

# التقييم والتأمين العقاري

## حنان مكس

ماجستير في إدارة الأعمال (MBA)  
مدير عام بمصلحة الضرائب العقارية  
دبلوم الضرائب العقارية من الجامعة الأمريكية  
دبلوم المحاسبة من الجامعة الأمريكية - خبير نظم ومعلومات

### المقدمة :

أن أهمية التقييم العقاري تتمحور في عملية تنظيم وتخطيط المدن، يوفر للشركات قيمة أصولها التي يتم تضمينها في تقريرها المالي، والمساعدة في تحليل أداء الاستثمارات العقارية.

وإن التقييم يعتمد على أساس ومعايير دولية متفق عليها بين هيئات عالمية، تختص بالتقييم العقاري، وتحدد هذه الأنظمة آلية وطرق التقييم في شروط المثمن العقاري.

أن المثمن العقاري هو الشخص المسؤول الذي يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإنجاز التقييم وهو المسؤول عن حساب المبلغ المالي لأي قيمة تتعلق بالعقار وفقاً لمعايير وطرق تحليل علمية ومنظمة يؤدي استخدامها إلى الوصول إلى نتائج متوافقة مع هذه المعايير.

وفيما يخص شروط المثمن العقاري، أن أهمها الحصول على شهادة علمية ملائمة من المراكز

العلمية المعترف بها أو مؤهلات أكاديمية مساوية، إضافة إلى إلمام المثمن بعلوم الجغرافيا والهندسة والمحاسبة والمساحة والاقتصاد والإدارة المالية والتمويل، يتمتع بخبرة مناسبة وأنه قادر على إجراء التقييم في السوق العقارية، وأن يكون واعياً وفاهماً وقادراً على الاستخدام الصحيح لطرق وفنون التقييم المعترف بها اللازمة لإنتاج تقييم قابل للتصديق.

كما ينبغي أن يكون عضواً في منظمة مهنية وطنية معترف بها، وأن يتبع برامج تعليم مهنية طوال حياته العملية، لديه معرفة بالتشريع والقوانين الرسمية في السوق العقاري، حياديته تجاه العقارات التي يثمنها، الالتزام بمراعاة المقاييس العليا للأخلاقيات وميثاق شرف المهنة، واشتراطات أداء أعمال الخبرة والقواعد العامة لممارسة المهنة سواء كان فرداً، أو مجموعة أو منظمة.

«يعتمد التقييم العقاري على تطوير رأي عن (قيمة العقار السوقية) أو (سعره العادل) بشكل مستقل ونزيه لمصلحة العقار فقط، وهنا يلزم التنبيه إلى الفرق بين (القيمة السوقية للعقار) و(السعر المدفوع له) (فالسعر المدفوع للعقار قد لا يمثل القيمة الحقيقية، لأنه قد يكون نتيجة لصفقة بين الأقارب، أو لأنه تم ضمن مجموعة من الصفقات المتداخلة، أو ضمن معاوضة على عقار آخر، أو بهدف ضم العقار إلى عقار مجاور من أجل تعظيم قيمة العقارين معاً، أو غيرها من الأسباب التي تجعل السعر المدفوع مخالفاً للقيمة السوقية». وتظهر الحاجة إلى التقييم العقاري نظراً للطبيعة غير المتماثلة للعقارات بوصفها نوعاً من أنواع المنتجات الاستثمارية، فلا يوجد عقاران متماثلان تماماً، فالعقارات تختلف باختلاف تصميمها، ومواقعها، وعمرها، وجودة تنفيذها، وهي من أهم

المحددات لقيمتها، وهو ما يتطلب وجود خبراء محترفين في التثمين العقاري، معتمدين ومرخصين، لذا يتعين إيجاد معاهد تقدم دورات متخصصة لتدريب المثمنين العقاريين، وتمنحهم بعد اجتياز المتطلبات الشهادات والتراخيص التي تؤهلهم لممارسة مهنة التثمين العقاري.

أن تطوير استمارة موحدة لإعداد تقارير تثمين العقارات السكنية مطلب أساسي ومُلح لكونها من أكثر الأدوات أهمية في التثمين العقاري القياسي، حيث يلزم لإعداد التقرير الكشف على العقار من الداخل والخارج، وتوضيح موقع العقار، وتقديم وصف توضيحي له يحدد مساحته وأبعاده، مع صور تصف العقار بوضوح. ويجب أن يغطي التقرير على الأقل المعلومات التالية: معلومات أساسية عن موقع العقار، المنطقة أو الحي الموجود فيه، الشوارع التي يقع عليها، خصائصها، الوصف القانوني للملكية، اسم المالك، إضافة إلى معلومات عن عقد البيع إذا كان للعقار مالك سابق، معلومات عن مساحة العقار وأبعاده، شكله، طريقة الوصول إليه، ومدى توافر مرافق البنية التحتية، إضافة إلى رصد الخصائص الاجتماعية والاقتصادية الأخرى للحي،

وخصائص العقار مثل عمره، والمواد المنفذ منها، وحالته، ومستوى جودته، وغيرها، إضافة إلى ضرورة مقارنة الثمن المحدد للعقار مع أحدث سعر لبيع عقار مماثل.

## **ما هو الفرق بين تقييم وتقدير؟**

### **What is the Difference Between an Appraisal and an Assessment?**

قيمة الممتلكات العقارية أخذة في التغير بشكل شبه يومي. ويجب على الراغبين في شراء أو بيع الممتلكات الاعتماد على فحص قيمة العقار لتحديد مبلغ محدد من المال لعرض أو الطلب على قطعة من الممتلكات. قيمة عقار معين يتم تحديده عن طريق التقييم والتثمين على حد سواء أساليب التقييم هما ، مع ذلك ، تختلفان تماما في أهدافهما وتعهدهما.

تقييم هو أداة تستخدمها الحكومة المحلية لتحديد متوسط قيمة العقار ، ويستخدم لفرض الضرائب على الممتلكات بطريقة عادلة. قد يكون المقيم المثمن المرخص ، ولكن لأغراض التقييم ، الترخيص لا يكون مطلوب في الواقع. معظم بحوث المقيم والنتائج المستخلصة أخذت من السجلات العامة على الممتلكات. الكثير من المعلومات المستخدمة في ضريبة القيمة

المقدرة للممتلكات غير محدثة ، وفي بعض الحالات ، خاطئة تماما. وتجري عادة عمليات تقييم الملكية لأغراض الضريبة خلال فترات زمنية محددة ، كل ١٠ سنوات ، وهذا المبلغ هو متوسط الفترة الزمنية بين التقييمات.

ومع ذلك ، إذا تم إدخال تحسينات على الممتلكات ، مقيم البلدية قد يزور العقار على أساس ، على سبيل المثال فحص لرخص البناء الصادرة لهذه التحسينات. ومن الواضح أن أكثر عقار يستحق ، ارتفاع في القيمة المقدرة ، أكثر من ذلك للضريبة. وللأسف ، فإن عدم الدقة المتأصلة في عملية التقييم غالبا ما يعني أن ما يزيد على العقارات سواء صعودا أو هبوطا ، مما يؤدي إلى الظلم الضرائب التي هي صعبة ومكلفة في كثير من الأحيان إلى حل.

والتثمين ، من جهة أخرى ، يتم فحص أكثر تفصيلا للممتلكات المادية نفسها. ويتم القيام بهذا الفحص من قبل ، مرخص مهني المثمن الذي في كثير من الأحيان يصنع الرسومات ، ويلتقط الصور ، ويكتب قائمة مفصلة بأسماء كل من الجوانب الجيدة والسيئة للممتلكات. التثمين سيحدث في أي وقت عندما يطلب من قبل أي من ، أو عادة ما تكون على حد سواء البائع والمشتري للعقار.

