



CENTURY 21.
Saudi Arabia

تقرير تقييم عقاري مقدم إلى / الخبير كاييتال

العالم في خدمتك

THE
WORLD
AT YOUR
SERVICE

CENTURY21.sa

(جاليري مول) بمدينة تبوك - حي الصاحية

رقم تقرير : R250279 | تاريخ التقرير: 2025/07/03 | رمز الايداع: 1434488

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 جاليري مول الواقع بمدينة تبوك حي الصاحية، 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 (البيان المستلم من العميل) 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 41,630 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 43,625 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل.

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

(150,370,000) ريال سعودي | مائة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير

تاريخ القيمة : 2025/06/30 م

الرئيس التنفيذي

الوليد بن حمد الزومان

عضوية رقم / 12100000038

الوليد بن حمد الزومان



CENTURY 21.

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة

سجل تجاري 1010608364

06	الملخص التنفيذي
08	نطاق العمل
11	مراحل العمل
13	الأصل موضوع التقييم
16	المعاينة وتحليل الموقع
18	أساليب التقييم المعتمدة
19	طرق التقييم المستخدمة
20	افتراضات التدفقات النقدية
22	حساب القيمة العقار بأسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية
23	القيمة النهائية
25	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
جاليري مول	العقار موضوع التقييم
تبوك - حي الصالحية	عنوان العقار
أغراض محاسبية	الغرض من التقييم
تقدير القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
-	رقم القطعة
-	رقم المخطط
-	رقم البلك
-	رقم الصك
-	تاريخ الصك
الإنتفاع	نوع الملكية
-	المالك
-	كتابة العدل
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
2025/06/19	تاريخ المعاينة
2025/06/30	تاريخ التقييم
2025/07/03	تاريخ إصدار التقرير
(150,370,000) ريال سعودي مائة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وسبعون 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 للمقيمين المعتمدين.

البيانات			بنود نطاق العمل
فهد الضلعان فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210001181	حمزة الدين رياض فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1220001578	الوليد بن حمد الزومان فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210000038	هوية المقيم المسجلين بفرع العقار لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
1010608364			رقم السجل المهني
1448/08/13 هـ			تاريخ نهاية السجل
الخبير كابيتال			العميل
الخبير كابيتال فقط			مستخدم التقرير
الخبير كابيتال - مدير ومستثمري الصندوق - مراجعي التقرير - هيئة سوق المال			مستخدمين آخرين
العقار المقدر هو عبارة عن مجمع تجاري بمساحة إجمالية للأرض 41,630 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 43,625 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل.			الأصل موضوع التقييم
إن التقييم وكافة الحسابات تمت بالريال السعودي			عملة التقييم
أغراض محاسبية.			الغرض من التقييم
القيمة العادلة: على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس، (المصدر: معايير التقييم الدولية 2025)			أساس القيمة
المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها ، وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من أجله			نطاق البحث
اعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا أنها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة سنشري21 ومن أعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن إدارة الدراسات والأبحاث بالشركة، والتي نرى حسب حدود علمنا أنها صحيحة			طبيعة و مصادر المعلومات

بنود نطاق العمل	الإيضاح
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على إيضاح متكامل لكافة أعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات وخلافه.
قيود استخدام التقرير	التقرير أعد لغرض العميل و لا يجوز استخدامه 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 باستقلالية تامة وبدون تحيز أو مشاعر خاصة. لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها وإمكانية الإعتماد عليها، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الإيضاح
الافتراضات المهمة	- تم الاعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل وتم افتراض صحتها. - تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تدخل. - تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير. نقترح الاستعانة بمختصين مؤهلين لإجراء استقصاءات لتأكيد الأمر.
الافتراضات الخاصة	- العقار عبارة عن مركز تجاري مدر للدخل وعليه تم الاعتماد على أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية للوصول لقيمة العادلة . - في أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية بالاعتماد على الدخل تم حساب متوسط الإيجارات بحسب الإيجار الحالي للمحلات وذلك لندرة المقارنات التجارية في المنطقة . - تم حساب المساحات القابلة للتأجير بحسب البيان المرسل من قبل العميل - 36,000 م . - عند الوقوف على العقار تبين ان نسبة الشواغر عالية وعليه تم افتراض ان الشواغر 50% في السنة الاولى من التدفقات النقدية بأسلوب الدخل وتم الأخذ بعين الاعتبار بانخفاض الشواغر في السنوات المقبلة بافتراض ارتفاع الطلب في منطقة تبوك . - تم عمل مسح ميداني للوصول لأسعار الإيجار في المنطقة المحيطة للعقار للفئات (التأجيريه الأخرى) بالعقار محل التقييم ولم نستطع التوصل للسعر الإيجاري وعليه تم الإعتماد على الاسعار الموجودة بالعقد التسويقي المرسل من العميل .
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية .

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 تبوك - حي الصاحية

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 28.394385

E 36.560490

[الموقع](#)

موقع العقار على مستوى الحي



الوصف القانوني:

العقار المقدر هو عبارة عن مجمع تجاري بمساحة إجمالية للأرض 41,630 متر مربع فقط ، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 43,625 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، مفصلة على النحو التالي:

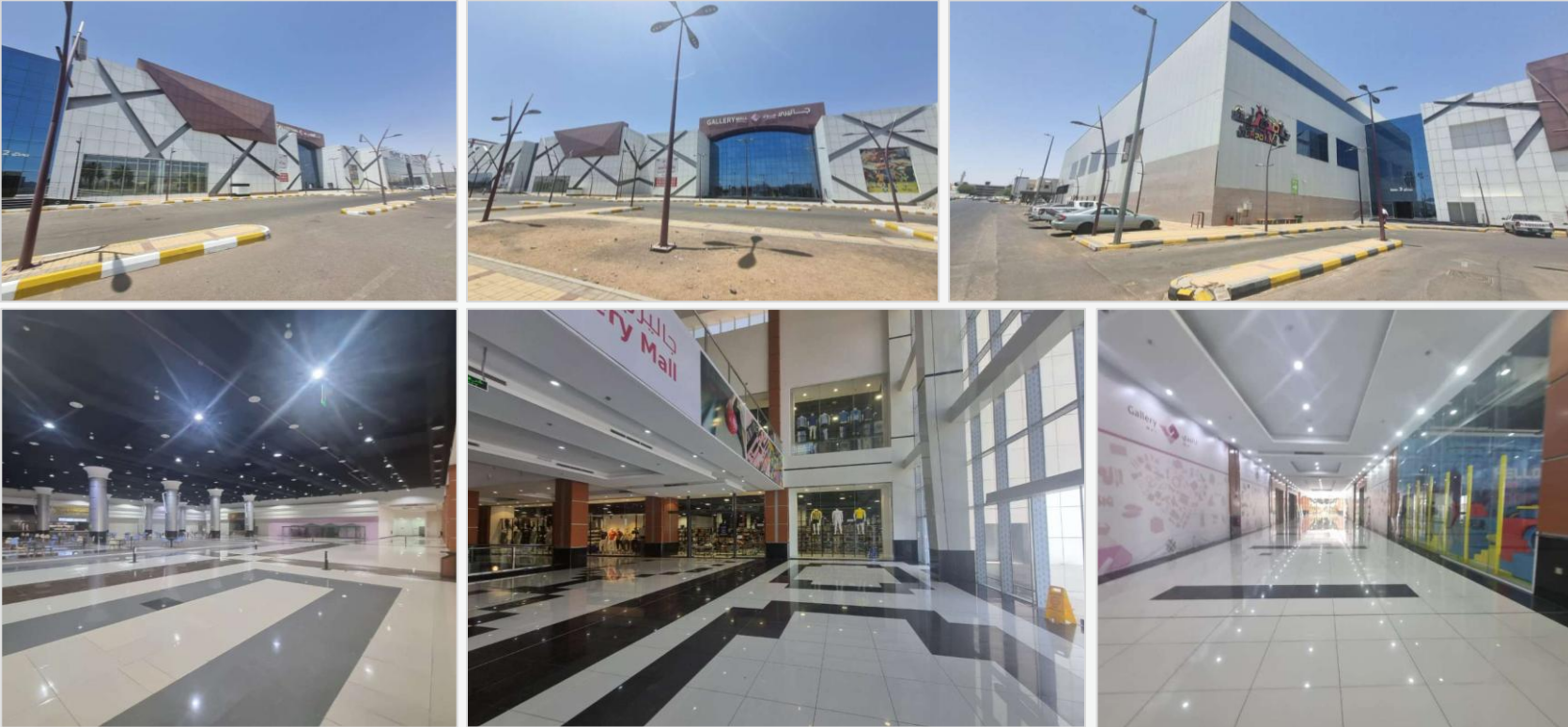
الحدود والأطوال		
الحدود	الطول	الاتجاه
-	-	شمالاً
-	-	جنوباً
-	-	شرقاً
-	-	غرباً
41,630		المساحة م2
لم يتم تزويدنا بصك العقار		ملاحظة

الخدمات المتوفرة:

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 (جاليري مول).



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 مع طبيعة العقار	وفقاً لطبيعة العقار يعد أسلوب الدخل هو الأنسب لتقدير قيمة العقار	لا يتناسب مع طبيعة العقار
طرق التقييم المستخدمة	--	طريقة خصم التدفقات النقدية	--
أسباب الإستخدام	--	وفقاً لطبيعة العقار واستخداماته	--

تحديد عينة مختارة من المعارض:

المعارض			
التسلسل	رقم المعرض الدور الارضي	المساحة	سعر المتر التاجيري
1	G046	67	1,600
2	G42	83	1,973
3	G47	79	1,973
4	G08	128	1,565
5	G04	167	1,565
6	معرض بارك مول	53	2,830
7	G27-28	266	1,400
متوسط الايجار من 50 م - 100 م			
متوسط الايجار من 101 م - 300 م			
		282	2,094
		561	1,510

الأكشاك			
التسلسل	رقم الكشك الدور الارضي	المساحة	سعر المتر التاجيري
1	GK09	9	11,111
2	GK22	9	10,000
3	GK25	9	11,111
متوسط اسعار الاكشاك			
		27	10,741

المعارض الكبيرة			
التسلسل	رقم المعرض الدور الارضي	المساحة	سعر المتر التاجيري
1	GAS - 2	1,292	700
2	GAS - 8	9,681	235
3	GAS - 7	4,624	442
4	GAS - 6	782	384
متوسط اسعار المعارض الكبيرة			
		16,379	440

متوسطات إيجار المعارض:

متوسط الأسعار التأجيرية				
م	فئات المساحات التأجيرية	مجموع المساحات التأجيرية	متوسط سعر المتر التأجيري	الإجمالي
1	50م-100م	2,271	2,094 ريال	4,755,474 ريال
2	101م-300م	11,662.0	1,510 ريال	17,609,620 ريال
3	FAST FOOD	1,052.0	2,700 ريال	2,840,400 ريال
4	ANCHOR STORES	20,780.0	440 ريال	9,143,200 ريال
5	ATM	6	40,000 ريال	240,000 ريال
6	KIOSKS	292.5	10,741 ريال	3,141,645 ريال
مجموع المساحات التأجيرية		36,064 م ²		37,730,339 ريال

دخل العقارات الأخرى :

• تم عمل مسح ميداني للوصول لأسعار الإيجار في المنطقة المحيطة للعقار للفئات (التأجيرية الأخرى) بالعقار محل التقييم ولم نستطع التوصل للسعر الإيجاري وعليه تم الإعتماد على الأسعار الموجودة بالعقد التسويقي المرسل من العميل .

متوسط الأسعار التأجيرية			
م	مساحات الفئات التأجيرية	فئات المساحات التأجيرية	الإجمالي
1	OTHERS	Advertising Con	600,000
2	OTHERS	Adv promotion	200,000
3	OTHERS	Washing car	60,000
4	OTHERS	Balloon	40,000
5	OTHERS	Car rent	40,000
6	OTHERS	Taxi parking	40,000
7	OTHERS	STC Tower	40,000
إجمالي دخل العقارات الأخرى			1,020,000 ريال

طريقة التدفقات النقدية:

يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم.

السنوات													إجمالي الدخل													
2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	عدد السنوات	37,730,339												
12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0			معدل النمو	1,020,000										
0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%														
حساب الدخل التشغيلي للعقار															إجمالي الدخل											
47,101,279	47,101,279	44,858,361	44,858,361	44,858,361	42,722,249	42,722,249	42,722,249	40,687,856	40,687,856	40,687,856	38,750,339	38,750,339	معدل الإيجار	38,750,339 ريال												
20%	20%	20%	20%	20%	30%	30%	35%	35%	40%	40%	45%	45%			50% معدل الشواغر	25%										
9,420,256	9,420,256	8,971,672	8,971,672	8,971,672	12,816,675	12,816,675	14,952,787	14,240,750	16,275,142	16,275,142	17,437,653	17,437,653					قيمة الشواغر	50%								
37,681,023	37,681,023	35,886,689	35,886,689	35,886,689	29,905,574	29,905,574	27,769,462	26,447,106	24,412,714	24,412,714	21,312,686	21,312,686							اجمالي الدخل الفعلي	14						
25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%									25% المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	10.1%				
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000											قيمة ايجار الأرض	معدل الخصم		
26,681,768	26,681,768	25,336,017	25,336,017	25,336,017	20,850,181	20,850,181	19,248,096	18,256,330	16,730,535	16,730,535	14,405,515	14,405,515													صافي الدخل التشغيلي للعقار (NOI)	معدل النمو (كل 3 سنوات)
القيمة الاستردادية للعقار													معدل الخصم													
26,681,768	26,681,768	25,336,017	25,336,017	25,336,017	20,850,181	20,850,181	19,248,096	18,256,330	16,730,535	16,730,535	14,405,515	14,405,515	صافي التدفقات النقدية	5.1%												
0.316	0.348	0.383	0.421	0.464	0.511	0.562	0.619	0.681	0.750	0.825	0.908	1.000			معامل الخصم	2.2%										
8,427,787	9,277,308	9,697,374	10,674,869	11,750,896	10,645,128	11,718,157	11,908,188	12,433,110	12,542,513	13,806,799	13,086,405	14,405,515					القيمة الحالية للتدفقات النقدية	1.4%								
صافي القيمة الحالية للعقار													مخاطر السوق	1.4%												
150,374,047															مخاطر العقار	10.08%										
150,370,000																										

• عند الوقوف على العقار تبين ان نسبة الشواغر عالية وعليه تم افتراض ان الشواغر 50% في السنة الاولى من التدفقات النقدية بأسلوب الدخل وتم الاخذ بعين الاعتبار بانخفاض الشواغر في السنوات المقبلة بافتراض ارتفاع الطلب في منطقة تبوك .

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

150,370,000 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

مائة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير

معاين العقار	مقيّم ومراجع	اعتماد التقييم
مقيّم عقاري	مدير تقييم المشاريع	الرئيس التنفيذي
فهد الضلعان	حمزة الدين رياض	الوليد بن حمد الزومان
رقم العضوية: 1210001181	رقم العضوية: 1220001578	رقم العضوية: 1210000038
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

شركة أول الملقا العقارية
ANAL ALMALGA REAL ESTATE COMPANY

شركة أول الملقا العقارية
ANAL ALMALGA REAL ESTATE COMPANY

الإيرادات المحققة خلال فترة

الدولة
المملكة العربية السعودية

العقار
جاليري مول

حالة العقد
الكل

التاريخ
01/01/2024

الفرع

المستأجر

رقم العقد

استثناء الأقساط الغير مغطاة

شركة النمو الخليجية للتسويق

الكل

الكل

نعم

شركة النمو الخليجية للتسويق

جاليري مول

رقم العقد
رقم الوحدة
المستأجر
التاريخ
إيراد مؤجل
القسط
إيراد محقق
إيراد مرتجع
الرصيد

317
G 45
مؤسسة سحر عوض الحويطي للملابس الجاهزة
01/06/2024
31/12/2024
0.00
75,000.00
58,611.11
0.00
16,388.89

318
FS 12
شركة افضل برياني لتقديم الوجبات
01/06/2024
31/12/2024
0.00
45,000.00
35,166.67
0.00
9,833.33

319
GAS02
مؤسسة العائلة ستار التجارية
01/06/2024
31/12/2024
0.00
451,968.00
264,475.78
0.00
187,492.22

إجمالي العقار
2,014,266.36
8,660,522.00
8,366,017.03
0.00
2,308,771.33

إجمالي الفرع
2,014,266.36
8,660,522.00
8,366,017.03
0.00
2,308,771.33

اجمالي عام
2,014,266.36
8,660,522.00
8,366,017.03
0.00
2,308,771.33

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير: 1434488
منشأه التقييم: شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري
العميل: الخبير كابيتال
الفرض من التقييم: أغراض محاسبية
عدد الأصول: 1
نوع التقرير: تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير: Mon 14 Jul, 2025



للتحقق من صحة شهادة
التسجيل:

THE WORLD AT YOUR SERVICE

العالم في خدمتك



CENTURY 21.
Saudi Arabia