

# التقييم العقاري .. المبادئ والأسس محلياً ودولياً

مقدم من / حنان مَلَس مدير عام بمصلحة الضرائب العقارية

تردد مصطلح التقييم العقاري كثيراً في الآونة الأخيرة وخصوصاً فيما يتعلق بقانون الضريبة العقارية الجديدة.	كل عقار له قيمته الخاصة التي يحددها موقعه وحالته وكيفية استغلاله.	متخصص في التقييم العقاري ويعرف بالمقيم العقاري.
<b>أولاً:</b>	<b>ثالثاً:</b>	<b>رابعاً:</b>
<b>تعريف التقييم العقاري :</b>	<b>كيف ظهر التقييم العقاري ؟</b>	<b>كيف يظهر التقييم العقاري ؟</b>
التقييم العقاري هو تقييم قيمة العقارات أو الأراضي بناءً على دراسة المكان وطبيعة وحالة العقار لأغراض البيع والشراء والرهن والتقسيم والتأمين وما شابهه من تعاملات تجارية.	في بادئ الأمر كانت المزايدات هي الطريقة الوحيدة للتعامل على أصول العقارات ولكن مع زيادة التعامل بها ظهرت الحاجة إلى نظام تقييم مبني على معايير محددة لتحديد قيمة العقار وبالتالي تحديد سعره، إلا أن السوق العقاري لم يضع حتى الآن آلية محددة لتقييم العقارات بسبب اختلاف ظروفه وعوامله من مكان لآخر وبالتالي لا تتم عمليات التقييم إلا من خلال خبير	تقرير يعرف بـ " Appraisal Report " حيث يوضح فيه المقيم الدراسة المستفيضة لتقدير قيمة الأملاك التي يقيّمها شاملة المنطقة الجغرافية والحالة الاقتصادية.
<b>ثانياً : أهمية التقييم العقاري :</b>		<b>خامساً:</b>
تتضح أهمية التقييم العقاري من الطبيعة المتغيرة للممتلكات العقارية وخصوصاً في التعامل عليها كسلعة استثمارية حيث أن		ما هي أصول عمل التقييم العقاري ؟ يجب على المقيم لأداء عمله أن يكون قادراً على قراءة وفهم العديد من النصوص والتعاريف والقيود القانونية وأن يكون لديه

قدر من العلوم الهندسية لتحديد الأبعاد والخواص الطبيعية للأماك كما يجب أن يكون ملماً بعلوم البناء والتشييد حسب تكاليف البناء ومصاريف الصيانة والإدارة للأماك وتقدير ما تدره الأماك من عائد.

كما أن خبير التقييم العقاري يجب أن يلم بعلوم الهندسة والمساحة والاقتصاد والمحاسبة والإدارة المالية والتمويل العقاري أيضاً.

#### عوامل التقييم والتنمية العقاري :

طرق التقييم العقاري تتحدد وفق عدة عوامل معينة وهامة لعملية التقييم العقاري منها مثلاً :

١- من حيث الموقع والمكان الجغرافي للوحدة المطلوب تقييمها وسهولة المواصلات إليها ونسبة الازدحام السكاني فيها.

٢- ومن حيث المساحة المطلوبة تقدير ثمنها وشكل تلك المساحة ومستوى الأرض بالنسبة إلى منسوب الشارع الذي يقع فيه وسهولة توصيل المرافق العامة إليها.

٣- كذلك من حيث القيمة السوقية والعوامل المؤثرة وزيادة الأسعار وانخفاضها حسب العرض والطلب والحالة المتوقعة.

٤- أيضاً يدخل في التقييم أو التثمين العقاري عمر العقار ومعدلات الإهلاك فيه بالإضافة إلى المنافع الملحقة بالعقار كالحدايق والمساحات الخضراء والجراج والمواقف.

٥- أيضاً يعتمد في عملية التقييم العقاري الإطلاع على المستندات والوثائق الخاصة بالوحدة العقارية وفحصها والوقوف على الوصف القانوني ونوع الملكية ومدى استخدام التراخيص في البناء، وكافة الإجراءات اللازمة للتسجيل في وكالة التسجيل العقاري.

٦- وأمر آخر هام بالإضافة إلى كل ما ذكر يدخل في عملية التثمين العقاري وهو العائد الاستثماري للعقار المطلوب تقييمه وأفضل وسائل الاستغلال المادي له.

#### أهمية وأغراض التقييم العقاري :

يغيب عن أذهان كثير من المستثمرين والعاملين في المجال العقاري الأغراض التي يخدمهم فيها التقييم والتثمين العقاري، ولذلك لا يشعر كثير منهم بأهمية ودور التنمية العقاري في الحركة الاقتصادية والاستثمارية، وفي الواقع فإن التقييم العقاري مهم لأغراض عديدة منها:

- ١- لأغراض إعداد الميزانية.
- ٢- للحصول على التسهيلات الائتمانية من أحد البنوك.
- ٣- في حالة تصفية الشركة بين الورثة أو الشركاء فيما بينهم.
- ٤- لمعرفة قيمة العقارات في حالة التبادل.
- ٥- لاتخاذ الإجراءات القانونية بأمر بيع ضد العملاء المدينون لأحد البنوك أو لأحد الدائنين.
- ٦- لتقييم أصول الشركات بغرض الدمج بين شركتين " وتملك الشركتان أو أحدهما أصولاً عقارية" للوقوف على القيمة الحقيقية لأصول الشركتين

وهكذا الشأن أيضاً في صفقات الاستحواذ.

٧- يفرض بيع عقار بالمزاد العلني عن طريق إحدى شركات المزاد العلني.

٨- يفرض بيع عقار أو شراء عقار جديد.

٩- في حالة عرض حصة للبيع في منزل أو عقار أو إحلال شريك جديد ويراد تقييم الحصة المعروضة للبيع.

١٠- إذا تم عرض العقار على شركة تأمين يفرض التأمين عليه، فلا بد من تقييمه لتحديد قيمة قسط التأمين أو في حالة التعويض على عقار مؤمن عليه أصابه حريق أو انهيار.

١١- تقييم الأملاك بغرض حساب الضرائب.

**للتأمين العقاري فوائد مختلفة عديدة يمكننا أن نذكر منها:**

(١) المساعدة على معرفة القيمة الفعلية للعقار في أي معاملات عقارية سواء كانت بيعاً أو شراءً أو إيجاراً.

(٢) توريق وإصدار صكوك

للأصول عقارية.

(٣) يعد التثمين العقاري من الأسس المهمة لصناعة التمويل العقاري، فالتمويل العقاري في الواقع يقوم على التقييم العقاري.

(٤) التحديث المستمر لقيم الأصول العقارية للشركات والأفراد لمساعدتهم في اتخاذ القرارات المناسبة حيال تلك العقارات. ولهذه الأسباب فلا بد من أخذ رأي جهة عقارية عمل باحترافية لتجنب الوقوع في أخطاء استثمارية فالأمر كما رأينا لا يرتبط بالاستثمار العقاري بل هو أوسع من ذلك بكثير فتأثيرات التقييم العقاري تمتد لتشمل مجالات عديدة كما أن أحد أركان صناعات عديدة ترتبط به بشكل مباشر أو غير مباشر.

### أسس التقييم العقاري :

للتقييم العقاري أسس يبنى عليها ولا يقوم التقييم أو التثمين العقاري إلا بها.

(أ) تحديد موضوع التقييم :

وتشمل تحديد :

١- الموقع ، المباني الموجودة.

٢- تحديد نوع ملكية العقار المقيم.

٣- تحديد القيمة المطلوب تقييمها [تختلف باختلاف القيمة المطلوب تحديدها].

٤- تحديد الغرض من التقييم [وهذه تتم بالاتفاق بين طالب التقييم والخبير].

٥- تحدد تاريخ التقييم.

٦- تحديد أي عوامل خاصة تحد من قيمة التقييم: هذه المحددات لحماية المقيم وإطلاع طالب التقرير عند العوامل المحددة للتقييم.

من المعلومات السابقة يتم تحديد الطريقة الأنسب لعمل التقييم وفي كثير من الأحيان تكون الطريقة الصالحة واحدة فقط لتعذر جمع المزيد من المعلومات.

(ب) تحديد المعلومات المطلوبة ومكان الحصول عليها:

متى تم تحديد نوع التقييم يتم تحديد نوعية المعلومات المطلوبة والمناسبة لكل طريقة ويجب أن يكون المقيم ملم بكيفية جمع المعلومات ومصادرها.

(ج) جمع وتسجيل والتحقق من

المعلومات :

يمكن تقييم المعلومات

إلى :

(١) معلومات عامة : [ البلد - المحافظة - المدينة - المنطقة المجاورة ] .

(٢) معلومات خاصة بالعقار : [الموقع - البناء] .

(٣) معلومات خاصة بطريقة التقييم : [ طريقة التكلفة - طريق البيع السابق - طريقة رأسمال الدخل والمصروفات] (د) تحديد أقصى وأفضل استخدام للعقار :

لتحديد قوى السوق الضاغطة لاستغلال العقار لأقصى وأفضل استخدام (أعلى ربحية في استخدام العقار). هذا التحليل يقتضي مراعاة الموقع، أبعاد قطعة الأرض نوعية ومسطح البناء، جميع الخواص الطبيعية الأخرى ومدى موائمة هذه الخواص لمقتضيات السوق بمعنى هل يخدم أفضل وأحسن استخدام متطلبات السوق والتي توضحها مؤشرات السوق مثل العرض والطلب.

(هـ) تقدير قيمة الأرض :

أبدأ أنه يأخذ القيمة المتوسطة وإنما يجب إعطاء الوزن الأكبر للطريقة التي تحظى بأكثر وزن مقارنة بالطرق الأخرى والتي تعكس بأكثر دقة قيمة العقار.

(ح) إعداد التقرير النهائي للتقييم: هذا التقرير يجب أن يحوي المحددات التي وضع في إطارها التقرير [وهي قائمة بالشروط المحددة لصلاحية التقرير ومحددة لدور المقيم والظروف العامة التي وضع تحتها التقرير].

وذلك لحماية المقيم أولاً وتوضيح ملابسات التقرير للقارئ ثانياً - كما يحوي التقرير شهادة من المقيم للتأكيد على الخطوات التي اتبعها لإعداد التقرير وذلك لصالح طالب التقرير والأحكام توافق تقارير التقييم المختلفة وللحكم على التقرير بطريقة موحدة.

تقدير العقار :

قيمة العقار في السوق تنقلب من وقت لآخر فقد أظهرت العقارات ارتفاعاً ظاهرياً في قيمتها السوقية وهناك شعور عام

يتم في هذه المرحلة مقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة البناء) بمثلاتها بالمواقع القريبة التي لها أفضل وأحسن استخدام مماثل. بناء على ما سبق يتم تعديل سعر الأرض لتعكس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع المقارنة ومن هذه المقارنة وبالحكم على أسعار المواقع المجاورة يتم تحديد سعر الأرض (تقييم الموقع).

(و) تقدير قيمة المبنى (التحسينات):

بأحد الطرق الثلاثة المعروفة: ١- طريقة التكلفة.

٢- طريقة المقارنة بالبيوع السابقة.

٣- طريقة حساب القيمة الرأس مالية للدخل.

(ز) التوزيع بين النتائج السابقة :

عادة الطرق السابق لا تنتج قيمة واحدة للعقار. المقيم لا يجب

الكلفة تقارن بقيمة العقار الموجود وتسوي الفروق بينه وبين العقار الجديد المشابه له من حيث العمر وحالة البناء وصلاحيته للاستخدام / المقارنة المستخدمة تعتمد على مواصفات السوق للعقار الجديد.

على أن يتم تقييم الأرض طبقاً لقيمتها السوقية وتسمى هذه الطريقة القيمة الاستبدالية للبناء.

عندما يكون العقار ملائم وقابل للاستخدام فإن طريقة الكلفة تعكس فكر السوق لأن شركاء السوق يربطون القيمة بالكلفة، المشترون يتجهون إلى الحكم على قيمة العقار الموجود ليس فقط على سعر العقار أو أجرته مقارنة بما يشبهه من عقارات، وإنما كذلك مقارنة كلفة إنشاء عقار جديد مشابه للعقار الحالي بجميع مواصفاته واستخداماته.

كذلك فإن المشتريين يساؤون أسعار الشراء التي سوف يدفعونها بتقييم الكلفة التي سيدفعونها لإعادة تأهيل عقار حتى يتناسب مع الاستخدام المرغوب.

التقدير غير الدقيق للعقار مثل إعادة المعاملات من قبل لجان التدقيق.

إن تقدير قيمة الأموال غير المنقولة ليست علماً محدداً فإن هناك قدراً من عامل التخمين ملازم لعملية التقدير في كثير من الحالات. فالسؤال والاستفسار والتحقق ضروري في كثير من الأمور المشكوك فيها ويكون هناك أكثر من مجرد التنكهن العادي حيث يكون هناك آراء حدسية يصعب معها وضع سبب محوري أدى إلى نتيجة التقدير، وباختصار فإن تقدير قيمة فعلية للعقار ليست مسألة رياضية ولا يكون حلها بواسطة معادلة صعبة ورتيبة وثابتة ومجردة وإنما هناك طرق توصل إلى مؤشرات تدل على قيمة العقار ومنها:

(١) طريقة الكلفة (التكلفة):

طريقة الكلفة للقيمة يعتمد على أسلوب المقارنة، ففي طريقة الكلفة يقدر المقيم قيم العقار بمقارنته بكلفة إنشاء عقار جديد وتكون مواصفات السوق أكثر ملاءمة للمقارنة.

أن القيمة تتغير بسبب الموقع، شكل القطعة، وضع العقار هل هو مؤجر أو غير مؤجر، نسبة مساحة كل طابق المسموح البناء بها، المعوقات الثانوية في نقل ملكية العقار.

كذلك فإن للوضع السياسي الداخلي والعالمي أثر حدي على القيمة السوقية للعقار هذه العوامل تلعب دوراً أساسياً في تحديد قيمة العقار.

إن عملية التقدير بشكل عام هي عبارة عن تجميع لطرق وآليات عمل متصلة مترابطة متكاملة صممت لإخراج تخمين واقعي ومقنع للقيمة السوقية للعقار.

إن تقدير العقار في وقت البيع والشراء عملية دقيقة جداً ويجب التعامل معها بحذر شديد للحصول على أعلى درجات الدقة، لهذا فإن قيمة السوق يجب أن تتحقق قبل إنهاء اتفاق البيع / الشراء، وفي نفس الوقت يجب أن يتم التواصل إلى التقدير الصحيح على الورق لتجنب جميع المخاطر والأزمة التي يمكن أن تظهر لاحقاً بسبب

بتطبيق طريقة الكلفة يحاول المقيم تخمين فروق الفوائد العائدة على المشتري بين عقار مبني وعافر جديد يمكن بناؤه ليحقق الاستخدام المرغوب.

يخمن المقدر كلفة إقامة العقار الحالي وجميع المصاريف المباشرة وغير المباشرة ثم يخصم الاستهلاك المتراكم على العقار المقدر من كلفة إنشاء العقار الجديد في تاريخ التقدير.

عند إضافة قيمة أرض العقار للقيمة الناتجة عن تقدير البناء (القيمة الاستبدالية) فإن الناتج النهائي هو مؤشر لقيمة الحصص المباعة في العقار بناء على طريقة الكلفة.

توجد مصطلحات في تقييم العقار بطريق التكلفة.

١- التكلفة المباشرة : وهي تكلفة المتر المربع عند البناء وهي تحسب بالسعر السائد.

٢- التكلفة غير المباشرة : وهي نسبة تضاف للتكلفة المباشرة للوصول إلى التكلفة الإجمالية.

٣- قيمة الأرض تحسب إما بوجودها في الوثيقة الشرعية عند الشراء أو بسعر المتر في السوق.

٤- القيمة التقديرية للعقار = قيمة الأرض + تكلفة المباني.

٥- العمر الفعلي للعقار : وهو العمر الحقيقي عند إيصال التيار الكهربائي.

٦- العمر الفعال للعقار : وهو العمر الذي يمكن أن يكون صالحاً للاستعمال منتجاً من ناحية الإيرادية في هذه اللحظة.

٧- العمر الاقتصادي الحقيقي للعقار : وهو العمر المستقبلي أو المدة الزمنية للمنفعة لهذا العقار ممكن الاستفادة من هذا العقار.

وتعتمد على الحساب الآتي :

١) حساب قيمة الأرض : استخدام تحليل أعلى وأفضل استخدام وفقاً لشروط استخدام التحليل.

٢) حساب المنشآت بطريقة التكاليف سواء بالحصر -

خاصة للأعمال غير مكتملة - أو طريقة المعامل القسوى للإشاعات أو بطريقة حساب سعر وحدة البناء والتي تعتمد على نوعية البناء ومستوى التشطيبات وإجمالي مسطح المنشأ.

٣) حساب معامل إهلاك للمنشأ والذي يعتمد العمر الفعال للمنشأ وليس فقط العمر الاقتصادي للمنشأ وهذا المعامل ممكن أن ينقسم إلى الآتي :

أ- إهلاكات طبيعية نتج من الاستخدام المعتاد وهذه يمكن علاجها بتكلفة مقبولة.

ب- إهلاكات في الأداء التي قد تنتج من تغير احتياجات المجتمع وهي أيضاً قابلة للعلاج ولكن بتكلفة أعلى.

ج - أو إهلاكات نتيجة عوامل خارجية مثل تغير استخدام المنطقة للأسوأ مثلاً وهذه غالباً لا يمكن علاجها، ويادخال معامل هذه الاختلافات الثلاثة يمكن

حساب قيمة المنشأ الحالية.

ممكن الاستعانة بهذه الطريقة في حالة معينة كالتالي:

١- العقار جديد ونسبة الاستهلاك قليلة جداً.

٢- العقارات المميزة والتي نادراً ما يتم بناءها وصعوبة تكرار بنائها ولا يوجد لها مثل في السوق.

٣- في حالة طلب شركات التأمين أمور خاصة يصعب تواجدها في السوق لمعرفة قيمة العقار.

(٢) طريقة الدخل:

هي طريقة لتقييم العقار تعتمد على معرفة الدخل المستقبلي الذي يستحق لعقار ما، العقار الذي ينتج دخل بشري وبيع كاستثمار، فالمشتري يتاجر بنقود الحالية للحصول على نقود مستقبلية ومن بديهيات الاستثمار أنه كلما كانت المكاسب أكبر تكون القيمة أكبر بشرط أن يكون حجم المخاطر ثابتة، في هذه الطريقة متعارف عليها ومتداولة أكثر من غيرها من طريق التقييم تقرأ بسهولة

استخدامها وحسابها لأن هناك الدخل السنوي للعقار الذي يشكل أساس التقييم لتحديد القيمة التقديرية للعقار والذي يكون المشتري على استعداد لدفعه على أنه يسترده خلاف عمر العقار المتوقع له على دفعات سنوية، إذا هذه الطريقة تعتمد اعتماداً كلياً على الدخل المتوقع للعقار وهناك معادلة متعارف عليها من قبل السماسرة وتجار العقار والمستثمرين بصفة مستمرة وكذلك الإدارات العقارية والائتمانية لدي البنوك وشركات الاستثمار.

المعادلة هي: القيمة التقديرية للعقار =

الدخل السنوي للعقار -  
المصاريف السنوية للعقار  
والشواغر

السنة المئوية المتعارف عليها  
لكل منطقة في السوق

من الضروري عند تطبيق هذه الطريقة معرفة سعر المتر المربع الإيجاري للعقار المراد تقييمه وكذلك جميع الضرائب والمصاريف المترتبة على هذا

العقار حيث تخصم جميعها من قيمة الإيجار السنوي للعقار.

كذلك تعرف طريقة الدخل بأسلوب حقيقي من عمر البناء الافتراضي وهو أسلوب يسمح للمقدر تحويل الدخل إلى رأس مال وتحويل رأس المال إلى قيمة (الرسمة المباشرة) في هذا الأسلوب يفترض المقيم أن قيمة الأرض تخمن بشكل منفصل عند قيمة البناء ويطبق نسبة رأس مال الأرض لقيمة الأرض المعلومة ليحصل على مقدار صافي الدخل السنوي المطلوب لدعم قيمة الأرض، ثم نخصم هذا المقدار من صافي الدخل التشغيلي لاستخراج الدخل المتبقي المتوفر لدعم الاستثمار في البناء المقيم ثم يرسمل الدخل المتبقي على نسبة رأس المال للبناء ليستخرج مؤشر القيمة الحالية للبناء ثم تضاف قيمة الأرض إلى قيمة البناء لاستخراج مؤشر القيمة الإجمالية للعقار.

لتطبيق هذا الأسلوب لابد للمقدر من معرفة قيمة الأرض الحالية، صافي الدخل الحالي،

٢- يؤكد المعلومات وذلك بالتأكيد على أن المعلومات التي تحصل عليها من السوق حقيقية وأن المعاملات تعكس اعتبارات السوق، تأكيد المعلومات يمكن أن يضيف معلومات جديدة من السوق.

٣- اختيار وحدات مناسبة للمقارنة مثل سعر المتر المربع للبناء وعمل تحليل مقارنة لكل وحدة.

٤- مقارنة العقارات المباعة بالعقار الجاري عليه البيع باستخدام عناصر المقارنة وموافقة السعر لكل عنصر مقارن به إلى العقار موضوع المعاملة.

٥- توثيق مؤشرات القيمة المختلفة التي تم الحصول عليها من تحليل المقارنات إلى قيمة واحدة أو مدى من القيم.

#### عناصر المقارنة.

هي صفات العقارات والمعاملات التي تجعل السعر المدفوع لملكية معينة يتغير يجب على المقدر أن يتأكد أنه أخذ بعين الاعتبار جميع

العقارية المثمنة، حافزية البائع والمشتري، الأمور عالية ظروف السوق، وقت البيع، المساحة، الموقع، المعالم الطبيعية، هل العقار منتج للدخل وغيرها.

يتم فحص عناصر المقارنة مقابل إثباتات السوق لتخمين أعلى العناصر تتأثر بالتغيير وكيف تؤثر هذه العناصر على القيمة.

وتعتبر طريقة المقارنة من أفضل الطرق التي تعطي مؤشرات لقيمة عقار شرط توفر المعلومات الملائمة واللائمة والكافية عن العقار.

#### إجراءات طريقة المقارنة.

لتطبيق طريقة المقارنة يتبع المقيم إجراءات منظمة وهي كما يلي :

١- البحث في السوق عن معلومات عن المعاملة، عروض بيع أو شراء تتضمن عقارات مشابهة للعقار مدار المعاملة من حيث نوع العقار، تاريخ البيع، المساحة، الظروف الطبيعية، الموقع والمنطقة.

نسبة الفائدة على الأرض والبناء. (٣) طريقة المقارنة :

يعتبر أسلوب التحليل المقارن المستخدم في طريق البيع المقارنة من أساسيات عملية التقييم بشكل عام.

وطريقة البيع المقارنة هي طريقة تكون بها القيمة المقدرة استخلصت من تحليل السوق لعقارات مشابهة ومن ثم مقارنة هذه العقارات بالعقار الجاري عليه المعاملة حيث إن قيمة السوق للعقار هي المقدمة الرئيسية لطريقة البيع المقارنة وهي تكون مرتبطة مباشرة بأسعار العقارات المقارنة أو المنافسة.

وتخمن قيمة السوق بمقارنة عقارات مشابهة للعقارات موضوع المعاملة والتي تكون قد جرى عليها بيع مؤخراً أو معروض للبيع أو تحت الإنجاز.

في طريقة المقارنة يركز المقيم على تحليل عناصر المقارنة المتشابهة والعناصر المختلفة من خلال الملكيات والمعاملات التي تؤثر على القيمة حيث يمكن أن يتضمن ذلك اختلافات في الحقوق



العناصر الممكنة للمقارنة وأن يتجنب تكرار العنصر المقارن به أكثر من مرة.

### هناك عشر عناصر أساسية للمقارنة يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار في تحليل البيع المقارنة:

- ١- حقوق نقل ملكية العقار.
- ٢- التمويل.
- ٣- ظروف البيع.
- ٤- النفقات المباشرة بعد الشراء.
- ٥- ظروف السوق.
- ٦- الموقع.
- ٧- الصفات الطبيعية [ المساحة - نوعية البناء ] .
- ٨- الصفات الاقتصادية [ المصاريف التشغيلية ، الإدارة ، شروط العقد، السكن المشترك].
- ٩- طبيعة استخدام العقار.
- ١٠- قيمة مكونات العقار المنقولة.

### الطريقة العادية (البداية) المتعارف عليها :

وهذه الطريقة تعتمد اعتماداً كلياً على شخص السمسار وهو الذي يقوم بتقدير قيمة العقار على

أسس المعرفة في أسعار العقارات من الممارسات اليومية للبيع والشراء ومعرفته بالمناطق

والأسعار السائدة وأهمية الموقع للعقار وقد يستخدم نسبة الإيراد بصفة ثانوية لتقييم قيمة العقار وهذه الطريقة لا تزال يعتمد عليها

أصحاب العقارات نظراً لثقة المستثمر بالسمسار وخبرته في هذا المجال.

### تحديد الطريقة الأنسب لعمل التقييم.

في كثير من الأحيان تكون الطريقة الصالحة واحدة فقط لتعذر جمع المزيد من المعلومات والمقصود بتحديد القيمة المراد تقديرها وهي تختلف باختلاف نوع القيمة المطلوب تحديدها، وهذه الأنواع كالتالي :

١- قيمة السوق : وتعرف على أنها أعلى سعر ممكن يجب أن يصل إليه العقار في سوق تنافسي مفتوح.

٢- قيمة الاستثمار : وهي قيمة العقار بالنسبة لمستثمر له أهداف استثمارية محددة.

٣- القيمة الضمنية : هي القيمة

بالنسبة لمشتري معين اعتماداً على دوافع خاصة باحتياجات بعينها.

٤- القيمة التأمينية : وهي تكلفة الإحلال بالنسبة للأجزاء المعرضة للتلف والانهيار في العقار.

٥- القيمة التقديرية (الجزافية) : وهي قيمة العقار من أجل دفع الضريبة وقد تكون مساوية لقيمة السوق.

٦- القيمة العادلة : هي السعر النقدي الممكن توقعه للعقار بصورة معقولة في عملية بيع عاجلة وفي ظل كل الظروف المطلوبة لتحقيق " بيع عادل " ويعني أن كل من البائع والمشتري ينصرف بدون حاجة ملحة للبيع أو الشراء ويختلف عن البيع الجبري أو البيع من أجل التصفية.

ويجب على الخبير المثمن أن يقدر السعر النقدي الذي يمكن الحصول عليه عند عرض العقار في السوق المفتوحة لمدة مناسبة مع الأخذ في الاعتبار نوع العقار وأحوال السوق المحلية.

## العوامل التي تؤثر على القيمة التقديرية للعقار.

### أولاً: المؤثرات العامة :

تتأثر قيمة العقار بالعديد من المؤثرات بحيث ترفع أو تخفض قيمة هذا العقار وهذه المؤثرات إما أن تكون عامة تؤثر على العقار والمجتمع بشكل عام أو أن تكون خاصة تؤثر على العقار فقط، ومنها ما يلي:

#### ١- القوانين وتعديلاتها :

أ- مثال تعديل قانون المالكين والمستأجرين، ثم تعديل قانون وضع الأموال المنقولة تأميناً للدين كما في بعض الدول الخليجية.

ب- التعديلات التنظيمية أو شمل مناطق وضمتها إلى التنظيم.

#### ٢- درجة نشاط الاقتصاد :

أ- مدى السيولة المتداولة.

ب- الفوائد على الافتراض /

المردود العائد من العقار.

ج- العرض والطلب/ زيادة على

نوع معين أو نمط سكن معين.

د- التضخم ومؤشر الغلاء.

هـ - البطالة.

٣- حالة السوق العقاري [مستقر، منتعش، متراجع،

إعادة انتعاش] ودورته الزمنية.

٤- اتجاهات السوق العقاري [زيادة الطلب على نوع معين أو نمط سكني معين].

٥- كلفة البناء والتشييد [ مواد أولية + عمالة وتوفرها].

### ثانياً:

#### المؤثرات الخاصة بالعقار.

١- الموقع (القرب من تجمعات السكن - تجمعات العمل - القرب من المواصلات، ضمن منطقة راقية أو شعبية).

٢- المواصفات الطبيعية (انحدار

سطح الأرض ، نوع التربة).

٣- المواصفات الفنية (الشكل

الهندسي ، طول الواجهة،

العمق، نوع البناء،

ونوعيته).

٤- التنظيم (نسبة استغلال

الأرض أفقياً وعمودياً).

٥- توفر الخدمات والبنية التحتية.

٦- مؤثرات بيئية [ضغط عال ،

مصدر إزعاج، مكرهة

صحية] .

٧- طريقة الاستغلال.

٨- عمر البناء ودرجة الاستهلاك

[ تلف واهتراء، نوع التصميم

، عوامل خارجية، الحي

المجاور].

### إجراءات لأعمال التقييم

#### والثمين :

تتخذ بعض الجهات التي

تقوم بالتقييم والتمين العقاري

إجراءات رسمية لتسيير عملية

التقييم العقاري منها هذه

الخطوات :

أولاً : التأكد من المعلومات

الواردة إليها بخصوص العقار

المراد تقييمه وذلك بالتالي:

(١) صورة سند الملكية موضح

بها مواصفات العقار واسم

المالك.

(٢) مطابقة فسه البناء بمواصفات

العقار وحدوده.

(٣) الكروكي ومن خلاله يتم تحديد

مكان الموقع المراد تقييمه.

(٤) مسح وحالة البناء يتم من

خلاله تحديد عمر العقار.

ثانياً : مراحل معاينة العقار على

الطبيعة ويتم فيها تحديد

الآتي:

- ١- تحديد نوع العقار بالوصف التفصيلي.
  - ٢- تحديد صلاحية العقار للسكن أو البناء من عدمه.
  - ٣- تحديد محتويات العقار إذا كان مؤثلاً ووضع قائمة بمحتوياته.
  - ٤- تسجيل أرقام عدادات الكهرباء في حالة وجود أكثر من وحدة + أرقام عدادات المياه + صندوق الهاتف.
  - ٥- تحديد وجود صرف صحي من عدمه.
  - ٦- تحديد مميزات وسلبيات العقار بشكل حيادية وأمانة.
- ثالثاً : تعتمد طريقة تقييم العقار على نوعية العقار المطلوب تقييمه وموقعه وعمره
- بالإضافة إلى:
- ١- طريقة سعر السوق.
  - ٢- طريقة الدخل.
  - ٣- طريقة التكلفة.
- رابعاً : طريقة عرض بيانات العقار المراد تقييمه وفيها يراعى:
- ١- السهولة في تدوين المعلومات

المدونة ليتمكن المحلل من قراءتها وتحليلها.

- ٢- تحديد أهم المرافق الأساسية والمعروفة المحيطة بالعقار لسهولة الوصول إليه.
  - ٣- استخدام أحدث الوسائل في الصور الجوية للعقارات.
  - ٤- استخدام أنظمة تحديد المواقع (GPS).
  - ٥- الصور الفوتوغرافية للعقار ووضع إبراز المعالم.
- التقييم العقاري في أمريكا.

تمارس مهنة التقييم العقاري منذ زمن طويل ولم تكن وليدة السنوات الماضية وذلك لتعدد أسباب التقييم العقاري وكثرة استخداماته وارتباطه المباشر بالتمويل العقاري، حيث إن أقدم الدول الحديثة في مجال التمويل العقاري هي الولايات المتحدة والتي أدخلت نظام التمويل العقاري في أعقاب الكساد الكبير في أوائل الثلاثينات الميلادية وقد رافق ظهور التمويل العقاري ظهور منظمات عديدة منها المنظمة الوطنية لمجلس الأملاك العقارية، منظمة مقيمي العقارات

السكنية والمعهد الأمريكي لمقيمي الأملاك العقارية.

ومع ظهور التمويل العقاري كان لابد من التقييم لحساب الحدود الآمنة للتمويل وممارسة المهنة فئات كثيرة أشهرها الوسطاء العقاريين خلال فترة الثمانينات وهي الفترة ما بين ١٩٨٠، ١٩٩٠ والتي شهدت تطورات اقتصادية عديدة كان من جرائها تراجع أسعار العقارات صعوداً ثم هبوطاً وانهباً في ولايات عديدة ونتيجة لحدوث تغيرات اقتصادية أخرى صاحبت هذا المتأرجح انهارت واحدة من كبريات المؤسسات المالية العقارية وهي مؤسسة التوفير والقروض الأمريكية لأسباب كان من أهمها وجود عيوب في نظام التقييم العقاري وهو ما دفع الاقتصاديين إلى الإصرار على ضرورة حصول المقيمين العقاريين على شهادة لممارسة المهنة.

وبدأت تلك المرحلة في تنظيم قوانين المؤسسات المالية وزيادة حدود تأمين الحسابات ومع زيادة

المنافسة بين المؤسسات المالية ووجود فائض مالي لدي عديد منها ومع ارتفاع أسعار الفائدة ووجود قروض عقارية طويلة الأجل سبق منحها بفوائد منخفضة والتي لا تقوي على منافسة القروض قصيرة الأجل عالية الفائدة ولكسب المنافسة انزلق الكثير من مسئولى المؤسسات المالية عند قلة خبرة أو سوء نية في فح تمويل عديد من المشاريع ضعيفة الدراسة والتي لم تصاحبها دراسة جيدة لحالة السوق.

ويمكن اعتبار بعض هذه المشاريع عالي المخاطرة في ظروف السوق الجيدة ولكن مع الأسف لم تقف الظروف الاقتصادية والسياسية في صف المغامرين وكان لتغير بعض قوانين الضرائب بإلغاء الحافز الضريبي على العقارات انسحاب عدد كبير من المستثمرين من سوق العقارات ومع انخفاض أسعار البترول في تلك الفترة انهارت أسعار العقارات الأمر الذي نتج عنه انهيار عديد من المؤسسات المالية التي كانت قد

انغمست في النشاط العقاري. ولعل أحد أهم أسباب انهيار بعض هذه المؤسسات هو سوء أداء أعمال التقييم العقاري في إعداد تقييم حقيقي للأملك التي تمنح لها القروض.

