	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الاستخدام
البدروم	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
الدور الأرضي	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
الدور الأول	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
الدور الثاني	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
الإجمالي			[illegible]	



[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

Aerial photography		المصورات الجوية

شركة تواصل السعودية للتوزيع العقاري - السجل الموحد 7000650194 - ترخيص تقسيم 130100 - 1210000333 جوال - دبي الهيجرية - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز - هاتف 920000701 - Saudiawasul@gmail.com
www.saudiawasul.com.sa

Property photographs		صور فوتوغرافية للعقار

شركة تواصل السعودية للتقسيم العقاري - السجل التجاري [illegible] - ترخيص تقسيم 130100 - 1210000033 جدة - حي القيروانية - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز - جوال [illegible] - Sauditawasul@gmail.com
www.sauditawasul.com.sa

Property photographs		صور فوتوغرافية للعقار

شركة تواصل السعودية للاستثمار العقاري - السجل التجاري 1010350194 - ترخيص تقييم 1301000333 - ت 1210000333 - حي الغريبة - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز - هاتف 920000770 - Saudi.tawasul@gmail.com
www.saudi.tawasul.com.sa

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 موافقةً ضمنية على جميع البنود المذكورة أدناه.

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

٢. الحقوق والقيود على العقار: نفترض أن العقار محل التقييم خالٍ من أي حقوق قانونية لأي طرف ثالث، كالرهن العقاري أو أي قيود أخرى، وأن له صك ملكية سليم وقابل للتسويق، وأنه لا توجد أي ارتفاقات 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.

٤. الحالة الإنشائية وباطن الأرض: نفترض عدم وجود أي ظروف مخفية أو غير ملائمة في باطن الأرض أو في الهياكل الإنشائية قد تؤثر على قيمة العقار، بما في ذلك عدم وجود مواد خطرة أو سامة.

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

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

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

٨. تكاليف المعاملات والضرائب: يتم التعبير عن رأي القيمة باستثناء أي تكاليف معاملات أو زكاة أو ضرائب، ما لم يُشر إلى خلاف ذلك.

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

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

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

١٢. 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.

١٣. حدود المسؤولية القانونية: لا تُقبل 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.

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

١٥. آلية التعامل مع الشكاوى: نؤكد أن لدينا إجراءات معتمدة للتعامل مع أي شكاوى قد تنشأ، وسيتم توفير نسخة منها عند الطلب.

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

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

١٨. الشهادة أمام المحاكم: لا يلتزم المقيم بتقديم شهادة في أي محكمة أو إجراء قانوني يتعلق بالعقار أو التقييم، إلا إذا نص خطاب التكليف على خلاف ذلك.

١٩. 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.

شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري - المدائن السويد - 7005850195 - ترخيص تقييم 1210000000 - 120100 جدة - حي العشلية - شارع الأمير سلطان بن عبد العزيز - جوال: 920000799 - saudiawasel@hotmail.com
www.sauditawasul.com.sa

مستندات جهة التقييم المعتمدة | 2025 | Accredited assessment body documents

أعضاء فريق شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري | 2025 | Saudi Tawasul Real Estate Evaluation Team Members

شهادات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - التقييم والتعويض | Certificates of expropriation of real estate for public benefit

الاعتماد المهني والأكاديمي | 2025 | Professional and academic accreditation

الجمعية السعودية لعلوم العقار
SAUDI SOCIETY FOR REAL ESTATE SCIENCES

المعهد العقاري السعودي
SAUDI REAL ESTATE INSTITUTE

RER

المركز السعودي للتحكيم العقاري
Saudi Real Estate Arbitration Center

الأكاديمية العربية العقارية
Arab Real Estate Academy

INCODR

منصة خبرة

انفاذ
infath

شركة تواصل السعودية للتقييم العقاري - السجل التجاري 7003650194 - ترخيص تقييم 1210000133 - 130100 جدة - حي الفيحاء - شارع الأمير محمد بن عبد العزيز - هاتف 9200050790 - Sauditawasul@gmail.com
www.sauditawasul.com.sa

تواصل السعودية للتقييم العقاري
Saudi Tawasul Evaluate Property

نُقدّر القيمة، ونُعزّز القرار

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

920000730

+966558013000

www.sauditawasul.com.sa