لكل أصل قيمة

تاريخ التقرير
2022/12/29

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

تقييم برج فندقي ، مدينة مكة المكرمة

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

إفادة

السادة : صندوق سيكو السعودية ريت **المحترمين**

الموضوع : تقرير تقييم برج فندقي بحي (العزيزية) بمدينة (مكة المكرمة)

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **(مكة المكرمة)** حي (العزيزية الضفة الشرقية) بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2022/12/12م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى القيمة السوقية باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج القيمة السوقية للعقار (فندق) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2022/12/20م الواقعة بمدينة (مكة المكرمة) حي (العزيزية)، **بمبلغ وقدره فقط (١٤٢،١٥٠،٠٠٠) مائة وأثنان وأربعون مليون ومائة وخمسون ألف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير ....،،

اعتمد هذا التقرير
المدير التنفيذي
إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

الملخص التنفيذي

تقدير القيمة السوقية :

١٤٢،١٥٠،٠٠٠ ريال سعودي

المقيم	العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)
القائمين بأعمال التقييم هم 1- اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم 1210000052 2 - شائق بن صالح الشائق عضوية رقم 1210001415 3- سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 4 - حسام حسن عشي عضوية رقم 1210002501	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت

مالك العقار	الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
شركة مشاعر ريت العقارية	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	عبارة عن فندق بمساحة إجمالية للأرض **1278.97 متر مربع** حسب الصك	مكة المكرمة - العزيزية الضفة الشرقية

معايير التقييم	أسلوب التقييم	تاريخ المعاينة
الصادرة في العام ٢٠٢٢م (IVS) معايير التقييم الدولية	اسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	2022/12/20

نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم
ملكية مطلقة	القيمة السوقية	2022/12/20

رقم الصك وتاريخه	فرضية القيمة	تاريخ اصدار التقرير
(320123008398) في 1439/04/08	الاستخدام الحالي	2022/12/29

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير	01
نطاق العمل	02
نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية	03
دراسات الموقع	04
التقييم	05
تقدير القيمة	06
ملاحق	07

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير :

1

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية تُعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق او التدقيق فيها على نوع محدد كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم

2

ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت) لمستخدم التقرير (صندوق سيكون السعودية ريت) مع الاخذ في الاعتبار ان مالك العقار هي (شركة صندوق مشاعر ريت)

3

بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة السوقية) .

4

كون العقار مدر للدخل و بناءً على نوع العقار وخصائصه و على الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

5

المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

6

القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.

7

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية) قائمة وسارية المفعول .

8

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

9

إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم .

10

لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .

11

الحدود والأطوال حسب افادة العميل (مستندات الملكية) والشركة غير مسئولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسئولة عن ذلك.

12

تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

نطاق العمل

Scope of work

نطاق العمل

معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	موضحة بالملخص التنفيذي
العميل	صندوق سيكو السعودية ريت
المستخدمين الاخرين	صندوق سيكو السعودية ريت
الاصل محل التقييم	فندق
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت
اساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل
تاريخ التقييم	2022/12/20
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات.

نطاق العمل

101معيار رقم

نطاق بحث المقيم (102معيار رقم)	تم جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة
أساس القيمة (104معيار رقم)	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في أطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او أجبار.
عملة التقييم	الريال السعودي
معايير التقييم المتبعة	تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) لعام ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للاصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر االمكان عن المؤثرات وخصائص العقار محل التقييم.
طبيعة ومصدر المعلومات	المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري.
الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
قيود استخدام التقرير	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسئولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلا ت وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقا

مراحل العمل

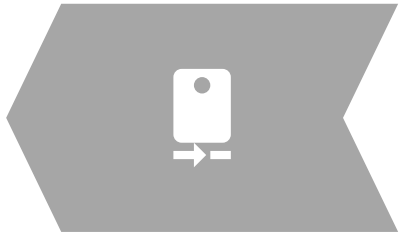
1

نطاق العمل

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه .

2

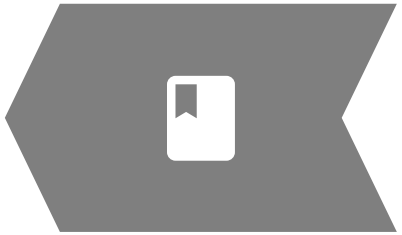
المعاينة و تحليل الموقع



معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة.

