

# تقييم العقارات المكتبية

113



٣ الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، ١٤٤١ هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
تقييم العقارات المكتبية ١١٣ . / الهيئة السعودية للمقيمين  
المعتمدين - ط٢ . - الرياض ، ١٤٤١ هـ  
٧٨ ص ٤ . . سم

ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٩١٣٩٣-٣-١

١- العقارات - تقييم أ.العنوان

١٤٤١/٤٧٦٢

ديوي ٣٣٣,٣٣٧

رقم الإيداع: ١٤٤١/٤٧٦٢

ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٩١٣٩٣-٣-١

(ملاحظة): لا يتم طباعة الجزء الأسفل مع بطاقة الفهرسة

تأمل مكتبة الملك فهد الوطنية تطبيق ما ورد في نظام الإيداع بشكل  
معياري موحد ، و من هنا يتطلب تصوير الجزء الاعلى بالأبعاد  
المقننة نفسها خلف صفحة العنوان الداخلية للكتاب ، كما يجب طباعة  
الرقم الدولي المعياري ردمك مرة أخرى على الجزء السفلي الأيسر  
من الغلاف الخلفي الخارجي .  
و ضرورة إيداع نسختين من العمل في مكتبة الملك فهد الوطنية فور  
الانتهاء من طباعته، بالإضافة إلى إيداع نسخة إلكترونية من العمل  
مخزنة على قرص مدمج (CD) وشكرا ،،،

# تقييم العقارات المكتبية

## محتويات الكتاب :

### الوحدة الأولى

طرق تقييم المباني المخصصة للمكاتب  
وَمُتطلبات إعداد تقرير التقييم

### الوحدة الثانية

توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم

# برنامج تأهيل مُقيي العقار

## الحقيبة التدريبية 113: طرق تقييم المباني المخصصة للمكاتب ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم

### أهداف الحقيبة التدريبية 113

تهدف هذه الوحدة التدريبية إلى تطبيق طرق تقييم المباني المكتبية ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم بالإضافة إلى توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم.

### أهداف المُذكرة

هذه المذكرة بمثابة مرجع خاص لمتدربي أكاديمية تقييم التابعة للهيئة السعودية للمُقيمين المعتمدين. والهدف منها هو تقديم طرق متقدمة في تقييم المباني مخصصة مكاتب و التدريب على المشروع التكميلي كمتطلب لتأهيل الزمالة. تشمل المذكرة ما يلي:

الوحدة الأولى: طرق تقييم المباني مخصصة مكاتب ومُتطلبات إعداد تقرير.  
الوحدة الثانية: المشروع التكميلي و حالة دراسية – ورشة العمل.

### تنويه:

تبدل الأكاديمية جميع الجهود المعقولة لضمان دقة واكتمال المعلومات الواردة في هذه المذكرة. ونظرًا للطبيعة المتغيرة للمادة العلمية وإمكانية حدوث خطأ بشري أو غير بشري، نهيى بالقارئ أن يرجع للمصادر الأصلية باعتبارها الحجية المطلقة في هذا الموضوع. ويرجى ملاحظة أن الأمثلة الواردة في هذا النص هي للإيضاح فقط. والقيم الفعلية قد تختلف اختلافًا كبيرًا في مناطق ومدن ودول مختلفة.

للمزيد من المعلومات، الرجاء الاتصال بـ:

أكاديمية تقييم

الهيئة السعودية للمُقيمين المعتمدين

الطابق الثالث، مركز الأمانى، حي الصحافة

13321، الرياض، المملكة العربية السعودية

## جدول البرنامج التدريبي

برنامج التدريب: تقييم المباني المكتبية  
الأيام: يومان

اليوم الثاني	اليوم الأول	التاريخ / التوقيت
	استقبال وتسجيل الحضور	08.00 – 07.00
<u>الجلسة الثالثة (الوحدة الثانية)</u> تفاصيل المشروع التكميلي	<u>الجلسة الأولى (الوحدة الأولى)</u> مقدمة عن المباني المكتبية متطلبات تقييم المباني المكتبية	09.45 – 08.00
استراحة		09.45 – 10.00
<u>استئناف الجلسة الثالثة</u> طريقة تقييم المتدربين وتوزيع الدرجات	<u>استئناف الجلسة الأولى (الوحدة الأولى)</u> طرق تقييم المباني المكتبية	11.15 – 10.00
استراحة		11.30 – 11.15
<u>الجلسة الرابعة (الوحدة الثانية)</u> دراسة حالة: تقييم مبني مكثبي في جدة	<u>الجلسة الثانية (الوحدة الأولى)</u> طرق تقييم المباني المكتبية	12.45 – 11.30
صلاة الظهر		13.15 – 12.45
<u>استئناف الجلسة الرابعة (الوحدة الثانية)</u> دراسة حالة: تقييم مبني مكثبي في جدة	<u>استئناف الجلسة الثانية (الوحدة الأولى)</u> متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة	15.00 – 13.15
أسئلة ومناقشات		16.00 – 15.00

ملاحظة:

يُعطى المشاركون استراحة لمدة 15 دقيقة في 45 دقيقة في المحاضرات التي تزيد عن 90 دقيقة (إن دعت الضرورة إلى ذلك).

## خطة الجلسة التدريبية

الوحدة الأولى	طرق تقييم المباني المخصصة للمكاتب ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم
عدد الأيام	يوم واحد
الهدف الرئيسي	في نهاية الوحدة يستطيع المتدربون اكتساب معارف ومهارات حول طرق تقييم المباني ومتطلبات إعداد تقرير التقييم.

التاريخ/ التوقيت	الجلسة	محتويات الجلسة
09.45 – 08.00 (اليوم الأول)	<u>الجلسة الأولى (الوحدة الأولى)</u> مقدمة عن المباني المكتبية متطلبات تقييم المباني المكتبية	<ul style="list-style-type: none"> <li>تعريف المباني المكتبية وتصنيفها</li> <li>أنواع البيانات اللازمة لعملية التقييم</li> <li>مراحل جمع البيانات</li> </ul>
11.15 – 10.00 (اليوم الأول)	<u>استئناف الجلسة الأولى</u> طرق تقييم المباني المكتبية	<ul style="list-style-type: none"> <li>طريقة المقارنة</li> <li>طريقة خصم التدفقات المستقبلية</li> </ul>
12.45 – 11.30 (اليوم الأول)	<u>الجلسة الثانية (الوحدة الأولى)</u> طرق تقييم المباني المكتبية	<ul style="list-style-type: none"> <li>طريقة الإحلال</li> </ul>
15.00 – 13.15 (اليوم الأول)	<u>استئناف الجلسة الثانية</u> متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة	<ul style="list-style-type: none"> <li>المتطلبات العامة لتقرير التقييم</li> <li>محتويات تقرير التقييم</li> </ul>

## خطة الجلسة التدريبية

الوحدة الثانية	توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم
عدد الأيام	يوم واحد
الهدف الرئيسي	في نهاية الوحدة يستطيع المتدربون اكتساب معلومات وتفاصيل عن المشروع التكميلي والتطبيق على دراسة الحالة

التاريخ/ التوقيت	الجلسة	محتويات الجلسة
09.45 – 08.00 (اليوم الثاني)	<u>الجلسة الثالثة (الوحدة الثانية)</u> تفاصيل المشروع التكميلي	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مقدمة عن المشروع التكميلي</li> <li>• أهداف المشروع التكميلي</li> <li>• خطوات المشروع التكميلي</li> </ul>
11.15 – 10.00 (اليوم الثاني)	<u>استئناف الجلسة الثالثة</u> طريقة تقييم المتدربين وتوزيع الدرجات	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توزيع الدرجات بين ملفات المشروع</li> <li>• توزيع درجات العرض</li> </ul>
12.45 – 11.30 (اليوم الثاني)	<u>الجلسة الرابعة (الوحدة الثانية)</u> دراسة حالة: تقييم مبني مكتبي في جدة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مقدمة التقرير</li> <li>• تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية</li> <li>• بيانات العقار</li> </ul>
15.00 – 13.15 (اليوم الثاني)	<u>استئناف الجلسة الرابعة</u> دراسة حالة: تقييم مبني مكتبي في جدة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تحليل دخل العقار</li> <li>• تطبيق طرق التقييم</li> <li>• الملاحظات والتوصيات</li> </ul>

## قائمة المحتويات

صفحة

### الوحدة الأولى: طرق تقييم المباني المخصصة للمكاتب ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم

1. مقدمة عن المباني المكتبية..... 5
2. متطلبات تقييم المباني المكتبية..... 7
3. طرق تقييم المباني المكتبية..... 12
4. متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة..... 26

### الوحدة الثانية: توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم

5. تفاصيل المشروع التكميلي..... 32
6. طريقة تقييم المتدربين وتوزيع الدرجات..... 36
7. دراسة حالة: تقييم مبني مكتبي..... 37



# الوحدة الأولى

طرق تقييم المباني المخصصة للمكاتب  
وَمُتطلبات إعداد تقرير التقييم

## محتوى الوحدة :

- مقدمة عن المباني المكتبية
- متطلبات تقييم المباني المكتبية
- طرق تقييم المباني المكتبية
- متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة

## الوحدة الأولى: طرق تقييم المباني المكتبية ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم

### أهداف الوحدة

في نهاية هذه الوحدة يستطيع المتدرِّبون اكتساب معارف ومهارات عن طرق تقييم المباني المكتبية وكيفية كتابة تقرير التقييم الخاصة بها بالاعتماد على معايير التقييم الدولية.

### محتويات الوحدة

تتكون الوحدة من العناصر التالية:

- ✓ مقدمة عن المباني المكتبية
- ✓ متطلبات تقييم المباني المكتبية
- ✓ طرق تقييم المباني المكتبية
- ✓ متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة

### المنهجية المُعتمدة

- المحاضرة
- النقاش
- التمارين

### المدة

يوم واحد

## الوحدة الأولى: طرق تقييم المباني المكتبية ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم



### تدريب 1

1- ما هي طرق تقييم المباني المكتبية وحالات تطبيقها؟

.....

.....

.....

.....

.....

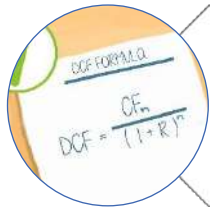
2- اشرح بإيجاز الفرق بين أسلوب السوق وأسلوب الدخل حسب معايير التقييم الدولية؟



أسلوب السوق

.....

.....



أسلوب الدخل

.....

.....

## 1. مقدمة عن المباني المكتبية

### 1.1 تعريف المباني المكتبية

المباني المكتبية هي المباني المخصصة للمكاتب ويمكن تعريف المكتب بكونه مكان يقوم فيها موظفو المؤسسة أو الشركة بعمل إداري من أجل دعم وتحقيق أهدافها. وتكون الوظيفة الأساسية للمبني هو الاستخدام المكتبي ويكون مدعوم بخدمات أخرى. وتتمثل المهمة الرئيسية عند وضع التصميم المبدئي للمبني في استغلال المساحة بشكل مثالي لخدمة الغرض من إنشائه. على سبيل المثال، يتوفر في المبني المخصص للمكاتب منطقة رئيسية للاستخدام المكتبي مدعومة بمرافق وخدمات أخرى مثل البنوك ومكاتب البريد والمطاعم ومراكز التسوق ومراكز بيع التجزئة.

يجب أن يحتوي مبنى المكاتب على بيئات عمل آمنة، وصحية، ومريحة، ومرنة ومتقدمة تقنياً. كما يجب أن يسهل الوصول إليه وأن يكون قادراً على استيعاب احتياجات المساحة والمعدات الخاصة بالمستأجر. وينبغي إيلاء اهتمام خاص لاختيار التشطيبات الداخلية والتجهيزات الفنية، لا سيما في أهباء المداخل وقاعات المؤتمرات والمناطق العامة الأخرى. وعادةً ما يُقسم المبني المكتبي إلى عدة أقسام وتشغله شركات مختلفة. أو يكون لشركة واحدة وذلك وفقاً لنشاطها التجاري وإدارتها المسؤولة. ويضم مكتب الشركة مكاناً لاستقبال الضيوف وعدد من قاعات الاجتماعات ومساحات مكتبية مفتوحة وغرف للمديرين ودورات مياه. كما قد تضم بعض المساحات المكتبية مخزناً أو غرفة لإعداد المأكولات والمشروبات وكذلك غرفة للراحة أو غرفة للصلاة. ويعتبر انتشار المباني المكتبية مؤشراً واضحاً على النشاط الاقتصادي والتقدم المالي والتكنولوجي.

### 2.1 تصنيف المباني المكتبية

تُصنف المباني المكتبية بوجهٍ عام إلى الفئات الثلاثة التالية: الفئة أ أو ب أو ج. وتتفاوت معايير كل فئة منها حسب السوق. يسمح تصنيف المباني للمستخدم التمييز بين المباني حسب العمر والمرافق والبنية التحتية بالإضافة إلى فهم بياناتها السوقية. ويجدر الإشارة إلى أن تصنيف المباني المكتبية لا يعتمد على علم صحيح أو معايير ثابتة ولكن يجب النظر إلى المباني المكتبية في سياق سوقها الفرعي، بمعنى أن أي مبنى من "الفئة أ" في أحد الأحياء قد لا يكون من نفس الفئة في مكان آخر. وعلى الرغم من عدم وجود صيغة نهائية لتعريف كل فئة، إلا أنه يمكن تلخيص الخصائص العامة للمباني المكتبية فيما يلي:

### 1.2.1 الفئة أ "Class A":

تشمل هذه الفئة المباني الأحدث والأعلى جودة في السوق. وبوجه عام تعد هذه المباني الأجمل من حيث الشكل، والأفضل من حيث البناء، وتتميز ببنية تحتية عالية الجودة. كما تتميز مباني "الفئة أ" بموقعها المتميز وسهولة الوصول إليها وإدارتها المحترفة. لذلك تجذب أرقى المستأجرين، ويُدفع فيها أعلى الإيجارات.

### 2.2.1 الفئة ب "Class B"

هذه الفئة تلي "الفئة أ" في المستوى. وتعتبر مباني "الفئة ب" بوجه عام أقدم قليلاً، لكنها تتمتع بإدارة ومستأجرين من مستوى جيد. يمكن تحسين تصنيف مباني هذه الفئة إلى "الفئة أ" من خلال ترميمها وترقيتها وتحسين واجهاتها ومنطقتها العامة. كما يجب المحافظة عليها وصيانتها جيداً لكي تؤدي وظيفتها على الوجه المطلوب.

### 3.2.1 الفئة ج "Class C"

تُصنف مباني "فئة ج" الأدنى ضمن مجموعة المباني المكتبية. وتضم هذه الفئة أقدم المباني حيث تقع في مناطق غير مرغوب فيها وتحتاج إلى أعمال ترميم مكثفة. ومن منظور معماري، تكون هذه المباني غالباً غير مرغوب فيها حيث أن بنيتها التحتية قديمة جداً وغير مجهزة تقنياً. لذلك، تحظى هذه الفئة بأدنى معدل تأجير، وتحتاج لوقت طويل لتؤجر. يلخص الشكل (1) بعض المعايير (على سبيل المثال وليس الحصر) التي يتم الاعتماد عليها لتصنيف المباني المكتبية:



#### تصنيف أ

مبني شاهق في منطقة الأعمال المركزية، تصميم مميز وجذاب، موقع معروف جداً، صيانة ممتازة، تدار من قبل شركة متخصصة. مواقف كافية، مصاعد كافية، سلامة قوية، إيجارات مرتفعة، نظام الوصول خاضع للمراقبة، تم تشييدها من قبل مطور ذو سمعة عالية، عدد مواقف كافي للمستأجرين والزوار، خدمات متطورة للمستأجرين...



#### تصنيف ب

مباني أقدم قليلاً من الفئة السابقة، إدارة ونوعية مستأجرين جيدة، تشطيبات المبني من متوسطة إلى جيدة، صيانة جيدة، قيمة إيجارية متوسطة، نظم حماية وتشغيل جيدة (ولكن أقل من الفئة أ)



### تصنيف ج

مباني قديمة، منطقة قليلة الطلب، إيجار منخفض، نسبة شواغر مرتفعة مقارنة بمتوسط السوق، بنية تحتية محدودة، تصميم غير جيد، مرافق قديمة...

شكل (1): معايير تصنيف المباني المكتبية

## 2. متطلبات تقييم المباني المكتبية

قبل تطبيق طرق تقييم المباني المكتبية يحتاج المقيم إلى جمع بيانات تتعلق بالعمارة وتحليلها.

### 1.2 أنواع البيانات اللازمة لعملية التقييم

هناك نوعان من البيانات اللازمة لإجراء عملية التقييم:

#### 1.1.2 البيانات الخارجية "External Data"

يمكن الحصول على هذه البيانات من المؤسسات الحكومية ووزارة الشؤون البلدية والقروية. كما يمكن الحصول على معلومات حول التكلفة الفعلية لإنشاء المبنى من المطورين، وفيما يتعلق بإيجارات العقارات المماثلة يمكن أخذ المعلومات من مُلاك المباني ومن المكاتب العقارية. وقد ساهم إطلاق كل من وزارتي الإسكان والعدل الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار في توثيق عقود الإيجار وحفظ حقوق جميع الأطراف بالإضافة إلى توفير بيانات وإحصائيات دقيقة ومفيدة للمستثمرين؛ مما يساهم في زيادة الاستثمار في قطاع الإيجار العقاري.

#### 2.1.2 البيانات الداخلية "Internal Data"

تتعلق هذه المعلومات بالعمارة نفسه مثل قائمة الإيجارات وعقود الإيجار ورسوم الخدمات ومعدلات الإشغال والمساحة المبنية المستخدمة وصافي المساحة القابلة للإيجار في المبنى. ويمكن الحصول على معظم هذه المعلومات من مالك المبنى خلال المعاينة.

### 2.2 مراحل جمع البيانات اللازمة لعملية التقييم

يمكن جمع بعض البيانات قبل معاينة العقار، والبعض الآخر خلال المعاينة.

## 1.2.2 جمع البيانات قبل معاينة العقار

يجب على المُقيم أن يحصل على معلومات وافية عن المبنى محل التقييم ويقوم بإجراء معاينة ميدانية حتى يتعرف على العقار بشكل كافٍ، كما يجب على المُقيم توخي الحذر والتأكد من صحة المعلومات المقدمة من الأطراف الأخرى قبل الاعتماد عليها. ويُفضل الاعتماد على مصادر ومواقع رسمية ومعتمدة للحصول على المعلومات المطلوبة. وتتضمن البيانات التي يتم جمعها قبل معاينة العقار (على سبيل المثال وليس الحصر):

### التأكد من عنوان الشارع عن طريق المخطط المرجعي

عند تعريف العقار محل التقييم حسب الشارع الواقع فيه، يجب التأكد من رقم الشارع وإسمه. كما لا يمثل عنوان الشارع الوصف القانوني للعقار. وعلى المُقيم أن يطلع على مخطط المساحة أو المخطط المودع أو غيرها من المستندات التي تساعد على تعريف العقار فعلياً حسب رقم الأرض والمخطط/القسم والرجوع إلى السمات المادية مثل الشوارع أو المتزهات العامة أو غيرها من السمات المحلية ويمكن الحصول على هذه المعلومات من صك الملكية.

### البحث برقم صك الملكية

يُنصح بشدة أن يأخذ المُقيم بعين الاعتبار البحث عن سجلات ملكية العقار والتعليق عليها. وينبغي على العميل أن يبحث في صك الملكية العقارية محل التقييم وأن يقدمها إلى المقيم. وإذا لم تكن المعلومات متاحة، عليه أن يقدم وصف دقيق للملكية يتضمن رقم الأرض ورقم المخطط معاً مع ورقة المعرف أو مرجع لصك الملكية كما يجب إدراج مسح الموقع إذا كان متوفر. ويجب أن يُقدم كافة التفاصيل التي يعرفها عن الأمور التي تؤثر على الملكية مثل تفاصيل الأعباء المالية أو أي نوع من القيود.

### مخططات المباني ومواصفاتها

تساعد المخططات والمواصفات التفصيلية للمباني والمخططات القياسية المقيم بشكل كبير. ويُفضل أن تكون هذه المخططات مُصدّقة من الجهات المعنية أو الأجهزة الحكومية وفقاً لأنظمة الدولة.

### تخطيط المدن

قد تتأثر قيمة العقار مباشرة بأنظمة إدارة تخطيط المدن/الموارد المتعلقة بذلك العقار. وتحدد مخططات استعمال الأراضي، الاستخدام المصرح به لأي أصل من الأصول مثل الأراضي وتُنظم ضوابط التخطيط ذلك الاستخدام. وقد تختلف حالة العقار وفقاً لما يلي:

- أحقية الاستخدام (لا يحتاج إلى تصريح)
- الحق في الحصول على تصريح إذا كانت المباني مستوفاة لشروط محددة
- الحق في الحصول على تصريح في حال استيفاء شروط محددة
- حظر الاستخدام
- الاستخدام المخالف
- تعديل مخطط التخطيط المطلوب

### 2.2.2 جمع البيانات أثناء معاينة العقار

يجب قياس ومعاينة المباني والتحسينات الملحوظة من الداخل، وتدوين الملاحظات لتسجيل وجود التجهيزات والتركيبات والحالة العامة لأعمال الصيانة والإصلاح وحالة المبنى والتحسينات وقت المعاينة. ويجب على المُقيم أيضاً التقاط صور فوتوغرافية مناسبة وتدوين ملاحظات عن الخدمات المتوفرة في العقار وقت المعاينة. وتسجل هذه الملاحظات خطأً وبشكل واضح ودقيق وتكون "ملاحظات ميدانية" للمقيم. ويجب ألا يتجاهل المُقيم "الملاحظات الميدانية" أو أي مستندات أخرى يُعتمد عليها في إجراء التقييم. وتتضمن البيانات التي يتم جمعها خلال معاينة العقار:

#### الرسم التخطيطي للمبنى الرئيسي

رسم الجدران الخارجية وتسجيل أبعاد المبنى الرئيس (يفضل بمقياس رسم) وتسجيل تفاصيل التخطيط الداخلي (إذا ما تم الحصول على نسخة من مخطط المبنى وفحصها والاحتفاظ بها). وعلى الرغم من عدم وجوب القيام بذلك، يمكن أن تكون الإشارة إلى أماكن الأبواب والنوافذ والخزائن والتركيبات الخاصة والخدمات والتكلفة الأساسية مفيدة لدراسة التقارير وتقديمها في وقت لاحق. وكذلك يُفضل الإشارة إلى التحسينات والمباني المجاورة.

#### بيانات خاصة بتفاصيل الموقع والمبني

خلال عملية المعاينة، يجب وصف كافة أجزاء المبنى (إذا أمكن ذلك عملياً وفقاً لنوع العقار) وإبداء ملاحظات عليها، وتتضمن البيانات الخاصة بتفاصيل الموقع والمبني:

- الخدمات المتوفرة في الموقع.
- تغطيات الجدران الخارجية.
- الأرضيات.
- التهوية.
- إطارات الجدران والأسقف.
- البطانات الداخلية للجدران والأرضيات.



- الأسقف وارتفاعاتها.
- مرافق الشحن والتفريغ.
- تغطيات الأسطح.
- أعمال الحفر.
- التصميم الخاص أو السمات المعمارية.
- تصميم المواقع وتنسيق المناظر الطبيعية.
- خدمات المبنى مثل أنظمة انذار ومكافحة الحريق من
- نقاط وصول المركبات ومناطق المناورة.
- الرشاشات وصنابير المياه وبكرات الخراطيم،
- خصائص التصميم (المسافات بين الأعمدة أو
- أنظمة التكييف والأمن والطاقة الاحتياطية والإضاءة
- المساحات الحرة (الخالية من الأعمدة)، الارتفاع
- والسلالم المتحركة والمصاعد؛
- الداخلي، الحد الأدنى من مسافة إطار السقف، ارتفاع
- الإضاءة الطبيعية والصناعية.
- الأبواب وعرضها).
- عناصر التكلفة الأولية.
- الإنشاءات المساعدة وتحسينات الموقع العام.
- مناطق الراحة والتخزين.
- مناطق وقوف المركبات الثقيلة والتخزين.
- مرافق وقوف السيارات.
- الأسوار.

#### شهادة المطابقة

في حال توافق المبنى مع أنظمة البناء والأنظمة الأخرى فإن المُقيم يبني تقييمه على افتراض أن شهادة المطابقة متوفرة.

#### بيانات عن الحالة العامة للمبنى وأعمال الصيانة والإصلاح

يُعتبر ظهور عيوب جوهرية وواضحة سواء كانت خارجية أو داخلية أو كلاهما أو أجزاء غير مطابقة لأنظمة البناء والحريق تقع ضمن نطاق خبرة المُقيم (مع الإشارة إلى أي توصيات بالحصول على مشورة المهنيين/الخبراء الآخرين بشأن تلك العيوب أو الأجزاء). ويُمكن التحقق من الحالة العامة للمبنى أو أعمال الصيانة أو حالة أعمال الإصلاح في المبنى أو المباني أو خدمات المباني أو التحسينات أو جميعها من خلال المعاينة البصرية. وتُعد حالة خدمات المبنى عامل مهم يجب تقييمه، لأنه سيؤثر على طلب الإيجار على المساحة المعروضة وتكاليف تشغيل المبنى مع التأثير غير المباشر على قيمة العقار في الواقع، وتؤثر جودة خدمات المبنى بشكل كبير على قيمة العقار حيث أصبح المستأجرين يهتمون بمزايا المباني الذكية من ناحية الإنتاجية والمرونة.

## تفاصيل الإيجار

يحتاج المقيم جميع وثائق الإيجار أو أي مستندات ثبوتية أو اتفاقات تبعية يكون على علم بها. وفي حالة وجود عقد أو عقدين إيجار فحسب، يجب تقديم صور منها وألا تجمع عقود الإيجار وكافة المستندات المرتبطة بها في مكان واحد ليتسنى للمقيم تحليلها بشكل مفصل كما يجب تقديم سجل الإيجارات والأماكن الشاغرة. وقد يحتاج المقيم إلى الحصول على موافقة المالك للرجوع إلى المستأجرين للتحقق من بعض تفاصيل الإيجار. ويجب إطلاع المقيم على أي إيجار ليس على أساس تجاري من مالك العقار كأن يكون بين أطراف تربطهم صلة قرابة أو مؤسسات ذات علاقة أو لأي سبب من الأسباب الأخرى التي تنتفي فيها شروط الإيجار السوقي ما يجعل الإيجار على أساس غير محايد.

## صافي المساحة القابلة للإيجار

يعتبر صافي المساحة القابلة للإيجار من أهم البيانات في عملية التقييم لأنه يحدد إجمالي الدخل المتوقع (Expected Gross Income) وهو خطوة أولية لتحديد صافي الدخل التشغيلي للعقار. صافي المساحة القابلة للإيجار هي المساحة الداخلية المبنية باستثناء ما يلي:

- الجدران (أو الحوائط) الحاملة (Bearing wall)
- السلالم
- المنطقة المشتركة
- الممرات
- دورات المياه المشتركة
- الردهة المشتركة
- منطقة الخدمات

## نسبة الشواغر

تُمثل نسبة الوحدات الشاغرة خلال السنة ويتم تحديدها حسب نسب الشواغر التاريخية للمبني والمنطقة. تحديد نسبة الشواغر يُمكن المقيم من تحديد مُجمّل الدخل الفعلي للعقار (Effective Gross Income).

## مصروفات العقار

يجب أن يتضمن التقييم جميع مصروفات العقار خلال سنة تشغيل كاملة على الأقل. ويُفضل أن يُوفر المالك معلومات عن مصروفات المبنى في الثلاث سنوات الماضية. وتكون مفصلة وتشمل تكاليف الدعاية وأجور إدارة الموقع وتكاليف التأمين والرسوم والضرائب والرسوم المصرفية وفواتير الكهرباء والهاتف والبضائع وتكاليف الصيانة وأية رسوم تشغيلية أخرى. وفي حال تم شراء المنشأة وإدارتها على أساس استثماري فيجب دفع رسوم إدارية. يجب على المقيم أن يراجع المصروفات المقدمة بشكل دقيق، وفي حال تبين أن التكلفة لا تتماشى مع الممارسات الإدارية المعتادة في قطاع المباني المكتبية أو لوحظ حذف بنود مهمة، فيجب عليه إجراء تعديلات ملائمة تتماشى مع معايير القطاع ويجب توضيح هذه التعديلات وشرحها في تقرير التقييم. تحديد مصروفات العقار التشغيلية بالإضافة إلى النفقات الرأسمالية يُمكن المقيم من تحديد صافي الدخل التشغيلي (NOI) وهو عنصر أساسي لتقييم العقار بأسلوب الدخل.

### 3. طرق تقييم المباني المكتبية

بعد جمع البيانات اللازمة عن العقار وتحليلها يتم اختيار طرق التقييم المناسبة للعقار محل التقييم ويمكن استخدام أسلوب أو أكثر من الطرق المعتمدة للتقييم حسب نوع العقار ومدى توفر البيانات والغرض من عملية التقييم. من الطرق المناسبة لتقييم المباني المكتبية طريقة المقارنة (Sales comparison method) وهي تندرج ضمن أسلوب السوق، وطريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash Flow method) وهي تندرج ضمن أسلوب الدخل وطريقة تكلفة الإحلال المهلكة (Depreciated Replacement Cost) والتي تندرج ضمن أسلوب التكلفة. غالبًا ما يتم تطبيق طريقة المقارنة في حالة أن المالك هو المستخدم للمبني المكتبي (Owner-user office building) في حين يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تعدد المستأجرين للمبني المكتبي (Multi-tenants office building). وبشكل عام لا يتم تطبيق طريقة تكلفة الإحلال إلا إذا كان العقار عبارة عن مبنى جديد في سوق ناشئة أو غير نشطة تتميز بقلّة البيانات عن المبيعات المقارنة وبغياب البيانات عن قيمة الإيجارات السوقية.

ينبغي على المقيم أن يقدم التبرير الكافي لإختياره أسلوب معين للتقييم بناءً على غرض التقييم المحدد مسبقًا و نوع القيمة. كما ينبغي أيضًا أن يتأكد من كفاية البيانات والمعلومات المستخدمة لإستنباط القيمة بالأسلوب المختار. يمكن للمقيم إختيار عدة أساليب لتقييم نوع معين من الحقوق أو الملكية العقارية، إلا أنه يجب عليه تحديد أسلوب واحد للإعتماد على تقييمه بإعطاء وزن نسبي مرجح له فقط أو بالمشاركة مع باقي الأساليب المستخدمة.

### 1.3 طريقة المقارنة

تندرج طريقة المقارنة ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساساً سليماً ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المُقيّم إجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم إجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص أو سمات متشابهة. ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار، وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية، إضافةً إلى ظروف السوق وتاريخ عمليات البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دوراً أساسياً في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

#### 1.1.3 المبدأ الأساسي لطريقة المقارنة

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الإبدال (Replacement). وهذا المبدأ مفاده أن المستثمر أو الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعراً يتجاوز السعر الذي تم دفعه في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرصة البديلة، لكنه يقر بأن لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة، فإن المُقيّم يُحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق، ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون. على سبيل المثال، المبني المكتبي الذي تبلغ قيمته السوقية 5 مليون ريال سعودي لا يمكن بيعه بسعر 6 مليون ريال سعودي نظراً لأن للمشتري خيار شراء مبني مكتبي مشابه آخر بمواصفات أقل قليلاً مقابل 4.7 مليون ريال سعودي أو بمواصفات أفضل قليلاً مقابل 5.4 مليون ريال سعودي.

#### 2.1.3 مراحل تطبيق طريقة المقارنة

يُمكن تلخيص متطلبات تطبيق طريقة المقارنة في سبع مراحل وهي كالتالي:

#### المرحلة الأولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

تعتبر المبيعات المقارنة التي تمت في تاريخ مُقارب لتاريخ التقييم أفضل من المبيعات المقارنة التي تعود إلى فترة زمنية أطول. لا يُمكن تحديد الإطار الأمثل لعملية التقييم العقاري لأن تذبذب أسعار العقارات يختلف من مكان إلى آخر. فمثلاً يُمكن اعتبار فترة ستة أشهر كافية لتغيّر أسعار المباني المكتبية في منطقة مُعيّنة في حين يُمكن ألا تتغير أسعار المباني المكتبية طيلة سنة أو أكثر في منطقة أخرى.

### المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

كلما كانت منطقة السوق أضيق وتتوافر فيها عقارات مقارنة تم بيعها حديثا كلما اقترب المقيم من تقدير القيمة السوقية للعقار محل التقييم. من السائد أن تكون المنطقة الكبيرة أكثر فائدة عند تحديد اتجاهات الأسعار غير أنه لا توجد مزايا محددة عند تضمين مناطق كبيرة ما لم تشتمل على عقارات مقارنة تم بيعها حديثا.

### المرحلة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

يجب دراسة العقار محل التقييم من كافة النواحي المادية والفنية والقانونية.

### المرحلة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

من العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند عمليات التسوية:

- حالة وظروف السوق
- الموقع
- تواريخ المعاملات
- أحكام وشروط التنظيم والتخطيط
- الخصائص المادية والقانونية للعقار

### المرحلة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

يجمع المقيم بيانات العقارات المقارنة بعد تحديد الإطار الزمني ومنطقة السوق. والمبيعات التي يعتمد عليها المقيم والمحاكم هي المبيعات المسجلة ولا يُعتمد على العقارات المشابهة المباعة بمجرد الحصول على عروض البيع أو الشراء.

### المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يجب التحقق من صحة ودقة بيانات بيع العقارات المشابهة قبل استخدامها لأغراض المقارنة. ويجب على المقيم التأكد من أن المبلغ المدفوع يُمثل القيمة الحقيقية للعقار وأن شروط القيمة السوقية قد توفرت في عملية البيع. كما يجب حذف واستبعاد المعاملات التي تمت بين أطراف تربطهم مصلحة خاصة أو مؤسسات ذات علاقة أو البيع لحبس الرهن أو لغرض سداد الديون أو لأي سبب من الأسباب الأخرى التي تنتفي فيها شروط القيمة السوقية.

بعد التحقق من البيانات يحتاج المقيم إلى إجراء تسويات محددة بصورة مسبقة على العقار المقارن وتشمل هذه التسويات شروط الدفع والترتيبات المالية، والمكونات غير العقارية للقيمة أو الأعباء على العقار.

### المرحلة السابعة: تحليل المبيعات

بعد جمع الأدلة والشواهد الخاصة بالمبيعات المقارنة، تبدأ عملية التحليل المنهجي ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة حسب نوعية العقار.

#### 3.1.3 مثال تطبيقي لطريقة المقارنة

المطلوب تقدير قيمة مبني مكتبي بأسلوب المقارنة. وقد قام المقيم بجمع بيانات بخصوص مباني مُقارنة من نفس المدينة وقد تمت علمها عمليات بيع في تواريخ مختلفة:

مبني مقارن 3	مبني مقارن 2	مبني مقارن 1	المبني المكتبي محل التقييم	
20,200	19,200	19,800	20,000	مسطحات المبني (م <sup>2</sup> )
12-10-2017	12-011-2017	12-04-2018		تاريخ البيع
101,000,000	87,360,000	85,140,000		سعر البيع (ريال)
ب	ب	ب	ب	فئة المبني
+5%	+5%	0%		حالة السوق والوقت
%5-	%5+	%15+		الموقع

- ظروف السوق في نهاية سنة 2017 (تاريخ بيع المبني المقارن رقم 2 ورقم 3) تختلف عن ظروف السوق في سنة 2018 (تاريخ التقييم) إذ شهد السوق في سنة 2018 ارتفاع في الأسعار مقارنة بسنة 2017 بنسبة 5%.

الحل:

مبني مقارن 3	مبني مقارن 2	مبني مقارن 1	المبني المكتبي محل التقييم	
20,200	19,200	19,800	20,000	مسطحات المبني (م <sup>2</sup> )
12-10-2017	12-011-2017	12-04-2018		تاريخ البيع
101,000,000	87,360,000	85,140,000		سعر البيع (ريال)
5,000	4,550	4,300		سعر البيع للم <sup>2</sup> (ريال)
+5%	+5%	0%		حالة السوق والوقت
5,250	4,778	4,300		سعر البيع بعد تعديل حالة السوق والوقت
%5-	%5+	%15+		الموقع
4,988	5,017	4,945		القيمة بعد ضبط عوامل الاختلاف (ريال / متر <sup>2</sup> )

يتراوح سعر المتر المربع الواحد بين 4,945 ريال و5,017 ريال. يمكن للمُقيم أن يستنتج، بناءً على تعديل العقارات المقارنة المذكورة أعلاه، أن العقار محل التقييم قد يقع ضمن نطاق هذه القيم الثلاثة. من الناحية العملية، يجب تحليل عدة مبيعات مماثلة قبل تقديم رأي أكثر دقة ومصداقية عن قيمة العقار محل التقييم. إذا كان للمُقيم رأي مفاده أن قيمة 5,000 ريال لكل متر مربع قيمة مقبولة للمبني المكتبي محل التقييم، فإن القيمة السوقية ستكون:

$$20,000 \text{ م}^2 \times 5,000 \text{ ريال} = 100,000,000 \text{ ريال.}$$

### 2.3 طريقة خصم التدفقات النقدية

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF, Discounted Cash Flows) هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية. وفقاً لمعايير التقييم الدولية (المعيار 105، الفقرة 40.1) "يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل". على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الطرق المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105، الفقرة 50.1).

### 1.2.3 المبدأ الأساسي لطريقة خصم التدفقات النقدية

بالاعتماد على معايير التقييم الدولية وبالتحديد المعيار "105 - الفقرة 50.2" يتمثل المبدأ الأساسي لأسلوب الدخل في أنّ المُستثمر يتوقع الحصول على عائد من استثماره ويجب أن يعكس هذا العائد مستوى المخاطر المتوقعة في الاستثمار". وبالتالي فإن طريقة خصم التدفقات النقدية تعتمد على مبدأ التوقع (Principle of expectation) وهذا المبدأ مفاده أن القيمة الحالية للملكية العقارية هي تعبير عن القيمة الحالية للمنافع المستقبلية المتوقعة الحصول عليها. فالمبني المكتبي الذي تم شراؤه بقيمة 5 مليون ريال يُمثل تقدير المشتري للقيمة الحالية للمنافع المستقبلية المتوقعة حصولها من تأجير المبني. ويعتبر مبدأ التوقع من المبادئ الأساسية عند تقييم الأصول التي تُدر دخلاً والتي تتطلب التنبؤ بالدخل المستقبلي

على مدى السنوات الأولى للاستثمار. والمنطق هو أنه لا يتم شراء العقار بسبب استخدامه الحالي أو صافي الدخل الحالي الذي يحققه، ولكن لغرض الاستخدام المتوقع له والمنافع ذات الصلة التي ستتحقق في المستقبل بسبب ملكية الأصل.

### 2.2.3 مراحل تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية

بالاعتماد على الفقرة 50.4 من المعيار 105 من معايير التقييم الدولية، يُمكن تلخيص الخطوات الرئيسة في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:

- أ- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالي التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقيةً أو اسميةً، إلخ
- ب- تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت.
- ج- إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
- د- تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية (قيمة الإسترداد) مناسبة للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
- هـ- تحديد معدل الخصم القيمة المناسب.
- و- تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت.

### 3.2.3 مكونات طريقة خصم التدفقات النقدية

يتم استخدام المعادلة التالية لتطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم العقارات التجارية ومن ضمنها المباني المكتبية:

$$Value = \frac{NOI_1}{(1+i)^1} + \frac{NOI_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{NOI_n}{(1+i)^n} + \frac{RV_n}{(1+i)^n}$$

(Value): القيمة الحالية للعقار موضوع التقييم

( $NOI_1; \dots; NOI_n$ ): صافي الدخل التشغيلي للعقار للسنوات المستقبلية

(i): معدل الخصم (معدل العائد المطلوب على الاستثمار العقاري)



( $RV_n$ ): القيمة الاستردادية للعقار في نهاية فترة الاحتفاظ

تقدير صافي الدخل التشغيلي للعقار (NOI)

يُعتبر تحديد صافي الدخل التشغيلي من العناصر الأساسية لتطبيق طرق أسلوب الدخل. صافي الدخل التشغيلي هو الدخل السنوي لعقار استثماري بعد الأخذ بعين الاعتبار كل الدخل التشغيلي مخصصاً منه كل التكاليف التشغيلية. يمكن حساب صافي الدخل التشغيلي للمبني المكتبي باستعمال المعادلة التالية:

<p>إجمالي الدخل المتوقع للمبني المكتبي (عدد المكاتب × القيمة الإيجارية للمكتب)</p> <p>- خسائر الائتمان والشواغر (عدم التأجير وعدم السداد)</p> <p>- النفقات التشغيلية (نفقات تأجير وإدارة وصيانة المبني)</p> <p>- النفقات الرأسمالية (نفقات الترميم والتطوير)</p> <p>= صافي الدخل التشغيلي السنوي للعقار</p>
---

تقدير القيمة الاستردادية للعقار

تُمثل قيمة استرداد العقار (Reversion value) قيمة العقار في نهاية فترة التأجير وتُسمى كذلك بالقيمة النهائية (Terminal value). ولتقدير قيمة استرداد العقار يجب افتراض أن العقار يدر دخلاً إلى الأبد انطلاقاً من تاريخ الاسترداد. ويمكن تقدير القيمة الاستردادية للعقار باستخدام المعادلة التالية:

$$RV_n = \frac{NOI_{n+1}}{r - g}$$

( $RV_n$ ): قيمة استرداد العقار في نهاية السنة (n)

( $NOI_{n+1}$ ): صافي الدخل التشغيلي للعقار في نهاية السنة (n+1)

(r): معدل الرسملة

(g): معدل النمو الثابت لصافي الدخل التشغيلي

## تقدير معدل الرسملة

معدل الرسملة (Capitalization rate) هو معدل يُستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة ويُستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار. في حين أن معظم خبراء التقييم يستخدمون اليوم أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة، فإن كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل. وتتمثل الطرق الأكثر شيوعاً في اشتقاق معدل الرسملة في طريقة الاستخلاص من السوق (Market extraction)، وطريقة عائد المُقرض (Lender's yield method) وطريقة المسح السوقي (Market survey method).

أ- طريقة الاستخلاص من السوق: تعتمد على تحديد عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً ومعروف سعر بيعها بالإضافة إلى إجمالي الدخل (Gross Income) أو صافي الدخل التشغيلي (NOI). ويتم قسمة دخل العقار على سعر البيع للحصول على معدل الرسملة.

$$r = \frac{\text{Gross Income}}{\text{Sale price}}$$

ب- طريقة عائد المُقرض: تعتمد طريقة عائد المُقرض على فرضية أن متطلبات الإقراض الحالية يُمكن أن تستعمل لتقدير معدل الرسملة الكلي وذلك بضرب نسبة تغطية الدين (Debt Coverage Ratio; DCR) في ثابت القرض العقاري (Mortgage Constant; MC) وفي نسبة القرض للقيمة (Loan To Value ratio; LTV)

$$r = \text{DCR} \times \text{MC} \times \text{LTV}$$

ج- طريقة المسح السوقي: تعتمد على الدراسات المنشورة من مراكز الإحصاء الوطنية المعتمدة أو من الشركات العقارية الكبيرة أو البنوك وتقدم غالباً معلومات عن نسب الإشغال والقيمة الإيجارية ومعدلات الرسملة وعدة معلومات أخرى مفيدة لعملية التقييم.

## تقدير معدل الخصم

معدل الخصم (Discount rate) هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية. يمكن تقدير معدل الخصم عبر تقدير تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال (Opportunity Cost of Capital)، ومعدل العائد الداخلي (Internal Rate of Return, IRR)، والنموذج التراكمي (The build-up model).

وتصحیح معدل الرسملة السوقی (Market capitalization rate adjustment) والمتوسط الموزون لتكلفة رأس المال (Weighted Average Cost of Capital, WACC).

### 4.2.3 تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية

مبنى مكتبي من فئة "أ" في منطقة ذات موقع متميز، شاغر ومتاح للإيجار على الفور.

معلومات عن العقار: يتكون المبنى من 30 مكتب والقيمة الإيجارية الشهرية السوقية (مع استبعاد رسوم الخدمة) هي 7,000 ريال شهريًا للمكتب الواحد. من خلال أعمال المسح والمعينة، تبين إن متوسط معدل الإشغال في هذه المنطقة حوالي 95% (يعني معدل الإشغال 5%). كما أن النفقات التشغيلية والرأسمالية تُقدر ب 30% من دخل الإيجار الفعلي. يُفترض ثبات صافي الدخل التشغيلي طيلة فترة الاستثمار وهي 5 سنوات ومن ثم بيع المبنى بالقيمة النهائية (الإستردادية).

معلومات عن معدل الرسملة: لتقدير معدل الرسملة بغرض حساب القيمة النهائية للمبنى تم الاعتماد على طريقة الاستخلاص من السوق وتم تحديد عقارات مشابهة تم بيعها حديثًا حيث أن متوسط سعر البيع يساوي 15 مليون للمبنى وأن متوسط إجمالي الدخل السنوي يساوي 1,700,000 ريال.

معلومات عن معدل الخصم: معدل عائد السندات الحكومية لفترة استحقاق أكبر من سنة: 2.5%، الارتفاع المتوقع للتضخم خلال 5 سنوات: 4%، علاوة مخاطر السوق: 5% (السوق في حالة ركود نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة)، علاوة المخاطر الخاصة: 1% (الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية لصيانة وتشغيل العقار ومخاطر الإهلاك الاقتصادي للمبنى المكتبي). المطلوب حساب:

- 1- صافي الدخل التشغيلي (NOI) للمبنى
- 2- معدل الخصم باستعمال النموذج التراكمي
- 3- معدل الرسملة باستعمال طريقة الإستخلاص من السوق
- 4- القيمة النهائية (الإستردادية) للمبنى المكتبي في نهاية فترة الاستثمار
- 5- القيمة السوقية الحالية للمبنى المكتبي

الحل:

1- إجمالي الدخل السنوي للعقار:

$$2,520,000 \text{ ريال} = 7,000 \times 12 \text{ شهراً} \times 30 \text{ مكتب}$$

ناقصاً منه: خسائر عدم الإشغال: (2,520,000 ريال × 5%) (126,000 ريال)

إجمالي الدخل الفعلي **2,394,000 ريال**

ناقصاً منه: النفقات التشغيلية والرأسمالية: (2,394,000 × 30%) (718,200 ريال)

صافي الدخل التشغيلي (NOI) **1,675,800 ريال في السنة**

2- معدل الخصم باستعمال النموذج التراكمي

$$r = 2\% + 4\% + 5\% + 1\% = 12\%$$

3- معدل الرسملة باستعمال طريقة الإستخلاص من السوق

$$r = \frac{1,700,000}{15,000,000} \times 100 = 11.33\%$$

4- القيمة النهائية (الإستردادية) للمبني المكتبي في نهاية فترة الاستثمار

$$RV_5 = \frac{1,675,800}{0.1133} = 14,790,820.83$$

5- القيمة السوقية الحالية للمبني المكتبي

$$Value = \frac{1,675,800}{(1 + 0.12)^1} + \frac{1,675,800}{(1 + 0.12)^2} + \dots + \frac{1,675,800}{(1 + 0.12)^5} + \frac{14,790,820.83}{(1 + 0.12)^5}$$

$$Value = 1,675,800 \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + 0.12)^5}}{0.12} + \frac{14,790,820.83}{(1 + 0.12)^5} = 14,433,592.92$$

تقريباً 14,434,000 ريال سعودي

### 3.3 طريقة تكلفة الإحلال

تندرج طريقة تكلفة الإحلال ضمن أسلوب التكلفة وهي طريقة للوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.

يمكن تعريف أسلوب التكلفة بكونه أسلوب تقييم القيمة الرأسمالية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار مع قيمة المبني

المقام على الأرض. يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة بناء العقار، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى. ويتم تطبيق أسلوب التكلفة في حالة العقارات التي لا تدر دخلاً أو إذا كانت الطبيعة الفريدة للعقار تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. بشكل عام، هناك ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة (المعيار 105، فقرة 70.1):

- أ- طريقة تكلفة الإحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.
  - ب- طريقة تكلفة إعادة الإنتاج: وهي طريقة للوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.
  - ج- طريقة الجمع: وهي طريقة تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له.
- تكلفة الإحلال هي السعر الذي يدفعه المستثمر للحصول على منفعة مشابهة للعقار محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للعقار. ومن ثم يتم تعديل تكلفة الإحلال مقابل خصم التدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. ويُشار بعد هذه التعديلات إلى تكلفة الإحلال بإسم تكلفة الإحلال المهلكة أو تكلفة الإحلال بعد خصم الإهلاك أو صافي تكلفة الإحلال.

### 1.3.3 المبدأ الأساسي لأسلوب التكلفة

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الإحلال. بالاستناد على المعيار 105 (الفقرة 60.2) من معايير التقييم الدولية "يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى".

### 2.3.3 خطوات تطبيق طريقة الإحلال

تشمل عملية تطبيق طريقة الإحلال على ثلاث مراحل أساسية:

**المرحلة الأولى:** حساب جميع التكاليف لإنشاء أو الحصول على عقار يقدم منفعة مشابهة

لتقدير تكاليف الإنشاء أو الحصول على عقار يقدم منفعة مشابهة يُمكن الاعتماد على طريقة حساب المسطحات أو طريقة الحصر. تعتمد طريقة حساب المسطحات على تقدير قيمة المتر المربع لكل عنصر من المبنى ثم ضرب هذه القيمة بمساحة هذا العنصر من المبنى. يُمكن تحديد قيمة المتر المربع بواسطة مقال أو مهندس إنشائي، قاعدة بيانات المقيم. تتكون عناصر المبنى عادة من مسطحات البناء، والبدروم، والخدمات الإضافية (مسيح، مواقف، حديقة). أما طريقة الحصر فهي تعتمد على حصر جميع بنود وأعمال إنشاء المبنى وكمياتها وهي شبيهة لطريقة المقاولين قبل إنشاء المبنى. ويمكن أن تختلف عناصر التكلفة تبعاً لنوع العقار، وينبغي أن تشمل التكاليف المباشرة وغير المباشرة المطلوبة لإحلال أو إعادة بناء العقار اعتباراً من تاريخ التقييم. وفيما يلي بعض الاعتبارات الشائعة (على سبيل المثال):

(أ) التكاليف المباشرة: وتشمل على سبيل المثال:

- تكاليف شراء الأرض وتطويرها
- تكاليف البناء (وتشمل تكلفة إنشاء المبنى، تكلفة البنية التحتية، إدارة المشروع، تكلفة مواد البناء، تكلفة الأيدي العاملة).

(ب) التكاليف غير المباشرة: وتشمل على سبيل المثال:

- تكاليف النقل.
- تكاليف التركيب.
- الأتعاب المهنية (التصميم والاستشارات).
- هامش الربح أو الربح التجاري (مثل: العائد للمستثمر).
- النفقات الأخرى: العمولات، الخ.
- النفقات العامة، الرسوم، التصاريح.
- الضرائب.
- تكاليف التمويل (مثل: الفائدة على تمويل الدين).
- الأتعاب المهنية (التصميم والاستشارات).
- هامش الربح أو الربح التجاري (مثل: العائد للمستثمر).
- النفقات الأخرى: العمولات، الخ.
- النفقات العامة، الرسوم، التصاريح.

**المرحلة الثانية: تحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديّ أو وظيفيّ أو خارجيّ للأصل محلّ التقييم**

يجب تقديم بيانات عن الإهلاك / التقادم عند تقييم العقار محلّ التقييم. وهناك ثلاثة أنواع، هي:

(أ) الإهلاك المادي: يقصد به الإهلاك المادي العادي للمبنى بسبب استخدامه وتأثيرات البيئة (التلوث) والظروف المناخية (الرياح، الأمطار، الحرارة والجليد). وتعتمد الحالة المادية لأي مبنى على عدة عوامل منها التصميم ونوع مواد البناء المستخدمة ونوع الإشغال ومستوى الإصلاح والصيانة والعمر المادي للمبنى. ومن الأمثلة على الإهلاك المادي: تسريب الأسقف وتشقق الأرضيات والجدران وتعطل المصاعد بشكل متكرر.

(ب) التقادم الوظيفي: التصميمات ووسائل الراحة والتشطيبات القديمة هي أمثلة على المباني التي تعاني من التقادم الوظيفي. يحدث هذا النوع من التقادم بسبب تغير أذواق المستهلكين واحتياجات العملاء وتغير التقنيات المستخدمة. ومن أمثلة التقادم الوظيفي؛ المباني المزودة بعدد كبير من الأعمدة الكبيرة والجدران السميكة والأسقف العالية والتي تنقصها الميزات الذكية.

(ج) التقادم الاقتصادي: يحدث التقادم الاقتصادي بسبب عوامل خارجية. ومن الأمثلة على ذلك التغير في الطلب بسبب توقف بعض الأنشطة الاقتصادية في المنطقة أو إنشاء طريق سريع جديد يقطع المنطقة. يمكن أيضا أن تتسبب التغيرات في السياسة الضريبية الحكومية (مثال: زيادة الضرائب على أنواع معينة من العقارات) وغيرها من السياسات المالية في حدوث التقادم الاقتصادي.

### المرحلة الثالثة: خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم

في هذه المرحلة يتم خصم الإهلاك أو التقادم المادي أو الوظيفي أو الخارجي للعقار محل التقييم (المرحلة الثانية) من تكلفة الإحلال وإضافة قيمة الأرض السوقية. وبالتالي فإن قيمة العقار المبني حسب تساوي تكلفة الإحلال مخصص منها تكلفة الإهلاك والتقاعد ومضافا إليها القيمة السوقية للأرض كما لو كانت فضاء في تاريخ التقييم. يتم تقدير قيمة الأرض على حدة لأن الأرض ليس لها إهلاك مادي. ويتم تقدير اهلاك المبنى بناء على 3 طرق؛

- (1) طريقة العمر الممتد: يتم تقدير العمر المتبقي (الاقتصادي) للمبنى من واقع المعاينة أخذًا في الاعتبار كل أنواع التقادم، ثم تحديد العمر الفعال للمبنى (العمر الافتراضي - العمر المتبقي) وقسمته على العمر الافتراضي لتحديد معدل الأهلاك.
- (2) طريقة القسط المتناقص: وتفترض تناقص معدل الإهلاك السنوي مع مرور الوقت ووجود قيمة متبقية للمبنى في نهاية العمر الافتراضي.

(3) طريقة القسط الثابت: وتفترض معدل ثابت للإهلاك السنوي على مدة العمر الإفتراضي وعدم وجود قيمة متبقية للمبنى في نهاية العمر الإفتراضي ولا يفضل استخدامها إلا للأغراض المحاسبية.

### 3.3.3 تطبيق طريقة الإحلال

المطلوب تقييم عقار بأسلوب التكلفة متكون من مبني وأرض. مساحة الأرض 5,000 متر مربع وسعر المتر المربع الواحد بعد تطبيق أسلوب السوق 2,000 ريال. مساحة المسطحات المبنية 25,000 م<sup>2</sup> ويحتاج مبنى مثيل سنتين لبناءه والتكاليف المباشرة وغير المباشرة للمبنى كالتالي:

(1) التكاليف المباشرة للبناء:

مساحة 20,000 متر مربع بمعدل 1,800 ريال لكل متر مربع

مساحة 5,000 متر مربع بمعدل 900 ريال لكل متر مربع

البنية التحتية والأعمال الخارجية: 2,000,000 ريال

(2) الرسوم المهنية: 5% من تكلفة تنفيذ المبني (5% @ (1))

(3) مصاريف الإدارة: 2% من تكلفة تنفيذ المبني (2% @ (1))

(4) تكلفة التمويل السنوية: 5% من مجموع تكلفة تنفيذ المبني والرسوم المهنية ومصاريف الإدارة.

تكلفة التمويل لمدة سنتين =  $(2 \times 5\% @ (1) + (2) + (3)) \times 50\%$

(5) مخاطر وأرباح المقاول: 15% من مجموع تكلفة تنفيذ المبني والرسوم المهنية ومصاريف الإدارة وتكاليف

التمويل. (15% @ (1) + (2) + (3) + (4))

الحل:

	1- التكاليف المباشرة للبناء:
36,000,000 ريال	20,000 م <sup>2</sup> × 1,800 ريال
4,500,000 ريال	5,000 م <sup>2</sup> × 900 ريال
2,000,000 ريال	البنية التحتية والأعمال الخارجية
<b>42,500,000 ريال</b>	<b>إجمالي التكاليف المباشرة للبناء</b>
2,125,000 ريال	2- الرسوم المهنية (5% × 42,500,000)



3- مصاريف الإدارة (2% × 42,500,000)	850,000 ريال
4- تكلفة التمويل على مدار مدة التنفيذ 10% × (850,000 + 2,125,000 + 42,500,000) × 50%*	2,273,750 ريال
5- مخاطر وأرباح المقاول 15% × (2,273,750 + 850,000 + 2,125,000 + 42,500,000)	7,162,313 ريال
إجمالي التكاليف المباشرة والغير مباشرة للبناء	54,911,063 ريال
مطروحا منها تكلفة إهلاك المبني (10% × 54,911,063)**	4,491,106 ريال
تكلفة المبني بعد خصم الإهلاك	49,419,957 ريال
مضافا إليها قيمة الأرض 5,000 م × 2,000 ريال	10,000,000 ريال
القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب التكلفة	59,419,957 ريال
تقريباً	59,420,000 ريال سعودي

\* تضرب تكلفة التمويل في 50% على افتراض اقتراض المبلغ بالكامل لمنتصف المدة أو نصف المبلغ لكامل المدة

\*\* تم تقدير اهلاك المبني بناء على طريقة العمر الممتد على النحو التالي:

- تم تقدير العمر المتبقي (الإقتصادي) للمبني من واقع المعاينة بـ 45 سنة أخذًا في الاعتبار كل أنواع التقادم،

- العمر الفعال = العمر الافتراضي - العمر المتبقي

$$= 50 - 45 = 5 \text{ سنوات}$$

- معدل الإهلاك = العمر الفعال / العمر الافتراضي

$$= 5 / 50 = 10\%$$

#### 4. متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة

تحتوي معايير التقييم الدولية على متطلبات إلزامية يجب اتباعها لكي يُعتبر تقرير التقييم ممثلًا لمعايير التقييم الدوليّة.

وتُقدم معايير التقييم المبادئ والمفاهيم الأساسية التي يجب الأخذ بها بعين الاعتبار عند إجراء عملية التقييم. يجب أن

يقدم التقرير وصفًا دقيقًا وواضحًا لنطاق مهمة التقييم، وغرضها، واستخدامها وأي قيود على الاستخدام والإفصاح

عن أي افتراضات أو افتراضات خاصة.

#### 1.4 المتطلبات العامة لتقرير التقييم

يُحدد كلّ من غرض التقييم ومتطلبات المستخدمين مستوى التفاصيل المناسبة لتقرير التقييم. وينبغي على جميع الأطراف الاتفاق على نوع التقرير (متكامل/مختصر) وشكله (سردى/ منمذج) كجزء من إعداد نطاق العمل. يصف نطاق العمل (ويدسى أحياناً بشروط التعاقد) الشروط الأساسية لمهمة التقييم، مثل: العقار محل التقييم، والغرض من التقييم، ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم. ويجب على المُقيّم إبلاغ العميل بأي تغيير يطرأ على نطاق العمل قبل الانتهاء من المهمة، ويجب أن يشمل نطاق العمل ما يلي (معيّار 101):

- أ- هوية المُقيّم ووضعه من حيث الإستقلالية
- ب- هوية العميل أو العملاء (إن وجد)
- ج- المستخدمين الآخرين (إن وجد)
- د- تحديد العقار محل التقييم
- هـ- الغرض من التقييم
- و- أساس القيمة المستخدمة
- ز- تاريخ التقييم
- ح- نطاق بحث المقيم
- ط- طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المقيم
- ي- الافتراضات المهمة أو الافتراضات الخاصة أو كلاهما
- ك- نوع التقرير الذي يتم إعداده
- ل- القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
- م- التأكيد على أن التقييم سيُعد وفقاً لمعايير التقييم الدّوليّة وأن المقيم سيقدّر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة.

## 2.4 محتويات تقرير التقييم

بالاعتماد على المعيار رقم 103 (إعداد التقارير) وعلى الفقرة 30 (تقارير التقييم) يجب أن يُقدم تقرير التقييم المعلومات التالية على الأقل:

- أ- نطاق العمل المنجز، بما في ذلك العناصر المشار إليها في الفقرة 20.3 من المعيار «101 نطاق العمل»، بقدر ما ينطبق كلٌّ منها على المهمة.
- ب- أسلوب أو أساليب التقييم المستخدمة.
- ج- طريقة أو طرق التقييم المطبقة.
- د- المدخلات الرئيسة المستخدمة.
- هـ- الافتراضات المقدمة.
- و- استنتاج القيمة والأسباب الرئيسة لأيّ نتيجة تم التوصل إليها.
- ز- تاريخ التقرير الذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم.

## الوحدة الثانية

توصيف المشروع التكميلي وتقرير

التقييم

### محتوى الوحدة :

- تفاصيل المشروع التكميلي
- طريقة تقييم المتدربين وتوزيع الدرجات
- دراسة حالة: تقييم مبني مكتبي

# الوحدة الثانية: توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم

## أهداف الوحدة

في نهاية هذه الوحدة يستطيع المتدربون اكتساب معارف ومهارات تطبيق طرق التقييم المناسبة على المباني المكتبية التجارية المتكاملة وكتابة تقرير التقييم الخاصة بها تماشياً مع متطلبات معايير التقييم الدولية. بالإضافة إلى ذلك يتحصل المتدربون على فكرة شاملة حول مشروع التقييم وطريقة تقييمه وتوزيع الدرجات.

## محتويات الوحدة

تتكون الوحدة من العناصر التالية:

- ✓ تفاصيل المشروع التكميلي
- ✓ طريقة تقييم المتدربين وتوزيع الدرجات
- ✓ دراسة حالة: تقييم المباني المكتبية التجارية المتكاملة

## المنهجية المُعتمدة

- المحاضرة
- النقاش
- التطبيق

## المدة

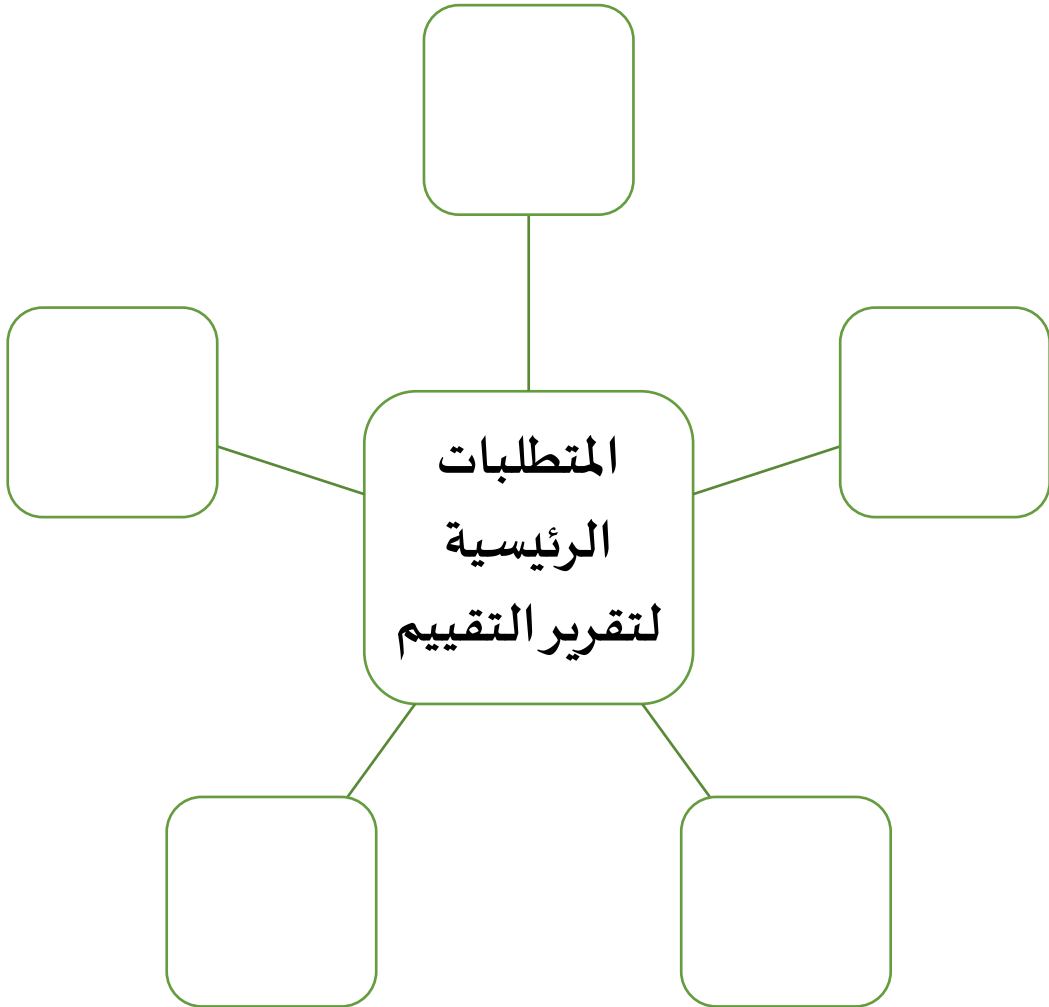
يوم واحد

## الوحدة الثانية: توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم



تدريب 2

أذكر بعض متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدولية؟



## 1. تفاصيل المشروع التكميلي

### 1.5 مقدمة عن المشروع التكميلي

المشروع التكميلي هو تقييم فعلي لعقارات مكتتبية تجارية متكاملة ويقوم كل متدرب بصفة فردية باختيار عقارات مكتتبية تجارية متكاملة تتوفر فيه البيانات والمعلومات اللازمة للتقييم ويقوم بكل مراحل التقييم انطلاقاً من جمع البيانات وصولاً إلى كتابة التقرير النهائي للتقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ومناقشته أمام لجنة مختصة. يشمل مشروع التقييم ثلاثة ملفات أساسية:

أ- ملف ورد يحتوي على تقرير التقييم (سردى متكامل).

ب- وملف اكسيل يحتوي على تفاصيل الحسابات.

ج- وملف بوربوينت يحتوي على عرض تقديمى عن تقرير التقييم.

### 2.5 أهداف المشروع التكميلي

يهدف المشروع التكميلي إلى تطبيق المعارف والمهارات التي اكتسبها المتدرب من المنهج الحالي والمنهج السابقة في تقييم فعلي لعقارات مكتتبية تجارية متكاملة ثم كتابة تقرير التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية. ويمكن تلخيص أهداف المشروع التكميلي في النقاط التالية:

- ربط المعارف التي تم اكتسابها من المنهج السابقة بالتطبيق على أرض الواقع من خلال تقييم فعلي لأحد المباني المكتتبية التجارية المتكاملة. وبالتالي يتم تقليص الفجوة بين الجانب العلمى و الجانب العملى التطبيقى.
- ربط مخرجات التعلم باحتياجات سوق العمل.
- تحفيز المتدرب على التعلم والبحث، مما يؤدي إلى زيادة التحصيل العلمى وترسيخ المعارف والمهارات المكتسبة من هذا المنهج والمنهج السابقة عبر تطبيقها على أرض الواقع.
- بانتهاء المشروع التكميلي يكون المتدرب قد اكتسب المهارات المعرفية في تقييم العقارات الإدارية التجارية بالإضافة إلى اكتساب مهارات التواصل (عبر مناقشة المشروع التكميلي) وتقنية المعلومات (عبر استعمال برمجيات الحاسوب الآلى) والمهارات العددية (عبر تفهم وتطبيق نماذج التقييم).

## 3.5 خطوات المشروع التكميلي

يتكون المشروع التكميلي من 5 خطوات متكاملة وهي كالتالي:

### الخطوة الأولى: تحديد العقار موضوع التقييم

يحدد المدرب كمرحلة أولى المباني المكتبية التجارية المتكاملة موضوع التقييم. ومن العوامل المطلوبة توافر معلومات عن تفاصيل العقار وخصائصه. ومن التفاصيل التي يجب على المُقيم الحصول عليها نذكر على سبيل المثال (وليس الحصر):

- اسم المبنى وعدد الطوابق.
- تفاصيل صك الملكية.
- الموقع.
- سهولة الوصول للموقع.
- الأرض والمبنى.
- إجمالي وصافي مساحة الطابق.
- مرافق المبنى.
- أعمال التطوير المحيطة.
- التسهيلات و تتضمن المباني و أية أنواع أخرى تجارية أو ائتمانية.
- تفاصيل المخطط – تقسيم الاستخدام ونسبة البناء والكثافة.
- مخطط الأرض ومخطط الموقع ومخطط البناء وغيرها من المخططات الأخرى.
- عدد مواقف السيارات.

### الخطوة الثانية: جمع البيانات

بعد تحديد العقار وخصائصه يقوم المُقيم بجمع البيانات اللازمة لتطبيق أساليب التقييم المتعارف عليها (أسلوب الدخل، أسلوب السوق، وأسلوب التكلفة) بالإضافة إلى بيانات عن قطاع المباني المكتبية التجارية المتكاملة والظروف الاقتصادية. ويحتاج المُقيم إلى جمع معلومات عن صافي الدخل التشغيلي للمبنى بالإضافة إلى معدلات الخصم والرسملة ومعلومات عن



عقارات مشابهة بالإضافة إلى معلومات عن تكاليف البناء والتشييد. كما يحتاج المقيم إلى بيانات عن قطاع المباني المكتبية التجارية المتكاملة والمؤشرات الاقتصادية والتي يُمكن أن تُؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على عملية تقييم العقار. ومن البيانات التي يحتاجها المُقيم (المتدرب) على سبيل المثال (وليس الحصر):

- المساحة المؤجرة متضمنة إجمالي وصافي مساحة الطابق.
- عدد مواقف السيارات.
- قائمة المستأجرين وبياناتهم.
- معدل الإشغال \ فترات عدم الإيجار (الشواغر).
- بيانات الإيجار.
- النفقات التشغيلية والرأسمالية
- رسوم الخدمة.
- بيانات التدفقات النقدية.
- بيانات القوائم المالية
- أدلة المبيعات المقارنة
- أدلة الإيجارات
- معدل العوائد والخصم.
- المؤشرات الاقتصادية المؤثرة على قيمة المبني موضوع التقييم
- بيانات عن قطاع المباني المكتبية و المباني التجارية (محلات / مولات)

### الخطوة الثالثة: تحليل البيانات

تشمل هذه الخطوة تحليل بيانات دخل العقار بهدف تحديد صافي الدخل التشغيلي للعقار بالإضافة إلى تحليل السوق والذي يساهم في تقدير معدلات النمو المستقبلية. كما يشمل تحليل البيانات تحليل قطاع المباني المكتبية التجارية المتكاملة والمؤشرات الاقتصادية والتي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على قيمة العقار، وتحليل أدلة المبيعات اللازمة لطريقة المقارنة وتكاليف الإنشاء ومعدلات الإهلاك وأرباح المقاول اللازمة لطريقة الإحلال. وبشكل عام يحتاج المُقيم (المتدرب) إلى تحليل البيانات التالية على سبيل المثال (وليس الحصر):

- فحص بيانات المستأجرين وتحليل إيجارات العقار المكتبية التجارية المتكاملة موضوع التقييم، وتحليل أدلة المبيعات،
- ومعدل العائد المطلوب على العقارات المشابهة،
- وتحليل السوق ومعدلات الشواغر،
- وتقدير معدلات نمو دخل الإيجار،
- والعرض والطلب للمباني المكتبية و التجارية في المنطقة،
- وجميع المؤثرات على الاستثمار في الاقتصاد المحلي،
- وجميع العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات.

### الخطوة الرابعة: إعداد تقرير التقييم

تتمثل الخطوة الرابعة في عملية التقييم في إعداد تقرير التقييم (انظر الفقرة الرابعة من الوحدة الأولى). ويشمل تقرير التقييم فقرات أساسية تشمل:

- مقدمة التقرير وتشمل نطاق العمل (بيانات عن هوية المُقيّم وإستقلاليته، وهوية العميل أو العملاء (إن وجد)، والمستخدمين الآخرين (إن وجد)، وتحديد العقار محل التقييم، والغرض من التقييم، وأساس القيمة المستخدمة، وتاريخ التقييم، ونطاق بحث المقيم، وطبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المقيم....)
- خصائص العقار موضوع التقييم
- تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

- الأسلوب أو الأساليب المستخدمة (الطريقة أو الطرق المطبقة، والمدخلات الرئيسة، والافتراضات المستخدمة...)
- استنتاج القيمة والأسباب الرئيسة لأي نتيجة تم التوصل إليها.
- التوصيات والملاحظات (التوصية بشأن الإحتفاظ بالعقار أو الإستثمار فيه أو بيعه، وتوضيح أسباب اختيار المقترحات المذكورة، وإشعار العميل بأي مشكلة قد تؤثر في القرار...)

#### الخطوة الخامسة: تقديم الملفات المطلوبة ومناقشة تقرير التقييم

يشمل مشروع التقييم ثلاثة ملفات أساسية: ملف وورد يحتوي على تقرير التقييم، وملف اكسيل يحتوي على تفاصيل الحسابات وملف بوربوينت يحتوي على عرض تقرير التقييم. بعد تقديم الملفات المطلوبة يقوم المدرب بتقديم تقرير التقييم ومناقشته أمام اللجنة المختصة.

## ٧. دراسة حالة: تقييم مبني مكتبي في الرياض

### ١,٧ معلومات عامة عن العقار

تهدف دراسة الحالة إلى شرح خطوات عملية تقييم مبني مكتبي بالإضافة إلى إعداد تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدولية. يتكون العقار من مبني مكتبي موجود في مدينة الرياض مساحته الإجمالية ٢١,١٦١ م<sup>٢</sup> والمساحة الصافية القابلة للتأجير ١١,٢٢١ م<sup>٢</sup>. نسبة الإشغال ١٠٠٪ (لا يوجد شواغر) وعدد مواقف السيارات ١٣٥ موقف (تفاصيل الموقع وخصائص العقار التفصيلية في تقرير التقييم). تاريخ التقييم يناير ٢٠١٩ وغرض عملية التقييم هو البيع.

### ٢,٧ معلومات عامة عن تقرير التقييم

تمت الإشارة في الوحدة السابقة إلى المحتويات الأساسية لتقرير التقييم بالاعتماد على المعيار رقم ١٠٣ (إعداد التقارير). ويمكن تلخيص العناصر النموذجية لتقرير التقييم كالتالي:

(أ) صفحة غلاف التقرير

(ب) قائمة محتويات التقرير

(ت) مقدمة التقرير وتشمل نطاق العمل المنجز (معيار ١٠١: نطاق العمل)

(ث) تحليل السوق والعوامل المؤثرة عليه (يتم تحليل العوامل الاقتصادية والحكومية والتي لها تأثير مباشر وغير

مباشر على قيمة العقار).

(ج) وصف تفصيلي لموقع وخصائص ودخل العقار محل التقييم

(ح) تحديد وتفصيل طرق التقييم المعتمدة

(خ) استخلاص القيمة والتوصيات



## تقرير تقييم مبني مكثبي "رياض المستقبل"

إعداد: الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

يناير ٢٠١٩

## قائمة المحتويات

صفحة

	<b>١. مقدمة التقرير</b>
٤١	١,١ الملخص التنفيذي.....
٤١	٢,١ الشروط المرجعية.....
٤٢	٣,١ تحديد العقار محل التقييم.....
٤٢	٤,١ الغرض من التقييم.....
٤٢	٥,١ أساس القيمة المستخدمة.....
٤٢	٦,١ تاريخ التقييم.....
٤٢	٧,١ نطاق التقييم.....
٤٢	٨,١ طبيعة ومصدر المعلومات.....
٤٣	٩,١ الافتراضات والظروف الاستثنائية.....
	<b>٢. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية</b>
٤٣	١,٢ المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية في المملكة.....
٤٣	٢,٢ العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي.....
٤٤	٣,٢ قطاع العقارات المكتبية لسنة ٢٠١٨.....
٤٥	<b>٣. بيانات العقار</b>
٤٤	١,٣ وصف الموقع والمنطقة المحيطة.....
٤٦	٢,٣ وصف الملكية العقارية.....
٤٨	٣,٣ حالة المبني والصيانة.....
٤٩	٤,٣ المرافق والخدمات.....
٤٩	٥,٣ سند الملكية.....
٤٩	٦,٣ لوائح البناء.....
	<b>٤. تحليل دخل العقار</b>
٥٠	١,٤ نسبة الإشغال.....
٥٠	٢,٤ شروط وقيمة التأجير.....
٥١	٣,٤ عقود الإيجار.....
	<b>٥. التقييم</b>
٥١	١,٥ طرق التقييم.....
٥٢	٢,٥ أدلة القيمة.....
٥٣	٣,٥ نتائج التقييم.....
٥٣	٤,٥ مطابقة القيمة.....
٥٣	٥,٥ الرأي حول القيمة.....

## ٦. الملاحظات والتوصيات

- الملحق (١): موقع العقار
- ملحق (٢): المخططات التفصيلية وتصريح البناء
- ملحق (٣): التصميم الهندسي وتصريح البناء
- ملحق (٤): مسح فوتوغرافي للمبني ومكوناته
- ملحق (٥): صك الملكية
- ملحق (٦): كروكي المبني
- ملحق (٧): تفاصيل طريقة خصم التدفقات النقدية (أسلوب الدخل)
- الملحق (٨): تفاصيل طريقة الإحلال (أسلوب التكلفة)

## ١. مقدمة التقرير

**تنويه:** يقدم هذا التقرير تقييم مبني مكنتي افتراضي انطلاقا من بيانات افتراضية وقد حرصنا أن تكون الأرقام قريبة من الواقع وأي تشابه بين أرقام التقرير مع الواقع فإن ذلك محض صدفة.

١,١ الملخص التنفيذي: يقدم الملخص التنفيذي رأي فريق التقييم في قيمة العقار، حيث نؤكد لكم قيامنا بالعمل المهني المطلوب والكافي نتيجة حصولنا على البيانات اللازمة للمهمة. كما أن مزيدا من المعلومات التفصيلية سترد لاحقا في هذا التقرير.

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	العميل (صاحب الطلب)
الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	المستفيد (مستخدم التقرير)
البيع	الغرض من التقييم
شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، الرياض-المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
مبني مكنتي تجاري	نوع العقار
٢١,١٦١ م <sup>٢</sup>	مساحة العقار
١١,٢٢١ م <sup>٢</sup>	المساحة القابلة للتأجير
١٦٨ موقف	عدد المواقف
.....	اسم المالك
١٤٣٥ /٧/٢٢	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
طريقة الإحلال (أسلوب التكلفة) وطريقة خصم التدفقات النقدية (أسلوب الدخل)	أسلوب التقييم
١ يناير ٢٠١٩	تاريخ المعاينة
٥ يناير ٢٠١٩	تاريخ التقييم
١٤١,٠٠٠,٠٠٠ ريال	القيمة النهائية

٢,١ الشروط المرجعية: تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من شركات عقارية محدودة لإدارة الأملاك لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض البيع. ونقدم هذا التقرير تحقيقا للهدف التدريبي المنشود من البرنامج التدريبي وتنفيذا لمتطلبات المشروع التكميلي الخاص بمنهج ١٠٣ وبالتالي فان هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى.



إن تقرير التقييم قد أُعد بواسطة فريق من المقيمين التابعين للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها. لتكوين وتطوير رأي عادل عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية (IVS) الصادر في ٢٠١٧.

٣,١ تحديد العقار محل التقييم: مبني مكتبي موجودة في الرياض، شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، مساحة الأرض حوالي ٢,٢٠٥ م<sup>٢</sup> والملكية عبارة عن برج يتكون من ١٢ طابق مع ملحق (أكثر تفاصيل عن العقار في فقرة بيانات العقار والملاحق).

٤,١ الغرض من التقييم: تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبني المكتبي "رياض المستقبل" لأغراض البيع.

٥,١ أساس القيمة المستخدمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية الحالية للعقار، على أساس أن العقار خالٍ من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية. وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار ١٠٤ (الفقرة ٣٠) من معايير التقييم الدولية: "القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

٦,١ تاريخ التقييم: تم استخلاص رأي عن القيمة في ٥ يناير ٢٠١٩ في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو ١ يناير ٢٠١٩ وتاريخ إصدار التقرير هو ١٠ يناير ٢٠١٩. يعكس التقييم رأينا في القيمة كما في هذا التاريخ. ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

٧,١ نطاق التقييم: نطاق التقييم اشتمل على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقاً للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية، حيث تم فحص العقار وملاحظاته من الداخل والخارج في يوم معاينة العقار. وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

٨,١ طبيعة ومصدر المعلومات: تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار. كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استناداً إلى مصادر معتمدة مختلفة.

٩,١ الافتراضات والظروف الاستثنائية: لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي وعلى هذا نفترض استثنائياً أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً. كما لم يتوفر لفريق التقييم عن عقارات مشابهة ومقارنة للمباني المكتبية محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المقارنة للتقييم.

## ٢. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار. ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية محل التقييم.

١,٢ المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية في المملكة: بما أن تاريخ التقييم هو ٥ يناير ٢٠١٩ فقد تم الاعتماد على بيانات اقتصادية للثلاثة السنوات الماضية.

جدول (١): المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية للمملكة لسنوات ٢٠١٦، ٢٠١٧ و ٢٠١٨

٢٠١٨ (تقديرات)	٢٠١٧	٢٠١٦	
٢٩٣٤	٢٥٨٢	٢٤١٩	الناتج الإجمالي الاسمي (مليار ريال)
٨٩٥	٦٩٢	٥١٩	مؤشرات الميزانية العامة (مليار ريال)
٢,٥	٠,٨-	٢,١	التضخم (معدل التغير السنوي)
٣	٢	٢	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (%)
٢٨٤	٢٢٢	١٨٤	عائد الصادرات الإجمالي (مليار ريال)
١٥٨	٩٨	٥٦	الميزان التجاري (مليار ريال)
			تعداد السكان (مليون نسمة)
١٢,٩	١٢,٨	١٢,٥	معدل بطالة السعوديين (فوق ١٥ سنة %)
٢٤,٠٦٥	٢١,٠٤٨	٢٠,٣١٨	متوسط دخل الفرد (دولار أمريكي)
٧١	٥٤	٤٣	خام برنت (دولار للبرميل)
١٠,٣	١٠	١٠,٤	إنتاج النفط (مليون برميل في اليوم)

المصدر: تقديرات جدوى للاستثمار لسنة ٢٠١٨

٢,٢ العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي: يواصل السوق العقاري استقراره في سنة ٢٠١٨ بسبب نمو المؤشرات الاقتصادية والتي تؤثر على أداء جميع القطاعات العقارية كما تأثر القطاع العقاري في المملكة بالعديد من المتغيرات أهمها نظام نطاقات والذي يهدف إلى سعودة سوق العمل وقد تم تحديد حد أدنى لنسبة الموظفين السعوديين داخل كل شركة، بالإضافة إلى فرض رسوم المرافق في سنة ٢٠١٧، والتي تلزم المقيمين العاملين في المملكة العربية

السعودية بدفع رسوم إضافية عن كل مرافق غير عامل لديهم يعيش معهم في داخل المملكة. كما يوجد العديد من المشاريع الضخمة تحت الإنشاء والتي يُتوقع الانتهاء منها قريباً والمشاريع المستقبلية المتوقع إنشاؤها لتحقيق رؤية ٢٠٣٠ مثل مشروع نيوم والذي يُتوقع أن تتجاوز تكلفته ٥٠٠ مليار دولار.

٣,٢ قطاع العقارات المكتبية لسنة ٢٠١٨: بالرغم من وجود العديد من المعاملات التجارية البارزة في العقارات المكتبية خلال سنة ٢٠١٨ مع سعي المستأجرين الرئيسيين من القطاعين العام والخاص إلى التوسيع أو الانتقال إلى مباني حديثة، إلا أن السوق لا يزال يفتقر إلى العقارات من الفئة "أ" مع وجود مستويات مرتفعة من العرض المستقبلي. من حيث الأداء، ظلت نسب الإشغال ومستويات الإيجار على مستوى السوق تعاني من انخفاضات مستمرة منذ عام ٢٠١٦ حتى عام ٢٠١٨ في ظل تزايد العرض وتدني نسب الطلب من جانب المستأجرين. واصلت المشاريع الفاخرة الرئيسية تحقيق أداء أفضل من متوسط السوق نتيجة محدودية توفر العقارات عالية الجودة. ومع ذلك، من غير المحتمل استمرار هذا الاتجاه طويلاً وذلك بسبب طرح مشاريع جديدة في السوق. وفي ظل تنوع خيارات العرض الحالي، يمكن توقع تراجع إيجارات الأصول في الفئة "ب" على المدى القصير حيث ستواجه المباني التي تعاني من صعوبة إمكانية الوصول وعدم توفر عدد كافي من مواقف السيارات، صعوبة في الإشغال<sup>١</sup>.

### ٣. بيانات العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار (المبني المكتبي) على أساس البحث والاستقصاء وزيارات الموقع وتحليل لمستندات الرسمية للممتلكات والمخطط المحلي لمدينة الرياض.

#### ١,٣ وصف الموقع والمنطقة المحيطة

■ **وصف الموقع:** يقع العقار في الرياض، في شارع الأمير محمد بن عبد العزيز الذي يعد من أهم الشوارع التجارية في الرياض ويعتبر أهم طريق للمشاة في المدينة. ويحتوي شارع الأمير محمد بن عبد العزيز على العديد من الاستراحات والمطاعم والمقاهي، ويقع على مقربة من مناطق الجذب الرئيسية على مستوى المدينة:

<sup>١</sup> المصدر: تقرير شركة نايت فرانك ٢٠١٩، المملكة العربية السعودية: تقرير حول سوق العقارات وتوقعات ٢٠١٩. <https://content.knightfrank.com/research/1690/documents/ar/tqyr-hwl-swq-lgrt-w-ltwt-fy-lmmlk-lrby-lswdy-2019-6091.pdf>

- برج الفيصلية وهو أحد أبرز مباني مدينة الرياض وقد بني على مساحة ٥٥ ألف متر مربع ويحتوي على ٤٤ طابق بارتفاع ٢٦٧ متر عن سطح الأرض.

- مركز المملكة وهو من أشهر مباني مدينة الرياض وأكبرها والذي يضم ٩٩ طابقاً ويبلغ ارتفاعه ٣٠٠ متر

- فندق نارسييس الرياض

- أجنحة وفندق بلازا إن

- بانوراما مول

- مجمع سنتريا للتسوق

■ إمكانية الوصول إلى العقار: تعتبر إمكانية الوصول للمبني عالية للغاية بالنسبة للموقع المباشر على شارع الأمير

محمد بن عبد العزيز بالقرب من تقاطع المحاور:

- شارع العليا.

- شارع الضباب شرقاً إلى المعذر غرباً.

■ المنطقة المحيطة: الاستخدامات متنوعة في المنطقة المحيطة بالموقع الذي يتركز فيه الاستخدام التجاري

والمحلات الفاخرة بالإضافة إلى الاستراحات والمطاعم والمقاهي والمشروعات التجارية والإدارية والضيافة حيث

يوجد أهم المراكز التجارية والعلامات التجارية العالمية. كما تكمن أهمية شارع الأمير محمد بن عبد العزيز

باعتباره أهم شارع للمشاة في المدينة، بالإضافة إلى توافر العديد من المجمعات الإدارية والتجارية.

مرفق صور وخرائط توضيحية لوصف الموقع والمنطقة المحيطة في الملحق (١)

٢,٣ وصف الملكية العقارية

■ قطعة الأرض: هي قطعة أرض تجارية مسطحة، مقاساتها منتظمة بمساحة ٢,٢٠٥ م<sup>٢</sup> على أربع شوارع، الواجهة

الرئيسية على شارع الأمير محمد بن عبد العزيز شمالاً بطول ٥٠ م، الأبعاد والحدود يمكن توضيحها على النحو

التالي:

جدول (٢): وصف قطعة الأرض

الاتجاه	المقاسات	الحدود
شمال	٥٠	عرض الشارع ٣٠ م

عرض الشارع ٣٢ م	٤٤,١٠ م	غرب
عرض الشارع ١٠ م	٥٠ م	جنوب
عرض الشارع ١٢ م	٤٤	شرق

مرفق نسخة من المخططات التفصيلية للموقع في الملحق (٢)

- **مكونات المبنى:** مبنى مكنتي تجاري يغطي المكاتب التجارية والإدارية والمطاعم ومواقف السيارات، ويتكون المبنى من ١٢ طابق كما يلي:
  - ٢ طوابق سفلية (تحت الأرض) وهي معدة لمواقف السيارات.
  - الطابق الأرضي والميزانين ويشمل صالات للعرض.
  - ٩ طوابق مكتبية.

مرفق التصميم الهندسي وتصريح البناء في الملحق (٣)

▪ **مواصفات المبنى:**

جدول (٣): مواصفات المبنى

هيكل خرساني للأعمدة والسقوف والأرضيات	أعمال البناء
جبس	الأسقف
كتلة الجدران وتحتوي على اللصقات وورق الجدران وتستخدم الجدران الزجاجية والفواصل بين المكاتب	الجدران
أبواب خشبية عالية الجودة ومقاومة للحريق، أوتوماتيكية مداخل الأبواب زجاجية.	الأبواب
طبق خزفي من الألومنيوم مزدوج	الشبابيك
أبواب وجدران زجاجية أوتوماتيكية: رخام وجبس للأسقف.	المدخل الرئيسي
كل أروقة المدخل رخام	الأرضية

يمكن تفسير تفاصيل المبنى وتوزيع المبنى وفقاً للطوابق بما يلي:

جدول (٤): توزيع المبني وفقاً للطوابق

الدور	إجمالي المساحة المبنية	الاستعمال	تأجير المعروض
الطابق السفلي الأول	٢ م ٢,٢٠٥	مواقف السيارات	٢ م ٢٥٤ (مستودعات)
الطابق السفلي الثاني	٢ م ٢,٢٠٥	مواقف السيارات	-
الطابق الأرضي	٢ م ٣,٤٣١	معارض تجارية	٢ م ٢,١٢٩
الطابق الأول	٢ م ١,٤٨٠	مكاتب إدارية	٢ م ٩٩٤
الطابق الثاني	٢ م ١,٤٨٠	مكاتب إدارية	٢ م ٩٧٠
الطابق الثالث	٢ م ١,٤٨٠	مكاتب إدارية	٢ م ٩٨٢
الطابق الرابع	٢ م ١,٤٨٠	مكاتب إدارية	٢ م ٩٨٢
الطابق الخامس	٢ م ١,٤٨٠	مكاتب إدارية	٢ م ٩٨٢
الطابق السادس	٢ م ١,٤٨٠	مكاتب إدارية	٢ م ٩٨٢
الطابق السابع	٢ م ١,٤٨٠	مكاتب إدارية	٢ م ٩٨٢
الطابق الثامن	٢ م ١,٤٨٠	مكاتب إدارية	٢ م ٩٨٢
الطابق التاسع	٢ م ١,٤٨٠	مكاتب إدارية	٢ م ٩٨٢
المجموع	٢ م ٢١,١٦١	--	٢ م ١١,٢٢١

وبناءً على الجدول (٤)، يكون توزيع المساحة المستأجرة الإجمالية للمشروع وفقاً للاستخدام كما يلي:

جدول (٥): توزيع المساحة المستأجرة

٢ م ٨,٨٣٨	مجموع مساحات الإيجار للمكاتب
٢ م ٢,١٢٩	إجمالي مساحة الإيجار للمعارض التجارية
٢ م ٢٥٤	إجمالي مساحة الإيجار للمستودعات
٢ م ١١,٢٢١	إجمالي المساحة المؤجرة لكامل المبني.

■ الخدمات المتاحة في المبني: يقدم المبني مجموعة من الخدمات على النحو التالي:

جدول (٦): الخدمات المتاحة في المبني

نظام التكييف	نظام تكييف الهواء في جميع أنحاء المبني هو التكييف المركزي
نظام الحرائق	أجهزة إنذار وخطوط مياه أوتوماتيكية وخرائط لإطفاء النار
نظام الحماية	مبني مجهز بلغة البرمجية "أس كيو إل" مع كاميرات في موقف سيارات والمداخل لمراقبة الممرات ومتابعة الوضع الأمني للمبني.
المصاعد	يوجد ٧ مصاعد نوعية جيدة سعة كل مصعد ١٥ شخص
مزود الطاقة للطوارئ	مولدات متوفرة نوع بيركتر ٧٥٠ كيلو فولت لحالات الطوارئ.
المواقف	يوجد ١٦٨ موقف للسيارات موزعة في الطابق السفلي الأول والثاني.



#### ٤. تحليل دخل العقار

يتميز العقار بنوعية جيدة من المستأجرين ذوي الملاءة المالية الجيدة، وينعكس إيجاباً على المنطقة القابلة للتأجير، ونجد على سبيل المثال بنك الراجحي والطيار الشركة الرائدة في السياحة والسفر في المملكة وهذه أمثلة من المستأجرين التي تضيف قيمة إلى العقار نظراً قدرتها المالية والائتمانية الجيدة. نظام التأجير للوحدات المكتبية التي قام المالك بتأجيرها للوحدة الداخلية بدون إنهاء الأرضيات والسقوف والطلاء وتشمل وحدات تكييف الهواء فقط. المستأجر هو المسؤول عن أعمال التشطيبات والديكورات الداخلية والدهان على حسابه الخاص وكانت الشركات المذكورة أعلاه تنفق مبالغ باهظة على الديكور مما يؤكد استمرارية وجودها في العقار.

#### ١,٤ معدل الإشغال

عندما يكون تاريخ التقييم وفقاً للجدول الزمني للتأجير من قبل العميل، فإن العقار لديه مساحة صافية قابلة للتأجير تساوي ١١,٢٢١ م<sup>٢</sup>، مع ١٠٠٪ معدل الإشغال (٠٪ معدل الشواغر).

#### ٢,٤ شروط وقيمة الإيجار

كما هو موضح في جدول الإيجار المستلم من طرف العميل في يناير ٢٠١٨ م، فإن معظم عقود الإيجار تمنح الموافقة ما بين ٥ إلى ١٠ سنوات، مع خيار للتجديد. إجمالي الإيجار السنوي للمعارض التجارية مع الميزانين قيمته ٤,٢٣٢,٤٥٢ ريال سعودي / (سعر ١,٩٨٨ ريال / متر مربع) شاملة رسوم الخدمة من مساحة قابلة للإيجار ٢,١٢٩ متر مربع. في حين أن إجمالي الإيجار السنوي الفعلي للوحدات المكتبية قيمته ٩,٤٢٤,٦٦٥ ريال سعودي (١٠٦٦ ريال سعر المتر المربع) شاملة رسوم الخدمة للمنطقة القابلة للتأجير من مساحة قابلة للإيجار ٨,٨٣٨ متر مربع. بالإضافة إلى إيرادات إيجار المستودع، كما هو مقدم من العميل، على النحو التالي:

#### جدول (٩): دخل العقار

وحدة التأجير	مساحة التأجير (م <sup>٢</sup> )	الدخل (ريال)	السعر للم <sup>٢</sup>	نسبة الدخل
مكاتب	٨,٨٣٨	٩,٤٢٠,١١٢	١,٠٦٦	٪٦٨,٣٦
معارض	٢,١٢٩	٤,٢٣٣,١٩٦	١,٩٨٨	٪٣٠,٧٢
مخازن	٢٥٤	١٢٧,٠٤٠	٥٠٠	٪٠,٩٢
المجموع	١١,٢٢١ م <sup>٢</sup>	١٣,٧٨٠,٣٤٨	-	٪١٠٠



## ٣,٤ عقد الإيجار

- دفع رسوم المرافق: المستأجر هو من يقوم بدفع فواتير الخدمات من الكهرباء والماء بالإضافة إلى تحمل تكلفة استخراج تراخيص وسجلات الأنشطة الخاضعة للرقابة، ويوافق المستأجر على تزويد المالك أو مدير العقار بنسخة من إثبات الدفع إذا طلب ذلك المالك.
- الصيانة والتشغيل: تشمل قيمة الإيجار ١٠٪ من مبلغ الإيجار موجهة لخدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة كما يلي:
  - (١) للحفاظ على المرافق المشتركة بأكملها بما في ذلك الأبواب والنوافذ والأقفال، الطاقة، تجهيزات الإضاءة، السقوف والجدران، المواقف، ومرافق النظافة الأخرى المطلوبة.
  - (٢) استبدال جميع ما ورد أعلاه ببدائل من نفس النوعية أو ما يعادلها عند تلفها أو إهلاكها أو تصبح غير صالحة للاستخدام.
- إزالة ممتلكات المستأجر: يُسمح للمستأجر بإزالة التركيبات الخاصة به في جميع الظروف واستيفاء جميع الالتزامات الواردة في عقد الإيجار، كما يُسمح له بإزالة التراكيب المنقولة بشرط أن يزيلها المستأجر قبل اليوم الأخير من مدة العقد.

## ٥. التقييم

### ١,٥ طرق التقييم

للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على غرض عملية التقييم، سيتم الاعتماد على طريقة التدفقات النقدية المخصومة (أسلوب الدخل) وطريقة الإحلال (أسلوب التكلفة). يتم استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة كطريقة رئيسية لتحديد قيمة العقار موضوع التقييم حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء المبنى المكتبي هو تحقيق الدخل من التأجير، ويتم استخدام طريقة الإحلال للتحقق من القيمة في غياب معلومات مفصلة عن مبيعات مشابهة ومقارنة في المنطقة.

### ٢,٥ أدلة القيمة

- تحليل الإيجار: من خلال تحليل قيمة الإيجار للعقارات المتشابهة في المنطقة المحيطة فإن سعر الإيجار يتراوح بين ١٨٠٠ ريال و ٢٢٠٠ ريال للمتر المربع الواحد، وسعر تأجير المكاتب يتراوح بين ٨٥٠ ريال و ١٢٠٠ ريال للمتر المربع الواحد ويمكن توضيح قيمة الإيجار للمشاريع المشابهة في الجدول التالي:

جدول (١٠): دخل العقارات المقارنة

المشروع	قيمة الإيجار للاستعمال التجاري (ريال للم <sup>٢</sup> )	قيمة الإيجار للاستعمال المكتبي (ريال للم <sup>٢</sup> )
مركز التحلية	2000	1000
مركز الابداع	2100	1000
مركز المعجل	1800	850
مركز التميز	2200	950
مركز جنان	2200	1200

■ تحليل معدل العائد التشغيلي: استنادًا إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية، تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المتشابهة يتراوح بين ٧٪ - ٨٪، ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جودة البناء، التشطيب، عمر المبنى...
- الموقع: سهولة الوصول، وجودة المنطقة المحيطة.
- العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة
- حجم المشروع: أدوار المشروع وحجمها
- جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الإيجار (استمرارية التدفقات الجارية للمشروع).

■ المصروفات: تمثل نسبة النفقات التشغيلية ما بين ١٥٪ إلى ٢٠٪ بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الأمن. فيما يتعلق بتقييم العقار، هناك عقد صيانة قائم بقيمة مليون ريال وهذه القيمة تمثل في حدود ٧,٢٥٪ من إجمالي الدخل، وهذه النسبة تعتبر منخفضة مقارنة بمشاريع مشابهة، والسبب في ذلك هو أن عقد الصيانة موقوع مع شركة مملوكة لصاحب العقار، وبالتالي، تقرر رفع نسبة المصروفات في طريقة التقييم إلى ٢٠٪ كإجراء احترازي.

٣,٥ نتائج التقييم

طريقة خصم التدفقات النقدية (أسلوب الدخل): القيمة السوقية للمبني ١٤١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (تفاصيل

الطريقة موضحة في ملف اكسيل وفي الملحق (٧))

طريقة الإحلال (أسلوب التكلفة): القيمة السوقية للمبني ١٣٨,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (تفاصيل الطريقة موضحة في ملف اكسيل وفي الملحق (٨))

٤,٥ مطابقة القيمة

استنادًا إلى جودة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرا للدخل فان تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة الإحلال وبالتالي سيتم اعتماد القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم وهي ١٤١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٥,٥ الرأي حول القيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية الحالية للملكية العقارية موضوع التقييم (الملكية المطلقة لمبني مكثبي كائن في الرياض، شارع الأمير محمد بن عبد العزيز) وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقا للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي ١٤١,٠٠٠,٠٠٠ ريال (مئة وواحد وأربعون مليون ريال)

## ٦. الملاحظات والتوصيات

في ختام تقرير التقييم سوف نقدم بعض النصائح والتوصيات فيما يتعلق بقيمة العقار والسعر الذي يمكن ان يطلبه المالك بالاعتماد على العوامل التالية:

- موقع العقار: موقع ممتاز على شارع الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية)، والذي يعد أحد أبرز الشوارع في جميع أنحاء المدينة ويعتبر أحد مراكز الجذب المميزة بالإضافة الى سهولة الوصول إلى الموقع من خلال شبكة من الطرق والبنية التحتية المتطورة
- معدلات الإشغال: معدلات إشغال عالية بنسبة ١٠٠٪ ويعكس الارتفاع في معدل الإشغال أهمية موقع المشروع
- نوعية المستأجرين: يقوم المبني بتجميع الشركات الوطنية والعالمية في العديد من الأنشطة والمجالات التجارية

■ مميزات البناء: مواصفات عالية للمبنى بالإضافة إلى الاهتمام بالصيانة الدورية للمبنى مما يساهم في نجاح المشروع وزيادة القيمة الإيجارية لوحدات المبنى.

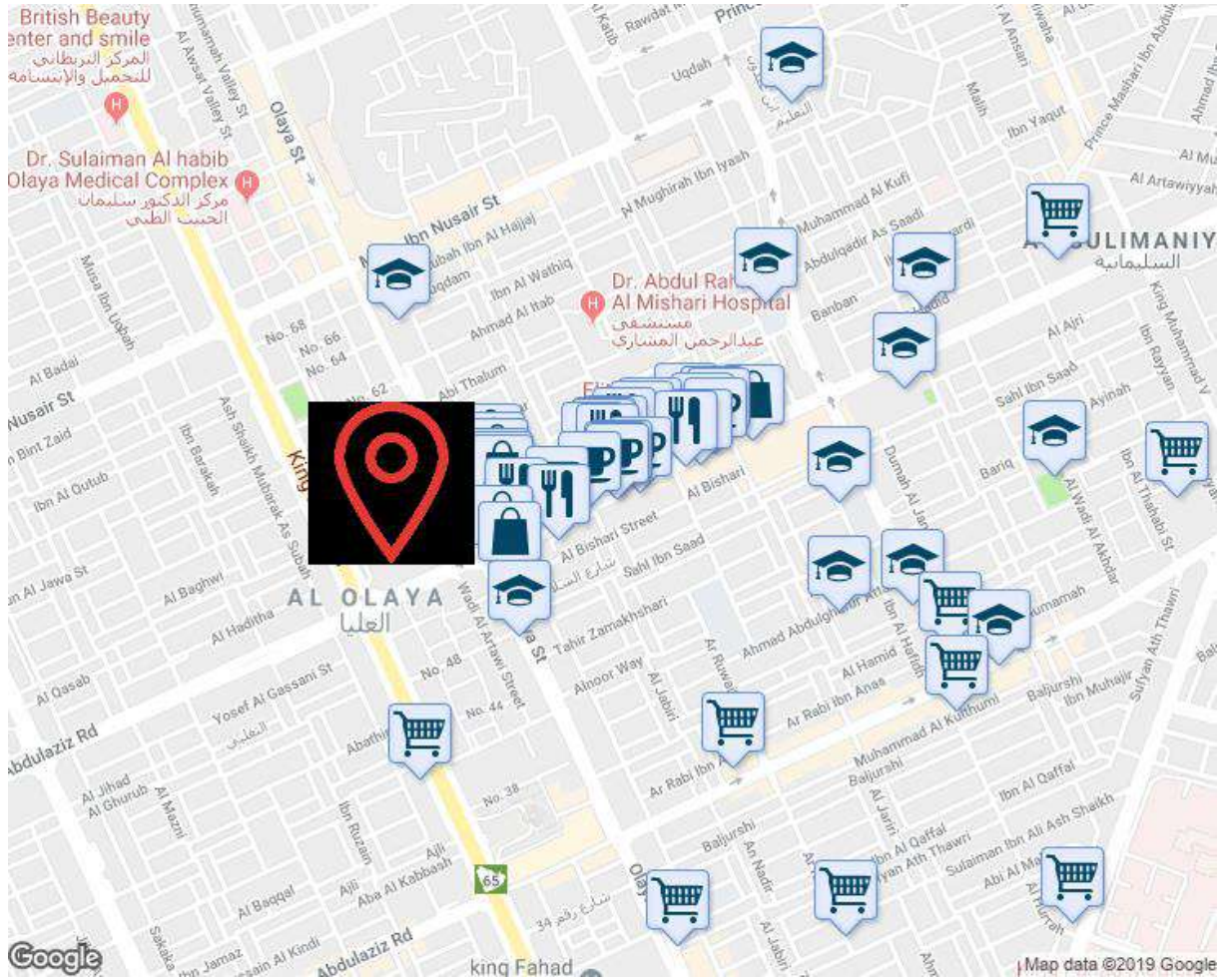
■ عائد الاستثمار: يبلغ صافي قيمة الإيجار الحالية لمكاتبها الخاصة ١٣,٧٨٠,٣٤٨ ريال وهذه العوائد تصل إلى ٩,٧٧٪ تقريبًا من الاستثمار ويعتبر هذا المعدل مميز وجذاب.

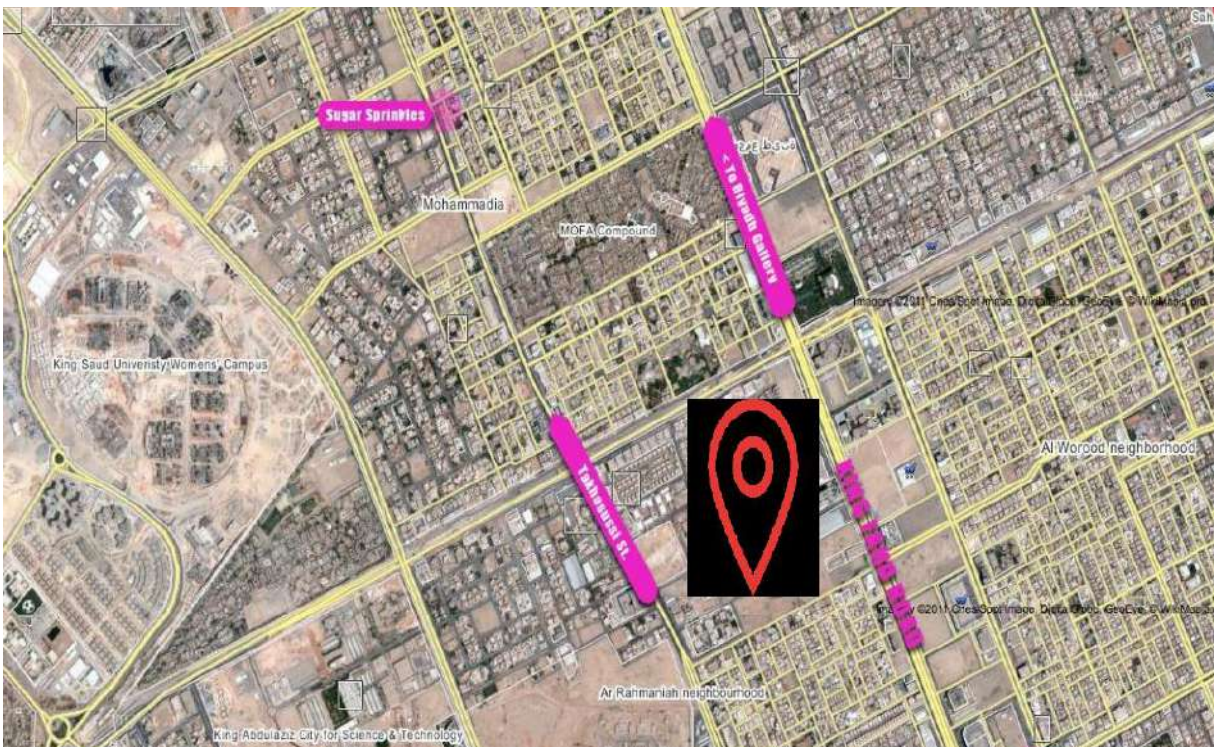
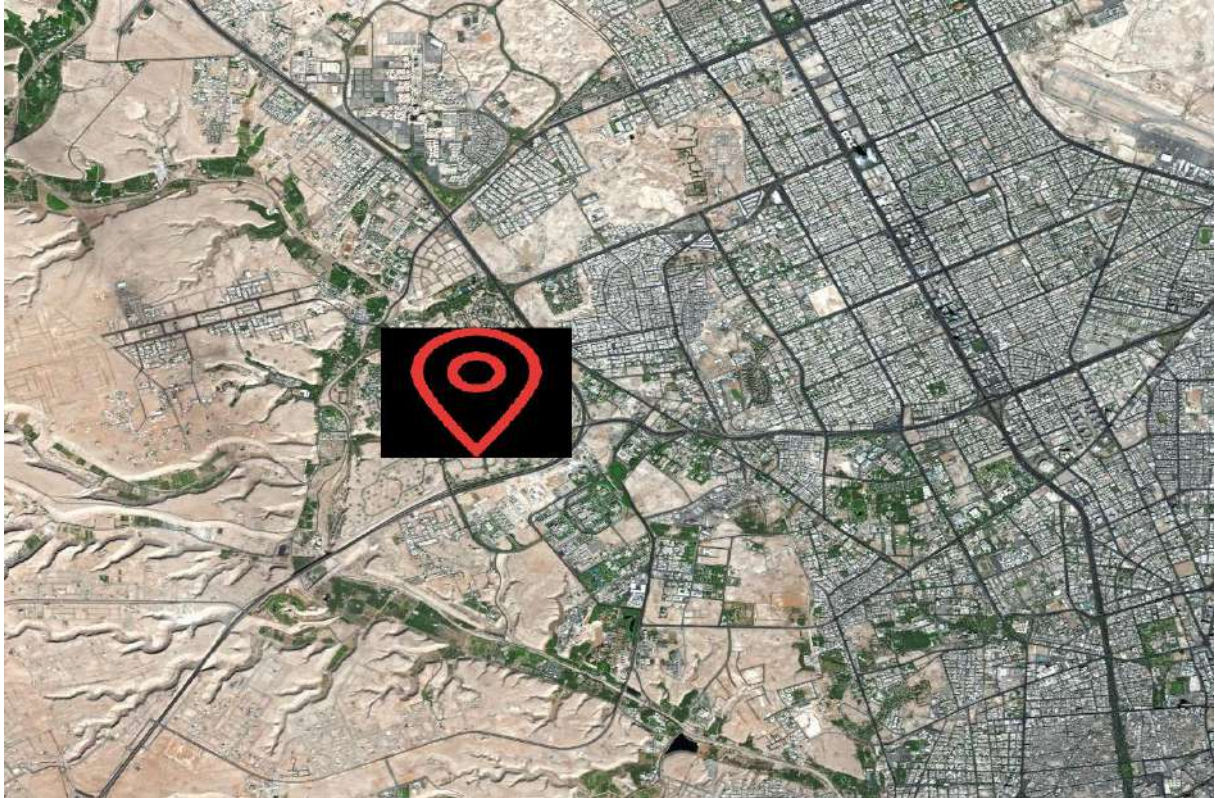
بالاستناد إلى جميع العوامل السابقة نقدم توصيتنا إلى المالك للحفاظ على العقار لأن القيمة الإيجارية المتوقعة سترتفع مع الحفاظ على أعلى معدلات الإشغال في السنوات القادمة. بالإضافة إلى أن المؤشرات الاقتصادية الحالية والمتوقعة تشير إلى أن الاستثمار المكتبي جيد ويمكن أن يحقق معدلات استثمار هامة وبالتالي يُعتبر العقار فرصة استثمارية مناسبة وجيدة على المدى الطويل.

وأخيرًا، ولغرض البيع، نوصي بطلب سعر ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهذا من شأنه تمكين المالك من خلال فترة عرض العقار للبيع من الوصول إلى العديد من البدائل الاستثمارية المتاحة التي يمكن الحصول عليها، وهذه الاستثمارات يجب أن تحقق عوائد استثمارية عالية، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر المحتملة.

## ملحق (١): موقع العقار





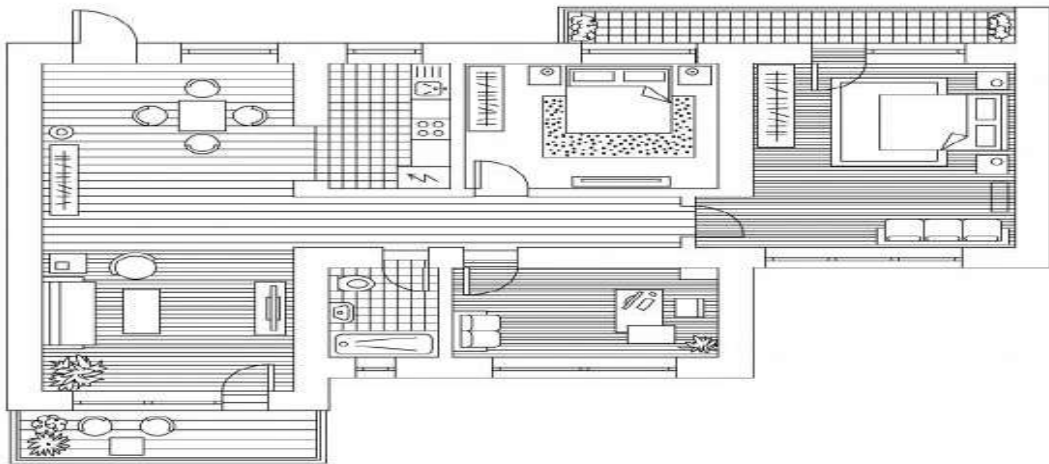
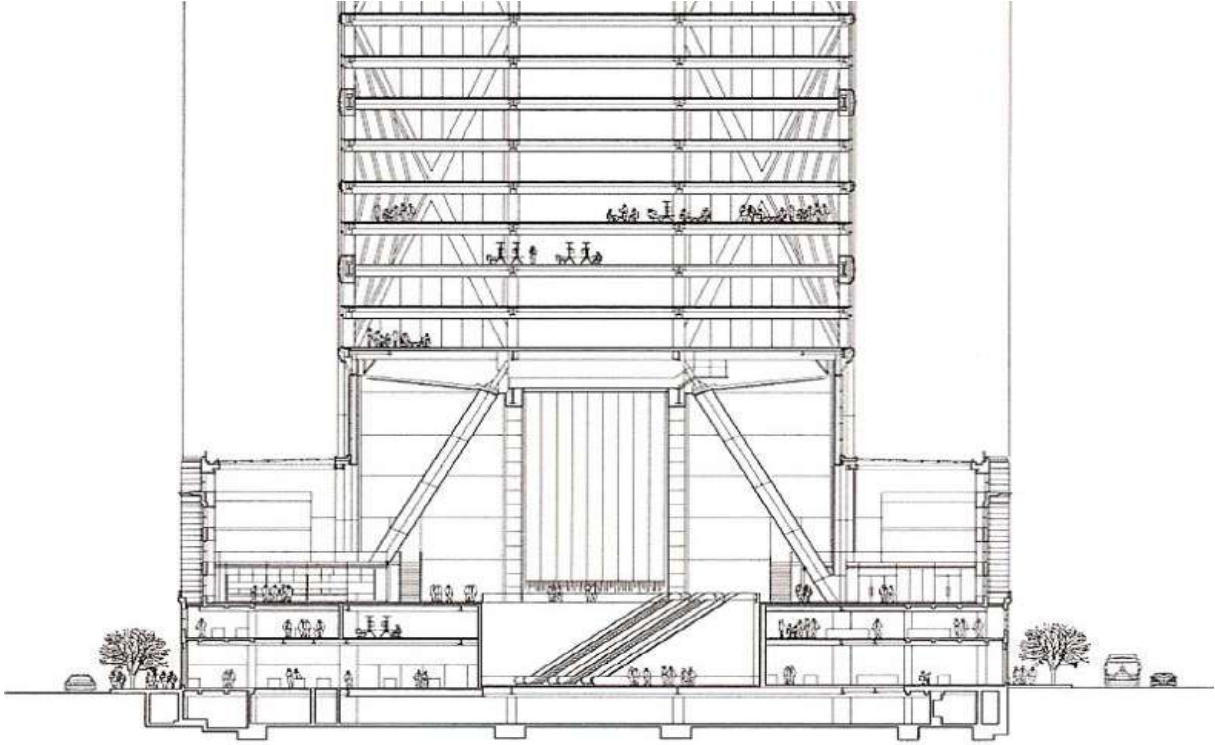


ملحق (٢): المخططات التفصيلية وتصريح البناء





ملحق (٣): التصميم الهندسي وتصريح البناء





## الإحداوة المركزية لورخص البناء

رخصة بناء مفعلة

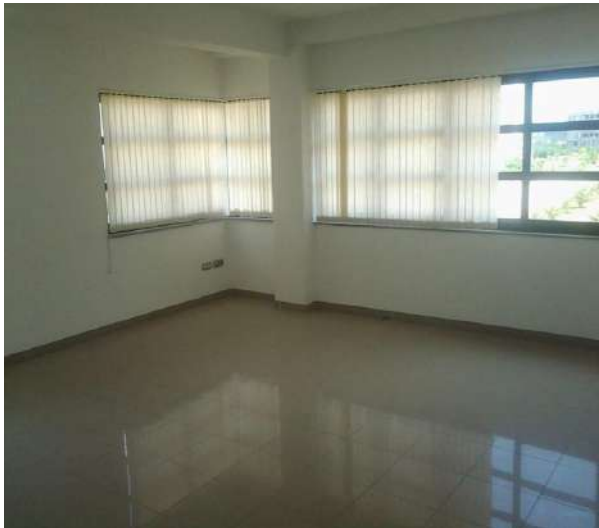
رقم رخصة البناء	تاريخها	البلدية
رخصة بناء:	تاريخ تجاري	صالحة إلى
أسم المالك:		
نوع هوية:	سجل مدني	رقمها
صك ملكية رقم:	تاريخ	مصدرها
رقم المسق:	شارع	مصدر
رقم القطعة:	رقم المخطط	شرفيات
رقم الكروكي	شماليات	
دور بموجب الحدود و الأبعاد و الإرتدادات و البروزات		
المحتويات	سكني	تجاري
المدورم	محللات	مكاتب
طابق المواقف		
الطابق الأرضي		
طابق الميراثين		
الطابق الأول		
الطابق الثاني		
الطابق الثالث		
الطابق المكرر		
أرضي فيلا السطح		
علوي فيلا السطح		
الملحق العلوي		
وحدات أخرى		
إجمالي طول الأسوار (م - ط)		
اسم المكتب الهندسي		
رقم رخصة المكتب المشرف		
الرسم	رقم الإيصال	تاريخ الإيصال
* تم إحضار العقود المطلوبة حسب النظام		
عدد الوحدات السكنية:		
المدقق الإداري	ختمه	
المدقق القانوني والفني		
المدبر	محمد العتيبي	
ملاحظة هامة	يجب الإلتزام بالتعليمات تحت الرخصة	
	الختم	



