المبحث الثالث

التثمين العقاري

مقدمة

لقد أدت سياسة الانفتاح الاقتصادي وتدفق الاستثمارات العربية والأجنبية إلى ارتفاع مفاجئ وصاروخي لأسعار أراضي البناء داخل الكتلة العمرانية أثر بدوره على أسعار الأراضي في الأطراف.

وبعد أن أصبح للأرض قيمة كبيرة، كان من الطبيعي أن تتجه الاستثمارات إلى المضاربة العقارية، نظراً لأن هذا المجال لا يحتاج في البداية إلى رأسمال كبير وعائده سريع ومضمون. وكان من الطبيعي أيضاً أن تتحول الأرض إلى وعاء ادخاري يمتص مدخرات العمالة المصرية في الدول النفطية، وبالتالي زاد الطلب على الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة، نظراً لارتفاع أثمان الأراضي في المركز واستحواذ كبار المستثمرين العقاريين عليها.

وفي ظل هذه التحولات في السوق العقاري ظهرت فئات جديدة من المتدخلين في السوق العقاري، لم يكن لهم وجود في الستينات فظهرت في الكتلة العمرانية شركات الاستثمار العقاري، وفي أطراف الكتلة العمرانية (الأراضي الزراعية) شركات بيع وتقسيم الأراضي والفلاحين والسماسرة.

وأصبحت أحياء الزمالك وجاردن سيتي والمهندسين ومدينة نصر وغيرها من الأحياء الراقية سوقاً واسعة للأرض، مما أغرى كثير من ملاك الفيلات والقصور إلى بيع ممتلكاتهم التي تعتبر من أجمل مباني القاهرة، وتجزئة قطعة الأرض المقام عليها القصر أو الفيلا إلى قطعتين أو أكثر يكثر الطلب عليها لإقامة عمارة على كامل مسطح القطعة لأقصى ارتفاع يسمح به القانون. وساعد على ذلك تضارب تشريعات البناء.

وكان من أهم الممارسات السلبية في سوق الأراضي ما يلي:

أ) شركات الإسكان تشتري الأرض بمساحات كبيرة للبناء، ولكنها تبيعها مرة أخرى وبأسعار مغالى فيها.

ب) التنازل عن الأراضي في المدن الجديدة مقابل رسم ٢% للقريب، و ١٠% للغريب عن صاحب الأرض، شجع على المضاربة وارتفاع أسعار الأراضي، ومن ثم ارتفاع أسعار الوحدات السكنية.

ج) قيام الشركات القابضة ببيع الأصول العقارية لدى شركاتها المتعثرة في إطار برنامج الخصخصة.

د) التلاعب في إعادة تخصيص الأراضي من أراضي زراعية إلى أراضي للبناء وأراضي مشروعات صناعية أو سياحية، والحصول على قروض من البنوك بضمان هذه الأراضي بعد تقييمها بتقييم مبالغ فيه.

وأصبح محدودي الدخل محرومين من المسكن حتى في أطراف المدينة

والقوى الفاعلة في السوق العقاري هي:

١ - المستهلكون:

المستهلكون يشكلون جانب الطلب على الوحدات السكنية بكافة تصنيفاتها وهي: الإسكان الاقتصادي (إسكان محدودي الدخل) الإسكان المتوسط ــ الإسكان فوق المتوسط والفاخر.

٢ - المنتجون:

قطاع المنتجين يتمثل في شركات الاستثمار العقاري والمقاولات والموردين لمستلزمات البناء قد اتجه للاستثمار العقاري الذي يحقق له ربحية عالية وابتعد عن مجالات الاستثمار العقاري (الإسكان الاقتصادي) الذي يتسم بانخفاض الربحية.

٣- الحكومة:

لعبت الحكومة دوراً كبيراً لا يمكن إنكاره في حل مشكلة الإسكان لإنشاء المرافق وإنشاء المدن الجديدة إلا أن هذه المجهودات لم تستطع ملاحقة معدلات الزيادة السنوية للسكان.

بالإضافة إلى دور الحكومة في مجال تشريعات البناء وغيرها من التشريعات الأخرى. ويلاحظ على هذه التشريعات أنها كانت من الكثرة والتضارب في نفس الوقت. ولا شك أن هذا التضارب أفرز عدة ظواهر هامة لا تخطئها العين وهي: ما أصطلح على تسميته بالإسكان العشوائي، والاعتداء على أراضي الدولة، والمضاربة على أسعار الأراضي، والبناء بدون ترخيص. ولقد أدى عدم الاستقرار

التشريعي إلى عدم دخول الاستثمارات العربية والأجنبية في مجال الاستثمار العقاري.

٤- البنوك:

لا يستطيع أحد إنكار الدور الذي قامت به البنوك في تمويل قطاع الإسكان، إلا أن هذا الدور شابه العديد من السلبيات لعل أهمها مسايرة البنوك لشركات الاستثمار العقاري في بناء الوحدات السكنية الفاخرة مما أدى إلى زيادة المعروض منها وبالتالي منيت بعض البنوك بخسائر كبيرة، بالإضافة إلى تعطيل جزء من الثروة القومية.