لأن تامين الممتلكات هو الاكثر شمولاً وفي الوقت المناسب عن مما هو في التقييم ، المقرضين يطلبه أساساً لاستخدام نتائج التامين لكتابة مبالغ وشروط قرض الرهن العقاري. تقييم قيمة ، قد تكون في كثير من الأحيان طلبت من بائع العقار ، كذلك. ويمكن للبائع كسب بذلك فكرة عن كم من المال سيكون من المعقول أن يطلب عن هذه الممتلكات. بدون شك التحديد الحالي والأكثر دقة لقيمة قطعة من الممتلكات للمشتري والبائع هو التامين.

## ما هي قيمة التقييم؟

### What Is an Appraisal Value?

تقييم قيمة هو تقدير قيمة الممتلكات ، بناء على عدة عوامل معروفة وقابلة للتحقق. يشار إليها أحياناً على تقييم القيمة السوقية هذا تقييم أو تقدير قيمة الممتلكات يمكن تطبيقها ، لعملية العقارات ، والأعمال التجارية ، أو حتى البنود شخصية مثل المجوهرات. التطبيق الأكثر شيوعاً للمصطلح له علاقة مع تقييم الاستقرار المستمر للعمل ، واستمرار صلاحية النقود الحالية صانعة المشاريع ، فضلاً عن اطلاق مشاريع جديدة. واحد من العناصر الرئيسية في أي

عملية تقييم القيمة هي البحث عن كتب في توقعات التدفقات النقدية المستقبلية. وهذا أمر مهم لأي عمل ، حيث أن استمرار التدفق النقدي لديها الكثير لتفعله مع وجود مستقبل للشركة. دون تقييم جميع العوامل ذات الصلة والعتور على ان الشركة من المرجح أن تتمتع بالتدفق النقدي العادل ، على الأقل خلال الفترة قيد النظر في المستقبل ، وهناك خطر متزايد لأولئك الذين يريدون الاستثمار في الأعمال التجارية ، وتعتمد بالتالي على أنها لتوليد العائد على هذا الاستثمار.

عملية تقييم قيمة عموماً يركز على ثلاثة عناصر رئيسية. ومن المعروف أن أول هذه العناصر على أنها أصول الفائض الصافي. هذا هو ببساطة مجموع أصول الشركة التي تتوافر على المساهمين. وقد تشمل الأصول الأرباح المحققة في الفترات السابقة ، ولكن لم توزع بعد ، أو الأصول التي خصصت لمعالجة النقص في السيولة النقدية في الفترات المقبلة.

والعنصر الثاني المشترك لتقييم القيمة هي قيمة الاعمال الكامل الدعم. هذا يشير إلى الحالية أو القيمة الحالية للتدفقات النقدية التي سيحصل حملة الأسهم نتيجة لاستثماراتها في ايام العملية

الحالية للشركة. هذا لا يتضمن فقط التدفقات النقدية المتولدة من المبيعات ، ولكن أيضاً على أي أرباح الاستثمارات التي تمتلك الشركة ، بما في ذلك إيرادات الفوائد المتأتية من الحسابات المصرفية.

أما العنصر الثالث اللازم لحساب قيمة التقييم هي قيمة مستقبل عمل جديد. من أجل البقاء على قيد الحياة ، والأعمال التجارية يجب أن تسعى باستمرار الى عملاء جدد ، على أساس أن في عملية المنافسة العادية ، ستفقد بعض كبار العملاء. والفكرة هي لتقييم إمكانات أظهر الشركة للحفاظ على مستويات الدخل الحالية ، بينما يجذب أيضاً ما يكفي من الأعمال الجديدة للتعويض عن أي خسائر من كبار العملاء ، وزيادة في الواقع حجم وقيمة لقاعدة العملاء مع مرور الوقت.

شركة بقيمة تقييماً ايجابياً من المرجح أن يكون المذيب مالياً ، وقادرة على الحفاظ على غالبية الزبائن الحالية ، وكسب أعمال جديدة من العملاء الجدد على مر الزمن. إذا تم النظر إلى الأعمال التجارية من المرجح أن تفقد الأعمال نظراً لمعدات الإنتاج القديمة ، والتحولت في الطلب على منتجاتها ، أو عدم القدرة على التنافس مع الشركات التي

تقدم السلع والخدمات المماثلة، أن قيمة التقييم أظهر نوع من الانخفاض. وتجدر الإشارة إلى أن هذا النوع من التقييم غالبا ما يقدم بيانات عن ما يمكن أن يحدث إذا لم تحدث تغييرات في الوضع الحالي للعملية. لهذا السبب، يمكن للشركة استخدام البيانات التي تم الحصول عليها لإنشاء أقل من المرغوب فيه تقييم لإجراء تغييرات وربما تجنب بعض المزالق التي ستواجهها على خلاف ذلك.

## **ما هو التقييم المقرر؟**

### **What Is an Assessed Valuation?**

التقييم المقرر هو تقييم قطعة من العقارات لغرض تحديد مقدار الضرائب العقارية المستحقة على تلك الممتلكات. التقييمات المقررة عادة لا تعكس القيمة السوقية العادلة، وينبغي ألا يعتبر التقييم لغرض تسوية عقار أو ترتيب عملية بيع الممتلكات. بالإضافة إلى كونها مهمة لغرض تقييم الضرائب العقارية، التقييمات المقررة يمكن أيضا أن تلعب دورا في إصدار سندات بلدية.

معظم الدول تحتاج إلى الناس لدفع ما لا يقل عن بعض ضريبة الأملاك إذا كانت تملك العقارات. ويمكن أن تختلف قيمة الضريبة، ويتم تمرير القوانين التي تسمح في

بعض الأحيان لجمع ضريبة الأملاك اضافية لتمويل مشروع معين أو نشاط. ويتم هذا التقييم من جانب مسؤول حكومي، ويمكن أن تكون ثابتة بنسبة محددة من المفترض القيمة السوقية العادلة، أو تحديد بطرق أخرى. عادة، يتم إعادة تقييم الممتلكات كلما تغير الأيدي، على الرغم من أن الناس في بعض الأحيان يمكن طلب إعفاء من إعادة تقييم، كما هو الحال عندما يتم الاحتفاظ الملكية في الأسرة، أو طلب التقييم الجديدة المقررة في حال هبوط أسعار العقارات بشكل كبير. وعادة ما تطبع التقييم المقرر على الممتلكات على الفواتير الضريبية، جنبا إلى جنب مع تطبيق معدل الضريبة، وذلك أن أصحاب الممتلكات يفهموا الرياضيات وراء فواتيرهم. ومن الممكن أيضا الاتصال بمخمن الضرائب ليسأل عن التقييم الحالي لتقييم للعقار. ومخمن الضرائب هو أيضا الشخص لإجراء محادثات مع إذا كان مالك العقار يرغب في الحصول على الممتلكات معاد تقييمها لإنشاء التقييم الجديد المقرر لأي سبب من الأسباب.

عندما يتعلق الأمر السندات البلدية، وبعض البلديات تصدر ما يعرف بالسندات التقييم. وتدعم سندات التقييم بالضرائب العقارية.

البلدية متعهددة بسداد السندات بالمبالغ المدفوعة في ضريبة الأملاك على مدى فترة معينة من الزمن. حملة السندات عموما يرغبوا رؤية مخاطر منخفضة، مما يعني أن قيمة السندات ستكون ضئيلة مقارنة مع دخل ضريبة الأملاك، وهذا يزيد من فرصة أن السندات يستطيع أن تسدد بنجاح وإذا كان سوق العقارات يتقلب، ويمكن ان تؤثر على تقييمات التقييم ويكون لها تأثير سلبي على السندات البلدية. المدن التي قد تعاني من انخفاض الدخل من الضرائب الملكية يمكن الحصول على تصنيف سندات منخفض، مما يجعل من الصعب بالنسبة لهم جمع الأموال عندما تبيع سندات البلدية لأن المستثمرين يترددون في تعريض انفسهم للخطر من خلال وضع الأموال في السندات التي قد لا يتم تسديدها.

## **ما هو الفرق بين القيمة المقدرة والقيمة المقررة؟**

### **What is the Difference Between Appraised Value and Assessed Value?**

القيمة المقدرة والقيمة المقررة على حد سواء وسائل لتقييم قيمة المنزل. الفرق بين الاثنين هو من الذي يقوم بالتقييم وفيما يتم

استخدام التقييم وكيف يتم تنفيذ عملية التقييم. وبصفة عامة ، التثمين (التقييم) يتم تنفيذه لغرض تحديد قيمة المنزل للحصول على قرض أو شراء منزل. عادة ما يتم تقييم من قبل الحكومة مخمن الضرائب لغرض تحديد الضريبة على العقار.

عند نشأة قرض الرهن العقاري ، المقرض سوف يطلب عادة أن يتم تنفيذ تقييم على الممتلكات للتأكد من أن مبلغ القرض لن يكون أكثر من قيمة الممتلكات المستحقة حالياً. وبالإضافة إلى ذلك ، فإن معظم مقرضين الرهن العقاري يفرضوا نسبة مئوية موجز أو توجيهي معروفه باسم قرض ذات القيمة ( The Loan-to-Value ) عند نشأة قرض الرهن العقاري. يتم تعريف القرض إلى القيمة كنسبة مئوية من مبلغ القرض مقسوما على القيمة الحالية للمنزل. على سبيل المثال ، إذا قرضت لتمويل الرهونات العقارية الحد الأقصى (L.T.V) ٩٠٪ والمنزل المقرض لديه القيمة المقدرة من ١٠٠,٠٠٠ دولار من دولارات الولايات المتحدة (دولار أمريكي) ، فإن المبلغ الأقصى الذي العميل سيكون قادرا على الاقتراض من

٩٠,٠٠٠ دولار أمريكي. ولذلك كلما زادت القيمة المقدرة للمنزل ، كلما زاد المبلغ حيث المقرض سوف يكون قادرا على الاقتراض.

تقييمات تتم عادة عن طريق شهادة مستقلة من خلال طرف ثالث معتمد ، المثلث الذي لا يتبع المشتري أو البائع. القيمة المقدرة للمنزل تعتبر القيمة السوقية الحالية للمنزل. القيمة السوقية الحالية هو تقدير المثلث لما يمكن ان يبيع المنزل بمعقوله. يتم تحديد قيمة المنزل عن طريق مقارنة المنزل إلى ديار أخرى مماثلة في المنطقة. المثلث يدرس منازل مماثلة بيعت، بالإضافة إلى نوع بناء المنزل ، والحالة العامة ، أي ميزات تزيد من جاذبيته والآراء ومكان العقار المثلث عند تحديد القيمة المقدرة للمنزل.

في الحكومات المحلية التي تحمل أصحاب الأملاك ضريبة الأملاك (Property Tax) ، القيمة المقدرة تتحدد من خلال مكتب الضرائب المقيمين المحليين. لم يتم تحديد القيمة المقدرة للمنزل على أساس فردي كما هو القيمة المثمنة. بدلا من ذلك ، مخمن الضرائب يحدد قيمة المنزل على أساس

الصيغة الحديثة لأسعار بيع المنزل لعقارات مماثلة. تكرارية التقييمات التي يتم تنفيذها قد تختلف محليا ، وبالتالي القيمة المقدرة لا يمكن أن يكون تقدير دقيق لقيمة المنزل في السوق الحالية. أصحاب العقارات الذين يرغبون في تحديد كيفية حكوماتهم المحلية حساب قيمة العقار المقدرة أو كيف يتم احتساب ضرائب ممتلكاتهم ينبغي الاتصال بمكتب مقيم الضرائب المحلية.

## ما هو تقييم الملكية؟

### What Is a Property Assessment?

تقييم الممتلكات هي العملية التي يتم فحص قطعة من العقارات لتحديد القيمة للأغراض الضريبية. ويتم التقييم من قبل مسؤول حكومي أو وكالة والتي لديها عقد مع الحكومة. عند استبدال الأيدي على العقار ، يفترض عادة أن تكون القيمة سعر البيع ، ومعدل الضرائب سيتم بناء على ذلك. يمكن لمالكي العقارات أيضا طلب على وجه التحديد تقييم إذا شعروا أن من معدل الضريبة غير عادلة.

تقييم الممتلكات ليست هي نفس الشيء كما في التثمين. في حين يستخدم كلاهما للوصول إلى تقدير القيمة ، التثمين يستخدم بشكل مختلف. يمكن لشركات التأمين بغية إجراء تقييم قبل تغطية منزل

، للتأكد من أن هذه السياسة ملائمة للمنزل. وبالمثل ، يمكن للناس أيضا طلب إجراء تقييم لغرض تحديد سعر مناسب للعقار. المثلن يحاول تحديد القيمة السوقية العادلة في معرفة بأى ثمن المنزل سيبيع في ظروف سوق معينة ، ويمكن النظر في نتائج مثل العقارات المماثلة للبيع. في تقييم الممتلكات ، المفتش يتحقق من أن الممتلكات حيث يفترض أن تكون ، ويقاس الكثير ، ويفقد على الطبيعة الممتلكات. ويحدد المقيم قيمة على أساس أشياء مثل شرط الملكية ، الميزات والحجم والموقع ، وهكذا دواليك. يتم استخدام هذه القيمة ، كمعدل أو سعر أساس لحسابات الضرائب ، الأمر الذي يجعل من المهم التأكد من أنه هو الصحيح. في بعض المناطق ، المقيم قد يحيط علما أيضا بإشكالية الظروف التي ينبغي لفت انتباه وكالات إنفاذ القانون.

ويمكن لقيمة الممتلكات تقع بشكل غير متوقع. الناس قد يدفعون ضرائب عقارية مرتفعة ويمكن طلب إجراء تقييم عقارى لتعديل قيمة المنزل للأغراض الضريبية. وبالمثل المسؤولين الحكوميين قد يبغون تقييم إذا كانوا يعتقدون أن قيمة العقارات قد ارتفعت بشكل ملحوظ ، والتعديل قد تكون

ضروري. وتهدف التعديلات للحفاظ على الضرائب المدفوعة على الممتلكات عند مستوى معقول.

ويمكن للناس معرفة القيمة الحالية المقررة على قطعة من العقارات بواسطة البيانات الضريبية. وتصدر هذه البيانات من قبل السلطة من الحكومة المحلية التي تتعامل مع الضرائب العقارية ، والبيان الذي ينبغي أن يتضمن تحليلا مفصلا لمعدلات الضرائب. على سبيل المثال ، قد يدفع شخص عن شقة ضريبة الأملاك في المنطقة ، جنبا إلى جنب مع فرض ضريبة على المدارس ، وفرض ضريبة على منطقة اطلاق النار ، وفرض ضريبة على تقييم خاص لمدينة كانت أو يعيش فيها. هذه الوكالة أيضا تتعامل مع مهام التقييم العقارى ، وتحفظ بسجلات على نتائج التقييم ، إذا كان الناس مهتمون بمعرفة كيف وصل المقيم للرقم المحدد.

## ما هو التقييم (التمين)؟

### What is an Appraisal?

إجراء تقييم وتقدير مهني لقيمة إحدى الممتلكات. وهذا البند المقيم(المثلن) يمكن أن تكون قطعة صغيرة فردية ، مثل المجوهرات أو الأعمال الفنية ، أو شيء أكبر ، مثل المنزل أو مؤسسة تجارية. في كثير من

الحالات إجراء تقييم ضروري لقطعة من الأعمال الفنية ، والمجوهرات ، أو حتى منزل قبل أن يكون مؤمن عليه. الرهن العقارى قبل أن تتم الموافقة عليه أو قرض لشراء منزل ، من شأنه أن المنزل بحاجة أيضا إلى تقييم. وهذا أمر مهم من أجل التأكد من أن التأمين أو مبلغ القرض يساوي قيمة الممتلكات.

هناك مختلف المجالات التي يمكن من خلالها إجراء تقييم :

تقييم الملكية الشخصية : وهذا يشمل عناصر مثل المجوهرات ، والأعمال الفنية ، والفخار ، والتحف وغيرها من المتاع.

