



CENTURY 21.  
Saudi Arabia

# تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

# THE WORLD AT YOUR SERVICE

CENTURY21.sa

(برج اليجانس) بمدينة الرياض - حي المروج

رقم تقرير : R260321 | تاريخ القيمة: 2026/06/30 | رمز الايداع: 1799458

# 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 برج الجانيس الواقع بمدينة الرياض حي المروج، 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 - عقد) 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 برج مكتبي بمساحة إجمالية للأرض 5,695 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 58,278.72 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء

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

(485,869,500) ريال سعودي | أربعمائة وخمسة وثمانون مليوناً وثمانمائة وتسعة وستون ألفاً وخمسمائة 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 R260321

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                                   |
| 18 | المعاينة تحليل الموقع                                 |
| 20 | أساليب التقييم المعتمدة                               |
| 21 | طرق التقييم المستخدمة                                 |
| 22 | حساب متوسطات ايجار متر المعارض / المطاعم              |
| 23 | حساب متوسطات ايجار متر المكاتب                        |
| 24 | ملخص الدخل                                            |
| 25 | حساب قيمة المبنى 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              |
| برج اليجانس                                                                                                      | العقار موضوع التقييم        |
| الرياض - حي المروج                                                                                               | عنوان العقار                |
| أغراض محاسبية                                                                                                    | الغرض من التقييم            |
| القيمة العادلة                                                                                                   | أساس القيمة                 |
| الاستخدام الحالي                                                                                                 | فرضية القيمة المستخدمة      |
| 25 - 26 - 27 - 28                                                                                                | رقم القطعة                  |
| 2593                                                                                                             | رقم المخطط                  |
| -                                                                                                                | رقم البلك                   |
| 393318001500                                                                                                     | رقم الصك                    |
| 1442/03/02 هـ                                                                                                    | تاريخ الصك                  |
| -                                                                                                                | القيود                      |
| -                                                                                                                | الجهة المرتبطة              |
| مطلقة                                                                                                            | نوع الملكية                 |
| شركة عقارات العربية المحدودة في السعودية                                                                         | الجهة الراهنة               |
| كتابة العدل الرياض                                                                                               | المصدر                      |
| تجاري                                                                                                            | إستخدام الأرض - نظام البناء |
| 2026/05/11                                                                                                       | تاريخ المعاينة              |
| 2026/06/30                                                                                                       | تاريخ التقييم               |
| 2026/07/15                                                                                                       | تاريخ إصدار التقرير         |
| (485,869,500) ريال سعودي   أربعمائة وخمسة وثمانون مليوناً وثمانمائة وتسعة وستون 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 للمقيّمين المعتمدين.

| البيانات                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                     |                                                                            | بنود نطاق العمل                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| عدي جاموس<br>فرع التقييم / العقار<br>رقم العضوية / 1220003006                                                                                                                                                                                                                                                                | حمزة الدين رياض<br>فرع التقييم / العقار<br>رقم العضوية / 1220001578 | الوليد بن حمد بن زومان<br>فرع التقييم / العقار<br>رقم العضوية / 1210000038 | هوية المقيم<br>المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة<br>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 برج مكتبي بمساحة إجمالية للأرض 5,695 متر مربع فقط , حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني 58,278.72 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 | العقار مستأجر من جهة حكومية ولم نستطع المعاينة الداخلية او الخارجية لوجود حراسة أمنية مشددة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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.<br>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 | <ul style="list-style-type: none"><li>تم الاعتماد على المستندات المرسله من قبل العميل وتم افتراض صحتها.</li><li>تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تدخل.</li><li>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.</li></ul>                                                                           |
| الافتراضات الخاصة | <ul style="list-style-type: none"><li>العقار عبارة عن برج تجاري مكتبي وتم مطابقة الصك والموقع بحسب الطبيعة.</li><li>تم الوصول الى القيمة العادلة باستخدام أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية وتم الاعتماد على الدخل بحسب العقد المرسل من العميل لمدة 4 سنوات تبدأ بتاريخ 2026-06-04 وينتهي بتاريخ 2030-06-03 م وللوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار تم احتساب السنة الخامسة من السوق للتوصل الى القيمة العادلة للعقار .</li></ul> |

