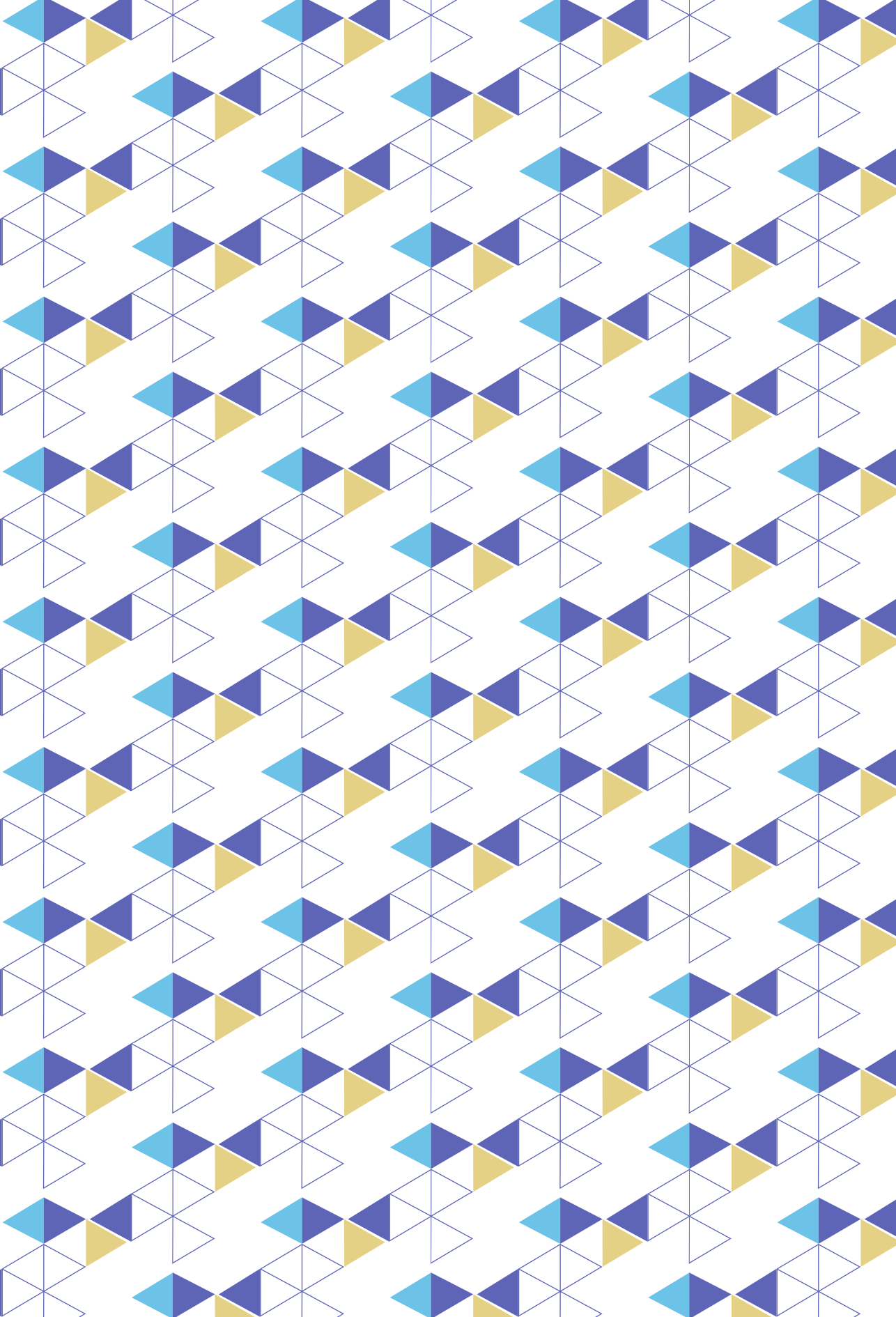
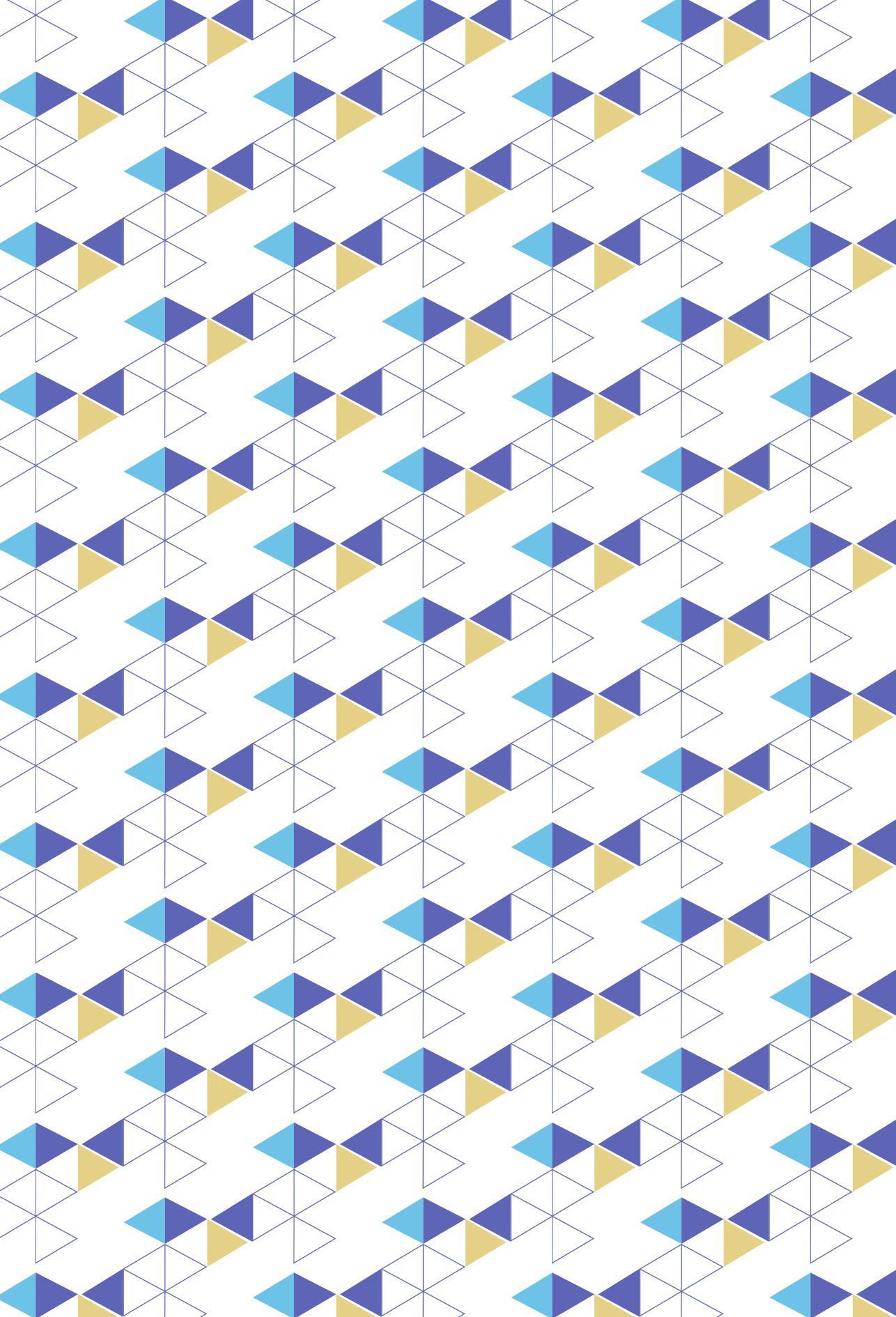




دليل الأسعار

الاسترشادي لتكلفة الإنشاءات والتحسينات والغراس
والمشتملات لأغراض نزع ملكية العقارات







مرکز استشارات تقييم

Valuation Consultancy Center

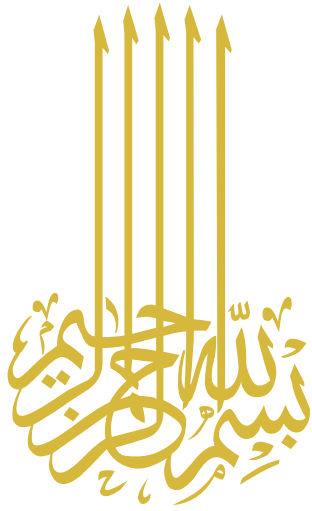
جميع الحقوق المتعلقة بهذا الدليل محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، حيث تملك تقييم حقوق نشر كل هذا الدليل أو جزء منه، ولا يجوز إعادة إنتاج أو توزيع أو نقل جزء من هذا الدليل أو كله بأي شكل أو وسيلة، بما في ذلك التصوير أو النسخ أو التسجيل بواسطة الصوت أو الفيديو أو النشر على الانترنت وغيرها 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)

2727 طريق أنس بن مالك
الرياض، 13321 الصحافة
المملكة العربية السعودية

WWW.TAQEEM.GOV.SA



10	1. التمهيد
11	1.1 مفهوم التقييم العقاري
11	2.1 أساليب وطرق التقييم العقاري
12	3.1 تعريف طريقة التكلفة
12	4.1 تطبيق طريقة التكلفة
15	2. التحفظات والتنويهات العامة
16	3. استخدام الدليل
16	1-3 إرشادات استخدام الدليل
16	2-3 جداول التطبيق
17	1-2-3 تصنيف المباني والتحسينات والملحقات والغراس
20	2-2-3 أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات والملحقات
25	3-2-3 أسعار الغراس
27	4-2-3 أعمار المباني
29	5-2-3 معدلات الإهلاك - طريقة القسط المتناقص
31	4. أمثلة تطبيقية
37	5. الملاحق
37	1.5 التصنيف التفصيلي للمباني والتحسينات والملحقات
73	2.5 الوصف التفصيلي لأسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات والملحقات

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 تحديث 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 2019م وعملت الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في هذه النسخة على تحديثه وتطويره وستعمل على ذلك بصورة دورية من خلال مراجعة المسوحات الميدانية والمؤشرات الاقتصادية التي تم أخذها بعين الاعتبار في عملية الإعداد والتنفيذ.



1.1 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 مشتري 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 يقدرها 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 أصدر مرسوم ملكي في تاريخ 1433/07/09 هـ بفرض نظام المُقيّمين المعتمدين لتنظيم تقييم الأصول باختلاف أنواعها من قبل مختصيها، وقد قامت (تقييم) بإعداد المناهج العلمية والدورات التدريبية لتأهيل المُقيّمين وفقاً لجميع الضوابط والتشريعات والأسس والأهداف المطلوب تحقيقها بحيث يصبح التقييم مهنة رسمية ملزمة.

2.1 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 يتم استخدامه 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 إن هذا الدليل جاء للمقارنة والاسترشاد عند تحديد المدخلات الرئيسية.

3.1 تعريف طريقة التكلفة

يُطلق أحياناً على هذه الطريقة بطريقة 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 والتقدم الوظيفي والاقتصادي للمبنى.

وتتمثل العناصر الرئيسية لتطبيق أسلوب التكلفة فيما يلي:

- تقدير قيمة الأرض
- تقدير تكلفة الإحلال
- تقدير الإهلاك

$$\text{القيمة السوقية للعقار} = \text{قيمة الأرض} + (\text{تكلفة الإحلال} - \text{الإهلاك})$$

وفيما يلي وصف تفصيلي لخطوات تطبيق طريقة التكلفة :

4.1 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 ما هو 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 والتقدم والإهلاك، وخلاصة القول فهي تعني التكلفة الحالية للمبنى ناقصاً منها الإهلاك.

ويمكن تقدير تكلفة الإحلال باتباع الخطوات التالية:

- التحقق من إجمالي المسطحات المبنية للمبنى من خلال رخصة البناء والمساقط الأفقية والمعينة 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 وقلّة 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 أربع خطوات رئيسية كالتالي:
 - o تحديد العمر الافتراضي للمبنى من خلال جداول الأعمار وفقاً لنوع المبنى وفئته.
 - o تحديد العمر المتبقي لاستمرارية المبنى من خلال المعاينة المادية لخبير التقييم وبالاعتماد 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 يمكن 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%:

العمر المبنى عند تاريخ التقييم	معدل الإهلاك السنوي	قيمة المبنى	معادلة قسط الإهلاك	قسط الإهلاك
1	5.00%	100.00%	5% × 100%	5.00%
2	5.00%	95.00%	5% × 95%	4.75%
3	5.00%	90.25%	5% × 90.25%	4.51%
4	5.00%	85.74%	5% × 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
(1)	• تقدير قيمة الأرض بأسلوب السوق	• تقدير قيمة الأرض بأسلوب السوق
(2)	• تقدير قيمة المبنى وتؤخذ بعين الاعتبار في تاريخ التقييم وتشمل جميع التكاليف* • يتم تقدير قيمة البناء وفق المعادلة التالية:	• تقدير تكلفة الإحلال وتؤخذ بعين الاعتبار في تاريخ التقييم وتشمل جميع التكاليف* • يتم تقدير تكلفة الإحلال وفق المعادلة التالية:
(3)	المسطحات المبنية × تكلفة تنفيذ المتر المربع	المسطحات المبنية × تكلفة تنفيذ المتر المربع
(4)	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
(5)	• تقدير قيمة العقار من خلال المعادلة التالية : قيمة الأرض + قيمة المبنى	• تقدير قيمة العقار من خلال المعادلة التالية: قيمة الأرض + تكلفة الإحلال - الإهلاك

*يقصد بجميع 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 جاء التحذير والتوجيه 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 الاستشارية 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 المحاذير والتوجيهات العامة واتباع الارشادات وفق الخطوات المحددة، كما يجب على المقيم قبل استخدام جداول التطبيق الاطلاع على الملاحق التفصيلية للوصول إلى نتيجة أكثر دقة وموضوعية .

1.3 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 ولاستخدام الدليل بكفاءة وفعالية يجب إتباع الخطوات التالية :

- (1) تحديد نوع المبنى وفقاً لتصنيفات المباني التفصيلية .
- (2) تحديد المسطحات المبنية للمبنى من خلال رخصة البناء والمساقط الأفقية والمعينة المادية.
- (3) تقدير تكلفة الإحلال من خلال مؤشرات أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات والملحقات.
- (4) تحديد العمر 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.
- (5) تحديد العمر الافتراضي للمبنى من خلال جداول الأعمار الخاصة بتصنيفات المباني التفصيلية.
- (6) تقدير معدل الإهلاك بالاعتماد على العمر الفعال استناداً لنظرية العمر الممتدة.

2.3 جداول التطبيق:

تم إعداد جداول التطبيق بالاعتماد على تطبيق طريق التكلفة وإرشادات استخدام الدليل والخطوات اللازمة 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

1.2.3 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 الأشغال
- التشطيبات الخارجية
- التشطيبات الداخلية
- أنظمة التبريد والتسخين والتدفئة

ويمكن عرض تصنيف المباني والتحسينات من خلال الجدول التالي:

جدول تصنيف المباني والتحسينات

التصنيف العام حسب الاستعمال	التصنيف التفصيلي	الفئة / التحسينات
سكني	المجمعات السكنية	القصور
		Class A
		Class B
	الفيلات السكنية	Class A
		Class B
		Class C
	العماير السكنية (أقل من 12 طابق)	Class A
		Class B
		Class C
	البيوت الشعبية	ذو أعمدة مسلحة ومبني من الطوب أو البلك
		مبني من الطوب أو البلك دون أساس مسلح
		مبني من الطين
المباني الحجرية		
إداري	المباني الإدارية	مساكن العمال
		Class A
		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			
5 نجوم	المنشآت الفندقية		الضيافة والخدمات السياحية
4 نجوم			
3 نجوم			
نجمتين			
نجمة واحدة	الوحدات السكنية المفروشة		
درجة أولى			
درجة ثانية			
درجة ثالثة			
درجة رابعة			
درجة خامسة	قاعات الأفراح والمناسبات		
Class A			
Class B			
Class C	مباني الضيافة والخدمات السياحية		
منشآت الضيافة والإيواء			
قاعات الأفراح والمناسبات			
الاستراحات الخاصة			
دور الحضانة ورياض الأطفال	الخدمات التعليمية	الخدمات الصحية	
المدارس التعليمية			
المعاهد ومراكز التعليم			
الجامعات	مراكز إعادة التأهيل		
المستشفيات			
المستوصفات			
مراكز إعادة التأهيل	مراكز الخدمة الاجتماعية المستقلة	المساجد	
مراكز الخدمة الاجتماعية المستقلة			
مسجد جامع			
مسجد محلي			



التصنيف العام حسب الاستعمال	التصنيف التفصيلي	الفئة / التحسينات	
المنشآت الصناعية	المصانع		
	المستودعات		
	الثلاجات		
	الورش		
المنشآت الترفيهية	دور عرض السينما		
	صالات الألعاب الترفيهية		
	الحدائق والمنتزهات		
المباني الرياضية	الأندية الرياضية (المراكز الرياضية)		
	الصالات الرياضية		
	الملاعب المكشوفة		
مباني المطاعم والمطابخ	المطاعم المتخصصة (ذات المباني المستقلة)		
	مطاعم الوجبات السريعة (ذات المباني المستقلة)		
محطات الوقود	المطابخ		
	تجهيز الموقع العام		
	منطقة الخدمات المساندة		
	مظلة المحطة		
المزارع	خزانات الوقود		
	الأسوار	أسوار معدنية عادية	
		أسوار معدنية مجلفنة	
		أسوار مبنية من البلك	
		أسوار خرسانية بقاعدة أسمنتية	
	الملاحق	سكن العمال	
		المستودعات	
	الآبار	الآبار التقليدية	
		الآبار الارتوازية	
	الخزانات	الخزانات العلوية	
		الخزانات الأرضية	
		برك الماء	
	العقوم الترابية		
	المدرجات الزراعية		
	البيوت المحمية (شبكة ظل روكلين)		
	البيوت المحمية المغلقة (بلاستيك - فايبرجلاس)		
المباني عالية الارتفاع (أكثر من 12 طابق)	من 12 إلى 18 طابق		
	من 19 إلى 30 طابق		
	من 31 إلى 60 طابق		

ثانياً : المرافق العامة

وتشمل أعمال المخططات العامة للأراضي ومكوناتها الأساسية من تمهيد وسفلة ورفص 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	تمهيد الموقع
	أعمال السفلة
	أعمال الرفص
	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 :

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي / الأعمال / الفئة
الملحقات	المساح
	مظلات مواقف السيارات
	نظام إنذار ومكافحة الحريق
	التكييف المركزي

2.2.3 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	الحد الأدنى	الحد الأعلى
سكني	المجمعات السكنية	القصور	ريال / م ² - مبني	6,500	9,000
		Class A	ريال / م ² - مبني	4,800	6,000
		Class B	ريال / م ² - مبني	3,500	4,500
	الفيلات السكنية	Class C	ريال / م ² - مبني	2,400	2,500
		Class A	ريال / م ² - مبني	3,900	4,000
		Class B	ريال / م ² - مبني	2,700	2,900
	العمائر السكنية (أقل من 12 طابق)	Class C	ريال / م ² - مبني	2,000	2,300
		Class A	ريال / م ² - مبني	3,400	3,800
		Class B	ريال / م ² - مبني	2,500	3,000
	البيوت الشعبية	ذو أعمدة مسلحة ومبني من الطوب أو البلك	ريال / م ² - مبني	1,250	1,300
		مبني من الطوب أو البلك دون أساس مسلح	ريال / م ² - مبني	900	1,000
		مبني من الطين	ريال / م ² - مبني	400	600
	مساكن العمال	مبني حجري	ريال / م ² - مبني	500	750
		Class A	ريال / م ² - مبني	1,300	1,650
		Class B	ريال / م ² - مبني	4,100	4,500
إداري	مباني إدارية (أقل من 12 طابق)	Class C	ريال / م ² - مبني	2,900	3,800
	Class B	ريال / م ² - مبني	3,300	5,000	
	Class A	ريال / م ² - مبني	4,100	4,500	
تجاري	مجمعات ومراكز تجارية	مجمعات أكشاك وبسطات	ريال / م ² - مبني	1,700	1,900
		مراكز تجارية مفتوحة	ريال / م ² - مبني	2,350	3,200
	خدمات تجارية متنوعة	مراكز تجارية مغلقة	ريال / م ² - مبني	5,300	6,300
		مراكز التسوق	ريال / م ² - مبني	2,400	3,000
		الأسواق المركزية	ريال / م ² - مبني	3,000	3,500
		المصارف والبنوك	ريال / م ² - مبني	7,500	9,000
الضيافة والخدمات السياحية	المنشآت الفندقية	صالات عرض السيارات	ريال / م ² - مبني	1,600	2,100
		5 نجوم	ريال / م ² - مبني	7,500	9,750
		4 نجوم	ريال / م ² - مبني	6,100	7,600
		3 نجوم	ريال / م ² - مبني	3,750	4,700
		نجمتين	ريال / م ² - مبني	2,500	3,400
	الوحدات السكنية المفروشة	نجمة واحدة	ريال / م ² - مبني	2,500	3,400
		درجة أولى	ريال / م ² - مبني	4,300	5,800
		درجة ثانية	ريال / م ² - مبني	3,700	4,350
		درجة ثالثة	ريال / م ² - مبني	2,450	2,950
		درجة رابعة	ريال / م ² - مبني	2,150	2,800
درجة خامسة	ريال / م ² - مبني	2,150	2,800		

التصنيف العام حسب الاستعمال	التصنيف التفصيلي	الفئة / التحسينات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الضيافة والخدمات السياحية	قاعات الأفراح والمناسبات	Class A	ريال / م ² - مبني	7,450
		Class B	ريال / م ² - مبني	5,650
		Class C	ريال / م ² - مبني	4,350
الخدمات التعليمية	الاستراحات الخاصة	ريال / م ² - مبني	3,000	1,700
	دور الحضانه ورياض الأطفال	ريال / م ² - مبني	3,100	2,600
	المدارس التعليمية	ريال / م ² - مبني	5,000	3,300
	المعاهد ومراكز التعليم	ريال / م ² - مبني	3,800	2,900
الخدمات الصحية	الجامعات	حسب المكونات		
	المستشفيات	ريال / م ² - مبني	10,900	7,200
	المستوصفات	ريال / م ² - مبني	4,900	2,600
	مراكز إعادة التأهيل	ريال / م ² - مبني	5,600	3,200
	مراكز الخدمة الاجتماعية المستقلة	ريال / م ² - مبني	5,550	3,300
المساجد	مسجد جامع	ريال / م ² - مبني	5,900	4,850
	مسجد محلي	ريال / م ² - مبني	5,000	3,250
المنشآت الصناعية	المصانع	ريال / م ² - مبني	2,600	2,000
	المستودعات	ريال / م ² - مبني	1,250	960
	الثلاجات	ريال / م ² - مبني	2,000	1,500
	الورش	ريال / م ² - مبني	1,200	900
المنشآت الترفيهية	دور عرض السينما المستقلة	ريال / م ² - مبني	10,200	7,650
	صالات الألعاب الترفيهية	ريال / م ² - مبني	2,600	1,300
	الحدائق والمنتزهات	ريال / م ² - مبني	400	250
المباني الرياضية	الأندية الرياضية (المراكز الرياضية)	ريال / م ² - مبني	4,200	2,950
	الصالات الرياضية	ريال / م ² - مبني	3,650	2,300
	الملاعب المكشوفة	ريال / م ² - مبني	125	105
مباني المطاعم والمطابخ	المطاعم المتخصصة (ذات المباني المستقلة)	ريال / م ² - مبني	5,200	3,050
	مطاعم الوجبات السريعة (ذات المباني المستقلة)	ريال / م ² - مبني	3,500	2,100
	المطابخ	ريال / م ² - مبني	2,450	1,700
محطات الوقود	تجهيز الموقع العام	ريال / م ² - مبني	100	75
	منطقة الخدمات المساندة	ريال / م ² - مبني	1,950	1,550
	مظلة المحطة	ريال / م ² - مبني	1,000	750
	خزانات الوقود	ريال / م ³ - مبني	1,500	1,250
المزارع	الأسوار	أسوار معدنية عادية	ريال / المتر الطولي	80
		أسوار معدنية مجلفنة	ريال / المتر الطولي	110
		أسوار مبنية من البلك	ريال / المتر الطولي	215
		أسوار خرسانية بقاعدة اسمنتية	ريال / المتر الطولي	550
	الملاحق	سكن العمال	ريال / م ² - مبني	1,200
المستودعات		ريال / م ² - مبني	1,000	700



التصنيف العام حسب الاستعمال	التصنيف التفصيلي	الفئة / التحسينات	وحدة القياس	الحد الأدنى	الحد الأعلى
	الآبار	الآبار التقليدية	ريال / م ³	375	650
		الآبار الارتوازية	ريال / المتر الطولي	375	550
	الخزانات	الخزانات العلوية	ريال / م ³	300	450
		الخزانات الأرضية	ريال / م ³	500	750
		برك الماء	ريال / م ³	250	400
		العقوم الترابية	ريال / م ²	55	75
		المدرجات الزراعية	ريال / م ²	200	250
		البيوت المحمية (شبكة ظل وركلين)	ريال / م ²	70	85
		البيوت المحمية المغلقة (بلاستيك - فايبرجلاس)	ريال / م ²	150	165

- 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 12 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 30% إلى 35% من التكاليف الانشائية حسب نوع المبنى وطبيعته.

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

عدد الطوابق	معامل الزيادة في تكلفة أعمال العظم
من 12 - 18 طابق	1.50 - 1.70
من 19 - 30 طابق	1.85 - 2.10
من 31 طابق إلى 60 طابق	2.50 - 3.20

- 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 3,450 ريال/م² وحيث أن أعمال العظم تمثل 35% من إجمالي تكلفة الإنشاءات، فإن تكلفة أعمال العظم ستكون بقيمة 1,200 ريال والمتبقي للأعمال الأخرى 2,250 ريال / م².

وعليه يمكن قياس تكلفة الإنشاءات حسب تغير عدد الأدوار كالتالي :

تكلفة العظم ريال / م ²	تكلفة العظم ريال / م ²	معامل الزيادة	عدد الأدوار	تكلفة المتر المربع العظم + الأعمال الأخرى
1,200	1,920	1.60	18	5,485 ريال / م ²
1,200	2,400	2.00	30	6,857 ريال / م ²
1,200	3,420	2.85	45	9,770 ريال / م ²

ثانياً : أسعار الإنشاءات للمرافق العامة

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي / الأعمال / الفئة	وحدة القياس	الحد الأدنى	الحد الأعلى
أعمال المخططات العامة	تمهيد الموقع	ريال / م ² - أرض خام	5	6
	أعمال السفلثة	ريال / م ² - أرض خام	40	52
	أعمال الرصف	ريال / م ² - أرض خام	9	12
	أعمدة الإنارة	ريال / م ² - أرض خام	11	13
	الحدائق	ريال / م ² - أرض خام	10	12
	أعمال البنية التحتية	ريال / م ² - أرض خام	135	170

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول.
- تشمل الأسعار أعلاه جميع تكاليف الإنشاءات.
- لا تشمل الأسعار أعلاه الأصول المنقولة وتكاليف التمويل.

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي / الأعمال / الفئة	وحدة القياس	الحد الأدنى	الحد الأعلى
مواقف	مواقف سطحية	ريال / م ²	75	105
السيارات	مواقف متعددة الطوابق	ريال / م ² - مبني	2,300	3,000
	مواقف تحت الأرض	ريال / م ² - مبني	2,700	3,500

ثالثاً : أسعار الإنشاءات للملحقات

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي / الأعمال / الفئة	وحدة القياس	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الملحقات	المساح	ريال / م ³	1,300	1,800
	مظلات مواقف السيارات	ريال / م ²	125	190
	نظام انذار ومكافحة الحريق	ريال / م ²	165	205
	التكييف المركزي	ريال / م ³	150	190

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول.
- تشمل الأسعار أعلاه جميع تكاليف الإنشاءات والمعدات الملحقة بها.



3.2.3 أسعار الخراس

- النخيل : من عمر 8 سنوات إلى 15 سنة يكون إنتاجها اقتصادي تحسب قيمتها كما في الجدول حسب نوعها ثم يقل إنتاجها بنسبة 10% وبالتالي تقل القيمة بنسبة 10% عن كل سنة حتى يصبح إنتاجها غير اقتصادي واستهلاكها من الخدمات أكثر من دخلها عند عمر 20-25 سنة.

النوع	سنة (ر.س)	سنة 2 (ر.س)	سنوات 3 (ر.س)	سنوات 4 (ر.س)	سنوات 5 (ر.س)	سنوات 6 (ر.س)	سنوات 7 (ر.س)	8 إلى 25 سنة (ر.س)
خلاص	100	150	200	300	350	500	600	1,000
سكري أصفر	100	150	200	250	300	450	600	700
برني	50	60	90	120	200	200	300	450
صفري	50	100	150	200	300	350	450	500
حلوه	50	50	100	150	200	300	350	500
برحي	200	250	300	350	400	500	600	1,000
عجوة المدينة	80	120	150	200	300	400	500	650
صقعي	150	200	250	350	450	500	550	850
روثانة	60	200	250	350	450	550	700	900
سكري أحمر	100	150	200	300	350	400	450	650
خضري	100	150	200	250	300	350	400	500
سري	100	150	200	250	300	350	400	500
مكتومي	150	200	250	350	450	550	700	800
رزيز	150	200	300	350	400	450	500	700
نبته علي	50	100	150	200	250	300	400	500
نبوت سيف	200	300	350	400	500	650	800	1,000

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

النوع	1 م (ر.س)	1.5 م (ر.س)	2 م (ر.س)	3 م (ر.س)	أكثر من 3 م (ر.س)
زيتون	100	200	350	500	1,500
عنب	25	80	200	250	350
ليمون	25	35	60	100	150
منجا	50	80	150	200	400
رمان	20	30	50	100	500
خوخ	35	60	100	150	200
برتقال	20	30	40	50	150
موز	20	30	40	50	120
تين (الحماط)	15	35	55	80	100
مشمش	15	35	80	120	200
يوسف أفندي	50	90	150	250	300
الحناء	5	10	15	20	30
تين شوكي	20	30	40	70	150
لوز	20	25	50	100	150
كمثرى	20	40	60	80	150
بابايا	20	45	70	100	250

- مصدات الرياح : يعتمد تقييم مصدات الرياح على طول الأشجار من 40 ريال إلى 50 ريال للشجرة الواحدة.
- ملاحظة : الأسعار أعلاه لا تشمل قيمة المحصول الزراعي.



4.2.3 أعمار المباني

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

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

ويمكن توضيح أعمار المباني الافتراضية من خلال الجدول التالي:

جدول أعمار المباني

العمر الافتراضي	الفئة / التحسينات	التصنيف التفصيلي	التصنيف العام حسب الاستعمال	
50	فئة واحدة	القصور	سكني	
45	Class A	المجمعات السكنية		
40	Class B			
35	Class C			
45	فيلات مستقلة	الفيلات السكنية		
40	فيلات متلاصقة			
35	فيلات شبه متلاصقة			
45	Class A	العمائر السكنية (أقل من 12 طابق)		
40	Class B			
35	Class C			
35	ذو أعمدة مسلحة ومبني من الطوب أو البلك	البيوت الشعبية		
20	مبينة من الطوب دون أساس مسلح			
20	مباني طينية			
20	مباني حجرية			
35	فئة واحدة	مسكن العمال		إداري
50	Class A	مباني إدارية (أقل من 12 طابق)		
45	Class B			
40	Class C			
25	مجمعات أكشاك وبسطات	مجمعات ومراكز تجارية	تجاري	
35	مراكز تجارية مفتوحة			
40	مراكز تجارية مغلقة			
35	مراكز التسوق			
35	الأسواق المركزية			
45	المصارف والبنوك			
40	صالات عرض السيارات			

العمر الافتراضي	الفئة / التحسينات	التصنيف التفصيلي	التصنيف العام حسب الاستعمال
45	القرى والمنتجعات السياحية	منشآت الضيافة والإيواء السياحي	الضيافة والخدمات السياحية
45	الفنادق		
45	الشقق الفندقية		
45	الفلل الفندقية		
35	الوحدات المفروشة		
45	قاعات الأفراح والمناسبات		
35	الاستراحات والشاليهات		
35	المصانع		المنشآت الصناعية
35	المستودعات		
35	الثلاجات		
35	الورش		
50	المساجد		
55	المباني عالية الارتفاع (أكثر من 12 طابق)		
45	المستشفيات		مباني الخدمات الصحية والاجتماعية
45	المستوصفات		
45	مراكز إعادة التأهيل		
45	مراكز الخدمة الاجتماعية المستقلة		
45	دور الحضانه ورياض الأطفال		الخدمات التعليمية
45	المدارس التعليمية		
55	المعاهد ومراكز التعليم		
50	الجامعات		
35	دور عرض السينما المستقلة		المنشآت الترفيهية
35	صالات الألعاب الترفيهية		
35	الأندية الرياضية (المراكز الرياضية)		المباني الرياضية
35	الملاعب المكشوفة		
35	الصالات الرياضية		
40	المطاعم المتخصصة (ذات المباني المستقلة)		مباني المطاعم والمطابخ
35	مطاعم الوجبات السريعة (ذات المباني المستقلة)		
40	المطابخ		



5.2.3 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 السائد										العمر عند التقييم	
70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
%1.43	%1.54	%1.67	%1.82	%2.00	%2.22	%2.50	%2.86	%3.33	%4.00	%5.00	1
%2.84	%3.05	%3.31	%3.60	%3.96	%4.40	%4.94	%5.63	%6.56	%7.84	%9.75	2
%4.22	%4.54	%4.92	%5.36	%5.88	%6.52	%7.31	%8.33	%9.67	%11.53	%14.26	3
%5.59	%6.01	%6.50	%7.08	%7.76	%8.60	%9.63	%10.95	%12.68	%15.07	%18.55	4
%6.94	%7.46	%8.06	%8.77	%9.61	%10.63	%11.89	%13.49	%15.59	%18.46	%22.62	5
%8.27	%8.88	%9.59	%10.43	%11.42	%12.61	%14.09	%15.96	%18.41	%21.72	%26.49	6
%9.58	%10.28	%11.10	%12.05	%13.19	%14.56	%16.24	%18.37	%21.13	%24.86	%30.17	7
%10.87	%11.66	%12.58	%13.65	%14.92	%16.45	%18.33	%20.70	%23.75	%27.86	%33.66	8
%12.15	%13.02	%14.04	%15.22	%16.63	%18.31	%20.38	%22.96	%26.30	%30.75	%36.98	9
%13.40	%14.36	%15.47	%16.76	%18.29	%20.13	%22.37	%25.16	%28.75	%33.52	%40.13	10
%14.64	%15.68	%16.88	%18.28	%19.93	%21.90	%24.31	%27.30	%31.13	%36.18	%43.12	11
%15.86	%16.98	%18.26	%19.76	%21.53	%23.64	%26.20	%29.38	%33.42	%38.73	%45.96	12
%17.06	%18.25	%19.63	%21.22	%23.10	%25.33	%28.05	%31.40	%35.64	%41.18	%48.67	13
%18.24	%19.51	%20.97	%22.65	%24.64	%26.99	%29.84	%33.36	%37.79	%43.53	%51.23	14
%19.41	%20.75	%22.28	%24.06	%26.14	%28.62	%31.60	%35.26	%39.86	%45.79	%53.67	15
%20.56	%21.97	%23.58	%25.44	%27.62	%30.20	%33.31	%37.11	%41.87	%47.96	%55.99	16
%21.70	%23.17	%24.85	%26.80	%29.07	%31.75	%34.98	%38.91	%43.80	%50.04	%58.19	17
%22.82	%24.35	%26.11	%28.13	%30.49	%33.27	%36.60	%40.65	%45.68	%52.04	%60.28	18
%23.92	%25.52	%27.34	%29.43	%31.88	%34.75	%38.19	%42.35	%47.49	%53.96	%62.26	19
%25.01	%26.66	%28.55	%30.72	%33.24	%36.20	%39.73	%44.00	%49.24	%55.80	%64.15	20
%26.08	%27.79	%29.74	%31.98	%34.57	%37.62	%41.24	%45.60	%50.93	%57.57	%65.94	21
%27.13	%28.90	%30.91	%33.21	%35.88	%39.01	%42.71	%47.15	%52.57	%59.27	%67.65	22
%28.18	%29.99	%32.06	%34.43	%37.17	%40.36	%44.14	%48.66	%54.15	%60.89	%69.26	23
%29.20	%31.07	%33.19	%35.62	%38.42	%41.69	%45.54	%50.13	%55.68	%62.46	%70.80	24
%30.21	%32.13	%34.31	%36.79	%39.65	%42.98	%46.90	%51.55	%57.15	%63.96	%72.26	25
%31.21	%33.18	%35.40	%37.94	%40.86	%44.25	%48.23	%52.94	%58.58	%65.40	%73.65	26
%32.19	%34.20	%36.48	%39.07	%42.04	%45.49	%49.52	%54.28	%59.96	%66.79	%74.97	27
%33.16	%35.22	%37.54	%40.18	%43.20	%46.70	%50.78	%55.59	%61.30	%68.11	%76.22	28
%34.12	%36.21	%38.58	%41.26	%44.34	%47.88	%52.01	%56.86	%62.59	%69.39	%77.41	29
%35.06	%37.19	%39.60	%42.33	%45.45	%49.04	%53.21	%58.09	%63.83	%70.61	%78.54	30
%35.98	%38.16	%40.61	%43.38	%46.54	%50.18	%54.38	%59.29	%65.04	%71.79	%79.61	31
%36.90	%39.11	%41.60	%44.41	%47.61	%51.28	%55.52	%60.45	%66.20	%72.92	%80.63	32

العمر السائد											العمر عند التقييم
70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
%37.80	%40.05	%42.57	%45.42	%48.66	%52.37	%56.63	%61.58	%67.33	%74.00	%81.60	33
%38.69	%40.97	%43.53	%46.41	%49.69	%53.42	%57.72	%62.68	%68.42	%75.04	%82.52	34
%39.57	%41.88	%44.47	%47.39	%50.69	%54.46	%58.77	%63.74	%69.47	%76.04	%83.39	35
%40.43	%42.77	%45.40	%48.34	%51.68	%55.47	%59.81	%64.78	%70.49	%77.00	%84.22	36
%41.28	%43.65	%46.31	%49.28	%52.65	%56.46	%60.81	%65.79	%71.47	%77.92	%85.01	37
%42.12	%44.52	%47.20	%50.21	%53.59	%57.43	%61.79	%66.76	%72.42	%78.80	%85.76	38
%42.95	%45.37	%48.08	%51.11	%54.52	%58.37	%62.75	%67.71	%73.34	%79.65	%86.47	39
%43.76	%46.21	%48.95	%52.00	%55.43	%59.30	%63.68	%68.64	%74.23	%80.46	%87.15	40
%44.56	%47.04	%49.80	%52.87	%56.32	%60.20	%64.58	%69.53	%75.09	%81.24	%87.79	41
%45.36	%47.86	%50.63	%53.73	%57.19	%61.09	%65.47	%70.40	%75.92	%82.00	%88.40	42
%46.14	%48.66	%51.46	%54.57	%58.05	%61.95	%66.33	%71.25	%76.72	%82.72	%88.98	43
%46.91	%49.45	%52.27	%55.40	%58.89	%62.80	%67.18	%72.07	%77.50	%83.41	%89.53	44
%47.66	%50.23	%53.06	%56.21	%59.71	%63.62	%68.00	%72.87	%78.25	%84.07	%90.06	45
%48.41	%50.99	%53.84	%57.00	%60.52	%64.43	%68.80	%73.64	%78.98	%84.71	%90.55	46
%49.15	%51.75	%54.61	%57.79	%61.31	%65.22	%69.58	%74.40	%79.68	%85.32	%91.03	47
%49.88	%52.49	%55.37	%58.55	%62.08	%66.00	%70.34	%75.13	%80.35	%85.91	%91.47	48
%50.59	%53.22	%56.11	%59.31	%62.84	%66.75	%71.08	%75.84	%81.01	%86.47	%91.90	49
%51.30	%53.94	%56.84	%60.05	%63.58	%67.49	%71.80	%76.53	%81.64	%87.01	%92.31	50
%51.99	%54.65	%57.56	%60.77	%64.31	%68.21	%72.51	%77.20	%82.25	%87.53	%92.69	51
%52.68	%55.35	%58.27	%61.49	%65.03	%68.92	%73.19	%77.85	%82.85	%88.03	%93.06	52
%53.35	%56.03	%58.97	%62.19	%65.72	%69.61	%73.86	%78.48	%83.42	%88.51	%93.40	53
%54.02	%56.71	%59.65	%62.87	%66.41	%70.29	%74.52	%79.10	%83.97	%88.97	%93.73	54
%54.68	%57.38	%60.32	%63.55	%67.08	%70.95	%75.15	%79.70	%84.50	%89.41	%94.05	55
%55.33	%58.03	%60.98	%64.21	%67.74	%71.59	%75.78	%80.28	%85.02	%89.83	%94.34	56
%55.96	%58.68	%61.63	%64.86	%68.39	%72.22	%76.38	%80.84	%85.52	%90.24	%94.63	57
%56.59	%59.31	%62.27	%65.50	%69.02	%72.84	%76.97	%81.39	%86.00	%90.63	%94.90	58
%57.21	%59.94	%62.90	%66.13	%69.64	%73.44	%77.55	%81.92	%86.47	%91.00	%95.15	59
%57.82	%60.55	%63.52	%66.74	%70.24	%74.03	%78.11	%82.43	%86.92	%91.36	%95.39	60
%58.43	%61.16	%64.13	%67.35	%70.84	%74.61	%78.66	%82.94	%87.36	%91.71	%95.62	61
%59.02	%61.76	%64.73	%67.94	%71.42	%75.17	%79.19	%83.42	%87.78	%92.04	%95.84	62
%59.61	%62.35	%65.31	%68.53	%71.99	%75.73	%79.71	%83.90	%88.18	%92.36	%96.05	63
%60.18	%62.93	%65.89	%69.10	%72.55	%76.27	%80.22	%84.36	%88.58	%92.67	%96.25	64
%60.75	%63.50	%66.46	%69.66	%73.10	%76.79	%80.71	%84.80	%88.96	%92.96	%96.44	65
%61.31	%64.06	%67.02	%70.21	%73.64	%77.31	%81.19	%85.24	%89.33	%93.24	%96.61	66
%61.87	%64.61	%67.57	%70.75	%74.17	%77.81	%81.66	%85.66	%89.68	%93.51	%96.78	67
%62.41	%65.16	%68.11	%71.28	%74.69	%78.31	%82.12	%86.07	%90.03	%93.77	%96.94	68
%62.95	%65.69	%68.64	%71.81	%75.19	%78.79	%82.57	%86.47	%90.36	%94.02	%97.10	69
%63.48	%66.22	%69.16	%72.32	%75.69	%79.26	%83.00	%86.85	%90.68	%94.26	%97.24	70



المثال (1) : مطلوب تقدير قيمة المباني الحالية لمبنى إداري وفق ما يلي:

- يصنف المبنى مستوى B بناءً على المعاينة المادية.
- إجمالي المسطحات المبنية 10,000 م² بناءً على رخصة البناء والطبيعة.
- تاريخ إصدار رخصة البناء 2008م.

بالاعتماد على المعلومات أعلاه يمكن تقدير قيمة المباني الحالية كالتالي:

أولاً : تقدير تكلفة الإحلال:

- تكلفة الإحلال = المسطحات المبنية × تكلفة تنفيذ المتر المربع (وفق جدول 2-2-3)
- تكلفة الإحلال = 10,000 م² × 2,500 ريال / م²
- تكلفة الإحلال = 25,000,000 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:

(1) تحديد العمر الافتراضي للمبنى

- بالرجوع إلى الجدول رقم (4-2-3) يتضح أن العمر الافتراضي للمبنى 35 سنة

(2) 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 30 سنة
- وعليه فإن العمر الفعال = 35 سنة - 30 سنة = 5 سنوات

(3) تحديد معدل الإهلاك

- معدل الإهلاك = العمر الفعال / العمر الافتراضي
- = 5 سنوات / 35 سنة = 14.29%

(4) تقدير قيمة الإهلاك

- قيمة الإهلاك = معدل الإهلاك × تكلفة الإحلال
- قيمة الإهلاك = 14.29% × 25,000,000 ريال = 3,571,429 ريال
- وعليه فإن قيمة المباني الحالية = تكلفة الإحلال - قيمة الإهلاك = 25,000,000 ريال - 3,571,429 ريال
- = 21,428,571 ريال
- = 21,430,000 ريال (بعد التقريب)

طريقة القسط المتناقص:

1) 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 = (2019 - 2008) - 2 عام للإنشاء = 9 سنوات

2) تحديد معدل الإهلاك

- بالرجوع إلى الجدول رقم (3-2-4) يتضح أن العمر الافتراضي للمبنى 35 سنة
- معدل الإهلاك بالرجوع إلى الجدول رقم (3-2-5) وعند النقطة التي يتقاطع فيها عمر المبنى عند تاريخ التقييم مع العمر الافتراضي يتضح أن معدل الإهلاك الكلي خلال الفترة (9 سنوات) = 22.96%.

