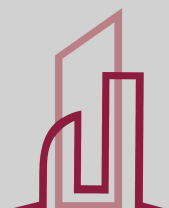
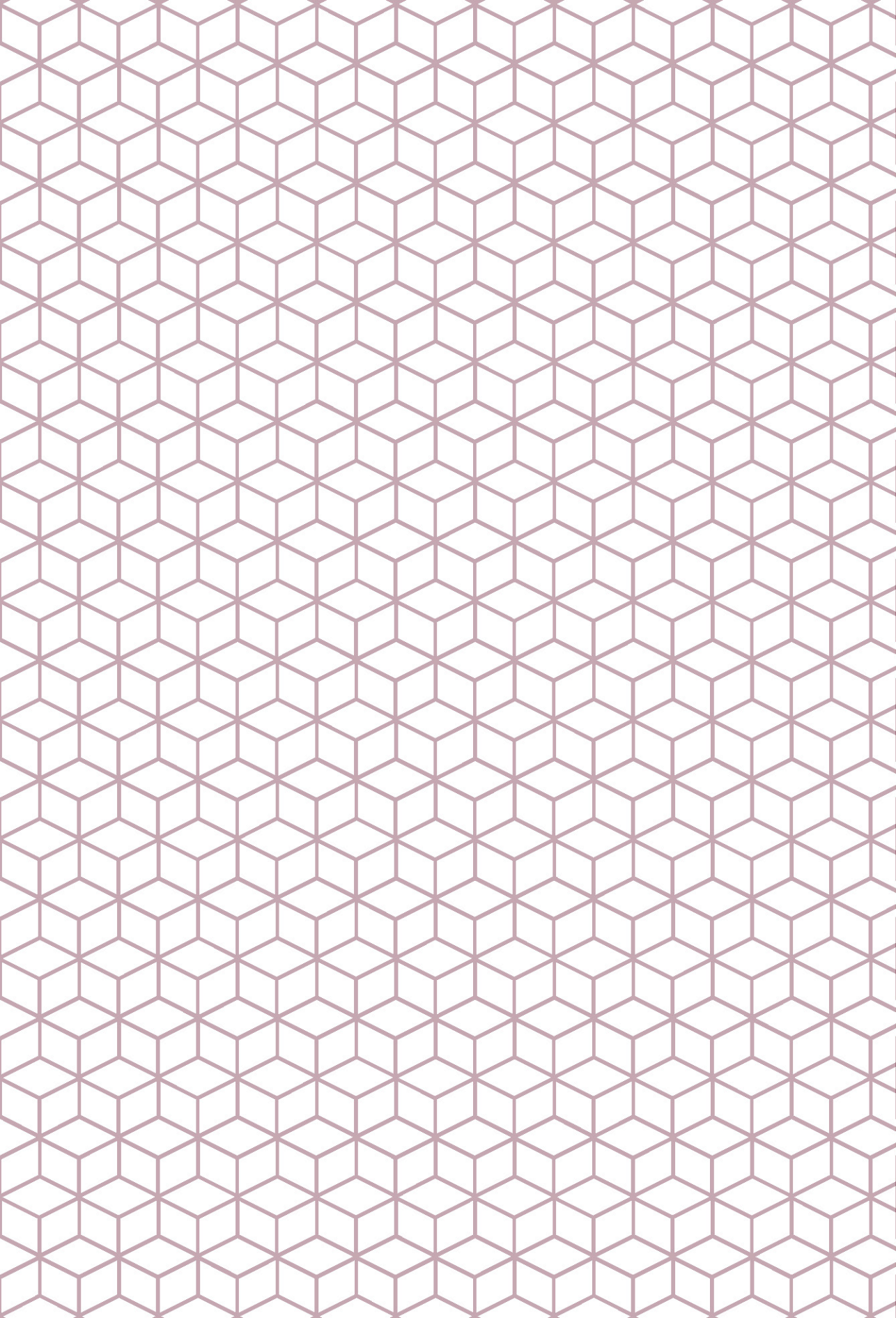


تقييم المباني التاريخية والتراثية

116





تقييم المباني التاريخية والتراثية

116

محتويات الكتاب :

الوحدة الأولى

طرق تقييم المباني التاريخية والتراثية ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم

الوحدة الثانية

توصيف المشروع التكميلي والحالة الدراسية

برنامج تأهيل مُقيمي العقار

الحقيبة التدريبية 116: تقييم المباني التاريخية والتراثية

أهداف الحقيبة التدريبية 116

تهدف هذه الوحدة التدريبية إلى تقييم المباني التاريخية والتراثية 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 المباني التراثية والتاريخية والتي تتميز بخصائص مختلفة عن المباني الحديثة. تشمل المذكرة ما يلي:

- الوحدة الأولى: طرق تقييم المباني التاريخية والتراثية ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم.
- الوحدة الثانية: توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم.

تنويه:

تبذل الأكاديمية جميع الجهود المعقولة لضمان دقة واكتمال المعلومات الواردة في هذه المذكرة. ونظرًا للطبيعة المتغيرة للمادة العلمية وإمكانية حدوث خطأ بشري أو غير بشري، نيب 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 الأمان، حي الصحافة

13321، الرياض، المملكة العربية السعودية

www.taqem.gov.sa

جدول البرنامج التدريبي

برنامج التدريب: تقييم المباني التاريخية والتراثية

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 التاريخية والتراثية العوامل المؤثرة على قيمة المباني التاريخية والتراثية ومتطلبات تقييمها | 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 التاريخية والتراثية | 11.15 – 10.00 |
| استراحة | | 11.30 – 11.15 |
| <u>الجلسة الرابعة (الوحدة الثانية)</u> دراسة حالة: تقييم مبني تراثي في مدينة جدة | <u>الجلسة الثانية (الوحدة الأولى)</u> طرق تقييم المباني التاريخية والتراثية | 12.45 – 11.30 |
| صلاة الظهر | | 13.15 – 12.45 |
| <u>استئناف الجلسة الرابعة (الوحدة الثانية)</u> دراسة حالة: تقييم مبني تراثي 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 المباني التاريخية والتراثية ومتطلبات إعداد تقرير التقييم |
| عدد الأيام | يوم واحد |
| الهدف الرئيسي | في نهاية الوحدة يستطيع المتدربون اكتساب معارف ومهارات حول طرق تقييم المباني التاريخية والتراثية 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 المباني التاريخية والتراثية العوامل المؤثرة على القيمة البيانات المطلوبة للتقييم | في نهاية الجلسة، يستطيع المشاركون استيعاب مفهوم المباني التاريخية والتراثية ومدى أهميتها ودلالاتها التاريخية والثقافية والعمارة بالإضافة إلى المتطلبات الرئيسية لتقييمها. | - تعريف المباني التراثية والتاريخية - المباني التراثية والتاريخية في المملكة - العوامل المؤثرة على القيمة - متطلبات التقييم |
| 11.15 – 10.00 (اليوم الأول) | <u>استئناف الجلسة الأولى</u> طرق تقييم المباني التاريخية | في نهاية الجلسة، يكتب المشاركون مهارات عن مدى قابلية تطبيق طرق الدخل والمقارنة والتكلفة والقيمة المتبقية في تقييم المباني التراثية والتاريخية. | - طريقة المقارنة - طريقة الدخل - طريقة التكلفة والقيمة المتبقية |
| 12.45 – 11.30 (اليوم الأول) | <u>الجلسة الثانية (الوحدة الأولى)</u> طرق تقييم المباني المكتبية | في نهاية الجلسة، يكتب المشاركون معارف عن طرق تقييم خاصة بتقييم المباني التاريخية والتراثية | الطرق الخاصة بالمباني التراثية والتاريخية (تكلفة السفر، التقدير الشرطي، التحليل الموحد، تحليل الاختيار المنفصل، تحليل التسلسل الهرمي وطريقة مضاعف التقاط) |
| 15.00 – 13.15 (اليوم الأول) | <u>استئناف الجلسة الثانية</u> متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة | في نهاية الجلسة، يستطيع المشاركون فهم واستيعاب المتطلبات الرئيسية لإعداد تقرير تقييم حسب معايير التقييم الدولية. | - المتطلبات العامة لتقرير التقييم - محتويات تقرير التقييم |

خطة الجلسة التدريبية

| | | |
|----------------|---|----------------|
| الوحدة الثانية | توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم | الوحدة الثانية |
| عدد الأيام | يوم واحد | |
| الهدف الرئيسي | في نهاية الوحدة يستطيع المتدربون اكتساب معلومات وتفاصيل عن المشروع التكميلي | |

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

قائمة المحتويات

صفحة

الوحدة الأولى: طرق تقييم المباني التاريخية والتراثية ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم

1. مقدمة عن المباني التاريخية والتراثية 5
2. المباني التاريخية والتراثية في المملكة 7
3. العوامل المؤثرة على قيمة المباني التاريخية والتراثية 11
4. البيانات المطلوبة لتقييم المباني التراثية والتاريخية 12
5. طرق تقييم المباني التاريخية والتراثية 13
6. متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة 28

الوحدة الثانية: توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم

7. تفاصيل المشروع التكميلي 33
8. طريقة تقييم المتدربين وتوزيع الدرجات 35
9. دراسة حالة: تقييم مبني تراثي 36

الوحدة الأولى

الوحدة الأولى: طرق تقييم المباني التاريخية والتراثية ومُتطلبات إعداد تقرير التقييم

أهداف الوحدة

في نهاية هذه الوحدة يستطيع المتدربون اكتساب معارف ومهارات عن طرق تقييم المباني التاريخية والأثرية وكيفية كتابة تقرير التقييم بالاعتماد على معايير التقييم الدولية.

محتويات الوحدة

تتكون الوحدة من ست فقرات:

- ✓ مقدمة عن المباني التاريخية والتراثية
- ✓ المباني التاريخية والتراثية في المملكة
- ✓ العوامل المؤثرة على قيمة المباني التراثية والتاريخية
- ✓ طرق تقييم المباني التراثية والتاريخية
- ✓ متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة

المنهجية المُعتمدة

- المحاضرة
- النقاش
- التمارين

المدة

يوم واحد

الوحدة الأولى: طرق تقييم المباني التاريخية والتراثية ومُتطلبات إعداد

تقرير التقييم



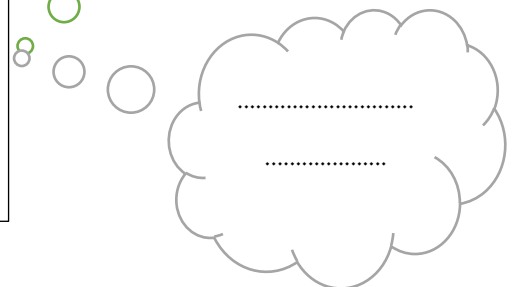
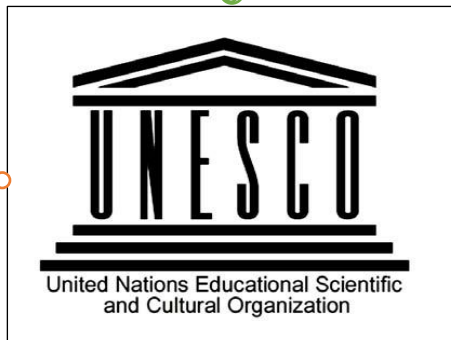
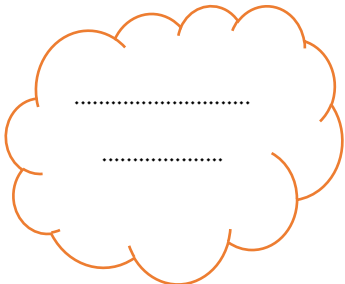
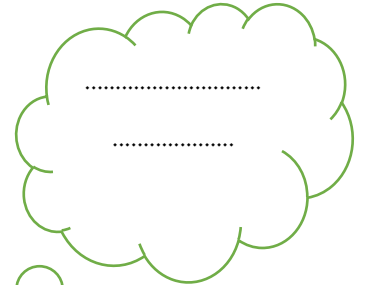
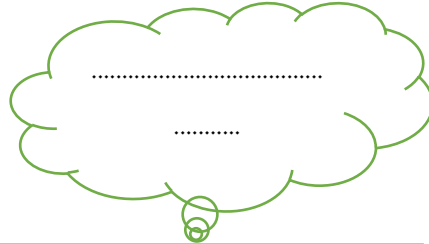
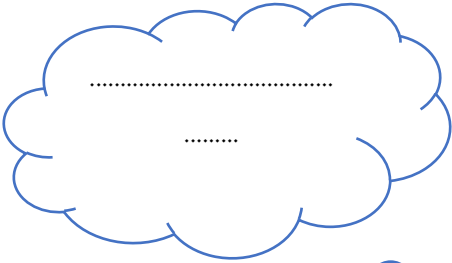
تدريب 1

1- ما هو تعريف التراث؟



.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2- ماهي المواقع التراثية في المملكة والمسجلة ضمن قائمة التراث العالمي؟



1. مقدمة عن المباني التاريخية والتراثية

1.1 المباني والمواقع التاريخية

المباني التاريخية هي المباني التي تساهم في فهم وتقدير تاريخ وثقافات البلدان وتزداد أهمية المبني كلما احتوي على خاصية إضافية مثل القيمة التاريخية والعمرانية للمبنى بالإضافة إلى القيمة الفنية والمعمارية. حسب معايير التقييم الدولية (IVS) الممتلكات التاريخية (Historic property) هي " العقارات المعترف بها علنا أو رسمياً من قبل الحكومة ويكون لها أهمية ثقافية أو تاريخية بسبب ارتباطها بحدث تاريخي أو بفترة معينة، مع النمط المعماري، أو مع تراث الأمة. أربع خصائص هي عادة مرتبطة مع الخصائص التاريخية: الأهمية التاريخية، المعمارية و / أو الثقافية، الحماية القانونية، القيود المفروضة على استخدامها، والتعديل والتصرف و الالتزام المتكرر في بعض السلطات القضائية".

تعتبر المباني التاريخية ذات أهمية اقتصادية وسياسية متنامية وهي مهمة من خلال دورها في بناء الهوية الوطنية وتعزيزها بالإضافة إلى دورها في "صناعة التراث" واستقطاب السياح. أما المواقع التاريخية فهي الأماكن التي شهدت أحداثاً تاريخية مهمة أو وطنية، أو وردت في التراث الأدبي ولا تحوي بالضرورة أثراً ظاهرة أو مطمورة.

2.1 المباني التراثية

حسب نظام الآثار والمتاحف والتراث العمراني الصادر بالمرسوم الملكي رقم: (م/3) وتاريخ: ١ / ٩ / ١٤٣٦ هـ " الآثار/ مواقع الآثار هي الأعيان الثابتة والمنقولة والمطمورة والغارقة داخل حدود المملكة وفي المناطق البحرية الخاضعة لسيادتها أو ولايتها القانونية، التي بناها الإنسان، أو صنعها، أو أنتجها، أو كیفها، أو رسمها، وتكونت لها خصائص أثرية بفعل تدخل الإنسان عبر العصور، وإن امتدَّ تاريخها إلى فترة متأخرة، على ألا تقل عن (مائة) سنة. وللهيئة أن تعد ما يرجع إلى عهد أحدث آثاراً، وتدخل تحت اسم الآثار المواقع التاريخية ومواقع التراث الشعبي وقطعه". يشير التراث إلى منظومة العادات والأعراف والتقاليد أو السمات المجتمعية التي تتناقلها الأجيال عبر السنين أو إلى الخلفية العرقية أو الثقافية لشخص ما. وفي السياق القانوني، فإن التراث هو الميراث، أي ما ترثه من مال وعقار وغيره من الآخرين. ويُعرف المبنى التراثي بأنه "مبنى ذو قيمة تاريخية أو فنية كبيرة مشمول بالحماية الرسمية من الهدم أو تغيير معالمه". هناك معياران رئيسان يستخدمان لتحديد وتصنيف المبنى ضمن المباني والمنشآت والمعالم التراثية هما:

(أ) الأهمية التاريخية: أي أن تكون المباني مهمة لأنها تعكس جوانب مهمة من التاريخ الاجتماعي، والاقتصادي

والثقافي والديني للدولة أو الولاية.

(ب) الأهمية المعمارية: أي أن تكون المباني مهمة بالنسبة للدولة أو الولاية نظراً لما تتميز به من تصميم معماري

وزخارف وبراعة في البناء. ومن أمثلة البنود الأخرى المهمة أنماط وأساليب البناء.

تتسم المباني التراثية بقيمة تاريخية ومعمارية كبيرة، وتتطلب رعاية وحماية مستمرة للحفاظ على ما تجسده من قيم تاريخية ومعمارية وجمالية وأثرية وروحية واجتماعية وسياسية واقتصادية. وبعبارة أخرى، من المتوقع أن يكون عمر المباني التراثية طويلاً، مما يدل على ضرورة الحفاظ عليها أطول فترة ممكنة لعدة أسباب وهذا ما يميزها عن المباني الحديثة.

3.1 أنواع الآثار

1.3.1 الآثار الثابتة: الآثار المتصلة بالأرض، مثل: الكهوف الطبيعية، أو المحفورة التي استخدمها الإنسان، والصخور التي رسم أو حفر عليها صوراً أو نقوشاً كتابية، والرجوم، والدوائر الحجرية، وأطلال المدن والقرى، والمنشآت الظاهرة أو المغمورة تحت الأرض، والمنشآت المائية، وطرق التجارة والحج القديمة، والمدن والقرى والأحياء التقليدية، والأبنية المنشأة لغايات مختلفة، وأطلال تلك المباني، وما يتصل بها من عناصر معمارية.

2.3.1 الآثار المنقولة: القطع الأثرية التي صنعت في الأصل لتكون بطبيعتها منفصلة عن الأرض أو عن الآثار الثابتة، والتي يمكن تغيير مكانها، كالمنحوتات، والمسكوكات، والكتابات، والحلي، وأدوات الزينة، والقطع التراثية التي تشكل قيمة وطنية من حيث طابعها التاريخي، أو العلمي، أو الجمالي، أو الفني، أو التقليدي، أو قدم الاستخدام.

4.1 مصطلحات شائعة في المباني التاريخية والتراثية

توجد مصطلحات شائعة في المباني التاريخية والتراثية وهي "الترميم"، "إعادة الانشاء"، "الحفظ"، "إعادة التأهيل" و"الحماية" ويجب على المقيم استيعاب مفاهيم وأهداف كل مصطلح.

(أ) الترميم (Restoration): يُقصد به عملية إعادة مبنى أو جزء من مبنى والبيئة المحيطة به إلى الوضع الأصلي الذي

كان عليه من حيث الشكل والتفاصيل، وذلك بإزالة الإضافات الحديثة وإعادة بناء الأعمال الأصلية المفقودة،

وأنواع الترميم هي:

- ترميم كلي، ويشمل ترميم داخلي وخارجي للمبنى.
- ترميم جزئي، وقد يكون داخل المبنى أو خارجه أو كلاهما، ويُستخدم عندما تكون هناك أجزاء معينة من المبنى

تعكس قيم ثقافية وتاريخية مهمة أو تساهم في تعزيز القيم التي عُرفت بها المنطقة.

- ترميم تكيّفي، ويشمل ترميم خارج المبنى كليًا أو جزئيًا مع تكييف داخل المبنى ليلتئم الاستخدام الحديث.
- (ب) إعادة الإنشاء (Reconstruction): ويُقصد به عملية إعادة بناء نسخة طبق الأصل من مبنى اندثر أو جزء منه حيث الشكل والتفاصيل. وذلك باستخدام مواد حديثة تشمل إعادة الإنشاء الكلي والجزئي.
- (ج) الحفظ (Preservation): وهو يهدف إلى وقف تدهور أو تهالك أو تلف المبنى والحفاظ على سلامته لكنه لا يتضمن أعمال إعادة بناء جوهريّة، وهو يشمل:
 - استخدام أساليب معينة لمنع تدهور مبنى ما.
 - تحسين حالة المبنى ليصبح آمنًا، أو صالحًا للسكن أو لأي استخدام آخر.
 - الصيانة الاعتيادية والإصلاحات الطفيفة التي لا تغير أو تؤثر بالسلب على النسيج أو الشكل التاريخي للمبنى.
- (د) إعادة التأهيل (Rehabilitation): ويُقصد بها عملية إعادة العقار إلى حالة تصلح للاستخدام من خلال إجراء إصلاحات أو إدخال تغييرات عليه ليلتئم الاستخدام الحديث بكفاءة، مع الحفاظ على أجزاء وملامح العقار التي تُعتبر مهمة بسبب طرازها المعماري التاريخي.
- (هـ) الحماية (Protection): وتشمل أعمال حفظ المبنى وترميمه وإعادة إنشائه وإعادة تأهيله وتكييفه أو أي مزيج من هذه الأعمال.

2. المباني التاريخية والتراثية في المملكة

تُعتبر المملكة واحدة من أهم الحاضنات الثقافية على مستوى العالم وذلك لما تزخر به من تنوع جغرافي وثقافي وتاريخ حافل. فشبه الجزيرة العربية هي مهد الحضارات القديمة ومنصة جغرافية وإنسانية كبيرة وأرض تعبر عن قدرة أبناء الجزيرة على تحدي الظروف الصعبة وقهرها. وتُعد التجارب العمرانية لسكان شبه الجزيرة العربية واحدة من أهم التجارب البشرية التي تستحق أن تبقى وتظل شاهدة على قدرة أبناء الجزيرة على الابتكار والإبداع. ويعتبر العمران أحد أهم العناصر الأساسية للتراث ويتميز عن غيره من العناصر التراثية بوجوده المادي مجددًا بذلك وجود حضارات الأجيال السابقة بصورة مباشرة لا تقبل الشك. كما يبرز تتابعًا لتجارب وقيم حضارية واجتماعية ودينية بين الأجيال¹. ويستمد المعماريون السعوديون المعاصرون إلهامهم من تصميمات المباني التقليدية ومفاهيم العمارة الإسلامية. هذا المزج بين التقليد والحداثة يقوي العلاقة بين ماضٍ أحببناه وتعلقنا به ومستقبل تسوده روح الابتكار.

¹ الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني (https://scth.gov.sa/UrbanHeritage/Pages/UrbanHeritage.aspx)

1.2 الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني

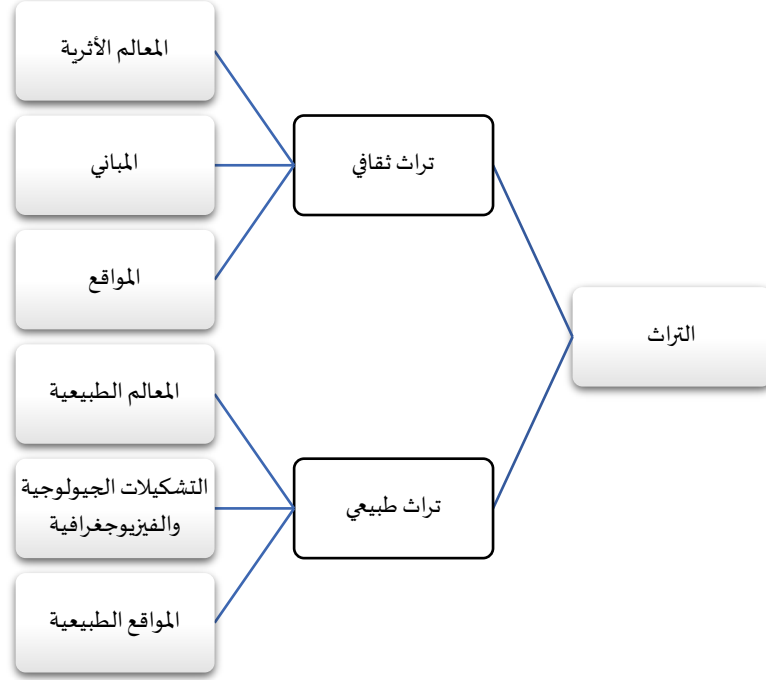
الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني هي هيئة حكومية تعنى بالقطاع السياحي وقطاع التراث الوطني في المملكة العربية السعودية. الهدف الرئيسي من إنشاء الهيئة هو الاهتمام بقطاع السياحة في المملكة من حيث تنظيمه، وتطويره، والترويج له. وبالنظر إلى آفاق النمو الواعدة التي تنتظر قطاع السياحة في المملكة، تعمل الهيئة على تعزيز قدرة قطاع الآثار والمتاحف وحمايتها، وتسجيلها، واستكشافها، والتنقيب عنها ودراستها، وتطوير المتاحف والتراث العمراني، وزيادة المعرفة بعناصر التراث الثقافي بالمملكة، وإدارة الآثار والمتاحف بشكل فعال، وتهيئة الموارد الثقافية ليتم تطويرها وعرضها على أفراد المجتمع في إطار تعزيز السياحة الثقافية، وتحفيز استثمارات القطاع الخاص في مشاريع الآثار والمتاحف.

تحتوي المملكة على العديد من المقومات السياحية المتميزة والتي نذكر منها على سبيل المثال الكنوز الأثرية الهائلة والمواقع التاريخية النادرة والمتاحف العتيقة التي تنتهي إلى عصور وحضارات متعددة على مر الزمان، والتي تزخر بها المملكة العربية السعودية في جميع مناطقها. وتنطلق رؤية المملكة العربية السعودية للقطاع السياحي من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري في المقام الأول، يتبعها بعد اقتصادي محلي ودور دولي فاعل ومتفاعل مع القيم والمجتمعات الأخرى. تسعى إلى تنمية سياحية قيمة ومميزة ذات منافع اجتماعية، وثقافية، وبيئية، واقتصادية، انطلاقاً من قيمها الإسلامية، وأصالة تراثها العريق وضيافتها التقليدية. وقد بلغت الهيئة مرحلة متقدمة جداً في تعاملاتها ومبادراتها المتعلقة بالتراث العمراني.

2.2 تصنيف التراث

يتم ادراج التراث ضمن قائمة التراث العالمي من خلال منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلمية والثقافية ("اليونسكو"). تسعى اليونسكو إلى تشجيع الدول على تحديد وحماية وحفظ التراث الثقافي والطبيعي في شتى أنحاء العالم والذي يعتبر ذو قيمة بارزة للبشرية. وقد تجسد هذا الهدف في اتفاقية دولية تحت عنوان "الاتفاقية المتعلقة بحماية التراث العالمي الثقافي والطبيعي" التي أقرتها اليونسكو عام 1972. وقد برز نجاح هذه الاتفاقية لعام 1972 في تزايد أعداد المواقع المدرجة ضمن قائمة التراث العالمي وكذلك المواقع المدرجة ضمن القائمة الأولية لمواقع التراث العالمي. يُشترط لإدراج المواقع ضمن قائمة التراث العالمي أن تكون ذات أهمية عالمية بارزة وأن تفي بمعيار واحد على الأقل من معايير الادراج العشرة. وفقاً لاتفاقية التراث العالمي تنقسم مواقع التراث العالمي إلى قسمين: "تراث ثقافي" و"تراث طبيعي". يُشترط في التراث الثقافي أن يكون تحفة فريدة من صنع الانسان بالإضافة إلى القيمة التي يقدمها الموقع لحضارة انسانية قائمة أو

مندثرة. أما التراث الطبيعي فيشترط احتوائها على الاستثنائية في شكلها الجمالي وقدرتها على حفظ التنوع البيولوجي والطبيعي للبيئة وخاصة لتلك المهددة بالانقراض. يمكن تلخيص عملية تصنيف التراث في الشكل (1):



شكل (1): تصنيف التراث وفقاً لاتفاقية التراث العالمي

3.2 تسجيل المواقع الأثرية في المملكة

تمكنت الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني، وخلال سبعة أعوام، من تسجيل خمسة مواقع تراثية ضمن قائمة التراث العالمي، حيث نجحت بتسجيل موقع مدائن صالح عام 1429 هـ الموافق 2008م، وموقع حي الطريف بالدرعية التاريخية عام 1431 هـ الموافق 2010م، وموقع جدة التاريخية عام 1435 هـ الموافق 2014م، وأخيراً مواقع الرسوم الصخرية في جبة والشويمس عام 1436 هـ الموافق 2015م، وموقع واحة الأحساء عام 1439 هـ الموافق 2018م.

