



سياسات التقييم لتطبيق لائحة التصرف بالعقارات البلدية

أعدّها : مركز استشارات تقييم بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

لصالح : وزارة الشؤون البلدية والقرية والإسكان

جدول المحتويات

04	1- نظرة عامة
05	1.1- الهدف
05	2.1- النطاق
05	3.1- المراجعة والتحديث
05	4.1- تاريخ النفاذ
06	2- المعرفة والخبرة
08	1.2- مهنة التقييم في المملكة
08	2.2- المعرفة المتوقعة من أعضاء اللجان
08	3.2- المشورة الداخلية للجان
09	4.2- استخدام مُقيّم خارجي
09	5.2- عملية طلب المُقيّم الخارجي
09	6.2- جمع البيانات
10	3 – الاستقصاءات
12	1.3- الاستقصاءات المطلوبة
12	2.3- أعلى وأفضل استخدام
13	3.3- الشروط الفنية
13	4.3- مُتطلّبات التصميم
14	4- المعايير
16	1.4- معايير التقييم الدولية
16	2.4- أسس القيمة
17	3.4- المعايير والمُقيّمين الخارجيين
18	5- أساليب وطرق التقييم
20	1.5- مقدمة
20	2.5- أسلوب السوق
20	3.5- أسلوب الدخل
21	4.5- أسلوب التكلفة
21	5.5- دليل تقييم العقارات البلدية
22	6- تقييم عقارات النفع العام والنشاط الخدمي
24	1.6- مقدمة
24	2.6- مواد اللائحة ذات الصلة
24	3.6- عملية التقييم
26	7- تسوية النزاعات
27	1.7- مقدمة
27	2.7- تجنّب النزاعات
27	3.7- التحكيم

28	الملحق (1) تكليف مُقيّم خارجي
30	معايير التكليف
30	إجراءات التكليف
30	المسائل المشمولة في الاتفاقية الاطارية
31	المسائل التي يجب يتضمنها طلب تقديم العروض
32	الملحق (2) أسس القيمة -معلومات إضافية
33	القيمة السوقية
34	الإيجار السوقي
35	القيمة المنصفة
35	القيمة الاستثمارية
36	الملحق (3) رسم بياني لقرارات تقييم عقارات النفع العام والنشاط الخدمي

01 | نظرة عامة

1.1 الهدف

تستعرض هذه الوثيقة أفضل طرق ممارسة تقييم العقارات البلدية بموجب لائحة التصرف في العقارات البلدية، الصادرة بتاريخ 03 شعبان من العام 1441 هـ الموافق 27 مارس 2020 (اللائحة) والتعليمات التنفيذية للائحة التصرف في العقارات البلدية، الصادرة بتاريخ 22 ذو الحجة من العام 1441 هـ الموافق 12 أغسطس 2020. وقد أصدرت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان («الوزارة») هذه الوثيقة للوصول لأكبر قدر ممكن من الاتساق في الطرق التي تتبناها كل بلدية في تقييم العقارات بموجب الأنظمة واللوائح. ويتم ذلك من خلال تحديد أفضل ممارسات التقييم وموائمتها مع المعايير الدولية المعتمدة.

2.1 النطاق

تغطي هذه الوثيقة المواضيع التالية:

- خطوات التأكد من أن البلدية لديها المعرفة والخبرة المناسبة لدعم إعداد التقييمات التي تفرضها الأنظمة.
- إجراءات عمل لجنتي التقدير والاستثمار.
- المعلومات التي يجب أن تكون متاحة للجنة التقدير ولجنة الاستثمار قبل تحديد قيمة أي عقار سيتم التصرف فيه عن طريق عقد إيجار أو غير ذلك.
- التعريفات والإجراءات الواردة في معايير التقييم الدولية المرتبطة بمهام وواجبات لجنتي التقدير والاستثمار.
- وصف لطرق التقييم الرئيسية المتعارف عليها في معايير التقييم الدولية والتي يمكنها تطبيقها وفقاً للقوانين.
- إرشادات تتعلق بتحديد قيمة العقارات المخصصة للتطوير والضرورة للمنفعة العامة.

لا تتضمن هذه الوثيقة أي إرشادات تتعلق بتقييم أنواع مختلفة من العقارات، وسيتم نشر دليل منفصل يحتوي على تلك الإرشادات تحت مسمى «دليل تقييم العقارات البلدية». كما سيتم نشر إرشادات تقييم أبراج الاتصالات في دليل منفصل باسم «دليل تقييم الإيجار السوقي لمواقع أبراج الاتصالات».

3.1 المراجعة والتحديث

تقوم الوزارة بمراجعة وتحديث هذه الوثيقة حسب الحاجة.

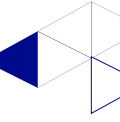
يجب أن تحدد أي تعديلات أو مراجعات لهذه الوثيقة الإصدارات الملغاة، والتي يجب الاحتفاظ بها للرجوع إليها في المستقبل. ويجب أن تكون هذه التعديلات متاحة للبلديات.

4.1 تاريخ النفاذ

إن هذه الوثيقة ستصبح سارية المفعول اعتباراً من 26/ذو القعدة/1444 و 15/يونيو/2023.

02 | المعرفة والخبرة





1.2 مهنة التقييم في المملكة

تم إنشاء الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) بموجب مرسوم ملكي لتنظيم وتطوير مهنة التقييم في المملكة العربية السعودية.

للمقيمين دور هام في سوق العقارات، حيث يعتمد المُقروض والمستثمرون على تقارير التقييم لمساعدتهم في تحديد السعر العادل للأصل، وتقييم وتخفيف المخاطر، واكتشاف وتجنب الاحتيال، واتخاذ قرارات أفضل بشكل عام للمعاملات. وهذا الدور يدعم استقرار السوق، بالإضافة إلى دعم فعالية وشفافية العمل في سوق العقارات.

تخضع مهنة التقييم في المملكة لنظام المقيمين المعتمدين الذي يفرض على أي شخص طبيعي أو اعتباري يمارس عملية التقييم أن يكون مرخصاً ومُعتمداً. إن «تقييم» هي الهيئة التي تم إنشاؤها بموجب النظام لتسجيل وترخيص المقيمين سواءً أكانوا أفراداً أو شركات. تعمل الهيئة حالياً على تأهيل واعتماد المقيمين في خمس قطاعات للتقييم تشمل تقييم العقارات والمنشآت الاقتصادية والآلات والمعدات وأضرار المركبات والمعادن الثمينة والأحجار الكريمة. تحدد الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين «تقييم» معايير اعتماد المقيمين وذلك وفقاً لاشتراطات علمية وعملية معتمدة دولياً. وتحفظ الهيئة بسجل لجميع المقيمين المعتمدين وتصدر تراخيص لمزاولة المهنة. تُصدر الهيئة معايير لتكون خدمات التقييم متوائمة مع معايير التقييم الدولية ومناسبة لسوق المملكة العربية السعودية؛ بشكل يتوافق مع السلوكيات المهنية والأخلاقية التي يجب على المقيمين المعتمدين اتباعها عند تقديم خدمات التقييم.

2.2 المعرفة المتوقعة من أعضاء اللجان

تُحدّد اللائحة والتعليمات التنفيذية معايير العضوية في لجنتي التقدير والاستثمار. وتشترط هذه القوانين أن يكون الأعضاء من حملة الشهادات الجامعية، ويفضل أن يكونوا مختصين في المجالات ذات الصلة¹.

تسمح التعليمات التنفيذية للوزير باستبعاد الشروط المذكورة أعلاه. كما لا يشترط أن يكون أعضاء اللجنة مقيمين مُعتمدين. ولكن يتوقع من أن يكون لأعضاء اللجنة معرفة بأساليب التقييم المعترف بها، ومعايير التقييم الدولية واللوائح التي تنطبق على المقيمين المُعتمدين.

كما أن التعليمات التنفيذية تُحمّل إدارة الاستثمار في كل بلدية مسؤولية تنفيذ وتطبيق نصوص الأنظمة بشكل مباشر. وهذا يتضمن تحديد العقارات التي سيتم طرحها، بما في ذلك تقدير القيمة السوقية للمشروع والرضا عن إجراء الدراسات المناسبة لتحديد الفوائد الاستراتيجية للمشروع².

