



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 : R250491 | تاريخ القيمة: 2025/12/31 | رمز الايداع: 1611626

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:

(67,931,700) ريال سعودي | سبعة وستون مليوناً وتسعمائة وواحد وثلاثون ألفاً وسبعمائة ريال سعودي لا غير

تاريخ القيمة : 2025/12/31 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

عضوية رقم / 1210000038



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

رقم التقرير R250491

تاريخ التقرير 2025/12/31

رقم الترخيص 1210000038 ص

تاريخ الإصدار 01/03/1437 | تاريخ الإنتهاء 16/03/1447

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

الوليد بن محمد ناصر بن زومان

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	حساب متوسطات ايجار متر المعارض
22	حساب متوسطات ايجار متر المكاتب
23	حساب القيمة الأرض بأسلوب الدخل بطريقة القيمة المتبقية للأرض التجارية
24	حساب القيمة المبنى بأسلوب التكلفة بطريقة الإهلاك
25	حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية
26	القيمة النهائية
28	المرفقات
31	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
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
2025/10/29	تاريخ المعاينة
2025/12/31	تاريخ التقييم
2025/12/31	تاريخ إصدار التقرير
(67,931,700) ريال سعودي سبعة وستون مليوناً وتسعمائة وواحد وثلاثون ألفاً وسبعمائة 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 تدخل. - 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 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.

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.

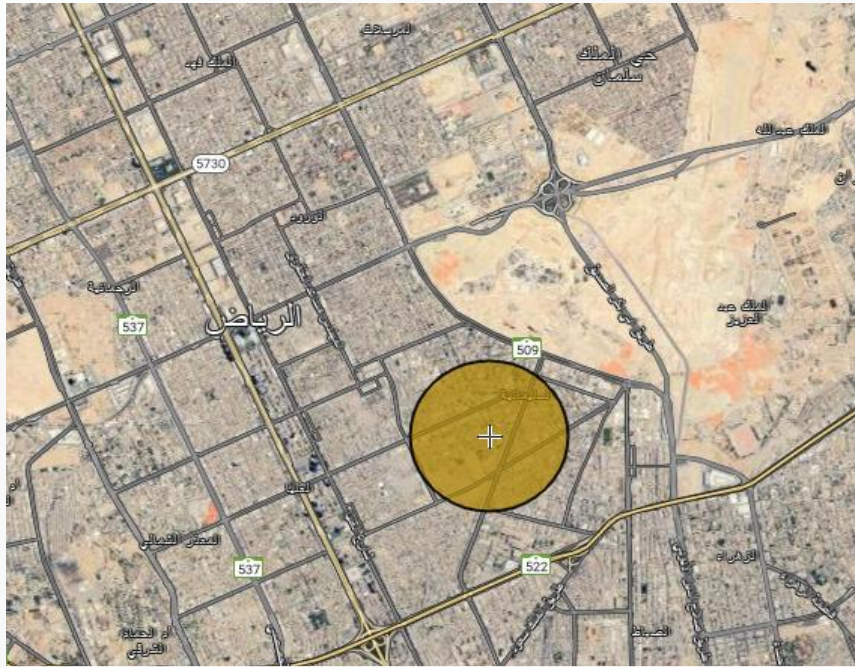
VALUATION TOPIC



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.

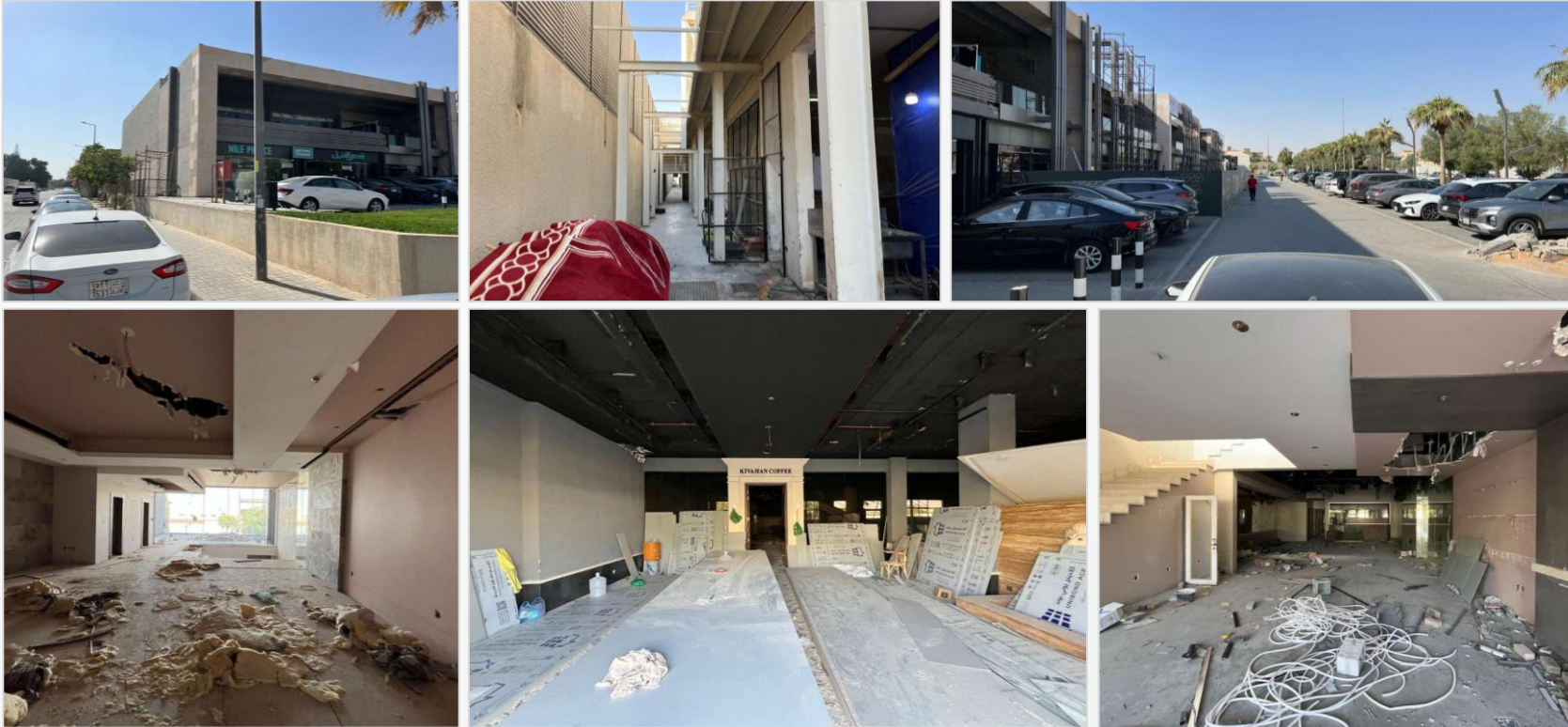
مفصلة على النحو التالي:

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:

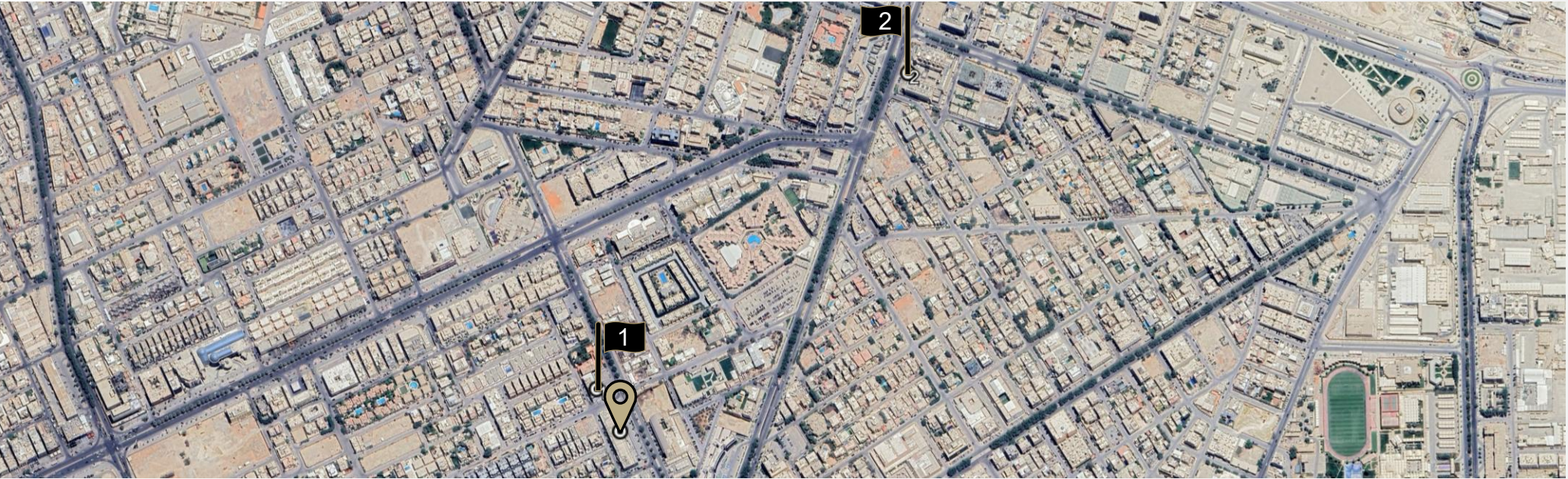
- طريقة تكلفة الاحتلال.
- طريقة تكلفة إعادة الإنتاج.
- طريقة الجمع.

المصدر: معايير التقييم الدولية 2025

طرق التقييم المستخدمة			
أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	لا يتناسب الغرض من التقييم	يتناسب الغرض من التقييم	يتناسب الغرض من التقييم
طرق التقييم المستخدمة	-	القيمة المتبقية للأرض التجارية + التدفقات النقدية	تكاليف الانشاء
أسباب الإستخدام	-	للوصول لقيمة المتر للأرض + طبيعة العقار وإستخداماته	طريقة اساسية لمعرفة التكاليف الانشائية للعقارات

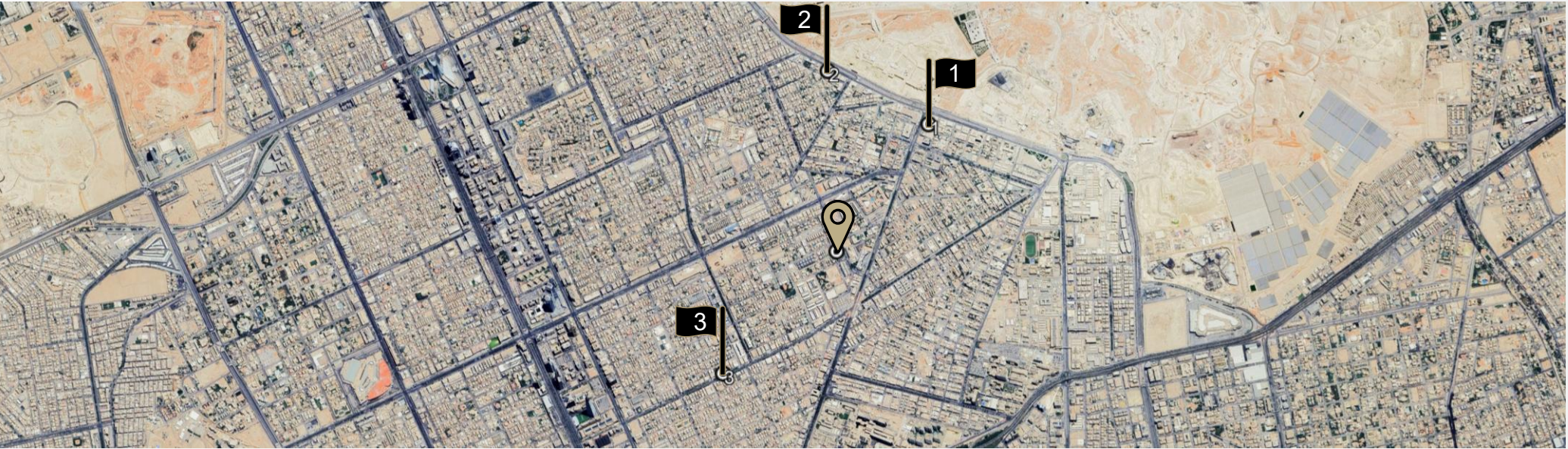
حساب متوسطات ايجار متر المعارض:

المعارض					
م	الموقع	المساحة	ايجار المتر	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
متوسط ايجار المتر					
نسبة خصم ظروف السوق					
نسبة تسوية الموقع					
متوسط ايجار المتر بعد التسويات					
متوسط ايجار المتر بعد التقريب					



حساب متوسطات ايجار متر المكاتب:

المكاتب					
م	الموقع	المساحة	ايجار المتر	الإحداثي	رابط اللوكيشن
1	الرياض - السليمانية	200 م2	1,000 ريال	24.708520, 46.708550	اضغط هنا
2	الرياض - السليمانية	80 م2	800 ريال	24.711877, 46.701537	اضغط هنا
3	الرياض - العليا	100 م2	890 ريال	24.692803, 46.694243	اضغط هنا
متوسط ايجار المتر					
897 ريال					
45- ريال	نسبة خصم ظروف السوق				
-5%					
0 ريال	نسبة تسوية الموقع				
0%					
852 ريال	متوسط ايجار المتر بعد التسويات				
850 ريال	متوسط ايجار المتر بعد التقريب				



طريقة القيمة المتبقية:

تقدير المساحات المبنية	
مساحة الأرض	6,050 م2
معامل البناء	1.5
المساحات المبنية	9,075 م2

تقدير قيمة التطوير	
مساحة الدور الأرضي	60%
نسبة المساحة القابلة للتأجير	80%
المساحة القابلة للتأجير	2,904 م2
سعر متر التأجير	1,250 ريال
دخل المعارض	3,630,000 ريال
مساحة الأدوار	5,445 م2
نسبة المساحة القابلة للتأجير	90%
المساحة القابلة للتأجير	4,901 م2
سعر متر التأجير	850 ريال
دخل المكاتب	4,165,425 ريال
إجمالي الدخل المتوقع	7,795,425 ريال
يخصم نسبة إشغال	5%
الدخل بعد خصم الإشغال	7,405,654 ريال
يخصم نسبة صيانة وتشغيل	10%
صافي الدخل التشغيلي	6,665,088 ريال
معدل الرسملة	7%
إجمالي قيمة التطوير	95,215,548 ريال

معدل الخصم	
معدل العائد على السندات الحكومية	5.13%
معدل التضخم	2.20%
مخاطر السوق	1%
مخاطر العقار	1%
معدل الخصم	9.33%

تقدير تكلفة التطوير	
المسطحات المبنية للدور الأرضي	3,630 م2
تكلفة التنفيذ	2,000 ريال
تكلفة تنفيذ الدور الأرضي	7,260,000 ريال
المسطحات المبنية للبدروم	6,050 م2
تكلفة التنفيذ	2,000 ريال
تكلفة تنفيذ البدروم	12,100,000 ريال
المسطحات المبنية للأدوار المتكررة	5,445 م2
تكلفة التنفيذ	2,000 ريال
تكلفة تنفيذ الدور الأول	10,890,000 ريال
إجمالي قيمة التنفيذ	30,250,000 ريال
تكاليف استشارية	1%
302,500 ريال	
تكلفة المرافق و الخدمات	1%
302,500 ريال	
تكلفة إدارة	1%
302,500 ريال	
تكلفة التمويل	7%
2,117,500 ريال	
مدة التطوير بالسنة	2 (سنة)
الأرباح والمخاطر	10%
3,025,000 ريال	
إجمالي التكاليف الأخرى	6,050,000 ريال
إجمالي تكلفة التطوير	36,300,000 ريال

القيمة المتبقية	
صافي قيمة التطوير	58,915,548 ريال
معامل خصم النقود	9%
0.84	
قيمة الأرض	49,293,647 ريال
قيمة متر الأرض	8,148 ريال
قيمة متر الأرض بعد التقريب	8,147 ريال
القيمة السوقية للأرض	49,289,350 ريال

حساب القيمة المبني بأسلوب التكلفة بطريقة الإهلاك

طريقة الإهلاك:

أولاً : تقدير قيمة الأرض		ثالثاً : تكلفة المبني		رابعاً : تكلفة الإهلاك	
مساحة الارض	6,050.00 م2	تكلفة تنفيذ المبني		العمر الحالي 9 (سنة) العمر الاقتصادي 45 (سنة) نسبة الاهلاك 25.00% بناءً على رأي المقيم	
سعر المتر	8,147.00 ريال / م2	التكاليف	قيمة التكاليف		
تكلفة الأرض	49,289,350 ريال	تكلفة تنفيذ المبني للمتر المربع 2,000 ريال	تكلفة تنفيذ المبني 11,638,480 ريال	نسبة الاهلاك	25.00%
تكاليف تنفيذ المبني		تكاليف تنفيذ المبني 11,638,480 ريال		نسبة الاهلاك 20%	قيمة الاهلاك 3,942,535 ريال
ثانياً : حصر المسطحات المبنية		التكاليف الأخرى		قيمة الاهلاك 3,154,028 ريال	قيمة الاهلاك
الدور الأرضي	2,916.20 م2	التكاليف	قيمة التكاليف	خامساً: قيمة العقار	
الميزانين	2,603.70 م2	الاستشارات المهنية 4%	تكلفة الاستشارات المهنية 465,539 ريال		
غرفة الكهرباء	128.34 م2	نسبة الادارة 4%	تكلفة الإدارة 465,539 ريال	قيمة المبني الحالية	11,827,605.3
اسوار	171.00 م2	نسبة توصيل الخدمات 4%	تكلفة توصيل الخدمات 465,539 ريال	قيمة الارض	49,289,350.0
إجمالي المسطحات 5,819.24 م2		تكلفة التمويل 7.0%	تكلفة التمويل سنوياً 407,347 ريال	القيمة الراسمالية للعقار	61,116,955.3
		مدة التنفيذ 1 (سنة)	أرباح المطور 2,327,696 ريال	القيمة الراسمالية للعقار بعد التقريب	61,117,000
		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		

حساب القيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية:

حساب الدخل تقديريا											
النوع			المساحة القابلة للتأجير			متر التأجير			القيمة الاجبارية		
معارض			2م 5,519.9			1,250 ريال			6,899,875 ريال		
مجموع الدخل											
الافتراضات		معدل الخصم		م		النوع		معدل العائد			
10%		معدل العائد على السندات الحكومية		5.13%		تجاري		7.00%			
15%		معدل التضخم		2.20%		تجاري		8.00%			
0%		مخاطر السوق		2.00%		تجاري		7.97%			
10.3%		مخاطر العقار		1.00%							
5%		معدل الخصم		10.33%							
7.66%											
السنوات											
عدد السنوات		2026		2027		2028		2029		2030	
معدل النمو		0%		0%		0%		0%		10%	
		0%		0%		0%		0%		0%	
		0%		0%		0%		0%		0%	
حساب الدخل التشغيلي للعقار											
مجمل الايجار		6,899,875		6,899,875		6,899,875		6,899,875		7,589,863	
15% معدل الشواغر		15%		15%		15%		15%		15%	
قيمة الشواغر		1,034,981		1,034,981		1,034,981		1,034,981		1,138,479	
اجمالي الدخل الفعلي		5,864,894		5,864,894		5,864,894		5,864,894		6,451,383	
10% المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)		10%		10%		10%		10%		10%	
صافي الدخل التشغيلي للعقار (NOI)		5,278,404		5,278,404		5,278,404		5,278,404		5,806,245	
القيمة الاستردادية للعقار											
صافي التدفقات النقدية		5,278,404		5,278,404		5,278,404		5,278,404		5,806,245	
معامل الخصم		1.000		0.906		0.822		0.745		0.612	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		5,278,404		4,784,414		4,336,654		3,930,799		3,562,927	
صافي القيمة الحالية للعقار											
67,931,685											
67,931,700											
قيمة العقار بعد التقريب											

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

67,931,700 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

سبعة وستون مليوناً وتسعمائة وواحد وثلاثون ألفاً وسبعمائة 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
		
		
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري		شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
الوليد محمد ناصر بن زومان		سجل تجاري 1010608364

ATTACHMENTS



المرفقات

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

الرقم: ٢١٤٠٠٢٠٠٢٢٠٠
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٤ هـ

صك 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
غربياً: 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 كراجي 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 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
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالكتاب الإلكتروني وتوقيع ثلثه)
نموذج مخطط ١ - ٢١

مصلحة طباعة الحكومة - ٢٩٢١١٥

رخصة البناء

شركة أول الملقا العقارية
JUAL ALMALGA REAL ESTATE COMPANY

الإيرادات المحققة خلال فترة

الدولة
المملكة العربية السعودية

المقار
مركز بلازو

حالة العقد
الكل

التاريخ
01/01/2024

الفرع
المستأجر

رقم العقد
استثناء الأقساط الغير مدفوعة

بانيت للتشغيل والصيانة
الكل

نسم

بانيت للتشغيل والصيانة
مركز بلازو

رقم العقد
رقم الوحدة
المستأجر
التاريخ
إيراد مؤجل
القسط
إيراد صافي
إيراد مرتجع
الربحية

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 الاعاهاة	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 همامان 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	757,815.00	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 الاعاهاة	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 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: 1611626

منشأه التقييم: شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العميل: الخبير كابتال

الفرض من التقييم: أغراض محاسبية

عدد الأصول: 1

نوع التقرير: تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير: Tue 13 Jan, 2026

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia