



تقييم • كم تساوي الفيلا

تقييم العقار في بالي: كيف تختبر كم تساوي الفيلا

5 أكتوبر 2026 • 10 دقيقة قراءة • العائد

لا يوجد في بالي سجل علني لأسعار الصفقات، لذلك تُستخلص قيمة العقار من ثلاثة مقاييس، ويراعى في التقدير عدد السنوات المتبقية إن كان العقد إيجاراً طويلاً. طَبّقنا المقاييس الثلاثة على فيلا واحدة بغرفتي نوم، وهذه نتائجها.

اقرأ على الموقع: [/https://riserealbali.com/ar/guides/bali-property-valuation](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-property-valuation)

باختصار

يقوم تقييم العقار في بالي على ثلاثة مقاييس: الإعلانات المماثلة، ودخل التأجير، وتكلفة إعادة البناء. الفيلا التي حسبناها بغرفتي نوم وإيجار طويل يطلب بائعها 5.4 مليار روبية. تقدّرنا المقارنات بـ 4.7 مليار روبية، وتكلفة البناء بـ 3.75 مليار، ودخل الإيجار وحده بـ 3.1 مليار. نعطي المقارنات الوزن الأكبر بعد تعديلها بحسب سنوات الإيجار المتبقية.

10.2%

العائد الصافي الذي يحتاجه إيجار 25 سنة ليحقق 9% إن لم يبقَ له سعر بيع عند نهايته

1.5–2 ضعف

نسبة سعر السوق إلى القيمة الضريبية NJOP في العادة

1.49 مليون روبية

للمتر المربع عن كل سنة إيجار متبقية في مثالنا المحسوب

41 مليون روبية

يسيطر سعر الطلب للمتر المربع من المساحة السكنية، فالل بغرفتي نوم إيجار طويل

في هذا التقرير

01	كيف تقيّم فيلا في بالي وأسعار الصفقات غير منشورة؟
02	ما سعر المتر المربع العادل لفيلا في بالي؟
03	كم تساوي كل سنة متبقية من الإيجار الطويل؟
04	ماذا يقول دخل الإيجار عن قيمة الفيلا؟
05	كم تكلف إعادة بناء الفيلا نفسها؟
06	إلى أين تصل القيم الثلاث؟
07	ما NJOP في بالي، وهل هو القيمة السوقية؟
08	متى تحتاج إلى مقيّم مرخّص في إندونيسيا؟
09	كيف تعرف أن سعر فيلا في بالي مبالغ فيه؟
10	ماذا يعني هذا للمشتري

09 / 01

كيف تقيّم فيلا في بالي وأسعار الصفقات غير منشورة؟

نُقيّم الفيلا في بالي بمطابقة ثلاثة أرقام معاً. لا أحد ينشر أسعار الصفقات المسجلة، فكل رقم أمامك هو سعر طلب، ورأي البائع ليس تقييماً. يعتمد المقيّمون ثلاث طرق: السوق والدخل والتكلفة، ولكل طريقة نقطة ضعف في موضع مختلف.

نطبّقها كلها على فيلا واحدة: غرفة نوم ومسبح في كانجو (Canggu)، بمساحة سكنية 140 متر مربع على قطعة 2 آر (200 م²). الفيلا مفروشة، وانتهى بناؤها هذا العام، وبقي من إيجارها الطويل 25 سنة دون تمديد، وسعرها المطلوب 5.4 مليار روبية. هذا مثال من عندنا وليس إعلاناً حقيقياً.

ثلاثة مقاييس لفيللا واحدة

المقياس	السؤال	نقطة الضعف
المقارنات	بكم تُعرض الفلل المشابهة؟	كلها أسعار طلب
الدخل	ماذا يبرّر الإيجار؟	تقوم على افتراضاتك
التكلفة	كم يكلف بناؤها من جديد؟	لا أحد يبيع بسعر التكلفة

المصدر: IVSC، معايير التقييم الدولية، سارية من 31 يناير 2025؛ Metro TV، 6 فبراير 2026

09 / 02

ما سعر المتر المربع العادل لفيللا في بالي؟

وسيط سعر المتر المربع من المساحة السكنية لفلل الغرفتين بإيجار طويل في كتالوجنا 41 مليون روبية، وتتراوح وسائل المناطق بين 36 و45 مليون روبية. القسمة على المساحة السكنية تُخرج الحجم من المقارنة، فتصير الفيلا الصغيرة والكبيرة قابلتين للمقارنة.

الفرق داخل المنطقة الواحدة أكبر منه بين منطقة وأخرى. النصف الأوسط من إعلانات أولواتو (Uluwatu) يمتد من 35 إلى 58 مليون روبية. الإطلالة أو الأرض الأكبر أو القرب من الشاطئ يحرك الرقم أكثر مما يحركه اسم المنطقة، فقارن فللاً تبعد عن بعضها بضع مئات من الأمتار. وإن كانت القطعة هي المنتج نفسه، فقارن بسعر الآر. أسعاره في دليل أسعار الأراضي.

سعر الطلب للمتر المربع من المساحة السكنية، فلل بغرفتي نوم بإيجار طويل

المنطقة	الوسيط	النصف الأوسط من الإعلانات
أونجلسان	36.0 مليون روبية	42-34 مليون روبية
أولواتو	39.0 مليون روبية	58-35 مليون روبية
أوبود	39.1 مليون روبية	54-32 مليون روبية
كانجو	42.1 مليون روبية	47-39 مليون روبية
نياني	42.2 مليون روبية	51-37 مليون روبية
نوسا دوا	42.5 مليون روبية	47-28 مليون روبية
بينجين	45.1 مليون روبية	53-44 مليون روبية

المصدر: كتالوج Rise Real Bali، أكتوبر 2026: الفلل المنشورة التي يظهر فيها السعر والمساحة السكنية. استُبعدت المناطق قليلة الإعلانات.

09 / 03

كم تساوي كل سنة متبقية من الإيجار الطويل؟

في فيلتنا المحسوبة تساوي سنة الإيجار الواحدة نحو 208 مليون روبية. نقسم سعر كل فيلا مماثلة على مساحتها السكنية وعلى سنواتها المتبقية، فيكون الوسيط 1.49 مليون روبية للمتر المربع عن السنة. وبضرب الرقم في 140 م² وفي 25 سنة نصل إلى 5.2 مليار روبية على مستوى سعر الطلب.

هذه أسعار طلب، فنخضم منها. دراستان وارتدان في دليل أسعار الفلل قاستا الفجوة بين سعر الطلب وسعر الإغلاق عند 13.2% وعند 5-15%. نعتد 10%، فيصير الناتج 4.7 مليار روبية.

الخط المستقيم هو أفضل حالات البائع. مع بقاء 20 سنة تساوي الفيلا 4.2 مليار روبية على هذا الخط، ومع بقاء 15 سنة 3.1 مليار. والمشترون يخفضون سعر العقد القصير أكثر من ذلك، فقد وجدت Propertia أن الأسعار تنزل أسرع حين تقل المدة عن 20 سنة تقريباً (مارس 2026). أما التمديد بسعر ثابت فيغيّر الحساب، لذلك اقرأ بنده أولاً. يعدّد دليل تمديد الإيجار ما يجب مراجعته.

أربع فلل مماثلة بإيجار طويل، مسقّرة بحسب السنوات المتبقية

الإعلان	المساحة السكنية	الإيجار المتبقي	سعر الطلب	للمتر المربع	للمتر المربع عن السنة
أ	130 م ²	30 سنة	5.7 مليار روبية	43.8 مليون روبية	1.46 مليون روبية
ب	150 م ²	24 سنة	5.5 مليار روبية	36.7 مليون روبية	1.53 مليون روبية
ج	120 م ²	27 سنة	4.9 مليار روبية	40.8 مليون روبية	1.51 مليون روبية
د	145 م ²	22 سنة	4.6 مليار روبية	31.7 مليون روبية	1.44 مليون روبية
الوسيط					1.49 مليون روبية

المصدر: توضيح من Rise Real Bali: الإعلانات الأربعة افتراضية وضعناها ضمن نطاقات كتالوجنا. Propertia، مارس 2026.

