



تقييم العقارات لأغراض التأمين

June 2024

ورقة عمل

إعداد:
الإدارة التنفيذية للتطوير المهني

مقدمة

تُنفذ عمليات [التقييم أو] " التثمين ¹ لأغراضٍ عديدةٍ منها تخصيص سعر الشراء والإفلاس ونزع الملكية وتصفية الشركات والشركات والتمويل والتأمين والتأجير واعتبارات الإدارة وعمليات الدمج والاستحواذ وتأسيس الشركات وحلها ونقل الملكية والتحصيل والتخطيط الضريبي بمختلف أشكالهما وتحديد أسعار المرافق العامة".²

الجدير بالذكر أن بقدر ما يُساعد العميل في تحديد الغرض من التقييم والاستخدام المقصود منه، إلا أن هذا الغرض غالبًا ما يُحدّد وفقًا لشروط وثيقة التأمين ذات الصلة وذلك من منظور التأمين؛ ومن ثَمَّ، ينبغي أن يكون المُقيّمون على دراية بشروط وثيقة التأمين عند تحديد نطاق عملهم، إذ يُساعد ذلك المُقيّم على اختيار أساس القيمة وكذلك طرق التقييم المناسبة للاستخدام المقصود من التقييم .

وتتمثل ثروات العالم في الأراضي أو العقارات بنسبة (50%-70) وفقًا للبنك الدولي ³ ، ويهدف برنامج التحول الوطني (NTP) الذي أطلقته المملكة العربية السعودية لعام 2020 - وكذلك التعديلات اللاحقة على هذا البرنامج وبرامج تحقيق الرؤية (VRPs) - إلى مضاعفة مساهمة القطاع العقاري ⁴ في الناتج المحلي الإجمالي GDP الكلي ومضاعفة نسبة التمويل العقاري في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي. ولذا تُمول المملكة سلسلةً من المشاريع الضخمة والكبرى التي تُنفذ برعاية صندوق الاستثمارات العامة (PIF) وتقود أعمال القطاع العقاري ، بدعمٍ من العائدات النفطية، حيث حققت أرامكو وحدها أرباحًا قدرها (61 مليون) ريال سعودي. ويُمثل القطاع السياحي النامي في المملكة أيضًا قوةً دافعةً لمشاريع التطوير وإعادة التطوير العمراني. وتخضع مخاطر الأصول العقارية، ومنها المباني، للتقييم ويؤمن على هذه الأصول (أو يُعاد التأمين) ضد المخاطر سنويًا بناءً على تقييم تكلفة إعادتها إلى وضعها السابق أو القيمة التأمينية المُقدرة.⁵

نظرًا لأهمية هذه الفئة من الأصول بالنسبة للناتج المحلي الإجمالي العالمي والناتج المحلي الإجمالي للمملكة، تُقدم جهات وضع المعايير والجهات المُنظمة، مثل مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، إرشادات التقييم المُحددة وفقًا لأفضل الممارسات للمهنيين الذين يعملون في هذا القطاع.

1 يُرجى العلم بأنه وفقًا للجمعية الأمريكية للمقيمين يُستخدم "لفظي التثمين والتقييم" بوصفهما لفظين مُترادفين وفقًا لسياق المصدر المرجعي، ويُستخدم أيضًا كلفظين مُترادفين في سياق هذا المقال

2 تقييم الآلات والمعدات، الإصدار الثالث - الجمعية الأمريكية للمقيمين.

3 هدف مجلس معايير التقييم الدولية وهيكله واستراتيجيته - مجلس معايير التقييم الدولية، أكتوبر 2015.

4 التقرير: المملكة العربية السعودية - مجموعة أكسفورد للأعمال، 2023.

5 يُستخدم المُصطلحان "تقييم تكلفة الإعادة إلى الوضع السابق" و"القيمة التأمينية" بوصفهما مُترادفين في سياق هذا المقال.

تنبيهات

لا يهدف هذا المقال إلى تقديم منهجية مفصلة لتقييم جميع فئات الأصول لأغراض التأمين، ولا يتطرق أيضًا إلى تفاصيل الأنواع المختلفة للقيمة التأمينية وفقًا لما تُحدده وثائق التأمين ضد الأضرار التي تلحق بالممتلكات.

يتناول هذا المقال نظرةً عامةً وُركز على أساس التقييم الأكثر شيوعًا واستخدامًا مع المباني الذي يتمثل في سيناريو الخسائر الإجمالية كما في اليوم الأول من وثيقة التأمين، ويُعرف أيضًا باسم الإعادة إلى الوضع السابق "كما في اليوم الأول"، مع الأخذ في الاعتبار وجود أسس أخرى لعمليات تقييم التأمين بخلاف "اليوم الأول"، لذا يجب الحرص عند إعداد "شروط الاتفاق" ⁶ ويجب على المُقيم الإلمام بمتطلبات وثيقة التأمين بالتعاون مع العميل.

لا يُغطي هذا المقال عمليات تقدير تكاليف الخسائر الجزئية أو سيناريوهات استبدال القيمة النقدية أو القيمة السوقية الفعلية التي لا يشيع استخدامها في عمليات تقدير تكاليف التأمين على المباني. في هذا المقال:

- سُنستخدم الألفاظ تقدير [تقديرات] وتقييم [عمليات تقييم] تكلفة الإعادة إلى الوضع السابق بوصفها مُترادفات.
- يُركز هذا المقال على عمليات تقييم تكلفة إعادة المباني إلى وضعها السابق لأغراض التأمين ضد الأضرار المادية التي تلحق بالعقارات.
- يُستبعد من موضوع هذا المقال عمليات تقييم تكاليف إعادة الآلات والمعدات والبنية التحتية إلى وضعها السابق، باستثناء خدمات البناء التي تُمثل خدمات ميكانيكية وكهربائية تُشكل جزءًا من المباني السكنية والتجارية والصناعية ولا غنى عنها لتشغيلها بكفاءة، ويشمل ذلك خدمات مثل التدفئة والتهوية وتكييف الهواء (HVAC) والكابلات والأسلاك المُتصلة بها.
- لا يُغطي هذا المقال التأمين ضد توقف الأعمال والأصول غير الملموسة.

القيمة النقدية الفعلية (ACV):

على الرغم من ندرة تعريف مصطلح القيمة النقدية الفعلية في وثيقة التأمين، يُمكن تعريفه وفقًا لممارسات التأمين المقبولة كما يلي: "تكلفة إصلاح العقار المتضرر أو استبداله باستخدام موادٍ من النوع ذاته وبالجودة ذاتها، مطروحًا منها قيمة إهلاك العقار المتضرر".⁷

التأمين ضد توقف الأعمال:

وثيقة تأمين يُدفع بموجبها مبلغًا مُحددًا عندما لا تتمكن الشركة من ممارسة نشاطها لأسبابٍ تُعزى إلى بعض حالات توقف الأعمال المؤمن ضدها.⁸

القيمة المُعلنة:

تكلفة إعادة بناء العقار المؤمن عليه المُقدرة في اليوم الأول من كل فترة تأمين، وعادةً ما تُعادل تكلفة إعادة البناء إلى وضعه السابق.⁹

القيمة التأمينية بعد خصم الإهلاك (IVD):

تكلفة الاستبدال أو إنشاء أصل جديد المُقدرة لأغراض التأمين مطروحًا منها قيمة الإهلاك المتراكم لأغراض التأمين، كما هو مُحدد في وثيقة التأمين أو الاتفاقيات الأخرى، اعتبارًا من تاريخ مُحدد.¹⁰

تكلفة التأمين الجديدة:

تكلفة الاستبدال أو إعادة إنشاء أصل جديد كما هو مُحدد في وثيقة التأمين مطروحًا منها التكلفة الجديدة للبنود المُستبعدة تحديداً من وثيقة التأمين، اعتبارًا من تاريخ مُحدد.¹¹

مبلغ التأمين:

يتألف مبلغ التأمين من شقين، وهما: القيمة المُعلنة للمبنى مُضافًا إليها مُخصص التضخم، أو الرفع، للحماية من آثار التضخم خلال فترة التأمين.

7 تقييم الآلات والمعدات، الإصدار الثالث - الجمعية الأمريكية للمقيمين.

8 تقييم الآلات والمعدات، الإصدار الثالث - الجمعية الأمريكية للمقيمين.

9 تقييم الآلات والمعدات، الإصدار الثالث - الجمعية الأمريكية للمقيمين.

10 تقييم الآلات والمعدات، الإصدار الثالث - الجمعية الأمريكية للمقيمين.

11 تقييم الآلات والمعدات، الإصدار الثالث - الجمعية الأمريكية للمقيمين.

أهمية القيمة التأمينية

تُقيّم المخاطر التي تتعرض لها الأصول التي تبلغ قيمتها تريليونات الريالات عالميًا ومحليًا، ويؤمن على هذه الأصول (أو يُعاد التأمين عليها) ضد هذه المخاطر سنويًا بناءً على تقييم تكلفة إعادتها إلى وضعها السابق أو قيمتها التأمينية المُقدّرة.¹²

عُرّفت الجمعية الأمريكية للمقيمين (ASA) القيمة التأمينية وفقًا لما يلي:
"قيمة الجزء الذي يُعطيه التأمين من العقار وفقًا لشروط وثيقة التأمين أو الاتفاقيات الأخرى".

يجب تطبيق مستوى الرعاية والكفاءة المناسبين أثناء إجراء عملية التقييم لتعزيز ثقة أصحاب المصلحة استنادًا إلى حجم الأصول التي تخضع للمخاطر التي تتعرض لها للتقييم والتي يؤمن عليها ضد هذه المخاطر سنويًا، بناءً على تكلفة إعادتها إلى وضعها السابق، وأصحاب المصلحة المهتمين بفتة عمليات التقييم هذه.

وفقًا لما ذكرته الجمعية الأمريكية للمقيمين: "يُمثل تحديد القيمة التأمينية هدفًا شائعًا من أهداف إجراء عمليات التقييم، إذ يلزم إجراء عمليات تقييم التأمين لتحديد قيمة التغطية التأمينية اللازمة لتعويض المؤمن له عن الخسارة التي تكبدها. وتُمثل القيمة التأمينية موضع اهتمام للملاك والمؤجرين والمستأجرين وشركات التأمين والوكلاء والوسطاء."¹³

ويشمل أصحاب المصلحة الآخرين - على سبيل المثال لا الحصر - المؤسسات المالية ودافعي الضرائب وأصحاب الرهن العقاري، ويُمثل هذا شرطًا لرهنهم العقاري.

أهمية الوضوح بالنسبة للمقيمين

تُعد عمليات تقييم تكلفة إعادة المباني إلى وضعها السابق (RCAs) - التي تُعرف أيضًا باسم التقييم التأميني للمبنى أو القيمة التأمينية - مجالًا ناشئًا ومُتخصصًا للمقيمين المعتمدين من الهيئة (تقييم)، ولذا لا غنى عن تقديم التوجيهات المناسبة للمقيمين.

قد تُثير المصطلحات الحالية حالة من اللبس بين المُقيمين وعموم أصحاب المصلحة على حدٍ سواء، علاوةً على عدم اعتراف بعض شرائح السوق العالمية بمصطلح "تقييم التكلفة" اللازم لتقدير تكلفة استبدال الأصول تقديرًا سليمًا بوصفه نوعًا من أنواع "التقييم". ويتجلى هذا الأمر في سوق المملكة المتحدة الذي يُمثل سوق التأمين أو إعادة التأمين العالمي الرئيس والجدل المُستمر في سوق المملكة المتحدة وغيرها من الأسواق بخصوص ما إذا كان هذا الأمر من صلاحيات استشاري التكلفة أو مساحي المباني أو المُقيمين أو فئة من فئات أصحاب المصلحة استنادًا إلى الأصول محل التقييم.

