



تقييم العقارات التطويرية

By Eng. Khaled Abdel Baky

رخصه رقم ٢٤١ - رخصه رقم ١٥

Candidate

الهيئة العامة للرقابة الماليه

RICS - SPA

خبير تقييم عقاري معتمد

ASA - MTS

المحتويات: جدول يتضمن عناصر ومواضيع العرض مع وصف مختصر لكل منها لتوفير رؤية شاملة وسريعة للعرض التقديمي.

العناصر	الوصف
المصطلحات: ١-٥	يعد فهم المصطلحات الأساسية مثل العقارات التجارية، التطوير، والجدارة الائتمانية، عنصرًا حيويًا لنجاح عملية التقييم
تعريف واهمية التقييم للعقارات التطويرية	تقديم توجيه شامل حول أهمية التقييم الدقيق للعقارات التطويرية وكيفية تأثيره على القرارات الاستثمارية
عملية تقييم العقارات التطويرية	تمثل هذه العملية خطوة رئيسية في تحديد القيمة الفعلية للممتلكات، وتأثيرها على الربحية
الأساسيات	تؤسس الأساسيات القاعدة لكيفية تنفيذ تطوير استراتيجي ناجح ومستدير
المنهجية	تغطي هذه الجزئية النهج المنظم في التقييم، مع التركيز على المعايير الحديثة المستخدمة في هذا المجال
تحليل البيانات	يحتاج نجاح التقييم إلى تحليل بيانات دقيق وفعال، مع التركيز على الاتجاهات السوقية
تقييم الإمكانيات التطويرية	يستعرض عملية تقييم إمكانيات التطوير، مسلطًا الضوء على أساليب الرفع من القيم
النهج السوقي: أساليب التقييم	النهج السوقي يستخدم كمؤشر لتحديد القيمة استنادًا إلى قيمة العقارات المماثلة في السوق
طريقة التقييم المتبقية	طريقة تعتمد على حساب الأرباح المتبقية بعد جميع التكاليف، لضمان الربح المطلوب
تحليل المخاطر	تحديد وتقدير المخاطر المرتبطة بكل مرحلة من مراحل التطوير لضمان الاستراتيجية المستدامة
الربح	يمثل الربح الصافي نتيجة التقييمات المحددة والناجحة للمشاريع العقارية
التقرير النهائي	يعتبر التقرير النهائي خلاصة التقييم والتحليل لجميع الجوانب المحددة ضمن العرض التقديمي
القضايا الواقعية	تتضمن الفهم الملموس للتحديات والمواقف الحقيقية التي قد تواجه عملية التطوير
مدخلات طرق التقييم	تدقيق ومراجعة البيانات المدخلة في طرق التقييم يجوز أن تؤدي إلى دقة أعلى ونتائج مرغوبة

المصطلحات:1

المصطلح	المعنى
تكلفة الاستحواذ / التخلص:	التكاليف المرتبطة بشراء أو بيع العقارات، والتي تشمل عادةً الرسوم القانونية ورسوم الوكلاء وأي ضرائب شراء أو بيع.
قيمة الاستخدام البديل:	تشير إلى القيمة السوقية في حالة استخدام مختلف عن الاستخدام الحالي.
مؤشر تكاليف البناء:	مؤشر يتعلق بتكاليف أعمال البناء. يعتمد عادةً على نماذج تكاليف المباني "المتوسطة" التي تقيس التغيرات في تكاليف العمالة والمواد والمعدات اللازمة للبناء.
التدفقات النقدية:	حركة الأموال من خلال الإيرادات، المصروفات، والإيصالات والمدفوعات الرأسمالية أثناء فترة التطوير.
التدفقات النقدية المخصومة (DCF):	طريقة تقييم تعتمد على تحديد التدفقات النقدية الداخلة والخارجة للاستثمار أو التطوير بوضوح. تُستخدم لتقدير القيمة الحالية الصافية (NPV) أو معدل العائد الداخلي (IRR)
مساهمات المطورين:	التزامات تُرتبط عادةً بمنح تصاريح التطوير لتوفير فوائد للمجتمع، سواء بشكل عام أو في منطقة محددة.
تقييم التطوير:	تحليل مالي للتطوير يُستخدم عادةً لحساب القيمة المتبقية للأرض أو الربح المتبقي من التطوير، ولكنه يمكن أن يُستخدم لحساب مخرجات أخرى.
ربح التطوير:	الفارق بين التكاليف الإجمالية والإيرادات المتوقعة من مشروع التطوير.
مخاطر التطوير:	المخاطر المرتبطة بتنفيذ واستكمال مشروع التطوير، بما في ذلك تأجير وبيع العقار بعد الانتهاء.
العائد على التطوير:	الدخل الإيجاري مقسوماً على التكلفة الفعلية للتطوير.
العائد المبدئي على التطوير:	العائد المحسوب على مدى المشروع بأكمله، ويُعرف بأنه الدخل المستقر مقسوماً على التكلفة الإجمالية للبناء (باستثناء الفوائد والرسوم).

المصطلحات:2

المصطلح	المعنى
معدل الخصم:	النسبة المئوية المستخدمة لتحديد القيمة الحالية للتكاليف أو المنافع المستقبلية.
قيمة الاستخدام الحالي:	تشير إلى القيمة السوقية للعقار في حال استمراره بالاستخدام الحالي دون أي توقع لتغيير هذا الاستخدام في المستقبل القريب.
القيمة الإجمالية للتطوير: GDV	القيمة السوقية الإجمالية للتطوير المقترح، والتي تُقِيم على الافتراض الخاص بأن التطوير قد اكتمل بتاريخ التقييم وفقاً لظروف السوق السائدة في ذلك التاريخ.
المساحة الخارجية الإجمالية:	المساحة الإجمالية لمبنى أو بصمة الأرض، محسوبة مع الأخذ في الاعتبار كل الطوابق وفقاً للمعايير المعتمدة لقياس العقارات.
المساحة الداخلية الإجمالية:	تشمل مساحة المبنى بالكامل باستثناء سماكة الجدران الخارجية.
أعلى وأفضل استخدام:	الاستخدام الذي ينتج أعلى قيمة للأصل، مع مراعاة إمكانية التنفيذ من الناحية المالية، القانونية، والمادية.
تكلفة الاحتفاظ:	التكلفة المتعلقة بامتلاك العقار أو الأرض، والتي قد تشمل الفوائد على التمويل، تكاليف الصيانة، والضرائب.
القيمة المتوقعة: (Hope Value)	جزء من القيمة السوقية يعكس إمكانية تحقيق استخدام مستقبلي أكثر قيمة.
معدل العائد الداخلي: IRR	النسبة المئوية التي تساوي بين القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة والخارجة، بحيث يكون صافي القيمة الحالية -NPV يساوي صفرًا.
العائد السوقي:	قيمة الإيجار المقدرة التي يمكن أن يحصل عليها عقار معين في السوق الحالية.
التدفقات النقدية الصافية:	التدفقات النقدية التي يولدها المشروع، والتي يمكن حسابها قبل أو بعد الضرائب وقبل أو بعد تكاليف التمويل.