ماذا يقول دخل الإيجار عن قيمة الفيلا؟

الإيجار وحده يترّ نحو 3.1 مليار روبية. نفترض سعر ليلة 2.4 مليون روبية وإشغلاً 60%، وهذا مستوانا لفيلا مُدارة، فيبلغ الإيراد الإجمالي 526 مليون روبية. في نموذجنا تأخذ الإدارة 18% من الإيراد، وتأخذ الصيانة والليالي الفارغة 12%، وتأخذ ضريبة دخل المالك المقيم 10%. يبقى للمالك 60%، أي 315 مليون روبية، وهذا عائد صافٍ 5.8% على سعر الطلب.

اختصار الكتيّبات يقسم الدخل على عائد مستهدف. عند 8% يخرج 3.9 مليار روبية، وهو يعامل الفيلا كأنها تدوم إلى الأبد، والإيجار الطويل لا يدوم. إذا خصمنا دخل 25 سنة بنسبة 9%، وهي افتراضنا لأصل يصعب بيعه، تصبح القيمة 3.1 مليار روبية. وعند 7%، القرية من عائد السندات الحكومية 7.29% في 30 يوليو 2026، تصبح 3.7 مليار روبية.

أقلب السؤال. إن لم يبقَ شيء عند نهاية العقد، فيإيجار 25 سنة يحتاج عائداً صافياً 10.2% ليحقق 9%. في كل سنة يذهب من السعر 216 مليون روبية مع اقتراب الإيجار من نهايته (الاستهلاك السنوي للإيجار)، فيبقى 99 مليون روبية من الإيجار الصافي، أي 1.8% من السعر. وعلى سعر البيع لاحقاً أن يغطي الباقي، ويختبر ذلك دليل عائد استثمار الفيلا.

المصدر: نموذج عائد Rise Real Bali، 2026؛ CNBC Indonesia، 3 أغسطس 2026

كم تكلف إعادة بناء الفيلا نفسها؟

نحو 3.75 مليار روبية: 2.0 مليار للبيت و1.75 مليار لإيجار الأرض 25 سنة، بحسب الأسعار في دليل تكلفة البناء. لا أحد يبيع بسعر التكلفة، فهذا المقياس يُظهر حجم الهامش داخل السعر.

الباقى هنا 1.65 مليار روبية، أي 31% من سعر الطلب. يغطي هامش المطور وتكاليف البيع، وثمان فيلا جاهزة للتأجير الآن بدل انتظار 12-18 شهراً. والأرض مع الهامش 63% من السعر، أي أقل من الثلثين، وهو الحد الذي نبدأ عنده بطرح الأسئلة.

إعادة بناء الفيلا المحسوبة، مليون روبية

البند	الأساس	مليون روبية
البناء	140 م ² × 9 مليون روبية	1,260
مسبح 4 × 8 م بنظام السكيمر	متوسط عروض المقاولين	180
المهندس المعماري	8% من البناء	101
الرخص والمعاملات	عروض المستشارين	20
الأثاث والأجهزة	25% من البناء	315
احتياطي الطوارئ	10% من البناء	126
إجمالي البيت		2,002
إيجار الأرض، 2 آر، 25 سنة	35 مليون روبية للآر سنوياً	1,750
تكلفة إعادة البناء		3,752

المصدر: توضيح من Rise Real Bali. قوائم أسعار المقاولين، 2026؛ إيجار الأرض في كانجو 25-45 مليون روبية للآر سنوياً، Brighton، فبراير 2026.

إلى أين تصل القيم الثلاث؟

أعطِ المقارنات الوزن الأكبر، واستخدم التكلفة والدخل للتحقق. على مستوى سعر الطلب تقع المقارنات ضمن 4% من 5.4 مليار روبية، وبعد فجوة الصفقة تقول 4.7 مليار روبية. هذه الفيلا مسعرة مثل جاراتها، لا فوقها.

المسافة بينها وبين المقياسين الآخرين هي ثمن قطعة مؤجرة قرب الشاطئ. الإيجار وحده لا يسددها، فلا يبقى لتبرير الفرق إلا نمط الحياة وسعر البيع لاحقاً. تقديراً: نحو 4.7 مليار روبية سعر صفقة عادل. جُزّب فيلتك في حاسبة العائد، أو اختر إعلاناً من الكتالوج. وتعرض صفحة كانجو الإيجارات المحلية.

الفيلا المحسوبة بثلاث طرق، مقابل سعر طلب 5.4 مليار روبية

المقياس	القيمة	كم يزيد سعر الطلب عنها
المقارنات، على مستوى سعر الطلب	5.20 مليار روبية	4 %+
المقارنات، بعد فجوة صفقة 10%	4.68 مليار روبية	15 %+
طريقة التكلفة، تكلفة إعادة البناء	3.75 مليار روبية	44 %+
طريقة الدخل، 9% على 25 سنة	3.10 مليار روبية	74 %+

المصدر: توضيح من Rise Real Bali، أكتوبر 2026

ما NJOP في بالي، وهل هو القيمة السوقية؟

NJOP هو التقدير الرسمي الذي تضعه إدارة الإقليم للأراضي والمباني، وليس سعراً في السوق. عليه تُحسب ضريبة الأرض والمباني السنوية PBB-P2 (القانون 1/2022، المادة 40)، وتعيد الأقاليم تقديره كل ثلاث سنوات تقريباً (Ortax، مايو 2025). وتساوي أسعار السوق عادةً 1.5 إلى 2 ضعف NJOP (Fortune IDN، يناير 2026). ويشير مكتب لأمالك الدولة تابع لوزارة المالية إلى أن NJOP كثيراً ما يكون أدنى من القيمة السوقية بفارق كبير (DJKN، نوفمبر 2024).

الفجوة تضيق في بالي: رفعت إدارة بادونج NJOP في المناطق السياحية مثل كوتا (Kuta) عام 2025 (detik، نوفمبر 2025). خذ NJOP حداً أدنى للتحقق من معقولية السعر، لا سعراً.

ويهم عند الشراء أيضاً. في عقار بسند ملكية مسجل، تُحسب ضريبة نقل الملكية (BPHTB) على الأعلى من سعرك وNJOP (القانون 1/2022، المادة 46). أما الإيجار الطويل فلا يتحمل شيئاً منها. ستجد الرقم في أحدث إشعار PBB-P2 (ما هو NJOP). وتعرض خريطة BHUMI التابعة لوكالة الأراضي مناطق قيمة الأرض، وهي أعلى من NJOP (Pajakku، فبراير 2026).

المصدر: القانون 1/2022 (HKPD)، المادتان 40 و46؛ Ortax، مايو 2025؛ DDTC، يناير 2024؛ Fortune IDN، يناير 2026؛ DJKN، نوفمبر 2024؛ detik Bali، نوفمبر 2025؛ Pajakku، فبراير 2026

متى تحتاج إلى مقيّم مرخص في إندونيسيا؟

نحتاجه حين يعتمد طرف آخر على الرقم، وغالباً يكون بنكاً أو مصلحة ضرائب. وزارة المالية هي التي ترخص المقيمين. المقيّم العام (Penilai Publik) يعمل داخل مكتب تقييم (KJPP)، ويلتزم بمعايير التقييم (SPI) الصادرة عن رابطة المهنة MAPPI (PMK 101/2014، المواد 6 و 8 و 42).

نستعين البنوك بمقيّميها، وتستدعي مقيماً مستقلاً حين يتجاوز التعرض 10 مليار روبية (OJK، POJK 40/2019). لكن الإيجار الطويل لا يُرهن، فمعظم المشترين الأجانب لا يصادفون هذه القاعدة. وشركة PT PMA التي تقبل عقاراً حصّة في رأس مالها يجب أن تقيّمه بسعر السوق العادل أو عبر خبير مستقل (قانون الشركات 40/2007، المادة 34).

في الشراء العادي هو اختياري. يبدأ التقرير من نحو 1.3 مليون روبية لمنزل حتى 250 م²، ويصل إلى نحو 9 مليون روبية، وتُضاف إليه ضريبة القيمة المضافة. اطلب رخصة المكتب وتاريخ التقييم والحق الذي يقيّمه. وفي الإيجار الطويل هذا الحق هو الإيجار عن سنواته المتبقية. والتقرير لا يفحص الملكية ولا الرخص، فاقرنه بقائمة الفحص القانوني.

المصدر: PMK 101/2014 وتعديلاتها؛ OJK، POJK 40/2019؛ القانون 40/2007، المادة 34؛ جداول أتعاب مكاتب التقييم، أغسطس 2025

كيف تعرف أن سعر فيلا في بالي مبالغ فيه؟

لا علامة واحدة تثبت ذلك. تثبته عدة علامات معاً، وكل علامة سؤال للبائع لا اتهام له.

سعر يستحق مزيداً من الاختبار

سعر يصمد أمام الاختبار

- سعر المتر المربع فوق الربع الأعلى في المنطقة، دون إطلالة أو أرض تشتر ذلك
- عائد 15-20% دون بيان هل هو إجمالي أم صافي
- إشغال فوق 70% دون سجل حجوزات، بينما متوسط المنطقة 36-46%
- السنوات المتبقية أو تكلفة التمديد غائبة عن أول وثيقة
- طلب دفعة قبل أن ترى عقد الإيجار

- سعر المتر المربع داخل النصف الأوسط من إعلانات المنطقة
- ثلاثة إلى خمسة إعلانات مماثلة في المنطقة نفسها، بمساحة أرض وسنوات متبقية قريبتين
- الأرض والهامش أقل من ثلثي السعر
- العائد مكثور صافياً، مع نسبة الإشغال والسعر الليلي

المصدر: ممارسة Rise Real Bali؛ AirROI، آخر 12 شهراً، سبتمبر 2026

ماذا يعني هذا للمشتري

01 ابدأ بالمقارنات مسقّرة بالمتر المربع وبسنوات الإيجار المتبقية، ثم اختبرها بدخل الإيجار وتكلفة إعادة البناء.

02 في مثالنا يزيد سعر الطلب 4% على مقارناته، و44% على تكلفة إعادة البناء، و74% على ما يبرّره الإيجار.

03 NJOP تقدير ضريبي يقل عادة كثيراً عن السوق. خذه حدّاً أدنى لا سعراً.

04 يلزمك مقيّم مرخص حين يعتمد بنك أو مصلحة ضرائب على الرقم.

كيف أعرف أن سعر فيلا في بالي مبالغ فيه؟

قارن ثلاثة أرقام: سعر المتر المربع بالفلل المشابهة القريبة، وسعر السنة المتبقية من الإيجار، والعائد المعلن بالإشغال الفعلي في المنطقة. إن جاءت الفيلا أعلى في الثلاثة فالأرجح أن سعرها مبالغ فيه. وتزيد أسعار الطلب عادة 5-15% على سعر الإغلاق، فهامش التفاوض أمر طبيعي.

ما هو NJOP في بالي؟

هو التقدير الرسمي الذي تضعه إدارة الإقليم للأراضي والمباني، وتُحسب عليه ضريبة الأرض والمباني السنوية. وتبلغ أسعار السوق عادةً 1.5 إلى 2 ضعفه. تجده في أحدث إشعار PBB-P2. وفي عقار بسند ملكية مسجل تُحسب ضريبة نقل الملكية على الأعلى من NJOP والسعر. أما الإيجار الطويل فلا يدفعها.

كم سعر المتر المربع للفيلا في بالي؟

تُعرض فلل الغرفتين بإيجار طويل في كتالوجنا بنحو 41 مليون روبية للمتر المربع من المساحة السكنية في أكتوبر 2026. وتتراوح وسائل المناطق من 36 مليون روبية في أونجاسان إلى 45 مليون روبية في بينجين. هذه أسعار طلب تشمل إيجار الأرض، فاقراها نطاقاً لا رقماً واحداً.

هل أحتاج إلى مقيم مرخص لشراء فيلا في بالي؟

غالباً لا. يفيد مقيم KJPP حين يعتمد بنك أو مصلحة ضرائب على رقمك، أو حين تقبل شركة عقاراً حصّة في رأس مالها. وفي الشراء العادي تكفي المقارنات وفحص التكلفة والفحص القانوني. ويبدأ التقرير الرسمي من نحو 1.3 مليون روبية.

كيف تغيّر مدة الإيجار المتبقية قيمة الفيلا؟

على خط مستقيم تتبع القيمة السنوات المتبقية، فالفيلا التي بقي لها 20 سنة تساوي أربعة أخماس الفيلا نفسها بـ25 سنة. والمشترون يخفضون سعر العقد القصير أكثر، خصوصاً دون 20 سنة تقريباً (Propertia)، مارس 2026). وتخفف الضريبة بنود تمديد مكتوبة بسعر ثابت.

من أين نعرف ذلك

الفيلا المحسوبة مثال من عندنا لا إعلان، والإعلانات المماثلة الأربعة افتراضية وضعناها ضمن نطاقات كتالوجنا. وسائل الكتالوج مأخوذة من فلل الغرفتين المنشورة بإيجار طويل التي يظهر فيها السعر والمساحة السكنية، أكتوبر 2026، ومحوّلة إلى الروبية بسعر الصرف الذي يستخدمه الموقع. يتبع الإيجار نموذج عائدنا: الإدارة 18% من الإيراد، والصيانة والشغور 12%، وضريبة الدخل للمقيم 10%. أما العائد المطلوب 9% وفجوة الصفقة 10% فافتراضان منا. راجعنا كل قاعدة تخص NJOP والمقيمين والحصّة العينية في رأس المال على مصدرين في أكتوبر 2026. هذا ليس تقرير تقييم ولا استشارة استثمارية.

— كتالوج Rise Real Bali ونموذج العائد، أكتوبر 2026

— القانون 1/2022 (HKPD)، المادتان 40 و46، Ortax، مايو 2025؛ DDTC، يناير 2024؛ Hukumonline، أكتوبر 2025؛ Online Pajak، يوليو 2026

— DJKN، نوفمبر 2024؛ Fortune IDN، يناير 2026؛ Sinar Mas Land، Pajakku، فبراير 2026؛ detik Bali، نوفمبر 2025

— PMK 101/PMK.01/2014 المعدلة بـ PMK 56/2017 و PMK 228/2019، DJKN، يناير 2022

— OJK، POJK 40/POJK.03/2019؛ القانون 40/2007، المادة 34، IVSC، معايير التقييم الدولية، يناير 2025

Rise Real Bali وكالة عقارية في بالي. نكتب من الصفقات التي ننجزها ومن البيانات العامة، ونذكر مصادرنا.

بقلم Rise Real Bali، Dmitrii Rogov

إخلاء المسؤولية

هذا الدليل لأغراض إعلامية فقط. ليس عرضاً، ولا استشارة استثمارية شخصية، ولا وعداً بدخل. أرقام العائد تقديرات من عندنا بافتراضات مذكورة في النص؛ والنتيجة الفعلية تعتمد على السوق والإدارة والموسمية وتغير الأنظمة. الأسعار والمخططات والشروط قابلة للتغيير من دون إشعار، وليست جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيّين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR، Rp)، بحسب القانون رقم 7 لسنة 2011 بشأن العملة ولائحة بنك إندونيسيا رقم PBI/2015/17/3 (المادة 11). إخلاء المسؤولية كاملاً: <https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer>

لديك أسئلة عن هذا الدليل؟

راسلنا عبر واتساب: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

هذا الدليل على الموقع: [/riserealbali.com/ar/guides/bali-property-valuation](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-property-valuation)