ينص المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)، وهو أحد مؤسسات التقييم المهنية (VPO) العالمية والرائدة، في توجيهاته بخصوص هذا الموضوع بأنه ينبغي للأعضاء "أن يُوضحوا للعملاء أن تقييم تكلفة إعادة المبنى إلى وضعه السابق لأغراض التأمين لا يُمثل تقييمًا (ويخضع لمتطلبات تقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين - المعايير العالمية)".¹⁴

12 يُستخدم المصطلحين "تقييم تكلفة إعادة إلى الوضع السابق" و"القيمة التأمينية" بوصفهما مُصطلحين مُترادفين في سياق هذا المقال.

13 تقييم الآلات والمعدات، الإصدار الثالث - الجمعية الأمريكية للمقيمين.

14 تكلفة إعادة المباني إلى وضعها السابق - مذكرة إرشادات المعهد الملكي للمساحين القانونيين، المملكة المتحدة، الإصدار الثالث، فبراير 2018.

على الصعيد الآخر، تُطلق الجمعية الأمريكية للمقيمين، في توجيهاتها للأعضاء، على تقييم تكلفة إعادة المبنى إلى وضعه السابق تحديداً تقييماً وتدعم موقفها بمسرد مصطلحات يُوضح مصطلحات التقييم التأميني وتعريفاته.¹⁵

وبعيداً عن اللبس الحادث بسبب هذه المصطلحات، توجد تناقضات في المنهجيات المعتمدة في تقدير التكلفة أو عمليات تقييم تكاليف إعادة المباني إلى وضعها السابق، مما قد يتسبب في أخطاءٍ جوهريّةٍ في تقدير القيمة والآثار المترتبة على ذلك، إذ يؤدي تقدير التأمين بأعلى من قيمته إلى دفع الطرف المؤمن له أقساط تأمين زائدة، في حين يؤدي تقدير التأمين بأقل من قيمته إلى عدم كفاية التغطية التأمينية المُقدمة للطرف المؤمن له في حالة الخسارة، وتؤثر كلتا الحالتين سلبيّاً على الطرف المؤمن له وتنعكس سلبيّاً على ثقة أصحاب المصلحة.

بناءً عليه، يُمثل تقديم الإرشادات القائمة على المبادئ أمراً ضرورياً للمُقيمين الذين يعملون في المملكة للأسباب الموضحة أدناه

- تزويد المقيمين المعتمدين من الهيئة ومنشآت التقييم بالوضوح اللازم بخصوص هذا الموضوع، بهدف إزالة هذا اللبس أو الحد منه.

- التشجيع على اعتماد منهجياتٍ متسقة ومناسبة للغرض عند تحليل عمليات تقييم تكاليف إعادة المباني إلى وضعها السابق.

تُمثل هيئة التأمين الجهة المنظمة لقطاع التأمين في المملكة، ويعد هذا المقال نقطة بداية لتوفير الوضوح والإرشاد اللازمين لمُقيمي تقييم عند تنفيذ عمليات تقييم تكاليف إعادة المباني إلى وضعها السابق لأغراض التأمين.

متطلبات الكفاءة لمُقيمي الهيئة

1 نظام المقيمين المعتمدين (AVL)

يتطلب نظام المقيمين المعتمدين، الذي ينظم التقييم في المملكة، الامتثال لمعايير التقييم الدولية وأدلة التقييم المهنية التي تصدرها الهيئة، وينبغي أن يتأكد المُقيّمون من تمتعهم بالمهارات والمعارف اللازمة لكفاءة تحليل المباني بهدف تحديد تكاليف إعادتها إلى وضعها السابق قبل قبول هذه الأعمال. وينبغي إيلاء اهتمام خاص بالتزامات المُقيمين المعتمدين وفقاً لما هو موضح في المواد (10) إلى (21) من نظام المقيمين المعتمدين.¹⁶

2 معايير التقييم الدولية (IVS)

ورد الالتزام بإجراء التقييم لأغراض التأمين بكفاءة ضمن معايير التقييم الدولية، وتحديداً في تعريف "المقيم": "فرد أو مجموعة من الأفراد أو فرد يعمل لدى جهة ما، سواء كان موظفاً (داخلياً) أو مشاركاً (متعاقدًا أو خارجياً)، ويتمتع بالمؤهلات والقدرات والخبرات اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. ويلزم الحصول على ترخيصٍ في بعض المناطق الخاضعة للأنظمة قبل أن تستطيع الجهة أو الشخص المعني ممارسة نشاطه بصفته مُقيّم."¹⁷

15 تقييم الآلات والمعدات، الإصدار الثالث - الجمعية الأمريكية للمؤمنين.

16 نظام المقيمين المعتمدين - المرسوم الملكي رقم م/34، 1433/7/9هـ.

17 معايير التقييم الدولية - مجلس معايير التقييم الدولية، السارية اعتباراً من 31 يناير 2025.

يجب أن يضمن المُقيّمون الامتثال لمتطلبات الكفاءة المُحددة في الفقرة (2-10) "الكفاءة" من المعيار 100 - إطار التقييم، التي تنص على ما يلي: "يجب أن يتمتع المُقيّم بالمهارات الفنية والمعارف والخبرات المطلوبة لإنجاز التقييم بشكل مناسب".¹⁸

يتحمل المقيم مسؤولية جمع المدخلات ذات الصلة في إطار أعمال البحث وترجيح العوامل المطلوبة لتحديد الغرض من التقييم والاستخدام المقصود أو المُستخدم المقصود وأساس القيمة وطرق التقييم المناسبة واللازمة لتقديم حل التقييم المناسب لمشكلة العميل.

أساس تقييم تكلفة الإعادة إلى الوضع السابق لأغراض التأمين

تعتمد عمليات التقييم المُنفذة لأغراض التأمين على المباني عادةً على تكلفة الإعادة للوضع السابق "في اليوم الأول"، أي القيمة المُعلنة للمبنى، التي تُقدر عادةً في إطار سيناريو الخسائر الإجمالية في اليوم الأول من وثيقة التأمين.

وبذلك، يعتمد "التقييم" أو "التقدير" على تكلفة إعادة المبنى إلى وضعه السابق على افتراض أن الأضرار المادية التي لحقت به جسيمة بالقدر الكافي الذي يتطلب إعادة إنشاء المبنى بالكامل أو استبداله بأخر جديد.

وينطبق هذا الأمر على سياسات تأمين المباني حيث تُقدم القيمة المُعلنة على أساس الإحلال أو إعادة الإنشاء، ولكن تُقدر القيمة التأمينية في بعض الحالات على أساس تكلفة الإحلال بأخر جديد مطروحًا منها قيمة الإهلاك، أي القيمة النقدية الفعلية (ACV) أو بعض الأسس الأخرى التي تحددها سياسة التأمين.

لا يشجع استخدام عمليات تقييم القيمة النقدية الفعلية والقيمة السوقية لأغراض التأمين على المباني في الأسواق الغربية، وتعتمد الغالبية العظمى من سياسات التأمين على سيناريو الخسائر الإجمالية، وبالتالي تتطلب الاعتماد على أساس إعادة بناء "المثل بالمثل"، أي تكلفة إعادة الإنتاج أو إعادة الإنشاء على أساس الإحلال الوظيفي، أي تكلفة الإحلال بأخر جديد. ولكن يشجع استخدام وثائق التأمين القائمة على القيمة النقدية الفعلية في بعض المناطق الخاضعة للاختصاصات القضائية، ورغم أنها غير شائعة الاستخدام مع المباني، لا ضير من أن يُراجع المقيم متطلبات سياسة التأمين ويتفهمها بالتعاون مع عميله لضمان توافق التقييم مع متطلبات وثيقة التأمين.

تُقدر تكلفة الإعادة إلى الوضع السابق "على أساس تكاليف البناء السائدة وقت إعادة المبنى إلى وضعه السابق"¹⁹، ويفترض مفهوم إعادة المبنى إلى وضعه السابق أنه في حالة حدوث ضرر مادي "يتم إصلاح المبنى حتى يُصبح بحالة تُشبه حالته السابقة تمامًا، وليس حالة أفضل من حالته أو تفوقها عندما كان جديدًا، وليس لزامًا على المؤمن له أن يُساهم في أي تحسين".²⁰

ينبغي أن يأخذ المقيم في الاعتبار أنه قد يتعذر أو لا يُسمح باستبدال الأصل بمثله "المثل بالمثل" (تكلفة إعادة إنشاء أصل جديد) في جميع الأحوال استنادًا إلى متطلبات سياسة التأمين أو قيود التخطيط أو المتطلبات التنظيمية أو جميع ما سبق. وفي مثل هذه الحالة، يُمكن أن يُطلب من المقيم تقدير التكلفة المماثلة اللازمة لتوفير أصلٍ بديل حديث ومماثل (تكلفة الإحلال بأخر جديد) يؤدي الوظيفة ذاتها.

18 معايير التقييم الدولية - مجلس معايير التقييم الدولية، السارية اعتبارًا من 31 يناير 2025.

19 طرق التقييم الحديثة - الإصدار الثاني عشر، 2019.

20 تكلفة إعادة المباني إلى وضعها السابق - مذكرة إرشادات المعهد الملكي للمساحين القانونيين، المملكة المتحدة، الإصدار الثالث، فبراير 2018.

الجدير بالذكر أن عملية التقييم اللازمة للتأمين على الأصول ومنهجيات التقييم اللازمة لتقييم الخسائر تكون ذاتها في العادة، ويتمثل الاختلاف الرئيس في أن أحد هاذين التقييمين يُنفذ قبل التأمين على الأصول، أما الآخر - تقييم الخسائر - فيُنفذ بعد حدوث خسارة مادية .

تُستبعد الآثار المُرتببة على التضخم على القيمة المُعلنة خلال مدة وثيقة التأمين من تحليل المقيم لأنها تُحتسب في وثيقة التأمين، ويُمكن الاطلاع على مزيدٍ من التفاصيل في هذا الصدد وغير ذلك من الاعتبارات ذات الصلة في قسم تقييم تكاليف الإعادة إلى الوضع السابق من هذا المقال .

عمليات البحث والبيانات والمُدخلات

ينبغي أن تستند عمليات تقييم تكاليف الإعادة إلى الوضع السابق، شأنها شأن جميع عمليات التقييم، إلى عمليات بحثٍ مُحكمة وبياناتٍ ومدخلاتٍ موثوقة. وتقتضي إحدى مُتطلبات معايير التقييم الدولية ما يلي: "يجب تجميع الاستقصاءات والأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الفحص والاستقصاء والبحث وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلات لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم". ويُطبق التقدير المهني لضمان مناسبة تحليل التقييم وحساب القيمة للغرض من التعاقد، وفقاً للفقرة (3-40) من المعيار (400).

ينبغي أن تستند البيانات والمُدخلات المُستخدمة في تحليل التقييم وإعداد التقارير "إلى معلومات واقعية (مثل القياسات أو الأسعار المنشورة)، ولكنها غالباً ما تتضمن المنطق والتحليل للتوصل إلى مدخلات تُستخدم في التقييم"، وفقاً للفقرة (1-10) من المعيار 104.

وكما هو الحال في أغلب الأحيان، قد لا يمتلك المُقيم "جميع البيانات اللازمة"، أو لا يتمتع بجميع المهارات الفنية اللازمة (مثل المعرفة بتقدير التكلفة المُتخصصة) لبلوغ كفاءة تجميع تكاليف البناء وأسعاره اللازمة لإجراء تقييم تكلفة الإعادة إلى الوضع السابق. وفي مثل هذه الحالة، من المقبول وفقاً لمعايير التقييم الدولية أن يستعين المقيم بأخصائي أو مؤسسة خدمات (مثل استشاري تكلفة أو مسؤول مسح الكميات) لمُساعدته في جمع البيانات والمُدخلات اللازمة، وفقاً للفقرة 20 من المعيار (104).²¹

يجب على المُقيم التقصي عن العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) التي يُمكن أن تؤثر على التقييم وأن يكون على دراية بها (المعيار 104: المُلحق).

ستشمل عمليات الاستقصاء ذات الصلة، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- إجراء فحص مادي مفصل للأصول، كلما أمكن ذلك، لجمع البيانات أو للتحقق من البيانات والمُدخلات المقدمة من العميل.
- تحديد أو تقدير عمر المبنى (المباني) بحيث يمكن تقييم تكلفة الإعادة إلى الوضع السابق فيما يتعلق بالإطار التاريخي للعقار ومُط الفترة الزمنية ومواد البناء. ويعد ذلك أمراً مهماً خاصةً إذا كانت قيود الوثيقة أو التخطيط والمتطلبات التنظيمية تفرض استبدال "المثل بالمثل" (تكلفة إعادة الإنشاء الجديدة). على النقيض من المواقف التي يكون فيها الاستبدال الوظيفي (تكلفة الاستبدال الجديدة) مطلوباً بدلاً من استبدال المثل بالمثل أو بالإضافة إليه.
- وصف تشييد المبنى، بشكل مثالي على أساس أولي يسترشد به في تقييم التكاليف، بما في ذلك البنية التحتية (وأساسات المبنى وقواعده، إذا كان ذلك ضرورياً) استناداً إلى متطلبات وثيقة التأمين والممارسات القضائية. وتُدرج أساسات البناء وقواعده عمومًا، في المملكة المتحدة، على سبيل المثال، في تقييم التكلفة بينما تُستبعد عمومًا في أمريكا الشمالية.

- ملاحظات بشأن الميزات المتخصصة مثل الغرف النظيفة والمساحات البنية والهندسة الدقيقة والخدمات المتكاملة للمرافق المتخصصة.
- بيانات بشأن التركيبات الميكانيكية والكهربائية للمبنى، بما في ذلك أنظمة الكابلات والأسلاك والتدفئة والتهوية وتكييف الهواء.
- بيانات بشأن تحسينات الموقع، مثل الأسوار الخارجية، وأثاث الطرق فوق الأرضية والطرق والممرات الداخلية والبنية التحتية المدنية حسب الاقتضاء.
- قياس المُقيّم للمبنى استناداً إلى إجمالي مساحة الأرضية الداخلية، أو بدلاً من ذلك، أخذ قياسات تدقيق معقولة للمباني الكبيرة، للتحقق من دقة الرسومات المقاسة والنهائية والتي أعدها متخصص أو مؤسسة خدمية
- جدول زمني للإقامة والاستخدام الوظيفي أو إشغال العقار.
- تحديد وجود مواد خطرة أو ضارة بالبيئة أو عدم وجودها.

وتتضمن أفضل الممارسات الحذر من البيانات التي جُمعت كجزء من عملية التحقيق بشكل مناسب باستخدام افتراضات معقولة - وتحليلها وتعديلها بكفاءة وكمية ونوعية - لتتناسب مع الأصل (الأصول) محل التقييم. ويجب شرح مصدر المصادر) البيانات المستخدمة في مهمة التقييم " وتبريره وتوثيقه". معيار التقييم الدولي 104، الفقرات 03-01-50.

تقييم تكلفة إعادة الإعمار إلى الوضع السابق

عادةً ما تُمثل القيمة التأمينية النهائية لتقدير تكلفة إعادة الإعمار إلى الوضع السابق التكلفة الإجمالية لإعادة البناء (المعروفة أيضاً باسم صافي تكلفة إعادة البناء) بالإضافة إلى التكاليف الإضافية المرتبطة بها اللازمة لإعادة العقار إلى وضعه السابق.

1 صافي تكلفة إعادة البناء

يلزم قياس المساحة الداخلية الإجمالية للمبنى قياساً دقيقاً كأساس لتقييم التكاليف. ويلزم إجراء تقييم سليم للتكلفة لكل وحدة أو قياس طولي لبعض مكونات المبنى، رهناً بتعقيد الهيكل الإنشائي، بالإضافة إلى قياس المساحة الأرضية، وفي بعض الحالات قياسات الواجهة. ويمكن الحصول على معلومات تكلفة استبدال المبنى من دفاتر أسعار المهندسين المعماريين والمقاولين وخدمات معلومات التكلفة ومقدمي الخدمات المتخصصين مثل استشاريي التكلفة ومساحي الكميات.

وبقدر ما تتمثل "الطريقة التقريبية الشائعة لمقارنة تكاليف البناء في لكل متر مربع (أو لكل قدم مربع) من مساحة الأرضية... يتمثل الأساس الأكثر دقة في استخدام أسلوب تفصيلي أولي للتكاليف".²² عادةً، كلما كان المبنى أكثر تخصصاً كان تقييم التكلفة أكثر تعقيداً ودقة. واستناداً إلى تقدير التكلفة الأولية، تتمثل العناصر الرئيسة التي يجب تضمينها في تقييم تكلفة إعادة الإعمار إلى الوضع السابق فيما يلي:

- البنية التحتية.
- البنية الفوقية.
- التشطيبات الداخلية.
- التركيبات والتجهيزات.
- خدمات المبنى (بما في ذلك المنشآت والميزات المتخصصة).
- الأعمال الخارجية.