وقبل انهيار مؤسسة التوفير والقروض الأمريكية لم تكن أي ولاية أمريكية تشترط الحصول على شهادة خبرة لأداء عملية التقييم العقاري، وكانت عديد من القروض تمنح عن طريق مقيمين تتعاقد معهم المؤسسات المالية بمعرفتها أو عن طريق تقييم الوسطاء العقاريين ولكن بعد انهيار السوق في الثمانينات وانهيار مؤسسة التوفير والقروض عدلت الحكومة الفيدرالية الأمور، وبأن من الضروري حصول المقيمين العقاريين على شهادة خاصة بأعمال التقييم وأصدر الكونجرس تشريع إصلاح وتحديث المؤسسات المالية.

حتى يوليو سنة ١٩٩١ أصدر الكونجرس تشريعاً بأن تتم كل أعمال التقييم العقاري للأعمال

الحكومية بواسطة خبراء تقييم لديهم تصريح أو إجازة ممارسة المهنة من حكومات الولايات.

وتم تقسيم المقيمين العقاريين إلى فئتين هما :

(١) حاصل على ترخيص Licensed وهو خبير تقييم لأعمال تقل قيمتها عند ٢٥٠,٠٠٠ جنيه.

(٢) حاصل على إجازة عمل " Certified وهو خبير تقييم لأعمال تتعدى ٢٥٠,٠٠٠ جنيه.

كما أصدر الكونجرس قراراً بأنه على من يرغب من المؤسسات المالية عدم التقيد بهذا الشرط أن يثبت للحكومة الحدود الدنيا التي يمكن ألا يستعمل معها خبير يحمل إجازة الدولة بنوعها وذلك للأعمال التي تقل عن الحد الأدنى وعلى المؤسسة المالية أن تثبت أن هذه الحدود لا تخدم سلامة المؤسسة المالية.

وحفاظاً على سلامة المؤسسات المالية الأمريكية تم إنشاء مؤسستين هما :

(١) مجلس مواصفات التقييم  
Appraisal Standards  
Board (ASB)

ويختص بوضع الاشتراطات  
الموحدة لكيفية أداء أعمال  
التقييم وكيفية إعداد التقارير  
الخاصة بها والمسئول عن  
إصدار الاشتراطات الموحدة  
لممارسة مهنة التقييم  
العقاري، ومن أهم إصدارات  
هذا المجلس:

- ١- اشتراطات أداء أعمال التقييم  
العقاري.
  - ٢- اشتراطات مراجعة التقييم  
العقاري.
  - ٣- اشتراطات تقديم استشارات  
عقاري.
  - ٤- اشتراطات تقييم عقاري  
جماعي.
  - ٥- اشتراطات أداء تقييم الأعمال  
التجارية.
  - ٦- اشتراطات إعداد تقرير تقييم  
الأعمال التجارية.
- (٢) مجلس تأهيل المقيمين  
العقاريين :

Appraiser Quantification  
Board (AQB) :

وهو المسئول عن تحديد  
المؤهلات المطلوبة للحصول على  
أي من شهادتي ممارسة أعمال  
التقييم: License, Certification  
كما أوجب الكونجرس على حكومات الولايات  
المانحة لشهادة الخبراء العقاريين  
أن تتعين بالحدود التي وضعها  
هذان المجلسان .

ومع كثرة التشريعات  
والقوانين التي تخدم التثمين  
العقاري وتضمنه وعلى الرغم  
من تطور تلك القوانين بما يناسب  
كل مرحلة من مراحل الدولة  
الاقتصادية إلا أنها لم تكن كافية  
للحيلولة دون وقوع كارثة مالية  
حقيقية شلت الاقتصاد الأمريكي  
برمته وامتدت آثارها لتضرب  
أغلب دول العالم.

وهذا أبرز برهان على  
الدور المهم والخطير الذي تلعبه  
عملية التثمين العقاري فهو سلاح  
ذو حدين.

فالمقيم العقاري لا يكفيه أن  
يكتسب المتطلبات الحكومية  
كالشهادات والأجازات لممارسة  
عمله بل لابد له أن يتحلى بالمثل

والقيم التي تكون حاکمة دائمة  
على عمله وتقييم.

وقد لجأت عديد من الدول  
الحديثة إلى وضع الضوابط  
المتشددة لاجتياز الاختبارات  
والمعايير الموضوعية من قبلها  
لاعتقاد المقيمين العقاريين، ففي  
الصين مثلاً لا تتعدى نسبة  
المجتازين للاختبارات ٧% فضلاً  
اشتراطها في المقدم أن يجوز  
على خبرة عملية لا تقل عن ١٥  
عاماً، وأن يجتاز مجموعة من  
الاختبارات التحريرية والميدانية  
التي تثبت تأهيله لهذه المهنة  
المهمة مما جعل عدد المقيمين  
العقاريين فيها لا يتجاوز ٣٥ ألف  
في دولة يزيد عدد سكانها على  
مليار نسمة وكذلك الحال في كثير  
من الدول.

هذه مقدمة عن التقييم  
العقاري وسوف نتناول في  
الحلقات القادمة كل جوانب التقييم  
العقاري، وفيما يتعلق بالمقيم  
العقاري كما سنتناول أثر هذا  
التقييم في تحديد قيمة العقار /  
العقارات لغرض فرض الضريبة  
العقارية إن شاء الله.