تقييم الممتلكات العقارية : هذا يتكون من تقدير قيمة العقارات.

التقييم الشامل : وهذا يجمع بين تقييم(تمين) الممتلكات الشخصية و الممتلكات العقارية.

تقييم الشركات : وهذا النوع من التقييم يقيم قيمة الأعمال التجارية بما في ذلك المعدات والخدمات والعلامات التجارية والأسماء التجارية - سواء الأصول

الملموسة و غير الملموسة لتصبح مثلن ، يجب أن تكون محاورا جيدا وتمتلك مهارات تحليلية ممتازة. ولن يضر أن تكون جيدة جدا مع الأرقام. من اجل اعطاء تقييميما ، بداية أنت تحتاج لبعض التعليم . مؤسسة

تقييم هيئة مؤهلات المثلث لديه مؤهلات معينة يجب أن تجتازها من أجل إعطاء تقييم الأول الخاص بك. عليك ان اتخذ عدة ساعات من الحصص القيمة في مجال عمل التقييم الذي تم اختياره. قد تحتاج أيضا إلى اجتياز الامتحان.

ولا يشترط تقديم شهادة جامعية لإعطاء تقييم ، ولكن إذا كنت ترغب في تلقي التدريب الخاص من خلال واحدة من المنظمات التقييم المهنية ، يمكن للمرء أن يكون من الضروري على أي حال. عندما تكون فترة التدريب زائدة ، قد تكون منحت لك تعيين المثلث والذي يعني أنك قد أكملت دورة معينة أو برنامج.

انه من الجيد ان تكون جزءا من منظمة تقييم مهنية على أي حال. وبالإضافة إلى التدريب الأولي الذي يمكنك الحصول عليه ، أنها سوف تساعدك على الحصول على الخبرة العملية من خلال إنشاء ، أو السماح لك حضور التقييمات. عندما تكون خبير (متمرس) في إجراء التقييم احتمالاتك لا حصر لها. يمكنك العمل في شركة التأمين ، ومتحف ، سلسلة المجوهرات ، مؤسسة للمحاماة وحتى الحكومة.

## **ما هي وظيفة مقيم عقارات؟**

## **What Does a Real Estate Assessor Do?**

المقيم العقاري هو الشخص الذي يعمل للمساعدة في تحديد القيمة الرسمية للعقارات. في حين أن بعض مهنيين العقارات يعملون لصالح المشتري أو البائع ، بالنسبة لمقيم العقارات لا يعمل لصالح هذا ولا ذاك . بدلا من ذلك ، عادة ما يعمل لحساب وكالة حكومية في وضع القيم الرسمية على العقارات لأغراض الضريبة.

عادة يوجد المقيمين العقاريين في خدمة الحكومة المحلية أو الإقليمية. في محاولة لتقديم تقييم دقيق للممتلكات التي تم تحديدها ، أنهم عادة يجمعوا ويحللوا المعلومات الديموغرافية ومختلف البيانات العقارية. ويمكن أيضا للشخص في هذا المجال أن تكون هناك حاجة إلى الخروج وفحص الممتلكات أو زيارة الأحياء من أجل توفير تقييم دقيق. ويجوز للمقيم العقاري أن يكون مسؤولا أيضا عن إعطاء إشعارات تقييم لمالكي العقارات وإعداد تقارير من البيانات التي يجمعها ويحللها. في كثير من الأحيان ، الناس تخطئ بين مقيمي العقارات مع المثلثين. أما الوظائف ليست هي نفسها ، ومع ذلك المقيمين والمثلثين لديهما مهمة إعطاء قيمة العقارات ، ولكن نطاقها مختلفة. عادة يكون

للمثلث العقاري مهمة تقييم قيمة ملكية واحدة في وقت واحد. أما المقيم العقاري ، من ناحية أخرى ، كثيرا ما يقيم العديد من الممتلكات في وقت واحد. في الواقع ، الشخص بهذا اللقب يمكن أن يقيم حي بأكمله وليس مجرد عدد قليل من المنازل في المنطقة نفسها.

ويطلق على المقيمين العقاريين لاستخدامهم مهاراتهم التنظيمية والتحليلية على أساس منتظم. عادة ، الأفراد في هذا المجال يحتاجون أيضا الى مهارات التواصل الجيد للتواصل الفعال مع زملاء العمل وأصحاب الأملاك. بما أن المقيم العقاري عادة يوظف برامج الكمبيوتر للتعامل مع عمليات التقييم الشامل ، عادة ما تكون مطلوبة مهارات الكمبيوتر أيضا.

متطلبات يجب أن تجتمع في شخص لكي يصبح مقيم عقارات قد تختلف من مكان إلى آخر. متطلبات التدريب قد لا تتوقف فقط على اختصاص الشخص الذي خطط للعمل ، ولكن أيضا على أنواع العقارات التي سيقومها. بشكل عام ، فإن الشخص الذي يريد أن يصبح مقيم عقارات سوف يحتاج الى درجة البكالوريوس لمواصلة هذه المهنة ، والعديد من أرباب العمل

يفضلون الأفراد مع درجة في حقل العقارات ذات الصلة. أولئك الذين يحملون شهادات غير ذات الصلة بالعقارات قد يزيد من فرصهم في الهبوط على هذا العمل من خلال أخذ مقررات تعليمية في مواضيع مثل قانون الرهن العقاري والتقييم العقاري. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي شخص مهتم في متابعة هذه المهنة قد يكون لتأمين الترخيص أو شهادة، والتي قد تتطلب منه أن اجتياز الامتحان.

## ما هي الملكية الحقيقية؟

**What Is Real Property?**  
الملكية الحقيقية هي الملكية في شكل الأرض، ما يكمن تحت الأرض، والأشياء الثابتة على الأرض. على سبيل المثال، إذا كان شخص يملك منزلا، ويعتبر هذا العقار، وكذلك الرواسب المعدنية تحت المنزل والأرض التي تقف فعليا على المنزل. الممتلكات العقارية هي نوع هام جدا من الممتلكات في قانون الملكية، وهناك عدد من القوانين التي تتعلق بمعالجة هذا النوع من الملكية. القوانين تختلف حسب المنطقة، مع وجود مناطق مختلفة معايير قانونية مختلفة.

نوع آخر من الممتلكات هي الممتلكات الشخصية، وهو يتناقض مع الممتلكات العقارية

بكونها منقولة. المنزل ممتلكات عقارية، والأريكة داخل المنزل ممتلكات الشخصية. ومن المعروف ان هناك نوع ثالث من الملكية وهي الملكية الفكرية. يتم معاملة كل نوع مختلف في ظل القانون، مع مختلف القوانين المتعلقة بالملكية، والحق في استخدامها، وقضايا أخرى.

قد يشير الناس إلى الممتلكات العقارية كعقارات أو ممتلكات غير منقولة. وكقاعدة عامة، الأرض وأي نوع من التحسينات غير المنقولة التي تعامل على أنها ممتلكات عقارية. على النقيض من ذلك، أشياء مثل المعدات والممتلكات الشخصية لأنها يمكن نقلها. الحقوق على المعادن والترسبات الأخرى في إطار الملكية يمكن أيضا أن يعاد تخصيصها، وعندما يقوم شخص ما ببيع الحقوق المعدنية، ولكن يبقى في الأرض. الناس في بعض الأحيان يستفيدوا من العقود مثل المبيعات المعدنية أو حقوق النفط لتوليد الدخل من عقاراتهم دون الاضطرار الى بيع العقار نفسه.

ومن المعروف أن الفائدة التي لشخص ما في الممتلكات العقارية الملكية، وهناك عدة أنواع مختلفة من الملكية. المستأجرين، وعلى سبيل المثال، شكل من أشكال

الملكية بالاتفاق مع مالك العقار، وذلك لأنه يتم السماح لهم استخدام العقار في تبادل للإيجار أو غير ذلك من أشكال الدفع. وبالمثل، يمكن لناس متعددة لها مصلحة في الممتلكات التي يتم تقسيمها بين الورثة، وهكذا دواليك.

بعض المحامين المتخصصين في التعامل مع القضايا التي تخص العقارات. يمكن أن تشمل هذه النزاعات الملكية، وإنشاء حقوق الارتفاق، وقانون العقود التي تحيط بالممتلكات العقارية، وهكذا دواليك. ومن الضروري في بعض الأحيان إلى استشارة قانونية متخصصة عند صياغة اتفاق للتأكد من أن هذه الصفقة هي قانونية وعادلة لجميع الأطراف، وتؤكد على أن مصالح الجميع وبوضوح خارج التوقعات. رسوم استشارات لاستخدام المهنية القانونية يمكن أن تختلف، تبعا لمدى تعقيد المهمة والمنطقة التي فيها الصفقة يجري.

## ما هي ضريبة الأملاك (العقارية)؟

### **What is Property Tax?**

ضريبة الأملاك هي ضريبة صادر عن الحكومة بشأن الملكية الحقيقية للشخص أو الملكية الشخصية. ويتم تقييم الممتلكات لإعطائها قيمة، ومن ثم يتم



حساب ضريبة القيمة. تحديد مبلغ ضريبة الأملاك المستحق بضرب القيمة السوقية العادلة للعقار من قبل معدل الضريبة الحالي .

ويجوز لمبلغ الضريبة على الملكية تتغير مع مرور الوقت على أساس إعادة تقييم قيمة العقار. عادة ، لا يتم زيادة ضريبة الأملاك بينما قيمة المنزل يزيد بطبيعة الحال ، وقيمة الضريبة لا تزال عموما على أساس قيمة الممتلكات في الوقت الذي تم شراؤها. ومع ذلك تحسينات كبيرة مثل إضافة بناء إلى المنازل القائمة ، أو بناء منزل على قطعة أرض شاغرة يمكن أن تؤدي إلى إعادة تقييم ، وبالتالي زيادة في ضريبة الأملاك المفروضة. قوانين ضرائب الملكية تختلف من ولاية لأخرى ؛ للتأكد من تلك القوانين التي تنطبق على ممتلكات خاصة ، ينبغي للمرء أن يتشاور مع المجلس التنظيمي المناسب أو المهني في هذا المجال.

مدفوعات الضرائب الملكية من المقرر سنويا في معظم الحالات ، على الرغم من أن كثيرا ما يتم تقسيم المبلغ السنوي إلى أقساط دورية. وهذا قد يعني المدفوعات الفصلية ، التي هي مشتركة مع العقارات التجارية . مع المنازل ،

وهو مفروض في كثير من الأحيان على أقساط شهرية ، والتي قد تضاف إلى مدفوعات الرهن .

ضريبة الأملاك معروفة من قبل مصطلحات أخرى أيضا ، والتي يشار إليها أحيانا ضريبة العقار لأنه في معظم الأحيان تفرض على العقارات. وتسمى أيضا ضريبة قيمة ، الأمر الذي يعني ببساطة أن معدل الضريبة هو القيمة التي وضعتها. وهناك أيضا أنواع مختلفة من الضرائب على الممتلكات ، مثل ضريبة الأملاك الشخصية. عادة يقيم هذا ويفرض بمعزل عن ضرائب الممتلكات العقارية وتشمل الممتلكات الشخصية مثل السيارات والدراجات النارية والقوارب والمعسكر.

الحكومات المحلية مثل المدن والمقاطعات تستمد الإيرادات من ضريبة الأملاك. يستخدم عادة عائدات ضرائب الملكية للإدارة الحكومية ونفقاتها. كما انها تستخدم لتمويل المحاكم المحلية. ضريبة الأملاك تساعد أيضا في دفع تكاليف الخدمات بما في ذلك البرامج المجتمعية ، والحدائق والمراكز المدنية ، والمكتبات والمدارس. وفي كثير من الأحيان ، المناطق التعليمية تحصل على جزء كبير من الضرائب العقارية.

عادة ، إن الدولة أيضا تجمع جزء من عائدات ضريبة الأملاك. في الولايات المتحدة ، السلطة لفرض وجمع أي نوع من ضريبة الأملاك تعتبر شأن في مجال حقوق الدولة . فإنه لم يتم الاعتراف بسهولة كواحدة من سلطات الحكومة الاتحادية.

## ما هي قيمة السوق؟

### What is Market Value?

قيمة السوق تشير إلى السعر حيث بائع الممتلكات العقارية يمكن أن يتوقع أن يتلقه من مشتري في تفاوض عادل وصريح. عادة ، يتم تحديد القيمة السوقية للمنزل أو ممتلكات عقارية أخرى ، مثل الأرض ، من خلال مثنين مهنيين أو وكلاء العقارات ويقوم على مجموعة متنوعة من العوامل الرئيسية. لا سيما في الأسواق المضطربة ، حيث القيمة السوقية يمكن أن تتذبذب بشكل كبير ، بينما الخبير العقاري الخاص قد يحدد قيمة سوقية واحدة لمنزل ، والواقع في النهاية هو أنه يتم تحديد القيمة السوقية الحقيقية عن طريق مشتري ما مستعد لدفع ثمن عليه.

معرفة القيمة السوقية للممتلكات الخاصة بك من المهم إذا كنت تبيع منزلك لأنه يساعد على تحديد سعر الطلب . العديد من البائعين الذين لا يفهمون القيمة السوقية

أسعار مساكنهم عالية جدا أو منخفضة جدا ، وكلا الأمرين يمكن أن يكون له نتائج مالية سلبية. وبالمثل ، كثير من أصحاب المنازل تقع ضحية للإقراض المفترس عندما يقنعهم المقرض على اقتراض المزيد من المال عن قيمة منازلهم التي هي في الواقع .

المثمن المحترف أو وكيل العقارات يحدد القيمة السوقية للمنزل من قبل أول مقارنة العقارات المماثلة الأخرى التي بيعت مؤخرا في منطقتك. هذا هو ما يشير إليه المهنيين العقارات بالمماثلة. أنها محاولة لتحديد منازل مماثلة في الحجم والأسلوب إلى ملكك التي بيعت في الأشهر الستة السابقة لسنة واحدة. انها ستحدد أيضا متوسط سعر القدم المربع الواحد للمنازل السائد في منطقتك . في حين أن هذه العملية وحدها لا تحدد القيمة السوقية للمنزل ، أنها توفر قاعدة صلبة للثمن لتحديد سعر طلب معقول.

ومن العوامل الأخرى التي تؤثر على القيمة السوقية بشكل طفيف ، وإدخال تحسينات على حالة العقار. التحديثات في المطابخ والحمامات والتحسينات الرئيسية لمنزل من شأنها أن تزيد قيمته السوقية. التحديثات التجميلية ، مثل الطلاء الجديد ، والسجاد

الجديد ، مصابيح جديدة ، ومعالجات النافذة ، سوف تساعد بالتأكيد على إظهار أفضل للمنزل ، ولكن لم تتحسن القيمة السوقية الإجمالية. حالة العقار تؤثر على القيمة السوقية بشكل عام. المنزل مع الحفاظ جيدا أو أحدث الأنظمة الأوتوماتيكية، والنوافذ ، سقف ، وأبواب الدخول سوف يستحق سعر أعلى عن منزل بألية عفا عليها الزمن أو تركيبات معيبة.

إذا كنت ترغب في معرفة القيمة السوقية لبيتك ،العديد من وكلاء العقارات سيوفروا التقييم الأساسي مجانا على أمل أنك سوف توظف خدماتهم عندما يحين الوقت لك للبيع. ومع ذلك ، يمكنك أيضا تحديد تقدير معقول بنفسك عن طريق الحصول على مدخل لسجلات الضرائب العقارية العامة بمقاطعتك. العديد من المقاطعات لها قواعد البيانات على الانترنت عن السجلات العامة حيث يمكنك البحث لجمع المعلومات ذات الصلة لتحديد رقم تقريبي . ومع ذلك ، إذا كنت تفكر في بيع المنزل ، فمن الأفضل للحصول على ٢-٣ الآراء المهنية حول قيمة منزلك قبل تسجيله.

## ما هي القيمة السوقية العادلة؟

What is Fair Market Value?

القيمة السوقية العادلة هو مصطلح يمكن استخدامه في سياقات متنوعة. ربما تنطبق على سعر المنزل ، والسيارة ، أو غيرها من الممتلكات ، ويمكن استخدامه بطرق قانونية ، لفرض الضرائب ، أو من قبل شركات التأمين لتحديد القيمة الحالية لشيء ما. هذه القيمة لا تأخذ في الاعتبار تقييم الممتلكات الشخصية. والحقيقة أن أي شخص يرغب حقا في منزل لا علاقة له بقيمته السوقية العادلة. بدلا من ذلك يشير أساسا إلى القيمة النقدية للعقار إذا بيع حاليا ، عندما يكون البيع غير متحرك بسرعة وأسعار العقار لم تخفض لأجل البيع السريع.

طريقة أخرى لتحديد هذا النظر في ما هو سعر منزل أو سيارة أو غيرها من الممتلكات ستجلب حاليا في السوق المفتوحة. هذه هي القيمة المحددة عادة للملكية من جانب وكالات أخرى. إذا تعطلت سيارة وأتلفت بحيث إصلاحها ستتجاوز قيمتها السوقية العادلة ، شركة التأمين سوف تقدم عادة هذه القيمة بدلا من إصلاح السيارة. لاحظ أن هذا ليس هو نفس سعر استبدال السيارة. سيارة مستعملة بقيمة بضعة آلاف من الدولارات الأمريكية (الدولار) لن يذهب الى أدخار ما يكفي من

عادة هذه القيمة بدلا من إصلاح السيارة. لاحظ أن هذا ليس هو نفس سعر استبدال السيارة. سيارة مستعملة بقيمة بضعة آلاف من الدولارات الأمريكية (الدولار) لن يذهب الى أدخار ما يكفي من المال في استبدال لشراء سيارة جديدة.

ويمكن أن يتم تقييمات مماثلة لأغراض التأمين عندما يفقد الناس أشياء في حالات الكوارث أو الحوادث. الشخص الذي يؤمن محتويات منزله قد يحصل على بعض المال لهذه الأمور ، ولكن عادة لا يكفي ليحل محلهم بالكامل. هناك بعض شركات التأمين التي لا تؤمن على هذا الأساس ، ولكن بدلا من ذلك تأمين على أساس تكلفة الاستبدال. تكلفة الاستبدال غالبا ما تكون أعلى من القيمة السوقية العادلة.

يمكن أن يكون هناك عدد من الصيغ المختلفة المستخدمة لتحديد القيمة السوقية العادلة. مصلحة الضرائب ، على سبيل المثال ، لها صيغ لتحديد كيفية اقتطاع قيمة التبرعات من بنود معينة من الضرائب. القيمة السوقية العادلة من الأثاث المستعمل الذي لا يزال في حالة معقولة يمكن النظر في

قيمة ما يقرب من ١٥ ٪ من سعر الشراء الأصلي. من ناحية أخرى إذا كان الأثاث عتيق ، الشخص الذي يتبرع به يمكن أن يقيمه (يثمنه) من قبل تاجر تحف قديمة أولا ، لتحديد قيمة في السوق.

القيمة السوقية العادلة يمكن أيضا أن تطبق على المنازل لإظهار لماذا الضرائب العقارية ينبغي أن تكون أقل. عندما تجلب المنازل سعرا أقل من ذلك بكثير في السوق المفتوحة ، يمكن للناس أن يقولوا انهم مدينون بكمية أقل. من ناحية أخرى ، إذا كانت قيمة المنزل تزيد بشكل ملحوظ ، يمكن رفع الضرائب على الممتلكات ، على أساس أعلى سعر للقيمة السوقية العادلة .

## ما هو سعر السوق العادل ؟

### What Is Fair Market

### Price?

سعر السوق العادل هو تكلفة حيث أن المشتري على استعداد لدفع للحصول على الأصول ، وعلى افتراض أن كل من المشتري والبائع يستخدم استراتيجيات معقولة لتحديد القيمة السوقية للأصل. والسعر من هذا النوع

في العادة لم يكن منشأ ارتجالا ، ويجب أن يكون له أساس ما في الواقع. لهذا السبب ، وصولا الى سعر السوق العادل يتطلب تقييم جميع المعلومات ذات الصلة فيما يتعلق بالأصول ، بما في ذلك تحديد نطاق سعري حيث المشترين من المرجح أن يفكروا بمنطقه (معقولة) .

للباعين ، تحديد سعر السوق العادل غالبا ما ينطوي على مقارنة الأصول إلى ما يعرف بالملكية العينية. وبعبارة أخرى ، فإن البائع ينظر عن كثب في أسعار السوق المرتبطة بالأصول التي تشبه كثيرا الموجودات الذي هو يرغب في بيعها. هذه الطريقة يمكن أن تساعد في كثير من الأحيان تعريف نطاق عام لسعر السوق العادل التي يمكن أن يضيق الخناق على الرقم بالضبط كما تؤخذ معايير أخرى بعين الاعتبار. والمشترون أيضا ينفذون مقارنات للحصول على فكرة عن ما هو سعر السوق المعقول ، واستخدام تلك المعلومات لتحديد ما هم على استعداد لدفع ثمن الأصول.

حساب سعر السوق العادل هو شائع عندما يتعلق الأمر بمشتريات مثل السيارات

المستعملة. في أجزاء كثيرة من العالم ، مصدر معروف بالكتاب الأزرق يوفر أساسا لحساب هذا السعر. أساسا ، هذا الكتاب يأخذ في الاعتبار عمر السيارة ومعدل متوسط التلف أو الأستهلاك منذ تاريخ الصنع أو الإنتاج والنموذج المفرج عنه. يستخدم التجار القيمة الدفترية الزرقاء كمكان انطلاق لتحديد سعر البيع ، بينما يسمح أيضا لعوامل مثل استبدال الأجزاء التالفة أو أي إضافات التي تعزز الرغبة في السيارة. في بعض الحالات ، يستخدم التجار سعر السوق العادل الموجود في الكتاب الأزرق باعتباره ترويج مبيعات ، عن طريق الإعلان عن بعض المركبات بأنها بأسعار أقل من القيمة الدفترية الزرقاء.

البلديات أيضا تستفيد من سعر السوق العادل عندما يتعلق الأمر باحتساب الضرائب العقارية. وفي هذا الإطار ، بلدية تراعى عوامل مثل الموقع من الممتلكات ، وأبعاد وحجم المنزل من الكثير حيث يقع المنزل لتحديد سعر السوق. ثم يتم استخدام هذا الرقم لتقدير الضرائب ، وعلى أساس النسب المحددة في القوانين واللوائح التي تطبق في تلك الولاية

القضائية. اعتمادا على التحولات التي يشهدها سعر السوق العادل ، يمكن لتلك الضرائب العقارية السنوية زيادة أو نقصان على مر السنين.

## **ما هو السعر المطلوب؟**

### **What is an Asking Price?**

سعر الطلب أو قائمة الأسعار يشير إلى السعر حيث البائع يسجله للسلع التي يرغب في بيعها. في معظم الأحيان تسمع مصطلح المطلوب أو قائمة الأسعار على أنها تشير إلى تكلفة شراء منزل. قائمة الأسعار قد تشير أيضا الى السعر المدرج لشراء سيارة. من المهم أن ندرك أن سعر الطلب أو قائمة الأسعار عادة ما يكون أكثر من شخص سيتوقع الحصول على نحو معقول لشيء ، إلا إذا هم طلبوا أو سجلوا قائمة منخفضة للترويج لبيع سريع. في معظم الحالات ، سعر الطلب هو النقطة التي تبدأ المفاوضات والمساومة على أسعار المبيعات الفعلية.