يجب أن تعكس معدلات التكلفة المطبقة أسلوب تشييد المبنى المعني الذي يتعين إعادته إلى وضعه السابق ومكونات تشييده. وينبغي تطبيق تعديلات الموقع المناسبة إذ قد تختلف تكاليف إعادة البناء في المناطق الجغرافية المختلفة.

ينبغي أن يكون المقيّم على دراية بلوائح التخطيط المحلية لأن ذلك سيحدد ما إذا كانت هناك أي قيود حالية في المنطقة والتي قد تؤثر على القدرة على إعادة المبنى إلى حالته الحالية. وقد تشمل القيود القوانين المعدلة لتقسيم المناطق وقيود الارتفاع وقوانين البناء المحدثة التي ربما لم تكن موجودة في وقت البناء الأصلي، أو التي حُدثت لاحقاً. مثل كود البناء السعودي (SBC) والكود السعودي للمباني الخضراء (SGBC) - والذي قد يحظر استخدام مواد البناء المسموح بها سابقاً أو المكونات الكهربائية والميكانيكية، والتي تُعد في الوقت الحالي خطرة أو غير صديقة للبيئة.

بالنسبة للمباني التراثية، استناداً إلى تصنيفها ومستوى أهميتها، على النحو المحدد في نظام الآثار والمتاحف والتراث العمراني، قد تكون هناك قيود وإرشادات صارمة لإعادة البناء والتي يجب أن تنعكس في تقييم تكلفة إعادتها إلى وضعها السابق لا يحكم النظام التراث الفردي "المبنى، أو الموقع، أو أجزاء منهما" فحسب، بل يحكم أيضاً مناطق محمية، أي "المناطق العمرانية بأكملها التي تتكون من عدة مبانٍ، وتُكوّن نسيجاً عمرانياً من مدن وقرى وأحياء، ويشمل ذلك المناطق المحيطة بالمبنى أو المنطقة العمرانية والمواقع المسجلة، التي تشكل ضرورة لحماية المبنى أو الموقع المسجل، أو عرضهما، أو استعمالهما والمناطق الطبيعية المحيطة بالمبنى أو المنطقة العمرانية، أو المكملة للبيئة المخططة، كالحدائق والمزارع" (المادة 45، الفقرة 2 أ - ج).²³

تخضع العقارات الموجودة ضمن المناطق المحمية، سواءً كانت مصنفة تصنيفاً فردياً أم لا، عمومًا لمتطلبات تخطيط أكثر صرامة ويجب على المقيّم ضمان إلمامه بهذه المتطلبات.

2 التكاليف الإضافية

تمثل التكاليف الإضافية، التي يشار إليها أحياناً بالتكاليف غير المباشرة، التكاليف الإضافية اللازمة لإعادة العقار بالكامل إلى وضعه السابق، وتشمل ما يلي:

- **تكاليف أعمال البناء التمهيديّة** - تُمثّل التكاليف الأولية المرتبطة بإعداد الموقع والسلامة والأمن. مثل المكاتب الموجودة في الموقع والتسييج والسقالات وإخلاء الموقع وأعمال التسوية والحفر.
- **الرسوم المهنية** - تُمثّل الرسوم المتكبدة لإعادة المبنى إلى وضعه السابق، بما في ذلك رسوم المهندس المعماري والهندسي ورسوم المساحين ورسوم السلطة المحلية / البلدية للالتزام بالمتطلبات القانونية ولوائح البناء ومتطلبات التخطيط وتقسيم المناطق. وتجدر الإشارة إلى أن الرسوم المهنية المرتبطة بإعادة البناء عادةً ما تكون أعلى من تلك المرتبطة ببناء المباني الجديدة.
- **الهدم وإخلاء الموقع** - تُمثّل التكاليف المرتبطة بالهدم أو تأمين ما تبقى بعد حدوث تلف أو خسارة في العقار. وينبغي مراعاة وجود مواد ضارة وخطيرة مثل الأسبستوس (أنواع معينة يمكن أن تكون خطيرة على البشر تحت بعض الظروف) وغيرها من الملوثات البيئية. وسيؤدي وجود هذه العناصر عادةً إلى زيادة تكلفة الهدم وإخلاء الموقع.
- **الطوارئ** - يُضاف عادةً مخصص الطوارئ إلى تكلفة إعادة المبنى إلى وضعه السابق لمراعاة تحركات الأسعار في مكونات البناء، وتكاليف مزود الخدمة والرسوم المهنية. ويعتمد المخصص على مدى تعقيد إعادة المبنى المعني إلى وضعه السابق.

فيما يلي مثال على تقييم تكلفة الإعادة إلى الوضع السابق على أساس أولي، وهو لأغراض توضيحية فقط ولا ينبغي اعتبار الأسعار المستخدمة في المثال حقيقية.

مجمع المكاتب الراقية			
		فترة البناء - 1975 إلى 1977	سنة البناء - 1977
التكلفة لكل مساحة / وحدة (ريال سعودي)	التكلفة الإجمالية المعدلة (ريال سعودي)	المواصفات	العنصر
345	889,000	بلاطتان خرسانيتان سميكتان تفصل بينهما طبقة أسفلتية	1 البنية التحتية
460	4,796,000	الجدران المحيطة الحاملة وجدران البناء الداخلية مع الدعامات المدمجة	2أ الهيكل الإنشائي
288	2,997,000	حشو بلاطات الأرضيات ببعض العوارض المعدنية والكباري	2ب الأرضيات
288	740,000	الخرسانة المسطحة مع أسقف مطية بالأسفلت	2ج السطح
115	1,199,000	سلام من حجر البورتلاندا	2د السلام
690	7,193,000	حجر بورتلاندا مفصل مع أفاريز بارزة ودرازينات وحواجز وعتبات	2هـ الجدران الخارجية
230	599,000		2و النوافذ والأبواب الخارجية
230	2,398,000	جدران صلبة	2ز الجدران والفواصل الداخلية
69	360,000	أبواب التجليد، أبواب مقاومة للحريق	2ح الأبواب الداخلية
575	2,997,000	قناطر معمارية وغير محملة مع الجدران المتقاطعة	مميزات خاصة
	23,279,000		2 البنية الفوقية
115	659,000	الطلاء وبلاط السيراميك	3أ تشطيب الجدران
230	2,398,000	حجر / بلاط سيراميك / أرضيات خشبية صلبة	3ب تشطيب الأرضيات
173	1,798,000	القوالب والأسقف الجصية	3ج تشطيب السقف
-	2,768,000	أجنحة التسويق النموذجية	مميزات خاصة
	7,623,000		3 التشطيبات الداخلية
115	1,199,000	التركيبات الأساسية والخصائص المدمجة في المبنى	4 التركيبات والتجهيزات
115	1,199,000		
161	1,678,000	تجهيز المطابخ والخصائص المدمجة	5ب تجهيزات الخدمات
40	420,000	أنابيب الأوساخ والصرف	5ج تمديدات الصرف

69	719,000	أنابيب المياه	5د تمديدات المياه
0	0		5هـ مصدر حرارة
299	3,117,000	الغلايات وتكييف الهواء	5و التدفئة وتكييف الهواء والتهوية (تشمل التكاليف عناصر أخرى)
		التهوية الموضعية والقنوتية.	5ز أنظمة التهوية
230	2,398,000	الإضاءة والطاقة الكهربائية.	5ح التركيبات الكهربائية (تشمل عناصر أخرى)
12	120,000	تركيبات الغاز	5ط تركيبات الغاز
135,000	540,000	4 مصاعد	5ي تركيبات المصاعد والناقلات
58	599,000	معدات مكافحة الحرائق وما إلى ذلك	5ك تركيبات الحماية
46	480,000	أجهزة إنذار متصل، كاميرات المراقبة، كابلات البيانات، دخول الباب، دائرة الحث	5ل تركيبات الاتصالات
92	959,000	تفصيل/زخرفة الحجر	5م التركيبات/الميزات الخاصة
35	360,000	توصيل أعمال البناء بالخدمات	5ن توصيل أعمال البناء
			5س ربح البناء ورعايته
	12,589,000		5 الخدمات
	45,579,000		الإجمالي الفرعي للمبنى
460	817,000	تنسيق الحدائق الإنشائية وأثاث الشوارع	6أ أعمال الموقع
58	102,000	فتحات المجاري، مصيدة الطمي، غرف التفطيش وما إلى ذلك	6ب الصرف
23	41,000	توصيلات الكهرباء والمياه	6ج الخدمات الخارجية
86	153,000		6د أعمال المبنى الثانوية
	1,113,000		6 الأعمال الخارجية
	46,692,000		الإجمالي (صافي التكاليف الإضافية)
	3,735,000		7 الأعمال التمهيديّة
	7,004,000		8 الرسوم المهنية
	2,802,000		9 الهدم / إخلاء الموقع
	2,335,000		10 الطوارئ
	62,568,000		المجموع الكلي
	62,600,000		المبلغ التقريبي

ملخص - تكلفة إعادة البناء الجديدة (ريال سعودي)			
القيمة النهائية	تحسينات الموقع / الأعمال الخارجية	المبنى (المباني)	اسم العقار
62,600,000	1,113,000	61,490,000	مجمع مكاتب عالي المواصفات
62,600,000	1,113,000	61,490,000	الإجمالي

الجدول 1: نموذج التكلفة الأولية التوضيحية

ملاحظات:

- 1- بيانات التكلفة وتعديلات الموقع والرسوم المهنية:
 - أ- دفتر أسعار المهندسين المعماريين والمقاولين (الحالية لسنة التقييم).
 - ب- مدخلات مساح الكميات المتخصص أو استشاري التكلفة (حيث لا يمتلك المقيّم الكفاءة المطلوبة على النحو الذي تقتضيه الهيئة ومعايير التقييم الدولية).
- 2- مصدر القياس: قدم العميل المخططات والرسومات ومساحات المبنى المقاسة النهائية والخاصة بالمهندسين المعماريين والبنائين
- 3- تاريخ تقييم التكلفة: 27 مايو 2024.
- 4- يُقدم تقييم التكلفة هذا لأغراض توضيحية فقط، ولا ينبغي استخدام البيانات والمدخلات بوصفها معدلات موثوقة تنطبق على مجموعة من المباني. وتعتمد التكلفة على فترة بناء المبنى ذي الصلة ومواصفات البناء وجودة مدخلات تكلفة البناء، كما تم تسعيرها للموقع المحدد.

3 التكاليف الإضافية

يتضمن ذلك ما يلي:

- العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ESG - فيما يتعلق بتقييمات تكلفة إعادة الإعادة إلى الوضع السابق، يجب أن تشمل اعتبارات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، على سبيل المثال لا الحصر، أطر تصنيف المباني وتصنيفاتها (مثل مستدام التجاري والسكني للمملكة العربية السعودية)؛ وقوانين البناء بما في ذلك كود البناء السعودي والكود السعودي للمباني الخضراء والتشريعات البيئية والحوكمة والأنظمة المتعلقة بمكونات البناء الخطرة أو غير الفعالة للكربون، بما في ذلك تركيبات التدفئة والتهوية وتكييف الهواء الميكانيكية والكهربائية، وتوفير متطلبات الرفاهية الاجتماعية، بما في ذلك منحدرات الوصول للأشخاص ذوي الإعاقة والمساعد والحمامات ودورات المياه. وبما أن ذلك قد يُؤثر على أساس التقييم المعتمد، أي إعادة الوضع إلى حالته السابقة على أساس تكلفة إعادة الإنشاء أو على أساس تكلفة الاستبدال الوظيفي أو، في بعض الحالات، مثل المباني التي تعتبر قديمة (أو باهظة الثمن لاستبدالها بما يتوافق مع التشريعات البيئية والاجتماعية والحوكمة الحالية) ما إذا كان إعادة البناء مسموحًا بالمواصفات ذاتها في الموقع المعني.
- مخصص التضخم - يلزم تقديمه لتحديد مبلغ التأمين بناءً على القيمة المعلنة للمبنى. وتُسبغ عمومًا تأثيرات التضخم خلال فترة الوثيقة على القيمة المعلنة من تحليل المقيّم حيث تُحتسب في وثيقة التأمين. وفي بعض الحالات، قد تكون هناك حاجة إلى توجيه من المقيّم للمساعدة في تحديد مخصص التضخم أو الزيادة لتطبيقه على القيمة المعلنة.
- فترة إعادة الإعادة إلى الوضع السابق - قد يطلب العميل (أو شركة التأمين) تقديم المشورة من المقيّم بشأن فترة إعادة المبنى إلى وضعه السابق المحتملة. ويجب على المقيّم، عند تقدير ذلك، الأخذ في الاعتبار التكاليف المرتبطة بإعادة التصميم والحصول على جميع التصاريح المطلوبة والأعمال التمهيدية المرتبطة بإعداد الموقع والهدم وحماية الموقع والعقارات المجاورة والفترة الفعلية للبناء. مع الأخذ في الاعتبار القيود المحتملة بشأن إمكانية الوصول إلى الموقع والإزالة المسموح بها للمواد الضارة ومتطلبات المباني التراثية ومناطق المحميات، من بين اعتبارات أخرى.
- الضرائب - يجب أن يكون المقيّم واضحًا بشأن ما إذا كانت تأثيرات الضرائب قد أُدرجت في تقييم التكلفة أو استُبعدت منها.

الإضافات والاستثناءات والأصول المتداخلة

يجب أن يلجأ المقيّمون إلى وثيقة التأمين ويجب أن يتوخى المقيّم العناية عند تحديد إدراج الأصول واستثناءاتها بوضوح، بما يتماشى مع الوثيقة، لتجنب المبالغة في تقييم الأصول أو تقييمها بأقل من قيمتها، مما يؤدي إلى احتمالية المبالغة في التأمين على الأصول أو تأمينها بأقل مما يجب.

بالنسبة لبعض المباني، توجد مناطق متداخلة أو رمادية بين ما يشكل خدمات المبنى وما يشكل آلات ومعدات المعالجة. وينطبق ذلك خاصةً على المواقع الصناعية حيث تُدمج أحياناً الخدمات الميكانيكية والكهربائية الخاصة بالعملية الصناعية في المبنى. وتشمل هذه المعدات الموجودة في المساحات البنية للغرف النظيفة المصنفة وأنظمة النقل للصناعات الثقيلة مثل الحديد والصلب والخدمات المتكاملة والمعدات المتخصصة المدمجة في مراكز البيانات ومحطات الطاقة التي تعمل بالغاز ومحطات تحلية المياه وأبراج التبريد المرتبطة بالمواقع الصناعية ومحطات المعالجة وأنظمة التحميل والإرساء الأرضية التي جرى هندستها بدقة والمصممة خصيصاً لوزن الآلات.

ومما لا يقل أهمية ضرورة تجنب الحساب المزدوج للأصول، في حالة تعليمات تقييم الأصول الملموسة متعددة التخصصات- حيث يتحمل المقيّمون المختلفون (أو فرق التقييم) المسؤولية عن التقييم الخاص بالمباني والآلات والمعدات الموجودة في الموقع والبنية التحتية في الموقع -ويجب على المقيمين العمل معاً لتحديد ما يُسجّل صراحةً ضمن فئات الأصول المنفصلة (الإدراج والاستثناءات) لتجنب الحساب المزدوج والمبالغة في التأمين.

ملاحظات المقيّم

- من واجب المقيّم مراعاة العوامل المطروحة، والتأكد من أن العقار المعني قد بُحث كما ينبغي كجزء من عملية التحقيق، مع تجميع البيانات والمدخلات المناسبة لتقييم التكلفة.
- يجب على المقيّم التحقيق في القيود القانونية والتخطيطية المطبقة على العقار -والآثار المحتملة للتكلفة والتأثير على تكلفة الاستبدال الناجم عن الإطار التنظيمي -كجزء من العناية الواجبة.
- يجب عقد المناقشات مع هيئة التخطيط البلدية لفهم مدى التغييرات المستقبلية المحتملة لمتطلبات استدامة البناء في طور الإعداد عند إعادة العقار إلى وضعه السابق.
- يعد الفهم الجيد من المقيّم أو فريق التقييم لباثولوجيا المبنى أمراً ضرورياً لعملية تقييم التكلفة. ويُعد فهم النمط المعماري للمبنى وعناصر البناء الخاصة به، بما في ذلك خدمات المبنى المتكاملة، أمراً ضرورياً لتقييم تكلفة إعادة المبنى إلى وضعه السابق تقييماً صحيحاً.
- يجب على المقيّمين الإقرار بحدود معرفتهم، وفي حالة عدم تمتع المقيّم بالمعارف والمهارات اللازمة لتجميع البيانات والمدخلات المطلوبة تجميعاً صحيحاً، يجب النظر في إدراج متخصص أو مؤسسة خدمية (مثل استشاري التكلفة أو مساح الكميات) لضمان التزام المقيّم أو شركة التقييم بمتطلبات الكفاءة ذات الصلة بمعايير التقييم الدولية.

