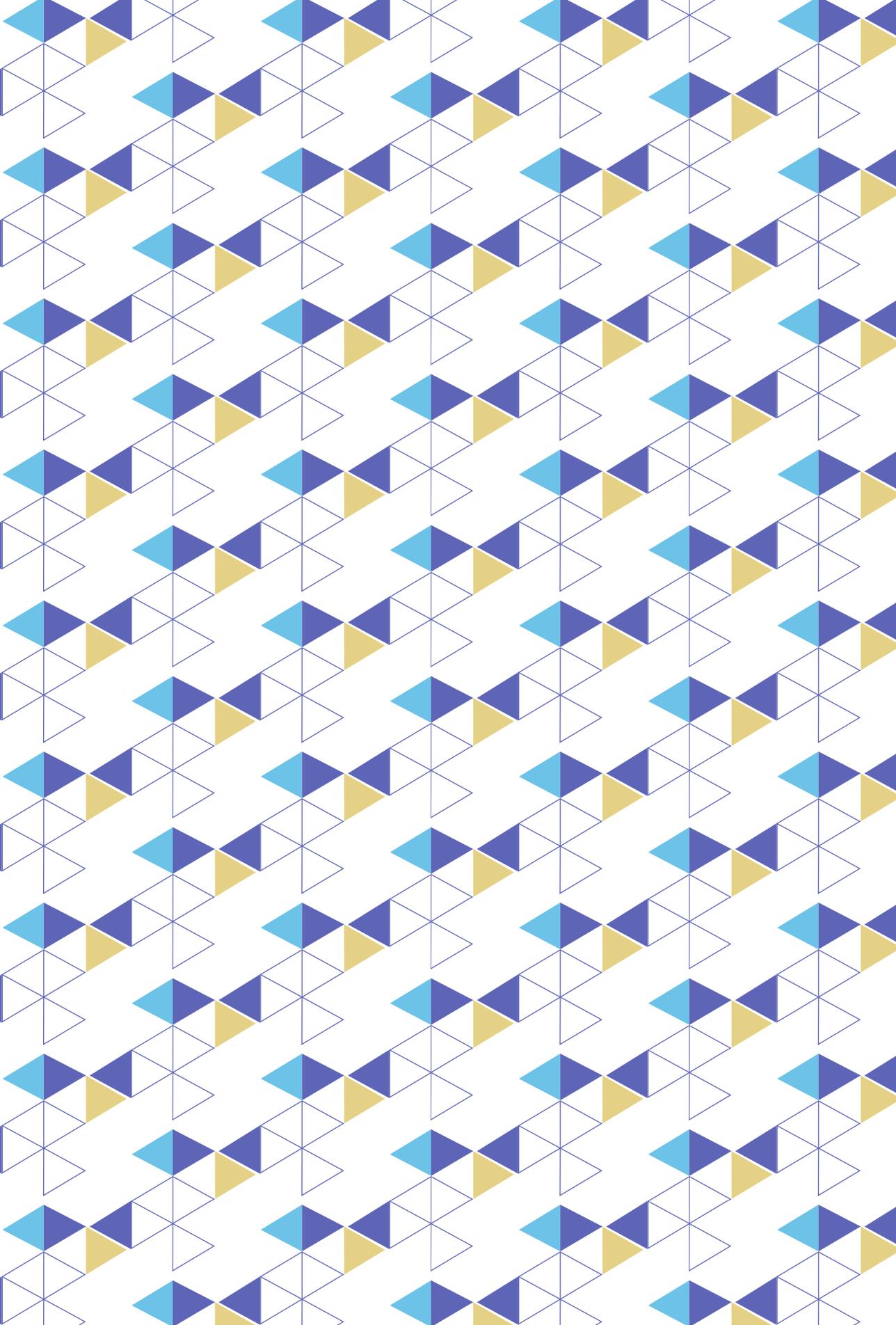
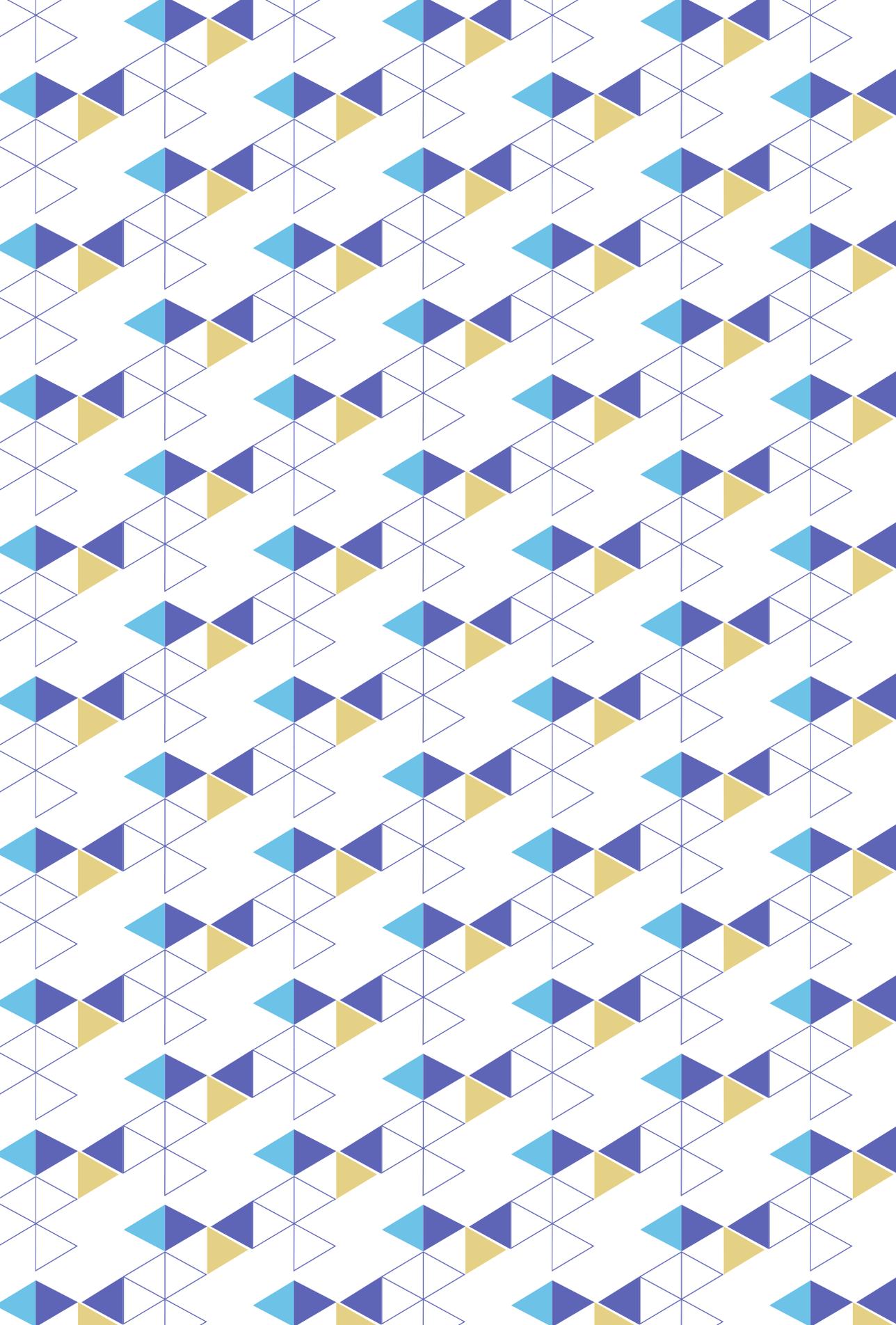




دليل الأسعار الاسترشادية

لتكلفة الإنشاءات والتحصينات والغراس والمشمات
لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة







مرکز استشارات تقييم

Valuation Consultancy Center

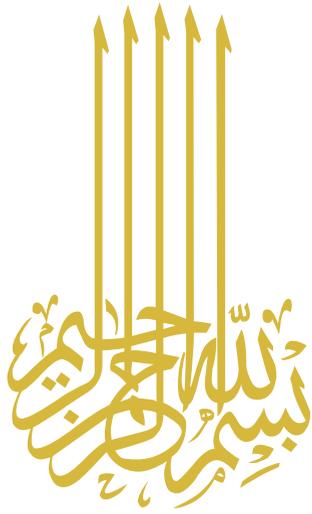
جميع الحقوق المتعلقة بهذا الدليل محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، حيث تملك تقييم حقوق نشر كل هذا الدليل أو جزء منه، ولا يجوز إعادة إنتاج أو توزيع أو نقل جزء من هذا الدليل أو كله بأي شكل أو وسيلة، بما في ذلك التصوير أو النسخ أو التسجيل بواسطة الصوت أو الفيديو أو النشر على الانترنت وغيرها من الأساليب الإلكترونية دون الحصول على إذن مكتوب مسبق من تقييم، إلا في حالة الاقتباسات المختصرة الواردة في مراجعات النقاد وغيرها من الاستخدامات غير التجارية المسموح بها بموجب نظام حماية حقوق المؤلف وقوانين حقوق النشر، وتحفظ الهيئة بحقوقها في مقاضاة أي شخص ينتهك هذه الحقوق.

ولا تتحمل الهيئة مسؤولية أي أضرار أو خسائر لأي شخص يتخذ أو يمتنع عن القيام بأي إجراء استناداً على هذا الدليل، ولا تتحمل تقييم مسؤولية دقة المعلومات الواردة في الدليل عند الاقتباس منه أو إعادة ترجمته ونشره، وإلى الحد الذي تسمح به الأنظمة والقوانين فإن تقييم تخلي مسؤوليتها والتزامها من كافة الخسائر أو الأضرار المباشرة وغير المباشرة المترتبة على الأشخاص أو الجهات والمتعلقة بتفسير هذا الدليل أو تطبيقه.

يمكن الحصول على نسخة من هذا الدليل من:
الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

٢٧٢٧ طريق أنس بن مالك
الرياض، ١١٣٣٢١ الصحافة
المملكة العربية السعودية

WWW.TAQEEM.GOV.SA



المحتويات

	١- التمهيد
١١	١-١ مفهوم التقييم العقاري
١١	٢-١ أساليب وطرق التقييم العقاري
١٢	٣-١ تعريف طريقة التكلفة
١٢	٤-١ تطبيق طريقة التكلفة
١٥	٢- التحفظات والتنويهات العامة
١٦	٣- استخدام الدليل
١٦	١-٣ إرشادات استخدام الدليل
١٦	٢-٣ جداول التطبيق
١٧	١-٢-٣ تصنيف المباني والتحسينات والملحقات والغراس
٢١	٢-٢-٣ أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات والملحقات
٢٥	٣-٢-٣ أسعار الغراس
٢٦	٤-٢-٣ أعمار المباني
٢٨	٥-٢-٣ معدلات الإهلاك- طريقة القسط المتناقص
٣٠	٤- أمثلة تطبيقية
٣٦	٥- الملاحق
٣٦	١-٥ التصنيف التفصيلي للمباني والتحسينات والملحقات
٦٩	٢-٥ الوصف التفصيلي لأسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات والملحقات
٧٧	٦- المراجع

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المنظمة لمهنة التقييم العقاري في المملكة العربية السعودية، وتسعى منذ تأسيسها لتحقيق ريادة عالمية وفق معايير دولية لمهنة تقييم مرموقة وقيمة موثوقة. وتأتي رسالة الهيئة (تقييم) نحو تنظيم مهنة التقييم وفق أفضل المعايير والممارسات الدولية والإشراف على تأهيل المقيمين ورفع الثقة في مهنة التقييم.

ولتحقيق الرؤية والرسالة أعلاه، فقد عملت (تقييم) من خلال مركزها الاستشاري (VCC) على إعداد دليل الأسعار الاسترشادي لتكلفة الإنشاءات والتحسينات والغراس والمشمتملات لأغراض نزع ملكية العقارات، كمرجع يستند عليه في أعمال التقييم ويقدم مؤشرات استرشادية تشمل التالي:

أولاً: تصنيفات المباني

ثانياً: أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات

ثالثاً: أعمار المباني والتحسينات ومعدلات اهلاؤها

رابعاً: أسعار الغراس

وذلك ليكون بمثابة إطار عام عملي لتطبيق طريقة التكلفة في تقدير قيمة العقارات لأغراض نزع الملكية، ويسعى هذا الدليل إلى تحقيق مجموعة من الأهداف والغايات أهمها ما يلي:

- الملائمة مع الخصائص العمرانية المحلية.
- قابلية التطبيق على معظم أنواع العقارات السائدة وفي جميع مناطق المملكة.
- رفع مستوى الكفاءة المهنية عند تطبيق التقييم العقاري باستخدام طريقة التكلفة.
- المساهمة في الوصول إلى قيم منطقية وموضوعية تحاكي واقع السوق.

روعي في إعداد الدليل أن يكون موافقاً للأنظمة والتشريعات ذات العلاقة والمعايير الدولية في هذا الشأن والاستفادة من التجارب العالمية السابقة في تقدير أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات والملحقات وقياس الأعمار ومعدلات الإهلاك. جاء هذا الدليل في نسخته الأولى لعام ٢٠١٩م وستعمل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين على تحديثه وتطويره بصورة دورية من خلال مراجعة المسوحات الميدانية والمؤشرات الاقتصادية التي تم أخذها بعين الاعتبار في عملية الإعداد والتنفيذ.



١-١ مفهوم التقييم العقاري

يمكن تعريف التقييم العقاري على أنه: فن وعلم تقدير قيمة حقوق الملكية لغرض محدد وفي لحظة زمنية محددة مع الأخذ في الحسبان جميع سمات وخصائص العقار محل التقييم وجميع العوامل الاقتصادية الأساسية للسوق، وفي أغلب الحالات يكون الهدف الرئيس للمُقيّم هو تقدير القيمة السوقية وهي «المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار».

وتمثل القيمة التي يقدّرها المُقيّم رأي شخص مختص ومؤهل في هذا المجال، ويُشار إلى ممارسي مهنة التقييم بالمُقيّمين، وتخضع مهنة التقييم العقاري في المملكة العربية السعودية إلى إدارة الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين، وقد أُصدر مرسوم ملكي في تاريخ ١٤٣٣/٠٧/٠٩ هـ بفرض نظام المُقيّمين المعتمدين لتنظيم تقييم الأصول باختلاف أنواعها من قبل مختصيها، وقد قامت (تقييم) بإعداد المناهج العلمية والدورات التدريبية لتأهيل المُقيّمين وفقّ الجميع الضوابط والتشريعات والأسس والأهداف المطلوب تحقيقها بحيث يصبح التقييم مهنة رسمية ملزمة.

٢-١ أساليب وطرق التقييم العقاري

نظراً لتعدد أغراض التقييم وأساس القيمة وطبيعة العقارات تطور عدد من أساليب التقييم الرئيسة التي يندرج تحتها طرقاً تطبيقية متعددة منفصلة ومستقلة للتقييم، ويُقسم مجلس معايير التقييم الدولية ومعظم المنظمات المهنية أساليب التقييم إلى ثلاثة أساليب رئيسة وهي: أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة، ويندرج تحت هذه الأساليب طرق تطبيقية يمكن توضيحها من خلال الجدول التالي:

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

ويعنى هذا الدليل بتقديم مؤشرات استرشادية لتطبيق أسلوب التكلفة والذي يستخدم عندما يتعذر استخدام أي من الأساليب الأخرى أو لتعزيز نتيجة التقييم التي تم الوصول إليها باستخدام أحد الأساليب الأخرى. ويعتبر استخدامه مقبولاً عند تقييم فئات محددة من الأصول مثل المباني العامة والعقارات المتخصصة التي ليس لها سوق وغير متداولة أو العقارات في الأسواق غير النشطة أو التي لا تحقق أرباح أو العقارات التي لا تتوفر لها أدلة وشواهد سوقية قابلة للمقارنة.

ويجب على المُقيّم أن يقوم بأبحاثه الخاصة عند تطبيق أسلوب التكلفة والاستناد إلى معلوماته وخبرته في تنفيذ عملية التقييم حيث أن هذا الدليل جاء للمقارنة والاسترشاد عند تحديد المدخلات الرئيسة.

٣-١ تعريف طريقة التكلفة

يُطلق أحياناً على هذه الطريقة طريقة المقاول، وتستند القيمة في هذه الطريقة إلى تقدير قيمة الأرض بأسلوب السوق بالرجوع إلى الأراضي القابلة للمقارنة والتي تم بيعها مؤخراً أو معروضة في السوق وعمل التسويات اللازمة مضافاً إليها تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي (تكلفة الإحلال)، مخصوماً منها الإهلاك مقابل أوجه القصور والتدهور المادي والتقاعد الوظيفي والإقتصادي للمبنى.

وتتمثل العناصر الرئيسية لتطبيق أسلوب التكلفة فيما يلي:

- تقدير قيمة الأرض
- تقدير تكلفة الإحلال
- تقدير الإهلاك

القيمة السوقية للعقار = قيمة الأرض + تكلفة الإحلال - الإهلاك

وفيما يلي وصف تفصيلي لخطوات تطبيق طريقة التكلفة:

٤-١ تطبيق طريقة التكلفة

بالاعتماد على العناصر الرئيسية لتطبيق طريقة التكلفة يمكن توضيح الخطوات كالتالي:

أولاً: تقدير قيمة الأرض

من خلال تحديد فئة استخدام أرض موقع العقار محل التقييم وكذلك مساحتها وشكلها وموقعها الجغرافي وخصائصها المادية والعمل على إيجاد أراضي قابلة للمقارنة على نحو مناسب في المنطقة سواء تم بيعها مؤخراً أو معروضة في السوق ومن ثم إجراء التسويات والتحليلات اللازمة لتحديد الفرق بين الأراضي القابلة للمقارنة والأرض محل التقييم لتكوين رأي نهائي بشأن قيمة الأرض.

ثانياً: تقدير تكلفة الإحلال

وهي تكلفة إنشاء مبنى جديد مطابق للمبنى القائم ويؤدي نفس وظيفته ويجب أن تكون التكاليف شاملة لكل ماهو ضروري لأعمال البناء وتؤخذ بعين الاعتبار في تاريخ التقييم. ويمكن تعريف صافي تكلفة الإحلال: على أنها تكاليف إنشاء نفس المبنى اليوم مع خصم مخصصات مقابل أوجه القصور والتقاعد والإهلاك، وخالصة القول فهي تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصاً منها الإهلاك.

١ في حال عدم توافر مقارنات يمكن استخدام طرق أخرى مثل الإستهلاك الأفضل والأعلى. يمكن الرجوع إلى معايير التقييم الدولية ودليل ممارسة مهنة التقييم



ويمكن تقدير تكلفة الإحلال باتباع الخطوات التالية:

- التحقق من إجمالي المسطحات المبنية للمبنى من خلال رخصة البناء والمساقط الأفقية والمعاينة المادية.
- تقدير تكلفة تنفيذ المتر المربع من خلال جداول الأسعار بالاعتماد على نوع المبنى ومواصفات البناء والتشطيبات.
- ضرب المسطحات المبنية للعقار محل التقييم في تكلفة تنفيذ المتر المربع للوصول إلى تقدير مبدئي لتكلفة الإحلال.
- عند الحاجة يتم عمل تسويات خاصة بالتكاليف مقابل وجود عناصر إنشائية وتحسينات لا تتضمنها وحدة القياس التي تم الاستناد عليها في تقدير تكلفة المتر المربع.

