



# شركة خبراء القيمة للتقييم العقاري



تقييم ( فندق جراند درنق )  
بمدينة مكة المكرمة حتى ربيع بخش بأجياح

رقم الصك	720109000991 - 320109000396
تاريخ الصك	1433/11/22هـ - 1434/07/02هـ
مساحة الارض	1,780,96 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	10,401,63 م <sup>2</sup>
الاستخدام	تجاري

بناء على طلب	شركة ميفك كابييتال
هاتف رقم	0503233223
الايمل	<a href="mailto:aalsaab@MEFIC.com.sa">aalsaab@MEFIC.com.sa</a>
تاريخ الكشف	2017 / 12 / 26م
تاريخ الانجاز	2017 / 12 / 31م

شركة فاليو اكسبرت للتقييم العقاري

السادة / شركة ميفك كاييتال  
الموضوع: تقييم فندق جراند درنف- بمدينة مكة المكرمة - بحى ريع بخش بأجياذ  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم بتقييم **فندق جراند درنف**، والواقعة بمدينة **مكة المكرمة بحى ريع بخش** بأجياذ ، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدره.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار ، وكما هو عليه فى وضعه الراهن بتاريخ 26 / 12 / 2017م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية العادلة للعقار لغرض ( صندوق ريت ) والتقرير لاستعمال السادة / **شركة ميفك كاييتال** ،

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها فندق ، مفصلة كالتالى :

م	رقم الصك	المساحة م <sup>2</sup>	مساحة المبانى م <sup>2</sup>
1	320109000396 720109000991	2م 1,780,96	2م 10,401,63

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار ، **مبلغ وقدره 125,588,700 ريال سعودي (فقط مائة وخمسة وعشرون مليون وخمسمائة وثمانية وثمانون الف وسبعمائة ريال سعودي)**، مراعى الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى  
2017/12/31م.

## قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
7	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
20 - 8	نطاق العمل
21	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع
22	موقع العقار على مستوى مدينة مكة المكرمة
23	موقع العقار على مستوى الاحياء
24	موقع العقار على مستوى الحي
26-25	وصف العقار
29-27	صور العقار
31-30	العقارات المقارنة
32	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات
33	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
34	تقدير القيمة
35	صورة الصك
36	رخصة بناء
37	مخطط

## نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي :

1. هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو اكسبرت ) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.
2. لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا في الدراسة باكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
3. أننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
4. ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
5. الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار .

6. لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
7. لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بمعاينة العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
8. إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
9. مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
10. هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
11. قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

## ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

1	نوع العقار	فندق جراند ورزف
2	تاريخ التقييم	2017 / 12 / 26 م
3	رقم الصك	720109000991 - 320109000396
4	تاريخ الصك	1433/11/22 هـ - 1434/07/02 هـ
5	رقم المخطط التنظيمي	18/8/1
6	رقم القطعة	32 - 31
7	رقم البلك	-
8	الحقوق العقارية محل التقييم	المالك له الحق المطلق التصرف في العقار
9	الموقع العام	داخل النطاق
10	المساحة الإجمالية للأرض	1,780,96 م <sup>2</sup>
11	المساحة الإجمالية للمبنى	10,401,63 م <sup>2</sup>
12	صافي الدخل	9,419,153 ريال
13	نسبة المردود المالي ( Capitalization Rate )	7 %
14	قيمة العقار بطريقة الدخل	125,588,700 ريال سعودي
15	قيمة العقار بطريقة التكلفة	90,914,761 ريال سعودي
16	سعر المتر المربع للأرض	28,500 ريال/م <sup>2</sup>
17	القيمة السوقية المقدرة للعقار	125,588,700 ريال سعودي

## المعايير العامة (1-4):

تحده هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم ، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم ، والغرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأى أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم ،  
المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2013 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الطبعة الثالثة صفحة 2)

### نطاق العمل - المعيار رقم 101 :

#### أ - المقيم و وضعة :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت للتقييم العقارى ، وفريق العمل الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والتمثلة فى كفاءة فريقنا الاستشارى الذم يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى مجال التقييم و الاستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطى المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر ،
- خبرتنا بأعمال التقييم و تزيد عن الـ 10 سنوات، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا فى مجال التقييم العقارى ،
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت ،

## المعايير العامة (2-4):

أ - المقيم و وضعة (تابع) :

ان فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضم 5 مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، ابرز عناصر فريق العمل :

علاء أبراهيم الثقفي

الرئيس التنفيذي

1. بكالوريوس هندسة تخطيط مدن
2. 11 سنة خبرة بأعمال التقييم
3. الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة
4. رقم العضوية 121000027

هشام صالح العقيل

مدير إدارة التقييم

1. بكالوريوس ادارة واقتصاد
2. 4 سنوات خبرة بأعمال التقييم
3. الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة
4. رقم العضوية 1210000185

عبدالرحمن عبدالله الوادعي

مساعد مدير إدارة التقييم

1. دبلوم حاسب ألي
2. 5 سنوات خبرة بأعمال التقييم
3. الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة
4. رقم العضوية 1220000513

## المعايير العامة (3-4):

نطاق العمل - المعيار رقم 101 - تابع

### ب - العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة ميفك كابييتال	شركة ميفك كابييتال	شركة ميفك كابييتال

### ج - الغرض من التقييم

صندوق ريت
-----------

### د - طبيعة الأصول التي تم تقييمها

فندق جراند درنرف مكه
----------------------

### هـ - أساس القيمة ( نوع القيمة )

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكرام.