هذا الشكل هو ذات المسؤولية القانونية

ملحق (٤): مسح فوتوغرافي للمبني ومكوناته





ملحق (٥): صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية  
وزارة العدل

وزارة العدل

كاتب العدل

الرقم: \_\_\_\_\_  
التاريخ: \_\_\_\_\_

**صك**

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

فإن قطعة الأرض رقم \_\_\_\_\_ من المخطط رقم \_\_\_\_\_ الواقع في \_\_\_\_\_ وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض م بطول: \_\_\_\_\_

جنوباً: شارع عرض م بطول: \_\_\_\_\_

شرقاً: \_\_\_\_\_ بطول: \_\_\_\_\_

غرباً: \_\_\_\_\_ بطول: \_\_\_\_\_

ومساحتها: \_\_\_\_\_

والمستند في الفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم \_\_\_\_\_

قد انتقلت ملكيتها ل: الشركة \_\_\_\_\_ بموجب سجل تجاري رقم \_\_\_\_\_ في \_\_\_\_\_

وتنتهي في \_\_\_\_\_ بثمن وقدره \_\_\_\_\_ ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في \_\_\_\_\_ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

صورة طبق الأصل  
CERTIFIED TRUE COPY  
OF THE ORIGINAL

الختم الرسمي  
وزارة العدل

كاتب العدل

صفحة ١ من ١

نموذج: \_\_\_\_\_ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنح تلقائياً) \_\_\_\_\_

مصلحة تطابع الحكومة \_\_\_\_\_

هذا المستند وحدة مستطاعة وصياغ أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

ملحق (٦): كروكي المبني

تم إعداد هذا الكروكي بناءً على الكروكي المساحي والزرع المساحي المعد بواسطة المكتب الهندسي وطني مسكوليتيه

رقم الصنف	الاسم
مركز الكروكي	كروكي للتخطيط
الزرع المساحي	الزرع المساحي
تأريخ الكروكي القديم	تأريخ الكروكي القديم
تأريخ الكروكي الجديد	تأريخ الكروكي الجديد
ملاحظات	

ملاحظات:

- ١- الزرع المساحي: ١٠٠/١٠٠ م
- ٢- تم تعديل
- ٣- الاستخدام القديم كان على الشكل القديم (الشارع القديم)
- ٤- حسب مخطط هذا الشكل يوجد على كل من كل من مساحة الزرع يتم تصديقه بمرحلة

الاتجاه	مستوى المساحة	مستوى المساحة	مستوى المساحة	الاتجاه	مستوى المساحة	مستوى المساحة	مستوى المساحة
شمال	١	١	١	شمال	١	١	١
شمال	٢	٢	٢	شمال	٢	٢	٢
شمال	٣	٣	٣	شمال	٣	٣	٣
شمال	٤	٤	٤	شمال	٤	٤	٤
شمال	٥	٥	٥	شمال	٥	٥	٥
شمال	٦	٦	٦	شمال	٦	٦	٦
شمال	٧	٧	٧	شمال	٧	٧	٧
شمال	٨	٨	٨	شمال	٨	٨	٨
شمال	٩	٩	٩	شمال	٩	٩	٩
شمال	١٠	١٠	١٠	شمال	١٠	١٠	١٠

ملحق (٧): تفاصيل طريقة خصم التدفقات النقدية (أسلوب الدخل)

بيانات مجمل دخل المبني

الطابق الأول				
المستأجر	رقم الوحدة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	قيمة اجمالي الايجار (ريال)	قيمة ايجار م <sup>٢</sup> الواحد
بنك الراجحي	H-1	199	214,920	1,080
بنك الراجحي	H-2	140	142,800	1,020
المقاولات	H-3	171	218,880	1,280
المقاولات	H-4	164	203,360	1,240
المقاولات	H-5	220	224,400	1,020
مقهي	H-6	100	62,000	620
المجموع		994	1,066,360	1,073

الطابق الثاني				
المستأجر	رقم الوحدة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	قيمة اجمالي الايجار (ريال)	قيمة ايجار م <sup>٢</sup> الواحد
محاسبون	S-7	163	195,600	1,200
محاسبون	S-8	137	142,480	1,040
محاسبون	S-9	160	166,400	1,040
الاستثمار +	S-10	160	160,000	1,000
الاستثمار +	S-11	180	198,000	1,100
الاستثمار +	S-12	170	164,900	970
المجموع		970	1,027,380	1,059

الطابق الثالث				
المستأجر	رقم الوحدة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	قيمة اجمالي الايجار (ريال)	قيمة ايجار م <sup>٢</sup> الواحد
المهيدب	TH-13	157	160,140	1,020
المهيدب	TH-14	163	166,260	1,020
المهيدب	TH-15	190	193,800	1,020
المهيدب	TH-16	167	170,340	1,020
المهيدب	TH-17	162	165,240	1,020
المهيدب	TH-18	143	145,860	1,020
المجموع		982	1,001,640	1,020

الطابق الرابع				
المستأجر	رقم الوحدة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	قيمة اجمالي الايجار (ريال)	قيمة ايجار م <sup>٢</sup> الواحد
بلوكشين	FT-19	157	163,280	1,040
بلوكشين	FT-20	163	169,520	1,040
ديجيتال	FT-21	190	228,000	1,200
ديجيتال	FT-22	167	165,330	990
ديجيتال	FT-23	162	160,380	990
ديجيتال	FT-24	143	134,420	940
المجموع		982	1,020,930	1,040

الطابق الخامس				
المستأجر	رقم الوحدة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	قيمة اجمالي الايجار (ريال)	قيمة ايجار م <sup>٢</sup> الواحد
العقارية	FO-25	157	161,710	1,030
العقارية	FO-26	163	167,890	1,030
العقارية	FO-27	190	195,700	1,030
العقارية	FO-28	167	172,010	1,030
العقارية	FO-29	162	166,860	1,030
العقارية	FO-30	143	147,290	1,030
المجموع		982	1,011,460	1,030

الطابق السادس				
المستأجر	رقم الوحدة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	قيمة اجمالي الايجار (ريال)	قيمة ايجار م <sup>٢</sup> الواحد
البلاد	RO-31	165	174,900	1,060
البلاد	RO-32	210	222,600	1,060
البلاد	RO-33	167	177,020	1,060
راجحي كابيتال	RO-34	180	189,000	1,050
راجحي كابيتال	RO-35	140	147,000	1,050
راجحي كابيتال	RO-36	120	126,000	1,050
المجموع		982	1,036,520	1,056

الطابق السابع				
المستأجر	رقم الوحدة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	قيمة اجمالي الايجار (ريال)	قيمة ايجار م <sup>٢</sup> الواحد
فنتك	MO-37	165	174,240	1,056
فنتك	MO-38	170	179,520	1,056
فنتك	MO-39	160	168,960	1,056
فنتك	MO-40	180	190,080	1,056
فنتك	MO-41	147	155,232	1,056
فنتك	MO-42	160	168,960	1,056
المجموع		982	1,036,992	1,056



الطابق الثامن				
المستأجر	رقم الوحدة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	قيمة اجمالي الايجار (ريال)	قيمة ايجار م <sup>٢</sup> الواحد
الاستشارات	NO-43	140	148,400	1,060
الاستشارات	NO-44	142	150,520	1,060
الاستشارات	NO-45	166	175,960	1,060
الاستشارات	NO-46	192	203,520	1,060
الاستشارات	NO-47	177	187,620	1,060
الاستشارات	NO-48	165	174,900	1,060
المجموع		982	1,040,920	1,060

الطابق التاسع				
المستأجر	رقم الوحدة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	قيمة اجمالي الايجار (ريال)	قيمة ايجار م <sup>٢</sup> الواحد
الصيانة	FO-49	140	168,000	1,200
الصيانة	FO-50	142	170,400	1,200
الصيانة	FO-51	166	222,440	1,340
الصيانة	FO-52	192	215,040	1,120
الصيانة	FO-53	177	210,630	1,190
الصيانة	FO-54	165	191,400	1,160
المجموع		982	1,177,910	1,200

المخازن في القبو				
المستأجر	رقم الوحدة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	قيمة اجمالي الايجار (ريال)	قيمة ايجار م <sup>٢</sup> الواحد
الأغذية	SB-1	62	31,000	500
باعشن	SB-2	60	28,440	474
الارز	SB-3	74	44,400	600
الكماليات	SB-4	58	23,200	400
المجموع		254	127,040	500

معارض الطابق الأرضي				
المستأجر	رقم الوحدة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	قيمة اجمالي الايجار (ريال)	قيمة ايجار م <sup>٢</sup> الواحد
بنك الخليج	G-1	300	654,000	2,180
بنك الخليج	G-2	316	680,664	2,154
هوندا	G-3	219	481,800	2,200
هوندا	G-4	280	616,000	2,200
النهدي	G-5	265	583,000	2,200
لاكوست	G-6	288	508,319	1,765
الرياضة	G-6	232	356,982	1,539
الرياضة	G-7	229	352,431	1,539
المجموع		2,129	4,233,196	1,988

الملخص				
%	قيمة ايجار م٢	قيمة اجمالي الايجار (ريال)	المساحة م٢	الاستعمال
68.36%	1,066	9,420,112	8,838	المكاتب
30.72%	1,988	4,233,196	2,129	المعارض
0.92%	500	127,040	254	المخازن في القبو
100.00%		13,780,348	11,221	المجموع

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

20%	معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
5%	معدل الشواغر المتوقع
10	فترة التدفقات النقدية (سنوات)
7%	معدل الخصم
5%	معدل النمو (كل ٣ سنوات)

تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية

القيمة الاستردادية	السنوات											الاجمالي الاجار (للج)	المساحة الصافية للايجار	التدفقات النقدية الداخلة		
	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018					
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0					
	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%					قيمة النمو المتوقعة
																الإيجار المتوقع
4,900,454	4,667,099	4,667,099	4,667,099	4,444,856	4,444,856	4,444,856	4,233,196	4,233,196	4,233,196	4,233,196	0.00	1988	2,129			الطبق الأرضي (المعارض)
1,234,445	1,175,662	1,175,662	1,175,662	1,119,678	1,119,678	1,119,678	1,066,360	1,066,360	1,066,360	1,066,360	0.00	1073	994			الطبق الأول-المكاتب
1,189,321	1,132,686	1,132,686	1,132,686	1,078,749	1,078,749	1,078,749	1,027,380	1,027,380	1,027,380	1,027,380	0.00	1059	970			الطبق الثاني-المكاتب
1,159,524	1,104,308	1,104,308	1,104,308	1,051,722	1,051,722	1,051,722	1,001,640	1,001,640	1,001,640	1,001,640	0.00	1020	982			الطبق الثالث-المكاتب
1,181,854	1,125,575	1,125,575	1,125,575	1,071,977	1,071,977	1,071,977	1,020,930	1,020,930	1,020,930	1,020,930	0.00	1040	982			الطبق الرابع-المكاتب
1,170,891	1,115,135	1,115,135	1,115,135	1,062,033	1,062,033	1,062,033	1,011,460	1,011,460	1,011,460	1,011,460	0.00	1030	982			الطبق الخامس-المكاتب
1,199,901	1,142,763	1,142,763	1,142,763	1,088,346	1,088,346	1,088,346	1,036,520	1,036,520	1,036,520	1,036,520	0.00	1056	982			الطبق السادس-المكاتب
1,200,448	1,143,284	1,143,284	1,143,284	1,088,842	1,088,842	1,088,842	1,036,992	1,036,992	1,036,992	1,036,992	0.00	1056	982			الطبق السابع-المكاتب
1,204,995	1,147,614	1,147,614	1,147,614	1,092,966	1,092,966	1,092,966	1,040,920	1,040,920	1,040,920	1,040,920	0.00	1060	982			الطبق الثامن-المكاتب
55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	0.00	1200	982			الطبق التاسع-المكاتب
55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	60,342	60,342	0.00	500	254			المخازن
14,551,833	13,864,126	13,864,126	13,864,126	13,209,168	13,209,168	13,209,168	12,585,398	12,585,398	12,585,398	12,590,740	0.00					مجمول نخل الإيجار
	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%			5%		نقص معدل الشواغر
727,592	693,206	693,206	693,206	660,458	660,458	660,458	629,270	629,270	629,270	629,537	0					
13,824,241	13,170,920	13,170,920	13,170,920	12,548,710	12,548,710	12,548,710	11,956,128	11,956,128	11,961,203	11,961,203	0					الاجمالي الدخل الفعلي
2,764,848	2,634,184	2,634,184	2,634,184	2,509,742	2,509,742	2,509,742	2,391,226	2,391,226	2,392,241	2,392,241	0			20%		معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
25,266,118	24,066,951	24,066,951	24,066,951	22,924,887	22,924,887	22,924,887	21,837,206	21,837,206	21,841,266	21,841,266	0					صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)
138,242,410																القيمة الاستردادية للمبنى
138,242,410	11,059,393	10,536,736	10,536,736	10,038,968	10,038,968	10,038,968	9,564,902	9,564,902	9,568,962	9,568,962	0					صافي التدفقات النقدية
0.5083	0.5083	0.5439	0.5820	0.6227	0.6663	0.7130	0.7629	0.8163	0.8734	0.9346	1.0000					معدل الخصم
70,275,431	5,622,034	5,731,286	6,132,476	6,561,750	6,689,388	7,157,645	7,658,680	7,807,810	8,354,356	8,942,956	0					القيمة الحالية للتدفقات النقدية
140,933,813																صافي القيمة الحالية للمبنى
141,000,000	القيمة (مع التقريب)															

## الملحق (٨): تفاصيل طريقة الإحلال (أسلوب التكلفة)

### بيانات طريقة الإحلال

2,205	مساحة الارض	البيع	الهدف من التقييم
18,500	سعر الأرض (م2) الواحد	5/1/2019	تاريخ التقييم
21,161	المساحة الاجمالية للمبني	ملكية حرة	الملكية
10%	الرسوم المهنية	2222-2222	رقم القطعة
10%	شبكة المرافق	شارع الأمير حمد بن عبد العزيز، الرياض-المملكة العربية السعودية	العنوان
10%	تكاليف الادارة	رياض المستقبل	اسم المبني
6%	تكاليف التمويل	مكتني	نوع المبني
30%	ربح المقاول	الرياض	الموقع
5	عمر المبني	معلومات المبني	
3,250	تكاليف البناء للم2 الواحد	2,205	مواقف السيارات-الطوابق السفلية
4,250	تكاليف البناء للم2 الواحد	3,431	المعارض- الطابق الأرضي
3,750	تكاليف البناء للم2 الواحد	13,320	الطوابق -مكاتب

### تطبيق طريقة الإحلال

تكاليف البناء	
7,166,250	مواقف السيارات-الطوابق السفلية
14,581,750	المعارض- الطابق الأرضي
49,950,000	الطوابق -مكاتب
71,698,000	مُجمَل تكاليف البناء
التكاليف الأخرى	
7,169,800	الرسوم المهنية
7,169,800	شبكة المرافق
7,169,800	تكاليف الادارة
6,452,820	تكاليف التمويل (3 سنوات/50%)
21,509,400	ربح المقاول
35,132,020	مُجمَل التكاليف الأخرى
106,830,020	مُجمَل تكاليف البناء
تكاليف الاهلاك	
5	عمر المبني
60	العمر الافتراضي للمبني
8.33%	معدل الاهلاك السنوي
8,902,502	تكاليف الاهلاك
97,927,518	صافي تكاليف البناء
40,792,500	قيمة الأرض
138,720,018	قيمة المبني
138,800,000	قيمة المبني (بعد التقريب)

# حل التمارين



# الوحدة الأولى: طرق تقييم المباني المكتبية ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم



## 1 تدريب

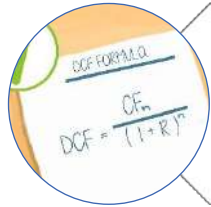
1- ما هي طرق تقييم المباني المكتبية وحالات تطبيقها؟

يمكن استخدام أسلوب أو أكثر من الطرق المعتمدة للتقييم حسب نوع العقار ومدى توفر البيانات والغرض من عملية التقييم. من الطرق المعتمدة لتقييم المباني المكتبية نجد طريقة المقارنة (Sales comparison method) وهي تندرج ضمن أسلوب السوق، طريقة خصم التدفقات النقدية (Discounted Cash flows method) وهي تندرج ضمن أسلوب الدخل وطريقة تكلفة الإحلال (substitute cost) والتي تندرج ضمن أسلوب التكلفة. غالباً يتم تطبيق طريقة المقارنة في صورة أن المالك هو المستخدم للمبني المكتبي (Owner-user office building) في حين يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في صورة تعدد المستأجرين للمبني المكتبي (Multi-tenants office building). وبشكل عام يتم تطبيق طريقة تكلفة الإحلال إلا إذا كان العقار يتكون من مبنى جديد في سوق ناشئة تتميز بقلّة البيانات عن المبيعات المقارنة وبغياب البيانات عن القيمة السوقية للإيجار.

2- اشرح بإيجاز الفرق بين أسلوب السوق وأسلوب الدخل حسب معايير التقييم الدولية؟



يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.



يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

## الوحدة الثانية: توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم



### 2 تدريب

أذكر بعض متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدولية؟