المصطلحات:3

المصطلح	المعنى
القيمة الصافية للتطوير: NDV	القيمة الإجمالية للتطوير (GDV) مطروحًا منها تكاليف البيع المفترضة.
المساحة الداخلية الصافية: NIA	المساحة القابلة للاستخدام داخل المبنى، ويتم قياسها إلى الحدود الداخلية للجدران الخارجية أو الجدران الفاصلة، مع استبعاد المساحات المخصصة للمصاعد، الحمامات، السلالم، والممرات العامة.
صافي القيمة الحالية: NPV	إجمالي القيم المخصومة للتدفقات النقدية الصافية، حيث يتم خصم كل إيصال أو دفع إلى قيمته الحالية بمعدل خصم محدد.
طريقة صافي القيمة الحالية: NPV	طريقة تُستخدم في تحليل التدفقات النقدية المخصومة لحساب الفرق بين القيمة الحالية لجميع التدفقات الداخلة والخارجة المرتبطة بالمشروع.
التكلفة الإجمالية للبناء:	تشمل جميع تكاليف البناء الأساسية وتفصيلها بدءًا من بداية المشروع وحتى بدء الإيجار الأول.
التطوير الجاهز للتشغيل:	نوع من التطوير يتم فيه بناء العقار وتجهيزه بالكامل ليكون جاهزًا للتشغيل من قبل المستأجر أو المستخدم، بما في ذلك التراخيص والتصاريح المطلوبة.
القيمة المتبقية:	القيمة الناتجة من طرح تكاليف التطوير الإجمالية من إجمالي قيمة التطوير GDV، بعد احتساب الربح المناسب.
عائد المخاطر المعدل:	معدل الخصم المعدل ليعكس مستوى المخاطر المتصور في المشروع.
تحليل الحساسية:	تحليل يستخدم لتقييم تأثير التغيرات في المدخلات الفردية (مثل تكاليف البناء أو قيم المبيعات) على نتائج التقييم.

المصطلحات:4

المصطلح	المعنى
الاستثمارات القائمة:	العقارات التي تدر دخلاً، وعادة ما يكون لها مستأجر يشغلها.
التطوير المتدرج:	عملية تطوير الأصول على مراحل، لتقليل المخاطر أو تحسين التدفقات النقدية
الدخل المستقر:	مجموع الإيرادات الإيجارية والإيرادات الإضافية والإيجار الناتج عن نسبة المبيعات، ويتم تقييمه لعام واحد بدءاً من تاريخ بداية أقرب عقد إيجار.
نموذج التدفق النقدي المتوقع:	نموذج تقييم يتم تعديله للتنبؤ بالمدخلات المختلفة، عادةً فيما يتعلق بالقيم والتكاليف.
التطويرات المضاربة:	مشروعات يتم البدء في تنفيذها دون الاتفاق على مبيعات أو عقود إيجار مسبقة.
النموذج المتبقي:	تقييم يعتمد على خصم تكاليف التطوير من الإيرادات المتوقعة، حيث تكون القيمة المتبقية هي الربح أو قيمة الأرض.
النفقات الرأسمالية المتبقية:	الإيرادات والتكاليف المتبقية بعد خصم جميع النفقات الرأسمالية والمبالغ المدفوعة حتى تاريخ التقييم.
النطاق السعري:	الفارق بين أعلى وأدنى قيمة متوقعة للعقار في التقييم بناءً على ظروف السوق
الخيارية:	الإمكانية المتاحة لاتخاذ إجراء معين أو الامتناع عنه (مثل البيع أو التطوير)، مع الأخذ في الاعتبار الإمكانات المالية والقانونية.
العائد المستهدف/المطلوب:	معدل العائد التجاري المقبول بناءً على مستوى المخاطر المتعلق بالمشروع.

المصطلحات:5

المصطلح	المعنى
التكلفة الإجمالية للتطوير:	إجمالي التكاليف المرتبطة بتنفيذ المشروع التطويري، باستثناء الأرباح وقيمة الأرض.
التقييم على أساس الاستخدام الحالي:	القيمة السوقية للعقار مع افتراض استمراره في استخدامه الحالي دون أي تغيير متوقع.
المخاطر المتعلقة بالمشروع أو العقار:	المخاطر المرتبطة بالتطوير المحدد أو العقار، إضافة إلى مخاطر السوق العامة.
نموذج التدفق النقدي المتوقع:	نموذج تقييم يتم تعديله للتنبؤ بالمدخلات المختلفة، عادةً فيما يتعلق بالقيم والتكاليف.
تحليل السيناريوهات:	تحليل يتم من خلاله تقييم تأثير التغيرات المحتملة في مجموعات مختلفة من المدخلات على نتائج التقييم.
التقييم باستخدام المقارنة السوقية:	طريقة تعتمد على مقارنة العقارات المشابهة للحصول على تقدير دقيق لقيمة العقار موضوع التقييم.
القيمة السوقية:	المبلغ المقدر الذي يجب أن يتم تبادل الأصل به في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في صفقة على أساس الاستقلالية بعد التسويق المناسب حيث يكون الطرفان قد تصرفا عن علم ودون إكراه.
الإيجار السوقي	المبلغ المقدر الذي يجب أن يؤجر به عقار أو مساحة داخل عقار (تأجير) في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب بشروط مناسبة في صفقة مناسبة وبعد تسويق مناسب يتصرف فيه الطرفان عن علم وحكمة ودون إكراه.
القيمة المأمولة	القيمة المأمولة هو المصطلح المستخدم لوصف القيمة السوقية للأرض بناءً على توقع الحصول على إذن تخطيط للتطوير عليها. وهذا يختلف عن قيمة الاستخدام الحالي وهي ما تساويه الأرض أو العقار بشكله الحالي.
القيمة التزا وجيه	القيمة الإضافية التي تنشأ من اندماج مصلحتين ماديتين أو قانونيتين
القيمة الخاصة	عنصر القيمة الاستثنائية فوق القيمة السوقية