### و - تاريخ التقييم و تاريخ الاصدار

تاريخ التقييم	تاريخ الاصدار 2017
2017 /12 /26م	2017 /12 /31م

### ز - نطاق البحث والاستقصاء

لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .

### ح - طبيعة ومصادر المعلومات

مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة ، تجار العقار ، وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر

## المعايير العامة (4-4):

### نطاق العمل - المعيار رقم 101 - تابع :

#### ط - الافتراضات والافتراضات الخاصة :

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى التزامات .
- لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكية للموقع و لم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليها عن طريق المستندات المرسله من قبل السادة / شركة ميفك كابيتال
- تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك المرفق .
- تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء .
- المقيم العقارم غير مسئول عن وجود اى تعديلات على حدود العقار.

#### ح - القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر :

هذا التقرير معد للغرض الذمى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسؤولية عن أى خسارة بتكديدها أى طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند . ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم . ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن موامى الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق مون أى ألتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أوضحت له لاحقا.

### المصدر (كتاب شرح معايير التقييم الدولية 2013 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الجزء

#### الثانى - المعايير العامة صفحة 17 فقرة (م) )

#### ع - التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التى تتبعها الشركة فى مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها فى هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2013 IVSC .

#### ل - وصف التقرير :

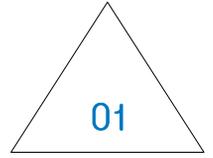
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقا لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثامى - المعايير العامة .

## التنفيذ - المعيار رقم 102 :

### البحث والاستقصاء :

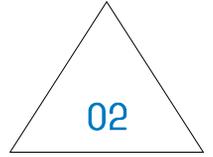
#### معاينة الاصل :

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح أن مساحة العقار **2م1,780.96** ومساحة المباني **2م10,401.63**, بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع .



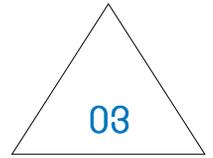
#### تحديد خصائص الاصل :

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن **فندق** .



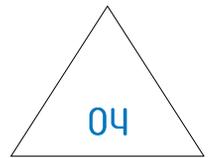
#### تحليل البيانات :

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتم تم استقائها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة العقار



#### تطبيق طرق التقييم :

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب السوق طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة وطريقة التكلفة وطريقة الدخل مع مراعاة الغرض من التقييم .



التنفيذ - المعيار رقم 102 :

البحث والاستقصاء :

جمع البيانات :

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة مكة المكرمة وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار .

05

تقدير القيمة :

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل .

06

مراجعة القيمة :

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها المقيم .

07

إعداد التقرير :

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار 101 ل -وصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير .

08

أسلوب السوق ( طريقة البيوع المشابهة )

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<p>يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه باصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .</p> <p>وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه ،</p> <p><b>المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة ( نسخة معتمدة )</b></p>	الأرض	أسلوب السوق

❖ استخدام هذه الطريقة :

- المنهجية :

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة في السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى ( عقارات مقارنة ) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

- التطبيق :

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة ،
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم ،
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد ،
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم ) ،
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى قيمة العقار .

### أسلوب السوق ( طريقة التكلفة )

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول.</li> <li>▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير.</li> <li>▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.</li> </ul> <p>المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة ( نسخة معتمدة)</p>	للمباني	أسلوب التكلفة

### ❖ استخدام هذه الطريقة :

#### - المنهجية :

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأنية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأنية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما في منطقة أخرى.

- التطبيق :

- تقدير قيمة الأرض،
- تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى ،
- يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء على ما تم تحميده فى البند 2) لإجراء تسوية للتكاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة ،
- القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أمى قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصا منها الإهلاك ،

### أسلوب السوق ( طريقة الدخل )

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"> <li>يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم .</li> <li>يمكن تقدير القيمة الرأسمالية، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الرأسمالية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الرأسمالية.</li> </ul> <p><b>المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة ( نسخة معتمدة) ص 29 فقرة 56 و 57</b></p>	للمباني التجارية	أسلوب الدخل

### ❖ استخدام هذه الطريقة :

#### - المنهجية :

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل للعقار وعلى نسبة المردود المالي ( Capitalization Rate ) .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقييمة .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومشابهة للعقارات المراد تقييمة .
- يتم تحديده نسبة المردود المالي ( Capitalization Rate ) حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقييمة .

- التطبيق :

- تحديد الدخل / القيمة الرأسمالية للعقار.
- إذا كان الدخل بقيمة إجمالية يتم تحديد قيمة النفقات والمصروفات التي يجب خصمها للوصول إلى صافي الدخل .
- تحديد معامل الرسملة / معدل الخصم على العقار وعامل السنوات .
- ضرب صافي الدخل في عامل السنوات (الملائم) للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار .

## نظرة عامة على السوق العقاري على مستوى المملكة

تأثر السوق العقاري بصورة ملحوظة بالانخفاض الذي شهدته المملكة خلال العامين الماضيين في كافة مؤشراتهما الاقتصادية نتيجة انخفاض أسعار البترول العالمية ، حيث أنخفضت قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة عام 2016 بقيمة تزيد عن 81,76 مليار ريال أو بما نسبته 23,53% مقارنة بعام 2015 ، حيث أنخفضت قيمة الصفقات العقارية من 347,45 مليار ريال إلى 265,7 مليار ريال ،

وقد أستحوذ القطاع السكني على نسبة 58,8% من إجمالي الصفقات المنفذة عام 2016 بقيمة تزيد عن 156,2 مليار ريال ، في حين كان نصيب القطاع التجاري حوالي 109,5 مليار ريال أو ما نسبته 41,2% ، وقد انخفضت قيمة الصفقات السكنية انخفاضا كبيرا وذلك بقيمة 71,67 مليار ريال أو بما نسبته 31,5% ، في حين كان الانخفاض في القطاع التجاري أقل بصورة ملحوظة ، حيث انخفضت قيمة الصفقات التجارية بقيمة بلغت حوالي 10 مليار ريال أو ما نسبته 8,43% ، والجداول التالية يوضح ذلك :

### قيمة الصفقات العقارية على مستوى المملكة

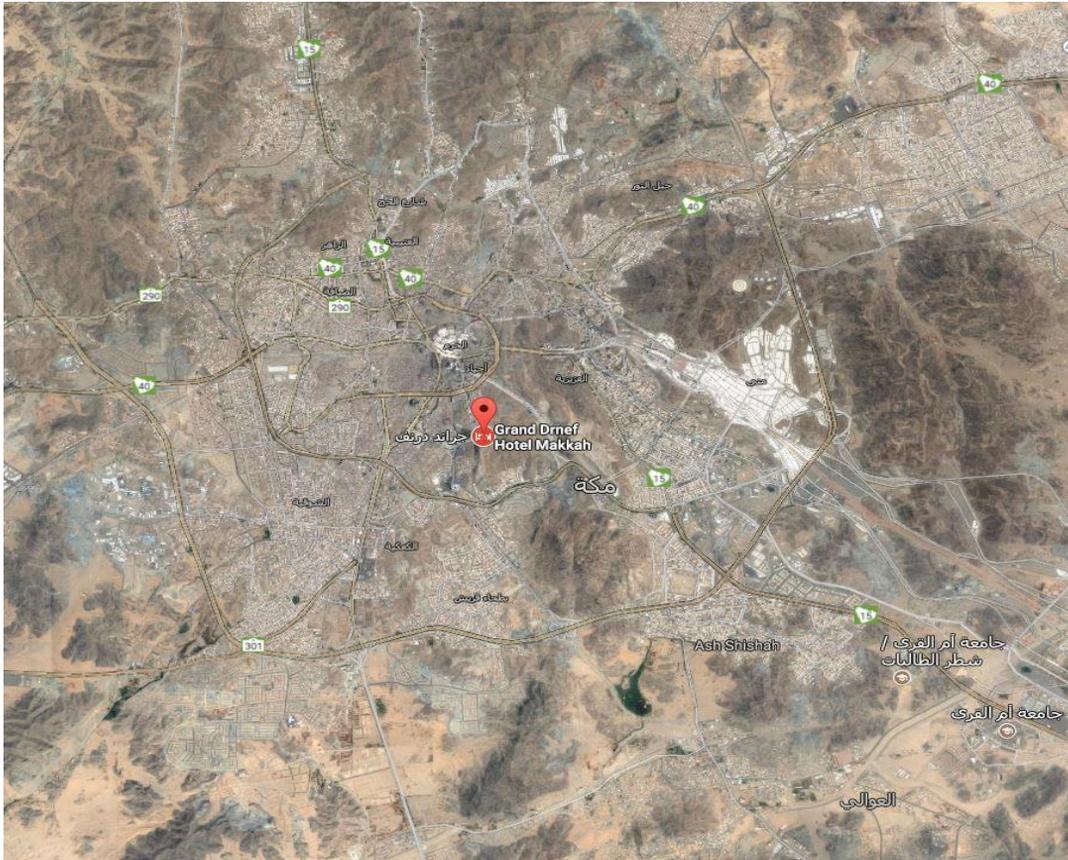
العام	سكني	تجاري	الإجمالي	قيمة التغير	نسبة التغير
2012	148,251,737,640	82,428,830,459	230,680,568,099		
2013	275,905,817,198	133,353,688,064	409,259,505,262	178,578,937,163	77,41%
2014	294,184,203,972	146,256,867,368	440,441,071,340	31,181,566,078	7,62%
2015	227,896,485,222	119,556,297,851	347,452,783,073	-92,988,288,26	21,11%
2016	156,223,281,361	109,474,464,659	265,697,746,020	-81,755,037,053	23,53%

الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع	
	✓	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
	✓	مركز شرطة	
	✓	مدارس	
	✓	بنوك	
	✓	دفاع مدني	
	✓	مستشفيات	خدمات طبية
	✓	مستوصفات	
	✓	مراكز طبية	
	✓	مراكز تجارية	خدمات تجارية
	✓	أسواق مركزية	
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	
	✓	فنادق	
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	
	✓	شبكة صرف	مرافق عامة
	✓	شبكة كهرباء	
	✓	شبكة مياه	
	✓	شبكة هاتف	
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار	
	✓	مساجد	
	✓	حدائق	
	-	أخرى	

## موقع العقار على مستوى مدينة مكة المكرمة :

يقع العقار بمدينة مكة ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسية بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار ، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة ، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.





على مستوى الحي :

يقع العقار بحى ربيع بخش بأجياذ ، حيث الشكل التالى يوضح موقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	21,4007465	E	39,8336182
---	------------	---	------------

## وصف العقار:

العقار عبارة عن ( فندق ) ، بمساحة إجمالية للأرض 2,1780.96م<sup>2</sup>، حسب الصك المرفق ، مفصله على النحو التالي:

الحدود والأطوال - صك رقم ( 320109000369 ) قطعة رقم 31				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	23,61م	15م	-
جنوباً	جبل	27,5م	-	-
شرقاً	جبل	37م	-	-
غرباً	جار	33,47م	-	-
ملاحظات	مساحتها 2,895,14م <sup>2</sup>			

الحدود والأطوال - صك رقم ( 720109000991 ) قطعة رقم 32				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	26م	15م	-
جنوباً	جبل	25,5م	-	-
شرقاً	جار	33,47م	-	-
غرباً	جار	35,96م	-	-
ملاحظات	مساحتها 885,82م <sup>2</sup>			

## مميزات الأرض :

- سهولة الدخول والخروج من الموقع .
- طبيعة الأرض مستوية .
- طبيعة الأرض منتظمة .
- يوجد من الخدمات المجاورة للمخطط ( كهرباء + ماء +هاتف) والمرافق العامة بالمنطقة .

## وصف المبنى من الخارج:

العقار عبارة عن (فندق) على شارع واحد ، جميع الواجهات من الكلاذنج والدهان .

## وصف الموقع :

يتميز موقع العقار على طريق الدائري الثالث بمدينة مكة المكرمة لقربة من المجمعات التجارية وجميع الخدمات متوفرة في تلك المنطقة ، وكذلك المنطقة مرغوبة جدا للمستثمرين ، ومرغوبة كمنطقة سكنية .

## مكونات المبنى :

- العقار عبارة عن مبانٍ متجاوران مكون من كل منهما التالي : -
- البدروم عدد واحد : مواقف سيارات ،
- الدور تسوية : استقبال + سكنى .
- الدور الارضى عدد 4 : سكنى .
- ادوار متكررة : سكنى

## مميزات المبنى :

- مصاعد + أرضيات سيراميك ورخام + موكيت + نظام السلامة .

صور العقار



## العقارات المقارنة :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، وبالنظر للمنطقة المقارنة نجد أن :-

- 1- متوسط سعر المتر المربع للأراضي فى نفس المنطقة تتراوح من 25,000 إلى 30,000 ريال/م<sup>2</sup> .
- 2- متوسط سعر التاجير اليومى للغرفة تتراوح من 110 إلى 160 ريال/م<sup>2</sup> .
- 3- متوسط سعر الحاج تتراوح من 3,500 إلى 4,000 ريال/م<sup>2</sup>

## العقارات المقارنة لاسعار الفنادق المجاورة

الرقم	اسم الفندق	سعر الغرفة	سعر الحاج
1	لمار	150	3500
2	منازل المروة	150	3500



## نطاق التأجير فى المنطقة

نجد أن اسعار تأجير الغرفة للفنادق تتراوح من 110 ريال للغرفة الى 160 ريال للغرفة ، بينما اسعار الحجاج للفنادق فى المنطقة تتراوح من 3,500 ريال للحاج الى 3,700 ريال للحاج ، عليه فإن نطاق صافى التأجير يتراوح من 8,533,365 ريال إلى 10,304,940 ريال للعقار المراد تقييمه ، وموضح حسب الجداول التالية :