جدول (1): المواقع المسجلة عالمياً ضمن قائمة التراث العالمي

| | |
|---|--|
| <p>مدائن صالح</p>  | <p>مدينة الحجر أو مدائن صالح، موقع أثري في المملكة العربية السعودية تقع في محافظة العُلا التابعة لمنطقة المدينة المنورة، وتحتل موقعاً استراتيجياً على الطريق الذي يربط جنوب الجزيرة العربية ببلاد الرافدين وبلاد الشام ومصر، والحجر اسم ديار ثمود بوادي القرى بين المدينة المنورة وتبوك، ويقال: الحجر كانت تعرف بمدائن صالح أو قرى صالح. وتقع الحجر على بعد 22 كم شمال شرق مدينة العلا. عند دائرة عرض 26.47 شمالاً، وخط طول 37.53 شرقاً ويطلق الحجر على هذا المكان منذ أقدم العصور، ويستمد الحجر شهرته التاريخية من موقعه على طريق التجارة القديم الذي يربط جنوب شبه الجزيرة العربية والشام، ومن أصحابه المعروفين بقوم ثمود الذين جاء القرآن بذكرهم بأنهم لبوا دعوة نبي الله صالح، ثم ارتدوا عن دينهم، وعقروا الناقة التي أرسلها الله لهم آية.</p> |
| <p>الدرعية التاريخية</p>  | <p>الدرعية اسم مكان نسب لأهله، فهي حصن الدروع، والدروع قبيلة استوطنت وادي حنيفة وحكمت حجر والجزعة، ودعا أحد حكامها "ابن درع" ابن عمه مانع المريدي- من عشيرة المردة من بني حنيفة، للقدوم من عروض نجد شرق الجزيرة إلى مزاب وادي حنيفة، وسكن القادمون ما بين غصيبة والمليبيد، وبتاريخ قدمهم يؤرخ لتأسيس الدرعية عام 850هـ/1446م. تمثل الدرعية رمزاً وطنياً بارزاً في تاريخ المملكة العربية السعودية، فقد ارتبط ذكرها بالدولة السعودية الأولى وكانت عاصمة لها، ولقد شكلت منعطفاً تاريخياً في الجزيرة العربية، بعد أن ناصر الإمام محمد بن سعود دعوة التجديد الديني التي نادى بها الشيخ المجدد محمد بن عبد الوهاب عام 1157هـ (1744م)، وأصبحت قاعدة الدولة ومقر الحكم والعلم.</p> |
| <p>جدة التاريخية</p>  | <p>جدة التاريخية، وتعرف محلياً باسم جدة البلد، تقع في وسط مدينة جدة، ويعود تاريخها إلى عصور ما قبل الإسلام. تميز "جدة التاريخية" بمكانة خاصة في المملكة، فقد نزل بها الملك المؤسس عبد العزيز آل سعود. رحمه الله. في عام 1344هـ، الموافق 1925م، واتخذ من بيت نصيف سكناً له، كما اتخذ مجلساً ومُصملاً بجوار مسجد الحنفي. وتوالى الرعاية الكريمة من الدولة خلال عهد الملك سعود، وعهد الملك فيصل وعهد الملك خالد وعهد الملك فهد وعهد الملك عبد الله. رحمهم الله. واستمر اهتمام الحكومة بمنطقة جدة التاريخية في عهد خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان وولي عهده الأمير محمد بن سلمان حفظهم الله.</p> |
| <p>الفنون الصخرية في منطقة حائل</p>  | <p>يعتبر موقعي جبة وراطا والمنجور (الشويمس) في منطقة حائل من أهم وأكبر المواقع الأثرية في المملكة التي يعود تاريخها إلى أكثر من 10 آلاف سنة قبل الميلاد. جاء الإنسان إلى الجزيرة العربية قبل مليون عام، حيث عُثِرَ على أدوات حجرية من ذلك العهد في شمالي المملكة العربية السعودية بموقع الشويمس وفي وسطها بالدوادمي وفي جنوبها بئر حما وفي غربها وادي فاطمة، وقد عاش الإنسان حياته في الكهوف والمغارات معتمداً في قوته على الصيد وجمع الأطعمة، واستمر العصر الحجري آلاف السنين في الجزيرة العربية كالمناطق الأخرى من العالم.</p> |
| <p>واحة الأحساء</p>  | <p>واحة الأحساء من أكبر وأشهر واحات النخيل الطبيعية في العالم من خلال أكثر من 3 مليون نخلة منتجة لأجود التمور تحتضنها الواحة بين ثناياها، فضلاً عن الموقع الجغرافي والتاريخي الهام الذي تتميز به وأهلها لتكون صلة الوصل بين الحضارات القديمة منذ آلاف السنين</p> |

3. العوامل المؤثرة على قيمة المباني التراثية والتاريخية

1.3 عوامل مادية

- القيمة الجمالية للمبني والمتمثلة في جمال المبني، انسجام الشكل، اللون، الأصالة والتجانس مع البيئة المحيطة
- تكلفة أعمال الترميم والصيانة: تُعتبر التكلفة عاملاً رئيساً يحدد أعلى وأفضل استخدام للعقار التاريخي. من الضروري أن نفهم ونعرف أي أجزاء المبني سيتم احلالها أو إصلاحها. وقد تكون صيانة المباني التاريخية مكلفة وصعبة. فمواد البناء مثل الحجر، والسقف المصنوع من النحاس، والنوافذ الخشبية، والجدران الداخلية المطلية بالجبص، والزخارف والنقوش كل هذه سوف تحتاج لتجديد متكرر مقارنة بالزجاج، والحديد الصلب، والقوالب الخرسانية أو الطوب الإسمنتي، وغيرها من العناصر.

2.3 عوامل اجتماعية وثقافية

- الوعي الاجتماعي بمكانة المباني التراثية
- تأثير المباني على السكان عبر تقديم شعورا بالانتماء
- مدى تأثير المباني على تحفيز الإبداع والمشاركة الثقافية
- القيمة الرمزية للمباني التاريخية والأثرية وتتمثل رمزية المبني في الدلالة عن الهوية الوطنية والمحلية ومدى قدرته على الإشارة إلى فترة معينة من تاريخ البلد

3.3 عوامل اقتصادية

- الدعم المالي والمعنوي في مجال المحافظة على التراث، مثل المنح المقدمة من الحكومة وانشاء المؤسسات والهيكل الخاصة بالمحافظة على التراث
- توفر التكنولوجيا ومواد البناء والخبرة
- دور المباني التاريخية والأثرية في الجذب السياحي للبلد

4.3 عوامل قانونية

- توفر قوانين حماية المباني التراثية والحفاظ عليها.

- مدي تنفيذ القوانين واحترامها
- وضع مبادئ توجيهية واضحة بشأن الحفاظ على المباني التراثية.
- وضع عقوبات مخالفة القوانين.

5.3 عوامل التخطيط

- الآثار المترتبة على خطة إدارة حماية التراث (التي تثير مخاوف مالك الأرض)
- فقدان حقوق التطوير
- ارتفاع تكاليف أعمال حماية وحفظ المباني التراثية وصيانتها.
- أثر المنطقة المشمولة بالحماية (نسبة إجمالي المساحات المبنية إلى إجمالي مساحة قطعة الأرض)
- عدم الحاجة لزيادة نسبة إجمالي المساحات المبنية إلى إجمالي مساحة قطعة الأرض
- التحسين وإعادة الاستخدام التكميلي

4. البيانات المطلوبة لتقييم المباني التراثية والتاريخية

تنقسم البيانات المطلوبة لتقييم المباني التراثية والتاريخية إلى نوعان: البيانات النوعية والبيانات الكمية، وكلا النوعين يساهمان في تقدير القيمة العادلة المبني موضوع التقييم. تشمل عملية جمع البيانات النوعية معلومات عن القيمة التاريخية والعمرائية للمبنى بالإضافة إلى القيمة الفنية والمعمارية. تشمل البيانات المطلوبة (على سبيل المثال):

- بيانات عن الأرض (المبنى) وتشمل تفاصيل الموقع الشكل والحجم، الطرق النافذة للموقع، نوع المبنى وخصائصه المعمارية والثقافية....
- غرض المبنى بمعنى هل هو مبني ثقافي ومقصد سياحي، أو مكان تجاري أو مسرح أثري...
- معلومات عن الدخل لو يتم استخدام المبنى لأغراض تجارية
- بيانات التخطيط وتشمل معايير التخطيط والمنطقة المشمولة بالحماية، وخطة إدارة حماية التراث، ورسومات التخطيط الداخلي.

- سياسات الحكومة في المحافظة على المباني التاريخية والتراثية: على سبيل المثال مبادرة العناية بالتراث الحضاري في المملكة التي وجهت الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني بتنفيذها، وأقرتها الدولة ودعمت مشاريعها ضمن برنامج التحول الوطني، ورؤية المملكة 2030، بهدف إحداث نقلة نوعية شاملة في المحافظة على التراث الحضاري الوطني واستكشافه، وتحويله إلى جزء أساس من المكاسب الوطنية والاقتصادية.

5. طرق تقييم المباني التراثية والتاريخية

بعد جمع البيانات اللازمة عن المباني التراثية والتاريخية وتحليلها يتم اختيار طرق التقييم المناسبة للمبني محل التقييم ويمكن استخدام أسلوب أو أكثر من الطرق المعتمدة للتقييم حسب توفر البيانات والغرض من عملية التقييم والقيمة التاريخية والحضارية للمبني. تُفرض بعض القيود عند تقييم المباني التراثية والتاريخية وذلك لأنها عقارات نادرة وفريدة من نوعها وغير متداولة في السوق. وقد يكون لبعض الطرق مزايا وعيوب معينة؛ لذا يُنصح بتطبيق أكثر من طريقة قبل إبداء أي رأي بشأن القيمة.

يتضمن تقييم الممتلكات التاريخية اعتبارات خاصة تتعلق بطبيعة طرق ومواد البناء القديمة، والكفاءة والأداء الحاليين لهذه الممتلكات من حيث الأصول المعادلة الحديثة، ومدى ملاءمة الطرق المستخدمة لإصلاح الممتلكات أو ترميمها أو تجديدها أو إعادة تأهيلها ومدى الحماية القانونية التي تؤثر على الممتلكات. حسب معايير التقييم الدولية (IVS) يمكن استخدام طريقة مقارنة المبيعات وطريقة التكلفة وطريقة الدخل عند تقييم العقارات التاريخية. لكن اختيار طريقة التقييم يتوقف على توفر البيانات المطلوبة لتطبيقها.

1.5. طريقة المقارنة

تندرج طريقة المقارنة ضمن أسلوب السوق، غالباً ما يتم تطبيق هذه الطريقة في صورة توفر بيانات عن أسعار حديثة لعقارات مشابهة. عند تطبيق طريقة المقارنة، قد تُغير الطبيعة التاريخية للعقار ترتيب الأولوية المُوجهة للخصائص القابلة للمقارنة. لتطبيق طريقة المقارنة يجب توفر عقارات ذات سمات تاريخية مماثلة للعقار محل التقييم. تشمل معايير اختيار العقارات المماثلة عدة جوانب منها أهمية العقار من الناحية التاريخية، الدلالات الثقافية، الحماية القانونية، الحجم والطراز المعماري للمبني الخ. في غالب الحالات تتطلب عملية التقييم القيام ببعض التعديلات في قيم المبيعات المماثلة لتعكس الاختلافات في الموقع أو تكاليف الترميم أو إعادة التأهيل أو أي أعباء عقارية خاصة.

في حالة تقييم العقارات الحديثة، تُقدر قيمة المبنى بالاستعانة بأدلة السوق المأخوذة من المعاملات المماثلة، لكن في حالة العقارات التراثية والتاريخية يُواجه المقيمون بعض المعوقات أهمها ندرة المعاملات على عقارات مماثلة و عدم التجانس بين العقارات بالإضافة الى صعوبة فصل وتقييم العامل التاريخي في المعاملات المقارنة. ربما يضطر المقيم لإيجاد عقار مماثل في عدة مواقع بديلة على المستوى المحلي والإقليمي، والوطني. يمكن استخدام النسب بين القيم لتقريب قيمة العقار محل التقييم إذا وُجدت عقارات ملائمة مماثلة من بين المباني التاريخية وغير التاريخية في المواقع البديلة. قد تكون هذه الطريقة مفيدة في الظروف القصوى ولكنها غير دقيقة غالبًا. وبالرغم من المعوقات السابقة لا تزال طريقة المقارنة هي أكثر الطرق شيوعاً لكثير من العقارات التاريخية ، خاصة في سوق العقارات السكنية.

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

الخطوة الاولى: تحديد إطار زمني لعملية التقييم

الخطوة الثانية: تحديد منطقة السوق

الخطوة الثالثة: دراسة تفاصيل العقار محل التقييم

الخطوة الرابعة: تحديد العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند إجراء التسويات

الخطوة الخامسة: جمع بيانات عن المبيعات القابلة للمقارنة

الخطوة السادسة: التحقق من المبيعات ومعالجة البيانات ذات الصلة

الخطوة السابعة: تحليل المبيعات وتقدير القيمة للعقار موضوع التقييم

مثال

لنفترض وحدة بيع بالتجزئة مدرجة ضمن العقارات التراثية وتقع في منتصف صف وحدات تجزئة في وسط مدينة السوق التاريخي. العقار عبارة عن محل تراثي مكوّن من طابقين يشغله المالك، حيث يضم وحدة بيع بالتجزئة في الطابق الأرضي ومخزنا في الطابق العلوي. وهو عبارة عن مبنى تقليدي من الطوب يعلوه سقف أردوازي (Slate) مائل السطح، ويضم واجهة محل تقليدية ونوافذ مصنوعة من الخشب.

جدول (2): بيانات العقار التراثي محل التقييم

| البيانات | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| مساحة الأرض (م ²) | 110 م ² |
| فئة استخدام الأرض | مبنى |
| ملاحظة المعاينة | المبنى التراثي في حالة جيدة |

جدول (3): بيانات العقارات التراثية المشابهة

| البيان | العقار التراثي المُقارن (1) | العقار التراثي المُقارن (2) | العقار التراثي المُقارن (3) |
|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---|
| تاريخ المعاملة | ديسمبر 2018 | يونيو 2018 | يناير 2019 |
| المعاملة (ريال) | 495,000 | 415,000 | 705,000 |
| مساحة الأرض (م ²) | 71 | 70 | 139 |
| بيانات أخرى | - في حالة جيدة - تم تجديد المبنى | - في حالة جيدة | - في حالة جيدة - في نفس صف العقار محل التقييم |
| سعر م ² الواحد (ريال) | 6,971 | 5,928 | 5,071 |

تُعتبر طريقة المقارنة مناسبة في هذه الحالة لتوفر أدلة مبيعات عن عقارات مماثلة (وخاصة توفر عقار تراثي في الجوار).

كما أن تحليل ومقارنة العقارات المدرجة وغير المدرجة في قائمة التراث قد يوفر أدلة على ما إذا كانت هناك أي قيمة "تاريخية" لهذا العقار بعينه. يُعتبر العقار التراثي المُقارن (3) هو أفضل عقار يمكن استخدامه لتقدير قيمة العقار محل

التقييم. قيمة المبنى التراثي محل التقييم = 110 م² × 5,071 ريال = **557,810.00 ريال**

2.5 طريقة رسمة الدخل

طريقة رسمة 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. تعتمد طريقة الاستثمار على مبدأ التوقع

وهذا المبدأ مفاده أن القيمة الحالية للملكية العقارية هي عبارة عن تعبير عن القيمة الحالية للمنافع المستقبلية المتوقع حصولها. 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.

غالباً ما تُستخدم طريقة رسملة الدخل لتقييم العقارات التاريخية التي تقع في مناطق مخصصة للاستخدام التجاري. ويعتبر الطراز المعماري الفريد للعقارات التاريخية والدلالات الثقافية والمعمارية للمبني من العوامل المُفسرة لقدرة هذه العقارات على جذب الزوار في حالة الاستخدامات المدرة للدخل. عندما يُعتبر الاستخدام التكيفي هو أعلى وأفضل استخدام للعقار التاريخي، عندئذٍ سوف يتناول التقييم الجزئيات التالية:

(أ) يجب أن تفي جميع الأعمال المقترحة القيام بها لتكييف أو إعادة تأهيل العقار التاريخي باشتراطات تقسيم المناطق والالتزامات التعاقدية الحالية.

(ب) في حالة طلب الحصول على موافقات بالنسبة للمباني المدرجة ضمن قائمة التراث، أو التقدم بطلب لاستثناءها من اشتراطات تقسيم المناطق، و/أو الإعفاءات من قانون البناء، يجب أن يؤخذ في الاعتبار الإطار الزمني المقدر لاستخراج تلك التراخيص.

(ج) يتناول أسلوب رسملة الدخل تأثير تكاليف عقار تاريخي مدر للدخل قياساً بالدخل الإيجاري و/أو الدخل التجاري الذي يمكن أن يدره العقار. وبصفة خاصة، سوف تتناول التكاليف الإضافية المرتبطة بصيانة العقار، وخاصة التكاليف التي يتم تكبُّدها بسبب التقادم الوظيفي.

