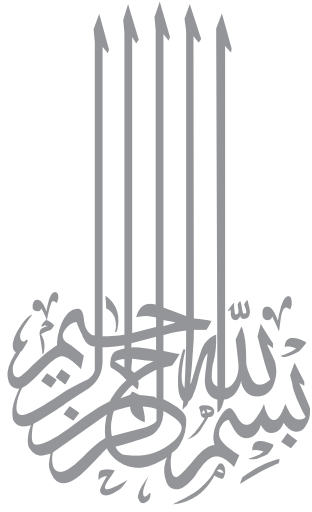


# الإجراءات الأساسية للتقييم العقاري

103

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، 1437 هـ ،  
فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

الرياض ، 1437 هـ ،  
ردمك : 978.603.90715.6 5





|    |  |
|----|--|
| ٤  | الوحدة الأولى: نبذة عن أساليب التقييم العقاري      |
| ٦  | الفصل الأول: أساليب التقييم الأساسية               |
| ٧  | ١. أسلوب السوق                                     |
| ١٠ | ٢. أسلوب الدخل                                     |
| ١٣ | ٣. أسلوب التكلفة                                   |
| ١٨ | تمارين الوحدة الأولى                               |
| ٢٢ | الوحدة الثانية: العمليات الرياضية في التقييم       |
| ٢٢ | الفصل الأول: حساب الفائدة                          |
| ٢٨ | الفصل الثاني: معادلات وجداول التقييم               |
| ٢٨ | ١. جداول التقييم                                   |
| ٣٥ | ٢. جداول معدلات الفائدة الفردية                    |
| ٣٩ | ٣. جداول معدلات الفائدة المزدوجة                   |
| ٤٣ | ٤. سداد قيمة الرهن العقاري                         |
| ٤٦ | تمارين الوحدة الثانية                              |
| ٥٠ | الوحدة الثالثة: المعلومات المرجعية وإعداد التقارير |

|    |  |
|----|--|
| ٥٠ | الفصل الأول: المعلومات المرجعية          |
| ٥٠ | ١. مصطلحات المباني والمساحات             |
| ٥٣ | ٢. أنواع القياس                          |
| ٥٥ | ٣. أنواع المخططات                        |
| ٥٧ | ٤. إجراءات تحديد وجمع المعلومات المرجعية |
| ٦٦ | الفصل الثالث: كتابة التقارير             |
| ٦٦ | ١. كتابة التقارير                        |
| ٦٧ | ٢. صيغة ومحتوى تقارير التقييم            |
| ٦٨ | ٣. أسس تقارير التقييم الجيدة             |
| ٦٨ | ٤. نموذج تقرير التقييم                   |
| ٧٨ | تمارين الوحدة الثالثة                    |

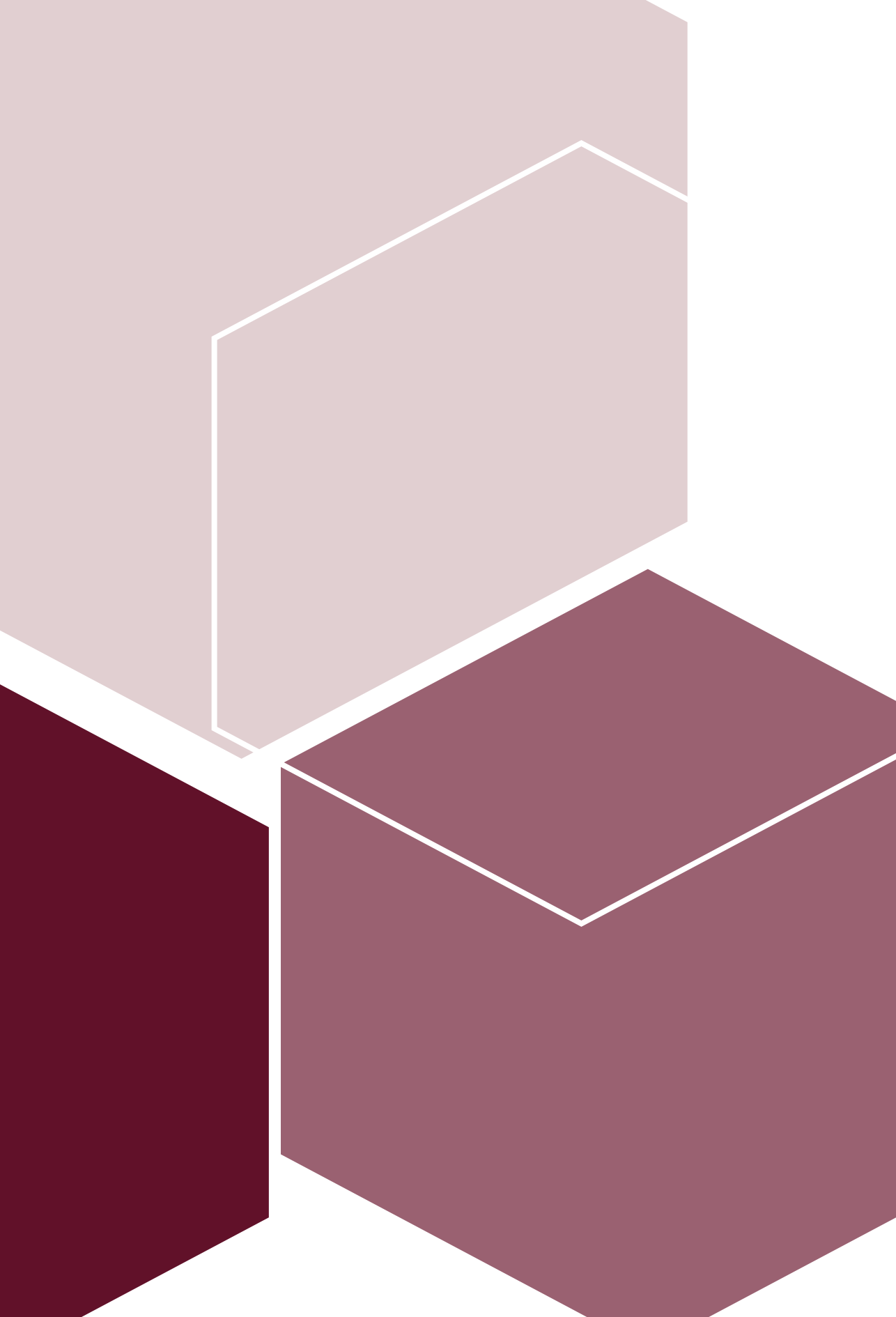
# الوحدة الأولى

## نبذة عن أساليب التقييم العقاري

### أهداف الوحدة الأولى:

- 1- التعرف على الطرق التطبيقية لكل أسلوب من أساليب التقييم.
- 2- التفريق بين طرق وأساليب التقييم والمقارنة بينها.
- 3- استخدام الطرق المناسبة لكل حالة من حالات التقييم.

### الفصل الأول: أساليب التقييم الأساسية



## أساليب التقييم الأساسية

نظرًا لتعدد أغراض التقييم وتنوع طبيعة العقارات واختلاف أسس القيمة، تطورت عدة أساليب للتقييم تندرج تحتها طرقًا تطبيقية متعددة ومستقلة. ويُقسم مجلس معايير التقييم الدولية ومعظم المنظمات المهنية أساليب التقييم إلى ثلاثة أساليب رئيسية وهي: أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة، ويندرج تحت هذه الأساليب طرق تطبيقية يمكن توضيحها من خلال الجدول التالي:

| الطريقة                         | الأسلوب الرئيسي |
|---------------------------------|-----------------|
| طريقة المقارنة                  | أسلوب السوق     |
| طريقة الاستثمار                 | أسلوب الدخل     |
| طريقة التدفقات النقدية المخصومة |                 |
| طريقة القيمة المتبقية           |                 |
| طريقة الأرباح                   |                 |
| طريقة المقاو (التكلفة)          | أسلوب التكلفة   |



يعتمد تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار بناءً على أربعة عوامل أساسية كما يلي:

١. الغرض من التقييم.
٢. طبيعة العقارات المطلوب تقييمها (من حيث النوع والاستخدام).
٣. أساس القيمة (نوع القيمة التي يستهدفها المُقيّم).
٤. نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة فيها.

## أسلوب السوق

١.٠

يعد هذا الأسلوب أكثر طرق التقييم شيوعاً ويقوم أساساً على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتعتبر هذه الطريقة أن سعر السوق هو أفضل مؤشر للقيمة، ويمكن استنتاج سعر السوق من خلال البحث عن الأدلة والشواهد المتوفرة عن المعاملات والصفقات التي جرت مؤخرًا في السوق لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم وتطبيقها عليه مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة مثل عمر العقار وموقعه.

## البيانات المستخدمة في طريقة المقارنة

١

تعتمد طريقة المقارنة على معاملات البيع الفعلية لعقارات مماثلة وقابلة للمقارنة في نفس السوق، وعليه يجب مراعاة النقاط التالية:

١. مصادر البيانات والتأكد منها.
٢. تفاصيل المعاملات والصفقات خاصّة الأمور القانونية.
٣. معرفة تاريخ العقد أو الاتفاقية خصوصاً في الأسواق المتقلبة والمتذبذبة.
٤. مراعاة تباين آراء المقيمين بشكل كبير عند عدم توفر معلومات كافية عن المبيعات العقارية المقارنة.
٥. تطبيق طرق أخرى للتقييم في حال عدم توفر أدلة وشواهد سوقية.
٦. استخدام الأساليب التحليلية لمقارنة الأسعار الخاصة بعقار ما لتقييم عقار آخر.
٧. استخدام القيم الإيجارية عند توفرها للوصول إلى القيم الرأسمالية.

يجب أخذ العوامل التالية بعين الاعتبار لتحديد قابلية مقارنة العقار محل التقييم مع عقارات مماثلة:

### ١. خصائص العقار:

- أ) مساحة المبنى وتصميمه وحالته وجودته.
- ب) القيود على الملكية وجميع الحقوق المتعلقة بها.
- ج) ملكية التجهيزات والتركيبات.
- د) تراخيص التنظيم والتخطيط.

### ٢. العوامل الخارجية:

- أ) الموقع وسهولة الوصول إليه.
- ب) المناطق المجاورة والمرافق والخدمات المناسبة للعقار (مثل: المدارس والمحلات التجارية).
- ج) اتجاهات المنطقة نحو التطوير أو الإهلاك وخطط التنمية المعتمدة.

### ٣. عوامل السوق:

- أ) استهداف السوق وطنياً أو محلياً أو إقليمياً أو دولياً.
- ب) التغيرات في العرض والطلب منذ تاريخ المعاملة.
- ج) أن يكون السعر من السوق والتفاوض عليه بصورة حيادية.

يعتمد التحليل على مبدأ المقارنة، ويعمل على تقسيم السعر إلى بيانات يمكن تطبيقها على حالات مختلفة بهدف الوصول لأساس معقول يمكن من خلاله إصدار حكم منطقي عن القيمة. وينقسم التحليل إلى قسمين وهما تحليل السوق وتحليل الأسعار.

### ١. تحليل السوق

يتحدد سعر السوق من خلال التفاعل بين العرض والطلب الذي يحددهما الموردان والمستهلكين، وتؤثر هذه التفاعلات على السعر لذا من الضروري ملاحظتها عند تحديد السوق وتحليل العوامل المؤثرة في الأسعار مثل:

- أ) عدد السكان: حجم الفئات العمرية وتوزيعها. ويُلاحظ أن ذلك يؤثر على كمية المساكن المطلوبة ونوعيتها واحتياجات المستخدمين والقوى العاملة المتاحة.
- ب) الوظائف: يزداد توفر الوظائف في فترات الانتعاش الاقتصادي ويزيد ذلك من القوة الشرائية التي يتم تداولها بين الناس ومن ثم يرتفع الطلب على العقارات.
- ج) التمويل: يُعد تمويل القروض من العوامل الأساسية للعديد من مشتري العقارات والعاملين في صناعة البناء وغيرهم من المستثمرين العقاريين حيث تؤثر تكاليف التمويل تأثيراً كبيراً على القيمة.
- د) النقل والمواصلات: هناك رابط وثيق بين قيمة الأراضي والتطورات في مجال النقل والمواصلات ويمكن ملاحظة هذا التأثير عند افتتاح الطرق السريعة والجديدة.

- هـ) التغير في الأذواق: تؤثر رغبات الناس على خصائص وسمات العقارات، مثل المجمعات السكنية.
- و) الضرائب: تعمل السياسة المالية العامة على تحفيز بيع وشراء الأراضي في حالة الإعفاء الضريبي على فوائد الرهن العقاري، أو تقليل حركة البيع والشراء عند رفع معدل الفوائد.
- ز) الأنشطة الحكومية: سهولة إجراءات البناء والتخطيط تجعل بعض المناطق جذابة للاستثمارات العقارية.
- ح) التغيرات في العرض نتيجة وجود مبانٍ جديدة أو إصدار تراخيص بناء من الجهات التنظيمية.

## ٢. تحليل الأسعار

يقوم تحليل الأسعار على تقسيم السعر إلى رقم لكل وحدة، فمثلاً: يُستخدم المتر المربع للمباني السكنية والمنشآت التجارية والصناعية ويُستخدم الهكتار للأراضي الكبيرة والزراعية، ويكون السعر في بعض العقارات والمنشآت مقابل كل وحدة من المبيعات، فعلى سبيل المثال: يمكن التعبير عن العائد في المباني الفندقية بصيغة (س) من الريالات لكل غرفة في اليوم، وتُطبق التعديلات المناسبة مقابل الاختلافات على السعر في عملية التقييم.

## ملاحظات عند إجراء عملية المقارنة

١. يجب أن يتسم أساس القياس بالاتساق. حيث تختلف أسس القياس من مبنى لآخر، فمن الممكن أن تُقاس مساحة المباني على أساس إجمالي المساحة الداخلية، ويشمل ذلك الممرات وجميع الأجزاء المشتركة أو يمكن قياسها بالصافي مع استبعاد المناطق المشتركة ومناطق الانتقال مثل السلالم والمصاعد.
٢. يجب التأكد من تناسب القيمة الإيجارية أو القيمة الرأسمالية مع مساحة العقار ودعمها بأدلة وشواهد سوقية. على سبيل المثال، عند مقارنة مبنى كبير بمبنى صغير لا يمكن تطبيق سعر المبنى الأصغر على سعر المبنى الأكبر مباشرة؛ لأنه استغرق فترة زمنية أطول ومخاطر أكبر.
٣. تتطلب تحليلات القيمة الإيجارية اهتمامًا خاصًا لأن القيمة الإيجارية قد تكون بالإيجار الإجمالي، حيث يكون المالك مسؤولاً عن جزء من الإصلاحات وربما عن التأمين، أو بالإيجار الصافي حيث يتحمل المستأجر جميع تكاليف الصيانة. وعند مقارنة القيم الإيجارية، ينبغي إجراء تعديلات لكل قيمة للوصول إلى الرقم الإجمالي أو الصافي.
٤. تُعد إيجارات المحلات التجارية حالة خاصة، فعادةً تُقسّم إلى مناطق، بحيث تكون القيمة الأعلى للوحدات الموجودة على الواجهة.

## خطوات التقييم

١. تحديد العقار أو الحق العقاري المراد تقييمه، مثل ملكية مُطلقة أو حيازة إيجارية طويلة الأجل، إلخ.
٢. تحديد الغرض من التقييم سواء أكان للبيع أو للإيجار أو لأي غرض آخر.
٣. فحص ومعاينة العقار.
٤. التحقق من الحقوق والقيود القانونية وغيرها.
٥. الاستفسار عن تنظيم وتخطيط المدينة والاعتبارات البيئية من الجهات المعنية.
٦. تصنيف المعاملات والصفقات القابلة للمقارنة، وتحديد سعر استرشادي للعقار.
٧. تعديل السعر وعمل التسويات للعقار المقارن لإظهار المزايا والعيوب (المادية والبيئية والقانونية).

يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يُدره العقار كأساس للتقييم. وتندرج أربع طرق للتقييم تحت هذا الأسلوب وهي كالآتي:

- أ. طريقة الاستثمار.
- ب. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة).
- ج. طريقة القيمة المتبقية.
- د. طريقة الأرباح.

### طريقة الاستثمار

ترتبط طريقة الاستثمار بصورة مباشرة مع الدخل التشغيلي للعقار. وتُطبق على العقارات الاستثمارية حيث يُمكن تقدير القيمة الرأسمالية للعقار بناءً على الدخل الذي يحققه بعد خصم مصروفات التشغيل والصيانة والنفقات الأخرى. كما يمكن أن يُقدر المُقيّم إجمالي دخل العقار بالاعتماد على القيم الإيجارية السائدة لعقارات مماثلة. ويُعبّر عن الدخل السنوي للعقار في هذه الطريقة كنسبة مئوية من رأس المال المستثمر (أي معدل الفائدة) ويعكس هذا المعدل مدى جاذبية الاستثمار للمشتريين في السوق والاعتبارات الرئيسية مثل: تأمين رأس المال والدخل ونمو العائد وغيرها.

تتضمن عملية التقييم تقدير الدخل المستقبلي وخصم معدل الفائدة المناسب منه، ولفهم هذه الطريقة يجب معرفة ما يلي:

#### ١. الدخل الذي يُحققه العقار:

- صافي الدخل الحالي: القيمة الإيجارية المدفوعة لأي عقار شاغر متاح للإيجار بعد خصم نفقات المالك التشغيلية من صيانة وتأمين والقيمة الإيجارية المستحقة ورسوم الإدارة والخدمات وحساب جميع التكاليف المتعلقة به.
- صافي الدخل المستقبلي: تنص جميع عقود الإيجار الحديثة على بند يقضي بمراجعة القيمة الإيجارية وتجديدها في مدد محددة. وهذا يعني أن مشتري العقار الاستثماري يمكن أن يتطلع إلى زيادة في القيمة الإيجارية مستقبلاً.
- التضخم: يكون هناك مخصص للتضخم عند اعتماد معدلات المخاطر المتدنية، وتستند التقييمات عادة إلى رد هذه المخصصات بالقيمة الحالية باستخدام معدل فائدة شامل لجميع المخاطر.
- الضرائب: عند حساب القيمة السوقية لا تعتبر الضرائب من نفقات العقار. وتتمثل الضرائب في مصادر دخل أخرى خاضعة للضريبة، لذلك يُفضل مقارنة الاستثمارات على أساس العائد الإجمالي قبل خصم الضرائب.

## ٢. القيمة الرأسمالية للدخل

يمكن تحديد القيمة الرأسمالية للدخل من خلال مبلغ صافي الدخل ونسبة العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.

• مثال:

ما القيمة الرأسمالية لعقار يبلغ دخله الصافي 200,000 ريال سنويًا وهو دخل مضمون ودائم ومعدل فائدته 8%؟

المطلوب: إيجاد القيمة الرأسمالية (CV)

$$\text{القيمة الرأسمالية} = \frac{200,000 \text{ ريال}}{0.08}$$

$$\text{القيمة الرأسمالية} = 2,500,000 \text{ ريال}$$

ملاحظة:

تُعد هذه الحالة أبسط حالة، حيث يُمثل الدخل قيمة إيجارية صافية ودائمة. وتكون العمليات الرياضية أكثر تعقيدًا مع كثرة المتغيرات واحتمال انقطاع الدخل، وتصبح أسهل بمعرفة معدل الفائدة (أو الخصم) والدخل.

## ٣. معدل العائد

يمكن للمُقيم تحديد معدل العائد من عقارات مقارنة تم بيعها مؤخرًا في السوق بقيم إيجارية معروفة حيث يتم إجراء «تقييم عكسي» للوصول إلى العامل المجهول (معدل الفائدة أو معدل الرسملة) من خلال معرفة نوع الدخل، والحياسة، والسعر المدفوع وغيرها من خصائص العقار الأخرى. ويمكن تحديد معدلات الرسملة باستخدام هذه العملية لأي معاملة تعتمد على أسلوب الاستثمار.

وفي حال عدم وجود معاملات مباشرة قابلة للمقارنة، قد يستلزم الأمر إجراء تعديلات وتساويات من معدلات معروفة خاصة بعقارات غير مماثلة، على سبيل المثال: قد يكون العائد من الملكية المطلقة معروفًا، لذا يتم إجراء التعديلات أو التسويات لكي تناسب الحياسة الإيجارية، وعلى المُقيّم أن يأخذ بعين الاعتبار قواعد الاستثمار الجيد عند إجراء التعديلات وهي تأمين رأس المال والدخل وسهولة الإدارة والبيع.

مثال:

بيعت مزرعة بقيمة 400,000 ريال وهي مزرعة مؤجرة بقيمة إيجارية صافية 20,000 ريال سنويًا. أوجد معدل العائد؟

يمكن استنتاج معدل العائد من المعادلة التالية:

$$\text{القيمة الرأسمالية} = \frac{\text{صافي الدخل السنوي}}{\text{معدل العائد}}$$

$$\text{أي أن معدل الفائدة} = \text{صافي الدخل} / \text{القيمة الرأسمالية} \times 100$$
$$\text{معدل العائد} = 20,000 / 400,000 =$$

$$\text{معدل العائد} = 0.05 \times 100 = 5\%$$

الإيجار كنسبة من القيمة

$$100 \times 400,000 / 20,000 = 5\%$$

تكون الحالة البسيطة التي تم تصورها أعلاه صحيحة عندما:

- تكون قيمة الإيجار ثابتة على مدى فترة زمنية طويلة مع وجود معدل فائدة يمكن ملاحظته لهذا النوع من الدخل الثابت (عادة من تحليل مبيعات العقارات المماثلة).
- تكون القيمة الإيجارية صافية ويمكن مراجعتها بصفة دورية، مع إمكانية تحديد معدل الفائدة للقيم الإيجارية محل المراجعة على فترات زمنية مماثلة من خلال مبيعات العقارات المماثلة.
- تكون ملكية العقار مُطلقة، والقيمة الإيجارية محصلة بصورة دائمة، مع عدم وجود صعوبات بسبب تقادم المباني.
- القيمة الإيجارية بالصافي بعد خصم النفقات أو المصروفات

## طريقة التدفقات النقدية المخصومة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة محاسبية تستخدم في تقييم الاستثمارات ومقارنتها ببعضها البعض. وتعتبر نسخة معدلة من طريقة الاستثمار، حيث يتم خصم تدفقات الدخل وقت الحصول عليها بمعدل خصم مناسب. وعند حساب القيمة السوقية يجب أن تكون التدفقات النقدية الداخلة والخارجة ومعدلات الخصم مأخوذة من السوق وتستند إلى الأسعار والتكاليف الحالية. وتُستخدم هذه الطريقة في الأساس لتقدير القيمة الرأسمالية للعقار أو لمقارنة الاستثمارات عن طريق التنبؤ بمقدار التدفق النقدي الذي يمكنها تحقيقه في المستقبل وتقدير قيمته الحالية عند معدل خصم مناسب خلال الفترة، ومُثل تكلفة الفرصة البديلة أو تكلفة التمويل. وتُعتبر هذه الطريقة وسيلة مفيدة لتأكيد نتائج التقييم التقليدي.