3

جمع وتحليل البيانات



القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية و الميدانية و تحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم .

4

تطبيق طريق التقييم

بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

5

إعداد التقارير

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

An overview of the economy and the real estate sector in the Kingdom of Saudi Arabia

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

"طموحنا أن نبني وطنًا أكثر ازدهارًا يجد فيه كل مواطن ما يتمناه، فمستقبل وطننا الذي نبنيه معًا لن نقبل إلا أن نجعله في مقدمة دول العالم، بالتعليم والتأهيل، بالفرص التي تتاح للجميع، والخدمات المتطورة، في التوظيف والرعاية الصحيّة والسكن والترفيه وغيره."

صاحب السمو الملكي
الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات، مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة، وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثلاث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة، حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين، وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية، مدعومًا بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ.

كما شهدت المملكة خلال السنوات الماضية إصلاحات هيكلية على الجانب الاقتصادي والمالي، مما يعزز من رفع معدلات النمو الاقتصادي مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية.

وفي سبيل تطوير الاقتصاد وتنويعه وتخفيف الاعتماد على النفط، أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية السعودية ٢٠٣٠ مرتكزة على العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية، والتي استهدفت تحول هيكل الاقتصاد السعودي إلى اقتصاد متنوع ومستدام مبني على تعزيز الإنتاجية ورفع مساهمة القطاع الخاص، وتمكين القطاع الثالث.

ونجحت المملكة منذ إطلاق الرؤية في تنفيذ العديد من المبادرات الداعمة والإصلاحات الهيكلية لتمكين التحول الاقتصادي، وشمل هذا التحول عدة جهود رئيسية متمحورة حول بعدٍ قطاعي يشمل تعزيز المحتوى المحلي والصناعة الوطنية وإطلاق القطاعات الاقتصادية الواعدة وتنميتها، وبعدٍ تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخاص والمنشآت الصغيرة والمتوسطة، وتعزيز استدامة المالية العامة. ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستدام في السنوات المقبلة، خصوصاً في ظل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة، تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة، والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

رؤيـــة VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

أهم المؤشرات الإحصائية

01
البطالة بين السعوديين للربع الأول 2021
11.7%

02
الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021
1.5%

03
الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021
1.5%

04
معدل مشاركة القوى العاملة وسط السعوديين 2021
51.2%

05
نسبة مساهمة القطاع الخاص في الناتج المحلي الاجمالي
41.1%

06
نسبة مساهمة القطاع الغير النفطي في الإنتاج المحلي الاجمالي
58.9%

نظرة على قطاعات الاعمال

قطاع السياحة	في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠ والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التي تستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط ، من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحي نظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية ٢٠٣٠ وهو يتمحور حول مساعده المعنيين بقطاع الضيافة والصناعات الغذائية والترفيهية على التخطيط للمستقبل.
قطاع المكاتب	تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ ، مما يؤدي إلى في رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ ، العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية، جعلها تصدر قراراً برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام ٢٠٢٤، خصوصاً تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي .
قطاع التجزائة	أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط ٢٠٣٠م أولت اهتماما كبيرا بتنمية القطاع التجاري والصناعي في المملكة، حيث أن الرؤية تقوم على التركيز على تنمية وتطوير الصناعة المحلية من شأنه تحقيق عوائد اقتصادية كبيرة للاقتصاد السعودي، وم ن مستهدفات الرؤية بحلول ٢٠٣٠ ، رفع نسبة الصادرات غير النفطية من ١٦% الى ٥٠% ، و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة ٤٩ الى ٢٥ عالمياً والأولى اقليمياً ، و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من ٤٠% الى ٦٥% .
قطاع الإسكان	قدمت رؤية ٢٠٣٠ حلولاً سكنية مستدامة ، تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة وفق احتياجاتهم وقدراتهم المالية . ولتحقيق ذلك طورت منظومة الإسكان من حيث الهيكلة والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ، ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن ٤٧% في عام ٢٠١٦ م ، وارتفعت الى ٧٠% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام ٢٠٢١ م.

مؤشرات الأداء الفندقي في المملكة العربية السعودية 2022م

عدد الزيارات من الخارج	عدد الزيارات من الداخل	إجمالي عدد الزيارات	إجمالي عدد الغرف	الاسهام في الناتج المحلي الاجمالي
29.5 مليون	32.5 مليون	62 مليون	650.000 غرفة	5.3%

مؤشرات الأداء الفندقي في المملكة العربية السعودية 2030م

عدد الزيارات من الخارج	عدد الزيارات من الداخل	إجمالي عدد الزيارات	إجمالي عدد الغرف	الاسهام في الناتج المحلي الاجمالي
55 مليون	45 مليون	100 مليون	1.050.000 غرفة	10%

مؤشرات قطاع الضيافة في مدينة مكة المكرمة 2022م

متوسط معدل العائد 5.5%	إجمالي عدد الفنادق 1151	إجمالي عدد الغرف المتاحة 185.000
متوسط معدل الاشغال 69%	معدل الغرف المتاحة (فنادق) 76%	معدل الغرف المتاحة (مساكن حجاج) 24%

النظرة المستقبلية لقطاع الفنادق بمدينة مكة المكرمة

مكة المكرمة تحظى باهتمام مستمر ودعم متواصل من حكومة خادم الحرمين الشرفين لتعزيز جودة الحياة فيها ، وهي تشهد اليوم شراكة ملهمة بين القطاعين العام والخاص لتنفيذ عدد من المشاريع الاستثمارية الضخمة سواء داخل حد الحرم أو خارجه ، وإنجاز مشاريع نوعية في المنطقة المركزية بمكة المكرمة علاوة على تنفيذ مشاريع تطوير البنية التحتية ومشاريع النقل العام والمواصلات التي تستهدف ربط مناطق مكة مع الحرم المكي الشريف والمشاعر المقدسة وتسهيل وصول الزوار اليهم بكل يسر وسهولة .

كما تحركت عجلة الأداء في قطاع الضيافة بمكة المكرمة بشكل ملفت عما كانت عليه بعد انتهاء جائحة كورونا وذلك بعد ان أعلنت المملكة قبل ذلك استئناف استقبال طلبات العمرة والزيارة للحرمين الشرفين مع مختلف دول العالم .

لهذا تعتبر مدينة المكرمة من اسرع مدن العالم نموا في قطاع الفنادق لما تمتلكه من عوامل جذب مهمة على مستوى العالم الإسلامي ، حيث تستهدف مدينة مكة المكرمة زيادة اعداد الحجاج والمعتمرين إلى ٣٠ مليون بحلول عام ٢٠٣٠م لذا فإن التوسعة السريعة لقطاع الضيافة في مكة سيكون حتمي . حيث ستشهد مكة المكرمة خلال السنوات المقبلة إضافة الاف الغرف الفندقية .

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

دراسات الموقع

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
المدينة	مكة المكرمة	**الحي**	العزيزية
شارع	طريق المسجد الحرام	**نوع العقار**	برج فندقي
رقم المخطط	7/21/1ج	**رقم القطعة**	1/277
المساحة	1278.97 متر مربع	**استخدام الأرض حسب الأنظمة**	تجاري

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✘	✘
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

عنصر التأثير	محددات التأثير	الوصف
نظرة عامة على المنطقة	• أهمية المنطقة	• يقع العقار في مدينة مكة المكرمة بحي العزيزية الضفة الشرقية
العوامل الطبيعية (البيئية)	• تضاريس الأرض • التلوث	• مستوية . • لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة .
العوامل التخطيطية (العمرانية)	• الموقع من المدينة • البنية التحتية • تجهيزات البلدية • خصائص الأرض	• الموقع وسط مدينة مكة المكرمة . • مكتملة . • مكتملة . • منتظمة الاضلاع .
أنظمة البناء	• استخدام الأرض • نسبة البناء - عدد الادوار	• فنادق • 65%.
عوامل اقتصادية	• العرض والطلب • أسعار الأراضي	• عالي . • مرتفعة .
عوامل قانونية	• العجز والتعديات على العقار	• لا يوجد .

