



مكتب حسين محمد العمري للتقييم العقاري  
رئيس طائفة عقار مكة المكرمة  
ترخيص رقم ٤٩٠٠٠٠٠٠١٢١ - سجل تجاري ٤٠٣١٢٢٣٩٥٢

A-8-1324

رقم التقرير

وحدات سكنية ( شقق )

نوع العقار

صفحة رقم ٧

رقم الصك

مكة المكرمة - مكة - حي بطحاء قريش

موقع العقار

جمعية الدعوة والإرشاد وتوعية الجاليات بمعشوقة

مقدم إلى



مكتب حسين محمد العمري للتقييم العقاري  
رئيس طائفة عقار مكة المكرمة  
ترخيص رقم ٤٩٠٠٠٠٠٠١٢١ - سجل تجاري ٤٠٣١٢٢٣٩٥٢

## محتويات التقرير

- الشروط والأحكام .
- العوامل المؤثرة بالسوق .
- المخلص التنفيذي .
- نطاق العمل .
- معلومات العقار والملكية .
- معلومات المبنى و الخدمات المجاورة .
- حدود العقار و الاستخدام و عدد الأدوار .
- مؤشرات السوق .
- معدل النمو بالسوق العقاري .
- تحليل السوق .
- المستندات .
- موقع العقار .
- الوصف و المناطق المحيطة بالعقار .
- صور العقار .
- عملية التقييم .
- التقييم النهائي .

### المقدمة :

- يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام الخاصة التالية:
- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط -إن وجدت- هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -التي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- أننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حالياً أو مستقبلاً ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا .
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته،
- أو وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع الاشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها وقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الإمكان .
- قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعة كما قمنا بمعاينة العقارات المقارنة وفقاً للمتاح لنا من إمكانات ومصادر معلومات .
- تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق الظاهرة واستخدامه كبديل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام أعلاه، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- ليس لدينا أي انتماءات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف .
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا حسب معايير التقييم الدولية .

- جانحة كورونا :-  
 - في تاريخ ١١ مارس ٢٠٢٠ صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيراً واضحاً على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محلياً وعالمياً والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري. خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكماً دقيقاً لحالة السوق وقميه العقارات. بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقاً لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" والتي صدرت في عام ٢٠١٣. وعليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد، نظراً لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلاً عند تغير الظروف الحالية. تم الاعتماد على بيانات اقتصادية للثلاثة سنوات الماضي

- يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للموقع. ويتأثر النشاط السياحي بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار وتؤثر على النشاط الاقتصادي في البلد.

### تحليل السوق

يوصل السوق العقاري سنة ٢٠٢١ استقراره بسبب نمو المؤشرات الاقتصادية التي تؤثر على جميع القطاعات العقارية بالعديد من المتغيرات أهمها:

◀ نظام نطاقات الذي يهدف إلى سعودة سوق العمل حيث تم تحديد حد أدنى لنسبة الموظفين السعوديين داخل كل شركة.

◀ فرض رسوم المقيمين في سنة ٢٠١٧، والتي تلزم العاملين المقيمين في المملكة بدفع رسوم إضافية عن كل مرافق غير عامل لديهم يعيش معهم.

العديد من المشاريع الضخمة التي يُتوقع الانتهاء منها قريباً والمشاريع المستقبلية المُتوقع إنشاؤها لتحقيق رؤية ٢٠٣٠ مثل مشروع نيوم الذي تتجاوز تكلفته ٥٠٠ مليار دولار.

## الملخص التنفيذي

مطلقة	نوع الملكية	جمعية الدعوة والإرشاد وتوعية الجاليات بمشوقه	طالب التقييم / العميل
١٠٠%	نسبة التملك	جمعية الدعوة والإرشاد وتوعية الجاليات بمشوقه	مالك العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	أخرى ( معرفة القيمة السوقية )	الغرض من التقييم
ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين 2022-IVS – معايير التقييم الدولية	معايير التقييم	العميل طالب التقييم، ولم يبلغ بوجود مستخدمين آخرين، أو إعادة الاستخدام	الجهات المخول لها استخدام التقرير
ريال سعودي	العملة	مكة المكرمة – مكة – حي بطحاء قريش	عنوان العقار
٢٠٢٣/٠٥/٢١م – ١٤٤٤/١١/٠١هـ	تاريخ التقييم	وحدات سكنية ( شقق )	العقار محل التقييم
٢٠٢٣/٠٥/٢١م – ١٤٤٤/١١/٠١هـ	تاريخ المعاينة	١م١٣٦,٩٣	مساحة الوحدة رقم ١ / أ
٢٠٢٣/٠٥/٢٣م – ١٤٤٤/١١/٠٣هـ	تاريخ اصدار التقرير	٢م١٣٣,٧٣	مساحة الوحدة رقم ٢ / أ
إجمالي قيمة الوحدات بعد التقريب رقماً :- ٢,١٠٢,٠٠٠ ريال سعودي		٢م١١٩,٨٢	مساحة الوحدة رقم ٣ / أ
إجمالي قيمة الوحدات بعد التقريب كتابة :- مليونان ومائة واثنان ألف ريال سعودي		٢م١٤٠,٧	مساحة الوحدة رقم ٤ / أ
		مكتب حسين محمد العمري للتقييم العقاري	الاسم
		٤٠٣١٢٢٣٩٥٢	مكتب التقييم
		مقيم اساسي زميل / بدر بن عمر السليمانى	رقم السجل
		١٢١٠٠٠٠٣٦٢	الاسم
		مقيم أساسى زميل / حسين محمد العمري	مدير إدارة التقييم
		١٢١٠٠٠٠٤٩	رقم العضوية
			الاسم
			المدير العام
			رقم العضوية