وقد طورت الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين «تقييم» برنامج تدريبي يستهدف أعضاء لجان التقدير ولجان الاستثمار وإدارات الاستثمار. ونوصي أن تقوم جميع البلديات بالتنسيق مع الأعضاء الرئيسيين في إدارة الاستثمار وأعضاء لجان التقدير والاستثمار للمشاركة في هذا البرنامج.

3.2 المشورة الداخلية للجان

نحث البلديات على التأكد من وجود مقيمين معتمدين داخل دائرة الاستثمار لتقديم الدعم الفني واستشارات التقييم للجان. مما يؤدي إلى تقليل حجم الدراسة الأساسية التي يتعين على أعضاء اللجنة القيام بها بأنفسهم وبالتالي زيادة القدرة الإجمالية للجان للاستجابة للعروض الواردة من المستثمرين المحتملين والطلبات الواردة من المستثمرين الحاليين التي تتطلب إجراء تقييمات.

1 المادة 15 و17 من اللائحة، والمادة 20 و22 من التعليمات التنفيذية.

2 المادة 32 و61 من التعليمات التنفيذية.

4.2 استخدام مُقيّم خارجي

نشجع البلديات على طلب مشورة تقييم مستقلة من مُقيّم خارجي قبل تأكيد قرار البلديات بطلب دعوات من المستثمرين لاستئجار أي مشروع ذو قيمة عالية أو أهمية كبيرة مرتبطة بأهداف شاملة لمنطقة ما.

كما يجب أن تكون مشورة المُقيّم الخارجي متاحة للجنة التقدير أو لجنة الاستثمار حيث أن كل لجنة ستتخذ القرار النهائي بشأن القيمة، علماً بأن تلك المشورة غير ملزمة.

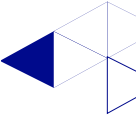
5.2 عملية طلب المُقيّم الخارجي

يجب أن يكون المُقيّم الخارجي مقيمًا معتمدًا وفقًا لنظام المُقيّمين المُعتمدين. ويجب تقديم التقييم وفقًا لمعايير التقييم الدولية. ويحدد الملحق (1) الإجراء الخاص بتكليف مُقيّم خارجي.

6.2 جمع البيانات

نصح كل بلدية بتسجيل تفاصيل جميع إيجارات وأسعار التصرف بالعقارات بموجب اللائحة. كما يجب أن تكون هذه البيانات محدثة ومتاحة لكل من لجان التقدير والاستثمار والبلديات الأخرى.





1.3 الاستقصاءات المطلوبة

قبل طرح أي فرصة استثمارية، تُعد البلدية كراسة الشروط والمواصفات. ويجب أن يشتمل طلب العرض على جميع المعلومات الضرورية حول العقار الذي سيتم طرحه للمنافسة. كما يجب أن يكون لدى البلدية معلومات كافية للرد على الأسئلة التي يمكن أن يطرحها المستثمرين المحتملين.

إن المادة (32) من التعليمات التنفيذية تفرض على إدارة الاستثمار تقدير المبلغ المحتمل تقديمه استجابة لطلب العرض، مع مراعاة ما يلي:

- القيمة المتوقعة للمشروع.
- العناصر الفنية والتقنية التي يتطلبها المشروع.
- الدراسات التي أجرتها البلدية لأجل إعداد الكراسة.
- حجم الكادر الإداري والفني المشارك في الإعداد للمشروع.
- الدور الذي يؤديه المشروع في تنمية المدينة.

قبل بدء أو تأكيد التقييم، يجب على البلدية التأكد من إجراء الاستقصاءات الكافية لتوفير جميع المعلومات ذات الصلة لمقدمي العطاءات المحتملين أو إلى لجان التقدير والاستثمار. يوجد في هذا القسم من الوثيقة توضيحاً لمثلة على أنواع الاستقصاءات التي تحتاج البلدية عادةً إلى إجرائها من أجل إعداد طلب تقديم العروض أو المساعدة في تقدير القيمة السوقية.

2.3 أعلى وأفضل استخدام

قبل تقدير القيمة السوقية، من الضروري تحديد «أعلى وأفضل استخدام» للعقار، وهو استخدام الأصل الذي ينتج عنه أعلى قيمة، ويكون:

- ممكن مادياً.
- مسموح قانونياً.
- مجدي مالياً.

وهذا سيكون هو الاستخدام الذي قد يفكر فيه المشتري أو البائع الحذر والمُطلَّع عند تحديد السعر الذي سيتم الاستعداد لتقديمه أو قبوله. فهو الاستخدام الذي يحقق أعلى ربح وقيمة للأصول (أي الاستخدام الذي يحقق أقصى ربح أو إنتاجية).

إن إمكانية الاستخدام مادياً تعتمد على الخصائص الحقيقية للموقع، مثل مساحته وشكله. وأيضاً فإن التفكير فيما إذا كان الاستخدام يحقق الجدوى الاقتصادية والمالية يعتمد أيضاً على هذه الخصائص المادية، وكذلك على عوامل مثل الموقع وحالة الأرض. فعلى سبيل المثال، قد يكون من الممكن مادياً بناء برج مكاتب في الصحراء، ولكن هذا البناء قد لا يكون مناسباً من الناحية المالية.

أصعب المعايير الثلاثة لتحديد الاستخدام الأعلى والأفضل هو ما إذا كان الاستخدام المقترح مسموح به قانونياً. إذا كان هناك مخطط رئيسي للمنطقة التي يوجد فيها العقار، فربما يشير ذلك إلى الاستخدام أو مجموعة الاستخدامات المسموحة. إذا لم يكن هناك مخطط رئيسي فربما نحتاج لإجراء دراسة حول الاستخدام وشكل التطوير الذي سيُسمح به. قد يشمل ذلك النظر في نوع الاستخدام الذي قد يعتبره المشاركون في السوق أنه من المحتمل السماح به.

الأمر الآخر الذي يتوجَّب على البلدية إلى مراعاته هو الاستخدام الذي سيكون متناغماً مع أهدافها العامة لمنطقة ما. على سبيل المثال، قد يكون من الضروري تخصيص بعض الأراضي للحدائق العامة أو استخدامات أخرى مثل المدارس أو المستشفيات من أجل التأكد من رفع قيمة الأراضي الأخرى. قد ينتج عن هذا قيمة أقل لموقع معين مقارنة بالمواقع المماثلة في المنطقة ولكن عندما يُصبح الاستخدام مسموحاً به قانونياً فإنه ستزيد القيمة الإجمالية للمدينة أو المنطقة.

من المحتمل أن تأثيرات الوقت والتكلفة، والطبيعة الغامضة تاريخياً للسوق، وقلة البيانات الاجتماعية والاقتصادية على المستوى المحلي كانت في الماضي عوائقاً أمام دراسات السوق ودراسات أعلى وأفضل استخدام. ومع ذلك، يجب موازنة هذه العوائق المعروفة في مقابل إمكانية تحسين وزيادة القيمة الإجمالية لمدينة أو منطقة من خلال دراسات مناسبة لأعلى وأفضل استخدام.

لذلك من الضروري أن تتأكد لجان التقدير والاستثمار أن إدارة الاستثمار قد نفذت الدراسات اللازمة لتحديد الاستخدام الأفضل الذي يتوافق مع أي خطة رئيسية أو مع أهداف السياسة العامة للبلدية.

3.3 الشروط الفنية

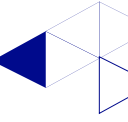
لتقدير القيمة السوقية للعقار قبل طرحه للمنافسة العامة، قد يكون من الضروري دراسة الشروط الفنية أو التصميمية لأي مبنى قد يقوم المستثمر المحتمل ببنائها. وعلى الرغم من أن التصميم أو الدراسة التفصيلية ستكون مسألة تخص المستثمر المحتمل، فيجب على البلدية أن تُدرك احتمالية ظهور تكاليف غير طبيعية قد تؤثر على القيمة بسبب قيود مادية أو قانونية. ومن الأمثلة على ذلك إنشاء أساسات خاصة لبناء ما عندما تكون طبيعة الأرض سيئة، أو الالتزام بمعالجة أي تلوث موجود أو ضرورة التأكد من حقوق الأطراف الأخرى في التصميم.