## طريقة القيمة المتبقية

تُستخدم طريقة القيمة المتبقية لتحليل عروض التطوير أو إعادة التطوير لمعرفة مدى صحتها وسلامتها أو لتحديد السعر الذي يمكن دفعه لشراء الموقع أو المنشآت القائمة. وعادةً ما تكون هذه العقارات إما أراضٍ خالية أو أراضٍ عليها مباني قديمة سيتم إزالتها أو ترميمها وتجديدها. وتستند هذه الطريقة إلى فرضية مفادها أن السعر الذي يُمكن أن يدفعه المشتري مقابل هذا العقار هو قيمة الفائض من حصيلة البيع، أو قيمة أعمال التطوير التي تم الانتهاء منها بعد خصم إجمالي التكاليف مثل: أعمال الإنشاءات والتمويل والنفقات والالتزامات الطارئة.

## طريقة الأرباح

تُستخدم طريقة الأرباح عندما تستند قيمة المنشآت إلى الأرباح المحققة من الشركة التي تدير هذه المنشآت. وتظهر الأرباح التي يُحققها النشاط في حسابات الشركة ومراكزها المالية لعدة سنوات متتالية والواجب تحليلها للوصول إلى الأرقام المستخدمة في العمليات الحسابية. كما تُستخدم هذه الطريقة في حالات الاحتكار ويكون إما احتكار قانوني بموجب ترخيص أو حق امتياز مثل: أن يكون في قرية ما مكتب بريد واحد أو نادي رياضي واحد فقط يخدم كل المنطقة. أو يكون احتكار بسبب الموقع وذلك عندما يهيمن التشغيل على نشاط معين في منطقة ما مثل: تواجد مركز تسوق واحد مهيم في المنطقة.

يُطلق أحيانًا على هذه الطريقة طريقة المقاول. وغالبًا ما تُستخدم عندما يتعذر استخدام أي من الأساليب الأخرى، أو لتعزيز نتيجة التقييم التي تم التوصل إليها باستخدام إحدى الطرق الأخرى. وتستند القيمة إلى تكاليف تشييد المبنى في الموقع إضافة إلى قيمة الأرض. وتعتبر هذه الطريقة مقبولة عند تقييم فئات محددة من الأصول لا سيما في المجالات الصناعية الكبيرة مثل: مصافي النفط والمباني العامة والعقارات المتخصصة التي ليس لها أسواق مثل: المساجد أو لتلك التي لا تحقق أرباح للمستخدم أو التي تحقق أرباح ضئيلة جدًا أو للعقارات لا تتوفر لديها أدلة وشواهد سوقية قابلة للمقارنة.

ويُمكن تقييم تكاليف أعمال الإنشاء إما بطريقة الإحلال أو طريقة إعادة الإنتاج، ويتم تقدير تكاليف ورسوم إعادة إنشاء مبنى قائم بنفس الطراز والمواد المستخدمة من خلال طريقة تكلفة إعادة الإنتاج، بينما نجد أن طريقة الإحلال تتمثل في إنشاء مبنى جديد بنفس وظائف المبنى الحالي ولكن بمواد جديدة وطراز حديث.

### الإهلاك المادي والتقادم

نعني بالإهلاك النقص التدريجي في قيمة الأصل الثابت بسبب التدهور المادي للمبنى نتيجة عمره والظروف المحيطة وزيادة تكاليف الصيانة المستقبلية، أو بسبب التقادم بمختلف أنواعه المادي والوظيفي والاقتصادي. ويكون التقادم المادي نتيجة لعمر المبنى وقلة أعمال الصيانة. أما التقادم الوظيفي فهو تراجع قيمة المبنى بسبب تصميمه الذي لا يتوافق مع المتطلبات الحالية أو بسبب التقدم التقني في المباني الأخرى. وينشأ التقادم الاقتصادي عن تأثير الأوضاع الخارجية المتغيرة للاقتصاد الكلي أو الجزئي على العقار. وتُعد مسألة حساب إهلاك قيمة المباني محل جدل لصعوبتها وكثرة الآراء الشخصية في عملية التقييم وتفاوت معدل الإهلاك السنوي حسب أنواع العقار المختلفة. وهناك اقتراحات بأن تتم عملية الحساب بنفس الطريقة الخاصة بالأصول الثابتة الأخرى، على سبيل المثال: طريقة القسط الثابت، كما هو موضح أدناه:

لحساب الإهلاك السنوي لأصل ما له عمر إنتاجي متوقع يبلغ 10 سنوات بتكلفة شراء مبدئية تبلغ 5 ملايين ريال.

$$5,000,000 \text{ ريال} / 10 = 500,000 \text{ ريال سنويًا مخصص إهلاك.}$$

أو إهلاك بنسبة 10% كل سنة.

ويستمر التدهور المادي على مدى عمر الأصل، وتتناسب طرق الحساب المشار إليها مع هذا التدهور بصورة أكبر، ولكن يصعب التنبؤ بالتقادم نظرًا لطبيعته غير المنتظمة. على سبيل المثال: قد تكون هناك مبانٍ سليمة تمامًا من الناحية الإنشائية، لكن ليس لها قيمة بسبب التقادم الوظيفي. ويختلف معدل الإهلاك السنوي بحسب فئات العقارات والأصول.

١. تقدير تكاليف أعمال الإنشاء: تُقدَّر هذه التكاليف بحالتين هما الاستبدال أو إعادة الإنتاج. ويجب أن تشمل التكاليف كل ما هو ضروري لأعمال البناء، وتؤخذ بعين الاعتبار في تاريخ التقييم.
٢. الخصومات مقابل الإهلاك: يجب أن تؤخذ الفروق بين المبنى الجديد والقديم بالحسبان. وأياً ما كانت الطريقة المستخدمة لحساب الإهلاك، فهناك عنصران مطلوبان هما: العمر الحالي وهو حقيقة قائمة والعمر المستقبلي وهو تقدير ظني للمدة التي سيعيشها المبنى.
٣. تقدير قيمة الموقع: يتم تقييم الأرض التي سيقام عليها المبنى باستخدام طريقة المقارنة. وأخيراً، يجب مراجعة القيم النهائية والتأكد من كونها منطقية ومتسقة وملائمة.

يمكن حساب القيمة الرأسمالية وفق المعادلات التالية:

$$\begin{aligned} \text{تكلفة المبنى بوضعه الحالي} &= \text{تكلفة البناء} - \text{الإهلاك} \text{ [التدهور المادي والتقاعد (المادي والوظيفي والاقتصادي)]} \\ \text{القيمة الرأسمالية} &= \text{تكلفة المبنى بوضعه الحالي} + \text{قيمة الأرض} \end{aligned}$$

مثال:

إذا أردنا تقييم مبنى وإعطائه القيمة الرأسمالية، ووفقاً للسوق فإن تكلفة البناء 500,000 ريال، وعمر المبنى 3 سنوات، ويُقدر الإهلاك بنسبة 10%، وتُقدر قيمة الموقع بالمقارنة بمواقع أخرى 600,000 ريال.

الحل:

$$\begin{aligned} \text{الإهلاك} &= 500,000 \times 10\% = 50,000 \text{ ريال، وثلاث سنوات} = 150,000 \text{ ريال} \\ \text{تكلفة المبنى بوضعه الحالي} &= \text{تكلفة البناء} - \text{الإهلاك} \text{ [التدهور المادي والتقاعد (المادي والوظيفي والاقتصادي)]} \\ \text{تكلفة المبنى بوضعه الحالي} &= 500,000 - 150,000 = 350,000 \text{ ريال} \\ \text{القيمة الرأسمالية} &= \text{تكلفة المبنى بوضعه الحالي} + \text{قيمة الموقع} \\ \text{القيمة الرأسمالية} &= 600,000 + 350,000 = 950,000 \text{ ريال} \end{aligned}$$



## الملاحظات:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## الملاحظات:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**الملاحظات:**

---



---



---



---



---



---



---



---



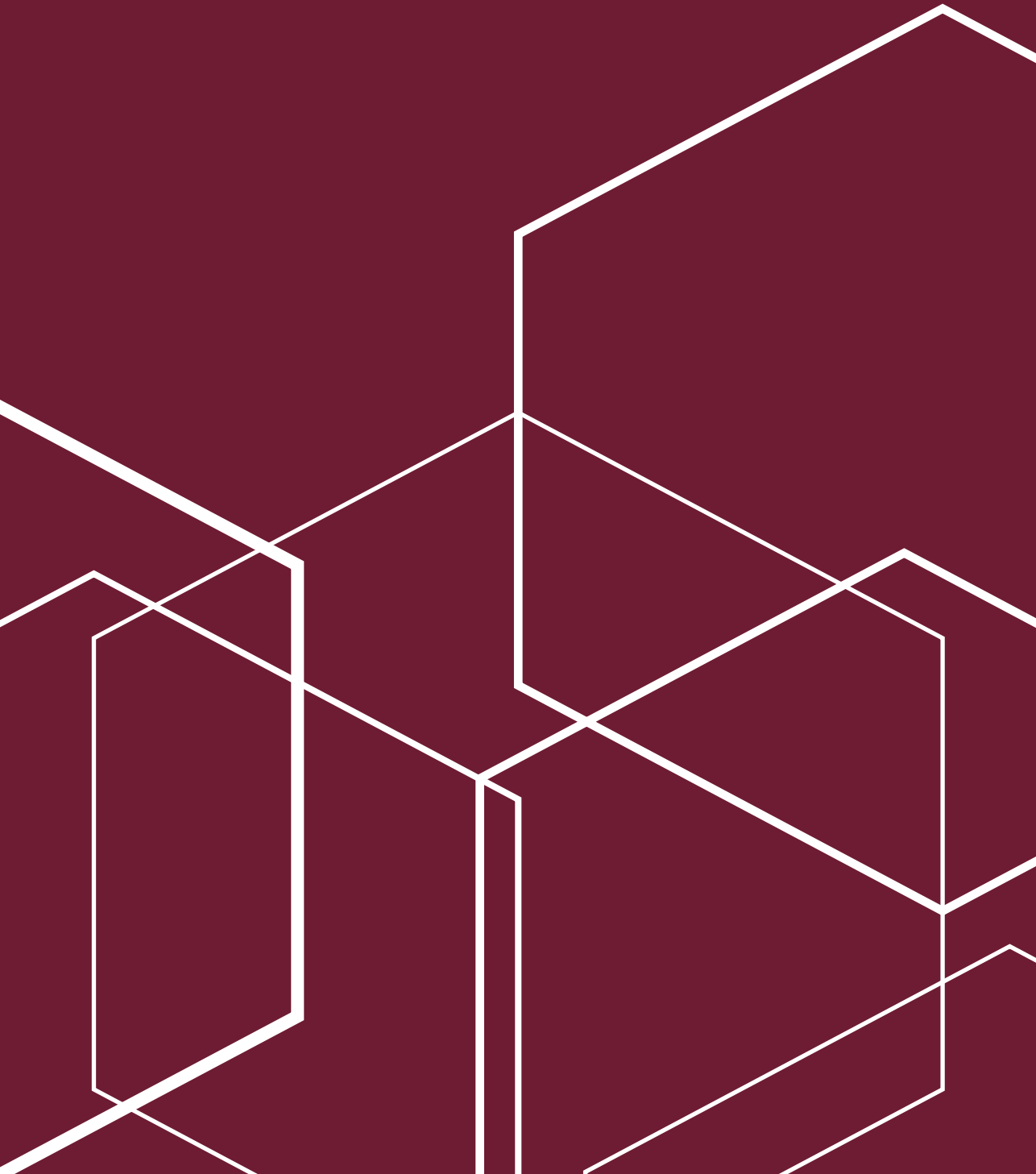
---



---

# تمارين الوحدة الأولى

نبذة عن أساليب التقييم العقاري



أ

ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

- ١- عندما لا تتوفر معاملات وصفقات قابلة للمقارنة فإن آراء المقيمين تختلف وتتباين بصورة كبيرة.
- ٢- يتحدد سعر السوق من خلال التفاعل بين العرض والطلب الذي يحددهما الموردان والمستهلكان
- ٣- عند استخدام طريقة الاستثمار في أسلوب الدخل فإن عملية التقييم تتضمن تقدير الدخل المستقبلي  
مخصوصاً منه معدل الفائدة المناسب.
- ٤- طريقة المقاول هو مسمى بديل لطريقة المقارنة في عملية التقييم.
- ٥- التقادم المادي يحدث بسبب التهاك على مر الزمان فقط.
- ٦- طريقة الاستثمار هي الطريقة الرئيسية لتحليل جدوى أعمال التطوير وإعادة تطوير الأرض.
- ٧- القيمة والتكلفة والأرباح هي الأساليب الرئيسية لتقييم العقارات.
- ٨- يندرج تحت أسلوب الدخل خمس طرق للتقييم.
- ٩- طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي النسخة المعدلة من طريقة الاستثمار.
- ١٠- هناك عنصران مطلوبان لحساب الاهلاك، العمر الحالي والمستقبلي.

ب

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

- ١- يعتمد التحليل على مبدأ المقارنة، وهناك شكلان للتحليل هما:  
أ- تحليل الأرباح والسوق  
ب- تحليل صافي الربح والإجمالي  
ج- تحليل الأرباح والسعر  
د- تحليل السوق والسعر
- ٢- القيمة الإيجارية المدفوعة والقيمة الإيجارية الاسمية لأي عقار شاغر متاح للإيجار هي:  
أ- صافي الدخل المستقبلي  
ب- الأرباح  
ج - صافي الدخل الحالي  
د- جميع ما سبق
- ٣- تستخدم طريقة الأرباح بصورة أساسية في حالة:  
أ- التأمين  
ب- الضمان  
ج- الاحتكار  
د- لا شيء مما سبق
- ٤- ما نوع التقادم الذي يكون نتيجة تصميم العقار وعدم كفايته مقارنة بالمتطلبات الحالية؟  
أ- المادي  
ب-الاقتصادي  
ج- الوظيفي  
د- لا شيء مما سبق

# الوحدة الثانية

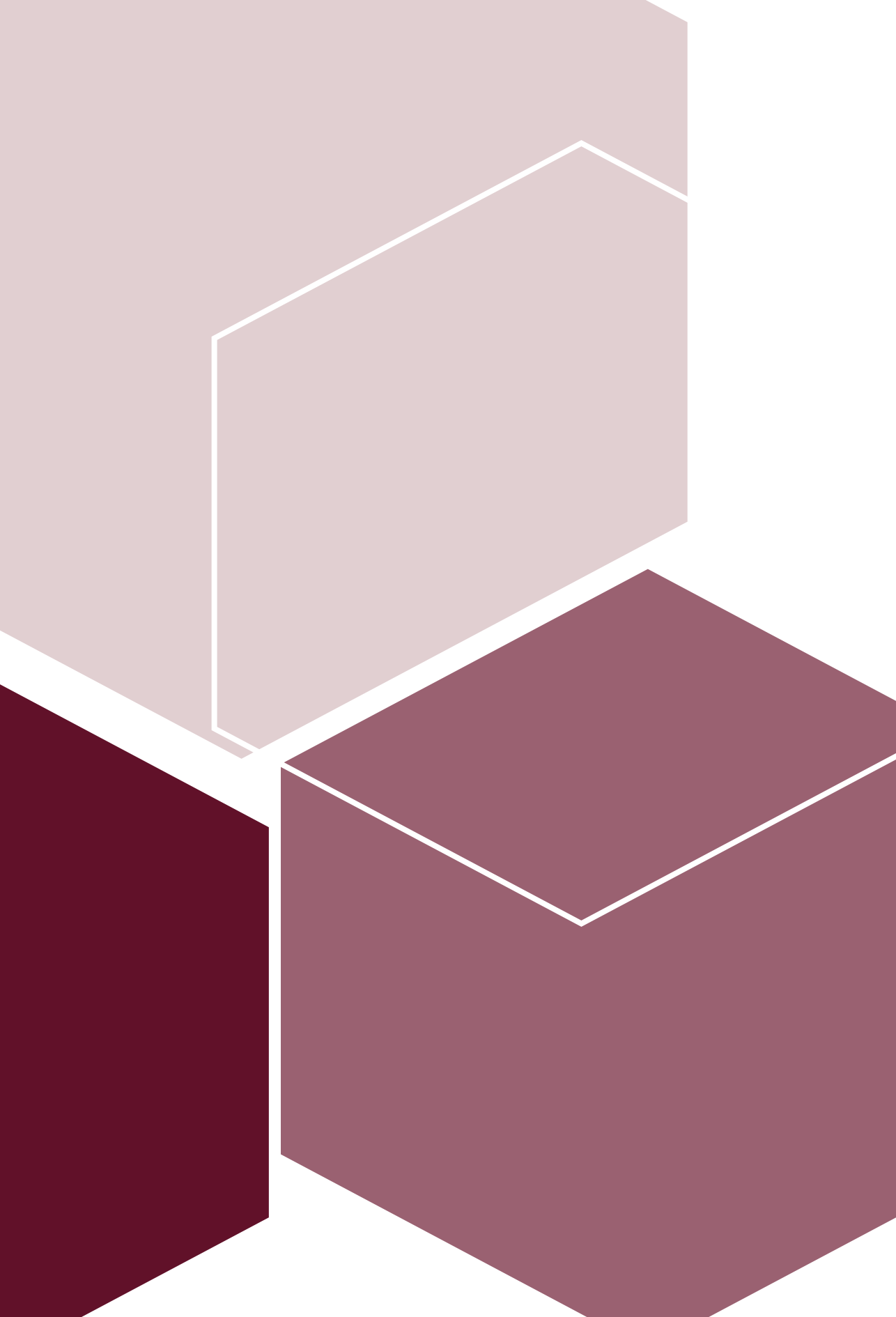
## العمليات الرياضية في التقييم

### أهداف الوحدة الثانية:

- ١- حساب الفائدة البسيطة والمركبة.
- ٢- استخدام معادلات وجدول التقييم في المجال العقاري.
- ٣- استخدام جداول معدلات الفائدة الفردية والمزدوجة في حساب القيمة الحالية والرأسمالية.

### الفصل الأول: حساب الفائدة

### الفصل الثاني: معادلات وجدول التقييم



## حساب الفائدة

### الفائدة البسيطة

١.٠

الفائدة هي العائد الذي نحصل عليه نتيجة استثمار مبلغ من المال لفترة زمنية محددة وفق نسبة معينة. أما الفائدة البسيطة فهي فائدة تُحسب على أصل مبلغ الاستثمار بحيث تظل هذه الفائدة ثابتة طوال مدة الاستثمار (بشرط ثبات قيمة المبلغ المستثمر طوال فترة الاستثمار) وعادة ما تكون على أساس سنوي وتُسدد للمستثمر على فترات منتظمة. ويوضح المثال التالي كيفية حساب الفائدة البسيطة:

مثال ١:

قامت شركة عقارية باستثمار مبلغ 6,000,000 ريال في أحد المشاريع التطويرية لمدة 5 سنوات بنسبة فائدة بسيطة مقدارها ٨.٠٪. أوجد قيمة الفائدة السنوية التي ستحصل عليها الشركة من هذا الاستثمار؟

فائدة الاستثمار في السنة الواحدة = مبلغ الاستثمار × معدل الفائدة

$$0.08 \times 6,000,000 =$$

$$= 480,000 \text{ ريال}$$

إجمالي الفائدة خلال خمس سنوات = مبلغ الفائدة لسنة واحدة × عدد سنوات الفائدة

$$5 \times 480,000 =$$

$$= 2,400,000 \text{ ريال}$$



ويوضح الجدول التالي الفائدة البسيطة في كل سنة وإجمالي الفائدة خلال ٥ سنوات:

| الإجمالي                        | الفائدة<br>%8 | أصل المبلغ | الفترة الزمنية<br>(السنوات) |
|---------------------------------|---------------|------------|-----------------------------|
| 6,480,000                       | 480,000       | 6,000,000  | 1                           |
| 6,480,000                       | 480,000       | 6,000,000  | 2                           |
| 6,480,000                       | 480,000       | 6,000,000  | 3                           |
| 6,480,000                       | 480,000       | 6,000,000  | 4                           |
| 6,480,000                       | 480,000       | 6,000,000  | 5                           |
| إجمالي الفائدة = 2,400,000 ريال |               |            |                             |

وعليه يمكن كتابة معادلة الفائدة البسيطة على النحو التالي:

$$P \times i \times n = I$$

حيث أن:

$$\text{المبلغ الرئيسي} = P$$

$$\text{معدل الفائدة} = i$$

$$\text{عدد السنوات} = n$$

$$\text{إجمالي الفائدة البسيطة} = I$$

مثال ٢:

احسب المبلغ الذي سيتراكم بعد ١٠ سنوات من الحصول على قرض 180,000 ريال سعودي وفائدة بسيطة تبلغ ٥%.

$$0.05 = i \quad 10 = n \quad 180,000 = P$$

$$+ = \text{المبلغ المتراكم}$$

$$P + (P \times i \times n) =$$

$$180,000 + (180,000 \times 0.05 \times 10) =$$

$$= 270,000 \text{ ريال سعودي}$$

يمكن التعبير عن معادلة الفائدة البسيطة بعدة طرق بناءً على المطلوب إيجادها في كل سؤال كالتالي:

١- إذا كان المطلوب حساب المبلغ الرئيسي فتكتب المعادلة:

$$P = \frac{I}{i \times n}$$

مثال ٣:

ما المبلغ الذي يجب استثماره بمعدل فائدة سنوي يبلغ ٨٪ ليوفر دخلاً بقيمة 1000 ريال سعودي في السنة؟

$$1000 = I \quad 1 = n \quad 0.08 = i$$

$$\begin{aligned} \frac{I}{i \times n} &= P \\ \frac{1000}{0.08 \times 1} &= \\ 12,500 &= \end{aligned}$$

ريال سعودي 12,500

٢- إذا كان المطلوب حساب معدل الفائدة فتكتب المعادلة:

$$i = \frac{I}{P \times n}$$

مثال ٤:

أوجد السعر الفعلي للفائدة البسيطة في السنة إذا كان مبلغ 500 ريال يتراكم إلى 800 ريال سعودي بعد 5 سنوات.

$$800 = I \quad 500 = P \quad 5 = n \text{ سنوات}$$

$$\begin{aligned} \frac{I}{P \times n} &= i \\ \frac{300}{500 \times 5} &= \\ \frac{300}{2,500} &= \\ 0.12 &= \\ \%12 &= \end{aligned}$$

٣- إذا كان المطلوب حساب عدد السنوات فتكتب المعادلة:

$$n = \frac{I}{P \times i}$$

مثال ٥:

كم عدد السنوات المطلوبة ليزيد مبلغ من المال بنسبة ٥٥% إذا كان معدل الفائدة البسيطة يبلغ ٥,٥% في السنة؟

$$0.055 = i \quad P = 1 \text{ ريال سعودي} \quad 0.55 = I$$

$$\begin{aligned} \frac{I}{P \times i} &= n \\ \frac{0.55}{1 \times 0.055} &= \\ 10 \text{ سنوات} &= \end{aligned}$$

## الفائدة المركبة

٢٠

هي فائدة تُحسب على استثمار أصل المبلغ مُضَافًا إليه الفائدة الناتجة عن الفترة السابقة، وبالتالي فإن قيمة الفائدة تتراكم وتصبح متغيرة في كل فترة من فترات الاستثمار. ويُوضح المثال التالي كيفية حساب الفائدة المركبة:

مثال ١:

قامت شركة عقارية باستثمار مبلغ 6,000,000 ريال في أحد المشاريع التطويرية لمدة 5 سنوات بمعدل فائدة مركبة مقدارها 8%. أوجد قيمة الفائدة السنوية التي ستحصل عليها الشركة من هذا الاستثمار ثم أوجد المبلغ المتراكم.

