



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(مجمع الملقا السكني) بمدينة الرياض - حي الملقا

رقم تقرير : R260316 | تاريخ القيمة: 2026/06/30 | رمز الايداع: 1799430

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 مجمع الملقا السكني الواقع بمدينة الرياض حي الملقا، 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 سكني بمساحة إجمالية للأرض 15,924.68 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 41,361.80 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

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

(291,499,000) ريال سعودي | مائتان وواحد وتسعون مليوناً وأربعمئة وتسعة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير

تاريخ القيمة : 2026/06/30 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد بن زومان

عضوية رقم / 1210000038



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجاري 1010608364

رقم التقرير R260316

تاريخ التقرير 2026/07/15

رقم الترخيص 1210000038 ص

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

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

الوليد بن حمد ناصر بن زومان

06	الملخص التنفيذي
08	نطاق العمل
11	مراحل العمل
13	الأصل موضوع التقييم
18	المعاينة وتحليل الموقع
20	أساليب التقييم المعتمدة
21	طرق التقييم المستخدمة
22	حساب متوسطات ايجار الشقق: (شقة مكونة من غرفة)
23	حساب متوسطات ايجار الشقق: (شقة مكونة من غرفتين)
24	حساب متوسطات ايجار الشقق: (شقة مكونة من ثلاث غرف)
25	ملخص الدخل
26	حساب قيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية
27	القيمة النهائية
29	المرفقات
37	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
مجمع الملقا السكني	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي الملقا	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
1 / 2337 - 1 / 2336 - 2334 / 2333 - 1 / 2335	رقم القطعة
3114	رقم المخطط
-	رقم البلك
614004005871 - 814009006125 - 814009006124 - 314002002198	رقم الصك
1440/09/15 هـ - 1440/09/14 هـ	تاريخ الصك
مرهون	القيود
شركة الراجحي المصرفية للاستثمار	الجهة المرتهنة
مطلقة	نوع الملكية
شركة أول الملقا العقارية	المالك
كتابة العدل بوسط الرياض	المصدر
سكني تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
2026/05/06	تاريخ المعاينة
2026/06/30	تاريخ التقييم
2026/07/15	تاريخ إصدار التقرير
(291,499,000) ريال سعودي مائتان وواحد وتسعون مليوناً وأربعمائة وتسعة وتسعون ألف 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 للمقيّمين 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 بن زومان 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 كابييتال			العميل
الخبير كابييتال فقط			مستخدم التقرير
الخبير كابييتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال			مستخدمين آخرين
العقار المقدر هو عبارة عن مجمع سكني بمساحة إجمالية للأرض 15,924.68 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 41,361.80 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
260444			رقم العقد

بنود نطاق العمل	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 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 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.

بنود نطاق العمل	الإيضاح
الافتراضات المهمة	- تم الاعتماد على المستندات المرسله 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 أرض مقام عليها مجمع سكني وتم التقييم باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية للوصول لقيمة العقار وذلك بحسب السوق وعليه تم عمل مسح سوقي للوصول الى متوسط ايجار الوحدات لحساب الدخل. - تم مطابقة الموقع وحدود الأرض بحسب الواقع مع الصكوك حيث ان مساحة الأرض 15,924.68م² في أربع صكوك. - العقار مكون من اربع صكوك واربع رخص بناء وتم استلام جميع الصكوك ومطابقتها وتم استلام رخصة بناء واحدة للقطعة 1/2335 فقط.

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



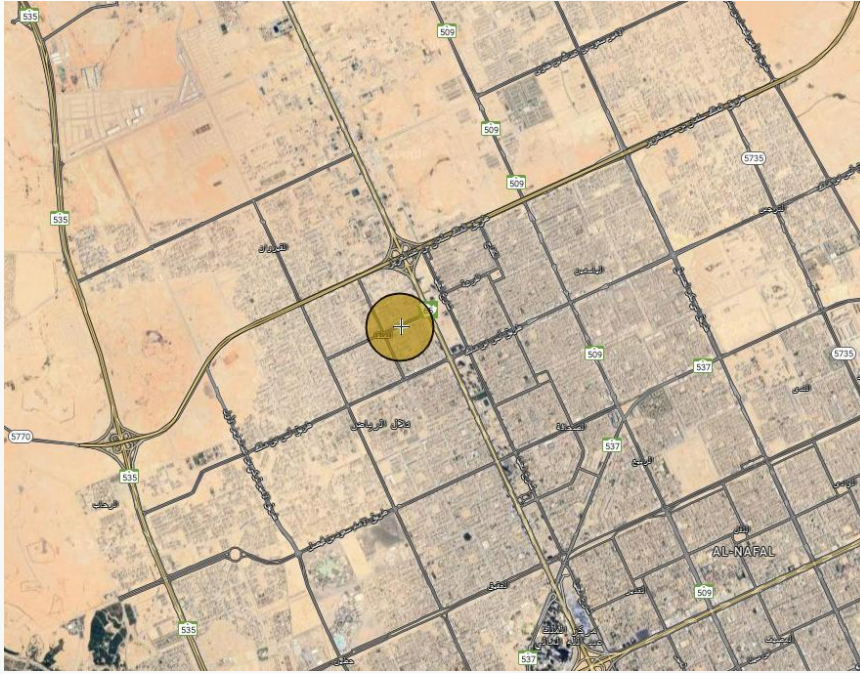
موضوع التقييم

موقع العقار:

يقع العقار بمدينة الرياض - حي الملقا - شارع وادي هجر

موقع العقار على مستوى الحي

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 24.815294

E 46.614228

[الموقع](#)



الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن مجمع سكني بمساحة إجمالية للأرض 15,924.68 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 41,361.80 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للصك رقم 314002002198		
الحدود	الطول	الاتجاه
شارع عرض 36 م	53 م	شمالاً
شارع عرض 20 م	53 م	جنوباً
قطعة رقم 2333 / 2334	65.65 م	شرقاً
قطعة رقم 2336 / 1	65.67 م	غرباً
3,480.23		المساحة 2م
الحدود والأطوال للصك رقم 814009006124		
الحدود	الطول	الاتجاه
شارع عرض 36 م	83.50 م	شمالاً
شارع عرض 20 م	83.50 م	جنوباً
شارع عرض 25 م	65.63 م	شرقاً
قطعة رقم 2335 / 1	65.65 م	غرباً
5,481.45		المساحة 2م

الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن مجمع سكني بمساحة إجمالية للأرض 15,924.68 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 41,361.80 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال للصك رقم 814009006125		
الحدود	الطول	الاتجاه
شارع عرض 36 م	53 م	شمالاً
شارع عرض 20 م	53 م	جنوباً
قطعة رقم 2335 / 1	65.67 م	شرقاً
قطعة رقم 2337 / 1	65.69 م	غرباً
3,481.10		المساحة 2م
الحدود والأطوال للصك رقم 614004005871		
الحدود	الطول	الاتجاه
شارع عرض 36 م	53 م	شمالاً
شارع عرض 20 م	53 م	جنوباً
قطعة رقم 2336 / 1	65.69 م	شرقاً
شارع عرض 15 م	65.70 م	غرباً
3,481.90		المساحة 2م

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

مفصلة على النحو التالي:

مكونات رخصة البناء بحسب الصك رقم (314002002198)		
المساحة (متر مربع)	الاستخدام	مكونات البناء
2,052.89	مواقف	قبو
2,088	سكني	أرضي سكني
2,555.78	سكني	أول سكني
2,380.22	سكني	ثاني سكني
1,263.56	سكني	ملاحق علوية
106	خدمات	أسوار
10,340.45		المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
10 سنوات		عمر البناء
1433/15265		رقم الرخصة
1442/09/07 هـ		تاريخ الرخصة
1443/09/07 هـ		تاريخ الإنتهاء
بناء عمارة سكنية		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 سكني (مجمع الملقا السكني).



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:

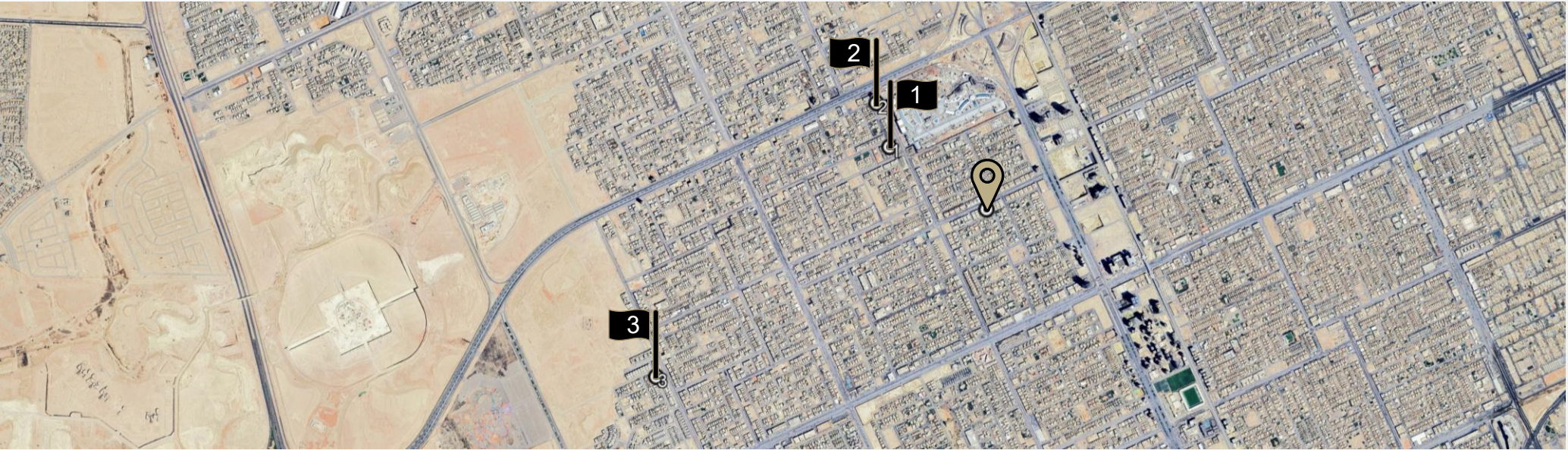
- طريقة تكلفة الاحتلال.
- طريقة تكلفة إعادة الإنتاج.
- طريقة الجمع.

المصدر: معايير التقييم الدولية 2025

طرق التقييم المستخدمة			
أساليب التقييم	السوق	الدخل	التكلفة
إستخدام الأسلوب	يتناسب الغرض من التقييم	يتناسب الغرض من التقييم	لا يتناسب الغرض من التقييم
طرق التقييم المستخدمة	المتوسطات	التدفقات النقدية	-
أسباب الإستخدام	للوصول متوسط ايجار المتر	طبيعة العقار وإستخداماته	-

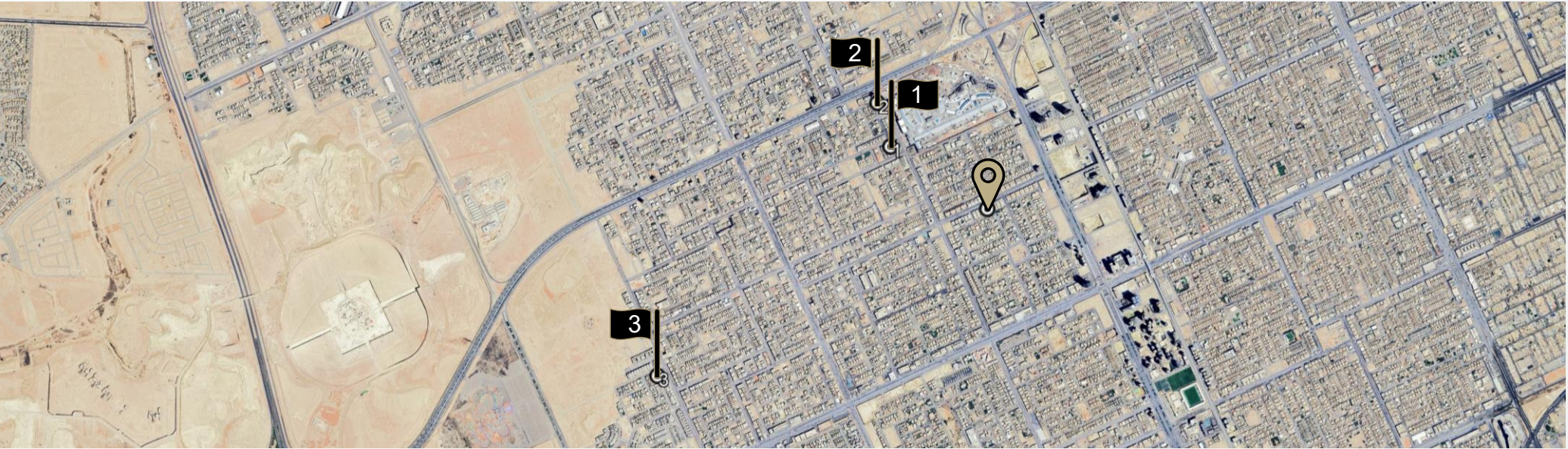
حساب متوسطات ايجار الشقق: (شقة مكونة من غرفة)

شقة مكونة من غرفة					
م	الموقع	عدد الغرف	الاجار السنوي	الإحداثي	رابط اللوكيشن
1	حي الملقا مجمع الماجدية	1 غرفة	62,000 ريال	24.819306, 46.607332	اضغط هنا
2	حي الملقا مجمع عراقية 4	1 غرفة	78,000 ريال	24.822123, 46.606418	اضغط هنا
3	مشروع صفا 47 الملقا	1 غرفة	91,500 ريال	24.804527, 46.590747	اضغط هنا
متوسط ايجار المتر					
نسبة خصم ظروف السوق					
نسبة تسوية الموقع					
متوسط ايجار المتر بعد التسويات					
متوسط ايجار الوحدة بعد التقريب					
77,167 ريال					
-2%					
-5%					
71,765 ريال					
72,000 ريال					



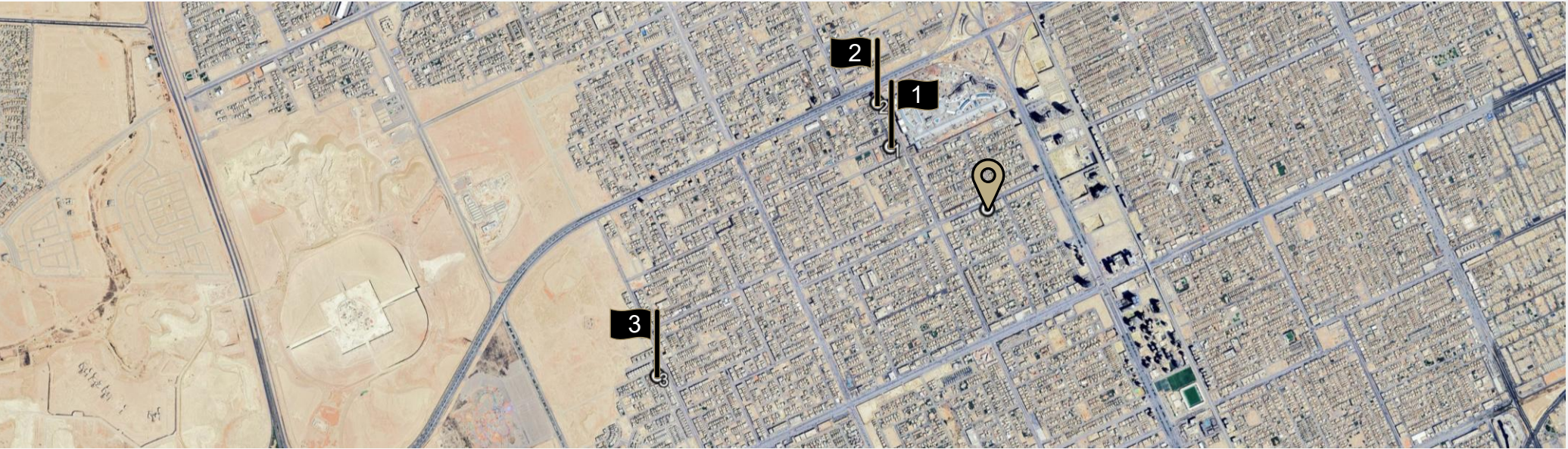
حساب متوسطات ايجار الشقق: (شقة مكونة من غرفتين)

شقة مكونة من غرفتين					
م	الموقع	عدد الغرف	الايجار السنوي	الإحداثي	رابط اللوكيشن
1	حي الملقا مجمع الماجدية	2 غرفة	82,000 ريال	24.819306, 46.607332	اضغط هنا
2	حي الملقا مجمع عراقية 4	2 غرفة	95,000 ريال	24.822123, 46.606418	اضغط هنا
3	مشروع صفا 47 الملقا	2 غرفة	113,000 ريال	24.804527, 46.590747	اضغط هنا
متوسط ايجار المتر					
نسبة خصم ظروف السوق			0%	96,667 ريال	
نسبة تسوية الموقع			-5%	0 ريال	
متوسط ايجار المتر بعد التسويات					
91,833 ريال					
متوسط ايجار الوحدة بعد التقريب					
92,000 ريال					



حساب متوسطات ايجار الشقق: (شقة مكونة من ثلاث غرف)

شقة مكونة من ثلاث غرف					
م	الموقع	عدد الغرف	الاجار السنوي	الإحداثي	رابط اللوكيشن
1	حي الملقا مجمع الماجدية	3 غرفة	100,000 ريال	24.819306, 46.607332	اضغط هنا
2	حي الملقا مجمع عراقية 4	3 غرفة	120,000 ريال	24.822123, 46.606418	اضغط هنا
3	مشروع صفا 47 الملقا	3 غرفة	140,000 ريال	24.804527, 46.590747	اضغط هنا
متوسط ايجار المتر					
نسبة خصم ظروف السوق					
نسبة تسوية الموقع					
متوسط ايجار المتر بعد التسويات					
متوسط ايجار المتر بعد التقريب					
120,000 ريال					
-4%					
-5%					
109,200 ريال					
110,000 ريال					



ملخص الدخل:

حساب الدخل تقديريا				
النوع	عدد الوحدات	الوحدات القابلة للتأجير	الإيجار السنوي	القيمة الإيجارية
شقة مكونة من غرفة	18 وحدة	18 وحدة	72,000 ريال	1,296,000 ريال
شقة مكونة من غرفتين	10 وحدة	10 وحدة	92,000 ريال	920,000 ريال
شقة مكونة من ثلاث غرف	222 وحدة	222 وحدة	110,000 ريال	24,420,000 ريال
مجموع الدخل			26,636,000 ريال سعودي	

حساب قيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية:

الافتراضات			معدل الخصم		الافتراضات	
نسبة العائد	نوع الصندوق	أسم الصندوق	5.125%	معدل العائد على السندات الحكومية	10%	المصاريف التشغيلية
7.50%	سكني	ملكية ريت	1.7%	معدل التضخم	5%	الشواغر
8.50%	سكني	بنيان ريت	1.5%	مخاطر السوق	10	فترة التدفقات النقدية
8%	سكني تجاري	جدوى ريت السعودية	1.5%	مخاطر العقار	9.8%	معدل الخصم
8%	متوسط معدل العائد		9.83%	معدل الخصم	7%	معدل النمو (كل 5 سنوات)
					8%	معدل الرسملة

السنوات											
2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	Jun-26	الدخل	
8.5	7.5	6.5	5.5	4.5	3.5	2.5	1.5	0.5	0		عدد السنوات
0%	0%	0%	0%	7%	0%	0%	0%	0%	0%		معدل النمو

حساب الدخل التشغيلي للعقار											
28,500,520	28,500,520	28,500,520	28,500,520	28,500,520	26,636,000	26,636,000	26,636,000	26,636,000	13,318,000	26,636,000	مجملي الاجار
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%		5% معدل الشواغر
1,425,026	1,425,026	1,425,026	1,425,026	1,425,026	1,331,800	1,331,800	1,331,800	1,331,800	665,900		قيمة الشواغر
27,075,494	27,075,494	27,075,494	27,075,494	27,075,494	25,304,200	25,304,200	25,304,200	25,304,200	12,652,100		اجمالي الدخل الفعلي
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%		10% المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
24,367,945	24,367,945	24,367,945	24,367,945	24,367,945	22,773,780	22,773,780	22,773,780	22,773,780	11,386,890		صافي الدخل التشغيلي للعقار (NOI)

القيمة الاستردادية للعقار											
304,599,308	24,367,945	24,367,945	24,367,945	24,367,945	24,367,945	22,773,780	22,773,780	22,773,780	22,773,780	11,386,890	صافي التدفقات النقدية
0.451	0.451	0.495	0.544	0.597	0.656	0.720	0.791	0.869	0.954	1.000	معامل الخصم
137,331,009	10,986,481	12,065,902	13,251,377	14,553,325	15,983,189	16,405,175	18,016,984	19,787,153	21,731,240	11,386,890	القيمة الحالية للتدفقات النقدية

291,498,726	صافي القيمة الحالية للعقار										
291,499,000	قيمة العقار بعد التقريب										

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

291,499,000 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

مائتان وواحد وتسعون مليوناً وأربعمائة وتسعة وتسعون ألف 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 بن زومان
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

بسم الله الرحمن الرحيم
الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بوسط الرياض

الرقم : ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٤
التاريخ : ١٤٤٠ / ٩ / ١٤ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٣ / ٢٣٣٤ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض - وحدودها وأصولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م	بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثمانون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثمانون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ٢٥ م	بطول: (٦٥,٦٣) خمسة وستون متر و ثلاثة و ستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٥	بطول: (٦٥,٦٥) خمسة وستون متر و خمسة و ستون سنتيمتر

ومساحتها : (٥,٤٨١,٤٥) خمسة آلاف و أربع مائة و واحد و ثمانون متر مربعاً و خمسة و أربعون سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٨ في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة التراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليون ومائة وواحد وثمانون ألف وثمانمائة وثمانية عشرة ريال وتسعة عشرة هلة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد الميونة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل وقبعة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٢٠١٩ / ٠٣ / ٣١ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما به ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ. وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحري
كتابة العدل

هذا المستند وحدة متكاملة - وضياح أو كلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
نموذج رقم (١٠٠٣٠٠١٢) من

هذه النسخة مخصصة للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع نقلها
نموذج رقم (١٠٠٣٠٠١٢) من

مصلحة العامة الحكومية - ٢٢٢١٥٩

الرقم : ٣١٤٠٠٢٠٠٢١٩٨
التاريخ : ١٤٤٠ / ٩ / ١٤ هـ

وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بوسط الرياض

صكك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٥ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها
كماالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٣٦ بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٤ / ٢٣٣٣ بطول: (٩٥.٦٥) خمسة وستون متر وخمسة وستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ١ / ٢٣٣٦ بطول: (٩٥.٦٧) خمسة وستون متر وسبعة وستون سنتيمتر
ومساحتها : (٣,٤٨٠.٢٣) ثلاث آلاف وأربعمائة وثمانون متر مربعاً وثلاثة وعشرون سنتيمتر مربعاً فقط والمقام
عليها مجمع سكني
المعلوكة لـ/ شركة أول الملقا المقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك
الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٧ في ٢٢ / ٦ / 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. ضماناً لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم
١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨.١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة وواحد وثمانون ألفاً وثمانمائة و
ثمانية عشر ريال وتسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٧ / ٧ / ١٤٣٩ هـ. على أن يتم سداد
المبوبة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال . تدفع
اعتباراً من تاريخ ٢٠١٩ / ٠٣ / ٣١ 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 اكتمال 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 صيف الله بن احمد العمري

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كتب العدل نمك ١٠١٠٠٠٠٠٩٦

هذا المستند وحدة متكاملة، وضاع أو تلفت فسيفتح عنه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
نموذج رقم ١٩٦٩ ص ٢٠٠٠
مصلحة المطابع الحكومية ٢٢١١١١١ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالهاسب الآلي ويمنع تغليفه)

الصك

بسم الله الرحمن الرحيم
الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
مكتب العدل بوسط الرياض

الرقم : ٨١٤٠٠٩٠٠٦٢٥
التاريخ : ١٤٤٠ / ٩ / ١٤ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٦ / ١ من المخطط رقم ٣١١٤ الواقع في حي الملكة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٥ / ١	بطول: (٦٥,٦٧) خمسة وستون متر و سبعة و ستون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٢٣٣٧ / ١	بطول: (٦٥,٦٩) خمسة وستون متر و تسعة و ستون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٤٨١,١) ثلاثمائة وأربعمئة واحد و ثمانون متر مربعاً و عشرة سنتيمتر مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المالوكة لـ / شركة أول الملكة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٦ في ٢٢ / ٦ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الأراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ. ضماناً لوفائه، بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الأراجي 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 المبنوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٢٠١٩ / ٠٣ / ٣١ م وفي حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرقبات واستيفاء ما يـ دة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكتب العدل
عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي

ملاحظة: هذا المستند وحدة متكاملة، وضياح أو تلف منهفة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.
ملاحظة: هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله.
ملاحظة: ١ من ١
نموذج رقم (١٢-٣٠٠-١٠)

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
مكتب العدل بوسط الرياض

[٢٧٧]

كتاب العدل بوسط الرياض

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣٣٧ / ١ من المخطط رقم ٣١٤ الواقع في حي المظفر بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٥٣) ثلاثة وخمسون متر
شرقاً: قطعة رقم ٢٣٣٦ / ١ بطول: (٦٥,٩٩) خمسة وستون متر وتسعة وسنتيمتر
غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٦٥,٧) خمسة وستون متر وسبعون سنتيمتر

ومساحتها: (٣,٤٨١,٩٩) ثلاثمائة وأربعان وواحد وثمانون متر مربعاً وتسعون سنتيمتراً مربعاً فقط والمقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ شركة أول للحق العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٢٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ بالوصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض برقم ٣١٠٨١٢٠١٥٧ في ٢٦ / ٦ / 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 ضمانا لوفائه ؛ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره ٢٨١٨١٨١٨,١٩ ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة وواحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريالاً وتسعة عشر هللة الجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٢٦ / ٧ / ١٤٣٩ هـ ، على أن يتم سداد المبنوية على أقساط كل (٦) أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فلتعثر بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما به ذمة الزامن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكتاب العدل

عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل خطاب

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كتاب العدل رقم ٢٧٧

هذا المستند وحدة متطابقة - ونسجاً أو تلف نسخة منه يؤدي إلى ضعف صلاحية النسخة
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب (آلي ويمنع تغليفه)
ملاحظة: مطابع الحكومة - ٢٢٢١١٥

تاريخ الصك: ١٤٤٠ / ١٠ / ٢٦
نموذج رقم: ١٠١٣٠٠٠٠٠٩٦

[illegible]

رخصة البناء

٧٢١
رقم الرخصة :
١٤٤٣٠٠٥٠٢٦
تاريخ الرخصة :
١٤٤١٠٠٥٠٢٦
تاريخ الإنتهاء :
نوع الرخصة :

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية منطقة الرياض

رخصة ترميم (سكني) (إلكتروني)

اسم المالك : شركة أون ليمتد القفريه
رقم الترخيص : ١٠١٠٨٩٣٨٠٢
تاريخه : ١٤٣٨٠١٠٠١٩
مصدره :
رقم المخطط : ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٤
تاريخه : ١٤٤٠٠٩٠٠١٤
رقم المخطط التنظيمي : ٣١١٤
رقم القطاع : ٢٣٣٧
رقم العقار :
نوع البناء :
النطاق العمراني : محيط الأسوار : ٢٠ م / ط

الجهة :
شمال : شارع ٢٩
شرق : شارع ٢٥
جنوب : شارع ٢٠
غرب : شارع ١٥
الحدود :
الأبعاد :
الارتفاع :
مساحة الأرض : ٢٠١٥٩٢٤,٦٨
محيط الأسوار : ٢٠ م / ط

الجهة :
شمال : شارع ٢٩
شرق : شارع ٢٥
جنوب : شارع ٢٠
غرب : شارع ١٥
الحدود :
الأبعاد :
الارتفاع :
مساحة الأرض : ٢٠١٥٩٢٤,٦٨
محيط الأسوار : ٢٠ م / ط

الكتب المصمم :
رقم الترخيص :
رقم المشروع :
رمز النظام :
مناسيب الشوارع المحيطة :
سند الرسوم مبلغ وقدره : ٢٢٢٠٠
ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٣٠٣٩٥١٦٨٧
تاريخ : ١٤٤٣٠٠٥٠٢٦
ملاحظات :

رخصة البناء

34 | CENTURY 21® Real Estate Valuation Report

رقم التقرير R260316
تاريخ التقرير 2026/07/15

رقم الترخيص 1210000038
تاريخ الإصدار 01/03/1437 | تاريخ الإنتهاء 16/03/1447

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
الولي محمد ناصر بن زومان

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمارة منطقة الرياض
بلدية شمال الرياض

رقم الرخصة : ٧٢٠
تاريخ الرخصة : ١٤١٣٠٠٥٠٦
تاريخ الإنتهاء : ١٤١٤٠٠٥٠٦
نوع الرخصة :

(رخصة ترميم سكني) (الفردى)

اسم مالك : شركة أول الملك العقارية		رقم الأبنية : ١٠٠.٨٩٣.٠٢		تاريخه : ١٤٣٨.١٠.١٩		مصدره :	
رقم الحساب : ٨١٤٠٠٩٠٠٦١٢٥		تاريخه : ١٤٤٠٠٩٠١٤		رقم المخطط التنظيمي : ٣١١٤			
رقم القطعة : ١/٢٢٣٦		رقم العقدان :		نوع البناء :			
حي النطاق :		مساحة الأرض : ٢٠٣٨١,١ م ^٢		محيط الأسوار : ٤٠٠ م		النطاق العمراني :	
الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد				
شمال ٣٩		٥٤					
شرق ١/٢٢٣٥		٦٥,٦٧					
جنوب ٢٠		٥٣					
غرب ١/٢٢٣٧		٦٥,٦٩					
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام				
ترميم		٧٠٠					
المكتب المصمم :							
رقم الترخيص :		رقم المشروع :		رمز النظام :		مناسيب الشوارع المحيطة :	
١٠٧٠		ريال بموجب الإيصال رقم :		١٣٠٣٩١١٦٦٦		وتاريخ : ١٤١٣٠٠٥٠٦ هـ	
ملاحظات :							

١٤٤٣٠٠٥٠٦ ١٤٢٠٠٥٠٦

رخصة البناء


المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمارة منطقة الرياض
بلدية شمال الرياض

(خخصة ترسيم سكني) (الفردية)

اسم الشارع :	شركة أول الملك الفخرية	رقم الترخيص :	١٠٠٨٩٣٨٠٢	رقم الخخصة :	١٤٤٠٠٩٠١٥
رقم الأبنية :	١٠٠٨٩٣٨٠٢	تاريخه :	١٤٣٨٠١٠٠٩	مصدره :	
رقم الضحك :	٦١٠٠٤٠٠٥٨٧١	تاريخه :	١٤٤٠٠٩٠١٥	رقم الخخصة :	١٤٤٠٠٩٠١٥
رقم القطعة :	١/٢٣٣٧	رقم المخطط التنظيمي :	٣١١٤	رقم الخخصة :	١٤٤٠٠٩٠١٥
الشوارع :		نوع البناء :		نوع الخخصة :	
حي الملك :		النطاق العمراني :		نوع الخخصة :	
مساحة الأرض :	٢٠٣٨١,٩	محيط الأسوار :	٢٠ م	نوع الخخصة :	

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال شارع ٣٩		٥٤	
شرق في ١/٢٣٣٦		٥٦,٦٩	
جنوب شارع ٢٠		٥٣	
غرب شارع ١٥		٦٥,٧	
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
		١٩٠٠	
ترسيم			

المكتب المصمم :	رقم المشروع :	رمز النظام :	مناشيب الشوارع المحيطة :
رقم الترخيص :	٢٨٧٠	ريال بموجب الإيصال رقم :	١٣٠٤١٠٦٨٠٢
سند الرسوم مبلغ وقدره :	٢٨٧٠	تاريخ :	١٤٤٣٠١٠٠٢
ملاحظات :			

رخصة البناء

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:
1799430

منشأه التقييم:
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العميل:
الخير كابيتال

الغرض من التقييم:
أغراض محاسبية

عدد الأصول:
1

نوع التقرير:
تقرير مفصل

تاريخ إصدار التقرير:
Wed 15 Jul, 2026

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:

THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia

