



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 الصالحية

رقم تقرير : R260317 | تاريخ القيمة: 2026/06/30 | رمز الايداع: 1799512

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

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (البيان المستلم من العميل) ونتم 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.

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

الرئيس التنفيذي

عضوية رقم / 1210000038

تاريخ القيمة : 2026/06/30 م



CENTURY 21

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة
سجل تجارى 1010608364

رقم التقرير R260317
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 حمّد ناصّر بن زومّان

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	جمع وتحليل البيانات
22	حساب قيمة المبنى 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
القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة المستخدمة
-	رقم القطعة
-	رقم المخطط
-	رقم البلك
-	رقم الصك
-	تاريخ الصك
-	القيود
-	الجهة المرتهنة
الإنتفاع	نوع الملكية
-	المالك
-	المصدر
تجاري	إستخدام الأرض - نظام البناء
2026/05/05	تاريخ المعاينة
2026/06/30	تاريخ التقييم
2026/07/15	تاريخ إصدار التقرير
(147,050,000) ريال سعودي مائة وسبعة وأربعون مليوناً وخمسون 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
أسامة الشامان فرع التقييم / العقار رقم العضوية / 1210003841	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 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
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 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 المرسله 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 اسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية للوصول لقيمة العادلة . - في اسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية بالاعتماد على الدخل تم حساب متوسط الايجارات بحسب الايجار 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 الايجار 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 .

نطاق العمل

01

الإجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي إفتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.

المعاينة وتحليل الموقع

02

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع ، و تحليل موقع العقار و الإستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الأنشطة و المشاريع المناسبة.

جمع وتحليل البيانات

03

القيام بجمع البيانات السوقية والبحث ايضاً عن أسعار الأراضي المشابهة وتكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة بإتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الإعتماد عليها عند تطبيق آلية التقييم.

تطبيق طرق التقييم

04

بناء على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الإفتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة.

تقدير القيمة

05

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقاً لتقديرنا النهائي.

إعداد التقرير

06

نعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها من خلال مراحل العمل السابقة.

VALUATION TOPIC

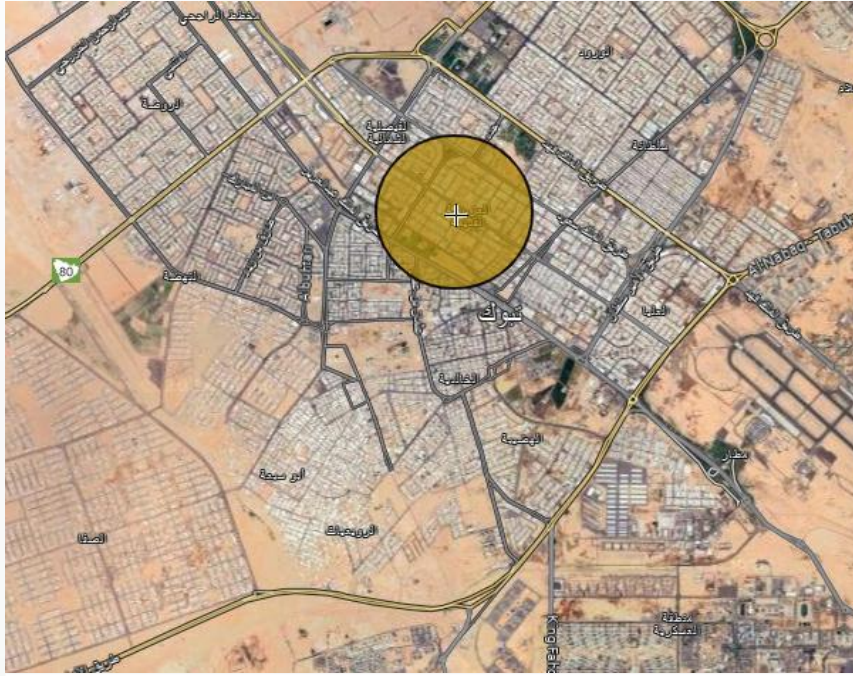


موضوع التقييم

موقع العقار:

يقع العقار بمدينة تبوك - حي الصاحية

موقع العقار على مستوى المنطقة



الإحداثيات الجغرافية

N 28.394385

E 36.560490

[الموقع](#)

موقع العقار على مستوى الحي



الوصف القانوني:

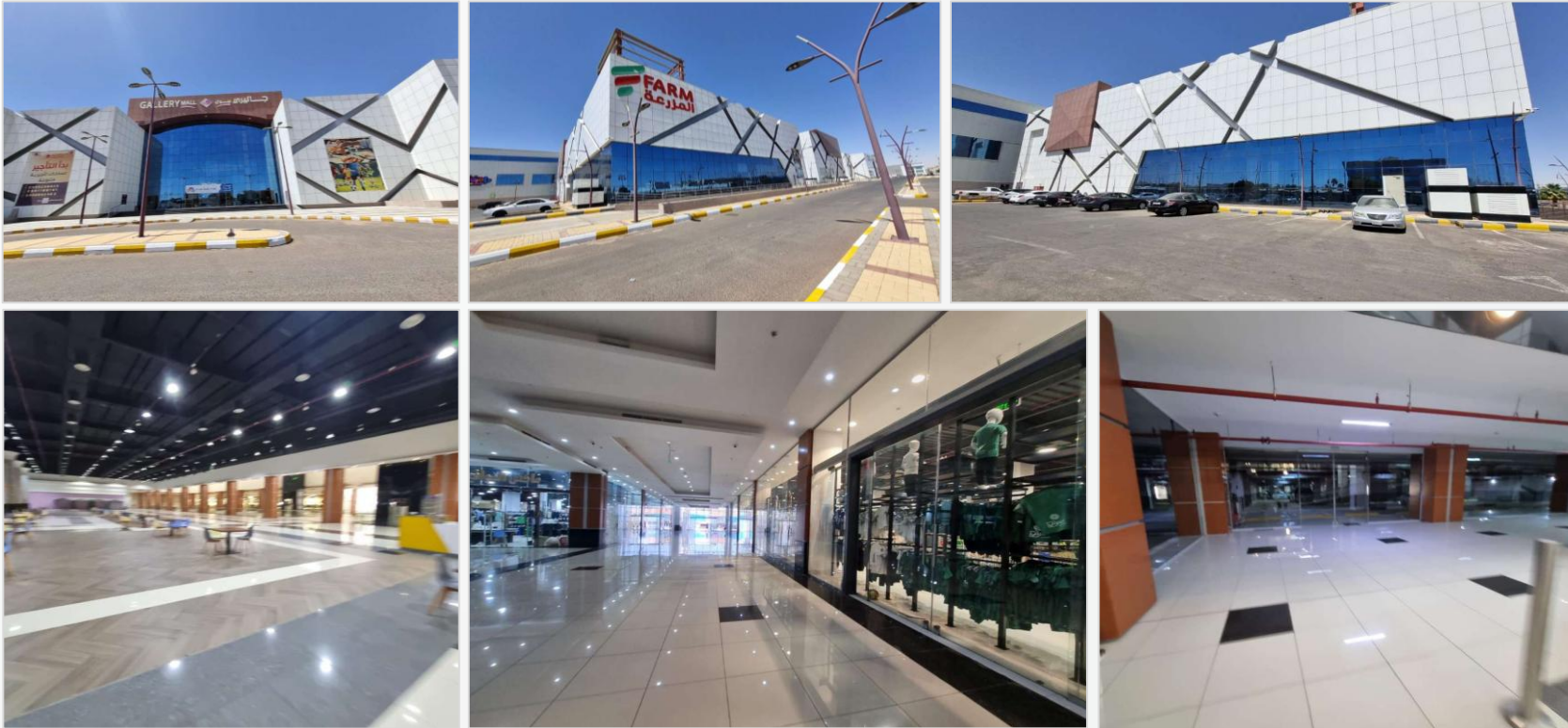
العقار المقدر هو عبارة عن مجمع تجاري بمساحة إجمالية للأرض 41,630 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، وبمساحة إجمالية للمباني 43,625 متر مربع فقط، حسب إفادة العميل، مفصلة على النحو التالي:

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

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

تحديد عينة مختارة من المقارنات:

المعارض				
التسلسل	رقم المعرض الدور الارضي	المساحة	سعر المتر التجاري	الاجمالي
1	G046	67	1,600	107,200
2	G42	83	1,973	163,759
3	G47	79	1,973	155,867
4	G08	128	1,565	200,320
5	G04	167	1,565	261,355
6	معرض بارك مول	53	2,830	149,990
7	G27-28	266	1,400	372,400
متوسط الإيجار من 50 م - 100 م				
		282	2,094	590,508
متوسط الإيجار من 101 م - 300 م				
		561	1,510	847,110

الاكشاك				
التسلسل	رقم الكشك الدور الارضي	المساحة	سعر المتر التجاري	الاجمالي
1	GK09	9	11,111	100,000
2	GK22	9	10,000	90,000
3	GK25	9	11,111	100,000
متوسط اسعار الاكشاك				
		27	10,741	289,998

المعارض الكبيرة				
التسلسل	رقم المعرض الدور الارضي	المساحة	سعر المتر التجاري	الاجمالي
1	GAS - 2	1,292	700	904,400
2	GAS - 8	9,681	235	2,275,035
3	GAS7	4,624	442	2,043,808
4	GAS - 6	782	384	300,288
متوسط اسعار المعارض الكبيرة				
		16,379	440	7,210,855

متوسطات إيجار المعارض:

متوسط الاسعار التاجيرية				
م	فئات المساحات التاجيرية	المساحة التاجيرية	متوسط سعر المتر التاجيري	الاجمالي
1	50م-100م	2,271.00	2,094 ريال	4,755,474 ريال
2	101م-300م	11,662.00	1,510 ريال	17,609,620 ريال
3	FAST FOOD	1,052.00	2,700 ريال	2,840,400 ريال
4	ANCHOR STORES	20,780.00	440 ريال	9,143,200 ريال
5	ATM	6.00	40,000 ريال	240,000 ريال
6	KIOSKS	292.50	10,741 ريال	3,141,645 ريال
مجموع المساحات التاجيرية		36,064 م2	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 الاسعار التاجيرية		
م	الفئات التاجيرية ((OTHERS	الاجمالي
1	Advertising Con	600,000 ريال
2	Adv promotion	200,000 ريال
3	Washing car	60,000 ريال
4	Balloon	40,000 ريال
5	Car rent	40,000 ريال
6	Taxi parking	40,000 ريال
7	STC Tower	40,000 ريال
إجمالي دخل العقارات الأخرى		1,020,000 ريال

طريقة التدفقات النقدية:

الافتراضات		معدل الخصم	
25%	المصاريف التشغيلية	5.1%	معدل العائد على السندات الحكومية
20%-45%	الشواغر	1.7%	معدل التضخم
12	فترة التدفقات النقدية	1.4%	مخاطر السوق
9.4%	معدل الخصم	1.2%	مخاطر العقار
5.0%	معدل النمو (كل 3 سنوات)	9.43%	معدل الخصم

السنوات												
2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	Jun-26	
11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	عدد السنوات
0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	معدل النمو
حساب الدخل التشغيلي للعقار												
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	19,375,170	مجممل الايجار
20%	20%	20%	20%	20%	30%	30%	35%	35%	40%	40%	45%	الشواغر
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	8,718,826	قيمة الشواغر
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	10,656,343	اجمالي الدخل الفعلي
25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	(التشغيلية والرأسمالية)المصاريف 25%
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	789,500	قيمة ايجار الارض
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	7,202,757	صافي الدخل التشغيلي للعقار (NOI)
القيمة الاستردادية للعقار												
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	7,202,757	صافي التدفقات النقدية
0.371	0.406	0.444	0.486	0.532	0.582	0.637	0.697	0.763	0.835	0.914	1.000	معامل الخصم
9,901,801	10,835,541	11,259,283	12,321,034	13,482,907	12,142,033	13,287,027	13,422,771	13,931,705	13,971,307	15,288,801	7,202,757	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
147,046,969	صافي القيمة الحالية للعقار											
147,050,000	قيمة العقار بعد التقريب											

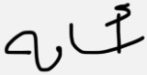
عند الوقوف على العقار تبين ان نسبة الشواغر عالية وعليه تم افتراض ان الشواغر 45% في السنة الاولى من التدفقات النقدية بأسلوب الدخل وتم الاخذ بعين الاعتبار بانخفاض الشواغر في السنوات المقبلة بافتراض ارتفاع الطلب في منطقة تبوك .

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

147,050,000 ريال سعودي

القيمة النهائية كتابةً

مائة وسبعة وأربعون مليوناً وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

معاين العقار	مقيّم ومراجع	اعتماد التقييم
مقيّم عقاري	مدير تقييم المشاريع	الرئيس التنفيذي
أسامة الشامان	حمزة الدين رياض	الوليد بن حمد بن زومان
رقم العضوية: 1210003841	رقم العضوية: 1220001578	رقم العضوية: 1210000038
فرع التقييم / العقار	فرع التقييم / العقار	فرع التقييم / العقار
فئة العضوية / عضو طالب	فئة العضوية / عضو زميل	فئة العضوية / عضو زميل
		  CENTURY 21. شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة سجل تجاري 1010608364

ATTACH MENTS



المرفقات

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير: 1799512

منشأه التقييم: شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري

العميل: الخبير كابيتال

الفرض 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