## 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



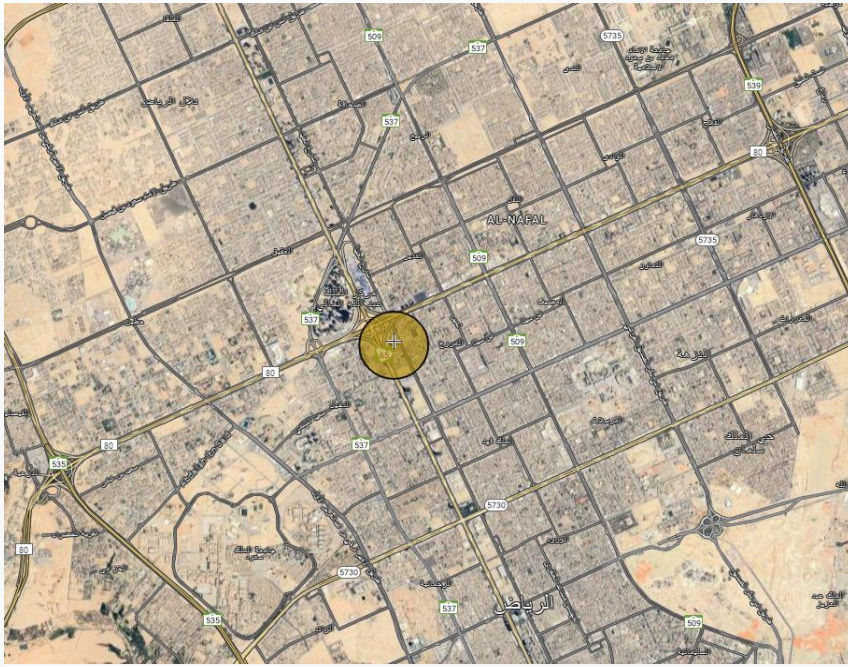
موضوع التقييم

موقع العقار:

يقع العقار بمدينة الرياض - حي المروج

موقع العقار على مستوى الحي

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 24.757968

E 46.651225

[الموقع](#)



الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن برج مكتبي بمساحة إجمالية للأرض 5,695 متر مربع فقط, حسب الصك, وبمساحة إجمالية للمباني 58,278.72 متر مربع فقط, حسب رخصة البناء, مفصلة على النحو التالي:

| الحدود والأطوال           |       |            |
|---------------------------|-------|------------|
| الحدود                    | الطول | الاتجاه    |
| ممر مشاة عرض 10 م         | 85 م  | شمالاً     |
| رصيف ممر مشاة             | 85 م  | جنوباً     |
| مواقف يليها شارع 20 م     | 67 م  | شرقاً      |
| مواقف يليها شارع عرض 20 م | 67 م  | غرباً      |
| 5,695                     |       | المساحة 2م |

رقم التقرير R260321  
تاريخ التقرير 2026/07/15

رقم الترخيــــــــــــص 1210000038  
تاريخ الاصدار 01/03/1437 | تاريخ الانتهاء 16/03/1447

رقم الترخيص 1210000038 ص تاريخ الاصدار 01/03/1437 | تاريخ الانتهاء 16/03/1447

رقم التقرير R260321 تاريخ التقرير 2026/07/15

CENTURY 21® Real Estate Valuation Report

الوصف القانوني:

المساحات التأجيرية.

مفصلة على النحو التالي:

| المساحات التأجيرية |                       |             |                         |                     |                   |
|--------------------|-----------------------|-------------|-------------------------|---------------------|-------------------|
| الدور              | الاستخدام             | عدد الأدوار | المساحة التأجيرية / دور | مسطحات البناء / دور | المساحة التأجيرية |
| القبو              | مستودع + مواقف        | 5           | 161.80                  | 5,695.00            | 809.01            |
| الدور السفلي       | مدخل (استراحة + نادي) | 1           | 108.10                  | 1,301.27            | 108.10            |
| الدور العلوي       | كوفي شوب + استقبال    | 1           | 207.47                  | 1,301.27            | 207.47            |
| ميزانين            | MZ                    | 3           | 470.06                  | 763.10              | 1,410.18          |
| دور الخدمات        | ميكانيكي              | 1           | 478.20                  | 1,406.80            | 478.20            |
| T F 6 - 10         | مكاتب                 | 5           | 1,139.20                | 1,457.15            | 5,696.00          |
| دور الخدمات        | نادي                  | 1           | 1,136.05                | 1,457.15            | 1,136.05          |
| دور الخدمات        | مسبح                  | 1           | 1,064.00                | 1,368.65            | 1,064.00          |
| T F 13 - 15        | مكاتب                 | 3           | 538.12                  | 842.15              | 1,614.36          |
| T F 16 - 21        | مكاتب                 | 6           | 1,139.20                | 1,475.00            | 6,835.20          |
| T F 22 - 23        | مكاتب                 | 2           | 1,079.45                | 1,407.30            | 2,158.90          |
| F 24               | مكاتب                 | 1           | 1,051.72                | 1,407.30            | 1,051.72          |
| F 25               | مطعم                  | 1           | 1,336.10                | 1,549.00            | 1,336.10          |
| RF 26              | مطعم                  | 1           | 417.10                  | 577.45              | 417.10            |
| اجمالي             |                       | 32          |                         |                     | 24,322.39         |

| 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 برج مكتبي (برج الجانسن).



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:

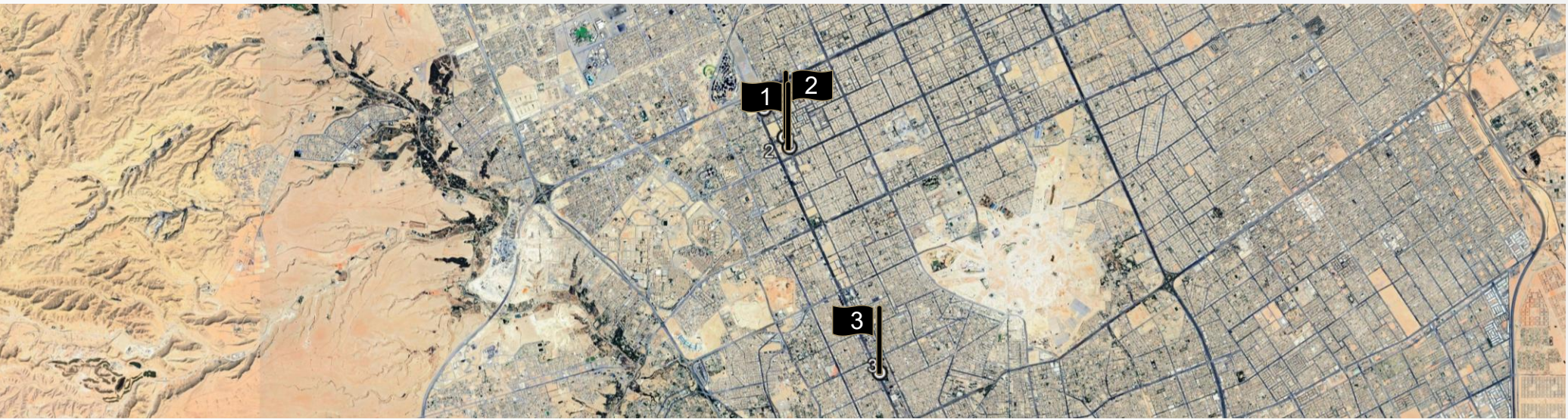
- طريقة تكلفة الاحتلال.
- طريقة تكلفة إعادة الإنتاج.
- طريقة الجمع.

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 | -                          |

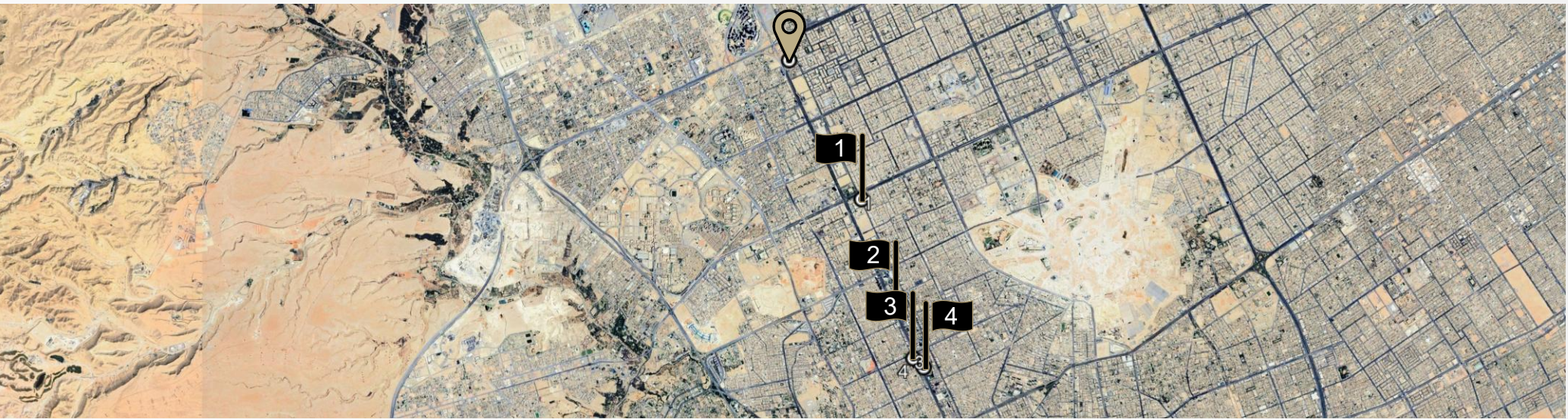
حساب متوسطات ايجار متر المعارض / المطاعم:

| المعارض / مطاعم                |           |                                       |             |                      |                          |
|--------------------------------|-----------|---------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------------|
| م                              | الموقع    | المساحة                               | ايجار المتر | الإحداثي             | رابط اللوكيشن            |
| 1                              | حي المروج | 322 م2                                | 1,512 ريال  | 24.750858, 46.656872 | <a href="#">اضغط هنا</a> |
| 2                              | حي المروج | 142 م2                                | 1,690 ريال  | 24.748422, 46.658216 | <a href="#">اضغط هنا</a> |
| 3                              | حي العليا | 586 م2                                | 1,813 ريال  | 24.692241, 46.682956 | <a href="#">اضغط هنا</a> |
| متوسط ايجار المتر              |           |                                       |             |                      |                          |
|                                |           | نسبة تسوية ظروف السوق                 |             | 6%                   | 1,672 ريال               |
|                                |           | نسبة تسوية الموقع                     |             | -5%                  | 95 ريال                  |
|                                |           | نسبة تسوية المساحة                    |             | -20%                 | -84 ريال                 |
| متوسط ايجار المتر بعد التسويات |           |                                       |             |                      |                          |
|                                |           | متوسط ايجار المتر للمطاعم بعد التقريب |             | 1,349 ريال           |                          |
| 1,400 ريال                     |           |                                       |             |                      |                          |



حساب متوسطات ايجار متر المكاتب:

| المكاتب           |                                |         |             |                      |                          |
|-------------------|--------------------------------|---------|-------------|----------------------|--------------------------|
| م                 | الموقع                         | المساحة | ايجار المتر | الإحداثي             | رابط اللوكيشن            |
| 1                 | حي الورود                      | 400 م2  | 1,650 ريال  | 24.728235, 46.668299 | <a href="#">اضغط هنا</a> |
| 2                 | حي العليا                      | 470 م2  | 1,500 ريال  | 24.705283, 46.676471 | <a href="#">اضغط هنا</a> |
| 3                 | حي العليا                      | 354 م2  | 1,400 ريال  | 24.694076, 46.680806 | <a href="#">اضغط هنا</a> |
| 4                 | حي العليا                      | 522 م2  | 1,815 ريال  | 24.692241, 46.682956 | <a href="#">اضغط هنا</a> |
| متوسط ايجار المتر |                                |         |             |                      |                          |
| 1,591 ريال        |                                |         |             |                      |                          |
| 0 ريال            | نسبة تسوية ظروف السوق          |         |             |                      |                          |
| 159 ريال          | نسبة تسوية الموقع              |         |             |                      |                          |
| 1,750 ريال        | متوسط ايجار المتر بعد التسويات |         |             |                      |                          |
| 1,800 ريال        | متوسط ايجار المتر بعد التقريب  |         |             |                      |                          |



ملخص المساحات التأجيرية:

| ملخص المساحات التأجيرية |             |                         |                   |
|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------------|
| ملخص المساحات التأجيرية | عدد الأدوار | المساحة التأجيرية / دور | المساحة التأجيرية |
| مستودعات                | 5           | 161.80                  | 809.01            |
| نادي + مدخل             | 2           | 1,127.05                | 2,254.10          |
| كوفي شوب + مطعم + مدخل  | 3           | 671.57                  | 2,014.72          |
| مكاتب                   | 20          | 962.23                  | 19,244.56         |
| اجمالي                  | 32          |                         | 24,322.39         |

ملخص الدخل:

| حساب الدخل تقديريا |                          |             |                       |
|--------------------|--------------------------|-------------|-----------------------|
| النوع              | المساحة القابلة للتأجير  | متر التأجير | القيمة الايجارية      |
| نادي               | 2,254.10 م <sup>2</sup>  | 850 ريال    | 1,915,985 ريال        |
| مطعم               | 2,014.72 م <sup>2</sup>  | 1,400 ريال  | 2,820,608 ريال        |
| مستودعات           | 809.01 م <sup>2</sup>    | 350 ريال    | 283,154 ريال          |
| مكاتب              | 19,244.56 م <sup>2</sup> | 1,800 ريال  | 34,640,208 ريال       |
| مجموع الدخل        |                          |             | 39,659,955 ريال سعودي |

حساب قيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية:

| حساب الدخل تقديريا  |                  | معدل العائد | النوع        | م                | معدل الخصم |                                  | الافتراضات |                          |
|---------------------|------------------|-------------|--------------|------------------|------------|----------------------------------|------------|--------------------------|
| القيمة الاجبارية    | الدخل بحسب العقد | 8%          | مكتبي        | صندوق بنيان ريت  | 5.125%     | معدل العائد على السندات الحكومية | 0.0%       | المصاريف التشغيلية       |
|                     |                  | 7.5%        | مكتبي        | صندوق المعذر ريت | 1.70%      | معدل التضخم                      | 0%         | الشواغر                  |
|                     |                  | 8.5%        | مكتبي        | صندوق الرياض ريت | 1.50%      | مخاطر السوق                      | 0          | فترة التدفقات النقدية    |
|                     |                  | 7.50%       | معدل الرسملة |                  | 1.20%      | مخاطر العقار                     | 9.5%       | معدل الخصم               |
| قيمة الاجار السنوية |                  |             |              |                  | 9.5%       | معدل الخصم                       | 28%        | معدل النمو (سنوي)للسنة 6 |
| 30,000,000ريال      |                  |             |              |                  |            |                                  | 7.50%      | معدل الرسملة             |

| السنوات   |      |      |      |      |      |             |
|-----------|------|------|------|------|------|-------------|
| 2031      | 2030 | 2029 | 2028 | 2027 | 2026 | السنوات     |
| 5         | 4    | 3    | 2    | 1    | 0    | عدد السنوات |
| 28%       | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | معدل النمو  |
| 8,387,699 | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | قيمة النمو  |

| حساب الدخل التشغيلي للعقار |            |            |                  |            |            |                                    |
|----------------------------|------------|------------|------------------|------------|------------|------------------------------------|
| الدخل حسب السوق            |            |            | الدخل بحسب العقد |            |            |                                    |
| 41,642,952                 | 30,000,000 | 30,000,000 | 30,000,000       | 30,000,000 | 30,000,000 | مجمل الاجار                        |
| 5%                         | 0%         | 0%         | 0%               | 0%         | 0%         | معدل الشواغر 0%                    |
| 2,082,148                  | 0          | 0          | 0                | 0          | 0          | قيمة الشواغر                       |
| 39,560,805                 | 30,000,000 | 30,000,000 | 30,000,000       | 30,000,000 | 30,000,000 | اجمالي الدخل الفعلي                |
| 0%                         | 0%         | 0%         | 0%               | 0%         | 0%         | (التشغيلية والرأسمالية)المصاريف 0% |
| 39,560,805                 | 30,000,000 | 30,000,000 | 30,000,000       | 30,000,000 | 30,000,000 | صافي الدخل التشغيلي للعقار (NOI)   |

| القيمة الاستردادية للعقار |            |            | التدفقات النقدية |            |            |            |                                 |
|---------------------------|------------|------------|------------------|------------|------------|------------|---------------------------------|
| 527,477,395               | 39,560,805 | 30,000,000 | 30,000,000       | 30,000,000 | 30,000,000 | 30,000,000 | صافي التدفقات النقدية           |
| 0.635                     | 0.635      | 0.695      | 0.761            | 0.834      | 0.913      | 1.000      | معامل الخصم                     |
| 334,685,998               | 25,101,450 | 20,848,183 | 22,833,972       | 25,008,908 | 27,391,007 | 30,000,000 | القيمة الحالية للتدفقات النقدية |

|             |                            |  |  |  |  |  |  |
|-------------|----------------------------|--|--|--|--|--|--|
| 485,869,518 | صافي القيمة الحالية للعقار |  |  |  |  |  |  |
| 485,869,500 | قيمة العقار بعد التقريب    |  |  |  |  |  |  |

\* تم اعتماد معدل الرسملة 7.5% حيث أن جودة العقار المراد تقييمه اعلى من العقارات المقارنة بحسب المسح السوقي.

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

485,869,500 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

أربعمائة وخمسة وثمانون مليوناً وثمانمائة وتسعة وستون 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                                                                                                                                                                                                                                 |
|  |  | <br><br>CENTURY 21.<br>شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة<br>سجل تجاري 1010608364 |

ATTACH  
MENTS



المرفقات

رقم الصك: 393318001500  
التاريخ: 1442/03/02 هـ

وزارة العدل  
ممثل سعود هادي الدوسري  
الرياض  
ترخيص رقم 39/1968

صك رهبن

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

فإن قطعة الأرض رقم 25 و قطعة الأرض رقم 26 و قطعة الأرض رقم 27 و قطعة الأرض رقم 28 من المخطط رقم 2593 بحي المروج بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها:

شمالاً: ممر مشاة عرض 10م بطول 85 خمسة و ثمانون متر

جنوباً: رصيف ممر مشاة بطول 85 خمسة و ثمانون متر

شرقاً: مواقف يابها شارع 20م بطول 67 سبعة و ستون متر

غرباً: مواقف يابها شارع عرض 20م بطول 67 سبعة و ستون متر

ومساحتها 5695 خمسة آلاف و ستمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً

رقم 1010893802 بموجب السكك الصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 393194000103 في 27 / 01 / 1442 قد تم رعايتها وما أقيم أو سيقام عليها من نظام اصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمنًا للوفاء ب 4200000000 فقط أراضية و عشرين مليون ريال سعودي لا غير، تاريخ حلول القسط 1442/03/03 سبب الزين : أداء 18020000 ضمان وفي حالة عدم السداد للمدركين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عنها الرضيات، واستيفاء مالي ذمة الراهن من دباغ، وما نقص يرجع فيه طرله بعد اكتمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 02 / 03 / 1442 لا عتداه، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ممثل سعود هادي الدوسري

رقم القيد: 459

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



بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير: 1799458

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