عندما يكون سوق الاسكان حاد ، فإن أسعار الطلب تزيد ، وأنه من الصعب الحصول على الشخص الذي يبيع منزل لينزل في السعر بكثير. عند الطلب على شراء

منازل تفوق تلك المتاحة في السوق ، وفوق ذلك قد يتجاوز الموردون المهتمون السعر المطلوب من أجل شراء منزل. في سوق مستقرة ، أو عندما تنكمش سوق الاسكان ، هناك ما هو أكثر بكثير من غرفة للمساومة. ويمكن لوكيل العقارات ذوي المهارات أو الوسيط مساعدتك في تحديد أدنى طلب سعر عرض معقول للمنزل.

هذا لا يعني دائما أنه لن يتم قبول العرض الخاص ، وهناك قدر كبير من الجودة في الحصول على حق العرض المناسب. إذا كنت تأتي في مرتبة أو مكانة منخفضة عن شخص آخر في العرض ، فإنك لن تحصل على الأرجح على المنزل. من ناحية أخرى ، إذا لم يوجد عروض أخرى مطروحة على الطاولة ، يجوز للبائع معارضة العرض مع مبلغ لا يزال أقل بكثير من سعر القائمة الحالي ولكن أعلى من العرض الخاص. بالنسبة للناس الذين يحاولون العمل من دون وكيل عقاري أو وسيط ، يمكن أن يساعد في البحث في مواقع مثل تحقق سعر المنزل لمعرفة كيفية قربة من السعر المطلوب لبيع المنازل في المنطقة

التي كنت تبحث فيها.

يمكنك البحث في هذا الموقع من قبل الأحياء ورموز البريدي من أجل معرفة ما هو العرض معقول يجب أن يكون. يجب عليك أيضا أن لا تقدم عرضا حتى يكون لديك فحص أو تفتيش شامل للمنزل .

إذا كان مفتش المنزل يتحول عن شيء ذات الصلة التي تقلل من قيمة المنزل ، هذه المعلومات يمكن أن تساعدك على خفض العرض الخاص بك ، ومن ثم فإن مسؤولية بائع المنزل الكشف عن أي معلومات ليجد مشتريين محتملين آخرين.

في تحديد عروض على السيارات في قائمة الأسعار ، واحدة من أفضل الأدلة التي يمكنك استخدامها هو كيلبي الكتاب الأزرق الذي يخبرك عن سعر الكتاب الأزرق العالى والمنخفض عن السيارة التي تريدها. هذا يمكن ان يكون مفيدا بشكل خاص عند شراء سيارة مستعملة. يمكن أن تظل العروض منخفضة في نطاق الكتاب الأزرق ، ويجب أن تنخفض على أساس أعلى الأميال أو أي شيء خاطئ بالسيارة. كما هو الحال مع تفتيش المنزل ، انها فكرة جيدة لأخذ أي سيارة كنت

تفكر في شرائها لميكانيكي مستقل لإجراء تقييم كامل لقيمتها. إذا كان هناك شيء أكثر من ٥٠٪ من التلف أو التآكل ، مثل الفرامل ، والأحزمة ، والإطارات ، أو غيرها ، يمكن خفض العرض الخاص.

عند شراء سيارة ، قد ترغب أيضا في النظر فيما قد تكون قائمة الأسعار في غضون سنوات قليلة إذا كنت تخطط لبيعها. هناك بعض المركبات التي تحتوي على قيم إعادة البيع وارتفاع الأسعار يمكن أن تكون وفقا لذلك. سيارة تويوتا ® ، على سبيل المثال ، من المعروف عن ارتفاع أسعار إعادة بيعها. معرفة ما اذا كانت العلامة التجارية للسيارة ذو شعبية يسمح لك لاتخاذ قرار بشأن لائحة الأسعار المعقولة ، وتحديد الدرجة التي لديك حيث المرونة في سعر بيع السيارة . كمشتري ، يمكن أن يكون على علم بهذه الاتجاهات تساعدك على أن تقرر مقدار المرونة التفاوضية لديكم.

## **التأثير الاقتصادية للتأمين العقاري**

يعتبر التأمين العقاري أحد أهم الأسس الاقتصادية لمعرفة قيمة وثمان الممتلكات، ومنه يمكن

معرفة القيمة الاقتصادية لمعظم مركبات الاقتصاد، وتكمن أهميته في موضوع البحث عن قيمة الممتلكات لمعرفة نصيب الزكاة في المجتمعات الإسلامية، وكذلك قيمة الضرائب، والتي تعدُّ أحد أهم الأسس للاقتصاد الغربي. حيث إن له قيمته وأهميته كأساس في احتساب القيمة الأساسية للممتلكات، سواء لعمليات التمويل، أو دراسات الجدوى الاقتصادية، فإن له آثاره الإيجابية على المجتمع. كما أن له آثاره السلبية إذا ما تم تقنينه ووضع الأسس التي تضمن عدالته في التقييم.

سنركز على أهمية التقييم العقاري وآثاره على كل مما يلي:

- ١- المجتمع.
- ٢- الصناعة المالية والاستثمارية.
- ٣- المنتجات العقارية.

### **آثار التأمين العقاري:**

يعتبر التأمين والتقييم العقاري أهم الأساسيات لنظام الرهن العقاري، وإلتزام صفقة الرهن وتحديد قيمة الرهن. فهي الأداة التي تعتمد عليها المؤسسات الاقتصادية في معظم دول العالم لمعرفة القيمة الفعلية والوقتية ( Present Value ) لكثير من المنتجات

العقارية. وهي عادة تكون تحت إشراف هيئة أو جهة إشرافية ورقابية ممثلة بأعضاء من الدولة أو المؤسسات المدنية الرسمية والقطاع الخاص. مثل هيئة ممارسي مهنة التقييم بالولايات المتحدة الأمريكية (USPAP). ولها أساسياتها وقوانينها ومقاييساتها التي تكون مرتبطة بكود البناء ومواصفات أنظمة المباني، وأساليب النظام الضرائبي والتمويلي ونسبة الفائدة والريح المركب.

وأسس التقييم والتثمين عالمياً ليقوم بها إلا مؤسسات أو أشخاص مرخصون بعد اجتياز امتحانات مهنية. وترتبط معظمها بنظام جباية الضرائب، حيث إن جميع عقارات مواطني البلد يتم تقييمها من قبل جهة رسمية لمعرفة نسبة الضريبة عليها، ولكل فرد أو مؤسسة على حدة. ثم تأتي بعدها ممارسة البنوك للرهن والتمويل العقاري. وبذلك فهي طقوس مسلم بها ومتفق عليها ولها أسسها العلمية والمهنية.

وترتكز عملية التثمين على معرفة الخواص الطبيعية للمبنى مثل تحليل الموقع لمعرفة مساحة

الأرض ومساحة البناء، واستعمال المبنى واستعمالات الأراضي حوله، وإطلاله على الشوارع المحيطة ومدى الاستفادة من استغلال المبنى، أو استثنائه من أنظمة البناء. وحالته الإنشائية وجودته والعمر الزمني لمواد التنفيذ وأية مميزات إضافية. ثم تأتي الخواص الماليه له مثل طريقة التمويل، والديون المتبقية، ومعدل التأجير السنوي، ومعدل الفائدة. وتحليل التكلفة ومقارنتها بالبيع المباشر، أو عن طريق الوسيط أو التسويق والإعلان والعائد الإيجاري الشهري والسنوي مع معدل فائدة وتضخم ربحي. ورأس المال الإضافي المتحصل عليه بسبب حيازة المبنى. ثم تأتي الخواص القانونية لفك الرهن واحتمالات تغير الأنظمة البلدية للحي أو وجود كود للبناء.

وطرق التثمين تختلف من دولة إلى أخرى حسب الأنظمة الاقتصادية والمحاسبية التي تحكمها. ولها علاقتها القوية بموضوع التمويل والائتمان والقروض. لذلك فإن وجود هيئة أو جمعية وطنية تشرف على موضوع التثمين وتضع أساسياته

وتراقبه هو أمر مهم لهذه الجزئية الهامة التي تؤثر على الاقتصاد الوطني.

