



الجمعية المصرية  
لمتبنى الأملاك العقارية



جامعة الأزهر  
مركز صالح عبد الله كامل  
للاقتصاد الإسلامي

مؤتمر

## « تنشيط السوق العقاري المصري »

أصول وفنون التثمين العقاري  
والبيع بالمزاد العلني

إعداد

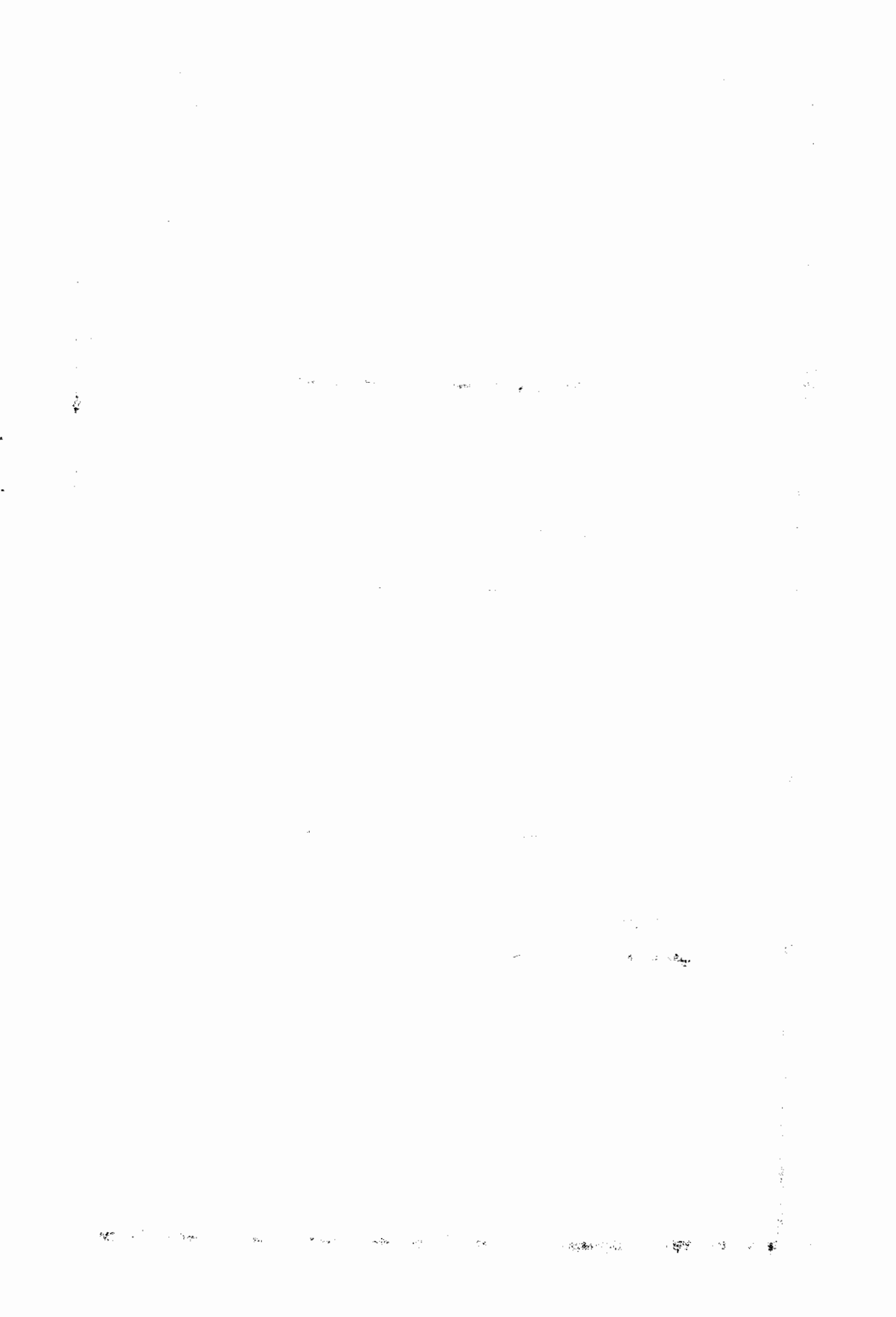
الأستاذ / سيد سيد الحبشي

الخبير المثمن العقاري

رئيس مجلس إدارة الجمعية المصرية لمتبنى الأملاك العقارية

رئيس مجلس إدارة الجمعية العلمية المصرية للخبرة والتثمين والتصفية

في الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م



## مقدمة:

في أعقاب انتصارات أكتوبر عام ١٩٧٣، والأخذ بسياسة الانفتاح الاقتصادي، انتعش الاستثمار العقاري، وزاد الطلب على الأراضي من أجل بناء الوحدات السكنية والفيلات والمنتجعات السياحية، بالإضافة إلى الإسكان الإداري والتجاري. والمشروعات الصناعية؟. وارتبط ذلك بالحصول على قروض بضمان العقارات سواء الأراضي أو المباني. وأدى هذا إلى الطلب على خدمات وخبرات المثلثين العقاريين لتثمين الأراضي والمباني، فضلاً عن قيام الخبراء المثلثين للعقارات بالبيع بالمزاد العلني سواء كان اختيارياً أم إجبارياً.

والإطار التشريعي الذي ينظم عمل الخبراء المثلثين تمثل في القانون ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ في شأن بعض البيع التجارية (المنقولات فقط)، ولم يتطرق إلى العقارات، كما نظم عمل الخبراء المثلثين كل من قانون تنظيم المزايدات والمناقصات ٨٩ لسنة ١٩٩٨م، وقانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩م.