وصف التشطيبات الداخلية والخارجية والأعمال الإنشائية

التشطيبات الداخلية			
الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - سيراميك	دهان	ديكورات جبسيه	خشب
نوع العزل	السلالم	الأطقم الصحية	النوافذ
لا يوجد	رخام	ممتازة	المنيوم وزجاج عادي

التشطيبات الخارجية			
الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
بلاط	حديد	لا يوجد	حجر - دهان

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف				
نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
لا يوجد	جيده	جيده	يوجد	شباك + منفصل

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى			
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مرافق	مرافق
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناءً على (رخصة البناء) .
- تم تحديد عمر العقار بـ(10) سنة بناء على (رخصة البناء) .
- حالة العقار في تاريخ التقييم (شاغر) .
- عند معاينة العقار تبين لنا انه عبارة عن (برج فندقي) ، مفصلة على النحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	بدروم	1287.97	مواقف سيارات
2	دور ارضي	789.9	استقبال + تجاري
3	ميزانين	587.86	استقبال
4	دور واحد مطاعم	824.91	مطاعم
5	دور واحد مصلى	824.91	مصلى
6	سبعة عشر ادوار متكررة	12304.6	سكني
7	دور واحد اخير	261.2	سكني
8	بيت درج + مصاعد	75.43	بيت درج + مصاعد
9	بيارة صرف	6	مجاري
10	خزانات	1089.97	خزانات
الاجمالي	23 دور	18053	

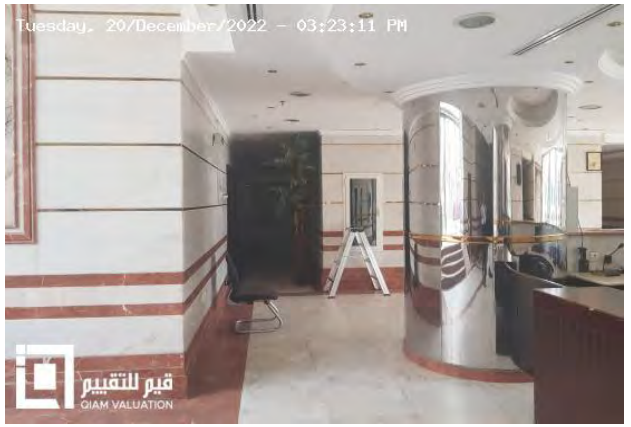
موقع العقار

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة | حي : العزيزية | شارع : طريق المسجد الحرام

احداثيات الموقع	39.876740	E :	,21.403004	N :

مسح فوتوغرافي للعقار

مسح فوتوغرافي للعقار



المعلومات القانونية

معلومات صك الملكية

إسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة مشاعر ريت العقارية	320123008398	1439/04/08	100%ملكية

اسم الحي - رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض

إسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
العزيزية	1/277	7/21/1ج	1278.97 متر مربع

الحدود والاطوال

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
قطعة رقم 43 / د	30م	قطعة رقم 25 / ب	30 م	شارع عرض 21م	43م	شارع عرض 60م	43م

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق أو رهون أو رسوم أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك، وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار، لذا نوصي بأن يتحقق المستشار القانوني للجهة من بيانات الملكية، ونؤكد أيضاً على عدم الاعتماد على الافتراضات الواردة أعلاه بشأن الملكية لحين تأكد المستشار القانوني من دقتها.

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

التقييم

Evaluation

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

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 متعلقةً. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهاك المادي 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.

أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.

أسلوب الدخل

معيار رقم 105

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.

ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية .
و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار .

طريقة الرسملة المباشرة :

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار للعقار محل التقييم ثابتة ومتساوية للابد .

طريقة القيمة المتبقية:

طريقة القيمة المتبقية تعتبر وسيلة لتقييم العقارات التي يمكن تقديرها بتحديد أفضل تطوير مناسب للموقع والملكية ومن ثم التنبؤ بقيمة مثل هذا التطوير بعد أن يتم الانتهاء منه .

اساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	تم استخدام أسلوب الدخل بشكل مساعد	تم استخدام أسلوب الدخل بشكل مساعد	تم استخدام أسلوب الدخل بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات - اسعار الاراضي المعروضة)	طريقة تكلفة الاحلال	طريقة التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام	طريقة اساسية لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	طبيعة العقار وكون الارض مقام عليها مبنى	كون العقار محل التقييم مدر للدخل