مفهوم تقييم التطوير

الهدف من التقييم

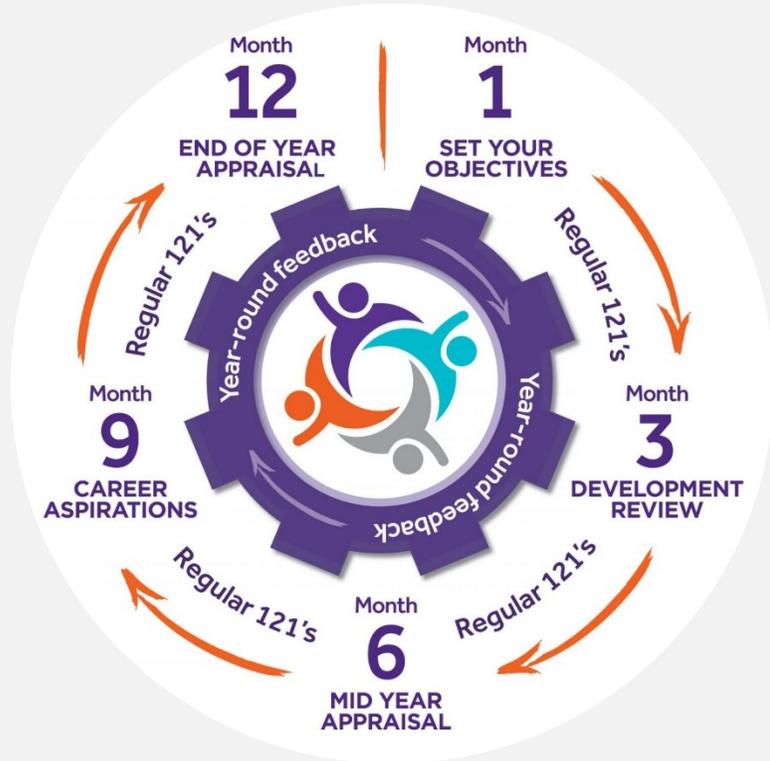
يجمع تقييم التطوير بين العديد من العوامل المالية والاستراتيجية لتحديد جدوى المشروع. يشمل التقييم مراقبة العوائق المحتملة والمخاطر، ويحدد الفرص لتحقيق الربحية القصوى للمشاريع العقارية.

أنواع تقييم التطوير

تتضمن التقييمات المالية وتحليلات الموقع والتقييمات السوقية. كل نوع له منهجية محددة يركز من خلالها على جوانب مختلفة، مثل التكاليف، القيم السوقية، وإمكانات الأرض.

فوائد التقييم

يساعد التقييم في خفض المخاطر واتخاذ قرارات مستنيرة. يتم اعتباره أداة استراتيجية لتوجيه المستثمرين والمطورين، مما يرفع من فرص النجاح والاستدامة المالية.



تعريف العقارات التطويرية

ما هي العقارات التطويرية؟

(وفقًا لـ: (IVS 410) المعيار الدولي لتقييم العقارات التطويرية (تحت الانشاء او قيد التنفيذ)

- ❖ الأصول التي تتطلب إعادة تطوير لتحقيق أعلى وأفضل استخدام.
- ❖ الأصول التي تخضع لتحسينات أو تعديلات قيد التنفيذ أو يتم التخطيط لها.
- ❖ الأراضي المخصصة للتطوير بموجب خطط قانونية

أمثلة شائعة

تشمل العقارات التطويرية مشروعات تطوير متنوعة، مثل المشروعات السكنية أو التجارية أو الاستخدامات المختلطة. قد تتطلب هذه المشروعات تقييمًا لأغراض مثل التقارير المالية، ضمانات القروض، عمليات الشراء أو البيع، أو التقييمات لأغراض ضريبية أو قضائية.

أهمية التطوير

تساهم هذه العقارات في تعزيز استخدام الأرض بشكل اقتصادي وبيئي، وزيادة القيمة السوقية وتحسين البنية التحتية المحيطة، مما يعزز من جذب الاستثمارات الجديدة.

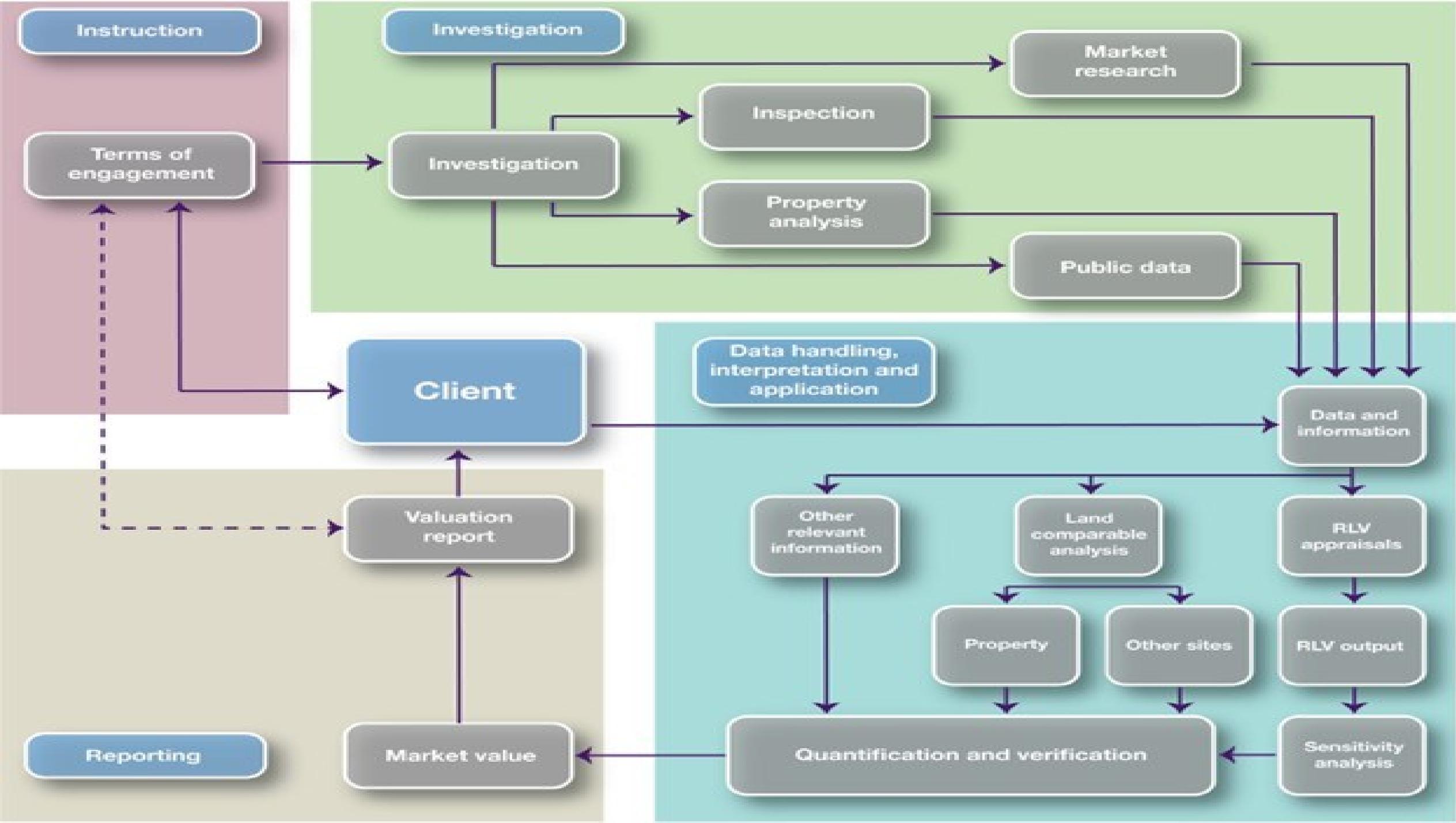


-butterstock.com · 418219888

معايير وإجراءات التقييم

يجب الالتزام بمعايير دقيقة عند إعداد تقرير التقييم، لتوفير وضوح والشفافية. يشمل ذلك الأسس المستخدمة، والافتراضات، وتحليل المخاطر لضمان نتائج موثوقة.