وظل الخبراء المثلثين يمارسون تثمين العقارات وبيعها بالمزاد العلني دون إطار تشريعي إلى أن صدر قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م، ولائحته التنفيذية، والقرار الجمهوري الخاص بإنشاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري. والوثائق الحاكمة للتمويل العقاري صنف الدور الذي يقوم به الخبير المثلث العقاري إلى تصنيفين وهما:

١- خبير التقييم، وهو الذي يقوم بعملية تثمين العقار.

٢- الوكيل العقاري، وهو الذي يقوم بالبيع بالمزايدة.

وهناك أسئلة كثيرة تدور في أذهان من يعملون في السوق العقاري سواء كانوا بائعين أم مشتريين، أم مستثمرين، أم رجال البنوك وغيرهم.

ما هو التثمين العقاري؟ وما هي مستوياته؟ وما هي استخداماته؟ ومن هو

الخبير المثلث العقاري؟

وكيف تتم عملية التثمين العقاري وما هي مراحلها حتى كتابة التقرير

النهائي.

وما هو الإطار التشريعي الذي ينظم عمل الخبير المثلث العقاري؟ وما هي

حقوقه والتزاماته؟ وما هي اختصاصاته؟ وما هي الشروط الواجب توافرها في

الخبير المثلث حتى يتم قيده سواء في جدول خبراء التقييم وجدول الوكلاء العقاريين؟

وما هو البيع بالمزاد العلني؟ وما هي أنواعه؟ وما هي إجراءات البيع بالمزاد العلني؟ وكيف نظم كل من القانون ١٠٠ لسنة ١٩٥٧م، والخاص ببعض البيع التجارية والقانون ٨٩ لسنة ١٩٩٨م، والخاص بالمزايدات والمناقصات، وقانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩م، وقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م ولائحته التنفيذية البيع بالمزاد العلني؟

### خطة الدراسة تنقسم إلى ما يلي:

- ١- المبحث الأول: مهنة الخبرة والتأمين، والبيع التي تمارس في نطاقها.
- ٢- المبحث الثاني: الإطار التشريعي المنظم لمهنة الخبرة والتأمين.
- ٣- المبحث الثالث: التأمين العقاري.
- ٤- المبحث الرابع: الإطار التشريعي المنظم لعمل الخبير المثلث العقاري.