٥- الجمعيات الأهلية التعاونية:

لقد لعب القطاع التعاوني دوراً كبيراً في التخفيف من حدة أزمة الإسكان، إلا أن ما حدث من تلاعب في بعض الجمعيات ألقى بظلال قاتمة على سمعة هذا القطاع.

واتسم السوق العقاري المصري بالركود، ويمكن رصد الركود في السوق العقاري من خلال المؤشرات التالية:

١- تراكم وتكاثر المخزون العقاري:

هناك مخزون عقاري لدى القطاع الخاص، فضلاً عن مخزون الدولة وقطاع الأعمال العام والبنوك بصفة عامة والإدارات التابعة للحكم المحلي، والجمعيات التعاونية. وهذا المخزون يتمثل في عقارات مبنية وأراضي فضاء معروضة للبيع ولا تجد من يشتريها.

٢- انهيار أسهم العديد من الشركات العقارية:

أدى تراكم رصيد المخزون من العقارات والجاهزة للبيع إلى انهيار أسهم هذه الشركات بنسب تتراوح ما بين ٥٠%-٧٠%.

٣- البيع بالتقسيط وتقديم تسهيلات في الدفع:

لجأت الشركات إلى البيع بالتقسيط لمدد تتراوح ما بين ٥-١٥ عاماً وقدمت تسهيلات في السداد للشقق الفاخرة والفيلات والمنتجعات الصيفية والشتوية، بالإضافة إلى تسابق الشركات لتقديم جوائز للمشترين من سيارات وأجهزة كهربائية ورحلات وأثاث

وأبرز لنا الركود في السوق العقاري عدة ظواهر سلبية منها:

١- المبالغة في تثمين العقارات والمباني المرهونة للبنوك مقابل القروض الممنوحة للمستثمرين العقاريين، مما ترتب عليه إفلاس بعض شركات الاستثمار العقاري لعجزها عن سداد قيمة القروض وفوائدها، وتوقف البعض الآخر عن النشاط، وتباطأت معدلات التنفيذ في شركات أخرى. وصاحب ذلك خسائر كبيرة للبنوك المانحة للقروض.

٢- ظاهرة نواب القروض والتلاعب في تخصيص الأراضي والقيام بالمضاربة على أسعار الأراضي، مما أشعل أسعار الأراضي إلى أسعار خيالية.

٣- ظهور فئة مدعي الخبرة والتثمين سواء في داخل البنوك أو خارجها بحسن نية أو بسوء نية لعدم وجود إطار تشريعي ينظم عمل هؤلاء المدعيين. وإذا كان قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م ولائحته التنفيذية وضع أول لبنة في تنظيم عمل مهنة الخبرة والتثمين العقاري، إلا أن هناك ملاحظة جديرة بالاعتبار ألا وهي أن اللائحة التنفيذية للقانون اشترطت في خبير التقييم أن يكون حاملاً مؤهلاً متوسطاً. وهنا نقول ألا يكفينا ما حدث من اضطراب في السوق العقاري بسبب عدم توافر التأهيل والخبرة، فالذي يعمل بدون علم يخرب أكثر مما يعمر.

لذا، سنتناول في هذا المبحث الأصول العلمية والفنية لعملية التثمين العقاري.

١/٣ مفاهيم أساسية في التثمين العقاري.

١/١/٣ مستويات خبرات التثمين العقاري.

٢/١/٣ استخدامات التثمين العقاري.

٢/٣ عملية التثمين العقاري.

١/٢/٣ تعريف التثمين العقاري.

٢٢/٣ تخطيط التثمين.

٣/٢/٣ جمع البيانات الخاصة بالعملية وتحليلها.

٤/٢/٣ تكوين رأي عن أقصى وأفضل استخدام للعقار المعني.

٥/٢/٣ تقدير قيمة العقار.

٦/٢/٣ إعداد التقرير.

١/٣ مفاهيم أساسية في التثمين العقاري:

١/١/٣ مستويات خبرات التثمين العقاري.

٢/١/٣ استخدامات التثمين العقاري.

١/١/٣ مستويات خبرات التثمين العقاري:

يمكن تحديد مستويات خبرات التثمين العقاري على النحو التالي:

١- التثمين الفردي العام.

٢- تثمين المستثمرين.

٣- تثمين وسطاء بيع (سماسرة) العقارات.

٤- تثمين خبراء التثمين العقاري المحترفين.

١- التثمين الفردي العام:

هذا هو المستوى الأول من التثمين، ونحن نعرفه جميعاً ونمارسه بشكل يومي، فالأفراد يقومون بعملية التثمين يومياً، ومن أمثلة ذلك اختيار نوع معين من الغذاء أو الملابس أو اتخاذ قرار بشراء سيارة جديدة أو الاستثمار في العقارات.