3) تقدير قيمة الإهلاك

- قيمة الإهلاك = معدل الإهلاك × تكلفة الإحلال
- قيمة الإهلاك = 22.96% × 25,000,000 ريال = 5,740,817 ريال
- وعليه فإن قيمة المباني الحالية = تكلفة الإحلال - قيمة الإهلاك = 25,000,000 ريال - 5,740,817 ريال = 19,259,183 ريال
- (بعد التقريب) 19,260,000 ريال

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 ومصادقية وتتطلب خبرة كافية للوصول إلى حكم بالعمر المتبقي للمبنى.

المثال (2): مطلوب تقدير قيمة المباني الحالية لفيلا سكنية جديدة وفق ما يلي:

- تصنف الفيلا بشكل عام مستوى B بناءً على المعاينة المادية.
- إجمالي المسطحات المبنية 500 م² 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 2-3-2)
- قيمة المباني = 500 م² × 2,200 ريال / م²
- قيمة المباني = 1,100,000 ريال



باعتبار الفيلا مستوى A:

- قيمة المباني = المسطحات المبنية × تكلفة تنفيذ المتر المربع (وفق الجدول رقم 2-3-2)
- قيمة المباني = 500 م² × 3,000 ريال / م²
- قيمة المباني = 1,500,000 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 275,000	ريال 275,000	%25	ريال 300,000	%20	الأعمال الإنشائية
ريال 465,000	ريال 341,000	%31	ريال 465,000	%31	التشطيبات الداخلية
ريال 231,000	ريال 231,000	%21	ريال 315,000	%21	التشطيبات الخارجية
ريال 220,000	ريال 220,000	%20	ريال 300,000	%20	الأنظمة الكهروميكانيكية
ريال 120,000	ريال 33,000	%3	ريال 120,000	%8	أنظمة التبريد
ريال 1,311,000	ريال 1,100,000	%100	ريال 1,500,000	%100	الإجمالي

وعند جمع العناصر + أعلاه يتضح أن قيمة المباني للفيلا السكنية 1,311,000 ريال بما يعادل 2,622 ريال / م².

المثال (3) : مطلوب تقدير قيمة المباني الحالية لمشروع متنوع الاستعمالات تم الانتهاء من إنشائه في عام ٢٠٠٥م ويتكون من التالي:

- مركز تجاري مغلق مسطحاته المبنية 30,000 م².
- مبنى إداري فئة A حسب مواصفاته الإنشائية ، بارتفاع 20 طابق مسطحاته المبنية 40,000 م².
- مبنى فندقى 4 نجوم تم الانتهاء من إنشائه حديثاً في عام 2018م، بارتفاع 25 طابق مسطحاته المبنية 25,000 م².

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 2-3-2)
- تكلفة الإحلال = 30,000 م² × 3,500 ريال / م²
- تكلفة الإحلال = 105,000,000 ريال

ثانياً : تقدير الإهلاك

باستخدام طريقة العمر الممتد كالتالي:

(1) تحديد العمر الافتراضي للمبنى

• بالرجوع إلى الجدول رقم (3-2-4) يتضح أن العمر الافتراضي للمبنى 35 سنة

(2) 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 25 سنة، ويلاحظ هنا لم يأخذ أي اعتبار لتاريخ الانشاء أو تاريخ اطلاق التيار الكهربائي.

• وعليه فإن العمر الفعال = 35 سنة - 25 سنة = 10 سنوات

(3) تحديد معدل الإهلاك

• معدل الإهلاك = العمر الفعال / العمر الافتراضي

$$= 10 \text{ سنوات} / 35 \text{ سنة} = 28.57\%$$

(4) تقدير قيمة الإهلاك

• قيمة الإهلاك = معدل الإهلاك × تكلفة الإحلال

• قيمة الإهلاك = 28.57% × 105,000,000 ريال = 29,998,500 ريال

وعليه فإن قيمة المباني الحالية = تكلفة الإحلال - قيمة الإهلاك = 105,000,000 - 29,998,500

$$= 75,001,500 \text{ ريال}$$

$$= 75,000,000 \text{ ريال (بعد التقريب)}$$

• المبنى الإداري:

أولاً : تقدير تكلفة الإحلال:

• نظراً لارتفاع المبنى عن 12 طابق فقد تم الرجوع إلى أسلوب تقدير التكاليف للمباني عالية الارتفاع.

• تكلفة الإنشاءات لمبنى إداري فئة A وفق جداول أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات 3,100 ريال / م²

وحيث أن أعمال العظم تمثل 35% من إجمالي تكلفة الإنشاءات، فإن تكلفة أعمال العظم ستكون بقيمة

$$1,085 \text{ ريال} / \text{م}^2 \text{ والمتبقي للأعمال الأخرى } 2,015 \text{ ريال} / \text{م}^2.$$

• ارتفاع عدد طوابق المبنى ٢٠ طابق، وعليه فإن معامل الزيادة في تكلفة أعمال العظم 1.60.

• تكلفة أعمال العظم وفق عدد الأدوار = تكلفة أعمال العظم × معامل الزيادة في تكلفة أعمال العظم

$$= 1,085 \text{ ريال} / \text{م}^2 \times 1.60$$

$$= 1,736 \text{ ريال} / \text{م}^2$$

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

$$= 1,736 \text{ ريال} / \text{م}^2 + 2,015 \text{ ريال} / \text{م}^2 = 3,751 \text{ ريال} / \text{م}^2$$

• تكلفة الإحلال = 40,000 م² × 3,751 ريال / م²

• تكلفة الإحلال = 150,040,000 ريال



ثانياً : تقدير الإهلاك

من خلال طريقة العمر الممتد كالتالي:

(5) تحديد العمر الافتراضي للمبنى

- بالرجوع إلى الجدول رقم (3-2-4) يتضح أن العمر الافتراضي للمبنى 45 سنة

(6) 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 25 سنة، ويلاحظ هنا لم يأخذ أي اعتبار لتاريخ الانشاء أو تاريخ اطلاق التيار الكهربائي.
- وعليه فإن العمر الفعال = 45 سنة - 35 سنة = 10 سنوات

(7) تحديد معدل الإهلاك

- معدل الإهلاك = العمر الفعال / العمر الافتراضي

$$= 10 \text{ سنوات} / 45 \text{ سنة} = 22.22\%$$

(8) تقدير قيمة الإهلاك

- قيمة الإهلاك = معدل الإهلاك × تكلفة الإحلال
- قيمة الإهلاك = 22.22% × 150,040,000 ريال = 33,342,222 ريال
- وعليه فإن قيمة المباني الحالية = تكلفة الإحلال - قيمة الإهلاك = 150,040,000 - 33,342,222 = 116,697,777 ريال
- = 116,700,000 ريال (بعد التقريب)

• المبنى الفندقية:

تقدير قيمة المبنى فقط باعتباره حديث الإنشاء:

- نظراً لارتفاع المبنى عن 12 طابق فقد تم الرجوع إلى أسلوب تقدير التكاليف للمباني عالية الارتفاع.
- تكلفة الإنشاءات لمبنى فندقية فئة 4 نجوم وفق جداول أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات 4,400 ريال/م²، وحيث أن أعمال العظم تمثل 30% من إجمالي تكلفة الإنشاءات نظراً لطبيعة المبنى، فإن تكلفة أعمال العظم ستكون بقيمة 1,320 ريال / م² والمتبقي للأعمال الأخرى 3,080 ريال / م².
- ارتفاع عدد طوابق المبنى 25 طابق ، وعليه فإن معامل الزيادة في تكلفة أعمال العظم 1.80 .
- تكلفة أعمال العظم وفق عدد الأدوار = تكلفة أعمال العظم × معامل الزيادة في تكلفة أعمال العظم
- = 1,320 ريال / م² × 1.80 = 2,376 ريال / م²
- تكلفة المتر المربع = تكلفة أعمال العظم + المتبقي للأعمال الأخرى
- = 2,376 ريال / م² + 3,080 ريال / م² = 5,456 ريال / م²
- قيمة المبنى = 25,000 م² × 5,456 ريال / م²
- قيمة المبنى = 136,400,000 ريال

وعليه فإن إجمالي القيمة الحالية لمباني المشروع = المركز التجاري + المبنى الإداري + المبنى الفندقية
 = 75,000,000 ريال + 116,700,000 ريال + 136,400,000 ريال
 = 328,100,000 ريال

المثال (4) : عمارة سكنية مستوى C تحت الإنجاز ، مسطحاتها المبنية 2,000 م²
 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 2-2-3)
- قيمة المبنى في حال اكتماله = 2,000 م² × 1,500 ريال / م²
- قيمة المبنى في حال اكتماله = 3,000,000 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
1- الأعمال الإنشائية	%30	900,000 ريال	%100	900,000 ريال
1-1 أعمال ما تحت الأرض	%5	150,000 ريال	%100	150,000 ريال
2-1 أعمال الهيكل الخرساني	%20	600,000 ريال	%100	600,000 ريال
3-1 بناء البلك	%5	150,000 ريال	%100	150,000 ريال
2- الأنظمة الكهرو ميكانيكية	%20	600,000 ريال	%50	300,000 ريال
1-2 الأعمال الصحية	%10	300,000 ريال	%50	150,000 ريال
2-2 الأعمال الكهربائية	%10	300,000 ريال	%50	150,000 ريال
3- التشطيبات الداخلية	%30	900,000 ريال	%32.67	294,000 ريال
1-3 اللياسة وأعمال الدهان	%10	300,000 ريال	%40	120,000 ريال
2-3 أعمال الأرضيات	%8	240,000 ريال	%20	48,000 ريال
3-3 أعمال الأسقف	%6	180,000 ريال	%60	108,000 ريال
4-3 الأعمال الخشبية والأبواب	%6	180,000 ريال	%10	18,000 ريال
4- التشطيبات الخارجية	%20	600,000 ريال	%0	---
1-4 أعمال الألمنيوم	%6	180,000 ريال	%0	---
2-4 أعمال الواجهات	%7	210,000 ريال	%0	---
3-4 تنسيق الموقع العام	%7	210,000 ريال	%0	---
الإجمالي	%100	3,000,000 ريال	%49.80	1,494,000 ريال

1.5 تصنيف المباني والتحسينات

1.1.5 منهجية التصنيف

للوصول إلى تصنيف محدث أكثر دقة وموضوعية بما يتسق مع التوجهات العالمية والتوجهات المحلية وفق ماصدر من أنظمة وتشريعات ويتماشى مع الخصائص العمرانية للمملكة العربية السعودية ، اعتمدت المنهجية على الموجهات التالية:

- مراجعة الأنظمة والتشريعات المحلية
- مراجعة التجارب الدولية المشابهة

من خلال نتائج دراسة التجارب الدولية المشابهة والمطابقة مع أدلة ولوائح أنظمة واشتراطات البناء الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان والوزارات الأخرى التي لها تشريعات مستقلة فيما يخص المباني تم الوصول إلى التصنيف التفصيلي للمباني وفق الخطوات التالية:

- تحديد استعمالات الأراضي المعتمدة والأنشطة المسموحة ضمن كل استعمال .
- مراجعة أنظمة البناء والاشتراطات الخاصة للأنشطة والمنشآت.
- قياس توافق الأنظمة مع كود البناء السعودي.
- الوصول إلى التصنيف الأولي للمباني.
- تحديد اشتراطات وأنظمة الوزارات والهيئات والجهات ذات العلاقة.
- مطابقة التصنيف الأولي مع تصنيف الوزارات والهيئات.
- الوصول إلى التصنيف التفصيلي النهائي للمباني.
- تحديد الفئات الممكنة ضمن التصنيفات التفصيلية للمباني.

المخططات المحلية الصادرة للمدن الرئيسية	•	تحديد استعمالات الأراضي
وثيقة أنظمة وضوابط البناء للمدن الرئيسية	•	مراجعة أنظمة البناء
أدلة اشتراطات البناء الخاصة للأنشطة	•	
اللوائح التنفيذية لتطبيق أنظمة البناء	•	
قياس التوافق مع كود البناء السعودي	•	
الوصول إلى التصنيف الأولي للمباني	•	التصنيف الأولي للمباني
تحديد اشتراطات وأنظمة الوزارات والهيئات	•	المطابقة مع تصنيف الوزارات والهيئات
المواءمة مع التصنيف الأولي للمباني	•	
تحديد الفئات الممكنة	•	التصنيف التفصيلي للمباني
مراعاة المتغيرات المحتملة	•	

2.1.5 التصنيف العام

بناء على ما جاء في التجارب الدولية المشابهة وبما يتوافق مع البيئة العمرانية المحلية واستعمالات الأراضي السائدة ضمن المخططات المحلية للمناطق الحضرية والمدن، تم تحديد التصنيف العام للمباني والتحسينات ومدى تطابقها مع ما جاء أعلاه كالتالي:

المطابقة مع التجارب الدولية	المطابقة مع الأنظمة المحلية	الاستعمال
●	●	مباني سكنية
●	●	مباني إدارية
●	●	مباني تجارية
●	●	مباني الضيافة والخدمات السياحية
●	●	المباني التعليمية
●	●	المباني الصحية والإجتماعية
لا يوجد	●	المباني الدينية (المساجد)
●	●	المنشآت الصناعية
●	●	المنشآت الترفيهية
●	●	المباني الرياضية
●	●	مباني المطاعم والمطابخ
لا يوجد (تصنف حسب الاستعمال)	●	المباني عالية الارتفاع
●	●	المرافق العامة
لا يوجد (تصنف حسب المكونات)	●	المزارع
●	●	محطات الوقود

وفيما يلي تعريف بقائمة أنواع المباني أعلاه وفق ما جاء في الأنظمة والتشريعات المحلية والتجارب الدولية المشابهة:

● المباني السكنية

هي المباني أو أجزائها المخصصة للسكن والمبيت ، ومنها المباني السكنية الجماعية والمباني السكنية الخاصة ويمكن تصنيفها حسب نوع الاستغلال إلى:

- المباني المؤلفة من وحدات سكنية دائمة لعائلة واحدة (شقق) مثل مباني السكن الاستثماري (العمائر).
- المباني المؤلفة من غرف أو مهاجع للسكن الدائم بشكل منفرد أو جماعي مثل إسكان الطلبة والموظفين والعمال ومهاجع الجنود وما في حكمها.
- المباني السكنية الخاصة، الفيلات، أو القصور الخاصة.



• المباني الإدارية

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

• المباني التجارية

وهي المباني أو أجزائها المخصصة لخدمة الجمهور (المحلات التجارية) ، أو التي لا يزيد عدد مستخدميها عن (٥٠) شخص في وقت واحد ، وتشمل محلات البيع بالجملة والمفرق ، خدمات المهن الخفيفة مثل : المراكز التجارية ، محلات الخياطة والحلاقة ، الأسواق المركزية ، مكاتب إدارة الأعمال أو الخدمات ، البنوك الصغيرة ، مكاتب المؤسسات والشركات وما في حكمها .

• مباني الضيافة والخدمات السياحية

كل مكان يوفر خدمة المبيت بصورة رئيسية (للنزلاء / للسياح) مقابل أجر ، سواء أكان هذا المكان فندقاً ، أو أي وحدة سكنية أخرى تؤدي الأغراض نفسها ، وأي خدمات مساندة ويطلق عليها (مرافق الإيواء السياحي) وتنقسم إلى :

- مرافق الخدمة الكاملة: وتشمل (الفنادق، الفنادق التراثية، المنتجعات، فنادق الطرق (موتيلات)، الشقق الفندقية ، الفلل الفندقية) .
- مرافق الخدمة الذاتية: وتشمل (الوحدات السكنية المفروشة، النزل السياحية، المخيمات البيئية السياحية، النزل البيئية والزراعية) .

• المباني الرياضية

المباني أو أجزائها المخصصة لممارسة الأنشطة البدنية والأنشطة الحركية بمختلف أنواعها ، سواء كانت أنشطة فردية مثل (التنس، السباحة) ، أو أنشطة جماعية مثل (كرة القدم، كرة السلة) ، وسواء كانت تلك الأماكن مكشوفة أو مغطاة ، كما أن المباني الرياضية تضم العديد من الأدوات والأجهزة الرياضية والغرف والقاعات والمساح .

• مباني المطاعم والمطابخ

المطاعم : المباني المستقلة المخصصة لإعداد وتقديم الوجبات الغذائية لروادها وذلك لتناولها داخل صالة المطعم الملحقة والمعدة لهذا الغرض أو تناولها خارجها .

المطابخ : المباني المستقلة المخصصة لإعداد وتقديم الوجبات الغذائية لتناولها خارجها .

• المباني التعليمية

المباني أو أجزائها المخصصة لأغراض التعليم ، كرياض الأطفال والمدارس بجميع مراحلها والمعاهد المهنية والتطبيقية وما في حكمها .

• المباني الصحية والإجتماعية

هي المنشآت المعدة للعلاج أو التشخيص أو التمريض أو إجراء التحاليل الطبية أو التأهيل أو الرعاية أو لإقامة الناقهين من المرضى وتشمل : (المستشفى ، المجمع الطبي العام ، المجمع الطبي المتخصص ، العيادة ، مركز الأشعة ، المختبر الطبي ، مركز جراحة اليوم الواحد ، مركز الخدمة الصحية المساندة ، مركز خدمات النقل الإسعافي ، مركز رعاية الأطفال ، مركز رعاية كبار السن ،) .

• المباني الدينية (المساجد)

هي كل ما أعد ليؤدي فيه المسلمون الصلوات الخمس جماعة ، وتتفرع إلى :

- **المسجد الجامع** : يقع داخل مركز الخدمات للمجاورة السكنية و يمثل العنصر البارز فيه، ويوصى بأن تكون مسافة المشي إلى المسجد الجامع في حدود من 250 إلى 300 متر .
- **المسجد المحلي** : هو نواة تجمعات المساكن أو الخلايا السكنية ويعمل على توفير الخدمات الدينية لها، ويوصى بأن تكون مسافة المشي إلى المسجد المحلي في حدود من 150 إلى 200 متر .
- **مسجد العيد** : هو الذي تتم صلاة العيدين فيه ، و لا يشترط أن يكون في حدود مسافة مشي ، إذ يتم الوصول إليه بالسيارة ويقع عادةً على أطراف المدينة . و في حالات المدن الكبرى التي يزيد عدد سكانها عن (100,000) مئة ألف نسمة ، قد يكون هناك أكثر من مسجد للعيد .

• المنشآت الصناعية

المباني أو أجزائها المخصصة لأغراض الصناعة التي تجري بها عمليات التركيب والخلط والتغليف ، أو المخصصة للمهن الصناعية التي تجري بها عمليات الإصلاح ، وكذلك المباني أو أجزائها المخصصة لأغراض تخزين المواد الخام ، والمنتجات المصنعة أو نصف المصنعة ، وقد يكون هذا النوع من المباني مستقل أو جزء من مبنى عمليات التصنيع أو البيع .

• المباني الرياضية

المباني أو أجزائها المخصصة لممارسة الأنشطة البدنية والأنشطة الحركية بمختلف أنواعها ، سواء كانت أنشطة فردية مثل (التنس، السباحة) ، أو أنشطة جماعية مثل (كرة القدم، كرة السلة) ، وسواء كانت تلك الأماكن مكشوفة أو مغطاة ، كما أن المباني الرياضية تضم العديد من الأدوات والأجهزة الرياضية والغرف والقاعات والمساح .

• المباني عالية الارتفاع

هي المباني التي يزيد ارتفاعها (عدد طوابقها) عن 12 طابق وتزيد مساحتها عن 3,000 متر مربع .

• المنشآت الترفيهية

هو المكان المستقل المخصص للتسلية ، ويندرج تحتها المنشآت التي تضم مجموعة من الألعاب الكهربائية أو الميكانيكية أو غيرها من الألعاب والمقامة خصيصاً لغرض الترفيه و التسلية .



• المرافق العامة

جميع أعمال البنية التحتية وتشمل تمديد شبكات الكهرباء والمياه والصرف الصحي والهاتف وسفلة ورفف وإنارة الشوارع ومواقف السيارات .

• المزارع

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

• 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 .

عند تصنيف المباني والتحسينات بشكل تفصيلي سيتم تخصيص بند تحت مسمى (ملحقات) يحتوي على العناصر والمكونات الانشائية التي يمكن تواجدها في أكثر من استعمال ومنها على سبيل المثال لا الحصر : الأسوار ، طابق القبو ، الشرفات والأفنية الخارجية وغيرها .

3.1.5 التصنيف التفصيلي

بالاعتماد على نتائج التصنيف العام للمباني والتحسينات وفق الاستعمالات وما اسفرت عنه دراسة التجارب الدولية المشابهة تم تحديد التصنيف التفصيلي لكل استعمال ، ومن ثم توزيعه إلى مجموعة فئات ومستويات (بغرض التقييم لاحقاً وتقدير تكلفة البناء) وفق عدة معايير تختلف باختلاف نوع المبنى وهي كالتالي :

- المساحة
- نوعية الهيكل الإنشائي
- الخدمات المتوفرة في المبنى
- الأنظمة الكهرو ميكانيكية
- طبيعة الأشغال
- التشطيبات الخارجية
- التشطيبات الداخلية
- أنظمة التبريد والتسخين والتدفئة

وفيما يلي توضيح بذلك :

• المباني السكنية

تم تصنيف المباني السكنية إلى (6) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على طبيعة المسكن ونوعية إشغاله ، ويمكن تحديدها كما يلي :

- القصور
- المجمعات السكنية
- الفيلات السكنية
- البيوت الشعبية
- المساكن العمال
- العوائل السكنية (المباني متعددة الأسر)

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

• القصور

تشمل القصور عدة مبان وملاحق محاطة بالحدائق وأماكن الترفيه المختلفة ومحددة في جملتها بحدود كالأسوار تضي عليها طبيعة خاصة ، وتحتوي القصور على مبان تتسم بالفخامة من حيث طريقة البناء والزخارف الموجودة على الأعمدة والأسقف والسلام والأرضيات . ويتكون القصر من عدد كبير من العقارات أو عقار واحد ملحق بها عدد كبير من العقارات ولا تقل مساحته عن 5,000 متر مربع .



• المجمعات السكنية

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



مخطط توضيحي



صورة توضيحية



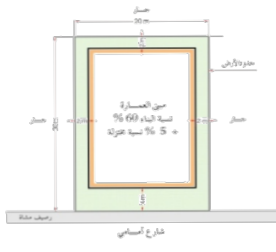
• الفيلات السكنية

بالرجوع إلى دليل اشتراطات البناء الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية هناك ٣ أنواع من الفيلات السكنية بناءً على الارتدادات وعدد الواجهات ، ويمكن توضيحها كالتالي :

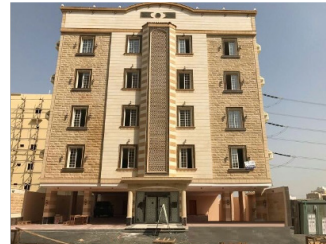
صورة توضيحية	مخطط توضيحي	نوع الفيلا
		فيلا مستقلة المنفصلة بارتدادات كاملة عن الجوار
		فيلا متلاصقة متجاورة ومتلاصقة من جهة واحدة أو جهتين ، ولكل منهما مدخله الخاص
		الفيلا شبه المتلاصقة المنفصلة بارتدادات كاملة عن الجوار ومتلاصقة فقط مع حد الملكية جهة الجار المشترك

• العمائر السكنية (المباني متعددة الأسر)

هي المساكن متعددة الأدوار التي لها مداخل مشتركة .