4.3 مُتطلبات التصميم

من الضروري أن تأخذ البلدية في الحسبان أي شروط ترغب في فرضها عند تصميم مشروع جديد أو تتعلق بالحقوق الحالية للأطراف الأخرى. وقد ترغب البلدية في فرض شروط على تصميم أو مخطط لتطوير مقترح لأسباب تاريخية أو ثقافية، أو للحفاظ على طابع المنطقة. وقد يكون للطرف الثالث حقوق في أراضي البلدية، مثل حق المرور، وهذه الأمور يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار عند تصميم توسعة جديدة.

هذه أمور يجب أخذها في الاعتبار، وإذا لزم الأمر، يجب دراستها قبل الانتهاء من طرح كراسة الشروط والمواصفات أو أي تقييم.





1.4 معايير التقييم الدولية

من أجل ضمان الاتساق وقابلية المقارنة في طريقة إجراء التقييم وإعداد التقارير فإنه يتوجب على البلديات الالتزام بمعايير التقييم الدولية على النحو المنصوص عليه من قبل مجلس معايير التقييم الدولية والتي أقرتها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين «تقييم»، حيثما تكون قابلة للتطبيق.

لا تنطبق بعض معايير التقييم الدولية على التقييمات التي يُقدّمها المقيمون الداخليون للاستخدام الداخلي. فعلى سبيل المثال، عندما يقدم المُقيّم الداخلي المشورة إلى لجنة التقدير أو الاستثمار، فإن متطلبات معايير التقييم الدولية لتأكيد شروط تكليف التقييم أو للإبلاغ عن القيمة قد لا تكون قابلة للتطبيق بالكامل. ومع ذلك يجب تطبيق الإجراءات والتعريفات الواردة في معايير التقييم الدولية ضمن الحد القابل للتطبيق ويجب توضيح أي خروج ضروري عن هذه المعايير لضمان التوافق مع الأنظمة والتشريعات.

2.4 أسس القيمة

يجب أن تستخدم البلديات مقياس أو «أسس» القيمة المحددة في معايير التقييم الدولية وأن يكون الأساس المستخدم مناسب لعملية التقييم. وفيما يلي أسس القيمة التي قد تكون قابلة للتطبيق وفق اللائحة مع تعريف مختصر لها. ويتضمن الملحق (2) جدول فيه تفاصيل إضافية حول كل أساس قيمة واستخدامه.

• لتقدير السعر الذي يمكن تحقيقه من خلال منافسة مفتوحة، يجب استخدام القيمة السوقية. وتعرف معايير التقييم الدولية القيمة السوقية بأنها: «المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.» وتعني عبارة «على أساس محايد» أن الطرفين يعتبران غير ذوي صلة ببعضهما ويسعى كل منهما إلى الحصول على السعر الأكثر فائدة من وجهة نظره. ويجب أن يكون السعر الأكثر فائدة للمشتري والبائع هو الاستخدام الأعلى والأفضل أيضاً.

• وحيثما كانت القيمة المطلوبة عبارة عن أجرة دورية وليست نقلاً دائماً للملكية، فإن الأساس المناسب يكون هو الإيجار السوقي. وعرفت معايير التقييم الدولية الإيجار السوقي بأنه: «المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير العقار في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار.» يمكن ملاحظة أن هذه الصياغة تشبه إلى حد كبير صياغة تعريف القيمة السوقية وأن العلاقة والدافع المفترضين للأطراف متطابقين. ويمكن الاختلاف في أن هذا التعريف يفترض وجود عقد إيجار ذو شروط مناسبة. وتنص معايير التقييم الدولية على أنه لا يمكن توفير تقدير للإيجار السوقي إلا مع الإشارة إلى شروط عقد الإيجار المفترض.

• عندما تكون القيمة المطلوبة سعراً عادلاً بين طرفين محددين، وليس المبلغ الذي يمكن الحصول عليه في السوق المفتوحة، فإن الأساس المناسب هو القيمة المنصفة. ويُعرّف هذا في معايير التقييم الدولية كما يلي: «القيمة المنصفة هي السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول، أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنية في هذه القيمة.»

سيكون هذا الأساس مناسباً عندما تدخل البلدية في مفاوضات مع طرف معين حيث يكون للطرف الآخر مصلحة حالية في العقار مما يعني أنه لا يمكن عرضها في السوق.

• عندما يرغب طرف في تحديد القيمة لنفسه بهدف امتلاك أصل معين، فإن الأساس المناسب هو القيمة الاستثمارية. وهذا يُعرّف في معايير التقييم الدولية على النحو التالي: «القيمة الاستثمارية هي قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به.» في كثير من الحالات، ستكون قيمة الاستثمار ماثلة للقيمة السوقية، ولكن قد تكون هناك حالات توجد فيها فوائد للبلدية عند الامتلاك والتحكم في عقار معين، مثلاً لتحقيق هدف استراتيجي أوسع أو لأنها تمتلك أرضاً تكميلية.

3.4 المعايير والمُقَيِّمين الخارجيين

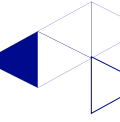
عند تكليف مُقَيِّمين خارجيين، يجب على البلدية أن تطلب منهم الامتثال لمعايير التقييم الدولية (راجع الفقرة 5.2). حيث أن هذه المعايير تفرض على المُقَيِّمين اتباع عملية للتأكد من أن تكليف المقيم يحقق المعايير التالية:

- المُقَيِّم مستقل وذو كفاءة.
- أن يؤكد المُقَيِّم مجال العمل المناسب في بداية المهمة، بما في ذلك أساس القيمة التي سيتم الإبلاغ عنها وأي قيود أو افتراضات سيتم تطبيقها.
- أن يقوم المُقَيِّم بإجراء الدراسات المناسبة.
- أن يتم إعداد تقرير التقييم مع تقديم جميع المعلومات الضرورية لضمان فهمه.

يوجد في الملحق (1) نماذج لتكليف مُقَيِّم خارجي، بطريقة تتوافق مع العملية التي يجب أن تتبناها البلدية عند تكليف المقيم الخارجي.

05 | أساليب وطرق التقييم





1.5 مقدمة

تفرض هذه الوثيقة على البلديات الالتزام بمعايير التقييم الدولية قدر الإمكان. وهذا يعني أنه يجب استخدام واحد أو أكثر من طرق التقييم المعترف بها في معايير التقييم الدولية.

توجد ثلاثة أساليب رئيسية للتقييم في معايير التقييم الدولية، وهي أوصاف عامة يتضمن كل منها العديد من الطرق المختلفة لتطبيق أسلوب التقييم، وذلك اعتماداً على نوع الأصل والسوق الذي يوجد فيه.

تقدم هذه الوثيقة لمحة عن هذه الأساليب الثلاثة مع ملخص مُختصر للمُدخلات الرئيسية المطلوبة على مزايا وعيوب استخدام هذه الأساليب في المواقف المختلفة.

تعتمد جميع الأساليب الثلاثة على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد أو البدائل. ويوصى باستخدام أكثر من أسلوب أو طريقة تقييم في حالة عدم وجود مُدخلات واقعية أو مُدخلات كافية لتقديم تقييم موثوق.

2.5 أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل المعني مع أصول متطابقة أو مماثلة تتوفر لها معلومات عن الأسعار.

الخطوة الأولى في هذا الأسلوب هي البحث في صفقات الأصول المطابقة أو المماثلة التي ظهرت مؤخراً في السوق.

في حالة قلة الصفقات في الآونة الأخيرة، قد يكون من المناسب التفكير في أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع بشرط أن تكون هذه المعلومات لها ارتباط واضح بالأصل وأن يتم تحليلها بشكل موضوعي.

ومن الضروري ضبط معلومات الأسعار من الصفقات الأخرى لتعكس الاختلافات في الطلب في مواقع محددة أو الخصائص المادية للأصول. وقد يكون من الضروري، في بعض الحالات، إجراء تعديلات لتعكس أي اختلافات بين ظروف الصفقة التجارية الفعلية المستخدمة كدليل وأساس القيمة المطلوب للتقييم الحالي. فعلى سبيل المثال، إذا لم يكن السعر الموجود في معاملة أخرى « على أساس محايد » (انظر القيمة السوقية في البند 2.4) فقد لا يكون هذا دليلاً مناسباً على القيمة السوقية للأصول التي يتم تقييمها.

أسلوب السوق هو الأسلوب الأكثر استخداماً عندما يكون هناك سوق نشط بأصول مماثلة. وهو الأسلوب الأكثر استخداماً للعقارات التي تتوفر لها عقارات مشابهة ويتم تداولها على أساس منتظم. ويمكن إجراء التعديلات المناسبة للاختلافات في الموقع والمساحة والجودة والتصميم. ومع ذلك، يعتمد أسلوب السوق على سوق نشط ويصعب تطبيقه إذا كان هناك عدد قليل من الصفقات ذات الصلة بالأصل محل التقييم. وعندما يكون الموقع أو التصميم غير معتاد، فقد يكون من الصعب أيضاً إجراء تعديلات مناسبة على معلومات الأسعار التي تم الحصول عليها من الأصول التقليدية.

3.5 أسلوب الدخل

يصف أسلوب الدخل أي طريقة تقييم تتضمن تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة. ويتضمن التطبيق الأكثر شيوعاً لأسلوب الدخل تقدير دخل الإيجار المستقبلي الذي يمكن تحقيقه من الملكية وتحويله إلى مبلغ رأسمالي واحد يدفعه المستثمر مقابل الحق في الحصول على هذا الدخل. أما التطبيق الثاني، وهو محدود، هو تقدير الدخل الصافي الناتج عن إشغال الملكية واستخدامه إما لتقدير الإيجار أو مبلغ رأس المال الذي سيُدفع مقابل العقار. يتميز أسلوب الدخل بأن طرق تطبيقه متعددة أكثر من الأساليب الأخرى. وتشمل الطرق الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات في إطار أسلوب الدخل ما يلي:

- رسملة الدخل، حيث يتم تطبيق عائد جميع المخاطر أو قيمة الرسملة الإجمالية على دخل تمثيلي لفترة واحدة.
- خصم التدفقات النقدية، حيث يتم تطبيق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية للفترة المستقبلية لخصمها إلى القيمة الحالية.
- تقدير المبلغ الذي سيكون متاحاً لنشاط تجاري لاستئجار أو شراء عقار بعد تقدير معدل دوران المحتمل وخصم نفقات التشغيل والأرباح، وهذا ما يُطلق عليه «طريقة الأرباح».

المدخلات الرئيسية المطلوبة لكل طريقة ضمن أسلوب الدخل هي تقدير واقعي للتدفقات النقدية المستقبلية واختيار معدل الخصم الذي سيطبفه المشاركون في السوق في تاريخ التقييم. وتُستخدم طريقة رسملة الدخل وطريقة خصم التدفقات النقدية بشكل شائع لتقييم العقارات الاستثمارية، أي الممتلكات التي يحتفظ بها مالكيها لكسب الإيجارات أو لزيادة رأس المال أو كليهما.

تستخدم طريقة الأرباح فقط للممتلكات المصممة لنشاط تجاري محدد، مثلاً فندق أو سينما أو مستشفى أو محطة وقود حيث ترتبط قيمة هذه الممتلكات بشكل مباشر بالدخل الذي يمكن أن تحققه. ولا تناسب هذه الطريقة الممتلكات التي يمكن استخدامها لأنواع مختلفة من الأعمال، مثل محلات التجزئة أو الوحدات الصناعية.

يعتبر أسلوب الدخل غير مناسب للاستخدام عندما لا يمكن تقدير التدفق النقدي المستقبلي بشكل موثوق، إما بسبب نقص البيانات أو عندما يكون مقدار الدخل المستقبلي متفاوت بدرجة كبيرة. ويمكن أن تكون القيمة الناتجة التي نحصل عليها من استخدام أسلوب الدخل حساسة للتغيرات الصغيرة في التقديرات المالية.

4.5 أسلوب التكلفة

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ أن السعر الذي سيدفعه المشتري في السوق لقاء الأصل محل التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل مماثل.

يُطبَّق أسلوب التكلفة بشكل أساسي على العقارات المتخصصة التي لا يوجد لها سوق نشط والتي لا تحقق دخلاً خاصاً. ويعتمد الأسلوب على تقدير تكلفة بناء مكافئ حديث للمبنى، وإجراء التسويات لتعكس التقادم المادي والوظيفي والاقتصادي للمبنى الفعلي ومن ثم إضافة قيمة الأرض.

غالبًا ما يكون أسلوب التكلفة هو الطريقة الوحيدة التي يمكن استخدامها عندما يطلب تقييم رأس المال لمبنى متخصص، لغرض إدراج القيمة في القوائم المالية مثلاً. ويمكن بعد ذلك استخدام قيمة رأس المال لتقدير الإيجار باستخدام معدل خصم مناسب، ونادرًا ما يتم ذلك لأن معظم العقارات المتخصصة مملوكة للمشغل.

العيب الرئيسي لأسلوب التكلفة هو أن التعديلات على التقادم المادي والوظيفي والاقتصادي نادرًا ما تكون مدعومة ببيانات موثوقة ويمكن أن تكون غير موضوعية. وتظهر هذه التحديات عند تقييم الأرض إذا اختلف موقع المكافئ الحديث عن موقع المبنى محل التقييم.

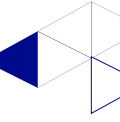
نادرًا ما يكون أسلوب التكلفة مناسبًا للتقييمات بموجب اللائحة لأن البلديات لا تملك مباني متخصصة، فقط الأرض الأساسية التي تقوم عليها المباني والتي ينبغي تقييمها باستخدام أسلوب السوق. يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ أن السعر الذي سيدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل محل التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل مماثل.

5.5 دليل تقييم العقارات البلدية

يقدم دليل تقييم العقارات البلدية «الدليل» معلومات إضافية عن بعض الطرق الأكثر شيوعًا والمستخدمات لتطبيق كل من هذه الأساليب الرئيسية الموضحة أعلاه، إضافة إلى بعض الأمثلة التوضيحية.

تقييم عقارات النفع العام
والنشاط الخدمي | 06





1.6 مقدمة

تُعرف القيمة السوقية والإيجار السوقى وفقاً لمعايير التقييم الدولية بافتراض أنه يوجد أولاً سوق للأصل وثانياً أنه لا يمنع المشترين والبائعين من الاتفاق على سعر يعكس الاستخدام الأعلى والأفضل. ومع ذلك، هناك العديد من الأمثلة على الممتلكات المستخدمة لتقديم منفعة عامة حيث لا يمكن تطبيق هذه الافتراضات، ومن هذه الأمثلة:

- وجود مُزوّد واحد فقط للخدمات الأساسية، أو عندما تخضع الخدمات المعنية للأنظمة التي تقيد حقوق الملكية لمالك الأرض، على سبيل المثال من خلال السماح بالوصول المجاني لمزود الخدمات لتكيب المعدات أو صيانتها أو استبدالها.
- عندما تُقدّم الخدمة من قبل القطاع الخاص، ولكنها لا تمثل الاستخدام الأعلى والأفضل للأرض. وبالنسبة للمرافق الكبيرة، مثل المدارس أو المستشفيات، فقد تحدد المخططات أن هذا هو الاستخدام المسموح به قانونياً. ولكن، بالنسبة للخدمات التي تتطلب مساحة صغيرة فقط من الأرض، فقد لا تكون هناك قيود محددة على الاستخدام. أما في المواقع داخل المدن، قد يعني هذا أن القيمة السوقية أعلى بكثير مما يمكن أن يوفره مزود الخدمة.
- عندما تكون المباني أو المنشآت الأخرى مخصصة ومناسبة فقط لتقديم خدمة عامة معينة.
- عندما لا توجد فائدة مالية قابلة للقياس لعقار يوفر منفعة عامة، من خلال تحسين البيئة أو مرافق الترفيه مثلاً.

لا تتفق الممارسات العالمية بشأن تقييم أنواع الأصول العامة والمخصصة لتقديم خدمة عامة أو حتى كيفية تقييمها. وأوضحت دراسة أجراها صندوق النقد الدولي في عام 2013، من خلال دراسات حالة في أكثر من ثلاثين دولة، أن هناك اختلافات واضحة في كيفية التعرف على الأصول غير المالية المملوكة ملكية عامة مثل الأراضي والمباني وفي كيفية قياسها. وقد قام مجلس معايير التقييم الدولية أيضاً بتعريف مفاهيم مثل القيمة الاجتماعية في أكثر من مرة، لكنه لم يكن هناك أي إجماع حول كيفية التعبير عن المفهوم من الناحية النقدية.

تحدد هذه الوثيقة إجراءات واضحة لمساعدة البلديات في اعتماد أسلوب ثابت لتقدير قيمة الأصول العقارية التي تقدم خدمة أو منفعة عامة. ويستعرض الملحق (3) رسم بياني لتوضيح العملية الموضحة أدناه.

2.6 مواد اللائحة ذات الصلة

تستثني المادة (10) من اللائحة عقوداً محددة من المنافسات العامة، ولكنها تتطلب مراعاة «القيمة السوقية». ومع بعض الاستثناءات، فإن هذه العقود تكون عن طريق عقد إيجار مع مدفوعات على مدى فترة الإيجار بدلاً من دفعة رأسمالية واحدة. وفي هذه الحالة، سيكون أساس القيمة المناسب هو الإيجار السوقى، راجع القسم 2.4 والملحق (2).

العقارات البلدية المستثناة من المنافسة العامة بموجب اللائحة هي:

- عقود الاستثمار المبرمة مع الجهات الحكومية أو الشركات ذات الامتياز العام أو التي تساهم فيها الدولة لاستخدامها لأى من تجهيزات الخدمات الأساسية مثل الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي.
- العقار المخصص للنفع العام، والعقار المخصص للنشاط الخدمي الذي يرى الوزير استثناءه من المنافسة العامة، بشرط عدم التنازل عن العقد أو تأجيله من الباطن وأن يمارس المستثمر النشاط بنفسه.

تعرف اللائحة «العقار المخصص للنفع العام» على أنها «الأراضي أو المباني المخصصة لبيع المشية واللحوم والخضار والفواكه والحبوب والفحم وما في حكمها». وتشمل الأمثلة الأخرى لعقارات النفع العام والأنشطة الخدمية ورش العمل الصغيرة لتشجيع الأعمال التجارية المحلية والمرافق الترفيهية المجتمعية.

3.6 عملية التقييم

على الرغم من أن التقييمات المطلوبة تعتمد على مفاهيم السوق، فإن اللائحة تمنع طرح المنافسات العامة، والتي لن تكون ممكنة في بعض الحالات لأن مقدم العطاء الوحيد المؤهل سيكون جهة حكومية أو صاحب امتياز. وفي هذه الحالة لا يوجد سوق نشط لتقديم معلومات عن الأسعار أو الإجراءات التي سيتم الاتفاق عليها في المنافسة المفتوحة. ومن أجل تقييم هذه الممتلكات، يجب على البلديات اتباع الإجراء الموضحة أدناه:

- هل يوجد سوق نشط لعقارات مماثلة في القطاع الخاص يمكن استخدامها للمقارنة؟ فعلى سبيل المثال، مجال الاستخدامات المحدد لعقارات «النفع العام» في اللائحة واسع ويتضمن بعض الاستخدامات للبيع التجزئة. وفي كثير من الحالات، يوجد أدلة ومعلومات من استخدامات البيع بالتجزئة لم تصنف كمنفعة عامة والتي يمكن استخدامها لإعطاء مؤشر على القيمة السوقية أو الإيجار السوقى، مع تعديلات لاختلافات الموقع والخصائص المادية الأخرى.

إذا لم يكن هناك سوق نشط لممتلكات مماثلة في القطاع الخاص يمكن مقارنتها مع عقارات النفع العام، ينبغي إجراء مقارنة بين:
- قيمة العقار لأي هدف آخر والذي سيكون ممكنًا ماديًا، ومسموحًا قانونيًا وملامًا ماليًا.
- قيمة الفوائد المالية التي سيجلبها الاستثمار المقترح للمنطقة التي سيُخدمها.

قد تكون الفوائد المالية للاستثمار المقترح ملموسة أو غير ملموسة، وكمثال على المنفعة الملموسة هو ما إذا كان الاستثمار يزيد أو يحافظ على قيمة الممتلكات الأخرى. فعلى سبيل المثال، عادة ما تزيد الأرض المخصصة لتوفير المرافق أو البنية التحتية للنقل من قيمة الأرض التي تُخدمها. وفي حالات أخرى، ستكون الفوائد غير ملموسة، مثل تحسين الصحة أو التعليم للسكان المحليين. وقد تكون قيمة هذه الفوائد غير الملموسة قابلة للقياس باستخدام النماذج الاقتصادية أو المعايير المعتمدة من الحكومة.

إذا كانت الفوائد المالية التي سيحققها الاستثمار المقترح أقل من قيمة أي استخدام بديل، فيمكن للبلدية أن تخفض الإيجار إلى مبلغ أقل من قيمة الاستخدام البديل لكي تكون الخدمة قابلة للتطبيق. بالنسبة للمشروع الذي تعتبره البلدية أنه سيكون مفيدًا لمنطقتها ولكن لا يمكن تحديد قيمة مالية مباشرة أو غير مباشرة له، فيمكن أن تفرض إيجارًا رمزيًا.

إذا كانت الفوائد التي تنتج عن الاستثمار المقترح أعلى من قيمة أي استخدام بديل، فيجب تأجير العقار للمستثمر بقيمة هذا الاستخدام البديل. يجب أن ينظر الاستخدام البديل، الذي يكون ممكنًا ماديًا ومسموحًا قانونيًا ومجديًا ماليًا في حال غياب استخدام النفع العام، إلى الفوائد التي سيجلبها استخدام النفع العام المقترح للمنطقة. وستحدد قيمة الاستخدام البديل الحد الأقصى لقيمة أصول المنفعة العامة، ولكن إذا كانت فوائد المنفعة العامة المعينة أكبر من الاستخدام البديل المحتمل للأصول، فيمكن للبلدية تخفيض الإيجار إلى ما دون إيجار السوق للاستخدام البديل لضمان استمرارية المشروع. وبالنسبة للمشروع الذي لا يمكن تحديد قيمة مالية مباشرة أو غير مباشرة له، ولكن تعتبره البلدية مشروعًا مفيدًا لمنطقتها، فقد تفرض عليه إيجارًا رمزيًا.

تسمح هذه الوثيقة للبلدية بالحصول على تعويض عن قيمة الأرض التي تم استخدامها لاستخدام بديل مع مرونة فرض إيجار أقل إذا رأت أن الاستثمار يصب في المصلحة العامة.

ومن الممكن استخدام طرق مختلفة لتحديد القيم الموضحة أعلاه، وقد تم شرحها بأمثلة في دليل تقييم العقارات البلدية.

1.7 مقدمة

يمكن أن تنشأ النزاعات عندما يكون عقد الإيجار الحالي مستحقاً للتمديد أو التجديد بموجب المادة (26) من اللائحة إذا لم يوافق المستأجر أو المستثمر على القيمة التي حددتها لجنة الاستثمار. ويحدث غالباً عندما يكون المستأجر قد أجرى تحسينات كبيرة على الموقع.

يجب أن تعتمد البلديات إجراءات لتجنب النزاعات كلما أمكن ذلك. ويجب على البلديات مراعاة الحصول على أفضل عائد من كل عقار، بالإضافة للحفاظ على المنفعة العامة للمنطقة. فإذا كانت الإيجارات محل نزاع في كثير من الأحيان، فإنها تتسبب بحالة من عدم اليقين بشأن بقاء النشاط التجاري، أو حدوث تغييرات كبيرة لشاغل العقار. ويمكن أن يُعيق المستثمرين الجدد ويؤثر سلباً على الأداء الاقتصادي للمنطقة. ويمكن أن تكون النزاعات أيضاً مضيعة للوقت وتستنزف موارد البلدية.