يوجد تباين كبير بين أنواع العقارات التاريخية المدرة للدخل. فهناك المنازل التاريخية التي يمكن استخدامها كمتاحف، ودور مناسبات خاصة (لإقامة حفلات الزفاف وغيرها) ومكاتب ومحلات تجزئة ومسارح للعروض الثقافية. يجدر بنا أن نذكر أن دخل المتحف المُحصَّل من مبيعات التذاكر والتبرعات يُصنَّف كدخل تجاري، وليس دخلاً إيجارياً، على الرغم من أن القيمة الإيجارية للعقار تشكل أحد مكونات التقييم. كما أن هناك علاقة مباشرة بين مزايا المتاحف، المتمثلة في تحقيق إيرادات وانخفاض المصروفات، وقيمتها السوقية. ويوجد فئة أخرى من العقارات التاريخية في معظم الدول قد تدر دخلاً مثل الأرض الشاغرة، يتم أحياناً تأجير مراعي البراري التاريخية إلى أصحاب مزارع الماشية. كما يتم تأجير بعض الأراضي التاريخية إلى شركات التعدين من أجل التنقيب عن النفط والغاز. وفي أحيان أخرى، يتم تنظيم رحلات الصيد المنظم بكافة أنواعه، أي صيد الحيوانات وصيد الأسماك في الأراضي التاريخية. ومهما تنوعت الاستخدامات المدرة

للدخل، سواء كان دخلاً إيجاريًا أم دخلاً تجاريًا، فإن طريقة رسملة الدخل تعتبر مناسبة لتقييم بعض المباني التاريخية والتراثية.

يُعتبر تقييم العائد المناسب للمباني التاريخية أكثر تعقيداً من المباني العادية بسبب تأثير العامل "التاريخي" لأن القيود على الاستخدام، وإدخال التغييرات، وإدراك ارتفاع تكاليف الصيانة والإصلاح ربما يؤثر سلباً على موقف المستثمر. عند تقييم معدل العائد المناسب، ينبغي تقييم الأدلة ودراساتها بعناية شديدة بحيث تعكس بدقة جودة الاستثمار بوجه عام. فربما يحظى عقار مدرج ضمن قائمة التراث بمكانة يدركها الناس، مما يزيد من إمكانية تسويقه وبالتالي ترتفع قيمته وجاذبيته كاستثمار. كما أن العرض المحدود والطلب المعقول يمكن أن يدل على احتفاظ المباني التاريخية بقيمتها. وعلى النقيض، ربما ينخفض العائد المتوقع بسبب القيود على إدخال تغييرات مادية على العقار والاستخدامات المستقبلية المرتقبة له بالإضافة إلى ارتفاع تكاليف الصيانة والإصلاح. حتى لو كان المبنى يحظى بمرتبة "العقار المتميز"، فربما تنخفض جاذبيته كاستثمار إذا لم تكن المساحة الداخلية للمبنى وتخطيطه متنوعين ومناسبين للمتطلبات الحديثة. يتم استعمال المعادلة التالية لتطبيق طريقة رسملة الدخل:

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

(Value): القيمة الحالية للعقار موضوع التقييم

(NOI): صافي الدخل التشغيلي للعقار

$\left(\frac{1}{i}\right)$: عامل سنوات الشراء إلى الأبدية (Years purchase in perpetuity)

3.5 طريقة التكلفة

تشمل عملية تطبيق طريقة التكلفة 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 يمكن الاعتماد على طريقة الإحلال أو طريقة الحصر. وينبغي أن تشمل التكاليف المباشرة وغير المباشرة المطلوبة لإحلال أو إعادة بناء العقار اعتباراً من تاريخ التقييم مثل تكلفة الموقع و تكلفة المبنى (مثل تكلفة الإنشاء، تكلفة البنية التحتية، رسوم المهنيين، تكاليف الإدارة، تكلفة التمويل...)

المرحلة الثانية: تحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديّ أو وظيفيّ أو خارجيّ للأصل محل التقييم. هناك ثلاثة أنواع للتقادم؛ وهي التقادم المادي ويرجع إلى الأحوال الجوية مثل: تسرب المياه من السقف، وشروخ الجدران، وتلف الأرضيات، وأشياء أخرى). التقادم الوظيفي ويرجع إلى التغيّرات في التكنولوجيا والذوق والتقادم الاقتصادي والذي يرجع إلى تغيّر الطلب أو سياسات الحكومة.

المرحلة الثالثة: خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم. في هذه المرحلة يتم خصم الإهلاك أو التقادم الماديّ أو الوظيفيّ أو الخارجيّ للعقار محل التقييم (المرحلة الثانية) من تكلفة الإحلال وإضافة قيمة الأرض السوقية. وبالتالي فإن قيمة العقار المبني حسب تساوي تكلفة الإحلال مخصوم منها تكلفة الإهلاك والتقادم ومضافا إليها قيمة الأرض بأسعار اليوم. يتم تقدير قيمة الأرض على حدة لأن الأرض ليس لها إهلاك مادي.

يصعب تطبيق طريقة التكلفة لتقييم المباني التاريخية وذلك لتجاهلها قيمة العنصر التاريخي والثقافي للمبني. فعند تطبيق طريقة التكلفة على العقارات المرممة، يقدّر المقيم تكلفة الاستنساخ أي التكلفة الحالية لإنشاء نسخة طبق الأصل من العقار باستخدام مواد وطرق بناء مماثلة. اما إذا كان أفضل استخدام للعقار التاريخي هو الاستخدام التكميلي، أي أنه لا يمكن على سبيل المثال إدخال تغييرات على واجهة المبنى وعدد الطوابق ولكن إعادة تصميم المساحة الداخلية، عندئذ فإن تكاليف إعادة التأهيل تشمل تكلفة الإنتاج (الاستبدال) والاستنساخ وتكلفة الإحلال الاستبدال الحالية.

4.5 طريقة القيمة المتبقية

تعد طريقة القيمة المتبقية وسيلة لتقييم العقارات التي لديها إمكانات للتطوير من شأنها أن تسفر عن زيادة في الدخل. وهي طريقة تعتمد على تقدير القيمة الرأسمالية الحالية للدخل المتوقع واقتطاع التكاليف المحتملة للتطوير ويكون المبلغ المتبقي هو القيمة الحالية للعقار. يتم استخدام طريقة القيمة المتبقية في تقييم العقارات التي يتم تطويرها أو التي يمكن تطويرها ويمكن تطبيقها على العقارات التراثية والتاريخية وتعتبر طريقة لتقدير قيمة الأرض ويمكن استخدامها لتقدير الربح المحتمل تحقيقه من قبل المطور. تستند طريقة القيمة المتبقية على مبدأ أن قيمة الملكية تعتمد على إمكانية تطويرها. وتوضح إمكانية التطوير من خلال القيمة المتبقية، أي: الفرق بين إجمالي قيمة التطوير (Gross Development Value, or GDV) وتكلفة التطوير (Development costs, or DC). ولا تُستحق القيمة المتبقية إلا في نهاية مدة التطوير. وبالتالي، تكون القيمة الحالية للملكية مستمدة من خصم القيمة المتبقية.

يمكن تلخيص عملية تحديد القيمة باستخدام طريقة القيمة المتبقية كما يلي (الجدول 4):

الجدول (4): خطوات تطبيق طريقة القيمة المتبقية

| | |
|---|---|
| GDV | إجمالي قيمة التطوير |
| (DC) | (ناقص) تكلفة التطوير |
| GDV – DC | = القيمة المتبقية (المستحقة في نهاية مدة التطوير [n]) |
| $\frac{1}{(1+i)^n}$ | معامل الخصم (باستعمال تكلفة التمويل i) |
| $(GDV - DC) \left[\frac{1}{(1+i)^n} \right]$ | = القيمة الرأسمالية للأرض |

مثال:

تدرس شركة المجد للتطوير العقاري إمكانية شراء قطعة أرض صغيرة في منطقة تراثية . في صورة شراء الأرض يُمكن للشركة الحصول على ترخيص تخطيطها واستعمالها لأغراض تجارية خاصة وأنها قريبة من سوق تجاري تراثي. بالاعتماد على الاستعمال الأعلى والأفضل يمكن للشركة إقامة مشروع تجاري صغير حسب المعطيات التالية:

| | |
|-------------|--|
| مشروع تجاري | |
| 2 م 1,500 | المساحة القابلة للتأجير |
| 1,000 ريال | الايجار للمتر المربع |
| 30% | معدل المصاريف التشغيلية |
| 5% | معدل النمو السنوي لصافي الدخل التشغيلي (NOI) |
| 10% | معدل الرسملة |
| 2,500 ريال | اجمالي تكلفة البناء للمتر المربع |

الحل:

اجمالي الايجار = 1,500,000 ريال
 صافي الدخل التشغيلي (NOI) = 1,500,000 ريال
 قيمة التطوير باستعمال طريقة الاستثمار:

$$\frac{1,500,000}{0.10 - 0.05} = 21,000,000$$

تكلفة التطوير: 3,750,000 ريال
 القيمة المتبقية (شاملة الارباح) = 17,250,000 ريال

5.5 طريقة تكلفة السفر

يستخدم نموذج تكلفة السفر (Travel Cost Model; TCM) عادةً في تقييم المباني والمواقع التاريخية والاثريّة ذات الاستخدامات الترفيهية والثقافية. الفرضية الأساسية لنموذج تكلفة السفر هو اعتبار التكاليف التي يمكن أن يتحملها الأفراد في السفر إلى المواقع كبديل للسعر. ومع ذلك، فإن تكاليف الرحلة وحدها لن تفسر بشكل كامل طلب الفرد على رحلات الترفيه. يعتمد الطلب أيضًا على عوامل أخرى، مثل تكلفة الرحلة إلى موقع تاريخي بديل آخر، دخل وعمر المسافرين. تطبيق نموذج تكلفة السفر يتطلب خطوتين:

✚ الخطوة الأولى تتمثل في عرض دالة الطلب للمواقع الأثرية ويتم التعبير عنها باستعمال الدالة التالية:

$$(1) \quad V_i = f(TC_i, SP_i, I_i, D_i)$$

(V_i) : كمية الطلب الفردي من المكان (i)

(TC_i) : تكلفة السفر إلى الموقع التاريخي من المكان (i)

(SP_i) : الموقع البديل

(I_i) : الدخل

(D_i) : الخصائص الديموغرافية

✚ الخطوة الثانية تتمثل في استعمال نموذج الانحدار الخطي بين المتغير التابع والمتغيرات المستقلة للحصول على

منحني الطلب الإجمالي للموقع التاريخي وتقدير إجمالي الزيارات من كل الأماكن (Q) مع الأخذ بعين الاعتبار

الرسوم المختلفة للدخول أو القبول (P) وهو ما يعبر عنه بدالة الطلب النموذجية:

$$(2) \quad Q = f(P)$$

بما أن دالة الطلب النموذجية على الموقع (المعادلة رقم 2) تُحدد المعلومات المتوفرة من دالة الطلب الناتجة عن المعادلة رقم 1 فان فائض المستهلك (ما يدفعه المستهلك زيادة عن سعر السوق) يمكن استخلاصها من تقديرات معامل من معادلة الطلب².

6.5 طريقة التفضيل المعلنة

تستخدم طريقة التفضيل المعلنة (Stated Preference Method: SPM) إما السوق الافتراضية أو السوق التجريبية. لا يتم مراعاة تفضيلات الأفراد بل يتم ذكرها عن طريق الإجابة على الأسئلة: "هل أنت على استعداد لدفع ثمن [X\$]؟" أو "بالنسبة للخيارات A و B، أيهما تفضل؟"

1.6.5 نموذج التقدير الشرطي

نموذج التقدير الشرطي (Contingent Valuation Model; CVM) هو عبارة عن شكل من أشكال استطلاع الرأي الذي يتضمن إنشاء سوق افتراضي يُطلب من المشاركين فيها الإشارة إلى القيمة النقدية للسلع أو الخدمات المحددة من خلال استعدادهم للدفع (Willingness to Pay; WTP) أو استعدادهم لقبول التعويض. تؤثر مختلف أشكال استجابة التقدير الشرطي على تقديرات WTP استعداد الدفع. النماذج الثلاثة الرئيسية من استطلاع الرأي هي أسئلة مفتوحة (Open ended questions) أو مكررة (Iterative bidding questions)، ونموذج بطاقات الدفع ونموذج الاختيار الثنائي. السؤال المفتوح هو سؤال موجه للمستجوبين بالصيغة التالية "كم سيدفعون". نموذج بطاقة الدفع هو عبارة عن بطاقة بها مبالغ عرض أسعار "K" ويُطلب من المستجوبين اختيار المبلغ الذي يدفعونه. يبدأ سؤال الاختيار الثنائي عن طريق سؤال المستجوبين "هل ستدفعون X\$" لحفظ موقع تراثي محدد. وقد توصلت لجنة الإدارة الوطنية للمحيطات والغلاف الجوي (The National Oceanic and Atmospheric Administration Panel) إلى أن طريقة التقدير الشرطي توفر "معلومات مفيدة" في سياق تقدير قيم المواقع التراثية غير المستخدمة. ومع ذلك، لا يزال هناك العديد من الانتقادات حول صحة وموثوقية خاصة فيما يخص الطبيعة الافتراضية للطريقة.

2.6.5 التحليل الموحد

² لمزيد من المعلومات عن تطبيق طريقة تكلفة السفر يمكن الرجوع إلى البحث التالي:

Poor, P. and Smith, J. (2004), "Travel cost analysis of a cultural heritage site: the case of historic St. Mary's city of Maryland", Journal of Cultural Economics, Vol. 28 No. 3, pp. 217-229.

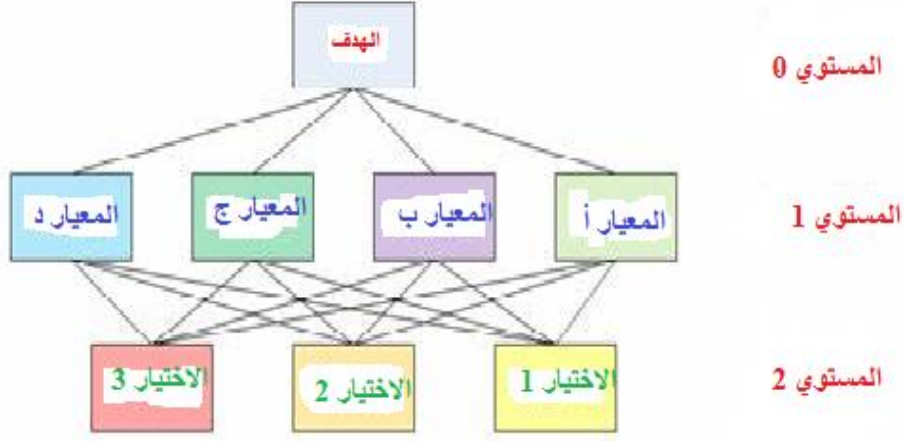
التحليل الموحد (Conjoint Analysis, CA) هو أسلوب إحصائي قائم على الاستقصاء يستخدم في أبحاث السوق يساعد في تحديد كيفية تقييم الأفراد للسمات المختلفة (الميزة، الوظيفة، الفوائد) التي تشكل منتجًا أو خدمة فردية. يحدد التحليل الموحد ترتيب التفضيلات من مجموعة محتملة من البدائل إما عن طريق تحديد الأوزان النسبية لسمات المنتج أو ترتيب البدائل. باستخدام التحليل الموحد، فإن القيمة التي يضعها الأفراد على أي منتج تراثي تعادل مجموع المنفعة / التفضيل التي يستمدونها من جميع السمات التي تشكل المنتج التراثي.