وتقدير الأفراد للثمن أو القيمة يتأسس على ما يعرفونه وما سمعوه من أصدقائهم وجيرانهم. وقد يرتكبون أخطاء تكلفهم غالياً عند بيعهم أو شرائهم عقاراً.

٢- تثمين المستثمرين:

يأتي بعد المستوى الفردي العام لخبرات التثمين، المستوى الثاني من الخبرة في سوق العقارات ويمارسه المستثمرون وتعتمد تصرفاتهم ــ وقراراتهم أيضاً على معلوماتهم عن السوق، ومع ذلك فإنهم يميلون شيئاً ما إلى الموضوعية والواقعية فيما يختص بتقييمهم وتنميتهم للعقار.

فأحكامهم ومقاييسهم تتأسس بصفة عامة على ما يمكن للعقار أن يغله لهم من حيث العائد على استثمار، والمميزات الضرائبية المحتملة لهذا العقار وهذا العائد.

٣- تثمين وسطاء بيع (سماسرة) العقارات:

أما المستوى الثالث من خبرات التثمين العقاري فهو تثمين وسطاء بيع (سماسرة) العقارات ذوي الخبرة فهم يقومون بالتثمين بشكل يومي في الغالب فيما يختص بالأملاك العقارية. وآرائهم تتأسس بصفة عامة على معلوماتهم عن السوق العقاري وبصفة خاصة عن الأنشطة الدائرة به. ووسطاء (سماسرة) بيع العقارات ذوي الخبرة قد لا يتبعون العملية التثمينية.

٤- تثمين خبراء التثمين العقاري المحترفين:

خبير التثمين العقاري هو الذي يقوم بالتثمين باعتباره مهنياً محترفاً، ويقوم بوضع قيمة موضوعية وحقيقية وواقعية للعقار بعد تحليل كل البيانات المرتبطة بالعقار والمتوافرة بالسوق.

والتثمين بصفة عامة ليس علماً ثابت الحقائق، بقدر ما هو فن يعتمد على ذكاء وتحليل المثمن للبيانات المتاحة والضرورية في السوق وكذا خبرته، بحيث يمكنه تقدير قيمة العقار بأسلوب موضوعي.

ورغم أهمية البيانات المحاسبية والتحليل الإحصائي، إلا أنهما لا يفوقان في الأهمية حكم الخبير المحنك على بيانات السوق الفعلية، ففهم وإدراك عوامل السوق، وقدرة المثمن على التعبير عن ردود أفعال السوق بأسلوب واضح ومختصر لهو الفن الذي يشكل التثمين.

والتثمين مشكلة يسعى المثمن لحلها، وفي كل تكليف بالتثمين أو تقدير للقيمة يجب على الخبير المثمن أن يضع الهدف ــ تحديد قيمة واضحة للعقار في ظل الشروط والقيود ــ نصب عينيه قبل أن يبدأ بعملية التثمين.

- **الشروط الواجب توافرها في الخبير المثمن العقاري:**

١- الأخلاق والنزاهة:

هذا الشرط يتطلب أن يؤدي الخبير المثمن عمله بأخلاق ونزاهة ولا يتورط في سلوك غير قانوني أو غير أخلاقي أو مستهجن.

٢- الكفاءة:

أمـا شـرط الكفـاءة فيتطلـب من الخبير المثمن أن تكون لديه المعرفة والخبرة لإكمال تكليف بالتثمين بكفاءة.

- **تعريف التثمين العقاري:**

إن التثميـن عـبارة عـن "**بـيان مكـتوب بشـكل مستقل ومحايد على يد خبير مثمن مؤهـل وذو بـاع فـي المهـنة يضـع فـيه تقديراً لقيمة عقار موصوف بعناية في تاريخ محـدد، مدعمـاً بوصـف ورسـومات وتحلـيل وبـيانات مستمدة من السوق بشكل يعتد به**".

٢/١/٣ استخدامات التثمين العقاري:

استخدامات التثمين العقاري متعددة، ولعل أهمها ما يلي:

١- أساس للحصول على قرض بضمان أملاك وتحديد أعلى قيمة للقرض.

٢- تحديـد قـيمة التأميـن الـذي يجـب الحصول عليه لتغطية جزء من قيمة العقار الذي يمكن أن يلحقه الهدم.

٣- تسـاعد علـى اتخـاذ القـرارات الاسـتثمارية العقاريـة سـواء ببيع الأملاك أو شرائها أو الاحتفاظ بها.

٤- تعطي تقديراً لمشروع مثمر دائم أو للعقار المستغل في تشغيل المشروع.

٥- تقدير قيمة العقار من أجل حساب الضرائب العقارية، الدخل.

٦- تقدير قيمة العقار من أجل تحديد أنصبة الورثة في التركة العقارية.