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة العقار - اسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة							
البند		العقارات المقارنة					
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1		العقار المقارن 2			
		القيمة	التسوية	القيمة	التسوية		
سعر المتر المربع	***	40,000		30,000			
الحالة	***	معروض		معروض			
تاريخ التقييم / العرض	20/12/22	20/12/22		20/12/22			
ظروف السوق (التفاوض)	***	-5.00%	- 2,000	-5.00%	- 1,500		
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-		
قيمة ظروف السوق	***	(2,000.00)		(1,500.00)			
القيمة بعد التسويات الأولية	***	38,000		28,500			
المساحة (م2)	1,288	1,500	0%	1,200	0%		
سهولة الوصول	علي	علي	0%	علي	0%		
موقع العقار	علي	علي	0%	متوسط	10%		
شكل الأرض	مستوية	مستوية	0%	مستوية	0%		
طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	0%		
الاستخدام	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%		
الشوارع المحيطة	2	2	0%	2	0%		
الاجمالي		0.00%		10.00%			
قيمة التسوية للمتر المربع		-		2,850			
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		38,000		31,350			
المرجح الموزون		65%		35%			
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		35,673					
القيمة السوقية النهائية للأرض (ريال /سعودي)		45,945,110					

تقدير قيمة العقار - اسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م٢	ريال / م٢	القيمة (يرال)
البدروم	1,288	2,500	3,219,925
إجمالي مساحة مسطح المباني	16,765	3,500	58,676,730
أخرى	-	-	-
أخرى	-	-	-
الإجمالي (ريال)	-		61,896,655
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية		5%	3,094,833
شبكة المر افق		3%	1,856,900
تكاليف الإدارة		3%	1,856,900
تكاليف التمويل (0سنوات / ٠%)		0%	-
ربحية المطور		0%	-
الإجمالي (ريال)			6,808,632
إجالي تكلفة المباني (ريال)			68,705,287

ثالثا : تكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	10
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	30
معدل الاهلاك	%	25
قيمة الاهلاك	ريال	17,176,322
قيمة المبنى النهائية (ريال)		51,528,965
رابعاً : قيمة العقارحسب أسلوب التكلفة		
القيمة النهائية للأرض (ريال)		45,945,110
القيمة النهائية للمباني (ريال)		51,528,965
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)		97,474,075
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب		97,500,000

الافتراضات وتحليل القيمة

إيرادات العقار.

تم تقدير إيرادات العقار حسب بيانات مسح السوق للعقارات المشابهة (١٥,٩٥١,٥٥٠) ريال سعودي وبافتراض صحته

نسبة الشواغر:

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي **٥٠%** وتم اعتمادها حسب وضع السوق ، مع النظر أن عقد الإيجار الإلزامي سينتهي بنهاية العام ٢٠٢٢ م

النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم ، وتمثل نسبة النفقات التشغيلية ٣٥% الى ٤٥ % بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة والتشغيل ومراقبة الأمن فيما تعلق بتقييم العقار نجد أن النفقات التشغيلية والرأسمالية **٣٧%** وتم تقديرها حسب وضع وتحليل السوق للعقارات المشابهة.

نسبة الشواغر :معدل الرسملة:

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الإستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل.

في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة المسح السوقي وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو **7%**.

معدل الخصم :

عدة عوامل مهمة تحدد معدل الخصم من أهمها معدل التضخم، والذي يعتبر العنصر الرئيسي لتحديد معدل الخصم. بالاضافة الى معدل مخاطر السوق والذي يتم تحديثة حسب ظروف السوق والعقار قيد التقييم، ومعدل عائد السندات الحكومية ، تم افتراض معدل الخصم بواقع **9%** وفق النموذج التراكمي حسب الاتي :

عائد السندات الحكومية	3.7%
المخاطر المنتظمة (مخاطر التضخم + مخاطر السوق)	2% + 2.3%
المخاطر الغير منتظمة (مخاطر العقار محل التقييم)	1%

بيانات الدخل :

معدل الاشغال السنوي لكل موسم		
البند	القيمة	الوحدة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل الاشغال السنوي	50%	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنويا	182.5	يوم
عدد أيام موسم الحج	30	يوم
عدد أيام موسم رمضان	30	يوم
عدد الأيام الباقي للسنة	122.5	يوم
عدد الغرف	450	غرفة
حساب تشغيل موسم الحج		
عدد الحجاج	1350	حاج
سعر التأجير للحاج	2200	ريال/ للحاج
إجمالي دخل موسم الحج	2,970,000	ريال/ سعودي
حساب تشغيل موسم رمضان		
عدد أيام التشغيل للعشرين الاولى من رمضان	20	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	250	ريال/ سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشرين الاولى من رمضان	2,250,000	ريال/ سعودي
عدد أيام التشغيل للعشر الاواخر من رمضان	10	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	500	ريال/ سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشر الاواخر من رمضان	2,250,000	ريال/ سعودي
إجمالي دخل موسم رمضان	4,500,000	ريال/ سعودي