### حسابات الحد الادنى للتأجير :

القيمة	البند
214	عدد الغرف
110	سعر الغرفة / اليوم
365	عدد ايام السنة
305	عدد ايام السنة بعد خصم فترة الحج + رمضان
60%	نسبة الشاغر
4,307,820	اجمالي قيمة الايام العادية
1,010	عدد الحجاج
3,500	متوسط سعر الحاج الواحد
7,070,000	اجمالي القيمة فترة الحج + رمضان
11,377,820	اجمالي قيمة الدخل
2844455	ادارة وصيانة وتشغيل ( 30% )
8,533,365	صافى الدخل

### حسابات الحد الاعلى للتأجير :

القيمة	البند
214	عدد الغرف
160	سعر الغرفة / اليوم
365	عدد ايام السنة
305	عدد ايام السنة بعد خصم فترة الحج + رمضان
60%	نسبة الشاغر
6,265,920	اجمالي قيمة الايام العادية
1,010	عدد الحجاج
3,700	متوسط سعر الحاج الواحد
7,474,000	اجمالي القيمة فترة الحج + رمضان
13,739,920	اجمالي قيمة الدخل
3,434,980	ادارة وصيانة وتشغيل ( 30% )
10,304,940	صافى الدخل

## الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة

قيمة الارض	
1,781	المساحة
28,500	سعر المتر المربع للارض
50,757,360	قيمة الارض
القيمة بالتكلفة	
1,165,61	مساحة القبو
5,000	سعر المتر للقبو
5,828,050	قيمة القبو
9,236	مساحة المبنى
4,200	سعر المتر للمبنى
38,791,284	قيمة المبنى
44,619,334	الاجمالي
قيمة استهلاك المبنى	
44,619,334	اجمالي قيمة المبنى
40	عمر البناء الافتراضى
4	عدد سنوات الاستهلاك
4,461,933	قيمة الاستهلاك
40,157,401	اجمالي قيمة البناء الحالية
قيمة العقار بالتكلفة	
50,757,360	قيمة الارض
40,157,401	قيمة البناء الحالية
90,914,761	اجمالي قيمة العقار

### مؤشر القيمة بطريقة الدخل ( حسب السوق )

القيمة	البند
214	عدد الغرف
135	سعر الغرفة / اليوم
365	عدد ايام السنة
305	عدد ايام السنة بعد خصم فترة الحج + رمضان
%60	نسبة الشاغر
5,286,870	اجمالي قيمة الايام العادية
1,010	عدد الحجاج
3,600	متوسط سعر الحاج الواحد
7,272,000	اجمالي القيمة فترة الحج + رمضان
12,558,870	اجمالي قيمة الدخل
3,139,718	ادارة وصيانة وتشغيل ( 30% )
9,419,153	صافي الدخل

القيمة	البند
9,419,153	صافي الدخل
%7,50	نسبة المردود المالي
125,588,700	القيمة بالدخل

بعد قيام صندوق ميفك ريت بشراء العقار بقيمة 123 مليون ريال سيقوم بتأجيره لمدة 4 سنوات ملزمة للبائع ولتقييم جودة الإيجار المتعلق بعقد التأجير المذكور والذي تبلغ قيمته السنوية 10 مليون ريال لمدة 4 أعوام، نرم أن القيمة التأجيرية ليست مبالغ فيها حيث أنها تقع داخل نطاق تقديراتنا لصافي دخل الفندق (8.5 مليون ريال سنويا إلى 10.3 مليون ريال سنويا) وفقا لعوامل السوق السائدة حاليا في مدينة مكة المكرمة.

## تقدير القيمة:

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار ، مبلغ وقدرة 125,588,700 ريال سعودي (فقط مائة وخمسة وعشرون مليون وخمسمائة وثمانية وثمانون الف وسبعمائة ريال سعودي )، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2017/12/31م.

الاسم	التوقيع	الخطم	خاص باستخدام الشركة
هشام العقيل	 رقم العضوية 1210000185		مدير ادارة التقييم
علام الثقفي	 رقم العضوية 1210000027		الرئيس التنفيذي

valuexperts.net

الموقع  
الالكتروني

alaraqeel@valuexperts.net

البريد  
الالكتروني







تصريح تسوية وضع للقطعة رقم 31 :

رقم الطلب الإلكتروني : 3706500325  
رقم الرخصة : 3401103951  
تاريخ الرخصة : 1434-09-23  
صلاحيتها : ثلاث سنوات

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية المسفلة الفرعية

تصريح تسوية وضع  
تاريخ تسوية الوضع :

الإسم : فهد إبراهيم سعد الموسى	رقم البطاقة الشخصية: 1021139876	مصدرها : الرياض	تاريخها : 1421/02/11
رقم القطعة : 31	رقم الضك : 320109000396	رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18	تاريخه : 1433/11/22
رقم السجل العقاري :	تاريخه : 1417/09/02	رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18	تاريخه : 01/03/1423

البلدية : بلدية المسفلة الفرعية

الاتجاه	الأبعاد م/ط	الحدود	إرتداد(م)	البروز
شمال	23.610	شارع عرض 15.00 متر (غير ممتد)	0	0
شرق	37.000	أرض فضاء جبلية	0	0
جنوب	27.500	أرض فضاء جبلية	0	0
غرب	33.470	قطعة رقم 23 حوش بعض أجزاء مهددة	0	0

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
الهدروم	1	1	563.43	هدروم
دور تسوية	1	1	549.16	مكبي + استقبال
دور أرضي	1	1	576.93	مكبي
أدوار متكررة	4	4	2633.8	مكبي
مبنيات	1	1	261.13	مكبي
بهت درج + مساعد	1	1	41.48	بهت درج + مساعد
خزانات	1	1	598.4	خزانات
الإجمالي			5244.330	

العنوان :  
إسم الشارع :  
مقياس الرسم : 5000

نوع البناء : مسلح	مساحة الأرض : 895.14087	محيطاً بأوار : 88.96 م
-------------------	-------------------------	------------------------

كثافة وحلقات العنبري المطلوب تسليمها للعمري بالطن : 26.6532

ملاحظات :

الملاك : فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876

تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشتراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال تلام رخص البناء المتوفر على موقع الأمان [www.Holymakkah.gov.sa](http://www.Holymakkah.gov.sa) وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشغيلها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .

المهندس المختص	مدير إدارة الرخص ورئيس البلدية غازي بن عبدالخالق عبيد الحريبي
----------------	--

تاريخ الطباعة : 1437/2/18 - 10:11:12

رخصة بناء قطعة رقم 32 :

أصل  
رقم الطلب الإلكتروني : 3401506088  
رقم الرخصة : 3401103736  
تاريخ الرخصة : 1434-09-09  
صلاحيتها : ثلاث سنوات



رخصة إنشاء جديدة

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أو هيئة العاصمة المقدسية  
بلدية المنطقة الفرعية

الإسم : عمر عبدالله عبدالرحيم فاضي	رقم البطاقة الشخصية: 1012191936	مصدرها: الطائف	تاريخها : 1384/03/14																																													
رقم القطعة : 32	رقم المك : 720109000991	تاريخه : 02/07/1434	رقم الطلب الإلكتروني : 3401506088																																													
رقم السجل العقاري: 8207/2	تاريخه: 1416/05/23	رقم المخطط التنظيمي: 1/8/18	رقم الرخصة : 3401103736																																													
البلدية: بلدية المنطقة الفرعية	المنوع: جزء إضافي لمخطط منح ريع	الحين : حين النوازية	تاريخه : 01/03/1423																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>الاتجاه</th> <th>الأبعاد (م/ط)</th> <th>الحدود</th> <th>إرتداد(م)</th> <th>البيروم</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>شمال</td> <td>26.000</td> <td>شارع عرض 15.00 متر غير منفذ</td> <td>4.00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>شرق</td> <td>33.470</td> <td>قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية</td> <td>1.10</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>جنوب</td> <td>25.500</td> <td>جبل</td> <td>1.00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>غرب</td> <td>35.960</td> <td>قطعة رقم 33 أرض فضاء محفورة</td> <td>1.10</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		الاتجاه	الأبعاد (م/ط)	الحدود	إرتداد(م)	البيروم	شمال	26.000	شارع عرض 15.00 متر غير منفذ	4.00	0	شرق	33.470	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	1.10	0	جنوب	25.500	جبل	1.00	0	غرب	35.960	قطعة رقم 33 أرض فضاء محفورة	1.10	0																						
الاتجاه	الأبعاد (م/ط)	الحدود	إرتداد(م)	البيروم																																												
شمال	26.000	شارع عرض 15.00 متر غير منفذ	4.00	0																																												
شرق	33.470	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	1.10	0																																												
جنوب	25.500	جبل	1.00	0																																												
غرب	35.960	قطعة رقم 33 أرض فضاء محفورة	1.10	0																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>مكونات البناء</th> <th>عدد الأدوار</th> <th>الوحدة</th> <th>المساحة</th> <th>الإستخدام</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>البيروم</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>71.28</td> <td>خدمه</td> </tr> <tr> <td>مدرسة</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>393.96</td> <td>سكني + إستقبال</td> </tr> <tr> <td>مدرسة</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>563.96</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>أبواب مذكورة</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>2612.88</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>مبانيات</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>238.14</td> <td>سكني</td> </tr> <tr> <td>بيت ترو + مبان</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>85.02</td> <td>بيت درج + مبان</td> </tr> <tr> <td>حزانات</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>308.86</td> <td>حزانات</td> </tr> <tr> <td>الإجمالي</td> <td></td> <td></td> <td>4272.080</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام	البيروم	1	1	71.28	خدمه	مدرسة	1	1	393.96	سكني + إستقبال	مدرسة	1	1	563.96	سكني	أبواب مذكورة	4	4	2612.88	سكني	مبانيات	1	1	238.14	سكني	بيت ترو + مبان	1	1	85.02	بيت درج + مبان	حزانات	1	1	308.86	حزانات	الإجمالي			4272.080			
مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام																																												
البيروم	1	1	71.28	خدمه																																												
مدرسة	1	1	393.96	سكني + إستقبال																																												
مدرسة	1	1	563.96	سكني																																												
أبواب مذكورة	4	4	2612.88	سكني																																												
مبانيات	1	1	238.14	سكني																																												
بيت ترو + مبان	1	1	85.02	بيت درج + مبان																																												
حزانات	1	1	308.86	حزانات																																												
الإجمالي			4272.080																																													
العنوان																																																
إسم الشارع :																																																
مقياس الرسم: 5000																																																
نوع البناء: منسج	مساحة الأرض: 865.81161	محيط الأبنوار: 88.83 م/ط																																														
كمية مقلقات العملي المطلوب تسليمها للزبون بالمطن: 26.8828																																																
المكتب :	سائر جهته: زين إستشاريون	رقم المكتب: 130	تاريخ رخصة المكتب: 1404/06/05																																													
العلاك :																																																
عمر عبدالله عبدالرحيم فاضي رقم البطاقة الشخصية : 1012191936																																																
محمد عبدالرحمن محمد العيسى رقم البطاقة الشخصية : 1025421643																																																
فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876																																																
عمر عبدالله عبدالرحيم فاضي رقم البطاقة الشخصية : 1012191936																																																
ملاحظات :																																																
تعليمات : تتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإجراءات الخاصة بها الرجاء التحول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة <a href="http://www.Holymekkah.gov.sa">www.Holymekkah.gov.sa</a> وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم استخراجها وفقاً لمعاييرها وعدم اللجوء بمحتواها.																																																

تاريخ المباشرة : 15:07:02 - 1434/9/9

تصريح تسوية وضع للقطعة رقم 32 :

رقم الطلب الإلكتروني : 3706500324  
رقم الرخصة : 3401103736  
تاريخ الرخصة : 1434-09-09  
صلاحيتها : ثلاث سنوات

تصريح تسوية وضع  
تاريخ تسوية الوضع :

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

بلدية المسفلة الفرعية

الإسم : عمر عبدالله عبدالحليم قاضي	رقم البطاقة الشخصية: 1012191936	مصدرها : الطائف	تاريخها : 1384/03/14
رقم القطعة : 32	رقم الصك : 720109000991	تاريخه : 1434/07/02	
رقم السجل العقري :	تاريخه : 23/05/1416	رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18	تاريخه : 01/03/1423
الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ربع بخشن / 174 الحبي : حبي النوارية		البلدية : بلدية المسفلة الفرعية	



الأبعاد م/ط	الحدود	إرتداد (م)	البيوت
شمال 26.000	شارع عرض 15.00 متر غير منقذ	0	0
شرق 33.470	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	0	0
جنوب 25.500	جبل	0	0
غرب 35.960	قطعة رقم 33 أرض فضاء مسفلة	0	0



مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
الهدوم	1	1	582.18	هدوم
دور تسوية	1	1	547.88	سكني + استقبال
دور أرضي	1	1	559.09	سكني
أدوار متكررة	4	4	2591.96	سكني
مبنيات	1	1	238.14	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	44.82	بيت درج * مصاعد
خزانات	1	1	593.23	خزانات
الإجمالي			5157.300	

العنوان	إسم الشارع	مقياس الرسم	5000
محيطة لأسوار: 88.83 م/ط	مساحة الأرض:	نوع البناء:	مساح
	885.81161		
كمية مخلفات المبني المطلوب تسليمها للعرضي بالطرن: 26.8828			

ملاحظات :	التفالك :
	عمر عبدالله عبدالحليم قاضي رقم البطاقة الشخصية : 1012191936
	محمد عبدالرحمن محمد العيسى رقم البطاقة الشخصية : 1025421643
	فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876
تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشتراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة <a href="http://www.Holymakkah.gov.sa">www.Holymakkah.gov.sa</a> وذلك برفق رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تدقيقها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .	

مدير إدارة الرخص أ رئيس البلدية	المهندس المختص
---------------------------------	----------------

تاريخ الصياغة : 10:11:56 - 1437/2/18

تصريح اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة رقم 14587 / ح 2 :

**تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة**

التصريح سنة ١٤٢٨

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون الإسلامية  
أمانة العاصمة المقدسة  
إدارة إسكان الحجاج

رقم التصريح ١٤٥٨٧ / ح ٢

تاريخه ١٤٢٨-٧-٢٥

فهد إبراهيم عبد موسى			
رقم المخطط المدني	رقم الأرض	رقم البناء	رقم التصريح
١٠٠١١٣٩٨٧٦	١٠٠١١٣٩٨٧٦	٣٢٠١٠٩٠٠٠٣٩٩	١٤٥٨٧ / ح ٢
عنوانه	الرياح	شارع ربع بغش	
التميز	رقم المخطط	رقم رخصة البناء	
مترسة التهورن	رقم اشتراك المظهر	رقم رخصة البناء	
٢٧٧٧٢٤٣٤٧٨٦١	من ١٥٩٨٧٥	٣٤٠١٠٩٠٠٠٣٩٩	
رقم راسل	اسم المسئول	اسم المسئول	
	فهد إبراهيم موسى	فهد إبراهيم موسى	
	٠٥١٧٢٢٩٨٣٤	٠٥١٧٢٢٩٨٣٤	

عدد أدوار المبنى : أرض + ٥	مكونات المبنى : بدوم + تسوية + أرض + ٤ + متكرر + مبيتات
عدد الأدوار المصرح بها : ٦	الأدوار الغير مصرح بها :
اجمالي عدد الغرف : ١١٥	عدد المطابخ :
عدد الحجاج : رقما : ٤٤٥	ارصعة وخمسة وتسعون حاج فقط لا غير

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى :			
يوجد نظام رش الم	يوجد شبكة انذار	يوجد شبكة اطفاء	سلم طوارئ ٣ داخل
يوجد مونة كهربائية	عدد المصاعد ٤	المؤسسة القائمة بالصيانة ميثوبيشي ٠١٢٥٥٠٦٢٧٣	
المؤسسة القائمة بوسائل السلامة هي الراجحي لانوات السلامة ٠٥٣٥٥١٣١٦			

**المصور الجوي لموقع المبنى**



قام بالكشف على المبنى الاستشاري  
عماد عبدالغني ناشرين للاستشارات  
الهندسية

رئيس لجنة اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

٠٥٣٧٨٨٥

م/ مازن محمد المينائي

الختم الرسمي

أمانة العاصمة المقدسة

لجنة اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

رئيس قسم التصاريح

١٤٢٨

التوقيع :

فهد إبراهيم عبد موسى

تصريح اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة رقم 14588 / ح 2 :

**تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة**

التصريح سنة ١٤٣٨

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
إمارة منطقة مكة المكرمة  
الرياض  
لجنة إسكان الحجاج

رقم التصريح ١٤٥٨٨ / ح تاريخه ١٤٣٨-٠٨-٠١

بصريح للمالك عمر عبدالله قاضي / احمد عبدالرحمن العيسى / قهد ابراهيم العيسى	رقم السجل المدني ١٠١٢١٩٢٩٣٦	مصدرها تاريخها
عنوانه ربع بطن	رقم السكن ٧٢٠١٠٩٠٠٠٩٩١	رقم رخصة البناء ٣٤٠١١٠٣٧٣٦
للمبنى المطابق لـ مدرسة الشهران	رقم ائتمار الكهنة ١٥٩٨٥٠	من ١٥٩٨٥٠
بحسب رقم واسل ٢٧٥٢٢٣٣١٧٨٦١	اسم المسئول عمر عبد الرحيم قاضي	جـ ووال ٠٥٤٧٦٢٩٨٣٩

عدد ادوار المبنى : ٥	مكونات المبنى : بدوم + شوية + ارض + ٤ متكرر + مبيتات
عدد الادوار المصرح بها : ٦	الادوار الغير مصرح بها :
اجمالي عدد العقود : ١٠٧	عدد المطابخ :
عدد الحجاج رقمياً : ٥١٥	كتاتبة : خمسة وخمسة عشر حاج فقط لا غير

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى :-

يوجد نظام رش المي	يوجد شبكة انذار	يوجد شبكة اطفاء	سلم طوارئ ٢ داخلي
يوجد مولد كهربائي	عدد المصاعد ٤	الموسسة القلمة بالصقبة ميتسوبيشي ١٢٥٥٠٠٢٧٧٣	يوجد مضخة الحريق

الموسسة القلمة بوسائل السلامة هي الراجحي للسلامة ١٢٥٥٩١٨٣٦

**المصور الجوي لموقع المبنى**








قام بالكشف على المعنى الاستشاري  
عماد عبدالقني ناظرين للاستشارات  
الهندسية

رئيس قسم التصاريح  
١٤٣٨  
٨ / ١٥  
التوقيع :

الختم الرسمي  
امانة العاصمة المقدسة  
لجنة اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

رئيس لجنة اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة  
٤٣٨٨٨٥  
م/ مازان محمد السندي

هذا تصريح رسمي



شركة فاليو اكسبرت  
للتقييم العقاري

FAIR  
IS  
OUR  
VALUE