

تقييم المراكز التجارية

114



٢٠ الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، ١٤٤١ هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
تقييم المراكز التجارية ١١٤ . / الهيئة السعودية للمقيمين
المعتمدين - ط٢ . - الرياض ، ١٤٤١ هـ
٧٨ ص ٤ . . سم

ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٩١٣٩٣-٤-٨

١- العقارات - تقييم أ.العنوان

١٤٤١/٤٧٦٣

ديوي ٣٣٣,٣٣٧

رقم الإيداع: ١٤٤١/٤٧٦٣

ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٩١٣٩٣-٤-٨

(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 ،،،

الوحدة الأولى

طرق تقييم مراكز التسوق ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم

محتوى الوحدة :

- مقدمة عن تطوير مراكز التسوق
- متطلبات تقييم مراكز التسوق
- طرق تقييم مراكز التسوق
- متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة

برنامج تأهيل مُقيمي العقار

الحقيبة التدريبية 114: تقييم مراكز التسوق

أهداف الحقيبة التدريبية 114

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

أهداف المُذكرة

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

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

تنويه:

تبذل الأكاديمية جميع الجهود المعقولة لضمان دقة واكتمال المعلومات الواردة في هذه المُذكرة. ونظرًا للطبيعة المتغيرة للمادة العلمية وإمكانية حدوث خطأ بشري أو غير بشري، نيب بالقارئ أن يرجع للمصادر الأصلية باعتبارها الحجة 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 الأمان، حي الصحافة

13321، الرياض، المملكة العربية السعودية

www.taqem.gov.sa

جدول البرنامج التدريبي

برنامج التدريب: تقييم مراكز التسوق

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 مراكز التسوق متطلبات تقييم مراكز التسوق	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 مراكز التسوق	11.15 – 10.00
استراحة		11.30 – 11.15
<u>الجلسة الرابعة (الوحدة الثانية)</u> دراسة حالة: تقييم مركز تسوق في مدينة جدة	<u>الجلسة الثانية (الوحدة الأولى)</u> طرق تقييم مراكز التسوق	12.45 – 11.30
صلاة الظهر		13.15 – 12.45
<u>استئناف الجلسة الرابعة (الوحدة الثانية)</u> دراسة حالة: تقييم مركز تسوق في مدينة 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 مراكز التسوق ومتطلبات إعداد تقرير التقييم
عدد الأيام	يوم واحد
الهدف الرئيسي	في نهاية الوحدة يستطيع المتدربون اكتساب معارف ومهارات حول طرق تقييم مراكز التسوق ومتطلبات إعداد تقرير التقييم.

التاريخ/ التوقيت	الجلسة	هدف الجلسة	محتويات الجلسة
09.45 – 08.00 (اليوم الأول)	<u>الجلسة الأولى (الوحدة الأولى)</u> مقدمة عن مراكز التسوق متطلبات تقييم مراكز التسوق	في نهاية الجلسة، يستطيع المشاركون استيعاب مفهوم مراكز التسوق وأنواعها بالإضافة إلى المتطلبات الرئيسية لتقييمها.	<ul style="list-style-type: none"> تعريف مراكز التسوق وأنواعها أنواع البيانات اللازمة لعملية التقييم مراحل جمع البيانات
11.15 – 10.00 (اليوم الأول)	<u>استئناف الجلسة الأولى</u> طرق تقييم مراكز التسوق	في نهاية الجلسة، يكتسب المشاركون مهارات عن تطبيق طريقة السوق وطريقة الرسملة.	<ul style="list-style-type: none"> طريقة المقارنة طريقة الرسملة
12.45 – 11.30 (اليوم الأول)	<u>الجلسة الثانية (الوحدة الأولى)</u> طرق تقييم مراكز التسوق	في نهاية الجلسة، يكتسب المشاركون مهارات عن تطبيق طريقة الاستثمار وطريقة تكلفة الإحلال في التقييم.	<ul style="list-style-type: none"> طريقة الاستثمار طريقة الإحلال
15.00 – 13.15 (اليوم الأول)	<u>استئناف الجلسة الثانية</u> متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدولية	في نهاية الجلسة، يستطيع المشاركون فهم واستيعاب المتطلبات الرئيسية لإعداد تقرير تقييم حسب معايير التقييم الدولية.	<ul style="list-style-type: none"> المتطلبات العامة لتقرير التقييم محتويات تقرير التقييم

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

التاريخ/ التوقيت	الجلسة	هدف الجلسة	محتويات الجلسة
09.45 – 08.00 (اليوم الثاني)	<u>الجلسة الثالثة (الوحدة الثانية)</u> تفاصيل المشروع التكميلي	في نهاية الجلسة، يكتسب المشاركون فكرة مُفصلة عن المشروع التكميلي	<ul style="list-style-type: none"> مقدمة عن المشروع التكميلي أهداف المشروع التكميلي خطوات المشروع التكميلي
11.15 – 10.00 (اليوم الثاني)	<u>استئناف الجلسة الثالثة</u> طريقة تقييم المتدربين وتوزيع الدرجات	في نهاية الجلسة، يكتسب المشاركون فكرة مُفصلة عن طريقة تقييم المتدربين وتوزيع الدرجات.	<ul style="list-style-type: none"> توزيع الدرجات بين ملفات المشروع توزيع درجات العرض
12.45 – 11.30 (اليوم الثاني)	<u>الجلسة الرابعة (الوحدة الثانية)</u> دراسة حالة: تقييم مركز تسوق في مدينة جدة	في نهاية الجلسة، يكتسب المشاركون مهارات كتابة مقدمة تقرير المقرر وعرض بيانات العقار وتحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية	<ul style="list-style-type: none"> مقدمة التقرير تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية بيانات العقار
15.00 – 13.15 (اليوم الثاني)	<u>استئناف الجلسة الرابعة</u> دراسة حالة: تقييم مركز تسوق في مدينة جدة	في نهاية الجلسة، يكتسب المشاركون مهارات تطبيق طرق تقييم مراكز التسوق واستنتاج القيمة بالإضافة إلى تقديم التوصيات	<ul style="list-style-type: none"> تحليل دخل العقار تطبيق طرق التقييم الملاحظات والتوصيات

قائمة المحتويات

صفحة

الوحدة الأولى: طرق تقييم مراكز التسوق ومتطلبات إعداد تقرير التقييم

1. مقدمة عن تطوير مراكز التسوق..... 5
2. متطلبات تقييم مراكز التسوق..... 7
3. طرق تقييم مراكز التسوق..... 12
4. متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدولية..... 25

الوحدة الثانية: توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم

5. تفاصيل المشروع التكميلي..... 31
6. طريقة تقييم المتدربين وتوزيع الدرجات..... 35
7. دراسة حالة: تقييم مركز تسوق..... 36

الوحدة الأولى

طرق تقييم مراكز التسوق ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم

محتوى الوحدة :

- مقدمة عن تطوير مراكز التسوق
- متطلبات تقييم مراكز التسوق
- طرق تقييم مراكز التسوق
- متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة

الوحدة الأولى: طرق تقييم مراكز التسوق ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم

أهداف الوحدة

في نهاية هذه الوحدة يستطيع المتدربون اكتساب معارف ومهارات عن طرق تقييم مراكز التسوق وكيفية كتابة تقرير التقييم الخاصة بها بالاعتماد على معايير التقييم الدولية.

محتويات الوحدة

تتكون الوحدة من العناصر التالية:

- ✓ مقدمة عن تطوير مراكز التسوق
- ✓ متطلبات تقييم مراكز التسوق
- ✓ طرق تقييم مراكز التسوق
- ✓ متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة

المنهجية المُعتمدة

- المحاضرة
- النقاش
- التمارين

المدة

يوم واحد

الوحدة الأولى: طرق تقييم مراكز التسوق ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم



تدريب 1

1- ما هو مفهوم مراكز التسوق وماهي أنواعها؟

.....

.....

.....

.....

.....

2- ماهي طرق التقييم التي يمكن استخدامها في تقييم مراكز التسوق؟

.....

.....

.....

.....

1. مقدمة عن مراكز التسوق

1.1. تعريف مركز التسوق

يمكن تعريف مركز التسوق حسب المجلس الدولي لمراكز التسوق (International Council of Shopping Centers) على أنه "تجمع محلات بيع التجزئة وغيرها من المحلات التجارية التي تم تخطيطها وتطويرها وتملكها وإدارتها كملكية واحدة، وعادةً ما يتم توفير مواقف للسيارات في الموقع". على الرغم من أن هذا التعريف هو التعريف المقبول بشكل عام على مستوى العالم، إلا أن هناك اختلافات بين البلدان والمناطق في تصنيف مراكز التسوق. ونستعرض فيما يلي بعض الأمثلة:

- في الولايات المتحدة الأمريكية يتم تصنيف مراكز التسوق إما لأغراض عامة (general-purpose) أو لأغراض متخصصة (specialized-purpose). المراكز ذات الأغراض العامة مفتوحة في الهواء الطلق (الاستراحات، الأحياء والمراكز الاجتماعية) أو مراكز تسوق مغلقة. بشكل عام، توفر مراكز الهواء الطلق الصغرى سلعة أساسية ومريحة (السلع التي يتم شراؤها بشكل متكرر ومع الحد الأدنى من جهود التسوق) بينما توفر المراكز الأكبر الملابس مع البضائع العامة الأخرى. تهيمن على المراكز التجارية البضائع العامة والعروض الموجهة للزبائن. بالنسبة للمراكز ذات الأغراض المتخصصة تتميز بأنواع محددة من المستأجرين وبنشاط مُحدد (الطاقة، الاتصالات).