3.6.5 تحليل الاختيار المنفصل

تحليل الاختيار المنفصل (Discrete Choice Analysis, DCA) هو أسلوب إحصائي يتم من خلاله اختيار العميل للمنتج التراثي المحدد من خلال مقارنة خصائص ومميزات المنتجات التراثية ببعضها البعض واختيار أحدها. تحليل الاختيار المنفصل مستمد من نظرية المنفعة العشوائية (Random Utility Theory) حيث يتم افتراض الاختيارات التي يتم إنشاؤها بواسطة تعظيم المنفعة العشوائية.

4.6.5 عملية تحليل التسلسل الهرمي

عملية تحليل التسلسل الهرمي (Analytic Hierarchy Process, AHP) هي إحدى طرق اتخاذ القرارات متعددة المعايير التي تم تطويرها في الأصل بواسطة البروفيسور توماس ساتي. باختصار، عملية تحليل التسلسل الهرمي هي طريقة لاشتقاق موازين النسب من المقارنات المزدوجة. يمكن الحصول على المدخلات من القياس الفعلي مثل السعر والوزن وما إلى ذلك، أو من رأي شخصي مثل مشاعر الرضا والتفضيل. يسمح تحليل التسلسل الهرمي ببعض التضارب البسيط في الحكم لأن الإنسان ليس دائمًا ثابتًا. يمكن رسم هيكل التسلسل الهرمي لمثال افتراضي متكون من مستوي أول ومستوي ثاني (الشكل 2).



شكل (2): تسلسل هرمي متكون من مستويين

المستوى 0 هو الهدف من عملية التحليل الهرمي. المستوى 1 هو معايير متعددة تتكون من عدة عوامل. يمكنك أيضاً إضافة عدة مستويات أخرى من المعايير الفرعية. المستوى الأخير (المستوى 2). تشير الخطوط بين المستويات إلى العلاقة بين المعايير والخيارات والهدف. في المستوى 1، يكون لدينا مصفوفة واحدة تقارن بين أربعة معايير فيما يتعلق بالهدف. وبالتالي، فإن مصفوفة المقارنة في المستوى 1 لها حجم 4 في 4، لأن كل خيار مرتبط بكل معيار، ولدينا 3 خيارات و4 معايير.

تم تطوير عملية تحليل التسلسل الهرمي عبر عملية الشبكة التحليلية (Analytic Network Process, ANP) وهي نموذج للشبكة الذي يأخذ في الاعتبار الترابط وتوفير التغذية الراجعة للمجموعات. تعتمد عملية تحليل التسلسل الهرمي إلى تحديد مشكلة قرار في تسلسل هرمي له هدف ومعايير قرار وبدائل، بينما تقوم عملية الشبكة التحليلية بتكوينه كشبكة. يستخدم كلاهما بعد ذلك نظاماً للمقارنات الزوجية لقياس أوزان مكونات الهيكل، وأخيراً ترتيب البدائل في القرار. في التسلسل الهرمي التحليلي، يُعتبر كل عنصر في التسلسل الهرمي مستقلاً عن جميع العناصر الأخرى - تُعتبر معايير القرار مستقلة عن بعضها البعض، وتعتبر البدائل مستقلة عن معايير القرار وعن بعضها البعض. ولكن في العديد من حالات العالم الحقيقي، هناك ترابط بين العناصر والبدائل. لا تتطلب الشبكة التحليلية الاستقلال بين العناصر، لذلك يمكن استخدامها كأداة فعالة في هذه الحالات.

يستعرض الجدول (5) طرق التقييم السابقة ومجالات تطبيقها في العقارات التاريخية والتراثية.

جدول (5): مجالات تطبيق طرق التقييم

| الطريقة | النماذج الأصلية والحديثة | موقع أثري | موقع ثقافي | مبني تاريخي | منظمة ثقافية |
|------------------------------|---------------------------------------|-----------|------------|-------------|--------------|
| | كمية الطلب | + | + | + | + |
| تكلفة السفر (TCM) | تعظيم المنفعة | + | + | + | √ |
| | نموذج المناطق | √ | + | √ | + |
| | أسئلة مفتوحة/اختيار ثنائي | √ | √ | √ | √ |
| التقدير الشرطي (CVM) | الجمع بين طرق الاستطلاع | ++ | ++ | ++ | ++ |
| التحليل الموحد (CA) | نموذج اللوجستي المتعدد | √ | + | √ | + |
| تحليل الاختيار المنفصل (DCA) | نموذج اللوجستي المتعدد (تأثير ثابت) | √ | ++ | √ | ++ |
| | نموذج اللوجستي المتعدد (تأثير عشوائي) | + | + | + | + |
| | نموذج التسلسل الهرمي | + | + | + | + |
| تحليل التسلسل الهرمي (APH) | نموذج الشبكة التحليلية | ++ | ++ | ++ | ++ |

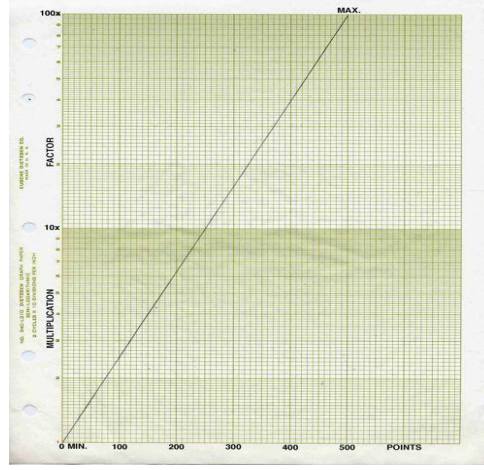
ملاحظة: (√) مُطبق فعلياً (++) احتمالية التطبيق عالية (+) احتمالية التطبيق متوسطة مع الشكوك

Source: Yung et al. (2013) "Economic valuation of historic properties: review and recent developments" Property Management, Vol. 31 No. 4, pp. 335-358.

7.5 طريقة مُضاعف النقاط

قام (Marilyn Melchor; 1985)³ بتقديم طريقة لتقييم المباني التاريخية والتراثية عبر تقدير معامل الضرب للقيمة السوقية الحالية بالاعتماد على عدة 10 عوامل للعقار موضوع التقييم. كل عامل لديه مجال نقاط مخصصة له. أقصى عدد ممكن من النقاط هو 500 نقطة، وهو ما يساوي معامل الضرب 100 مرة. تبلغ قيمة المبنى الذي يبلغ 300 نقطة عدة مرات أكثر من ضعف قيمة المبنى المكون من 150 نقطة. بعد تحديد الحد الأقصى لعدد نقاط المبنى، تنتقل إلى المنحنى المرسوم على ورقة (Semi-log) في الشكل 3؛ نقوم بإدخال النقاط واختيار عامل الضرب ثم نقوم بضرب هذا العامل في قيمة استبدال مبنى حديث مشابه (وليس نسخة طبق الأصل) في نفس الموقع. ستكون النتيجة هي القيمة التقديرية لاستبدال الهيكل التاريخي.

³ Melchor, M.S., 1985, Evaluation Method for Historic Buildings: The Chesopiean, A Journal of North American Archaeology, v.23, no.2.



شكل (3): المنحنى المرسوم على ورقة (Semi-log)

العوامل العشرة لتحديد قيمة المبنى التاريخي هي:

(1) الفترة / النمط - من 5 إلى 40 نقطة: يتم منح هذه النقاط لطول عمر المبنى وتوثيق الأسلوب. يتلقى هيكل القرن السابع عشر 40 نقطة؛ والقرن الثامن عشر يحصل على 30 نقطة؛ والقرن التاسع عشر يحصل على 20 نقطة؛ يتلقى هيكل تاريخي من القرن العشرين 10 نقاط؛ والبنية التاريخية للقرن الحادي والعشرين تحصل على 5 نقاط. يُسمح ببعض المرونة لهذه القيم وفقاً لتوثيق نمط معين. على سبيل المثال، يمكن إعطاء مبنى من أوائل القرن الثامن عشر يعكس أساليب البناء والأسلوب المعماري للقرن السابع عشر 40 نقطة.

(2) الندرة - من 0 إلى 100 نقطة: تسند 100 نقطة في حالة المثال الوحيد الباقي لأسلوب معين، مثل مدائن صالح في المملكة العربية السعودية.

(3) السياق الأثري - من 0 إلى 30 نقطة: عادة ما يكون للهيكل الموجود في موقعه الأصلي إمكانية استرداد معلومات إضافية من خلال مسح الموقع والحفريات الأثرية. من شأن هذا المبنى أن يضمن 30 نقطة كاملة، حيث يكمل الموقع الأصلي الهيكل. إذا تم تغيير الموقع بطريقة تمنع علم الآثار في المستقبل القريب أو حتى البعيد، من استرداد معلومات إضافية، يتم تطبيق قيمة أقل وفقاً للحالة الفردية. سوف يحصل المبنى الذي تم نقله من سياقه الأثري على 0 نقطة بسبب فقدان بعض تاريخه.

(4) التفاصيل المعمارية والديكور والاستخدام - من 0 إلى 100 نقطة: مبني، سواء كان سكنياً أو تجارياً أو صناعياً أو عاماً، يحتوي على مجموعة كبيرة من التفاصيل، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، النقوش، والأعمدة الجانبية،

والألواح سيحصل عدد كبير من النقاط على مبنى غير مزخرف أصلاً أو مبنى تم تجريدته من أصوله ومنحوتاته وأعمال الديكور المزخرفة والأدلة على الاستخدام الأصلي.

(5) التوثيق التاريخي / الفترة - من 0 إلى 30 نقطة: بعض الأمثلة، وليس كلها، من الوثائق ستكون المجلات، والمذكرات، وحسابات المسافرين، والسجلات العامة، مثل الصحف، وسياسات التأمين، وتصاريح البناء. يجب تضمين صور الفترة والرسومات. وبالطبع، فإن وثائق الفترة المعاصرة مع المبنى تزن أكثر من ذكرها في سجل لاحق.

(6) حالة التصميم المادي - من 0 إلى 80 نقطة: هل تم الحفاظ على الهيكل أو ترميمه أو تغييره جذرياً أو تركه للتدهور؟ استعادة الجودة يمكن أن تعزز قيمة المبنى. وعلى العكس من ذلك، فإن التغيير الجذري، حتى مع جودة المواد المستعملة، يقلل قيمة المبنى. يحتاج المقيّم إلى مراعاة درجة التغيير عند تحديد النقاط. يمكن أن يكون البناء السليم في حالة سيئة أكثر قيمة من مبني مُرمم لا يشبه إلى حد كبير الأصل.

(7) الاهتمامات الوطنية، الإقليمية والمحلية - من 0 إلى 40 نقطة: ما درجة الاهتمام بالمبني؟ فمثلاً مبني في مدينة جدة التاريخية، الذي يستحوذ على اهتمام الجمهور وولادة الأمور في نفس الوقت للدلالة التاريخية للمبني، يكسب 40 نقطة، في حين أن اهتمام الحكومة 30 نقطة. الاهتمام الإقليمي 20 نقطة، اهتمام محلي 10 نقاط. إذا لم يكن أي مصلحة عامة على الإطلاق، فيكون الصفر مناسباً في هذه الحالة.

(8) المنظمات الثقافية / التاريخية - من 0 إلى 20 نقطة: إذا كان للمبنى ارتباط بشخصية معروفة أو تاريخية أو إذا وقعت أحداث مهمة في المبنى، فيجب على المقيّم إضافة 0 إلى 20 نقطة، حسب درجة أهمية الحدث.

(9) إمكانية الوصول للعموم - من 0 إلى 10 نقاط: لا يؤدي غياب إمكانية الوصول إلى الاستغناء عن القيمة الإجمالية للمبنى، ولكن الوصول العام يزيد من قيمة المبنى التاريخية. المبنى الذي لا يمكن دخوله من قبل الجمهور في أي وقت سيكون عدد نقاطه صفر. سيضيف الوصول غير المتواصل (في فترات محددة فقط) 5 نقاط. ينبغي إعطاء للمبني المفتوح للجمهور معظم الوقت أو طوال الوقت 10 نقاط.

(10) ميزات غير عادية - من 0 إلى 50 نقطة: تتضمن هذه الفئة أي ميزة تكون في الهيكل منذ البداية وتكون فريدة. من الواضح أن المقيّم بحاجة إلى تطوير نظرة حادة لتحديد جوانب المبنى التي تكون استثنائية أو غير متوقعة.

مثال: لنفترض أن مبني تاريخي تم إسناد له النقاط التالية حسب العوامل العشرة السابقة (الجدول 6):

الجدول (6): النقاط المُسندة لعوامل التقييم

| العوامل | النقاط |
|--|------------|
| الفترة / النمط | 40 |
| الندرة | 100 |
| السياق الأثري | 30 |
| التفاصيل المعمارية والديكور والاستخدام | 100 |
| التوثيق التاريخي / الفترة | 15 |
| حالة التصميم المادي | 50 |
| الاهتمامات الوطنية، الإقليمية والمحلية | 40 |
| المنظمات الثقافية / التاريخية | 20 |
| إمكانية الوصول للعموم | 10 |
| ميزات غير عادية | 30 |
| مجموع النقاط | 435 |

مجموع النقاط 435 وبالتالي معامل الضرب 55. إذا افترضنا أن قيمة استبدال مبنى حديث مشابه تقدر تكلفته ب 10

ملايين ريال فان القيمة للمبنى التاريخي تساوي: 10 مليون × 55 = **550 مليون ريال**

يمكن تلخيص طرق تقييم المباني التاريخية والتراثية في الشكل (4)



شكل (4): طرق تقييم العقارات التاريخية والتراثية

6. متطلبات تقرير التقييم حسب معايير التقييم الدوليّة

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

1.6 المتطلبات العامة لتقرير التقييم

يحدد كلّ من غرض التقييم ومتطلبات المستخدمين مستوى التفاصيل المناسبة لتقرير التقييم. وينبغي على جميع الأطراف الاتفاق على شكل ونوع التقرير كجزء من إعداد نطاق العمل. يصف نطاق العمل (ويسمى أحيانًا بشروط التعاقد) الشروط الأساسية لمهمة التقييم، مثل: نوعية العقار محل التقييم، والغرض من التقييم، ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم. يجب على المُقيّم إبلاغ العميل بنطاق العمل قبل الانتهاء من المهمة، وأن يشمل ما يلي (معياري 101: نطاق العمل):

- (أ) هوية المُقيّم
- (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 الدوليّة وأن المقيم سيقدّر مدى ملاءمة كافة المدخلات

المهمة.

2.6 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- الأسلوب أو الأساليب المستخدمة.
- ج- الطريقة أو الطرق 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

الوحدة الثانية: توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم

أهداف الوحدة

في نهاية هذه الوحدة يستطيع المتدربون اكتساب معارف ومهارات تطبيق طرق التقييم المعتمدة وكتابة تقرير التقييم 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 مبني تراثي في جدة

المنهجية المعتمدة

- المحاضرة
- النقاش
- التطبيق

المدة

يوم واحد

الوحدة الثانية: توصيف المشروع التكميلي وتقرير التقييم



تدريب 2

1- أذكر أهم التحديات الخاصة بتقييم المباني التراثية والتاريخية؟

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2- أذكر أهم خطوات إعداد تقرير المشروع التكميلي لمنهج 116؟

.....

.....

.....

.....

.....

7. تفاصيل المشروع التكميلي

1.7 مقدمة عن المشروع التكميلي

المشروع التكميلي هو عبارة عن تقييم فعلي لعقار تراثي وتاريخي ويقوم كل متدرب بصفة فردية باختيار المبني التراثي الذي 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 ثلاث ملفات أساسية: ملف وورد ويحتوي على تقرير التقييم، ملف اكسيل ويحتوي على تفاصيل الحساب وملف بوربوينت ويحتوي على عرض تقرير التقييم.

2.7 أهداف المشروع التكميلي

يهدف المشروع التكميلي إلى تطبيق المعارف والمهارات التي اكتسبها المتدرب من المنهج الحالي والمنهج السابقة في تقييم فعلي لمبني تراثي وتاريخي عبر كتابة تقرير التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية. يمكن تلخيص أهداف المشروع التكميلي في النقاط التالية:

- ربط المعارف النظرية التي تم اكتسابها من المنهج السابقة بالتطبيق على أرض الواقع من خلال تقييم فعلي لأحد المباني التراثية وباستعمال بيانات حقيقية. وبالتالي يتم تقليص الفجوة بين الجانب النظري والتطبيقي.
- ربط مخرجات التعليم باحتياجات سوق العمل.
- تحفيز المتدرب على التعلم والبحث، مما يؤدي إلى زيادة التحصيل العلمي وترسيخ المعارف والمهارات المكتسبة من المقرر ومقررات التمويل السابقة عبر تطبيقها على أرض الواقع.
- بانتهاء المشروع التكميلي يكون المتدرب قد اكتسب المهارات المعرفية في تقييم المباني التاريخية والتراثية بالإضافة إلى اكتساب مهارات التواصل (عبر مناقشة المشروع التكميلي) وتقنية المعلومات (عبر استعمال برمجيات الحاسوب الآلي) والمهارات العددية (عبر تفهم وتطبيق نماذج التقييم).

3.7 خطوات المشروع التكميلي

يتكون المشروع التكميلي من 5 خطوات متكاملة وهي كالتالي:

الخطوة الأولى: تحديد العقار موضوع التقييم

يقوم المتدرب في مرحلة أولى في تحديد المبني التراثي والتاريخي موضوع التقييم ومن العوامل المحددة في عملية التحديد هي توافر معلومات عن تفاصيل العقار وخصائصه. ومن التفاصيل التي يجب على المُقيم (المتدرب) الحصول عليها نذكر على سبيل المثال (وليس الحصر):

- معلومات المبني التراثي والتاريخي
- استعمالات المبني
- التصميم والدلالة التاريخية للمبني
- توفر المعلومات الرسمية من الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني.
- توفر التقارير الخاصة أو الإصدارات المطبوعة عن المباني التاريخية والتراثية.

الخطوة الثانية: جمع البيانات

بعد تحديد العقار وخصائصه يقوم المقيم بجمع البيانات اللازمة لتطبيق أساليب التقييم حسب حالة العقار التراثي والتاريخي بالإضافة إلى بيانات عن القطاع السياحي. ويحتاج المقيم معلومات عن تشغيل المبني اذا تم استعماله لهدف تجاري أو صناعي أو خدمات أو أي غرض آخر.

الخطوة الثالثة: تحليل البيانات

تشمل هذه الخطوة إلى تحليل بيانات المبني التاريخي والتراثي بهدف تحديد صافي الدخل التشغيلي للمبني (في صورة أن المبني يدر دخلاً) أو تقدير قيمة المبني باستعمال الطرق التي تم التطرق إليها في الفصل السابق

الخطوة الرابعة: إعداد تقرير التقييم

الخطوة الرابعة في عملية التقييم تتمثل في إعداد تقرير التقييم. ويشمل تقرير التقييم فقرات أساسية تشمل:

- مقدمة التقرير وتشمل نطاق العمل (بيانات عن هوية المُقيم، هوية العميل أو العملاء (إن وجد)، المستخدمين الآخرين (إن وجد)، تحديد العقار محل التقييم، الغرض من التقييم، أساس القيمة المستخدمة، تاريخ التقييم، نطاق بحث المقيم، طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المقيم...)
- خصائص العقار موضوع التقييم
- تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية
- الأسلوب أو الأساليب المستخدمة (الطريقة أو الطرق المطبقة، المدخلات الرئيسية المستخدمة، الافتراضات...)
- استنتاج القيمة والأسباب الرئيسية لأي نتيجة تم التوصل إليها.

- التوصيات والملاحظات (التوصية بشأن الاحتفاظ بالعقار أو الاستثمار فيه أو بيعه، توضيح سبب اختيار المقترحات المذكورة، إشعار العميل بأي مشكلة قد تؤثر في القرار...)

الخطوة الخامسة: تقديم الملفات المطلوبة ومناقشة تقرير التقييم

يشمل مشروع التقييم ثلاث ملفات أساسية: ملف وورد ويحتوي على تقرير التقييم، ملف اكسيل ويحتوي على تفاصيل الحساب وملف بوربوينت ويحتوي على عرض تقرير التقييم. بعد تقديم الملفات المطلوبة يقوم المدرب بتقديم تقرير التقييم ومناقشته أمام لجنة مختصة.

9. دراسة حالة: تقييم مبني تراثي في جدة

1.9 معلومات عامة عن المبني التراثي

منزل سرافي (Serafi House) هو مبني تراثي مُقام على أرض مساحتها 2380م² وهو منزل مُستعمل لأغراض تجارية موجود على طريق الملك عبد العزيز، شارع البلد. غرض عملية التقييم هو البيع (بيانات إضافية عن الموقع والمبني وصافي الدخل التشغيلي للمبني في تقرير التقييم).

2.9 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
- (ج) مقدمة التقرير وتشمل نطاق العمل المنجز (معيار 101: نطاق العمل)
- (د) تحليل السوق والعوامل المؤثرة عليه (يتم تحليل العوامل الاقتصادية والحكومية والتي لها تأثير مباشر وغير مباشر على قيمة العقار).
- (هـ) وصف تفصيلي لموقع وخصائص ودخل العقار محل التقييم
- (و) تحديد وتفصيل طرق التقييم المعتمدة
- (ز) استخلاص القيمة والتوصيات



تقرير تقييم مبني تراثي في جدة

منزل سرافي

إعداد: الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

2019

قائمة المحتويات

صفحة

| | |
|----|---|
| | 1. مقدمة التقرير |
| 40 | 1.1 الملخص التنفيذي..... |
| 41 | 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..... |
| 42 | 8.1 طبيعة ومصدر المعلومات..... |
| 42 | 9.1 الافتراضات والظروف الاستثنائية..... |
| | 2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية |
| 42 | 1.2 سوق العقار في محافظة جدة لسنة 2017..... |
| 42 | 2.2 قطاع الفنادق بجدة 2017..... |
| | 3. بيانات العقار |
| 43 | 1.3 وصف الموقع والمنطقة المحيطة..... |
| 43 | 2.3 وصف الملكية العقارية..... |
| 45 | 3.3 حالة المبنى والصيانة..... |
| 45 | 4.3 المرافق والخدمات..... |
| 45 | 5.3 خصائص الصك..... |
| 45 | 6.3 نظام البناء..... |
| | 4. التقييم |
| 46 | 1.4 طرق التقييم..... |
| 46 | 2.4 أدلة القيمة..... |
| 47 | 3.4 نتائج التقييم..... |

| | |
|----|----------------------------|
| 48 | 4.4 مطابقة القيمة |
| 48 | 5.4 الرأي حول القيمة |

5. الملاحظات والتوصيات

ملحق (1): موقع العقار

ملحق (2): المخطط التفصيلي

ملحق (3): صور ومسح فوتوغرافي لبعض مكونات المبنى

ملحق (4): صك الملكية

ملحق (5): تفاصيل طريقة القيمة المتبقية

ملحق (6): تفاصيل طريقة التكلفة

1. مقدمة التقرير

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 | طريق الملك عبد العزيز، جدة-المملكة العربية السعودية |
| نوع العقار | مبني تراثي |
| مساحة الأرض | 2م380 |
| مساحة المسطحات | 2م 467.5 |
| صافي المساحة القابلة للتأجير | 2م 95 موزعة على 3 محلات (غير مؤجرة) |
| نسبة الإشغال | 100% |
| اسم المالك | صالح حمزة سرافي |
| تاريخ الصك | 27 ذو الحجة 1374 هجري |
| نوع الملكية | ملكية مطلقة |
| أساس القيمة | القيمة السوقية |
| معايير التقييم | معايير التقييم الدولية |
| أسلوب التقييم | طريقة القيمة المتبقية وطريقة التكلفة |
| تاريخ المعاينة | 1 مايو 2018 |
| تاريخ التقييم | 10 أغسطس 2018 |
| القيمة النهائية | 12,800,000 ريال |

2.1 الشروط المرجعية: تم إعداد تقرير التقييم بناءً على طلب المالك (والذي يشار إليه لاحقاً بالعميل) لتقدير القيمة السوقية للمبني التراثي لغرض البيع. ونقدم هذا التقرير تحقيقاً للهدف التدريبي المنشود وتنفيذاً لمتطلبات المشروع التكميلي الخاص بمنهج 116 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 (IVS) الصادر في 2017.

3.1 تحديد العقار محل التقييم: مبني سرافي في جدة، طريق الملك عبد العزيز، مساحة المبني 380 م² والمساحة الإجمالية للمساحات 467.5 م². المساحة الصافية القابلة للتأجير 95 م² موزعة على ثلاث محلات.

4.1 الغرض من التقييم: تقدير قيمة المبني التراثي في جدة 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 أكتوبر 2018 في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 1 أكتوبر 2018 وتاريخ إصدار التقرير هو 10 أكتوبر 2018. 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 الفندق 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 التشغيلية والبيانات السوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادا إلى مصادر معتمدة مختلفة.

9.1 الافتراضات والظروف الاستثنائية: لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي وعلى هذا نفترض استثنائيا أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئيا. كما لم يتوفر لفريق التقييم بيانات عن عمليات بيع حديثة لمباني مشابهة للمبني محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المقارنة للتقييم. كما لم تتوفر بيانات عن استطلاعات الرأي لتطبيق الطرق الأخرى لتقييم المباني التاريخية والتراثية.

2. تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للمبني. 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 سوق العقار في محافظة جدة لسنة 2017: يواصل السوق العقاري استقراره بداية من الربع الرابع من سنة 2016 بسبب نمو المؤشرات الاقتصادية والتي تؤثر على أداء جميع القطاعات العقارية. منذ بداية الربع الثاني، انخفضت المعاملات على القطاع السكني مما أدى إلى انخفاض قيمة الإيجارات للوحدات السكنية.

2.2 قطاع التجارة بجدة 2017: أثر الإصلاح التجاري المبرمج على القطاع التجاري على القوة الشرائية للمتسوقين أكثر من تأثيره على استقرار سعر التأجير مقارنة بالعام الماضي ، وشهد القطاع موجة من الانتعاش في الصيف وفي موسم الحج وعزز ذلك مجموعة من القرارات والمبادرات من الأداء العام لقطاع الترفيه للحفاظ على الأسعار عند نفس المستوى مقارنة بالعام الماضي وإجمالي المعروض من المساحات التجارية في جدة حوالي 1.2 مليون متر مربع ومن المتوقع أن يرتفع إلى 1.217.000 متر مربع في 2018 ويرجع ذلك إلى اكتمال افتتاح عدد من مراكز التسوق الإقليمية الجديدة.

3. بيانات العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار (المبني التراثي) على أساس معاينة الموقع والوثائق الرسمية للمبني بالإضافة إلى خرائط أطلس المخطط المحلي لمدينة جدة.

1.3 وصف الموقع والمنطقة المحيطة

- **وصف الموقع:** يقع المبنى في جدة، في شارع البلد (شارع تاريخي) لطريق الملك عبد العزيز، ويعتبر واحد من أهم الطرق التجارية الممتدة من الجنوب إلى الشمال على طول 30 كم. يتميز المبنى بموقع استراتيجي وقريب من مواقع الجذب التالية: جدة التاريخية، وزارة الخارجية ودوار البيعة، مستشفى الملك عبد العزيز، مسجد الجفالي ومدينة الملك فهد الساحلية.
- **إمكانية الوصول إلى المبنى:** تعتبر إمكانية الوصول للمبنى عالية للغاية بالنسبة للموقع المباشر على طريق الملك عبد العزيز الرئيسي.
- **المنطقة المحيطة:** الاستخدامات متنوعة في المنطقة المحيطة بالموقع حيث الاستخدام التجاري السائد لكونها منطقة تاريخية مركزية، وهناك أيضاً استخدام سكني في المناطق الداخلية، والاستخدام التجاري في الشوارع الرئيسية وعلى طول طريق الملك عبد العزيز ، وهو واحد من أهم الشوارع التجارية. مرفق صور وخرائط توضيحية لوصف الموقع والمنطقة المحيطة في الملحق (1)

2.3 وصف الملكية العقارية

- **قطعة الأرض:** هي قطعة أرض سكنية وتجارية مسطحة، مقاساتها منتظمة بمساحة 380 م². يستعرض الجدول (2) أبعاد وحدود قطعة الأرض:

جدول (2): وصف قطعة الأرض

| الاتجاه | المقاسات | الحدود |
|---------|----------|----------------|
| شمال | 22.8 متر | شارع بعرض 30 م |
| جنوب | 22.8 متر | جيران |
| شرق | 11.6 متر | ممر |
| غرب | 11.6 متر | ممر |

مرفق نسخة من المخطط التفصيلي للموقع في الملحق (2)

▪ مواصفات المبنى:

مبنى تاريخي للاستخدام السكني والتجاري ويتكون من طابق أرضي بالإضافة إلى 3 طوابق متكررة (الطابق الأرضي، الطابق الأول، الطابق الثاني والطابق الثالث).

جدول (3): مواصفات المبني

| | |
|-------------------|--|
| نوعية هيكل البناء | هيكل من الطوب للأعمدة والجدران. |
| الأسقف | ألواح خشبية المحملة على الجسور الخشبية.. |
| الجدران | بنيت من الحجر والأساس خرسانة |
| الأبواب | أبواب خشبية |
| الشبابيك | شبابيك خشبية |
| المدخل الرئيسي | من الجنوب والباب خشبي |
| الأرضية | من الأسمنت أساسا وبعض بلاط الفيونول. تم إضافة غرف وتجديد الفسيفساء |
| واجهة المبني | من الإسمنت |

يستعرض الجدول (4) تفاصيل المبني والمسطحات وتوزيع الاستعمال وفقاً للأدوار بما يلي:

جدول (4): توزيع المبني وفقاً للطوابق

| الدور | إجمالي المساحة المبنية | الاستعمال |
|--------------|------------------------|--|
| دور أرضي | 127 م ² | 6 غرف + دورتين مياه + مخزن + دهليز + درج |
| الدور الأول | 138 م ² | 6 غرف + مطبخ + دهليز |
| الدور الثاني | 118 م ² | 4 غرف + 2 حمام |
| الدور الثالث | 92.5 م ² | 3 غرف + حمام + شرفة |
| إجمالي | 475.5 م ² | |

■ الخدمات المتاحة في المبني: لا تتوفر في المبني الخدمات التالية

جدول (5): الخدمات غير المتوفرة في المبني

| | |
|---------------------|---------|
| نظام التكييف | لا يوجد |
| نظام الحرائق | لا يوجد |
| نظام الحماية | لا يوجد |
| المصاعد | لا يوجد |
| مزود الطاقة للطوارئ | لا يوجد |
| المواقف | لا يوجد |

مرفق صور ومسح فوتوغرافي لبعض مكونات المبنى في الملحق (3)

3.3 حالة البناء والصيانة

تم تأسيس المبنى في سنة 1883 وبالتالي عمره 135 سنة. تعرض المبنى في ديسمبر 2009 (1430 هـ) إلى حريق. تم الانتهاء من ترميم الأقسام المهتارة قبل عدة سنوات.

4.3 المرافق والخدمات

يحتوي موقع العقار على جميع الخدمات العامة من مياه وكهرباء 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 المبنى

| | |
|----------------------------|--------------------|
| رقم القطعة | 2275-2272 |
| رقم الصك | 693 |
| طبيعة الملكية | ملكية مطلقة |
| رسم التخطيط | 380 م ² |
| تاريخ الصك | 1883 م |
| سلطة الإصدار | المحكمة |
| استخدام الأرض | تجاري وسكني |
| القيود المفروضة على الموقع | لا يوجد |

مرفق صك الملكية في الملحق (4)

6.3 نظام البناء

بالاعتماد على أطلس مخطط البناء لمدينة جدة يمكن تلخيص نظام البناء وخصائص الكروكي في الجدول (7)

جدول (7): نظام البناء ووصف الكروكي

| | |
|---------------------|------------------------|
| رقم تنظيم الكروكي | غير متوفر |
| تاريخ تنظيم الكروكي | غير متوفر |
| البلدية | بلدية جدة التاريخية |
| رقم التقسيم | غير متوفر |
| نوع التقسيم | خاص |
| رقم القطعة | غير متوفر |
| المجلس التنظيمي | غير متوفر |
| نظام البناء | 100% من 1 إلى 5 أدوار. |

4. التقييم

1.4 طرق التقييم

ل للوصول إلى القيمة السوقية بناءً على غرض عملية التقييم، سيتم الاعتماد على طريقة القيمة المتبقية وأسلوب التكلفة (طريقة الإحلال). تم استخدام طريقة القيمة المتبقية كوسيلة رئيسية لتحديد قيمة الأرض موضوع التقييم لأهمية استثمار الموقع، استخدامات طريقة الإحلال للتحقق من القيمة لعدم وجود معلومات مفصلة عن مبيعات مماثلة في المنطقة.

- **فرضة القيمة:** العقار محل التقييم هو عقار أثري قديم كما ذكر من قبل ، لذلك فإن من المفترض أن الاستخدام الحالي لا يحقق المنفعة المفترضة ن تتأني من عقار في نفس الموقع. بناء عليه تم التقييم بناء على فرضية القيمة الاستخدام الأفضل و الأمثل مع تحقق الشروط الأربعة من خلال دراسة الموقع و العقارات المحيطة و الشروط النظامية.
- **طريقة القيمة المتبقية:** تعتمد على القيمة الرأسمالية الحالية للدخل المتوقع لإيجار المبنى بعد تطوير الموقع وخصم التكاليف المحتملة لعملية التطوير للوصول إلى المبلغ الذي يمثل القيمة الحالية للأرض.
- **طريقة الإحلال (أسلوب التكلفة):** تعتمد على تحديد قيمة المبنى الحالية وفقاً للتنفيذ المستمر لتكلفة العقارات المماثلة بعد خصم الإهلاك، بالإضافة إلى القيمة السوقية للأرض استناداً إلى المبيعات المماثلة.

2.4 أدلة القيمة

- تحليل الإيجار: من خلال تحليل قيمة الإيجار للعقارات المتشابهة في المنطقة المحيطة فان سعر الإيجار يتراوح بين 6,000 ريال و8,000 ريال للمتر المربع الواحد. سعر المتر المربع للأرض يتراوح بين 29,500 و39,000 ريال للمتر المربع الواحد. يمكن توضيح قيمة الإيجار للمشاريع المشابهة في الجدول (8) التالي:

جدول (8): دخل العقارات المقارنة

| المشروع | المساحة | السعر(ريال للم ²) |
|--------------|--------------------|-------------------------------|
| السوق العلوي | 220 م ² | 32,200 ريال |
| سوق ندي | 316 م ² | 36,000 ريال |
| سوق بدوين | 187 م ² | 2150-6500 ريال |
| سوق حياة | 608 م ² | 29,500 ريال |

- 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 6٪ - 7٪، 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
- المصروفات: تتراوح نسبة التكاليف التشغيلية ما بين 7٪ إلى 10٪ بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة (مشاريع تجارية) وبين 40٪ إلى 45٪ بالنسبة لمشاريع الفنادق.
- الإشغال: نسبة الإشغال في مجال المشاريع المماثلة ومن قبل الجهة المنظمة للقطاع السياحي (الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني) تتراوح بين 65٪ - 75٪ وهذه النسبة تختلف باختلاف موقع وعمر الفندق وجودة الخدمات والتشطيبات...

3.4 نتائج التقييم

طريقة القيمة المتبقية: تم استنتاجها على أساس فرضية القيمة الإستخدام الأفضل و الأعلى. و عاليه فإن القيمة

الرأسمالية للأرض هي 12,000,000 ريال سعودي (تفاصيل الطريقة موضحة في ملف اكسيل وفي الملحق (5))

طريقة الإحلال (أسلوب التكلفة): تم استنتاجها بناء على الإستخدام الحالي و بفضية أن المبني تم تجديده بالكامل. لذا

فإن الإهلاك سوف سحسب من السنة الأولى. عاليه فإن القيمة الرأسمالية للمبني 2,800,000 ريال سعودي (تفاصيل

الطريقة موضحة في ملف اكسيل وفي الملحق (6))

4.4 مطابقة القيمة

استنادًا إلى جودة العقار وخصائصه، كونه عقارا مدرا للدخل ، و اعتمادا على ما سبق ت جمع قيمة الأرض بفرضية

القيمة غستغلال المبني و إيجاره و قيمة المبني الحالية بطريقة الإحلال.

5.4 الرأي حول القيمة

مع الأخذ في الاعتبار جميع المعلومات والعوامل ذات الصلة في تقدير القيمة السوقية الحالية للملكية العقارية موضوع

التقييم (الملكية المطلقة لمبني تراثي كائن في جدة، طريق الملك عبد العزيز) وعلى حالة العقار وتقييمه الحالي ووفقا

للشروط الواردة في هذا التقرير، و من ثم فإن القيمة الرأسمالية للمبني تصبح:

$$14,800,000 = 2,800,000 + 12,000,000 \text{ ريال سعودي}$$

(أربعة عشر مليون و ثمانمائة ألف ريال سعودي)

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: يتميز بمبنى تاريخي يطل على مدينة جدة طريق الملك عبد العزيز وهو أحد أهم الشوارع التجارية والرئيسية الممتدة من الجنوب إلى الشمال بعرض 30 م، وتكمن أهمية طريق الملك عبد العزيز في كونه يقع بالقرب من مناطق الجذب الرئيسية في مدينة جدة.

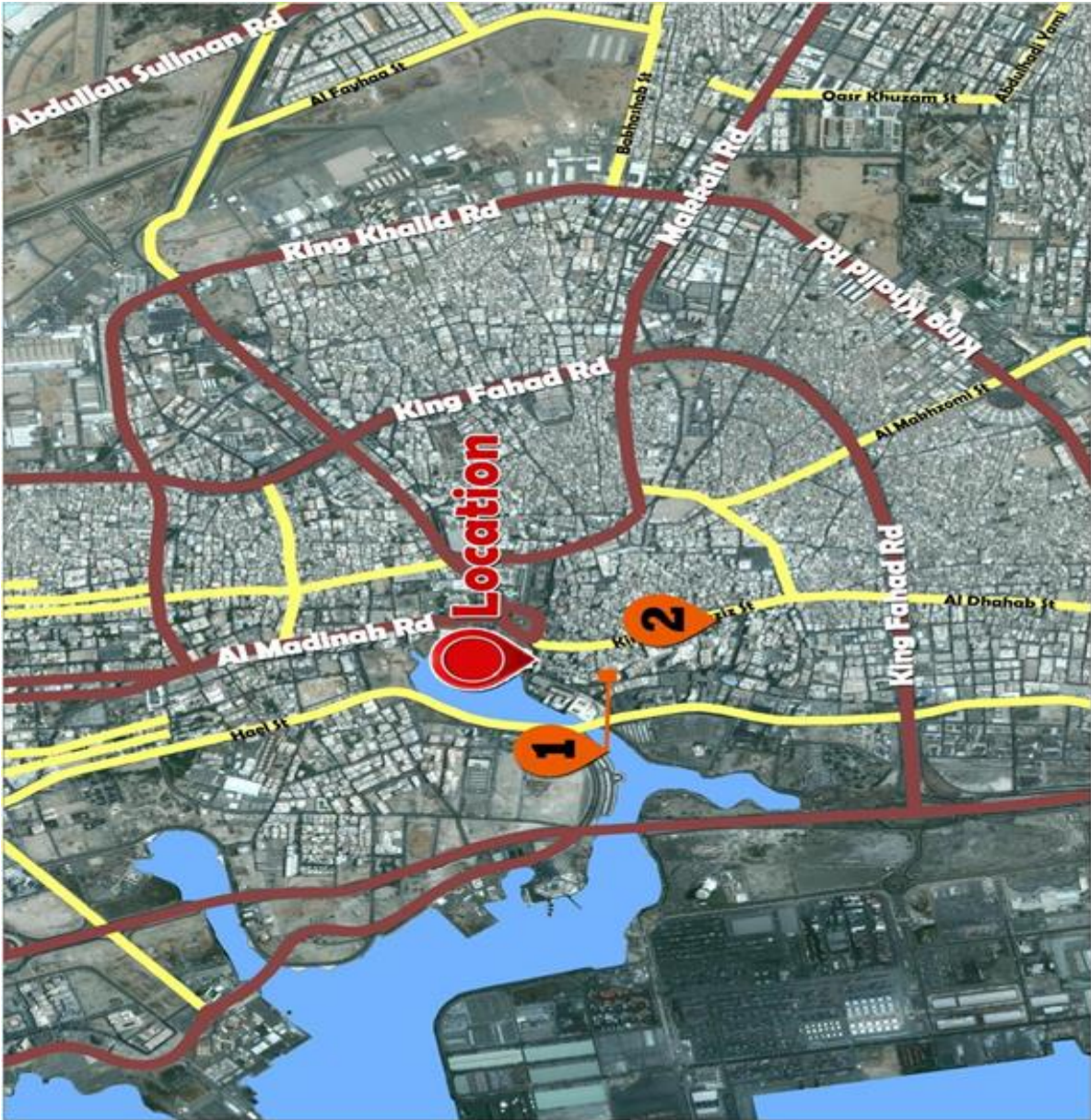
■ تنوع بدائل الاستثمار: نظرًا لوجودها في جدة، فإن المنطقة (الحي التاريخي) لشارع الملك عبد العزيز تساعد بلا شك على تطوير هذا الموقع والاستفادة منه في عدة استخدامات مثل متحف إداري أو تجاري أو متحف لتحقيق عوائد استثمار عالية.

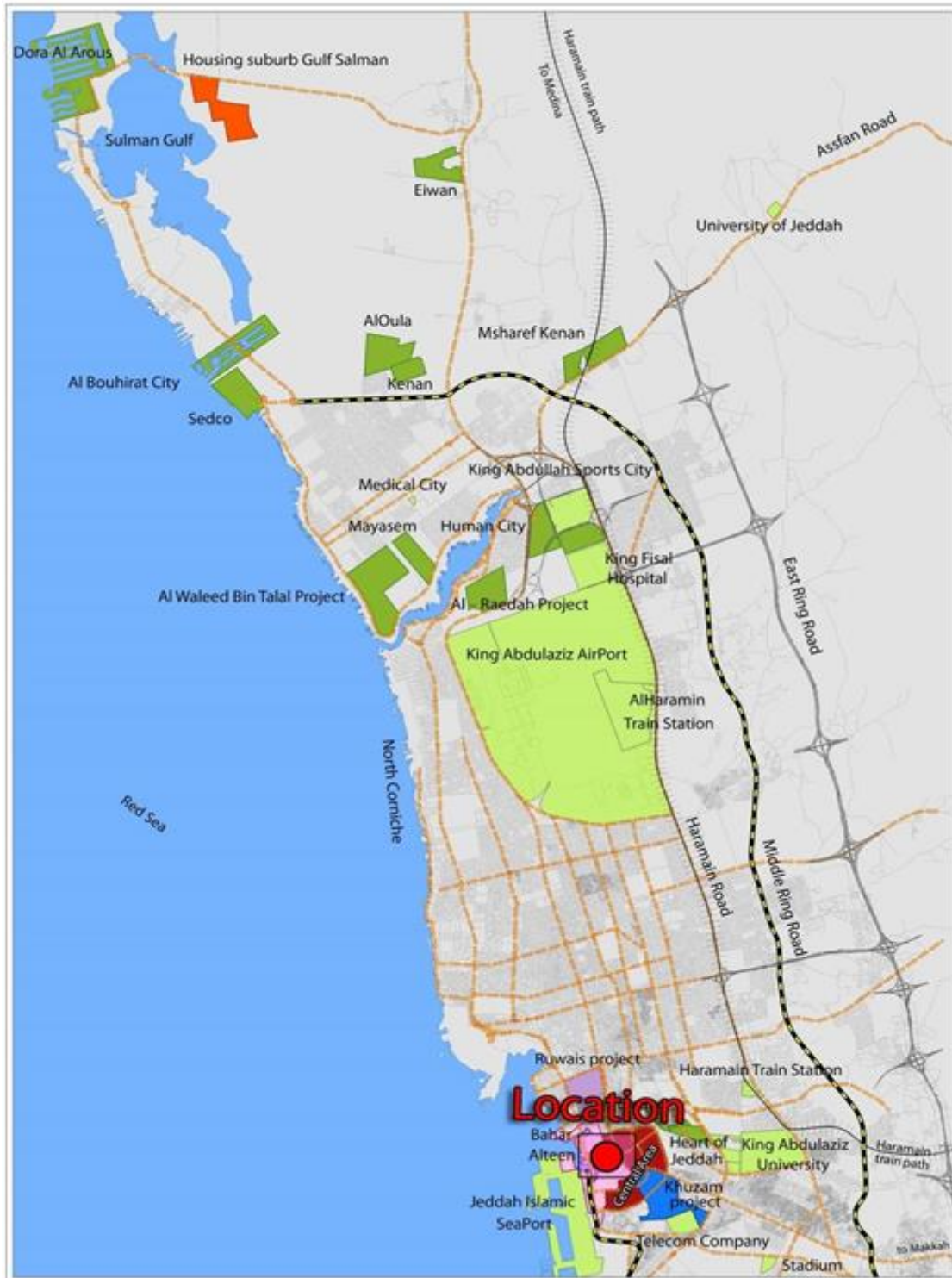
بالاستناد إلى جميع العوامل السابقة نقدم توصيتنا إلى المالك للحفاظ على ملكيته لأن قيمتها سترتفع في المستقبل مع الحفاظ على أعلى معدلات الإشغال في السنوات القادمة مما يساهم في تحقيق معدلات استثمارية تتناسب مع سوق العقارات وبالتالي تعتبر فرصة استثمارية ملائمة على المدى الطويل.

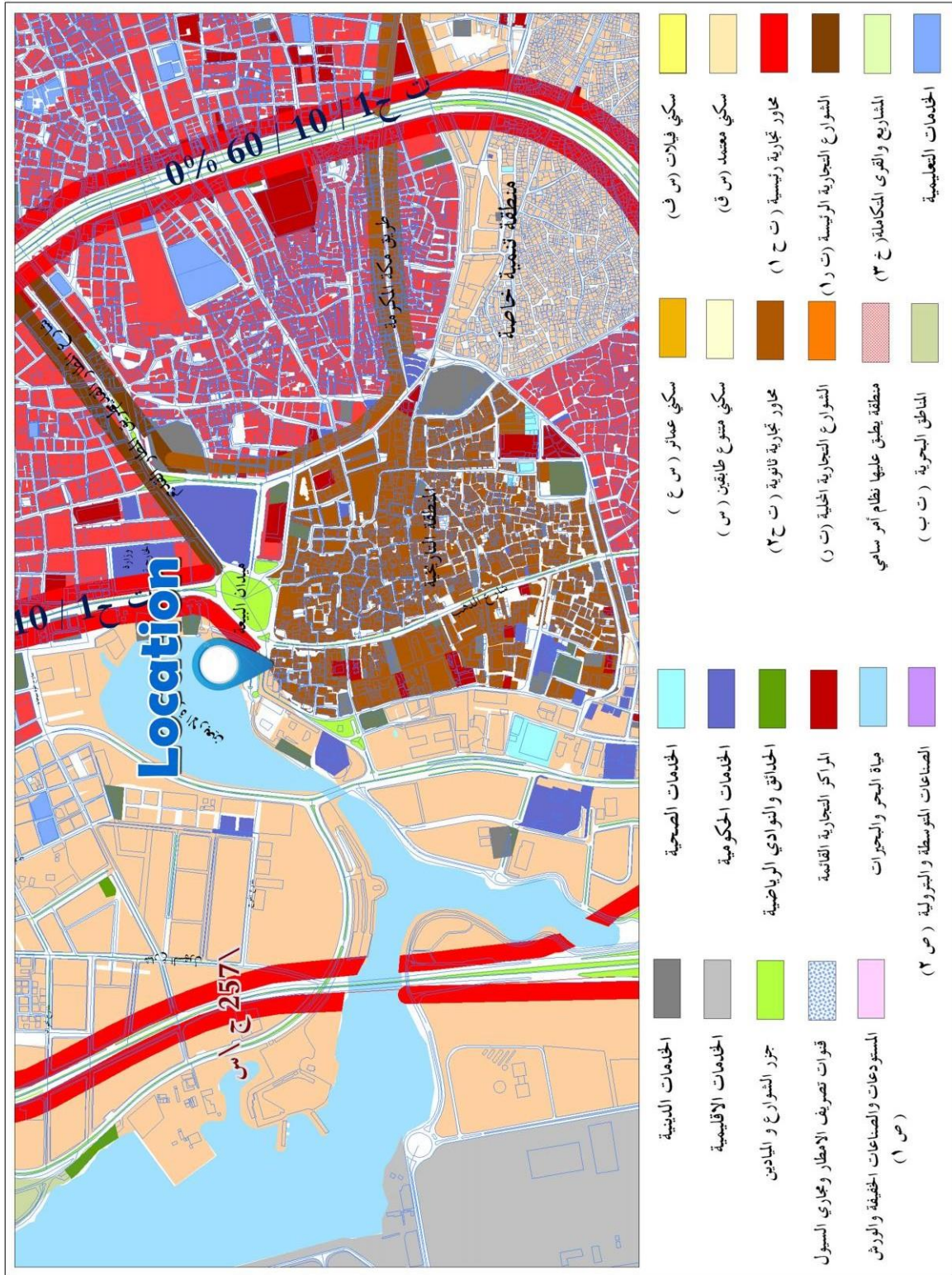
وأخيرًا، ولغرض البيع، نوصي بطلب سعر 15,000,000 ريال سعودي وهذا من شأنه تمكين المالك من خلال فترة عرض المبنى التراثي للبيع من الوصول إلى العديد من البدائل الاستثمارية المتاحة التي يمكن الحصول عليها، وهذه الاستثمارات يجب أن تحقق عوائد استثمارية عالية، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر المحتملة.

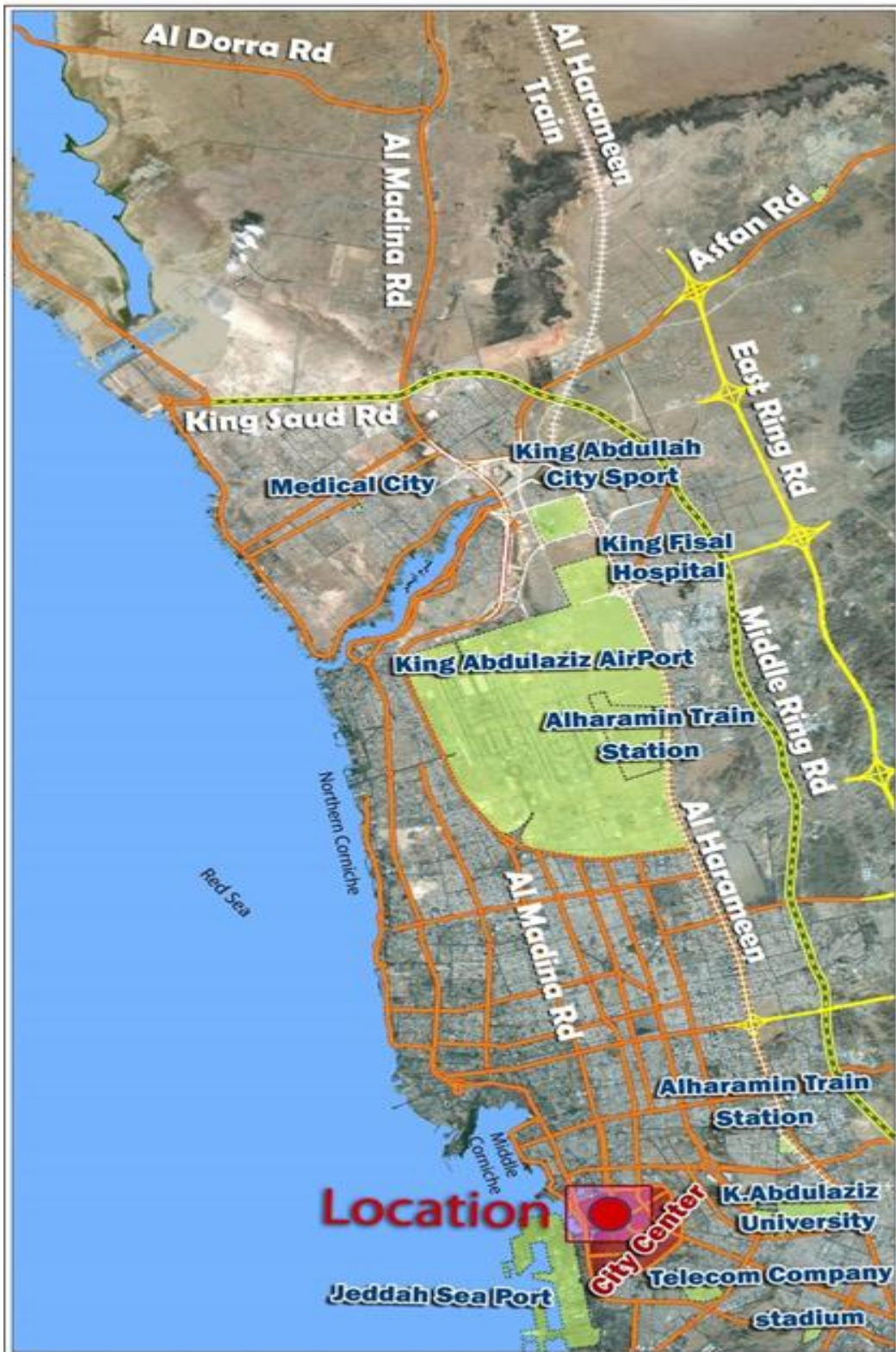
ملحق (1): موقع العقار









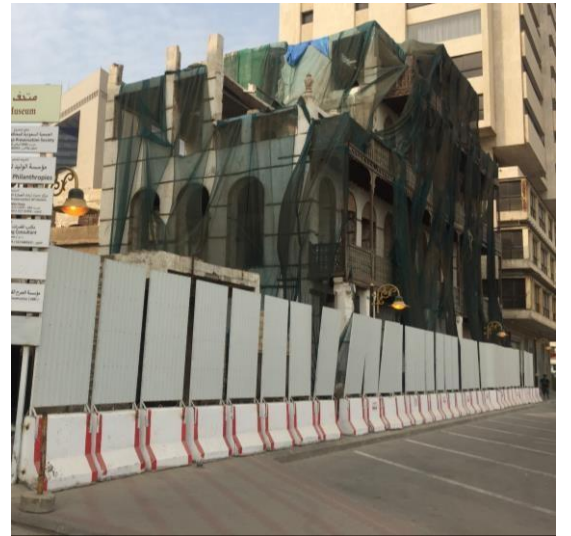




ملحق (2): مخطط الموقع



ملحق (3): مسح فوتوغرافي للمبني ومكوناته



ملحق (5): تفاصيل طريقة القيمة المتبقية

بيانات التقييم

| | | | |
|--|--------------------------------|----------------------------|----------------------|
| 380 | مساحة الأرض | البيع | الهدف من التقييم |
| 5 | عدد الأدوار الممكنة | 05/10/2018 | تاريخ التقييم |
| 1 900 | المساحة الإجمالية للمبني | مطلقة | الملكية |
| 10% | الرسوم المهنية | 2272-2275 | رقم القطعة |
| 10% | شبكة المرافق | جدة | العنوان |
| 10% | تكاليف الإدارة | سرافي | اسم المبني |
| 6% | تكاليف التمويل | مبني تراثي | نوع المبني |
| 25% | ربح المقاول | طريق الملك عبد العزيز، جدة | الموقع |
| معلومات عن الاستعمال الأعلى والأفضل | | | |
| 3 000 | تكلفة البناء للقبو (ريال م2) | 380 | القبو (مواقف سيارات) |
| 5 500 | تكلفة الطابق الأرضي (ريال م2) | 380 | الطابق الأرضي (معرض) |
| 4 750 | تكلفة البناء للطوابق (ريال م2) | 1 520 | الطوابق |

تطبيق طريقة القيمة المتبقية

- إجمالي قيمة التطوير (GDV)

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| 65% | نسبة الإشغال (%) |
| 1 235 | المساحة القابلة للتأجير |
| 50 | متوسط مساحة الغرفة |
| 25 | عدد الغرف |
| 425 | العائد المتوسط لكل غرفة |
| 3 831 588 | GOP |
| 45% | نسبة المصاريف التشغيلية (%) |
| 1 724 214 | مُجمل المصاريف التشغيلية |
| 2 107 373 | صافي الربح التشغيلي |
| 7% | معدل الرسملة |
| 30 105 330 | إجمالي قيمة التطوير (GDV) |

- تكلفة التطوير (DC)

تكلفة البناء

| | |
|------------|----------------------|
| 1 140 000 | القبو (مواقف سيارات) |
| 2 090 000 | الطابق الأرضي (معرض) |
| 7 220 000 | الطوابق |
| 10 450 000 | مُجمَل تكلفة البناء |

تكاليف أخرى

| | |
|-----------|------------------------|
| 1,045,000 | الرسوم المهنية |
| 1,045,000 | شبكة المرافق |
| 1,045,000 | تكاليف الإدارة |
| 627,000 | تكاليف التمويل |
| 3,762,000 | مُجمَل التكاليف الأخرى |

| | |
|------------|---------------------------|
| 14,212,000 | اجمالي تكلفة التطوير (DC) |
| 2,612,500 | ربح المطور |

القيمة المتبقية (RV)

| | |
|------------|-----------------------|
| 13,280,830 | صافي قيمة التطوير |
| 0.89 | معامل الخصم |
| 11,819,892 | القيمة المتبقية للأرض |
| 12,000,000 | مع التقريب |

الملحق (6): تفاصيل طريقة التكلفة

بيانات التقييم

| | | | |
|-----------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 380 | مساحة الارض | البيع | الهدف من التقييم |
| 31,135 | قيمة الأرض (ريال م2) | 10/5/2018 | تاريخ التقييم |
| 467.5 | المساحة الاجمالية للمبني | مطلقة | الملكية |
| 10% | الرسوم المهنية | 2272-2275 | رقم القطعة |
| 10% | شبكة المرافق | جدة | العنوان |
| 10% | تكاليف الادارة | سرافي | اسم المبني |
| 6% | تكاليف التمويل | مبني تراثي | نوع المبني |
| 25% | ريح المقاول | طريق الملك عبد العزيز، جدة | الموقع |
| 10/8/2018 | تاريخ التقييم | 3,500 | تكلفة البناء (ريال للم2) |

تطبيق طريقة التكلفة

| تكاليف البناء | |
|----------------------|------------------------------|
| 468 | المساحة الاجمالية للمبني |
| 4,375 | تكلفة تنفيذ المبني (ريال م2) |
| 2,045,313 | مُجمَل تكاليف تنفيذ المبني |

| التكاليف الأخرى | |
|------------------------|-------------------------------|
| 204,531 | الرسوم المهنية |
| 204,531 | شبكة المرافق |
| 204,531 | تكاليف الإدارة |
| 122,719 | تكاليف التمويل (2 سنوات/50%) |
| | |
| 736,313 | مُجمَل التكاليف الأخرى |

| | |
|------------------|-----------------------------|
| 2,781,625 | مُجمَل تكاليف البناء |
|------------------|-----------------------------|

| تكاليف الإهلاك | |
|-----------------------|------------------------|
| 1 | عمر المبني |
| 60 | العمر الافتراضي للمبني |
| 1.67% | معدل الإهلاك السنوي |
| 46,360 | تكاليف الإهلاك |

| | |
|------------------|---------------------------|
| 2,735,265 | صافي تكاليف البناء |
|------------------|---------------------------|