يتضـح مـن هـذه الاسـتخدامات مـدى أهمية التثمين في مجال التجارة، فالمؤسسات الماليـة التـي تقـدم القـروض تحـتاج إلـى تقدير الخبير المثمن العقاري لقيمة الضمانات المقدمـة نظـير القـروض الممـنوحة. كمـا أن تقدير الخبير المثمن العقاري يساعد ملاك العقـارات علـى حسـاب قـيمة التأميـن علـى هـذه العقارات. ويمكن المستثمرين من أن يقـدروا موقفهـم عـند الـتفاوض علـى عقـار أو مشروع. هذا، بالإضافة إلى تحديد قيمة العقارات من أجل حساب الضرائب المفروضة على العقارات.

٢/٣ عملية التثمين العقاري:

عملية التثمين تهدف إلى جمع وتنظيم وتحليل بيانات السوق للإجابة على تساؤلات العملاء عن خصائص العقارات وقيمتها.

وتستخدم الأساليب المحاسبية والإحصائية في التثمين ولكن لا يجب اعتبارها جوهر العملية فهذه الأساليب أحد الأدوات التي يستخدمها الخبير المثمن لفهم أساسيات التعامل في سوق العقارات.

هذا، بالإضافة إلى أهمية فهم المناخ القانوني الذي تتم فيه التعاملات في سوق العقارات.

تمر عملية التثمين بالعديد من الخطوات وهي:

١/٢/٣ تعريف مشكلة التثمين.

٢/٢/٣ تخطيط التثمين.

٣/٢/٣ جمع البيانات الخاصة بالعملية وتحليلها.

٤/٢/٣ تكوين رأي عن أقصى وأفضل استخدام للعقار المعني.

٥/٢/٣ تقدير قيمة العقار.

٦/٢/٣ إعداد التقرير.

١/٢/٣ تعريف مشكلة التثمين:

إن تعريف مشكلة التثمين هو مفتاح عملية التثمين. فإذا لم نعرف المشكلة بوضوح تفقد التحليلات والنتائج المترتبة عليها صلتها بالموضوع ولذلك فكل خطوة من الخطوات التالية يجب تكملتها بعناية وبطريقة صحيحة.

١- التعريف بالعقار (وصفه وإيضاح حدوده).

٢- تحديد حقوق الملكية.

٣- تحديد تاريخ سريان التثمين.

٤- تحديد القيمة المراد تقديرها.

٥- وصف الافتراضات والشروط المقيدة للتثمين.

وفيما يلي تفصيل ذلك:

٣/٢/١/١ التعريف بالعقار المراد تثمينه:

أ – التوصيف المادي للعقار:

يتضمن التوصيف المادي للعقار المراد تثمينه: تحديد العقار وأي ممتلكات شخصية يتضمنها التقدير النهائي للقيمة.

ب – التوصيف القانوني للعقار:

يتطلب التعريف بالعقار تحديد موقع العقار على الطبيعة وإعطاء التوصيف القانوني لحدود العقار. وعادة تستخدم الخرائط لتحديد موقع العقار على الأرض ويجب أن يكون مقياس رسم الخرائط واضحاً. كذلك لمعرفة ظاهرة النحر وخصوصاً على المواقع التي تقع على البحار التي يمكن أن تؤثر على العقار.

والتوصيف القانوني للعقار قد يكون:

- جزء من مجمع مبان أو قطعة أرض ضمن تقسيم محدود ومسجل.
- وصف للحدود والأبعاد، وهو مكون من وصف تفصيلي لزوايا الحدود لتحديد أركان العقار والملاك.

ويقوم العميل (البائع) في أحوال عديدة بتوفير التوصيف القانوني للعقار. ونسخاً من السند العقاري وشروط العقد، وتسجيله في الشهر العقاري، وتقرير مساحة يظهر حدود العقار، وإذا لم يوفر العميل هذه المعلومات يجب على الخبير أن يحصل عليها، أو أن تتضمن عملية التثمين احتمالاً وشرطاً محدداً ينص على أن هذه العوامل لم تؤخذ في الاعتبار عند التثمين.

٣/٢/١/٢ تحديد حقوق ملكية العقار المراد تثمينه:

قد تتأثر قيمة العقار المراد تثمينه بأي عامل يحد من استعماله، ومن أهمها: عقود الإيجار والتراخيص، والحدود المشتركة بين أرضين، وشروط الملكية العقارية وقوانين المساحة وقوانين الضرائب العقارية، وقوانين البناء والإسكان. والتشريعات الخاصة بالاستثمار العقاري، وتخصيص الأراضي في المدن الجديدة، وإلغاء التخصيص عند مخالفة شروط التخصيص.

وغالباً نحصل على المعلومات الخاصة بعقود الإيجار والتراخيص من المالك. أما المعلومات الأخرى فنجدها في الهيئات الحكومية.