- في كندا يتم تصنيف مراكز التسوق إلى 4 أقسام: التقليدية والمتخصصة والهجينة والاستخدامات المختلطة. المراكز التقليدية هي مراكز تجارية مُعدة لجميع الأغراض ويمكن أن تكون إما في الهواء الطلق أو مغلقة، وتوفر السلع الأساسية أو البضائع العامة. أما المراكز المتخصصة هي مراكز تسوق مبنية لغرض محدد وعادة ما تكون في الهواء الطلق، وأحياناً، مغطاة بالكامل أو جزئياً. بالنسبة لمراكز التسوق الهجينة فهي تجمع مكونات من المراكز التقليدية والمتخصصة، في حين يتم تطوير مشاريع متعددة الاستخدامات كوحدات مفردة، حيث يكون البيع بالتجزئة هي الغالبة وتعد واحدة من الاستخدامات المهمة للإيرادات.

- في أوروبا تصنف مراكز التسوق الأوروبية إلى مراكز تقليدية ومراكز متخصصة. المراكز التقليدية هي مراكز تسوق مُعدة لجميع الأغراض ويمكن أن تكون إما في الهواء الطلق أو مغلقة ويتم تصنيفها حسب الحجم

(صغيرة أو متوسطة أو كبيرة أو كبيرة جدًا). تتضمن المراكز المتخصصة عقارات محددة الغرض والتي عادة ما تكون في الهواء الطلق ويمكن تصنيفها كذلك حسب الحجم.

في آسيا والمحيط الهادئ يتم تصنيف مراكز التسوق إلى مراكز ذات غرض عام أو غرض خاص. ويتراوح حجم المراكز ذات الغرض الخاص من مراكز صغيرة والتي تقدم البقالة والمنتجات الأساسية الأخرى إلى مراكز التسوق الضخمة الكبيرة التي تقدم عرضًا كبيرًا للأزياء بالإضافة إلى المطاعم ومرافق ترفيهية متعددة مثل دور السينما وصالات البولينج وحلبات التزلج على الجليد وألعاب للأطفال.

يتم تصنيف

تصنيف المباني التجارية في المملكة العربية السعودية

طبقًا لدليل اشتراطات البناء ولائحته التنفيذية الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، بتاريخ 2006 م تصنف المباني التجارية إلى (9) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على طبيعة المبنى ونوعية إشغاله ويمكن تحديدها كما يلي :

- مجمعات أكشاك وبسطات
 - مراكز تجارية مفتوحة
 - مراكز تجارية مغلقة
 - المطاعم المتخصصة
 - مراكز التسوق
 - وفيما يلي وصف تفصيلي بذلك :
- الأسواق المركزية
 - المصارف والبنوك
 - صالات عرض السيارات
 - مراكز خدمة السيارات

1. مجمعات أكشاك وبسطات

هو عبارة عن مكان مخصص لأنشطة تجارية خفيفة، ويتم بناؤه من مواد سهلة التنفيذ والتفكيك والإزالة، ومقاومة للحريق، ويمكن أن تكون من أنشطة تجارية متنوعة أو متخصصة.



2. مراكز تجارية مفتوحة

عبارة عن أسواق تجارية مفتوحة مكونة من دور واحد تشمل على عدد من المحلات التجارية مجمعة في موقع واحد وقد تكون ذات نشاط واحد أو متعددة الأنشطة.



3. مراكز تجارية مغلقة

هي الأسواق الكبيرة المغلقة التي تكون عبارة عن مبنى كبير مكون من أكثر من دور وتحتوي على عدد كبير ومختلف النشاطات من المحلات التجارية وأماكن الترفيه ومطاعم الوجبات الخفيفة والتي عادة ما يطلق عليها اسم المول .MALL



4. المطاعم المتخصصة

هو المكان الذي يتم فيه تجهيز وتقديم الوجبات الغذائية لتناولها داخله أو خارجه والذي يتخصص في نوع معين من الأطعمة إما حسب بلد معين أو نوع معين من الغذاء أو طريقة الطهو وغيرها.



5. مراكز التسوق:

وهي محلات مخصصة لبيع المواد الغذائية وغير الغذائية تعمل بنظام الخدمة الذاتية للسلع المعبأة والمغلقة وسابقة التجهيز. أما في حالة السلع الغذائية غير المعبأة فيقوم أحد العاملين بخدمة العميل مباشرةً بتجهيز وإعداد ما يحتاجه.



6. الأسواق المركزية

وهي محلات مرخصة كبيرة ممتدة المساحة تضم بالإضافة إلى بيع بضائع محددة أنشطة أخرى مكتملة أو غير مكتملة من خلال مجموعة من المحلات الصغيرة تدار بمعرفة القائمين على السوق أو تؤجر لغيرهم لإدارتها.



7. المصارف والبنوك

يقصد باصطلاح (بنك) أي جهة اعتبارية في المملكة تزاوّل أي عمل من الأعمال المصرفية بصفة أساسية، ويقصد باصطلاح (الأعمال المصرفية) أعمال تسلم النقود والودائع الجارية أو الثابتة وغيرها.



8. صالات عرض السيارات

يقصد بصالات عرض وبيع السيارات معارض (حراج) السيارات في المخططات المعتمدة، والصالات المخصصة لعرض وبيع السيارات كمشروع متكامل منفصل والصالات الموجودة أسفل المباني.



9. مراكز خدمة السيارات

هي المراكز التي تضم عدد من الورش المنفصلة وتشمل كافة خدمات الصيانة المتعلقة بالسيارات مثل ورش ميكانيكا سيارات، وورش كهرباء سيارات وورش سمكرة ودهان وورش رداثيرات وغيرها.

2.1. تطور مراكز التسوق

يمكن تلخيص مراحل تطور مراكز التسوق في الشكل (1)



المستقبل

تواصل مراكز التسوق في تطورها واختلافها عن السابق والعامل المهم الذي سيميزها هو اجتياح التكنولوجيا الحديثة في عمليات التسوق والترفيه

الحاضر

ساهمت موجة انتشار العلامات الفاخرة وتجار التجزئة الدوليين في انتشار نوع مختلف من المراكز التجارية يجمع بين الترفيه (العاب، سينما) والتسوق وأصبح الوجهة المفضلة للعديد من السكان

الماضي

مراكز التسوق كانت تحتوي على محلات تجزئة تقليدية للسكان المحليين. وكانت تمثل محلات الترفيه والمطاعم عامل جذب للعملاء

2. متطلبات تقييم مراكز التسوق

قبل تطبيق طرق تقييم مراكز التسوق يحتاج المقيم إلى جمع بيانات تتعلق بالعقار 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 ملاك 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 بالعقار 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 والمبنى

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

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

شهادة المطابقة

في حال توافق المبنى مع أنظمة البناء والأنظمة الأخرى فإن المقيم 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 المقيم (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 well)
- 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 مُجمل 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 التجزئة 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 مراكز التسوق

بعد جمع البيانات اللازمة عن العقار وتحليلها يتم اختيار طرق التقييم المناسبة للعقار محل التقييم. ينبغي على المقيم أن يقدم التبرير الكافي لإختياره أسلوب معين للتقييم بناءً على غرض التقييم المحدد مسبقاً و نوع القيمة. كما ينبغي أيضاً 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.

.و تدرج تلك الأساليب و الطرق فيما يلي :

- طريقة المقارنة (Sales comparison method) وهي تدرج ضمن أسلوب السوق، غالباً ما يتم تطبيق هذه الطريقة في صورة توفر بيانات عن أسعار حديثة لمراكز تسوق مشابهة. بالإضافة إلى ذلك يجب التأكد أن الملكية العقارية المباعة لها أعلى وأفضل استخدام مماثل أو مشابه للعقار موضوع التقييم.
- طريقة رسملة الدخل (Capitalization method) وتسمي كذلك طريقة الاستثمار وهي طريقة تدرج ضمن أسلوب الدخل. ويتم تطبيق هذه الطريقة لتقييم العقارات التي تدر دخلاً مثل المراكز التجارية.

- طريقة الأرباح (Profit method) وتُستخدَم هذه الطريقة في تقييم العقارات التي يكون الجزء الهام من القيمة متأتي من أرباح النشاط التجاري للعقار وليس من قيمة الأرض والمباني.
- طريقة تكلفة الإحلال المهلكة (Depreciated Replacement cost) والتي تندرج ضمن أسلوب التكلفة. 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.

1.3 طريقة المقارنة

تندرج طريقة المقارنة ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس المنطقة التي يوجد بها 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، إضافة 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 الإستبدال (Principle of substitution). 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، مركز التسوق الذي تبلغ قيمته السوقية 300 مليون ريال سعودي لا يمكن بيعه بسعر 350 مليون ريال سعودي نظراً لأن للمستثمر خيار شراء مركز تسوق مشابه آخر بمواصفات أقل قليلاً مقابل 290 مليون ريال سعودي أو بمواصفات أفضل قليلاً مقابل 320 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 ثلاثة أشهر كافية لتغيّر أسعار مراكز التسوق في منطقة مُعيّنة في حين يُمكن ألا تتغير أسعار مراكز التسوق طيلة سنة أو أكثر في منطقة أخرى.

المرحلة الثانية: تحديد منطقة السوق

كلما كانت منطقة السوق أضيق وتتوافر فيها عقارات مقارنة تم بيعها حديثاً 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 حديثاً.

