

Raseel Medical Center

تقرير تقييم مرفق طبي

بمدينة الرياض - حي خنشلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م



رمز الإيداع منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: صندوق دراية ريت

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٨	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
١٠	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١١	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١٢	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٣	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٤	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٤	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٥	صور العقار	٣.٦
١٦	تحليل SWOT	٣.٧
١٧	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٨	أساليب التقييم	٤.١
٢٠	التقييم	٤.٢
٢٧	الاستنتاج وطريقة التريج	٤.٣
٢٧	القيمة النهائية للعقار	٤.٤
٢٧	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٥
٢٨	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٢٩	الشروط والأحكام الخاصة	٥.١
٣٠	معايير التقييم	٥.٢
٣٢	دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم	٥.٣
٣٣	الفصل السادس: نظرة على القطاع الصحي بمدينة الرياض	٦
٣٤	نظرة على القطاع العقاري	٦.١
٣٦	نظرة على القطاع الصحي	٦.٢

الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق دراية ريت	المستخدمين المستهدفين	حاملي وحدات صندوق دراية ريت
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مرفق طبي (مركز رسيل الطبي)	نوع الملكية	بافتراض أنها ملكية مطلقة
	رابط الموقع	https://goo.gl/maps/k2j4ZjXZz1dKC83h8		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ International Valuation Standards 2025	ينتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٥ / ١٢ / ٣١ م
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٥ / ١١ / ١١ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل/ طريقة رسملة الدخل
	أساس القيمة	القيمة السوقية	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
		تمثل القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٥ المبلغ المقدر الذي ينبغي علي أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسّر أو إجبار.		الاستخدام الحالي: هو الطريقة الحالية لاستخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات. وقد يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
	التقرير	الرقم المرجعي	نوع التقرير	سردى تفصيلي
		تاريخ التقرير	نسخة التقرير	النسخة النهائية
التقرير	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.			
	تضارب المصالح والاستقلالية			يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية			
طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه	القيود على أعمال الاستفسار	– تم الطلب من العميل تزويدنا بعقد الإيجار ونظرًا لعدم توفره في تاريخ التقييم تم تزويدنا فقط ببيانات الدخل كالتالي (الإيجار السنوي للعقار وتاريخ بداية ونهاية عقد التأجير)، ولم يتم التحقق من صحة هذه العقود نظامياً وقانونياً، وتم افتراض صحتهم.	
	القيود على أعمال التحليل	– نظراً لعدم توفر مقارنات مشابهة للعقار محل التقييم، تم الاعتماد على أقرب نشاط مماثل له (النشاط المكتبي)، وذلك بهدف الوصول إلى دخل العقار حسب السوق.	
	القيود على أعمال المعاينة	– تم معاينة العقار من الخارج فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض سلامة العقار من الداخل وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.	
الوثائق والمستندات المقدمة من العميل	<ul style="list-style-type: none">تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم، تم ادراج بيانات صك الملكية ورخصة البناء في التقرير دون إدراج نسخة من المستندات في التقرير، تحتفظ شركة إسناد بنسخة من هذه المستندات كمرجع .تشمل المستندات:<ul style="list-style-type: none">صك الملكية.رخصة البناء.مستند يوضح الإيجار السنوي للعقار وتاريخ بداية ونهاية عقد التأجير.تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.افصاحات مدير صندوق دراية ريت بموقع تداول السعودية.		
	الافتراضات والافتراضات الخاصة	الافتراضات	<ul style="list-style-type: none">هي الحقائق التي تتسق أو يُمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.يجب أن تكون جميع الافتراضات الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.
			<ul style="list-style-type: none">حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال الاستفسار تم افتراض صحة المستند المرسل من قبل العميل والذي يوضح (الإيجار السنوي للعقار وتاريخ بداية ونهاية عقد التأجير) وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.حسب ما هو مشار إليه في القيود على أعمال المعاينة تم افتراض سلامة العقار من الداخل وأنه خالي من أي عيوب إنشائية وتم بناء رأي القيمة بناءً على هذا الأساس.
			التطبيقات في هذا التقرير

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية

<ul style="list-style-type: none"> • يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التقييم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالباً ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المُحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التقييم أن التقييم يعتمد على تغيير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التقييم على وجه العموم. • يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التقييم في سبيل تقديم تقييمٍ ممثلٍ للمعايير. 	<p>تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥</p>	<p>الافتراضات الخاصة</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية تخص الملكية أو تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس. 	<p>التطبيقات في هذا التقرير</p>		

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ والمتطلبات التنظيمية		
رقماً	٢٤,٠٥٨,٠٠٠	رأي القيمة
العملة	ﷲ	
كتابة	فقط أربعة وعشرون مليوناً وثمانية وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	حسام صالح الشيعان		١٢١٠٠٠٢٦٧٢	منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	م. مصطفى مجدي سرور		١٢٢٠٠٠٣٣٨١	منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد باهر		١٢٢٠٠٠١٩٥٤	أساسي
المقيم المعتمد		م. المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤	أساسي
				MRICS Registered Valuer Membership No. : 6601494	

بيانات الشركة

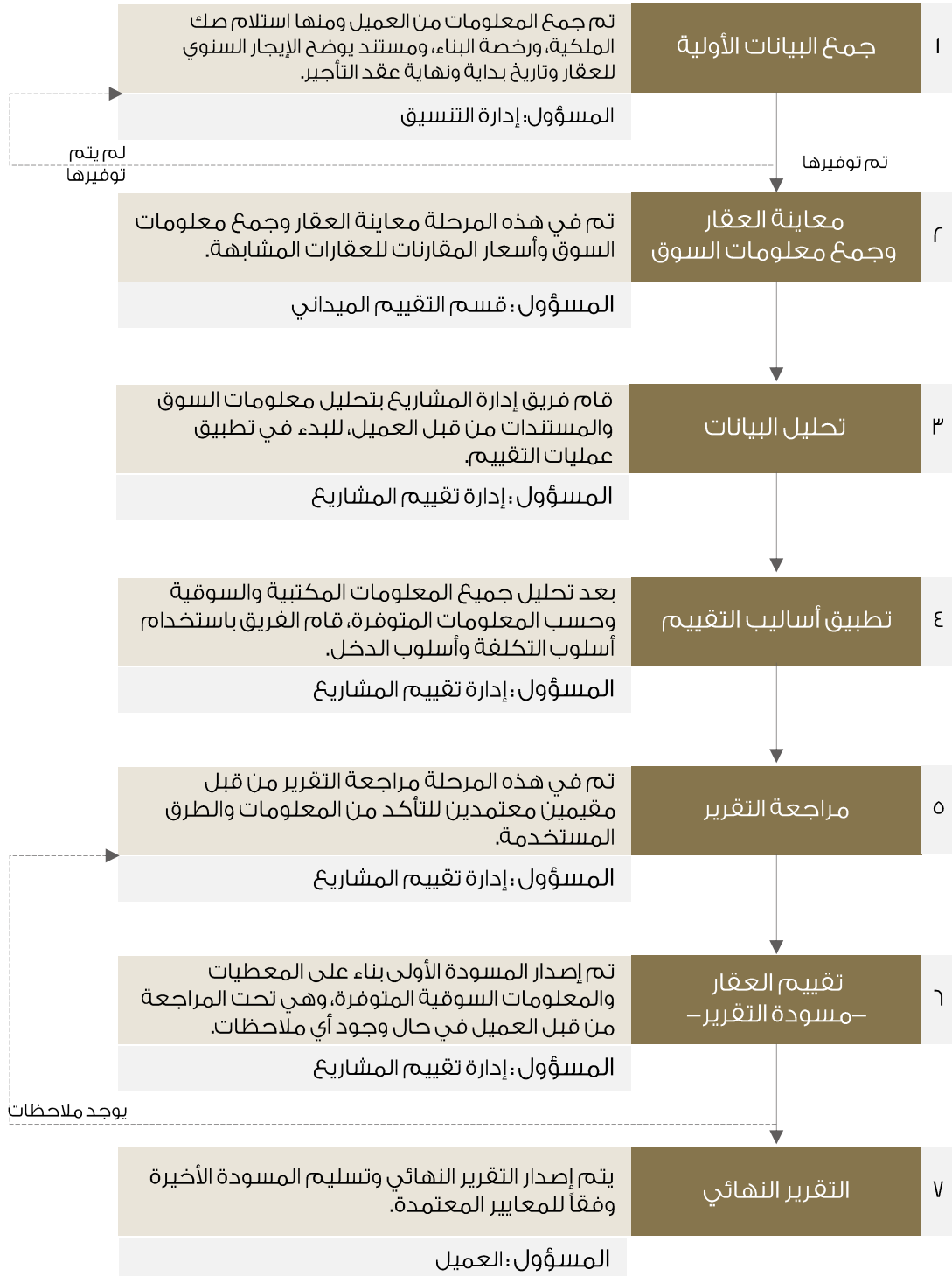
شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مغلقة-	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
رقم ترخيص المقيم المعتمد	١٢١٠٠٠٩٣٤
تاريخ إصدار الترخيص	١٤٣٨/١١/١٠ هـ
ختم الشركة	

الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:



الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات

٣.٦ صور العقار

٣.٧ تحليل SWOT

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة

نبذة عن مدينة الرياض

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، أكبر مدنها وثالث أكبر عاصمة عربية من حيث عدد السكان. تقع الرياض وسط شبه الجزيرة العربية في هضبة نجد، على ارتفاع ٦٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. وهي مقر إمارة منطقة الرياض حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تتميز بمجموعة من أجمل المعالم السياحية والتي تتنوع بين الأماكن الترفيهية والحدائق والأبراج وناطحات السحاب بجانب الآثار التاريخية العريقة.



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١ كلم	الطريق الدائري الجنوبي	٤٩.٦ كلم	المطار
٢٨.٧ كلم	منطقة الدرعية التاريخية	٨.٥ كلم	المتحف الوطني

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
نبذة عن المنطقة المجاورة	تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث تقع بالقرب من الطريق الدائري الجنوبي. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الأمير محمد بن عبدالرحمن بليه حي غيرا، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الدائري الجنوبي بليه حي العزيزية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق الخرج بليه حي الخالدية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق البطحاء بليه حي منفوحة.
نبذة عن الحي	يقع حي خنشلة في جنوب مدينة الرياض ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده شوارع وطرق رئيسية من أبرزها الطريق الدائري وطريق الخرج.
سهولة الوصول	يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها الطريق الدائري الجنوبي، وشارع معن بن زائدة الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مرفق طبي (مركز رسيل الطبي) بحي خنشلية، مدينة الرياض.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)			
اسم العميل	صندوق دراية ريت	اسم المالك	شركة حفظ الدراية العقارية
رقم الصك	٢٩٨٥٠٧٠٣٨٤١١	تاريخ الصك	١٤٤٤/٠٩/١٣ هـ
رقم الرخصة	١٤٢٨/٩٠٧٠	تاريخ الرخصة	١٤٣٥ / ١١ / ٢١ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض
الحي	خنشلية	الشارع	شارع معن بن زائدة
رقم القطعة	١/١/٥١٨	رقم المخطط	٢٣.٣
نوع العقار	مرفق طبي	الملاحظات	العقار مرهون لدى شركة مصرف الراجحي للاستثمار
إحداثيات الموقع	٩٤.٦٠٣٨٩° شمال ٤٦.٧٥٠٨٠٦° شرق		
الموقع Google Map	https://goo.gl/maps/k2j4ZjXZz1dKC83h8		
مواصفات العقار (حسب صك الملكية)			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥,٥٠٠	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	— ٢٣٥	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	—		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٣٠	تجاري	شارع الوطن	٥٠	شمالي
-	-	-	جار	٥٠	جنوبي
١	٤٠	تجاري	شارع معين بن زائدة	٥٠	شرقي
٣	١٠	داخلي	ممر مشاه	٥٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء		
٢٣,١٥٢ م (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني	بيانات العقار
٢٣,٣٥٠ م (حسب رخصة البناء)	مساحة القبو	
قبو + دور أرضي + دور أول + ملحق	عدد الأدوار	
١٥ سنة	عمر المبنى	
١	عدد المباني	
-	نوع التكييف	
ممتاز	التشطيب	
-	الخدمات المتوفرة	
-	مصاعد	
مرفق تعليمي-خدمات عامة (حسب البوابة المكانية لمدينة الرياض)	الاستخدام	نظام البناء لمنطقة العقار
-	نسبة البناء	
-	معامل البناء	
-	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓

٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ١٠ / ١١ / ٢٠٢٥ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ١٠ / ١١ / ٢٠٢٥ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق دراية ريت بموقع تداول السعودية.

٣.٦ صور العقار



- **ملاحظة:** تم معاينة العقار خارجياً فقط وذلك حسب طلب العميل، وتم افتراض سلامة العقار من الداخل وأنه خالي من أي عيوب إنشائية.

٣.٧ | تحليل SWOT

تحليل SWOT	
نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار بقرية من طريق الدائري الجنوبي أحد المحاور الرئيسية الهامة وإطلالته على شارع معن ين زائدة أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم.
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود نقاط ضعف تتعلق بالعقار محل التقييم.
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة الرياض منها: مشروع سدره، والذي يعد أول أحياء روشن المتكاملة في مدينة الرياض الذي سيخلق نواة حضارية جديدة بمنطقة العقار ومشروع الرياض الخضراء، حيث يقوم البرنامج بتشجير أكثر من ١٢٠ حي سكني في مدينة الرياض ويتضمن أيضاً إنشاء ٣,٣٣١ حديقة جديدة وتشجير الشوارع ومحيط المساجد والمدارس وتشجير مواقف السيارات وإنشاء الأرصفة لتوفير ممرات مظلة للمشاة تحفز على ممارسة أنماط تنقل صحية بين سكان المدينة، وتعزز الوصولية بين عناصر الحي.
المخاطر	<ul style="list-style-type: none"> • محدودية الاستخدام المتخصص لهذا النوع من الأصول العقارية لأن العقار منشأة صحية، وبالتالي محدودية الفئة المستهدفة الراغبة في الاستثمار، حيث تتطلب مستأجرين محددين يمتلكون الاهتمام والرغبة في استخدامها لأغراض صحية.

الفصل الرابع

التقييم

- ٤.١ أساليب التقييم
- ٤.٢ التقييم
- ٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح
- ٤.٤ القيمة النهائية للعقار
- ٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.</p> <p>ينبغي أن يأخذ أسلوب السوق دائماً في الاعتبار حجم التداول وتكراره ونطاق الأسعار الملحوظة واقترب تاريخ التقييم. وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) إذا تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.</p> <p>(ب) أن يتم تداول الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له إلى حد كبير بشكل علني.</p> <p>(ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة ملحوظة في أصول مماثلة.</p>	<p>أسلوب السوق</p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب، تُحتسب قيمة الأصل بناءً على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي توفرها.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه الأولوية وترجيحاً هاماً في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر أحد المشاركين في السوق.</p> <p>(ب) توفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا توجد مقارنات سوقية موثوقة وذات صلة.</p>	<p>أسلوب الدخل</p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم توجد عوامل غير مُبررة تتعلق بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل وتطبيق خصومات لجميع أشكال التقادم الأخرى.</p> <p>ينبغي تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:</p> <p>(أ) عندما يتمكن المشاركون من إعادة إنشاء الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن تكون إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون إلى دفع مبلغ إضافي كبير لاستخدام الأصل محل التقييم فوراً.</p> <p>(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، وتحول الطبيعة الفريدة للأصل دون استخدام أسلوب الدخل والسوق استخداماً مجدياً.</p> <p>(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدم على تكلفة الإحلال.</p>	<p>أسلوب التكلفة</p>
<p>"أطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية</p>	<p>طريقة القيمة المتبقية</p>

٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
<ul style="list-style-type: none"> • الغرض من التقييم • طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام • أساس القيمة • نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات 	العوامل
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
□ طريقة المعاملات المقارنة	أسلوب السوق
✓ طريقة رسمة الدخل □ طريقة التدفقات النقدية المخصومة □ طريقة الأرباح	أسلوب الدخل
✓ طريقة تكلفة الإحلال	أسلوب التكلفة
□ طريقة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ وتعرف كالتالي: "تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل".

٤.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

- تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضاً بطريقة المعاملات الإرشادية، معلومات حول المعاملات التي تتضمن أصولاً مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	صفقة منفذة	٢٠٢٥	٣٥,٦٩٢,٦٥٠ ج.د.	٢٣٥,٩٤٥ م ^٢	٣,٧٧٧ ج.د./م ^٢
عقار ٢	صفقة منفذة	٢٠٢٥	١٨,٦٠٠,٦٠٠ ج.د.	٢٣٥,٦٤٤ م ^٢	٢,٩٠٠ ج.د./م ^٢
عقار ٣	صفقة منفذة	٢٠٢٤	٢٠,٥٤٣,٧٥٠ ج.د.	٢٣٨,٢١٧.٥٠ م ^٢	٢,٥٠٠ ج.د./م ^٢



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.١ جدول تسويات الضبط النسبي - مقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2024/1/16 م		2025/2/26 م		2025/1/16 م		-	تاريخ العملية
2,500 م / م		2,900 م / م		3,777 م / م		-	قيمة المتر للعقار
0.0 %	صفقة منفذة	0.0 %	صفقة منفذة	0.0 %	صفقة منفذة	-	نوع العملية
5.0 %	منخفضة	0.0 %	متشابهة	0.0 %	متشابهة	-	ظروف السوق
0.0 %	خدمات تعليمية	0.0 %	خدمات تعليمية	0.0 %	خدمات تعليمية	خدمات تعليمية	استخدام الأرض
125.00		0.00		0.00			قيمة النسبة للمتر بعد ضبط الظروف
2,625 م / م		2,900 م / م		3,777 م / م			قيمة المتر بعد التسوية
0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	سهل	سهولة الوصول
2.5- %	جيد جداً	0.0 %	جيد	2.5- %	جيد جداً	جيد	الموقع
2.5- %	قريب	0.0 %	قريب نسبياً	5.0- %	قريب جداً	قريب نسبياً	القرب والبعد من مناطق الجذب
5.0- %	حيوية جداً	0.0 %	حيوية	5.0- %	حيوية جداً	حيوية	حيوية المنطقة
1.5- %	3	1.5- %	3	3.0- %	4	2	عدد الواجهات
1.6 %	20م	1.6 %	20م	1.6 %	20م	36م	عرض الشارع
9.1 %	8,217.50	6.3 %	6,414.40	11.1 %	9,450.00	2,500.00	المساحة (م ^٢)
0.8- %	20- م / م	6.4 %	185 م / م	2.8- %	105- م / م	-	قيمة النسبة / نسبة الضبط
2,605 م / م		3,085 م / م		3,672 م / م		-	قيمة المتر بعد التسوية
50 %		35 %		15 %			نسب التوزيع
		2,930 م / م				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (٣) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- لم يتم خصم نسبة تفاوض من المقارنات أعلاه كونها صفقات منفذة.

٢,٥٠٠	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٢,٩٣٠	قيمة المتر المربع (م ^٢ /م)
٧,٣٢٥,٠٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المعاملات المقارنة (م ^٢)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تم تقدير مسطحات البناء بناءً على الطبيعة أثناء المعاينة الميدانية والمصورات الفضائية عبر "جوجل إيرث". وقد تمت مقارنة هذه التقديرات مع المسطحات المبنية المحددة في رخصة البناء، حيث لوحظ وجود تفاوت كبير بينهما. وبناءً على ذلك، تم اعتماد مسطحات البناء وفقاً للطبيعة والمصورات الفضائية عبر "جوجل إيرث".

- تم تقدير تكاليف التطوير بناءً على دليل الأسعار الاسترشادي الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٣٥	٢,٥٠٠,٠٠٠
مساحة القبو	٢٣٥	١,٣٥٠,٠٠٠
مساحة المباني	٢٣٥	٣,١٥٢,٠٠٠
طول السور	٣٥	١٥٠,٠٠٠

العنصر	التكلفة / وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة القبو	٢,٢٠٠,٠٠٠	٢٣٥ / ٣٥	٢,٩٧٠,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة المباني	٢,٧٠٠,٠٠٠	٢٣٥ / ٣٥	٨,٥١٠,٤٠٠,٠٠٠
تكلفة الأسوار	٨٠٠,٠٠٠	٣٥ / ٣٥	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠
الرسوم الفنية	٥,٠٠%	%	٥٨٠,٢٠٠,٠٠٠
أرباح المطور	١٠,٠٠%	%	١,٢١٨,٠٤٢,٠٠٠
إجمالي التكاليف			١٣,٣٩٨,٤٦٢,٠٠٠

العمر الحالي	١٥ سنة تقريباً
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر المتبقي	٢٥ سنة
العمر الفعال	١٥ سنة
الإهلاك المادي	٣٧.٥٠ %
الإهلاك الوظيفي	٠,٠٠ %
الإهلاك الاقتصادي	٠,٠٠ %
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٨,٣٧٤,٣٩

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٧,٣٢٥,٠٠٠
قيمة المباني	٨,٣٧٤,٣٩
الإجمالي	١٥,٦٩٩,٣٨.٧٥

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٥ "يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون فترة توقعات صريحة، ويُشار إلى ذلك بعض الأحيان بلفظ «طريقة رسملة الدخل»".
نظراً للاستقرار المتوقع في دخل العقار محل التقييم، ووصوله إلى مرحلة النضج الكامل من حيث مستويات الإيرادات الحالية، فقد تم اعتماد طريقة رسملة الدخل لتقييم العقار، وذلك باستخدام أسلوب الدخل.

٤.٢.٢.١ بيانات العقد حسب إفادة العميل:

تم تزويدنا من قبل العميل بتفاصيل دخل العقار كالتالي:

- تاريخ بداية العقد: ١٥ / ١٢ / ٢٠٢٢ م.
- تاريخ نهاية العقد: ١٤ / ١٢ / ٢٠٣٣ م.
- قيمة الإيجار السنوي: ٢,٠٤٤,٩٠٠,٠٠٠ ₪.

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقي:

يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- مستشفى.
- تم إجراء مقارنة سوقية للوصول إلى الإيجار السوقي المتوقع للوحدات المكونة للعقار محل التقييم، وذلك بالاستناد إلى العروض السوقية المتاحة وتحليلها بشكل منهجي وفق الأسس التالية:
- **جمع العروض السوقية وتحليلها:** تم تحليل العروض الإيجارية المتاحة للوحدات العقارية المماثلة من حيث الموقع، المساحة، وطبيعة الاستخدام، مع الأخذ في الاعتبار توقيت العرض ومدى توافقه مع ظروف السوق الحالية.
- **مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المقارنة:** تم إجراء مقارنة دقيقة للعقار محل التقييم مع الوحدات المشابهة، مع توضيح هذه الفروقات من خلال جدول التسويات.
- **ضبط القيم بناءً على الفروقات:** يتم عمل التسويات اللازمة لتعديل قيم الإيجار المقارنة وفقاً للاختلافات بين العقار محل التقييم والعقارات المستخدمة في المقارنة.
- **اعتماد النتائج المستخلصة:** تم التوصل إلى الإيجار السوقي المتوقع لكل مكون من مكونات العقار بناءً على تحليل العروض السوقية المتاحة، مع تطبيق الضوابط النسبية لتعديل القيم وفقاً للفروقات بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة. وبناءً على هذه النتائج المفصلة، تم حساب الإيجار السوقي لجميع مكونات العقار.

□ تم الطلب من العميل تزويدنا بعقد الإيجار ونظراً لعدم توفره في تاريخ التقييم تم تزويدنا فقط ببيانات الدخل كالتالي (الإيجار السنوي للعقار وتاريخ بداية ونهاية عقد التأجير)، ولم يتم التحقق من صحة هذه العقود نظامياً وقانونياً، وتم افتراض صحتهم.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقي

٤.٢.٢.٢.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (المكاتب)

قائمة العقارات المقارنة					
العقار	نوع العملية	السنة	القيمة الإيجارية	المساحة	القيمة / م ^٢
عقار ١	عرض	٢٠٢٥	٥٠,٠٠٠ ج.د.	٧٠ م ^٢	٧١٤ ج.د./م ^٢
عقار ٢	عرض	٢٠٢٥	٤١,٠٠٠ ج.د.	٨٨ م ^٢	٤٦٦ ج.د./م ^٢
عقار ٣	عرض	٢٠٢٥	٢٩,٠٠٠ ج.د.	٥٤ م ^٢	٥٣٧ ج.د./م ^٢



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

٤.٢.٢.٢ جدول تسويات الضبط النسبي - لمقارنة المكاتب

المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
2025/11/24 م		2025/11/24 م		2025/11/24 م		-	تاريخ العملية
2 م / ٥37		2 م / 466		2 م / 714		-	قيمة المتر للعقار
عرض	2.5-%	عرض	2.5-%	عرض	2.5-%	-	نوع العملية
متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	متشابهة	0.0%	-	ظروف السوق
13.43-		11.65-		17.86-			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
2 م / ٥24		2 م / 454		2 م / 696			قيمة المتر بعد التسوية
سهل	0.0%	سهل	0.0%	سهل جداً	2.5-%	سهل	سهولة الوصول
جيد	2.5%	جيد نسبياً	5.0%	جيد جداً	0.0%	جيد جداً	الموقع
٤٠	0.0%	٤٠	0.0%	١٥٠	6.4-%	٣٦	عرض الشارع
جيد جداً	0.0%	جيد	5.0%	جيد جداً	0.0%	جيد جداً	مستوى التشطيب
١٠ سنوات	2.5-%	٢٤ سنة	4.5%	٢٥ سنة	5.0%	١٥ سنة	عمر العقار (سنة)
2 م / 00	0.0%	2 م / 66	14.5%	2 م / 27-	3.9-%	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
2 م / ٥24		2 م / 520		2 م / 669		-	قيمة المتر بعد التسوية
15 %		45 %		40 %		-	نسب التوزيع
		2 م / 580				-	قيمة المتوسط الموزون

- تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر التأجيري مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم (٢) لكونها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.
- تم خصم نسبة تفاوض من المقارنات الموضحة أعلاه كونها عروض تأجير لم يتم تنفيذها حتى تاريخ التقييم.
- نظراً لعدم توفر مقارنات مشابهة للعقار محل التقييم، تم الاعتماد على أقرب نشاط مماثل له (النشاط المكتبي)، وذلك بهدف الوصول إلى دخل العقار حسب السوق

٤,٥٠٢,٠٠٠	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (م ^٢)
٥٨٠	قيمة المتر التأجيري (م ^٢ / م ^٢)
٢,٦٠١,٦٠٠	إجمالي القيمة التأجيرية (م ^٢)

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

٤.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقي ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق	
			٪	ج
إجمالي الدخل	–	ج ٢,٦١١,١٦٠	–	–
نسبة الشواغر %	–	%٥	–	–
الدخل الفعلي	–	ج ٢,٤٨٠,٦٠٢	–	–
نسبة الصيانة والتشغيل %	–	%٥	–	–
صافي دخل العقار (ج)	ج ٢,٠٤٤,٩٠٠,٠٠	ج ٢,٣٥٦,٥٧١.٩	(% ١٥.٢٤)	(ج ٣١١,٦٧١.٩)
<ul style="list-style-type: none"> وجدنا أن بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها كمداخل أساسية في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسملة بناءً على بيانات السوق. 				
النتيجة				

٤.٢.٤ استنتاج معدل العائد

تحليل معدل العائد					
رقم العقار	المدينة	القطاع	قيمة العقار	صافي الدخل	معدل العائد
عقار ١	الرياض	تعليمي	ج ٣٤٣,٦٧١,٥٨٣,٠٠	ج ٢٨١,٠٦٩,٠٠	% ٨.٢٠
عقار ٢	الرياض	تعليمي	ج ٢٤٩,٤٣٨,٠٠٠,٠٠	ج ٢٠,٤٥٣,٨٩١,٠٠	% ٨.٢٠
عقار ٣	الرياض	تعليمي	ج ٩٥,٧٨٦,٠٠٠,٠٠	ج ٧,٣٧٥,٥٢٥,٠٠	% ٧.٧٠
عقار ٤	الرياض	تعليمي	ج ١٤٨,١٢١,٠٠٠,٠٠	ج ١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	% ٦.٧٥
عقار ٥	الرياض	تعليمي	ج ٥٦,٢٦٥,٠٠٠,٠٠	ج ٤,٦٠٠,٠٠٠,٠٠	% ٧.٢٢

- تم استنتاج معدل العائد من خلال المقارنات الموضحة أعلاه مع اجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار وتم تقدير معدل العائد بنسبة ٨.٥٠ %

٣.٢.٥ تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل

حساب طريقة رسملة الدخل	
صافي الدخل للعقار	ج ٢,٠٤٤,٩٠٠,٠٠
نسبة العائد السنوي على رأس المال	% ٨.٥٠
تقدير قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل (ج)	ج ٢٤,٠٥٧,٦٤٧.٥

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، وليتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي :

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإحلال	١٥,٦٩٩,٠٣٨.٧٥ جـ	٠,٠٠ %	٠ جـ
رسملة الدخل	٢٤,٠٥٧,٦٤٧.٠٥ جـ	١٠٠ %	٢٤,٠٥٧,٦٤٧.٠٥ جـ
المجموع		١٠٠ %	٢٤,٠٥٧,٦٤٧.٠٥ جـ

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة رسملة الدخل) على أسلوب التكلفة نظراً لاستخدام العقار كأصل استثماري لتوليد دخل للصندوق، فقد تم تقييمه استناداً إلى الدخل المتولد منه، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٢٤,٠٥٨,٠٠٠	رأي المقيم
جـ	العملة
فقط أربعة وعشرون مليوناً وثمانية وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٥ أيام) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

الفصل الخامس

الملاحق

٥.١ الشروط والأحكام الخاصة

٥.٢ معايير التقييم

٥.٣ دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

٥.١ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

٥.٢ معايير التعقيم

٥.٢.١ معايير التعقيم المتبعة

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتعقيم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تعقيم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التعقيم الدولية التي نشرها مجلس معايير التعقيم الدولية ٢٠٢٥**، والمقيمين الذين يلتزمون بمطالباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

٥.٢.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التعقيم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التعقيم الدولية ٢٠٢٥ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عمومًا إلى فئتين:

- هي الحقائق التي تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التعقيم نتيجة لأحد القيود المفروضة على نطاق أعمال البحث أو الاستقصاء التي يجريها المقيم.
- يُشار إلى الحقائق المُفترضة التي تختلف عن الحقائق الموجودة في تاريخ التعقيم بلفظ «افتراضات خاصة»، وغالبًا ما تُستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات المحتملة على قيمة أحد الأصول. وتُوصف هذه الافتراضات بأنها «خاصة» لأنها تُوضح لمستخدم التعقيم أن التعقيم يعتمد على تغير يطرأ على الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في تاريخ التعقيم على وجه العموم.
- يجب أن تكون جميع الافتراضات الخاصة الهامة معقولة في ظل هذه الظروف، وأن تكون مدعومة بالأدلة ومناسبة للاستخدام المقصود الذي يستلزم إجراء التعقيم في سبيل تقديم تقييم ممثل للمعايير.

٥.٢.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لن يأخذ هذا التعقيم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

٥.٢.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التعقيم وتشمل:
 - صك ملكية العقار (إن وجد)
 - رخصة البناء (إن وجد)
 - عقود التأجير (إن وجد)

٥.٢.٥ التلوث البيئي

لن يتم لغرض تعقيم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/عدم تلوث أرض العقار قيد التعقيم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

٥.٢.٦ الالتزامات المتعلقة

لا يتم في التعقيم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكتمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

٥.٢.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التعقيم هذا سرًا للجهة الموجه لها التعقيم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

٥.٢.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

٥.٢.٩ الامتثال للائحة صناديق الاستثمار العقاري

استنادًا إلى الغرض المحدد من التعقيم، تم إعداد هذا التقرير بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري وفقًا لآخر إصدار صادر عن هيئة السوق المالية.

وقد تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة إسناد للتعقيم العقاري، وهي شركة معتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع الالتزام الكامل بما يلي:

- أن يكون المقيم المعتمد مستقلاً عن أي من الأطراف ذوي العلاقة
- أن يكون المقيم المعتمد حاصلاً على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
- أن يشمل تقرير المقيم المعتمد بحد أدنى على الآتي:
 - أسلوب التعقيم، وطريقته، والافتراضات التي بُني عليها.
 - تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
 - تفاصيل العقار وأوصافه.
 - المخاطر المتعلقة بالعقار محل التعقيم.

٥.٢ | معايير التقييم

٥.٢.١٤ نطاق البحث ومصادر معلومات المقيم

شمل نطاق العمل مراجعة وتحليل جميع المعلومات ذات الصلة، وإجراء الفحوصات اللازمة للتحقق من دقتها وتوافقها مع الواقع. كما تم التحقق من صحة المستندات الواردة في التقرير بالاستعانة بالمنصات الرسمية المعتمدة، مثل منصة البورصة العقارية، ومنصة السجل العقاري، ومنصة بلدي، وذلك حسب توفر ونوع المستندات المقدمة من العميل مالم يذكر غير ذلك

تم جمع المعلومات من عدة مصادر، شملت البيانات المقدمة من العميل، وبيانات السوق، ومعلومات سارية متوفرة لدى المقيم، بالإضافة إلى مصادر خارجية مثل الوسطاء والمنصات العقارية المعتمدة وذلك وفقاً لما هو مشار إليه في التقرير.

تم إجراء التحليلات اللازمة على البيانات، بما في ذلك مقارنة الأسعار والتكاليف ذات الصلة (إن وجدت)، بالإضافة إلى تحديد معدلات الخصم والرسالة المناسبة التي تتلائم مع وضع العقار (إن وجدت). كما تم التحقق من بند المعلومات المستخدمة في بند العقارات المقارنة وجدول التسويات، وكذلك من المعلومات المطبقة في أساليب التقييم الأخرى - إن وجدت - مثل أسلوب الدخل وطريقة القيمة المتبقية، مع تطبيق التعديلات الملائمة عليها. وتمت أيضاً دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم (إن وجدت).

تم جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم، والتي تشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة للبيع أو الإيجار لكل مكونات العقار، بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسالة، معدلات الإشغال، الصيانة والتشغيل، وعوائد التطوير المتوقعة. يجب الإشارة إلى أن جميع التقييمات والتقديرات الواردة قد تم إعدادها بناءً على بيانات ومقارنات السوق المتاحة في تاريخ التقييم.

تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

٥.٢.١٥ الاستخدام المقصود

تم إعداد هذا التقرير استناداً إلى عقد تقديم خدمات التقييم، وبموجب آلية العمل المتفق عليها، وذلك لغرض استخدامه من قبل العميل حسب الغرض المشار إليه في التقرير في الملخص التنفيذي.

٥.٢.١٠ طبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه

"وفقاً لما ورد في المعيار الدولي رقم ١٠١ - نطاق العمل - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، وتحديدًا الفقرة (١-٢ط) المتعلقة بطبيعة عمل المقيم ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه، والتي تنص على يجب تحديد أي قيود تعوق أعمال المعاينة أو الاستفسار أو التحليل في القيمة، وإذا لم تكن المعلومات ذات الصلة متاحة بسبب تقييد شروط التقييم للبحث والاستقصاء، فيجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة (انظر المعيار ١٠٢ - أسس القيمة، الفقرات (١-٥) - (٤-٥)) الناتجة عن القيود". ويشار إلى أنه سيتم تناول هذه الجوانب، إذا وجدت، في المواضع المخصصة لها ضمن هذا التقرير."

٥.٢.١١ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة

"وفقاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٤ - البيانات والمدخلات - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥، والذي نص على أنه: "ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة، فقد تم النظر في مدى إمكانية تأثير هذه العوامل على العقار محل التقييم و/أو رصد وتحليل أي مؤثرات أو آثار ملموسة قد تنتج عنها. وبناءً على ذلك، سيتم توضيح هذه الآثار - إن وجدت - في قسم "بيانات العقار ومعلومات الملكية".

٥.٢.١٢ الأخصائي

تم الاستعانة في إعداد هذا التقرير بفريق عمل من الأخصائيين الداخليين يتمتعون بالمهارات الفنية والمعرفة المتخصصة اللازمة لتنفيذ عمليات التقييم أو دعمها أو مراجعتها أو الطعن فيها، وفي حال الاستعانة بأي أخصائيين خارجيين، فسيتم الإفصاح عن ذلك في قسم "فريق التقييم"، وذلك امتثالاً لما ورد في المعيار رقم ١٠٠ - إطار التقييم - من معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٥.

٥.٢.١٣ بيان الامتثال للمعايير

تُقر شركة إسناد بأن هذا التقرير قد تم إعداده وفقاً للامتثال الكامل لمعايير التقييم الدولية السارية في ٣١ يناير ٢٠٢٥ (International Valuation Standards 2025) وقد تم الالتزام بجميع المتطلبات المهنية والإرشادات التقنية الواردة في هذه المعايير المحدثة، لضمان تقديم تقييم دقيق وموضوعي يعكس القيمة الحقيقية للأصول المقيمة. كما سيتم الإشارة بوضوح في التقرير إلى أي معايير أخرى يتم اعتمادها أو تطبيقها إلى جانب معايير التقييم الدولية، لضمان التوافق مع أحدث الإرشادات المهنية والمعايير المطبقة.

٥.٣ | دراسة وتحليل المخاطر في تقرير التقييم

نوع المخاطر	التحليل النوعي	التحليل الكمي	الأثر على القيمة
مخاطر تصنيف المستأجرين	تقييم تنوع الأنشطة، نوع المستأجرين، واستقرارهم المالي	تمركز الدخل من مستأجر رئيسي بنسبة (١٠٠%)، وتقدير أثر خروجه على الدخل.	الاعتماد على عدد محدود من المستأجرين يزيد المخاطر ويخفض القيمة.
مخاطر الائتمان والمستأجرين	تقييم جودة المستأجرين، تنوع الأنشطة، مدة العقود، الضمانات، السجل الائتماني.	معدل الإشغال المستقر، تعديل معدل الخصم لتعويض المخاطر.	زيادة المخاطر تخفض صافي الدخل وترفع معدل الخصم مما يقلل القيمة.
مخاطر الإدارة	تقييم كفاءة وخبرة الجهة المدبرة، نظام التحصيل، الصيانة، والتسويق. حيث يؤدي ضعف الإدارة إلى ارتفاع الشواغر وانخفاض الرضا، وسيحدث المستأجرون عن بدائل ذات جودة أعلى.	رفع المصروفات التشغيلية بنسبة تقديرية (٥%) لتعكس ضعف الإدارة ونسبة الشواغر.	ضعف الإدارة يؤدي إلى انخفاض الدخل التشغيلي وبالتالي انخفاض القيمة.
مخاطر الاستخدام الأعلى والأفضل	تحليل الموقع والاستخدام الحالي والمحيط وتوافقه مع الاستخدام الأمثل.	مقارنة القيم الصافية لاستخدامات بديلة لتحديد الأعلى وارتفاع الدخل.	عدم الاستغلال الأمثل يقلل من القيمة مقارنة بالإمكانات المتاحة.
مخاطر تغير السوق	تحليل مؤشرات السوق والعرض والطلب والتوجهات الاقتصادية.	تحليل سيناريوهات لانخفاض الإيجارات أو نسب الإشغال وتعديل معدلات الرسملة.	تغير السوق يؤدي لتقلب في الإيرادات وبالتالي في القيمة.
مخاطر التخطيط والتنظيم	مراجعة الأنظمة البلدية والقيود التنظيمية ومدى توافق الاستخدام.	تقدير أثر القيود أو تخفيض المساحة البنائية على الدخل.	القيود التنظيمية تحد من إمكانات التطوير وتخفض القيمة.
مخاطر التقادم وعدم الصيانة	فحص حالة المبنى، المواد المستخدمة، والعمر الافتراضي.	تقدير نسبة الاستهلاك أو تكلفة الإحلال والصيانة اللازمة وتحديد تكلفة التجديد التقديرية بمبلغ.	التقادم وغياب الصيانة يقللان من القيمة السوقية.

الفصل السادس

نظرة على القطاع الصحي بمدينة الرياض

٦.١ نظرة على القطاع العقاري

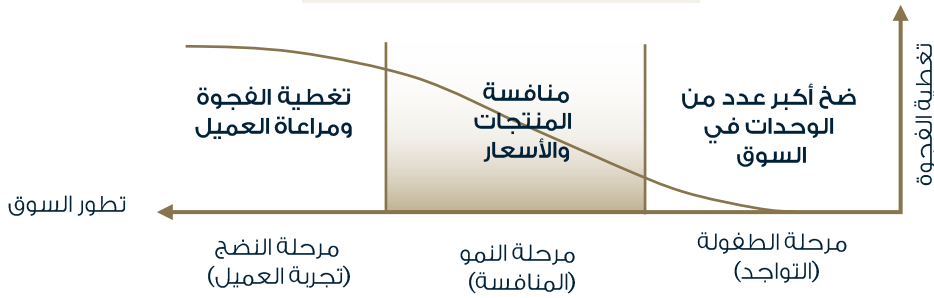
٦.٢ نظرة على القطاع الصحي

١ نظرة على القطاع العقاري

الوضع الحالي للقطاع العقاري

- شهد قطاع تطوير العقارات في المملكة نمواً ملحوظاً، إذ يُعد القطاع العقاري أحد المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلي الإجمالي.
- تم إطلاق عدة مبادرات لدعم وتمكين مطوري العقارات، مثل برنامج "التحول والتمكين"، والذي ينعكس إيجاباً على سوق العقارات.

مراحل تطور السوق العقاري



أهم المحركات الأساسية للقطاعات العقارية

- نمو عدد السكان
- المبادرات الحكومية وتأثيرها على زيادة الطلب
- أسعار الفائدة وتأثيرها على التمويل العقاري
- المبادرات الحكومية للمقر الرئيسي الإقليمي في المملكة
- الانتعاش في قطاعي الأغذية والمشروبات والترفيه
- نمو مبيعات التجزئة والإنفاق الاستهلاكي
- الطلب على المستودعات وحجم العرض في السوق
- زيادة النشاط في قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية

سكني



مكتبي



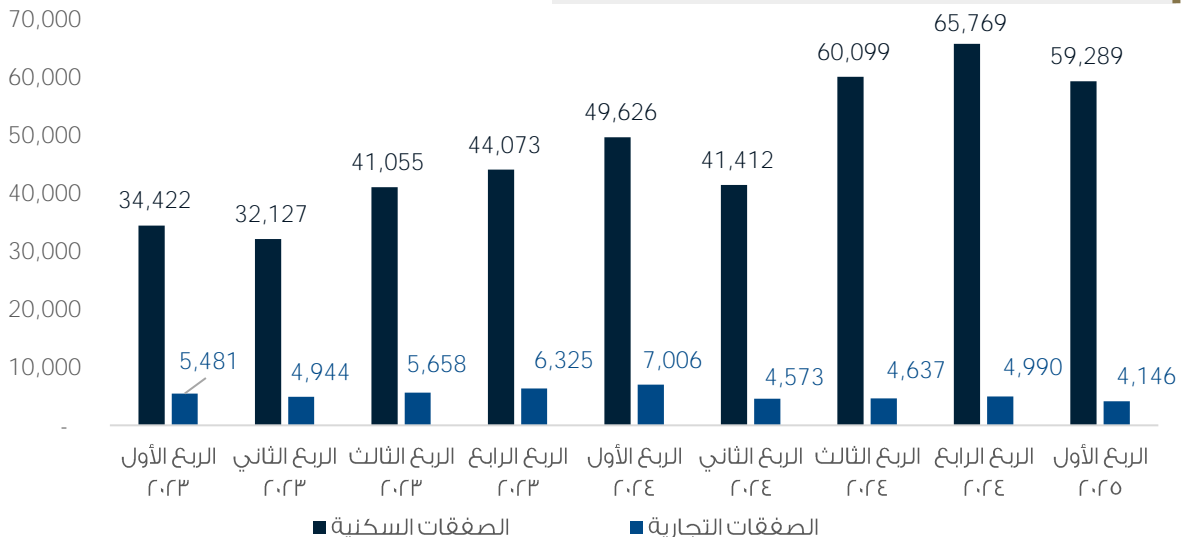
تجاري



صناعي



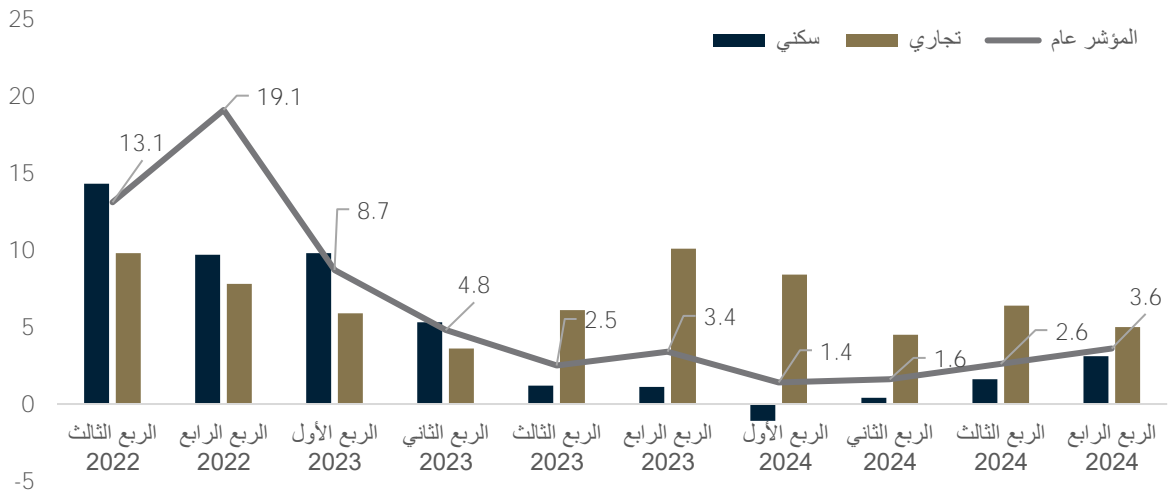
الصفقات العقارية المنفذة بالمملكة



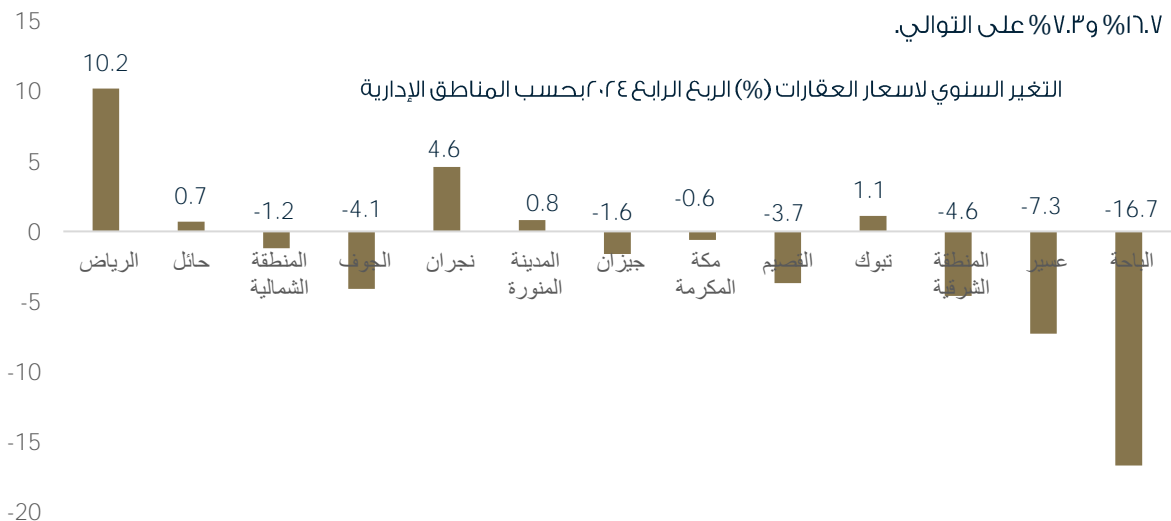
١ نظرة على القطاع العقاري

نمو القطاع العقاري

- تشير بيانات القطاع العقاري إلى تسجيل ارتفاع في أسعار العقارات خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ مقارنة بالربع نفسه من عام ٢٠٢٣. فقد شهد القطاع السكني ارتفاعاً بنسبة ٣.١%، ويُشكل هذا القطاع وزناً نسبته ٧٢.٦% ضمن مؤشر الأسعار، مدفوعاً بزيادة قدرها ٢.٥% في أسعار الأراضي السكنية التي تمثل ٤٥.٧% من وزن القطاع. وفيما يخص القطاع التجاري، فقد ارتفعت أسعار العقارات بنسبة ٥.٠% في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، متأثرة بارتفاع أسعار الأراضي التجارية بنسبة ٥.٢%. كما شهدت أسعار المباني ارتفاعاً بنسبة ٥.١%.



- بلغ معدل التغير السنوي في أسعار العقارات على مستوى المملكة العربية السعودية ٣.٦%، وذلك مدفوعاً بشكل رئيسي بارتفاع الأسعار في مدينة الرياض بنسبة ١٠.٢%، حيث تمتلك الرياض أعلى وزن نسبي في مؤشر الأسعار بمقدار ٤٧.٨%. في المقابل، شهدت منطقتا مكة والمنطقة الشرقية انخفاضاً في أسعار العقارات بنسبة ٠.٦% و ٤.٦% على التوالي، مع أوزان نسبية تبلغ ١٦.١% و ٢٤.١% على التوالي. وبالنظر إلى بقية المناطق، سجلت منطقتا نجران وتبوك أعلى نسب زيادة سنوية بعد الرياض، حيث بلغت نسبتي الارتفاع ٤.٦% و ١.١% على التوالي. أما منطقتا الباحة وعسير، فقد سجلتا أكبر نسب انخفاض في الأسعار، حيث بلغت نسب التراجع ١٦.٧% و ٧.٣% على التوالي.



الاستثمار الأجنبي في قطاع الصحة والعمل الاجتماعي

سجل قطاع "صحة الإنسان والعمل الاجتماعي" في المملكة العربية السعودية نموًا في رصيد الاستثمار الأجنبي المباشر بنهاية عام ٢٠٢٣، حيث بلغ إجمالي الرصيد ٥.٣ مليار ريال سعودي، مقارنة بـ ٥.٠ مليار ريال سعودي في الفترة نفسها من عام ٢٠٢٢، ما يعكس زيادة طفيفة في الاستثمارات الأجنبية المتراكمة في وبحسب البيانات الصادرة لعام ٢٠٢٣، ارتفعت التدفقات الداخلة من الاستثمار الأجنبي المباشر إلى هذا القطاع. القطاع بنسبة ٥٣.١% مقارنة بالعام السابق، وهو ما يشير إلى تحسن في وتيرة جذب رؤوس الأموال الأجنبية. في المقابل، تراجعت التدفقات الخارجة بنسبة ٥٥.٢%. مقارنة بعام ٢٠٢٢، ما انعكس إيجابياً على صافي ونتيجة لهذه المتغيرات، بلغ صافي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر في قطاع "صحة الإنسان والتدفقات. والعمل الاجتماعي" خلال عام ٢٠٢٣ نحو ٣٦٩.٦ مليون ريال سعودي، مقارنة بـ ٢٢٤.٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢، ما يظهر تحسناً ملحوظاً في صافي التدفق الاستثماري خلال الفترة محل الدراسة.

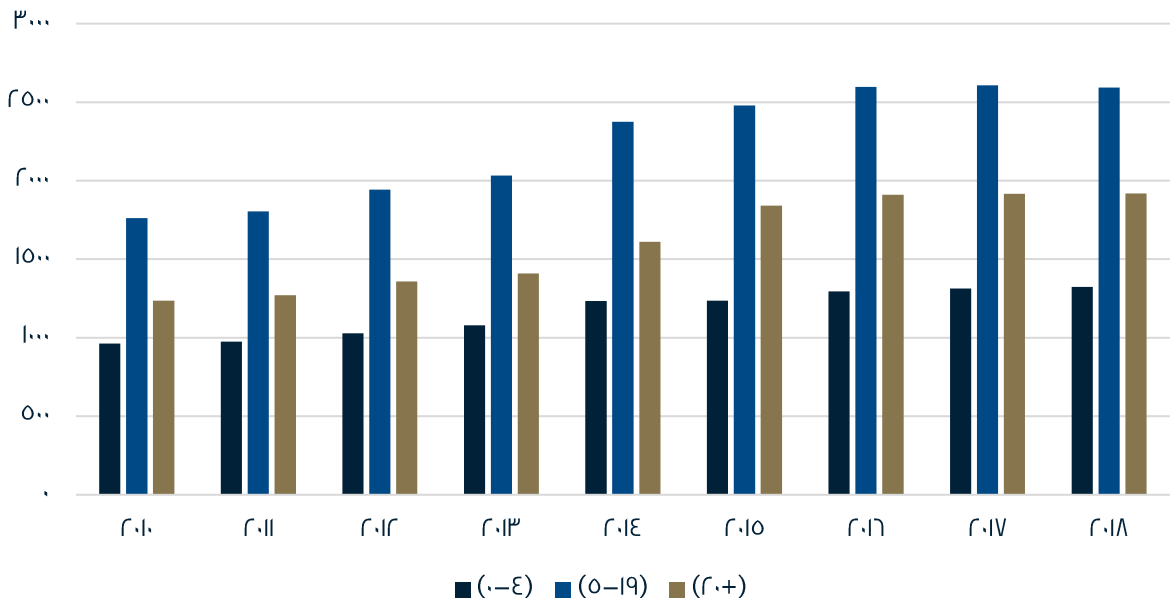
حجم المنشآت في قطاع الصحة والعمل الاجتماعي

في عام ٢٠١٨، بلغ عدد المنشآت الاقتصادية المسجلة في قطاع "صحة الإنسان والعمل الاجتماعي" ٥,٨٣٤ منشأة في مختلف أنحاء المملكة. وبحسب بيانات التوزيع حسب حجم العمالة:

- ✓ ٢٢.٧% من المنشآت كانت صغيرة جداً، ويعمل بها أقل من ٥ موظفين.
- ✓ ٤٤.٤% من المنشآت ضمت ما بين ٥ و ١٩ موظفاً.
- ✓ أما ٣٢.٩% من المنشآت، فكانت من الحجم المتوسط أو الكبير، حيث يعمل بها أكثر من ٢٠ موظفاً.

يُظهر هذا التوزيع أن غالبية المنشآت تنتمي إلى فئة المنشآت الصغيرة، ما يشير إلى هيمنة النشاط الفردي أو المؤسسي الصغير ضمن القطاع، مع وجود نسبة معتبرة من المنشآت المتوسطة والكبيرة، ما يعكس درجة من التنوع في الهيكل المؤسسي داخل القطاع الصحي والاجتماعي.

عدد المنشآت

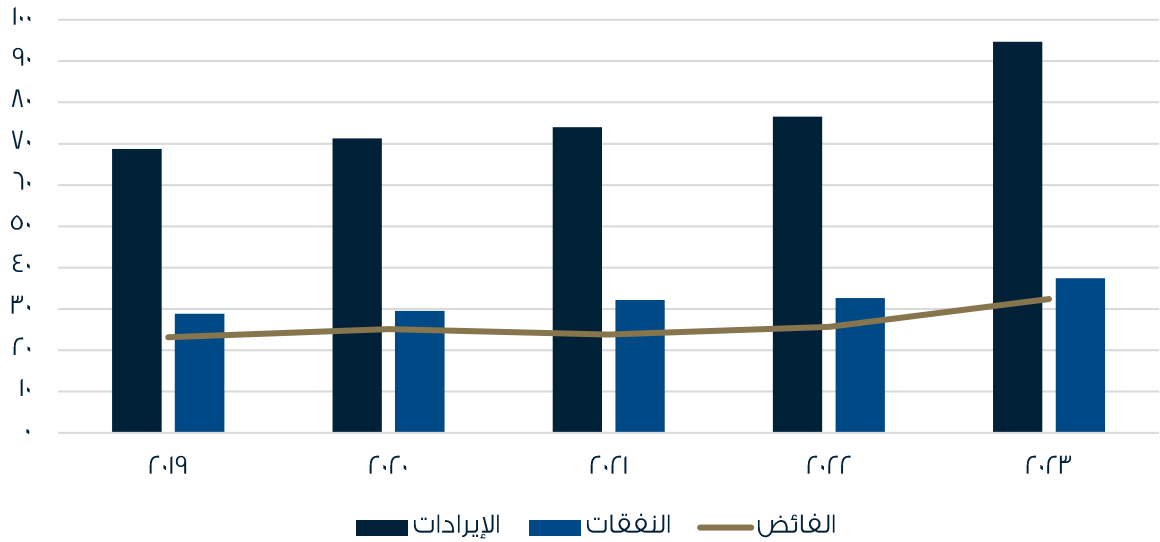


٢ القطاع الصحي

الأداء المالي للقطاع الصحي

بلغت قيمة الإيرادات التشغيلية في قطاع "صحة الإنسان والعمل الاجتماعي" خلال عام ٢٠٢٣ حوالي ٩٤.٧ مليار ريال سعودي، في حين وصلت النفقات التشغيلية إلى ٣٧.٥ مليار ريال سعودي. وقد نتج عن ذلك فائض تشغيلي بقيمة ٣٢.٤ مليار ريال سعودي.

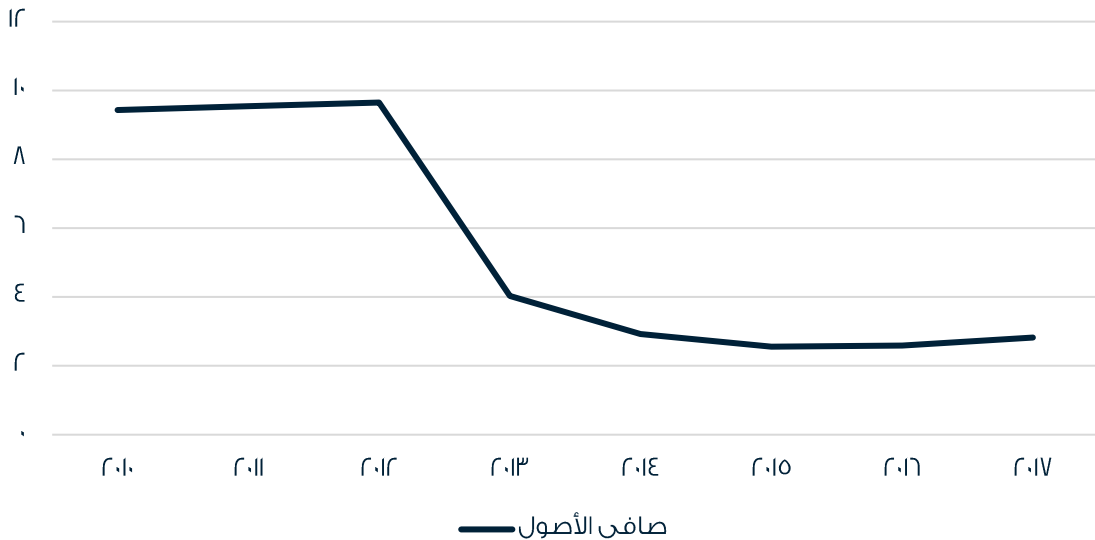
مؤشرات الأداء التشغيلي السنوية (مليار ريال)



صافي الأصول بقطاع الصحة والعمل الاجتماعي

بلغ صافي الأصول في قطاع "صحة الإنسان والعمل الاجتماعي" خلال عام ٢٠١٧ نحو ٢.٨ مليار ريال سعودي، مسجلاً ارتفاعاً بنسبة ٨.٩% مقارنة بعام ٢٠١٦.

صافي الأصول (مليار ريال)



شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي
م. المهندس عبداللطيف الحسامي
aalhussami@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ٢٠٠
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥٠

نحن لك سند
We support you