



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية سيكو السعودية ريت

إسكان 4

مدينة مكة المكرمة
30 يونيو 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير العادلة السوقية لمشروع فندقة في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

الأستاذ/ طارق عقل

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/05/29، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
8		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
9		1.11 الاشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14		2.7 رخصة الحج
15		2.8 صور العقار موضوع التقييم
17		3. مؤشرات السوق
17		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
18		3.3 نبذة عن القطاع
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل-حسب السوق
26		4.5 القيمة النهائية للعقار
26		4.6 ملاحظات
26		4.7 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
27		5. الملحقات
28		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
29		5.2 ترخيص مزاوله المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

0401-23	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة سيكو المالية.	اسم العميل
شركة سيكو المالية- مكتب المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
مشروع فندقية.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي العزيزية، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
920121013430	رقم صك الملكية
08/04/1439	تاريخ صك الملكية
مطلقة.	نوع الملكية
لا يوجد.	القيود
شركة مشاعر ريت العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
1,287.97 م ² .	مساحة الأرض
18,053 م ² .	مسطحات البناء
450 غرفة.	عدد الغرف
1,868 حاج.	القدرة الاستيعابية للحجاج
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، طريقة رسملة الدخل.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
141,780,000 ريال سعودي.	القيمة النهائية للعقار
2023/08/06 م	تاريخ التقرير
2023/06/30 م	تاريخ التقييم
2023/06/01 م	تاريخ المعاينة
90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة شركة سيكو المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل.

1.5 عملة التقييم

جميع القيم المذكورة في التقرير مسجلة بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/06/01 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة العادلة الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة باستخدام معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.11 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج من 23 دور، يقع في حي العريزية، مدينة مكة المكرمة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 1,287.97 م² واجمالي مسطحات البناء 18,053 م². العقار عبارة عن برج اسكان. بناء على المعايينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على شارعين، مع اطلالة مباشرة على طريق المسجد الحرام من جهة الغرب، البرج محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعايينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق المسجد الحرام.

2.4 مرافق البنية التحتية

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وموصولة بالعقار الموضوع التقييم.



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

2م1,287.97	مساحة الأرض	مكة المكرمة	المدينة
1/277	رقم القطعة	العزيفية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/7/21/1	رقم المخطط	920121013430	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	08/04/1439	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية		قيمة الصك
بدون قيود	القيود		تاريخ آخر معاملة
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
شارع عرض 11 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة	الجهة الشمالية
شارع عرض 30 متر	الجهة الغربية	ملكية خاصة	الجهة الجنوبية

ملاحظة: زدونا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم	
اصدار	نوع رخصة البناء
سكني تجاري	نوع العقار
68605	رقم رخصة البناء
14/10/1432	تاريخ رخصة البناء
14/10/1435	انتهاء صلاحية الرخصة

المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,287.97	1	مواقف سيارات	قبو
789.9	5	استقبال + تجاري	ارضي سكني
587.86	1	استقبال	ميزانين
824.91	1	مطاعم	مطعم
824.91	1	مصلى	مصلى
12,304.6	82	سكني	سبعة عشر أدوار متكررة
261.2	1	سكني	دور اخير
75.43	1	بيت درج + مصاعد	بيت الدرج + مصاعد
6	1	مجاري	بيارة صرف
1,089.97	1	خزانات	خزانات
18,053			مجموع مسطحات البناء

2.7 رخصة الحج

زودنا العميل بنسخة من رخصة الحج الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

رخصة الحج	
13637	رقم الرخصة
14/11/1443	تاريخ الإصدار
450	عدد الغرف
1504	عدد الحجاج
6	المصاعد
2	سلالم الطوارئ
1	المولدات الكهربائية
نظام انذار الحرائق	نظام مرشات أتوماتيكي
مضخة حريق	نظام إطفاء الحرائق





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

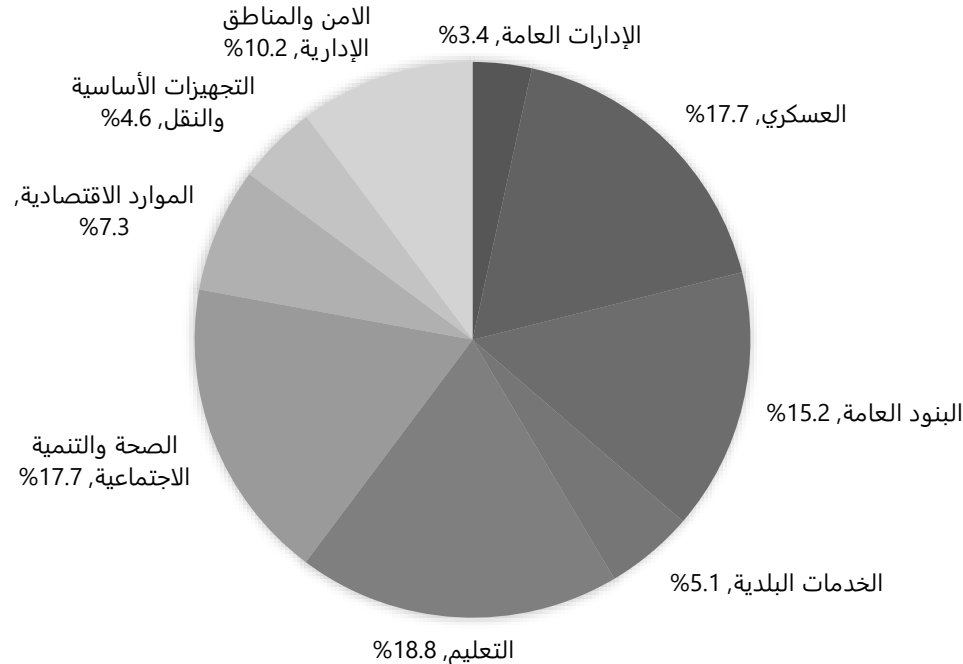
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق	أسلوب الدخل			أسلوب التكلفة
	المقارنات السوقية	رسملة الدخل	الأرباح	التدفقات النقدية المخصومة	التكلفة والإحلال
	✓	----	----	----	----
	----	----	----	----	✓
	----	✓	----	----	----

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة العادلة للأرض الفضاء، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار العادلة تباعاً.

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

خصائص المقارنات			
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		
معروض	-----		نوع العرض
مكة المكرمة	مكة المكرمة		المدينة
SAR 38,665,000	-----		قيمة البيع
مسح ميداني	صك الملكية		مصدر المعلومة
703.00	1,287.97		المساحة
SAR 55,000	-----		ر.س / م ²
تسويات ظروف السوق			
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		
	SAR 55,000	-----	سعر المتر قبل التسويات
0.00%	نقداً	-----	التمويل
0.00%	-----	-----	ظروف التسوق
0.00%			إجمالي نسبة التسويات
SAR 0			إجمالي قيمة التسويات
SAR 55,000			سعر المتر بعد التسويات
تسويات الموقع			
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		
0.00%	703.00	1,287.97	المساحة
-5.00%	عالي	عالي	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	60	60	عرض الشارع
-5.00%	3	2	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	لا	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
-10.00%			اجمالي نسب التسويات
-SAR 5,500.0			اجمالي قيمة التسويات
SAR 49,500.0			السعر بعد التسويات
100%			الوزن المرجح
SAR 49,500.0			ر.س / م ²
		SAR 49,500	قيمة تقريبية
		SAR 50,000	

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 45,000 الى 50,500 ريال/ م2. سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 50,000 ريال/ م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 300	SAR 350	SAR 250	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الفرش
SAR 200	SAR 220	SAR 180	تحسينات الموقع
30%	32%	28%	ربحية المطور
الأرض			
اجمالي القيمة		ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 64,398,500		SAR 50,000	1,287.97
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
1,287.97	1	2م	الدور السفلي
789.90	1	2م	الدور الأرضي
824.91	1	2م	المطاعم
824.91	1	2م	المسجد
587.86	1	2م	ميزانين
12,304.60	17	2م	الأدوار العلوية
1,089.97	1	2م	الخزانات
261.20	1	2م	الملاحق
75.43	1	2م	الدرج والمصاعد
6.00	1	2م	الصرف الصحي
		18,052.75	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780	SAR 1,000	16,764.78	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 8,382,390	100%	SAR 8,382,390	SAR 500	16,764.78	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780	SAR 1,000	16,764.78	اعمال التشطيبات
SAR 5,029,434	100%	SAR 5,029,434	SAR 300	16,764.78	الملحقات
SAR 13,411,824	100%	SAR 13,411,824	SAR 800	16,764.78	الفرش
SAR 257,594	100%	SAR 257,594	SAR 200	1,287.97	تحسينات الموقع
SAR 60,610,802	100.00%	SAR 60,610,802			الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 1,931,955	100%	SAR 1,931,955	SAR 1,500	1,287.97	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 643,985	100%	SAR 643,985	SAR 500	1,287.97	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 515,188	100%	SAR 515,188	SAR 400	1,287.97	اعمال التشطيبات
SAR 3,091,128	100.00%	SAR 3,091,128			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 637,019	1.00%	SAR 63,701,930			تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,274,039	2.00%	SAR 63,701,930			تكاليف التصميم
SAR 1,592,548	2.50%	SAR 63,701,930			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 1,592,548	2.50%	SAR 63,701,930			تكاليف الإدارة
SAR 3,185,097	5.00%	SAR 63,701,930			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 63,701,930			أخرى
SAR 8,281,250.90	13.00%				اجمالي التكلفة
18,052.75	اجمالي مسطحات البناء			SAR 63,701,930	التكاليف المباشرة
SAR 3,987	ر.س / م ²			SAR 8,281,250.90	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 71,983,180.90	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير			
2.50%	الاهلاك السنوي	SAR 71,983,181	اجمالي تكاليف التطوير
9	العمر الفعلي	100.00%	نسبة الإنجاز
22.50%	اجمالي نسبة الاهلاك	30.0%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 21,594,954	ربح المطور
22.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 77,381,919	اجمالي قيمة التطوير
SAR 55,786,965	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 141,780,000	SAR 141,780,419	SAR 64,398,500	SAR 77,381,919

4.4 التقييم بطريقة رسمة الدخل-حسب السوق

الإيرادات							
الإيرادات				الكمية			
الموسم	الوحدة	الكمية	سعر المتر	نوع الايراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات	
موسم الحج	حاج	1,868	SAR 3,800	موسمي	10	SAR 7,098,400	
موسم رمضان (20 يوم)	غرفة	450	SAR 180	يومي	20	SAR 1,620,000	
موسم رمضان (10 أيام)	غرفة	450	SAR 250	يومي	10	SAR 1,125,000	
مواسم أخرى	غرفة	450	SAR 120	يومي	325	SAR 17,550,000	
معارض	وحدة	790	SAR 2,000	سنوي	365	SAR 1,580,000	
						SAR 28,973,400	اجمالي الإيرادات
المصاريف							
الموسم	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	شواغر	اجمالي الخصومات	
موسم الحج	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%	
موسم رمضان (20 يوم)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%	
موسم رمضان (10 أيام)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%	
مواسم أخرى	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	60.00%	75.00%	
معارض	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	12.50%	
						SAR 15,328,680	إجمالي المصاريف
صافي الدخل التشغيلي							
الموسم	اجمالي الإيرادات	اجمالي الخصومات	صافي الدخل التشغيلي				
موسم الحج	SAR 7,098,400	20.00%	SAR 5,678,720				
موسم رمضان (20 يوم)	SAR 1,620,000	20.00%	SAR 1,296,000				
موسم رمضان (10 أيام)	SAR 1,125,000	20.00%	SAR 900,000				
مواسم أخرى	SAR 17,550,000	75.00%	SAR 4,387,500				
معارض	SAR 1,580,000	12.50%	SAR 1,382,500				
			SAR 13,644,720	اجمالي			
			SAR 28,973,400				
			-SAR 15,328,680				
			SAR 13,644,720.00				
			القيمة التقريبية				
			SAR 182,000,000.00	قيمة العقار	SAR 181,929,600.00		
				معدل الرسمة	7.50%		
				الإيرادات	الخصومات		
				صافي الدخل التشغيلي	صافي الدخل التشغيلي		
				SAR 13,644,720.00			

4.5 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التكلفة والإحلال هو كالتالي:

قيمة العقار: 141,780,000 ريال
مائة وواحد وأربعون مليوناً وسبعمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي.

4.6 ملاحظات


تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



عضوية المنشأة - فرع العقار
 عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي
 مقيم



عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002399

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
 مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
 المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
 رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210000474



ملحقات



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES

تقييم فندق إسكان 4

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

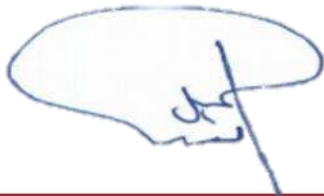
السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين
الموضوع : تقرير تقييم فندق بحي العزيزية بمدينة (مكة المكرمة)

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 بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2023/05/28 بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢٠٢ م 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 تقدير السعر العادل 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 تقدير السعر العادل للعقار فندق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2023/06/30 م الواقعة بمدينة مكة المكرمة ، بمبلغ وقدره فقط (120,165,000) مائة وعشرون مليون ومائة وخمسة وستون الف ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير.....

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الديخي
بموجب رخصة رقم / ٥٢.....١٢١ تاريخ ١٠-١-١٤٤٣هـ




الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : 120,165,000 ريال سعودي

المقيم		
سالم محمد ال فائع عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٣٣ حسام حسن عشي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٢٥٠١	اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ شائق بن صالح الشائق عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٤١٥	
العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	مالك العقار
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	شركة مشاعر ريت العقارية
الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	فندق	مكة المكرمة - حي العزيزية
معايير التقييم	اسلوب التقييم	تاريخ المعاينة
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل	2023/05/29
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم
ملكية مطلقة	القيمة العادلة	2023/06/30
رقم الصك و تاريخه	فرضية التقييم	تاريخ اصدار التقرير
1441/02/18 (520121013430) في	الاستخدام الحالي	2023/07/20

قيمر للتقييم

QIAM VALUATION

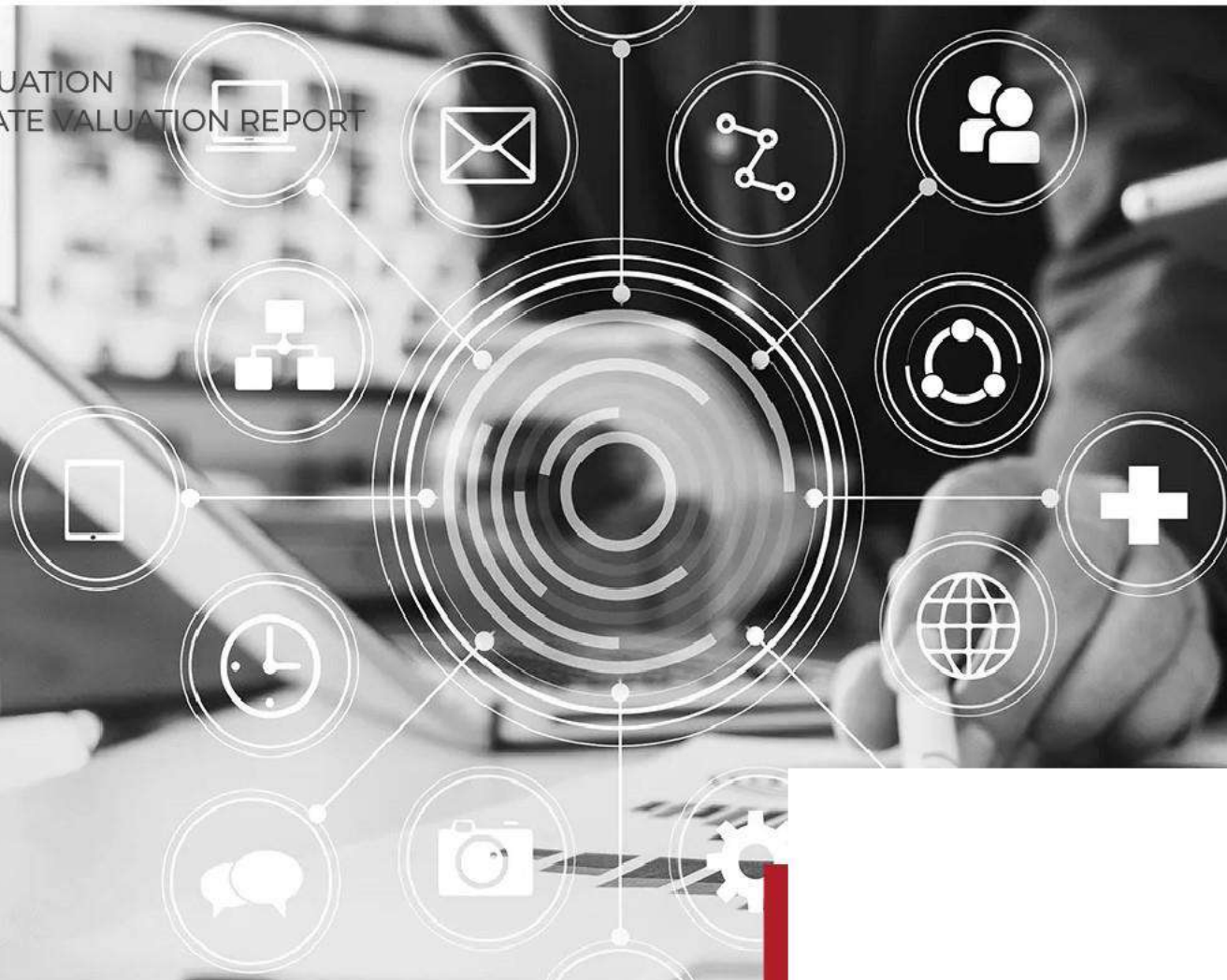
قائمة المحتويات

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



الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report



■ نطاق العمل

Scope of Worck



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار ١٠٢: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار ١٠٢ المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق المشاعري).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير إلى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

الجهة	البيانات والمعلومات	الحكم	أسباب الحكم
العميل	العقود	لا توجد عقود مرفقة من قبل العميل	تم التحقق من الصك المرسل من قبل العميل
	بيانات الإيجار	لا توجد بيانات مرفقة من قبل العميل عن الإيجار	
	الصك + بيان أكسل	-	
السوق	أسعار المتر السكني والسكني تجاري	موثوقة	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - التقارير الرسمية المعلنة - بيانات الشركة الداخلية - مكاتب مختصة ببيع وشراء العقارات ومعمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار - مصدر مستغل وخارجي عن الأصل محل التقييم
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية	
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوقة	
	استقلالية المصدر	موثوق	



■ 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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



دراسات الموقع ■

Site Studies

العوامل المؤثرة على العقار

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

مسح فوتوغرافي للعقار





QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■

أسلوب السوق معيار رقم ١٠٥

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثاً. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- ❖ تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- ❖ أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- ❖ توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- ❖ تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- ❖ تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسية لتلك المعاملات.
- ❖ إجراء تحليل مقارن متنسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- ❖ إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- ❖ تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- ❖ تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.



تقدير القيمة ■

Estimated value

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) يجب اتخاذ خطوات بعض الإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارنة مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم.

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارنة وتطبيقه على سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.

- على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارنة بصورة معتادة باعتباره أكثر

سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

مسح السوق - تحليل دخل الفندق

المقارنة	اسم الفندق	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التاجير (موسم الحج) متوسط سعر الليلة (موسم رمضان)	متوسط سعر الليلة (باقي أيام السنة)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
المقارنة ١	بارك ان مكة العزيرية	العزيرية	نجوم 3	272	2000	450	50%	30%
المقارنة ٢	مكة 21	العزيرية	نجوم 3	178	2200	400	55%	35%
المقارنة ٣	الكرام	العزيرية	نجوم 3	188	2500	600	65%	40%



أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تم إفتراض الآتي :

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحياناً العكس ، **وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة ٥% لكل مضاعف** وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالباً ما تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة عملية التفاوض على القيمة المعروضة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، وتكون النسبة متغيره حسب حاله السوق .

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) **وعليه تم أفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .**

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقتين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ،منخفض) **وعليه تم أفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .**

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، **وهنا تم أفتراض نسب ٥% .**

الاستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني ، تجاري مكتبي ، زراعي ، صناعي) للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتغال العقار على أكثر من استخدام ، **وعليه تم أفتراض نسبة ٥% حسب تصنيف الاستخدام .**

الشوارع المحيطة : يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، **وهنا تم أفتراض نسبة ٥% لكل شارع .**



Attachments

ملاحق ■

المستندات المستلمة من العميل

08:53 2023/05

Print

تصريح إسكان الحجاج بالعمارة المقدسة

السلطة العامة للسياحة والعمارة - مكة المكرمة
رقم التصريح: ١٤٤٣/٠١/١٤٣
تاريخ: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

رقم المخطوط: ١٤٤٣/٠١/١٤٣
رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

رقم	الاسم	الوصف
١	نصر عجل عبدالله الطيار	رقم المخطوط: ١٤٤٣/٠١/١٤٣
٢	رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣	رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

الاسم: ناصر عجل عبدالله الطيار
رقم المخطوط: ١٤٤٣/٠١/١٤٣
رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

رقم المخطط: ١٤٤٣/٠١/١٤٣
رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

الاتجاه	المساحة م/م	الاستخدام	الحدود
شمال	٣٠٠٠	أرضي	الحدود
شرق	٤٣٠٠	أرضي	الحدود
جنوب	٣٠٠٠	أرضي	الحدود
غرب	٤٣٠٠	أرضي	الحدود

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الاستخدام
شروع		١٧٨٧,٩٧	مواكب سيارات
تور واحد أرضي		٧٨٩,٩	استقبال - تجاري
مزارع		٥٨٧,٨٦	استقبال
تور واحد مطعم		٨٢٤,٩٦	مطاعم
تور واحد مصلي		٨٢٤,٩٦	مصلي
سبعة عشر أول مكررة		١٢٣٠,٤٦	سكني
تور واحد آخر		٢٦١,٢	سكني
بيت درج + مصاعد		٧٥,٤٢	بيت درج + مصاعد
بلازا صرف		٦	تجاري
حارات		١٠٠٨٩,٩٧	حارات
الإجمالي		١٨٠٥٣	السكني

رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣
رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣
رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

شيك رهن وتملك عقار

رقم الشيك: ١٤٤٣/٠١/١٤٣
تاريخ: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

الحدود: شمال ٣٠٠٠ م، شرق ٤٣٠٠ م، جنوب ٣٠٠٠ م، غرب ٤٣٠٠ م

رقم المخطوط: ١٤٤٣/٠١/١٤٣
رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣
رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣

رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣
رقم الصنف: ١٤٤٣/٠١/١٤٣



حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم ٢٥٠١٠٠١٢١



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٣٠٠٠٠٠١٢١



شائق صالح شائق
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٤١٥٠٠٠١٢١



إسماعيل الديبخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ٥٠٠٠٠٠٠١٢١