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 المُقيّم بيانات العقارات المقارنة بعد تحديد الإطار الزمني ومنطقة السوق. والمبيعات التي يعتمد عليها المُقيّم والمحاكم هي المبيعات المسجلة ولا يُعتمد على العقارات المُشابهة المُباعة بمجرد الحصول على عروض البيع أو الشراء. +

المرحلة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

يجب التحقق من صحة ودقة بيانات بيع العقارات المُشابهة قبل استخدامها لأغراض المقارنة. ويجب على المُقيّم 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 المُقيم إلى إجراء تسويات محددة بصورة مسبقة على العقار المقارن وتشمل هذه التسويات شروط الدفع والترتيبات المالية، المكونات 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 القيمة السوقية لمركز تسوق صغير وقديم بطريقة المقارنة. تاريخ التقييم 1 يوليو 2018 وقد تم جمع البيانات اللازمة عن المركز في الجدول التالي:

رقم المحل	مركز التسوق محل التقييم	مركز تسوق مقارن 1	مركز تسوق مقارن 2	مركز تسوق مقارن 3
المسطحات القابلة للتأجير (م ²)	10,200 م ²	9,800	11,200	9,200
تاريخ البيع		15/05/2018	18/11/2017	13/10/2017
سعر البيع (ريال)		8,820,000	9,520,000	8,648,000
حالة المبني		%2+	%4+	%6+
حالة السوق والوقت		%0	%2+	%2+
الموقع		%10+	%12+	%12+

- ظروف السوق في نهاية سنة 2017 (تاريخ بيع المركز 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 2%.

الحل:

	مركز التسوق محل التقييم	مركز تسوق مقارن 1	مركز تسوق مقارن 2	مركز تسوق مقارن 3
مسطحات القابلة للتأجير (م ²)	10,200 م ²	9,800	11,200	9,200
سعر البيع (ريال)		8,820,000	9,520,000	8,648,000
سعر البيع / م ²		900	850	940
حالة السوق والوقت		%0	%2+	%2+

959	867	900	سعر البيع بعد تعديل حالة السوق والوقت
%12+	%8+	%10+	الموقع
1,055	936	990	القيمة بعد ضبط عوامل الاختلاف (ريال لكل متر ²)

يتراوح سعر المتر المربع الواحد لمركز التسوق بين 936 ريال و1,055 ريال. يمكن للمقيم أن يستنتج، بناء 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 للمقيم رأي مفاده أن قيمة 1,000 ريال لكل متر مربع قيمة عادلة ومقبولة لمركز التسوق محل التقييم، فإن القيمة السوقية ستكون:

$$10,200 \text{ م} \times 2,000 \text{ ريال} = 10,200,000 \text{ ريال.}$$

2.3 طريقة رسملة الدخل

طريقة رسملة الدخل (أو طريقة الاستثمار) هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية من خلال حساب الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار. وتعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل السنوي الذي يتوقع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار. وفقاً لمعايير التقييم الدولية (المعيار 105، الفقرة 50.3) "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". في بعض الحالات لا سيما عندما يعمل الأصل بمستوى ثابت من النمو والأرباح في تاريخ التقييم، يمكن ألا يكون من الضروري النظر في فترة توقعات صريحة ويمكن أن تشكل القيمة النهائية الأساس الوحيد للقيمة (يشار إليها أحياناً باسم طريقة رسملة الدخل).

1.2.3 المبدأ الأساسي لطريقة رسملة الدخل

بالاعتماد على معايير التقييم الدولية وبالتحديد المعيار 105 والفقرة 50.4 " 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 تعتمد طريقة الاستثمار على مبدأ التوقع (Principle of expectation) وهذا المبدأ مفاده القيمة الحالية للملكية العقارية هي عبارة عن تعبير عن القيمة الحالية للمنافع المستقبلية المتوقعة حصولها. ولا 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 رسملة الدخل

بالاعتماد على المعيار 105 من معايير التقييم الدولية (أساليب وطرق التقييم) يُمكن استخلاص الخطوات الرئيسية في طريقة رسملة الدخل كما يلي:

(أ) تحديد صافي الدخل التشغيلي للعقار

(ب) تحديد معدل الرسملة (يجب أن يتوافق معدل الرسملة مع نوع الدخل أو التدفقات النقدية المستخدمة)

3.2.3 البيانات المطلوبة لتطبيق طريقة رسملة الدخل

يتم استخدام المعادلة التالية لتطبيق طريقة رسملة الدخل:

$$\text{Value} = \frac{\text{NOI}}{i} = \text{NOI} \times \left(\frac{1}{i}\right)$$

(Value): القيمة الحالية للعقار موضوع التقييم

(NOI): صافي الدخل التشغيلي للعقار

(i): معدل الرسملة

$\left(\frac{1}{i}\right)$: معامل شراء السنوات إلى الأبدية (Years purchase in perpetuity)

أ- تقدير صافي الدخل التشغيلي للعقار (NOI)

يعتبر تحديد صافي الدخل التشغيلي من العناصر الأساسية لتطبيق طرق أسلوب الدخل ومن ضمنها طريقة الرسملة. صافي الدخل التشغيلي هو الدخل السنوي لعقار استثماري بعد الأخذ بعين الاعتبار كل الدخل التشغيلي مخصوماً منه كل التكاليف التشغيلية. يمكن حساب صافي الدخل التشغيلي لمركز التسوق باستعمال المعادلة التالية:

صافي الدخل التشغيلي السنوي للعقار = إجمالي الدخل المتوقع للمحل التجاري - خسائر الائتمان والشواغر - النفقات التشغيلية والرأسمالية.

ب- تقدير معدل الرسملة

يُستخدم معدل الرسملة (Capitalization rate) لتحويل الدخل إلى قيمة. وتعد طريقة استخلاص السوق (Market extraction) من أكثر الطرق شيوعاً في اشتقاق معدل الرسملة. ويوجد طرق أخرى أقل شيوعاً منها طريقة عائد المقرض (Lender's yield method) وطريقة المسح السوقي (Market survey method).

ج- تقدير معامل شراء السنوات

معامل شراء السنوات (Years Purchase; YP) هو معامل يُستعمل في ضرب صافي الدخل التشغيلي للعقار للحصول على القيمة الرأسمالية للعقار. وهو يمثل القيمة الحالية لمجموعة من الدفعات المتتالية قيمتها 1 ريال ويتم الحصول عليها في نهاية كل سنة.

$$\text{○ معامل شراء السنوات للأبدية: } YP = \frac{1}{i}$$

$$\text{○ معامل شراء السنوات لفترة محددة: } YP = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}$$

4.2.3 تطبيق طريقة رسملة الدخل لتقييم مركز تجاري

المطلوب تقييم مركز تسوق صغير متكون من 5 محلات تجارية بتطبيق طريقة رسملة الدخل. معدل الرسملة الحالي 6% ويتوقع أن يرتفع معدل الرسملة عند تجديد العقد إلى 7%. تاريخ التقييم 5 أكتوبر 2018 وبيانات الإيجار والعقود معروضة في الجدول التالي:

رقم المحل	صافي الدخل التشغيلي الحالي	نهاية العقد الحالي	صافي الدخل التشغيلي بعد تجديد العقد
1	28,050 ريال	2018-12-31	33,538 ريال
2	31,450 ريال	2018-12-31	38,597 ريال
3	25,500 ريال	2019-6-30	31,425 ريال
4	38,250 ريال	2019-6-30	45,679 ريال
5	40,800 ريال	2019-12-31	49,355 ريال

الحل:

القيمة الرأسمالية للمحلات التجارية حتى تاريخ العقد الحالي:

رقم المحل	صافي الدخل التشغيلي	الفترة المتبقية من العقد	القيمة الرأسمالية للعقد الحالي في تاريخ التقييم
1	28,050	88 يوم	$28,050 \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + 0.06)^{\frac{88}{365}}}}{0.06} = 6,522$
2	31,450	88 يوم	$31,450 \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + 0.06)^{\frac{88}{365}}}}{0.06} = 7,312$
3	25,500	269 يوم	$25,500 \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + 0.06)^{\frac{269}{365}}}}{0.06} = 17,865$
4	38,250	269 يوم	$38,250 \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + 0.06)^{\frac{269}{365}}}}{0.06} = 26,797$
5	40,800	453 يوم	$40,800 \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + 0.06)^{\frac{453}{365}}}}{0.06} = 47,440$
القيمة الرأسمالية للمحلات في تاريخ التقييم (العقد الحالي)			105,936 ريال

القيمة الرأسمالية للمحلات التجارية بعد تجديد العقد:

رقم المحل	صافي الدخل التشغيلي	القيمة الرأسمالية في نهاية العقد الحالي (رسملة إلى الأبدية)	القيمة الرأسمالية - بعد تجديد العقد - في تاريخ التقييم
1	33,538	$33,538 \times \frac{1}{0.07} = 479,114$	$479,114 \times \frac{1}{(1 + 0.07)^{\frac{88}{365}}} = 471,362$

$551,386 \times \frac{1}{(1 + 0.07)^{\frac{88}{365}}} = 542,465$	$38,597 \times \frac{1}{0.07} = 551,386$	38,597	2
$448,929 \times \frac{1}{(1 + 0.07)^{\frac{269}{365}}} = 427,093$	$31,425 \times \frac{1}{0.07} = 448,929$	31,425	3
$652,557 \times \frac{1}{(1 + 0.07)^{\frac{269}{365}}} = 620,816$	$45,679 \times \frac{1}{0.07} = 652,557$	45,679	4
$705,071 \times \frac{1}{(1 + 0.07)^{\frac{453}{365}}} = 648,283$	$49,355 \times \frac{1}{0.07} = 705,071$	49,355	5
ريال 2,710,019		القيمة الرأسمالية للمحلات في تاريخ التقييم (العقد بعد التجديد)	

القيمة الرأسمالية لمركز التسوق في تاريخ التقييم = 105,936 ريال + 2,710,019 ريال = **2,815,955 ريال**

تقريباً 2,816,000 ريال سعودي

3.3 طريقة الأرباح

تُعتبر طريقة رسملة الدخل طريقة ملائمة لتقييم مراكز التسوق. ولكن إذا كان التقييم يخص جزءاً من العقار مثل سوبر ماركت أو مطعم فإن طريقة الأرباح هي الأنسب لتقييمه وذلك لاختلاف دخل كل متجر بحسب موقعه في المركز وبالتالي تختلف القيمة الرأسمالية في كل دور أو محل في المركز. عادة ما تُستخدم طريقة الأرباح في تقييم العقارات التي يكون الجزء الهام من القيمة متأتي من أرباح النشاط التجاري للعقار وليس من قيمة الأرض والمباني. ويتم تطبيق طريقة الأرباح في تقييم عقارات خاصة مثل الفنادق، ومحطات البنزين، والمطاعم، ودور السينما.

1.3.3 مكونات طريقة الأرباح

ل للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار يجب تحديد صافي إيجار العقار بالإضافة إلى معامل شراء السنوات.

إجمالي الإيرادات	
تكاليف المشتريات	(-) تُخصم
إجمالي الربح	=
مصروفات التشغيل (الأجور...)	(-) تُخصم
صافي الربح (الربح القابل للتوزيع)	=
حصة المستأجر	(-) تُخصم
أ) الفائدة على رأس المال	
ب) حصة المشغل من العائد	
إيجارات أخرى	(+) تضاف

إجمالي الإيجار (القيمة السنوية)	=
مصرفوات (العقار)	(-) تُخصم
صافي الإيجار	=
معامل شراء السنوات	(×) يُضرب في
القيمة الرأسمالية	=

2.3.3 تطبيق طريقة الأرباح

لنفترض وجود دار سينما في مول تجاري والمطلوب تقييمها باستعمال طريقة الأرباح.

50 مقعد درجة أولى @ 60 ريال للمقعد: 3,000 ريال 100 مقعد درجة ثانية @ 40 ريال للمقعد 4,000 ريال	مُجمّل دخل العرض الواحد: 7,000 ريال
4 عروض في اليوم (28 عرض في الأسبوع) مُجمّل الدخل الأسبوعي: $7,000 \times 28 = 196,000$ ريال	مُجمّل دخل العروض في الأسبوع: 196,000 ريال
نسبة الشواغر 50%، عدد أسابيع السنة: 52 مُجمّل الدخل السنوي: $(196,000 \times 52) = 5,096,000$ ريال	مُجمّل الدخل السنوي للعروض: 5,096,000 ريال
إيجار الأفلام: 1,500,000 ريال، المرتبات والأجور: 360,000 ريال، الكهرباء: 525,000 ريال، الصيانة والإصلاح: 225,000 ريال، التراخيص: 220,000 ريال، الإعلان: 50,000 ريال، مصرفوات أخرى: 216,000 ريال.	إجمالي مصرفوات التشغيل: 3,096,000 ريال
$5,096,000 - 3,096,000 = 2,000,000$ ريال	صافي الربح (الرصيد القابل للتوزيع): 2,000,000 ريال
$2,000,000 \times 50\% = 1,000,000$ ريال	حصة المستأجر @ 50% من الرصيد القابل للتوزيع: 1,000,000 ريال
$2,000,000 - 1,000,000 = 1,000,000$ ريال	إجمالي الإيجار: 1,000,000 ريال
25% من إجمالي الإيجار مصرفوات العقار: $1,000,000 \times 25\% = 250,000$ ريال	مصرفوات العقار: 250,000 ريال
$1,000,000 - 250,000 = 750,000$ ريال	صافي الإيجار: 750,000 ريال
معامل شراء السنوات: 10 القيمة الرأسمالية: $750,000 \times 10 = 7,500,000$ ريال	القيمة الرأسمالية لدار السينما: 7,500,000 ريال

4.3 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 ثمّ 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.

1.4.3 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".

2.4.3 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 مقاول 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 المعمارية والقانونية، وغيرها)
- النفقات الأخرى: العمولات، الخ
- النفقات العامة، الرسوم، التصاريح.
- الضرائب.
- تكاليف التمويل (مثل: الفائدة على تمويل الدين).
- هامش الربح أو الربح التجاري (مثل: العائد للمستثمر).

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 الإصلاحات والصيانة والعمر المادي للمبنى. ومن الأمثلة على الإهلاك المادي: تسريب الأسقف وتشقق الأرضيات والجدران وتعطل المصاعد بشكل متكرر.

(ب) **التقادم الوظيفي:** التصميمات والتخطيط 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 وإنشاء طريق سريع جديد يقطع المنطقة. يمكن أيضا أن تسبب 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 والتقادم 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 إهلاك المبنى بناء على 3 طرق؛

(1) طريقة العمر الممتد: يتم تقدير العمر المتبقي (الإقتصادي) 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 الافتراضي وعدم وجود قيمة متبقية للمبنى في نهاية العمر الافتراضي ولا يفضل استخدامها إلا للأغراض المحاسبية.

3.4.3 تطبيق طريقة الإحلال

المطلوب تقييم مركز تسوق بأسلوب التكلفة. يتكون مركز التسوق من مبني يشمل محلات تجارية وأرض. مساحة الأرض 8,000 متر مربع وسعر المتر المربع الواحد الناتج من تطبيق أسلوب السوق 3,000 ريال. مساحة المسطحات المبنية 10,000 م² ويحتاج مبنى مثيل سنتين لبنائه والتكاليف المباشرة والغير مباشرة للمبني كالتالي:

(1) التكاليف المباشرة لتنفيذ مركز التسوق	تكلفة بناء 10,000 متر مربع بمعدل 3,800 ريال لكل متر مربع البنية التحتية والأعمال الخارجية: 2,200,000 ريال
(2) الرسوم المهنية	8% من تكلفة تنفيذ المبني (8% @ (1))
(3) مصاريف الإدارة	2% من تكلفة تنفيذ المبني (2% @ (1))
(4) تكلفة التمويل السنوية 5% ومدة التنفيذ سنتان	2 X 5 % من مجموع تكلفة تنفيذ المبني والرسوم المهنية ومصاريف الإدارة. (10% @ (1) + (2) + (3) X 50%)
(5) مخاطر وأرباح المقاول	20% من مجموع التكلفة (20% @ (1) + (2) + (3) + (4))

الحل:

(1) التكاليف المباشرة لتنفيذ مركز التسوق	تكلفة البناء: 10,000 م ² × 3,800 ريال	38,000,000 ريال
تكلفة البنية التحتية والأعمال الخارجية		2,200,000 ريال
إجمالي التكاليف المباشرة لتنفيذ مركز التسوق		40,200,000 ريال
1- الرسوم المهنية (8% × 40,200,000)		3,216,000 ريال
2- مصاريف الإدارة (2% × 40,200,000)		804,000 ريال
3- تكلفة التمويل على مدار مدة التنفيذ 2 X 5 % × (804,000 + 3,216,000 + 40,200,000) X 50% *		2,211,000 ريال
4- مخاطر وأرباح المقاول 20% × (2,211,000 + 804,000 + 3,216,000 + 40,200,000)		9,286,200 ريال
إجمالي التكاليف المباشرة والغير مباشرة للبناء		55,717,200 ريال
مطروحا منها تكلفة إهلاك المبني (10% × 58,370,440)**		5,571,720 ريال
تكلفة المبني بعد الإهلاك		50,145,480 ريال
مضافا لها قيمة الأرض 8,000 م² × 3,000 ريال		24,000,000 ريال
القيمة السوقية للعقار باستخدام أسلوب التكلفة		74,145,480 ريال
تقريباً		74,145,000 ريال سعودي

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

** تم تقدير اهالك 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

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 (ويسمى أحياناً بشروط التعاقد) الشروط الأساسية لمهمة التقييم، مثل: العقار محل التقييم، والغرض من التقييم، ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم. ويجب على المُقيّم إبلاغ العميل بأيّ تغيير يطرأ على نطاق العمل قبل الانتهاء من المهمة، ويجب أن يشمل نطاق العمل ما يلي (معياري 101):

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

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

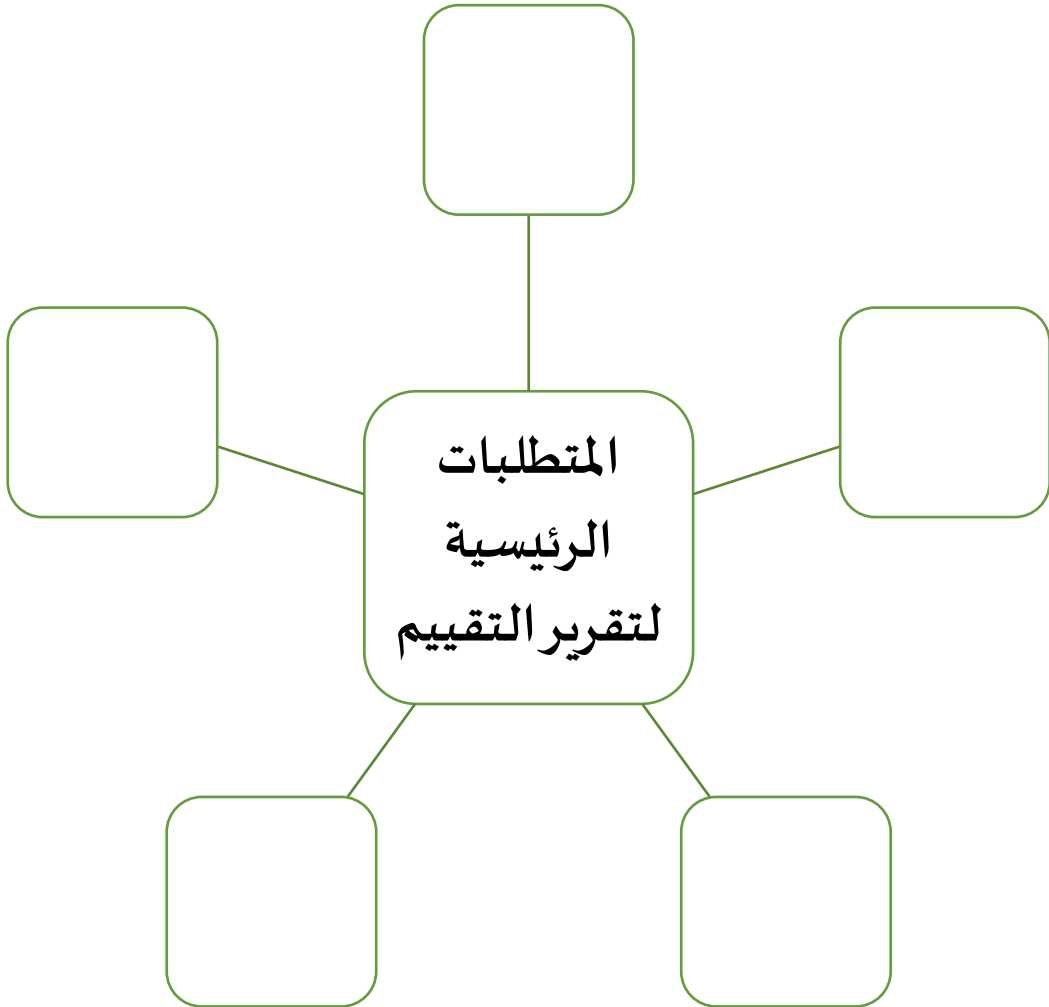
يوم واحد

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 وورد 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 المقيم 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 المقيم 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.

7. دراسة حالة: تقييم مركز تسوق في الدمام

1.7 معلومات عامة عن مركز التسوق

مركز التسوق موجود في مدينة الدمام مُقام على أرض مساحتها 11,319.92 م² وهو مركز تسوق صغير متخصص في الملابس ويتكون من 109 معرض وأجهزة صرافة. مساحة المسطحات 9,610 م² وصافي المساحة القابلة للتأجير 8,662 م². نسبة الإشغال 100% وغرض عملية التقييم هو البيع (بيانات إضافية عن الموقع والعقار وصافي الدخل التشغيلي للمركز مُفصلة في تقرير التقييم).

2.7 معلومات عامة عن تقرير التقييم

تمت الإشارة في الوحدة السابقة إلى المحتويات الأساسية لتقرير التقييم بالاعتماد على المعيار رقم 103 (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 101: 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 مركز تسوق "الدمام سنتر"

إعداد: الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

يناير 2019

قائمة المحتويات

صفحة

	1. مقدمة التقرير
40	1.1 الملخص التنفيذي.....
40	2.1 الشروط المرجعية.....
41	3.1 تحديد العقار محل التقييم.....
41	4.1 الغرض من التقييم.....
41	5.1 أساس القيمة المستخدمة.....
41	6.1 تاريخ المعاينة والتقييم.....
41	7.1 نطاق التقييم.....
41	8.1 طبيعة ومصدر المعلومات.....
41	9.1 الافتراضات والظروف الاستثنائية.....
	2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية
42	1.2 المؤشرات العقارية والاجتماعية في المملكة.....
42	2.2 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي.....
43	3.2 قطاع التجزئة في المملكة.....
	3. بيانات العقار
43	1.3 وصف الموقع والمنطقة المحيطة.....
44	2.3 وصف الملكية العقارية.....
46	3.3 حالة المبنى والصيانة.....
46	4.3 المرافق والخدمات.....
46	5.3 سند الملكية.....
47	6.3 لوائح البناء.....
	4. تحليل دخل العقار
47	1.4 نسبة الإشغال.....
47	2.4 شروط وقيمة التأجير.....
48	3.4 عقود الإيجار.....
	5. التقييم
49	1.5 طرق التقييم.....

49 2.5 أدلة القيمة
50 3.5 نتائج التقييم
50 4.5 مطابقة القيمة
50 5.5 الرأي حول القيمة

6. الملاحظات والتوصيات

الملحق (1): موقع العقار

ملحق (2): المخططات التفصيلية

ملحق (3): التصميم الهندسي

ملحق (4): مسح فوتوغرافي للمبني ومكوناته

ملحق (5): صك الملكية

ملحق (6): كروكي المبني

ملحق (7): تفاصيل طريقة الاستثمار (أسلوب الدخل)

الملحق (8): تفاصيل طريقة الإحلال (أسلوب التكلفة)

1. مقدمة التقرير

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

1.1 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 مزيداً من المعلومات التفصيلية سترد لاحقاً في هذا التقرير.

العميل (صاحب الطلب)	الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المستفيد (مستخدم التقرير)	الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
الغرض من التقييم	البيع
عنوان العقار	شارع الأمير محمد بن فهد، الدمام-المملكة العربية السعودية
نوع العقار	مركز تسوق
مساحة الأرض	11,319.22 م ²
مساحة المسطحات	9,610 م ²
المساحة القابلة للتأجير	8,662 م ²
عدد المواقف	122
اسم المالك
تاريخ الصك	12 جمادى الأولى 1435 هجري
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	طريقة الإحلال (أسلوب التكلفة) وطريقة الاستثمار (أسلوب الدخل)
تاريخ المعاينة	1 يناير 2019
تاريخ التقييم	5 يناير 2019
القيمة النهائية	111,600,000 ريال

2.1 الشروط المرجعية: تم إعداد تقرير التقييم بناءً على طلب المالك (والذي يشار إليه لاحقاً بالعميل) لتقدير القيمة السوقية للمركز التجاري لغرض البيع. ونقدم هذا التقرير تحقيقاً للهدف التدريبي المنشود وتنفيذاً لمتطلبات المشروع التكميلي الخاص بالمنهج 114 وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى. وقد تم إعداد تقرير التقييم

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 (IVSS) الصادر في 2017.

3.1 تحديد العقار محل التقييم: مركز تسوق موجودة في الدمام، شارع الأمير محمد بن فهد، مساحة المسطحات حوالي 9,610 م² والملكية عبارة عن مركز تجاري يتكون من 109 معرض.

4.1 الغرض من التقييم: تقدير قيمة الملكية المطلقة للمركز التجاري "الدمام سنتر" لأغراض البيع.

5.1 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 104 (الفقرة 30) 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".

6.1 تاريخ المعاينة والتقييم: تم استخلاص رأي عن القيمة في 5 يناير 2019 في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 2 يناير 2019 وتاريخ إصدار التقرير هو 10 يناير 2019. يعكس التقييم رأينا في القيمة كما في هذا التاريخ. ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

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

8.1 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.

9.1 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 بيانات عن عمليات بيع حديثة لعقارات مشابهة ومقارنة للمركز التجاري محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المقارنة للتقييم.

2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

يساعد تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للمركز التجاري. ويتأثر النشاط التجاري بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري في البلد.

1.2 المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية في المملكة: بما أن تاريخ التقييم هو 5 يناير 2019 فقد تم الاعتماد على البيانات الاقتصادية المتوفرة للثلاثة السنوات الماضية.

جدول (1): المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية للمملكة لسنوات 2016، 2017 و2018

2018 (تقديرات)	2017	2016	
2934	2582	2419	الناتج الإجمالي الاسمي (مليار ريال)
895	692	519	مؤشرات الميزانية العامة (مليار ريال)
2.5	0.8-	2.1	التضخم (معدل التغير السنوي)
3	2	2	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (%)
284	222	184	عائد الصادرات الإجمالي (مليار ريال)
158	98	56	الميزان التجاري (مليار ريال)
			تعداد السكان (مليون نسمة)
12.9	12.8	12.5	معدل بطالة السعوديين (فوق 15 سنة %)
24,065	21,048	20,318	متوسط دخل الفرد (دولار أمريكي)
71	54	43	خام برنت (دولار للبرميل)
10.3	10	10.4	إنتاج النفط (مليون برميل في اليوم)

المصدر: تقديرات جدوى للاستثمار لسنة 2018

2.2 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي: يواصل السوق العقاري استقراره في سنة 2018 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 2017، 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 2030 مثل مشروع نيوم والذي يُتوقع أن تتجاوز تكلفته 500 مليار دولار.

3.2 قطاع التجزئة في المملكة: أثرت الإصلاحات الاقتصادية المتواصلة في المملكة العربية السعودية على القوة

الشرائية للمتسوقين أكثر من التأثير على استقرار أسعار التأجير مقارنة بالعام الماضي، وشهد قطاع التجزئة موجة انتعاش في السنة الأخيرة بالإضافة إلى تأثير القرارات والمبادرات الخاصة بقطاع الترفيه. ويعتمد قطاع التجزئة في المملكة على عدة عوامل من أهمها التكوين السكاني الذي يغلب عليه الشباب بنسبة تتجاوز 60% من إجمالي تعداد السكان، ويشكل السعوديون ما نسبته 85%، ما ينعكس على تنامي معدلات الاستهلاك ويدفع إلى التوسع في إنشاء مراكز التسوق التي تحتضن منافذ بيع التجزئة.

3. بيانات العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار (مركز تسوق) على أساس البحث والاستقصاء وزيارات الموقع وتحليل لمستندات الرسمية للممتلكات.

1.3 وصف الموقع والمنطقة المحيطة

- **وصف الموقع:** يقع العقار في الدمام، شارع الأمير محمد بن فهد والذي يعد واحداً من أهم الطرق التجارية في الدمام يقسم المدينة إلى نصفين (شمال شرقي، جنوب غربي) ويبدأ من شمال شرق مدينة الدمام (حي الشاطئ) ويقسم حي الشاطئ إلى قسمين (حي الشاطئ الشرقي، حي الشاطئ الغربي) وينتهي في مدينة الظهران مع المرور بجنوب غرب الدمام.
- **إمكانية الوصول إلى العقار:** تعتبر إمكانية الوصول للمركز التجاري عالية للغاية بالنسبة للموقع المباشر على شارع الأمير محمد بن فهد.

مرفق صور وخرائط توضيحية لوصف الموقع والمنطقة المحيطة في الملحق (1)

2.3 وصف الملكية العقارية

- قطعة الأرض: قطعة أرض تجارية مسطحة، مقاساتها منتظمة بمساحة 11,319.22 م² على ثلاث شوارع، الواجهة الرئيسية من الناحية الجنوبية لطريق مكة القديم، الأبعاد والحدود يمكن توضيحها على النحو التالي:

جدول (2): وصف قطعة الأرض

الاتجاه	المقاسات	الحدود
شمال	124 m	عرض الشارع 12.50 م
جنوب	74.59 m	عرض الشارع 36 م
شرق	152.4 m	عرض الشارع 23 م
غرب	73.48 m	عرض الشارع 9.3 م

مرفق نسخة من المخطط التفصيلي للموقع في الملحق (2)

- مواصفات المبنى:
مركز تسوق متخصص في الملابس الفخمة ويشمل المعارض التجارية وأجهزة الصراف الآلي ومواقف السيارات.
يتكون المركز من:
- معارض في الدور الأرضي وفي الميزانين (109 معرض)
- أجهزة الصراف الآلي.
- مكاتب لإدارة المركز.

جدول (3): مواصفات المبنى

أعمال البناء	هيكل خرساني للأعمدة والسقوف والأرضيات
الأسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران مطلية
الأبواب	أبواب خشبية بالنسبة للمكاتب الإدارية و أبواب زجاجية بالنسبة للمعارض
الشبابيك	ألمنيوم بالنسبة لدور الميزانين والمكاتب الإدارية
المدخل الرئيسي	أبواب حديدية
المرافق	دورات مياه للعملاء وغرفة عداد الكهرباء
الأرضية	كل أروقة المدخل والمكاتب الإدارية مكسوة بسجادة بلاط
واجهة المبنى	رخام

يستعرض الجدول (4) تفاصيل توزيع المساحة المستأجرة الإجمالية وتوزيع الاستعمال وفقاً للأدوار بما يلي:

جدول (4): توزيع المبني وفقا للطوابق

الدور	إجمالي المساحة المبنية	الاستعمال	المساحة القابلة للتأجير
دور أرضي	4,940 م ²	تجاري	4,870 م ²
دور الميزانين	3,852 م ²	تجاري	3,792 م ²
دور الإدارة	818 م ²	إداري	-
المجموع	9,610 م ²	--	8,662 م ²

مرفق التصميم الهندسي في الملحق (3)

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

جدول (5): 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 والمدخل لمراقبة الممرات ومتابعة الوضع الأمني للمبني.
المصاعد	لا يوجد مصاعد
مزود الطاقة للطوارئ	لا يوجد.
المواقف	سعة احتواء 122 سيارة.

مرفق صور ومسح فوتوغرافي لبعض مكونات المبني في الملحق (4)

3.3 حالة البناء والصيانة

عمر المبني 10 سنوات وفي حالة جيدة مع وجود صيانة للكهرباء والمكيفات ولكاميرات المراقبة.

4.3 المرافق والخدمات

يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة للمياه والكهرباء ونظام الصرف الصحي وخطوط الهاتف، بالإضافة إلى

الخدمات المعتادة مثل جمع النفايات وإضاءة الشوارع وتصريف مياه الأمطار.

5.3 خصائص الصك

بالاستناد على نسخة من الصك والإيصال من مالك العقار تتلخص خصائص الصك فيما يلي (مرفق نسخة من الصك في الملحق (5)):

جدول (6): خصائص صك المبني

رقم القطعة	غير متوفر
رقم الصك	5555522221111
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ الصك	12 جمادي الأولي 1435 هجري
سُلطة الإصدار	كتابة العدل بالدمام
استخدام الأرض	تجاري
القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد

6.3 نظام البناء

بالاعتماد على مخطط البناء لمدينة الدمام ونسخة من الكروكي يمكن تلخيص نظام البناء وخصائص الكروكي في الجدول (7)

جدول (7): نظام البناء ووصف الكروكي

رقم تنظيم الكروكي	33344227784511
تاريخ تنظيم الكروكي	14 حرم 1437 هجري
البلدية	بلدية الدمام
رقم التقسيم	1402/q/t
نوع التقسيم	خاص
المجلس التنظيمي	8 se 3 d
نظام البناء	60 % تجارية متنوعة، السكنية 6 أدوار الحد الأقصى لعدد الطوابق و12 شقة.

مرفق نسخة من كروكي المبني في الملحق (6)

4. تحليل دخل العقار

يتميز العقار بمجموعة متنوعة من المستأجرين الذين يتمتعون بسمعة عالية في مجال الملابس الفخمة والماركات العالمية والذين لديهم فترة طويلة من الوقت في نفس الموقع مما أدى إلى تكوين عملاء في المدينة.

1.4. معدل الإشغال

عندما يكون تاريخ التقييم وفقًا للجدول الزمني للتأجير من قبل العميل في يناير 2018، فإن العقار لديه مساحة صافية قابلة للتأجير تساوي 8,662 م²، مع 100٪ معدل الإشغال (0% معدل الشواغر).

2.4 شروط وقيمة الإيجار

كما هو موضح في جدول الإيجار المستلم من طرف العميل في يناير 2018، فإن معظم عقود الإيجار تمنح الموافقة على تأجير سنوي مع خيار للتجديد. إجمالي الإيجار السنوي للمعارض التجارية مع الميزانين قيمته 6,440,000 ريال سعودي / (سعر 744 / متر مربع) شاملة رسوم الخدمة. يمكن تفصيل دخل المركز التجاري على النحو التالي:

جدول (8): دخل المركز التجاري

وحدة التأجير	مساحة التأجير (م ²)	نسبة مساحة التأجير	الدخل (ريال)	السعر لكل م ²	نسبة الدخل
المعارض الجنوبية	785	9.06%	1,210,800	1,543	18.79%
معارض وسط المركز	4,434	51.19%	3,218,400	726	49.94%
المعارض الشمالية	1,278	14.75%	550,800	431	8.55%
المعارض الغربية	1,110	12.81%	552,000	497	8.57%
المعارض الشرقية	1,047	12.09%	792,000	757	12.29%
أجهزة الصراف	8	0.09%	120,000	15,000	1.86%
المجموع	8,662	100%	6,444,000	744	100%

3.4 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 رسوم خدمات الصيانة والتشغيل للوحدات المشتركة وهي خدمات تنظيف المواقع والحاويات وحراس الأمن والمراقبة.
- 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.

5. التقييم

1.5 طرق التقييم

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

- طريقة الاستثمار: تعتمد هذه الطريقة على تحديد صافي الدخل بعد خصم الإنفاق السنوي من إجمالي الدخل السنوي، ومن ثم رسملة صافي الدخل الثابت من خلال معدل رسملة مناسب يعكس نوعية وجودة الاستثمار للوصول إلى القيمة السوقية.
- طريقة الإحلال: وهي طريقة لتقدير قيمة المبنى عن طريق حساب تكلفة إنشاء مبني مماثل ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك. وللوصول إلى قيمة العقار يتم إضافة القيمة السوقية للأرض على أساس معاملات مشابهة إلى قيمة المبنى بعد الإهلاك.

2.5 أدلة القيمة

- تحليل الإيجار: من خلال تحليل قيمة الإيجار للعقارات المتشابهة في المنطقة المحيطة فإن سعر الإيجار يتراوح بين 1800 ريال و2000 ريال للمتر المربع الواحد، ويمكن توضيح قيمة الإيجار للمشاريع المشابهة في الجدول التالي:

جدول (10): دخل العقارات المقارنة

متوسط المساحة (بال م ²)	قيمة الإيجار (ريال لل م ²)	المشروع
40-60	ريال 1275-875	مركز الدمام 1
96-112	ريال 1400-889	مركز الدمام 2
50 – 70	ريال 900-700	مركز الدمام 3

- 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 7٪ - 8٪، 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 10٪ إلى 15٪ بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الأمن. فيما يتعلق بتقييم مركز التسوق، سنعتمد على نسبة نفقات تشغيلية تساوي 15٪ من إجمالي الدخل، وهذه النسبة تعتبر معقولة مقارنة بمشاريع مشابهة.

3.5 نتائج التقييم

طريقة الاستثمار (أسلوب الدخل): القيمة السوقية للمبني 111,600,000 ريال سعودي (تفاصيل الطريقة موضحة في ملف اكسيل وفي الملحق (7))

طريقة الإحلال (أسلوب التكلفة): القيمة السوقية للمبني 93,000,000 ريال سعودي (تفاصيل الطريقة موضحة في ملف اكسيل وفي الملحق (8))

4.5 مطابقة القيمة

استنادًا إلى جودة العقار وخصائصه، كونه عقارًا مدرًا للدخل فإن تقييم العقار بطريقة الاستثمار تعتبر أفضل من طريقة الإحلال وبالتالي سيتم اعتماد القيمة التي تم التوصل إليها بطريقة الاستثمار كأساس للقيمة السوقية للعقار موضوع التقييم وهي 111,600,000 ريال سعودي.

5.5 الرأي حول القيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية الحالية للملكية العقارية موضوع التقييم (الملكية المطلقة لمركز تسوق في الدمام) وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقًا للشروط الواردة في هذا التقرير، نجد أن القيمة السوقية للعقار هي 111,600,000 ريال (مئة واحد وعشر مليون وست مئة ألف ريال)

6. الملاحظات والتوصيات

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

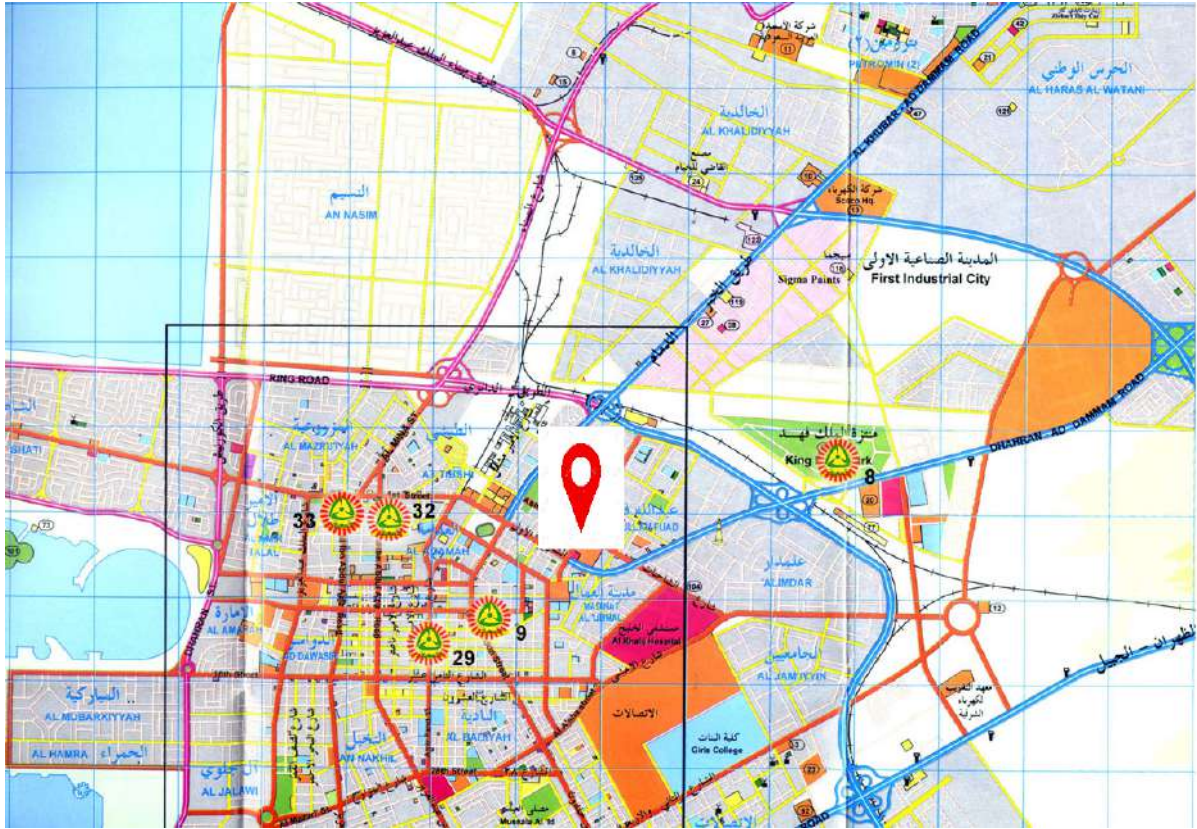
- **موقع العقار:** يقع العقار في شارع الأمير محمد بن فهد والذي يعد واحدًا من أهم الطرق التجارية في الدمام يقسم المدينة إلى نصفين (شمال شرقي، جنوب غربي) ويبدأ من شمال شرق مدينة الدمام (حي الشاطئ) ويقسم حي الشاطئ إلى قسمين (حي الشاطئ الشرقي، حي الشاطئ الغربي) وينتهي في مدينة الظهران مع المرور بجنوب غرب الدمام.
- **معدلات الإشغال:** معدلات إشغال عالية بنسبة 100٪ ويعكس الارتفاع في معدل الإشغال أهمية موقع المشروع بالإضافة إلى أهمية النشاط التجاري والذي يتميز بطلب دائم.
- **نوعية المستأجرين:** نوعية جيدة من المستأجرين وغالبًا يحافظون على محلاتهم نظرًا للحركية الكبيرة لهذه النوعية من مراكز التسوق.
- **ميزات البناء:** تعتبر هذه المباني من مشاريع البناء الحديثة مع مواصفات عالية والسبب في أن طبيعة النشاط التجاري تتطلب نوعية راقية من المعارض.
- **عائد الاستثمار:** يبلغ صافي قيمة الإيجار الحالية لمكاتبها الخاصة 5,477,400 ريال وهذه العوائد تصل إلى 5٪ تقريبًا من الاستثمار ويعتبر هذا المعدل متوسط.

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 التجاري جيد ويمكن أن يحقق معدلات استثمار مهمة وبالتالي يُعتبر العقار فرصة استثمارية مناسبة وجيدة على المدى الطويل.

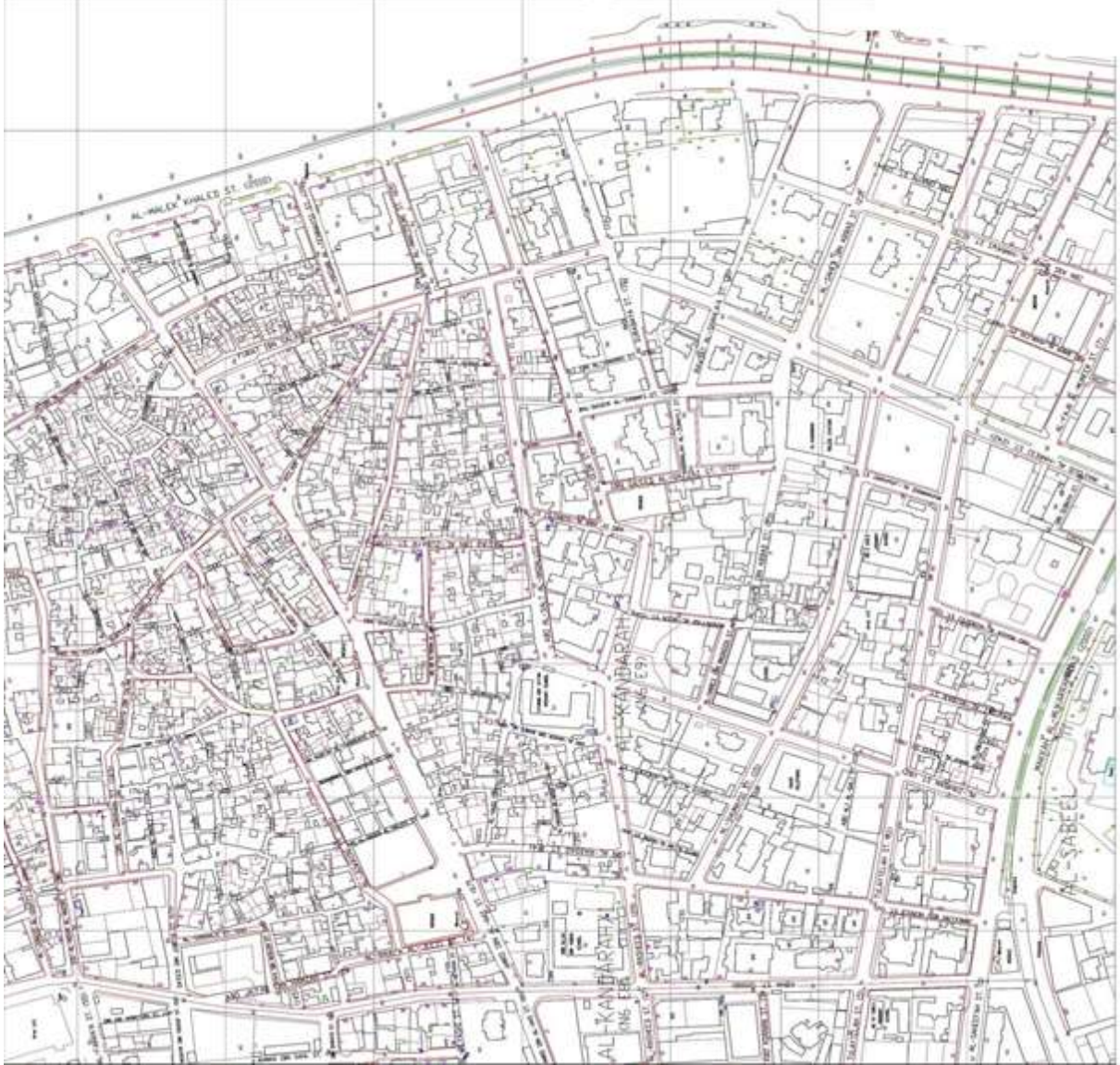
وأخيرًا، ولغرض البيع، نوصي بطلب سعر 115,000,000 ريال سعودي وهذا من شأنه تمكين المالك من خلال فترة عرض العقار للبيع من الوصول إلى العديد من البدائل الاستثمارية المتاحة التي يمكن الحصول عليها، وهذه الاستثمارات يجب أن تحقق عوائد استثمارية عالية، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر المحتملة.

