



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(مركز بلازو) بمدينة الرياض - حي السليمانية

رقم تقرير : R250280 | تاريخ التقرير: 2025/07/03 | رمز الايداع: 1434400

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري



أكثر من 147,785
مستشار وخبير عقاري



منتشرة في 85 دولة



أكثر من 14,250
مكتب حول العالم

سنشري 21 السعودية .. العالم بين يديك

السادة/ الخبير كابييتال 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:

(70,643,500) ريال سعودي | سبعون مليوناً وستمائة وثلاثة وأربعون ألفاً وخمسمائة ريال سعودي لا غير

تاريخ القيمة : 2025/06/30 م

الرئيس التنفيذي
الوليد بن حمد الزومان
عضوية رقم / 12100000038

الوليد بن حمد الزومان



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

البيانات	الوصف
الخبير كابيتال	المستفيد من التقييم
الخبير كابيتال فقط	مستخدم التقرير
الخبير كابيتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال	مستخدمين آخرين
مركز بلازو	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي السليمانية	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
تقدير القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
من قطعة رقم 333 الى قطعة رقم 342	رقم القطعة
690	رقم المخطط
35	رقم البلك
214002002200	رقم الصك
1440/09/14 هـ	تاريخ الصك
رهن	نوع الملكية
شركة الراجحي المصرفية للاستثمار	الجهة الراهنة
بوسط الرياض	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
2025/06/21	تاريخ المعاينة
2025/06/30	تاريخ التقييم
2025/07/03	تاريخ إصدار التقرير
(70,643,500) ريال سعودي سبعة وعشرون ألفاً وأربعمائة وثلاثة وأربعون ريالاً وخمسمائة ريال سعودي لا غير	قيمة العقار



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 2025 الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

البيانات			بنود نطاق العمل
عدي جاموس فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220003006	حمزة الدين رياض فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220001578	الوليد بن حمد الزومان فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1010608364			رقم السجل المهني
1448/08/13 هـ			تاريخ نهاية السجل
الخبير كابيتال			العميل
الخبير كابيتال فقط			مستخدم التقرير
الخبير كابيتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال			مستخدمين آخرين
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.			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي			عملة التقييم
أغراض محاسبية.			الغرض من التقييم
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 2025)			أساس القيمة
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			نطاق البحث
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			طبيعة و مصادر المعلومات

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات وخلافه.
قيود استخدام 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 والعشرين وشريكه للتقييم العقاري.
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية IVS نسخة (2025) 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 تقرر 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.

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 تعديلات أو تدخلات. - 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

نطاق العمل

01

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 التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.

المعاينة وتحليل الموقع

02

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.

جمع وتحليل البيانات

03

القيام بجمع البيانات السوقية والبحث أيضاً 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.

تطبيق طرق التقييم

04

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.

تقدير القيمة

05

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

إعداد التقرير

06

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

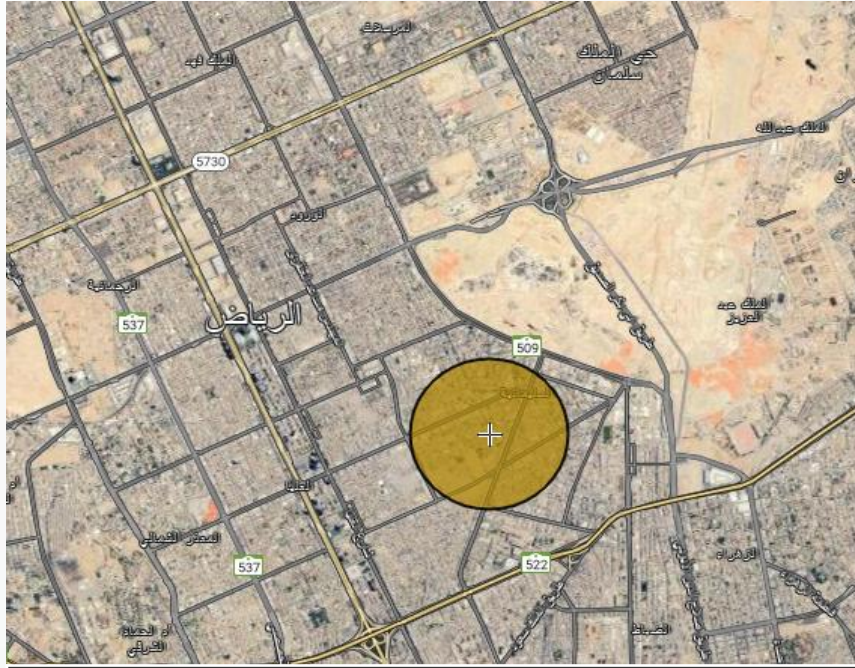
VALUATION TOPIC



موضوع التقييم

موقع العقار: يقع العقار بمدينة الرياض - حي السليمانية

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 24.700497

E 46.702142

[الموقع](#)

موقع العقار على مستوى الحي



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		
الحدود	الطول	الاتجاه
شارع عرض 20 م	50 م	شمالاً
شارع عرض 15 م	50 م	جنوباً
شارع عرض 30 م	121 م	شرقاً
ممر مشاه عرض 10 م	121 م	غرباً
6,050		المساحة م2

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

مفصلة على النحو التالي:

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

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:

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



الصور

PROPERTY VALUATION

تقييم العقار

01

أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية ، ويحتوي أسلوب السوق على الطرق التالية:

- طريقة المعاملات المقارنة.
- الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة.

02

أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها، ويحتوي أسلوب الدخل على الطرق التالية:

- طريقة التدفقات النقدية (DCF).

03

أسلوب التكلفة

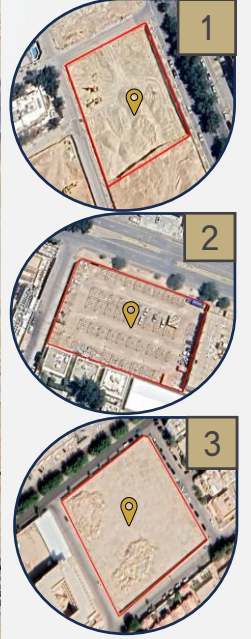
يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحتلال أو إعادة إنتاج الأصل. ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ويحتوي أسلوب التكلفة على الطرق التالية:

- طريقة تكلفة الاحتلال.
- طريقة تكلفة إعادة الإنتاج.
- طريقة الجمع.

المصدر: معايير التقييم الدولية 2025

طرق التقييم المستخدمة			
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

تحديد عينة مختارة من المقارنات: الأراضي



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									
مقارن 3		مقارن 2		مقارن 1		العقار محل التقييم		البند	
صفقة منفذة		صفقة منفذة		صفقة منفذة		16/05/2024		نوع المقارن	
نوفمبر, 2023		ديسمبر, 2023		يونيو, 2023				تاريخ التقييم / تاريخ المقارن	
7,012 ريال		4,972 ريال		5,003 ريال				سعر المتر المقارن	
10%		10%		15%				ظروف السوق	
0%		0%		0%				شروط التمويل	
10%		10%		15%				إجمالي التسويات	
701 رس		497 رس		750 رس				قيمة التسويات للمتر المربع	
7,713 رس		5,469 رس		5,753 رس				السعر بعد تعديل حالة السوق والوقت	
3%	9,982	-1%	5,000	0%	6,612	6,050.00		المساحة (م2)	
5%	السلامية - شارع الامير سلطان بن عبدالعزيز	5%	السلامية - شارع الامير تركي بن عبدالله	5%	السلامية - شارع عبدالله الحمدان	السلامية - شارع الملك محمد السادس		الموقع	
0%	سكني تجاري	0%	سكني تجاري	0%	سكني تجاري	سكني تجاري		نوع الاستخدام	
0%	4	5%	3	5%	3	4		عدد الشوارع	
0%	عالية	0%	عالية	0%	عالية	عالية		سهولة الوصول	
8%		9%		10%				مجموع نسب التسويات	
8,350 رس		5,959 رس		6,356 رس				القيمة السوقية بعد ضبط عوامل الاختلاف (ريال لكل متر مربع)	
80%		10%		10%				الوزن النسبي	
6,680 رس		596 رس		636 رس				قيمة السوقية للمتر المقارن بعد الوزن النسبي	
						7,911 ريال / للمتر		القيمة السوقية للمتر	
						7,910 ريال / للمتر		القيمة السوقية للمتر بعد التقريب	
						47,855,500 ريال سعودي		القيمة السوقية للأرض	
						47,855,500 ريال سعودي		القيمة السوقية للأرض بعد التقريب	