وفي كل الأحوال، يتعين على الخبير أن يحصل على أحدث المعلومات وأي تغيرات متوقعة أو مطلوبة من الهيئات الحكومية مباشرة، وإذا أمكن توقع بعض التغيرات يصبح من المناسب أن يتم تقدير العقار كما لو كان التغيير قد حدث بالفعل.

والمعلومات المتعلقة بالتشريعات الموجودة والتغيرات المتوقعة وقت عقد الصفقات يجب الحصول عليها من أجل مقارنة العقارات المشابهة والمماثلة والداخلة في عقود التأجير والبيع. ومن الممكن أن تؤثر هذه المعلومات في صحة مقارنة هذه العقارات مع العقار موضوع العقد.

وإذا كان العقار مؤجراً قد يكون التثمين عبارة عن تقدير لقيمة الإيجار وحقوق المالك والحيازة الإيجارية وحقوق المستأجر.

ومن وجهة نظر التثمين العقاري فإن حقوق المستأجر تكون لها قيمة فقط إذا كان الإيجار المنصوص عليه بعوائد الحيازة الإيجارية أكبر من تلك الخاصة باستثمارات العقارات التقليدية. وعلى هذا تكون معدلات الفوائد المستخدمة لتقدير قيمة الإيجار المجنبة والمدخرة أعلى من مثيلاتها بالنسبة لاستثمارات أخرى بما في ذلك القيمة الإيجارية.

٣/١/٢/٣ تحديد تاريخ سريان التثمين:

تاريخ التثمين هو التاريخ الذي يصبح فيه تقدير القيمة ساري المفعول،وهو مطلوب بسبب مبدأ تغير القيمة، فالقيمة تتغير دائماً، وفي معظم الحالات يكون تاريخ سريان المفعول هو تاريخ آخر معاينة للعقار قبل إعداد تقرير التثمين. إلا أنه بالنسبة لبعض الأغراض الأخرى، قد يصبح التثمين ساري المفعول في تاريخ سابق ومن أمثلة ذلك:

أ) فالتثمين لغرض المساعدة في تحديد ضريبة التركات يصبح ساري المفعول من تاريخ الوفاة.

ب) أما التثمين من أجل تحديد ضريبة الدخل فيكون سارياً من تاريخ الشراء.

٤/١/٢/٣ تحديد القيمة المراد تقديرها:

قد يطلب العميل تثميناً لتقدير أي نوع من الأنواع العديد والمختلفة من القيمة، ومنها قيمة السوق وقيمة الاستثمار والقيمة الضمنية والقيمة التأمينية والقيمة المقدرة ضريبياً (لحساب الضريبة) وأنواع القيمة هي:

١ – قيمة السوق:

في معظم أعمال التثمين يطلب العميل تقديراً لقيمة السوق، وتعرف قيمة السوق أو "القيمة السوقية" على أنها أعلى سعر ممكن يجب أن يصل إليه العقار في سوق تنافسي مفتوح، وفي ظل جميع الشروط المطلوبة لعقد صفقة عادلة، ويكون لدى كل من البائع والمشتري المعلومات الكاملة ويتصرفان بعقلانية ورشد.

٢ – قيمة الاستثمار:

قيمة الاستثمار هي قيمة العقار بالنسبة لمستثمر له أهداف استثمارية محددة. وهذه الأهداف قد تكون التدفقات النقدية بعد دفع الضرائب أو الحصول على مبلغ دفعة واحدة أو تحقيق تدفق نقدي في وقت محدد في المستقبل.

٣ – القيمة الضمنية:

القيمة الضمنية هي القيمة بالنسبة لمشتري معين اعتماداً على دوافع خاصة باحتياجات بعينها. وقد يشجع هذا المشتري على دفع قيمة للعقار أكبر من قيمة السوق.

وعلى سبيل المثال: قد يقوم المشتري بدفع قيمة أكبر لعقار ملاصق له بسبب القيمة المتزايدة للقيمة الكلية للأرض نتيجة لهذا الدمج.

٤ – القيمة التأمينية:

القيمة التأمينية هي تكلفة الإحلال بالنسبة للأجزاء المعرضة للتلف والانهيار في العقار.

٥ – القيمة التقديرية (القيمة الجزافية):

القيمة التقديرية هي قيمة العقار من أجل دفع الضريبة قد تكون هذه القيمة مساوية لقيمة السوق وقد لا تكون كذلك.

٦ – القيمة الدفترية:

القيمة الدفترية هي قيمة الأصول التي تظهر في التقارير المالية لمالك العقار وهي تساوي تكلفة الأصول مطروحاً منها قيمة الإهلاك. ويؤخذ بها في الحسابات المالية أو لأجل الضريبة على الدخل.

٧ – القيمة العادلة:

هي السعر النقدي الممكن توقعه للعقار بصورة معقولة في عملية بيع عاجلة وفي ظل كل الظروف المطلوبة لتحقيق "بيع عادل" والبيع العادل يعني أن كلاً من البائع والمشتري يتصرف بعقلانية وعن علم بدون حاجة ملحة للبيع أو الشراء، أي أن هذا البيع يختلف 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 ومع الأخذ في الاعتبار نوع العقار وأحوال السوق المحلية.

وعندما لا يكون البيع العاجل ممكناً، لا يعتبر البيع العاجل ممكناً ــ إذا تعذر البيع خلال ١٢ شهراً ــ يجب على الخبير المثمن ان يخفض السعر النقدي.

٨– قيمة التصفية:

هذا السعر الذي يجب على المالك أن يقبله إذا كان لزاماً أن يباع العقار بعد العرض في السوق المفتوحة لمدة زمنية معقولة.

- **تعريفات التكلفة والسعر والقيمة:**

تضمنت التعريفات السابقة إشارات إلى التكلفة والسعر والقيمة وفيما يلي مفاهيم المصطلحات الاقتصادية والمحاسبية:.

- في حالة التثمين العقاري فإن التكلفة دائماً تعني:

أ) تكاليف الإنشاء.

ب) تكاليف إدخال تعديلات.

ج) تكاليف إعادة البناء.

د) تكاليف إحلال..

- وتنقسم التكاليف إلى تكاليف:

أ) التكاليف الثابتة (التكاليف المباشرة).

ب) التكاليف المتغيرة (التكاليف غير المباشرة).

أ) *التكاليف الثابتة (التكاليف المباشرة):*

تتضمن أجور العمال، وأثمان المواد الخام، ونفقات المقاول غير المباشرة ومكسبه.

ب) التكاليف المتغيرة (التكاليف غير المباشرة):

تتضمن مصروفات المالك الإدارية وفوائد القروض والرسوم المالية والضرائب والتأمين وتكاليف الإيجار.

ومن الممكن أن تكون التكلفة دفترية أو تكلفة حالية

- في مجال التثمين العقاري فإن السعر هو المبلغ المدفوع مقابل سلعة أو خدمة، وقد يمثل السعر المدفوع قيمة العقار في السوق وقد لا يمثلها

٣/٢/١/٥ وصف الافتراضات والشروط المقيدة للتثمين:

يجب أن يتضمن التقرير البيانات التي تم جمعها وتحليلها والوسائل المستخدمة في التثمين. والشروط والافتراضات المقيدة للتثمين ويجب أن يكشف عنها بدقة في مكان واضح من التقرير. وقد تتضمن الافتراضات والشروط التقليدية ما يلي:

١- أن يكون العقار في حوزة مالك مسئول وتحت إدارة كفء.

٢- أن يكون تقدير القيمة معمولاً به فقط في تاريخ سريان مفعوله.

٣- أنه يتم تثمين العقار بالنسبة لأفضل استخدام له.

٤- ألا تقع على الخبير المثمن أي مسئولية عند تغيير الظروف التي تؤثر على قيمة العقار.

٥- ألا يكون الخبير المثمن مسئولاً عن تأثير المسائل القانونية على القيمة إلا فيما يختص بالشروط المكتوبة أو أي أمور أخرى يحددها العميل.

٦- أن نفترض أن حق الملكية قابل للبيع وأن يكون التوصيف القانوني صحيحاً.

٧- أن نفترض أن القياسات المذكورة في المسح أو الخرائط صحيحة وأن نفترض أيضاً ألا يكون هناك أي حدود متداخلة مع أرض الغير واعتداء على حقوق الغير.

٨- أن تستخدم الرسومات والخرائط فقط للمساعدة على تكوين تصور للعقار وليس لأي غرض آخر.

٩- أن يكون تقسيم وحدود العقار والتي يمكن تطبيقها عملياً قد روجعت مع السلطات الحكومية. والخبير المثمن ليس مسئولاً عن الأخطاء التي يرتكبها الآخرون.

١٠- ألا يكون هناك عيوب خفية أو مواصفات مغايرة بالنسبة للتربة.

١١- يفترض أن تكون توصيلات المياه والصرف الصحي والكهرباء سليمة وأجهزة التكييف والمصاعد وغيرها من الأجهزة الميكانيكية قابلة للتشغيل.

١٢- يعتمد الخبير المثمن على المعلومات التي يوفرها له الآخرون ممن يعتقد أنهم أهل للثقة ولكن لا تقع عليه أي مسئولية نتيجة لأي خطأ في تلك المعلومات.

١٣- يكون التثمين لصالح العميل فقط ولا يجوز اطلاع الآخرين على محتويات تقرير التثمين.

٢/٢/٣ *تخطيط التثمين:*

يجب على الخبير المثمن أن يقوم بالتخطيط لعملية التثمين وأن يحدد الوقت اللازم للانتهاء من عملية التثمين لعقار ما، وأن يوفر المساعدين له من تخصصات مختلفة، والأدوات اللازمة، بالإضافة إلى البيانات.

٣/٢/٣ *جمع وتحليل البيانات:*

يعتبر معظم الخبراء المثمنين مرحلة جمع البيانات في عملية التثمين مرحلة مستمرة ولا تنتهي.

وتعرف البيانات التي يجمعها الخبير المثمن بالبيانات الأولية أما البيانات التي يجمعها الآخرون فتعرف بالبيانات الثانوية. وتعتبر نوعية البيانات الأولية أفضل من البيانات الثانوية عند وضع التقرير النهائي للقيمة.

وتصنف البيانات كذلك بأنها إما بيانات محددة أو بيانات عامة، فالبيانات المحددة ترتبط بعقارات معينة، أما البيانات العامة فهي تتعلق بتصنيفات العقارات والمناطق المحيطة بها والمدن والتجمعات العمرانية الجديدة.

٣/٢/٣/١ جمع البيانات المحددة:

يتضمن جمع البيانات المحددة ما يلي:

أ) معاينة العقار المراد تثمينه.

ب) البيانات المحددة الأخرى التي تم جمعها من السوق عادة تتضمن البيانات المادية والمالية لعمليات التأجير والبيع للعقارات المقارنة.

ج) بيانات من السوق المحلي لمعرفة المعلومات المطلوبة عن تكلفة البناء.

٣/٢/٣/٢ عمليات البيع:

البيانات التي يتم جمعها تتضمن عناصر المقارنة التالية:

١- تاريخ البيع.

٢- حقوق العقار المباع كما جاء في صك الملكية.

٣- سعر البيع وطريقة تسديد قرض الشراء.

٤- تحديد الجهة التي تقدم قرض الشراء.

٥- الخصائص المادية للأرض والمنطقة الجغرافية السطحية ونوعية التربة.

٦- الخصائص المادية للتحسينات ومساحة البناء الكلية وصافي المساحة التي يمكن والعمر الافتراضي والعمر الفعلي وقوة الإنشاءات.

٧- الخصائص المالية للعقار وتكاليف التشغيل وإيجارات العقارات المؤجرة المباعة وعناصر المقارنة هذه تمثل أساس تقدير قيمة العقار المعني من خلال صفقات البيع التي عقدت في السوق.

هذا، فضلاً عن أسماء من ينقل العقار منه ومن ينتقل إليه العقار في صك الملكية، وكذلك التوصيف القانوني.

٣/٢/٣/٣ عمليات الإيجار:

تتضمن شروط عمليات التأجير التي لها صلة بعملية التقييم ما يلي:

١- تاريخ إبرام عقد الإيجار.

٢- مدة عقد الإيجار.

٣- مدة عقد الإيجار النافذ المفعول من تاريخ سريان التثمين.

٤- خيارات تجديد العقد.

٥- الإيجار المنصوص عليه في العقد وشروطه.
٦- الزيادة في الإيجار (شهرياً أو سنوياً) أو النسبة المئوية للزيادة.
٧- ميعاد دفع الإيجار (شهرياً، ربع سنوي، ..).
٨- الطرف المسئول عن دفع كل التكاليف (المرافق والضرائب والتأمين والصيانة والإصلاحات الداخلية والصيانة والإصلاحات الخارجية وصيانة وإصلاح الآلات الميكانيكية).
٩- حق ملكية التحسينات المدخلة على القيمة الإيجارية عند انقضاء مدة عقد الإيجار.
١٠- صدور أي حكم مصادرة أو نزع ملكية كلي أو جزئي بموجب حق استيلاء العام.
١١- حق استرداد الحيازة (حق الرجعة في العقد)، والإيجار للغير وكتابة عقد جديد بإيجار جديد.
١٢- الحق في تحويل الملك إلى شخص آخر أو تأجير العقار من الباطن.
١٣- الخصائص المادية للعقار مثل المساحة الكلية للبناء وصافي المساحة التي يمكن تأجيرها وجودة الإنشاءات والعمر الافتراضي والعمر الفعلي.

٤/٣/٢/٣ بيانات التكلفة:

عادة يتضمن جمع البيانات الحصول على المعلومات الضرورية لحساب تكاليف التجديد وإعادة البناء أو تكاليف الإحلال بالنسبة للعقار المعني والعقارات المقارنة.

٥/٣/٢/٣ تحليل البيانات المحددة:

إن الهدف من تحليل البيانات هو تحديد تأثير عناصر المقارنة على سعر البيع.

وعند استخدام أسلوب المبيعات المقارنة لتحديد القيمة هناك طريقتان للحصول على مؤشرات القيمة:

الأولى: أن نفترض أن سعر البيع تحدده مبدئياً عناصر المقارنة المادية والمالية.

الثانية: هي أن أسعار بيع العقارات المقارنة يمكن تعديلها بسبب اختلافها عن العقار المعني وذلك لإعطاء مؤشرات بقيمته.

٣/٢/٤ تكوين رأي أقصى وأفضل استخدام للعقار المعني:

٣/٢/٤/١ يعرف أفضل استخدام للعقار على أنه الاستخدام:

أ) الممكن المعقول (يمكن تخيله).

ب) الجائز قانوناً.

ج) الممكن مادياً.

د) المجدي مالياً.

وتفصيل ذلك على النحو التالي:

أ) الممكن المعقول (يمكن تخيله):

اشتراط أن يكون أقصى وأفضل استخدام في حدود الممكن المعقول يعني أنه يجب ألا تكون هناك عوامل من المتوقع أن تمنع استخدام العقار.

ومثال ذلك: في بعض الحالات قد يكون أفضل استخدام للأرض هو دمجها مع قطع ملاصقة، ولكن القطع المجاورة في حيازة ملاك عديدين بينهم خصومات ومنازعات، هنا لا يكون الدمج توجهاً معقولاً.

ب) الجائز قانوناً:

اشتراط أن يكون أقصى وأفضل استخدام جائزاً قانوناً يعني أن يكون مسموحاً بموجب القوانين والقرارات والأوامر العسكرية التي تقيد استخدام العقار مثل تشريعات تقسيم المكان إلى أحياء ومجاورات وتحديد أوجه استخدام المنشآت والمباني فيها.

وإذا لم يكن أقصى وأفضل استخدام مسموحاً به بموجب التشريعات السارية، ولكن يتوقع أن يكون مسموحاً به بموجب التغيرات التي تطرأ على التشريعات.

ج) الممكن مادياً:

أما شرط أن يكون أقصى وأفضل استخدام ممكن مادياً فيتطلب أن يكون الحجم والشكل والخصائص وما تحت السطح بالنسبة للعقار مناسباً للاستخدام. وأيضاً يجب أن تتوافر المرافق ووسائل النقل

المطلوبة لتحقيق أقصى وأفضل استخدام أو أن يكون الحصول عليها ممكناً للعقار.

د) **المجدي مالياً:**

يتطلب شرط أن يكون أقصى وأفضل استخدام مجدياً مالياً أن يكون الاستخدام مربحاً، وربحية أقصى وأفضل استخدام تعطينا أكبر قيمة للعقار.

٣/٢/٤/٢ مبدأ أقصى وأفضل استخدام:

ينص هذا المبدأ على أن تثمين العقار يجب أن يتم من خلال أقصى وأفضل استخدام وهذا المبدأ له أثران أساسيين.

الأثر الأول: يجب أن يتم تثمين العقار كما لو أن جميع المشكلات المسببة لخفض القيمة والقابلة للحل قد تم حلها بالفعل. وإذا كان هناك مشكلة أو أكثر من مسببات خفض القيمة والتي يمكن علاجها لم تحل بعد، فإن تقدير القيمة يجب أن يقل بمقدار تكلفة علاج تلك المشكلة أو المشكلات.

الأثر الثاني: أن العقارات المقارن بها والمستخدمة في أساليب تقدير القيمة الثلاثة لها نفس أقصى وأفضل استخدام مثل العقار المعني.

٣/٤/٢/٣ تطبيق مبدأ أقصى وأفضل استخدام:

توجد أبع خطوات أساسية لتكوين رأي عن أقصى وأفضل استخدام للعقار:

١- تحديد الاستخدامات الممكنة للعقار، وهي الاستخدامات التي تجيزها القيود العامة والخاصة على استخدام العقارات بالإضافة إلى خصائصه المادية وموقعه.

٢- تحليل العرض والطلب لكل استخدام ممكن، وعندما يصبح تطوير العقار وشيكاً، يجب أن يتضمن التحليل تحديد كثافة الاستخدام المناسبة للعقار، مثل عدد الوحدات التي يجب إنشاؤها في الموقع أو المساحة الكلية لمبنى يستخدم للبيع بالتجزئة(سوبر ماركت، مول).

٣- يتم تحديد قيمة العقار نظير كل استخدام.

٤- يتم اختيار الاستخدام الذي يعطي العقار أكبر قيمة على أساس أنه أقصى وأفضل استخدام.

وفي بعض الحالات قد يكون أقصى وأفضل استخدام للعقار المعني هو دمجه مع أملاك عقارية محيطة به.

وفي حالات أخرى قد يكون أقصى وأفضل استخدام للأملاك العقارية هو تقسيمها إلى قطع أراضي صغيرة وفي كلتا الحالتين يجب أن نضع في اعتبارنا وقت الدمج أو التقسيم وتكلفته.

وفي ضوء البيانات التي تم جمعها، والقيود والشروط، وحقوق الملكية الخاصة بالعقار يتم تقدير قيمة العقار بأساليب محاسبية وإحصائية، فضلاً عن تقديرات الخبير المثمن وحساسيته لردود الأفعال في السوق.

وفي نهاية الأمر يقوم الخبير ومعاونوه بإعداد التقرير النهائي وتقديمه إلى مالك العقار أو وكيله.