مخطط توضيحي



صورة توضيحية

• البيوت الشعبية

هو المنزل الذي يعتمد في إنشائه على حوائط الطين أو البلوك 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 وتصنف المباني الشعبية لـ 4 أنواع جاءت على النحو التالي :

- ذو أعمدة مسلحة ومبني من الطوب أو البلوك
- مبني من الطوب أو البلوك دون أساس مسلح
- المباني الطينية
- المباني الحجرية

• مساكن العمال

يقصد به السكن المعد لغرض إسكان الشخص الفردي (بدون عائلة) وعادة ما يكون للعمال ذوي الحرف اليدوية وبدون مؤهلات علمية في الغالب ، 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 انطلاقاً من التجارب الدولية وبالاعتماد على مجموعة من المعايير كالتالي :

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



وعليه تم توزيع المباني السكنية حسب أنواعها إلى فئات ومستويات كالتالي :

الإيضاح	نوع البناء
هناك فئة واحدة من القصور ، ويعتبر المعيار الرئيسي في تحديده مساحة الأرض أن تكون أكبر من 5,000 م ²	القصور
سيكون هناك 3 فئات (A,B,C) بالاعتماد على خمسة معايير كما يلي : <ul style="list-style-type: none">• الخدمات المتوفرة في المجمع• التشطيبات الخارجية• التشطيبات الداخلية• الأنظمة الكهرو ميكانيكية• أنظمة التبريد والتسخين	المجمعات السكنية
بناءً على الأنواع المحددة سيكون هناك 3 فئات (A,B,C) بالاعتماد على أربعة معايير كما يلي : <ul style="list-style-type: none">• التشطيبات الخارجية• التشطيبات الداخلية• الأنظمة الكهرو ميكانيكية• أنظمة التبريد والتسخين	الفيلات سكنية
سيكون هناك 3 فئات (A,B,C) بالاعتماد على أربعة معايير كما يلي : <ul style="list-style-type: none">• التشطيبات الخارجية• التشطيبات الداخلية• الأنظمة الكهرو ميكانيكية• أنظمة التبريد والتسخين	العماير السكنية
سيكون هناك 3 أنواع من البيوت الشعبية بالاعتماد على نوعية الهيكل الانشائي : <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
• 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 التفصيلية	البند الرئيسي
غير متوفرة أو متوفرة وغير مخدمومة	شبه متوفرة ومجهزة بكامل وسائل الراحة	متوفرة ومجهزة بكامل وسائل الراحة	الحدايق والمنترهات العامة	الخدمات والمرافق المشتركة
أكثر من 50%	من 35% - 50%	أقل من 35%	نسبة المساحة المبنية إلى مساحة الأرض	
غير متوفرة	شبه متوفرة	متوفرة	المسابح 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	أعمال وتشطيبات الموقع العام	التشطيبات الخارجية
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 الألمنيوم والزجاج	
دهان مائي	دهان درجة أولى ديكوري	رخام أو حجر بمساحة مناسبة	المدخل والبهو الرئيسي (في حال العمائر)	التشطيبات الداخلية للوحدات
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	
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 (صينية)	ذات جودة متوسطة (شركات وطنية)	ذات جودة عالية (أوروبية)	الأطقم الصحية	



CLASS (C)	CLASS (B)	CLASS (A)	البند التفصيلية	البند الرئيسي
تقليدي	تقليدي	مضخة مياه مركزية	نظام تغذية المياه	الأنظمة كهروميكانيكية
بدون مصعد	مصعد مكنية علوية	مصعد هيدروليكي	المصاعد (في حال العمائر)	
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	اسبيلت بتمديدات مؤسسة	تكييف مركزي أو دكت اسبيليت	نظام تكييف الهواء	
لا يوجد تدفئة	تدفئة كهربائية	تدفئة مركزية	نظام التدفئة	

• فئات ومستويات الفيلات السكنية وفق المعايير المحددة :

CLASS (C)	CLASS (B)	CLASS (A)	البند التفصيلية	البند الرئيسي
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 *	أعمال وتشطيبات الموقع العام	التشطيبات الخارجية
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 سكريت	ألومنيوم درجة أولى زجاج مزدوج مع شتر كهربائي	أعمال الألومنيوم والزجاج	

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

* المرافق الإضافية المساندة تتضمن (المواقف المجهزة ، المسابح ، 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 الاترلوك) ، مع توفر جزئي للمرافق المساندة *	أرضيات الفناء الخارجي موزايك 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	ألمونيوم درجة أولى زجاج مزدوج مع شتر كهربائي	ألمونيوم سرايا زجاج سكرت	ألمونيوم عادي أو غيره مع زجاج عادي
التشطيبات الداخلية	المدخل والبهو الرئيسي	رخام أو حجر بمساحة مناسبة	دهان درجة أولى ديكوري	دهان مائي
	الأبواب	أبواب خشب صلب ذات جودة عالية	أبواب بقرشة 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	كرائيش جبسية أو بدون
	الدرج الداخلي	رخام	جرانيت	سيراميك
	تكسية الجدران الداخلية لدورات المياه والمطابخ	رخام	بورسلان	سيراميك
	الأطقم الصحية	ذات جودة عالية (أوروبية)	ذات جودة متوسطة (شركات وطنية)	ذات جودة متدنية (صينية)

CLASS (C)	CLASS (B)	CLASS (A)	البند الرئيسي	البند التفصيلية
تقليدي	تقليدي	مضخة مياه مركزية	الأنظمة كهرو ميكانيكية	نظام تغذية المياه
بدون مصعد	مصعد بمكبنة 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	أنظمة التكييف والتدفئة والتسخين	نظام تدفئة (تسخين) المياه
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

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

• المباني الإدارية (12 طابق فأقل)

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

تم تصنيف المباني الإدارية إلى (3) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على مجموعة من المعايير ، ويمكن تحديدها كما يلي :

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





وتم تصنيف المباني الإدارية (المكتبية) على النحو التالي :

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
موزاييك أو صبة خرسانية	بلاط اسمنتي (يشمل الانترلوك)	أرضيات حجر أو جرانيت أو كسر رخام	أعمال وتشطيبات الموقع العام	التشطيبات الخارجية
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 وتشطيب الواجهات الخارجية	
ألومنيوم عادي أو غيره مع زجاج عادي	يمكن تنظيفها برافعات المبنى	ذاتية النظافة	أعمال الألومنيوم والزجاج	
دهان مائي غير مجهز بأي خدمات	دهان درجة أولى ديكوري شبه مجهز باستقبال وخدمات مكاملة	رخام أو حجر مجهز بالكامل	المدخل والبهو الرئيسي	التشطيبات الداخلية غالباً تخص الممرات
خشب حشو (MDF)	أبواب بقرشة	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	
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	

البند الرئيسي	البند التفصيلية	CLASS (A)	CLASS (B)	CLASS (C)
التشطيبات الداخلية غالباً تخص الممرات	تكسية الأرضيات والجدران الداخلية لدورات المياه والمطابخ	رخام	بورسلان	سيراميك
	الأطقم الصحية	أوروبية	شركات وطنية	صينية
الأنظمة الكهروميكانيكية	نظام الوقاية من الحريق	نظام إنذار و مكافحة حريق متكامل	نظام إنذار متكامل ونظام مكافحة حريق جزئي	بدون أنظمة أو بنظام انذار جزئي
	المصاعد	مصاعد سريعة بنوعية وتشطيب فاخر بنظام ذكي ومصاعد إضافية للخدمات	مصاعد هيدروليك متوسطة الجودة	مصعد بمكينة علوية أو بدون مصعد
	الإضاءة	إضاءة حديثة أو بنظام ذكي	إضاءة ديكورية	إضاءة تقليدية فلورسنت
	التمديدات والمخارج الكهربائية	أفياش ومقابس درجة أولى	أفياش ومقابس درجة ثانية	أفياش ومقابس درجة تجارية
أنظمة التكييف والتدفئة والتسخين	نظام تدفئة (تسخين) المياه	وجود سخان مركزي	وحدات تسخين مستقلة أوروبية	وحدات تسخين مستقلة وطنية / صينية
	نظام التكييف (الهواء)	تكييف بنظام تشيلرات أو مركزي	مركزي أودكت اسبيليت	اسبيليت مضاف أو تكييف شبك
	نظام التدفئة	تدفئة مركزية	تدفئة كهربائية	لا يوجد تدفئة

• المباني التجارية

تم تصنيف المباني التجارية إلى (7) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على طبيعة المبنى ونوعية إشغاله ، ويمكن تحديدها كما يلي :

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



وفيما يلي وصف تفصيلي بذلك :

- **مجمعات أكشاك وبسطات**

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



- **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 .



- **مراكز تجارية مغلقة**

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



- 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 .



- 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



- المصارف والبنوك

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



• 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 .



• مباني الضيافة والخدمات السياحية

تصنف مباني الضيافة والخدمات السياحية إلى (3) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على طبيعة مرافق 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 :

• منشآت الضيافة والإيواء السياحي

بالرجوع إلى لائحة مرافق الإيواء السياحي الصادرة عن الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني هناك 5 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 (12 طابق فأقل) والفندق 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 60% من إجمالي الوحدات

نوع منشأة الضيافة

مخطط توضيحي

صورة توضيحية



الشقق الفندقية

(أقل من 12 طابق)

مبنى أو مجموعة من المباني ذات مدخل عام مستقل تضم عدداً من الوحدات المستقلة بمدخل خاص , بحيث يشترط ألا يقل عن 60% من إجمالي الوحدات تشمل على الأقل في كل وحدة (غرفة نوم واحدة مستقلة باب , دورة مياه , صالون استقبال , مطبخ)



الفلل الفندقية

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)



الوحدات السكنية المفروشة

مبنى أو مجموعة من المباني ذات مدخل عام مستقل تضم عدداً من الوحدات المستقلة بمدخل خاص , بحيث يشترط ألا يقل عن 60% من إجمالي الوحدات تشمل على الأقل في كل وحدة (غرفة نوم واحدة مستقلة باب , ودورة مياه , وصالون استقبال , ومطبخ)



ونظراً لتباين منشآت الضيافة والإيواء السياحي وفق الأنواع المحددة ضمن التصنيف الفرعي ، فقد تم توزيعها إلى فئات ومستويات ودرجات انطلاقاً من التجارب الدولية والتصنيف 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	●	●	●	لأكثر من 50 وحدة	●
المساعد والسلام	●	●	●		●
الممرات	●	●	●		●
الوحدات أو الغرف	●	●	●	●	●
خدمة تقديم الأطعمة للوحدة	●	●	●	●	●
المرافق العامة	●	●	●	●	●
المرافق الترفيهية	●	●	●	●	●
دورات المياه العامة	●	●	●	●	لأكثر من 50 وحدة
دورات المياه في الغرف	●	●	●	●	●
المقهى	●	●	●	●	●
المطاعم		●			
المطبخ الرئيس	●	●	●	●	
أماكن تقديم الأغذية	●	●	●	●	●
الأطعمة الساخنة	●		●	●	
الإدارة والموظفين	●	●	●	●	●
المباني من الخارج	●	●	●	●	●
غرف ذوي الإعاقة		●			●

وعليه سيكون توزيع منشآت الضيافة والإيواء السياحي حسب أنواعها إلى فئات ومستويات ودرجات بناءً على توفر العناصر والمعايير الرئيسية السابقة واشتراطاتها الفرعية (المرفقة ضمن ملاحق الدليل) حسب التالي :

الفئات والمستويات والدرجات	المنشأة
نجمتين - 3 نجوم - 4 نجوم - 5 نجوم	القرى والمنتجعات السياحية
نجمة - نجمتين - 3 نجوم - 4 نجوم - 5 نجوم	الفنادق
نجمتين - 3 نجوم - 4 نجوم - 5 نجوم	الشقق الفندقية
نجمتين - 3 نجوم - 4 نجوم - 5 نجوم	الفلل الفندقية
درجة أولى - درجة ثانية - درجة ثالثة - درجة رابعة - درجة خامسة	الوحدات السكنية المفروشة

• قاعات الأفراح والمناسبات

هي المباني أو جزء من المباني المخصصة لإقامة الأفراح أو الحفلات بأنواعها والمصممة لاستقبال أعداد كبيرة من الأشخاص في وقت واحد وبالرجوع 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)





وحيث تم تحديد 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

• الاستراحات والشاليهات

هي المباني التي تتوفر فيها مرافق المعيشة كاملة بغرض الإقامة المؤقتة وتخصص للغرض الشخصي أو التجاري ولا تستخدم كسكن للعمال أو مستودعات ويكون مجهز لتقديم الخدمات السريعة و الترفيه للمرتادين .



• مباني الخدمات التعليمية

تم تصنيف مباني الخدمات التعليمية إلى (4) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على مراحل ومستويات التعليم وأعمار المنتسبين والتخصصات العلمية والمهنية والفنية حسب التالي :

- دور الحضانه ورياض الأطفال
- المدارس التعليمية
- المعاهد ومراكز التعليم
- الجامعات
- وفيما يلي توضيح بذلك :

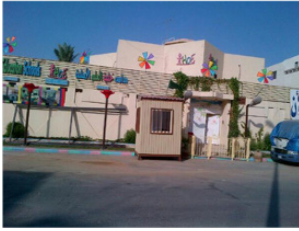
• دور الحضانة ورياض الأطفال

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 .



• المدارس التعليمية

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



• المعاهد ومراكز التعليم

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





• 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 .



• مباني الخدمات الصحية والاجتماعية

تم تصنيف مباني الخدمات الصحية إلى (4) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على حجم المنشأة الصحية ونوعية الخدمة الطبية المقدمة والتجهيزات المتوفرة والإيواء الطبي والتخصصات الطبية حسب التالي :

- المستشفيات
- المستوصفات
- مراكز إعادة التأهيل
- مراكز الخدمة الاجتماعية المستقلة

وفيما يلي توضيح بذلك :

• 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 .



• المستوصفات

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



• مراكز إعادة التأهيل

هي المراكز المتخصصة في مجال إعادة التأهيل والعلاج الطبيعي والتي تهدف إلى إعادة تأهيل فرد أصيب بعاهة وأصبح معاقاً من خلال بذل جهد مشترك بين مجموعة من الاختصاصات بهدف توظيف وتدعيم قدرات الفرد ليكون قادراً على التكيف مع إعاقته ومع متطلبات الحياة العادية إلى أعلى درجة من الاستقلالية .



• مراكز الخدمة الاجتماعية المستقلة

هي مراكز متخصصة لرعاية الأطفال أو كبار السن وتقوم بالأساس على الرعاية معيشياً وتقديم الأنشطة وبرامج الرعاية الاجتماعية ضمن برامج صحية هادفة تتناسب مع الخصائص العمرية لهذه المرحلة ، من خلال الإقامة المؤقتة أو الدائمة .





• المساجد

تم تصنيف المساجد إلى (2) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على حجم المسجد ونطاق خدمته حسب التالي :

• مسجد جامع

يقع داخل مركز الخدمات للمجاورة السكنية ، ويوصى بأن تكون مسافة المشي إليه في حدود من 250 إلى 300 متر ، وطاقته الاستيعابية 800 مصلي ، وتقام به صلاة الجمعة .



• مسجد محلي

هو نواة تجمعات المساكن ، ويوصى بأن تكون مسافة المشي إليه في حدود من 150 إلى 200 متر ، وطاقته الاستيعابية في حدود 400 مصلي ، ولا تقام به صلاة الجمعة .



• المنشآت الصناعية

تم تصنيف مباني الخدمات الصناعية إلى (4) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على طبيعة المنشأة والغرض الرئيسي منها سواءً للإنتاج والصناعة أو التخزين أو الصيانة والإصلاح حسب التالي :

• المصانع

• المستودعات

• الثلاجات

• الورش

وفيما يلي توضيح بذلك :

• 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 .



• المستودعات

هي المكان المخصص لتخزين المواد الخام أو المواد المصنعة أو المواد الغذائية .



• الثلاجات

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





• الورش (الخفيفة والصناعية)

الورش الخفيفة : هي الورش المنفصلة التي يغلب على طبيعة عملها الصيانة والإصلاح والتكيب لأجزاء وأجهزة خفيفة ومنفصلة ، مثل ورش الديكورات ، وورش الإعلانات ، ومحلات تركيب زجاج السيارات ، وكافة خدمات الصيانة المتعلقة بالسيارات مثل ورش تنجيد وتركيب فرش السيارات وورش إصلاح إطارات السيارات ورش ميكانيكا سيارات ، وورش كهرباء سيارات وورش ردااتيرت وغيرها .

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

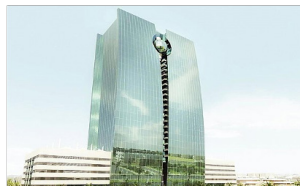


• المباني عالية الارتفاع (أكثر من 12 طابق)

هي المباني التي يزيد ارتفاعها (عدد طوابقها) عن 12 طابق وتزيد مساحتها عن 3,000 متر مربع ، وتم تصنيفها إلى (4) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على ارتفاع المبنى وعدد الطوابق حسب التالي :

- من 12 طابق إلى 18 طابق : وتعرف بالمباني العالية والتي لا يزيد أقصى ارتفاع لها عن 74 م .
- من 19 طابق إلى 30 طابق : وتعرف بالمباني العالية جدا والتي لا يزيد أقصى ارتفاع لها عن 120 م .
- من 31 طابق إلى 60 طابق : وتعرف بالمباني شاهقة الارتفاع والتي لا يزيد أقصى ارتفاع لها عن 240 م .
- أكثر من 60 طابق : وتعرف بالمباني شاهقة الارتفاع جدا والتي يزيد ارتفاعها عن 240 م .

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



• المنشآت الترفيهية

هو المكان المستقل المخصص للتسلية ، وتم تصنيفها إلى (3) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على المكونات والاستخدامات حسب التالي :

- دور عرض السينما المستقلة
 - الحدائق والمنتزهات
 - صالات الألعاب الترفيهية
- وفيما يلي توضيح بذلك :

• دور عرض السينما المستقلة

هي دور العرض السينمائي التي يتم بناؤها بشكل مستقل عن أي نشاط آخر ، ومن الممكن أن تكون مفتوحة أو مغلقة.



• 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 .





• الصالات الترفيهية

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



• المرافق العامة

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

• 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 :

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



• 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 .



• 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 .

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

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





• المزارع

هي مساحة من الأرض تستغل بصفة رئيسية أو جزئية في إنتاج الزروع النباتية 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.

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

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



• المباني الرياضية

هو المكان المستقل المخصص لممارسة الأنشطة الرياضية البدنية والحركية ، وتم تصنيفها إلى (3) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على المكونات والاستخدامات حسب التالي :

- الأندية الرياضية (المراكز الرياضية)
 - الملاعب المكشوفة
 - الصالات الرياضية
- وفيما يلي توضيح بذلك :

• الأندية الرياضية (المراكز الرياضية)

هي الأماكن التي تشمل عدداً من الصالات الرياضية متعددة الأغراض والتي يمكن لأعضائها ومرتابيها ممارسة عدة أنواع من الأنشطة الرياضية مثل: رياضة بناء الأجسام، ورياضات الدفاع عن النفس مثل الجودو والكاراتيه وغيرها، وأيضاً رياضات مثل تنس الطاولة، والبيلياردو، والتزلج، والسباحة، الكرة الطائرة، وكرة السلة وغيرها من الأنشطة الرياضية .



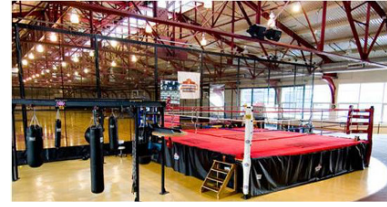
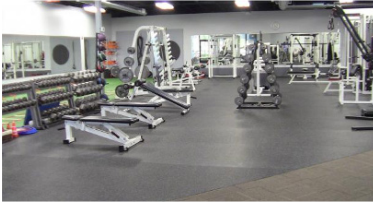
• الملاعب المكشوفة

وهي ملاعب كرة القدم التي لا تقل مساحته عن 1,200 م² ولا يشترط أن يكون الموقع مخصص لهذا الاستعمال ، على أن يتم عزل الملاعب بشبك بارتفاع 6م لمراعاة الجوار ، ويكون إما من النجيلة الطبيعية أو الصناعية .



• الصالات الرياضية المستقلة

هي صالة واحدة مغلقة يمارس فيها نوع واحد أو أكثر من الأنشطة الرياضية التي تمارس في المراكز الرياضية.



• مباني المطاعم والمطابخ

هو المباني المستقلة المخصصة لإعداد وتقديم الوجبات الغذائية ، وتم تصنيفها إلى (3) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على المكونات والاستخدامات حسب التالي :

- المطاعم المتخصصة (ذات المباني المستقلة)
- مطاعم الوجبات السريعة (ذات المباني المستقلة)
- المطابخ

• المطاعم المتخصصة (ذات المباني المستقلة)

هي المطاعم التي تُعد وتقدم الوجبات داخل مبنى المطعم وخارجه ، والتي تقام على قطعة / قطع أرض/أراضي مستقلة، بحيث يخصص كامل المبنى كمطعم) دون إشراك أي أنشطة أخرى (تجارية أو سكنية) وغالباً ما يتخصص في نوع معين من الأطعمة إما حسب بلد معين أو نوع معين من الغذاء أو طريقة الطهي وغيرها .





- مطاعم الوجبات السريعة (ذات المباني المستقلة)

هي مطاعم تعد وتقدم الوجبات السريعة داخل مبنى المطعم أو من خلال خدمة السيارات، وتقام على قطعة / قطع أرض / أراضي مستقلة.



- المطابخ

هي الأماكن المخصصة لطبخ الوجبات فقط، دون تقديم الوجبات داخلها.



• 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
- مشتملات لوحات الدعاية والإعلان وتشمل :
 - o القواعد الخرسانية
 - o الأعمدة المجلفنة (حاملة اللوحات الدعائية الإعلانية)
 - o اللوحات (البورد) المخصص لتركيب اللوح الإعلانية



2.5 تقدير الأسعار ومعدلات الإهلاك

1.2.5 تقدير أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات

تم تقدير الأسعار لكافة المباني والمنشآت الواردة ضمن التصنيف التفصيلي وفتاتها (المستويات) بإتباع أسلوب ومنهجية واضحة تأخذ بعين الاعتبار العوامل المؤثرة والتغيرات التي قد تطرأ على الأسعار، وذلك بالاعتماد على مجموعة من الموجهات الرئيسية المتمثلة في التالي:

- الآليات المتبعة في تقدير الأسعار ضمن التجارب الدولية المشابهة التي درست ضمن البند 2-3.
- التصنيفات التفصيلية للمباني وما يندرج تحتها من فئات ومستويات.
- مستويات التشطيب المتعارف عليها في السوق المحلي.
- أسعار التنفيذ الجارية لشركات ومؤسسات المقاولات النظامية.
- أن تكون نسبة الأتعاب الاستشارية والإدارة مناسبة لنوع المشروع وطبيعته.
- مكونات أسعار التنفيذ وتوزيعها حسب بنود الأعمال والتشطيبات وجدول الكميات والمواصفات.
- مراعاة كود البناء والأنظمة والتشريعات المرتبطة بأعمال الإنشاءات ومؤشر العمالة.

وقد حددت الأسعار بالاعتماد على (4) مصادر رئيسية وهي كالتالي:

- مؤسسات وشركات المقاولات النظامية: والتي تتوفر لديها كادر فني متخصص.
- المشاريع الجديدة الجاري تنفيذها: في مختلف المناطق داخل المملكة العربية السعودية.
- قاعدة بيانات شركة بيئة المعلوماتية: والتي يتم تحديثها بشكل دوري ضمن نظام جغرافي (GIS) يعمل على تحليل المعلومات وإنتاج تقارير سعرية للمباني (عدد 7,500 عينة لعام 2020م - 2021م).

إضافة لأنه قد تم اختيار ثمانية مناطق إدارية في المملكة (الرياض، مكة المكرمة، المدينة المنورة، المنطقة الشرقية، حائل، عسير، جازان، القصيم) لتقييم مجموعة من المباني ضمن التصنيفات المحددة وموزعة على جميع هذه المناطق، وفيما يلي المحافظات الرئيسية للمناطق المختارة:



المحافظة	المنطقة
جدة - مكة	مكة المكرمة
الرياض - الخرج - الدرعية	الرياض
الدمام - الخبر	الشرقية
أبها - خميس مشيط - عسير	عسير
المدينة المنورة - ينبع	المدينة المنورة
جازان - صبيا - أبا عريش	جازان
بريدة - عنيزة	القصيم
حائل	حائل

• المباني السكنية

بالاعتماد على التصنيف التفصيلي للمباني السكنية فقد تم توزيعها إلى (5) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على طبيعة المسكن ونوعية إشغاله ، كما يندرج تحت كل تصنيف مجموعة تصنيفات فرعية (أنواع) بناء على الأنظمة والاشتراطات والخصائص العمرانية المحلية ومستويات التشطيب والمكونات يمكن توضيحها كما يلي :

التصنيف التفصيلي	الفئات
القصور	---
المجمعات السكنية	CLASS (A)
	CLASS (B)
	CLASS (C)
فيلات سكنية	CLASS (A)
	CLASS (B)
	CLASS (C)
مباني متعددة الأسر (عمائر سكنية)	CLASS (A)
	CLASS (B)
	CLASS (C)
البيوت الشعبية	ذو أعمدة مسلحة ومبني من الطوب أو البلك
	مبني من الطوب أو البلك دون أساس مسلح
	مبني من الطين
	المباني الحجرية
سكن العمال	---

بناءً على التصنيف أعلاه تم تقدير الأسعار مع الأخذ في الاعتبار جودة ومستوى البنود التالية :

- الخدمات المتوفرة
- التشطيبات الخارجية
- التشطيبات الداخلية
- الأنظمة الكهرو ميكانيكية
- أنظمة التبريد والتسخين



وعليه جاءت النتائج كالتالي :

من خلال تحليل مصادر المعلومات جاءت نتائج الأسعار منسوبة إلى المتر المربع وفق كل تصنيف كالتالي :

التصنيف التفصيلي	الفئات	جهات المقاولات	المشاريع الجيدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
القصور	---	8,610	NA	8,160	6,500	9,000
المجمعات السكنية	CLASS (A)	5,135	5,000	5,340	4,800	6,000
	CLASS (B)	4,050	3,850	4,100	3,500	4,500
	CLASS (C)	2,600	2,600	2,800	2,400	2,500
فيلات سكنية	CLASS (A)	4,150	3,900	3,850	3,900	4,000
	CLASS (B)	2,990	3,000	3,175	2,700	2,900
	CLASS (C)	1,880	2,300	2,200	2,000	2,300
مباني متعددة الأسر (عمائر سكنية)	CLASS (A)	3,880	NA	3,700	3,400	3,800
	CLASS (B)	2,900	3,000	2,850	2,500	3,000
	CLASS (C)	1,900	2,000	2,050	1,750	1,900
البيوت الشعبية	ذو أعمدة مسلحة ومبني من الطوب أو البلك	1,410	1,400	1,400	1,250	1,300
	مبني من الطوب أو البلك دون أساس مسلح	1,050	NA	NA	900	1,000
	مبني من الطين	450	NA	NA	400	600
	المباني الحجرية	550	NA	650	500	750
سكن العمال	---	1,600	NA	1,550	1,300	1,650

الأرقام أعلاه بالريال السعودي وقد تم أخذ ما يلي في عين الاعتبار :

- اشتملت الأسعار أعلاه على الأتعاب الاستشارية والإدارية إضافة لتضمين نسبة أرباح المقاول بما يتراوح ما بين 10% لـ 15% حسب نوع المبنى وتصنيفه ، ولم يتم احتساب نسبة إدارة للبيوت الشعبية .
- تم تحويل جميع الأسعار لـ تكلفة المتر المربع بعد تحليل جداول الكميات والمواصفات وتشمل جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وذروة السطح .

هناك بعض المباني السكنية ذات الفئات مثل الفيلات السكنية والعمائر يمكن لها أن تكون في مناطق ضبابية ما بين المستويات ، وعليه يمكن قياس كل عنصر من عناصر البناء وفقاً لتصنيفه بالاعتماد على الأوزان النسبية الموضحة في المصنوفة التالية :

الفئات	الأعمال الإنشائية	التشطيبات الداخلية	التشطيبات الخارجية	الأنظمة الكهرو ميكانيكية	أنظمة التبريد
CLASS (A)	22%	30%	20%	20%	8%
CLASS (B)	25%	30%	20%	20%	5%
CLASS (C)	30%	30%	20%	20%	0%

• المباني الإدارية

بالاعتماد على التصنيف التفصيلي للمباني الإدارية فقد تم توزيعها إلى (3) تصنيفات فرعية (أنواع) بناء على التالي :

- الموقع
- الخدمات المتوفرة
- التشطيبات الخارجية
- التشطيبات الداخلية
- الأنظمة الكهرو ميكانيكية
- أنظمة التكييف والتسخين

وعليه جاءت النتائج كالتالي :

التصنيف العام	الفئات
المباني الإدارية	CLASS (A)
	CLASS (B)
	CLASS (C)

تم من خلال تحليل مصادر المعلومات تنسيب نتائج الأسعار إلى المتر المربع وفق كل تصنيف كالتالي :

الفئات	الفئات	جهات المقاولات	المشاريع الجيدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
المباني الإدارية	CLASS (A)	4,500	4,400	4,250	4,100	4,500
	CLASS (B)	3,450	3,600	3,400	3,300	5,000
	CLASS (C)	3,600	3,450	NA	2,900	3,800

الأرقام أعلاه بالريال السعودي وقد تم أخذ ما يلي في عين الاعتبار :

- اشتملت الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين 10% لـ 15% .
- تحويل جميع الأسعار إلى تكلفة المتر المربع بالاعتماد على معطيات السوق وجهات المقاولات وتشتمل الأسعار كافة التكاليف الإنشائية بما فيها الأسوار والخزانات وذروة السطح وتنسيق الموقع العام .
- عادة ما تكون تكلفة التشطيب الداخلي للوحدات على نفقة المستأجر في المباني الإدارية فئة (A) و (B) .



• المباني التجارية

بالاعتماد على التصنيف التفصيلي للمباني التجارية فقد تم توزيعها إلى (7) تصنيفات تفصيلية بناء على الأنظمة والاشتراطات والخصائص العمرانية المحلية ويمكن توضيحها كالتالي:

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي
المباني التجارية	مجمعات أكشاك وبسطات
	مراكز تجارية مفتوحة
	مراكز تجارية مغلقة
	مراكز التسوق
	الأسواق المركزية
	المصارف والبنوك
	صالات عرض السيارات

من خلال تحليل مصادر المعلومات جاءت نتائج الأسعار منسوبة إلى المتر المربع وفق كل تصنيف كالتالي:

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	جهات المقاولات	المشاريع الجديدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
المباني التجارية	مجمعات أكشاك وبسطات	1,800	NA	1,750	1,700	1,900
	مراكز تجارية مفتوحة	2,650	3,050	2,750	2,350	3,200
	مراكز تجارية مغلقة	6,100	5,200	5,700	5,300	6,300
	مراكز التسوق	2,700	NA	2,500	2,400	3,000
	الأسواق المركزية	3,400	NA	3,100	3,000	3,500
	المصارف والبنوك	8,300	NA	7,900	7,500	9,000
	صالات عرض السيارات	2,000	NA	1,700	1,600	2,100

الأرقام أعلاه بالريال السعودي وقد أخذ بالاعتبار ما يلي :

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين 10% إلى 15% حسب نوع المبنى وتصنيفه .
- جميع الأسعار تم تحويلها إلى تكلفة المتر المربع بالاعتماد على معطيات السوق والجهات المنفذة وتشمل جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات ودروة السطح وتنسيق الموقع العام .
- المباني التجارية المتخصصة مثل المصارف والبنوك عادة ما تكون مشطوبة من الداخل .

• مباني الضيافة والخدمات السياحية

بالاعتماد على التصنيف التفصيلي لمباني الضيافة والخدمات السياحية فقد تم توزيعها إلى (3) تصنيفات تفصيلية بناء على الأنظمة والاشتراطات والخصائص العمرانية المحلية يمكن توضيحها كالتالي :

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي
مباني الضيافة والخدمات السياحية	منشآت الضيافة والإيواء
	قاعات الأفراح والمناسبات
	الاستراحات الخاصة

يندرج تحت منشآت الضيافة والإيواء السياحي نوعين من المنشآت :

- الوحدات السكنية الفندقية : وتشمل القرى والمنتجعات السياحية ، الفنادق ، الشقق الفندقية ، الفلل الفندقية .
- لوحات السكنية المفروشة : وتشمل الغرف والشقق المفروشة .

وكل نوع من الأنواع أعلاه موزع إلى مجموعة من الفئات حسب معايير ومتطلبات الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني ووزارة الشؤون البلدية والقروية يمكن توضيحها كالتالي :

نوع المنشأة	الفئات
الوحدات السكنية الفندقية	5 نجوم
	4 نجوم
	3 نجوم
	2 نجمة - 1 نجمة
الوحدات السكنية المفروشة	درجة أولى
	درجة ثانية
	درجة ثالثة
	درجة رابعة - درجة خامسة
قاعات الأفراح والمناسبات	مستوى A
	مستوى B
	مستوى C
الاستراحات الخاصة	



من خلال تحليل مصادر المعلومات جاءت نتائج الأسعار منسوبة إلى المتر المربع وفق كل تصنيف كالتالي :

نوع المنشأة	التصنيف التفصيلي	جهات المقاولات	المشاريع الجديدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى				
الوحدات السكنية الفندقية	5 نجوم	8,100	NA	NA	7,500	9,750				
	4 نجوم	6,250	6,500	6,300	6,100	7,600				
	3 نجوم	4,190	NA	4,000	3,750	4,700				
	2 نجمة - 1 نجمة	2,600	2,900	NA	2,500	3,400				
الوحدات السكنية المفروشة	درجة أولى	4,756	4,800	4,680	4,300	5,800				
	درجة ثانية	4,270	4,100	NA	3,700	4,350				
	درجة ثالثة	2,880	2,970	NA	2,450	2,950				
	درجة رابعة - درجة خامسة	2,215	2,250	2,300	2,150	2,800				
قاعات الأفراح والمناسبات	مستوى A	6,200	5,950	NA	5,500	7,450				
	مستوى B	5,280	5,300	5,180	4,700	5,650				
	مستوى C	4,125	4,200	4,200	3,500	4,350				
الاستراحات الخاصة						3,000	1,700	2,600	2,700	2,650

الأرقام أعلاه بالريال السعودي وقد تم أخذ ما يلي في عين الاعتبار :

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين 10% إلى 15% حسب نوع المبنى وتصنيفه .
- تشمل الأسعار جميع التجهيزات الداخلية للمباني وما تشمله من ديكورات ثابتة ومعدات وتركيبات ولا تشمل الأثاث والأصول المنقولة .
- جميع الأسعار تم تحويلها إلى تكلفة المتر المربع بالاعتماد على معطيات السوق والشركات العاملة في المجال لصعوبة تحليل جداول الكميات والمواصفات ، وتشمل جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات ودروة السطح وتنسيق الموقع العام .

منشآت الضيافة والإيواء بمدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة :

• الوحدات السكنية الفندقية

- فيما يخص الوحدات السكنية الفندقية بمدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة فهناك اشتراطات إضافية مثل : (أنظمة تكييف الممرات في فنادق فئة 3 نجوم و 2 نجمة ، توفير نظام قفل الكتروني حتى فنادق 3 نجوم) مما يشكل تكلفة إضافية للإنشاءات علاوة على زيادة عدد الغرف وخصوصاً فنادق 3 نجوم وأقل ، علماً بأنه يقابل هذه الزيادة عدم اشتراط بعض المواصفات مثل (عدم اشتراط تظليل المناطق الخارجية للفنادق فئة 4 نجوم ، يشترط 1/3 مساحة البهو تقريباً ، لا يشترط توفر مصعد خدمات في 3 نجوم ، نصف اشتراطات المطاعم تقريباً في المساحة والديكور والمرافق العامة والمناطق المفتوحة ، لا يشترط توفير صالة رياضية أو مسبح لفنادق فئة 4 و 5 نجوم ، لا يشترط توفير مطبخ رئيسي في فئة 3 نجوم) .

- وعند قياس الاشتراطات الإضافية والأمور غير الملزمة وسؤال المطورين العقاريين المختصين يتضح أن التكلفة متقاربة لحد كبير بين منشآت الضيافة في المدينتين المقدستين وغيرها ، علماً أنها قد تكون أقل كلفة فيهما بنسبة مئوية لا تزيد بأي حال من الأحوال عن 10% مما لا يستدعي إدراجها بشكل مستقل في الدليل حيث أن تكلفتها تندرج ضمن نطاق المدى السعري لتكلفة الإنشاءات .

• الوحدات السكنية المفروشة

- فيما يخص الوحدات السكنية المفروشة بمدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة فهناك اشتراطات إضافية مثل: (توفير مصعد للدرجة الأولى والثانية والثالثة) وفي المقابل لا يشترط توفير مرافق ترفيهية .
- وبالتالي يتضح أن التكلفة متقاربة لحد كبير بين الوحدات السكنية المفروشة في المدينتين المقدستين وغيرها ، مما لا يستدعي إدراجها بشكل مستقل في الدليل حيث أن تكلفتها تندرج ضمن نطاق المدى السعري لتكلفة الإنشاءات .

• مباني الخدمات التعليمية

بالاعتماد على التصنيف التفصيلي لمباني الخدمات التعليمية فقد تم توزيعها إلى (4) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على مراحل ومستويات التعليم وأعمار المنتسبين والتخصصات العلمية والمهنية والفنية يمكن توضيحها كالتالي :

التصنيف العام	الفئات
مباني الخدمات التعليمية	دور الحضانة ورياض الأطفال
	المدارس التعليمية
	المعاهد ومراكز التعليم
	الجامعات

عند تقدير الأسعار تعذر الوصول لتكلفة تنفيذ الجامعات كونها صروح إنشائية تتكون من مجموعة عناصر عمرانية مختلفة لا يمكن ضبطها في سعر موحد ويمكن التعامل مع كل مبنى وعنصر إنشائي ضمن الحرم الجامعي على حدة ، وفيما يخص باقي التصنيفات الأخرى ومن خلال تحليل مصادر المعلومات جاءت نتائج الأسعار منسوبة إلى المتر المربع المبني وفق كل تصنيف كالتالي :

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	جهات المقاولات	المشاريع الجديدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
مباني الخدمات التعليمية	دور الحضانة ورياض الأطفال	2,850	2,750	2,700	2,600	3,100
	المدارس التعليمية	4,400	4,000	4,100	3,300	5,000
	المعاهد ومراكز التعليم	3,600	3,450	NA	2,900	3,800

الأرقام أعلاه بالريال السعودي وقد تم أخذ ما يلي في عين الاعتبار :

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة 15% .



- جميع الأسعار تم تحويلها إلى تكلفة المتر المربع بالاعتماد على معطيات السوق وجهات المقاولات ، وتشمل جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات ودروة السطح وتنسيق الموقع العام ولا تشمل الأثاث والأصول المنقولة .
- يتم تقدير أسعار الجامعات على حسب مكونات كل جامعة .

• مباني الخدمات الصحية والاجتماعية

بالاعتماد على التصنيف التفصيلي لمباني الخدمات الصحية فقد تم توزيعها إلى (4) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على حجم المنشأة الصحية والاجتماعية ونوعية الخدمة المقدمة والتجهيزات المتوفرة والإيواء الطبي والتخصصات الطبية يمكن توضيحها كالتالي :

التصنيف العام	الفئات
مباني الخدمات الصحية	المستشفيات
	المستوصفات
	مراكز إعادة التأهيل
	مراكز الخدمة الاجتماعية المستقلة

من خلال تحليل مصادر المعلومات جاءت نتائج الأسعار منسوبة إلى المتر المربع المبني وفق كل تصنيف كالتالي :

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	جهات المقاولات	المشاريع الجديدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
مباني الخدمات الصحية	المستشفيات	9,200	9,800	7,700	7,200	10,900
	المستوصفات	4,000	NA	3,000	2,600	4,900
	مراكز إعادة التأهيل	5,100	4,900	NA	3,200	5,600
	مراكز الخدمة الاجتماعية المستقلة	4,750	NA	NA	3,300	5,550

الأرقام أعلاه بالريال السعودي وقد أخذ بالاعتبار ما يلي :

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة 15% .
- جميع الأسعار تم تحويلها إلى تكلفة المتر المربع وفق معطيات الجهات العاملة والبيانات المتوفرة ، وتشمل جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات ودروة السطح وتنسيق الموقع العام ولا تشمل الأصول المنقولة.

• المساجد

بالاعتماد على التصنيف التفصيلي للمساجد بناء على الأنظمة والاشتراطات والخصائص العمرانية المحلية هناك نوعين من المساجد يمكن توضيحها كالتالي :

التصنيف العام	الفئات
المساجد	المسجد الجامع
	المسجد المحلي

من خلال تحليل مصادر المعلومات جاءت نتائج الأسعار منسوبة إلى المتر المربع وفق كل تصنيف كالتالي :

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	جهات المقاولات	المشاريع الجديدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
المساجد	المسجد الجامع	5,350	5,250	NA	4,850	5,900
	المسجد المحلي	3,850	4,400	NA	3,250	5,000

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين 15% إلى 20% حسب نوع المبنى وتصنيفه .
- جميع الأسعار تم تحويلها إلى تكلفة المتر المربع وفق معطيات الجهات العاملة والمشاريع الجديدة ، وتشمل جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات ودروة السطح وتنسيق الموقع العام .
- الأسعار أعلاه تشمل جميع التركيبات الداخلية ولا تشمل الأصول المنقولة .

• مباني الخدمات الصناعية

بالاعتماد على التصنيف التفصيلي لمباني الخدمات التعليمية فقد تم توزيعها إلى (4) تصنيفات تفصيلية رئيسية تعتمد على مراحل ومستويات التعليم وأعمار المنتسبين والتخصصات العلمية والمهنية والفنية يمكن توضيحها كالتالي :

التصنيف العام	الفئات
مباني الخدمات الصناعية	المصانع
	المستودعات
	الثلاجات
	الورش

من خلال تحليل مصادر المعلومات جاءت نتائج الأسعار منسوبة إلى المتر المربع وفق كل تصنيف كالتالي :

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	جهات المقاولات	المشاريع الجديدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
مباني الخدمات الصناعية	المصانع	2,230	2,750	2,700	2,600	3,100
	المستودعات	1,170	4,000	4,100	3,300	5,000
	الثلاجات	1,840	3,450	NA	2,900	3,800
	الورش	1,085	NA	990	900	1,200

الأرقام أعلاه بالريال السعودي وقد تم أخذ ما يلي في عين الاعتبار :

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين 15% إلى 20% .
- جميع الأسعار تم تحويلها إلى تكلفة المتر المربع بالاعتماد على معطيات السوق وجهات المقاولات ، وتشمل جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام .



• المباني عالية الارتفاع (أكثر من 12 طابق)

تتأثر تكلفة إنشاء المباني عالية الارتفاع طردياً بزيادة تكاليف أعمال ما تحت الأرض (substructure) وأعمال البناء والهيكال الخرساني وتعرف هذه الأعمال باسم (أعمال العظم) ، وتشكل هذه الأعمال ما نسبته من 30% إلى 35% من التكاليف الانشائية حسب نوع المبنى وطبيعته .
وعليه يمكن زيادة التكاليف أعلاه (أعمال العظم) بمعامل ثابت حسب ارتفاع المبنى كالتالي :

عدد الطوابق	معامل الزيادة في تكلفة أعمال العظم
من 12 - 18 طابق	1.50 - 1.70
من 19 - 30 طابق	1.85 - 2.10
من 31 طابق إلى 60 طابق	2.50 - 3.20

- يؤخذ بالمباني حتى ارتفاع 12 طابق كأساس تكلفة لتطبيق المعاملات بالجدول أعلاه .
- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين 15% إلى 20% .
- جميع الأسعار تم تحويلها إلى تكلفة المتر المربع بالاعتماد على معطيات السوق وجهات المقاولات ، وتشمل جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام .

مثال توضيحي

بافتراض أن تكلفة الإنشاءات لمبنى إداري فئة B وفق أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات 3,450 ريال/م² وحيث أن أعمال العظم تمثل 35% من إجمالي تكلفة الإنشاءات، فإن تكلفة أعمال العظم ستكون بقيمة 1,200 ريال/م² والمتبقي للأعمال الأخرى 2,250 ريال/ م².

$$2,250 \text{ ريال} / \text{م}^2 = (1 - 35\%) \times 3,450$$

وعليه يمكن قياس تكلفة الإنشاءات حسب تغير عدد الأدوار كالتالي :

تكلفة العظم ريال / م ²	عدد الأدوار	معامل الزيادة	تكلفة العظم ريال / م ²	تكلفة المتر المربع الشامل
1,200	18	1.60	1,920	5,485
1,200	30	2.00	2,400	6,857
1,200	45	2.85	3,420	9,770

يفضل إبقاء المباني عالية الارتفاع (أكثر من 12 طابق) بشكل منفصل حيث أنها يمكن أن تتضمن أكثر من استعمال وذلك لعدم تداخل المعلومات على مستخدم الدليل .

• المنشآت الترفيهية

بالاعتماد على التصنيف التفصيلي للمنشآت الترفيهية فقد تم توزيعها إلى (3) تصنيفات تفصيلية بناءً على المكونات كالتالي :

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي
المنشآت الترفيهية	دور عرض السينما
	صالات الألعاب الترفيهية
	الحدائق والمنتزهات

- تختلف وحدة القياس من تصنيف إلى آخر حيث تعتمد دور عرض السينما وصالات الألعاب الترفيهية على المتر المربع من المسطحات المبنية ، بينما وحدة قياس الحدائق والمنتزهات المتر المربع من مساحة الأرض . ومن خلال تحليل مصادر المعلومات جاءت نتائج الأسعار منسوبة إلى المتر المربع (أرض أو مبنى) المبني وفق كل تصنيف كالتالي :

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	جهات المقاولات	المشاريع الجديدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
المنشآت الترفيهية	دور عرض السينما المستقلة ريال/م ² مبني	8,200	9,600	NA	7,650	10,200
	صالات الألعاب الترفيهية ريال/م ² مبني	2,000	2,250	1,500	1,300	2,600
	الحدائق والمنتزهات ريال/م ² أرض	280	350	NA	250	400

الأرقام أعلاه بالريال السعودي وقد تم أخذ ما يلي في عين الاعتبار :

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول تتراوح ما بين 10% إلى 15% حسب نوع المنشأة وتصنيفها .
- جميع أسعار تم تحويلها إلى تكلفة المتر المربع وتشمل جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام والمرافق العامة .

• المباني الرياضية

بالاعتماد على التصنيف التفصيلي للمباني الرياضية فقد تم توزيعها إلى (3) تصنيفات تفصيلية بناءً على المكونات كالتالي:

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي
المباني الرياضية	الأندية الرياضية (المراكز الرياضية)
	الصالات الرياضية
	الملاعب المكشوفة

- تختلف وحدة القياس من تصنيف إلى آخر حيث تعتمد المراكز الرياضية والصالات الرياضية على المتر المربع من المسطحات المبنية ، بينما وحدة قياس الملاعب المكشوفة المتر المربع من مساحة الأرض . ومن خلال تحليل مصادر المعلومات جاءت نتائج الأسعار منسوبة إلى المتر المربع (أرض أو مبنى) المبني وفق كل تصنيف كالتالي :



التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	جهات المقاولات	المشاريع الجديدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
المباني الرياضية	الأندية الرياضية (المراكز الرياضية) ريال/م ² مبني	8,200	9,600	NA	7,650	10,200
	الصالات الرياضية ريال/م ² مبني	2,000	2,250	1,500	1,300	2,600
	الملاعب المكشوفة ريال/م ² أرض	280	350	NA	250	400

الأرقام أعلاه بالريال السعودي وقد تم أخذ ما يلي في عين الاعتبار :

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول تتراوح ما بين 10% إلى 15% حسب نوع المنشأة وتصنيفها .
- جميع الأسعار تم تحويلها إلى تكلفة المتر المربع وتشمل جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام والمرافق العامة .

• مباني المطاعم والمطابخ

بالاعتماد على التصنيف التفصيلي لمباني المطاعم والمطابخ فقد تم توزيعها إلى (3) تصنيفات تفصيلية بناءً على المكونات كالتالي:

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي
مباني المطاعم والمطابخ	(المطاعم المتخصصة ذات المباني المستقلة)
	(مطاعم الوجبات السريعة ذات المباني المستقلة)
	المطابخ

- من خلال تحليل مصادر المعلومات جاءت نتائج الأسعار منسوبة إلى المتر المربع وفق كل تصنيف كالتالي :

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	جهات المقاولات	المشاريع الجديدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
مباني المطاعم والمطابخ	المطاعم المتخصصة (ذات المباني المستقلة) ريال/م ² مبني	4,500	3,850	4,000	3,050	5,200
	مطاعم الوجبات السريعة (ذات المباني المستقلة) ريال/م ² مبني	2,500	2,300	2,900	2,100	3,500
	المطابخ ريال/م ² أرض	1900	NA	NA	1,700	2,450

الأرقام أعلاه بالريال السعودي وقد أخذ بالاعتبار ما يلي :

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول تتراوح ما بين 10% إلى 15% حسب نوع المنشأة وتصنيفها .
- جميع الأسعار تم تحويلها إلى تكلفة المتر المربع وتشمل جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام والمرافق العامة .

• المرافق العامة

وتتضمن أعمال تجهيز المخططات العامة ومواقف السيارات ، ويمكن توضيحها بشكل تفصيلي كالتالي :

المخططات العامة للأراضي

- تم تقدير الأسعار بالاعتماد على بنود الأعمال والتحسينات التي يجري تنفيذها على الأرض الخام ، ومن خلال تحليل مصادر المعلومات جاءت نتائج الأسعار منسوبة إلى المتر المربع الخام وفق كل بند كالتالي :

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	جهات المقاولات	المشاريع الجديدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
أعمال المخططات العامة	تهييد الموقع	6	NA	NA	5	6
	أعمال السفلطة	45	NA	NA	40	52
	أعمال الرصف	10	NA	NA	9	12
	أعمدة الإنارة	12	NA	NA	11	13
	الحدائق	10	NA	NA	10	12
	أعمال البنية التحتية	150	NA	NA	135	170
	الإجمالي	233	NA	NA	210	265

الأرقام أعلاه بالريال السعودي وقد أخذ بالاعتبار ما يلي :

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين 15% إلى 20% حسب حجم المشروع .
- جميع الأسعار تم تحويلها إلى تكلفة المتر المربع الخام بعد تحليل معطيات السوق .

مواقف السيارات

- تم تقدير الأسعار بالاعتماد على نوعية المواقف ، ومن خلال تحليل مصادر المعلومات جاءت نتائج الأسعار منسوبة إلى المتر المربع وفق كل نوع كالتالي :

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	جهات المقاولات	المشاريع الجديدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
مواقف السيارات	مواقف سطحية	95	100	NA	75	105
	مواقف متعددة الطوابق	2,350	NA	2,250	2,300	3,000
	مواقف تحت الأرض	2,800	NA	2,400	2,700	3,500

الأرقام أعلاه بالريال السعودي وقد أخذ بالاعتبار ما يلي :

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة تتراوح ما بين 10% إلى 15% .
- جميع الأسعار تم تحويلها إلى تكلفة المتر المربع بعد تحليل جداول الكميات والمواصفات .

محطات الوقود

- تم تقدير الأسعار بالاعتماد على بنود الأعمال والتحسينات والمكونات التي يجري تنفيذها على الموقع ، ومن خلال تحليل مصادر المعلومات جاءت نتائج الأسعار منسوبة إلى كل عنصر وفق وحدة قياس مناسبة كالتالي :



التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	جهات المقاولات	المشاريع الجديدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
محطات الوقود	تجهيز الموقع العام ريال / 2م أرض	90	85	95	75	100
	منطقة الخدمات المساندة ريال / 2م مبني	1,700	1,800	1,950	1,550	1,950
	مظلة المحطة ريال / 2م مبني	850	850	800	750	1,000
	سعة خزانات الوقود ريال / 3م مبني	1,400	1,450	1,500	1,250	1,500

الأرقام أعلاه بالريال السعودي وقد أخذ بالاعتبار ما يلي :

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول بنسبة 10% .

• المزارع

تم تقدير الأسعار بالاعتماد على بنود الأعمال والتحسينات والمكونات التي يجري تنفيذها على الموقع ، ومن خلال تحليل مصادر المعلومات جاءت نتائج الأسعار منسوبة إلى كل عنصر وفق وحدة قياس مناسبة كالتالي :

التصنيف العام	الفئات	جهات المقاولات	المشاريع الجديدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الأسوار	الأسوار المعدنية العادية ريال / المتر الطولي	65	65	70	60	80
	الأسوار المعدنية المجلفنة ريال / المتر الطولي	100	90	100	85	110
	الأسوار المبنية من البلك ريال / المتر الطولي	200	190	205	175	215
الملاحق	الأسوار الخرسانية بقاعدة اسمنتية ريال / المتر الطولي	450	450	450	400	550
	سكن العمال ريال / 2م مبني	1,200	1,100	1,150	900	1,200
الآبار	المستودعات ريال / 2م مبني	900	900	800	700	1,000
	الآبار التقليدية ريال / 3م	500	550	450	375	650
الخزانات	الآبار الاتوازية ريال / المتر الطولي	450	450	500	375	550
	الخزانات العلوية ريال / 3م	400	400	NA	300	450
	الخزانات الأرضية ريال / 3م	650	650	NA	500	750
	برك الماء ريال / 3م	300	300	350	250	400
	العقوم الترابية ريال / 2م	60	60	NA	55	75
	المدرجات الزراعية ريال / 2م	225	225	NA	200	250
	البيوت المحمية (شبكة ظل وركلبن) ريال/2م	75	75	NA	70	85
	البيوت المحمية المغلقة (بلاستيك - فايبر جلاس) ريال/2م	150	150	NA	150	165

الأرقام أعلاه بالريال السعودي وقد أخذ بالاعتبار ما يلي :

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

• الملحقات

تشمل الملحقات مجموعة من العناصر والمكونات الإنشائية والتحسينات التي يمكن توажدها في أكثر من تصنيف تفصيلي للمباني، ومن خلال تحليل مصادر المعلومات جاءت نتائج الأسعار منسوبة إلى كل عنصر وفق وحدة قياس مناسبة كالتالي :

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	جهات المقاولات	المشاريع الجديدة	قاعدة البيانات	الحد الأدنى	الحد الأعلى
الملحقات	المسابح ريال / م3	1,550	1,600	1,450	1,300	1,800
	مظلات مواقف السيارات ريال / م2	150	160	145	125	190
	نظام إنذار ومكافحة الحريق ريال / م2	190	190	200	165	205
	التكييف المركزي ريال / م3	170	180	200	150	190

الأرقام أعلاه بالريال السعودي وقد أخذ بالاعتبار ما يلي :

- تشمل الأسعار أعلاه الأتعاب الاستشارية والإدارة .
- جميع الأسعار تم تحويلها إلى وحدة قياس مناسبة قابلة للتطبيق .

2.2.5 تحديد أعمار المباني

استناداً إلى مراجعة المصادر الخاصة بأعمار المباني في المملكة العربية السعودية وجد أنه ورد في القرار الوزاري رقم (2082) وتاريخ (01 / 06 / 1438 هـ) الخاص بتحديث اللائحة التنفيذية لنظام جباية الزكاة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/40) وتاريخ (02 / 07 / 1405 هـ) ضمن المادة السابعة الفقرة الثانية والتي تنص على أنه يتم استهلاك الأصول الثابتة وفقاً لطريقة القسط الثابت وتكون نسبة إهلاك المباني الثابتة (5%) ما يشير بوضوح إلا أن العمر الزكوي للمباني إن صح التعبير (20 سنة) ، والذي لا يمكن إسقاطه على الدليل باعتباره موجه محاسبي ، ونظراً لعدم وجود أي مراجع محلية معتمدة للأعمار قام فريق العمل في الدليل السابق الصادر بعام 2019 م بتقدير الأعمار السائدة للمباني والتحسينات بمختلف تصنيفاتها وفق مبررات اقتصادية وعمرانية واستثمارية وتشغيلية ، وللوصول إلى تحديد أكثر دقة وموضوعية لأعمار المباني تم إعادة النظر في المنهجية السابقة والصادرة في التقرير السابق لعام 2019 م وتحديثها تماشياً مع التجارب العالمية ومعطيات السوق الحالية والأمثلة المشابهة والخصائص العمرانية (الجانب الإنشائي) والجوانب المؤثرة على الأعمار بحسب التالي :

- التأثير الوظيفي
- تأثير الإشغال



• المنهجية المتبعة في تحديد أعمار المباني

ومن الممكن توضيح المنهجية المتبعة في عملية تقدير أعمار المباني على النحو التالي :



• تحديد الهياكل الإنشائية للمباني

بالاستناد على الورقة العلمية الصادرة من (DOVETAIL PARTENRS INC) في شهر أكتوبر من العام ٢٠١٣ تحت عنوان « Life Cycle Cost Analysis Of Non-Residential Building » وجد أنه يتم تصنيف المباني وفق هياكلها الإنشائية لثلاثة أنواع أساسية :

- مباني ذات هياكل إنشائية خرسانية .
- مباني ذات هياكل إنشائية معدنية أو فولاذية .
- مباني ذات هياكل إنشائية خشبية .

وبناءً على ما سبق ذكره وبناءً على ما تم توضيحه في الجوانب المؤثرة على أعمار المباني تم تحديد الأعمار الافتراضية بمراعاة الهياكل الإنشائية على النحو التالي :

التصنيف العام	التصنيف الفرعي	حد العمر الأدنى	حد العمر الأعلى	متوسط العمر
مباني ذات هياكل إنشائية خرسانية	هيكل أساسي خرساني	45 سنة	60 سنة	52 سنة
	مبنى خرساني بتأطير معدني	40 سنة	50 سنة	45 سنة
مباني ذات هياكل إنشائية معدنية أو فولاذية	هيكل أساسي معدني	40 سنة	50 سنة	45 سنة
	مبنى معدني	40 سنة	50 سنة	45 سنة
مباني ذات هياكل إنشائية خشبية	هيكل خشبي معدني	35 سنة	45 سنة	40 سنة
	هيكل أساسي خشبي	35 سنة	60 سنة	47 سنة

ونظراً لندرة وجود المباني ذات الهياكل الإنشائية الخشبية في المملكة العربية السعودية تم استبعاد هذا التصنيف و الاستناد في عملية احتساب الاعمار على المباني ذات الهياكل الإنشائية الخرسانية والمباني ذات الهياكل الإنشائية المعدنية أو الفولاذية الموضحة أعلاه .

• تقدير الجوانب المؤثرة على عمر المبنى

• التأثير الوظيفي على المباني

يقصد بالتأثير الوظيفي للمباني تدهور أو فقدان المبنى لمنفعته نتيجة ضعف قدرته على تأدية وظيفته التي تم انشاءه لإتمامها وتختلف نسبة التأثير حسب نوع الاستعمال من استعمال لآخر، وتم في هذا الدليل تحديد وزن معياري تقريبي لمدى التأثير الوظيفي بقيمة تتراوح ما بين 1 - 2 حيث تم تحديد اهم عاملين يؤثران على وظيفة المبنى :

1. مرونة التصميم : ويقصد بها قدرة المبنى على التكيف والتناغم مع مستجدات نظم البناء كأنظمة التكييف الحديثة و التصاميم الذكية وغيره ...

2. قابلية تغير الاستخدام : ويقصد بها تغيير استعمال المبنى لاستعمال يؤثر عليه من ناحية عدد المستخدمين وحجم الاستخدام . ويحصل المبنى على نسبة خصم قدرت بـ 7.5% في حال تحقيقه لأحد البنود أعلاه وفي حال تحقيق البندين يحصل على نسبة تقدر بـ 15%

البند	تحقق البند		تحقق البند		إجمالي
	القيمة المعيارية	القيمة النسبية	القيمة المعيارية	القيمة النسبية	
مرونة التصميم	1	0%	0	0%	7.5%
	1	0%	0	0%	7.5%
إجمالي	2	0%	0	0%	15%

• تأثير الاشغال على المباني

يقصد بتأثير الاشغال على المبنى مدى انشغاله بالمستخدمين و كثرة التردد عليه مع مراعاة الجوانب التشغيلية التي تميز كل استعمال و عليه تم تحديد قيمة معيارية تراكمية بين 1 - 5 يحصل المبنى فيها على ما نسبته 4% لكل وحدة معيارية وصولاً لـ 20% كحد أقصى لنسبة الخصم ويوضح الجدول أدناه النتائج :

الإيضاح	البند				
	1	2	3	4	5
إيضاح المعيار	إشغال منخفض جداً	إشغال منخفض	إشغال متوسط	إشغال مرتفع	إشغال مرتفع جداً
القيمة النسبية	4%	8%	12%	16%	20%



• المباني السكنية

تمت مراجعة الأعمار المعتمدة في تمويل العقار في الجهات التمويلية والتي تراوحت فيها أعمار المباني ما بين (40 - 45 سنة) دون تفرقة لفئات تصنيف المبنى رغم اعتماد معظمهم على تقرير فحص فني للمباني يضمن سلامة المبنى وبعد مراجعة الأمثلة المشابهة والدراسات العالمية في هذا الشأن ، مما جعل فريق العمل يعتمد العمر (60 سنة) كسقف أعلى متوقع للعمر الافتراضي للمباني السكنية والمنشآت الأعلى فئة ، ويتم معايرة كل صنف وفئة بناءً على هذا السقف و بالاستناد على المحددات التي تم ذكرها سابقاً :

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	طبيعة الانشاء	عمر الأساس		نسب التأثير				إجمالي نسبة الخصم	العمر الفعلي بعد التقريب	
			الحد الأدنى	الحد الأعلى	التأثير الوظيفي		تأثير الإشغال				
					%	الإيضاح	%	الإيضاح			
الحد الأدنى	الحد الأعلى	%	الإيضاح	%	الإيضاح	%	الإيضاح	الحد الأدنى	الحد الأعلى		
	القصور	هيكل خرساني	45	60	1	8%	إشغال منخفض جداً	4%	4%	40	50
المجمعات السكنية	الفئة (A) الفئة (B) الفئة (C)	هيكل خرساني	45	60	1	8%	إشغال منخفض جداً	4%	12%	40	50
		هيكل خرساني	45	60	2	15%	إشغال منخفض جداً	4%	19%	35	45
		هيكل خرساني	45	60	2	15%	إشغال متوسط	12%	27%	30	40
الفيلات	فيلات مستقلة فيلات متلاصقة فيلات شبه متلاصقة	هيكل خرساني	45	60	NA	0%	إشغال منخفض جداً	4%	4%	40	50
		هيكل خرساني	45	60	NA	0%	إشغال منخفض جداً	4%	4%	35	45
		هيكل خرساني	45	60	NA	0%	إشغال منخفض جداً	4%	4%	30	40
المباني السكنية	العمائر السكنية	هيكل خرساني	45	60	1	8%	إشغال متوسط	12%	20%	40	50
		هيكل خرساني	45	60	2	15%	إشغال متوسط	12%	27%	35	45
		هيكل خرساني	45	60	2	15%	إشغال متوسط	12%	27%	30	40
البيوت الشعبية	ذو أعمدة مسلحة ومبني من الطوب أو البلك	هيكل خرساني	45	60	2	15%	إشغال مرتفع	16%	31%	30	40
		-	25	2	15%	إشغال مرتفع	16%	31%	20	20	
		-	25	2	15%	إشغال مرتفع	16%	31%	20	20	
		-	25	2	15%	إشغال مرتفع	16%	31%	20	20	
	مسكن العمال	هيكل خرساني	45	60	1	8%	إشغال مرتفع جداً	20%	28%	30	40

• المباني الإدارية

فيما يخص الاستعمال الإداري للمباني الأقل من 12 طابق فقد تم دراسة العمر السائد لها مع مراعاة طبيعة الاستعمال وعدد شاغلي هذا النوع من المنشآت إضافة للأخذ بعين الاعتبار الآلية المتبعة في عملية إدارة أعمال التشغيل والصيانة الخاص بمعظمها وقد تراوحت أعمارها في المدى العمري ما بين (40 - 60 سنة) وفيما يلي تفصيل ذلك :

المباني الإدارية الفئة (A) : يلاحظ أنه عادة ما يتم الإنفاق على التشغيل والصيانة عن طريق مدير أملاك محترف (شركة متخصصة) تقوم بتطبيق الصيانة الوقائية والتصحيحية بطريقة جديدة ، إضافة إلى نوعية الإشغال المرتبطة بأسماء تجارية ذات طابع مستدام يتسم بالثبات لفترات إيجارية طويلة مما يقلل من الإحلال المتكرر ويعزز استدامة هذا النوع من المباني وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين بـ (45 - 55 سنة) .

المباني الإدارية الفئة (B) : يلاحظ أنه عادة يكون فيها الإنفاق على التشغيل والصيانة بانتظام في السنوات الأولى ويتم تطبيق الصيانة الوقائية والتصحيحية، إلا أنها تضعف بشكل تدريجي مع مرور الزمن ويتم الاستعانة بشركات ذات خبرات محدودة لإدارة الأملاك إضافة إلى نوعية الإشغال المرتبطة بأسماء تجارية جديدة من الشركات المبادرة عادةً لفترات إيجارية قصيرة إما لخروجهم من السوق أو لانطلاقهم إلى مباني أخرى تلبى نجاحاتهم مما يزيد من الإحلال المتكرر لهذا النوع من المباني وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين بـ (40 - 50 سنة) .

المباني الإدارية الفئة (C) : يلاحظ أنه عادة يكون فيها الإنفاق على التشغيل والصيانة شبه معدوم ويتم فيها الاكتفاء بأشخاص للإشراف على نظافة المبنى والقيام بأعمال الإصلاحات بدون تخصص أو سابق خبرة وبطرق عشوائية وبمواد غير مطابقة ، إضافة إلى نوعية الإشغال مرتبطة بأنشطة خدماتية لا تركز على استقبال العملاء أكثر تركيزها على إدارة شؤون العمال والمراجعات والتعقيب وخلافه مما يزيد من الضغط على الخدمات في المبنى ويرفع معدلات الإهلاك وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين بـ (35 - 45 سنة) .

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	طبيعة الانشاء	عمر الأساس		نسب التأثير			إجمالي نسبة الخصم	العمر الفعلي بعد التقريب	
			الحد الأدنى	الحد الأعلى	التأثير الوظيفي		تأثير الإشغال		الحد الأدنى	الحد الأعلى
					%	الإيضاح				
المباني الإدارية	الفئة (A)	هيكل خرساني	45	60	0%	NA	8%	45	55	
	الفئة (B)	هيكل خرساني	45	60	8%	1	12%	40	50	
	الفئة (C)	هيكل خرساني	45	60	8%	1	12%	35	45	

• المباني التجارية

فيما يخص الاستعمال التجاري فقد تم دراسة العمر الافتراضي المتوقع لها من حيث طبيعة الاستعمال الخاص بها ، وشاغلي المنشأة إضافة إلى الآلية المتبعة لإدارة أعمال التشغيل والصيانة الخاص بمعظمها مع الأخذ بالآلية الاستثمارية الخاصة ببعضها وقد تراوحت أعمارها بين (30 - 50 سنة) وفيما يلي تفصيل ذلك :

مجمعات أكشاك وبسطات : عادة يكون فيها الإنفاق على التشغيل والصيانة شبه معدوم ويتم فيها الاكتفاء بأشخاص للإشراف على نظافة المرافق والمساحات المشتركة والقيام بأعمال الإصلاحات بدون تخصص أو سابق خبرة وبطرق عشوائية وبمواد غير مطابقة ، إضافة إلى أن نوعية الإشغال مرتبطة بزيادة التأجير وعدد البسطات قدر الإمكان مما يزيد من الضغط على الخدمات على المجمع المبنى ويرفع معدلات الإهلاك وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين (20 - 30 سنة) .



مراكز تجارية مفتوحة : غالباً ما تكون الآلية الاستثمارية لهذا النوع من المنشآت هي استئجار الأرض لفترة طويلة ويرتبط العرف السائد بهذا النوع بالتعاقد لفترات تتراوح بين 15 - 25 سنة مع إعطاء عامين كفترة سماح للقيام بأعمال الإنشاءات وتوؤل الأرض بما عليها من منشآت للمالك في نهاية التعاقد و يلاحظ في معظم الحالات التركيز على تقليل تكاليف الإنشاء قدر الإمكان وكذلك الحال فيما يخص أعمال التشغيل والصيانة ، كما ينعكس ذلك على طبيعة و زمن إشغال هذه المراكز وإدارتها وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين (30 - 40 سنة) .

مراكز تجارية مغلقة : غالباً ما يتم فيها الإنفاق على التشغيل والصيانة عن طريق مدير أملاك محترف (شركة متخصصة) تقوم بتطبيق الصيانة الوقائية والتصحيحية بطريقة منضبطة ويلاحظ في معظم الحالات التركيز على جودة و تميز الإنشاءات والتصاميم قدر الإمكان إضافة إلى نوعية الإشغال المرتبطة بأسماء تجارية ذات طابع مستدام يتسم بالثبات لفترات إيجاريه طويلة مما يقلل من الإحلال المتكرر ويعزز استدامة المباني وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين (35 - 45 سنة) .

مراكز التسوق : وغالباً ما تكون الآلية الاستثمارية لهذا النوع من المنشآت هي استئجار الأرض لفترة طويلة ويرتبط العرف السائد بهذا النوع بالتعاقد لفترات تتراوح بين 15 - 25 عام مع إعطاء عامين كفترة سماح للقيام بأعمال الإنشاءات مع العلم بأنها لا تتطلب غالباً ضخامة وتعقيدات تصميمية أو إنشائية وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين (30 - 40 سنة) .

الأسواق المركزية : وغالباً ما تكون الآلية الاستثمارية لهذا النوع من المنشآت هي استئجار الأرض لفترة طويلة ويرتبط العرف السائد بهذا النوع بالتعاقد لفترات تتراوح بين 15 - 25 عام مع إعطاء عامين كفترة سماح للقيام بأعمال الإنشاءات مع العلم بأنها لا تتطلب غالباً ضخامة وتعقيدات تصميمية أو إنشائية وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين (30 - 40 سنة) .

المصارف والبنوك : ويعتبر التوجه المحلي الدارج هو استئجار الأرض وبالتالي تم ربط العمر بالعقد التأجيري السائد على الرغم من عدم تفضيل هذه الجهات لتغيير موقعها مع اعتنائها بحسن اختياره من خلال دراسات مكثفة لفترات أطول علماً بأن التحوط يدفع بهذه الجهات إلى عدم التهاون في الإنفاق على تصميم وتنفيذ المبنى بطرق تضمن أعلى معايير الجودة الإنشائية إضافة إلى عدم التهاون في ضخ ما يلزم في عملية إدارة العقار والصيانة والتشغيل وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين بـ (40 - 50 سنة) .

صالات عرض السيارات : ويتم عادة اختيار موقع هذا النوع من المنشآت على محاور رئيسية في المدينة مع عدم وجود تعقيدات كبيرة للتشغيل والصيانة علماً بأن تغيرات الديناميكيات الحضرية التي تجعل من عائد استثمار الأرض غير مقنع للاكتفاء بهذا الاستعمال لا يجعلها تدوم لأكثر من فترات التعاقد التي سبقت الإشارة إليها بشكل متكرر وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين بـ (35 - 45 سنة) .

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	طبيعة الانشاء	عمر الأساس		نسب التأثير			
			الحد الأدنى	الحد الأعلى	التأثير الوظيفي		تأثير الإشغال	
					%	الإيضاح	%	الإيضاح
المباني التجارية	مجمعات أكشاك وبسطات	هيكل معدني	30	40	2	15%	إشغال مرتفع	16%
	مراكز تجارية مفتوحة	هيكل معدني	40	50	NA	0%	إشغال مرتفع	16%
	مراكز تجارية مغلقة	مبنى خرساني بتأطير معدني	40	50	NA	0%	إشغال متوسط	12%
	مراكز تسوق	مبنى خرساني بتأطير معدني	40	50	NA	0%	إشغال مرتفع	16%
	الأسواق المركزية	هيكل معدني	40	50	NA	0%	إشغال مرتفع جداً	20%
	المصارف والبنوك	هيكل خرساني	45	60	NA	0%	إشغال متوسط	12%
	صالات عرض السيارات	هيكل معدني	40	50	NA	0%	إشغال متوسط	12%

• منشآت الضيافة والخدمات السياحية

فيما يخص منشآت الضيافة والخدمات السياحية فقد تم التركيز في دراستها بناءً على طبيعة الاستعمال ، وآليات ضبط الإشغال إضافةً لمراعاة حسن إدارة أعمال الصيانة والتحسينات وقد تراوحت أعمارها الافتراضية في المدى السعري ما بين (30 - 50 سنة) وفيما يلي تفصيل ذلك :

منشآت الضيافة والإيواء السياحي : ويندرج تحت هذا التصنيف القرى والمنتجعات السياحية والفنادق والشقق الفندقية والفلل الفندقية إضافةً للوحدات السكنية المفروشة ، ومن هذا المنطلق تم تقدير أعمار هذه المنشآت بالاستناد على أعمار المنشآت السكنية مع الأخذ بعين الاعتبار إضافةً عنصر الانضباط في أعمال التشغيل والصيانة عن طريق جهات متخصصة إضافةً إلى الانضباط في الإشغال الناتج عن آلية الاستلام وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين (40 - 50 سنة) كسقف أعلى متوقع للعمر الافتراضي للمنشآت الفندقية الأعلى فئةً (5 - 4 نجوم) إضافةً إلى ارتباطها عادةً بأسماء تشغيل عالمية تضمن الديمومة ، ويتم معايرة باقي الفئات بناءً على هذا السقف لتكون أعمارها الافتراضية بواقع (35 - 45 سنة) لفئة (3 نجوم) و أخيراً (30 - 40 سنة) لفئة (نجمتين وأقل) .

قاعات الأفراح والمناسبات : وعادةً ما يتم الاهتمام في تصميمها وتنفيذها وينطبق ذلك على الإدارة والتشغيل والصيانة علماً أنه يراعى في اختيار مواقعها غالباً أن يكون بناءً على دراسات وبناءً على ذلك تم الانطلاق في تقدير أعمارها الافتراضية ما بين (40 - 50 سنة) .

الاستراحات والشاليهات : وعادةً يتم بنائها في المخططات الحديثة والناشئة أطراف الأحياء القائمة في المدن وبناءً على ذلك يتأثر هذا الاستخدام كثيراً بتأثيرات الديناميكيات الحضرية فيكون تقادماً الوظيفي ناتج عن عمران المخططات المذكورة وبناءً على ذلك تقدير العمر المتوقع في المدى ما بين (30 - 40 سنة) .



التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	طبيعة الإنشاء	عمر الأساس		نسب التأثير			إجمالي نسبة الخصم	العمر الفعلي بعد التقريب			
			الحد الأدنى	الحد الأعلى	التأثير الوظيفي		تأثير الإشغال					
					%	الإيضاح	%		الإيضاح			
مباني الضيافة والخدمات السياحية	القرى والمنتجعات السياحية	هيكل خرساني	60	45	0%	NA	16%	16%	إشغال مرتفع	40	50	
			60	45	0%	NA	16%	16%	إشغال مرتفع	40	50	
	منشآت الضيافة والإيواء السياحي	الفنادق	هيكل خرساني	60	45	8%	1	20%	12%	إشغال متوسط	40	50
				60	45	8%	1	20%	12%	إشغال متوسط	40	50
				60	45	15%	2	27%	12%	إشغال متوسط	30	40
	قاعات الأفراح والمناسبات	الوحدات المفروشة	هيكل خرساني	60	45	0%	NA	16%	16%	إشغال مرتفع	40	50
				50	40	8%	1	24%	16%	إشغال مرتفع	30	40

• المنشآت الصناعية

فيما يخص المنشآت الصناعية فقد تم التركيز في دراستها على طبيعة الاستعمال ، وارتباط دوماها بالتحديثات والثورات التقنية وقد تراوحت أعمارها الافتراضية بين (30 - 40 سنة) وفيما يلي تفصيل ذلك :

المصانع : وعادة تختلف الإنشاءات في هذا النوع من الاستعمال باختلاف المجال الصناعي إلا أنها عموماً تتسم بانضباط شديد نابع عن الحرص على معايير واشتراطات السلامة البيئية والمهنية، ويتم فيها الاتكال على محترفين للقيام بأعمال الصيانة الوقائية والتصحيحية وفقاً لجداول معتمدة إلا أن ارتباط المنشآت بالتقادم التكنولوجي وضرورة مراجعة المعايير التصميمية لتواكب التطور التقني الحاصل ناهيك عن ارتباط عوامل اختيار الموقع بمواقع الصناعات المكتملة أو المواد الخام أو المرافق يجعل من ضرورة الانتقال أو إعادة البناء أمر حتمي وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين (30 - 40 سنة) .

المستودعات : ترتبط فيها طبيعة الاستعمال بالمعدات الثقيلة وقواعد استبدال المخزون إضافةً لاهتمام معظمها بقواعد واشتراطات السلامة إلا أنها عرضة للإهلاك أكثر لعدم الاهتمام بالتشغيل والصيانة بذات الكفاءة المتبعة في المصانع لطبيعة الآلية الاستثمارية القائمة على التأجير غالباً وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين (35 - 40 سنة) .

الثلاجات : ترتبط فيها طبيعة الاستعمال كذلك بالمعدات الثقيلة وقواعد استبدال المخزون إضافة لاهتمام معظمها بقواعد واشتراطات السلامة إلا أنها أقل عرضة من المستودعات للتآكل الداخلي والصدأ لانخفاض درجات الحرارة داخلها بسبب أجهزة التبريد الداخلية وحسن تطبيق مبادئ العزل الحراري وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين (35 - 40 سنة) .

الورش الخفيفة والصناعية : ترتبط فيها طبيعة الاستعمال والاستثمار (تأجير غالباً) بإغفال الصيانة المكلفة وتغليب التشغيل وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين (30 - 40 سنة) .

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	طبيعة الانشاء	عمر الأساس		نسب التأثير		إجمالي نسبة الخصم	بعد التقريب		
			الحد الأدنى	الحد الأعلى	التأثير الوظيفي			الحد الأدنى	الحد الأعلى	
					%	الإيضاح				%
المنشآت الصناعية	المصانع	مبنى معدني	40	50	1	8%	20%	28%	30	40
	المستودعات	مبنى معدني	40	50	1	8%	12%	20%	30	40
	الثلاجات	مبنى معدني	40	50	1	8%	12%	20%	30	40
	الورش	مبنى معدني	40	50	1	8%	16%	24%	30	40

• المساجد

فيما يخص المساجد فقد تم دراسة العمر الافتراضي المتوقع لها من حيث طبيعة الاستعمال الخاص بها ، وشاغلي المنشأة إضافة إلى الآلية الخاصة بنظرة المجتمع لها وقدسيتهما التي تمنع إساءة استخدامها وتجاوب بشكل سريع لأي قصور بها وقد تراوحت أعمارها التقديرية الافتراضية بين (40 - 55 سنة) وفيما يلي تفصيل ذلك :

مسجد جامع : غالباً يتم بناء هذه الصروح الدينية لتدوم إلى ما لانهاية بقصد ونية خالصين لوجه الله تعالى علماً أنه لا يتم فيها عادة التهاون في الإنفاق للوصول للهدف المذكور وبناءً عليه يتم تصميمها وتنفيذها بأفضل المواصفات ، وينطبق ذلك على الاهتمام بالصيانة الخاصة بها وابتكار كل ما يلزم لاستدامة الإنفاق عن طريق الوقف وخلافه كما تفرض قدسية استعمالها مراعاة حسن الإشغال والتسابق الاجتماعي على تعاهدها بكل ما يضمن أن تكون في أبهى صورها وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين بـ (40 - 55 سنة) .

مسجد محلي : ينطبق عليه ما تم ذكره عن المسجد الجامع في جانب حسن وسلامة القصد والنية وعدم التهاون في الإنفاق وحسن التنفيذ إضافة إلى الاهتمام بالصيانة والنظافة وتسابق المجتمع للعناية بها وتعاهدها وحسن إشغالها إلى أنه عادةً ما يكون المسجد المحلي أقل تكلفةً وبالتالي يعكس ذلك على إهلاكات أنظمة التكييف والأنظمة الكهربائية إضافة إلى اختلاف تشطيبات التمديدات الصحية الخاصة بدورات المياه وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين بـ (40 - 55 سنة) .

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	طبيعة الانشاء	عمر الأساس		نسب التأثير		إجمالي نسبة الخصم	بعد التقريب		
			الحد الأدنى	الحد الأعلى	التأثير الوظيفي			الحد الأدنى	الحد الأعلى	
					%	الإيضاح				%
المساجد		هيكل خرساني	45	60	NA	0%	8%	8%	40	55



• المباني عالية الارتفاع (أكثر من 12 طابق)

فيما يخص المباني عالية الارتفاع والتي يزيد ارتفاعها عن 12 طابق فقد تم دراسة العمر الافتراضي المتوقع لها من حيث الهدف الرئيسي من إنشائها كأحد المعالم الحضرية والمعمارية ، وبالتالي يتم تصميمها وتنفيذها بأفضل المواصفات المتاحة وجودة عالية ، بالإضافة إلى الصيانة الدورية والتجديدات لهذا النوع من المباني وذلك من خلال شركات متخصصة ورائدة في كافة أعمال الصيانة ، وبغض النظر عن طبيعة الاستعمال الخاص بالمبنى وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين (50 - 60 سنة) .

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	طبيعة الإنشاء	عمر الأساس		نسب التأثير			العمر الفعلي بعد التقريب	
			الحد الأدنى	الحد الأعلى	تأثير الإشغال		إجمالي نسبة الخصم	الحد الأدنى	الحد الأعلى
					%	الإيضاح			
المباني عالية الارتفاع (أكثر من 12 طابق)	هيكل خرساني	60	45	8%	إشغال مرتفع	16%	24%	50	60

• مباني الخدمات الصحية والاجتماعية

فيما يخص مباني الخدمات الصحية فقد تم التركيز في دراستها على طبيعة الاستعمال وارتباط دوامها بالتحديثات فيما يخص التجهيزات الطبية والتخصصات الصحية إضافةً لمراعاة حسن إدارة أعمال الصيانة والتحسينات ، مع الأخذ في الاعتبار حجم زوار وشاغلي المنشآت الصحية وقد تراوحت أعمارها الافتراضية بين (40 - 50 سنة) .

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	طبيعة الإنشاء	عمر الأساس		نسب التأثير			العمر الفعلي بعد التقريب		
			الحد الأدنى	الحد الأعلى	تأثير الإشغال		إجمالي نسبة الخصم	الحد الأدنى	الحد الأعلى	
					%	الإيضاح				%
مباني الخدمات الصحية والاجتماعية	المستشفيات	هيكل خرساني	60	45	0%	إشغال مرتفع جداً	20%	20%	40	50
	المستوصفات	هيكل خرساني	60	45	0%	إشغال مرتفع	16%	16%	40	50
	مراكز إعادة التأهيل	هيكل خرساني	60	45	0%	إشغال متوسط	12%	12%	40	50
	مراكز الخدمة الاجتماعية المستقلة	هيكل خرساني	60	45	0%	إشغال متوسط	12%	12%	40	50

• الخدمات التعليمية

فيما يخص مباني الخدمات التعليمية فقد تم التركيز في دراستها على طبيعة الاستعمال وارتباط دوامها بالتحديثات فيما يخص التجهيزات والمستويات التعليمية إضافةً لمراعاة حسن إدارة أعمال الصيانة والتحسينات ، مع الأخذ في الاعتبار حجم وعدد منسوبي المنشأة وشاغليها وكذلك الوقت الزمني لاستغلالها خلال العام فبعض المنشآت تتوفر لها الفرصة لبدء أعمال الصيانة خلال مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من العام وهو ما يوفر فرصة لزيادة طول العمر الافتراضي للمبنى ، وقد تراوحت أعمارها التقديرية الافتراضية بين (40 - 60 سنة) ، حيث يقدر العمر الافتراضي لدور الحضنة ورياض الأطفال والمدارس التعليمية بعمر يتراوح ما بين (40 - 55 سنة) وذلك لوجود فرصة زمنية كبيرة للقيام بأعمال الصيانة خلال العام ، بينما يقدر العمر الافتراضي للمعاهد ومراكز التعليم بعمر يتراوح ما بين (40 - 50 سنة) وذلك لطول مدة الإشغال وقلة أعمال الصيانة غالباً ، أما بالنسبة للجامعات فيقدر عمرها ما بين (40 - 50 سنة) لكونها تمثل أحد صروح المدن وبالتالي تتمتع بعناية خاصة وجدولة لأعمال الصيانة الدورية .

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	طبيعة الانشاء	عمر الأساس		نسب التأثير			إجمالي نسبة الخضم		بعد التقريب	العمر الفعلي
			الحد الأدنى	الحد الأعلى	التأثير الوظيفي		تأثير الإشغال				
					%	الإيضاح	%	الإيضاح			
مباني الخدمات التعليمية	دور الحضانه ورياض الأطفال	هيكل خرساني	45	60	1	%8	%8	%8	16%	40	50
	المدارس التعليمية	هيكل خرساني	45	60	NA	%0	%12	12%	40	50	
	المعاهد ومراكز التعليم	هيكل خرساني	45	60	NA	%0	%8	8%	50	60	
	الجامعات	هيكل خرساني	45	60	NA	%0	%8	8%	40	60	

• المنشآت الترفيهية

بالنسبة للمنشآت الترفيهية غالباً ما تكون الآلية الاستثمارية لهذا النوع من المنشآت هي استئجار الأرض لفترة طويلة ويرتبط العرف السائد بهذا النوع بالتعاقد لفترات تتراوح بين 15 - 25 عام مع إعطاء عامين كفترة سماح للقيام بأعمال الإنشاءات وتوؤول الأرض بما عليها من منشآت للمالك في نهاية التعاقد ، وبالتالي عادة يتم تصميمها وتنفيذها بواقع إنفاق متوسط بحيث تضمن معايير مقبولة للجودة الإنشائية ، بالإضافة إلى عدم التهاون في ضخ ما يلزم في عملية إدارة العقار والصيانة والتشغيل علماً أنه يراعى في اختيار مواقعها أن وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين بـ (30 - 40 سنة) .

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	طبيعة الانشاء	عمر الأساس		نسب التأثير			إجمالي نسبة الخضم		بعد التقريب	العمر الفعلي
			الحد الأدنى	الحد الأعلى	التأثير الوظيفي		تأثير الإشغال				
					%	الإيضاح	%	الإيضاح			
المنشآت الترفيهية	دور عرض السينما المستقلة	هيكل خرساني	45	60	1	%8	%20	20%	30	40	
	صالات الألعاب الترفيهية	مبنى خرساني بتأطير معدني	40	50	1	%8	%20	20%	30	40	

• المباني الرياضية

بالنسبة للمباني الرياضية غالباً ما تكون الآلية الاستثمارية لهذا النوع من المنشآت هي استئجار الأرض لفترة طويلة ويرتبط العرف السائد بهذا النوع بالتعاقد لفترات تتراوح بين 15 - 25 عام مع إعطاء عامين كفترة سماح للقيام بأعمال الإنشاءات وتوؤول الأرض بما عليها من منشآت للمالك في نهاية التعاقد ، وبالتالي عادة يتم تصميمها وتنفيذها بواقع إنفاق متوسط بحيث تضمن معايير مقبولة للجودة الإنشائية ، بالإضافة إلى عدم التهاون في ضخ ما يلزم في عملية إدارة العقار والصيانة والتشغيل علماً أنه يراعى في اختيار مواقعها أن وبناءً على ذلك تم تقدير العمر الافتراضي ما بين بـ (30 - 40 سنة) .



التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	طبيعة الإنشاء	عمر الأساس		نسب التأثير			العمر الفعلي بعد التقريب		
			الحد الأدنى	الحد الأعلى	التأثير الوظيفي		تأثير الإشغال		إجمالي نسبة الخصم	
					%	الإيضاح	%	الإيضاح		
المباني الرياضية	الأندية الرياضية (المراكز الرياضية)	مبنى خرساني بتأطير معدني	40	60	8%	1	16%	24%	30	40
	الملاعب المكشوفة	هيكل معدني	40	50	8%	1	12%	20%	30	40
	الصالات الرياضية	هيكل معدني	40	50	8%	1	16%	24%	30	40

• مباني المطاعم والمطابخ

فيما يخص مباني المطاعم والمطابخ فقد تم دراسة العمر الافتراضي المتوقع لها من حيث طبيعة الاستعمال الخاص بها ، وشاغلي المنشأة إضافة إلى الآلية المتبعة لإدارة أعمال التشغيل والصيانة الخاص بمعظمها مع الأخذ بالآلية الاستثمارية الخاصة ببعضها وقد تراوحت أعمارها بين (30 - 50 سنة)

التصنيف العام	التصنيف التفصيلي	طبيعة الإنشاء	عمر الأساس		نسب التأثير			العمر الفعلي بعد التقريب		
			الحد الأدنى	الحد الأعلى	التأثير الوظيفي		تأثير الإشغال		إجمالي نسبة الخصم	
					%	الإيضاح	%	الإيضاح		
مباني المطاعم والمطابخ	المطاعم المتخصصة (ذات المباني المستقلة)	هيكل خرساني	45	60	8%	1	16%	24%	40	50
	مطاعم الوجبات السريعة (ذات المباني المستقلة)	هيكل خرساني	45	60	8%	1	20%	28%	30	40
	المطابخ	مبنى خرساني بتأطير معدني	40	50	0%	NA	12%	12%	40	40

ملخص أعمار المباني

العمر الفعلي بعد التقريب	إجمالي نسبة الخصم	نسب التأثير				عمر الأساس		طبيعة الانشاء	التصنيف التفصيلي	التصنيف العام		
		تأثير الإشغال		التأثير الوظيفي		الحد الأدنى	الحد الأعلى					
		%	الإيضاح	%	الإيضاح							
50	40	%4	%4	إشغال منخفض جداً	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	القصور	المباني السكنية	
50	40	%12	%4	إشغال منخفض جداً	%8	1	60	45	هيكل خرساني	الفئة (A)		المجمعات السكنية
45	35	%19	%4	إشغال منخفض جداً	%15	2	60	45	هيكل خرساني	الفئة (B)		
40	30	%27	%12	إشغال متوسط	%15	2	60	45	هيكل خرساني	الفئة (C)		
50	40	%4	%4	إشغال منخفض جداً	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	فيلات مستقلة		الفيلات
45	35	%4	%4	إشغال منخفض جداً	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	فيلات متلاصقة		
40	30	%4	%4	إشغال منخفض جداً	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	فيلات شبه متلاصقة		
50	40	%20	%12	إشغال متوسط	%8	1	60	45	هيكل خرساني	الفئة (A)		العمائر السكنية
45	35	%27	%12	إشغال متوسط	%15	2	60	45	هيكل خرساني	الفئة (B)		
40	30	%27	%12	إشغال متوسط	%15	2	60	45	هيكل خرساني	الفئة (C)		
40	30	%31	%16	إشغال مرتفع	%15	2	60	45	هيكل خرساني	ذو أعمدة مسلحة ومبني من الطوب أو البلك	البيوت الشعبية	
20		%31	%16	إشغال مرتفع	%15	2	25		-	مبنية من الطوب دون أساس مسلح		
20		%31	%16	إشغال مرتفع	%15	2	25		-	مباني طينية		
20		%31	%16	إشغال مرتفع	%15	2	25		-	مباني حجرية		
40	30	%28	%20	إشغال مرتفع جداً	%8	1	60	45	هيكل خرساني	مسكن العمال	المباني الإدارية	
55	45	%8	%8	إشغال منخفض	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	الفئة (A)		
50	40	%20	%12	إشغال متوسط	%8	1	60	45	هيكل خرساني	الفئة (B)		
45	35	%20	%12	إشغال متوسط	%8	1	60	45	هيكل خرساني	الفئة (C)		



العمر الفعلي بعد التقريب	إجمالي نسبة الخصم	نسب التأثير					عمر الأساس		طبيعة الانشاء	التصنيف التفصيلي	التصنيف العام
		تأثير الإشغال		التأثير الوظيفي		الحد الأدنى	الحد الأعلى				
		%	الإيضاح	%	الإيضاح						
30	20	%31	%16	إشغال مرتفع	%15	2	40	30	هيكل معدني	مجمعات أكشاك وبسطات	المباني التجارية
40	30	%16	%16	إشغال مرتفع	%0	NA	50	40	هيكل معدني	مراكز تجارية مفتوحة	
45	35	%12	%12	إشغال متوسط	%0	NA	50	40	مبنى خرساني بتأطير معدني	مراكز تجارية مغلقة	
40	30	%16	%16	إشغال مرتفع	%0	NA	50	40	مبنى خرساني بتأطير معدني	مراكز تسوق	
40	30	%20	%20	إشغال مرتفع جداً	%0	NA	50	40	هيكل معدني	الأسواق المركزية	
50	40	%12	%12	إشغال متوسط	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	المصارف والبنوك	
45	35	%12	%12	إشغال متوسط	%0	NA	50	40	هيكل معدني	صالات عرض السيارات	
50	40	%16	%16	إشغال مرتفع	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	القرى والمنتجعات السياحية	مباني الضيافة والخدمات السياحية
50	40	%16	%16	إشغال مرتفع	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	المنشآت الفندقية	
50	40	%20	%12	إشغال متوسط	%8	1	60	45	هيكل خرساني	الضيافة والإيواء السياحي	
50	40	%20	%12	إشغال متوسط	%8	1	60	45	هيكل خرساني	الفلل الفندقية	
40	30	%27	%12	إشغال متوسط	%15	2	60	45	هيكل خرساني	الوحدات المفروشة	
50	40	%16	%16	إشغال مرتفع	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	قاعات الأفراح والمناسبات	
40	30	%24	%16	إشغال مرتفع	%8	1	50	40	مبنى خرساني بتأطير معدني	الاستراحات والشاليهات	
40	30	%28	%20	إشغال مرتفع جداً	%8	1	50	40	مبنى معدني	المصانع	المنشآت الصناعية
40	30	%20	%12	إشغال متوسط	%8	1	50	40	مبنى معدني	المستودعات	
40	30	%20	%12	إشغال متوسط	%8	1	50	40	مبنى معدني	الثلاجات	
40	30	%24	%16	إشغال مرتفع	%8	1	50	40	مبنى معدني	الورش	
55	40	%8	%8	إشغال منخفض	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	المساجد	
60	50	%24	%16	إشغال مرتفع	%8	1	60	45	هيكل خرساني	المباني عالية الارتفاع (أكثر من 12 طابق)	

العمر الفعلي بعد التقريب	إجمالي نسبة الخصم	نسب التأثير				عمر الأساس		طبيعة الانشاء	التصنيف التفصيلي	التصنيف العام	
		تأثير الإشغال		التأثير الوظيفي		الحد الأدنى	الحد الأعلى				
		%	الإيضاح	%	الإيضاح						
50	40	%20	%20	إشغال مرتفع جداً	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	المستشفيات	مباني الخدمات الصحية والاجتماعية
50	40	%16	%16	إشغال مرتفع	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	المستوصفات	
50	40	%12	%12	إشغال متوسط	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	مراكز إعادة التأهيل	
50	40	%12	%12	إشغال متوسط	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	مراكز الخدمة الاجتماعية المستقلة	
50	40	%16	%8	إشغال منخفض	%8	1	60	45	هيكل خرساني	دور الحضانة ورياض الأطفال	مباني الخدمات التعليمية
50	40	%12	%12	إشغال متوسط	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	المدارس التعليمية	
60	50	%8	%8	إشغال منخفض	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	المعاهد ومراكز التعليم	
60	40	%8	%8	إشغال متوسط	%0	NA	60	45	هيكل خرساني	الجامعات	
40	30	%28	%20	إشغال مرتفع جداً	%8	1	60	45	هيكل خرساني	دور عرض السينما المستقلة	المنشآت الترفيهية
40	30	%28	%20	إشغال مرتفع جداً	%8	1	50	40	مبنى خرساني بتأطير معدني	صالات الألعاب الترفيهية	
40	30	%24	%16	إشغال مرتفع	%8	1	60	40	مبنى خرساني بتأطير معدني	الأندية الرياضية (المراكز الرياضية)	المباني الرياضية
40	30	%20	%12	إشغال متوسط	%8	1	50	40	هيكل معدني	الملاعب المكشوفة	
40	30	%24	%16	إشغال مرتفع	%8	1	50	40	هيكل معدني	الصالات الرياضية	
50	40	%24	%16	إشغال مرتفع	%8	1	60	45	هيكل خرساني	المطاعم المتخصصة (ذات المباني المستقلة)	مباني المطاعم والمطابخ
40	30	%28	%20	إشغال مرتفع جداً	%8	1	60	45	هيكل خرساني	مطاعم الوجبات السريعة (ذات المباني المستقلة)	
40	40	%12	%12	إشغال متوسط	%0	NA	50	40	مبنى خرساني بتأطير معدني	المطابخ	



3.2.5 تقدير معدلات الإهلاك

يمكن تقدير معدلات الإهلاك بالاعتماد على مفهومين لعمر المبنى وهما كالتالي :

مفهوم العمر البسيط : العمر الفعلي للعقار الذي يعتمد على تاريخ تشييد المبنى .
مفهوم العمر الفعال : ويتطلب الحكم من مقيم معتمد مع أخذ جميع العوامل في الاعتبار استناداً إلى حقيقة العقار في وقت الفحص والمعايينة .

الإهلاك هو خسارة في قيمة المباني وتنتج عن أحد العناصر التالية :

تدهور مادي (Physical deterioration) : وتكون الخسارة في القيمة ناتجة عن مزيج من (الاستخدام ، العمر ، التآكل الفيزيائي ، العيوب الهيكلية) .

تقادم وظيفي (Functional Obsolescence) : وتكون الخسارة في القيمة بسبب شيء داخل حدود الملكية لا يتم استيعابه من السوق (تحسين مفرط أو إهمال مفرط) .

تقادم خارجي (Obsolescence External) : خسارة في القيمة بسبب شيء خارج حدود الملكية وقد تكون الخسارة لأحد العوامل التالية :

1. عوامل فيزيائية مثل القرب من عنصر غير مرغوب فيه (مصنوعة أو طبيعية) .
2. عوامل اقتصادية (عدم اتزان العرض والطلب ، الإفراط في البناء ، انخفاض في التوظيف) .
3. البنية التحتية (عدم توفرها أو جودتها) .

هناك 3 طرق يمكن الاسناد عليها في تحديد معدلات الاهلاك بناءً على الغرض من الدراسة وموجهات إعداد الدليل يمكن توضيحها كالتالي :

- **طريقة القسط الثابت**
- **طريقة القسط المتناقص**
- **طريقة العمر الممتد**

وفيما يلي وصف لكل طريقة :

- **طريقة القسط الثابت**

وتعتبر من أبسط الطرق والأكثر شيوعاً ولكنها لا تعكس القيمة الحقيقية للمباني ولا ينصح باستخدامها ، وتعتمد على قسمة عمر المبنى الفعلي عند التقييم على العمر السائد (الافتراضي)

- **طريقة القسط المتناقص**

وتعتبر أكثر تفاءل في تحديد قيمة المباني من طريقة القسط الثابت ، وتعتمد في تحيد معدل الإهلاك على القيمة المتبقية من المبنى كل عام .

• طريقة العمر الممتد

بناءً على استنتاجات التجارب التي سبق استعراضها ضمن الفصل 2.4 والتي أشارت إلى آلية حساب الإهلاك للمباني وفقاً لنظرية العمر الممتد (Extended Life Theory) ، وعليه سيتم الاعتماد في حساب الإهلاكات في الدليل على هذه النظرية وفيما يلي شرح بالخطوات والتمثيل البسيط لآلية حساب الإهلاك :

1. تحديد العمر الافتراضي وفقاً لنوع وفئة المبنى من خلال جداول تفصيلية مثلاً « فيلا CLASS B ».

العمر الافتراضي المحدد : 40 سنة

2. تحديد العمر الفعال للمبنى : ويتم تحديد العمر الفعال بناءً على المعادلة التالية :

$$\text{العمر الفعال} = \text{العمر الافتراضي} - \text{العمر المتبقي}$$

ويلزم تحديد العمر المتبقي وقوف المقيم على موقع المبنى ويقدر وفقاً لنظرتة لحالة العقار وليكن على سبيل المثال العمر المتبقي الذي قدره المقيم 20 سنة وبناءً عليه يكون العمر الفعال = 40 - 20 = 20 سنة .

3. يمكن تحديد معدل الإهلاك بقسمة العمر الفعال / العمر الافتراضي .

4. من الممكن أن يكون عمر المبنى الحقيقي عند التقييم 30 سنة ، وبهذه الطريقة يكون المقيم قد منح المبنى 10 سنوات إضافية وقد يأتي السبب في ذلك نتيجة لاهتمام المالك بأعمال الصيانة والتشغيل .

5. على المقيم أن يراعي التقادم الوظيفي والخارجي للمبنى عند عملية التقييم والتي يمكن أن تؤثر بشكل كبير على تقدير العمر المتوقع للمبنى في تاريخ التقييم .

3.5 الأشجار

1.3.5 منهجية التصنيف

اعتمدت منهجية التصنيف على تحديد الأشجار الأكثر انتشاراً في المملكة العربية السعودية ، وتم الاعتماد في توفير المعلومات على ما يلي :

- الشركات الزراعية المنتجة والمسوقة للنباتات والأشجار
- نشرات مشاتل وزارة البيئة والمياه
- أصحاب المزارع وأهل الخبرة
- خبراء العاملين في تقييم المزارع بصندوق التنمية العقاري
- تقارير الهيئة العامة للإحصاء
- معدلات التكلفة الصادرة من صندوق التنمية الزراعية
- المشاتل الزراعية بالسوق المحلية



وبناء على المعلومات الواردة من المصادر المحددة أعلاه تم التوصل إلى مجموعات الأشجار التالية :

1. المحاصيل الحقلية (الحبوب والأعلاف) : مثل القمح والشعير والذرة والبرسيم والسوسم والعدس والفاول .
2. الخضروات الشتوية : مثل البطيخ والكوسا والبصل والملفوف والباذنجان والباامية والجزر والخس والجرجير .
3. الخضروات الصيفية : مثل البطاطس والفلفل والملوخية والخيار والبقدونس والشمام .
4. الخضروات المحمية : وتشمل أنواع المنتجات الواردة في الخضروات الصيفية والشتوية .
5. أزهار القطف المحمية : مثل الفل والريحان والأقحوان والجوري .
6. أشجار النخيل : مثل البرحي والصقعي والعجوة والسكري والخلال والروثانة .
7. الأشجار الدائمة : مثل الزيتون والعنب والبرتقال والخوخ والمشمش والمنجا والليمون .

وعليه تم اختيار مجموعات الأشجار في هذا الدليل : (أشجار النخيل) و (الأشجار الدائمة) وتم استبعاد أنواع أشجار المحاصيل الموسمية الصيفية أو الشتوية والحبوب والأعلاف باعتبارها محاصيل سنوية ولا تمثل جزءاً من العقار كونها لا تتصل بالأرض اتصال قرار ويتم إزالتها.

2.3.5 تصنيف الأشجار

بناءً على مصادر المعلومات المحددة في المنهجية تم تصنيف الأشجار إلى التالي :

النخيل : ويعتبر الأكثر انتشاراً في المملكة العربية السعودية ويمثل قيمة اقتصادية لأصحاب المزارع ، وعليه فقد تم حصر 16 نوع من النخيل الأكثر شيوعاً والتي يزيد عددها عن 300,000 نخلة بالمملكة بناءً على بيانات التعداد الزراعي الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء وهي كالتالي :

النوع	العدد	النوع	العدد
خلال	7,476,760 نخلة	روثانة	782,056 نخلة
سكري أصفر	4,405,483 نخلة	سكري أحمر	655,218 نخلة
برني	2,019,553 نخلة	خضري	651,695 نخلة
صفري	1,900,996 نخلة	سري	600,224 نخلة
حلوة	1,560,258 نخلة	مكتومي	525,267 نخلة
برحي	1,448,849 نخلة	رزيز	502,594 نخلة
عجوة المدينة	817,673 نخلة	نبته علي	415,619 نخلة
صقعي	803,712 نخلة	نبوت سيف	340,795 نخلة

الأشجار الدائمة : وهي أنواع أخرى من الأشجار المثمرة والتي تمثل قيمة اقتصادية ، وعليه تم حصر 16 نوع من الأشجار الأكثر شيوعاً والتي يزيد عددها عن 100,000 شجرة بالمملكة بناءً على بيانات التعداد الزراعي الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء وهي كالتالي :

النوع	العدد	النوع	العدد
زيتون	10,135,333 شجرة	تين (الحماط)	405,029 شجرة
عنب	4,375,844 شجرة	مشمش	342,291 شجرة
ليمون	1,160,177 شجرة	يوسف أفندي	280,383 شجرة
منجا	1,064,846 شجرة	الحناء	195,334 شجرة
رمان	983,421 شجرة	تين شوكي	185,182 شجرة
خوخ	800,402 شجرة	لوز	153,510 شجرة
برتقال	704,816 شجرة	كمثرى	135,314 شجرة
موز	616,812 شجرة	باباي	114,452 شجرة

وبناء على المعلومات الواردة من المصادر المحددة أعلاه تم التوصل إلى مجموعات الأشجار التالية :

1. المحاصيل الحقلية (الحبوب والأعلاف) : مثل القمح والشعير والذرة والبرسيم والسوسم والعدس والفل .
2. الخضروات الشتوية : مثل البطيخ والكوسا والبصل والملفوف والباذنجان والبامية والجزر والخس والجرجير .
3. الخضروات الصيفية : مثل البطاطس والفلفل والملوخية والخيار والبقدونس والشمام .
4. الخضروات المحمية : وتشمل أنواع المنتجات الواردة في الخضروات الصيفية والشتوية .
5. أزهار القطف المحمية : مثل الفل والريحان والأقحوان والجوري .
6. أشجار النخيل : مثل البرحي والصقعي والعجوة والسكري والخلاص والروثانة .
7. الأشجار الدائمة : مثل الزيتون والعنب والبرتقال والخوخ والمشمش والمنجا والليمون .

وعليه تم اختيار مجموعات الأشجار في هذا الدليل : (أشجار النخيل) و (الأشجار الدائمة) وتم استبعاد أنواع أشجار المحاصيل الموسمية الصيفية أو الشتوية والحبوب والأعلاف باعتبارها محاصيل سنوية ولا تمثل جزءاً من العقار كونها لا تتصل بالأرض اتصال قرار ويتم إزالتها.

3.3.5 تقدير الأسعار

النخيل : من عمر 8 سنوات إلى 15 سنة يكون إنتاجها اقتصادي تحسب قيمتها كما في الجدول حسب نوعها ثم يقل إنتاجها بنسبة 10% وبالتالي تقل القيمة بنسبة 10% عن كل سنة حتى يصبح إنتاجها غير اقتصادي استهلاكها من الخدمات أكثر من دخلها عند عمر 20-25 سنة .



النوع	سنة (ر.س)	سنة 2 (ر.س)	سنة 3 (ر.س)	سنة 4 (ر.س)	سنة 5 (ر.س)	سنة 6 (ر.س)	سنة 7 (ر.س)	8 إلى 25 سنة (ر.س)
خلاص	100	150	200	300	350	500	600	1,000
سكري أصفر	100	150	200	250	300	450	600	700
برني	50	60	90	120	200	200	300	450
صفري	50	100	150	200	300	350	450	500
حلوه	50	50	100	150	200	300	350	500
برحي	200	250	300	350	400	500	600	1,000
عجوة المدينة	80	120	150	200	300	400	500	650
صقعي	150	200	250	350	450	500	550	850
روثانة	60	200	250	350	450	550	700	900
سكري أحمر	100	150	200	300	350	400	450	650
خضري	100	150	200	250	300	350	400	500
سري	100	150	200	250	300	350	400	500
مكتومي	150	200	250	350	450	550	700	800
رزيز	150	200	300	350	400	450	500	700
نبته علي	50	100	150	200	250	300	400	500
نبوت سيف	200	300	350	400	500	650	800	1,000

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

النوع	1 م (ر.س)	1.5 م (ر.س)	2 م (ر.س)	3 م (ر.س)	أكثر من 3 م (ر.س)
زيتون	100	200	350	500	1,500
عنب	25	80	200	250	350
ليمون	25	35	60	100	150
منجا	50	80	150	200	400
رمان	20	30	50	100	500
خوخ	35	60	100	150	200
برتقال	20	30	40	50	150
موز	20	30	40	50	120
تين (الحماط)	15	35	55	80	100
مشمش	15	35	80	120	200
يوسف أفندي	50	90	150	250	300
الحناء	5	10	15	20	30
تين شوكي	20	30	40	70	150
لوز	20	25	50	100	150
كمثرى	20	40	60	80	150
بابايا	20	45	70	100	250





المراجع



م	المصدر	المصدر	السنة
1	الجهات الحكومية ذات العلاقة - الإجتماعات و ورش العمل المتخصصة	المملكة العربية السعودية	مدة التنفيذ
2	المسوحات الميدانية لشركات المقاولات والمشاريع التطويرية الجاري تنفيذها .	المملكة العربية السعودية	مدة التنفيذ
3	اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار	المملكة العربية السعودية	2015م
4	مسودة نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة	المملكة العربية السعودية	2018م
5	دليل اشتراطات البناء ولائحته التنفيذية	المملكة العربية السعودية - وزارة الشؤون البلدية والقروية	2006م
6	الوائح والضوابط والاشتراطات الفنية والبلدية للأنشطة (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
7	دليل اشتراطات المباني العالية	المملكة العربية السعودية - أمانة محافظة جدة	2014م
8	دليل التراخيص ، وزارة البيئة والمياه والزراعة	المملكة العربية السعودية	2021م
9	الأدلة والاشتراطات، وزارة الشؤون البلدية والقروية	المملكة العربية السعودية	2019م
10	كود البناء السعودي	المملكة العربية السعودية - مجلس الوزراء	2018م
11	التقرير الإحصائي السنوي لقطاع المقاولات، الهيئة السعودية للمقاولين	المملكة العربية السعودية	2020م
12	النتائج الزراعية للتعداد الزراعي، الهيئة العامة للإحصاء	المملكة العربية السعودية	2015م
13	تقرير بعنوان/ Financial reporting developments A/comprehensive guide Real estate project costs	الولايات المتحدة الأمريكية المدني	2021م
14	دليل رعاية النخلة	المملكة العربية السعودية	2020م
15	تقرير بعنوان International Construction Costs,Arcondis/	هولندا	تواريخ مختلفة
16	تقرير بعنوان/ Commercial Building Cost best practices/Data.marshall & Swift	-	2018م



م	المصدر	المصدر	السنة
17	National Building Cost Manual,Craftsman Book Company	الولايات المتحدة الأمريكية	2020م
18	Manual of Standard Building Specifications	الاتحاد الأوروبي	2020م
19	تقرير بعنوان/ تكاليف البناء في المملكة العربية السعودية،Colliers	المملكة العربية السعودية	2021م
20	تقرير بعنوان/ 2020 Construction Cost Guide first half/ BUILDCOST chartered Quantity S	إيرلندا	2020م
21	KSA Construction Cost Benchmarking – تقرير بعنوان / CURRIEBROWN,2020 Q3	المملكة العربية السعودية	2020م
22	لائحة شروط ومواصفات البناء	الإمارات العربية المتحدة - حكومة دبي	2001م
23	معايير التقييم الدولية	المملكة العربية السعودية - الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية	2017م
24	القانون السنغافوري لحياسة الأراضي، موقع وكالة حكومة سنغافورة	سنغافورة	2021م
25	اللوائح الخاصة بنزع الملكية والتعويض عن المساكن على الأراضي المملوكة للدول (2011,NOV 24,King&Wood)	الصين	2011م

للاستزادة حول الموضوع ومعلومات أوسع يرجى الإطلاع على :
الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة