منهجية تقييم العقارات تحت الانشاء

DEVOLPMENT PROPARTIES VALUTION METHODLOGY

اعداد و تقديم - محمد بن علي البر

DONE BY MOHAMMED A ALBUR

عناصر ورقة العمل

العنصر	رقم الصفحه
رساله شكر و تقدير	٣
مقدمه عن ورقة العمل	٥
منهجية ورقة العمل	٦
قراءة في المعايير الخاصة بتقييم العقارات تحت الانشاء	٧
اراء المشرعين و المحللين و الباحثين في تقييم العقارات تحت الانشاء	١٠
متطلبات لتقييم العقارات تحت الانشاء	١٥
النموذج المقترح لتقييم العقارات تحت الانشاء	٢١
و طرق التقييم	٢٦
أسلوب السوق	٢٨
أسلوب الدخل	٣٠
أسلوب التكلفة	٣٦
حالة دراسية لتطبيق النموذج المقترح	٣٩
الخلاصة و التوصيات	٤٣

السلام عليكم و رحمة اللّه و بركاته

السادة الهيئة السعودية للمقيمن المعتمدين

السادة أعضاء لجنة تقييم البحوث

وبعد

الموقرون

حفظهم اللّه

أشكر لكم لكم حرصكم المتواصل على إثراء مجال التقييم العقاري في المملكة و ذلك من خلال المبادرات و الانجازات التي تقوم بها الهيئة مشكورة لتحفيزالعاملين في مجال التقييم العقاري سواء على المستوى الاكاديمي اوالمستوى العملي لتقديم اوراق العمل المتنوعه و التي سيكون لها دور في رفع مستوىالتقييم لدى الجميع.

و في اعتقادي ان ما تقوم به الهيئة يترجم العمق الاستراتيجي في تأصيل و تقنين الممارسات المهنيه في مجال التقييم العقاري.

نطمح دائما ان تكون هناك مبادرات مماثله من قبل الهيئة في مواضيع مختلفه في مجال التقييم و ذلك لاثراء النقاش العلمي حول العديد من المواضيع التي يواجهها المقيم في عمله اليومي و الامثله على ذلك كثيره و من ضمنها ما نواجهه حاليا مع بعض الجهات الحكوميه مثل المحاكم في قضية تقدير قيمة العقار بأثر رجعي قد يمتد لاكثر عشر سنوات سابقة و هذا في تصوري يحتاج الى وضع معيار خاص به و العديد من المواضيع الاخرى كذلك مثل الاوقاف و المنشئات الحكوميه المشتركة مع الغير بالاضافة الى تطوير نظام نزع الملكيات،نأمل جميعا ان تستمر مثل هذه المبادرات و ان تترجم الى ندوات و ورش عمل حتى تعم الفائدة باذن اللّه.

أخير أشكر لكم جهودكم و أسال اللّه التوفيق للجميع.

أخوكم/ محمد بن علي البر
عضو الهيئة السعودية للمقيمن المعتمدين
عضو هيئة التدريب بالهيئة.
عضو اللجنة العقاريه بالمنطقة الشرقية.
عضو لجان نزع الملكيات بالمنطقة الشرقية
عضو لجنة رسوم الاراضي بوزارة الاسكان

العقارات تحت الانشاء

تمهيد و تعريف

- في بعض الاحيان قد يكون المطلوب من المقيم أجراء تقييم لعقارات تختلف في مراحل تنفيذها عن العقارات المكتمله و هو ما يطلق عليها العقارات تحت الانشاء، حيث تختلف تلك العقارات من حيث المرحلة التي وصلت اليها عمليه التطوير.
- تبدا عملية التطوير من اختيار الارض مرورا بالتصميم و التصاريح و تاهيل المقاولين و من ثم البدأ في عملية تجهيز الموقع العام و البدآ بأعمال البنية التحتيه الى حين الوصول الي المباني و ما يتخلل ذلك من مرحلة التشطيب و الانظمة المختلفه في المبنى.
- ان فهم عمليه التطوير و مراحلها من الامور المهمة التي ينبغي على المقيم الالمام بمراحلها المختلفه و ذلك لمعرفه مكونات كل مرحلة و بالتالي اعطاء وزن تقديري رقمي لتكلفة كل مرحله و هذا سوف يسهل على المقيم تقدير تكلفة كل مرحلة و بالتالي احتساب القيمة الخاصة بها في يتعلق بالعقارات تحت الانشاء.
- من الامور المهمة التي ينبغي للمقيم أن ياخذها بعين الاعتبار الاطراف الخارجية المتعلقه بعمليه تقييم العقارات تحت الانشاء و التي تتمثل في البائع و المشتري و الغرض من التقييم المطلوب من احدهما او اي جهة اخرى بالاضافه الى الشركات الاستشارية المتخصصه التي يلجأ اليها المقيم للاستعانة بهم في عملية التقييم خاصة في العقارات المتخصصه و التي تحتوي على امور تقنية و معماريه معقده، حيث ان اراء المتخصصين سوف تؤثر في قيمة العقار بشكل كبير، و بالتالي يجب على المقيم اسناد مهمة تقييم تلك العناصر الى الجهات المختصة للوصول الي قيمة تقديرة مقبوله للعقار وفق معايير التقييم المتبعه.
- من خلال ورقة العمل هذه تم الاطلاع على العديد من أوراق العمل الخاصة بتقييم العقارات تحت الانشاء و الصادرة من قبل مجلس المعايير العالمي و مدارس التقييم المختلفه كما سيتم ايضاحه في ورقة العمل باذن الله بالاضافه الى بحوث و اوراق عمل مختلفه من قبل شركات المراجعه الخارجيه، حيث ان الهدف هو استقصاء وجهات النظر المختلفه حول الموضوع.
- في اعتقادي ان ورقة العمل هذه هي مجرد رأي حول الموضوع و هي بداية لتطوير هذا المجال المهم في عملية التقييم، أرجو من الله العلي القدير ان أكون قد وفقت في مناقشتها و طرحها بالشكل العلمي و العملي المقبول و تقبلوا وافر التحية و التقدير.

منهجية ورقة العمل

١ قراءة في المعايير الخاصة بتقييم العقارات تحت الانشاء

٢ اراء المشرعين و المحللين و الباحثين في تقييم العقارات تحت الانشاء

٣ متطلبات لتقييم العقارات تحت الانشاء

٤ النموذج المقترح لتقييم العقارات تحت الانشاء

٥ حالة دراسية لتطبيق النموذج المقترح

٦ الخلاصة و التوصيات

١ قراءة في المعايير الخاصة بتقييم العقارات تحت الانشاء

١

قراءة في المعايير الخاصة بتقييم العقارات تحت الانشاء

عناصر المناقشة و الايضاح

١. هيكل المعايير التي يجب تطبيقها في تقرير تقييم العقارات تحت الانشاء.
٢. تعريف المعايير.
٣. تطبيق المعايير في تقرير التقييم.
٤. ايضاحات حول تطبيق المعايير .

