



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(مستودعات أكون) بمدينة جدة - حي قاعدة الملك فيصل البحرية

رقم تقرير : R260325 | تاريخ القيمة: 2026/06/30 | رمز الايداع: 1799562

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 مستودعات أكون الواقع بمدينة جدة حي قاعدة الملك فيصل البحرية، 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 مستودع بمساحة إجمالية للأرض **21,118.53** متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني **12,888.83** متر مربع فقط، حسب رخصة البناء.

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

(206,724,000) ريال سعودي | مائتان وستة ملايين وسبعمائة وأربعة وعشرون 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 R260325

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
17	المعاينة وتحليل الموقع
19	أساليب التقييم المعتمدة
20	طرق التقييم المستخدمة
21	حساب قيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية
22	القيمة النهائية
24	المرفقات
27	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
مستودعات أكون	العقار موضوع التقييم
جدة - حي قاعدة الملك فيصل البحرية	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
من قطعة رقم 8 الى قطعة رقم 15	رقم القطعة
317 / ج / س / المعدل	رقم المخطط
-	رقم البلك
425516001150 - 625516001149	رقم الصك
1442/11/20 هـ	تاريخ الصك
-	القيود
-	الجهة المرتهنة
مطلقة	نوع الملكية
شركة أول الملقا العقارية	المالك
كتابة العدل الأولى جدة	المصدر
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
2026/05/10	تاريخ المعاينة
2026/06/30	تاريخ التقييم
2026/07/15	تاريخ إصدار التقرير
(206,724,000) ريال سعودي مائتان وستة ملايين وسبعمائة وأربعة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير	قيمة العقار



نطاق العمل

إن بنود نطاق العمل تففي 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
مراد المصري فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220001641	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 كاييتال			العميل
الخبير كاييتال فقط			مستخدم التقرير
الخبير كاييتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال			مستخدمين آخرين
العقار المقدر هو عبارة عن مستودع بمساحة إجمالية للأرض 21,118.53 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 12,888.83 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 أرض مقام عليها مستودعات مبردة وتم تزويدنا من قبل العميل عقد (شبه موثوق) وتم افتراض صحته يبدأ بتاريخ 06/30/2026 وينتهي بتاريخ 09-01-2031 وبيان الدخل المتوقع بعد العقد وتم افتراض صحته وعليه تم استخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) 5 سنوات من العقد وتم احتساب بقية السنوات ببيان الدخل المتوقع للوصول الى القيمة العادلة للعقار وفي حال الاختلاف فقد تختلف القيمة .

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 جدة - حي قاعدة الملك فيصل البحرية

موقع العقار على مستوى الحي

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 21.330795

E 39.190513

[الموقع](#)



الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن مستودع بمساحة إجمالية للأرض 21,118.53 متر مربع فقط، حسب الصك، وبمساحة إجمالية للمباني 12,888.83 متر مربع فقط، حسب رخصة البناء، مفصلة على النحو التالي:

الحدود والأطوال		
الحدود	الطول	الاتجاه
يحده غربا القطعة رقم 6 وشرقا القطعة رقم 7	125 م	شمالاً
شارع عرض 32 م ثم غرفة كهرباء	134.39 م منكسر	جنوباً
يحده طريق الملك فيصل عرض 120 م	170.58 م منكسر	شرقاً
يحده جنوبا شارع عرض 30 م وشمالا مواقف سيارات عرض 5 م شارع عرض 30 م	167.47 م منكسر	غرباً
21,118.53		المساحة م2

الوصف القانوني:

مكونات البناء حسب الرخصة.

مفصلة على النحو التالي:

مكونات البناء		
الاستخدام	المساحة (متر مربع)	مكونات البناء
تجاري	12,641.15	طابق أرضي
أخرى	247.68	طابق أرضي
12,888.83		المساحة الإجمالية للمبنى بالمتر المربع
7 سنوات		عمر البناء
3800123584		رقم الرخصة
1438/07/14 هـ		تاريخ الرخصة
1439/07/14 هـ		تاريخ الإنتهاء
بناء مستودع ثلاجة		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 مستودع (مستودعات أكون).



الصور

PROPERTY VALUATION

تقييم العقار

01

أسلوب السوق

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

- طريقة المعاملات المقارنة.
- الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة.

02

أسلوب الدخل

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

- طريقة التدفقات النقدية (DCF).

03

أسلوب التكلفة

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

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

المصدر: معايير التقييم الدولية 2025

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

حساب قيمة المبنى بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية:

الافتراضات		م	النوع	معدل العائد
30%	المصاريف التشغيلية			
0%	الشواغر	دراية ريت	مستودعات	8.30%
0%	فترة التدفقات النقدية	دراية ريت	مستودعات	8.00%
9.9%	معدل الخصم	متوسط معدل الرسملة		
46%-5%	معدل النمو (كل 3 سنوات)			
8.15%	معدل الرسملة			

معدل الخصم	
5.125%	معدل العائد على السندات الحكومية
1.8%	معدل التضخم
1.5%	مخاطر السوق
1.5%	مخاطر العقار
9.9%	معدل الخصم

السنوات											
2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	عدد السنوات
5%	0%	0%	5%	5%	45.7%	0%	0%	0%	0%	0%	معدل النمو

حساب الدخل التشغيلي للعقار											
26,625,375	25,357,500	25,357,500	25,357,500	24,150,000	23,000,000	12,500,000	12,500,000	12,500,000	12,500,000	12,500,000	مجملي الايجار
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	معدل الشواغر 0%
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	قيمة الشواغر
26,625,375	25,357,500	25,357,500	25,357,500	24,150,000	23,000,000	12,500,000	12,500,000	12,500,000	12,500,000	12,500,000	اجمالي الدخل الفعلي
20%	20%	20%	20%	20%	63%	0%	0%	0%	0%	0%	(التشغيلية والرأسمالية)المصاريف 30%
21,300,300	20,286,000	20,286,000	20,286,000	19,320,000	8,400,000	12,500,000	12,500,000	12,500,000	12,500,000	12,500,000	صافي الدخل التشغيلي للعقار (NO I)

صافي التدفقات النقدية											
261,353,374	21,300,300	20,286,000	20,286,000	20,286,000	19,320,000	8,400,000	12,500,000	12,500,000	12,500,000	12,500,000	صافي التدفقات النقدية
0.388	0.388	0.427	0.469	0.516	0.567	0.623	0.685	0.753	0.828	0.910	معامل الخصم
101,452,644	8,268,390	8,656,217	9,515,347	10,459,745	10,950,357	5,233,556	8,560,992	9,410,671	10,344,680	11,371,390	القيمة الحالية للتدفقات النقدية

206,723,990	صافي القيمة الحالية للعقار										
206,724,000	قيمة العقار بعد التقريب										

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

206,724,000 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

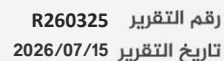
مئتان وستة ملايين وسبعمائة وأربعة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير

معاين العقار	مقيّم ومراجع	اعتماد التقييم
مقيّم عقاري	مدير تقييم المشاريع	الرئيس التنفيذي
مراد المصري	حمزة الدين رياض	الوليد بن حمد بن زومان
رقم العضوية: 1220001641	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
		

ATTACH
MENTS



المرفقات



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

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١١/٢٠ هـ
رقم الصك: ٤٢٥٥١٦٠٠١١٥٠

صك

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

فإن 50 % وتعادل 10,559,265 متر مربع مشاعاً عن قطعة الأرض 8 وقطعة الأرض 9 وقطعة الأرض 10 وقطعة الأرض 11 وقطعة الأرض 12 وقطعة الأرض 13 وقطعة الأرض 14 وقطعة الأرض 15 من المخطط رقم 317 / ج / س، المعدل الواقع في حي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة .

يحدوها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: يحده غرباً القطعة رقم 6 وشرقاً القطعة رقم 7 بطول: (125) مائة وخمسة وعشرون متر جنوباً: شارع عرض 32 ثم غرفة كهرباء بطول: () يبدأ من الشرق للغرب بطول 67.63م ثم ينكسر للشمال بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 3.45م ثم ينكسر للجنوب بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 48.23م ثم ينكسر بشططة للشمال الغربي 7.08م بطول شرقاً: يحده طريق الملك فيصل عرض 120م بطول: () يبدأ من الشمال للجنوب بطول 163.51م ثم ينكسر بشططة للجنوب الغربي بطول 7.07م غرباً: يحده جنوباً شارع عرض 30م وشمالاً مواقف سيارات عرض 5م شارع عرض 30م بطول: () يبدأ من الجنوب للشمال بطول 42.47م ثم ينكسر للشرق بطول 5م ثم ينكسر للشمال بطول 120م ومساحتها: (21,118.53) واحد وعشرون ألفاً ومائة وثمانية عشر متر مربعاً وثلاثة وخمسون سنتماً مربعاً فقط المقيد برقم 363982682 في 1436/12/1 هـ.

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة برقم 320208033007 في 15 / 3 / 1442 هـ

قد انتقلت ملكيتها مشاعاً لـ : شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 وتنتهي في 19 / 10 / 1444 هـ . مشاعاً بينهما بالتساوي ، بضمن وقدره 37481250 سبعة وثلاثون مليوناً وأربعمائة واحد وثمانون ألفاً ومئتين وخمسون ريالاً

وعليه جرى التصديق تحريراً في 20 / 11 / 1442 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (٢٠٠٢-١١)

مصلحة مطبع الحكومة - ٢٩١١١١

صفحة رقم 1 من 1

الصك

رخصة البناء

رقم التقرير R260325
تاريخ التقرير 2026/07/15

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

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
الوليّد حمد ناصر بن زومان

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير: 1799562

منشأه التقييم: شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري

العميل: الخبير كابيتال

الغرض من التقييم: أغراض محاسبية

عدد الاصول: 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