## نطاق العمل

١	المستخدم المقصود	العميل طالب التقييم، ولم يبلغ بوجود مستخدمين آخرين، أو إعادة الاستخدام
٢	أساس القيمة	أساس القيمة هو القيمة السوقية وفقاً لتعريف "معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢" وهي المبلغ الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة و حكمة دون قسر أو إجبار
٣	نوع العملة	ريال سعودي
٤	نوع التقرير	سردي تفصيلي
٥	أسلوب التقييم	أسلوب السوق: طريقة المقارنات، أسلوب التكلفة: طريقة الإحلال
٦	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.
٧	نطاق البحث و الاستقصاء	مكة المكرمة - مكة - حي بطحاء قريش ، والمناطق المجاورة للعقار
٨	صلاحية التقرير	ثلاث اشهر من تاريخ التقرير او تغير في ظروف السوق
٩	الإفتراضات	يفترض المقيم صحة وسريان أوراق وإثباتات الملكية التي يتم تزويدنا بها من قبل العميل أو أحد وكلائه، ونفترض دائماً - إلا إذا ذكر في التقرير خلاف ذلك - بقبالية العقار للتسويق والبيع بموجب صك الملكية في السوق الحر وخلوه من أي أعباء أو التزامات أو قيود أو دعاوى قضائية والتي من شأنها -إن وجدت- أن تؤثر بشكل كبير على قيمة العقار.
١٠	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢م التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته. وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.
١١	تضارب المصالح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
١٢	طبيعة و مصادر المعلومات	<ul style="list-style-type: none"> <li>المكاتب العقارية في الحي</li> <li>عروض السوق بالحي</li> <li>مؤشر مبيعات وزارة العدل.</li> <li>المواقع الإلكترونية للعروض العقارية.</li> </ul>
١٣	تم تزويدنا من قبل العميل بالمستندات التالية	<ul style="list-style-type: none"> <li>صك ملكية العقار.</li> </ul>

معلومات الملكية

جمعية الدعوة والإرشاد وتوعية الجاليات بمعشوقة

اسم المالك

جمعية الدعوة والإرشاد وتوعية الجاليات بمعشوقة

اسم العميل

١٤٤٤/١٠/٢١ هـ

تاريخ الصك

٣٩٤٢٤٨٠٠٥٢٣٥

رقم الصك الوحدة رقم ١ / أ

١٤٤٤/١٠/٢١ هـ

تاريخ الصك

٣٤٢٤٨٠٠٥٢٣٦

رقم الصك الوحدة رقم ٢ / أ

١٤٤٤/١٠/٢١ هـ

تاريخ الصك

٤٩٤٢٤٨٠٠٥٢٣٧

رقم الصك الوحدة رقم ٣ / أ

١٤٤٤/١٠/٢١ هـ

تاريخ الصك

٩٩٤٢٤٨٠٠٥٢٣٤

رقم الصك الوحدة رقم ٤ / أ

معلومات العقار

٧٩ / ٧ / ١

رقم المخطط

١٩٧٤

رقم القطعة

مكة المكرمة

المدينة

بطحاء قريش

الحي

مستوية

طبيعة الأرض

وحدات سكنية ( شقق )

نوع العقار

منظم

شكل الأرض

( ٢ ) شمالية / غربية

الواجهة

١٥ / ١٥ م

شارع العقار

لا يوجد

نقاط الضعف

العقار على شارعين و مجاور لمسجد

نقاط القوة

بيانات المبنى

١	عمر المبنى
١	عدد المباني
شباك	نوع التكييف
متوسط	التشطيب

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	✓	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓



حدود العقار		
الجهة	الحد	طول ضلع الأرض (م <sup>2</sup> )
شمال	ارتداد بعرض ٣م ثم شارع عرض ١٥ م	١٣ م
جنوب	الوحدة رقم ٤ / أ و ممرات ثم ارتداد بعرض ١ متر ثم القطعة رقم ١٩٧٢	١٤,٤ م
شرق	ارتداد بعرض ١,٤ م ثم قطعة رقم ١٩٧٣	١٣,٢ م
غرب	الوحدة رقم ٢ / أ ومنور بعرض ٣م ثم شارع عرض ١٥ م	١١,٧ م
الاستخدام و عدد الأدوار		
الاستخدام	عدد الأدوار	
سكني	١	

حدود العقار		
الجهة	الحد	طول ضلع الأرض (م <sup>2</sup> )
شمال	ارتداد بعرض ٣م ثم شارع عرض ١٥ م	١٢,١ م
جنوب	الوحدة رقم ٣ / أ و ممرات ثم ارتداد بعرض ١م ثم قطعة رقم ١٩٧٢	١٤,٧ م
شرق	الوحدة رقم ١ / أ ومنور ٢م ثم ارتداد بعرض ١,٤م ثم القطعة رقم ١٩٧٣	١٢,٠١ م
غرب	ارتداد بعرض ٣م ثم شارع عرض ١٥ م	١٣ م
الاستخدام و عدد الأدوار		
الاستخدام	عدد الأدوار	

سكني

١

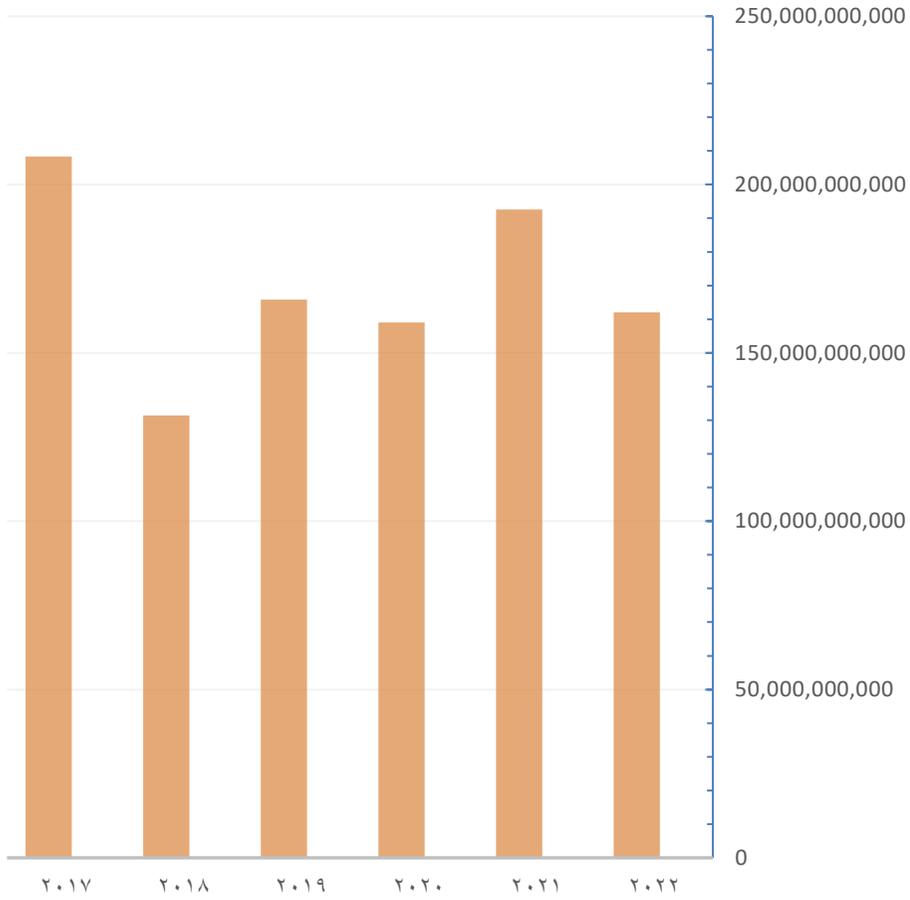
حدود العقار		
الجهة	الحد	طول ضلع الأرض (م <sup>2</sup> )
شمال	ارتداد بعرض ٣م ثم شارع عرض ١٥ م	١١,٨ م
جنوب	الوحدة رقم ٤ / أ ومنور و درج ثم ارتداد بعرض ١م ثم قطعة رقم ١٩٧٢	١٥,٣٨ م
شرق	الوحدة رقم ٢ / أ وممرات ثم ارتداد بعرض ١,٤م ثم قطعة رقم ١٩٧٣	١٥,٢٨ م
غرب	ارتداد بعرض ٣م ثم شارع عرض ١٥ م	١١,٢ م
الاستخدام و عدد الأدوار		
الاستخدام	عدد الأدوار	
سكني	١	



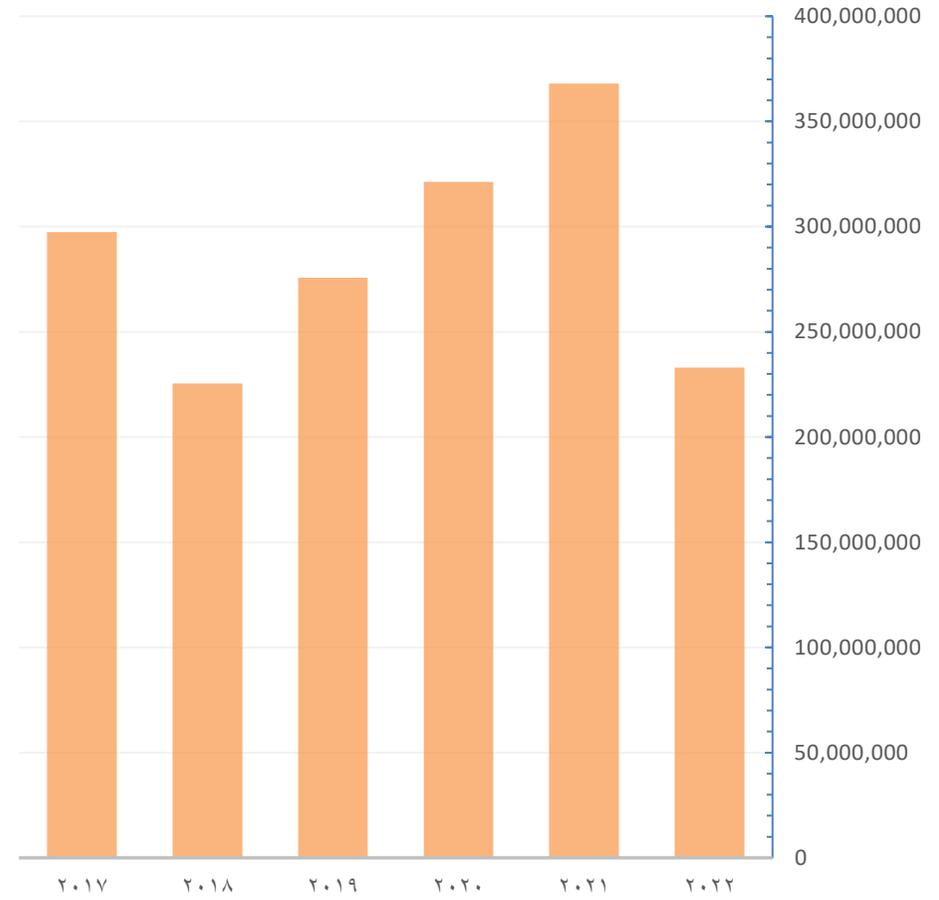
حدود العقار		
الجهة	الحد	طول ضلع الأرض (م <sup>2</sup> )
شمال	الوحدة رقم ١ / أ ودرج وممرات ثم ارتداد بعرض ٣م ثم شارع عرض ١٥م	١٣,٨ م
جنوب	ارتداد بعرض ١م ثم القطعة رقم ١٩٧٢	١٦,٧١ م
شرق	ارتداد بعرض ١,٤م ثم القطعة رقم ١٩٧٣	٥٩,٥١ م
غرب	الوحدة رقم ٣ / أ ومنور	١٢,٦ م
الاستخدام و عدد الأدوار		
الاستخدام	عدد الأدوار	
سكني	١	

2021	2020	2019	المؤشرات الاقتصادية
696.248	781.834	926.845	الناتج المحلي ( المصدر : الهيئة العامة للإحصاء )
2.90%	-4.00%	1.10%	معدل النمو في الناتج المحلي ( المصدر : وزارة المالية )
1.10%	5.30%	-0.20%	معدل التضخم المالي ( المصدر : SAMA )
1.00%	3%	3.00%	معدل الفائدة ( المصدر : (TRADING ECONOMICS) )
849	833	975	الإيرادات الحكومية ( المصدر : الهيئة العامة للإحصاء )
990	1.020	1.106	النفقات الحكومية ( المصدر : الهيئة العامة للإحصاء )
11.3%	12.6%	12%	معدل البطالة ( المصدر : الهيئة العامة للإحصاء )
35,013,414	34,818,169	34,273,660	العدد السكاني

إجمالي حجم التداول بالمملكة العربية السعودية



مساحة الصفقات العقارية بالمملكة





الرقم: 394248005236  
التاريخ: 1444/10/21

### وثيقة تملك عقار

السوق العقارية  
Real Estate Market



رقم الوثيقة الأساسية: 1444/10/21

الحالة: فعال

القيود: لا يوجد قيود

رقم الوثيقة السابقة: 1443/7/29

رقم الوثيقة: 394248005236

المصدر: الموثقين بمكة المكرمة 2

المساحة (م<sup>2</sup>): 133.73

نوع العملية: نقل ملكية

رقم الوثيقة السابقة: 320110014747

رقم الوثيقة الأساسية: 1444/10/21

الحالة: فعال

القيود: لا يوجد قيود

رقم الوثيقة السابقة: 1443/7/29

#### الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة التملك
7035076699	جمعية الدعوة والإرشاد وتوعية الجاليات بمعشوقة	-	100 %

#### العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م <sup>2</sup> )
لا يوجد	شقة	133.73

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1974	79 / 7 / 1	بطحاء قريش المعتمد	مكة المكرمة

رقم الوحدة	مساحة الوحدة من الأرض (م <sup>2</sup> )	مساحة الأجزاء المشتركة (م <sup>2</sup> )
2 / أ	33.69	75.63

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م <sup>2</sup> )
شمالا	:	ارتفاع عرض 3.00 متر ثم شارع عرض 15.00 م	12.1
جنوباً	:	الوحدة رقم 3 / أ و ممرات ثم ارتفاع عرض 1.00 متر ثم قطعة رقم 1972	5.65 + 0.55 + 0.75 + 2.15 + 5.6
شرقاً	:	الوحدة رقم 1 / أ و منور 2 ثم ارتفاع عرض 1.40 متر ثم قطعة رقم 1973	3.8 + 1.4 + 1.73 + 0.9 + 4.18
غرباً	:	ارتفاع عرض 3.00 متر ثم شارع عرض 15.00 م	8.25 + 0.6 + 4.15

صدرت هذه الوثيقة من البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الإلكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. الصفحة 1 من 1



الرقم: 394248005235  
التاريخ: 1444/10/21

### وثيقة تملك عقار

السوق العقارية  
Real Estate Market



رقم الوثيقة الأساسية: 1444/10/21

الحالة: فعال

القيود: لا يوجد قيود

رقم الوثيقة السابقة: 1443/7/29

رقم الوثيقة: 394248005235

المصدر: الموثقين بمكة المكرمة 2

المساحة (م<sup>2</sup>): 136.93

نوع العملية: نقل ملكية

رقم الوثيقة السابقة: 420110014752

رقم الوثيقة الأساسية: 1444/10/21

الحالة: فعال

القيود: لا يوجد قيود

رقم الوثيقة السابقة: 1443/7/29

#### الملاك

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة التملك
7035076699	جمعية الدعوة والإرشاد وتوعية الجاليات بمعشوقة	-	100 %

#### العقار

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م <sup>2</sup> )
لا يوجد	شقة	136.93

الموقع	نموذج العقار
لا يوجد	لا يوجد

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1974	79 / 7 / 1	بطحاء قريش المعتمد	مكة المكرمة

رقم الوحدة	مساحة الوحدة من الأرض (م <sup>2</sup> )	مساحة الأجزاء المشتركة (م <sup>2</sup> )
1 / أ	34.5	77.44

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م <sup>2</sup> )
شمالا	:	ارتفاع عرض 3.00 متر ثم شارع عرض 15.00 م	13
جنوباً	:	الوحدة رقم 4 / أ و ممرات ثم ارتفاع عرض 1.00 متر ثم قطعة رقم 1972	5.6 + 2.15 + 0.75 + 0.55 + 5.35
شرقاً	:	ارتفاع عرض 1.40 متر ثم قطعة رقم 1973	4.17 + 0.8 + 8.23
غرباً	:	الوحدة رقم 2 / أ و منور 2 ثم ارتفاع عرض 3.00 متر ثم شارع عرض 15.00 م	4.18 + 1.25 + 1.72 + 0.75 + 3.8

صدرت هذه الوثيقة من البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الإلكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. الصفحة 1 من 1

وثيقة تملك عقار		رقم الوثيقة الأساسية	
رقم الوثيقة الأساسية: 994248005234	رقم الوثيقة: 1444/10/21	رقم الوثيقة الأساسية: 994248005234	رقم الوثيقة: 1444/10/21
المصدر: الموتهين بمكة المكرمة 2	الحالة: فعال	المصدر: الموتهين بمكة المكرمة 2	الحالة: فعال
نوع العملية: نقل ملكية	قيمة الصفقة: لا يوجد قبود	نوع العملية: نقل ملكية	قيمة الصفقة: لا يوجد قبود
رقم الوثيقة السابقة: 320110014749	تاريخ الوثيقة السابقة: 1443/7/29	رقم الوثيقة السابقة: 320110014749	تاريخ الوثيقة السابقة: 1443/7/29

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة التملك
7035076699	جمعية الدعوة والإرشاد وتوعية الجاليات بمكة المكرمة	-	100 %

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م <sup>2</sup> )
لا يوجد	شقة	140.7

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1974	79 / 7 / 1	بطحاء قريش المعتمد	مكة المكرمة

رقم الوحدة	مساحة الوحدة من الأرض (م <sup>2</sup> )	مساحة الأجزاء المشتركة (م <sup>2</sup> )
أ / 4	35.45	79.57

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م <sup>2</sup> )
شمالا	:	الوحدة رقم 1 / 1 و درج وممرات ثم ارتداد عرض 3.00 متر ثم شارع عرض 15.00 م	5.35 + 0.55 + 0.75 + 1.55 + 5.6
جنوبا	:	ارتداد عرض 1.00 متر ثم قطعة رقم 1972	4.3 + 0.8 + 3.65 + 1.2 + 1.5 + 1.5 + 3.76
شرقا	:	ارتداد عرض 1.40 متر ثم قطعة رقم 1973	8.83 + 0.8 + 4.18
غربا	:	الوحدة رقم 3 / 3 و منور 4	4.15 + 1.05 + 1.7 + 1.75 + 3.95