من خلال هذا الجزء في ورقة العمل سيتم وضع هيكل للمعايير التي يجب على المقيم ان يراعيها في تقريره الخاص بالعقارات تحت الانشاء، حيث سيتم تعريف تلك المعايير و توضيح طرق التطبيق و كيفيتها بالاضافة الى طريقة عرضها في التقرير حسب التطبيقات الخاصة بمثل هذا النوع من التقارير

المعايير
الخاصة بتقييم العقارات تحت الانشاء

١،١ نطاق العمل	١،٢ التطبيق	١،٣ التقرير	٢٣٣ العقارات المطورة

	المعيار	التعريف
١	١،١ نطاق العمل	وهو المعيار الخاص بنطاق عمل التقييم و الاتفاقية التي تحكم العلاقه بين المقيم و طالب التقييم و التقرير المطلوب.
٢	١،٢ التطبيق	و هو المعيار الخاص بتنفيذ نطاق العمل المتفق عليه و تطبيق المعايير الخاصه بالتقييم للعقار باستخدام الطرق المختلفه في عملية التقييم.
٣	١،٣ التقرير	و هو معيار خاص بشروط صياغة التقرير و يتكون من عدة عناصر حسب المعيار، ولابد من مراعة جميع عناصر التقرير حتى يتم اعتماد التقرير.
٤	٢٣٣ العقارات المطورة	و هو المعيار الخاص بتقييم العقارات المطوره او تحت التطوير و قد تم اصدار المسودة الخاصه به في عام ٢٠١٤م و قد تم اصدارة من قبل مجلس المعايير العالمي IVC.

اراء المشرعين و المحللين و الباحثين في تقييم العقارات تحت الانشاء

٢

Appraisal Institute®
Professionals Providing Real Estate Solutions

IVSC

RICS

pwc

Deloitte.

ERNST & YOUNG

KPMG

٢

اراء المشرعين و الشركات و الباحثين في تقييم العقارات تحت الانشاء

١. يقصد بالمشرعين الجهات المرجعيه في اصدار معايير التقييم مثل المجلس العالمي للمعايير IVCS و مدارس التقييم العالميه مثل RICS و APPRICIAL INSTITUTE الامريكيه كما يوجد العديد من المنظمات الاخرى المنتشره حول العالم المتخصصه في مجال التقييم.

٢. و يقصد بالشركات، الشركات العامله في مجال التقييم العقاري بشكل مباشر سواء اكانت عالميه ام محليه أو الشركات التي لها علاقه بالتقييم بشكل غير مباشر مثل شركات المراجعه الخارجيه و التي غالبا ما تصدر بعض اوراق العمل المتخصصه في عدة مجالات و من ضمنها التقييم العقاري.

٣. يقصد بالباحثين، الاشخاص المهتمين بمجال معين و يقومون باصدار بحوث و اراء متخصصه، و قد تم الاطلاع على بعض اوراق العمل الخاصة بمجال تقييم العقارات تحت الانشاء و ذلك بغرض معرفة المزيد من الاراء حول الموضوع و نقاط الاتفاق و الاختلاف بين الاراء بالاضافه الى التركيز على الناحية التطبيقيه في المجال من خلال اوراق العمل التي تم الاطلع عليها.

اراء المشرعين و المحللين و الباحثين في تقييم العقارات تحت الانشاء

IVSC	مجلس المعايير العالمي و هو الجهه المشرعه و المراجعه و المعتمده للمعايير في العالم و قد اصدر مشروع لتقييم العقارات تحت الانشاءفي عام ٢٠١٤م و مرفق نسخة من المشروع
RICS	يصدر سنويا ما يطلق عليه الكتاب الاحمر(RED BOOK) و قد اصدر معيار في تقييم العقارات و من ضمنها العقارات تحت الانشاء.
Appraisal Institute® Professionals Providing Real Estate Solutions	و هو منظمه امريكية متخصصه في التقييم و من ضمن اختصاصتها اصدار البحوث و المعايير الخاصه بالتقييم و قد تم بحث العقارات تحت الانشاء من خلال عدة أبحاث و اَوراق عمل متفرقه.
pwc	إحدى شركات المراجعه الخارجيه العالميه و لها العديد من البحوث و التقارير المتخصصه في عدة مجالات و من ضمنها تقييم الاصول في القوائم الماليه و قد اصدرت بعض اوراق العمل في موضوع العقارات عموما و العقارات تحت الانشاء، ومرفق بعض اوراق العمل في ملاحق ورقة العمل.
Deloitte.	إحدى شركات المراجعه الخارجيه العالميه و لها العديد من البحوث و التقارير المتخصصه في عدة مجالات و من ضمنها تقييم الاصول في القوائم الماليه و قد اصدرت بعض اوراق العمل في موضوع العقارات عموما و العقارات تحت الانشاء، ومرفق بعض اوراق العمل في ملاحق ورقة العمل.
ERNST & YOUNG	إحدى شركات المراجعه الخارجيه العالميه و لها العديد من البحوث و التقارير المتخصصه في عدة مجالات و من ضمنها تقييم الاصول في القوائم الماليه و قد اصدرت بعض اوراق العمل في موضوع العقارات عموما و العقارات تحت الانشاء، ومرفق بعض اوراق العمل في ملاحق ورقة العمل.
KPMG	إحدى شركات المراجعه الخارجيه العالميه و لها العديد من البحوث و التقارير المتخصصه في عدة مجالات و من ضمنها تقييم الاصول في القوائم الماليه و قد اصدرت بعض اوراق العمل في موضوع العقارات عموما و العقارات تحت الانشاء، ومرفق بعض اوراق العمل في ملاحق ورقة العمل.

اراء المشرعين و المحللين و الباحثين في تقييم العقارات تحت الانشاء – منهجية ورقة العمل

IVSC

التشريع و المعايير

Appraisal Institute®
Professionals Providing Real Estate Solutions

طرق التقييم

طرق التقييم

RICS

البحوث و الاراء المحاسبيه حول العقارات تحت الانشاء

pwc

Deloitte.

ERNST & YOUNG

KPMG

من خلال التعريفات السابقة بالجهات ذات العلاقة بموضوع تقييم العقارات تحت الانشاء و الرسم التوضيحي السابق رقم (١) سارات منهجية العمل حسب النقاط التاليه:

١. قراءة أوراق العمل و الاصدارات و البحوث الخاصة بمعايير تقييم العقارات عموماو و العقارات تحت الانشاء و ذلك بناء على اصدارات المجلس العالمي للمعايير و البحوث و الاراء من قبل منظمات التقييم العالميه و هي RICS و APPRICIAL INSTITUATE و ذلك للوصول الى المنهجية الصحيحه في تقييم العقارات تحت الانشاء.

٢. قراءة البحوث و المعايير المحاسبيه العالميه و خاصة فيما يتعلق بكيفية تقييم الاصول العقاريه حسب النظام الجديد للمحاسبه IFRS و في اعتقادي ان قراءة مثل هذه البحوث و الاراء ستكون اضافه للتحقق من طريقة التقييم المناسبه و ذلك ان المقيم سوف يقوم بدوره في عمليه التقييم و لكن يبقى تاثير القيمة التي تم التوصل اليها و كيفية اظهارها في القوائم الماليه للشركة المالكة او استخدام تلك القيمة في عمليه التمويل او أي غرض اخر من أغراض التقييم.

٣. تم رسم منهجية العمل في الورقة بناء على النقاط السابقة كمنهج علمي للوصول الى التصور الخاص بتقييم العقارات تحت الانشاء و ذلك عن طريق وضع خطوات التقييم على شكل رسم توضيحي شامل و من ثم شرح كل نقطه على حدة و كيفية التعامل معها من قبل المقيم.

٣

متطلبات لتقييم العقارات تحت الانشاء

التطوير العقاري و مراحله

التطوير العقاري

هي العملية التي يتم من خلالها اختيار العقار و دراستة و بناءه و من ثم استخدامه او بيعه للراغبين في السوق.

حتى يكون المقيم على وعي و ادراك لتقييم أي نوع من العقارات لابد ان يكون على اطلاع بانواع العقارات و مراحل تطوير تلك العقارات.

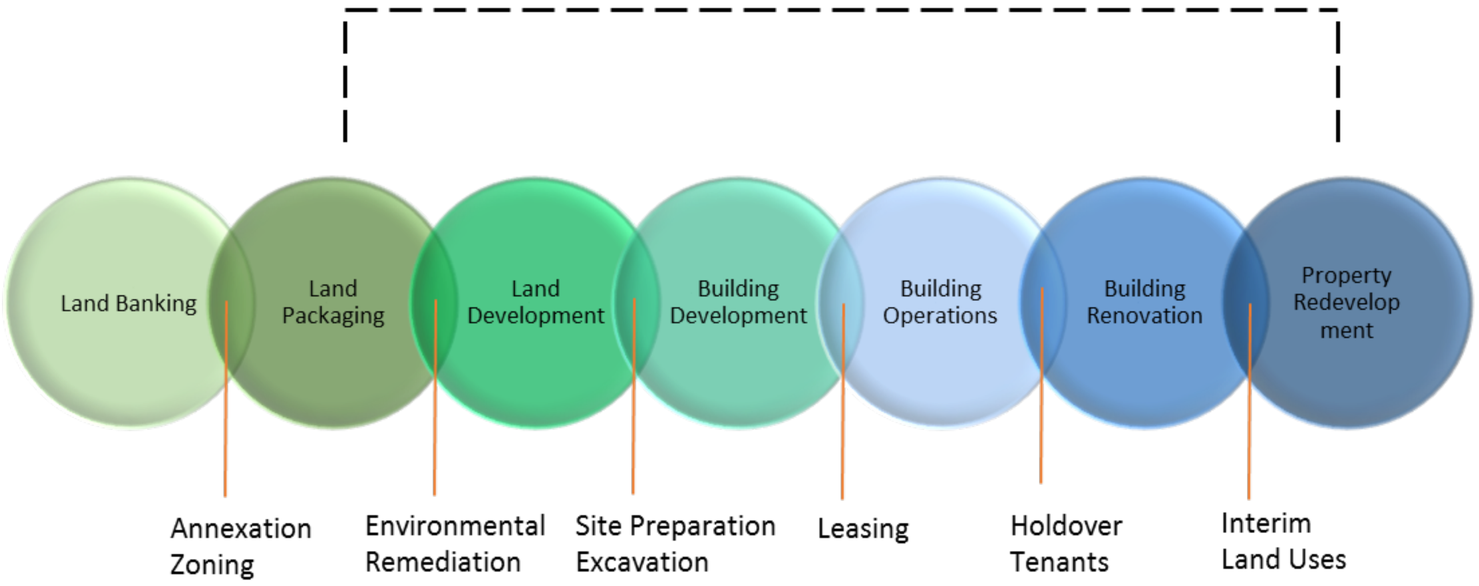
مراحل التطوير للعقارات يمكن تقسيمها الى المراحل التاليه:

١. ايجاد الارض المناسبه للتطوير من خلال الشراء او الاستثمار طويل الاجل او الاستجار أو اي نوع اخر من أنواع الاستثمار أو الاستحواذ.
٢. مرحلة الدراسات و الرسومات المتعلقة بالمشروع ابتداء من ايجاد الارض و انتهاء بالمشروع الذي سوف يقوم على الارض، و تتضمن هذه المرحله عدة نقاط من ضمنها دراسة التربة و الدراسة البيئيه و دراسة الحركة المروريه و من ثم دراسة اعلى و افضل استخدام و دراسة الجدوى و من ثم الدراسات و الرسومات الهندسية للمشروع بالاضافه الى اي دراسات متخصصة أخرى للمشروع، كل هذه الدراسات تعتبر مصاريف للمشروع و سيتم مناقشتها في كون انها تعتبر ضمن التقييم الخاص بالمشروع ام لا تعتبر.
٣. البدء بالمشروع و يتضمن التالي:
   - مرحلة تحضير المشروع و المناطق المحيطه به – مثل حفر الارض و تجهيز الموقع.
   - مرحلة بناء المشروع (جميع المراحل ابتداء من العظم (الهيكل الخرساني) و انتهاء بالتشطيب)
   - مرحلة اختبار و تسليم المشروع النهائي.

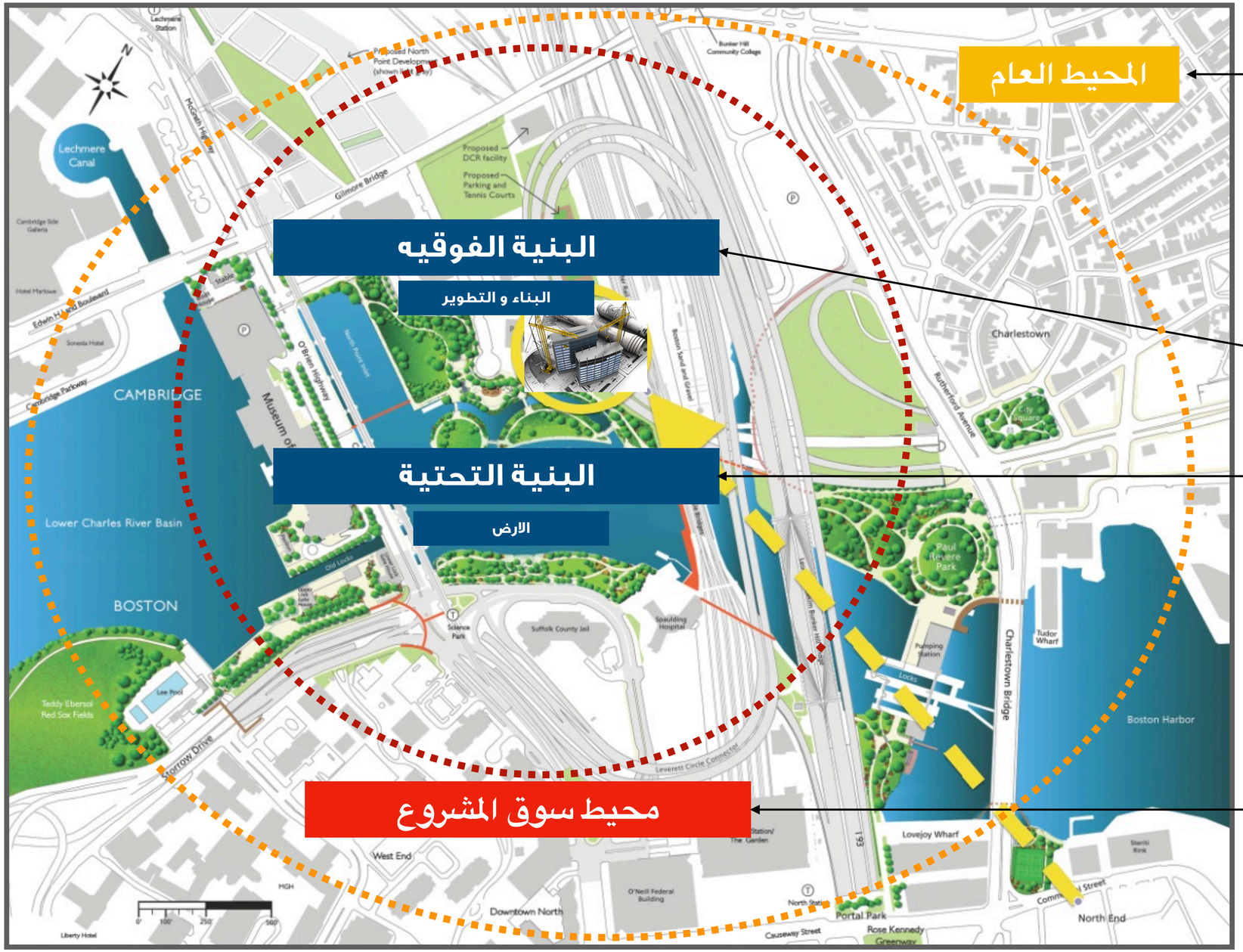
من خلال المراحل السابقة و المعطيات الخاصه بها يمكن تحديد طريقة العمل و المنهجية في التقييم و التي تتضمن التالي:

١. المعايير التي يجب تطبيقها في التقييم.
٢. المدخلات الخاصه بعمليه التقييم.
٣. طريقة أو طرق التقييم المتبعه بناء على الغرض من التقييم.
٤. اصدار قيمة العقار ضمن تقرير التقييم.

مراحل العقار (الارض و حتى اعادة البناء لنفس الموقع)



الخطوة	النتيجة	التاثير على القيمة	المصدر
دراسة محيط العقار	معرفة نوعية التطوير المحيط و الاستخدام المتاح للعقار و الخدمات المحيطة بالمشروع و قيمة الارض.	• مقارنة الاستخدام الحالي باعلى و أفضل استخدام. • احتساب ذلك في قيمة الارض و دخل المشروع الحالي او المتوقع.	• الزيارة الميدانية و مقارنة العقارات المشابهة. • وزارة الشؤون البلدية و القروية - خطة التنمية للمناطق. • الامانات و البلديات في منطقة العقار. • الجهات الحكومية الاخرى ذات العلاقة مثل وزارة الطاقة و زارة النقل و غيرها من الوزارات ذات. العلاقة بالتطوير.
البنيه التحتية للمحيط العام للمشروع و البنية التحتية المنفذه	معرفة الخدمات المتوفرة الحالية و المستقبلية و مرحلة المشروع في البنية التحتية	• وضع الوزن المناسب للخدمات و تاثيرها على قيمة العقار. • تقييم اعمال البنية التحتية المنفذة للمشروع.	• الزيارة الميدانية. • تقرير الشركة المنفذه للمشروع. • تقرير المراجع الخارجي للمشروع. • تقرير المالك بموجب الدفاتر المحاسبية. • المختصين و الهيئات و المراجع المعتمدة في تقدير تكلفة البناء.
البنية الفوقية للمشروع	معرفة المرحلة الخاصة بالمشروع من حيث مراحل التنفيذ	• معرفة قيمة الاعمال الانشائية في المشروع. • معرفة قيمة المساحات التاجيرية او البيعية للاعمال المنفذه. • معرفة مستوى الاعمال المنفذه وفقا للمواصفات و مقارنتها بالواقع. • تحديد مستوى المبنى العام وفق التصنيف الخاص بنوعية المبنى - تجاري ام سكني او مكاتب او اي استخدام اخر مثل المستودعات.	• الزيارة الميدانية. • تقرير الشركة المنفذه للمشروع. • تقرير المراجع الخارجي للمشروع. • تقرير المالك بموجب الدفاتر المحاسبية. • المختصين و الهيئات و المراجع المعتمدة في تقدير تكلفة البناء.
اسعار التاجير و البيع	وضعها في النموذج المالي للتقييم للوصول الى قيمة العقار	تؤثر معدلات البيع و التاجير من حيث القيمة او نسبة التاجير و نسبة البيع على القيمة التقديرة للمشروع.	• وزراة العدل. • الدراسات الميدانية من قبل المقيم. • الدراسات المتنوعة في السوق عن العقار عموما و العقار محل التقييم . • تقيمات سابقة للمقيم في نفس المنطقة او مشاريع مشابهة.
نسبة الرسملة	الوصول الي قيمة المشروع الاستثماريه	تؤثر نسبة الرسملة على قيمة المشروع بحسب النسبة المستخدمه و التي توصل اليها المقيم.	• مؤسسة النقد. • البنوك. • السوق المحيط بالمشروع و سوق العقار العام. • مشاريع مشابه • تقيمات مشابهة قام بها المقيم
التكاليف	توثر التكاليف على قيمة العقار خاصة في حال اختلفت مراحل التقييم للمشروع و في اوقات متفرقه سواء التكاليف خاصه بالبناء أو تكاليف مرتبطة بالارض مباشرة.	تؤثر و بشكل مباشر على قيمة العقار من حيث اختيار التكلفة التقديرية الصحيحه كما تم ايضاحة سابقا	• الزيارة الميدانية. • تقرير الشركة المنفذه للمشروع. • تقرير المراجع الخارجي للمشروع. • تقرير المالك بموجب الدفاتر المحاسبية. • المختصين و الهيئات و المراجع المعتمدة في تقدير تكلفة البناء.



١

٢

٣

٤

العوامل التي يجب على المقيم اخذها بعين الاعتبار لتقييم المشروع

دراسة العقار و محيطه و مكوناته و مرحلته الحاليه بناء على نوعية العقار – المعيار رقم (١،٢) – تاريخ المعاينة.

قيمة الارض

الموقع العام

الاستخدمات

التراخيص الاساسية من الجهات المعنية.

المقارنات السوقية

اختيار الموقع
قيمة الموقع

الخدمات المتوفرة للارض

الخدمات المحيطة بالارض

اعمال محيطة بالموقع

التراخيص النهائية

تكلفة التطوير للارض المتوقعه

٥

النموذج المقترح لتقييم العقارات تحت الانشاء و طرق التقييم

خطوات التقييم للعقارات تحت الإنشاء

١ نطاق العمل – معيار رقم (١،١) و الذي يتضمن ١٤ عنصر

↓

٢ دراسة العقار و مكوناته و مرحلته الحاليه بناء على نوعية العقار – المعيار رقم (١،٢) – تاريخ المعاينة.

↓

٣ الغرض من التقييم

↓

٤ تحديد الطريقة أو الطرق الخاصة بالتقييم

↓

٥ عمل نموذج التقييم المالي بناء على المراحل السابقة و مخرجاتها.

↓

٦ إجراء عملية التقييم و تطبيق المعيار رقم (١،٢) – تاريخ التقييم

↓

٧ الوصول الي قيمة العقار و اصدار تقرير التقييم النهائي –تطبيق المعيار رقم (١،٣) – تاريخ التقرير

المصطلحات المستخدمة و تعريفاتها

العقارات تحت الانشاء	هي العقارات التي تم البدأ في عمليه تطويرها بئي نوع من أنواع التطوير و لها أشكال و مراحل مختلفة بحسب مرحلة التطوير التي سوف يتم التقييم بناء عليها.
الغرض من التقييم	و هي النقطة الاساسيه في عمليه التقييم و تدخل في مرحلة نطاق العمل – المعيار رقم ١،١ و التقرير – المعيار رقم ١،٣، و يعتبر الغرض من التقييم نقطة البداية في تحديد الطريقة المستخدمة في عمليه التقييم.
طريقة التقييم	هي الطريقة التي سوف يعتمدها المقيم في تقييم العقارات تحت الانشاء و قد يستخدم أكثر من طريقة في عملية التقييم

العقارات تحت الانشاء

هي العقارات التي تم البدأ في عمليه تطويرها بنوع من أنواع التطوير و لها أشكال و مراحل مختلفة بحسب مرحلة التطوير التي سوف يتم التقييم بناء عليها.

الغرض من التقييم

يعتبر الغرض من التقييم نقطة الارتكاز الاساسية في عملية التقييم و بناء عليه سيتم تحديد طريقة التقييم المتبعة للعقار تحت الانشاء،

طرق التقييم

هي الطريقة المتبعه في التقييم بناء على الغرض من التقييم.

١ اسلوب السوق

٢ اسلوب الدخل

٣ أسلوب التكلفه

قد يتم استخدام اكثر من أسلوب لتقييم العقار للوصول الي قيمة العقار.

الغرض من التقييم و الطريقة المتبعه في التقييم

- من خلال البحث في الموضوع و من عدة مصادر و من ضمنها المعيار العالمي رقم ٢٣٣ و الخاص بتقييم العقارات تحت التطوير يتضح ان الغرض من التقييم هو المحدد الرئيسي في اختيار الطريقة المناسبه للتقييم.
- استخدام الطرق الرئيسيه في التقييم و هي طريقة السوق و الدخل و التكلفة هي الطرق الرئيسية في عملية التقييم مع مراعاة عدة امور و هي كالتالي :

١. التصاريح الحكومية الخاصة بالموقع و التي تتعلق بسلامة الملكية و تصاريح البناء و الاشتراطات الاخرى مثل الاشتراطات البيئية و اشتراطات السلامة و نحوها من الاشتراطات الحكومية.
٢. حقوق الوصول الى الطرق الرئيسية و الفرعية من و الى الموقع و هذا بدوره يوثر على القيمة بشكل مباشر.
٣. توفر الخدمات في الموقع مثل الماء و الكهرباء و الهاتف و الصرف و الخدمات الاخرى ذات العلاقة مثل المدارس و مراكز التسوق و المراكز الخدمية الحكومية مثل الشرطة و المستشفيات و نحوها من الخدمات.
٤. حالة الارض او ما يطلق علية الجيوتكنيكل (GEOTECHNICAL CONDATIONS)، حيث ان حالة الارض من الامور الهامة خاصة في بعض المناطق ترتبط حالة الارض بتكاليف التطوير بشكل كبير جدا و خاصة في المناطق الجبليه و المناطق الساحلية.
٥. وجود أي أعمال جانبيه تتعلق مباشرة باستخدام الموقع مثل الرصف الخارجي او الالتزمات الخاصة بتوصيل الخدمات للموقع في حال تم اشتراط الجهات المعنية لذلك.
٦. قد توجد بعض القيود على استخدام الموقع من الناحية الاثرية و بالتالي لابد من التاكد من عدم وجود اية قيود من هذه الناحية و قد ينطبق ذلك على الاستثمارات الخاصة بالهيئة العامة للسياحه في بعض المواقع و مكه المكرمه و المدينة المنوره و مدائن صالح و غيرها من المواقع.
٧. قد توجد بعض الامور الماليه التي لابد من التاكد منها مثل تكلفة التمويل للموقع من حيث توفرها او عدم توفرها و هل يمكن بالاساس تمويل المشروع.

طرق التقييم

- يمكن استخدام ثلاث طرق لتقييم العقارات تحت الانشاء (العقارات تحت التطوير) و هي :
  - طريقة (أسلوب) المقارنات السوقيه MARKET APPROACH .
  - طريقة (أسلوب) الدخل INCOME APPROACH.
  - طريقة (أسلوب) التكلفه COST APPROACH.
- بناء على الغرض من التقييم يتم اختيار الطريقة او الاسلوب المناسب للتقييم.
- قد يضطر المقيم لاستخدام أكثر من طريقة لتقييم العقار للوصول الى قناعة او رأي حول قيمة العقار.
- لكل طريقة من الطرق السابقة نقاط قوه و ضعف سيتم ايضاحها عند شرح كل طريقة.
- يعتمد استخدام الطرق السابقة على مستوى انجاز المشروع كقطعة ارض و مباني و بالتالي على المقيم زيارة الموقع اولا و من ثم تطبيق المعيار رقم ١،٢ كما تم ايضاحه سابقا.
- مصادر المعلومات و طرق الاحتساب و النسب و المعادلات لابد ان يطبقها المقيم وفق الطريقة المستخدمة و معطياتها كما تم ايضاحه في تطبيق المعيار رقم ١،٢.

طريقة (أسلوب) المقارنات السوقيه
MARKET APPROACH

طريقة (أسلوب) المقارنات السوقيه MARKET APPROACH

تستخدم هذه الطريقه غاليا اذا كان الغرض من التقييم هو

١. استخدام القيمة في القوائم الماليه للشركة.

٢. الاقراض المضمون

العقارات المقارنة

شرح الاستخدام

١. أسعار عمليات البيع الحاليه او العقارات المتطابقة (المشابهة تماما للعقار) او العقارات المماثله (تشبه العقار محل التقييم مع وجود اختلافات) يمكن استخدامها في عملية التقييم و توفر جميع المعلومات القابلة للاستخدام و المقارنة.

٢. عند القيام بالتقييم باستخدام هذه الطريقة لابد من عمل التسويات من حيث:

- الموقع
- العمر و حالة العقار.
- نوعية مستخدم العقار العقار المقارن حسب نوعية العقار.
- حجم العقار من حيث عدد الطوابق و صافي المساحة و جميع المواصفات الاخرى.
- نوعية استخدام العقار (مكاتب او مولات او سكن او سكن عمال او مخازن ...الخ).

٣. استخدام العناصر السابقة مهم للوصول الي قيمة العقار.

٤. لابد من ستخدام المصادر المتاحه للمقيم مع خبرته المهنية كما تم توضيحه في تطبيق المعيار رقم ١،٢.

ميزات الطريقة

- تصلحص هذه الطريقة للعقارات المتشابهة تماما او العقارات المماثله مع عمل التسويات اللازمة.
- يمكن تطبيقها على العقارات الصغيرة بشكل واسع و خاصة المنازل ذات الطابع المتشابه ضمن مشروع واحد يحمل نفس المواصفات لمكونات العقار سواء من حيث الارض و البنى التحتية و الخدمات.

نواحي القصور (العيوب)

- لا تصلح هذه الطريقة في ظل عدم وجود معلومات كافية للمقارنه و خاصة ان البيع و الشراء للعقارات غير المكتمله من النادر حصوله في السوق، الا في حال التناقل الداخلي بين الشركات تحت مظلة شركة واحده على سبيل المثال.
- عند تقييم المشاريع الكبيره او ذات الطابع المميز بمواصفات خاصة يصعب استخدام هذه الطريقة كذلك.
- حتى في حالة وجود مشاريع مشابهة او عقارات مماثله قد يختلف العقار محل التقييم في مواصفات البناء عن العقار المشابهة حتى لو كان العقار المقارن في نفس المشروع.
- من عوامل الصعوبة في المقارنات طبيعة الارض و تصاريح البناء و كذلك البيئة المحيطه و الخدمات المتوفره في محيط كل عقار مما يستدعي أجرآء العديد من التسويات.

طريقة (أسلوب) الدخل
INCOME APPROACH

طريقة (أسلوب) الدخل INCOME APPROACH

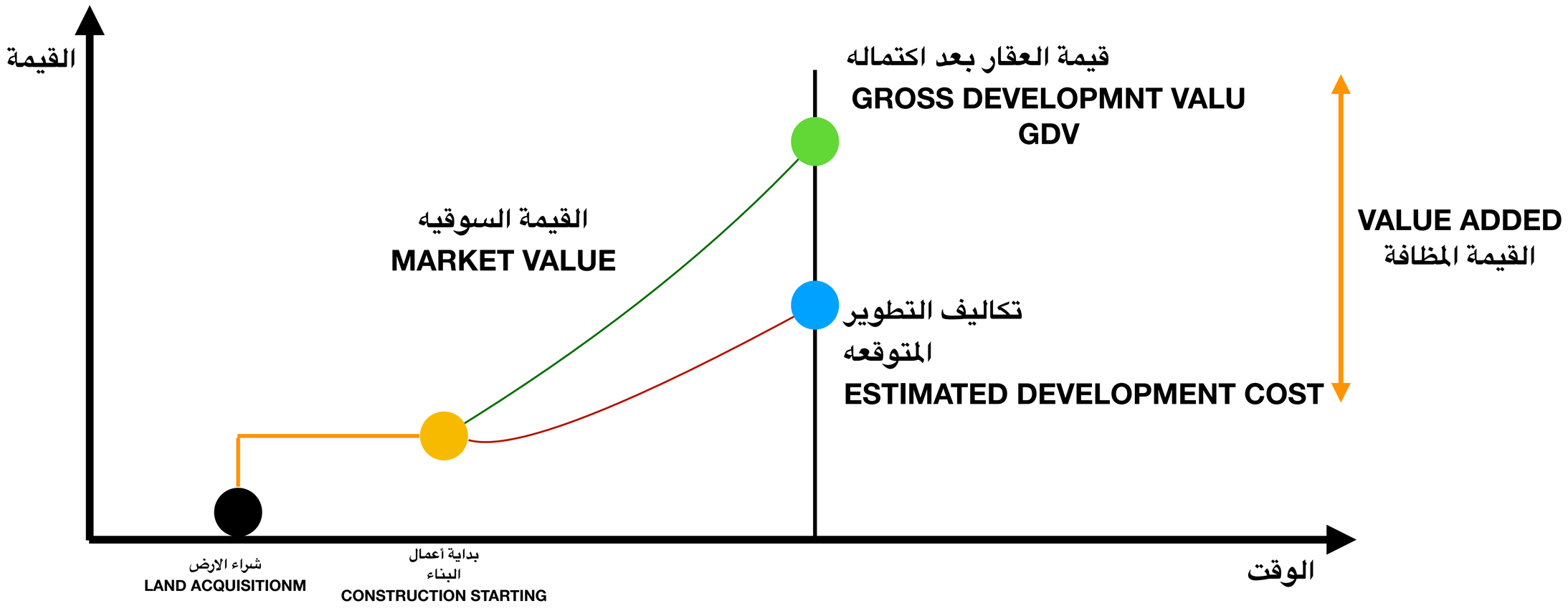
- تعكس هذه الطريقة(الاسلوب) القيمة المتوقعه للعقار تحت الانشاء عند اكتماله والتي يمكن ان يدفهعا المشاركين في سوق العقار.
- يمكن استخدام طريقتين من طرق الدخل و هي:

١. التدفقات النقدية المخصومه (DCF) – (DISCOUNTD CASH FLOW)
٢. القيمة المتبقيه (RESIDUAL VALUE)
٣. رسملة الدخل المباشرة (DIRCAT INCOME CAPITALISATION)

التدفقات النقدية المخصومه (DCF) – (DISCOUNTD CASH FLOW)	من ضمن اساليب الدخل و هي طريقة تستخدم لمعرفه مقدار النقد المصروف و النقد الداخل على المشروع و تحويله الي قيمة حاليه للوصول الي قيمة العقار.
القيمة المتبقيه (RESIDUAL VALUE)	و هي طريقة تحت أسلوب الدخل تتمثل في استنتاج قيمة العقار وقت البيع حسب نوع العقار و يخصم منه تكاليف التطوير المتوقعه للوصول الى القيمة الحاليه للعقار
رسملة الدخل المباشرة (DIRCAT INCOME CAPITALISATION)	و هي طريقة لتحويل التدفقات النقدية المستقبليه الي قيمة حاليه و رسملمة هذه القيمه للوصول الي قيمة العقار.

ماهو الغرض من بناء العقار بعد اكتماله و هل سوف يؤثر على اختيار طريقة التقييم؟

- يحدد الغرض من العقار بعد اكتماله الطريقة المستخدمه في عمليه التقييم تحت اسلوب الدخل و يمكن مناقشة هذه النقطه للوصول الي الاحتمالات المختلفه من بناء العقار.
- يوجد في تصوري ثلاث حالات للعقار بعد اكتماله و هي:
  1. البيع.
  2. التاجير.
  3. الاستثمار.
- تتساوى الاغراض السابقة في مرحلة بناء العقار حتى اكتماله، بمعنى ان تكلفة البناء ستكون واحده و لكن يبقى الاختلاف في نوعية الغرض من الاستخدام مستقبلا، في حالة كون العقار سكني على سبيل المثال فان الغرض سيكون البيع او التاجير و في حال ان العقار استثماري متخصص مثل المولات و المباني المكتبيه و الفنادق فسيكون الغرض التاجير او الاستثمار وقد يكون البيع مستقبلا و بالتالي يمكن تحديد الطريقة المناسبه في تقييم العقار.
  - السوال هو هل سيؤثر توجه المالك على الطريقة المستخدمة تحت اسلوب الدخل ام أن نوعية العقار و استخدامه هو المحرك الرئيسي في اختيار الطريقة المناسبه؟
- اعتقد ان نوعية العقار هي المحرك الرئيسي في الموضوع و ليس الهدف من بناء العقار اذا ان التقييم سيكون على الحالة التي عليها العقار وقت التقييم و بالتالي فان المقيم سياخذ في الاعتبار حالة العقار وقت المعاينه و الغرض من التقييم كما تم ايضاحه سابقا.


القيمة
قيمة العقار بعد اكتماله
GROSS DEVELOPMNT VALU
GDV
القيمة السوقيه
MARKET VALUE
VALUE ADDED
القيمة المظافة
تكاليف التطوير
المتوقعه
ESTIMATED DEVELOPMENT COST
شراء الارض
LAND ACQUISITIONM
بداية أعمال
البناء
CONSTRUCTION STARTING
الوقت

طريقة (أسلوب) الدخل INCOME APPROACH

تستخدم هذه الطريقه غاليا اذا كان الغرض من التقييم هو

١. البيع و الشراء و تشمل المحافظ العقارية المختلفة.
٢. الاقراض العام من البنوك
٣- دخول مستثمرين (الشراكه في المشروع).

شرح الاستخدام

اسلوب الدخل.

- القيمة المتبقيه بطريقة التكاليف.
- التدفقات النقدية المخصومه

- قيمة المشروع وقت اكتماله او ما يطلق عليه (GDV) و هي قيمة تحسب بطريقة القيمة المتبقيه في اسلوب الدخل و عند استخدام هذه الطريقة لابد من النظر الى العناصر التاليه:
- وجود عقود تاجير على سبيل المثال للمشروع و هذا يؤثر على قيمة العقار.في حال عدم وجود عقود تاجيريه للمشروع فلابد من احتساب الفتره الزمنيه لاكتمال تاجير المشروع و ما يتخلل هذه الفتره من مساحات غير موجره (شواغل) بالاضافه الي المصاريف الاخرى التي تشمل الصيانه و تكاليف الادارة و كذلك تكاليف التسويق و اي تكاليف اخرى قد يراها المقيم في المشروع.
- تكاليف البناء، سوف يتم احتساب التكاليف و لاشك في احتساب قيمة المشروع و لكن لن تكون المحدد الوحيد لقيمة المشروع، حيث يمكن تقسيم التكاليف الي نوعين وذلك بناء على تاريخ التقييم و هي تكاليف تم دفعها سابقا (تكاليف حقيقيه) و ذلك بموجب المستندات الرسمية و تكاليف مستقبلية (متوقعه) و تعتبر التكاليف التي سوف يتم دفعها مستقبلا مؤشرا جيدا لاحتساب القيمة الخاصة بالمشروع و يتم احتسابها بموجب طرق مختلفه اما حسب العقود الموقعه فعلا من قبل مالك المشروع او وضع تصور لتلك التكاليف حسب ما تم شرحه في المعيار رقم ١،٢ سابقا.
- تكاليف التمويل، لابد من احتساب تكاليف التمويل في تاريخ التقييم، و هي تكلفة التمويل السابقة للاعمال التي تمت قبل تاريخ التقييم و تكلفة التمويل المتوقعه مستقبلا في حال اكتمال المشروع و تحسب كل تكلفة على حده.تكاليف الاستشارات، وهي التكاليف التي سوف يتحملها المشتري مستقبلا اكمال المشروع.ارباح المشتري و المخاطر المتعلقه به، ان المشتري شخص او منشئة يهدف الي تحقيق ربح من عملية شراء المشروع و بالتالي لابد من احتساب ربح متوقع له و يمكن حساب الارباح المتوقعه له في معادلة القيمة المتبقيه من خلال احدى طريقتين و هي رقم معين يرغب في الحصول عليه او من خلال نسبه يتم استنتاجها من التكاليف التي سوف يدفعها مستقبلا لاكمال المشروع كما يمكن احتساب هذه النسبه من خلال قيمة المشروع بعد اكتماله اي انها قيمة اضافية للمشتري.
- المخاطر المتوقعه، و هي المخاطر التي يمكن ان تحصل مستقبلا مثل تاخر المقاولين او عدم وجود الخام او تغير القوانين الخاصة بالمنطقه في الاستخدام او البناء كل تلك المخاطر يجب احتسابها في وقت التقييم للمشروع.

طريقة (أسلوب) الدخل INCOME APPROACH

تستخدم هذه الطريقه غاليا اذا كان الغرض من التقييم هو

١. البيع و الشراء و تشمل المحافظ العقارية المختلفة.
٢. الاقراض العام من البنوك
٣- دخول مستثمرين (الشراكه في المشروع).

شرح الاستخدام

اسلوب الدخل.

- التدفقات النقدية المخصومه

شرح الاستخدام

في حال تم استخدام التدفقات النقدية المخصومه للوصول الي قيمة العقار فلابد من توقع جميع النقد المتوقع مستقبلا للوصول الي صافي القيمة الحاليه للمشروع، و بمعنى اخر فيتم احتساب التدفقات النقدية الداخله مستقبلا و يخصم منها صافي القيمة الحاليه للتدفقات النقدية الخارجه (المصروفة) على المشروع.

و عند احتساب معامل الخصم فلابد من الرجوع الى المشاريع المشابهة في المنطقه لاحتسابه او استخدام طريقة المتوسط المرجح لتكلفة راس المال (WACC).

ميزات الطريقة

تعتبر هذه الطريقة هي الطريقة الاكثر موائمة للاستخدام في احتساب قيمة المشاريع تحت الانشاء و تعكس قيمة العقار بمزيد من الدقه و الواقعيه و ذلك بسبب التفصيل الخاص بكل عنصر من عناصر المشروع و المخاطر، و ذلك بعكس طريقة المقارنات السوقيه او اسلوب السوق و الذي يغفل العديد من العناصر المهمة.

يعتمد استخدام هذه الطريقة على الغرض من التقييم و في حال كان الغرض هو البيع او الشراء او التمويل غير المضمون او الاستثمار فن طريقة القيمة المتبقيه تعتبر الطريقة المناسبه للاستخدام.

نواحي القصور (العيوب)

تتمثل عيوب هذه الطريقة في مدخلات المعادله الخاصه بها بمعنى ان النتيجة النهائيه تتاثر كثيرا باي تغيير قد يحصل في القيم الموضوعه في المعادله، و يمكن تمثيل ذلك بالربحيه التي يود المشتري الحصول عليها مستقبلا بعد اكتمال المشروع او احتساب تكلفة المشروع و كذلك معدل المخاطرة في المشروع كل تلك التغيرات سيكون لها اثر كبير على قيمة المشروع.

الدقة في المعلومات المدخله و التاكد منها عنصر مهم و لذلك في حال عدم توفر تلك المعلومات بالشكل الدقيق و المعتمد على مرجعيات موثقه فانه من الصعب احتساب العديد من الارقام داخل المعادله مثل معدلات الشغور و قيمة البيع و التاجير و نحو ذلك من العوامل.

طريقة (أسلوب) التكلفة
COST APPROACH

طريقة (أسلوب) التكلفة COST APPROACH

تستخدم هذه الطريقه غاليا اذا كان الغرض من التقييم هو الاستحوذ على العقار بهدف بيعه باضافه ربح المطور بالاضافه الي كون العقار ليس معدا للتاجير مستقبلا من قبل المشتري.

العقارات المقارنة

شرح الاستخدام

- طريقة التكلفه تفيد ان المشتري لن يدفع مبلغا في العقار يزيد عن العقارات المماثله في السوق و التي تشابه الي حد كبير العقار الذي ينوي المشتري الاستحواذ عليه.
- الي حد ما تقترب هذه الطريقة من الطرق السابقه و هي طريقة القيمة السوقيه و طريقة الدخل و ذلك لان المشتري سوف يقوم باحتساب فائدته من شراء ذلك العقار باحتساب قيمته و قت اكتماله.
- هناك بعض الاشتراطات التي ان توفرت يمكن استخدام هذه الطريقة و هي :
- ان جميع المتغيرات في طريقة القيمة المتبقيه قد تم الاتفاق عليها مسبقا مثل ارباح التطوير و المخاطر و تكلفة البناء و بالتالي اصبحت الارقام واضحه تماما للمشتري و البائع.
- وجود عقد ملزم لمشتري مستقبلي للعقار، بمعنى ان المشتري الحالي للعقار قد قام بتوقيع عقد بيع مستقبلي للعقار مع مشترى اخر في السوق ، بالتالي يمكن استخدام هذه الطريقة، بالطبع فان نسبه ارباح المطور تم احتسابها و الاتفاق عليها مسبقا و بالتالي سوف تكون مضافة الي قيمة العقار.
- في حال عدم نية المشتري استخدام العقار مستقبلا لاغراض استثماريه و انما سوف يقوم باستخدام العقار من قبله فقط في هذه الحاله يمكن استخدام طريقة التكلفه.

ميزات الطريقة

تمتاز هذه الطريقة بتقليل عمليه الفرضيات و ذلك بموجب الاتفاق المسابق بين البائع و المشتري و في تصوري تعتبر من أسهل الطرق لاحتساب قيمة المشاريع تحت الانشاء

نواحي القصور (العيوب)

لا توجد عيوب خاصه بهذه الطريقة في حال كان الغرض من التقييم و اضحا و في حال وجود اتفاق مسبق بين البائع و المشتري على المتغيرات التي توثر على قيمة العقار.

٥

حالة دراسية لتطبيق النموذج المقترح

مجمع سكني تحت الانشاء و المالك هو شركة معايير

مساحة الارض	٢٠٠٠٠ م٢
عدد الوحدات	٦٠ وحده
معدل سعر بيع المتر	٢٤٠٠ ريال م٢
معدل تكلفة البناء	١٥٠٠ ريال

- تم تقييم هذا المشروع في تاريخ ٢٩-١١-٢٠١٧ و هو تحت الانشاء.
- الغرض من التقييم هو شراء المشروع لغرض الاستثمار او البيع.
- تم استخدام طريقة القيمة المتبقيه لمعرفه قيمة المشروع اليوم.
- تم الاتفاق بين البائع و المشتري على ان يكمل المالك بقية المشروع على ان يدفع المشتري بقية تكاليف الانشاء بالاضافه الى تقدير قيمة الجزء المنجز من المشروع مع قيمة الارض.
- بعد زيارة الموقع و المعاينة تم انجاز ما يقارب ٧٠ ٪ من المشروع.
- تمت الاستعانه بالمكاتب الهندسية و شركات المقاولات لمعرفه تكلفة الجزء المتبقي و تقدير تكلفة الجزء المنجز حسب المواصفات الخاصة بالمشروع.
- سيتم ضرب نسبة الانجاز بقيمة المشروع للوصول الي قيمة المشروع الحاليه وقت التقييم.

Development Site Appraisal

Property name		مجمع شركة معايير التجاري		Address	line 1	المنطقة الشرقية	
Date of appraisal	dd/mm/yyyy	29/11/2017			line 2	حي الكورنيش	
Gross Site Area		20,000	m2		line 3	قطعة رقم ١٠٠	
	remediation area	2,000	m2		line 4	المجاور ٨	
					post code	31952	

Development Criteria

Maximum Site Cover		60	%	Number of Flats		60	
Gross Developed Area		75,000	m2	Number of Houses		0	
Net Area to Gross		70	%	Car Parking Public	surface	80	Spaces
Net developed Area		52,500	100.8 %		covered above ground	120	Spaces
Housing Areas	Social Rented	7,000	13.3 %		underground	0	Spaces
	Jersey Homebuy		- %	Car Parking Private	surface		Spaces
	First Time Buyer		- %		covered above ground	96	Spaces
	Market	45,938	87.5 %		underground		Spaces

Development Values

Housing	Social Rented	£2,400	per sq. m.	Car Parking Public	surface		per space
	Jersey Homebuy		per sq. m.		covered above ground		per space
	First Time Buyer		per sq. m.		underground		per space
	Market	£3,750	per sq. m.	Car Parking Private	surface		per space
					covered above ground		per space
					underground		per space

Construction Costs

Site preparation	Demolition	£2,000,000		Public open space		£2,000,000
	Remediation	£30	per sq. m.	Other costs (specify)		
Housing	Social Rented	£1,500	per sq. m.	Rockface stabilisation		£2,850,000
	Jersey Homebuy		per sq. m.	Urban improvements		£6,000,000
	First Time Buyer		per sq. m.			
	Market	£1,500	per sq. m.			
Car parking	surface	£15,000	per space.	Contingency	(% total contruction cost)	10 %
	covered above ground	£20,000	per space.			
	underground	£35,000	per space.			

Fees

Statutory costs				Professional Fees		(% total construction costs)
Planning Fees	Flats 1 to 5	£306	per flat		Architect	5 %
	Flats 6 and above	£420	per flat		Quantity Surveyor	3 %
	Houses 1 to 5	£610	per house		Structural Engineer	2 %
	Houses 6 and above	£830	per house		Planning Consultant	1.5 %
Building Control Fees	Flats 1 to 5	£650	per flat		Other	0 %
	Flats 6 and above	£750	per flat	Developers Profit		15 % GDV
	Houses 1 to 5	£1,025	per house	Cost of Sales		
	Houses 6 and above	£1,150	per house		Property Agents Fees	2.5 % GDV
	Contribution to Art (% of construction costs)	0.75	%		Legal Fees	3 % GDV
	Stamp duty	£0			Marketing Costs	£2,000,000

Finance costs

Construction period	1.5	years	Residual Site Value	£21,995,472
Interest rate on borrowing	6	%		

العقار محل التقييم

مواصفات التطوير و الاشتراطات وفق معايير المشروع و اشتراطات الجهات المختصه

قيمة المشروع

تكاليف البناء

المصروفات

تكاليف التمويل

Development Appraisal

Development Value	Area/ number	Rate	Value
Gross Site Area	20,000		
Remediation Area	2,000		
Site Cover %	60		
Gross Housing Floor Area	75,000		
Gross to net ratio	70		
NIA	52,500		
Social Housing Area	7,000	2,400	16,800,000
Jersey Homebuy	0	0	0
First Time Buyer	0	0	0
Market Housing Area	45,938	3,750	172,265,625
Number of flats	60		
Number of House	0		
Public Car parking surface	80	0	0
Public Car parking covered	120	0	0
Public Car parking underground	0	0	0
Private Car parking surface	0	0	0
Private Car parking covered	96	0	0
Private Car parking underground	0	0	0
Gross Development			189,065,625

Construction Costs	Area /no	Rate	
Demolition			2,000,000
Remediation	£2,000	30	60,000
Social Housing	7000	1,500	10,500,000
Jersey Homebuy	0	0	0
First time buyer	0	0	0
Market Housing	45938	1,500	68,906,250
Car parking surface	80	15,000	1,200,000
Car parking covered	216	20,000	4,320,000
Car parking underground	0	35,000	0
Public open space			2,000,000
Rockface stabilisation			2,850,000
Urban improvements			6,000,000
0			0
0			0
Contingency	10%		9,783,625
Total Construction Costs			107,619,875

Fees		
Architect	5%	5,380,994
Quantity Surveyor	3%	3,228,596
Structural Engineer	2%	2,152,398
Planning Consultant	2%	1,614,298
Other	0%	0
Planning Fees		
Flats	60	24,630

Houses	0	0
Building Control		
Flats	60	44,500
Houses	0	0
Contribution to Art	0.75%	807,149
Stamp Duty		
Total Fees		13,252,565
Developers Profit	15%	28,359,844
Cost of Sales		0
Agents fees	2.5%	4,726,641
Legal fees	3.0%	5,671,969
Marketing Costs		2,000,000
Total Cost of Sales		12,398,609
Finance Costs		
Construction period	1.5	5,439,260
Interest rate on borrowing	6%	
Total Costs		167,070,153
Residual Land Value		21,995,472

٦ الخلاصة و التوصيات

- تحديد غرض التقييم، من العناصر المهمة في تقييم العقارات تحت الانشاء.
- المام المقيم بمراحل التطوير الخاصة بالمشاريع والمدخلات و المخرجات الخاصة بها.
- الاستعانة بالمختصين في امور البناء و الانشائات من الامور المهمة للوصول الى قيمة المشروع.
- توثيق التعامل مع الجهات الخارجية مثل المكاتب الهندسيه و شركات المقاولات و غيرها في تقرير التقييم مع توضيح الدور و تاثير الراي الخاص بهم في قيمة المشروع.
- تحديث معلومات المقيم حول القيم المختلفة في السوق و المتعلقة باسعار الاراضي و العقارات المماثله لوضعها في المقارنات و توثيق مصادر المعلومات.
- ان تقييم العقارات تحت الانشاء يحتاج الى جهد كبير من قبل المقيم و فريق العمل الخارجي المساند للمقيم، بناء عليه يجب توخي الحذر في المعلومات و تحليلها بالاضافة الى الزيارة الميدانيه سوف تساعد المقيم على اصدار رأي مقبول لحالة العقار من الناحية الانشائية من الناحية الظاهرية فقط.
- لابد للمقيم ان ينظم العمل المكتبي و الميداني وفق المعيار رقم ١٠٢ و ان يحتفظ بجميع سجلات العمل للرجوع اليها مستقبلا.
- تم اصدار العديد من اوراق العمل حول الموضوع من عدة جهات و خاصة شركات المراجعه الخارجيه و اغتقد انها اضافات للموضوع بشكل كبير و خاصه ان التقييم المطلوب من المقييم حاليا سيكون وفق المعايير المحاسبيه الجديدة (القيمة السوقيه و ليست الدفتريه)، و في واقع الامر ان المقيم ليس له علاقة مباشرة في تطبيق المعايير المحاسبيه الجديده و لكن من باب الاطلاع على كيفية تسجيل العقارات في الدفاتر المحاسبيه وفق المعايير الدوليه الجديده IFRS .
- اعتقد انه من خلال ورقة العمل هذه و اوراق العمل المقدمة من قبل المقيمن الاخرين يمكن صياغة معيار متكامل للعقارات تحت الانشاء من قبل الهيئة السعودية للمقيمن المعتمدين وذلك بما يتوافق و العقارات في المملكة العربيه السعودية وفق مدخلات الجهات ذات العلاقة بالتطوير.