التوضيح	البند
يوضح الأساس اللازم لتحديد القيمة المعتمدة.	قاعدة التقييم
ذكر الافتراضات المستخدمة وتأثيرها على التقييم.	الافتراضات
شرح الطريقة المستخدمة لتحديد القيمة.	النهج التقييمي
تشمل فرق قيم التصاريح وأهمية المهارات.	الاعتبارات الخاصة
تحديد التباين المحتمل والمخاطر المحيطة.	تحليل المخاطر



□ عند تنفيذ تقييم العقارات التطويرية، يجب أن يكون لدى المقيمين فهم كامل للعملية. يوضح الشكل السابق تسلسل الخطوات الأساسية لتقييم العقارات التطويرية، بما يشمل التعليمات وشروط الاتفاق، التحقيقات الميدانية، جمع البيانات ومعالجتها، تفسير النتائج وتطبيقها في التقييم والتقرير النهائي

عملية التقييم العقاري التطويري

شروط الاتفاق والتعليمات

- عند قبول التعليمات، يجب على المقيم تضمين شروط الاتفاق التي توضح جميع الأمور المتعلقة بالتقييم قبل إصدار التقرير. تختلف هذه الشروط بناءً على الغرض من التقييم، ويجب الاتفاق عليها بالكامل قبل البدء في عملية التقييم،
- يجب على المقيمين قبول التعليمات فقط إذا كانت لديهم المهارات والخبرات والمعرفة التقنية المناسبة المتعلقة بموضوع التقييم، والسوق المستهدف، والغرض من التقييم.

❖ قبول التعليمات وتحديد شروط الاتفاق.

❖ إجراء التحقيقات الميدانية وجمع البيانات ذات الصلة.

❖ تحليل البيانات وتحديد السيناريوهات المختلفة.

❖ استخدام الطرق التقييمية المناسبة.

❖ إعداد التقرير وتقديم التوصيات.

أساس التقييم

- يتعين على المقيم اختيار الأساس المناسب للتقييم واتباع جميع المتطلبات المرتبطة به.
- غالبًا ما تكون "القيمة السوقية" أو "القيمة السوقية وفقًا لافتراضات/افتراضات خاصة" الأساس المناسب للتقييم. ويجب أن تعكس القيمة السوقية الاستخدام الأمثل للعقار، مع الأخذ في الاعتبار الظروف الاقتصادية والتخطيطية الحالية والمستقبلية.
- قد يتطلب الغرض من التقييم افتراضات خاصة تتعلق بالمشروع التطويري المقترح أو الخيارات البديلة للاستخدام.

المشاريع قيد التطوير

يقدم الجدول طريقة للسعي لفهم المشاريع قيد التطوير، موضحاً تعقيدها المحتملة والنهج المختلف وفق نوع المشروع كالسكني والتجاري والصناعي.

المشروع	النهج	التعقيدات
سكني	مراجعة التصميمات	التأكد من مطابقة التصميم للمواصفات والمعايير المطلوبة.
تجاري	إجراء الدراسات المالية	تحليل الاستدامة الاقتصادية للمشروع التجاري واستمراريته.
صناعي	التحليل البيئي	مراعاة العوامل البيئية وتأثيرها على عمليات الإنشاء.
بنى تحتية	التقييم الهيكلي	فحص الوضع البنائي للمشروع لضمان سلامة العمليات والمراحل القادمة.

تحليل المخاطر والافتراضات

• تقييم المخاطر

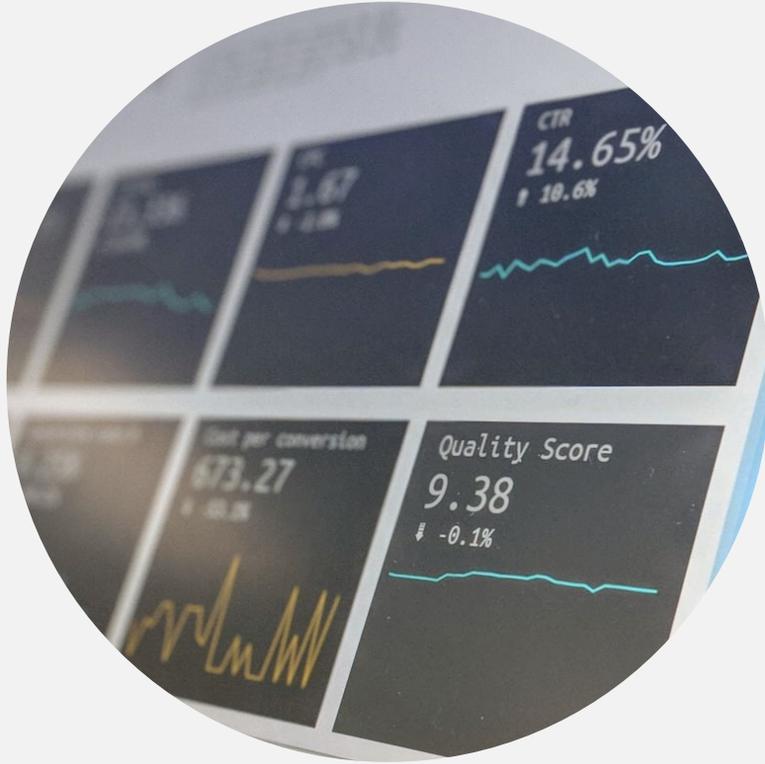
تشمل أدوات فعالة مثل تحليل الحساسية لقياس تأثير تغير المدخلات، ونماذج السيناريو لتقدير نتائج متنوعة لحالات متعددة كالسيناريوهات المتفائلة أو المتشائمة.

الافتراضات الخاصة

يجب أن تكون الافتراضات واضحة وموثقة بدقة في التقارير، والتأكد من توافقها مع ظروف السوق الحالية والمستقبلية لضمان دقة وتوجيه التحليل.

• أدوات تحليل المخاطر

تتضمن عملية التقييم تدوين جميع المخاطر المحتملة مثل تقلبات السوق أو التكاليف غير المتوقعة. يساعد في اتخاذ قرارات مستنيرة وتقليل الخسائر المحتملة.



أنواع تحليل المخاطر

يجمع الجدول بين أنواع المخاطر المالية الرئيسية المرتبطة بتقييم العقارات التطويرية. يوضح الجدول أيضاً استخدام كل تحليل والنتائج التي تتحقق من خلاله.

النوع	الاستخدام	النتائج
تحليل الحساسية (Sensitivity Analysis):	يُستخدم لتقييم تأثير التغيرات في المدخلات الفردية (مثل تكاليف البناء أو قيم المبيعات) على نتائج التقييم.	يُعتبر أداة أساسية لتوضيح تأثير كل مدخل على القيمة النهائية.
نمذجة السيناريوهات (Scenario Modelling):	تُستخدم لتقييم تأثير التغيرات في مجموعة من المدخلات معاً، مثل السيناريوهات المتفائلة أو المتشائمة.	تُعتبر هذه الطريقة فعالة للمشروعات ذات الخيارات التطويرية المتعددة.
النماذج المحاكية (Simulation Models):	يتم فيها تطبيق احتمالات على المدخلات المختلفة لتحديد النتائج المحتملة عبر سيناريوهات متعددة	تُستخدم النماذج المحاكية لتحديد تقلب القيمة ضمن نطاق معين.

الافتراضات والشروط الخاصة

يلخص الجدول الافتراضات والشروط التي قد تؤثر على التقييم, موضحاً كيفية تأثير الملكية والتطوير والظروف السوقية على القيمة النهائية للعقار.

الافتراض	التأثير	الاعتبارات
ملكية كاملة	تثبيت القيمة	ضرورة التأكد من عدم وجود عوائق قانونية تؤثر على التقييم.
سهولة الوصول	تسريع التطوير	تأمين البنية التحتية الجيدة لضمان سرعة الوصول والاستخدام.
حالة السوق الحالية	تضارب الاستثمارات	تأثير التغيرات الاقتصادية والسوقية المتجددة على القرارات الاستثمارية.

خيارات التطوير التدريجي

يستلزم تقييم خيارات التطوير تحديد تنوعها ومرونتها، وتحديد الفوائد والعيوب المحتملة لكل خيار. إتاحة الخيارات المتعددة يمكن أن تقلل المخاطر وتعزز العوائد.

التوقيت	الوصف	الخيار
قصير إلى متوسط الأجل	إنهاء جميع مراحل المشروع في دورة واحدة.	التطوير الكامل
طويل الأجل	توزيع مراحل المشروع على فترات زمنية أطول لتقليل المخاطر.	التطوير على مراحل
قصير الأجل	بيع الأصول الحالية لضمان العائدات.	البيع أو التخلص
غير محدد	تأجيل تطوير المشروع لحين توفر ظروف سوقية مواتية.	التأجيل

طرق التقييم الأساسية

الطريقة المقارنة

تقوم الطريقة على تحليل مبيعات عقارات مماثلة في المنطقة. تعتمد دقتها على جمع بيانات تفصيلية حول العقارات مثل الموقع، والمميزات، والأسعار السابقة

الطريقة المتبقية

تُستخدم هذه الطريقة لتقييم العقارات ذات الإمكانيات التطويرية، وتُحسب على النحو التالي:
قيمة الأرض المتبقية = القيمة الإجمالية للتطوير - التكلفة الإجمالية للتطوير شامله أرباح المطور او المقاول

التدفقات النقدية المخصومة

القيمة الحالية الصافية تقوم بتحليل التدفقات المالية المستقبلية للمشروع خلال فترة التطوير. تُمكن من حساب القيمة الحالية للمشروع بحساب (NPV)

التحليل السوقي وطرقه

الطرق التقليدية في التحليل

تشمل الطرق التقليدية في التحليل استخدام معايير ثابتة ومؤشرات مالية لتقييم العقارات، مما يوفر وسيلة مبسطة للفهم الأولي للسوق العقاري.

الأساليب الحديثة في التحليل

تتضمن الأساليب الحديثة استخدام التكنولوجيا والبيانات الكبيرة لتحقيق تقييم أكثر دقة، مما يساعد في تحديد الأنماط والاستثمار الأفضل.

التقييم بالمقارنة السوقية

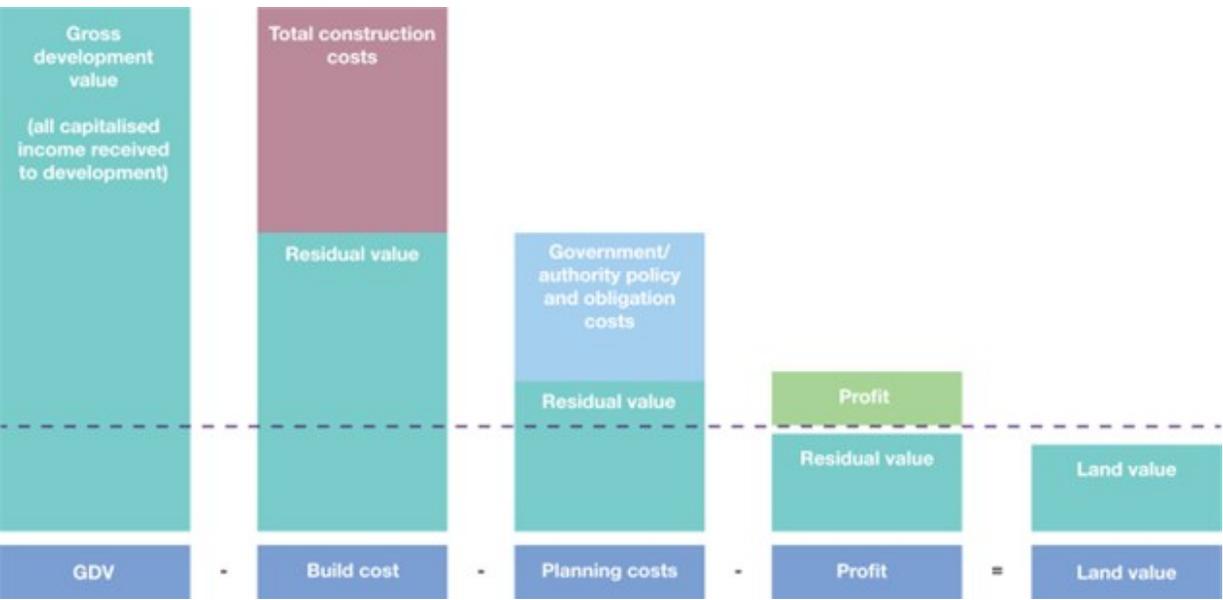
يعتمد تقييم المقارنة على مقارنة العقار بأمثله مماثلة في السوق، حيث يتم تحليل البيانات المتاحة لتحصيل رؤية أدق للقيمة.



تطبيق طريقه القيمة المتبقية

تقنية التدفقات النقدية المخصومة: Residual Method:

- تُستمد القيمة المتبقية للأرض من قيمة التطوير المكتملة (الصافية) مطروحًا منها تكاليف التطوير، بما في ذلك أرباح المطور، وهي موضحة في الشكل
- يُستخدم النموذج الأساسي لطريقة التقييم المتبقي في الحالات الأقل تعقيدًا أو في المراحل الأولى من المشروع.
- يتم تقييم قيمة الأرض المتبقية بناءً على:
 - الإيرادات المتوقعة من التطوير.
 - طرح جميع تكاليف التطوير.



افتراضات حول القيم السوقية:

- القيمة السوقية للأرض تُفترض بناءً على التطوير الأمثل الممكن.
- يتم تقدير القيم بناءً على البيانات الحالية للسوق والاتجاهات المتوقعة.

افتراضات حول التكاليف:

- جميع التكاليف المرتبطة بالتطوير يتم تضمينها في التقييم، بما في ذلك تكاليف الإنشاء، الرسوم المهنية، والالتزامات البيئية.
- تُفترض التكاليف الثابتة بناءً على أسعار السوق الحالية.

افتراضات حول الزمن:

- يتم تحديد إطار زمني معقول لإتمام التطوير بناءً على البيانات الواقعية.
- يتم تضمين التغيرات المحتملة في السوق خلال فترة التطوير.

افتراضات حول الموافقات:

- يُفترض الحصول على جميع الموافقات التخطيطية والقانونية اللازمة لتطوير العقار.
- يتم تقييم تأثير أي تأخيرات محتملة في عملية الموافقة.

المتغيرات والعوامل المؤثرة

تتضمن المتغيرات الأساسية في تقييم التطوير تكاليف البناء والقيمة السوقية ومخاطر السوق والاعتبارات البيئية. هذه العوامل تؤثر بشكل كبير في القرارات الاستثمارية وتوجيه الشركات.

المتغير	التأثير	الأهمية
تكاليف البناء	تزيد المصروفات	تحدد الربحية
القيمة السوقية	تؤثر على العائدات	تحدد النجاح
مخاطر السوق	تزيد من عدم اليقين	تؤثر على الاستدامة
الاعتبارات البيئية	تضيف تكاليف إضافية	تؤثر على التخطيط

تحليل الحساسية ومحاكاة مونت كارلو

محاكاة مونت كارلو

تُستخدم محاكاة مونت كارلو لنمذجة احتمالات متعددة للنتائج المحتملة من خلال العديد من المعطيات. تتيح فهم جوانب عدم اليقين وتقديم رؤى استراتيجية حول المخاطر المالية.

تحليل الحساسية

يُتيح تحليل الحساسية للمطورين تقييم التغيرات المحتملة في التكاليف أو العوائد عبر تعديل المتغيرات الأساسية. يساعد في فهم كيفية تأثير عوامل مثل كلفة البناء وقيمة المبيعات على النتيجة النهائية.

المقارنة بينهما

بينما يُركز تحليل الحساسية على متغيرات محددة، تقدم مونت كارلو تحليلاً شاملاً لاحتمالات عدة. استخدامهما معاً يقدم للمطورين فهماً أعمق للتغيرات وتأثيراتها المحتملة.

كيفية حساب Monte Carlo

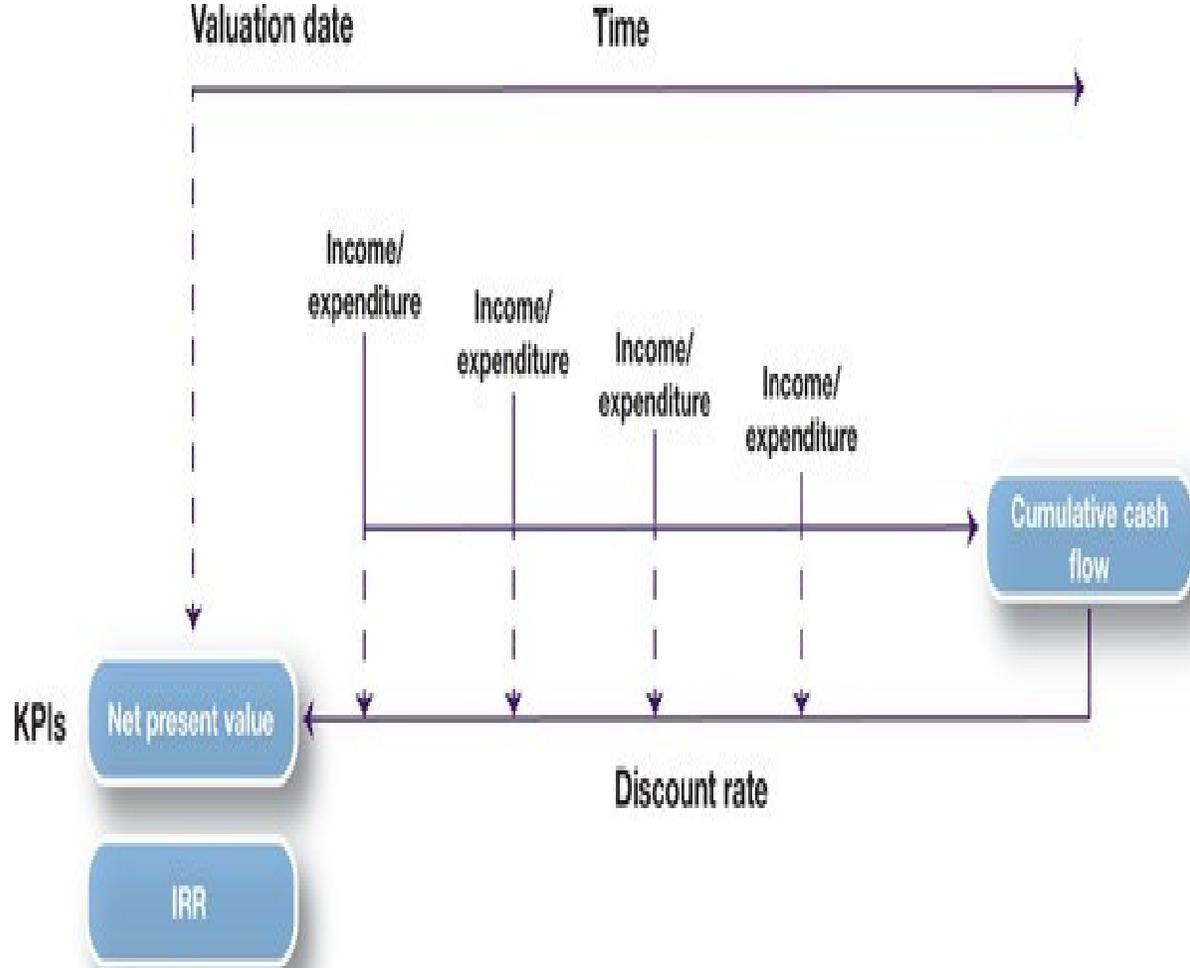
تعتمد طريقة Monte Carlo لحساب الأرباح والمخاطر على عمليات حسابية واضحة ومباشرة. تساعد هذه العمليات في تقديم رؤية دقيقة للمخاطر المرتبطة بالصورة المالية للمشروع.

الغرض	الطريقة	المفهوم
احتساب متوسط الربح المتوقع	جمع الأرباح وقسمتها	Monte_Carlo_Profit_Mean
تقييم مخاطر الأرباح	قياس التباين حول المتوسط	Monte_Carlo_Profit_Std

تطبيق التدفق النقدي المخصوم

تقنية التدفقات النقدية المخصومة: DCF

- تعتمد هذه التقنية على تحليل التدفقات النقدية المفصلة خلال فترة التطوير.
- المدخلات الأساسية تشمل:
 - الإيرادات والنفقات المتوقعة في كل فترة زمنية.
 - القيمة الإجمالية للتطوير (GDV) عند الانتهاء.
 - التكاليف المتعلقة بالتطوير، بما في ذلك التكاليف المهنية.
 - الربح المستهدف ومعدل الخصم.



Notes:

1. NPV discount rate(s) applied either to periodic income/expenditure or to the cumulative cash flow
2. IRR generated from periodic income/expenditure
3. KPIs: key performance indicators

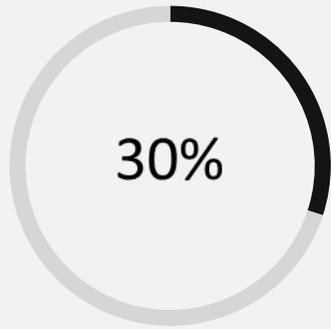
❖ يتطلب تطبيق التدفق النقدي المخصوم افتراضات صريحة لكل فترة على حدة فيما يتعلق بتوزيع التكاليف والقيم خلال فترة التطوير والإطار الزمني، والذي قد يكون شهرياً أو ربع سنوي على سبيل المثال. كما يتطلب أيضاً افتراضاً لمعدل العائد المستهدف. ويسمح بدمج ديناميكيات السوق عبر الزمن بسهولة، مثل التغييرات في التكاليف والقيم عند الاقتضاء. إذا تم اعتماد إسقاطات القيمة والتكاليف، فينبغي ذكرها بوضوح، إلى جانب شرح للافتراضات التي تقوم عليها تلك الإسقاطات.

المخاطر والتحليل المالي

يجمع الجدول بين المخاطر المالية الرئيسية المرتبطة بتقييم الممتلكات والنهج الممكنة لتحليلها. يوضح الجدول أيضاً تأثير تقلبات السوق والتكاليف على المشروع.

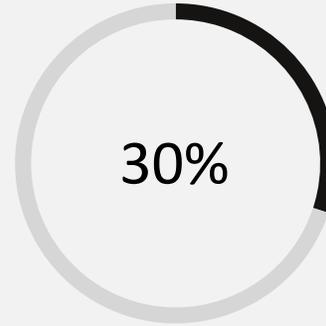
التحليل	الخطر	النوع
تحديد مدى التقلبات في السوق العقاري وتأثيرها على القيمة النهائية.	تذبذب الأسعار	مالي
تقدير احتمالات حدوث تغييرات جذرية في السوق وتقييم مخاطر الاستثمار.	عدم اليقين السوقي	استثماري
تحليل احتمالية زيادة تكاليف المواد والعمالة وتأثيرها على الميزانية.	تكاليف البناء	تنفيذي

القيمة الإجمالية المضافة والربحية



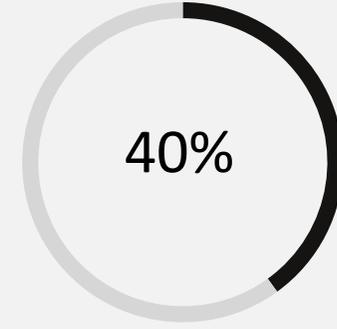
المخاطر المالية

تشمل المخاطر المالية عوامل مثل تقلبات التكاليف وأسعار الفائدة. إن فهم هذه المخاطر وإدارتها يساهم في تقليل تأثيرها السلبي على القيمة النهائية للتطوير.



تكاليف البناء

تعد التكاليف عنصرًا حاسمًا في تحديد ربحية المشروع. تساهم الإدارة الدقيقة للتكاليف في تقليل المخاطر المالية وزيادة العائد على الاستثمار، مما يجعلها ضرورية لتحقيق النجاح.



تأثير السوق

يتجاوز تأثير السوق الأهمية عند تقييم القيمة النهائية للتطوير. يتضمن هذا التقييم تحليل التوجهات السوقية واستراتيجيات المنافسة، والتي تؤثر بشكل مباشر على الربحية.

حساب الربح المتبقي

في هذه الطريقة يتم احتساب الربح المتبقي بعد خصم التكاليف من الإيرادات. تستخدم جدول توضيحي يشمل خطوات حساب الربح المتبقي باستخدام الطرق المختلفة.

الطريقة	العملية	المعطيات	الخطوات	النتيجة
الطريقة المتبقية الأساسية	تحديد الربح المتبقي بعد خصم التكاليف	قيمة الأرض، تكاليف الفوائد	حساب التكاليف، خصم من NDV	الحصول على الربح المتبقي
نماذج التدفق النقدي المخفض	خصم التدفقات إلى وقت بدء المشروع	التدفقات الداخلة والخارجة	حساب IRR، تكلفة الأرض	تحديد العائد المتوقع وشروط التمويل

فوائد IRR

سهولة الفهم والتطبيق

يُعدّ معدل العائد الداخلي أداة سهلة الفهم للمستثمرين والمدراء الماليين. يمكن استخدامه بسرعة لتقييم جاذبية المشاريع دون الحاجة لحسابات معقدة.

المقارنة بين المشاريع المختلفة

يسمح IRR للمستثمرين بمقارنة عدة مشاريع بسهولة. يُعدّ مرجعًا لمقارنة عوائد الاستثمارات المختلفة ومساعدتهم في اتخاذ القرار الأنسب.

ميزة تجاه المخاطر

تعتبر IRR أداة مهمة لمواجهة المخاطر، إذ يُعطي المديرون الماليون فكرة أفضل حول العائدات المتوقعة مقابل التعرض للمخاطر، مما يساعد تحديد الوقت المثالي للاستثمار.

IRR
INTERNAL
RATE OF
RETURN

مقارنة IRR و NPV

يشمل الجدول مقارنة بين المبدأين الأساسيين: IRR و NPV يوضح كل منهما كيفية حساب العوائد المالية للمشاريع والاستثمارات. كما يبرز الجدول الاختلافات في التعقيد والاعتماد على القرارات المالية.

NPV	IRR	جزء المقارنة
يحدد القيمة الحالية الصافية	يعطي نسبة عائد محددة	المفهوم الأساسي
أكثر تعقيداً ويتطلب حسابات مستفيضة	أبسط ولكنه قد يتطلب تقديرات دقيقة	التعقيد والحساب
محدد أكثر في تحديد الربحية النهائية	مناسب لمقارنة بين مشروعات	التأثير على القرار

أهم النتائج والتوصيات

فيما يلي أهم النتائج والتوصيات التي يمكن استخدامها لتقييم العقارات التطويرية من أجل خبراء التقييم، والمطورين، والمستثمرين، والقطاع البنكي، وغيرهم:

التقييم المالي

- استخدام أدوات مثل معدل العائد الداخلي **IRR** وصافي القيمة الحالية **NPV** لتقييم أداء المشروع.
- تضمين مكاسب التنوع البيولوجي في التقييم لضمان تحقيق الاستدامة البيئية.

مصادر المعلومات

- جمع بيانات موثوقة من سجلات التخطيط، قواعد بيانات التكلفة، وتقارير الخبراء

التمويل

- تقييم مصادر التمويل مثل الدين الممتاز، تمويل الميزانين، وتمويل الأسهم بناءً على مخاطر المشروع وتوقعاته.

تحليل المخاطر

- استخدام تحليل الحساسية لتقييم تأثير التقلبات في السوق أو التأخيرات في البناء.
- توفير رؤى مفصلة حول المخاطر والعوائد لمساعدة العملاء في اتخاذ قرارات مدروسة.

جدوى المشروع

- استخدام تحليل الجدوى لتحديد ما إذا كان المشروع يمكن أن يحقق عوائد مالية مناسبة ويستوفي التزامات التخطيط
- تحليل الحساسية لتقييم تأثير التغيرات في التكاليف أو الإيرادات على الربحية الإجمالية

التكاليف والإيرادات

- احتساب القيمة الإجمالية المضافة **GDV** باستخدام مقارنات السوق.

- تضمين جميع التكاليف (تكاليف الأرض، البناء، الأتعاب المهنية، والتمويل) للحصول على رؤية شاملة.

العوامل المؤثرة

- دراسة تأثير التخطيط المحلي، التغيرات السوقية، وأسعار الفائدة على تقييم التطوير.
- استخدام تحليل مونت كارلو لتقييم المخاطر المحتملة عبر نمذجة السيناريوهات المختلفة.

التوصيات الرئيسية

يُفترض أن تحقق التوصيات توازناً بين المخاطر والعوائد. تتناول التوصيات أيضاً جوانب التمويل وضمن تقارير جدوى دقيقة للمشاريع. يُركّز على استراتيجيات لتحسين البناء وتقليل التكاليف.

الفئة	التوصيات
المطورين والمستثمرين	<ul style="list-style-type: none">التركيز على المشاريع التي تحقق التوازن بين المخاطر والعوائد.مراجعة الافتراضات المستخدمة في التقييم بشكل دوري لضمان دقتها.
البنوك والممولين	<ul style="list-style-type: none">طلب تقارير جدوى مالية FVA لضمان أن المشاريع يمكنها الوفاء بالتزاماتها دون التأثير على الجدوى الاقتصادية.تقييم نسب القرض إلى القيمة بعناية لتقليل المخاطر.
خبراء التقييم	<ul style="list-style-type: none">تضمين تحليل مونت كارلو لتحسين دقة التقييمات.الاعتماد على مصادر بيانات متعددة ومحدثة للحصول على تقديرات موثوقة.
الجهات التنظيمية	<ul style="list-style-type: none">ضمان وضوح سياسات التخطيط لتحفيز التطوير المستدام.تقديم حوافز مالية مثل الإعفاءات الضريبية أو المنح لدعم المشاريع المستدامة.
صناعة البناء	<ul style="list-style-type: none">التركيز على تحسين كفاءة البناء للحد من التكاليف وتقليل تأثير التأخيرات.اعتماد استراتيجيات فعالة لإدارة المخاطر لضمان استمرارية المشاريع.

الربط بين المعايير

فيما يلي جدول 1 بيانات يوضح الربط بين العقارات التطويرية، ممثلة في المعيار الدولي رقم 401 من معايير التقييم الدولية، وتحقيق الاستدامة والحوكمة البيئية والاجتماعية وفقاً للمعايير الدولية للتقييم:

المجال	المعيار الدولي رقم 401	الاستدامة و الحوكمة البيئية والاجتماعية ESG	الربط بين المعيارين
الغرض من التقييم	تقييم القيمة السوقية للأصول التطويرية بناءً على أعلى وأفضل استخدام HBU	ضمان تحقيق الأصول لأهداف الاستدامة مع الامتثال لمتطلبات الحوكمة البيئية والاجتماعية.	التقييم يأخذ بعين الاعتبار تأثير الاستدامة والحوكمة على القيمة السوقية.
البيئة	التركيز على تحليل الموقع والعوامل البيئية التي تؤثر على التطوير	دمج أهداف تحسين كفاءة الطاقة، وتقليل الانبعاثات الكربونية، وإدارة النفايات.	تضمن تقييم تأثير التدابير البيئية على الجدوى المالية للمشروع.
الاجتماعية	تقييم الاستخدام المحتمل للأصل لخدمة المجتمع المحلي (مثل توفير إسكان ميسور التكلفة).	ضمان العدالة الاجتماعية والمساهمة في تحسين جودة الحياة.	دمج متطلبات الإسكان الميسر وغيرها من التزامات التخطيط الاجتماعي في التقييم.
الحوكمة	الالتزام بالمعايير المحلية والدولية في تحليل التطوير.	الاستدامة تضيف قيمة إضافية عبر تحسين الكفاءة وتقليل المخاطر المستقبلية.	تحليل أثر التوجهات المستقبلية للاستدامة على قيمة الأصل.

الربط بين المعايير

فيما يلي جدول 2 بيانات يوضح الربط بين العقارات التطويرية، ممثلة في المعيار الدولي رقم 401 من معايير التقييم الدولية، وتحقيق الاستدامة والحوكمة البيئية والاجتماعية وفقاً للمعايير الدولية للتقييم:

المجال	المعيار الدولي رقم 401	الاستدامة و الحوكمة البيئية والاجتماعية ESG	الربط بين المعيارين
القيمة طويلة الأجل	تحديد القيمة المستقبلية للأصل بناءً على التطورات والفرص.	الاستدامة تضيف قيمة إضافية عبر تحسين الكفاءة وتقليل المخاطر المستقبلية	تحليل أثر التوجهات المستقبلية للاستدامة على قيمة الأصل.
تحليل المخاطر	تقييم المخاطر البيئية والاجتماعية التي قد تؤثر على التطوير	الحد من المخاطر البيئية والاجتماعية لتحقيق استدامة اقتصادية طويلة الأمد.	دمج تحليل المخاطر البيئية والاجتماعية ضمن التقييم الكلي.
التمويل	التركيز على خيارات التمويل والتكاليف المرتبطة بالمشروع.	إدراج المعايير البيئية والاجتماعية في شروط التمويل (مثل التمويل الأخضر).	تحقيق توافق بين متطلبات التمويل المستدام وتقييم المشروع.
الاستدامة التشغيلية	استخدام مؤشرات الأداء الرئيسية لضمان كفاءة التشغيل المستقبلي للأصل.	تحسين الأداء البيئي والاجتماعي للأصل عبر دورات حياته المختلفة.	تقييم الأصول بناءً على استدامتها التشغيلية وطول عمرها.

الأسس المهنية والإرشادات المرجعية المستند إليها هذا العرض

1.- المعايير الدولية للتقييم
IVS

2. معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية
ESG

3. مرجعيات التخطيط والبناء

4- معايير المعهد الملكي
للمساحين القانونيين RICS

5. القوانين والتشريعات المحلية

6. أدوات البرمجيات والتقييم

7. تقارير ومراجع أكاديمية

8. المؤسسات الدولية ذات الصلة

9. مبادرات التمويل المستدام

10. مراجع محلية وإقليمية