2.7 تجنب النزاعات

من أجل تجنب النزاعات مع المستأجر الحالي، يجب على البلدية أن تطلب من لجنة الاستثمار إعادة تقييم الإيجار السوقي قبل نهاية عقد الإيجار الحالي بفترة طويلة. ويجب السماح بالتمديد لمدة لا تقل عن ستة أشهر، ولكن بالنسبة للممتلكات الأكبر يجب أن تكون المدة أطول بكثير. ويجب توفير جدول زمني واضح عندما إبلاغ المستأجر بشروط البلدية لتجديد أو تمديد عقد الإيجار، على أن يحدد ما يلي:

- التاريخ الذي يجب على المستأجر قبله إما قبول شروط البلدية أو اقتراح عرض آخر أو الإشارة إلى عدم رغبته في التجديد.
- التاريخ الذي يجب أن تجيب فيه البلدية على عرض المستأجر.
- تاريخ الاتفاق على شروط التجديد إما عن طريق التفاوض أو الإحالة إلى طرف ثالث لحل النزاع.

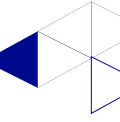
يجب السماح بشهرين على الأقل بين كل من التواريخ الثلاثة المذكورة أعلاه. تحدد هذه العملية إجراءً واضحاً يسمح بالنظر والتفاوض وتسوية أي خلاف دون الحاجة إلى تصعيد النزاع.

3.7 الإحالة لطرف ثالث لحل النزاعات

تحال جميع المسائل المتنازع عليها إلى المحكمة المختصة بالمملكة العربية السعودية.

الملحق (1) تكاليف مقيم خارجي





تكليف مُقيِّمٍ خارجي

تشجع هذه الوثيقة البلديات على طلب مشورة تقييم مستقلة من مُقيِّمٍ خارجي قبل دعوة المستثمرين لاستئجار أرض لمشروع ذي قيمة عالية أو ذات أهمية كبيرة بالنسبة لأهداف البلدية. كما يجب أن تكون مشورة المُقيِّم الخارجي متاحة للجنة التقدير أو لجنة الاستثمار لاتخاذ القرار النهائي بشأن القيمة ولكنها ليست ملزمة. يحدد هذا الملحق الإجراء المتبع لاختيار وتكليف مُقيِّمٍ خارجي معتمد، كما يقدم أمثلة على طلب تقديم العروض المناسب للمقيمين المحتملين وخطاب التكليف للمُقيِّم المُختار.

معايير التكليف

- يجب أن تكون منشآت التقييم معتمدة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين «تقييم» ولديها ترخيص في فرع الأصل المطلوب تقييمه. يعتبر هذا الشرط أساسياً للامتثال لنظام المُقيِّمين المعتمدين، كما يؤكد للبلدية بأن المُقيِّمين:
- مؤهلين مهنيًا إلى مستوى معترف به دوليًا.
 - خاضعين لميثاق سلوك وأداب مهنة التقييم.
 - يخضعون لإجراءات تأديبية عند مخالفتهم للسلوكيات المهنية والأخلاقية، بما فيها شطب الترخيص.

إجراءات التكليف

يجب تكليف جميع المُقيِّمين الخارجيين وفقًا لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الجديد («نظام المشتريات») الذي يسري اعتبارًا من نوفمبر 2019. وينطبق النظام على كافة الجهات الحكومية، بما في ذلك الوزارات والأجهزة الحكومية والهيئات والمصالح والمؤسسات العامة والأجهزة ذات الشخصية المعنوية العامة المستقلة.

لقد اعتمد نظام المشتريات طرقاً جديدة يمكن للجهة الحكومية أن تستخدمها لمنح العقود. وتشمل هذه الطرق إبرام «اتفاقية إطارية» مع من رست عليه المنافسة، وتتضمن هذه الاتفاقية جميع الشروط والأحكام التي تطبق على أي مهمة تقييم ممنوحة بموجب الاتفاقية باستثناء تلك التي ترتبط بشكل خاص مع كل مهمة. وهي مفيدة عندما تكون هناك حاجة إلى التعاقد على نحو متكرر للحصول على السلع أو الخدمات.. يمكن أن تتضمن الاتفاقية الإطارية مسائل مثل الواجبات والمسؤوليات القانونية لكل طرف، وأي متطلبات يجب على المتعاقد الامتثال لها قبل قبول أي مهمة أو طلب في المستقبل أساساً لإحساب الرسوم.

تستخدم الاتفاقيات الإطارية بشكل شائع من قبل المنظمات العامة والخاصة حول العالم لخدمات التقييم. وكثيراً ما تكون التقييمات مطلوبة خلال فترة زمنية قصيرة والتي لن تكون متوافقة مع الدخول في منافسة مفتوحة في كل حالة. فإذا تطلبت الجهة إجراء تقييم، فمن الأسرع بكثير الحصول على بعض التفاصيل الخاصة بهذا التقييم من عدد محدود من منشآت التقييم التي لديها اتفاقيات إطارية مع تلك الجهة. ويُصح بإبرام اتفاقيات اطارية وفقاً لنظام المشتريات مع ثلاث منشآت تقييم معتمدة على الأقل. لتجنب التكرار، يجب إنشاء هذه الاتفاقيات الإطارية في أعلى مستوى من البلدية داخل كل منطقة. مما سيسمح بالحصول على عروض تنافسية وتفادي الحالات التي لا تستطيع فيها منشأة معينة تقديم الخدمات بسبب تضارب المصالح.

إذا لم يتم إبرام اتفاقيات اطارية، فإن نظام المشتريات الجديد يسمح بشراء الخدمات الاستشارية باستخدام منافسة تقتصر على الموردین الذين يستوفون المعرفة والخبرة الفنية المطلوبة. لذلك، يمكن الحصول على خدمات التقييم على أساس منافسة محدودة لكل مهمة تقييم ولكن هذه العملية ستتطلب وقتاً لإعداد طلب تقديم العروض، وتحليل الردود ومنحها وقتاً كافياً في كل مرة يلزم فيها إجراء تقييم خارجي.

المسائل المشمولة في الاتفاقية الإطارية

ينبغي أن تشمل أي اتفاقية إطارية لتوفير خدمات التقييم للبلدية ما يلي:

نطاق الاتفاقية المقترحة	المدة، أنواع التقييمات المطلوبة، أنواع العقارات المعنية.
الأنظمة المعمول بها	مثلاً نظام المنافسات والمشتريات الحكومية، نظام المُقيِّمين المعتمدين، نظام مكافحة الفساد.
المعايير	امتثال التقييمات المقدمة للمعايير المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين «تقييم»، بما في ذلك الالتزام بمعايير التقييم الدولية.
المعلومات المقدمة	المعلومات التي سيتم تقديمها من العميل للمُقيِّم حول الأصول التي سيتم تقييمها.
التحقيقات والافتراضات	ما هي الدراسات التي يُتَوَقَّع من المُقيِّم تنفيذها، والقيود المقبولة لهذه الدراسات، والافتراضات المقبولة.
متطلبات الخدمة	النموذج الذي سيتم تقديم التقييم به، والفترات الزمنية المتوقعة، إلخ.
حقوق الملكية الفكرية	سواء تم نقلها إلى العميل أو الاحتفاظ بها من قبل المُقيِّم.

سيعمل المُقيّم على إبقاء المعلومات التي يقدمها العميل آمنة.	أمن المعلومات
سيحافظ المُقيّم على سرية جميع المعلومات التي يقدمها العميل.	السرية
أي شرط يتعلق بجمع وحفظ البيانات.	حماية البيانات
متطلبات تأمين التعويض المهني وأي حدود للمسؤولية.	التأمين المسؤولية
إجراءات للتعامل مع أي تصعيد أو أي نزاع.	إجراءات الشكاوي
كيف سيتم التكليف بواسطة الدعوات لكل طلب تقييم فردي.	عملية التكليف
عملية تقديم الرسوم وشروط السداد. إذا تم الاتفاق على رسم أو صيغة محددة، فيجب تضمين ذلك.	الرسوم والدفع

المسائل التي يجب أن يتضمنها طلب تقديم العروض

في حالة عدم وجود اتفاقية اطارية مع شركة التقييم، يمكن استخدام عملية منافسة محدودة كما هو مفصل في نظام المشتريات. وعادةً ما تكون المعلومات التالية مطلوبة في طلب تقديم العروض:

نوع الأصل، العنوان، الملكية المراد تقييمها، مثلاً شروط الإيجار والمدة التي يجب افتراضها.	تفاصيل الملكيات المراد تقييمها
الهدف المطلوب من أجله إجراء التقييم.	الغرض من التقييم
التاريخ المطلوب الذي يُطبّق فيه التقييم. وسيكون عادة تاريخ التقرير أو تاريخ سابق.	تاريخ التقييم
التاريخ الذي يكون فيه التقييم مطلوباً.	تاريخ التسليم
أي طرف له مصلحة في العقار، مثلاً شاغل حالي أو مستثمر أو مستأجر محتمل.	تحديد مصلحة الطرف الثالث
إذا طلب العميل من المُقيّم تقديم قيمة تفترض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم -مثلاً، أنه تم إصلاح مبنى متضرر أو أن المبنى المشغول حالياً غير مأهول.	أي افتراضات خاصة
مثلاً نظام المشتريات والمشتريات الحكومية، نظام المُقيّمين المعتمدين، نظام مكافحة الفساد.	القوانين المعمول بها
أن التقييم (التقييمات) المقدمة تتوافق مع المعايير المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين «تقييم»، بما في ذلك الامتثال لمعايير التقييم الدولية.	المعايير
المعلومات التي سيتم تقديمها من قبل العميل للمُقيّم خاصة بالامتلاكات التي سيتم تقييمها.	المعلومات المقدمة
ما هي الاستقصاءات التي يُتوقّع أن ينفذها المُقيّم، وحدود تلك الاستقصاءات، والافتراضات التي سيتم قبولها.	الاستقصاءات والافتراضات
سواء تم نقلها إلى العميل أو الاحتفاظ بها من قبل المُقيّم.	حقوق الملكية الفكرية
سيحافظ هذا المُقيّم على أمان المعلومات التي يقدمها العميل.	أمن المعلومات
سيحتفظ هذا المُقيّم بجميع المعلومات التي يقدمها العميل.	السرية
أي شرط يتعلق بجمع البيانات والاحتفاظ بها.	حماية البيانات
متطلبات تأمين التعويض المهني وأي حدود للمسؤولية.	التأمين والمسؤولية
إجراءات التعامل مع أي نزاع وتصعيده.	إجراءات الشكاوي
عملية تقديم الرسوم وشروط الدفع.	الرسوم والدفع
يجب أن يُطلب من المُقيّم تقديم التأكيدات التالية:	تأكيدات من المُقيّم
<ul style="list-style-type: none"> • عدم وجود تضارب في مصالحهم من خلال المشاركة الحالية أو الحديثة مع طرف آخر له مصلحة في عقار أو عقار مجاور • أن تكون لديهم الخبرة والقدرة اللازمين لإجراء التقييم المطلوب ضمن الإطار الزمني المطلوب. • الرسوم المطلوبة. 	تاريخ الرد
التاريخ الذي يجب أن يتم فيه تقديم العرض.	

الملحق (2) أسس القيمة - معلومات إضافية

أسس القيمة - معلومات إضافية

يقدّم هذا الملحق معلومات إضافية حول أسس معايير التقييم الدولية للقيمة الموضحة في القسم 5.2 والحالات المناسبة لاستخدامها.

يفترض المعيار 104 من معايير التقييم الدولية أن يختار المُقيّم أساسًا (أو أُسسًا) مناسبة للقيمة للغرض المقصود من التقييم، واتباع جميع المتطلبات المعمول بها المرتبطة بذلك الأساس. وقد يؤثر أساس القيمة المستخدم أو يفرض على المُقيّم اختيار الطرق والمدخلات والافتراضات، وبالتالي يؤثر على التقييم النهائي.

القيمة السوقية

يعتبر هذا الأساس مناسبًا عندما يكون المقصود من القيمة أن تكون تقديرًا للسعر الذي سيتم الحصول عليه في معاملة السوق. تعريف معايير التقييم الدولية هو:

« المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب ورائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار».

يرافق هذا التعريف المختصر في المعيار 104 من معايير التقييم الدولية «إطار» مفصل يشرح معنى كل عبارة. وفيما يلي نسخة مختصرة من هذا الإطار أدناه، ولكن يجب على المُقيّم أن يأخذ في الاعتبار الشرح الكامل المنشور في المعيار (104) فقرة رقم 30.2 ضمن معايير التقييم الدولية.

يشير «المبلغ المقدر» إلى السعر المستحق مقابل أصل في معاملة سوقية على أساس محايد. بينما يقصد بالقيمة السوقية السعر الأكثر ترجيحًا والذي يمكن الحصول عليه في السوق على نحو معقول في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع، كما أنه السعر الأكثر فائدة للمشتري.

ويستثنى هذا المبلغ بشكل خاص أي سعر تقديري متضخم أو منكمش نتيجة شروط أو ظروف خاصة، مثل: التمويل غير النمطي، أو ترتيبات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة، أو امتيازات ممنوحة لمالك أو مشتر معين.

يقصد بعبارة (في تاريخ التقييم) أن تكون القيمة محددةً بزمن معين في تاريخ معلوم؛ وذلك لأن الأسواق وظروفها يمكن أن تتغير مما يمكن أن يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. وتبين قيمة التقييم حالة السوق وظروفه في تاريخ التقييم وليس في أي تاريخ آخر.

يقصد بعبارة (مشتري راغب) الشخص الذي لديه دافعٌ للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصممًا على أن يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن تمثيلها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفتراض سعراً أعلى مما يتطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام (السوق).

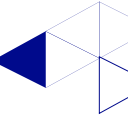
من ناحية أخرى فإن (البائع الراغب) ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب إلى بيع الأصل بمقتضى السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيًا كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار، إذ أن البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.

يقصد بعبارة (معاملة على أساس محايد) معاملةً بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة، مثل: شركة أم وشركاتها التابعة، أو مالك الأرض والمستأجر، ويمكن أن تتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض أن تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليست بينهم علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية.

يقصد بعبارة (بعد تسويق مناسب) أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وتعتبر طريقة البيع هي الأنسب والأكثر ملاءمة للحصول على أفضل سعر في السوق المتاحة للبائع. ويعتمد طول فترة عرض الأصل في السوق على نوع الأصل وحالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو أن يكون هناك وقتٌ كافٍ يسمح للأصل بأن يلفت اهتمام عدد مناسب من المشاركين في السوق، وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

تفترض عبارة (يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة) أن كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه، واستخداماته الفعلية والممكنة، وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض أن كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحضافة بالرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ الحق، فعلى سبيل المثال: لا يعتبر البائع مرتجعاً عندما يبيع أصولاً في سوق أسعاره هابطةً بسعر أدنى من المستويات السابقة. كذلك بالنسبة للصفقات الأخرى في أسواق متغيرة الأسعار، فإن المشتري أو البائع الحضيف يتصرف وفقاً لأفضل المعلومات المتوفرة عن السوق في وقت المعاملة.

تعني عبارة (دون قسر أو إجبار) أن كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.



يعتبر الأطراف على علم بخصائص الأصل واستخداماته الفعلية والمحتملة. يُنظر إليهم أيضًا على أنهم يبحثون عن السعر الأكثر فائدة من وجهة نظرهم. وهذا يعني أن القيمة السوقية يجب أن تعكس أعلى وأفضل استخدام للأصل، راجع القسم 4.2 من هذه الوثيقة.

القيمة السوقية هي الأساس الأكثر استخدامًا عندما يكون التقدير مطلوبًا للسعر الذي سيحصل عليه المالك الحالي إذا كان سيبيع حصته في تاريخ التقييم. يفترض نقل حق أو مصلحة عقارية محددة مقابل دفعة رأسمالية واحدة. في سياق اللائحة، فإن التقييم بغرض البيع محدود لأن معظم المعاملات تتم على أساس عقد إيجار مع مدفوعات دورية. ومع ذلك، فإن فرضية السوق التي تشرحها هي أساس لأسس القيمة التي من المحتمل أن تكون مناسبة للتقييمات التي تتطلبها اللائحة.

تعتمد القيمة السوقية أيضًا على نفس مفهوم القيمة العادلة على النحو المحدد في معايير نشر التقارير المالية العالمية وتحديدًا المعيار رقم 13. ومع استثناءات محدودة فقط، فإن الاستخدام الصحيح للقيمة السوقية بموجب معايير المحاسبة الدولية يجب أن يُعطي نفس النتيجة مثل التطبيق الصحيح للقيمة العادلة بموجب المعيار الدولي لنشر التقارير المالية رقم 13.

الإيجار السوقية

إن الإيجار السوقية تسمية مُشابهة جدًا للقيمة السوقية ولكنها تقدير للدفع الدوري الذي يوافق عليه المشاركون في السوق في تاريخ التقييم من أجل عقد إيجار لعقار. وتعريف معايير التقييم الدولية هو:

« المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير العقار في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار.»

تشابه مفاهيم الإيجار السوقية إلى حد كبير مع القيمة السوقية ويجب تطبيق الإطار المفاهيمي الملخص أعلاه. يتمثل الاختلاف الرئيسي، باستثناء كونه إيجارًا بدلاً من كونه سعرًا، في إضافة عبارة «بشروط إيجار مناسبة...» لأن عقود الإيجار يمكن أن تختلف اختلافًا كبيرًا وتحتوي على حقوق والتزامات مختلفة على الأطراف. لا يمكن تقدير إيجار السوق إلا إذا كانت الشروط الرئيسية لعقد الإيجار معروفة. وبالتالي تتضمن معايير التقييم العالمية شرطًا يقضي بأن يكون تقدير إيجار السوق مصحوبًا دائمًا بمؤشر لشروط الإيجار التي تم افتراضها. وفي معظم الحالات، ستكون هذه الشروط المعروضة عادة في السوق في تاريخ التقييم. لذلك يجب أن يشير تقدير الإيجار السوقية إلى شروط الإيجار المفترضة فيما يتعلق بما يلي:

- تواريخ وتوقيت مدفوعات الإيجار (مثل الإيجار السنوي المستحق الدفع كل ثلاثة أشهر مقدمًا أو الإيجار الشهري المستحق شهريًا مقدمًا).
 - طول المدة.
 - تكرار وطريقة أي زيادة في الإيجار.
 - الجهة المسؤولة عن الإصلاح والصيانة.
 - المسؤولية عن المصاريف الأخرى، مثل الضرائب والتأمين.
 - أي التزامات خاصة، مثل إنشاء مبنى محدد في تاريخ محدد.
- في حالة تقييمات الإيجار بموجب اللائحة، يتم تحديد بعض الشروط مثل طول المدة وأحكام زيادة الأجرة ولكن يجب الإشارة إليها صراحةً مع إيجار السوق لتجنب سوء الفهم.

القيمة المنصفة

قد يكون هذا الأساس مناسباً عندما يكون للطرفين مصالح قائمة في عقار ما أو عقار مجاور، حيث قد يختلف السعر الذي سيتم الاتفاق عليه عن السعر الذي سيتم دفعه في السوق المفتوحة بين الأطراف غير المرتبطة. تعريف معايير التقييم العالمية هو: «السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول، أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنية في هذه القيمة.» تنشأ القيمة المنصفة عندما يكون هناك تكامل من شأنه أن يخلق قيمة إضافية للمشتري أو البائع من معاملة بينهما. وتستبعد القيمة السوقية والإيجار السوقى أي عنصر ذي قيمة متاح فقط لمالك أو مشتر محدود. الأمثلة الشائعة التي تنشأ في تقييم العقارات هي:

- يمتلك أحد الطرفين قطعة أرض صغيرة مجاورة للطريق ويمتلك طرف آخر قطعة أرض كبيرة صالحة للتطوير ونحتاج للوصول إلى صفقة بين الطرفين للتطوير، بحيث يكون البائع المطلع والراغب في قطعة الأرض الصغيرة على علم بأن قطعة الأرض الأكبر ستزداد قيمتها إذا تم بيعها لمالكها. مالك قطعة الأرض الكبيرة هو مشتر واسع المعرفة وراغب في أن يدرك أن السعر الذي يمكن أن يدفعه مقابل قطعة الأرض الصغيرة سيكون أكبر بكثير مما يمكن الحصول عليه من أي مشتر آخر في السوق. يتم تحديد الفرق بين القيمة السوقية لكل قطعة أرض إذا تم بيعها بشكل منفصل وقيمة الموقعين مجتمعين في معايير التقييم العالمية على أنها القيمة التكاملية. ومن مصلحة كلا الطرفين الاتفاق على سعر يقسم قيمة التكامل بينهما. ويعتمد التوزيع الدقيق على حقائق كل حالة.

- عندما يمكن للمؤجر والمستأجر تحقيق قيمة إضافية من خلال الموافقة على إعادة هيكلة عقد الإيجار. قد يحصل المستأجر على عقد إيجار لمدة 20 عامًا يكون الإيجار موجهه أقل من إيجار السوق الحالي. في العام الخامس عشر، قد يرغبون في الاستثمار في تحسين وتمديد المبنى، ولكن السنوات الخمس المتبقية ليست كافية لتبرير الاستثمار ماليًا. يطلب المستأجر من المؤجر التنازل عن عقد الإيجار الحالي ومنح عقد إيجار جديد لمدة 25 سنة. يمكن للمؤجر زيادة قيمة حيازته من خلال منح عقد إيجار أطول مقابل إيجار متزايد وسيستفيد من المبنى المحسن على المدى الطويل. سيستفيد المستأجر من الحصول على المبنى المحسن الذي يحتاجه والوقت الكافي لاسترداد تكاليف الاستثمار الجديد. القيمة التأخرية هي الفرق بين مجموع قيم السوق للمصالح القائمة ومجموع قيم السوق للمصالح المقترحة. ومن مصلحة كلا الطرفين الاتفاق على الشروط التي تقسم هذه القيمة التأخرية. يمكن أن تنعكس حصة المستأجر من هذه القيمة إما في خصم من إيجار السوق الحالي أو مساهمة رأسمالية من قبل المؤجر في تكلفة الاستثمار. وقد تم تضمين مثال على هذا السيناريو في دليل تقييم العقارات البلدية.

القيمة الاستثمارية

تُعرف القيمة الاستثمارية في معايير التقييم العالمية على النحو التالي:

«القيمة الاستثمارية هي قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به.»

في كثير من الحالات، ستكون القيمة الاستثمارية هي نفسها القيمة السوقية، ولكن قد تكون هناك مواقف تكون فيها مزايا لامتلاك عقار معين، على سبيل المثال لتحقيق هدف استراتيجي أوسع، أكبر من القيمة السوقية. قد تكون القيمة الاستثمارية مطلوبة كجزء من مراجعة استراتيجية يتم بموجبها مقارنة قيمة ملكية العقارات للبلدية بالقيمة السوقية.

لن تكون القيمة الاستثمارية مناسبة أبدًا لتقدير عائدات تخارج محتمل. ومع ذلك، يمكن استخدام القيمة الاستثمارية لمساعدة البلدية في تحديد ما إذا كان ينبغي دعوة الاستثمار في عقار أو الاحتفاظ به لأنه يوفر قيمة أكبر للأهداف الاستراتيجية للبلدية مما يمكن الحصول عليه من الدخل الذي يمكن تحقيقه من المستثمر.

الملحق (3)
رسم بياني لقرارات تقييم عقارات
النفع العام والنشاط الخدمي