## **أولاً: الآثار على المجتمع:**

### **الآثار الإيجابية:**

١- يساعد على تأسيس قاعدة بيانات لأسعار العقارات ومواد البناء ومساحات البناء. وينظم عملية السجل العقاري أو التسجيل العيني للعقار. وجود هذه القاعدة من المعلومات يعتبر توثيقاً تاريخياً يمكن الرجوع إليه لمعرفة معدلات النمو والتضخم. ومنها يمكن معرفة النمو والتضخم المستقبلي. وهو أساس العملية التخطيطية.

٢- يساعد على سهولة التحكم في أسعار العقارات: وعن طريق التثمين العقاري يمكن معرفة مناطق النمو والتحكم في التوسع العمراني والتأكد من توجهاته.

### **الآثار السلبية:**

١- إحساس المواطن بالظلم والبخس لحقه. وعدم وجود العدالة والمساواة في ما يحصل عليه.

٢- انتشار الحالات والممارسات السيئة للتأمين، وحدثت تلاعبات تؤدي إلى إفلاس بعض المواطنين أو خداعهم وإيهامهم بأرباح فاحشة، ولكنهم في النهاية يخسرون.

٣- تحديد قيمة الأرض بمعطيات لا ترتبط بعلم، وقاعدة البيانات تكون في أحوال كثيرة شبيهة بالمقامرة.

### الآثار على الصناعة المالية والاستثمارية:

#### الآثار الإيجابية:

١- يساعد على الوصول إلى مستوى مشرف من العدالة في التقييم للمنتجات في الصناعة المالية والاستثمارية.

٢- إعطاء سمعة جيدة وتصنيف عال وثقة عالمية للصناعة المالية والاستثمارية.

٣- ازدهار الاقتصاد، وهذا بدوره يرفع من القيمة الاقتصادية للدولة والناتج الوطني.

٤- تطور جيد وتنوع وكثرة للمنتجات المالية وتوفير فرص عمل.

٥- يساعد على الرفع من مشاركة السوق المالي في مجموع الدخل والناتج الوطني.

٦- الرفع من مستوى الدخل

الوطني وزيادة الازدهار الوطني.

### الآثار السلبية:

١ - فقدان الثقة في الاقتصاد والصناعات المالية والاستثمارية.

٢- أزمات مالية واقتصادية قد تؤدي إلى الإفلاس.

٣- مشاكل القروض في أمريكا وأوروبا (الصب برايم، والكردت كرنش).

٤- إفلاس بعض الصناعات وضياح فرص العمل مما يؤدي إلى البطالة.

٥- الكثير من البنوك أفلست وخسرت أموالاً طائلة بسبب التثمين العقاري الخاطي، إذ إن معظم العقارات قدرت بأكثر من قيمتها الحقيقية.

### الآثار على المنتجات العقارية:

#### الآثار الإيجابية:

١- يشجع على جذب المستثمرين في المجال العقاري.

٢- إعطاء ثقة أكبر بالمنتجات العقارية بأنواعها ونوع من الضمان للمستثمر.

٣- يساعد على تطوير وتنويع المنتجات.

٤- يوفر فرص عمل.

٥- يساعد على الرفع من مشاركة السوق العقاري في مجموع

الدخل والناتج الوطني.

### الآثار السلبية:

١ - فقدان الثقة في السوق العقاري ومنتجاته.

٢- تدهور القطاع العقاري.

٣- انتشار الفوضى السوقية وعمليات الخداع.

٤- وبالتالي ينحسر القطاع العقاري وتقل قيمته وما يضيفه للاقتصاد والمجتمع.

### الآثار العامة للتأمين العقاري:

١- دور التثمين العقاري في خلق آليات العرض والطلب في مجال قيمة الأراضي: LAND USE وتأثيره على LAND VALUE :

٢- يؤدي إلى الوصول نحو منظومة عمل متكاملة للإدارة العمرانية من خلال معرفة قيمة عادلة للأراضي والممتلكات.

٣- مردوده كبير للتوازن من قيمة الأرض بالنسبة لقيمة العقار وساعد على نجاح المنظومة.

وتساعد على انتشار رؤوس أموال في أنشطة غير حفظ المال بالأرض.

٤- أساس الاقتصاد العمراني كمدخل لإعادة تنظيم وإدارة قيم الأراضي. وتوفير

عقاري متطور وعالمي  
يخضع لمعايير عالمية موحدة  
وبمقاييسات مدروسة واحدة  
متفق عليها ووفق معايير  
حديثة.

١٩- هي أهم الركائز الأساسية في  
عمليات البيع والشراء في  
السوق العقارية، حيث تأتي  
في مقدمة العمليات لاتخاذ  
قرار البيع أو الشراء أو  
دراسة جدوى المشاريع.

٢٠- الأمثلة كثيرة في خسارة  
وانهيار عدد كبير من  
الشركات العقارية في  
السنوات الماضية نتيجة خلل  
في نظام التقييم العقاري، مما  
دفع بعض الحكومات الغربية  
إلى إنشاء منظمات للاحتياط  
في عمليات التثمين العقاري.

٢١- ممارسة عملية التثمين من  
قبل أشخاص غير  
متخصصين قد تلحق ضرراً  
بالراغبين في البيع أو الشراء  
في العملية العقارية، وتعمل  
على إضعاف دراسات  
الجدوى العقارية على  
المستوى البعيد.

٢٢- المساعدة على معرفة الحركة  
الاقتصادية العقارية ضمن  
الحركة الكلية لاقتصاد  
الدولة.

الموجودة عن حركة السوق  
العقارية، الأمر الذي يساعد  
في القضاء على عشوائية  
أسعار العقار.

١١- أساس عملية دراسة الجدوى  
الاقتصادية للمشاريع  
العقارية.

١٢- قاعدة معلومات لأسواق  
السلع (مواد البناء) والخدمات  
الاستشارية والمالية في وقت  
معين ولغرض محدد.

١٣- تلعب دوراً رئيساً في عملية  
الاقتراض من المؤسسات  
المالية كالبنوك وشركات  
التمويل العقاري.

١٤- يساهم في تطوير ومعرفة  
حجم الميزانيات المطلوبه  
لعملية تطوير وتخطيط  
المدن ١٥- أساس تحديد  
قيمة العقار لتوزيع التركات  
وحصر الورثة.

١٦- معرفة الحركة الاقتصادية  
العقارية ضمن الحركة الكلية  
لاقتصاد الدولة.

١٧- ارتباط مهنة التثمين بنظام  
الرهن العقاري، حيث إن  
هناك سلسلة من الإجراءات  
الإدارية لدى الجهات الممولة  
بطلب تثمين عقاري لمعرفة  
القيمة التقديرية وتناسبها مع  
سقف التمويل.

١٨- الوصول إلى نظام وسوق

التوازن بين العرض  
والطلب.

٥- يساعد على نمو اقتصاديات  
الاستثمار في الأنشطة  
الأخرى مثل الاستثمار  
السياحي، وتوفير فرص  
عمل، وأسعار في متناول  
مستويات مختلفة.

٦- يحد من المضاربة بالأراضي.

٧- يساعد على معرفة وتقييم  
المؤسسات الآلية والتجارية  
والصناعية والقيمة الدفترية.  
وتوفير قيم أصول الشركات  
التي يتم تضمينها في  
تقاريرها المالية، وتحليل  
وتقدير أداء الاستثمارات  
العقارية

٨- وسيلة للقضاء على عشوائية  
الأسعار، والحد من  
المضاربات الوهمية.

٩- أساس لتنظيم سوق العقار،  
ومحاولة السيطرة على  
التلاعب في الأسعار من قبل  
المضاربين، وتساهم في خلق  
نوع من التوازن في العرض  
والطلب، والحد من  
المضاربات الوهمية من  
خلال إيجاد أطراف محايدة  
لتحديد الأسعار.

١٠- يساعد على معرفة قيمة  
العقار حسب المعطيات