حساب القيمة المبني بأسلوب التكلفة بطريقة الإهلاك

طريقة الإهلاك:

أولاً : تقدير قيمة الأرض		
مساحة الارض	6,050.00	م2
سعر المتر	7,910.00	ريال / م2
تكلفة الأرض	47,855,500	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	

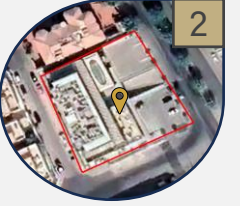
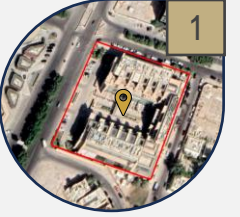
ثالثاً : تكلفة المبني			
تكلفة تنفيذ المبني			
قيمة التكاليف		التكاليف	
تكلفة تنفيذ المبني للمتر المربع	2,000 ريال	تكلفة تنفيذ المبني	11,638,480 ريال
تكاليف تنفيذ المبني		11,638,480 ريال	

التكاليف الأخرى			
قيمة التكاليف		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 المبني		15,770,140 ريال	

رابعاً : تكلفة الإهلاك			
العمر الحالي	9 (سنة)	بناءً على رأي المقيم	
العمر الاقتصادي	40 (سنة)	نسبة الاهلاك	20%
نسبة الاهلاك	23%	قيمة الاهلاك	3,154,028 ريال
قيمة الاهلاك	3,548,282 ريال		

خامساً: قيمة المبني	
قيمة المبني الحالية	12,616,112.32
قيمة الارض	47,855,500.00
القيمة الراسمالية للعقار	60,471,612.32
القيمة الراسمالية للعقار بعد التقريب	60,472,000.00

تحديد عينة مختارة من المقارنات: المعارض



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					
نسبة خصم ظروف السوق					
نسبة تسوية الموقع					
متوسط إيجار المتر بعد التسويات					
متوسط إيجار المتر بعد التقريب					

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 الاجبارية 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.

السنوات											الافتراضات			
2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	Jun-25		10%	المصاريف التشغيلية		
8.5	7.5	6.5	5.5	4.5	3.5	2.5	1.5	0.5	0	عدد السنوات	15%	الشواغر		
5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	معدل النمو	0%	فترة التدفقات النقدية		
حساب الدخل التشغيلي للعقار														
7,987,468	7,607,112	7,607,112	7,607,112	7,244,869	7,244,869	7,244,869	6,899,875	6,899,875	3,449,938	مجممل الاجبار	5%	معدل النمو (كل 3 سنوات)		
15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15% معدل الشواغر	7.66%	معدل الرسملة		
1,198,120	1,141,067	1,141,067	1,141,067	1,086,730	1,086,730	1,086,730	1,034,981	1,034,981	517,491	قيمة الشواغر	معدل الخصم			
6,789,348	6,466,045	6,466,045	6,466,045	6,158,138	6,158,138	6,158,138	5,864,894	5,864,894	2,932,447	اجمالي الدخل الفعلي	5.10%	معدل العائد على السندات الحكومية		
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10% المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	2.20%	معدل التضخم		
6,110,413	5,819,441	5,819,441	5,819,441	5,542,325	5,542,325	5,542,325	5,278,404	5,278,404	2,639,202	صافي الدخل التشغيلي للعقار (NOI)	2.00%	مخاطر السوق		
القيمة الاستردادية للعقار														
79,770,403	6,110,413	5,819,441	5,819,441	5,819,441	5,542,325	5,542,325	5,542,325	5,278,404	5,278,404	2,639,202	صافي التدفقات النقدية	معدل العائد		
0.435	0.435	0.479	0.529	0.583	0.643	0.710	0.783	0.863	0.952	1	معامل الخصم	النوع		
34,669,688	2,655,698	2,789,748	3,077,092	3,394,032	3,565,350	3,932,581	4,337,637	4,556,584	5,025,912	2639202.188	القيمة الحالية للتدفقات النقدية	7.00%	الراجحي ريت	
70,643,523	صافي القيمة الحالية للعقار												8.00%	دراية ريت
70,643,500	قيمة العقار بعد التقريب												7.97%	ملكية ريت
													7.66%	معدل الرسملة

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

70,643,500 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

سبعون مليوناً وستمائة وثلاثة وأربعون ألفاً وخمسمائة ريال سعودي لا غير

معاين العقار	مقيّم ومراجع	اعتماد التقييم
مقيّم عقاري	مدير تقييم المشاريع	الرئيس التنفيذي
عدي جاموس	حمزة الدين رياض	الوليد بن حمد الزومان
رقم العضوية: 1220003006	رقم العضوية: 1220001578	رقم العضوية: 12100000038
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		

ATTACH MENTS



المرفقات

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بوسط الرياض

الرقم: ٢١٤٠٠٢٠٠٢٢٠٠
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٤ هـ

صكك رهن وتملك عقار

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

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

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥ متر	بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقاً: شارع عرض ٣٠ متر	بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر
غرباً: ممر مشاه عرض ١٠ متر	بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر

ومساحتها : (٦٠٥٠) ستلايف 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 الأول بالرياض برقم ٧١٠١٦٠٤٥١٢٤ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة كرايجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بها / بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨.١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد المئوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فلتعثرهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اضمال 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 هنييف الله بن أحمد العمري

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كتب العدل مكتب رقم ٢

عانة المستفيد من كتابة العدل بوسط الرياض
نموذج مملوكة الحكومة - ٢٩١١١٥
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالكتاب الإلكتروني وتوقيع إلكتروني)
نموذج مملوكة ١ - ٢٠١١

شركة أول الملقا العقارية
JUAL ALMALGA REAL ESTATE COMPANY

الإيرادات المحققة خلال فترة

الدولة

المملكة العربية السعودية

الفرع

بانيت للتشغيل والصيانة

المقار

مركز بلازو

حالة العقد

التاريخ

الكل

رقم العقد

الكل

استثناء الأقساط الغير مفعلة

31/12/2024

01/01/2024

بانيت للتشغيل والصيانة

مركز بلازو

رقم العقد	رقم الوحدة	المستأجر	التاريخ	إيراد مؤجل	القسط	إيراد عميق	إيراد مرتجع	الربحية
158	7	شركة الحياة المتناغمة المحدودة	01/01/2024	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	124,726.78	415,000.00	415,454.80	0.00	124,271.98
191	12	البرجر الضعيف لخدمات الاعاهاة	01/01/2024	124,726.78	415,000.00	415,454.80	0.00	124,271.98
192	13	مؤسسة الغذاء المتقن لتقديم الوجبات	01/01/2024	25,200.00	403,201.00	403,201.00	0.00	25,200.00
213	5	مؤسسة مهند متعب همامان المطيري لتقديم الوجبات	01/01/2024	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	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	57,441.87	750,079.00	744,334.95	0.00	63,185.92
268	2,3	شركة سراج المحدودة	01/03/2024	0.00	815,760.00	682,066.00	0.00	133,694.00
310	7	شركة بساتين الزيتون لخدمات الاعاهاة	01/03/2024	0.00	383,691.00	320,808.80	0.00	62,882.20
311	1	شركة سراج المحدودة	01/04/2024	0.00	305,922.00	305,922.00	0.00	0.00
		إجمالي المقار		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

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:
1434400

منشأه التقييم:
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري

العميل:
الخير كابيتال

الغرض من التقييم:
أغراض محاسبية

عدد الأصول:
1

نوع التقرير:
تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير:
Mon 14 Jul, 2025

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia