



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 : R260318 | تاريخ القيمة: 2026/06/30 | رمز الايداع: 1799447

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:

(68,447,500) ريال سعودي | ثمانية وستون مليوناً وأربعمئة وسبعة وأربعون ألفاً وخمسمئة 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 R260318

تاريخ التقرير 2026/07/15

رقم الترخيص 1210000038 ص

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

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري

الوليد بن حمد 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 قيمة الأرض بأسلوب الدخل بطريقة القيمة المتبقية للأرض التجارية
24	حساب قيمة المبنى بأسلوب التكلفة بطريقة الإحلال
25	حساب قيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية
26	القيمة النهائية
28	المرفقات
30	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
مرهون	القيود
شركة الراجحي المصرفية للاستثمار	الجهة المرتبطة
مطلقة	نوع الملكية
شركة أول الملقا العقارية	المالك
كتابة العدل بوسط الرياض	المصدر
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
2026/05/06	تاريخ المعاينة
2026/06/30	تاريخ التقييم
2026/07/15	تاريخ إصدار التقرير
(68,447,500) ريال سعودي ثمانية وستون مليوناً وأربعمائة وسبعة وأربعون ألفاً وخمسمائة ريال سعودي لا غير	قيمة العقار



نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تفني 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 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 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
		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 نقر 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 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.

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.



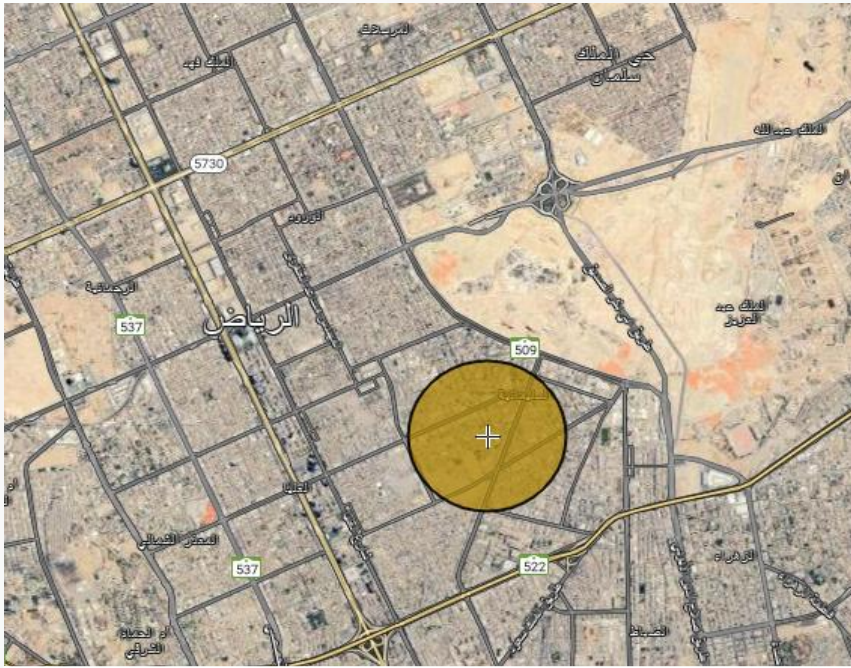
موضوع التقييم

موقع العقار:

يقع العقار بمدينة الرياض - حي السليمانية

موقع العقار على مستوى الحي

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 24.700497

E 46.702142

[الموقع](#)



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
9.50 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:

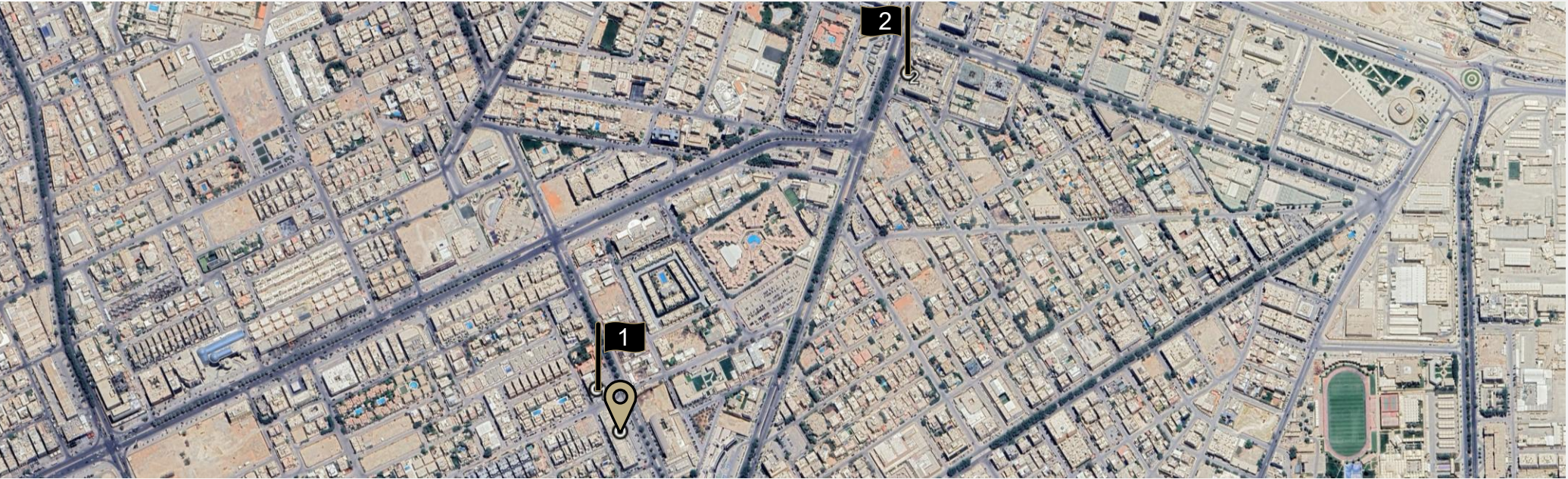
- طريقة تكلفة الاحتلال.
- طريقة تكلفة إعادة الإنتاج.
- طريقة الجمع.

المصدر: معايير التقييم الدولية 2025

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

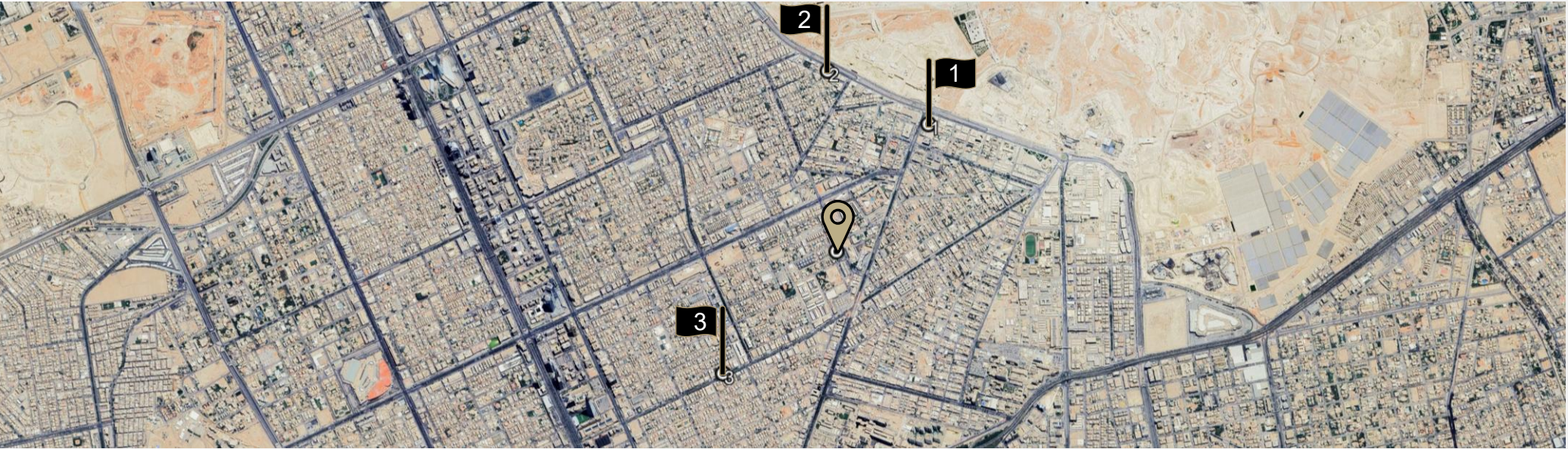
حساب متوسطات ايجار متر المعارض:

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				



حساب قيمة الأرض بأسلوب الدخل بطريقة القيمة المتبقية للأرض التجارية

طريقة القيمة المتبقية:

تقدير تكلفة التطوير		
الارض	المسطحات المبنية للدور الأرضي	2م 3,630.00
	تكلفة التنفيذ	2,000 ريال
	تكلفة تنفيذ الدور الأرضي	7,260,000 ريال
الدور	المسطحات المبنية للبدروم	2م 6,050.00
	تكلفة التنفيذ	2,000 ريال
	تكلفة تنفيذ البدروم	12,100,000 ريال
الأجزاء المتكررة	المسطحات المبنية للأدوار المتكررة	2م 5,445.00
	تكلفة التنفيذ	2,000 ريال
	تكلفة تنفيذ الدور الأول	10,890,000 ريال
إجمالي قيمة التنفيذ 30,250,000 ريال		
التكاليف الأخرى	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 8.83%		
0.84		
قيمة الأرض		
49,747,650 ريال		
قيمة متر الأرض		
8,223 ريال		
قيمة متر الأرض بعد التقريب 8,222 ريال		
القيمة السوقية للأرض 49,743,100 ريال		

معدل الخصم	
معدل العائد على السندات الحكومية	5.13%
معدل التضخم	1.70%
مخاطر السوق	1.00%
مخاطر العقار	1.00%
معدل الخصم	8.83%

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

تقدير قيمة التطوير	
مساحة الدور الأرضي	60% 3,630 م2
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	2م 5,445
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% 389,771 ريال
الدخل بعد خصم الإشغال	7,405,654 ريال
يخصم نسبة صيانة وتشغيل	10% 740,565 ريال
صافي الدخل التشغيلي	6,665,088 ريال
معدل الرسملة	7%
إجمالي قيمة التطوير	95,215,548 ريال

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
الوليّد حمّد ناصّر بن زومّان

رقم التقرير	رقم الترخيص
260318	1210000038
تاريخ التقرير	تاريخ الإصدار تاريخ الانتهاء
2026/07/15	16/03/1447 01/03/1437

ثالثاً : 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% مدة التنفيذ 1 (سنة)	تكلفة التمويل سنوياً 407,347 ريال
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

رابعاً : تكلفة الإهلاك	
بناءً على رأي المقيم	العمر الحالي 9.5 (سنة)
	العمر الاقتصادي 45 (سنة)
نسبة الاهلاك 27.00%	نسبة الاهلاك 21%
قيمة الاهلاك 4,257,938 ريال	قيمة الاهلاك 3,329,252 ريال

خامساً: قيمة العقار	
11,512,202.5	قيمة المبنى الحالية
49,743,100.0	قيمة الارض
61,255,302.5	القيمة الراسمالية للعقار
61,256,000	القيمة الراسمالية للعقار بعد التقريب

حساب قيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية:

حساب الدخل تقديريا											
النوع			المساحة القابلة للتأجير			متر التأجيري			القيمة الاجبارية		
معارض			5,519.9 م2			1,250 ريال			6,899,875 ريال		
مجموع الدخل											
الافتراضات			معدل الخصم		م	النوع	معدل العائد				
10%		معدل العائد على السندات الحكومية		5.13%	الراجحي ريت	تجاري	7.00%				
15%		معدل التضخم		1.70%	دراية ريت	تجاري	8.00%				
0%		مخاطر السوق		2.00%	ملكية ريت	تجاري	7.97%				
10.3%		مخاطر العقار		1.50%	معدل الرسملة			7.66%			
5%		معدل الخصم		10.33%							
7.66%		معدل النمو (كل 3 سنوات)									
معدل الرسملة		7.66%									
السنوات											
		Jun-26	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
عدد السنوات		0	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5
معدل النمو		0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%
حساب الدخل التشغيلي للعقار											
مجمل الايجار		3,449,938	6,899,875	6,899,875	6,899,875	6,899,875	7,589,863	7,589,863	7,589,863	7,589,863	7,589,863
15% معدل الشواغر		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
قيمة الشواغر		517,491	1,034,981	1,034,981	1,034,981	1,034,981	1,138,479	1,138,479	1,138,479	1,138,479	1,138,479
اجمالي الدخل الفعلي		2,932,447	5,864,894	5,864,894	5,864,894	5,864,894	6,451,383	6,451,383	6,451,383	6,451,383	6,451,383
10% المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
صافي الدخل التشغيلي للعقار (NOI)		2,639,202	5,278,404	5,278,404	5,278,404	5,278,404	5,806,245	5,806,245	5,806,245	5,806,245	5,806,245
القيمة الاستردادية للعقار											
صافي التدفقات النقدية		2,639,202	5,278,404	5,278,404	5,278,404	5,278,404	5,806,245	5,806,245	5,806,245	5,806,245	5,806,245
معامل الخصم		1.000	0.952	0.863	0.782	0.709	0.643	0.582	0.528	0.479	0.434
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		2,639,202	5,025,343	4,555,035	4,128,743	3,742,346	3,731,321	3,382,118	3,065,595	2,778,695	2,518,645
صافي القيمة الحالية للعقار											
68,447,519											
قيمة العقار بعد التقريب											
68,447,500											

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

68,447,500 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

ثمانية وستون مليوناً وأربعمائة وسبعة 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 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

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة 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 وأطولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٥٠) خمسون متر
جنوباً: شارع عرض ١٥م بطول: (٥٠) خمسون متر
شرقا: شارع عرض ٣٠م بطول: (١٢١) مائة و واحد وعشرون متر
غرباً: ممر مشاة عرض ١٠م بطول: (١٢١) مائة و واحد وعشرون متر

ومساحتها: (٦٠٥٠) ست مائة و خمسون متر مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي بـ ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٧١٠١٦٦-٤٥١٢٤ بـ ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم وما سيقام عليها من بناء لصالح / شركة التاجي السمرقية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بـ ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمانا لوفائه بـ، بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ قدره (٣٨١٨١٨١.١٩) 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 ١٨٠٢٢ بـ ٣٤ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبلوغة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ هـ وفي حالة عدم السداد فلعرضهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما به ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد احتساب مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، وصلى الله على نبيتنا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن حنيف الله بن أحمد العمري

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كتب العدل بكس ١٠٢

مملكة متابع الحكومة - ٢٢٦١٥ (هذا النموذج مخصص لاستخدام المحاسب المالي ويمنع تقليده)
نموذج عطفة ١ - ٢٠١٦

رقم الرخصة

١٦٦٥

نوع الرخصة

رخصة بناء

حالة الرخصة

سارية

تاريخ إصدارها

١٤٣٠-٠٤-١١

تاريخ إنتهاؤها

١٤٤٠-٠٤-١١

نوع الطلب

طلب ملكية

الخالقة

منطقة الرياض

البلدية

الرياض

اسم صاحب الرخصة

شركة أول شفا التجارية

نوع وثيقة الملكية

حساب

نوع البناء

تجاري

الشي

حي الشفاية

رقم الهوية

١٠١٠٠١٣٠٠٠٢

نوع المبيعة

تجاري

رقم وثيقة الملكية

٩١٤٠٠٠٠٢٤٠٠

رقم وثيقة الأرض

٢٢٣٣٣٣٣٣

الحدود و الأبعاد و الإرتدادات بالمتر

الجهة	الحدود	الارتفاع	العمق	المساحة (م ^٢)
شمال	شارع عرض ١٠	١٠	١٠	١٠٠
شرق	شارع عرض ١٠	١٠	١٠	١٠٠
جنوب	شارع عرض ١٠	١٠	١٠	١٠٠
غرب	شارع عرض ١٠	١٠	١٠	١٠٠
مساحة الأرض	١٠٠	١٠	١٠	١٠٠

عروض ملكيات البناء

اسم المالك	عدد الوحدات	المساحة	عدد الأدوار	المساحة
مركز	١٠	١٠٠	١٠	١٠٠
تجاري	١٠	١٠٠	١٠	١٠٠
خدمات	١٠	١٠٠	١٠	١٠٠
خدمات	١٠	١٠٠	١٠	١٠٠

بيانات الإحداثيات

الوكيل الهندسي المعتمد	الشارع العامة لتأشيرات الهندسية - الرياض
١٦٠٢	١٦٠٢
١٦٠٢	١٦٠٢
١٦٠٢	١٦٠٢

الرسوم الهندسية على الرخصة

١٦٠٢

و تم إصدارها بموجب الإصدار رقم

١٦٠٢

تاريخ

١٦٠٢

ملحقات

www.alriyadh.gov.sa

amanatalriyadh

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:
1799447

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 Jul, 2026

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia