



أبراج ام القرى

Umm Al-Qura Towers



عن المشروع

مشروع ام القرى عبارة عن مجمع سكني فاخر يقع في طريق أم القرى بمكة المكرمة، ويتضمن 365 وحدة سكنية مع مجموعة واسعة من المرافق والخدمات، بما في ذلك مطعم متخصص وصالات رياضية ومناطق للصلاة ومركز أعمال، مما يجعله وجهة مثالية للعيش أو الاستثمار في مكة المكرمة.

مكونات المشروع :

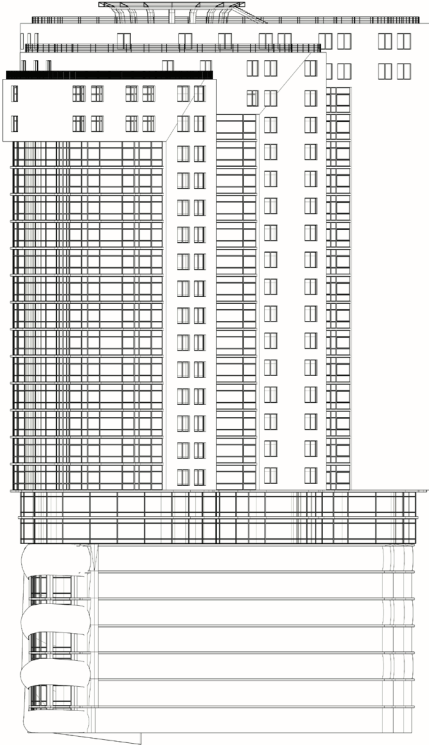
- برج 1 + 2 / 25 دور
- برج 3 / 19 دور
- 650 غرفة

الموقع الجغرافي

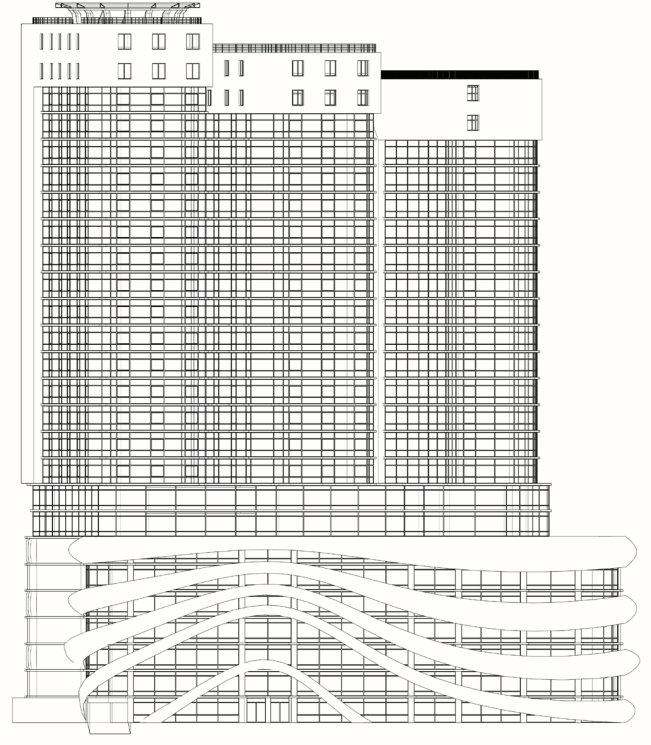




مسقط افقي



الواجهة الجانبية



الواجهة الالامامية





تصور الخريطة العامة ومحاور الربط



الموقع العام





لقطة منظورية



لقطة منظورية

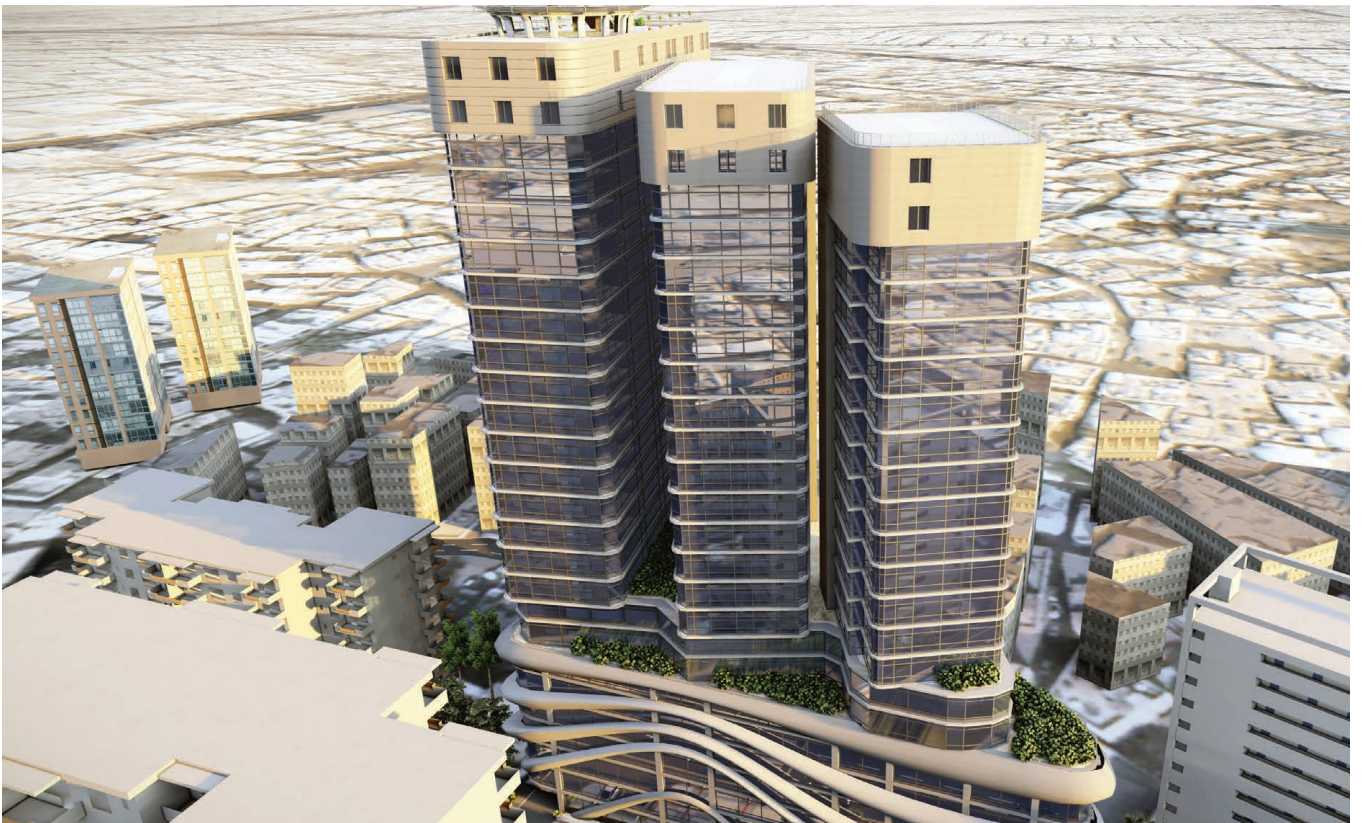




لقطة منظورية



لقطة منظورية





لقطة منظورية



لقطة منظورية





لقطة منظورية



لقطة منظورية



رخصة الانشاء

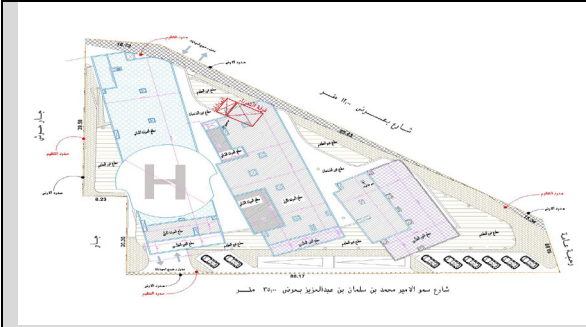
المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة
بلدية العتيبية الفرعية



رخصة إنشاء جديدة

رقم الطلب الالكتروني : 4501504017
رقم بلدي الموحد :
رقم الرخصة : 4501103780
تاريخ الرخصة : 1445-09-25
صلاحيتها : ثلاث سنوات

الإسم:	عبد الرحمن عبد الله عبد الرحمن التويجري	رقم البطاقة الشخصية:	1092420445	مصدرها:	تاريخها:	09/01/1451
رقم القطعة:	3/8030	رقم الصك:	922818000297	تاريخه:	28/04/1441	
رقم السجل العقاري:	3/8030	رقم المخطط التنظيمي:	4	تاريخه:	24/10/1440	
البلدية:	بلدية العتيبية الفرعية	الموقع:	/	الحي:	حي الزهراء	الجوال:



الأبعاد م/ط	الحدود	إرتداد(م)	البروز	الاتجاه
13.750+84.251	سكة نافذة عرض 8.40 م شرقا وعرض 9.10 م غربا	2.5	0.00	شمال
13.999	رحبة عامة عرض 51.65 م شمالا و 45.46 م جنوبا	6	0.95	شرق
20.303+8.231+80.174	شارع ام القرى - الي محور الشارع عرض 18.50 م شرقا و 18.70 غربا وتمام الحد تسوية ومساح 6 ادوار	6	2.00	جنوب
41.000	سكة غير نافذة عرض 2.60 م شمالا 2.00 م جنوبا وتمام الحد تسوية ومساح 6 ادوار وتمام الحد حوش	2.19	0.00	غرب

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
خزانات	1	6	2144.91	خزانات
دور مواقف	3	3	6848.67	مواقف سيارات
دور أرضي	1	3	1146.72	إستقبال + تجاري
دور أرضي	1	2	1106.72	مواقف + خدمات
دور مصلى	1	1	1778.24	مصلى
دور مطعم	1	1	2212.04	مطعم
دور خدمات	1	1	1778.24	خدمات
أدوار متكررة	14	14	22385.8	سكني
دور بارتراداد	2	2	2001.95	سكني
بيت درج + مصاعد	1	6	323.1	بيت درج + مصاعد
دور المزانين	1	3	1371.32	مواقف + تجاري + استق
الإجمالي			43097.770	

الإحداثي السيني	00	الإحداثي الصادي	00
582413.761		2369420.677	

اسم المفاضل:	مفاضل	رقم رخصة المحل:	0
المكتب:	مكتب حسين سعيد باحسين للاستشارات الهندسية	رقم المكتب:	777346

ملاحظات:	* تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا للكود السعودي. * ضرورة الالتزام بضوابط كود البناء السعودي وفق المرحلة المحددة لكل نشاط وإسناد جميع أعمال التصميم والإشراف والتنفيذ الى مختصين يحملون رخص ممارسة مهنية معتمدة.
----------	--

تعليمات: للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشتراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علما بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها.

المهندس المختص	مدير ادارة الرخص \ رئيس البلدية
----------------	---------------------------------



الدراسة المالية

مكونات الابراج: 25 دور = برج 1 و 2 19 دور = برج 3 650 غرفة	3.310	مساحة الأرض
	40.932	اجمالي مسطحات البناء(حسب الدراسة)
	29.575	المساحة المتاحة للايجار الفندقي
	560	مساحة التجاري المتاح للبيع
	10.797	مساحة الخدمات
ملاحظات	المبلغ	البيان
27.190 ريال/م/2	90,0	قيمة الشراء
2,5%	2,3	السعي
25%	92,3	تكلفة الشراء
5250 ريال/م/2	155,3	تكاليف المباني
2210 ريال/م/2	25,1	تكاليف الخدمات والمواقف والبدرومات
	0,0	تكاليف الهدم والازالة
	1,3	تكاليف الموقع العام
48%	181,7	اجمالي التكاليف المباشرة
6,1%	22,7	تكاليف مهنية(Soft) (12.5%)
2,4%	9,1	احتياطي طوارئ (5%)
4,8%	18,2	اتعاب المطور(10%)
8,0%	30,0	تكاليف الصندوق(13سنة)
5,6%	20,8	تكاليف التمويل
26,9%	100,8	اجمالي التكاليف غير المباشرة
100%	374,7	اجمالي التكاليف

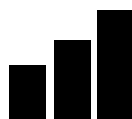


الدراسة المالية

ملاحظات	المبلغ	البيان
لمدة 10 سنوات	272,6	صافي الإيرادات المتوقعة
مبنى + الأرض	391,0	قيمة المشروع نهاية المدة (13 سنة)
	663,6	الإجمالي
هيكل رأس المال		
30%	90,0	المساهمة العينية (ثمن الأرض)
25%	74,7	المساهمين (35% الاشتراكات النقدية)
46%	138,8	التمويل البنكي (65% من قيمة التطوير)
0%	0,0	إيرادات متوقعة 28% من المبيعات (البيع على الخارطة)
100%	303,5	اجمالي حجم الصندوق
175,37%	288,9	الربحية المتوقعة ROE
13,49%	13 سنة	متوسط العائد السنوي
	8,2%	العائد الداخلي للمشروع IRR



أبراج ام القرى
Umm Al-Qura Towers



جوار
JEWAR
للإستثمار Investment