صدرت هذه الوثيقة من البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الإلكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. الصفحة 1 من 1

وثيقة تملك عقار		رقم الوثيقة الأساسية	
رقم الوثيقة الأساسية: 494248005237	رقم الوثيقة: 1444/10/21	رقم الوثيقة الأساسية: 494248005237	رقم الوثيقة: 1444/10/21
المصدر: الموتهين بمكة المكرمة 2	الحالة: فعال	المصدر: الموتهين بمكة المكرمة 2	الحالة: فعال
نوع العملية: نقل ملكية	قيمة الصفقة: لا يوجد قبود	نوع العملية: نقل ملكية	قيمة الصفقة: لا يوجد قبود
رقم الوثيقة السابقة: 720110014755	تاريخ الوثيقة السابقة: 1443/7/29	رقم الوثيقة السابقة: 720110014755	تاريخ الوثيقة السابقة: 1443/7/29

رقم الهوية	الاسم	الجنسية	نسبة التملك
7035076699	جمعية الدعوة والإرشاد وتوعية الجاليات بمكة المكرمة	-	100 %

رقم الهوية العقارية	نوع العقار	مساحة العقار (م <sup>2</sup> )
لا يوجد	شقة	119.82

رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
1974	79 / 7 / 1	بطحاء قريش المعتمد	مكة المكرمة

رقم الوحدة	مساحة الوحدة من الأرض (م <sup>2</sup> )	مساحة الأجزاء المشتركة (م <sup>2</sup> )
أ / 3	30.19	67.77

الحد	النوع	وصف الحد	الطول (م <sup>2</sup> )
شمالا	:	ارتداد عرض 3.00 متر ثم شارع عرض 15.00 م	4.1 + 0.4 + 3.8 + 0.3 + 3.2
جنوبا	:	الوحدة رقم 4 / 4 و منور 4 و درج ثم ارتداد عرض 1.00 متر ثم قطعة رقم 1972	3.95 + 0.35 + 1.7 + 1.05 + 4.15 + 1.4 + 2.78
شرقا	:	الوحدة رقم 2 / 2 و ممرات ثم ارتداد عرض 1.40 متر ثم قطعة رقم 1973	1.98 + 2.78 + 2.22 + 1.55 + 0.75 + 0.55 + 5.45
غربا	:	ارتداد عرض 3.00 متر ثم شارع عرض 15.00 م	6.3 + 0.8 + 4.1

صدرت هذه الوثيقة من البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر الخدمات الإلكترونية التابعة لوزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. الصفحة 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم: ..... بدون

التاريخ: ٣٠ / ١٠ / ١٤٤٤هـ

الموافق: ٢٠ / ١٥ / ٢٠٢٣م

المرفقات: بدون

الموضوع: تفويض

المملكة العربية السعودية  
 جمعية الدعوة والإرشاد  
 وتوعية الجاليات في معشوقة  
 مسجلة بوزارة الموارد البشرية  
 والتنمية الاجتماعية برقم ( 3411 )

### تفويض

نفوض نحن / جمعية الدعوة والإرشاد وتوعية الجاليات بمعشوقة : ترخيص رقم ( ٣٤١١ ) :  
 ورقم المنشأة ( ٥٨٠٥٦٢٥٤٨٢ ) السيد شيخ طائفة العقار بمكة المكرمة الشيخ / حسين محمد  
 العمري ؛ وذلك لتمين وتسعير العقار المملوك للجمعية الكائن بمدينة مكة المكرمة بحي بطحاء  
 قريش ؛ والمكون من أربعة شقق سكنية ؛ على أن يقوم بتسعير العقار كل شقة على حده على  
 النحو التالي :

- ١- شقة رقم (١) صك رقم (٣٩٤٢٤٨٠٠٥٢٣٦)
- ٢- شقة رقم (٢) صك رقم (٣٩٤٢٤٨٠٠٥٢٣٥)
- ٣- شقة رقم (٣) صك رقم (٩٩٤٢٤٨٠٠٥٢٣٤)
- ٤- شقة رقم (٤) صك رقم (٤٩٤٢٤٨٠٠٥٢٣٧)

والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل

**رئيس الجمعية**

**سعد بن محمد بن مطر الفاهدي**

📍 منطقة الباحة - محافظة القنرى - مركز معشوقة - الشارع العام
📞 الهاتف والفاكس : 017-7506373
🌐 www.mashoqah.orag.sa
✉️ dawah.m2@gmail.com

🏠 حسابنا بمصرف الراجحي
📞 466608010080007
☎️ 0554402434
🌐 Mashoqahdawah



## المخطط التنظيمي





## موقع العقار







## المواقع المحيطة

مسجد المجد

محطة حافلات مكة ٢٢٣

طريق القاضي

شعبة الدفاع المدني ببطحاء قريش

21.3781860969,  
39.8305808247

إحداثيات العقار

٧٩ / ٧ / ١

رقم المخطط

١٩٧٤

رقم القطعة

عالية للغاية بالنسبة للموقع بمكة المكرمة وعن طريق تقنية "GPS" وذلك بمجرد كتابة الاحداثي المرفق وصولا الى المواقع بسهولة.

إمكانية الوصول  
للعقار

صور العقار



صور العقار



صور العقار



صور العقار







العقار المقارن رقم ٣	العقار المقارن رقم ٢	العقار المقارن رقم ١	العقار المطلوب تقييمه	
SAR 3,237	SAR 4,148	SAR 3,778	SAR 4,011	سعر المتر
24/04/22	22/04/22	22/05/23	21/05/23	تاريخ التقييم
عروض السوق	عروض السوق	عروض السوق		مصدر المقارنة
139	135	180	137	مساحة الوحدة
1	1	1	2	عدد الشوارع
متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	نوعية التشطيب
7	1	15	2	عمر العقار
جار	جار	جار	مسجد	المجاور
(129) -4%	(166) -4%	(151) -4%		تسوية السوق
SAR 3,108	SAR 3,982	SAR 3,627		صافي القيمة بعد ضبط حالة السوق
0%	0%	0%		مساحة الوحدة
5%	5%	5%		عدد الشوارع
0%	0%	0%		نوعية التشطيب
2%	0%	5%		عمر العقار
5%	5%	5%		المجاور
12%	10%	15%		صافي التعديلات
SAR 373	SAR 398	SAR 544		مبلغ التعديل
SAR 3,481	SAR 4,380	SAR 4,171		قيمة المتر المربع بعد التعديل
	SAR 549,173			إجمالي قيمة الوحدة
	SAR 549,000			إجمالي قيمة الوحدة بعد التقريب

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر مع إسناد كل المقارنات والتي تعتبر أفضل حالة للمقارنة و أقرب للعقار وتحمل مواصفات مشابهة للعقار محل التقييم و أيضا صفقات و عروض حديثة منفذة على أرض الواقع .



العقار المقارن رقم ٣	العقار المقارن رقم ٢	العقار المقارن رقم ١	العقار المطلوب تقييمه	
SAR 3,237	SAR 4,148	SAR 3,778	SAR 4,011	سعر المتر
24/04/22	22/04/22	22/05/23	21/05/23	تاريخ التقييم
عروض السوق	عروض السوق	عروض السوق		مصدر المقارنة
139	135	180	134	مساحة الوحدة
1	1	1	2	عدد الشوارع
متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	نوعية التشطيب
7	1	15	2	عمر العقار
جار	جار	جار	جار	المجاور
(129) -4%	(166) -4%	(151) -4%		تسوية السوق
SAR 3,108	SAR 3,982	SAR 3,627		صافي القيمة بعد ضبط حالة السوق
0%	0%	0%		مساحة الوحدة
5%	5%	5%		عدد الشوارع
0%	0%	0%		نوعية التشطيب
2%	0%	5%		عمر العقار
5%	5%	5%		المجاور
12%	10%	15%		صافي التعديلات
SAR 373	SAR 398	SAR 544		مبلغ التعديل
SAR 3,481	SAR 4,380	SAR 4,171		قيمة المتر المربع بعد التعديل
	SAR 536,339			إجمالي قيمة الوحدة
	SAR 536,000			إجمالي قيمة الوحدة بعد التقريب

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر مع إسناد كل المقارنات والتي تعتبر أفضل حالة للمقارنة و أقرب للعقار وتحمل مواصفات مشابهة للعقار محل التقييم و أيضا صفقات و عروض حديثة منفذة على أرض الواقع .



العقار المقارن رقم ٣	العقار المقارن رقم ٢	العقار المقارن رقم ١	العقار المطلوب تقييمه	
SAR 3,237	SAR 4,148	SAR 3,778	SAR 4,011	سعر المتر
24/04/22	22/04/22	22/05/23	21/05/23	تاريخ التقييم
عروض السوق	عروض السوق	عروض السوق		مصدر المقارنة
139	135	180	120	مساحة الوحدة
1	1	1	2	عدد الشوارع
متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	نوعية التشطيب
7	1	15	2	عمر العقار
جار	جار	جار	جار	المجاور
(129) -4%	(166) -4%	(151) -4%		تسوية السوق
SAR 3,108	SAR 3,982	SAR 3,627		صافي القيمة بعد ضبط حالة السوق
0%	0%	0%		مساحة الوحدة
5%	5%	5%		عدد الشوارع
0%	0%	0%		نوعية التشطيب
2%	0%	5%		عمر العقار
5%	5%	5%		المجاور
12%	10%	15%		صافي التعديلات
SAR 373	SAR 398	SAR 544		مبلغ التعديل
SAR 3,481	SAR 4,380	SAR 4,171		قيمة المتر المربع بعد التعديل
	SAR 480,552			إجمالي قيمة الوحدة
	SAR 480,000			إجمالي قيمة الوحدة بعد التقريب

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر مع إسناد كل المقارنات والتي تعتبر أفضل حالة للمقارنة و أقرب للعقار وتحمل مواصفات مشابهة للعقار محل التقييم و أيضا صفقات و عروض حديثة منفذة على أرض الواقع .

