

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM



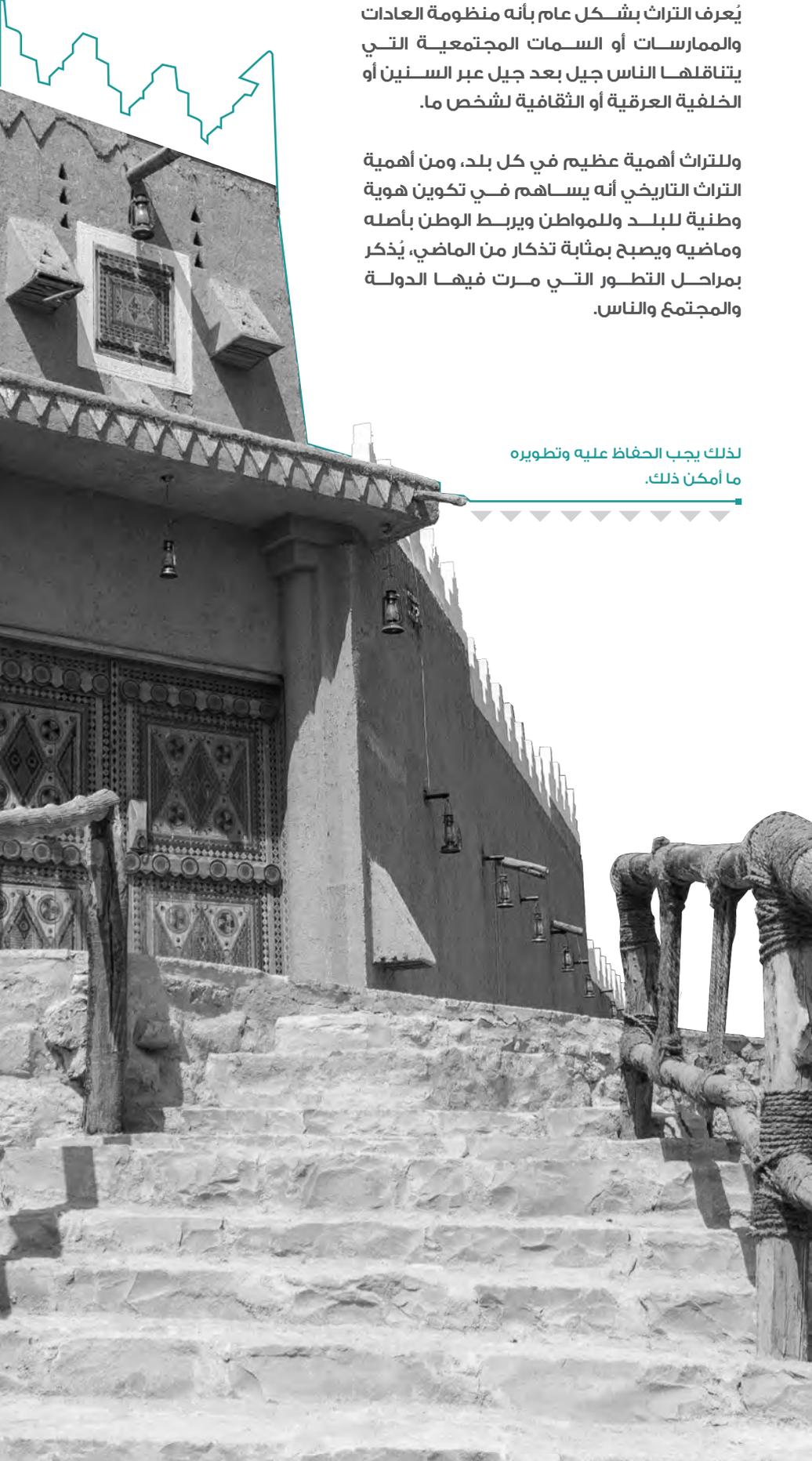
عن تقييم
العقارات
التاريخية



يُعرف التراث بشكل عام بأنه منظومة العادات والممارسات أو السمات المجتمعية التي يتناقلها الناس جيل بعد جيل عبر السنين أو الخلفية العرقية أو الثقافية لشخص ما.

وللتراث أهمية عظيم في كل بلد، ومن أهمية التراث التاريخي أنه يساهم في تكوين هوية وطنية للبلد وللمواطن ويربط الوطن بأصله وماضيه ويصبح بمثابة تذكارات من الماضي، يُذكر بمراحل التطور التي مرت فيها الدولة والمجتمع والناس.

لذلك يجب الحفاظ عليه وتطويره
ما أمكن ذلك.



ويصنف التراث بشكل عام إلى نوعين:

تراث ثقافي

مثل المعالم الأثرية والمباني والمواقع
مثل: جدة التاريخية.



تراث طبيعي

مثل المواقع الطبيعية (مثل الغابات)
والتشكيلات الجيولوجية والفيزيوجرافية
مثل واحة الأحساء.



تُعرف العقارات التاريخية بأنها
مباني ذات قيمة تاريخية أو
فنية كبيرة مشمولة بالحماية
الرسمية من الهدم أو تغيير
المعالم، تحديداً تلك العقارات
التي سُجلت في منظمة
اليونسكو العالمية وهي
منظمة الأمم المتحدة للتربية
والعلم والثقافة والتي من
مهامها الحفاظ على التراث
بجميع أنواعه وأشكاله.





ومن أبرز جوانب رؤية المملكة ٢٠٣٠ التركيز على التراث التاريخي والاهتمام به واستغلاله أفضل استغلال لدعم اقتصاد البلد وتوفير فرص عمل للشباب، ومن المتوقع افتتاح العديد من المتاحف في المملكة مثل أكبر متحف إسلامي في العالم



حتى وقتنا الحالي، تم تسجيل خمسة مواقع تاريخية في المملكة العربية السعودية في منظمة التراث العالمي (اليونسكو):



الدرعية
التاريخية

01



مدائن
صالح

02



جدة
التاريخية

03



حي طريف
في الدرعية

04



واحة
الأحساء

05

أن ما يميز العقارات التاريخية عن المباني الحديثة هو قدرتها على الاستمرار بحالة جيدة لفترات طويلة إذا تلقت الحماية والرعاية الجيدة، والحفاظ عليها لما تمثله من أهمية تاريخية وأثرية حيث تعكس جوانب مهمة من تاريخ البلد الاجتماعي والثقافي والديني، وتكمن أهميتها المعمارية في براعة تصميمها وجودة بنائها.

من المُتفق عليه أن التقييم رأي شخصي يصل إليه المقيّم من خلال إتباع أساليب التقييم المختلفة وتطبيق معايير التقييم الدولية المدروسة بدقة، كما يجب أن تكون نتيجة التقييم منطقية يستطيع المقيّم تحليلها منطقياً ودعم استنتاجاته في ما بعد.

وتعود أهمية تقييم العقارات التاريخية إلى أهميتها، فقد تحتاج الدولة لمعرفة قيمة العقار التاريخي قبل التسويق له، لتتمكن من التسويق له بطريقة احترافية للمستثمرين، كما يقدم المقيّم المعتمد اقتراحات لأفضل وأعلى استخدام للعقار التاريخي وتُعد معظم العقارات التاريخية المفتوحة للعمامة أصولاً تعود ملكيتها للبلد ومصدر دخل لها أيضاً فقد تحتاج معرفة قيمتها لمعرفة مجموع قيمة أصول الدولة كما يعكس الاهتمام في التراث ثقافة الشعب ووعيه.

تحتاج الدولة
لمعرفة قيمة
العقار التاريخي
قبل التسويق له،
لتتمكن من
التسويق له
بطريقة احترافية
للمستثمرين

من العوامل
المهمة التي تؤثر
على قيمة العقار
التاريخي العوامل
المادية

حتماً ستختلف العوامل التي تؤثر على قيمة العقارات التاريخية نظراً لاختلافها عن بقية العقارات، ومن العوامل المهمة التي تؤثر على قيمة العقار التاريخي العوامل المادية مثل تكلفة الترميم ومعدل الإهلاك وتكلفة أعمال الصيانة، والعوامل الاجتماعية التي تتمثل في أهمية العقار من الناحية الاجتماعية وأهمية المبنى التاريخية والثقافية، والعوامل القانونية مثل قوانين حماية المباني التراثية وعقوبات مخربي المواقع الأثرية المسجلة في اليونسكو حيث تعهدت جميع الدول على حماية هذه الآثار والحفاظ عليها من التخريب، وعوامل التخطيط مثل فقدان حق التطوير وارتفاع تكاليف أعمال صيانة المباني التراثية وعوامل أخرى مهمة مثل ركود قيمة العقار ومعدل العرض والطلب على هذه العقارات.

أساليب وطرق التقييم المستخدمة لهذا النوع من العقارات

تُشكل العقارات التاريخية تحدياً كبيراً للمقيّم وذلك بسبب سماتها الخاصة وعدم تشابه المباني التاريخية مع المباني الحديثة المعتاد عليها وقد يصعب تطبيق أساليب التقييم التقليدية على العقارات التاريخية فيضطر المقيّم لعمل بعض التعديلات ليلائم طبيعة العقار التاريخية بالإضافة إلى استخدام بعض الطرق الخاصة بتقييم العقارات التاريخية.

أسلوب السوق

بالنسبة لكثير من العقارات التاريخية، لا تزال طريقة المقارنة التي تُدرج تحت أسلوب السوق هي أكثر الطرق شيوعًا وربما أدقها على الإطلاق ولكن تطبيق هذا الأسلوب يُعد صعوبة كبيرة للمقيّم وذلك لندرة وجود عقارات مماثلة ذات سمات تاريخية يمكن استخدامها لغرض المقارنة.

وقد يتوقف اختيار أسلوب التقييم على المعلومات المتوفرة والممكن استخدامها.

عند اختيار عقار مماثل لغرض المقارنة، يجب أن يشمل التشابه الجوانب التالية:

- الموقع 
- الطراز المعماري 
- حجم العقار والمساحة 
- الدلالات الثقافية والتاريخية الخاصة بالعقار المراد تقييمه 

في حالة عدم وجود عقارات تاريخية مشابهة، وفي الحالات القصوى، يمكن استخدام عقارات مشابهة أخرى كمقارنات لتقييم العقار محل التقييم بشرط إجراء التسويات المناسبة واستخدام بعض الطرق الخاصة بتقييم العقارات التاريخية مثل طريقة مضاعف النقاط لتقدير معامل الضرب للقيمة السوقية.



أسلوب الدحل

عادةً ما تكون العقارات التاريخية مصممة للاستخدام الفردي وليس التجاري أو الاقتصادي ولكن جمال المباني التاريخية وأهميتها الاجتماعية عنصران مهمان يجذبان الزوار حيث يمكن فتح أبواب العقار واستخدامه لغرض تجاري بعد الترميم والعناية الجيدة، وهناك تنوع كبير في العقارات التاريخية المدرة للدخل، فهناك المنازل التاريخية التي يمكن استخدامها كمتاحف وقاعات للمناسبات الخاصة ومكاتب ومحلات تجزئة ودخل هذه العقارات يُعتبر دخل تجاري وليس إيجاري، على الرغم من أن القيمة الإيجارية للعقار تشكل أحد مكونات التقييم، كما أن هناك علاقة مباشرة بين مزايا المتاحف المتمثلة في تحقيق إيرادات وانخفاض المصروفات، وقيمتها السوقية ولكن ربما تتخفص جاذبية العقار التاريخي بالنسبة للمستثمرين بعد وعيهم بارتفاع تكاليف الصيانة والإصلاح وعدم تخطيط المبنى واستغلال المساحة بشكل جيد وعصري.

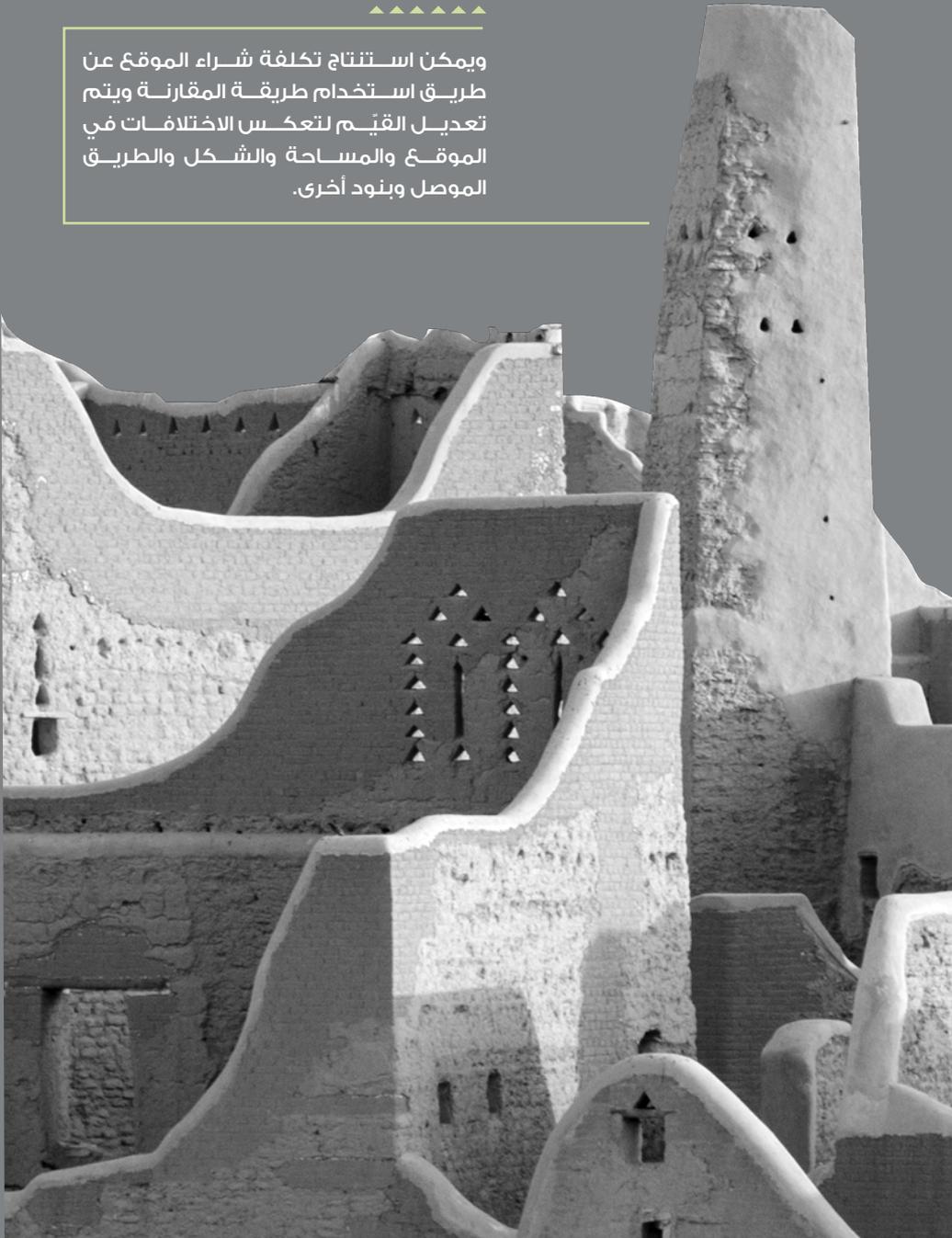
كما ينبغي تقييم العائد المناسب ودراسته بعناية شديدة حيث سيعكس بدقة جودة الاستثمار في العقار التاريخي بشكل عام، وقد يكون تقييمه معقدًا بسبب تأثير العامل التاريخي ووجود العديد من القيود على الاستخدام وإدخال التغييرات.

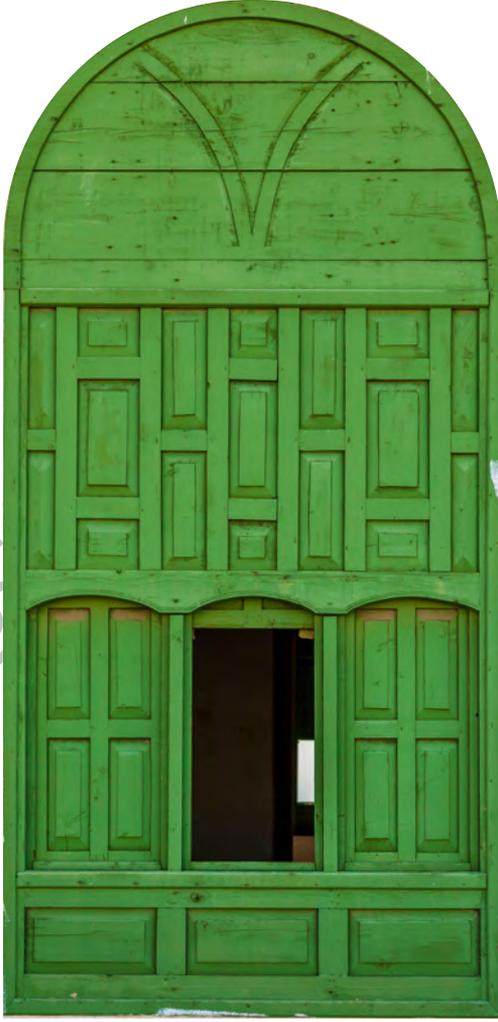


أسلوب التكلفة

يكون من الصعب تقدير تكاليف المباني التاريخية حيث تُعتبر إعادة ترميم العقار هي أفضل وأعلى استخدام له، كما أن تكلفة الاستئساخ وتكلفة الاستبدال الحالية تدخل تحت تكاليف إعادة التأهيل لأنه من المستحيل إدخال تغييرات على واجهة المبنى أو عدد الطوابق وقد تكون التغييرات أو التعديلات على المبنى محدودة وتشمل فقط إعادة تصميم المساحة الداخلية. وأن كان المبنى قديم، يجب أخذ الإهلاك بسبب التقادم الوظيفي والاقتصادي والمادي في عين الاعتبار.

ويمكن استنتاج تكلفة شراء الموقع عن طريق استخدام طريقة المقارنة ويتم تعديل القيم لتعكس الاختلافات في الموقع والمساحة والشكل والطريق الموصل وبنود أخرى.





نظرًا لأهمية هذا الموضوع وخصوصيته وتشعبه، فإن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تُقدم تفصيلاً عن طريقة تقييم هذه العقارات في المستوى الرابع من برنامج تأهيل المقيمين العقاريين والذي يحتوي على 11 منهج تدريبي متخصص في المبادئ والإجراءات والأسس التي يعمل عليها المقيمين ويُقدم البرنامج في جميع مُدن المملكة ويمكن التسجيل فيه عبر موقع قيمة.