حساب تشغيل باقي أيام السنة		
متوسط سعر التأجير لليوم	150	ريال/ سعودي
إجمالي دخل باقي أيام السنة	8,268,750	ريال/ سعودي
إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنوياً	15,738,750	ريال/ سعودي
تحليل دخل المحلات التجارية		
الوصف	القيمة	الوحدة
إجمالي دخل إيجار المحلات التجارية السنوية	224,000	ريال/ سعودي
نقص معدل الاشغار و مخاطر الائتمان للمحلات	11,200	5%
إجمالي دخل إيجار المحلات التجارية الفعلي	212,800	ريال/ سعودي
إجمالي الدخل السنوي الفعلي		
إجمالي الدخل السنوي الفعلي	15,951,550	ريال/ سعودي

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي الدخل التأجيري	15,951,550	معدل الخصم	9%
معدل المصاريف التشغيلية و الراسمالية	37%	معدل الرسملة	7%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	10	معدل النمو - سنوي من السنة الثانية	2%

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار									القيمة الاسترادادية
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
قيمة النمو المتوقعة		0.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
اجمالي الدخل التأجيري الفعلي	15,951,550	15,951,550	16,270,581	16,595,993	16,927,912	17,266,471	17,611,800	17,964,036	18,323,317	18,689,783	19,063,579
ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية	37%	5,902,074	6,020,115	6,140,517	6,263,328	6,388,594	6,516,366	6,646,693	6,779,627	6,915,220	7,053,524
صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)		10,049,477	10,250,466	10,455,475	10,664,585	10,877,877	11,095,434	11,317,343	11,543,690	11,774,563	12,010,055
القيمة الاسترادادية للمبني											171,572,210
صافي التدفقات النقدية		10,049,477	10,250,466	10,455,475	10,664,585	10,877,877	11,095,434	11,317,343	11,543,690	11,774,563	12,010,055
معامل الخصم		0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	0.6499	0.5963	0.5470	0.5019	0.4604	0.4224
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		9,219,703	8,627,612	8,073,545	7,555,061	7,069,873	6,615,845	6,190,974	5,793,389	5,421,336	5,073,177
صافي القيمة الحالية للعقار											142,114,471

القيمة النهائية للعقار	142,114,471
القيمة النهائية للعقار(بعد التقريب)	142,150,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقاراً مدراً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة الاحلال وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٠ م هي حسب الاتي :

القيمة السوقية رقماً	القيمة السوقية كتابة
142,150,000	مائة وأثنان وأربعون مليون ومائة وخمسون ألف ريال سعودي

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

الصك

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
[٢٧٧]

وزارة العدل

الرقم : ٣٢٠٢٤٣٠٠٨٣٩٨
التاريخ : ٨ / ٤ / ١٤٣٩ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٢٧٧ / ٢ من المخطط رقم ٦٥٨ / ٢١ / ٧ ج الواقع في حي العزيزية الضفة الشرقية / س/ د بمدينة مكة المكرمة.

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ٤٣/ و بطول: (٣٠) ثلاثون متر

جنوباً: قطعة رقم ٢٥/ب بطول: (٣٠) ثلاثون متر

شرقاً: شارع عرض ١١م شمالا و ١٠ جنوبا بطول: (٤٣) ثلاثة و أربعون متر

غرباً: شارع العام بعرض ٣٠,٤٠م شمالا و ٣١,٢٢م جنوبا الى محور الشارع بطول: (٤٣) ثلاثة و أربعون متر

ومساحتها :(١,٢٨٧,٩٧) ألف و مئتين و سبعة و ثمانون متر مربعاً و سبعة و تسعون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٢٠١٠١٩٦٠٠١٤٢٠ في ٢٥ / ١٢ / ١٤٣٤ هـ

قد انتقلت ملكيتها الى شركة مشاعر ربت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٩٢٩٩٤ في ٣ / ٤ / ١٤٣٩ هـ وتنتهي في ٣ / ٤ / ١٤٤٤ هـ ، بثمن وقدره (١٩٠٠٠٠٠٠) مائة و تسعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٨ / ٤ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده .

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عبدالله بن سليمان بن صالح المحمود

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
كاتب العدل المكلف رقم (٣٤)

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)

مطابع الحكومة - ٣٧٢٨٦٣

نموذج رقم (١٩٠-١٠٠)

رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة
وكالة التعمير والمشاريع
الإدارة العامة للتخطيط العمراني/الرخص

إصدار جديد
سكني تجاري

الرقم : ٦٨٦٠٥/ز
التاريخ : ١٤٣٢/١٠/١٤
صلاحيتها : ثلاث سنوات

الاسم : ناصر عقيل عبدالله الطيار
رقم البطاقة : ١٠١٩٨١٣٢٠١ مصدرها : الرياض تاريخها : ١٣٩٤/١١/٠٦
الموقع : الضفة الشرقية (س/د) رقم السجل العقاري : ٣/٩٩٠٤ تاريخه : ١٤٠٩/١١/١٦
رقم المخطط التنظيمي ٦٥٨-١/٢١/٧/ج تاريخه ذو القعدة ١٣٨٥ اسم الشارع شارع
رقم القطعة : ٩٩٩-١/٢٧٧ رقم الصك : ٤/٤٨٤/٥١ تاريخ الصك ١٤٢٧/٠٥/٠٦

	الأبعاد م / ط	الحدود	إرتداد (م)	البروز (م)
شمال	٣٠,٠٠	ق٤٣/د	أنظر	++
شرق	٤٣,٠٠	انظر الكروكي	لوحة	++
جنوب	٣٠,٠٠	ق٢٥/ب	الموقع	++
غرب	٤٣,٠٠	انظر الكروكي	العام	++

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الاستخدام
بدروم	١	١٢٨٧,٩٧	مواقف سيارات
دور واحد أرضي	٥	٧٨٩,٩	إستقبال + تجاري
ميزانين	١	٥٨٧,٨٦	إستقبال
دور واحد مطعم	١	٨٢٤,٩١	مطاعم
دور واحد مصلى	١	٨٢٤,٩١	مصلى
سبعة عشر أدوار متكررة	٨٢	١٢٣٠٤,٦	سكني
دور واحد أخير	١	٢٦١,٢	سكني
بيت درج + مصاعد	١	٧٥,٤٣	بيت درج + مصاعد
بيارة صرف	١	٦	مجاري
خزانات	١	١٠٨٩,٩٧	خزانات
الاجمالي		١٨٠٥٣	

رسم الموقع العام موضحاً عليه المجاورين

ملاحظة عند التنفيذ يجب الرجوع للكروكيات والمخططات المعتمدة للتأكد من الحدود والابعاد

المدقق : محمد أحمد جودة
مقياس الرسم : ٥٠٠ مساحة الأرض : ١٢٨٧,٩٧
محيط الأسوار : ٦٠ نوع البناء : مسلح
كمية مخلفات العينى المطلوب تسليمها للمرمى العمومي بالطن : ٥٠٥

قدمت المخططات من مكتب : عبدالوهاب منصور علوي للإستشارات الهندسية رقم ترخيص المكتب : ٢٤١٣
سددت الرسوم بموجب الإيصال رقمه وتاريخه: ٤٥٦٦١١٤٦٦ ١٤/١٠/١٤٣٢

ملاحظات : مرفق مخططات معتمدة من الدفاع المدني بخطابهم رقم : ٥٥٠/٣/٤/٢/٣١ وتاريخ ١٤٣٢/٩/٢٤هـ .

١١٨٢٥

المهندس المختص
م/أحمد فؤاد قلمبان

مدير إدارة رخص البناء
م/سلطان حسين القرشي

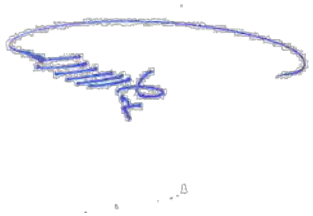
مدير عام التخطيط العمراني
م/ خالد عبد الحفيظ فدا

فريق العمل

إسماعيل محمد الدبيخي
المدير التنفيذي
مقيم عقاري - زميل
عضوية رقم 1210000052

شائق بن صالح الشائق
مدير الدراسات و التقييم
مقيم عقاري - زميل
عضوية رقم 1210001415

سالم بن محمد ال فائع
مدير التقييم
مقيم عقاري - زميل
عضوية رقم 1210000013



حسام حسن عشي
مشرف عمليات التقييم
مقيم عقاري - منتسب
عضوية رقم 1210002501

الإدارة العامة :

الرياض 11666 ، طريق عثمان بن عفان ، مبنى رقم 8484 ، مكتب رقم 6

920025832

info@qiam.com.sa

www.qiam.com.sa