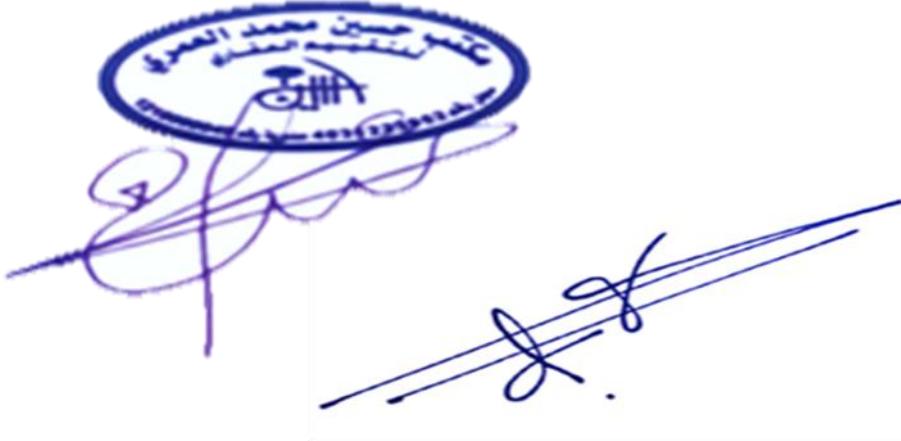


العقار المقارن رقم ٣	العقار المقارن رقم ٢	العقار المقارن رقم ١	العقار المطلوب تقييمه	
SAR 3,237	SAR 4,148	SAR 3,778	SAR 3,816	سعر المتر
24/04/22	22/04/22	22/05/23	21/05/23	تاريخ التقييم
عروض السوق	عروض السوق	عروض السوق		مصدر المقارنة
139	135	180	141	مساحة الوحدة
1	1	1	1	عدد الشوارع
متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	نوعية التشطيب
7	1	15	2	عمر العقار
جار	جار	جار	جار	المجاور
(142) -4%	(183) -4%	(166) -4%		تسوية السوق
SAR 3,095	SAR 3,966	SAR 3,612		صافي القيمة بعد ضبط حالة السوق
0%	0%	0%		مساحة الوحدة
0%	0%	0%		عدد الشوارع
0%	0%	0%		نوعية التشطيب
2%	0%	5%		عمر العقار
5%	5%	5%		المجاور
7%	5%	10%		صافي التعديلات
SAR 217	SAR 198	SAR 361		مبلغ التعديل
SAR 3,312	SAR 4,164	SAR 3,973		قيمة المتر المربع بعد التعديل
	SAR 536,916			إجمالي قيمة الوحدة
	SAR 537,000			إجمالي قيمة الوحدة بعد التقريب

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر مع إسناد كل المقارنات والتي تعتبر أفضل حالة للمقارنة و أقرب للعقار وتحمل مواصفات مشابهة للعقار محل التقييم و أيضا صفقات و عروض حديثة منفذة على أرض الواقع .

الرأي النهائي لقيمة الموقع

الوحدة رقم ٤ / أ		الوحدة رقم ٣ / أ		الوحدة رقم ٢ / أ		الوحدة رقم ١ / أ	
المساحة	٢م١٤٠,٧	المساحة	٢م١١٩,٨٢	المساحة	٢م١٣٣,٧٣	المساحة	٢م١٣٦,٩٣
القيمة النهائية	٥٣٧,٠٠٠ ريال سعودي	القيمة النهائية	٤٨٠,٠٠٠ ريال سعودي	القيمة النهائية	٥٣٦,٠٠٠ ريال سعودي	القيمة النهائية	٥٤٩,٠٠٠ ريال سعودي
٢,١٠٢,٠٠٠ ريال سعودي				إجمالي قيمة الوحدات			



٢٠٢٣/٠٥/٢٣ م - ١٤٤٤/١١/٠٣ هـ

مكتب حسين محمد العمري للتقييم العقاري

٤٠٣١٢٢٣٩٥٢

مقيم أساسي زميل / بدر بن عمر السليمان

١٢١٠٠٠٠٣٦٢

مقيم أساسي زميل / حسين محمد العمري

١٢١٠٠٠٠٠٤٩

التاريخ

الاسم

مكتب التقييم

رقم السجل

الاسم

مدير إدارة التقييم

رقم العضوية

الاسم

المدير العام

رقم العضوية

# قيمة

(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير	804717
منشأة التقييم	مكتب حسين بن محمد بن سعيد العمرى للتقييم العقاري
العميل	جمعية الدعوة والإرشاد وتوعية الجاليات في معشوقة
الغرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Tue 23 May, 2023

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أي مسؤولية مترتبة عليه، وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.