

ورقة عمل

طريقة العمر الممتد في تقدير إهلاك المباني
لتمكين المخزون السكني

إعداد وتقديم

المهندس محمد الهندي

مقيم معتمد أول - فرع العقار - الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رئيس مجلس إدارة مجموعة شركات مفاز العربية



المحاور الرئيسية لورشة العمل

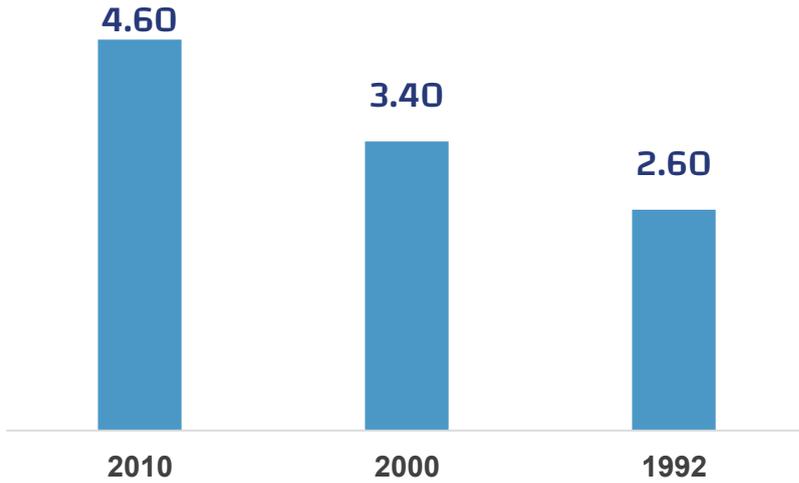
طريقة العمر الممتد
في تقدير إهلاك
المباني

عمر المبنى كأحد
اشتراطات التمويل
العقاري

المخزون السكني

المخزون السكني

توزيع المخزون السكني حسب العمر

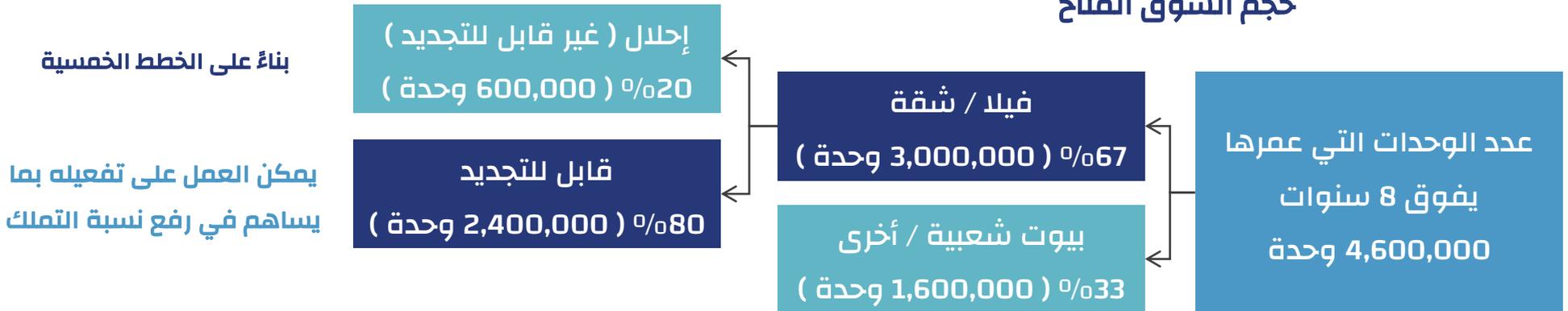


تنامي عدد الوحدات السكنية (الأرقام بالمليون)

العمر	عدد الوحدات
من 8 إلى 18 سنة	1,200,000 وحدة
من 18 إلى 26 سنة	800,000 وحدة
أكبر من 26 سنة	2,600,000 وحدة
عدد الوحدات التي عمرها يفوق 8 سنوات	4,600,000 وحدة

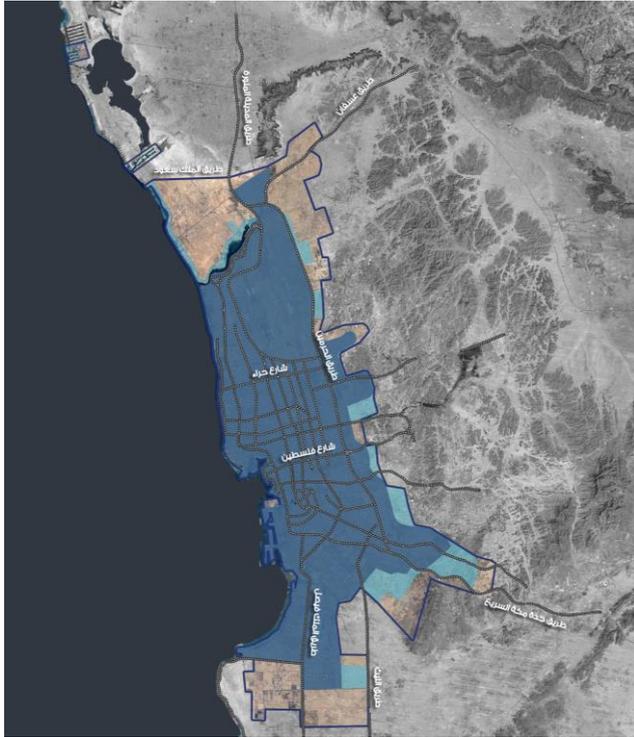
* الهيئة العامة للإحصاء

حجم السوق المتاح



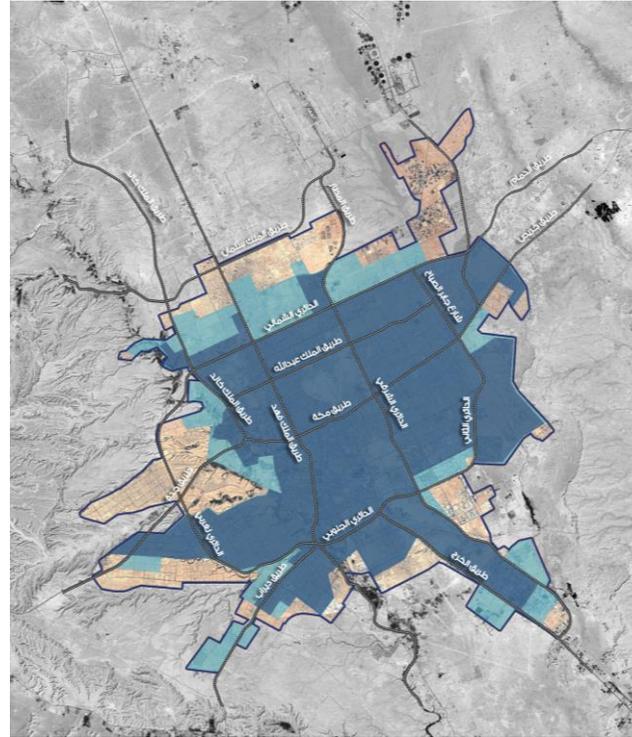
التوزيع الزمني والمكاني للمخزون السكني

مدينة جدة



تمثل المنطقة العمرانية التي يزيد عمرها عن 26 سنة 65% من إجمالي المخزون

مدينة الرياض



تمثل المنطقة العمرانية التي يزيد عمرها عن 26 سنة 55% من إجمالي المخزون

من 8 إلى 18 سنة

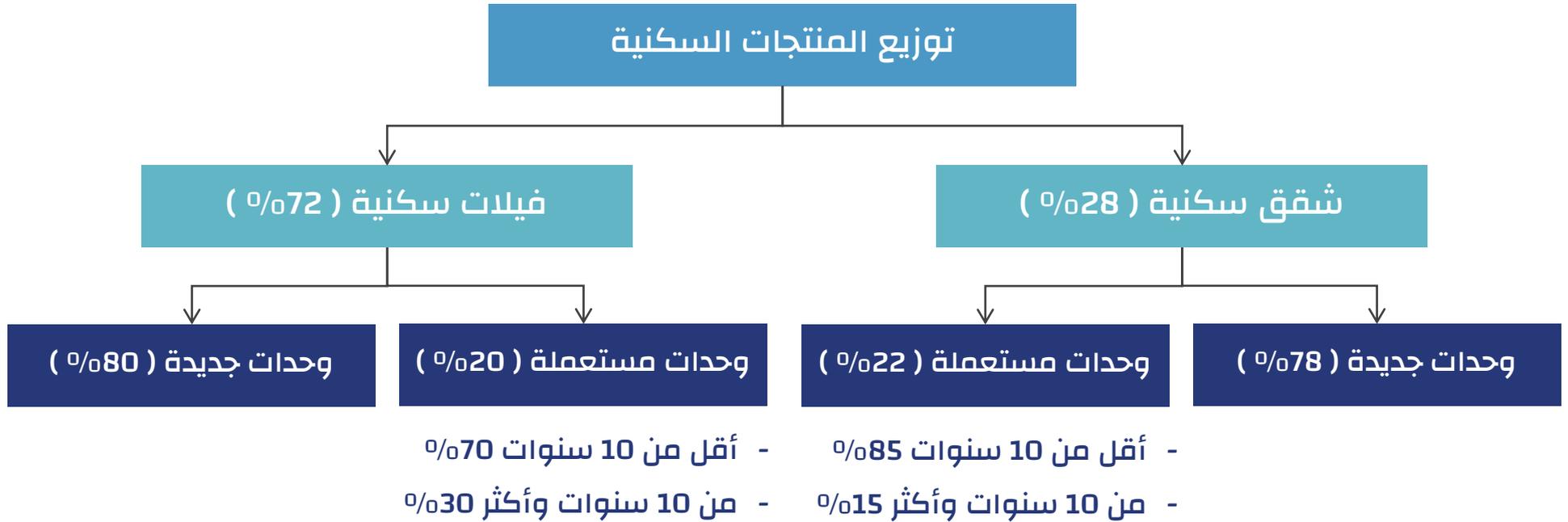
من 18 إلى 26 سنة

أكبر من 26 سنة

الطلب الحالي على السوق الثانوي

بالاعتماد على قاعدة البيانات المتوفرة الخاصة بطلبات التمويل ، تم الوصول إلى النتائج التالية :

- عقارات تجارية وأخرى بنسبة 10% .
- عقارات سكنية بنسبة 90% ، منها 80% عبارة عن منتجات سكنية ، و20% عبارة عن أراضي .



اشتراطات التمويل العقاري



- أغلب جهات التمويل تشترط أن لا يزيد عمر العقار عند استحقاق آخر قسط عن 45 سنة .
 - بعض جهات التمويل العقاري تشترط أن لا يزيد عمر العقار عند بداية التمويل عن 15 سنة .
- الأمر الذي يؤكد اعتماد جهات التمويل على طريقة القسط الثابت عند تقدير المخاطر وحساب معدل إهلاك المباني
- بمعنى أن المبنى يهلك سنوياً بنسبة (2.22% سنوياً) ليصل إلى قيمة صفر في نهاية التمويل .

هذه الطريقة تتعارض مع معايير التقييم الدولية (IVSC)

النتائج

1 هناك حجم مخزن من المساكن لا يستهان به قابل للتفعيل 2.4 مليون وحدة .

2 وجود طلب خجول على السوق الثانوي نتيجة لاشتراطات التمويل العقاري

3 تعتمد الجهات التمويلية على طريقة القسط الثابت في تقدير معدل إهلاك المباني

4 غياب المحفزات التي تدعم توجه الامتلاك في أوساط المدن والحد من التوسع الأفقي

طريقة العمر الممتد
في تقدير الإهلاك

طرق تقدير معدلات الإهلاك

- تدهور مادي Physical deterioration
- تقادم وظيفي Functional Obsolescence
- تقادم خارجي External Obsolescence

الإهلاك : خسارة في قيمة المبنى نتيجة لأحد العوامل التالية :

طرق تقدير معدل الإهلاك

طريقة القسط الثابت

تستخدم لأغراض محاسبية ولكنها لا تعكس القيمة الحقيقية للمباني ، وتعتمد على قسمة عمر المبنى الفعلي عند التقييم على العمر الافتراضي ، وللأسف هي الطريقة الأكثر شيوعاً في السوق والمستخدمة من قبل جهات التمويل

طريقة القسط المتناقص

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

طريقة العمر الممتد

حساب الإهلاك للمباني وفقاً لنظرية العمر الممتد (Extended Life Theory) ، وتعتمد على تقدير العمر المتبقي لاستمرارية المبنى بناءً على حالته مع مراعاة العوامل أعلاه دون الأخذ في الاعتبار عمر المبنى عند تاريخ التقييم .

طريقة العمر الممتد

يمكن تطبيق طريقة العمر الممتد في تقدير الإهلاك بالاعتماد على 3 خطوات رئيسية كالتالي

1- تحديد العمر الافتراضي للمبنى وفقاً لنوعه وفئته (يمكن الاعتماد على دليل الأسعار الاسترشادي الصادر عن هيئة تقييم) .

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 العقار ويقدر وفقاً لنظرته لحالة العقار :

وليكن على سبيل المثال العمر المتبقي الذي قدره المقيم 20 سنة .

$$\text{وبناءً عليه يكون العمر الفعال} = 40 - 20 = 20 \text{ سنة .}$$

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

طريقة العمر الممتد - تابع

- من الممكن أن يكون عمر المبنى الحقيقي عند التقييم 30 سنة ، وبهذه الطريقة يكون المقيم قد منح المبنى 10 سنوات إضافية (سيكون الإهلاك 50% بدلاً من 75% بطريقة القسط الثابت) وقد يأتي السبب في ذلك نتيجة لاهتمام المالك بأعمال الصيانة والتشغيل .
- 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 .

التوصيات

بناء قواعد المعلومات وتأهيل الشباب
السعودي في مجالات مهنية
(التقييم ، الفحص الفني للمباني)



نشر مفهوم طريقة العمر الممتد في
تقدير الإهلاك والتنسيق مع الجهات
ذات العلاقة



الاعتماد على معدل إهلاك المبنى
بطريقة العمر الممتد بدلاً من العمر
(أن لا يزيد معدل الإهلاك عن 50%)

تقييم
TAQEEM

توفير برامج تحفز الطلب على امتلاك
المساكن في أوساط المدن

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

نشكر لكم اهتمامكم
وحسن استماعكم،

مفاز العربية
MFAZ ARABIA
تقييم العقارات REALTY VALUATION

مفاز

السعودية - جدة - حي المحمدية - شارع أمانة بنت وهب

بريد إلكتروني : crm@mfazarabia.com