فائدة الاستثمار = مبلغ الاستثمار × معدل الفائدة

$$\text{فائدة الاستثمار للسنة الأولى} = 6,000,000 \times 8\% = 480,000 \text{ ريال}$$

$$\text{فائدة الاستثمار للسنة الثانية} = 6,480,000 \times 8\% = 518,400 \text{ ريال}$$

$$\text{فائدة الاستثمار للسنة الثالثة} = 6,998,400 \times 8\% = 559,872 \text{ ريال}$$

$$\text{فائدة الاستثمار للسنة الرابعة} = 7,558,272 \times 8\% = 6,046,617.6 \text{ ريال}$$

$$\text{فائدة الاستثمار للسنة الخامسة} = 8,162,933.76 \times 8\% = 653,043.7 \text{ ريال}$$

$$\text{إجمالي الفائدة} = 2,815,968.46 \text{ ريال}$$

المبلغ الإجمالي الناتج بعد الفائدة المركبة = مبلغ الاستثمار + إجمالي الفائدة

$$2,815,968.46 + 6,000,000 =$$

$$8,815,968.46 = \text{ريال سعودي}$$

| الإجمالي   | الفائدة<br>%8 | المبلغ المستثمر | الفترة الزمنية<br>(السنوات) |
|--|---------------|-----------------|-----------------------------|
| 6,480,000  | 480,000       | 6,000,000       | 1                           |
| 6,998,400  | 518,400       | 6,480,000       | 2                           |
| 7,558,272  | 559,872       | 6,998,400       | 3                           |
| 8,162,933  | 604,661.76    | 7,558,272       | 4                           |
| 8,815,968  | 653,043.7     | 8,162,933.76    | 5                           |
| مجموع الفائدة = 2,815,968.46 ريال<br>المبلغ الإجمالي مع الفائدة = 8,815,968.46 |               |                 |                             |

وعليه يمكن كتابة معادلة المبلغ الإجمالي مع الفائدة المركبة على النحو التالي:

$$A = P (1+i)^n$$

حيث أن:

المبلغ الإجمالي = A

المبلغ المستثمر = P

نسبة الفائدة = I

عدد السنوات = n

مثال ٢:

ما المبلغ الإجمالي عن استثمار 1,500,000 ريال بعد 10 سنوات بنسبة فائدة مركبة تبلغ 7.5%؟

$$P = 1,500,000 \text{ ريال} \quad n = 10 \text{ سنوات} \quad i = 0.075$$

$$P (1+i)^n = A$$

$$1,500,000 \times (1+0.075)^{10} =$$

$$1,500,000 \times 2.061 =$$

$$= 3,091,547 \text{ ريال سعودي}$$

يمكن كتابة المعادلة بصيغ أخرى (بهدف الحصول على المبلغ الرئيس، أو معدل الفائدة السنوية، أو عدد السنوات) على النحو التالي:

$$\frac{A}{(1+i)^n} = P$$

مثال ٣:

أراد سلمان أن يحصل على مبلغ إجمالي قدره 3000 ريال سعودي بعد فترة زمنية تبلغ 10 سنوات. ما المبلغ الذي يجب أن يستثمره حالياً بفائدة مركبة تبلغ 8%؟

المعطيات:  $A = 3000$  ريال  $n = 10$  سنوات  $i = 0.08$

$$\begin{aligned} \frac{A}{(1+i)^n} &= P \\ \frac{3000}{(1+0.08)^{10}} &= \\ \frac{3000}{2.1589} &= \end{aligned}$$

= 1389.60 ريال سعودي

## معادلات وجداول التقييم

### جداول التقييم

٢٠٠

تستخدم جداول التقييم على نطاق واسع في جميع المجالات العقارية والمهنية والقطاعات الاستثمارية وتشكل أداة أساسية لإجراء التحليل الرياضي للاستثمارات، كما تمكن خبراء التقييم ومطوري العقارات من مقارنة الاستثمارات المتاحة وتحليل جدوى تطوير المشاريع العقارية.

كما يستخدم المُقيّم هذه الجداول لحساب القيمة المتوقعة لمبلغ ما من المال في الوقت الحالي أخذاً بعين الاعتبار آثار التضخم التي تحدث في السوق إضافة إلى عامل الوقت والفرصة البديلة، ويتركز الاعتماد عليها عند تقييم العقارات بطريقة الاستثمار وطريقة التدفقات النقدية المخصومة، وفيما يلي الأدوات والمعادلات الأساسية المستخدمة في ذلك:

### قيمة الريال السعودي الواحد

هو المبلغ التراكمي الذي سيصل إليه مبلغ الريال السعودي الحالي الذي تم استثماره بفائدة مركبة  $i$  خلال فترة  $n$  سنة. وفيما يلي معادلة الفائدة المركبة:

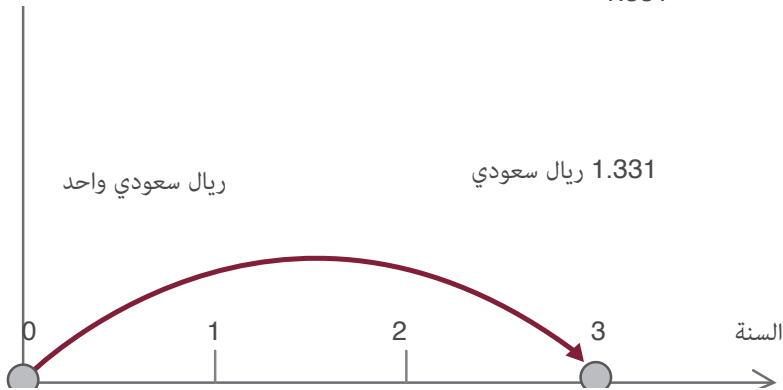
$$(1+i)^n = A$$

ما المبلغ التراكمي لمبلغ الريال السعودي الواحد الذي يتم استثماره بفائدة مركبة تبلغ ١٠٪ خلال ٣ سنوات؟

$$(1+i)^n = A$$

$$(1+0.1)^3 =$$

$$1.331 =$$



### قيمة الريال السعودي الواحد في السنة



هو المبلغ التراكمي الذي سيصل إليه مبلغ الريال السعودي الذي تم استثماره في نهاية كل عام بفائدة مركبة  $i$  خلال فترة  $n$  سنة. وتكون معادلة هذا الجدول على النحو التالي:

$$\frac{1(1+i)^n - 1}{(1+i) - 1} = \text{مبلغ الريال السعودي الواحد في السنة}$$

$$\frac{1(1+i)^n}{i}$$

$$\frac{A - 1}{i}$$

=

(حيث  $A$  = مبلغ الريال السعودي الواحد)

مثال ١- ب:

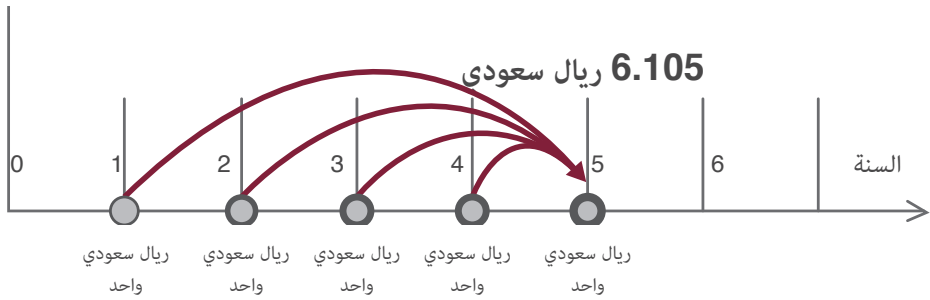
إذا تم استثمار ريال واحد لمدة خمس سنوات بمعدل فائدة 10% ما هو المبلغ الناتج عن الاستثمار؟

$$\frac{(1+i)^5-1}{0.1} =$$

$$\frac{(1+0.1)^5-1}{0.1} =$$

$$\frac{1.6151-1}{0.1} =$$

$$6.105 \text{ ريال سعودي} =$$



مثال ٢- ب:

إذا تم استثمار 500 ريال سعودي في نهاية كل عام لدى أحد الصناديق الاستثمارية في بنك، حيث يقدم فائدة مركبة بمعدل 7%. ما المبلغ التراكمي الناتج عن هذا المبلغ بعد 10 سنوات؟  
الحل:

$$\frac{1(1+i)^n-1}{i} = \text{مبلغ الريال السعودي الواحد في السنة} =$$

$$\frac{1(0.07+1)^{10}-1}{0.07} =$$

$$\frac{1.9672-1}{0.07} =$$

$$13.8171 =$$

سيكون مبلغ التراكم لكل 500 ريال سعودي بعد 10 سنوات =  $500 \times 13.8171$  ريال سعودي  
= 6,908,55 ريال سعودي



هو المبلغ الذي يجب استثماره الآن ليتراكم إلى ريال سعودي واحد بفائدة مركبة  $i$  بعد  $n$  سنة. القيمة الحالية للجدول الخاص بمبلغ الريال السعودي الواحد يعطي القيمة الحالية في حق الحصول على مبلغ ريال سعودي واحد في تاريخ مستقبلي معلوم، ويُطلق على هذه القيمة الحالية اسم القيمة المؤجلة للمبلغ المستقبلي. ويمكن أن يُستخدم هذا الجدول أيضًا لحساب إجمالي المبلغ الذي سيتم استثماره في الوقت الحالي لتوفير التزامات مستقبلية معلومة.

$$\frac{1}{(1+i)^n} = PV$$

$$\frac{1}{(A)} =$$

وهو مقلوب معادلة مبلغ الريال السعودي الواحد.

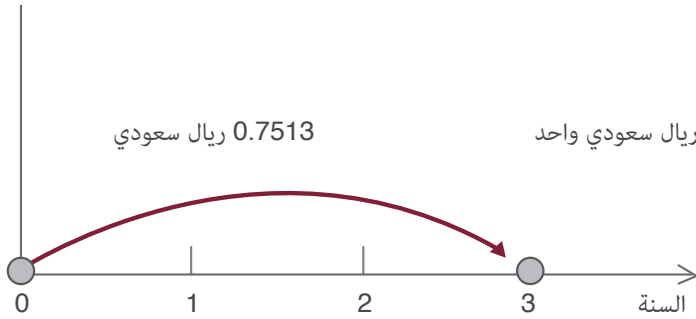
مثال ١- ج:

أوجد المبلغ الذي يجب أن يتم استثماره ليتراكم إلى ريال سعودي واحد بفائدة مركبة ١٠٪ بعد ٣ سنوات؟

$$\frac{1}{(1+0.1)^3} = \text{القيمة الحالية}$$

$$\frac{1}{(1+0.1)} =$$

$$0.7513 =$$



مثال ٢- ج:

يملك محمد الحق في الحصول على مبلغ 5000 ريال سعودي خلال فترة 10 سنوات. ما القيمة الحالية لهذا الحق، على افتراض إمكانية استثمار رأس المال بفائدة مركبة تبلغ 8.5%؟  
الحل:

$$\frac{1}{(1+i)^n} = PV$$
$$\frac{1}{(1+0.085)^{10}} =$$
$$\frac{1}{202610} =$$
$$0.4423 =$$

القيمة الحالية = 5000 ريال سعودي × 0.4423 = 2,211.50 ريال سعودي

## مخصص الاستهلاك السنوي



هو المبلغ السنوي الذي يرمز له بـ S، والمطلوب استثماره في نهاية كل عام ليتراكم إلى ريال سعودي واحد خلال فترة n سنة بفائدة مركبة يبلغ مقدارها i. وبما أن القيمة الحالية للريال السعودي الواحد هي معكوس (مقلوب) مبلغ الريال السعودي الواحد، فإن مخصص الاستهلاك السنوي هو مقلوب معادلة مبلغ الريال السعودي الواحد في السنة. وتكون المعادلة:

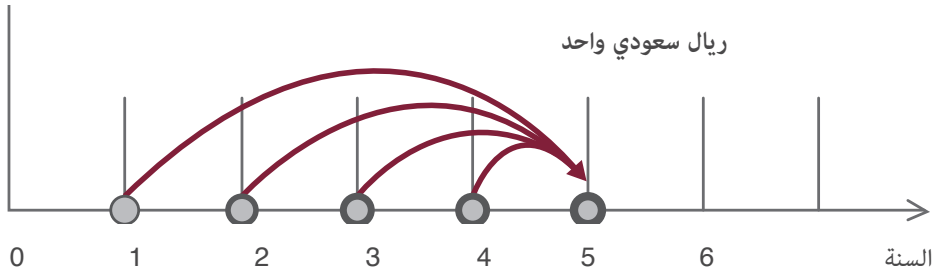
$$\frac{i}{(1+i)^n - 1} = S$$
$$\frac{i}{A - 1} \quad \text{أو}$$

يمكن استخدام مخصص الاستهلاك السنوي (صندوق سداد الديون) لحساب المبلغ السنوي المطلوب ادخاره لسداد التزامات أو نفقات مستقبلية معروفة.

مثال ١- د:

ما المبلغ الذي يجب ادخاره سنويًا لسداد ريال واحد بمعدل فائدة 10% في 5 سنوات؟

$$\frac{0.1}{(1+i)^5} = S$$
$$\frac{0.1}{1.6105-1} =$$
$$\frac{0.1}{1.6105} =$$
$$0.1638 =$$



مثال ٢- د:

يتوقع مالك أحد المنازل أنه سيحتاج 1500 ريال سعودي لتجهيز سطح جديد خلال فترة 10 سنوات. فإذا كان من الممكن استثمار رأس المال بفائدة مركبة تبلغ 8% ما المبلغ الذي يجب أن يتم استثماره سنويًا لسداد التزامه المستقبلي؟

الحل:

$$\begin{aligned}
 &= S \\
 &\frac{i-1}{(1+i)^n - 1} \\
 &= \frac{0.08}{(1+0.08)^{10} - 1} \\
 &= \frac{0.08}{2.158 - 1} \\
 &= \frac{0.08}{1.158} \\
 &= 0.069
 \end{aligned}$$

مخصص الاستهلاك السنوي المطلوب توفيره لمبلغ 1500 ريال سعودي = 1500 × 0.069 ريال سعودي

= 103.50 ريال سعودي

تفترض المعادلة أن مبلغ مخصص الاستهلاك سيتم دفعه في نهاية العام. وعند إجراء الدفعات في بداية كل عام، يتم

تعديل المعادلة إلى:

$$\frac{i}{(1+i)^{n+1} - 1}$$

مثال ٣-٥ :

احسب مخصص الاستهلاك السنوي لتحقيق ريال سعودي واحد خلال فترة 21 سنة بنسبة 7% على افتراض أن الدفع سيتم (١) في بداية كل عام و(٢) في نهاية كل عام.

$$\frac{i}{(1+i)^{n+1}-1} = S \quad (1)$$

$$\frac{0.07}{(1+0.07)^{21+1}-1} =$$

$$\frac{0.07}{4.43-1} =$$

$$\frac{1}{3.43} =$$

$$0.0204 =$$

$$\frac{i}{(1+i)^n-1} = S \quad (2)$$

$$\frac{0.07}{(1+0.07)^{21}-1} =$$

$$\frac{0.07}{4.14-1} =$$

$$\frac{0.07}{3.14} =$$

$$0.022 =$$

معامل شراء السنوات

يشير معامل شراء السنوات إلى القيمة الحالية للحق في الحصول على ريال سعودي واحد في نهاية كل عام لمدة  $n$  سنة بفائدة مركبة تبلغ  $i$ . وتشتق المعادلة من إضافة القيم الحالية للريال السعودي الواحد عن كل ريال سعودي يتم الحصول عليه. ويمكن حسابه من خلال المعادلة التالية:

$$1 - \frac{i}{(1+i)^n}$$

$$\frac{1-pv}{i}$$

أو

(حيث أن القيمة الحالية = القيمة الحالية للريال السعودي الواحد)

يُقدم هذا الجدول المضاعف الذي يمكن تطبيقه على دخل مستحق في نهاية كل عام لمدة  $n$  من السنوات بفائدة مركبة تبلغ  $i$  لإيجاد قيمته الرأسمالية الحالية.

مثال ١- أ:

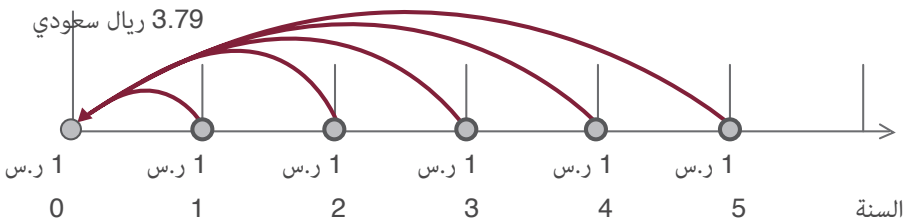
ما قيمة الحق في الحصول على ريال سعودي واحد في نهاية كل عام لمدة 5 سنوات بفائدة مركبة 10%؟

$$\frac{1}{(1+i)^n}$$

معامل شراء السنوات

$$\frac{1-0.621}{0.1} =$$

$$= 3.79 \text{ ريال سعودي}$$



مثال ٢- أ:

سيحصل قاسم، وهو مالك لأحد المنازل، على إيجار سنوي قيمته 60,000 ريال سعودي من المستأجر عن السنوات العشر القادمة. على افتراض أن الفائدة المركبة تبلغ 6% ما القيمة الرأسمالية للدخل؟  
العامل لمدة 10 سنوات بنسبة 6%

$$1 - \frac{1}{(1+i)^n} = \frac{i}{(1+i)^n}$$

$$1 - \frac{1}{(1+0.06)^{10}} = \frac{0.06}{(1+0.06)^{10}}$$

$$\frac{1-0.5584}{0.06}$$

$$\frac{0.4416}{0.06}$$

$$7.36 \times 60000 = \text{القيمة الرأسمالية عن } 60,000 \text{ ريال سعودي في السنة}$$
$$441,600 =$$

## معامل شراء السنوات إلى الأبد



هو القيمة الحالية للحق في الحصول على ريال سعودي واحد في نهاية كل عام على مدار عمر العقار (إلى الأبد) بفائدة مركبة تبلغ  $i$ . ويختلف ذلك عن الجدول السابق بأنه يتم الحصول على الدخل لفترة زمنية غير منتهية أي إلى الأبد. إذا كان الدخل في نهاية كل عام هو ريال سعودي واحد، ويطلب المستثمر عائداً يبلغ 8% ( $i$ ) على سبيل المثال، حينئذ يكون الريال السعودي الواحد معادل لـ 8% من قيمة رأس المال.

ولذلك:

$$12.5 = \frac{1}{0.08} = \text{معامل شراء السنوات بالقيمة الحالية}$$

وبالتالي تكون معادلة معامل شراء السنوات على مدار عمر العقار (إلى الأبد) على النحو التالي:

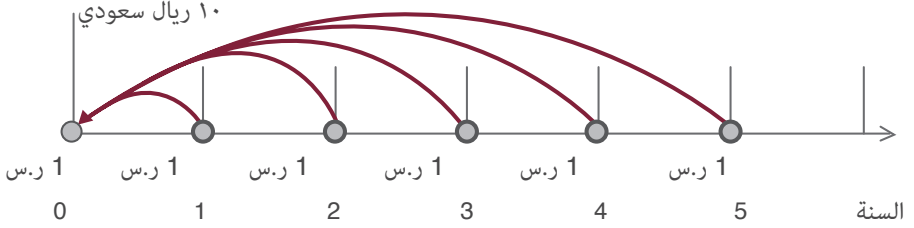
$$\frac{1}{i}$$

يمكن مضاعفة معامل شراء السنوات لأي دخل دائم مستحق في نهاية كل عام بفائدة مركبة تبلغ  $i$ .

مثال ١- ب:

أوجد معامل الشراء لريال واحد إذا كانت الفائدة المركبة ١٠٪ على طول عمر العقار.

$$\frac{1}{0.1} = 10 =$$



مثال ٢- ب:

لدى أحمد حق عقاري ذو ملكية مطلقة في متجر يعطي دخلاً صافياً يبلغ 5000 ريال سعودي في السنة. احسب القيمة الرأسمالية الخاصة بالحق العقاري المستحق له، على افتراض أن معدل الفائدة المركبة 6%.

$$\begin{aligned} \text{صافي الدخل في السنة} &= 5000 \text{ ريال سعودي} \\ \text{عامل سنوات الشراء بالقيمة الحالية على} &= \frac{1}{i} \\ \text{مدار عمر العقار (إلى الأبد) بنسبة 6\%} &= \frac{1}{0.06} \\ &= 16.667 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{القيمة الرأسمالية} &= \text{صافي الدخل} \times \text{معامل الشراء} \\ &= 16.667 \times 5000 \\ &= 83,335 \text{ ريال سعودي} \end{aligned}$$

هو القيمة الحالية للحق في الحصول على ريال سعودي واحد في نهاية كل عام على مدار عمر العقار (إلى الأبد) بفائدة مركبة تبلغ  $i$  لكنها تكون مستحقة بعد انتهاء عدد  $n$  من السنوات. يمكن حساب معامل شراء السنوات إلى الأبد بعد رد العقار من ضرب القيمة الحالية للريال الواحد في عامل شراء السنوات إلى الأبد كما يلي:

$$\frac{1}{(1+i)^n} \times \frac{1}{i} = \frac{1}{i} \times \text{القيمة الحالية للريال}$$

$$\frac{1}{i(1+i)^n} =$$

$$\frac{1}{i.A} =$$

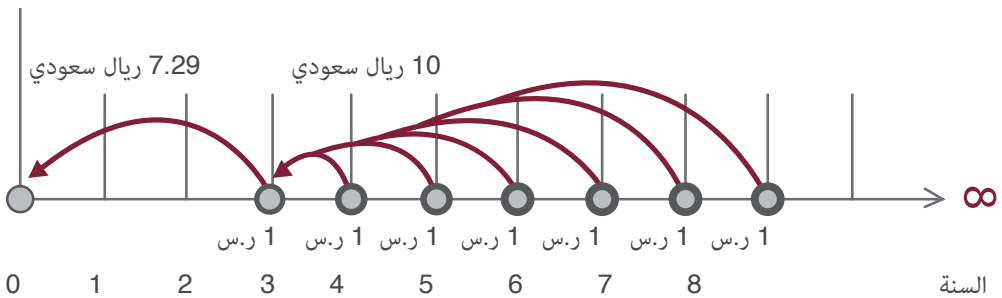
مثال ١- ج:

معامل شراء السنوات المستحق بعد 3 سنوات لعشرة ريالات بمعدل فائدة 10% على مدار عمر العقار (إلى الأبد)، فأوجد قيمة العقار بعد انتهاء فترة حيازته؟

$$10 \text{ ريال سعودي} \times \text{القيمة الحالية} =$$

$$\frac{1}{(1+0.1)^3} \times 10 \text{ ريال سعودي} =$$

$$7.51 \text{ ريال سعودي} =$$





سيحصل صاحب ملكية مطلقة على صافي دخل يبلغ 500 ريال سعودي في السنة بعد 5 سنوات، أوجد قيمة العقار بافتراض أن معدل الفائدة يبلغ 8%.

$$\begin{aligned}
 500 &= \text{صافي الدخل في السنة} \\
 &\text{معامل شراء السنوات على مدار عمر} \\
 &\text{العقار (إلى الأبد) المؤجل لـ 5 سنوات بنسبة 8\%} \\
 \frac{1}{i \times (1 + i)^n} &= \\
 \frac{1}{0.08 \times (1 + 0.08)^5} &= \\
 \frac{1}{0.08 \times 1.469} &= \\
 \frac{1}{0.1175} &= \\
 8.5106 &= \\
 &\text{القيمة الرأسمالية = صافي الدخل X معامل الشراء} \\
 8.5106 \times 500 &= \\
 4255.3 &= \text{ريال سعودي}
 \end{aligned}$$

## جداول معدلات الفائدة المزدوجة

٣٠

تُستخدم جداول معدلات الفائدة المزدوجة لحساب القيمة الرأسمالية للدخل التي يتم الحصول عليها لفترة محددة ومعلومة. ويحدث ذلك مع الأراضي والعقارات الإيجارية التي تنتهي في تاريخ محدد. وتفترض جداول معدل الفائدة المزدوجة أن المستثمر سيدخر سنويًا مبلغًا من الدخل الذي حصل عليه، ويستثمره باعتباره مخصص استهلاك لاسترداد رأس المال الأصلي في نهاية المدة. ويجب أن يبين معامل شراء السنوات حقيقة مفادها أن المستثمر يملك دخلاً قابلاً للإنفاق أقل مقارنة بالدخل الدائم.

وإذا كان تدفق الدخل مستحقًا لعدد  $n$  من السنوات فقط، يمكن حساب القيمة الرأسمالية من خلال استخدام جدول معامل شراء السنوات لمعدل الفائدة المزدوجة.



## عامل سنوات الشراء أو القيمة الحالية للريال السعودي الواحد في السنة

القيمة الرأس مالية في الحصول على ريال سعودي واحد في نهاية كل عام لمدة n من السنوات بفائدة مركبة تبلغ i مع رد رأس المال الأصلي بعد عدد n من السنوات إلى مخصص الاستهلاك.

$$\frac{1}{i+s} = \text{عامل سنوات الشراء لعدد } n \text{ من السنوات (معدل الفائدة المزدوج)}$$
$$\frac{i}{(1+i)^n - 1} = s$$

ملاحظة:

$$1 - \frac{1}{(1+i)^n} = \text{عامل سنوات الشراء لعدد } n \text{ من السنوات (معدل الفائدة الفردي)}$$
$$\frac{1 - pv}{i} \text{ أو}$$

في هذه المعادلة، هناك نوعان مختلفان من معدلات الفائدة i :  
(1) هو معدل الفائدة المتوقع من قبل المستثمر (يُعرف بالفائدة المجزية).  
(2) معدل الفائدة لصندوق الاستهلاك منخفض المخاطر (معدل فائدة تراكمي).

المثال ١- أ:

أوجد القيمة الرأس مالية لحساب دخل يبلغ 1000 ريال سعودي في السنة مستحق لمدة 20 عامًا باستخدام معادلة عامل سنوات الشراء حسب معدل الفائدة المزدوج.

صافي الدخل في السنة = 1000 ريال سعودي

$$\frac{1}{i+s} = \text{عامل السنوات لمدة 20 عامًا بفائدة 7\% ومخصص استهلاك 2.5\%}$$
$$\frac{1}{0.07 + \frac{i}{(1+i)^n - 1}} = \frac{1}{0.07 + 0.039}$$
$$\frac{1}{0.109} = 9.17$$
$$9170 \text{ ريال} = \text{القيمة الرأس مالية}$$

المثال ٢ - أ:

ما القيمة الرأس مالية لدخل يبلغ 20,000 ريال سعودي في السنة مستحقة لمدة 12 عاماً فقط، ويتطلب المستثمر عائداً بنسبة 8% ومخصص استهلاك 2.5%

$$\text{صافي الدخل في السنة} = 20,000 \text{ ريال سعودي}$$

$$= \text{عامل سنوات الشراء لمدة 12 عاماً بنسبة 8\% و 2.5\%}$$

$$\frac{1}{i + \frac{i}{(1+i)^n - 1}} = \frac{1}{i+s}$$

$$0.08 + \frac{0.025}{(1+0.025)^{12} - 1} =$$

$$\frac{1}{0.08 + 0.726} =$$

$$\frac{1}{0.1526} =$$

$$6.553 =$$

$$\text{القيمة الرأس مالية} = \text{صافي الدخل} \times \text{عامل الشراء}$$

$$= 131,060 \text{ ريال سعودي} = 6.553 \times 20,000$$

يتم حساب عامل سنوات الشراء لمعدل الفائدة الفردي من المعادلة التالية:

$$1 - \frac{1}{(1+i)^n} = \frac{i}{i+s}$$

يمكن استخدام جداول معدلات الفائدة المزدوجة في حالة معدل الفائدة الفردي، لكن معدل الفائدة الذي سيتم استخدامه لعنصر مخصص الاستهلاك يكون نفسه لـ  $i$ ، معدل الفائدة المربح.

مثال - ٣:

احسب عامل سنوات الشراء (بمعدل الفائدة الفردي) لمدة 10 سنوات بفائدة تبلغ 6%. باستخدام معادلة معدل الفائدة الفردي.

$$1 - \frac{1}{(1+i)^n} = \text{عامل سنوات الشراء لمدة 10 سنوات بنسبة 6\%}$$

$$1 - \frac{1}{(1+0.06)^{10}} =$$

$$1 - \frac{1}{1,7908} =$$

$$\frac{1 + 0.5584}{0.06} =$$

$$\frac{0.4416}{0.06} =$$

$$7.36 =$$

$$7.36 \times 1000 = \text{القيمة الرأسمالية عن 1000 ريال سعودي في السنة}$$

$$7360 \text{ ريال سعودي} =$$

باستخدام معادلة معدل الفائدة المزدوج  
عامل سنوات الشراء بالقيمة الحالية

$$\frac{1}{i+s} =$$

$$\frac{1}{i + \frac{i}{(1+i)^n - 1}} =$$

$$\frac{1}{0.06 + \frac{0.06}{(1+0.06)^{10} - 1}} =$$

$$\frac{1}{0.06 + 0.758} =$$

$$\frac{1}{0.1358} =$$

$$7.36 =$$

إذا تم اقتراض مبلغ من المال خلال فترة من الوقت، فقد يشترط المقرض ضرورة السداد على فترات منتظمة خلال فترة الاقتراض، على أن تكون الدفعات ذات مبالغ متساوية. وقد يُطلق على الاتفاق على إقراض رأس مال واقتراضه بهدف شراء أرض أو عقار اسم رهن، حيث يُسمى المقرض راهن، ويسمى المقرض مرتهن. فلنفرض أن مبلغ الرهن هو  $M$ ، ودفعة السداد السنوي هي  $P$  ومعدل الفائدة السنوي  $i$ .

$$\frac{M(1+i)^n i}{(1+i)^n - 1} = P$$

مثال ١:

ما دفعات (أقساط) السداد السنوي لرهن تبلغ قيمته 500,000 ريال سعودي تم اقتراضه على 20 عامًا بفائدة مركبة تبلغ 10%؟

$$\frac{M(1+i)^n i}{(1+i)^n - 1} = P$$

حيث  $M = 500,000$  ريال سعودي  $0.10 = i$   $20 = n$

$$\frac{500,000(1+0.10)^{20}(0.10)}{(1+0.10)^{20} - 1} = P$$

$$\frac{500,000 \times 6.7275 \times 0.10}{6.7275 - 1} =$$

$$\frac{336375}{5.7275} =$$

$$58,730 =$$

## الملاحظات:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# تمارين الوحدة الثانية

العمليات الرياضية في التقييم





ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

أ

١. يمثل مبلغ ريال سعودي واحد قيمة استثمار ريال بمعدل تراكمي وفائدة مركبة (i) بعد عدد (n) من السنوات.
٢. قيمة ريال واحد بعد ١٠ سنوات بفائدة مركبة ٥% تبلغ ١٠,٥٨.
٣. معامل شراء السنوات أو القيمة الحالية للريال السعودي الواحد في السنة هي القيمة الحالية لحق الحصول على ريال واحد في نهاية كل سنة لعدد (n) من السنوات بفائدة مركبة (i).
٤. أثناء مدة الرهن العقاري، يُطلق على المقترض المرتهن، ويطلق على المقرض الراهن.
٥. يجوز دفع الفائدة للمالك على فترات منتظمة، تُشير هذه العبارة إلى مفهوم الفائدة البسيطة.
٦. ريال سعودي واحد في السنة هو القيمة التي يتعين استثمارها سنويًا بهدف تراكم ريال سعودي في عدد من السنوات (n) بفائدة مركبة تبلغ (i).
٧. عادة ما تكون الفائدة البسيطة على أساس سنوي وتسد للمستثمر على فترات منتظمة.
٨. مخصص الاستهلاك السنوي هو مقلوب معادلة الريال السعودي الواحد في السنة.
٩. تُمثل P في معادلة الفائدة البسيطة عدد السنوات.
١٠. تُمثل M في معادلة الرهن العقاري دفعة السداد السنوية.

ب

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

- ١- تسمى الفائدة التي تُحسب على أصل مبلغ الاستثمار وتظل ثابتة طوال مدة الاستثمار بشرط ثبات قيمة المبلغ المستثمر طوال فترة الاستثمار:
  - أ- الفائدة العامة
  - ب- الفائدة الخاصة
  - ج- الفائدة البسيطة
  - د- الفائدة المركبة
- ٢- المبلغ الذي يجب استثماره الآن ليتراكم إلى ريال سعودي واحد بفائدة مركبة i بعد n سنة هو:
  - أ- قيمة الريال الواحد
  - ب- مبلغ الريال السعودي الواحد في السنة
  - ج- القيمة الحالية
  - د- عامل الشراء
- ٣- أي من الاختيارات التالية يُمثل معادلة القيمة الحالية:
  - أ-  $\frac{i}{A-1}$
  - ب-  $\frac{M(1+i)^n i}{(1+i)^n - 1}$
  - ج-  $\frac{1}{(1+i)^n}$
  - د-  $\frac{1}{i+s}$
- ٤- المبلغ الإجمالي الناتج عن استثمار ٢,٥٠٠,٠٠٠ بعد ٥ سنوات بنسبة فائدة مركبة تبلغ ٦,٥%:
  - أ- ٣,٤٢٥,٢١٦
  - ب- ٥,٧٩١,٣٠٠
  - ج- ٣,٨٨١,٣٠٢
  - د- ٥,١٤٣,٩٥٢

## الوحدة الثالثة

### المعلومات المرجعية وإعداد التقارير

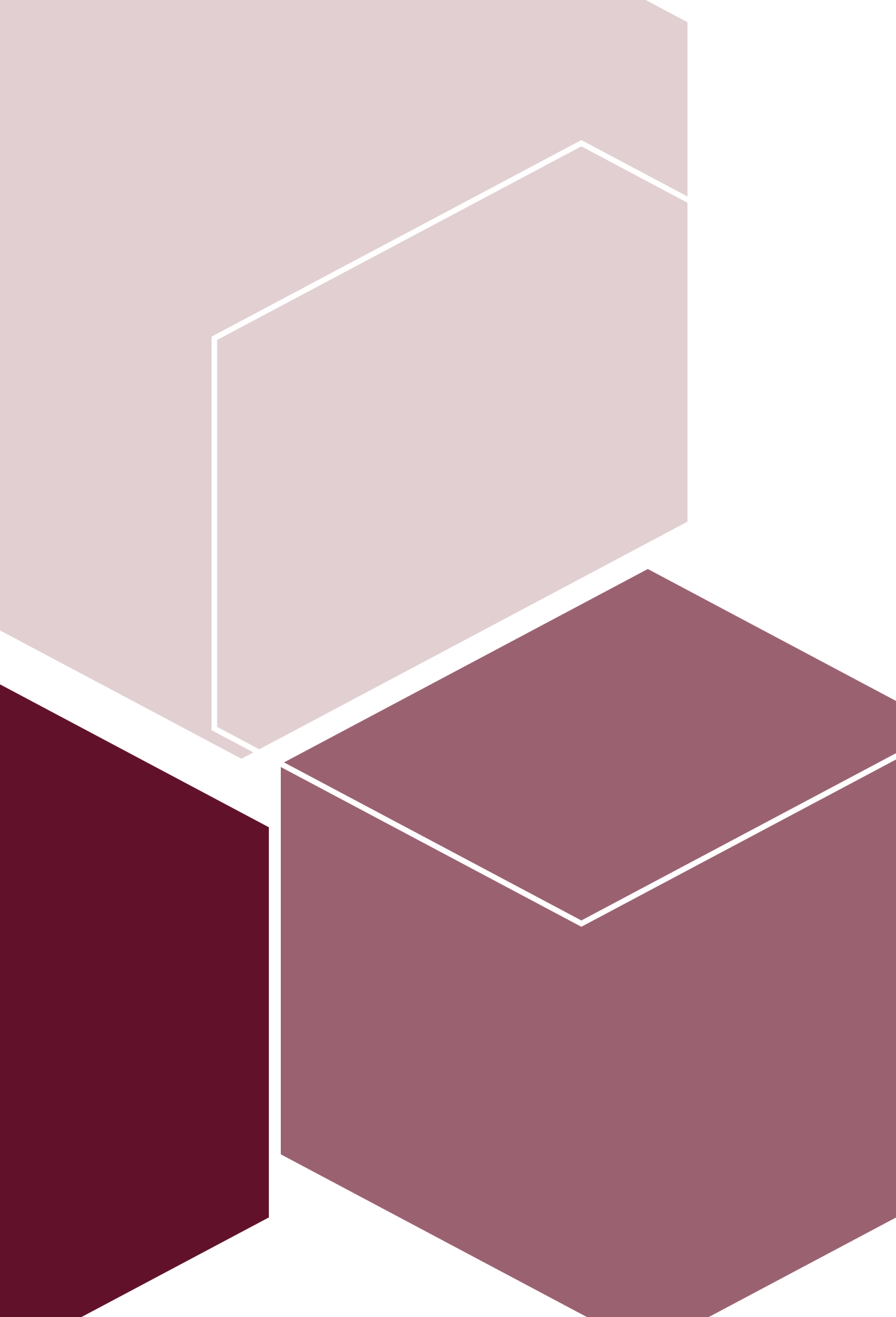
#### أهداف الوحدة الثالثة:

- ١- حساب الفائدة البسيطة والمركبة.
- ٢- استخدام معادلات وجدول التقييم في المجال العقاري.
- ٣- استخدام جداول معدلات الفائدة الفردية والمزدوجة في حساب القيمة الحالية والرأسمالية.

#### الفصل الأول: الفصل الأول: المعلومات المرجعية

#### الفصل الثاني: جمع البيانات

#### الفصل الثالث : كتابة التقارير



## الفصل الأول

# REVIEW

## المعلومات المرجعية

تُعرف المعلومات المرجعية بأنها معلومات تفصيلية ناتجة عن دراسة لجميع جوانب العقار (ويشمل ذلك تفاصيل تسلسل حق الملكية والموقع والوصف والقياس وإمكانيات العقار) بما يمكن المقيّم من إجراء أعمال التقييم على نحو صحيح ومناسب. وتُعد المعلومات المرجعية جزءًا مهمًا في عملية التقييم وذلك لاعتماد التقييم العقاري عليها بشكل كبير، ويُعتبر المقيم مسئولًا عن دقة وصحة وسلامة المعلومات الواردة في التقرير.

## مصطلحات المباني والمساحات

١.٠

### المبنى الدائم

مبنى خرساني مكون من جدران من الطوب أو الطوب والخرسانة معًا. وقد يكون من طابق واحد أو عدة طوابق ومسقوف بسقف مستو من الخرسانة أو سقف مائل مغطى بالقرميد أو الألواح المعدنية. ويبلغ العمر الافتراضي لهذه المباني أكثر من ٥٠ سنة.

## ب المبنى شبه الدائم

مبنى مكون من طوب وجدران خشبية. ولا يزيد ارتفاع هذا المبنى عن طابقين ويكون سقفه من القرميد أو ألواح معدنية مثل الزنك. وقد يكون الطابق الأرضي من الأسمنت أو الخرسانة وأرضية الطابق الأعلى من الخشب.

## ج المبنى المؤقت

مبنى مكون من جدران خشبية ومسقوف بألواح معدنية وله أرضية من الخرسانة أو الخشب إذا كان البناء على ركائز.

## د تجديد وترميم المباني

تُعرف عملية الترميم بأنها تجديد أو تحسين مبنى قائم ليصبح في حالة جيدة. وقد تكون أعمال التجديد والترميم دقيقة وغير ملحوظة أو قد تكون جذرية مثل إعادة تصميم المباني.

## ه المساحة الرئيسية للمبنى

تُعرف هذه المساحة بأنها إجمالي مساحة مبنى محاط بجدران ومغطى بسقف، وهي مجموع قياس كل طابق حتى حد الجدران الخارجية للواجهة، أو حتى منتصف الجدران المشتركة مع الجار. وتتضمن هذه المساحة:

١. جميع الجدران والحوارج.
٢. الأعمدة والركائز وبيت الدرج ومكان المصعد وما شابه ذلك.
٣. غرف المصعد المغطاة وغرف الأجهزة ومخازن الوقود والخزانات الموجودة بالمباني الدائمة (يشمل ذلك كل ما هو مبني وموجود فوق مستوى سطح الأرض).
٤. سُمك جدران الأسوار والمسقط الخارجي.
٥. الشرفات الخارجية والأفنية.
٦. المباني الخارجية التي تشترك مع المبنى الرئيسي في حائط واحد على الأقل.

## و المساحة الإضافية للمبنى

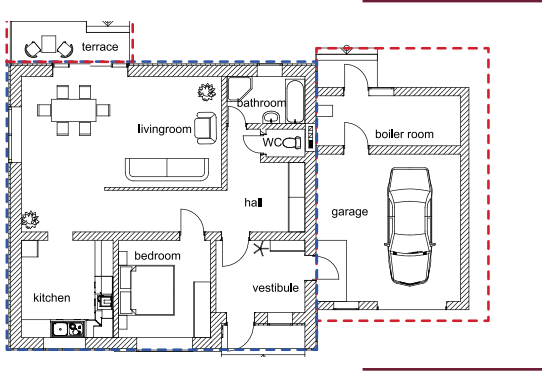
هي مساحات من المبنى تحاط جزئياً بجدران وأسقف وقد تكون مكشوفة. ويتضمن قياس هذه المساحة الواجهة الداخلية للجدران المحيطة أو الهياكل المعنية ويكون حساب المساحة الإضافية للمبنى منفصلاً عن حساب المساحة الرئيسية للمبنى، وتتضمن:

١. مواقف السيارات.
٢. الشرفات الجانبية (المسقوفة وغير المسقوفة).
٣. الممرات والطرق المغطاة.
٤. حدائق الأسطح والحدائق الداخلية.
٥. المساحات الفرعية والدرج الخارجي وأرصفت التحميل.

ملاحظة:

- ١- يكون المنور الهوائي جزءاً من المبنى الرئيس أو المبنى الإضافي حسب نوعية البناء. ويعد المنور المغطى بهيكل غير دائم مساحة إضافية، ولكن إذا كان مغطى بهيكل ثابت، فيُعد ضمن المساحة الرئيسة.
- ٢- يؤخذ القياس على المساحة المغطاة بسقف بالنسبة للمباني التي بدون جدران.
- ٣- تحسب المساحة الرئيسة والمساحة الإضافية بصورة منفصلة.

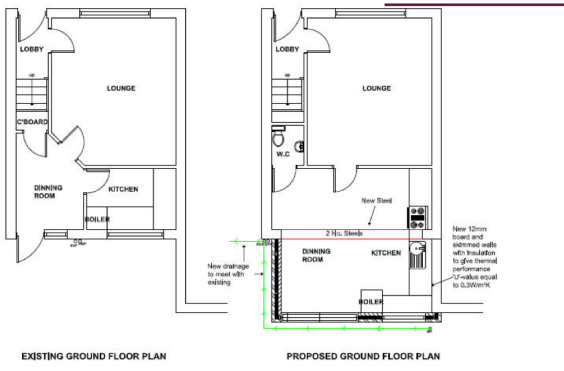
الخط الأزرق هو المساحة الرئيسة للطابق  
الخط الأحمر هو المساحة الإضافية للطابق



شكل (١)  
المساحة الرئيسة والإضافية  
للطابق

## ملحقات المباني

هي جزء جديد يضاف إلى مبنى قائم بغرض توسعته مثل مطبخ خارجي أو غرفة ملحقة.



شكل (٢) مخطط أفقي لمُلحق

## أ القياس الخارجي

يؤخذ القياس الخارجي من الواجهة الخارجية للجدران شاملاً سُمكها، كما يؤخذ القياس لكل طابق في المبنى. وبالنسبة للجدران المشتركة مع الجار، فيؤخذ قياسها من منتصف الجدار. ويُعتبر هذا النوع من القياس شائع الاستخدام في معظم عمليات التقييم.

## ب القياس الداخلي

يؤخذ القياس الداخلي من الواجهة الداخلية للجدران والتي تُمثل المحيط الداخلي مع استبعاد سُمكها. ويُستخدم القياس الداخلي في المساحات والمباني المؤجرة مثل: المكاتب والفنادق. ويمكن الحصول على القياس الداخلي بإحدى الطرق التالية:

١. قياس المبنى من الواجهة الداخلية لأحد الجدران المحيطة إلى الواجهة الداخلية للجدار الآخر (المقابل) داخل المبنى (لا يتضمن ذلك سُمك الجدران).
٢. القياس الخارجي للمبنى (يشمل سُمك الجدران)، وبعد ذلك طرح سُمك الجدران من القياس.

## ج قياس مساحة المباني

١. إجمالي مساحة الطابق  
هو مجموع المساحة الرئيسية للطابق مع مساحته الإضافية، وتستخدم هذه الطريقة في تخطيط المدن لحساب نسب بناء قطع الأراضي، وفي إدارة الأملاك والعقارات لتحديد رسوم الخدمات.
٢. صافي المساحة القابلة للتأجير  
تُقاس صافي المساحة القابلة للتأجير بين الواجهة الداخلية للجدران المحيطة لكل طابق. وتتضمن هذه المساحة ما يلي:

أ) المساحات التي تشغلها مرافق إضافية داخلية مثل أعمدة وأطر النوافذ، وكذلك المساحات التي تشغلها مرافق إضافية خاصة كالتي يتم إنشاؤها للمستأجرين من الأفراد في أماكن أخرى بخلاف المساحات المستبعدة، مثل: الحمامات الداخلية.

ب) قاعات المداخل للاستخدام الحصري للطابق أو للمبنى.

ج) المساحات التي تشغلها الحواف الجانبية (الوزرات) وصناديق وقاية أسلاك الكهرباء.

د) المناطق المنفصلة بجدران داخلية غير هيكلية، والحوارج القابلة للإزالة وما شابه ذلك، حيث يكون التقسيم لغرض الاستخدام وليس لغرض إنشائي، بشرط عدم استخدام المساحة الخارجية بصورة مشتركة.

ويُستبعد من المساحة القابلة للتأجير ما يلي:

- أ) الحمامات المشتركة ومدخلها وما شابه ذلك.
- ب) السلم وبيت الدرج.
- ج) غرفة (بئر) المصعد والأروقة وقاعات الانتظار.
- د) خزانات عمال النظافة.
- هـ) مناطق الخدمات الأساسية وتتضمن مساحات مخصصة لتقديم خدمات ومرافق عامة، مثل: غرف المعدات وصناديق الكهرباء وأسلاك الهواتف وحوامل المكيفات.
- و) المساحات الموجودة في الطوابق التي يقل ارتفاع سقفها عن ١,٥ متر.
- ز) الأعمدة والجدران الحاملة.
- ح) الممرات أو المساحات العامة التي ليست للاستخدام الخاص لشاغلي الطابق أو المبنى مثل: الممرات في مناطق المصاعد والخدمات الأساسية.
- ط) المساحات المخصصة لاستخدام مركبات الخدمات وتوصيل السلع والبضائع والممرات المؤدية إليها.
- ي) مناطق انتظار السيارات والممرات المؤدية إليها.

### ٣. المساحة الفعلية للطابق

هي مجموع المساحة الرئيسية للطابق ونصف المساحة الإضافية للطابق، وتستخدم لتحليل وتقدير تكاليف البناء.

$$\text{المساحة الفعلية للطابق} = \text{المساحة الرئيسية للطابق} + (2/1) \text{ المساحة الإضافية للطابق.}$$

### ٤. إجمالي المساحة التكميلية الخارجية (الحجم)

هي مجموع المساحة الرئيسية للطابق مضموناً في الارتفاع. ويُؤخذ القياس الرأسي (الارتفاع) من مستوى سطح أرضية الطابق إلى أعلى سطح السقف (الخارجي) للأسقف مستوية السطح. وبالنسبة للأسقف المائلة وغيرها، فيؤخذ القياس الرأسي بجمع الارتفاع من مستوى سطح أرضية الطابق إلى أعلى وأدنى ارتفاع للسقف المائل ويُقسم على ٢، وهو متوسط الارتفاع.

### ٥. ارتفاع الواجهة الخارجية

ارتفاع الواجهة الخارجية هو الارتفاع من مستوى منسوب سطح الأرض حتى أعلى نقطة لحائط الواجهة الخارجية.

### ٦. القياسات الأخرى

- أ) مجاري تصريف المياه: العرض والطول والارتفاع - المتر المكعب.
- ب) الطريق والرصيف والشارع: المساحة ومتوسط السُمك.
- ج) الجدران الداعمة والأسوار: المتر الطولي ومتوسط الارتفاع.
- د) المسابح: المساحة ومتوسط العمق.



### المخطط الجغرافي

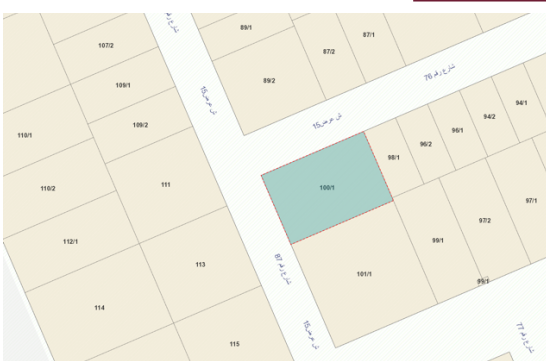
يُبين الموقع الجغرافي للعقار وطرق الوصول إليه والمعالم المحيطة به. وبسبب كبر المساحة التي يتضمنها المخطط يُوصى باستخدام مقياس رسم تقريبي، مثل ١:١٠,٠٠٠، أو تصويره من خلال خرائط المسح الطبوغرافي أو مخططات الطرق. ويمكن رسمه بصورة تقريبية دون استخدام مقياس رسم.



شكل (٣)

### مخطط قطعة الأرض (الكروي التنظيمي)

يركز مخطط قطعة الأرض على أرض العقار محل التقييم، ويمكن الحصول على هذا المخطط من الكروي التنظيمي الصادر من الأمانات. كما يمكن رسم هذا المخطط بمقياس رسم أو بدونه مع توضيح الأبعاد.



شكل (٤)

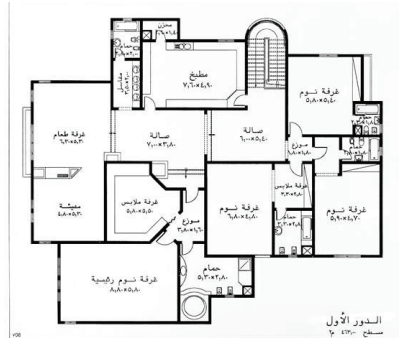
يركز هذا المخطط على الموقع العام للعقار وما حوله مع تحديد الخصائص البارزة مثل: المناطق المزروعة والمعالم البارزة وأعمال التطوير وما إلى ذلك، ويبين هذا الموقع استخدامات الأراضي المحيطة بالموقع



شكل (٤)

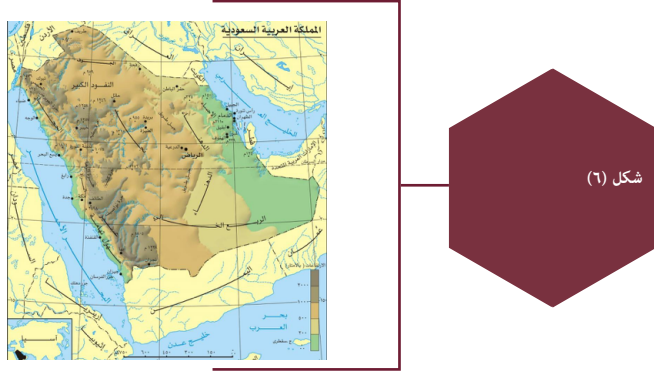
## مخططات المبنى (المساقط الأفقية)

توضح المساقط الأفقية للمبنى مساحة كل طابق وأبعاده، وجميع المساحات المغطاة والمفتوحة. كما توضح موقع كل عمود ومواصفات المبنى.



شكل (٥)

تبين الخريطة الطبوغرافية الخصائص المادية لسطح الأرض، مثل: المرتفعات والوديان ومجري السيول ومناطق الغابات وغير ذلك.



## إجراءات تحديد وجمع المعلومات المرجعية

٤.٥

يعتمد التقييم العقاري بشكل كبير على جمع المعلومات وتحليلها، وعلى المُقيّم التأكد من دقة جميع المعلومات المستخدمة لضمان جودة التقييم. وتتمثل إجراءات جمع المعلومات المرجعية في ثلاث خطوات وهي:

### إجراءات ما قبل معاينة الموقع

١. الاطلاع على الملفات لتحديد نوعية الإجراءات والمعلومات المطلوبة.
٢. التأكد من أن الملفات تتضمن المخطط الجغرافي للمساعدة في أعمال المعاينة.
٣. طلب مخطط معماري عند اللزوم (في حالة المشاريع المعقدة).
٤. التأكد من اتساق المعلومات مع طرق التقييم المستخدمة. فمثلاً في حال استخدام طريقة الاستثمار، يجب أن تُحسب مساحة المكاتب باستخدام صافي مساحة الطابق.
٥. تحديد إطار زمني لإنجاز كل مهمة.
٦. عمل الترتيبات اللازمة مع المالك لإجراء المعاينة المشتركة في حال وجود العقار في مناطق يصعب الوصول إليها.
٧. ترتيب الملفات في اتجاه سير العمليات لتوفير الوقت وتكاليف الانتقال.
٨. تجهيز المعدات اللازمة للمعاينة مثل: كراسة وشريط قياس وآلة حاسبة إلخ.

## ب إجراءات معاينة الموقع

ب

١. الحصول على تصريح من المالك.
٢. ملاحظة جميع تفاصيل العقار مثل حالته والمناطق المجاورة له.
٣. قياس المحيط الخارجي للمبنى قبل دخوله.
٤. بدء القياس من اليسار إلى اليمين، ومن الواجهة إلى الخلفية.
٥. بدء القياس من مستوى الأرض، وبعد ذلك إلى الطابق الأعلى، ومن ثم قياس الطابق الأسفل وصولاً إلى القبو.
٦. رسم مسودة للمخطط وكتابة القياسات عليها.
٧. التأكد من القياس فعلياً بالموقع إذا كان قياس المبنى منقول من المخطط المعماري.
٨. جمع معلومات إضافية عند التعامل مع عقارات متخصصة، واتباع قوائم مرجعية للتأكد من معاينة كافة البنود. (انظر الملحق أ - للاطلاع على القوائم المرجعية المهمة للمقيّم عند تقييم عقارات تجارية أو صناعية أو زراعية، وكذلك عند تقييم أحد الفنادق أو محطات الوقود)
٩. معرفة طريقة استخدام شريط القياس على النحو التالي:
  - أ) التأكد من أن القياس يبدأ من الصفر.
  - ب) أخذ جميع القياسات بالأمتار حتى ٠,٠٥ متر.
  - ج) التأكد من أن الشريط مشدود وموازي للأرض.
  - د) التأكد من عودة الشريط إلى موضعه بصورة صحيحة.
١٠. تحديد نوع القياس حسب التقييم والغرض منه فمثلاً القياس المطلوب لمساحة مكتبية (المساحة القابلة للتأجير) تختلف عن تلك الخاصة بالمنازل (المساحة الخارجية).
١١. اتباع نماذج تشمل عادة وصف العقار وبيانات التخطيط والتنظيم والعقارات المقارنة والعوامل التي تؤخذ بعين الاعتبار والتقييم. (انظر الملحق ب - للاطلاع على نموذج تعبئة وصف العقار)

## ج إجراءات ما بعد معاينة الموقع

ج

١. ترتيب المعلومات التي تم جمعها أثناء معاينة الموقع في ملف.
٢. إعداد أربعة أنواع من المخططات وهي:
  - أ) المخطط الجغرافي.
  - ب) مخطط الموقع العام.
  - ج) المساقط الأفقية للمبنى.
  - د) المساقط الأفقية للعقارات المقارنة
٣. التأكد من محتويات مخططات البناء (المساقط الأفقية)، وفيما يلي المعلومات المتوفرة في مخططات البناء الجيدة:
  - أ) تحديد أبعاد المسقط الأفقي ويشمل الجدران الخارجية والداخلية وجميع المساحات المغطاة والمفتوحة.
  - ب) تحديد وتعريف المبنى من خلال ذكر رقم قطعة الأرض والعنوان ومقياس الرسم (إن وجد).
  - ج) وصف موجز لنوعية المبنى.
  - د) إظهار مساحة المبنى في أسفل الجانب الأيمن من الورقة.

#### ٤. حساب مساحة المبنى

- (أ) يستند حساب مساحة الطابق إلى القياس المبين في المخطط الأفقي للمبنى.
- (ب) يجب أن تكون جميع العمليات الحسابية بالمتري المربع.
- (ج) تُحسب مساحات الطوابق بضرب العرض في الطول.
- (د) تُحسب مساحة كل مبنى وطابق بصورة منفصلة. كما يتم فصل المساحات الرئيسة للمباني عن المساحات الإضافية.
- ويجب إظهار أرقام وحروف كل قسم في المبنى في العملية الحسابية.
- (هـ) إظهار جميع العمليات الحسابية في نفس الصفحة الخاصة بالمسقط الأفقي للمبنى إن أمكن ذلك.

## الفصل الثاني

# REVIEW

## جمع البيانات

تُعرف عملية جمع البيانات بأنها «عملية تجميع وقياس المعلومات حول متغيرات مهمة على نحو منتظم للمساعدة في الإجابة على الأسئلة البحثية المحددة واختبار صحة الفرضيات وتقييم النواتج». وتعتبر في سياق التقييم العقاري إجراءات للحصول على بيانات مع تحليل هذه البيانات واستخدامها دعمًا للوصول إلى التقييم.

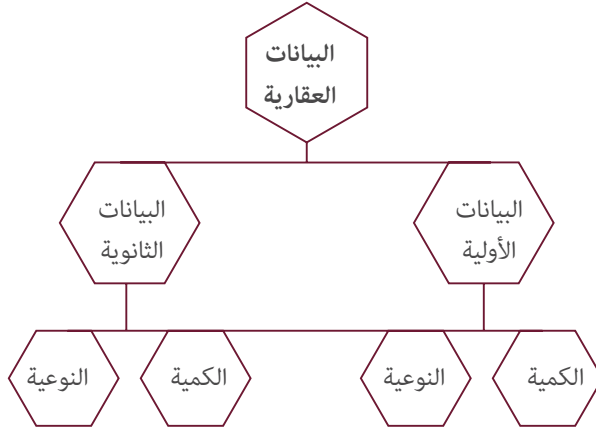
### أنواع البيانات

٢.٠

#### البيانات النوعية

وهي ليست بيانات رقمية تأخذ شكلاً وصفاً، ويمكن أن تحتوي على شكل العقار أو خصائص العقار على سبيل المثال: مبنى خرساني مكون من جدران من الطوب أو الطوب والخرسانة معاً. وقد يكون من طابق واحد أو عدة طوابق ومسقوف بسقف مستو من الخرسانة أو سقف مائل مغطى بالقرميد أو الألواح المعدنية. ويبلغ العمر الافتراضي لهذه المباني أكثر من ٥٠ سنة.

هي بيانات في صورة رقمية يمكن قياسها. وغالبًا ما يكون لها شكل ونمط محدد، وهي مناسبة للتحليل الإحصائي مثل: المساحة.



## أشكال البيانات العقارية

٢.٠

١. التوصيف القانوني للعقار: مثل توصيف العقار حسب قطعة الأرض أو البلوك أو الخطوط الحدية لقطعة الأرض حسب ورودها في صك الملكية.
٢. نظام الخرائط المساحية: لكل عقار رقم قطعة بناء على الخريطة المساحية لموقع الأرض الكائن فيها العقار. ويمكن تسجيل هذا التوصيف في صك ملكية العقار الصادر من كتابة العدل ويصبح مرجعًا قانونيًا للعقار.
٣. نظام الخطوط الحدية: يتحدد العقار بناء على مسافته واتجاهه من معلم محدد مثل نهر أو شجرة أو صخرة.
٤. مكان العقار في الحي: يمثل المكان القائم فيه العقار جزءًا من التوصيف القانوني.
٥. المنطقة: يجب الإشارة إلى المنطقة الكائن فيها الحي الخاصة بالعقار.
٦. الحق القانوني: يتضمن ذلك الحق في العقار سواءً أكان ملكية مطلقة أو حيازة إيجارية.

٧. فئة الاستخدام: قد تكون فئة الاستخدام للأغراض الزراعية أو السكنية أو التجارية أو الصناعية.
٨. الشروط الصريحة: يجوز إدراج أي قيود محددة أو شروط صريحة في صك الملكية مثل ضرورة الحصول على موافقة من سلطة المنطقة أو المدينة في حالة نقل ملكية العقار.
٩. الرهون والامتيازات والأعباء على العقار: قد يتضمن ذلك الرهن لصالح بنك أو مؤسسة مالية في حالة تقديم العقار كضمان في قرض رهن عقاري.

## البيانات المادية



١. الموقع: تختلف العقارات حسب مواقعها فبعضها تقع في مناطق حضرية وأخرى في ضواحي ومناطق ريفية.
٢. المنطقة المجاورة: يجب أن تؤخذ المنطقة المجاورة بعين الاعتبار. وتتنوع أشكال المناطق من راقية ومتوسطة وتمدنية خاصة في المناطق الحضرية الأكبر حجمًا. كما يجب الاطلاع على المشاكل البيئية للمناطق المعرضة للكوارث الطبيعية مثل: مجاري السيول والانخفاضات الأرضية في عملية التقييم.
٣. الوصول إلى العقار: يجب الأخذ بعين الاعتبار سهولة الوصول للعقار والطرق المؤدية له.

## بيانات الأرض



١. حالة الأرض: سواء كانت أرض مبنية أو فضاء.
٢. المساحة والأبعاد: يمكن قياس المساحة وطول الحدود بالمتر أو القدم.
٣. نوعية التربة والطبوغرافية: تزيد أهمية هذه العوامل مع حجم أعمال التطوير وعندما يتحول استخدام الأرض الخام إلى استخدام إنتاجي.
٤. شريحة الأرض: معرفة شريحة الأرض سواء أكانت شريحة أولى أو ثانية لقياس مدى سهولة الوصول إليها ورؤيتها من الطرق السريعة.
٥. المرافق: تتضمن مياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء وخطوط الهاتف والغاز.
٦. الخدمات: تتضمن الخدمات الأساسية مثل الشرطة والمطافئ والمدارس والمستشفيات، والمنشآت الترفيهية، وخدمات النظافة ونقل النفايات.
٧. النقل والمواصلات: ترتبط بمدى سهولة الوصول إلى العقار. ويُعد القرب من المطارات والطرق السريعة التي تربط الطرق والشوارع والسكك الحديدية من الجوانب المهمة التي ينبغي أن تؤخذ بعين الاعتبار.



١. استخدام المبني: يجب الأخذ بعين الاعتبار استخدام المبني (سكني أو تجاري أو صناعي)، وكذلك الاستخدامات الخاصة مثل: الفنادق ومحطات الوقود والمدارس وملاعب الغولف.
٢. نوعية الإنشاءات: طبيعة الإنشاءات، مثل: مباني خرسانية أو معدنية أو خشبية.
٣. التصميم: ينبغي الإشارة إلى تصميم المبني لا سيما إذا كان التصميم من نوع محدد (كلاسيكي أو معاصر).
٤. أماكن الإقامة والخدمات: يتضمن هذا البند الأنواع المختلفة من المساحات في المبني مثل غرف المعيشة والطعام والنوم والمطبخ ودورات المياه في العقارات السكنية مع ذكر عددها.
٥. عدد الطوابق: يجب الإشارة إلى عدد طوابق المبني.
٦. ملحقات المبني: قد يتضمن هذا البند مباني خارج المبني الرئيسي مثل مواقف للسيارات.
٧. الأبعاد: قياس المبني بما في ذلك مساحات الإقامة والخدمات.
٨. مساحة المبني: إما المساحة القابلة للتأجير أو إجمالي مساحة الطابق.
٩. مواد البناء: يجب الإشارة إلى المواد المستخدمة في البناء وتشطيبات الأسقف والجدران والأرضيات.
١٠. ارتفاع الأسقف والأحمال: هذه المواصفات خاصة بالعقارات الصناعية.
١١. مواقف السيارات: يعتبر عدد المواقف المتاحة عنصر مهم جداً خصوصاً في العقارات الكبيرة مثل العقارات التجارية (مجمعات المكاتب ومجمعات التسوق).
١٢. المرافق والخدمات: قد يتضمن هذا البند المرافق والخدمات داخل المبني مثل: النادي الصحي أو المسطحات الخضراء والحدايق أو منطقة الترفيه والمصاعد والمكيفات وأنظمة مكافحة الحرائق والأمن وغيرها.
١٣. عمر المبني وأعمال الإصلاح: يجب فحص عمر المبني وأعمال الإصلاح التي تجري بشأنه.
١٤. حالة شغل العقار: يتناول هذا البند إذا ما كان شاغل العقار هو المالك أو المستأجر. وفي حالة تأجير العقار، يجب معرفة تفاصيل المستأجر وشروط عقد الإيجار والقيمة الإيجارية. كما أن معدلات الإشغال في غاية الأهمية.

١. المخطط الهيكلي: يتم توزيع الأراضي داخل النطاق العمراني إلى مناطق مقسمة للأغراض الزراعية أو السكنية أو التجارية أو الصناعية. فإذا كان العقار يتضمن أرضاً من أجل أعمال التطوير، فإن التقسيم الحالي يمثل أحد الاعتبارات المهمة للغاية نظراً لأن ذلك يفرض قيوداً مادية على أي مشروع من البداية.
٢. الكثافة: تحدد الكثافة الحد الأقصى لعدد الوحدات لكل منطقة قابلة للتطوير، على سبيل المثال: لكل فدان أو هكتار، وتقاس بإجمالي مسطحات البناء إلى إجمالي مسطح الأرض.
٣. معامل البناء: هو إجمالي المسطحات المبنية لكل دور إلى مساحة الأرض.
٤. الارتدادات: هي المسافة بين الحد الخارجي للمبني وحافة الطريق أو حدود الجيران.
٥. نسبة مساحة البناء (الحدود الخارجية) للطابق الأرضي: تقاس بمساحة الطابق الأرضي مقسومة على مساحة الأرض.

١. الوضع الاقتصادي: دراسة المتغيرات العامة في الاقتصاد الكلي مثل إجمالي الناتج المحلي، ومعدلات الفائدة، والتضخم، وميزان المدفوعات.
٢. بيانات الطلب: تتمثل في عدد السكان ومستوى الدخل ومصادر التوظيف والقوة الشرائية وأذواق المستهلكين.
٣. بيانات العرض: تتمثل في المعروض الحالي والمتوقع للعقارات، وتوفر المواقع والعقارات القابلة للمقارنة في السوق.

## طرق جمع البيانات ومصادرها

٣.٠

### طرق جمع البيانات

أ

١. استخراج المحتوى من الوثائق: مثل استخراج البيانات القانونية من وثائق وصكوك الملكية.
٢. العمل الميداني والمعينة: توفر هذه الطريقة بيانات أولية فيما يتعلق بالسماط المادية للعقار.
٣. المقابلات الشخصية: من الممكن إجراء مقابلات مع خبراء عقاريين أو وكلاء عقاريين؛ للحصول على بيانات ومعلومات تخص عملية التقييم العقاري.
٤. الاستبانة: وضع مجموعة أسئلة يجابوب عليها عدد من المشاركين ويمكن أن تكون صورة شخصية أو عبر الإنترنت.

### مصادر البيانات

ب

١. المكتب :
  - أ) البحث عن معلومات حول العقارات المعنية (المستكشف الجغرافي للأمانات).
  - ب) مقارنات وأدلة وشواهد على عمليات البيوع الخاصة بالعقارات المعنية والعقارات الأخرى المجاورة.
  - ج) مخططات البناء (المباني) إذا كانت هناك حالة سابقة أو من حالات أخرى قابلة للمقارنة.
  - د) التكلفة الأصلية للبناء.
  - هـ) تفصيل التخطيط والمخططات والتنظيم بوجه عام.
٢. جمع البيانات من الإدارات والأجهزة المعنية:
  - أ) كتابة العدل.
  - ب) إدارة تخطيط المدن والمناطق الحضرية والأجهزة المختصة الأخرى.
٣. معاينة الموقع:
 

البيانات التي لا يمكن الحصول عليها من مكتب الخاص أو الإدارات الأخرى المعنية تُجمع أثناء معاينة الموقع. ويجب أن يتمتع المُقيّم بالقدرة على تدوين وإثبات تفاصيل العقار محل التقييم والمنطقة المحيطة به.

يتم إدارة البيانات وأرشفتها من خلال ملفات التقييم وهي ملفات يتم إنشائها لجمع بيانات معاملات البيوع والأدلة والشواهد على التقييم والقيمة الإيجارية المستخدمة. وتنقسم الملفات إلى قسمين هما:

#### أ. الملف الرئيس لسجلات التقييم

يجب إنشاء نسخة من القائمة الرئيسة (الأم) لجميع ملفات سجلات التقييم في المكتب. كما يجب إنشاء سجل فرعي لكل منطقة معينة. ومن الممكن إنشاء بنية هذه النظم اعتماداً على الموقع أو استخدام الأرض أو كلاهما حسب المنطقة، أو الاحتياجات الحالية للإدارات والمكاتب المعنية.

#### ب. ملف سجلات التقييم

يوضع على غلاف ملف سجلات التقييم الرقم المرجعي للملف وتعريف العقار ورقم التسجيل وتاريخ الإنشاء. ويفضل ذكر اسم المطور العقاري في حال المشاريع السكنية، وعنوان ورقم هاتف المطورين المشاركين في المشاريع. ويجب توضيح أن الملف يتضمن البيانات الخاصة بالعقارات القابلة للمقارنة والمحيطه بالعقار محل التقييم.

تكون الإشارة المرجعية للملف الرئيس باستخدام كود محدد مثل أن يكون كود الملف الرئيسي المرجعي لمشروع سكني على النحو التالي: ٠١م / ٠١ / ٠٠٠ / ١٤

حيث:

١٤ - ترمز لرقم المنطقة

٠٠٠ - المدينة

٠١ - الحي

٠١م - رقم القطعة

### تحديث سجلات التقييم وتنظيمها



١. تحديث السجل عند تغير القيمة.
٢. اتخاذ الإجراءات اللازمة في حالات إلغاء السجل في ملف سجلات التقييم.
٣. حفظ ملف سجلات التقييم بصورة نظامية على نحو يسهل البحث فيه والوصول إليه.
٤. عدم ازدواجية المعلومات.
٥. عمل نسخة احتياطية من المعلومات المتاحة في حال توقف النظام عن العمل.

## REVIEW

## كتابة التقارير

### كتابة التقارير

٢٠٠

التقرير هو وثيقة يتم من خلالها جمع الحقائق والملاحظات والنتائج والآراء والاستنتاجات والتوصيات. وتعرض مجموعة من البيانات لتساعد القارئ على اتخاذ قراراته في سياق مهني سليم. وتقرير التقييم هو الخطوة الأخيرة في عملية التقييم حيث يتم تسليم التقييم للعميل في صورة تقرير. ويجب أن يكون التقرير واضحاً ودون أي تضليل وأن يعرض الرأي الذي أبداه المُقيّم على نحو مفهوم وعلى أساس طريقة التقييم المستخدمة، والافتراضات والمعلومات التي استند إليها.

## ١. شهادة التقييم (التقرير المختصر)

هي خطاب يُقدم للعميل ويُبين بصورة تفصيلية النقاط المهمة فقط مثل: صك الملكية وعنوان العقار والقيمة التي تم التوصل إليها كنتيجة نهائية. وفي حالة التقييم لأغراض التمويل، تطلب مؤسسة الإقراض هذا التقرير للاطلاع على رأي المُقيّم حول القيمة السوقية للعقار قبل أن يتقدم المقترض بطلب رسمي للحصول على قرض.

## ٢. تقرير التقييم السردى (المتكامل)

هو تقرير مفصل يقدم معلومات مرجعية مع أدلة تعزز هذه المعلومات، وشرح لأسباب التوصل إلى استنتاجات محددة. وتطلب مؤسسات الإقراض هذا التقرير عند طلب الحصول على القرض بغرض التمويل.

## صيغة ومحتوى تقارير التقييم

٢٠

يقدم تقرير التقييم معلومات كافية تسمح لمن يطلع ويعتمد عليه أن يفهم بصورة تامة البيانات الواردة فيه والقواعد المنطقية التي استند إليها والتحليلات والاستنتاجات التي وردت فيه كما يشير إلى أي افتراضات أو شروط مقيّدة استند إليها التقييم.

ويعتمد محتوى تقرير التقييم على نوعية العقار الذي تم تقييمه والغرض من التقييم. ويجب أن يشمل التقرير على المعلومات التالية كحد أدنى:

(أ) هوية المُقيّم: يمكن أن يكون المُقيّم شخصاً أو مجموعة أشخاص أو منشأة. وإذا كان لدى المُقيّم أي علاقة مادية، أو تداخل مع الأصل محل التقييم، أو مع الطرف المُكلف بالتقييم، أو أن المُقيّم في وضع لا يُسمح له بإعداد تقييم موضوعي غير متحيز، فيجب على المُقيّم الإفصاح عن هذه العوامل في بداية مهمة التقييم. وإذا لم يحدث هذا الإفصاح لا تكون مهمة التقييم ممتثلة للمعايير. وإذا احتاج المُقيّم إلى مساعدة ذات أهمية مادية من آخرين في أي جانب من جوانب مهمة التقييم فيجب الاتفاق على طبيعة المساعدة ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها.

(ب) هوية العميل أو العملاء (إن وجد): من المهم التأكد من العميل الذي يتم إعداد التقييم لصالحه عند تحديد شكل ومضمون تقرير التقييم؛ وذلك لضمان احتوائه على المعلومات المناسبة لاحتياجاته.

(ج) المستخدمين الآخرين (إن وجد): من المهم التأكيد على وجود مستخدمين آخرين لتقرير التقييم وتحديد هويتهم واحتياجاتهم؛ لضمان احتواء التقرير على المعلومات المناسبة لهم.

(د) تحديد الأصول محل التقييم: يجب تحديد الأصل محل التقييم بوضوح.

(هـ) عملة التقييم: يجب تحديد العملة في التقييم وفي تقرير التقييم أو النتيجة النهائية، فعلى سبيل المثال: يمكن إعداد التقييم باليورو أو بالدولار الأمريكي. وهذا الشرط مهمٌ خاصةً بالنسبة لمهام التقييم التي تشمل أصولاً في دول متعددة أو تدفقات نقدية بعملات مختلفة.

(و) الغرض من التقييم: يجب توضيح الغرض الذي يُعدّ من أجله التقييم؛ لأنه من المهم ألا يتم استخدام المشورة الخاصة بالتقييم خارج السياق المقصود أو لغير الغرض المقصود من التقييم. ويؤثر الغرض من التقييم عادةً على تحديد أساس القيمة المستخدمة.

(ك) طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المُقيّم: يجب تحديد طبيعة ومصدر أي معلومات يتم الاعتماد عليها، بالإضافة إلى نطاق الأبحاث التي يجب إجراؤها أثناء عملية التقييم.

- ل) الافتراضات المهمة أو الافتراضات الخاصة أو كلاهما: يجب تسجيل كافة الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة الموضوعية أثناء تنفيذ أعمال التقييم وعند إعداد التقرير.
- م) نوع التقرير الذي يتم إعداده: يجب وصف شكل التقرير وطريقة إيصال التقييم.
- ن) القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر: عندما تقتضي الضرورة أو يكون من المحبذ تقييد استخدام المشورة الخاصة بالتقييم أو تحديد الذين يعتمدون عليها، فعندئذ يجب تسجيل ذلك.
- س) التأكد من ملاءمة التقييم لمعايير التقييم الدولية: يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدوليّة وطبيعتها، مثل تحديد أنّ التقييم قد تمّ وفقاً لمعايير التقييم الدوليّة ولوائح الضرائب المحلية.
- ع) الأساليب والطرق المستخدمة: توضيح طريقة التقييم المستخدمة، طريقة المقارنة أو طريقة التكلفة أو طريقة الاستثمار أو طريقة القيمة المتبقية أو طريقة الأرباح.
- ص) استنتاج القيمة والأساليب الرئيسية لأي نتيجة تم التوصل إليها: هذا الجزء هو الأخير في التقرير، بحيث يتضمن التقرير بياناً واضحاً لا لبس فيه بشأن تقدير القيمة.
- ق) المدخلات الرئيسية المستخدمة.

## أسس تقارير التقييم الجيدة

٣.٠

- أ) استخدام جمل وعبارات قصيرة ودقيقة وبسيطة وعرض شروح ملاءمة وواضحة.
- ب) وضوح ودقة وشمولية التقرير.
- ج) تجنب تحريف أو حذف الحقائق المهمة.
- د) ترقيم كل فقرة حتى يسهل الإشارة إليها.
- هـ) إرفاق جدول للمحتويات لتسهيل الوصول للإشارات المرجعية.
- و) تقديم آراء منطقية ومتوازنة ومعززة بأدلة وشواهد صحيحة وسليمة وارتباط رأي المقيم بها.
- ز) تضمن التقرير للمخططات المناسبة.
- ح) في حال وقّع المقيم تقرير غير تقريره، فعليه تحمل المسؤولية الكاملة عن محتواه.
- ط) الإفصاح بوضوح ودقة عن أي افتراض أو شرط مقيد من شأنه أن يؤثر بصورة مباشرة على التقييم.
- ي) تجنب الأخطاء الإملائية والنحوية وعلامات الترقيم.
- ك) عدم إبراز الجوانب الإيجابية أو السلبية للعقار.
- ل) تحليل العقارات القابلة للمقارنة بشكل ملائم.
- م) إجراء تعديلات وتسويات على العقار فيما يخص التوقيت، والموقع، والمساحة مثلاً.
- ن) اتساق التنسيق.

## نموذج تقرير التقييم

٤.٠

فيما يلي نموذج لتقرير تقييم عقار سكني، ويمكن للمقيّم استخدام هذا التقرير كمرجع ووسيلة مساعدة في إعداد التقارير.

# تقرير تقييم فيلا رقم ١٩/أ١٠ حي العليا، الرياض

لصالح السيدة أسماء محمد

مؤسسة خالد عبد الله  
العنوان البريدي: ###  
الرياض

٢٠١٨/٦/٢٨ - ١٤٣٩/١٠/١٤ هـ

السيدة/ أسماء محمد  
إشارة إلى طلبكم بتاريخ ١٤٣٩/١٠/٥ هـ تم إعداد تقرير التقييم هذا لتقييم فيلا رقم ١٩/أ١٠ في حي العليا بمدينة الرياض، وذلك لحساب القيمة السوقية للعقار.

#### ١,٠ مقدمة

١,١ المُقيّم

خالد عبدالله

١,٢ العميل

أسماء محمد

١,٣ المستخدمين المستهدفين

العميل فقط.

بيان إخلاء المسؤولية: «يجب الحصول على موافقة خطية من المُقيّم إذا أراد طرف خارجي استخدامه. وإلا لن يكون المُقيّم مسؤولاً عن أي إساءة أو سوء تفسير باستخدام تقرير التقييم هذا.»

١,٤ الغرض من التقييم

الغرض من تقييم العقار هو بيعه.

١,٥ العقار محل التقييم

فيلا بثلاث غرف نوم مساحتها ٤٠٠ م<sup>٢</sup>، تقع الفيلا في المنطقة ١٠A والقطعة ١٩ في حي العليا بمدينة الرياض.

١,٦ ملكية العقار

ملكية العقار محل التقييم هي ملكية مطلقة.

١,٧ أساس القيمة

القيمة السوقية، وكما تم تعريفها في معايير التقييم الدولية: «المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار.»

١,٨ تاريخ التقييم

١٤٣٩/١٠/١٠ هـ (مثل تاريخ معاينة العقار).

١,٩ عملة التقييم

الريال السعودي.



## ١,١٠ حالة المُقيّم مُقيّم خارجي مستقل.

قام خالد عبدالله بمعاينة العقار بتاريخ ١٠/١٠/١٤٣٩هـ وأعدّ كل من خالد عبدالله وأحمد علي تقرير التقييم. يمتلك المُقيّمان المهارات الفنية المناسبة والخبرة والمعرفة اللازمة لإجراء مهمة التقييم بكفاءة وموضوعية. ونؤكد عدم وجود أي تضارب في المصالح فيما يتعلق بالعميل، والمستخدمين المقصودين، وموضوع الملكية ومالكها الحاليين، مما يمنحنا من تقديم رأي مستقل وموضوعي في قيمة العقار المعني.

## ٢,٠ نطاق العمل

### ٢,١ نطاق البحث

شملت مهمة التقييم التي أجريناها ما يلي:

- معاينة بصرية للموقع بتاريخ ١٠/١٠/١٤٣٩هـ.
- قياس العقار داخليًا وخارجيًا والتأكد من مطابقته للمخطط.
- الاطلاع على الحي القريب الذي يقع فيه العقار، بما في ذلك المشاريع السكنية القائمة والقادمة والخدمات والتسهيلات.

- استعراض الكروكي والمخطط الهيكل للمدن.
- جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني والقوائم وتكاليف البناء والإهلاك المتراكم.
- التحقق من كافة معلومات البيع والتأجير المقارنة.
- تحليل البيانات وتطبيق أسلوبي السوق والتكلفة في التقييم.

### ٢,٢ طبيعة ومصادر المعلومات

اعتمدنا على المعلومات التالية في تقريرنا:

- نسخة من الصك.
- المخطط والكروكي التنظيمي.
- المخططات الهيكلية للمدن المنشورة في الموقع الرسمي للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.
- استفساراتنا للوكلاء ومدراء العقارات ومطوريها.
- الاستقصاءات المنشورة في السوق والبحوث الثانوية المتعلقة بحالة السوق وتوقعاته.
- الكتيبات المنشورة واستفسارات المقاولين ومدراء المرافق.

### ٢,٣ الافتراضات

يعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل، وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة ولم يتم توفيرها لنا. نُوصي بالألا يتم الاعتماد على تفسيرنا لصكوك الملكية أو وثائق التأجير قبل أن يتحقق منها مستشاريكم القانونيين.

قمنا بافتراض ما يلي:

- ١- لا توجد أعباء مالية على العقار.
- ٢- لا توجد آثار بيئية خطيرة.

## ٢,٤ معايير التقييم

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠١٧، ودليل ممارسة العقار ٢٠١٨ الصادر عن تقييم.

## ٢,٥ الأساليب والطرق المستخدمة

تم استخدام أسلوب السوق (طريقة المقارنة).

## ٢,٦ القيمة السوقية

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي:

٢,٦٢٥,٠٠٠ ريال سعودي

(مليونان وستمئة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي فقط)

## ٢,٧ الشروط المقيدة

تم إجراء مهمة التقييم وإعداد تقرير التقييم بحسب الشروط المقيدة الواردة في العقد بتاريخ ١٤٣٩/١٠/١ هـ والوارد في الملحق (أ) من هذا التقرير.

## ٢,٨ القيود على النشر

هذا التقرير سري وغير قابل للنشر دون إذن خطي من المُقيّم، ويحق للعميل والعملاء المستهدفين فقط الاطلاع عليه

التوقيع ....

خالد عبدالله (مُقيم معتمد)

عضو تقييم المعتمد (عضوية رقم ###)، فرع تقييم العقار.

لصالح وبالنيابة عن ....

## تقرير العقار

### ٣,٠ الموقع

#### ٣,١ الموقع والسكان

يقع العقار محل التقييم في حي «العليا» وسط مدينة الرياض. ويمكن الاطلاع على الخريطة الواردة في الملحق (ج). ومن الأحياء التي يشملها وسط الرياض حي الملز والمعذر والمربع.

#### ٣,٢ الموضع

يقع العقار محل التقييم في وسط حي العليا بمدينة الرياض، ارجع للملحق ج للاطلاع على الموقع عن قرب على الخريطة. تتميز المنطقة بأشهر المعالم الرئيسية لمدينة الرياض ومنها برج المملكة والفيصلية ومكتبة الملك فهد الوطنية. ويُعتبر حي العليا أحد أحياء الرياض الأكثر ازدحامًا وحجمًا من الجانب السكاني؛ لأهميته التجارية والسياحية واحتوائه على العديد من الشركات العالمية والمراكز الرئيسية وكذلك الفنادق والمحلات التجارية.

### ٣,٣ النقل وإمكانية الوصول

يُعتبر طريق العليا من أهم الطرق في مدينة الرياض نظرًا لتقاطعه مع العديد من الطرق الرئيسية منها طريق الملك فهد وطريق العروبة وطريق مكة المكرمة وطريق الملك عبد الله وشارع التخصصي وشارع موسى بن نصير. ومن أهم الأمور التي تُسهّل عملية النقل في طريق العليا هو وجود محطة مترو العليا وهي إحدى المحطات الأربع الرئيسية لشبكة النقل العام في الرياض والتي ستكون جاهزة للعمل بتاريخ ٣١-١٢-٢٠١٩ وتوفر المحطة خدمات النقل والخدمات العامة والتجارية، إضافة إلى تركيزها على تلبية المتطلبات التشغيلية لشبكة النقل العام، واحتوائها على منافذ لبيع التذاكر لشبكتي المترو والحافلات. وكذلك تشمل الخدمات المساندة لنظام النقل العام من مكاتب خدمة العملاء والأقسام الإدارية والفنية. وعلى الرغم من أهميته التجارية والاقتصادية إلا أن طريق العليا يُعرف بكثرة الحفريات، وبعض المشاكل المتعلقة بالأسفلت والأرصفة وأعمدة الإنارة. ويعد أيضًا أكثر الطرق ازدحامًا أوقات الذروة وفي نهاية الأسبوع.

### ٤,٠ المعلومات القانونية

#### ٤,١ الجهة التخطيطية

يقع حي العليا وسط مدينة الرياض، ويدخل ضمن السلطة التخطيطية والتنفيذية المسؤولة عن تطوير مدينة الرياض وهي الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. يُرجى الرجوع إلى الملحق (أ) للاطلاع على الخريطة.

#### ٤,٢ خطة المنطقة

يخضع حي العليا والمناطق المحيطة به للمخططات الهيكلية للضاحية الوسطى بمدينة الرياض والتي تصنف المنطقة المذكورة كمنطقة متوسطة الكثافة وتشمل كافة الخدمات. يُرجى الرجوع إلى الخريطة في الملحق (أ).

#### ٤,٣ الاستخدام المخصص

بحسب المخططات الهيكلية الحالية للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وكروي العقار، فإن العقار مخصص ليكون موقع تطوير سكن عائلي مستقل، ويبلغ معامل المساحة الأرضية ١,٠.

#### ٤,٤ الملكية

ملكية العميل للعقار هي ملكية مطلقة وذلك بحسب نسخة العميل لسك الملكية رقم X/١٢٣١.

### ٥,٠ وصف العقار

#### ٥,١ أعمال الموقع والأرض

أرض الأصل محل التقييم هي أرض مستطيلة الشكل، تمتد نحو ما يقارب ٦٠٠ م<sup>٢</sup>. كما هو مبين في الكروي المرفق. تشمل أعمال الموقع سور خارجي خرساني مسبق الصب، وفناء مرصوف بالحجر المُسطح، وحديقة صغيرة مُشدّبة.

#### ٥,٢ التحسينات

العقار مكون من طابقين وثلاث غرف نوم منفصلة وجراجين وغيرها من ملحقات الفيلا. وهو مبني بالحجر الجيري أصفر اللون. وللإطلاع على صور المبنى ارجع للملحق د.

#### ٥,٣ أماكن الإقامة والمناطق

أماكن الإقامة والمناطق الخاصة بالعقار محل التقييم موضحة أدناه، ارجع للملحق ج للاطلاع على نسخة العميل لتخطيط الأرضية.

ملخص المنطقة المبنية

| المساحة المبنية (م <sup>٢</sup> تقريباً) | الوصف          |
|--|----------------|
| ٣٥٠,٠                                    | الفلا الرئيسية |
| ٨٠,٠                                     | الجراج         |
| ٥٠,٠                                     | ملحقات الفيلا  |

ملاحظة: تم حساب المساحات الداخلية والمناطق المبنية من نسخة العميل لتخطيط الأرضية. وتم التحقق من الأبعاد الخارجية في التخطيط بحسب القياسات في الموقع أثناء المعاينة. وطُبقت المعايير الدولية لقياس العقارات (IPMS + ١ IPMS) (٣C) عند قياس المناطق الخارجية والمناطق المبنية.

| المساحة الداخلية (م <sup>٢</sup> تقريباً) | الوصف               |
|---|---------------------|
| الطابق الأرضي                             |                     |
| ٢٠,٠                                      | المدخل              |
| ٥٠,٠                                      | غرفة الجلوس ١       |
| ٢٠,٠                                      | غرفة الطعام         |
| ٣٠,٠                                      | غرفة الجلوس ٢       |
| ٢٠,٠                                      | المطبخ              |
| ٥,٥                                       | غرفة الغسيل         |
| ٤,٠                                       | دورة المياه         |
| الطابق الأول                              |                     |
| ٢٠,٠                                      | الردهة              |
| ٤٠,٠                                      | غرفة النوم الرئيسية |
| ١٠,٠                                      | دورة مياه خاصة      |
| ٢٥,٠                                      | غرفة النوم ١        |
| ٥,٥                                       | غرفة استحمام خاصة ١ |
| ٢٠,٠                                      | غرفة النوم ٢        |
| ٤,٥                                       | غرفة استحمام خاصة ٢ |
| ٢٠,٠                                      | غرفة النوم ٣        |
| ٤,٥                                       | غرفة استحمام خاصة ٣ |

#### ٥,٤ التشطيبات

يتميز العقار بتشطيبات ذات جودة جيدة ويتكون من التالي:

| الوصف                | التشطيب                       |
|----------------------|-------------------------------|
| الأرضية              | بلاط رخام                     |
| الجدران              | جبس مدهون وألواح خشبية مُركبة |
| جدران المناطق الرطبة | بلاط ملون مرتفع               |
| الأسقف               | جبس مدهون ومنقوش              |

#### ٥,٥ تجهيزات الفيلا والخدمات

يتكون العقار من الأمور التالية:

- نظام تكييف سبليت
- نوافذ منزلقة زجاجية مزدوجة مصنوعة من الألمنيوم
- أبواب مصنوعة من الخشب الصلب
- منضدة المطبخ مصنوعة من القرائيت
- خزائن قاعدة للمطبخ ذات ارتفاع مناسب وفرن مدمج بأعين كهربائية أو أعين الغاز
- أدوات صحية مثبتة على الجدار وغرفة استحمام (دش) زجاجي
- سخان مياه سعته ٢٥ لتر في كل دورة مياه
- خزان خرساني تحت الأرض سعته ١٠,٠٠٠ لتر

#### ٥,٦ المرافق

كافة المرافق الرئيسية متصلة بالعقار (المياه، مجرى التصريف، الكهرباء، الهاتف، شبكة الألياف البصرية).

#### ٥,٧ الحالة

يُعتبر العقار في حالة جيدة.

#### ٥,٨ البيئة

لم يتم إيجاد مصادر تلوث ظاهرة أو مشتبها فيها أثناء المعاينة، ولا يُوصى بإجراء عمليات تحقق إضافية.

#### ٥,٩ الإشغال

يشغل العقار مالكة الحالي.

#### ٥,١٠ تاريخ العقار

تم إكمال بناء العقار عام ٢٠١٠.

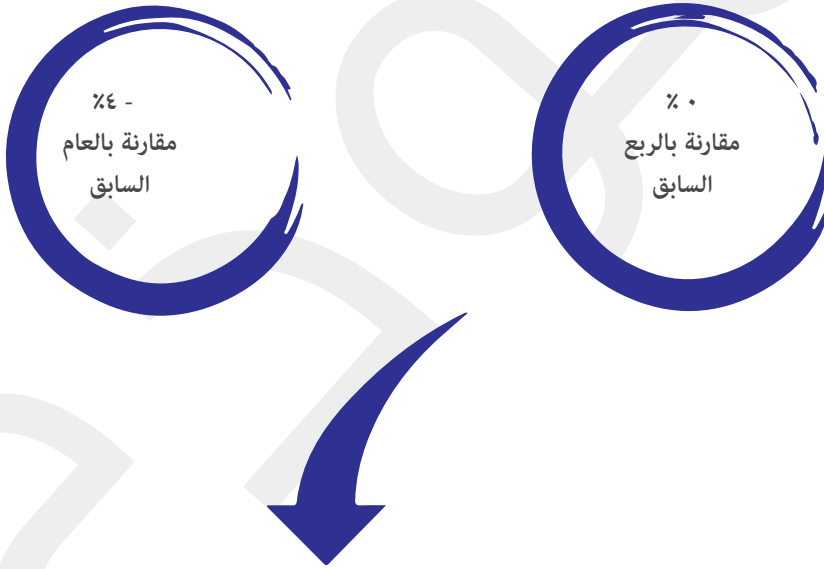
العقار مطروح للبيع حالياً، وطُرح في السوق قبل شهرين بقيمة ٢,٦٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.

لم يتم نقل ملكية العقار في السنوات الثلاث الأخيرة قبل تاريخ التقييم الفعلي.

## ٦,٠ نظرة عامة على السوق

شهد الربع الثاني من عام ٢٠١٨ إنجاز ما يُقدَّر بنحو ٧٥٠٠ وحدة سكنية موزعة على بعض المشاريع في جميع أنحاء مدينة الرياض. ليرتفع بذلك إجمالي المخزون من الوحدات السكنية إلى حوالي ١,٢٦ مليون وحدة. ومن المتوقع أن يشهد الربع القادم إنجاز نفس العدد من الوحدات السكنية. وسجلت السوق العقارية في الرياض بيع إجمالي ٥٦٠ وحدة سكنية خلال الربع الثاني وتراجع عدد الشقق المباعة بنسبة ١٦% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. كما انخفض عدد الفلل المباعة بنسبة ١٧%. وخلال الربع الثاني كانت نسبة الشقق المباعة إلى الفلل المباعة ١٠ إلى ١ ويعكس هذا أن الشقق أكثر يسراً من حيث التكلفة، على الرغم من أن معظم المشترين لا يزالون يفضلون شراء الفلل. ولقد انعكس تراجع مستوى نشاط المبيعات في تراجع الأسعار، وواصل أداء قطاع الوحدات السكنية في التراجع النسبي خلال الربع الثاني من العام.

يوضح الشكل أدناه الاتجاه العام لمبيعات الفلل:



الاتجاه العام خلال شهراً ١٢

## ٦,١ أدلة السوق

لتحديد القيمة السوقية للعقار محل التقييم أخذنا في الاعتبار وقمنا بتحليل المبيعات والقوائم. تم استخدام مبيعات وقوائم الأراضي والمباني كأساس للقيمة السوقية، وكذلك مبيعات الأرض الشاغرة وقوائمها لتقدير قيمة الأرض للعقار. وموضح أدناه أكثر مقارنات السوق ملائمة.

### ٦,١,١ المبيعات المقارنة للأراضي

يوضح الجدول أدناه مخلص بيانات المبيعات المقارنة للأراضي وقوائمها. ارجع للملحق ج للاطلاع على المواقع المحددة على الخريطة والصور الخاصة بالمقارنات.

| العنوان                          | سعر البيع | عدد غرف النوم | المساحة المبنية | سعر المتر المربع (م <sup>٢</sup> ) |
|----------------------------------|-----------|---------------|-----------------|------------------------------------|
| ١ العليا<br>١٨C منطقة<br>١٠ قطعة | ٢,٨٠٠,٠٠٠ | ٤             | ٣٨٠             | ٧,٣٦٨                              |
| ٢ العليا<br>٧B منطقة<br>١٤ قطعة  | ٢,٦٠٠,٠٠٠ | ٣             | ٣٣٠             | ٧,٨٧٩                              |
| ٣ العليا<br>١٢D منطقة<br>٨ قطعة  | ٢,٧٥٠,٠٠٠ | ٣             | ٣٦٠             | ٧,٦٣٨                              |
| ٤ العليا<br>١٥A منطقة<br>٢٠ قطعة | ٢,٦٥٠,٠٠٠ | ٣             | ٣٤٠             | ٧,٧٩٤                              |

## ٦,١,٢ المبيعات المقارنة للأراضي

يوضح الجدول أدناه ملخص عن مبيعات وقوائم الأرض وتحليلها. ارجع للملحق ج للاطلاع على المواقع المحددة على الخريطة والصور الخاصة بالمقارنات.

| العنوان                          | سعر البيع | تاريخ البيع  | المساحة المبنية | سعر المتر المربع (م <sup>٢</sup> ) |
|----------------------------------|-----------|--------------|-----------------|------------------------------------|
| ١ العليا<br>٦C منطقة<br>٥ قطعة   | ١,٦٨٠,٠٠٠ | يوليو ١٦     | ٦٠٠             | ٢,٨٠٠                              |
| ٢ العليا<br>٩B منطقة<br>١٤ قطعة  | ١,٨٣٠,٠٠٠ | أبريل ١٦     | ٦٥٠             | ٢,٨١٥                              |
| ٣ العليا<br>١٥D منطقة<br>٩ قطعة  | ١,٧٢٥,٠٠٠ | يناير ١٦     | ٥٧٥             | ٣,٠٠٠                              |
| ٤ العليا<br>١٣C منطقة<br>٢٠ قطعة | ١,٨١٢,٥٠٠ | مطروحة للبيع | ٦٢٥             | ٢,٩٠٠                              |

## ٧,٠ أساليب التقييم والاستنتاجات

### ٧,١ أساليب التقييم

بالنظر إلى نوع العقار وتوفر أدلة السوق، فقد أجريت مهمة التقييم باستخدام أسلوب السوق والتكلفة. وكما ذكر سابقًا، فيتم شراء العقارات في حي العليا غالبًا ليشغلها المالك، وقد توصلنا إلى أدلة كافية على معاملات الإيجار الحديثة أو العوائد الحالية. ولذلك، فلا يُستخدم أسلوب الدخل في التقييم ويأخذ بالاعتبار أسلوب السوق والتكلفة ويطبقيهما لتحديد القيمة السوقية للعقار محل التقييم.

### ٧,١,١ أسلوب السوق

أُستخدمت طريقة المقارنة التابعة لأسلوب السوق.

تشمل أدلة المبيعات الرئيسية التي يستند إليها هذا التقييم مبيعات الأراضي الشاغرة والمباني المبنية المذكورة سابقًا في هذا التقرير.



## ٧,١,١ أسلوب السوق

أُستخدِمت طريقة المقارنة التابعة لأسلوب السوق.

تشمل أدلة المبيعات الرئيسية التي يستند إليها هذا التقييم مبيعات الأراضي الشاغرة والمباني المبنية المذكورة سابقاً في هذا التقرير.

تم تحليل ثلاث فلل مماثلة في الحي محل التقييم خلال العام الماضي، والتي تولاها وسطاء مختلفين. يقع المقارن الثاني في موقع صغير وإن كان في زاوية. تشترك كافة المقارنات في نفس معامل المساحة الأرضية ولديهم ملحقات مبنى وأعمال بناء مماثلة. تتراوح مساحة الفلل من ٣٣٠ إلى ٣٨٠ م<sup>٢</sup>، وكذلك أعمارها من ٥ إلى ٩ سنوات. وتتراوح أسعار المبيعات من حوالي ٢,٦٠٠,٠٠٠ إلى ٢,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وأكدت استفسارات الوسطاء المتعلقة بالمبيعات والتي تم التحقق منها من أحد الأطراف في كل معاملة أن جميع المبيعات أُجريت على أساس محايد وخلال فترة تتراوح من ٦ إلى ٨ أشهر من طرحها، والتي تُعتبر فترة تسويق معتادة للمنطقة.

يُمثل المقارن الرابع طرح حديث في السوق خلال الخمسة أشهر الماضية. وسعره قابل للتفاوض، لكن لن يكشف الوسيط عن العروض المستلمة للمقارن المطروح اعتباراً من تاريخ الاستفسار. عند إجراء تعديلات طفيفة للعمر والموقع والحالة فعندها تُحدد المبيعات قيمة سوقية للعقار محل التقييم تبلغ ٢,٦٢٥,٠٠٠ ريال سعودي، أو ٧,٥٠٠ ريال سعودي لكل متر مربع من المساحة المبنية للفيلا.

## ٧,١,٢ أسلوب التكلفة

تم استخدام طريقة الإحلال التابعة لأسلوب التكلفة.

جُمعت المعلومات المتعلقة بطريقة الإحلال من الفلل المبنية حديثاً، وذات الجودة المماثلة في وسط مدينة الرياض وأُثبتت بواسطة معدلات تكلفة البناء المنشورة. تم إيجاد الإهلاك المتراكم من مبيعات العقارات المماثلة. تم تقدير قيمة العقار باعتباره شاغراً بالنظر في المبيعات الثلاث وتصنيف قطع الأراضي ذات المواقع المماثلة كما هو موضح أعلاه. تُحدد المقارنات قيمة المتر المربع السوقية والتي تبلغ ٢,٨٠٠ ريالاً للأرض الموجودة في الأصل محل التقييم بافتراضه شاغراً.

| الوصف                         | معدل التكلفة<br>(@ ريال سعودي لكل م ٢) | ريال سعودي |
|-------------------------------|--|------------|
| (٢م ٣٥٠) فيلا                 | (٢٥٠٠)                                 | ٨٧٥,٠٠٠    |
| (٢م ٨٠) جراج                  | ١٠٠٠                                   | ٨٠,٠٠٠     |
| (٢م ٥٠) ملحقات الفيلا         | ١٢٥٠                                   | ٦٢,٥٠٠     |
| أعمال الموقع                  | ١,٢٥٠                                  | ٦٠,٠٠٠     |
| تكلفة الإحلال الحديثة         |  | ١,٠٧٧,٥٠٠  |
| ناقص: إجمالي الإهلاك المتراكم |  | (١٥٠,٨٥٠)  |
| تكلفة الإحلال بعد خصم الإهلاك |  | ٩٢٦,٦٥٠    |
| زائد: قيمة الأرض              |  | ١,٦٨٠,٠٠٠  |
| القيمة الناتجة                |  | ٢,٦٠٦,٦٥٠  |

## ٧,٢ التسوية واستنتاج القيمة

أولي أسلوب السوق واستخدام طريقة المقارنة الأهمية وذلك يعود إلى كمية ونوعية بيانات المبيعات المتوفرة. من المرجح أن يبني المشترون قرارات شرائهم على أساس توفر أدلة المبيعات للأراضي والمباني المماثلة في منطقة يندر فيها وجود أماكن شاغرة وتطورات حديثة.

تُقدّر القيمة السوقية للعقار محل التقييم - اعتباراً من تاريخ التقييم - بمبلغ قدره ٢,٦٢٥,٠٠٠ ريال سعودي. ويتسق نطاق القيمة مع سعر الطرح الحالي للعقار.

حددت مبيعات الفلل المماثلة وقت عرض مدته ثمانية أشهر (وقت العرض هو طول المدة الزمنية التي يُعرض فيها العقار محل التقييم للبيع في السوق في حال تم بيعه بالقيمة السوقية المستنتجة في هذا التحليل اعتباراً من تاريخ التقييم هذا).

## ٨,٠ رأي القيمة

توصلنا إلى أن القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم تساوي:

٢,٦٢٥,٠٠٠ ريال سعودي

(مليونان وستمائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي فقط)

التوقيع ....

خالد عبدالله (مُقيم معتمد)

عضو تقييم المعتمد (عضوية رقم ###)، فرع تقييم العقار.

لصالح وبالنيابة عن ....





# تمارين الوحدة الثالثة

المعلومات المرجعية وإعداد التقارير



ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (x) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

أ

١. التقييم العقاري يعتمد اعتماداً بسيطاً على جمع وتحليل المعلومات ذات الصلة.
٢. المبنى شبه الدائم مبنى خرساني به جدران من الطوب.
٣. يمكن الحصول على القياس الداخلي بطريقة القياس الخارجي للمبنى وبعد ذلك طرح سمك الجدران من القياس.
٤. المساحة الرئيسية للطابق = إجمالي مساحة الطابق - المساحة الإضافية للطابق.
٥. المخطط الجغرافي يبين الموقع الجغرافي للعقار وطرق الوصول إليه والمعالم المحيطة به.
٦. تتمثل الخطوات التي يتم القيام بها في إجراءات الحصول على المعلومات المرجعية فقط في الإجراءات ما قبل المعينة وبعدها.
٧. عند حساب مساحة المبنى فلا بد أن تكون جميع العمليات الحسابية بالمتر المربع.
٨. البيانات التي تكون في صورة أرقام ويمكن قياسها هي بيانات نوعية.
٩. المُقيّم الذي يوقع على تقرير أعده مُقيّم آخر، لا يتحمل بالضرورة المسؤولية عن محتوى هذا التقرير.
١٠. يجب أن يتضمن تقرير التقييم صور ذات صلة لا سيما صور العقار محل التقييم، والتركيبات والتجهيزات والأثاث.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

ب

- ١- هو المبنى المكون من جدران خشبية ومسقوف بألواح معدنية وله أرضية من الخرسانة أو الخشب إذا كان البناء على ركائز:  
أ- المبنى الدائم  
ب- المبنى شبه الدائم  
ج- المبنى المؤقت  
د- المبنى شبه المؤقت
- ٢- يُستثنى من المساحة القابلة للتأجير:  
أ- السلام وبيت الدرج  
ب- مناطق الخدمات الأساسية  
ج- مناطق انتظار السيارات  
د- جميع ما سبق
- ٣- أي من الاختيارات التالية لا يعد نوعاً من أنواع المخططات:  
أ- المخطط الرسمي  
ب- المخطط الجغرافي  
ج- مخطط قطعة الأرض  
د- الخريطة الطبوغرافية
- ٤- تشمل بيانات السوق:  
أ- حالة العقار  
ب- الوضع الاقتصادي  
ج- عمر المبنى  
د- الموقع

# حل التمارين





أ

ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

- 1- عندما لا تتوفر معاملات وصفقات قابلة للمقارنة فإن آراء المقيمين تختلف وتباين بصورة كبيرة. ✓
- 2- يتحدد سعر السوق من خلال التفاعل بين العرض والطلب الذي يحددهما الموردان والمستهلكين ✓
- 3- عند استخدام طريقة الاستثمار في أسلوب الدخل فإن عملية التقييم تتضمن تقدير الدخل المستقبلي مخصوماً منه معدل الفائدة المناسب. ✓
- 4- طريقة المقاول هو مسمى بديل لطريقة المقارنة في عملية التقييم. ✗
- 5- التقادم المادي يحدث بسبب التهاك على مر الزمان فقط. ✗
- 6- طريقة الاستثمار هي الطريقة الرئيسية لتحليل جدوى أعمال التطوير وإعادة تطوير الأرض. ✗
- 7- القيمة والتكلفة والأرباح هي الأساليب الرئيسية لتقييم العقارات. ✗
- 8- يندرج تحت أسلوب الدخل خمس طرق للتقييم. ✗
- 9- طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي النسخة المعدلة من طريقة الاستثمار. ✓
- 10- هناك عنصران مطلوبان لحساب الاهلاك، العمر الحالي والمستقبلي. ✓

ب

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

- 1- يعتمد التحليل على مبدأ المقارنة، وهناك شكلان للتحليل هما:
  - أ- تحليل الأرباح والسوق
  - ب- تحليل صافي الربح والإجمالي
  - ج- تحليل الأرباح والسعر
  - د- تحليل السوق والسعر
- 2- القيمة الإيجارية المدفوعة والقيمة الإيجارية الاسمية لأي عقار شاغر متاح للإيجار هي:
  - أ- صافي الدخل المستقبلي
  - ب- الأرباح
  - ج - صافي الدخل الحالي
  - د- جميع ما سبق
- 3- تستخدم طريقة الأرباح بصورة أساسية في حالة:
  - أ- التأمين
  - ب- الضمان
  - ج- الاحتكار
  - د- لا شيء مما سبق
- 4- ما نوع التقادم الذي يكون نتيجة تصميم العقار وعدم كفايته مقارنة بالمتطلبات الحالية؟
  - أ- المادي
  - ب- الاقتصادي
  - ج- الوظيفي
  - د- لا شيء مما سبق

ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

١. يمثل مبلغ ريال سعودي واحد قيمة استثمار ريال بمعدل تراكمي وفائدة مركبة (i) بعد عدد (n) من السنوات.
٢. قيمة ريال واحد بعد ١٠ سنوات بفائدة مركبة ٥% تبلغ ١٠,٥٨.
٣. عامل سنوات الشراء أو القيمة الحالية للريال السعودي الواحد في السنة هي القيمة الحالية لحق الحصول على ريال واحد في نهاية كل سنة لعدد (n) من السنوات بفائدة مركبة (i).
٤. أثناء مدة الرهن العقاري، يُطلق على المقترض المرتهن، ويطلق على المقرض الراهن.
٥. يجوز دفع الفائدة للمالك على فترات منتظمة، تُشير هذه العبارة إلى مفهوم الفائدة البسيطة.
٦. ريال سعودي واحد في السنة هو القيمة التي يتعين استثمارها سنويًا بهدف تراكم ريال سعودي في عدد من السنوات (n) بفائدة مركبة تبلغ (i).
٧. عادة ما تكون الفائدة البسيطة على أساس سنوي وتسد للمستثمر على فترات منتظمة.
٨. مخصص الاستهلاك السنوي هو مقلوب معادلة الريال السعودي الواحد في السنة.
٩. تُمثل P في معادلة الفائدة البسيطة عدد السنوات.
١٠. تُمثل M في معادلة الرهن العقاري دفعة السداد السنوية.

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

١- تسمى الفائدة التي تُحسب على أصل مبلغ الاستثمار وتظل ثابتة طوال مدة الاستثمار بشرط ثبات قيمة المبلغ المستثمر طوال فترة الاستثمار:

- أ- الفائدة العامة  
ب- الفائدة الخاصة  
ج- الفائدة البسيطة  
د- الفائدة المركبة

٢- المبلغ الذي يجب استثماره الآن ليتراكم إلى ريال سعودي واحد بفائدة مركبة i بعد n سنة هو:

- أ- قيمة الريال الواحد  
ب- مبلغ الريال السعودي الواحد في السنة  
ج- القيمة الحالية  
د- عامل الشراء

٣- أي من الاختيارات التالية يُمثل معادلة القيمة الحالية:

- أ-  $\frac{i}{A-1}$   
ب-  $\frac{M(1+i)^n i}{(1+i)^n - 1}$   
ج-  $\frac{1}{(1+i)^n}$   
د-  $\frac{1}{i+s}$

٤- المبلغ الإجمالي الناتج عن استثمار ٢,٥٠٠,٠٠٠ بعد ٥ سنوات بنسبة فائدة مركبة تبلغ ٦,٥%:

- أ- ٣,٤٢٥,٢١٦  
ب- ٥,٧٩١,٣٠٠  
ج- ٣,٨٨١,٣٠٢  
د- ٥,١٤٣,٩٥٢

أ

ضع علامة (✓) أمام العبارة الصحيحة أو علامة (×) أمام العبارة الخاطئة فيما يلي:

١. التقييم العقاري يعتمد اعتماداً بسيطاً على جمع وتحليل المعلومات ذات الصلة.
٢. المبنى شبه الدائم مبنى خرساني به جدران من الطوب.
٣. يمكن الحصول على القياس الداخلي بطريقة القياس الخارجي للمبنى وبعد ذلك طرح سمك الجدران من القياس.
٤. المساحة الرئيسة للطابق = إجمالي مساحة الطابق - المساحة الإضافية للطابق.
٥. المخطط الجغرافي يبين الموقع الجغرافي للعقار وطرق الوصول إليه والمعالم المحيطة به.
٦. تتمثل الخطوات التي يتم القيام بها في إجراءات الحصول على المعلومات المرجعية فقط في الإجراءات ما قبل المعينة وبعدها.
٧. عند حساب مساحة المبنى فلا بد أن تكون جميع العمليات الحسابية بالمتري المربع.
٨. البيانات التي تكون في صورة أرقام ويمكن قياسها هي بيانات نوعية.
٩. المُقيّم الذي يوقع على تقرير أعدّه مُقيّم آخر، لا يتحمل بالضرورة المسؤولية عن محتوى هذا التقرير.
١٠. يجب أن يتضمن تقرير التقييم صور ذات صلة لا سيما صور العقار محل التقييم، والتركيبات والتجهيزات والأثاث.

ب

اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

- ١- هو المبنى المكون من جدران خشبية ومسقوف بألواح معدنية وله أرضية من الخرسانة أو الخشب إذا كان البناء على ركائز:
 

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| أ- المبنى الدائم | ب- المبنى شبه الدائم |
| ج- المبنى المؤقت | د- المبنى شبه المؤقت |
- ٢- يُستثنى من المساحة القابلة للتأجير:
 

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| أ- السلام وبيت الدرج     | ب- مناطق الخدمات الأساسية |
| ج- مناطق انتظار السيارات | د- جميع ما سبق            |
- ٣- أي من الاختيارات التالية لا يعد نوعاً من أنواع المخططات:
 

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| أ- المخطط الرسمي   | ب- المخطط الجغرافي     |
| ج- مخطط قطعة الأرض | د- الخريطة الطبوغرافية |
- ٤- تشمل بيانات السوق:
 

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| أ- حالة العقار | ب- الوضع الاقتصادي |
| ج- عمر المبنى  | د- الموقع          |



# المرفقات



## معادلات هامة

|   |   |
|---|---|
| <p>٢ الفائدة المركبة</p> $A = P(1+i)^n$   | <p>١ الفائدة البسيطة</p> $P \times i \times n = I$  |
| <p>٤ مبلغ الريال السعودي الواحد في السنة</p> $\frac{1(1+i)^n - 1}{i} \times \frac{A - 1}{i}$  | <p>٣ قيمة الريال السعودي الواحد</p> $(1+i)^n = A$   |
| <p>٦ مخصص الاستهلاك السنوي</p> $\frac{i}{A - 1} \quad \text{أو} \quad \frac{1}{(1+i)^n - 1} = S$  | <p>٥ القيمة الحالية (PV)</p> $\frac{1}{(1+i)^n} = PV$   |
| <p>٨ عامل سنوات الشراء إلى الأبد</p> $\frac{1}{i}$  | <p>٧ عامل سنوات الشراء</p> $\frac{1-pv}{i} \quad \text{أو} \quad 1 - \frac{i}{(1+i)^n} \times \frac{1}{i}$  |
| <p>١٠ عامل سنوات الشراء أو القيمة الحالية للريال السعودي الواحد في السنة</p> <p>عامل سنوات الشراء لعدد n من السنوات<br/>(معدل الفائدة المزدوج)</p> $\frac{1}{i+s} \times \frac{i}{(1+i)^n - 1} = S$ | <p>٩ عامل سنوات الشراء إلى الأبد بعد رد العقار</p> $\frac{1}{i.A} \quad \text{أو} \quad \frac{1}{i(1+i)^n}$ |

١١ سداد قيمة الرهن العقاري

$$\frac{M(1+i)^n i}{(1+i)^n - 1}$$



## الملحق (أ) - القوائم المرجعية

### قائمة مرجعية

#### العقارات الزراعية (المساحات المزروعة الكبيرة)

الحصول على نسخة من المخطط الجغرافي الرئيسي

الزراعة

أ) مخطط المساحات المزروعة

ب) حصر التفاصيل الزراعية في كل حقل على النحو التالي:

نوع المحصول لكل هكتار

عمر الشجر

طبيعة الأرض

مساحة كل حقل

معايير الصيانة

نوع التربة

ج) بيان بالإنتاج السنوي لآخر ثلاث سنوات

د) بيان بالمصروفات السنوية لآخر ثلاث سنوات

## الملحق (أ) - القوائم المرجعية

### المباني

(أ) نسخة من مخطط قطعة الأرض مبينة موقع جميع المباني

(ب) معلومات كل مبنى على النحو التالي:

سنة الإنشاء

نوع المبنى

الاستخدام

إنشاء المبنى

حالة المبنى

مواد البناء

(ج) مخططات البناء - الحصول على نسخ من جميع مخططات البناء أو قياس الموقع

(د) تكاليف البناء لجميع المباني

### تفاصيل إضافية

(أ) تفاصيل أنواع التربة

(ب) سجل الأمطار خلال آخر ثلاث سنوات

(ج) عدد العاملين والموظفين

(د) نسخة من تقرير الزيارات (إن وجد)

## الملحق (أ) – القوائم المرجعية

### قائمة مرجعية

### العقارات التجارية

### بيانات العقار

اسم المبنى أوالمجمع :

نوع الإنشاءات:

إجمالي عدد الطوابق:

إجمالي المساحة الإجمالية (المجموع أو الصافي):

الموقع:

تكاليف وتاريخ الإنشاء:

ملكية الشقق والوحدات في المبنى: نعم أو لا

### الخدمات أو المرافق في المبنى

١. حصر خدمات المرافق المتاحة :



تنظيف المناطق المشتركة

المكيفات – وحدات أو مركزية

إمدادات الكهرباء والمياه

المصاعد – نوعها وعددها وحمولتها

الحرائق

النظام الأمني مكافحة

نظام أتمتة المبنى

تكنولوجيا المعلومات والاتصالات

## الملحق (أ) - القوائم المرجعية

### تفاصيل الإيجار

١. صافي المساحة القابلة للتأجير
٢. قيمة الإيجار (الشهري أو السنوي)
٣. القيمة الإيجارية التعاقدية الحالية \_ بالنسبة للمساحات العقارية أو للخدمات
٤. مدة الإيجار وتاريخ بدء التعاقد، وغير ذلك من الشروط والأقساط ومراجعة القيمة الإيجارية

### العقار أو الوحدات محل التقييم

١. اسم النشاط أو الشركة ونوع النشاط
٢. نسخة من المسقط الأفقي للبناء بالنسبة للطابق المعني أو إجراء قياس في الموقع
٣. تفاصيل إضافية: 
  - الطابق الذي يقع فيه العقار محل التقييم
  - ميزات أو عيوب الموقع
  - المواد المستخدمة في البناء (الأسقف، الجدران، الأرضيات)
  - التركيبات والتجهيزات
  - مساحة الطابق

## الملحق (أ) - القوائم المرجعية

### عوامل الطلب الواجب أخذها بالاعتبار

١. داخل أو خارج مركز المدينة أو منطقة النشاط المركزي

٢. منطقة جذب تجاري

٣. أنواع المستأجرين وأبرزهم

٤. مساحة كافية لمواقف السيارات داخل أو خارج المبنى

٥. العرض أو الطلب للعقارات المماثلة

٦. معدلات الإشغال

٧. حالات البطلان

## الملحق (أ) - القوائم المرجعية

### قائمة مرجعية

### العقارات الصناعية

#### بيانات العقار

اسم النشاط الصناعي أو الشركة  
نوع الصناعة - محلية أو أجنبية  
داخل أو خارج المنطقة الصناعية

#### البنية التحتية والمرافق

النقل العام  
إمدادات كافية من الكهرباء والمياه  
مكافحة الحرائق

#### المباني

(أ) عدد المباني ذات الصلة وأنواعها

(ب) مخطط قطعة الأرض الخاصة بالمبنى مبينة موقع المباني

(ج) تفاصيل المبنى

التاريخ أو الإنشاء  
حالة المبنى  
التقادم الاقتصادي أو الوظيفي

النوع  
الإنشاءات ومواد البناء  
الاستخدام

## الملحق (أ) - القوائم المرجعية

د) تفاصيل إضافية

الطول

عرض وطول الركائز

ثخانة الطابق

قدرة تحمل الطابق

تجهيزات أو تركيبات خاصة

الارتفاع حتى الإفريز

التلوث أو الإزعاج

تصميم خاص

تصميم السطح

هـ) مخططات البناء - نسخ من جميع مخططات البناء أو إجراء قياس في الموقع

### معلومات إضافية

تكاليف البناء الأصلية وتاريخها، والتميز بين المسقط الأفقي الأصلي (المخطط الأصلي)

والملاحقات التالية

قائمة بالمعدات والآلات والمركبات

الإيجار الحالي (إن وجد)

الإيجار: مدة وتاريخ بدء التعاقد وشروط عقد الإيجار

نسبة (%) المواقع المباعة فعلياً في المنطقة نفسها

المناطق الصناعية الأخرى المجاورة

سعر البيع الحالي (إن وجد)

المشروع الصناعي في نفس المخطط

## الملحق (أ) - القوائم المرجعية

### قائمة مرجعية

#### فندق

#### تفاصيل العقار

- اسم الفندق: مالك المبنى:
- عدد الطوابق: مالك المبنى:
- عدد الغرف: الفئة: \_\_\_\_ نجوم
- نوع الفندق: فندق في مدينة أو منتجع
- أجرة الغرفة حسب فئتها
- معدل الإشغال على مدى السنوات الثلاث الأخيرة

#### المرافق

- النقل العام
- الخدمات الداعمة - مطاعم ومحلات وحمام سباحة ونادي صحي ومنشأة رياضية وقاعة مؤتمرات
- عدد مواقف السيارات - المفتوحة أو المغطاة
- تفاصيل الإيجار
- ١- الإيجار الحالي للمالك وشروط عقد الإيجار
- ٢- تفاصيل الإيجار المحصل من المستأجر من الباطن (إن وجدت)
- ٣- مصادر الدخل الأخرى
- ٤- نسخ من قائمة الدخل أو المصروفات للسنوات الثلاث الأخيرة



## الملحق (أ) - القوائم المرجعية

### المباني

- ١- حصر جميع المباني الموجودة في الموقع مع تحديد الاستخدام ونوع الإنشاءات وحالتها
- ٢- نسخة من المسقط الأفقي لكل مبنى وطابق أو إجراء قياس في الموقع
- ٣- حصر جميع الخدمات المتاحة مثل: المكيفات، والمصاعد، والأمن، وأنظمة مكافحة الحرائق
- ٤- حصر جميع التجهيزات والتركيبات والتشطيبات في كل غرفة، ويشمل ذلك حالة الديكور
- ٥- التكلفة الأصلية للإنشاءات بشكل عام وتفصيل تكلفة كل غرفة

### عوامل الطلب

- الموقع: منطقة رئيسية أو ثانوية
- عدد ونوع الفنادق الأخرى في المناطق المجاورة (الأسماء والفئات)

## الملحق (أ) - القوائم المرجعية

### قائمة مرجعية

#### محطة وقود

#### تفاصيل العقار

اسم المحطة:

الموقع:

اسم الشركة أو المشغل:

#### تفاصيل المحطة

عدد الخزانات وسعتها المكتبأ و غرفة الانتظار

أنواع الخزانات (تحت مستوى سطح الأرض أو فوقه)

عدد المضخات منطقة بيع التجزئة

أنواع الوقود منطقة الخدمات

وقت التشغيل الخدمات الأخرى

#### الخدمات المقدمة

خدمات صيانة السيارات مبيعات الإطارات أو البطاريات

خدمات غسيل السيارات

#### قائمة حساب الأرباح والخسائر على مدى السنوات الثلاث الأخيرة، وتشمل:

سعر لتر الوقود

حجم المبيعات الأسبوعية

الدخل من الخدمات المقدمة

الدخل من الإيجار من الباطن

## الملحق (أ) - القوائم المرجعية

### قائمة المصروفات للسنوات الثلاث الأخيرة

مدفوعات شركات البترول

رواتب الموظفين

مدفوعات أخرى

### نسخة من المسقط الأفقي للمحطة أو إجراء قياس في الموقع

إنشاءات المباني وأنواعها وحالتها

استخدامات المباني ومواصفاتها

يرجى ملاحظة المناطق المعبدة والعشب

نوع السور وارتفاعه

### عوامل الطلب

١. الموقع واجهة على طريق رئيسي أو طريق فرعي

٢. إمكانية الوصول إلى المحطة

٣. كثافة حركة المرور

٤. عدد المحطات المجاورة وأسماء العلامات التجارية

## بيانات الملكية

رقم سند الملكية: ..... رقم القطعة: .....

المنطقة: .....

المدينة: .....

الحي: .....

مساحة الأرض: ..... فدان

الضرائب:

.....

.....

الشروط الصريحة:

.....

.....

.....

القيود:

.....

.....

.....

.....

الأعباء على العقار:

.....

.....

.....

المالك المسجل: .....

.....

التاريخ: .....

التوقيع: .....

الاسم: .....

## بيانات التخطيط والتنظيم

أ- تفاصيل العقار:

رقم القطعة: ..... المسح: .....

المنطقة: .....

المدينة: .....

الحي: .....

ب- بيانات التخطيط والتنظيم

تقسيم المناطق: .....

الكثافة: .....

نسبة قطعة الأرض: .....

(١) هل هناك أي طلبات لتطوير الأرض: نعم أو لا

(٢) إذا كانت الإجابة نعم، فما هو نوع التطوير؟

.....

تاريخ الطلب: .....

(٣) هل تمت الموافقة على الطلب؟ نعم أو لا

تاريخ الموافقة: .....

شروط الموافقة: .....

(٤) في حال لم يُحدد الاستخدام ، فما هو نوع أعمال التطوير المسموح بها؟

.....

.....

(الحصول على نسخة من مخطط الموقع العام، إن وجد)

توقيع المسؤول عن تقديم المعلومات:

.....

الاسم: .....

الوظيفة: .....

اسم المراجع: .....

## التقرير وعملية التقييم أ- تعريف العقار

|                              |                                  |   |
|------------------------------|----------------------------------|---|
| ١- رقم القطعة:               | ١٢- ضمن المجلس المحلي: نعم أو لا | ٢١- رسوم إبرام العقد: ..... ريال                  |
| ٢- رقم سند الملكية:          | ١٣- الخريطة - رقم القطعة:        | ٢٢- مساحة الأرض: ..... متر مربع                   |
| ٣- المدينة:                  | ١٤- تاريخ التقييم:               | ٢٣- مساحة المبنى:                                 |
| ٤- الحي:                     | ١٥- الغرض من التقييم:            | المساحة الرئيسية: ..... متر مربع                  |
| ٥- الحيازة:                  | ١٦- حصة من العقار:               | المساحة الإضافية: ..... متر مربع                  |
| ملكية مطلقة أو حيازة إيجارية | ١٧- إجمالي العقار:               | ٢٤- المعلومات الناتجة من إجراء تحليل              |
| ٦- السنة:                    | ١٨- البائع:                      | المقارنات:  |
| ٧- التاريخ:                  | ١٩- المشتري أو المستحود:         | (أ) أو (ب)  |
| ٨- المدة المتبقية:           | ٢٠- العلاقة                      | (أ) شاملة   |
| ٩- الشروط الصريحة: نعم أو لا |                                  | يبلغ إجمالي سعر المبنى لكل متر مربع .....         |
| ١٠- القيود: نعم أو لا        |                                  | يبلغ سعر الأرض لكل هكتار أو متر مربع<br>.....     |
| (اطلع على النموذج السابق)    |                                  | (ب) يبلغ سعر الأرض لكل هكتار أو متر<br>مربع ..... |
| ١١- العنوان أو المنطقة:      |                                  | يبلغ سعر المبنى لكل متر مربع .....                |

## التقرير وعملية التقييم ب- وصف العقار

|                         |     |                             |     |                               |    |
|-------------------------|-----|-----------------------------|-----|-------------------------------|----|
| مواد البناء والتشطيبات: | ١٤- | عمر الأرض الزراعية:         | ٨-  | الموقع:                       | ١- |
| السطح -                 |     | العناية بالمحاصيل:          | ٩-  | الطريق الرئيسي المؤدي للعقار: | ٢- |
| السقف -                 |     | السور:                      | ١٠- | أعمال التطوير المجاورة:       | ٣- |
| الجدران -               |     | نوع المبنى:                 | ١١- | وسائل الراحة والتسهيلات:      | ٤- |
| الطابق -                |     | تاريخ الإنشاء أو الاستخدام: | ١٢- | تضاريس قطعة الأرض:            | ٥- |
| مدة الإيجار:            | ١٥- | الحالة الإنشائية:           | ١٣- | شكل قطعة الأرض:               | ٦- |
| بنود أخرى:              | ١٦- |                             |     | نوع التربة:                   | ٧- |

أ. شروط التنظيم والتخطيط: الموافقة أو عدم الموافقة

١- تقسيم المناطق: .....

٢- اعتمادها: .....

ب. المخطط الجغرافي للعقارات المقارنة:

الأراضي المقارنة: .....

.....

.....

ج. العوامل التي يجب أخذها بالاعتبار:

١. ....

٢. ....

٣. ....

د. تاريخ التقييم

تعليقات: .....  
التقرير: ..... ريال سعودي

أجرى المعاينة:

(الاسم: .....

(الاسم: .....

التاريخ:

أجرى التقييم:

(الاسم: .....

التاريخ: .....

اعتمده: .....

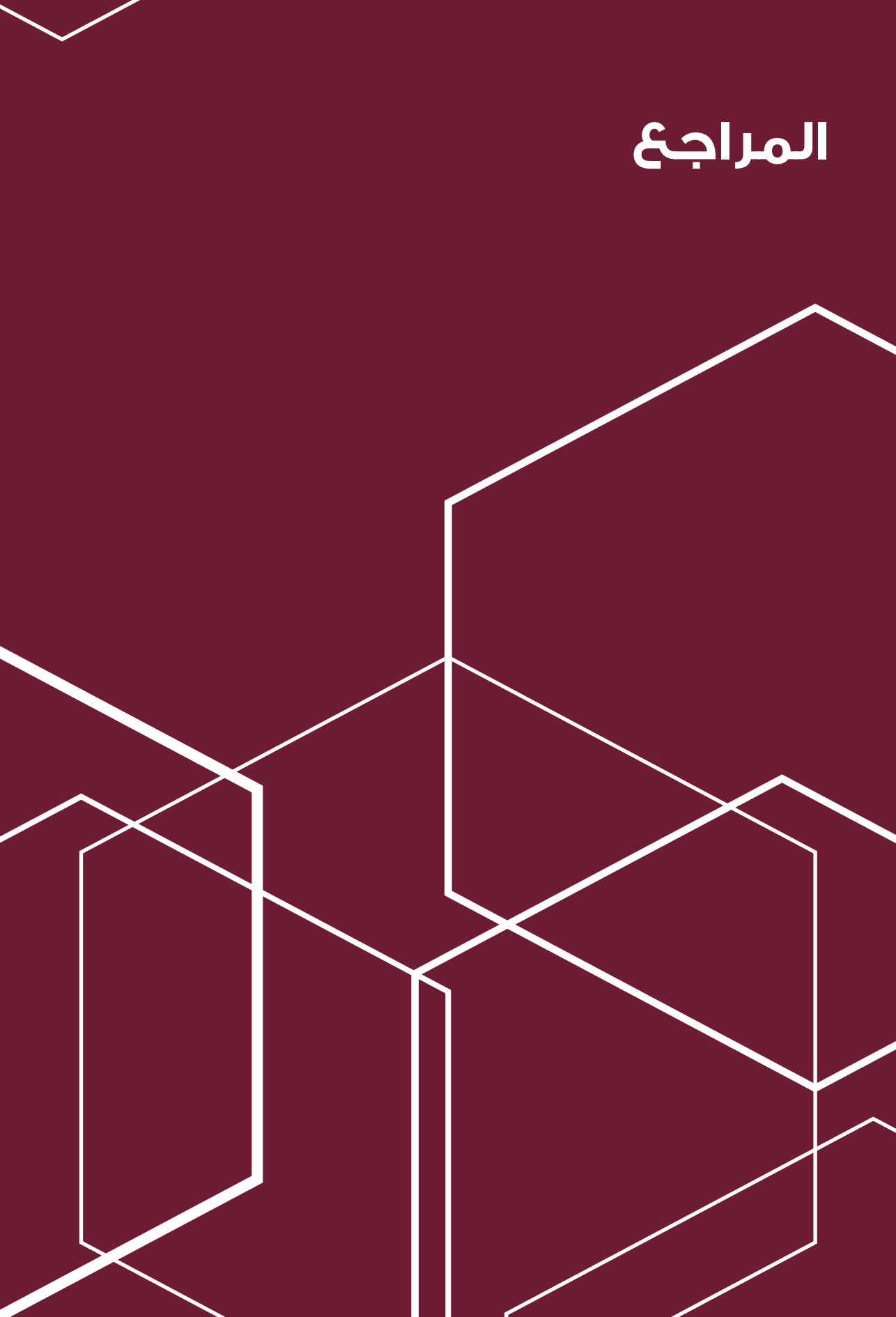
(الاسم: .....

التاريخ: .....





# المراجع



## نبذة عن أساليب التقييم العقاري

١. مقدمة إلى علم التقييم للكاتب ديفيد ريتشموند (١٩٩٤).
٢. مقدمة إلى تقييم العقارات (نسخة الكترونية) للكاتب مايكل بلاكلدج.
٣. مقدمة إلى تقييم العقار للكاتب آلن ف. ميلينجتون.
٤. مبادئ تقييم العقار، ديفيد أيزك وجون أوليري وبالجراف ماكميلان (١١ يناير ٢٠١٢)

## العمليات الرياضية في التقييم

١. باري، وريتشارد وديفيدسون (١٩٧٨)، جداول باري وجداول التحويل، جريدة العقارية، لندن.
٢. إي تيك، (١٩٨٨) منهج جديد وإضافي للرياضيات، الرياضيات البحتة: أسئلة موضوعية مع الإجابات، سنغافورة: منشورات سنغافورة الآسيوية.
٣. هايم كرجلاك وجون مور (١٩٩٨) نظريات ومسائل رياضية أساسية مع تطبيقاتها على تخصصات العلوم والتقنية، سلسلة شوم ماكجرو هيل، لندن.

## المعلومات المرجعية وإعداد التقارير

١. جمع بيانات التقييم للكاتب ليونارد م. كاوي، كاي، MAI، SRPA، ASA، دالاس، تكساس.
٢. تقرير التقييم للكاتب جون هولتن، MAI، مستشار اقتصادي ومقيم، هونولولو، هاواي.
٣. جمع البيانات وتحليلها للكاتب الدكتور روجر سابسفورد، وفيكتور جوب ISBN 0-046-7119-0 X.

