CENTURY 21
Saudi Arabia

تقريـــر تقييـــم عقـــاري

مقدم إلى / الخبير كابيتال

العالـــــم فـــي خدمتـــــك

THE WORLD AT YOUR SERVICE

CENTURY21.sa

(مركز بلازو) بمدينة الرياض - حي السليمانية

رقم تقرير : R240447 | تاريخ التقرير: 2024/12/31 | رمز الايداع:1283388

CENTURY 21
Saudi Arabia

شركـة القـرن الواحـد والعشريـن وشريكـه
للتقييـــم العقـــاري

تقييم
TAQEEM
الهيئـة السعـودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

مرخصة من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين

رقـم الترخيص: 323 / 18 /752

تاريخ الترخيص: 01/03/1437هـ

رقم السجل التجاري: 1010608364

CENTURY 21
Saudi Arabia

أكثر من 14,250
مكتب حول العالم

منتشرة في 85 دولة

أكثر من 147,785
مستشار وخبير عقاري

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك

المقدمة

السادة/ الخبير كابيتال الموقرين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءً على طلبكم بتقييم مركز بلازو الواقع بمدينة الرياض حي السليمانية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار.

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك - رخصة البناء) وتم إفتراض صحتها وعدم وجود أي أعباء تلحق بها أو قد تؤثر على عملية التقييم، كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة العادلة للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن مجمع تجاري بمساحة إجمالية للأرض **6,050** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **5,648.24** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة العادلة للعقار بوضعه الراهن بتاريخ التقييم بمبلغ وقدره:

(69,752,100) ريال سعودي | تسعة وستون مليوناً وسبعمائة وإثنان وخمسون ألفاً ومائة ريال سعودي لا غير

تاريخ القيمة : 2024/12/31 م

CENTURY 21
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

الرئيس التنفيذي
الوليد بن حمد الزومان
عضوية رقم/ 1210000038

المحتويات

الملخص التنفيذي	06
نطاق العمل	08
مراحل العمل	11
الأصل موضوع التقييم	13
المعاينة تحليل الموقع	17
أساليب التقييم المعتمدة	19
طرق التقييم المستخدمة	20
جمع وتحليل البيانات	21
حساب القيمة السوقية للأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات	22
حساب القيمة المبنى بأسلوب التكلفة بطريقة الإهلاك	23
حساب متوسط إيجار المعارض	25
حساب ملخص الدخل	26
حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية	27
القيمة النهائية	28
المرفقات	30
كود الإيداع	33

الملخــص التنفيــذي

الوصـــف	البيانات
المستفيد من التقييم	الخبير كابيتال
مستخدم التقرير	الخبير كابيتال فقط
مستخدمين آخرين	الخبير كابيتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال
العقار موضوع التقييم	مركز بلازو
عنوان العقار	الرياض - حي السليمانية
الغرض من التقييم	أغراض محاسبية
أساس القيمة	تقدير القيمة العادلة
فرضية القيمة المستخدمة	الاستخدام الحالي
رقم القطعة	من قطعة رقم 333 الى قطعة رقم 342
رقم المخطط	690
رقم البلك	35
رقم الصك	214002002200
تاريخ الصك	1440/09/14 هـ
نوع الملكية	رهن
الجهة الراهنة	شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
كتابة العدل	بوسط الرياض
إستخدام الأرض - نظام البناء	تجاري
تاريخ المعاينة	2024/11/09
تاريخ التقييم	2024/12/31
تاريخ إصدار التقرير	2024/12/31
قيمة العقار	(69,752,100) ريال سعودي | تسعة وستون مليوناً وسبعمائة وإثنان وخمسون ألفاً ومائة ريال سعودي لا غير

نطـــــاق العمـــــل

نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تفي بالمتطلبات العامة بمعيار نطاق العمل رقم 101 من معايير التقييم الدولية كما ورد من نسخة معايير التقييم الدولية 2022 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين.

بنود نطاق العمل	البيانات		
هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الوليد بن حمد الزومان فرع التقييم / العقار رقم العضوية/ 1210000038	حمزة الدين رياض فرع التقييم / العقار رقم العضوية/ 1220001578	عدي جاموس فرع التقييم / العقار رقم العضوية/ 1220003006
رقم السجل المهني	1010608364		
تاريخ نهاية السجل	1448/08/13 هـ		
العميل	الخبير كابيتال		
مستخدم التقرير	الخبير كابيتال فقط		
مستخدمين آخرين	الخبير كابيتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال		
الأصل موضوع التقييم	العقار المقدر هو عبارة عن مجمع تجاري بمساحة إجمالية للأرض **6,050** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **5,648.24** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.		
عملة التقييم	إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي		
الغرض من التقييم	أغراض محاسبية		
أساس القيمة	القيمة العادلة: على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2022)		
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله		
طبيعة و مصادر المعلومات	اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة		