ثالثاً: تقدير الإهلاك

يقصد بالإهلاك النقص التدريجي في قيمة الأصل الثابت ويكون إما بسبب التدهور المادي للمبنى نتيجة عمره والظروف المحيطة وزيادة تكاليف الصيانة المستقبلية، أو بسبب التقادم بمختلف أنواعه وقد يكون التقادم مادي نتيجة لعمر المبنى وقلة أعمال الصيانة، أو وظيفي بسبب تصميمه الذي لا يتوافق مع المتطلبات الحالية أو بسبب التقدم التقني في المباني الأخرى وقد يكون التقادم اقتصادي ناشئ عن تأثير الأوضاع الخارجية المتغيرة للاقتصاد الكلي أو الجزئي على العقار.

وهناك أكثر من طريقة لتقدير الإهلاك وهي كالتالي:

- **طريقة العمر الممتد:** بالاعتماد على نظرية الحياة الممتدة (Extended Life Theory)، وتعتبر هذه الطريقة أكثر موضوعية في تحديد معدل الإهلاك، ويمكن تلخيصها في أربعة خطوات رئيسية كالتالي:
 - o تحديد العمر الافتراضي للمبنى من خلال جداول الأعمار وفقاً لنوع المبنى وفتته.
 - o تحديد العمر المتبقي لاستمرارية المبنى من خلال المعاينة المادية لخبير التقييم والاعتماد على حالة المبنى في تاريخ التقييم مع مراعاة التقادم الوظيفي والاقتصادي.
 - o تحديد العمر الفعال من خلال المعادلة التالية:
العمر الفعال = العمر الافتراضي - العمر المتبقي
 - o يتم تحديد معدل الإهلاك بقسمة العمر الفعال / العمر الافتراضي
- **طريقة القسط المتناقص:** وتفترض هذه الطريقة تناقص معدل إهلاك المبنى مع مرور الوقت، وتعتمد في تحديد معدل الإهلاك على القيمة المتبقية من المبنى كل عام، ويمكن توضيح ذلك من خلال المثال التالي بافتراض أن معدل الإهلاك السنوي 5%:

عمر المبنى عند تاريخ التقييم	معدل الإهلاك السنوي	القيمة المتبقية من المبنى	معادلة قسط الإهلاك معدل الإهلاك السنوي × قيمة المبنى المتبقية	قسط الإهلاك
١	5,00%	100,00%	5,00% × 100%	5,00%
٢	5,00%	95,00%	5,00% × 95%	4,75%
٣	5,00%	90,25%	5,00% × 90,25%	4,51%
٤	5,00%	85,74%	5,00% × 85,74%	4,29%

- طريقة القسط الثابت: وتعتبر من أبسط الطرق وتستخدم فقط للأغراض المحاسبية ولكنها لا تعكس القيمة الحقيقية للمباني ولا ينصح باستخدامها، وتعتمد على قسمة عمر المبنى عند تاريخ التقييم على العمر الافتراضي.

من خلال معدل الإهلاك الناتج عن أحد الطرق أعلاه يتم تقدير قيمة المبنى الحالية بضرب المعدل في تكلفة الإحلال لتحديد قيمة الخصم مقابل أوجه القصور والتقدم في المبنى. ويمكن تحديد المعادلات الرياضية لتطبيق أسلوب التكلفة في المباني الجديدة والقديمة لتحديد القيمة السوقية للعقار من خلال الجدول التالي:

المعادلات الرياضية لتطبيق طريقة التكلفة

التسلسل	المباني الجديدة	المباني القديمة
(١)	• تقدير قيمة الأرض بأسلوب السوق	• تقدير قيمة الأرض بأسلوب السوق
(٢)	• تقدير قيمة المبنى وتؤخذ بعين الاعتبار في تاريخ التقييم وتشمل جميع التكاليف*	• تقدير تكلفة الإحلال وتؤخذ بعين الاعتبار في تاريخ التقييم وتشمل جميع التكاليف*
(٣)	• يتم تقدير قيمة البناء وفق المعادلة التالية: المسطحات المبنية × تكلفة تنفيذ المتر المربع	• يتم تقدير تكلفة الإحلال وفق المعادلة التالية: المسطحات المبنية × تكلفة تنفيذ المتر المربع
(٤)	لا يوجد إهلاك	• تحديد معدل الإهلاك وفق الطرق أعلاه • تحديد قيمة الإهلاك (الخصم مقابل أوجه القصور والتقدم) من خلال المعادلة التالية: معدل الإهلاك × تكلفة الإحلال
(٥)	• تقدير قيمة العقار من خلال المعادلة التالية: قيمة الأرض + قيمة المبنى	• تقدير قيمة العقار من خلال المعادلة التالية: قيمة الأرض + تكلفة الإحلال - الإهلاك

* يقصد بجمع التكاليف: تكاليف التنفيذ + تكاليف الأتعاب المهنية والإدارة وأرباح المقاول.

جاء هذا الدليل كوسيلة مساندة للمقيم في تطبيق أسلوب التكلفة حيث يقدم مؤشر لأسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات والملحقات إضافة إلى الأعمار ومعدلات الإهلاك، وعليه جاءت التحفظات والتنويهات بما يلي:

- يعتبر هذا الدليل وسيلة مساندة للمقيم، حيث أن الأسعار والأعمار التقديرية أو الوحدات المعيارية والمواصفات القياسية التي تضمنها الدليل لا تعني الحتمية المطلقة، بل تم إدراجها لأغراض استرشادية ولا يعني استخدامها كلياً أو جزئياً إعفاء المقيم من أي مطالبات أو تبعات قانونية.
- يكون الرأي النهائي للقيمة (قيمة العقار) لغرض نزع الملكية قرار المقيم وحده، ويتم بناءً على المعايير المادية للعقار والمنطقة المحيطة به ومراعاة الخصائص المكانية والطوبوغرافية التي قد تؤثر على القيمة ومراجعة المستندات والالتزامات الخاصة به وإجراء كل ما يلزم من بحوث وتحليلات.
- تم بناء الدليل على أسلوب التكلفة، ويستخدم هذا الأسلوب عندما يتعذر استخدام أي من الأساليب الأخرى أو تعزيز نتيجة التقييم التي تم الوصول إليها باستخدام أحد الأساليب الأخرى. ويعتبر استخدامه مقبولاً عند تقييم فئات محددة من الأصول مثل المباني العامة والعقارات المتخصصة التي ليس لها سوق وغير متداولة أو العقارات في الأسواق غير النشطة أو التي لا تحقق أرباح أو العقارات التي لا تتوفر لها أدلة وشواهد سوقية قابلة للمقارنة.
- يجب تحديد نوع المبنى وتصنيفه وفتته بشكل دقيق لارتباط ذلك بتقدير الأسعار والأعمار علماً أنه قد تشمل بعض المباني أن تكون تحت فئتين نتيجة تباين تشطيباتها الخارجية والداخلية وعناصرها الإنشائية الأمر الذي يتطلب عمل التسويات اللازمة لذلك.
- الأسعار التقديرية لعناصر التكلفة التي تضمنها الدليل تشمل كامل الأتعاب الإستشارية والإدارية وأرباح المقاول كما بنيت وفق أسعار مؤسسات وشركات المقاولات النظامية التي يتوفر لديها كادر فني متخصص.
- وحدات القياس المذكورة في الدليل تم اختيارها بناءً على العرف السائد لاستخدامها في السوق المحلي وعلى المقيم الأخذ في الاعتبار تحويل أي وحدات أخرى لتكون متوافقة مع الوحدات المستخدمة.
- من المتعارف عليه أنه يتم تحديد عمر المبنى عند تاريخ التقييم من خلال تاريخ اطلاق التيار الكهربائي فإن لم يتوفر يتم الرجوع إلى شهادة إتمام البناء، أو من خلال تاريخ انتهاء إنشاءه بالرجوع إلى تاريخ إصدار رخصة البناء وخصم المدة اللازمة للتنفيذ وفقاً للمشاريع المشابهة مع مراعاة رخص التجديد والترميم اللاحقة للمبنى.
- ينبغي تحديد معدلات الإهلاك بطريقة العمر الممتد وإن لم يكن بطريقة القسط المتناقص، وتجنب استخدام طريقة القسط الثابت.
- يحدد العمر المتبقي للمبنى من خلال المعاينة المادية للعقار وحالة المبنى عند تاريخ التقييم مع مراعاة التدهور المادي والتقدم الوظيفي والاقتصادي، ويعتمد تحديده على رأي المقيم.

يعتمد استخدام الدليل على الأخذ بعين الاعتبار التحفظات والتنويهات العامة واتباع الارشادات وفق الخطوات المحددة، كما يجب على المقيم قبل استخدام جداول التطبيق الاطلاع على الملاحق التفصيلية للوصول إلى نتيجة أكثر دقة وموضوعية.

٣-١ إرشادات استخدام الدليل:

يمثل الدليل وحدة متكاملة ومتراصة لا يمكن استخدام جزء منه دون الاطلاع على الأجزاء الأخرى والأخذ بها، وينبغي أن يكون مُستخدم الدليل الدراية الكاملة بطريقة التكلفة وكيفية تطبيقها إضافةً إلى تحديد المدخلات والمعلومات الأساسية المرتبطة بالتقييم وللاستخدام الدليل بكفاءة وفعالية يجب إتباع الخطوات التالية:

- (١) تحديد نوع المبنى وفقاً لتصنيفات المباني التفصيلية.
- (٢) تحديد المسطحات المبنية للمبنى من خلال رخصة البناء والمساقط الأفقية والمعينة المادية.
- (٣) تقدير تكلفة الإحلال من خلال مؤشرات أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات والملحقات.
- (٤) تحديد عمر المبنى عند تاريخ التقييم بالاعتماد على أحد المصادر التالية:
 - o تاريخ إطلاق التيار الكهربائي.
 - o تاريخ شهادة إتمام البناء.
 - o تاريخ إصدار رخصة البناء، مع مراعاة خصم المدة الكافية لعملية التنفيذ.
- (٥) تحديد العمر الافتراضي للمبنى من خلال جداول الأعمار الخاصة بتصنيفات المباني التفصيلية.
- (٦) تقدير معدل الإهلاك بالاعتماد على العمر الفعال استناداً لنظرية العمر الممتد.

٣-٢ جداول التطبيق:

تم إعداد جداول التطبيق بالاعتماد على تطبيق طريق التكلفة وارشادات استخدام الدليل والخطوات اللازمة لذلك، وتشمل الجداول ما يلي:

- تصنيف المباني والتحسينات والملحقات والغراس
- أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات والملحقات
- أسعار الغراس
- أعمار المباني
- معدلات الإهلاك

وفيما يلي إيضاح لجداول التطبيق

١-٢-٣ تصنيف المباني والتحسينات والملحقات والغراس

أولاً: تصنيف المباني والتحسينات:

تصنف المباني والتحسينات بشكل عام حسب الاستعمال بما يتوافق مع الأنظمة والتشريعات والبيئة العمرانية المحلية واستعمالات الأراضي السائدة ضمن المخططات الهيكلية للمناطق الحضرية والمدن، ويندرج تحت التصنيف العام تصنيف تفصيلي موزع إلى مجموعة فئات ومستويات (بغرض التقييم وتقدير تكلفة الإحلال) وفق عدة معايير تختلف باختلاف نوع المبنى واستعماله وهي كالتالي:

- المساحة
- نوعية الهيكل الإنشائي
- الخدمات المتوفرة في المبنى
- الأنظمة الكهروميكانيكية
- طبيعة الإشغال
- التشطيبات الخارجية
- التشطيبات الداخلية
- أنظمة التبريد والتسخين والتدفئة

ويمكن عرض تصنيف المباني والتحسينات من خلال الجدول التالي:

جدول تصنيف المباني والتحسينات

الفئة / التحسينات	التصنيف التفصيلي	التصنيف العام حسب الاستعمال
القصور		
Class A	المجمعات السكنية	سكني
Class B		
Class C		
Class A	الفيلات السكنية	
Class B		
Class C		
Class A	العماير السكنية (أقل من ١٢ طابق)	
Class B		
Class C		
ذو أعمدة مسلحة ومبني من الطوب أو البلك	البيوت الشعبية	
مبني من الطوب أو البلك دون أساس مسلح		
مبني من الطين		
مساكن العمال		
Class A	مباني إدارية (أقل من ١٢ طابق)	إداري
Class B		
Class C		

الفئة / التحسينات	التصنيف التفصيلي	التصنيف العام حسب الاستعمال
مجمعات أكشاك وبسطات	مجمعات ومراكز تجارية	تجاري
مراكز تجارية مفتوحة		
مراكز تجارية مغلقة		
المطاعم المتخصصة	خدمات تجارية متنوعة	
مراكز التسوق		
الأسواق المركزية		
المصارف والبنوك		
صالات عرض السيارات		
مراكز خدمة السيارات	المنشآت الفندقية	
5 نجوم		
4 نجوم		
3 نجوم		
نجمتين		
نجمة واحدة	الوحدات السكنية المفروشة	الضيافة والخدمات السياحية
درجة أولى		
درجة ثانية		
درجة ثالثة		
درجة رابعة		
درجة خامسة	قاعات الأفراح والمناسبات	
Class A		
Class B		
Class C		
الاستراحات الخاصة		
دور الحضانه ورياض الأطفال		
المدارس التعليمية		
المعاهد ومراكز التعليم		
الجامعات		الخدمات الصحية
المستشفيات		
المستوصفات		
مراكز إعادة التأهيل		المساجد
مسجد جامع		
مسجد محلي		



التصنيف العام حسب الاستعمال	التصنيف التفصيلي	الفئة / التحسينات
المنشآت الصناعية	المصانع	
	المستودعات	
	الثلاجات	
	الورش	
المنشآت الترفيهية	الأندية الرياضية	
	صالات الألعاب الترفيهية	
	الحدائق والمنتزهات	
	الملاعب المكشوفة	
محطات الوقود	تجهيز الموقع العام	
	منطقة الخدمات المساندة	
	مظلة المحطة	
	خزانات الوقود	
المزارع	الأسوار	أسوار معدنية عادية
		أسوار معدنية مجلفنة
		أسوار مبنية من البلك
		أسوار خرسانية بقاعدة اسمنتية
	الملاحق	سكن العمال
		المستودعات
	الآبار	الآبار التقليدية
		الآبار الارتوازية
	الخزانات	الخزانات العلوية
		الخزانات الأرضية
		برك الماء
	المباني عالية الارتفاع (أكثر من ١٢ طابق)	العقوم الترابية
المدرجات الزراعية		
من ١٢ إلى ١٨ طابق		
من ١٩ إلى ٣٠ طابق		
من ٣١ إلى ٦٠ طابق		
أكثر من ٦٠ طابق		

ثانياً: المرافق العامة

وتشمل أعمال المخططات العامة للأراضي ومكوناتها الأساسية من تهييد وسفلة ورصيف وإنارة، إضافة إلى مواقف السيارات بجميع أنواعها، ويمكن توضيح ذلك كما يلي:

جدول تصنيف المرافق العامة

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي / الأعمال / الفئة
أعمال المخططات العامة	تهييد الموقع
	أعمال السفلة
	أعمال الرصف
	أعمدة الإنارة
	الحدائق
مواقف السيارات	أعمال البنية التحتية
	مواقف سطحية
	مواقف متعددة الطوابق
	مواقف تحت الأرض

ثالثاً: الملحقات

تشمل الملحقات مجموعة من العناصر والمكونات الإنشائية والتحسينات التي يمكن تواجدها في أكثر من تصنيف تفصيلي للمباني، ويمكن تحديد أهمها كما يلي:

- المسابح
- مظلات مواقف السيارات
- نظام إنذار ومكافحة الحريق
- التكييف المركزي



٢-٣-٢ أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات والملحقات

يمكن توضيح أسعار الإنشاءات والتحسينات والملحقات من خلال التالي:

أولاً: أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات

التصنيف العام حسب الاستعمال	التصنيف التفصيلي	الفئة / التحسينات	وحدة القياس	وحدة القياس	الحد الأدنى	الحد الأعلى	
سكني	المجمعات السكنية	القصور	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٥,٥٠٠	٨,٥٠٠	
		Class A	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٤,٠٠٠	٥,٠٠٠	
		Class B	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٢,٩٠٠	٣,٥٠٠	
	الفيلات السكنية	Class C	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٢,٠٠٠	٢,٥٠٠	
		Class A	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٣,٠٠٠	٤,٠٠٠	
		Class B	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٢,٢٠٠	٢,٧٠٠	
	العمائر السكنية (أقل من ١٢ طابق)	Class C	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	١,٦٠٠	٢,٠٠٠	
		Class A	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٢,٨٠٠	٣,٤٠٠	
		Class B	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٢,٠٠٠	٢,٥٠٠	
	البيوت الشعبية	ذو أعمدة مسلحة ومبني من الطوب أو البلك	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	١,٥٠٠	١,٩٠٠	
		مبني من الطوب أو البلك دون أساس مسلح	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٨٠٠	١,٠٠٠	
		مبني من الطين	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٤٠٠	٥٠٠	
	إداري	مباني إدارية (أقل من ١٢ طابق)	مسكن العمال	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	١,٢٠٠	١,٥٠٠
			Class A	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٣,١٠٠	٣,٨٠٠
			Class B	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٢,٥٠٠	٣,٠٠٠
تجاري	مجمعات ومراكز تجارية	Class C	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	١,٨٠٠	٢,٢٠٠	
		مجمعات أكشاك وبسطات	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	١,٤٠٠	١,٧٠٠	
		مراكز تجارية مفتوحة	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	١,٩٠٠	٢,٦٠٠	
	خدمات تجارية متنوعة	مراكز تجارية مغلقة	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٣,٥٠٠	٥,٥٠٠	
		المطاعم المتخصصة	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٢,٧٠٠	٤,٦٠٠	
		مراكز التسوق	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	١,٨٠٠	٢,٥٠٠	
		الأسواق المركزية	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٢,١٠٠	٢,٩٠٠	
		المصارف والبنوك	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	٥,٤٠٠	٧,٥٠٠	
		صالات عرض السيارات	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	١,٤٠٠	١,٧٠٠	
مراكز خدمة السيارات	ريال / م ^٢ - مبني	ريال / م ^٢ - مبني	١,١٠٠	١,٣٠٠			

التصنيف العام حسب الاستعمال	التصنيف التفصيلي	الفئة / التحسينات	وحدة القياس	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الضيافة والخدمات السياحية	المنشآت الفندقية	٥ نجوم	ريال / م ^٢ مبني	٦,٥٠٠	٨,٧٠٠
		٤ نجوم	ريال / م ^٢ مبني	٤,٤٠٠	٥,٨٠٠
		٣ نجوم	ريال / م ^٢ مبني	٣,٩٠٠	٣,٦٠٠
		نجمتين	ريال / م ^٢ مبني	١,٨٠٠	٢,٤٠٠
		نجمة واحدة	ريال / م ^٢ مبني	١,٨٠٠	٢,٤٠٠
	الوحدات السكنية المفروشة	درجة أولى	ريال / م ^٢ مبني	٣,٧٠٠	٥,٠٠٠
		درجة ثانية	ريال / م ^٢ مبني	٣,١٠٠	٣,٧٠٠
		درجة ثالثة	ريال / م ^٢ مبني	٢,١٠٠	٢,٦٠٠
		درجة رابعة	ريال / م ^٢ مبني	١,٦٠٠	٢,٠٠٠
		درجة خامسة	ريال / م ^٢ مبني	١,٦٠٠	٢,٠٠٠
	قاعات الأفراح والمناسبات	Class A	ريال / م ^٢ مبني	٥,٠٠٠	٦,٦٠٠
		Class B	ريال / م ^٢ مبني	٤,٠٠٠	٤,٨٠٠
		Class C	ريال / م ^٢ مبني	٢,٩٠٠	٣,٦٠٠
الخدمات التعليمية	الاستراحات الخاصة		ريال / م ^٢ مبني	١,٤٠٠	٢,٦٠٠
	دور الحضانه ورياض الأطفال		ريال / م ^٢ مبني	٢,١٠٠	٢,٥٠٠
	المدارس التعليمية		ريال / م ^٢ مبني	٢,٦٠٠	٣,٩٠٠
	المعاهد ومراكز التعليم		ريال / م ^٢ مبني	٢,٣٠٠	٣,٠٠٠
الخدمات الصحية	الجامعات		حسب المكونات		
	المستشفيات		ريال / م ^٢ مبني	٥,٦٠٠	٨,٥٠٠
	المستوصفات		ريال / م ^٢ مبني	٢,٦٠٠	٣,٩٠٠
	مراكز إعادة التأهيل		ريال / م ^٢ مبني	٣,٢٠٠	٤,٤٠٠
المساجد	مسجد جامع		ريال / م ^٢ مبني	٢,٦٠٠	٣,٦٠٠
	مسجد محلي		ريال / م ^٢ مبني	٣,٨٠٠	٤,٦٠٠
المنشآت الصناعية	المصانع		ريال / م ^٢ مبني	١,٥٠٠	٢,٠٠٠
	المستودعات		ريال / م ^٢ مبني	٨٠٠	١,٠٠٠
	الثلاجات		ريال / م ^٢ مبني	١,٥٠٠	٢,٠٠٠
	الورش		ريال / م ^٢ مبني	٨٠٠	١,٠٠٠
المنشآت الترفيهية	الأندية الرياضية		ريال / م ^٢ مبني	٢,٦٠٠	٣,٥٠٠
	صالات الألعاب الترفيهية		ريال / م ^٢ مبني	١,٦٠٠	٢,٠٠٠
	الحدائق والمنتزهات		ريال / م ^٢ أرض	١٥٠	١٩٠
	الملاعب المكشوفة		ريال / م ^٢ أرض	٨٥	١٠٠
محطات الوقود	تجهيز الموقع العام		ريال / م ^٢ أرض	٦٠	٨٠
	منطقة الخدمات المساندة		ريال / م ^٢ مبني	١,٢٠٠	١,٥٠٠
	مظلة المحطة		ريال / م ^٢ مبني	٦٠٠	٨٠٠
	خزانات الوقود		ريال / م ^٢ مبني	١,٠٠٠	١,٢٠٠



التصنيف العام حسب الاستعمال	التصنيف التفصيلي	الفئة / التحسينات	وحدة القياس	وحدة القياس	الحد الأدنى	الحد الأعلى
المزارع	الأسوار	أسوار معدنية عادية	ريال / المتر الطولي	٤٥	٦٠	
		أسوار معدنية مجلفنة	ريال / المتر الطولي	٦٥	٨٥	
		أسوار مبنية من البلك	ريال / المتر الطولي	١٣٥	١٦٥	
		أسوار خرسانية بقاعدة اسمنتية	ريال / المتر الطولي	٣٠٠	٤٠٠	
	الملاحق	سكن العمال	ريال / ٢م - مبني	٧٠٠	٩٠٠	
		المستودعات	ريال / ٢م - مبني	٥٥٠	٧٥٠	
	الآبار	الآبار التقليدية	ريال / ٣م	٣٠٠	٥٠٠	
		الآبار الارتوازية	ريال / المتر الطولي	٣٠٠	٤٠٠	
	الخزانات	الخزانات العلوية	ريال / ٣م	٢٥٠	٣٥٠	
		الخزانات الأرضية	ريال / ٣م	٤٠٠	٥٥٠	
		برك الماء	ريال / ٣م	٢٠٠	٢٥٠	
			العقوم الترابية	ريال / ٢م	٤٥	٦٠
		المدرجات الزراعية	ريال / ٢م	١٦٠	٢٠٠	

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول.
- تشمل الأسعار أعلاه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام.
- لا تشمل الأسعار أعلاه الأصول المنقولة وتكاليف التمويل.

• المباني عالية الارتفاع (أكثر من ١٢ طابق):

تتأثر تكلفة إنشاء المباني عالية الارتفاع طردياً بزيادة تكاليف أعمال ما تحت الأرض (substructure) وأعمال البناء والهيكل الخرساني وتعرف هذه الأعمال باسم (أعمال العظم)، وتشكل هذه الأعمال ما نسبته من ٣٠٪ إلى ٣٥٪ من التكاليف الانشائية حسب نوع المبنى وطبيعته.

وعليه يمكن زيادة التكاليف أعلاه (أعمال العظم) بمعامل ثابت حسب ارتفاع المبنى كالتالي:

معامل الزيادة في تكلفة أعمال العظم	عدد الطوابق
من ١٢ - ١٨ طابق	١,٣٠ - ١,٥٠
من ١٩ - ٣٠ طابق	١,٦٠ - ٢,٠٠
من ٣٠ طابق إلى ٦٠ طابق	٢,٢٠ - ٣,٠٠

- يؤخذ بالمباني حتى ارتفاع ١٢ طابق كأساس تكلفة لتطبيق المعاملات بالجدول أعلاه
- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول.
- تشمل الأسعار أعلاه جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام.
- لا تشمل الأسعار أعلاه الأصول المنقولة وتكاليف التمويل.

مثال توضيحي:

بافتراض أن تكلفة الإنشاءات لمبنى إداري فئة B وفق جداول أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات ٣,٠٠٠ ريال / م^٢ وحيث أن أعمال العظم تمثل ٣٥% من إجمالي تكلفة الإنشاءات، فإن تكلفة أعمال العظم ستكون بقيمة ١,٠٥٠ ريال والمتبقي للأعمال الأخرى ١,٩٥٠ ريال / م^٢.

$$١,٩٥٠ \text{ ريال} / \text{م}^2 = (٣٥ - ١) \times ٣,٠٠٠$$

وعليه يمكن قياس تكلفة الإنشاءات حسب تغير عدد الأدوار كالتالي:

تكلفة العظم + الأعمال الأخرى	تكلفة العظم ريال / م ^٢	معامل الزيادة	عدد الأدوار	تكلفة العظم ريال / م ^٢
٣,٥٢٥ ريال / م ^٢	١,٥٧٥	١,٥٠	١٨	١,٠٥٠
٤,٠٥٠ ريال / م ^٢	٢,١٠٠	٢,٠٠	٣٠	١,٠٥٠
٤,٧٨٥ ريال / م ^٢	٢,٨٣٥	٢,٧	٤٥	١,٠٥٠

ثانياً: أسعار الإنشاءات للمرافق العامة

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي / الأعمال / الفئة	وحدة القياس	الحد الأدنى	الحد الأعلى
أعمال المخططات العامة	تمهيد الموقع	ريال / م ^٢ - أرض خام	٤	٥
	أعمال السفلطة	ريال / م ^٢ - أرض خام	٣٥	٤٥
	أعمال الصرف	ريال / م ^٢ - أرض خام	٨	١٠
	أعمدة الإنارة	ريال / م ^٢ - أرض خام	١٠	١٢
	الحدائق	ريال / م ^٢ - أرض خام	٨	١٠
	أعمال البنية التحتية	ريال / م ^٢ - أرض خام	١٢٠	١٥٠
مواقف السيارات	مواقف سطحية	ريال / م ^٢ - أرض	٦٠	٨٠
	مواقف متعددة الطوابق	ريال / م ^٢ - مبني	١,٩٠٠	٢,٣٠٠
	مواقف تحت الأرض	ريال / م ^٢ - مبني	٢,٢٠٠	٢,٦٠٠

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول.

- تشمل الأسعار أعلاه جميع تكاليف الإنشاءات والمعدات الملحقة بها.

- لا تشمل الأسعار أعلاه الأصول المنقولة وتكاليف التمويل.

ثالثاً: أسعار الإنشاءات للملحقات

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي / الأعمال / الفئة	وحدة القياس	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الملحقات	المسابح	ريال / م ^٣	١,٠٠٠	١,٤٠٠
	مظلات مواقف السيارات	ريال / م ^٢	١٠٠	١٥٠
	نظام إنذار ومكافحة الحريق	ريال / م ^٢	١٣٥	١٦٥
	التكييف المركزي	ريال / م ^٢	١٢٠	١٥٠



٣-٢-٣ أسعار الغراس

- النخيل: من عمر ٨ سنوات إلى ١٥ سنة يكون إنتاجها اقتصادي تحسب قيمتها كما في الجدول حسب نوعها ثم يقل إنتاجها بنسبة ١٠% وبالتالي تقل القيمة بنسبة ١٠% عن كل سنة حتى يصبح إنتاجها غير اقتصادي واستهلاكها من الخدمات أكثر من دخلها عند عمر ٢٠-٢٥ سنة.

النوع	سنة	سنة ٢	سنة ٣	٤ سنوات	٥ سنوات	٦ سنوات	٧ سنوات	٨ سنوات إلى ٢٠-٢٥ سنة
برحي	٢٥٠ ريال	٣٥٠ ريال	٦٥٠ ريال	٧٥٠ ريال	٨٥٠ ريال	٩٥٠ ريال	١,٢٠٠ ريال	٢,٥٠٠ ريال
برني	١٥٠ ريال	٢٥٠ ريال	٥٠٠ ريال	٦٥٠ ريال	٨٥٠ ريال	١,٠٠٠ ريال	١,٢٠٠ ريال	٢,٥٠٠ ريال
الخضر	١٥٠ ريال	٢٥٠ ريال	٤٥٠ ريال	٥٥٠ ريال	٦٠٠ ريال	٦٥٠ ريال	٧٠٠ ريال	٩٠٠ ريال
الصفراوي	٢٠٠ ريال	٣٠٠ ريال	٤٠٠ ريال	٤٥٠ ريال	٥٠٠ ريال	٦٠٠ ريال	٧٠٠ ريال	٩٠٠ ريال
الصقعي	١٥٠ ريال	٢٥٠ ريال	٣٠٠ ريال	٤٠٠ ريال	٤٥٠ ريال	٥٠٠ ريال	٥٥٠ ريال	٧٥٠ ريال
العنبرية	٢٥٠ ريال	٣٠٠ ريال	٣٥٠ ريال	٤٠٠ ريال	٥٥٠ ريال	٦٠٠ ريال	٦٥٠ ريال	٨٥٠ ريال
خلاص	٢٥٠ ريال	٣٥٠ ريال	٤٥٠ ريال	٥٥٠ ريال	٦٥٠ ريال	٧٥٠ ريال	٨٥٠ ريال	١,٠٠٠ ريال
رزيز	١٥٠ ريال	٢٥٠ ريال	٣٠٠ ريال	٣٥٠ ريال	٤٠٠ ريال	٤٥٠ ريال	٥٠٠ ريال	٦٥٠ ريال
سكري	٢٥٠ ريال	٣٧٠ ريال	٤٥٠ ريال	٥٥٠ ريال	٦٥٠ ريال	٧٥٠ ريال	٨٥٠ ريال	١,٢٠٠ ريال
روثانا	٢٥٠ ريال	٣٤٠ ريال	٤٥٠ ريال	٤٩٠ ريال	٥٠٠ ريال	٥٥٠ ريال	٧٥٠ ريال	٨٥٠ ريال
مكتومي	١٥٠ ريال	٢٥٠ ريال	٣٥٠ ريال	٤٠٠ ريال	٤٥٠ ريال	٦٠٠ ريال	٧٠٠ ريال	٨٠٠ ريال
سلج	١٥٠ ريال	٢٠٠ ريال	٣٠٠ ريال	٤٥٠ ريال	٥٥٠ ريال	٦٥٠ ريال	٧٥٠ ريال	٩٠٠ ريال
نبوت سيف	٢٥٠ ريال	٣٧٠ ريال	٤٢٠ ريال	٤٨٠ ريال	٥٥٠ ريال	٦٥٠ ريال	٨٠٠ ريال	١,٠٠٠ ريال
عجوة المدينة	٣٥٠ ريال	٤٥٠ ريال	٧٠٠ ريال	٨٠٠ ريال	٩٠٠ ريال	١,٠٠٠ ريال	١,٢٠٠ ريال	٣,٥٠٠ ريال
مبروم	١٥٠ ريال	٣٥٠ ريال	٤٠٠ ريال	٤٥٠ ريال	٥٥٠ ريال	٦٥٠ ريال	٩٥٠ ريال	٢,٣٠٠ ريال
شليبي	٢٠٠ ريال	٣٠٠ ريال	٣٥٠ ريال	٤٠٠ ريال	٥٥٠ ريال	٧٠٠ ريال	٨٥٠ ريال	٩٠٠ ريال

- أشجار الفاكهة: ويتم الاعتماد في تقدير أسعارها على طول الشجرة، ويمكن توضيح ذلك كالآتي:

النوع	حتى ١ م	١,٥٠ م	٢ م	٣ م	أكثر من ٣ م
الحمضيات	٣٠ ريال	٥٠ ريال	١٥٠ ريال	٢٥٠ ريال	١,٢٥٠ ريال
الجوافة	٣٠ ريال	٥٠ ريال	٢٥٠ ريال	٥٠٠ ريال	١,٢٥٠ ريال
التين التركي	٣٠ ريال	٧٠ ريال	١٠٠ ريال	١٥٠ ريال	٤٠٠ ريال
مانجو	٦٠ ريال	٧٠ ريال	١٠٠ ريال	١٢٠ ريال	٤٠٠ ريال
بابايا	٢٠ ريال	٦٠ ريال	٧٥ ريال	١٠٠ ريال	٢٥٠ ريال
سدر باكستاني	١٥٠ ريال	٧٠ ريال	٢٥٠ ريال	٣٥٠ ريال	٦٥٠ ريال
قشطة	٧٠ ريال	١٠٠ ريال	١٢٠ ريال	١٥٠ ريال	٤٥٠ ريال

- مصدات الرياح: يعتمد تقييم مصدات الرياح على طول الأشجار من ٤٠ ريال إلى ٥٠ ريال للشجرة الواحدة.
- ملاحظة: الأسعار أعلاه لا تشمل قيمة المحصول الزراعي.

٤-٢-٣ أعمار المباني

يعتمد تحديد العمر الافتراضي للمبنى على مجموعة من العوامل أهمها:

- نوع المبنى واستعماله.
- طبيعة الإشغال ونوعيته.
- نوعية الهيكل الإنشائي.
- مستوى التشطيبات الداخلية والخارجية.
- التقادم الوظيفي والاقتصادي.

يعتمد تحديد العمر الافتراضي للمبنى على مجموعة من العوامل أهمها ما يلي:

ويمكن توضيح أعمار المباني الافتراضية من خلال الجدول التالي:

جدول أعمار المباني

العمر الافتراضي	الفئة / التحسينات	التصنيف التفصيلي	التصنيف العام حسب الاستعمال
٤٥	فئة واحدة	القصور	سكني
٤٥	Class A	المجمعات السكنية	
٤٠	Class B		
٣٥	Class C		
٤٥	Class A	الفيلات السكنية	
٤٠	Class B		
٣٥	Class C		
٤٥	Class A	العمائر السكنية (أقل من ١٢ طابق)	
٤٠	Class B		
٣٥	Class C		
٢٥	فئة واحدة	البيوت الشعبية	
٢٥	فئة واحدة	مساكن العمال	
٤٥	Class A	مباني إدارية (أقل من ١٢ طابق)	إداري
٣٥	Class B		
٣٠	Class C		
٢٠	مجمعات أكشاك وبسطات	مجمعات ومراكز تجارية	تجاري
٢٥	مراكز تجارية مفتوحة		
٣٥	مراكز تجارية مغلقة		



العمر الافتراضي	الفئة / التحسينات	التصنيف التفصيلي	التصنيف العام حسب الاستعمال	
٣٠	المطاعم المتخصصة	خدمات تجارية متنوعة	تجاري	
٢٥	مراكز التسوق			
٢٥	الأسواق المركزية			
٢٥	المصارف والبنوك			
٢٠	صالات عرض السيارات			
٢٠	مراكز خدمة السيارات			
٥٠	٥ نجوم	المنشآت الفندقية	الضيافة والخدمات السياحية	
٥٠	٤ نجوم			
٤٥	٣ نجوم			
٤٠	نجمتين			
٤٠	نجمة واحدة			
٤٥	درجة أولى	الوحدات السكنية المفروشة		
٤٥	درجة ثانية			
٤٠	درجة ثالثة			
٣٥	درجة رابعة			
٣٥	درجة خامسة			
٤٥	Class A	قاعات الأفراح والمناسبات		
٤٠	Class B			
٣٥	Class C			
٣٠	الاستراحات الخاصة			الخدمات التعليمية
٤٥	دور الحضانه ورياض الأطفال			
٤٥	المدارس التعليمية			
٣٥	المعاهد ومراكز التعليم			
٧٠	الجامعات			
٤٥	المستشفيات			
٤٥	المستوصفات		الخدمات الصحية	
٤٠	مراكز إعادة التأهيل			
٦٠	مسجد جامع			المساجد
٥٠	مسجد محلي			
٣٠	المصانع		المنشآت الصناعية	
٢٥	المستودعات			
٢٥	الثلاجات			
٢٠	الورش			
٣٠	الأندية الرياضية		المنشآت الترفيهية	
٣٠	صالات الألعاب الترفيهية			
٧٠	المباني عالية الارتفاع (أكثر من ١٢ طابق)			

٥-٢-٣ معدلات الإهلاك - طريقة القسط المتناقص

بالاعتماد على العمر الافتراضي للمباني تم تقدير معدل الإهلاك التراكمي لكل عام، ويمكن توضيح ذلك من خلال الجدول التالي:

العمر عند التقييم	العمر السائد										
	٧٠	٦٥	٦٠	٥٥	٥٠	٤٥	٤٠	٣٥	٣٠	٢٥	٢٠
١	٪١,٤٣	٪١,٥٤	٪١,٦٧	٪١,٨٢	٪٢,٠٠	٪٢,٢٢	٪٢,٥٠	٪٢,٨٦	٪٣,٣٣	٪٤,٠٠	٪٥,٠٠
٢	٪٢,٨٤	٪٣,٠٥	٪٣,٣١	٪٣,٦٠	٪٣,٩٦	٪٤,٤٠	٪٤,٩٤	٪٥,٦٣	٪٦,٥٦	٪٧,٨٤	٪٩,٧٥
٣	٪٤,٢٢	٪٤,٥٤	٪٤,٩٢	٪٥,٣٦	٪٥,٨٨	٪٦,٥٢	٪٧,٣١	٪٨,٣٣	٪٩,٦٧	٪١١,٥٣	٪١٤,٢٦
٤	٪٥,٥٩	٪٦,٠١	٪٦,٥٠	٪٧,٠٨	٪٧,٧٦	٪٨,٦٠	٪٩,٦٣	٪١٠,٩٥	٪١٢,٦٨	٪١٥,٠٧	٪١٨,٥٥
٥	٪٦,٩٤	٪٧,٤٦	٪٨,٠٦	٪٨,٧٧	٪٩,٦١	٪١٠,٦٣	٪١١,٨٩	٪١٣,٤٩	٪١٥,٥٩	٪١٨,٤٦	٪٢٢,٦٢
٦	٪٨,٢٧	٪٨,٨٨	٪٩,٥٩	٪١٠,٤٣	٪١١,٤٢	٪١٢,٦١	٪١٤,٠٩	٪١٥,٩٦	٪١٨,٤١	٪٢١,٧٢	٪٢٦,٤٩
٧	٪٩,٥٨	٪١٠,٢٨	٪١١,١٠	٪١٢,٠٥	٪١٣,١٩	٪١٤,٥٦	٪١٦,٢٤	٪١٨,٣٧	٪٢١,١٣	٪٢٤,٨٦	٪٣٠,١٧
٨	٪١٠,٨٧	٪١١,٦٦	٪١٢,٥٨	٪١٣,٦٥	٪١٤,٩٢	٪١٦,٤٥	٪١٨,٣٣	٪٢٠,٧٠	٪٢٣,٧٥	٪٢٧,٨٦	٪٣٣,٦٦
٩	٪١٢,١٥	٪١٣,٠٢	٪١٤,٠٤	٪١٥,٢٢	٪١٦,٦٣	٪١٨,٣١	٪٢٠,٢٨	٪٢٢,٩٦	٪٢٦,٣٠	٪٣٠,٧٥	٪٣٦,٩٨
١٠	٪١٣,٤٠	٪١٤,٣٦	٪١٥,٤٧	٪١٦,٧٦	٪١٨,٢٩	٪٢٠,١٣	٪٢٢,٣٧	٪٢٥,١٦	٪٢٨,٧٥	٪٣٣,٥٢	٪٤٠,١٣
١١	٪١٤,٦٤	٪١٥,٦٨	٪١٦,٨٨	٪١٨,٢٨	٪١٩,٩٣	٪٢١,٩٠	٪٢٤,٣١	٪٢٧,٣٠	٪٣١,١٣	٪٣٦,١٨	٪٤٣,١٢
١٢	٪١٥,٨٦	٪١٦,٩٨	٪١٨,٢٦	٪١٩,٧٦	٪٢١,٥٣	٪٢٣,٦٤	٪٢٦,٢٠	٪٢٩,٢٨	٪٣٣,٤٢	٪٣٨,٧٣	٪٤٥,٩٦
١٣	٪١٧,٠٦	٪١٨,٢٥	٪١٩,٦٣	٪٢١,٢٢	٪٢٣,١٠	٪٢٥,٣٣	٪٢٨,٠٥	٪٣١,٤٠	٪٣٥,٦٤	٪٤١,١٨	٪٤٨,٦٧
١٤	٪١٨,٢٤	٪١٩,٥١	٪٢٠,٩٧	٪٢٢,٦٥	٪٢٤,٦٤	٪٢٦,٩٩	٪٢٩,٨٤	٪٣٣,٣٦	٪٣٧,٧٩	٪٤٣,٥٣	٪٥١,٣٣
١٥	٪١٩,٤١	٪٢٠,٧٥	٪٢٢,٢٨	٪٢٤,٠٦	٪٢٦,١٤	٪٢٨,٦٢	٪٣١,٦٠	٪٣٥,٢٦	٪٣٩,٨٦	٪٤٥,٧٩	٪٥٣,٦٧
١٦	٪٢٠,٥٦	٪٢١,٩٧	٪٢٣,٥٨	٪٢٥,٤٤	٪٢٧,٦٢	٪٣٠,٢٠	٪٣٣,٣١	٪٣٧,١١	٪٤١,٨٧	٪٤٧,٩٦	٪٥٥,٩٩
١٧	٪٢١,٧٠	٪٢٣,١٧	٪٢٤,٨٥	٪٢٦,٨٠	٪٢٩,٠٧	٪٣١,٧٥	٪٣٤,٩٨	٪٣٨,٩١	٪٤٣,٨٠	٪٥٠,٠٤	٪٥٨,١٩
١٨	٪٢٢,٨٢	٪٢٤,٣٥	٪٢٦,١١	٪٢٨,١٣	٪٣٠,٤٩	٪٣٣,٢٧	٪٣٦,٦٠	٪٤٠,٦٥	٪٤٥,٦٨	٪٥٢,٠٤	٪٦٠,٢٨
١٩	٪٢٣,٩٢	٪٢٥,٥٢	٪٢٧,٣٤	٪٢٩,٤٣	٪٣١,٨٨	٪٣٤,٧٥	٪٣٨,١٩	٪٤٢,٣٥	٪٤٧,٤٩	٪٥٣,٩٦	٪٦٢,٢٦
٢٠	٪٢٥,٠١	٪٢٦,٦٦	٪٢٨,٥٥	٪٣٠,٧٢	٪٣٣,٢٤	٪٣٦,٢٠	٪٣٩,٧٣	٪٤٤,٠٠	٪٤٩,٢٤	٪٥٥,٨٠	٪٦٤,١٥
٢١	٪٢٦,٠٨	٪٢٧,٧٩	٪٢٩,٧٤	٪٣١,٩٨	٪٣٤,٥٧	٪٣٧,٦٢	٪٤١,٢٤	٪٤٥,٦٠	٪٥٠,٩٣	٪٥٧,٥٧	٪٦٥,٩٤
٢٢	٪٢٧,١٣	٪٢٨,٩٠	٪٣٠,٩١	٪٣٣,٢١	٪٣٥,٨٨	٪٣٩,٠١	٪٤٢,٧١	٪٤٧,١٥	٪٥٢,٥٧	٪٥٩,٢٧	٪٦٧,٦٥
٢٣	٪٢٨,١٨	٪٢٩,٩٩	٪٣٢,٠٦	٪٣٤,٤٣	٪٣٧,١٧	٪٤٠,٣٦	٪٤٤,١٤	٪٤٨,٦٦	٪٥٤,١٥	٪٦٠,٨٩	٪٦٩,٢٦
٢٤	٪٢٩,٢٠	٪٣١,٠٧	٪٣٣,١٩	٪٣٥,٦٢	٪٣٨,٤٢	٪٤١,٦٩	٪٤٥,٥٤	٪٥٠,١٣	٪٥٥,٦٨	٪٦٢,٤٦	٪٧٠,٨٠
٢٥	٪٣٠,٢١	٪٣٢,١٣	٪٣٤,٣١	٪٣٦,٧٩	٪٣٩,٦٥	٪٤٢,٩٨	٪٤٦,٩٠	٪٥١,٥٥	٪٥٧,١٥	٪٦٣,٩٦	٪٧٢,٢٦
٢٦	٪٣١,٢١	٪٣٣,١٨	٪٣٥,٤٠	٪٣٧,٩٤	٪٤٠,٨٦	٪٤٤,٢٥	٪٤٨,٣٣	٪٥٢,٩٤	٪٥٨,٥٨	٪٦٥,٤٠	٪٧٣,٦٥
٢٧	٪٣٢,١٩	٪٣٤,٢٠	٪٣٦,٤٨	٪٣٩,٠٧	٪٤٢,٠٤	٪٤٥,٤٩	٪٤٩,٥٢	٪٥٤,٢٨	٪٥٩,٩٦	٪٦٦,٧٩	٪٧٤,٩٧
٢٨	٪٣٣,١٦	٪٣٥,٢٢	٪٣٧,٥٤	٪٤٠,١٨	٪٤٣,٢٠	٪٤٦,٧٠	٪٥٠,٧٨	٪٥٥,٥٩	٪٦١,٣٠	٪٦٨,١١	٪٧٦,٢٢
٢٩	٪٣٤,١٢	٪٣٦,٢١	٪٣٨,٥٨	٪٤١,٢٦	٪٤٤,٣٤	٪٤٧,٨٨	٪٥٢,٠١	٪٥٦,٨٦	٪٦٢,٥٩	٪٦٩,٣٩	٪٧٧,٤١
٣٠	٪٣٥,٠٦	٪٣٧,١٩	٪٣٩,٦٠	٪٤٢,٣٣	٪٤٥,٤٥	٪٤٩,٠٤	٪٥٣,٢١	٪٥٨,٠٩	٪٦٣,٨٣	٪٧٠,٦١	٪٧٨,٥٤
٣١	٪٣٥,٩٨	٪٣٨,١٦	٪٤٠,٦١	٪٤٣,٣٨	٪٤٦,٥٤	٪٥٠,١٨	٪٥٤,٣٨	٪٥٩,٢٩	٪٦٥,٠٤	٪٧١,٧٩	٪٧٩,٦١
٣٢	٪٣٦,٩٠	٪٣٩,١١	٪٤١,٦٠	٪٤٤,٤١	٪٤٧,٦١	٪٥١,٢٨	٪٥٥,٥٢	٪٦٠,٤٥	٪٦٦,٢٠	٪٧٢,٩٢	٪٨٠,٦٣



العمر السائد

٧٠	٦٥	٦٠	٥٥	٥٠	٤٥	٤٠	٣٥	٣٠	٢٥	٢٠	العمر عند التقسيم
٢٣٧,٨٠	٢٤٠,٠٥	٢٤٢,٥٧	٢٤٥,٤٢	٢٤٨,٦٦	٢٥٢,٣٧	٢٥٦,٦٣	٢٦١,٥٨	٢٦٧,٣٣	٢٧٤,٠٠	٢٨١,٦٠	٣٣
٢٣٨,٦٩	٢٤٠,٩٧	٢٤٣,٥٣	٢٤٦,٤١	٢٤٩,٦٩	٢٥٣,٤٢	٢٥٧,٧٢	٢٦٢,٦٨	٢٦٨,٤٢	٢٧٥,٠٤	٢٨٢,٥٢	٣٤
٢٣٩,٥٧	٢٤١,٨٨	٢٤٤,٤٧	٢٤٧,٣٩	٢٥٠,٦٩	٢٥٤,٤٦	٢٥٨,٧٧	٢٦٣,٧٤	٢٦٩,٤٧	٢٧٦,٠٤	٢٨٣,٣٩	٣٥
٢٤٠,٤٣	٢٤٢,٧٧	٢٤٥,٤٠	٢٤٨,٣٤	٢٥١,٦٨	٢٥٥,٤٧	٢٥٩,٨١	٢٦٤,٧٨	٢٧٠,٤٩	٢٧٧,٠٠	٢٨٤,٢٢	٣٦
٢٤١,٣٨	٢٤٣,٦٥	٢٤٦,٣١	٢٤٩,٣٨	٢٥٢,٦٥	٢٥٦,٤٦	٢٦٠,٨١	٢٦٥,٧٩	٢٧١,٤٧	٢٧٧,٩٢	٢٨٥,٠١	٣٧
٢٤٢,١٢	٢٤٤,٥٣	٢٤٧,٢٠	٢٥٠,٢١	٢٥٣,٥٩	٢٥٧,٤٣	٢٦١,٧٩	٢٦٦,٧٦	٢٧٢,٤٢	٢٧٨,٨٠	٢٨٥,٧٦	٣٨
٢٤٢,٩٥	٢٤٥,٣٧	٢٤٨,٠٨	٢٥١,١١	٢٥٤,٥٢	٢٥٨,٣٧	٢٦٢,٧٥	٢٦٧,٧١	٢٧٣,٣٤	٢٧٩,٦٥	٢٨٦,٤٧	٣٩
٢٤٣,٧٦	٢٤٦,٢١	٢٤٨,٩٥	٢٥٢,٠٠	٢٥٥,٤٣	٢٥٩,٣٠	٢٦٣,٦٨	٢٦٨,٦٤	٢٧٤,٢٣	٢٨٠,٤٦	٢٨٧,١٥	٤٠
٢٤٤,٥٦	٢٤٧,٠٤	٢٤٩,٨٠	٢٥٢,٨٧	٢٥٦,٣٢	٢٦٠,٢٠	٢٦٤,٥٨	٢٦٩,٥٣	٢٧٥,٠٩	٢٨١,٣٤	٢٨٧,٧٩	٤١
٢٤٥,٣٦	٢٤٧,٨٦	٢٥٠,٦٣	٢٥٣,٧٣	٢٥٧,١٩	٢٦١,٠٩	٢٦٥,٤٧	٢٧٠,٤٠	٢٧٥,٩٢	٢٨٢,٠٠	٢٨٨,٤٠	٤٢
٢٤٦,١٤	٢٤٨,٦٦	٢٥١,٤٦	٢٥٤,٥٧	٢٥٨,٠٥	٢٦١,٩٥	٢٦٦,٣٣	٢٧١,٢٥	٢٧٦,٧٢	٢٨٢,٧٢	٢٨٨,٩٨	٤٣
٢٤٦,٩١	٢٤٩,٤٥	٢٥٢,٣٧	٢٥٥,٤٠	٢٥٨,٨٩	٢٦٢,٨٠	٢٦٧,١٨	٢٧٢,٠٧	٢٧٧,٥٠	٢٨٣,٤١	٢٨٩,٥٣	٤٤
٢٤٧,٦٦	٢٥٠,٢٣	٢٥٣,٠٦	٢٥٦,٣١	٢٥٩,٧١	٢٦٣,٦٢	٢٦٨,٠٠	٢٧٢,٨٧	٢٧٨,٢٥	٢٨٤,٠٧	٢٩٠,٠٦	٤٥
٢٤٨,٤١	٢٥٠,٩٩	٢٥٣,٨٤	٢٥٧,٠٠	٢٦٠,٥٢	٢٦٤,٤٣	٢٦٨,٨٠	٢٧٣,٦٤	٢٧٨,٩٨	٢٨٤,٧١	٢٩٠,٥٥	٤٦
٢٤٩,١٥	٢٥١,٧٥	٢٥٤,٦١	٢٥٧,٧٩	٢٦١,٣١	٢٦٥,٢٢	٢٦٩,٥٨	٢٧٤,٤٠	٢٧٩,٦٨	٢٨٥,٣٢	٢٩١,٠٣	٤٧
٢٤٩,٨٨	٢٥٢,٤٩	٢٥٥,٣٧	٢٥٨,٥٥	٢٦٢,٠٨	٢٦٦,٠٠	٢٧٠,٣٤	٢٧٥,١٣	٢٨٠,٣٥	٢٨٥,٩١	٢٩١,٤٧	٤٨
٢٥٠,٥٩	٢٥٣,٢٣	٢٥٦,١١	٢٥٩,٣١	٢٦٢,٨٤	٢٦٦,٧٥	٢٧١,٠٨	٢٧٥,٨٤	٢٨١,٠١	٢٨٦,٤٧	٢٩١,٩٠	٤٩
٢٥١,٣٠	٢٥٣,٩٤	٢٥٦,٨٤	٢٦٠,٠٥	٢٦٣,٥٨	٢٦٧,٤٩	٢٧١,٨٠	٢٧٦,٥٣	٢٨١,٦٤	٢٨٧,٠١	٢٩٢,٣١	٥٠
٢٥١,٩٩	٢٥٤,٦٥	٢٥٧,٥٦	٢٦٠,٧٧	٢٦٤,٣١	٢٦٨,٢١	٢٧٢,٥١	٢٧٧,٢٠	٢٨٢,٢٥	٢٨٧,٥٣	٢٩٢,٦٩	٥١
٢٥٢,٦٨	٢٥٥,٣٥	٢٥٨,٢٧	٢٦١,٤٩	٢٦٥,٠٣	٢٦٨,٩٢	٢٧٣,١٩	٢٧٧,٨٥	٢٨٢,٨٥	٢٨٨,٠٣	٢٩٣,٠٦	٥٢
٢٥٣,٣٥	٢٥٦,٠٣	٢٥٨,٩٧	٢٦٢,١٩	٢٦٥,٧٣	٢٦٩,٦١	٢٧٣,٨٦	٢٧٨,٤٨	٢٨٣,٤٢	٢٨٨,٥١	٢٩٣,٤٠	٥٣
٢٥٤,٠٢	٢٥٦,٧١	٢٥٩,٦٥	٢٦٢,٨٧	٢٦٦,٤١	٢٧٠,٢٩	٢٧٤,٥٢	٢٧٩,١٠	٢٨٣,٩٧	٢٨٨,٩٧	٢٩٣,٧٣	٥٤
٢٥٤,٦٨	٢٥٧,٣٨	٢٦٠,٣٢	٢٦٣,٥٥	٢٦٧,٠٨	٢٧٠,٩٥	٢٧٥,١٥	٢٧٩,٧٠	٢٨٤,٥٠	٢٨٩,٤١	٢٩٤,٠٥	٥٥
٢٥٥,٣٣	٢٥٨,٠٣	٢٦٠,٩٨	٢٦٤,٢١	٢٦٧,٧٤	٢٧١,٥٩	٢٧٥,٧٨	٢٨٠,٢٨	٢٨٥,٠٢	٢٨٩,٨٣	٢٩٤,٣٤	٥٦
٢٥٥,٩٦	٢٥٨,٦٨	٢٦١,٦٣	٢٦٤,٨٦	٢٦٨,٣٩	٢٧٢,٢٢	٢٧٦,٣٨	٢٨٠,٨٤	٢٨٥,٥٢	٢٩٠,٢٤	٢٩٤,٦٣	٥٧
٢٥٦,٥٩	٢٥٩,٣١	٢٦٢,٣٧	٢٦٥,٥٠	٢٦٩,٠٢	٢٧٢,٨٤	٢٧٦,٩٧	٢٨١,٣٩	٢٨٦,٠٠	٢٩٠,٦٣	٢٩٤,٩٠	٥٨
٢٥٧,٢١	٢٥٩,٩٤	٢٦٣,٩٠	٢٦٦,١٣	٢٦٩,٦٤	٢٧٣,٤٤	٢٧٧,٥٥	٢٨١,٩٣	٢٨٦,٤٧	٢٩١,٠٠	٢٩٥,١٥	٥٩
٢٥٧,٨٢	٢٦٠,٥٥	٢٦٣,٥٢	٢٦٦,٧٤	٢٧٠,٢٤	٢٧٤,٠٣	٢٧٨,١١	٢٨٢,٤٣	٢٨٦,٩٢	٢٩١,٣٦	٢٩٥,٣٩	٦٠
٢٥٨,٤٣	٢٦١,١٦	٢٦٤,١٣	٢٦٧,٣٥	٢٧٠,٨٤	٢٧٤,٦١	٢٧٨,٦٦	٢٨٢,٩٤	٢٨٧,٣٦	٢٩١,٧١	٢٩٥,٦٣	٦١
٢٥٩,٠٢	٢٦١,٧٦	٢٦٤,٧٣	٢٦٧,٩٤	٢٧١,٤٢	٢٧٥,١٧	٢٧٩,١٩	٢٨٣,٤٢	٢٨٧,٧٨	٢٩٢,٠٤	٢٩٥,٨٤	٦٢
٢٥٩,٦١	٢٦٢,٣٥	٢٦٥,٣١	٢٦٨,٥٣	٢٧١,٩٩	٢٧٥,٧٣	٢٧٩,٧١	٢٨٣,٩٠	٢٨٨,١٨	٢٩٢,٣٦	٢٩٦,٠٥	٦٣
٢٦٠,١٨	٢٦٢,٩٣	٢٦٥,٨٩	٢٦٩,١٠	٢٧٢,٥٥	٢٧٦,٣٧	٢٨٠,٢٢	٢٨٤,٣٦	٢٨٨,٥٨	٢٩٢,٦٧	٢٩٦,٣٥	٦٤
٢٦٠,٧٥	٢٦٣,٥٠	٢٦٦,٤٦	٢٦٩,٦٦	٢٧٣,١٠	٢٧٦,٧٩	٢٨٠,٧١	٢٨٤,٨٠	٢٨٨,٩٦	٢٩٢,٩٦	٢٩٦,٤٤	٦٥
٢٦١,٣١	٢٦٤,٠٦	٢٦٧,٠٢	٢٧٠,٢١	٢٧٣,٦٤	٢٧٧,٣١	٢٨١,١٩	٢٨٥,٢٤	٢٨٩,٣٣	٢٩٣,٣٤	٢٩٦,٦١	٦٦
٢٦١,٨٧	٢٦٤,٦١	٢٦٧,٥٧	٢٧٠,٧٥	٢٧٤,١٧	٢٧٧,٨١	٢٨١,٦٦	٢٨٥,٦٦	٢٨٩,٦٨	٢٩٣,٥١	٢٩٦,٧٨	٦٧
٢٦٢,٤١	٢٦٥,١٦	٢٦٨,١١	٢٧١,٢٨	٢٧٤,٦٩	٢٧٨,٣١	٢٨٢,١٢	٢٨٦,٠٧	٢٩٠,٠٣	٢٩٣,٧٧	٢٩٦,٩٤	٦٨
٢٦٢,٩٥	٢٦٥,٦٩	٢٦٨,٦٤	٢٧١,٨١	٢٧٥,١٩	٢٧٨,٧٩	٢٨٢,٥٧	٢٨٦,٤٧	٢٩٠,٣٦	٢٩٤,٠٢	٢٩٧,١٠	٦٩
٢٦٣,٤٨	٢٦٦,٢٣	٢٦٩,١٦	٢٧٢,٣٢	٢٧٥,٦٩	٢٧٩,٢٦	٢٨٣,٠٠	٢٨٦,٨٥	٢٩٠,٦٨	٢٩٤,٣٦	٢٩٧,٢٤	٧٠

المثال (١): مطلوب تقدير قيمة المباني الحالية لمبنى إداري وفق ما يلي:

- يصنف المبنى مستوى B بناءً على المعاينة المادية.
- إجمالي المسطحات المبنية ١٠,٠٠٠ م^٢ بناءً على رخصة البناء والطبيعة.
- تاريخ إصدار رخصة البناء ٢٠٠٨ م.

بالاعتماد على المعلومات أعلاه يمكن تقدير قيمة المباني الحالية كالتالي:

أولاً: تقدير تكلفة الإحلال:

- تكلفة الإحلال = المسطحات المبنية × تكلفة تنفيذ المتر المربع (وفق جدول ٣-٢-٣)
- تكلفة الإحلال = ١٠,٠٠٠ م^٢ × ٢,٥٠٠ ريال / م^٢
- تكلفة الإحلال = ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال

ثانياً: تقدير الإهلاك

يمكن تقدير الإهلاك من خلال طريقة العمر الممتد أو طريقة القسط المتناقص ويمكن توضيح نتائج كل طريقة كالتالي:

طريقة العمر الممتد:

(١) تحديد العمر الافتراضي للمبنى

- بالرجوع إلى الجدول رقم (٣-٢-٤) يتضح أن العمر الافتراضي للمبنى ٣٥ سنة.

(٢) تحديد العمر الفعال للمبنى

- العمر الفعال = العمر الافتراضي - العمر المتبقي
- يتم تقدير العمر المتبقي من خلال المقيم ومعاينته للعقار وحالة المبنى عند تاريخ التقييم، للوصول إلى نتيجة تم تقدير العمر المتبقي والمقدر أن يعيشه العقار بـ ٣٠ سنة.
- وعليه فإن العمر الفعال = ٣٥ سنة - ٣٠ سنة = ٥ سنوات

(٣) تحديد معدل الإهلاك

- معدل الإهلاك = العمر الفعال / العمر الافتراضي

$$= ٥ سنوات / ٣٥ سنة = ١٤,٢٩\%$$

(٤) تقدير قيمة الإهلاك

- قيمة الإهلاك = معدل الإهلاك × تكلفة الإحلال
- قيمة الإهلاك = ١٤,٢٩\% × ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال = ٣,٥٧١,٤٢٩ ريال
- وعليه فإن قيمة المباني الحالية = تكلفة الإحلال - قيمة الإهلاك = ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال - ٣,٥٧١,٤٢٩ ريال = ٢١,٤٢٨,٥٧١ ريال
- = ٢١,٤٣٠,٠٠٠ ريال (بعد التقريب).



طريقة القسط المتناقص:

(١) تحديد العمر الحالي للمبنى

- العمر الحالي للمبنى (عمر المبنى عند تاريخ التقييم) = السنة الحالية - سنة إطلاق التيار الكهربائي
ولعدم توفر معلومات عن تاريخ إطلاق التيار الكهربائي ولعدم وجود شهادة إتمام البناء فقد تم الاعتماد على تاريخ إصدار رخصة البناء مخصوم منها المدة اللازمة لعملية البناء (والمقدرة بعامين).
- العمر الحالي للمبنى = (٢٠١٩ - ٢٠٠٨) - ٢ عام للإنشاء = ٩ سنوات

(٢) تحديد معدل الإهلاك

- بالرجوع إلى الجدول رقم (٣-٢-٤) يتضح أن العمر الافتراضي للمبنى ٣٥ سنة
- معدل الإهلاك بالرجوع إلى الجدول رقم (٣-٢-٥) وعند النقطة التي يتقاطع فيها عمر المبنى عند تاريخ التقييم مع العمر الافتراضي يتضح أن معدل الإهلاك الكلي خلال الفترة (٩ سنوات) ٢٢,٩٦٪.

(٣) تقدير قيمة الإهلاك

- قيمة الإهلاك = معدل الإهلاك × تكلفة الإحلال
- قيمة الإهلاك = ٢٢,٩٦٪ × ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال = ٥,٧٤٠,٨١٧ ريال
وعليه فإن قيمة المباني الحالية = تكلفة الإحلال - قيمة الإهلاك = ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال - ٥,٧٤٠,٨١٧ ريال = ١٩,٢٥٩,١٨٣ ريال
= ١٩,٢٦٠,٠٠٠ ريال (بعد التقريب)

لتقدير قيمة العقار يتم إضافة قيمة المباني الحالية إلى قيمة الأرض

ملاحظة: تعتبر الطريقتين مقبولتين في تقدير القيمة السوقية للعقار، وتعتبر طريقة العمر الممتد أكثر دقة ومصداقية وتتطلب خبرة كافية للوصول إلى حكم بالعمر المتبقي للمبنى.

المثال (٢): مطلوب تقدير قيمة المباني الحالية لفيلا سكنية جديدة وفق ما يلي:

- تصنف الفيلا بشكل عام مستوى B بناءً على المعايير المادية.
- إجمالي المسطحات المبنية ٥٠٠ م^٢ بناءً على رخصة البناء والطبيعة.
- تشطيب الفيلا من الداخل يعتبر مستوى A بتكليف مركزي.

بالاعتماد على المعلومات أعلاه يمكن تقدير قيمة المباني الحالية كالتالي:

باعتبار الفيلا مستوى B:

- قيمة المباني = المسطحات المبنية × تكلفة تنفيذ المتر المربع (وفق الجدول رقم ٣-٢) = ٢ م^٢ × ٢,٢٠٠ ريال / م^٢
- قيمة المباني = ١,١٠٠,٠٠٠ ريال

باعتبار الفيلا مستوى A:

- قيمة المباني = المسطحات المبنية × تكلفة تنفيذ المتر المربع (وفق الجدول رقم ٣-٢-٢)
- قيمة المباني = ٢م ٥٠٠ × ٣,٠٠٠ ريال / ٢م
- قيمة المباني = ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال

ونظراً لتباين مستوى التنفيذ وجودة الأعمال ما بين التشطيبات الداخلية والتشطيبات الخارجية فيمكن تحديد قيمة المباني من خلال تحليل عناصر البناء وفق كل مستوى كالتالي:

القيمة النهائية	مستوى B		مستوى A		عناصر البناء
	القيمة	النسبة	القيمة	النسبة	
ريال ٢٧٥,٠٠٠	+ريال ٢٧٥,٠٠٠	%٢٥	ريال ٣٠٠,٠٠٠	%٢٠	الأعمال الإنشائية
ريال ٤٦٥,٠٠٠	ريال ٣٤١,٠٠٠	%٣١	+ريال ٤٦٥,٠٠٠	%٣١	التشطيبات الداخلية
ريال ٢٣١,٠٠٠	+ريال ٢٣١,٠٠٠	%٢١	ريال ٣١٥,٠٠٠	%٢١	التشطيبات الخارجية
ريال ٢٢٠,٠٠٠	+ريال ٢٢٠,٠٠٠	%٢٠	ريال ٣٠٠,٠٠٠	%٢٠	الأنظمة الكهروميكانيكية
ريال ١٢٠,٠٠٠	ريال ٣٣,٠٠٠	%٣	+ريال ١٢٠,٠٠٠	%٨	أنظمة التبريد
ريال ١,٣١١,٠٠٠	ريال ١,١٠٠,٠٠٠	%١٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠ ريال	%١٠٠	الإجمالي

وعند جمع العناصر + أعلاه يتضح أن قيمة المباني للفيلا السكنية ١,٣١١,٠٠٠ ريال بما يعادل ٢,٦٢٢ ريال / ٢م.

المثال (٣): مطلوب تقدير قيمة المباني الحالية لمشروع متنوع الاستعمالات تم الانتهاء من إنشائه في عام ٢٠٠٥م ويتكون من التالي:

- مركز تجاري مغلق مسطحاته المبنية ٣٠,٠٠٠م^٢.
- مبنى إداري فئة A حسب مواصفاته الانشائية، بارتفاع ٢٠ طابق مسطحاته المبنية ٤٠,٠٠٠م^٢.
- مبنى فندقى ٤ نجوم تم الانتهاء من إنشائه حديثاً في عام ٢٠١٨م، بارتفاع ٢٥ طابق مسطحاته المبنية ٢٥,٠٠٠م^٢.

بالاعتماد على المعلومات أعلاه يمكن تقدير قيمة المباني الحالية كالتالي:

• المركز التجاري:

أولاً: تقدير تكلفة الإحلال:

- تكلفة الإحلال = المسطحات المبنية × تكلفة تنفيذ المتر المربع (وفق جدول ٣-٢-٢)
- تكلفة الإحلال = ٣٠,٠٠٠م^٢ × ٣,٥٠٠ ريال / ٢م
- تكلفة الإحلال = ١٠٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال



ثانياً: تقدير الإهلاك

باستخدام طريقة العمر الممتد كالتالي:

(١) تحديد العمر الافتراضي للمبنى

- بالرجوع إلى الجدول رقم (٣-٢-٤) يتضح أن العمر الافتراضي للمبنى ٣٥ سنة

(٢) تحديد العمر الفعال للمبنى

- العمر الفعال = العمر الافتراضي - العمر المتبقي
- يتم تقدير العمر المتبقي من خلال المقيم ومعاينته للعقار وحالة المبنى عند تاريخ التقييم، للوصول إلى نتيجة تم تقدير العمر المتبقي والمقدر أن يعيشه العقار بـ ٢٥ سنة، ويلاحظ هنا لم يأخذ أي اعتبار لتاريخ الانشاء أو تاريخ اطلاق التيار الكهربائي.
- وعليه فإن العمر الفعال = ٣٥ سنة - ٢٥ سنة = ١٠ سنوات

(٣) تحديد معدل الإهلاك

- معدل الإهلاك = العمر الفعال / العمر الافتراضي

$$= ١٠ سنوات / ٣٥ سنة = ٢٨,٥٧\%$$

(٤) تقدير قيمة الإهلاك

- قيمة الإهلاك = معدل الإهلاك × تكلفة الإحلال
- قيمة الإهلاك = ٢٨,٥٧\% × ١٠٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال = ٢٩,٩٩٨,٥٠٠ ريال
- وعليه فإن قيمة المباني الحالية = تكلفة الإحلال - قيمة الإهلاك
= ١٠٥,٠٠٠,٠٠٠ - ٢٩,٩٩٨,٥٠٠ = ٧٥,٠٠١,٥٠٠ ريال
(بعد التقريب) = ٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال

• المبنى الإداري:

أولاً: تقدير تكلفة الإحلال:

- نظراً لارتفاع المبنى عن ١٢ طابق فقد تم الرجوع إلى أسلوب تقدير التكاليف للمباني عالية الارتفاع.
- تكلفة الإنشاءات لمبنى إداري فئة A وفق جداول أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات ٣,١٠٠ ريال / م^٢ وحيث أن أعمال العظم تمثل ٣٥\% من إجمالي تكلفة الإنشاءات، فإن تكلفة أعمال العظم ستكون بقيمة ١,٠٨٥ ريال / م^٢ والمتبقي للأعمال الأخرى ٢,٠١٥ ريال / م^٢.
- ارتفاع عدد طوابق المبنى ٢٠ طابق، وعليه فإن معامل الزيادة في تكلفة أعمال العظم ١,٦٠.
- تكلفة أعمال العظم وفق عدد الأدوار = تكلفة أعمال العظم × معامل الزيادة في تكلفة أعمال العظم
= ١,٠٨٥ × ٢٠ = ٢١,٧٠٠ ريال / م^٢
- تكلفة المتر المربع = تكلفة أعمال العظم + المتبقي للأعمال الأخرى
= ٢١,٧٣٦ ريال / م^٢ + ٢,٠١٥ ريال / م^٢ = ٢٣,٧٥١ ريال / م^٢
- تكلفة الإحلال = ٢٣,٧٥١ × ٤٠,٠٠٠ = ٩٥٠,٠٠٠ ريال / م^٢
- تكلفة الإحلال = ١٥٠,٠٤٠,٠٠٠ ريال

ثانياً: تقدير الإهلاك

من خلال طريقة العمر الممتد كالتالي:

(5) تحديد العمر الافتراضي للمبنى

- بالرجوع إلى الجدول رقم (٣-٤) يتضح أن العمر الافتراضي للمبنى ٤٥ سنة

(٦) تحديد العمر الفعال للمبنى

- العمر الفعال = العمر الافتراضي - العمر المتبقي
- يتم تقدير العمر المتبقي من خلال المقيم ومعاينته للعقار وحالة المبنى عند تاريخ التقييم، للوصول إلى نتيجة تم تقدير العمر المتبقي والمقدر أن يعيشه العقار بـ ٢٥ سنة، ويلاحظ هنا لم يأخذ أي اعتبار لتاريخ الانشاء أو تاريخ اطلاق التيار الكهربائي.
- وعليه فإن العمر الفعال = ٤٥ سنة - ٣٥ سنة = ١٠ سنوات

(٧) تحديد معدل الإهلاك

- معدل الإهلاك = العمر الفعال / العمر الافتراضي

$$= ١٠ سنوات / ٤٥ سنة = ٢٢,٢٢\%$$

(٨) تقدير قيمة الإهلاك

- قيمة الإهلاك = معدل الإهلاك × تكلفة الإحلال
- قيمة الإهلاك = ٢٢,٢٢% × ١٥٠,٠٤٠,٠٠٠ ريال = ٣٣,٣٤٢,٢٢٢ ريال
- وعليه فإن قيمة المباني الحالية = تكلفة الإحلال - قيمة الإهلاك
- = ١٥٠,٠٤٠,٠٠٠ - ٣٣,٣٤٢,٢٢٢ = ١١٦,٦٩٧,٧٧٧ ريال
- = ١١٦,٧٠٠,٠٠٠ ريال (بعد التقريب)

• المبنى الفندقية:

تقدير قيمة المبنى فقط باعتباره حديث الإنشاء:

- نظراً لارتفاع المبنى عن ١٢ طابق فقد تم الرجوع إلى أسلوب تقدير التكاليف للمباني عالية الارتفاع.
- تكلفة الإنشاءات لمبنى فندقية فئة ٤ نجوم وفق جداول أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات ٤,٤٠٠ ريال/م^٢، وحيث أن أعمال العظم تمثل ٣٠% من إجمالي تكلفة الإنشاءات نظراً لطبيعة المبنى، فإن تكلفة أعمال العظم ستكون بقيمة ١,٣٢٠ ريال / م^٢ والمتبقي للأعمال الأخرى ٣,٠٨٠ ريال / م^٢.
- ارتفاع عدد طوابق المبنى ٢٥ طابق، وعليه فإن معامل الزيادة في تكلفة أعمال العظم ١,٨٠.
- تكلفة أعمال العظم وفق عدد الأدوار = تكلفة أعمال العظم × معامل الزيادة في تكلفة أعمال العظم

$$= ١,٣٢٠ ريال / م^٢ × ١,٨٠ =$$

$$= ٢,٣٧٦ ريال / م^٢$$

- تكلفة المتر المربع = تكلفة أعمال العظم + المتبقي للأعمال الأخرى

$$= ٢,٣٧٦ ريال / م^٢ + ٣,٠٨٠ ريال / م^٢ = ٥,٤٥٦ ريال / م^٢$$

- قيمة المبنى = ٢٥,٠٠٠ م^٢ × ٥,٤٥٦ ريال / م^٢

- قيمة المبنى = ١٣٦,٤٠٠,٠٠٠ ريال



وعليه فإن إجمالي القيمة الحالية لمباني المشروع = المركز التجاري + المبنى الإداري + المبنى الفندقية

$$= 75,000,000 \text{ ريال} + 116,700,000 \text{ ريال} + 136,400,000 \text{ ريال}$$

$$= 328,100,000 \text{ ريال}$$

المثال (٤): عمارة سكنية مستوى C تحت الإنجاز ، مسطحاتها المبنية ٢م ٢,٠٠٠ المطلوب تقدير قيمة الأعمال الإنشائية المنجزة ونسبتها إلى قيمة المبنى عند اكتماله قيمة المبنى في حال اكتماله:

- قيمة المبنى في حال اكتماله = المسطحات المبنية × تكلفة تنفيذ المتر المربع (وفق الجدول رقم ٢-٣-٢)
 - قيمة المبنى في حال اكتماله = ٢م ٢,٠٠٠ × ١,٥٠٠ ريال / ٢م
 - قيمة المبنى في حال اكتماله = ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال
- وباعتبار المبنى تحت الإنشاء وبالاعتماد على المعاينة المادية يمكن تقدير نسب الإنجاز حسب عناصر البناء كالتالي:

عناصر البناء/ بنود الأعمال	النسبة إلى التكلفة	تكلفة الأعمال عند الاكتمال	نسبة الإنجاز	قيمة الإنجاز
١-الأعمال الإنشائية	٣٠%	٩٠٠,٠٠٠ ريال	١٠٠%	٩٠٠,٠٠٠ ريال
١-١ أعمال ما تحت الأرض	٥%	١٥٠,٠٠٠ ريال	١٠٠%	١٥٠,٠٠٠ ريال
٢-١ أعمال الهيكل الخرساني	٢٠%	٦٠٠,٠٠٠ ريال	١٠٠%	٦٠٠,٠٠٠ ريال
٣-١ بناء البلك	٥%	١٥٠,٠٠٠ ريال	١٠٠%	١٥٠,٠٠٠ ريال
٢-الأنظمة الكهروميكانيكية	٢٠%	٦٠٠,٠٠٠ ريال	٥٠%	٣٠٠,٠٠٠ ريال
١-٢ الأعمال الصحية	١٠%	٣٠٠,٠٠٠ ريال	٥٠%	١٥٠,٠٠٠ ريال
٢-٢ الأعمال الكهربائية	١٠%	٣٠٠,٠٠٠ ريال	٥٠%	١٥٠,٠٠٠ ريال
٣-التشطيبات الداخلية	٣٠%	٩٠٠,٠٠٠ ريال	٣٣,٦٧%	٢٩٤,٠٠٠ ريال
١-٣ اللباسة وأعمال الدهان	١٠%	٣٠٠,٠٠٠ ريال	٤٠%	١٢٠,٠٠٠ ريال
٢-٣ أعمال الأرضيات	٨%	٢٤٠,٠٠٠ ريال	٢٠%	٤٨,٠٠٠ ريال
٣-٣ أعمال الأسقف	٦%	١٨٠,٠٠٠ ريال	٦٠%	١٠٨,٠٠٠ ريال
٤-٣ الأعمال الخشبية والأبواب	٦%	١٨٠,٠٠٠ ريال	١٠%	١٨,٠٠٠ ريال
٤-التشطيبات الخارجية	٢٠%	٦٠٠,٠٠٠ ريال	٠%	---
١-٤ أعمال الألمنيوم	٦%	١٨٠,٠٠٠ ريال	٠%	---
٢-٤ أعمال الواجهات	٧%	٢١٠,٠٠٠ ريال	٠%	---
٣-٤ تنسيق الموقع العام	٧%	٢١٠,٠٠٠ ريال	٠%	---
الإجمالي	١٠٠%	٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٤٩,٨٠%	١,٤٩٤,٠٠٠ ريال

١/٥: التصنيف التفصيلي للمباني والتحسينات والملحقات:

تصنف المباني والتحسينات بشكل عام حسب الاستعمال بما يتوافق مع الأنظمة والتشريعات والبيئة العمرانية المحلية واستعمالات الأراضي السائدة ضمن المخططات الهيكلية للمناطق الحضرية والمدن، ومن ثم تحديد التصنيف التفصيلي لكل استعمال و توزيعه إلى مجموعة فئات ومستويات (بغرض التقييم وتقدير تكلفة البناء) وفق عدة معايير تختلف باختلاف نوع المبنى واستعماله وهي كالتالي:

- المساحة
- طبيعة الإشغال
- نوعية الهيكل الإنشائي
- التشطيبات الخارجية
- الخدمات المتوفرة في المبنى
- التشطيبات الداخلية
- الأنظمة الكهروميكانيكية
- أنظمة التبريد والتسخين والتدفئة

وفيما يلي إيضاح بالتصنيفات بشكل تفصيلي:

١-١/٥: المباني السكنية

تصنف المباني السكنية إلى ستة تصنيفات تفصيلية رئيسة تعتمد على طبيعة المسكن ونوعية إشغاله، ويمكن تحديدها كما يلي:

- القصور
- المجمعات السكنية
- الفيلات السكنية
- العمائر السكنية (لأسر متعددة)
- البيوت الشعبية
- مساكن العمال

كما يندرج تحت كل تصنيف أعلاه تصنيفات فرعية بناء على الأنظمة والاشتراطات والخصائص العمرانية، سيتم توضيحها بشكل أكثر تفصيلاً كما يلي:



١. القصور

تشمل القصور عدة مبان وملاحق محاطة بالحدائق وأماكن الترفيه المختلفة ومحددة في جملتها بحدود كالأسوار تضيء عليها طبيعة خاصة، وتحتوي القصور على مبان تتسم بالفخامة من حيث طريقة البناء والزخارف الموجودة على الأعمدة والأسقف والأرضيات. ويتكون القصر من عدد كبير من العقارات أو عقار واحد ملحق بها عدد كبير من العقارات ولا تقل مساحته عن ٥,٠٠٠ متر مربع.



٢. المجمعات السكنية

هي مجموعة من المباني السكنية، وتتكون من عدة وحدات (فيلات أو شقق) وتكون محاطة بسور واحد له مداخل ومخارج محددة.



٣. الفيلات السكنية

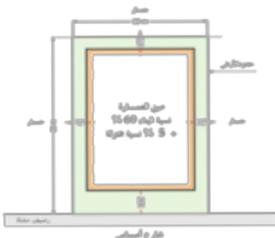
هناك ثلاثة أنواع من الفيلات السكنية بناءً على الارتدادات وعدد الواجهات، ويمكن توضيحها كالتالي:

صورة توضيحية	مخطط توضيحي	نوع الفيلا
		فيلا مستقلة المنفصلة بارتدادات كاملة عن الجوار
		فيلا متلاصقة متجاورة ومتلاصقة من جهة واحدة أو جهتين، ولكل منهما مدخله الخاص
		الفيلا شبه المتلاصقة المنفصلة بارتدادات كاملة عن الجوار ومتلاصقة فقط مع حد الملكية جهة الجار المشترك

الجدول (١-١/٥)

٤. العمائر السكنية (أسر متعددة)

هي المساكن متعددة الأدوار التي لها مداخل مشتركة.



٥. البيوت الشعبية

هو المنزل الذي يعتمد في إنشائه على حوائط الطين أو البلك أو الاسمنت ومسقوف بالخشب والمواد الطينية وغالباً ما يتكون من دور واحد، وتتواجد ضمن مناطق بنيت بدون تخطيط مسبق وتشمل عمارات سكنية وبيوت شعبية وأحواش، ولا تخضع أغلبيتها للأسس التخطيطية والمعمارية المعتمدة. صنفت المباني الشعبية إلى ثلاثة أنواع كالتالي:

- ذو أعمدة مسلحة ومبني من الطوب أو البلك
- مبني من الطوب أو البلك دون أساس مسلح
- مبني من الطين

٦. مساكن العمال

يقصد به السكن المعد لغرض إسكان الشخص الفردي (بدون عائلة)، ويمكن أن يكون من طابق واحد أو عدة طوابق.



ونظراً لتباين الاستعمال السكني وفق الأنواع المحددة ضمن التصنيف التفصيلي، فقد تم توزيعها إلى فئات ومستويات بالاعتماد على مجموعة من المعايير كالتالي:

المعايير	الفيلات السكنية	القصور	العماير السكنية	المجمعات	البيوت الشعبية	سكن العمال
المساحة		•				
طبيعة الإشغال						•
نوعية الهيكل الإنشائي					•	
الخدمات المتوفرة				•		
التشطيبات الخارجية	•		•	•		
التشطيبات الداخلية	•		•	•		
الأنظمة الكهروميكانيكية	•		•	•		
أنظمة التبريد والتسخين	•		•	•		

الجدول (٢-١/١/٥)

وعليه صُنفت المباني السكنية حسب أنواعها إلى فئات ومستويات كالتالي:

الإيضاح	نوع البناء
<p>هناك فئة واحدة من القصور، ويعتبر المعيار الرئيسي في تحديده أن تكون مساحة الأرض أكبر من ٥,٠٠٠ م^٢</p>	القصور
<p>هناك ثلاثة فئات (A,B,C) بالاعتماد على خمسة معايير كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الخدمات المتوفرة في المجمع • التشطيبات الخارجية • التشطيبات الداخلية • الأنظمة الكهروميكانيكية • أنظمة التبريد والتسخين 	المجمعات السكنية
<p>بناءً على الأنواع المحددة سيكون هناك ٣ فئات (A,B,C) بالاعتماد على أربعة معايير كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • التشطيبات الخارجية • التشطيبات الداخلية • الأنظمة الكهروميكانيكية • أنظمة التبريد والتسخين 	الفيلات سكنية
<p>هناك ثلاثة فئات (A,B,C) بالاعتماد على أربعة معايير كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • التشطيبات الخارجية • التشطيبات الداخلية • الأنظمة الكهروميكانيكية • أنظمة التبريد والتسخين 	العمائر السكنية
<p>هناك ثلاثة أنواع من البيوت الشعبية بالاعتماد على نوعية الهيكل الإنشائي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ذو أعمدة مسلحة ومبني من الطوب أو البلك • مبني من الطوب أو البلك دون أساس مسلح • مبني من الطين 	البيوت الشعبية
<ul style="list-style-type: none"> • هناك فئة واحدة من مساكن العمال، ويعتبر المعيار الرئيسي في تحديدها طبيعة الإشغال كسكن عمال 	سكن العمال

• فئات ومستويات المجمعات السكنية وفق المعايير المحددة:

CLASS (C)	CLASS (B)	CLASS (A)	البند الرئيسي	البند التفصيلية
غير متوفرة أو متوفرة وغير مخدمة	شبه متوفرة ومجهزة بكامل وسائل الراحة	متوفرة ومجهزة بكامل وسائل الراحة	الخدمات والمرافق المشتركة	الحدايق والمنتزهات العامة
أكثر من ٥٠٪	من ٣٥٪ - ٥٠٪	أقل من ٣٥٪		نسبة المساحة المبنية إلى مساحة الأرض
غير متوفرة	شبه متوفرة	متوفرة		المساح والخدمات الترفيهية
غير متوفر	شبه متوفر	متوفر		مركز خدمة متكامل
أرضيات الفناء الخارجي موزاييك أو صبة خرسانية	أرضيات الفناء الخارجي بلاط اسمنتي (يشمل الانترلوك)	أرضيات الفناء الخارجي حجر أو جرانيت أو كسر رخام	التشطيبات الخارجية	أعمال وتشطيبات الموقع العام
يوجد تشوهات بصرية، وتكون تكسية الواجهات دهان خارجي	خالية جزئياً من التشوهات البصرية، وتكون تكسية الواجهات جرانيت أو كسر رخام	خالية تماماً من التشوهات البصرية، وتكون تكسية الواجهات حجر أو رخام		أعمال وتشطيبات الواجهة الخارجية
ألومنيوم عادي أو غيره مع زجاج عادي	ألومنيوم سرايا زجاج سيكوريت	ألومنيوم درجة أولى زجاج مزدوج مع شتر كهربائي		أعمال الألومنيوم والزجاج
دهان مائي	دهان درجة أولى ديكوري	رخام أو حجر بمساحة مناسبة	التشطيبات الداخلية للوحدات	المدخل والبهو الرئيسي (في حال العمائر)
خشب حشو (MDF)	أبواب بقشرة ذات جودة متوسطة	أبواب خشب صلب ذات جودة عالية		الأبواب
دهان مائي	دهان درجة أولى ديكوري	دهان فاخر أو ورق جدران درجة أولى مع إطارات جبسية		تكسية الجدران
سيراميك	بورسلان	رخام		نوع الأرضيات
كرائيش جبسية أو بدون	بلاطات جبسية على الأطراف	ديكورات جبسية		نوع الأسقف
سيراميك	جرانيت	رخام		الدرج الداخلي
سيراميك	بورسلان	رخام		تكسية الجدران الداخلية لدورات المياه والمطابخ
ذات جودة متدنية	ذات جودة متوسطة	ذات جودة عالية		الأطقم الصحية

CLASS (C)	CLASS (B)	CLASS (A)	البند الرئيسي	البند التفصيلية
تقليدي	تقليدي	مضخة مياه مركزية	الأنظمة كهرو ميكانيكية	مضخة مياه مركزية
بدون مصعد	مصعد مكنية علوية	مصعد هيدروليك		مصعد هيدروليك
إضاءة تقليدية فلورسنت	إضاءة ديكورية	إضاءة حديثة أو بنظام ذي		إضاءة حديثة أو بنظام ذي
أفياش ومقابس درجة تجارية	أفياش ومقابس درجة ثانية	أفياش ومقابس درجة أولى		أفياش ومقابس درجة أولى
وحدات تسخين مستقلة وطنية / صينية	وحدات تسخين مستقلة أوروبية	وجود سخان مركزي	أنظمة التكييف والتدفئة والتسخين	وجود سخان مركزي
اسبيلت مضاف أو تكييف شبك	اسبيلت بتمديدات مؤسسة	تكييف مركزي أو دكت اسبيلت		تكييف مركزي أو دكت اسبيلت
لا يوجد تدفئة	تدفئة كهربائية	تدفئة مركزية		تدفئة مركزية

الجدول (٤-١/٥)

فئات ومستويات الفيلات السكنية وفق المعايير المحددة:

CLASS (C)	CLASS (B)	CLASS (A)	البند الرئيسي	البند التفصيلية
أرضيات الفناء الخارجي موزاييك أو صبة خرسانية، عدم توفر المرافق المساندة *	أرضيات الفناء الفناء الخارجي بلاط اسمنتي (يشمل الانترلوك)، مع توفر جزئي للمرافق المساندة *	أرضيات الفناء الخارجي حجر أو جرانيت أو كسر رخام، مع توفر المرافق المساندة *	التشطيبات الخارجية	أعمال وتشطيبات الموقع العام
يوجد تشوهات بصرية، وتكون تكسية الواجهات دهان خارجي	خالية جزئياً من التشوهات البصرية، وتكون تكسية الواجهات جرانيت أو كسر رخام	خالية تماماً من التشوهات البصرية، وتكون تكسية الواجهات حجر أو رخام		أعمال وتشطيبات الواجهة الخارجية
ألومنيوم عادي أو غيره مع زجاج عادي	ألومنيوم سرايا زجاج سكرت	ألومنيوم درجة أولى زجاج مزدوج مع شتر كهربائي		أعمال الألومنيوم والزجاج



CLASS (C)	CLASS (B)	CLASS (A)	البند التفصيلية	البند الرئيسي
خشب حشو (MDF)	أبواب بقشرة ذات جودة متوسطة	أبواب خشب صلب ذات جودة عالية	الأبواب	التشطيبات الداخلية
دهان مائي	دهان درجة أولى ديكوري	دهان فاخر أو ورق جدران درجة أولى مع إطارات جبسية	تكسية الجدران	
سيراميك	بورسلان	رخام	نوع الأرضيات	
كرانش جبسية أو بدون	بلاطات جبسية على الأطراف	ديكورات جبسية	نوع الأسقف	
سيراميك	جرانيت	رخام	الدرج الداخلي	
سيراميك	بورسلان	رخام	تكسية الجدران الداخلية لدورات المياه والمطابخ	
ذات جودة متدنية	ذات جودة متوسطة	ذات جودة عالية	الأطقم الصحية	
تقليدي	تقليدي	مضخة مياه مركزية	نظام تغذية المياه	
بدون مصعد	مصعد مكنية علوية	مصعد هيدروليك	المصاعد	
إضاءة تقليدية فلورسنت	إضاءة ديكورية	إضاءة حديثة أو بنظام ذكي	الإضاءة	
أفياش ومقابس درجة تجارية	أفياش ومقابس درجة ثانية	أفياش ومقابس درجة أولى	التمديدات والمخارج الكهربائية	
وحدات تسخين مستقلة وطنية / صينية	وحدات تسخين مستقلة أوروبية	وجود سخان مركزي	نظام تدفئة (تسخين) المياه	أنظمة التكييف والتدفئة والتسخين
اسبيليت مضاف أو تكييف شبك	اسبيليت بتمديدات مؤسسة	تكييف مركزي أو دكت اسبيليت	نظام تكييف الهواء	
لا يوجد تدفئة	تدفئة كهربائية	تدفئة مركزية	نظام التدفئة	

الجدول (0-1/5)

* المرافق الإضافية المساندة تتضمن (المواقف المجهزة، المساح، الحدائق والمناطق المفتوحة...)

فئات ومستويات العمائر السكنية وفق المعايير المحددة:

البند الرئيسي	البند التفصيلية	CLASS (A)	CLASS (B)	CLASS (C)
التشطيبات الخارجية	أعمال وتشطيبات الموقع العام	أرضيات الفناء الخارجي حجر أو جرانيت أو كسر رخام ، مع توفر المرافق المساندة *	أرضيات الفناء الخارجي بلاط اسمنتي (يشمل الانترنت) ، مع توفر جزئي للمرافق المساندة *	أرضيات الفناء الخارجي موزاييك أو صبة خرسانية ، عدم توفر المرافق المساندة *
	أعمال وتشطيبات الواجهة الخارجية	خالية تماماً من التشوهات البصرية ، وتكون تكسية الواجهات حجر أو رخام	خالية جزئياً من التشوهات البصرية ، وتكون تكسية الواجهات جرانيت أو كسر رخام	يوجد تشوهات بصرية ، وتكون تكسية الواجهات دهان خارجي
	أعمال الألمنيوم والزجاج	ألمنيوم درجة أولى زجاج مزدوج مع شتر كهربائي	ألمنيوم سرايا زجاج سكرت	ألمنيوم عادي أو غيره مع زجاج عادي
التشطيبات الداخلية	المدخل والبهو الرئيسي (في حال العمائر)	رخام أو حجر بمساحة مناسبة	دهان درجة أولى ديكوري	دهان مائي
	الأبواب	أبواب خشب صلب ذات جودة عالية	أبواب بقشرة ذات جودة متوسطة	خشب حشو (MDF)
	تكسية الجدران	دهان فاخر أو ورق جدران درجة أولى مع إطارات جبسية	دهان درجة أولى ديكوري	دهان مائي
	نوع الأرضيات	رخام	بورسلان	سيراميك
	نوع الأسقف	ديكورات جبسية	بلاطات جبسية على الأطراف	كرانش جبسية أو بدون
	الدرج الداخلي	رخام	جرانيت	سيراميك
	تكسية الجدران الداخلية لدورات المياه والمطابخ	رخام	بورسلان	سيراميك
	الأطقم الصحية	ذات جودة عالية	ذات جودة متوسطة	ذات جودة متدنية



CLASS (C)	CLASS (B)	CLASS (A)	البند التفصيلية	البند الرئيسي
تقليدي	تقليدي	مضخة مياه مركزية	نظام تغذية المياه	الأنظمة كهروميكانيكية
بدون مصعد	مصعد ممكنة علوية	مصعد هيدروليكي	المصاعد	
إضاءة تقليدية فلورسنت	إضاءة ديكورية	إضاءة حديثة أو بنظام ذكي	الإضاءة	
أفياش ومقابس درجة تجارية	أفياش ومقابس درجة ثانية	أفياش ومقابس درجة أولى	التمديدات والمخارج الكهربائية	
وحدات تسخين مستقلة وطنية / صينية	وحدات تسخين مستقلة أوروبية	وجود سخان مركزي	نظام تدفئة (تسخين) المياه	أنظمة التكييف والتدفئة والتسخين
اسبيليت مضاف أو تكييف شبك	اسبيليت بتمديدات مؤسسة	تكييف مركزي أو دكت اسبيليت	نظام تكييف الهواء	
لا يوجد تدفئة	تدفئة كهربائية	تدفئة مركزية	نظام التدفئة	

الجدول (٦-١/٥)

* المرافق الإضافية المساندة تتضمن (المواقف المجهزة، أندية، صالة مناسبات...)

٢-١/٥: المباني الإدارية (أقل من ١٢ طابق)

هي الأماكن المرخصة والمخصصة لأداء الأعمال الإدارية والتجارية والمهن الحرة سواء كانت هذه الأماكن مستقلة بذاتها أو تشكل جزءاً من المبنى.

تصنف المباني الإدارية إلى (٣) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على مجموعة من المعايير، ويمكن تحديدها كما يلي:

- الخدمات المتوفرة في المبنى
- التشطيبات الخارجية
- التشطيبات الداخلية
- الأنظمة الكهروميكانيكية
- أنظمة التكييف والتسخين



وفيما يلي تصنيف المباني الإدارية (المكتبية):

• فئات ومستويات المباني الإدارية وفق المعايير المحددة:

CLASS (C)	CLASS (B)	CLASS (A)	البند التفصيلية	البند الرئيسي
غير متوفرة	شبه متوفرة	متوفرة	وجود مرافق مساندة (صرافات ، مناطق تخزين، معارض،...)	الخدمات والمرافق المشتركة
يوجد تشوهات بصرية، وتكون تكسية الواجهات كسر رخام أو دهان خارجي / كلاينق	خالية جزئياً من التشوهات البصرية وتكون تكسية حجر أو رخام ، جرانيت / كلاينق	خالية تماماً من التشوهات البصرية وتكون تكسية الواجهات حجر أو رخام أو زجاجية فاخرة	أعمال وتشطيبات الموقع العام	التشطيبات الخارجية
ألمونيوم عادي أو غيره مع زجاج عادي	يمكن تنظيفها بارتفاعات المبنى	ذاتية النظافة	أعمال وتشطيب الواجهات الخارجية	
ألمونيوم عادي أو غيره مع زجاج عادي	يمكن تنظيفها بارتفاعات المبنى	ذاتية النظافة	أعمال الألمنيوم والزجاج	
دهان مائي غير مجهز بأي خدمات	دهان درجة أولى ديكوري شبه مجهز باستقبال وخدمات مكملة	رخام أو حجر مجهز بالكامل	المدخل والبهو الرئيسي	التشطيبات الداخلية غالباً تخص الممرات
خشب حشو (MDF)	أبواب بقشرة	أبواب خشب صلب	الأبواب والمقابض	
دهان مائي	دهان درجة أولى ديكوري	رخام / دهان درجة أولى	تكسية الجدران	
سيراميك	بدون أنظمة مكسية رخام أو بورسلان	أنظمة ذكية لترشيد الطاقة مكسية برخام	نوع الأرضيات	
سقف مستعار أقل من متوسط أو بدون	سقف مستعار نوعية متوسطة	سقف جبسي مع بلاطات خدمة	نوع الأسقف	
سيراميك	جرانيت	رخام وسلام كهربائية في أدوار الخدمات	الدرج الرئيسي	



CLASS (C)	CLASS (B)	CLASS (A)	البند التفصيلية	البند الرئيسي
مخرج لدرج حديدي أو بدون سلام هروب	مخارج الطوارئ بدرج خرساني وفق الحد الأدنى من اشتراطات السلامة	عدد كافي من مخارج الطوارئ بدرج خرساني بطلاء ايوكسي وفق اشتراطات السلامة	سلام الهروب	التشطيبات الداخلية غالباً تخص الممرات
سيراميك	بورسلان	رخام	تكسية الأرضيات والجدران الداخلية لدورات المياه والمطابخ	
ذات جودة متدنية	ذات جودة متوسطة	ذات جودة عالية	الأطقم الصحية	
بدون أنظمة أو بنظام انذار جزئي	نظام إنذار متكامل ونظام مكافحة حريق جزئي	نظام إنذار ومكافحة حريق متكامل	نظام الوقاية من الحريق	الأنظمة الكهروميكانيكية
مصعد بمكينة علوية أو بدون مصعد	مصاعد هيدروليكية متوسطة الجودة	مصاعد سريعة بنوعية وتشطيب فاخر بنظام ذكي ومصاعد إضافية للخدمات	المصاعد	
إضاءة تقليدية فلورسنت	إضاءة ديكورية	إضاءة حديثة أو بنظام ذكي	الإضاءة	
أفياش ومقابس درجة تجارية	أفياش ومقابس درجة ثانية	أفياش ومقابس درجة أولى	التمديدات والمخارج الكهربائية	
وحدات تسخين مستقلة وطنية / صينية	وحدات تسخين مستقلة أوروبية	وجود سخان مركزي	نظام تدفئة (تسخين) المياه	أنظمة التكييف والتدفئة والتسخين
اسبيليت مضاف أو تكييف شبك	مركزي أودكت اسبيليت	تكييف بنظام تشيلرات أو مركزي	نظام التكييف (الهواء)	
لا يوجد تدفئة	تدفئة كهربائية	تدفئة مركزية	نظام التدفئة	

الجدول (١-٢/١/٥)

٣-١/٥: المباني التجارية

تصنف المباني التجارية إلى (٩) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على طبيعة المبنى ونوعية إشغاله ويمكن تحديدها كما يلي:

- مجمعات أكشاك وبسطات
- مراكز تجارية مفتوحة
- مراكز تجارية مغلقة
- المطاعم المتخصصة
- مراكز التسوق
- الأسواق المركزية
- المصارف والبنوك
- صالات عرض السيارات
- مراكز خدمة السيارات

وفيما يلي وصف تفصيلي بذلك:

١. مجمعات أكشاك وبسطات

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



٢. مراكز تجارية مفتوحة

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





٣. مراكز تجارية مغلقة

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



٤. المطاعم المتخصصة

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



٥. مراكز التسوق:

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



٦. الأسواق المركزية

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



٧. المصارف والبنوك

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





٨. صالات عرض السيارات

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



٩. مراكز خدمة السيارات

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



٤-١/٥: مباني الضيافة والخدمات السياحية

تصنف مباني الضيافة والخدمات السياحية إلى (٣) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على طبيعة مرفق الضيافة والغرض منه ونوعية إشغاله والخدمات والتجهيزات المقدمة، ويمكن تحديدها كما يلي:

- منشآت الضيافة والإيواء السياحي
- قاعات الأفراح والمناسبات
- الاستراحات الخاصة

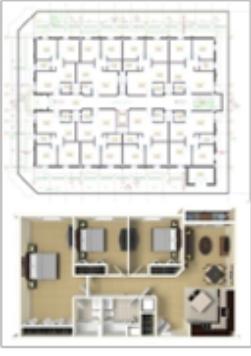
كما يندرج تحت كل تصنيف أعلاه تصنيفات فرعية (أنواع) بناء على الأنظمة والاشتراطات والخصائص العمرانية المحلية والخدمات والتجهيزات، سيتم توضيحها بشكل أكثر تفصيلاً كما يلي:

١. منشآت الضيافة والإيواء السياحي

هناك ٥ أنواع من مباني الضيافة والإيواء السياحي بناءً على نوعية الوحدات والمرافق (العامة والترفيهية) والخدمات والتجهيزات، ويمكن توضيحها كالتالي:

صورة توضيحية	مخطط توضيحي	نوع منشأة الضيافة
		القرى والمنتجعات السياحية مبنى أو مجموعة من المباني محاطة بسور واحد ذات مدخل عام مستقل، وتشتمل المنتجعات على مرافق ترفيهية ومساحات خضراء بمساحات مختلفة
 		الفنادق (أقل من ١٢ طابق) الفندق هو عبارة عن مبنى أو مجموعة من المباني ذات مدخل عام مستقل يشترط فيها أن تكون نسبة (الغرف المستقلة بداخلها دورة مياه) لا تقل عن ٦٠٪ من إجمالي الوحدات



صورة توضيحية	مخطط توضيحي	نوع منشأة الضيافة
		<p>الشقق الفندقية (أقل من ١٢ طابق)</p> <p>مبنى أو مجموعة من المباني ذات مدخل عام مستقل تضم عدداً من الوحدات المستقلة بمدخل خاص، بحيث يشترط ألا يقل عن ٦٠٪ من إجمالي الوحدات تشمل على الأقل في كل وحدة (غرفة نوم واحدة مستقلة بباب، دورة مياه، صالون استقبال، مطبخ)</p>
		<p>الفلل الفندقية</p> <p>مجموعة وحدات ذات مدخل عام مستقل، وتكون كل وحدة مستقلة تماماً عن الأخرى، ومدخل خاص بها، وتشتمل كل وحدة على الأقل على (غرفة نوم واحدة، دورتين مياه، وغرفة معيشة، وصالون استقبال، ومطبخ)</p>
		<p>الوحدات السكنية المفروشة</p> <p>مبنى أو مجموعة من المباني ذات مدخل عام مستقل تضم عدداً من الوحدات المستقلة بمدخل خاص، بحيث يشترط ألا يقل عن ٦٠٪ من إجمالي الوحدات تشمل على الأقل في كل وحدة (غرفة نوم واحدة مستقلة بباب، ودورة مياه، وصالون استقبال، ومطبخ)</p>

الجدول (١٠-٤/١/٥)

- ونظراً لتباين منشآت الضيافة والإيواء السياحي وفق الأنواع المحددة ضمن التصنيف الفرعي، فقد تم توزيعها إلى فئات ومستويات ودرجات وفق التصنيف المعتمد لدى الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني وبالاعتماد على مجموعة من المعايير كالتالي:

المعايير	القرى السياحية	الفنادق	الشقق الفندقية	الفلل الفندقية	الوحدات السكنية المفروشة
الموقع	●	●	●	●	●
المدخل	●	●	●	●	●
المواقف	●		●	●	
الاستقبال	●	●	●	●	●
البهو	●	●	●	● > ٥٠	●
المساعد والسلام	●	●	●		●
الممرات	●	●	●		●
الوحدات أو الغرف	●	●	●	●	●
خدمة تقديم الأطعمة لوحدة	●	●	●	●	●
المرافق العامة	●	●	●	●	●
المرافق الترفيهية	● > ٥٠	●	●	●	●
دورات المياه العامة	●	●	●	●	●
دورات المياه في الغرف	●	●	●	●	●
المقهى	●	●	●	●	●
المطاعم		●			
المطبخ الرئيس	●	●	●	●	
أماكن تقديم الأغذية	●	●	●	●	●
الأطعمة الساخنة	●		●	●	
الإدارة والموظفين	●	●	●	●	●
المباني من الخارج	●	●	●	●	●
غرف ذوي الإعاقة		●			●

الجدول (٢-٤/١/٥)



وعليه تم توزيع منشآت الضيافة والإيواء السياحي حسب أنواعها إلى فئات ومستويات ودرجات بناءً على توفر العناصر والمعايير الرئيسية السابقة وإشراطاتها الفرعية كالتالي:

المتشأة	الفئات والمستويات والدرجات
القرى والمنتجعات السياحية	نجمتين - ٣ نجوم - ٤ نجوم - ٥ نجوم
الفنادق	نجمة - نجمتين - ٣ نجوم - ٤ نجوم - ٥ نجوم
الشقق الفندقية	نجمتين - ٣ نجوم - ٤ نجوم - ٥ نجوم
الفلل الفندقية	نجمتين - ٣ نجوم - ٤ نجوم - ٥ نجوم
الوحدات السكنية المفروشة	درجة أولى - درجة ثانية - درجة ثالثة - درجة رابعة - درجة خامسة

الجدول (١/٥-٤)

٢. قاعات الأفراح والمناسبات

هي المباني أو جزء من المباني المخصصة لإقامة الأفراح أو الحفلات بأنواعها والمصممة لاستقبال أعداد كبيرة من الأشخاص في وقت واحد وتصنف إلى مستويات حسب التالي:

بالرجوع إلى الاشتراطات الفنية لقصور الأفراح الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية هناك ٣ فئات لقاعات الأفراح والمناسبات وهي كالتالي:

- مستوى A (الدرجة الأولى الممتازة)
- مستوى B (الدرجة الثانية المتوسطة)
- مستوى C (الدرجة الثالثة العادية)



• حددت هذه الفئات (الدرجات) بناء على مجموعة من العناصر والمعايير التالية:

- المداخل والمخارج
- المباشرين
- المشروبات
- قوائم الأطعمة
- أماكن تجهيز العروسين
- اللوحات الإرشادية
- الخدمات الطبية
- المشرفين
- التكيف
- الفرش والديكور
- صالات الطعام
- تجهيز الطعام
- الأواني
- مواقف السيارات
- وسائل الاتصال
- خدمات النقل
- المولدات الكهربائية
- دورات المياه

٣. الاستراحات الخاصة.

الاستراحات الخاصة هي مكان أو مبنى مجهز لتقديم الخدمات السريعة و الترفيه للمرتادين.





٥-١/٥: مباني الخدمات التعليمية

تصنف مباني الخدمات التعليمية إلى أربعة تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على مراحل ومستويات التعليم وأعمار المنتسبين والتخصصات العلمية والمهنية والفنية حسب التالي:

- دور الحضانة ورياض الأطفال
- المدارس التعليمية
- المعاهد ومراكز التعليم
- الجامعات

١. دور الحضانة ورياض الأطفال.

دور الحضانة:

هي مركز ضيافة متخصصة في رعاية الأطفال الذين تتراوح أعمارهم من شهر إلى ثلاث سنوات.

رياض الأطفال:

مؤسسة تربوية ترخصها وتشرف عليها وزارة التعليم تقدم فيها الرعاية والتعليم المبكر للأطفال الذين تتراوح أعمارهم من ثلاث إلى ست سنوات.



٢. المدارس التعليمية

هي كل منشأة تقوم بأي نوع من أنواع التعليم العام أو الخاص ضمن (المراحل المدرسية المختلفة) وقبل مرحلة التعليم العالي.



٣. المعاهد ومراكز التعليم

هو ذلك المعهد التعليمي أو التدريبي التابع للقطاع الخاص، و يكون تحت إشراف المؤسسة العامة للتعليم الفني و التدريب المهني.



٤. الجامعات

هي مؤسسة تعليمية ذات شخصية اعتبارية تتمتع باستقلال مالي وإداري، بما لا يتعارض مع الأنظمة والتعليمات، وتهدف إلى تقديم برامج تعليمية وتدريبية (فوق المستوى الثانوي) والإسهام في رفع مستوى التعليم والبحث العلمي، وتوفير التخصصات العلمية المناسبة، وذلك في إطار السياسة التعليمية للمملكة





٦-١/٥: مباني الخدمات الصحية

تصنف مباني الخدمات الصحية إلى ثلاثة تصنيفات رئيسة تعتمد على حجم المنشأة الصحية ونوعية الخدمة الطبية المقدمة والتجهيزات المتوفرة والإيواء الطبي والتخصصات الطبية حسب التالي:

- المستشفيات
- المستوصفات
- مراكز إعادة التأهيل

١. المستشفيات

هي المنشآت التي تقدم الخدمات والرعاية الطبية المتنوعة بما في ذلك العمليات الجراحية الكبرى، ويكون فيها تنويم وإما تكون مستشفيات تخصصية أو مستشفيات شاملة.



٢. المستوصفات

هي المنشآت التي تقدم الخدمات والرعاية الطبية المتنوعة فيما عدا العمليات الجراحية، ولا يكون فيها تنويم، وإما تكون مستوصفات تخصصية أو مستوصفات شاملة.



٣. مراكز إعادة التأهيل.

هي المراكز المتخصصة في مجال إعادة التأهيل والعلاج الطبيعي والتي تهدف إلى إعادة تأهيل فرد مصاب من خلال بذل جهد مشترك بين مجموعة من الاختصاصات بهدف توظيف ودعم قدراته ليكون قادراً على التكيف مع إصابته ومع متطلبات الحياة العادية إلى أعلى درجة من الاستقلالية.



٧-١/٥: المساجد

تصنف المساجد إلى (٢) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على حجم المسجد ونطاق خدمته حسب التالي:

١. مسجد جامع

يقع داخل مركز الخدمات للمجاورة السكنية، ويوصى بأن تكون مسافة المشي إليه في حدود من ٢٥٠ إلى ٣٠٠ متر، وطاقته الاستيعابية ٨٠٠ مصلي، وتقام به صلاة الجمعة.



٢. مسجد محلي

هو نواة تجمعات المساكن، ويوصى بأن تكون مسافة إليه في حدود من ١٥٠ إلى ٢٠٠ متر، وطاقته الاستيعابية في حدود ٤٠٠ مصلي، ولا تقام به صلاة الجمعة.





٨-١/٥: المنشآت الصناعية

تصنف مباني الخدمات الصناعية إلى أربعة تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على طبيعة المنشأة والغرض الرئيسي منها سواءً للإنتاج والصناعة أو التخزين أو الصيانة والإصلاح حسب التالي:

- المصانع
- المستودعات
- الثلاجات
- الورش

١. المصانع

المباني أو أجزائها المخصصة لأغراض الصناعة التي تجري بها عمليات التركيب والخلط والتغليف حيث يتم إخضاع المواد الأولية أو السلع الوسيطة لبعض العمليات التصنيعية بهدف تحويلها إلى سلع أخرى تعتبر منتجات نهائية بالنسبة لاختصاص هذا المصنع.



٢. المستودعات

هي المكان المخصص لتخزين المواد الخام أو المصنعة أو الغذائية.



٣. الثلاجات

أماكن مخصصة لتخزين المواد التي تتطلب الحفظ عند درجة حرارة معينة وتشمل التبريد والتجميد.



٤. الورش (الخفيفة والصناعية)

الورش الخفيفة

هي الورش المنفصلة التي يغلب على طبيعتها عملها الصيانة والإصلاح والتركيب لأجزاء وأجهزة خفيفة ومنفصلة، مثل ورش الديكورات، وورش الإعلانات، ومحلات تركيب زجاج السيارات، وورش تنجيد وتركيب فرش السيارات ومحلات بيع وإصلاح إطارات السيارات.

الورش الصناعية:

هي الورشة التي تعمل في مجال التصنيع و التجميع والتركيب لمنتجات معينة، مثل ورش النجارة وتصنيع الأثاث، وورش الحدادة و الألومنيوم، وصناعة الأواني الفخارية، وورش السمكرة وبوية السيارات وورش ميكانيكا المعدات الثقيلة





٩-١/٥: المنشآت الترفيهية

هو المكان المستقل المخصص للتسلية، وتم تصنيفها إلى أربعة تصنيفات تفصيلية رئيسة تعتمد على المكونات والاستخدامات حسب التالي:

- الأندية الرياضية
- الملاعب المكشوفة
- الحدائق والمنتزهات
- صالات الألعاب الترفيهية

١. الأندية الرياضية

يقصد بها المنشآت التي يتم من خلالها ممارسة أنشطة رياضية متنوعة وتشتمل على عدد من الصالات المغلقة متعددة الأغراض والتي يمكن لأعضائها ومرتابيها ممارسة عدة أنواع من الرياضات مثل رياضة بناء الأجسام ورياضات الدفاع عن النفس مثل الجودو والكاراتيه وغيرها.



٢. الملاعب المكشوفة

وهي ملاعب كرة القدم التي لا تقل مساحته عن ١,٢٠٠ م² ولا يشترط أن يكون الموقع مخصص لهذا الاستعمال، على أن يتم عزل الملاعب بشبك بارتفاع ٦م لمراعاة الجوار، ويكون إما من النجيلة الطبيعية أو الصناعية.



٣. الحدائق والمنتزهات

يعمل على إنشائها لتكون مرافق عامة لسكان المدن والقرى بغرض الترفيه عنهم والنزهة وقضاء أيام للراحة والإجازة، ويخصص في هذه الحدائق أو المنتزهات أماكن لممارسة بعض الألعاب الرياضية مثل المشي والجري وأماكن للعب الأطفال ومناطق للجلوس والاستراحات وغيرها من وسائل الترفيه.



٤. الصالات الترفيهية

هو المكان المستقل المخصص للتسلية، والذي يضم مجموعة من الألعاب الكهربائية أو الميكانيكية أو غيرها من الألعاب والمقامة خصيصاً لغرض الترفيه والتسلية.





١٠-١/٥: محطات الوقود

هي المكان المخصص والمرخص له بممارسة نشاط بيع الوقود، مع بعض الخدمات الأخرى التي يمكن إقامتها ضمن المحطة حسب درجة تصنيفها الواردة في اللوائح أو حسب موقعها طبقاً للمخططات الهيكلية المعتمدة للمدن والقرى أو على الطرق الإقليمية.

يتم التعامل مع محطات الوقود على حسب ما تشمله المحطة من مكونات وتجهيزات وتحسينات كالتالي:

- تجهيز الموقع العام
- منطقة الخدمات المساندة
- مظلة المحطة
- خزانات الوقود



١١-١/٥: المزارع

هي مساحة من الأرض تستغل بصفة رئيسية أو جزئية في إنتاج المزروعات أو أنشطة الإنتاج الحيوانية أو كليهما، وتعامل المزرعة كوحدة اقتصادية واحدة حتى ولو تكونت من مجموعة من الأنشطة الإنتاجية المزرعية المختلفة، وسواء كانت في قطعة واحدة أو في عدة قطع منفصلة طالما أنها تحت إدارة واحدة.

يتم التعامل مع المزارع على حسب ما تشمله المزرعة من مكونات وتجهيزات وتحسينات كالتالي:

- نوعية الأسوار
- الملاحق (سكن عمال، مستودعات،...)
- نوعية الآبار
- خزانات المياه



١٢-١/٥: المباني عالية الارتفاع (أكثر من ١٢ طابق)

هي المباني التي يزيد ارتفاعها (عدد طوابقها) عن ١٢ طابق وتزيد مساحة أرضها عن ٣,٠٠٠ متر مربع، وتم تصنيفها

إلى (٤) تصنيفات تفصيلية رئيسة تعتمد على ارتفاع المبنى وعدد الطوابق حسب التالي:

١. من ١٢ طابق إلى ١٨ طابق: وتعرف بالمباني العالية والتي لا يزيد أقصى ارتفاع لها عن ٧٤ م.
٢. من ١٩ طابق إلى ٣٠ طابق: وتعرف بالمباني العالية جدا والتي لا يزيد أقصى ارتفاع لها عن ١٢٠ م.
٣. من ٣١ طابق إلى ٦٠ طابق: وتعرف بالمباني شاهقة الارتفاع والتي لا يزيد أقصى ارتفاع لها عن ٢٤٠ م.
٤. أكثر من ٦٠ طابق: وتعرف بالمباني شاهقة الارتفاع جدا والتي يزيد ارتفاعها عن ٢٤٠ م.

ويمكن أن يتكون المبنى من نوع واحد من الاستعمالات أو يحتوي على استعمالات متعددة.





١/٥-١٣: المرافق العامة

وتشمل أعمال المخططات العامة للأراضي ومكوناتها الأساسية من تهيئة وسفلة ورصف وإنارة، إضافة إلى مواقف السيارات، ويمكن توضيح ذلك كما يلي:

١. المخططات العامة للأراضي

إجراء يصدر عنه تخطيط وتقسيم مساحة كبيرة من الأرض إلى قطع صغيرة منظمة بعد استقطاع النسبة التخطيطية والتي تشمل الشوارع والخدمات والمرافق، وتشمل الأعمال التالية:

- تهيئة الموقع
- أعمال الرصف
- أعمال البنية التحتية
- أعمال الإنارة
- أعمال السفلة
- الحدائق



٢. مواقف السيارات

هي المساحات أو الأماكن المخصصة لوقوف السيارات وتصنف إلى:

مواقف سطحية:

تنشأ على مستوى سطح الأرض كمواقف الأسواق أو المباني العامة أو المواقف التي تنشأ بالدور الأرضي في بعض العمائر.



مواقف متعددة الطوابق:

وهي التي تنشأ من عدة طوابق وتستخدم عادة في الأماكن العامة التي يرتادها الناس بكثرة مثل المناطق التجارية.



مواقف تحت الأرض (قبو):

تنشأ تحت مستوى الدور الأرضي للمبنى، وتتصل بسطح الأرض عن طريق منحدرات مناسبة للدخول أو الخروج منها.



١٤-١/٥: الملحقات

تشمل الملحقات مجموعة من العناصر والمكونات الإنشائية والتحسينات التي يمكن تواجدها في أكثر من تصنيف تفصيلي للمباني، ويمكن تحديد أهمها كما يلي:

- المسابح
- مظلات مواقف السيارات
- نظام إنذار ومكافحة الحريق
- التكييف المركزي



٢/٥: الوصف التفصيلي لأسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات والملحقات
١-٢/٥: المباني السكنية:

التصنيف التفصيلي	الفئات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
القصور	---	٥,٥٠٠	٨,٥٠٠
المجمعات السكنية	CLASS (A)	٤,٠٠٠	٥,٠٠٠
	CLASS (B)	٢,٩٠٠	٣,٥٠٠
	CLASS (C)	٢,٠٠٠	٢,٥٠٠
فيلات سكنية	CLASS (A)	٣,٠٠٠	٤,٠٠٠
	CLASS (B)	٢,٢٠٠	٢,٧٠٠
	CLASS (C)	١,٦٠٠	٢,٠٠٠
مباني متعددة الأسر (عمائر سكنية)	CLASS (A)	٢,٨٠٠	٣,٤٠٠
	CLASS (B)	٢,٠٠٠	٢,٥٠٠
	CLASS (C)	١,٥٠٠	١,٩٠٠
البيوت الشعبية	ذو أعمدة مسلحة ومبني من الطوب أو البلك	٨٠٠	١,٣٠٠
	مبني من الطوب أو البلك دون أساس مسلح	٤٠٠	١,٠٠٠
	مبني من الطين	---	٥٠٠
سكن العمال	---	١,٢٠٠	١,٥٠٠

(جدول ١-٢/٥)

الأرقام أعلاه بالريال السعودي لكل م^٢ مبني.

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين ١٠٪ إلى ١٥٪ حسب نوع المبنى وتصنيفه، كما انه لم يتم احتساب نسبة إدارة للبيوت الشعبية.
- تشمل الأسعار جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام.

٢-٢/٥: المباني الإدارية

التصنيف العام	الفئات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
المباني الإدارية	CLASS (A)	٣,١٠٠	٣,٨٠٠
	CLASS (B)	٢,٥٠٠	٣,٠٠٠
	CLASS (C)	١,٨٠٠	٢,٢٠٠

(جدول ١-٢/٥)

الأرقام أعلاه بالريال السعودي لكل م^٢ مبني.

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين ١٠٪ إلى ١٥٪ حسب تصنيف المبنى.
- تشمل الأسعار جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام.
- المباني الإدارية فئة (A) و(B) عادة ما يكون التشطيب الداخلي للوحدة على نفقة المستأجر.

٣-٢/٥: المباني التجارية

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	الحد الأدنى	الحد الأعلى
المباني التجارية	مجمعات أكشاك وبسطات	١,٤٠٠	١,٧٠٠
	مراكز تجارية مفتوحة	١,٩٠٠	٢,٦٠٠
	مراكز تجارية مغلقة	٣,٥٠٠	٥,٥٠٠
	المطاعم المتخصصة	٢,٧٠٠	٤,٦٠٠
	مراكز التسوق	١,٨٠٠	٢,٥٠٠
	الأسواق المركزية	٢,١٠٠	٢,٩٠٠
	المصارف والبنوك	٥,٤٠٠	٧,٥٠٠
	صالات عرض السيارات	١,٤٠٠	١,٧٠٠
	مراكز خدمة السيارات	١,١٠٠	١,٣٠٠

(جدول ٣/٥-١)

الأرقام أعلاه بالريال السعودي لكل م^٢ مبني.

١. تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين ١٠٪ إلى ١٥٪ حسب نوع المبنى وتصنيفه.
٢. تشمل الأسعار جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام.
٣. المباني التجارية المتخصصة مثل المصارف والبنوك والمطاعم عادة ما تكون مشطوبة من الداخل.

٤-٢/٥: مباني الضيافة والخدمات السياحية

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	الحد الأدنى	الحد الأعلى
المباني التجارية	مجمعات أكشاك وبسطات	١,٤٠٠	١,٧٠٠
	مراكز تجارية مفتوحة	١,٩٠٠	٢,٦٠٠
	مراكز تجارية مغلقة	٣,٥٠٠	٥,٥٠٠
	المطاعم المتخصصة	٢,٧٠٠	٤,٦٠٠
	مراكز التسوق	١,٨٠٠	٢,٥٠٠
	الأسواق المركزية	٢,١٠٠	٢,٩٠٠
	المصارف والبنوك	٥,٤٠٠	٧,٥٠٠
	صالات عرض السيارات	١,٤٠٠	١,٧٠٠
	مراكز خدمة السيارات	١,١٠٠	١,٣٠٠

(جدول ٤/٥-١)

الأرقام أعلاه بالريال السعودي لكل م^٢ مبني.

١. تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين ١٠٪ إلى ١٥٪ حسب نوع المبنى وتصنيفه.
٢. تشمل الأسعار جميع التجهيزات الداخلية للمباني وما تشمله من ديكورات ثابتة ومعدات وتركيبات ولا تشمل الأثاث والأصول المنقولة.
٣. تشمل الأسعار جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام.



٥-٢-٥: مباني الخدمات التعليمية

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	الحد الأدنى	الحد الأعلى
مباني الخدمات التعليمية	دور الحضانة ورياض الأطفال	٢,١٠٠	٢,٥٠٠
	المدارس التعليمية	٢,٦٠٠	٣,٩٠٠
	المعاهد ومراكز التعليم	٢,٣٠٠	٣,٠٠٠

(جدول ٥/٢-٥-١)

الأرقام أعلاه بالريال السعودي لكل م^٢ مبني.

١. تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين ١٠٪ إلى ١٥٪ حسب نوع المبنى وتصنيفه.
٢. تشمل الأسعار جميع التجهيزات الداخلية للمباني وما تشمله من ديكورات ثابتة ومعدات وتركيبات ولا تشمل الأثاث والأصول المنقولة.
٣. تشمل الأسعار جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام.

٥-٢-٦: مباني الخدمات الصحية

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	الحد الأدنى	الحد الأعلى
مباني الخدمات الصحية	المستوصفات	٢,٦٠٠	٣,٩٠٠
	المستشفيات	٥,٦٠٠	٨,٥٠٠
	مراكز إعادة التأهيل	٣,٢٠٠	٤,٤٠٠

(جدول ٥/٢-٦-١)

الأرقام أعلاه بالريال السعودي لكل م^٢ مبني.

١. تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة ١٥٪.
٢. تشمل الأسعار جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام ولا تشمل الأصول المنقولة.
٣. متوسط تكلفة إنشاء مستشفى حكومي محملة على السرير الواحد ١,٢٠٠,٠٠٠ ريال / سرير.

٥-٢-٧: المساجد

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	الحد الأدنى	الحد الأعلى
المساجد	المسجد الجامع	٣,٨٠٠	٤,٦٠٠
	المسجد المحلي	٢,٦٠٠	٣,٦٠٠

(جدول ٥/٢-٧-١)

الأرقام أعلاه بالريال السعودي لكل م^٢ مبني.

١. تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين ١٥٪ إلى ٢٠٪ حسب نوع المبنى وتصنيفه.
٢. تشمل الأسعار جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام.
٣. الأسعار أعلاه تشمل جميع التركيبات الداخلية ولا تشمل الأصول المنقولة.

٨-٢/٥: مباني الخدمات الصناعية

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	الحد الأدنى	الحد الأعلى
المباني الصناعية	المصانع	١٥٠٠	٢٠٠٠
	المستودعات	٨٠٠	١٠٠٠
	الثلاجات	١٥٠٠	٢٠٠٠
	الورش	٨٠٠	١٠٠٠

(جدول ١-٨/٢/٥)

الأرقام أعلاه بالريال السعودي لكل م^٢ مبني.

١. تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين ١٥٪ إلى ٢٠٪.
٢. تشمل الأسعار جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام.

٩-٢/٥: المنشآت الترفيهية

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	الحد الأدنى	الحد الأعلى
المنشآت الترفيهية	الأندية الرياضية ريال / م ^٢ مبني	٢,٦٠٠	٣,٥٠٠
	صالات الألعاب الترفيهية ريال / م ^٢ مبني	١,٦٠٠	٢,٠٠٠
	الحدائق والمنتزهات ريال / م ^٢ أرض	١٥٠	١٩٠
	الملاعب المكشوفة ريال / م ^٢ أرض	٨٥	١٠٠

(جدول ١-٩/٢/٥)

الأرقام أعلاه بالريال السعودي لكل م^٢ مبني للأندية الرياضية وصالات الألعاب الترفيهية، وبالريال السعودي لكل م^٢ أرض للحدائق والمنتزهات والملاعب المكشوفة.

١. تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول تتراوح ما بين ١٠٪ إلى ١٥٪ حسب نوع المنشأة وتصنيفها.
٢. تشمل الأسعار جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام والمرافق العامة.



١٠-٢/٥: المزراع:

التصنيف العام	الفئات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الأسوار	الأسوار المعدنية العادية ريال / المتر الطولي	٤٥	٦٠
	الأسوار المعدنية المجلفنة ريال / المتر الطولي	٦٥	٨٥
	الأسوار المبنية من البلك ريال / المتر الطولي	١٣٥	١٦٥
	الأسوار الخرسانية بقاعدة اسمنتية ريال / المتر الطولي	٣٠٠	٤٠٠
الملاحق	سكن العمال ريال / م ^٢ مبني	٧٠٠	٩٠٠
	المستودعات ريال / م ^٢ مبني	٥٥٠	٧٥٠
الآبار	الآبار التقليدية ريال / م ^٣	٣٠٠	٥٠٠
	الآبار الارتوازية ريال / المتر الطولي	٣٠٠	٤٠٠
الخزانات	الخزانات العلوية ريال / م ^٣	٢٥٠	٣٥٠
	الخزانات الأرضية ريال / م ^٣	٤٠٠	٥٥٠
	برك الماء ريال / م ^٣	٢٠٠	٢٥٠
	العقوم الترابية ريال / م ^٢	٤٥	٦٠
	المدرجات الزراعية ريال / م ^٢	١٦٠	٢٠٠
		١,٢٠٠	١,٥٠٠

(جدول ١٠-٢/٥)

الأرقام أعلاه بالريال السعودي حسب نوع البند.

١. لا تشمل الأسعار أعلاه أي أتعاب استشارية كونها تتم بطريقة مباشرة
٢. جميع الأسعار تم تحويلها إلى وحدة قياس مناسبة قابلة للتطبيق.

١١-٢/٥: المرافق العامة

• المخططات العامة للأراضي

التصنيف التفصيلي	التصنيف التفصيلي	الحد الأدنى	الحد الأعلى
أعمال المخططات العامة	تمهيد الموقع	٤	٥
	أعمال السفلثة	٣٥	٤٥
	أعمال الرصف	٨	١٠
	أعمدة الإنارة	١٠	١٢
	الحدائق	٨	١٠
	أعمال البنية التحتية	١٢٠	١٥٠
	الإجمالي	١٨٥	٢٣٢

(جدول ١١/٢/٥)

الأرقام أعلاه بالريال السعودي لكل ٢م أرض خام.

١. تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين ٢٠٪ إلى ٢٥٪ حسب حجم المشروع.

• مواقف السيارات

التصنيف التفصيلي	الفئات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
مواقف السيارات	مواقف سطحية	٦٠	٨٠
	مواقف متعددة الطوابق	١,٩٠٠	٢,٣٠٠
	مواقف تحت الأرض	٢,٢٠٠	٢,٦٠٠

(جدول ١١/٢/٥)

الأرقام أعلاه بالريال السعودي لكل ٢م أرض للمواقف السطحية، وبالريال السعودي لكل ٢م مبني للمواقف متعددة الطوابق ومواقف تحت الأرض.

١. تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين ١٠٪ إلى ١٥٪.

١٢-٢/٥: الملحقات

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الملحقات	المسابح ريال / ٣م	١,٠٠٠	١,٤٠٠
	مظلات مواقف السيارات ريال / ٢م	١٠٠	١٥٠
	نظام إنذار ومكافحة الحريق ريال / ٢م	١٣٥	١٦٥
	التكييف المركزي ريال / ٣م	١٢٠	١٥٠

(جدول ١٢/٢/٥)

الأرقام أعلاه بالريال السعودي حسب نوع البند.

١. جميع الأسعار تم تحويلها إلى وحدة قياس مناسبة قابلة للتطبيق.



١٣-٢/٥: محطات الوقود

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	الحد الأدنى	الحد الأعلى
محطات الوقود	تجهيز الموقع العام ريال / ٢م أرض	٦٠	٨٠
	منطقة الخدمات المساندة ريال / ٢م مبني	١,٢٠٠	١,٥٠٠
	مظلة المحطة ريال / ٢م مبني	٦٠٠	٨٠٠
	سعة خزانات الوقود ريال / ٣م مبني	١,٠٠٠	١,٢٠٠

(جدول ١٣/٢/٥-١)

الأرقام أعلاه بالريال السعودي حسب نوع البند.
١. تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة ١٠٪.





المراجع



م	المصدر	المصدر	السنة
١	اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار	المملكة العربية السعودية	٢٠١٥م
٢	ورقة عمل من نشر / Appraisal Institute Of Canada	كندا	١٩٨٥م
٣	إعلان حقوق الإنسان والمواطن	فرنسا	إصدار ١٩٥٨م تعديل ٢٠١٣م
٤	دليل اشتراطات البناء ولائحته التنفيذية	المملكة العربية السعودية - وزارة الشؤون البلدية والقروية	٢٠٠٦م
٥	اللوائح والضوابط والاشتراطات الفنية والبلدية للأشطة (مستودعات المواد الغذائية، الأسواق المركزية، الاستراحات، الورش المهنية، المستوصفات والمستشفيات، المطاعم والمطابخ، قصور الأفراح، مواقف السيارات، الملاعب المكشوفة، المساجد، الأندية الرياضية...)	المملكة العربية السعودية - وزارة الشؤون البلدية والقروية	تواريخ مختلفة
٦	دليل اشتراطات المباني العالية	المملكة العربية السعودية - أمانة محافظة جدة	٢٠١٤م
٧	لائحة مرافق الإيواء السياحي	الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني	٢٠١٥م
٨	لائحة محطات الوقود ومرافق الخدمة	المملكة العربية السعودية - وزارة الشؤون البلدية والقروية	٢٠١٤م
٩	الدليل التنظيمي للحضانة ورياض الأطفال	المملكة العربية السعودية - وزارة التعليم	٢٠١٨م
١٠	لائحة تنظيم المدارس الأهلية	المملكة العربية السعودية - وزارة التعليم	١٩٧٥م
١١	لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توفرها في المباني السكنية والإدارية	المملكة العربية السعودية - الدفاع المدني	١٩٨٩م
١٢	لائحة شروط ومواصفات البناء	الإمارات العربية المتحدة - حكومة دبي	٢٠٠١م
١٣	لائحة السلامة الزراعية	المملكة العربية السعودية - الدفاع المدني	١٩٩٨م
١٤	نظام مجلس التعليم العالي والجامعات ولوائحه	المملكة العربية السعودية - مجلس التعليم العالي	٢٠٠٧م
١٥	نظام المؤسسات الصحية الخاصة	المملكة العربية السعودية - وزارة الصحة	٢٠١٨م
١٦	نظام مراقبة البنوك	المملكة العربية السعودية - مؤسسة النقد العربي السعودي	١٩٦٦م
١٧	لائحة الجامعات الأهلية	المملكة العربية السعودية - وزارة التعليم - الإدارة العامة للتعليم العالي الأهلي	غير محدد



م	المصدر	المصدر	السنة
١٨	لائحة المدن الصناعية الخاصة	المملكة العربية السعودية - الهيئة السعودية للمدن الصناعية	غير محدد ضمن اللائحة
١٩	أسس تصميم وتنفيذ الحدائق العامة	المملكة العربية السعودية - وزارة الشئون البلدية والقروية	غير محدد
٢٠	معايير التقييم الدولية	المملكة العربية السعودية - الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية	٢٠١٧م
٢١	مجلس كود البناء الأسترالي (ABCB)	أستراليا	إصدار ١٩٩٤م تحديث ٢٠١٧م
٢٢	رابطة مالكي ومديري المباني (BOMA)	كيان يضم (٨٨) اتحاداً أمريكياً و (١٨) شركة دولية تابعة	تأسيس ١٩٠٧م تحديث التصنيف ٢٠١٢م
٢٣	نظام تصنيف المباني (COSTER GROUP)	الولايات المتحدة الأمريكية - واشنطن - شركة COSTER GROUP	١٩٧٨م
٢٤	جمعية تطوير العقارات التجارية (NAIOP)	الولايات المتحدة الأمريكية	تأسيس ١٩٦٧م تحديث ٢٠١٧م
٢٥	كود البناء السعودي	المملكة العربية السعودية - مجلس الوزراء	٢٠٠٤م
٢٦	الدليل العالمي للأصول الثابتة لعام	الولايات المتحدة الأمريكية - شركة أرنست أند يونغ	٢٠١٦م - ٢٠١٧م
٢٧	دليل تكاليف البناء بولاية أريزونا	الولايات المتحدة الأمريكية - ولاية أريزونا - مارشال أند سويفت	٢٠٠٩م
٢٨	تقرير الهيئة السعودية للمهندسين	المملكة العربية السعودية - الهيئة السعودية للمهندسين	٢٠١٨م
٢٩	تقرير شركة كوليرز عن تكاليف البناء في المملكة العربية السعودية	كندا	٢٠١٨م
٣٠	دليل تكاليف الانشاء الصادر عن شركة (BUILDCOST)	إيرلندا	٢٠١٧م
٣١	المسوحات الميدانية لشركات المقاولات والمشاريع التطويرية الجاري تنفيذها.	المملكة العربية السعودية	مدة التنفيذ

للمزيد من المعلومات يرجى الإطلاع على:
الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية للمنفعة العامة