ملحق (1): موقع العقار





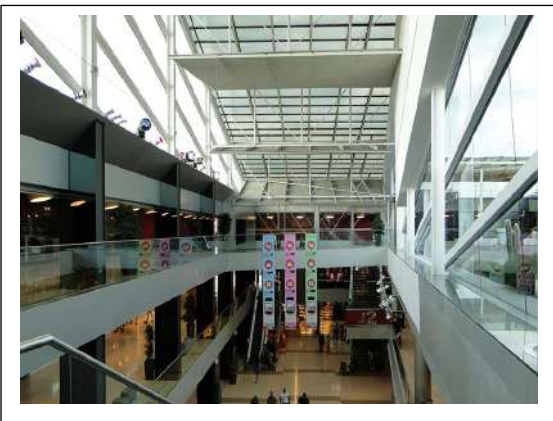
ملحق (2): المخطط التفصيلي للبناء



ملحق (3): التصميم الهندسي



ملحق (4): مسح فوتوغرافي للمبني ومكوناته



ملحق (6): كروكي المبني

			رقم العقار: [] تاريخ التسجيل: []			
	الموقع العام داخل المدينة		رقم اذن البناء: [] رقم الترخيص: []			
			رقم الوحدة: [] رقم الصنف: []			
					رقم الوحدة: [] رقم الصنف: []	
					رقم البناء: [] رقم الصنف: []	
					رقم البناء: [] رقم الصنف: []	
					رقم البناء: [] رقم الصنف: []	
					رقم البناء: [] رقم الصنف: []	
الملاحظات: [] التاريخ: []			العنوان: [] رقم الهاتف: [] رقم الفاكس: []			
خريطة الملاحظات: []						
الملاحظات: []						
الملاحظات: []		الملاحظات: []				
الملاحظات: []						

ملحق (7): تفاصيل طريقة الاستثمار (أسلوب الدخل)

افتراضات طريقة الاستثمار

15%	نسبة المصاريف التشغيلية
0%	نسبة الشواغر
6,00%	معدل العائد (إلى تاريخ انتهاء العقد الحالي)
7,00%	معدل العائد (عند تجديد العقد)
05/01/2019	تاريخ التقييم

تطبيق طريقة الاستثمار

التقييم الى نهاية عقد الايجار الحالي

تقييم لي هامة تلوّد جله حلولا ب											مساواة لصاحبه	ض	
قيمتة سلوية (ريال)	قيمتة مدّة	معدل عائد لال بلسو ال عت	معدل عائد لال بلسو ال عت @6%	فقد لة مقبلة ن م	انق ز م	صاحبه لار	صاحبه لار ب	لار ب صلا فر تشغيلية	نسبة مصلدا ف	لما لجة لار ب	لما لجة لار ب	الإجاري	ض
				جا لار (ن ملنة)	اجا لار ب	ل2	نول ي (ريال)	(ريال)	تنغيلية	(ريال)	(ريال ل2)		
-101 432	-1,0113	6,00%	-1,011	31-déc-17	1 325,32	100 300,00	17 700,00	15%	118 000,00	1 559	75,68	1	
-97 134	-1,0113	6,00%	-1,011	31-déc-17	1 269,16	96 050,00	16 950,00	15%	113 000,00	1 493	75,68	2	
-1 023	-0,0106	6,00%	-0,011	31-déc-18	1 269,16	96 050,00	16 950,00	15%	113 000,00	1 493	75,68	3	
-50 931	-0,5078	6,00%	-0,515	30-juin-18	1 325,32	100 300,00	17 700,00	15%	118 000,00	1 559	75,68	4	
-15 970	-0,5078	6,00%	-0,515	30-juin-18	415,57	31 450,00	5 550,00	15%	37 000,00	489	75,68	5	
-29 350	-0,5078	6,00%	-0,515	30-juin-18	763,74	57 800,00	10 200,00	15%	68 000,00	899	75,68	6	
-15 970	-0,5078	6,00%	-0,515	30-juin-18	415,57	31 450,00	5 550,00	15%	37 000,00	489	75,68	7	
-58 452	-1,0113	6,00%	-1,011	31-déc-17	763,74	57 800,00	10 200,00	15%	68 000,00	899	75,68	8	
-31 805	-1,0113	6,00%	-1,011	31-déc-17	415,57	31 450,00	5 550,00	15%	37 000,00	489	75,68	9	
-29 350	-0,5078	6,00%	-0,515	30-juin-18	763,74	57 800,00	10 200,00	15%	68 000,00	899	75,68	10	
-15 970	-0,5078	6,00%	-0,515	30-juin-18	415,57	31 450,00	5 550,00	15%	37 000,00	489	75,68	11	
-29 350	-0,5078	6,00%	-0,515	30-juin-18	763,74	57 800,00	10 200,00	15%	68 000,00	899	75,68	12	
-335	-0,0106	6,00%	-0,011	31-déc-18	415,57	31 450,00	5 550,00	15%	37 000,00	489	75,68	13	
-615	-0,0106	6,00%	-0,011	31-déc-18	763,74	57 800,00	10 200,00	15%	68 000,00	899	75,68	14	
-425	-0,0106	6,00%	-0,011	31-déc-18	466,60	39 950,00	7 050,00	15%	47 000,00	549	85,62	15	
-32 372	-0,5078	6,00%	-0,515	30-juin-18	672,75	63 750,00	11 250,00	15%	75 000,00	791	94,76	16	
-20 286	-0,5078	6,00%	-0,515	30-juin-18	533,95	39 950,00	7 050,00	15%	47 000,00	628	74,82	17	
-37 822	-1,0113	6,00%	-1,011	31-déc-17	1 000,00	37 400,00	6 600,00	15%	44 000,00	1 176	37,40	18	
-31 805	-1,0113	6,00%	-1,011	31-déc-17	420,34	31 450,00	5 550,00	15%	37 000,00	495	74,82	19	
-407	-0,0106	6,00%	-0,011	31-déc-18	511,23	38 250,00	6 750,00	15%	45 000,00	601	74,82	20	

الملحق (8): تفاصيل طريقة الإحلال (أسلوب التكلفة)

بيانات طريقة الإحلال

البيع	الهدف من التقييم
05/01/2019	تاريخ التقييم
مطلقة	الملكية
غير متوفر	رقم القطعة
شارع الأمير محمد بن فهد، الدمام- المملكة العربية السعودية	العنوان
الدمام سنتر	اسم المبني
مركز تسوق (الملابس الجاهزة)	نوع المبني
المنطقة الشرقية	الموقع
معلومات المبني	
9 610	إجمالي المسطحات

11 319	مساحة الأرض
7 000	سعر الأرض (م2) الواحد
9 610	المساحة الإجمالية للمبني
5%	الرسوم المهنية
10%	شبكة المرافق
10%	تكاليف الإدارة
6%	تكاليف التمويل
20%	ربح المقاول
25	عمر المبني
1 800	تكاليف البناء للم2 الواحد

تطبيق طريقة الإحلال

<u>تكاليف البناء</u>	
17 298 000	الطابق الأرضي
17 298 000	إجمالي تكلفة البناء

<u>التكاليف الأخرى</u>	
864 900	الرسوم المهنية
1 729 800	شبكة المرافق
1 729 800	تكاليف الإدارة
1 037 880	تكاليف التمويل (2 سنوات/50%)
3 459 600	ربح المقاول
6 227 280	مُجمَل التكاليف الأخرى

23 525 280	مُجمَل تكاليف البناء
------------	----------------------

<u>تكاليف الإهلاك</u>	
25	عمر المبني
60	العمر الافتراضي للمبني
41,67%	معدل الإهلاك السنوي
9 802 200	تكاليف الإهلاك

13 723 080	صافي تكاليف البناء
79 234 540	قيمة الأرض
92 957 620	قيمة المبني
93 000 000	قيمة المبني (بعد التقريب)

حل التمارين



الوحدة الأولى: طرق تقييم مراكز التسوق ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم



1 تدريب

1- ما هو مفهوم مراكز التسوق وماهي أنواعها؟

تجمُّع محلات بيع التجزئة وغيرها من المحلات التجارية التي تم تخطيطها وتطويرها وتملكها وإدارتها كملكية واحدة، وعادةً ما يتم توفير مواقف للسيارات في الموقع". هناك اختلافات بين البلدان والمناطق في تصنيف مراكز التسوق. في الولايات المتحدة الأمريكية يتم تصنيف مراكز التسوق إما لأغراض عامة. في كندا يتم تصنيف مراكز التسوق إلى 4 أقسام: التقليدية والمتخصصة والهجينة والاستخدامات المختلطة. في أوروبا تصنف مراكز التسوق الأوروبية إلى مراكز تقليدية ومراكز متخصصة. في آسيا والمحيط الهادئ يتم تصنيف مراكز التسوق إلى مراكز ذات غرض عام أو غرض خاص.

2- ماهي طرق التقييم التي يمكن اعتمادها في تقييم مراكز التسوق؟

طريقة المقارنة

طريقة الرسملة

طريقة تكلفة
الاحلال

طريقة الاستثمار



الوحدة الثانية: توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم



2 تدريب

1- أذكر خطوات المشروع التكميلي لمنهج 114؟

الخطوة الأولى: تحديد العقار موضوع التقييم.

الخطوة الثانية: جمع البيانات

الخطوة الثالثة: تحليل البيانات

الخطوة الرابعة: إعداد تقرير التقييم

الخطوة الخامسة: تقديم الملفات المطلوبة ومناقشة تقرير التقييم

2- أذكر أهم عناصر تقرير التقييم العقاري؟

استخلاص القيمة
والتوصيات

مقدمة التقرير

تحديد وتفصيل طرق
التقييم المعتمدة



وصف تفصيلي لموقع
وخصائص ودخل
العقار محل التقييم