نطاق العمل

بنـود نطــاق العمــل	الإيضاح
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوى على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات وخلافه.
قيود إستخدام التقرير	التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز إستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة القرن الواحد و العشرين وشريكه للتقييم العقاري.
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2022) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	لا يوجد أي قيود على أعمال المعاينة، والاستفسار، والتحليل في مهمة التقييم
التضارب في المصالح	نقر بأننا (شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري) لا يوجد لديها أي اهتمام خاص بالعقار، ولا يوجد تضارب في المصالح مع الأطراف والعقارات المشاركة سواء في الوقت الحالي أو محتمل في المستقبل.
حدود المسؤولية والاستقلالية	الإقرار بعدم وجود تضارب في المصالح مع أطراف عملية التقييم والأصل محل التقييم وبيان الاستقلالية، تمت عملية التقييم بإستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة. لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها وإمكانية الإعتماد عليها، كما لا تقر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

نطاق العمل

بنود نطاق العمل	الإيضاح
الافتراضات المهمة	• تم الاعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل وتم افتراض صحتها. • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديات أو تداخل. • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير. نقترح الاستعانة بمختصين مؤهلين لإجراء استقصاءات لتأكيد الأمر.
الافتراضات الخاصة	• العقار عبارة عن مجمع تجاري مدر للدخل وعليه تم الإعتماد على أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية للوصول إلى القيمة العادلة. • تم عمل مسح ميداني ومراجعة بيانات الإيجارات في المنطقة لحساب الدخل السنوي للعقار بحسب السوق.
أسلوب التقييم	بحسب الغرض من التقييم و نوع العقار تم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية بافتراض التدفق لمدة عشر سنوات حسب السوق

مراحل العمل

01 نطـــاق العمـــل

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

02 المعاينـة وتحليـل الموقـع

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

03 جمـع وتحليـل البيانـات

القيام بجمع البيانات السوقية والبحث ايضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم.

04 تطبيـق طـرق التقييـم

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

05 تقديـر القيمـة

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي.

06 إعـداد التقريـر

نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

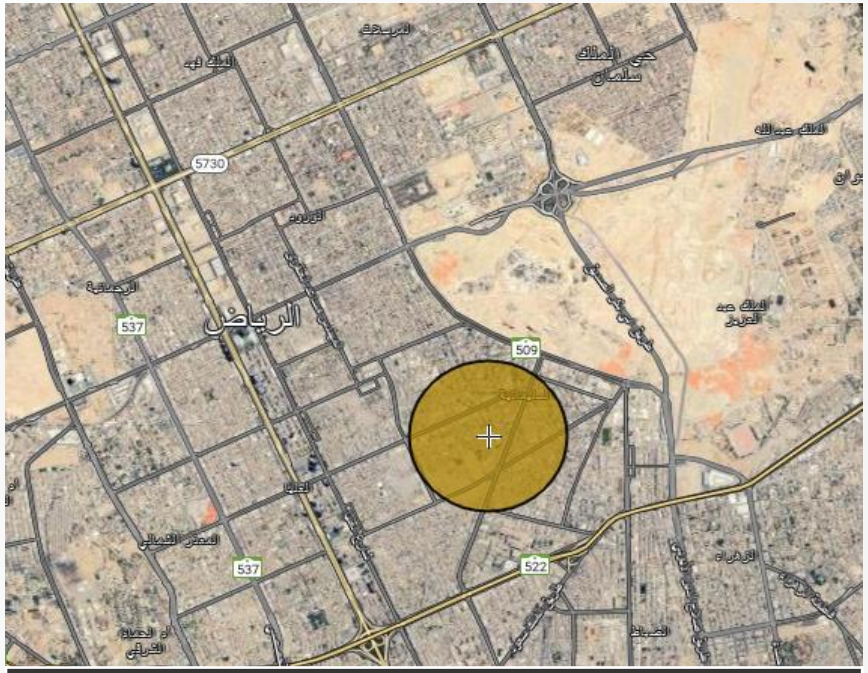
موضـــــوع التقييـــــم

الأصل موضوع التقييم

موقع العقار: يقع العقار بمدينة الرياض - حي السليمانية

موقع العقار على مستوى الحي

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية	
N 24.757968	E 46.651225
الموقع	

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن مجمع تجاري بمساحة إجمالية للأرض **6,050** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **5,648.24** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، **مفصلة على النحو التالي:**

الحدود والأطوال		
الاتجاه	الطول	الحدود
شمـــالاً	50 م	شارع عرض 20 م
جنوبـــاً	50 م	شارع عرض 15 م
شرقـــاً	121 م	شارع عرض 30 م
غربـــاً	121 م	ممر مشاه عرض 10 م
المساحة م2	6,050	

الأصل موضوع التقييم

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء		
مكونات البناء	**المساحة (متر مربع)**	**الاستخدام**
ميزانين	2,603.70	تجاري
أرضي تجاري	2,916.20	تجاري
غرفة كهرباء	128.34	خدمات
أسوار	171	خدمات
المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع	**5,819.24**	
عمر البناء	5 سنوات	
رقم الرخصة	2925	
تاريخ الرخصة	1437/02/17 هـ	
تاريخ الإنتهاء	1440/02/17 هـ	
نوع الرخصة	بناء عمارة تجارية	

الأصل موضوع التقييم

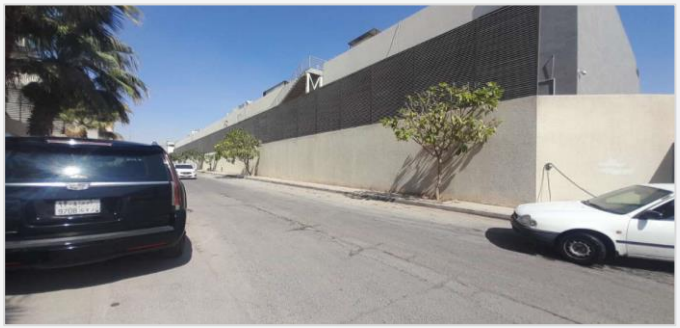
الخدمات المتوفرة:

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

المعاينة وتحليل الموقع

المعاينة:

عند معاينة العقار تبين لنا مطابقته للبيانات المستلمة من العميل بوصفه مجمع تجاري (مركز بلازو).



الصور الداخلية والخارجية

تقييـــــم العقـــــار

أساليب التقييم المعتمدة

01

أسلـــوب الســـوق

يقـدم أسـلوب السـوق مؤشـرًا على القيمـة مـن خـلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقـة أو مقارنـة (مشـابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية ، ويحتـوي أسـلوب السـوق على الطرق التالية:

- **طريقة المعاملات المقارنة.**
- **الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة.**

02

أسلـــوب الدخـــل

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمـة عـن طريـق تحويـل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحـدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديـد قيمـة الأصـل بـالرجوع إلى قيمـة الإيـرادات والتـدفقات النقديـة التـي يولـدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها، ويحتوي أسـلوب الـدخل على الطرق التالية:

- **طريقة التدفقات النقدية (DCF).**

03

أسلـــوب التكلفـــة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشـرًا للقيمـة باسـتخدام المبـدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لـن يـدفع لأصـل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلـة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هنـاك عوامـل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخـرى متعلقـةً. ويُقـدم الأسـلوب مؤشـرًا للقيمـة عـن طريـق حساب التكلفة الحالية لاحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقـادم الأخـرى، ويحتوي أسلوب التكلفة على الطرق التالية:

- **طريقة تكلفة الاحلال.**
- **طريقة تكلفة إعادة الإنتاج.**
- **طريقة الجمع.**

المصـــدر: معايير التقييم الدولية 2022

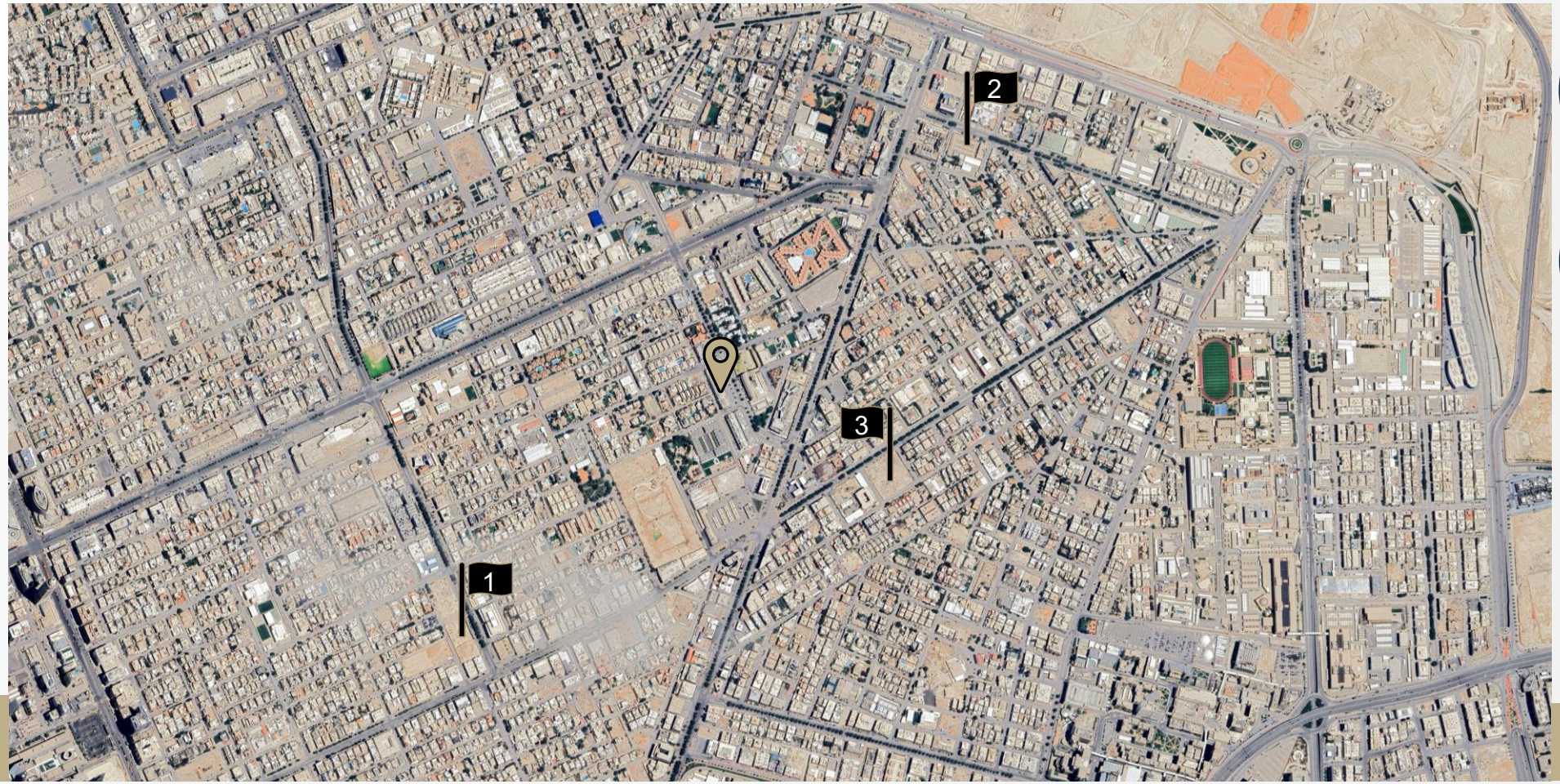
رقم التقرير R240447
تاريخ التقرير 2024/12/31
رقـــم الترخيـــص 1210000038
تاريخ الاصدار 01/03/1437 | تاريخ الإنتهاء 16/03/1447
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
الوليـــد حمـــد ناصـــر بـــن زومـــان

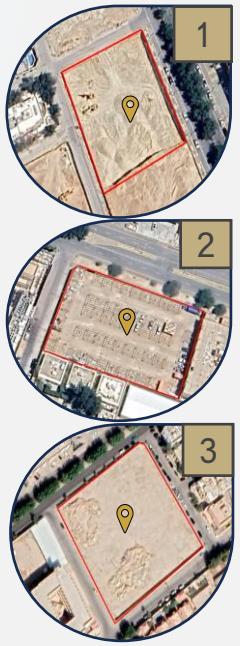
طرق التقييم المستخدمة

طـــرق التقييـــم المستخدمـــة			
أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض بشكل أساسي	وفقاً لطبيعة العقار يعد أسلوب الدخل هو الأنسب لتقدير قيمة العقار	طريقة مساندة
طرق التقييم المستخدمة	المقارنات	طريقة خصم التدفقات النقدية	تكاليف الانشاء
أسباب الإستخدام	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض	وفقاً لطبيعة العقار وإستخداماته	طريقة اساسية لمعرفة التكاليف الانشائية للعقارات

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات: الأراضي





حساب القيمة السوقية للأرض بأسلوب السوق بطريقة المقارنات

طريقة المقارنات:

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل محل التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشوارع المحيطة ونظام البناء وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة.

تسويات العقارات المقارنة

البند	العقار محل التقييم	مقارن 1		مقارن 2		مقارن 3	
نوع المقارن		صفقة منفذة		صفقة منفذة		صفقة منفذة	
تاريخ التقييم /تاريخ المقارن	16/05/2024	يونيو, 2023		ديسمبر, 2023		نوفمبر, 2023	
سعر المتر المقارن		5,003 ريال		4,972 ريال		7,012 ريال	
ظروف السوق		12%		7%		7%	
شروط التمويل		0%		0%		0%	
إجمالي التسويات		12%		7%		7%	
قيمة التسويات للمتر المربع		600 ر.س		348 ر.س		491 ر.س	
السعر بعد تعديل حالة السوق والوقت		5,603 ر.س		5,320 ر.س		7,503 ر.س	
المساحة (م2)	6,050.00	6,612	0%	5,000	-1%	9,982	3%
الموقع	السليمانية - شارع الملك محمد السادس	السليمانية - شارع عبدالله الحمدان	5%	السليمانية - شارع الامير تركي بن عبدالله	5%	السليمانية - شارع الامير سلطان بن عبدالعزيز	5%
نوع الاستخدام	سكني تجاري	سكني تجاري	0%	سكني تجاري	0%	سكني تجاري	0%
عدد الشوارع	4	3	5%	3	5%	4	0%
سهولة الوصول	عالية	عالية	0%	عالية	0%	عالية	0%
مجموع نسب التسويات		10%		9%		8%	
القيمة السوقية بعد ضبط عوامل الأختلاف (ريال لكل متر مربع)		6,190 ر.س		5,796 ر.س		8,122 ر.س	
الوزن النسبي		10%		10%		80%	
قيمة السوقية للمتر المقارن بعد الوزن النسبي		619 ر.س		580 ر.س		6,497 ر.س	

القيمة السوقية للمتر	7,696 ريال/للمتر
القيمة السوقية للمتر بعد التقريب	7,700 ريال/للمتر
القيمة السوقية للأرض	46,585,000 ريال سعودي
القيمة السوقية للأرض بعد التقريب	46,585,000 ريال سعودي

حساب القيمة المبنى بأسلوب التكلفة بطريقة الإهلاك

طريقة الإهلاك:

أولاً : تقدير قيمة الأرض		
مساحة الارض	6,050.00	م2
سعر المتر	7,700.00	ريال / م2
تكلفة الأرض	46,585,000	ريال

ثانياً : حصر المسطحات المبنية	م2
الدور الأرضي	2,916.20
الميزانين	2,603.70
غرفة الكهرباء	128.34
اسوار	171.00
إجمالي المسطحات	5,819.24

ثالثا : تكلفة المبنى			
تكلفة تنفيذ المبنى			
التكاليف		قيمة التكاليف	
تكلفة تنفيذ المبنى للمتر المربع	2,000 ريال	تكلفة تنفيذ المبنى	11,638,480 ريال
تكاليف تنفيذ المبنى		11,638,480 ريال	

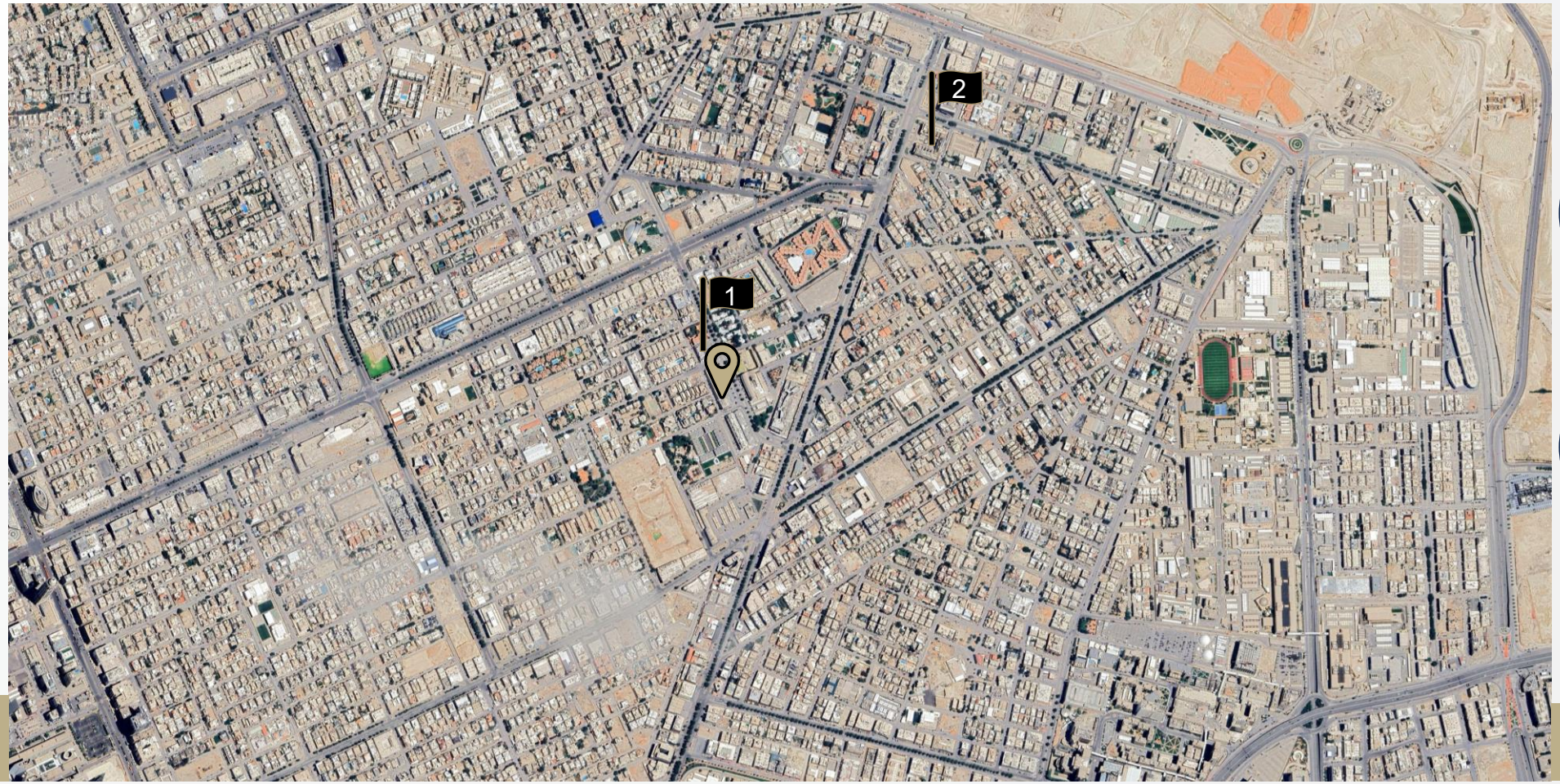
التكاليف الأخرى			
التكاليف		قيمة التكاليف	
الاستشارات المهنية	4%	تكلفة الاستشارات المهنية	465,539 ريال
نسبة الادارة	4%	تكلفة الإدارة	465,539 ريال
نسبة توصيل الخدمات	4%	تكلفة توصيل الخدمات	465,539 ريال
تكلفة التمويل	7.0%	تكلفة التمويل سنويا	407,347 ريال
مدة التنفيذ	1 (سنة)		
نسبة أرباح المطور والمخاطرة	20%	أرباح المطور	2,327,696 ريال
اجمالي التكاليف الأخرى		4,131,660 ريال	
اجمالي تكاليف المبنى		15,770,140 ريال	

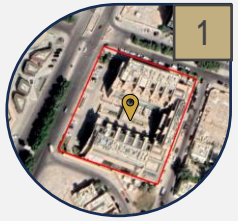
رابعا : تكلفة الإهلاك			
العمر الحالي	8 (سنة)	بناءً على رأي المقيم	
العمر الاقتصادي	40 (سنة)	نسبة الاهلاك	20%
نسبة الاهلاك	20%	قيمة الاهلاك	3,154,028 ريال
قيمة الاهلاك	3,154,028 ريال		

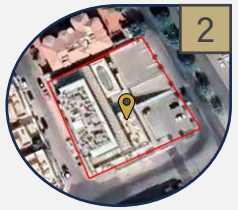
خامسا: قيمة المبنى	
قيمة المبنى الحالية	12,616,112.32
قيمة الارض	46,585,000.00
القيمة الراسمالية للعقار	59,201,112.32
القيمة الراسمالية للعقار بعد التقريب	59,201,000.00

جمع وتحليل البيانات

تحديد عينة مختارة من المقارنات: المعارض







جمع وتحليل البيانات

حساب متوسط إيجار المعارض:

معارض					
م	الموقع	المساحة	سعر المتر المربع	الإحداثي	رابط اللوكيشن
1	السليمانية - شارع محمد السادس	90 م2	1,200 ريال	24.701200, 46.701706	اضغط هنا
2	السليمانية - روف توب	1,034 م2	1,109 ريال	24.706502, 46.707478	اضغط هنا
قيمة سعر المتر المربع					1,155 ريال
نسبة خصم ظروف السوق				-2%	-23 ريال
نسبة تسوية الموقع				10%	115 ريال
متوسط إيجار المتر بعد التسويات					1,247 ريال
متوسط إيجار المتر بعد التقريب					1,250 ريال

حساب ملخص الدخل

ملخص الدخل:

يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم، كما يوضح الجدول ملخص الدخل للعقار.

حساب الدخل تقديريا			
النوع	المساحة القابلة للتأجير	سعر المتر التأجيري	القيمة الايجارية الإجمالية
معارض	5,519.9 م2	1,250 ريال	6,899,875 ريال
مجموع الدخل		6,899,875 ريال سعودي	

حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية:

يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم.

الافتراضات	
المصاريف التشغيلية	10%
الشواغر	15%
فترة التدفقات النقدية	0%
معدل الخصم	10.0%
معدل النمو (كل 3 سنوات)	5%
معدل الرسملة	7.66%

معدل الخصم	
معدل العائد على السندات الحكومية	4.75%
معدل التضخم	1.80%
مخاطر السوق	2.00%
مخاطر العقار	1.82%
معدل الخصم	10.37%

م	نوع	معدل العائد
الراجحي ريت	تجاري	7.00%
دراية ريت	تجاري	8.00%
ملكية ريت	تجاري	7.97%
معدل الرسملة		7.66%

السنوات									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
عدد السنوات	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
معدل النمو	0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%

حساب الدخل التشغيلي للعقار										
مجمل الايجار	6,899,875	6,899,875	6,899,875	7,244,869	7,244,869	7,244,869	7,607,112	7,607,112	7,607,112	7,987,468
15% معدل الشواغر	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
قيمة الشواغر	1,034,981	1,034,981	1,034,981	1,086,730	1,086,730	1,086,730	1,141,067	1,141,067	1,141,067	1,198,120
اجمالي الدخل الفعلي	5,864,894	5,864,894	5,864,894	6,158,138	6,158,138	6,158,138	6,466,045	6,466,045	6,466,045	6,789,348
10% المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
صافي الدخل التشغيلي للعقار (NOI)	5,278,404	5,278,404	5,278,404	5,542,325	5,542,325	5,542,325	5,819,441	5,819,441	5,819,441	6,110,413

القيمة الاستردادية للعقار										
صافي التدفقات النقدية	5,278,404	5,278,404	5,278,404	5,542,325	5,542,325	5,542,325	5,819,441	5,819,441	6,110,413	79,770,403
معامل الخصم	1	0.906	0.821	0.744	0.674	0.611	0.553	0.501	0.454	0.411
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	5278404.4	4,782,463	4,333,119	4,122,293	3,734,976	3,384,050	3,219,400	2,916,916	2,642,852	2,514,266	32,823,312

صافي القيمة الحالية للعقار	69,752,051
قيمة العقار بعد التقريب	69,752,100

رقم التقرير R240447
تاريخ التقرير 2024/12/31
رقم الترخيص 1210000038
تاريخ الاصدار 01/03/1437 | تاريخ الإنتهاء 16/03/1447
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
الوليد حمد ناصر بن زومان

بناء على تطبيق أسلوب الدخل للوصول للقيمة فإن القيمة العادلة للعقار بوضعه الراهن بالريال السعودي هي:

69,752,100 ريال سعودي

القيمـــة النهائيـــة كتابـــةً

تسعة وستون مليوناً وسبعمائة وإثنان وخمسون ألفاً ومائة ريال سعودي لا غير

معايـــن العقـــار	مقيّـــم ومراجـــع	اعتمـــاد التقييـــم
مقيّم عقاري	مدير تقييم المشاريع	الرئيس التنفيذي
عـــدي جامـــوس	**حمـزة الديـن ريـاض**	**الوليـــد بن حمـد الزومـــان**
رقم العضوية: **1220003006**	رقم العضوية: **1220001578**	رقم العضوية: **1210000038**
فرع التقييم / العقار	**فرع التقييم / العقار**	**فرع التقييم / العقار**
فئة العضوية/ عضو منتسب	**فئة العضوية/** عضو زميل	**فئة العضوية/** عضو زميل
		CENTURY 21 شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة سجل تجاري 1010608364

المرفقـــــات

المرفقـــــات

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بوسط الرياض

الرقم : ٢١٤٠٠٢٠٠٢٢٠٠
التاريخ : ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض ٣٣٣ و قطعة الارض ٣٣٤ و قطعة الارض ٣٣٥ و قطعة الارض ٣٣٦ و قطعة الارض ٣٣٧ و قطعة الارض ٣٣٨ و قطعة الارض ٣٣٩ و قطعة الارض ٣٤٠ و قطعة الارض ٣٤١ و قطعة الارض ٣٤٢ من البلك رقم ٣٥ من المخطط رقم ٦٩٠ الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٥٠) خمسون متر

جنوباً: شارع عرض ١٥م بطول: (٥٠) خمسون متر

شرقاً: شارع عرض ٣٠م بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر

غرباً: ممر مشاه عرض ١٠م بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر

ومساحتها : (٦٠٥٠) ستةالاف و خمسون متر مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠/ ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم ٧١٠١١٦٠٤٥١٢٤ في ٢٧ / ٤/ ١٤٤٠ هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠/ ١٣٧٦ هـ ضمانا لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨.١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليونا و مائة و واحد و ثمانون ألفا و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩هـ ، على أن يتم سداد المبونية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل وقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١/ ٠٣/ ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩/ ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن هديف الله بن احمد العمري

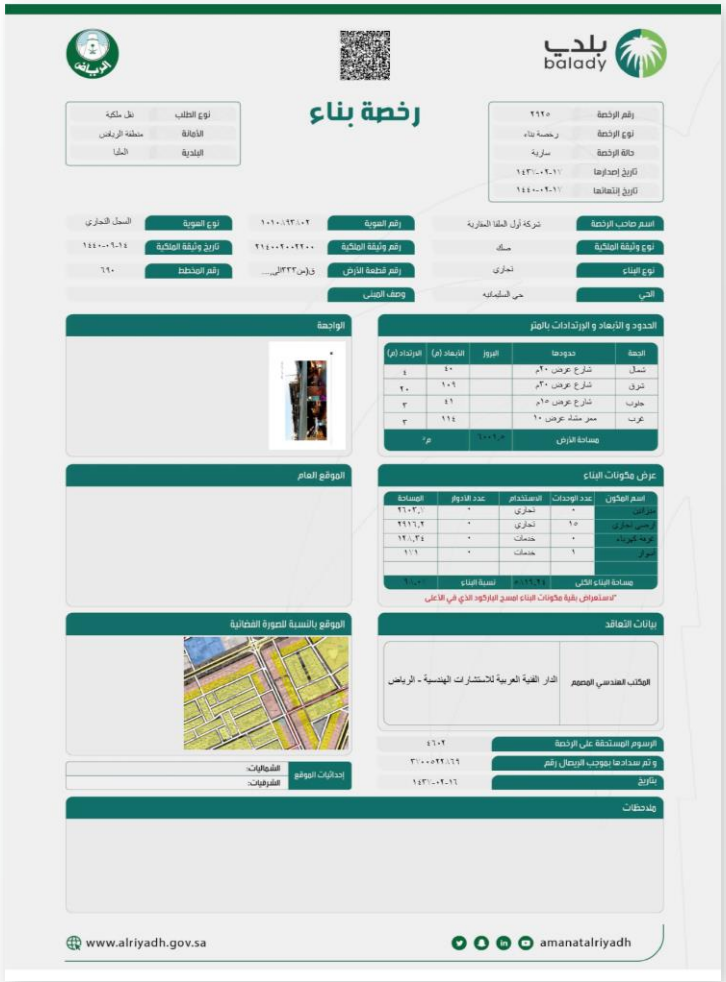
وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كاتب العدل بمكتب رقم ٢

هذا للمتن وحده متكاملة وصلية لو كان صفحة منفردة فهي عديمة الصلاحية للمتن

مطبعة مطابع الحكومة - ٢٤٢١١٥ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم ٢٠٠٠ (٢٠٠٠ - ٢١

الصـــــك

المرفقـــــات



بلدي
balady

رخصة بناء

رقم الرخصة	٢٦٢٥
نوع الرخصة	رخصة بناء
حالة الرخصة	سارية
تاريخ إصدارها	١٤٣٦/٠٢/١٢
تاريخ إنتهائها	١٤٤٠/٠٢/١٢

نوع الطلب	نقل ملكية
الأمانة	منطقة الرياض
البلدية	العليا

اسم صاحب الرخصة	شركة أول العلا العقارية	رقم الهوية	١٠١٠٠٩٢٣٠٢	نوع الهوية	السجل التجاري
نوع وثيقة الملكية	صك	رقم وثيقة الملكية	٢١٤٠٠٢٠٠٢٢٠٠	تاريخ وثيقة الملكية	١٤٤٠/٠٩/١٤
نوع البناء	تجاري	رقم قطعة الأرض	ق(من ٣٢٣ الى ...)	رقم المخطط	٦٩٠
الحي	حي السليمانيه	وصف المبنى			

الحدود و الأبعاد و الارتدادات بالمتر

الجهة	حدودها	البروز	الأبعاد (م)	الارتداد (م)
شمال	شارع عرض ٢٠م		٤٠	٤
شرق	شارع عرض ٣٠م		١٠٩	٢٠
جنوب	شارع عرض ١٥م		٤١	٣
غرب	ممر مشاة عرض ١٠		١١٤	٣
مساحة الأرض			١٠٠٦٠	م٢

الواجهة

عرض مكونات البناء

اسم المكون	عدد الوحدات	الاستخدام	عدد الأدوار	المساحة
مخازن	٠	تجاري	٠	٩٦٠٣,١
أرضي تجاري	١٥	تجاري	٠	٢٩١٦,٢
غرفة كهرباء	٠	خدمات	٠	١٢١,٢٤
أنوار	٢	خدمات	٠	٤١١
مساحة البناء الكلي	٥٤٩٢,٤١	نسبة البناء	٥٤٩٢,٤١	

*لاستعراض بقية مكونات البناء امسح الباركود الذي في الأعلى

الموقع العام

الموقع بالنسبة للصورة الفضائية

بيانات التعاقد

المكتب الهندسي المصمم	الدار الفنية العربية للاستشارات الهندسية - الرياض

الرسوم المستحقة على الرخصة	٤٦٠٢
و تم سدادها بموجب الإيصال رقم	٣١٠٠٠٥٢٢١٦٩
بتاريخ	١٤٣٦/٠٢/١٦

إحداثيات الموقع	الشماليات:
	الشرقيات:

ملاحظات

www.alriyadh.gov.sa
amanatalriyadh

رخصـة البنـــاء

المرفقـــــات

شركة أول الملقا العقارية
AWAL ALMALGA REAL ESTATE COMPANY

الإيرادات المحققة خلال فترة

الدولة	المملكة العربية السعودية		الفرع	بانيت للتشغيل والصيانة	
العقار	مركز بلازو		المستأجر	الكل	
حالة العقد	الكل		رقم العقد	الكل	
التاريخ	01/01/2024	31/12/2024	استثناء الأقساط الغير مفوترة	نعم	

بانيت للتشغيل والصيانة

مركز بلازو

رقم العقد	رقم الوحدة	المستأجر		التاريخ	إيراد مؤجل	القسط	إيراد محقق	إيراد مرتجع	الرصيد
158	7	شركة الحياة المتناغمة المحدودة	01/01/2024	03/01/2024	2,843.56	0.00	2,843.56	0.00	0.00
180	4	شركة الوافر الاولى لتقديم الوجبات شركة شخص واحد	01/01/2024	31/12/2024	124,726.78	415,000.00	415,454.80	0.00	124,271.98
191	12	البرجر الضعيف لخدمات الاعاشة	01/01/2024	31/12/2024	124,726.78	415,000.00	415,454.80	0.00	124,271.98
192	13	مؤسسة الغذاء المتقن لتقديم الوجبات	01/01/2024	31/12/2024	25,200.00	403,201.00	403,201.00	0.00	25,200.00
213	5	مؤسسة مهند متعب هامان المطيري لتقديم الوجبات	01/01/2024	31/12/2024	36,532.49	433,675.00	433,675.00	0.00	36,532.49
214	10and11	شركة سري للغاية لتقديم المشروبات شخص واحد	01/01/2024	31/12/2024	188,418.73	757,815.00	758,861.64	0.00	187,372.09
217	14,15	شركة قصر النيل للتجارة والتسويق	01/01/2024	31/12/2024	57,441.87	750,079.00	744,334.95	0.00	63,185.92
268	2,3	شركة سراج المحدودة	01/03/2024	31/12/2024	0.00	815,760.00	682,066.00	0.00	133,694.00
310	7	شركة بساتين الزيتون لخدمات الاعاشة	01/03/2024	31/12/2024	0.00	383,691.00	320,808.80	0.00	62,882.20
311	1	شركة سراج المحدودة	01/04/2024	31/12/2024	0.00	305,922.00	305,922.00	0.00	0.00
				إجمالي العقار	559,890.21	4,680,143.00	4,482,622.55	0.00	757,410.66
				إجمالي الفرع	559,890.21	4,680,143.00	4,482,622.55	0.00	757,410.66
				اجمالي عام	559,890.21	4,680,143.00	4,482,622.55	0.00	757,410.66

١١:٥٦ ٢٠٢٤/٠٤/٢٢ 1 / 1

ملخص ايرادات العميل

كود الإيداع

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:	1283388
منشأه التقييم:	شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري
العميل:	الخبير كابيتال
الغرض من التقييم:	أغراض محاسبية
عدد الأصول:	1
نوع التقرير:	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير:	Wed 15 Jan, 2025

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:

كود الإيداع

THE WORLD AT
YOUR SERVICE
العالـــم فـــي خدمتـــك
CENTURY 21
Saudi Arabia