



الجمعية المصرية
لمتبنى الأملاك العقارية



جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

**الأسس العلمية للتقويم والتثمين
فى الفكر والتطبيق الاقتصادى والمحاسبى**

إعداد

الأستاذ الدكتور / محمد عبد الحليم عمر

أستاذ المحاسبة - كلية التجارة

مدير مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامى

جامعة الأزهر

فى الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

مقدمة:

إن من أهم الأنشطة الاقتصادية عملية تبادل السلع والخدمات بين الوحدات الاقتصادية أفراد أو مؤسسات، ولقد انتهى الزمن الذي كان يتم فيه التبادل عينا بأسلوب المقايضة بين السلع حيث يتم استخدام النقود بصفة وسيط في عمليات التبادل عن طريق البديل النقدي الذي يقدر للسلعة، وهذه العملية يطلق عليها التقويم أو التثمين أو التسعير وما ينتج عنه يسمى قيمة أو ثمن أو سعر السلعة بالنقود، وهذا التقويم أو التثمين يمثل أحد الركائز الهامة لعملية اتخاذ القرار التي تعتبر من أهم خصائص النشاط الاقتصادي، ويعنى باتخاذ القرار الاختيار بين البدائل المتاحة، وهذا الاختيار يهدف إلى الأخذ بالبديل الأفضل، ومعيار الأفضلية هنا هو الحصول على أكبر منفعة ممكنة من وراء اتخاذ القرار، وفي مجال اتخاذ القرار الخاص بالحصول على سلعة فإنه بقدر المنفعة الكافية في هذه السلعة يُحدد الثمن الذي يضحي به الإنسان للحصول عليها، غير أنه تجدر ملاحظة هامة أن عملية اتخاذ القرار وبالتالي تحديد القيمة أو الثمن عملية تتعلق بالمستقبل وهو مجهول لذا فإن الأمر يتطلب من متخذ القرار ومن يساعده في صنعه خبرة كافية قائمة على ممارسات طويلة ودراية كاملة بالظروف الحالية والمستقبلية لأخذها في الاعتبار عند عملية التقويم أو التثمين فضلا عن الإلمام بالأسس العلمية الناتجة عن الدراسات المتعددة التي تتعلق بالتقويم أو التثمين.

ومن هذا المنطلق فإننا في هذه الورقة سوف نتناول موضوع "الأسس العلمية للتقويم والتثمين" والتي تمثل إحدى الأعمال المقدمة لمؤتمر ((تنشيط السوق العقاري المصري)) الذي يعقده المركز بالتعاون مع الجمعية المصرية لمثمني الأملاك العقارية.

وتتظم المعلومات في هذه المحاضرة في الفروع التالية:

الفرع الأول: المفاهيم الأساسية المتعلقة بالموضوع

الفرع الثاني: طرق ونماذج التقويم في الفكر المحاسبي والاقتصادي

الفرع الثالث: العوامل التي يجب أخذها في الاعتبار عند التقويم

الفرع الأول

المفاهيم الأساسية المتعلقة بموضوع التقويم والتأمين

توجد عدة مصطلحات تطلق على العلاقة بين النقود والسلع هي القيمة، والتمن، والسعر، ويتطلب الأمر لتحديد وجود خبير مقوم أو مئمن، كما أن للأموال العقارية خصوصية عند التقويم وكل ذلك يؤثر إلى حد كبير على عملية التقويم أو التئمين، لذا فإن الأمر يقتضى التعرف على مفاهيم هذه العناصر وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

أولاً: مفهوم القيمة: يستخدم مفهوم القيمة على إطلاقه في الفكر الاقتصادي للتعبير عن منفعة السلع، وبالتالي تدور قيمة السلعة مع المنفعة المتوقع الحصول عليها من السلعة، وهذه المنفعة قد تكون بالاستخدام أو التبادل، وبالتالي توجد القيمة الاستعمالية ويعنى بها مدى قدرة السلعة على إشباع الحاجات، والقيمة التبادلية ويعنى بها المبلغ النقدي الذي يمكن دفعه في مقابلة السلعة، وقد كان الفكر الاقتصادي قديماً يحدد هذه القيمة التبادلية على أساس كمية العمل المبذول فيها فيما يعرف "بنظرية العمل كمفسر للقيمة" وبعد ذلك تحول الفكر الاقتصادي لتفسير القيمة في ضوء التكاليف التي أنفقت لإنتاج السلعة، ثم جاء بعد ذلك من يفسر القيمة على أساس أن منفعة السلعة هي المحددة لقيمتها، وأخيراً استقر الفكر الاقتصادي على أن القيمة تتحدد بكل من التكاليف والمنفعة، فالتكاليف تعبر عن وجهة نظر المنتج أو البائع الذي يسعى إلى استرداد ما أنفقه من تكاليف على السلعة زائداً هامش الربح، والمنفعة تعبر عن وجهة نظر المشتري أو المستهلك الذي يسعى لتحقيق النفع من وراء الحصول على السلعة في إشباع حاجاته، وبالتالي فإن القيمة بهذا المعنى تتحدد عند التقاء رغبة كل من البائع والمشتري أي التقاء العرض والطلب، ويلاحظ أن التكلفة تشير إلى الماضي بينما المنفعة تشير إلى المستقبل.

ثانياً: مفهوم التمن: بعض الاقتصاديين يقول بأن معنى التمن والقيمة واحد حيث يعبران عن العلاقة بين النقود والسلع، بينما يرى آخرون بأن القيمة تعنى معدل استبدال السلعة بالسلع الأخرى وأن التمن يعنى معدل استبدال السلعة بالنقود، ونظراً لأن المقايضة بين السلع لم تعد تستخدم إذا فهذه التفرقة بين التمن والقيمة لا مبرر لها.

وهنا تبرز مدى عظمة فقهاء المسلمين الذين فرقوا بين التمن والقيمة على أساس آخر، فالتمن لديهم هو ما تراضى عليه البائع والمشتري في صفقة فعلية أي المبلغ المدفوع في مقابل السلعة، بينما القيمة تعبر عن حالة افتراضية فيقولون: إن التمن هو ما تراضى عليه العاقدان

- فى صفقة فعلية، والقيمة هي ما قدره وجوه أهل سوق السلعة بالنقود دون أن تكون هناك عملية تبادل فعلي، وهذا ما يوضح ويفسر الممارسات الاقتصادية القائمة في عدة نواحي منها:
- ١- أن الثمن مبنى على التراضى بين البائع والمشتري وأنه يعبر عن واقعة تمت فعلا.
 - ٢- أن القيمة تتطلب وجود خبير للتقويم واختلاف الفقهاء حول تعدد المقومين فالشافعية يقولون بأن يقوم بالتقويم اثنين لأنها شهادة بالقيمة ويشترط التعدد في الشهادات المالية، بينما يقول المالكية أن التقويم حكم بالقيمة ولا يشترط في الحكم تعدد الحاكمين كما أن الجميع يشترط في المقوم الخبرة والأمانة والعدالة.
 - ٣- أن التقويم يتعلق بالمستقبل وبالتالي فهو يبنى على الخرص والتخمين، ويختلف فيه المقومون كل بحسب وجهة نظره ودرجة خبرته.
 - ٤- إن التقويم يكون في حالات عدم تبادل السلعة مثل التقويم بغرض تقدير قيمة أموال أو عقارات مقدمة رهنا لقرض من بنك.
 - ٥- أن الثمن قد يزيد أو ينقص عن القيمة أو يتساوى معها فقد يقدر الخبير مبلغا معيناً قيمة لعقار ولكن عند تنفيذ الصفقة يتراضى البائع والمشتري إما على نفس هذه القيمة أو أكثر أو أقل منها في صورة ثمن يدفع فعلا.
- ثالثاً: السعر: ويعبر عن معدل التبادل بين السلعة والنقود وبالتالي فهو يتحد مع مفهوم القيمة إذا كان السعر محدداً ومرقوماً على السلع عند عرضها للبيع، ويتحدد مع مفهوم الثمن إذا قام المشتري بدفعه فعلاً، كما أنه في أغلب الأحيان يرتبط تحديد السعر بالتكاليف وهامش الربح.
- رابعاً: المقوم أو المثلث: إن عملية تحديد الثمن أو القيمة في الفكر الاقتصادي الرأسمالي تتم من خلال جهاز الأسعار في الأسواق، وجهاز الأسعار هذا ليس مؤسسة أو جهة لها وجود خارجي وإنما هو تجريد لفكرة التقاء العرض والطلب، فالبائع (الذي يمثل العرض) يريد استرداد تكاليف الإنتاج بالإضافة إلى هامش الربح ويأمل أن يحقق أكبر قدر من هامش الربح وبالتالي يريد البيع بأعلى سعر، والمشتري (ويمثل الطلب) يريد الحصول على أقصى منفعة، بأقل مبلغ يمكن دفعه، وفي إطار هذا التدافع بين قوى العرض والطلب تعمل اليد الخفية عملها للوصول إلى نقطة الالتقاء بينهما وبالتالي تحديد السعر المناسب للسلعة، ولكن ذلك مرهون كما يقول الاقتصاديون بسيادة المنافسة الكاملة أو شبه الكاملة في الأسواق والتي من أهم عناصرها وجود بائعين متعددين ومشتريين متعددين وعدم قدرة أي طرف منهم على التأثير على سوق السلعة إلى جانب وجود سلع بديلة وتوافر معلومات كافية للمشتريين

والبائعين عن أحوال السوق، وهذا لا يتحقق في حالات كثيرة خاصة في سوق العقارات والقديمة منها على وجه أخص وفي حالة السلع التي لا يتوافر عنها معلومات كافية لندرتها ولعدم ارتباط قيمتها بالتكاليف مثل التحف والجواهر الثمينة، ومن هنا يأتي دور الخبراء المثمنين الذين يمثلون حكما بين المتعاملين ولذا فإنه يشترط فيهم التأهيل العلمي الكافي والخبرة التي تزيد بالممارسات الطويلة، فهم الأقدر على تحديد قيمة أو ثمن السلعة.

خامسا: الأموال العقارية: بما أن المؤتمر يتناول السوق العقاري فإنه من المناسب أن نتعرف على أهم خصائصها التي تؤثر على عملية التقويم، وبداية فإن مفهوم الأموال بشكل عام هو أن الأموال تطلق على كل شئ نافع، وتنقسم إلى عدة أقسام منها الأموال المادية أو الملموسة وهي مالها وجود خارجي ويمكن تخزينها أو ادخارها والعقارات تعتبر أموال مادية والأموال غير المادية أو غير الملموسة وهي الخدمات مثل خدمة النقل والعلاج.

كما تنقسم أيضا إلى أموال مثلية وهي التي يمكن قياسها بدقة عداً أو وزناً أو كيلاً .. وتتمثل وحداتها وهذه من السهل تحديد قيمتها، ويقابلها الأموال القيمية وهي التي لا تتمثل وحداتها ولا تخضع للقياس الكمي مثل العقارات والحيوانات، ثم تنقسم الأموال إلى عروض أو سلع، ونقود، فالأولي ينتفع بأعيانها بينما النقود لا ينتفع بأعيانها، وأخيراً توجد الأموال المنقولة والأموال العقارية والأخيرة هي محل الورقة وهي تطلق تحديداً على الأراضي والمباني ومن أهم خصائصها أنها لا تنتقل من مكان إلى آخر وبالتالي فإن منفعتها مرتبطة بالمكان الذي توجد به، كما أن عمرها طويل جداً الأمر الذي يجعل التنبؤ بالمنافع المستمدة منها طوال حياتها أمراً في غاية الصعوبة وأخيراً فإنه تتعدد أوجه استخدامها مثل الأراضي الزراعية والأراضي الفضاء، وكذا المباني السكنية والمباني الإدارية أو المصانع فضلاً عن إمكانية التوسع الرأسي في المباني من عدمه، وكل ذلك يمثل عوامل مهمة عند تقدير قيمتها أو ثمنها نقداً.

هذه هي أهم المفاهيم المتصلة بالموضوع أما طرق ونماذج التقويم فنوضحها في الفرع التالي.

الفرع الثانى

طرق ونماذج التقويم فى الفكر الاقتصادى والمحاسبى

من خلال الدراسات العديدة التى تمت على مدار الزمن انتهى الفكر الاقتصادى والمحاسبى إلى تحديد عدة طرق للتقويم الاقتصادى والمحاسبى وفق مدخل زمنى، فإذا كانت الأموال تنفق لما فيها من منافع يمكن الحصول عليها من هذه الأموال وأن هذه المنافع تمثل مخزوناً يتناقص بالاستخدام فإن قيمة الشئ فى الماضى تختلف عن قيمته فى الحاضر وقيمه فى المستقبل، ومن هنا وجدت ثلاث طرق أو نماذج للتقويم نذكرها فيما يلى:

أولاً: التقويم على أساس التكلفة التاريخية: والتكلفة التاريخية مصطلح يعبر عن الثمن الذى دفع للحصول على السلعة سابقاً بالإضافة إلى سائر التكاليف التى أنفقت عليه حتى بدء استخدامه والانتفاع به، وتسوى هذه التكلفة فى حالة الأصول الثابتة ومنها العقارات بخضم مقابل الاستهلاك لتصل إلى ما يعرف بالقيمة الدفترية وهى القيمة التاريخية أو تكلفة الأصل يعد خصم الاستهلاك، والتى تظهر بها فى الميزانية العمومية للمشروع، ويرى البعض أن هذه القيمة تحدد بطريقة موضوعية بمعنى أن لا دخل للتقدير الشخصى فى تحديد ما أنفق للحصول على الأصل ثم فعلاً وتتوفر له مستندات يمكن التأكد منها وبالتالي لا يختلف فى تحديدها أحد ولا تحتاج إلى خبير، غير أن الأخذ بالتكلفة التاريخية لتقويم الأصل فى حالة إجراء معاملة حاضرة عليه فيه نظر لأن قيمة النقود أو قوتها الشرائية تتغير كما أن حوالة الأسواق أو ما يعبر عنها بظروف العرض والطلب تتغير من وقت لآخر طبقاً لعوامل عديدة من أهمها ظهور سلع أخرى بديلة، ومن وجه آخر فإنه إذا كانت قيمة الشئ ترتبط بكل من التكلفة والمنفعة كما سبق القول فإن طريقة التكلفة التاريخية تهمل جانب المنفعة تماماً أو المخزون الباقى منها فى الأصل، ولذا فإن هذه الطريقة أصبحت محل انتقاد حتى فى حالة التقويم لأغراض إعداد الميزانيات.

ثانياً: طريقة القيمة الجارية: وتقوم هذه الطريقة على إعادة تقويم الأموال والأصول فى الوقت الحاضر، وهنا يتطلب الأمر إما وجود سوق لهذه السلعة أو الأصل بحالته التى هو عليها، أو وجود خبير مقوم لإعادة التقويم فى ضوء ما حدث من تغير القوة الشرائية للنقود وحوالة الأسواق، وتوجد عدة طرق فرعية لتحديد هذه القيمة الجارية من أهمها ما يلى:

أ- القيمة البيعية: ويعنى بها أن يقدر الأصل بالسعر الذى يمكن لمالكه أن يتم بيعه به استرشاداً بأسعار السوق السائدة وقت التقويم، وهذا يتطلب وجود سوق منتظمة لذلك سواء

أمكن التعرف عليها من القوائم التى تعد دورياً بواسطة بعض المنظمات العالمية أو بواسطة خبير فى سوق هذه السلعة.

ب- القيمة الاستبدالية: ويعنى بها أن يقدر الأصل بالسعر الذى يمكن لمالكه شراء أصل مماثل له، ليحل محله أو يستبدله به، والفرق بينها وبين الطريقة السابقة انه عادة ما يتم الشراء بثمن والبيع بثمن أعلى منه ليحقق التاجر هامش ربح.

ج- طريقة الأرقام القياسية: وهى تستخدم للتغلب على التغير فى القوة الشرائية للنقود التى يتعرف عليها من المستوى العام للأسعار، فلو فرضنا أن المستوى العام للأسعار عند الشراء ١٠٠% وأن المستوى العام للأسعار بعد مدة عند التقويم كان ١٢٠% وأن قيمة الأصل التاريخية ١٠٠٠٠٠ جنيه، فإن القيمة الحاضرة طبقاً لهذه الطريقة تحسب كما يلى

$$120000 = \frac{100000 \times 120}{100}$$

وعيب هذه الطريقة أن المستوى العام للأسعار يعبر عن متوسط أسعار جميع السلع فى الدولة وقد يرتفع هذا المستوى فى الفترة الحالية عن الفترة السابقة بسبب التضخم مع أن سعر الأصل محل التقويم لم يحدث فيه تغيير أو حدث تغيير بمعدل أقل أو أكثر من التغير فى المستوى العام للأسعار، هذا إضافة إلى أن هذه الطريقة تقتصر على أخذ التغير فى القوة الشرائية للنقود فى الحسبان وتهمل العامل الآخر الهام وهو حالة الأسواق أو تغير ظروف العرض والطلب فى الأسواق.

ولذا فإن التطبيق المحاسبى المعاصر يأخذ إما بطريقة القيمة البيعية أحياناً أو الاستبدالية فى الأغلب.

ثالثاً: طريقة القيمة الحالية: تقوم هذه الطريقة على الربط بين قيمة الأصل وصافى المنافع المتوقع الحصول عليها منه فى المستقبل وذلك طبقاً لما يلى:

- يتم تقدير المنافع المتوقعة من الأصل فى صورة الإيرادات التى يمكن الحصول عليها من استخدام الأصل طوال باقى عمره الإنتاجى.

- يتم تقدير المصروفات اللازمة للحصول على هذه الإيرادات.

- يتم تقدير القيمة الحالية لصافى الإيرادات باستخدام معدل الفائدة السائد على

القروض فى المجتمع.

وتطبيق ذلك بمثال عملي هو:

- يوجد أصل قيمة التاريخية أي أن ما دفع ثمننا له في الماضي ناقص الاستهلاك حتى الآن ١٥٠٠٠٠٠ .

- عمره الإنتاجي المتبقي ٨ سنوات.

- تقدر الإيرادات المتوقعة تحقيقها منه ٥٠٠٠٠٠٠ جنيهاً سنوياً.

- تقدر المصروفات التي ستفق للحصول على الإيرادات في المستقبل ٦٨٧٥٠ جنيهاً سنوياً.

- يقدر معدل الفائدة المتوقع ١٠% اضافة إلى معدل بدل المخاطرة ٨% .

وبالتالي تحسب القيمة الحالية لهذا الأصل كالآتي:

- الإيرادات المتوقعة كل سنة ٥٠٠٠٠٠٠

- المصروفات الدورية المتوقعة كل سنة ٦٨٧٥٠

- صافي الإيرادات المتوقعة كل سنة ٤٣١٢٥٠

القيمة الحالية لهذه التوقعات = $٤٣١٢٥٠ \times ٤,٠٨٧ = ١٧٥٨٦٣٨$ (*)

وبما أن القيمة التاريخية لهذا الأصل ١٥٠٠٠٠٠٠

إذا فشرأوه بهذه القيمة يحقق ربحاً قدره $١٧٥٨٦٣٨ - ١٥٠٠٠٠٠٠ = ٢٥٨٦٣٨$ جنيهاً، وبالتالي إذا كان من يشتري هذا الأصل يريد تحقيق هذا القدر من الربح يجب أن يدفع ١,٥ مليون جنية فقط، وكلما دفع أقل كسب أكثر وكلما دفع زيادة عنه قل ربحه، ومن هنا فإنه يقدر ثمن الشراء بما يؤدي على الأقل إلى تحقيق عائد في حدود نسبة الفائدة السائدة على الودائع في البنوك.

وهذه الطريقة وأن كانت تربط بين قيمة الأصل والمنفعة إلا إنها تهمل عنصر التكاليف، كما أنها تقوم في كل عناصرها على تقديرات سواء في تحديد العمر الإنتاجي للأصل أو الإيرادات والمصروفات المتوقعة وتقيسها بنقود ذات قوة شرائية واحدة على مدى عمره الإنتاجي رغم أن هذه القوة تتغير من وقت لآخر بالتضخم والانكماش، هذا فضلاً عن تقدير معدل الفائدة، وكل هذه التقديرات محض تخمين وظن فضلاً على أنه قد تحدث ظروف في المستقبل لا يمكن الاحاطة بها تؤثر على هذه التقديرات، ولذا فإنها غير مستخدمة في التطبيق المحاسبي إن كانت تستخدم أحياناً في دراسات الجدوى للمشروعات.

* هذا الرقم مستخرج من جداول الفائدة المركبة ويعني به استثمار جنية واحد لمدة ٨ سنوات بفائدة مركبة لمدة ٨ سنوات.

وننتهى من هذا الاستعراض الموجز لطرق التقدير بأن طريقة القيمة الجارية
الأسستبدالية هى الأكثر استخداماً فى التطبيق المحاسبى كما أنها تأخذ فى الاعتبار أسس تحديد
القيمة طبقاً للفكر الاقتصادى وهى كل من التكاليف والمنفعة، فضلاً عن أخذ التغير فى القوة
الشرائية للنقود فى الحسبان، غير أن الأخذ بها يتطلب كما سبق القول وجود خبير مثنى إما
استرشاداً بالسوق إن كان يوجد سوق منتظمة لنوع الأصل المطلوب تقويمه، أو اعتماداً على
معلومات أخرى تمثل عوامل هامة يجب الأخذ بها عند التقويم، والتي نذكرها فى الفرع
التالى.

الفرع الثالث

العوامل التى يجب أخذها فى الاعتبار عند التقويم

إذا كنا قد انتهينا إلي أن طريقة القيمة الاستبدالية هي الأفضل والأكثر استخداما في التطبيق المحاسبي، وأنها تحتاج إلي الاسترشاد بسوق الأصل محل التقويم والتي قد لا توجد سوق منظمة أو لا تتوافر عنها معلومات كافية تساعد في اتخاذ القرار وإذا كان عمل الخبير المثلن في الأغلب يتم في حالة بيع الأصول، وأن الورقة معدة لتقويم وتثمين العقارات، لكل ما سبق فإنه توجد عوامل عديدة يجب أخذها في الاعتبار عند قيام الخبير المثلن بتقويم العقارات محل المعاملة ومن أهم هذه العوامل ما يلي:

أولاً: الغرض من التقويم: وتعدد هذه الأغراض وبالتالي تختلف قيمة الأصل تبعاً لها إلي ما يلي:

ففي حالة تقويم أصل ليس بغرض إجراء معاملات تبادلية عليه بالبيع أو ما في حكمه، مثل التقويم بغرض إعداد القوائم المالية أو بغرض تقويم الأصل بصفة رهن لقرض من بنك، أو حالة إعادة تقويم الشركات، أو تقويم التراكات، فإن الأمر لا يتطلب استقصاء كبيراً كما يجب مراعاة أن فروق إعادة التقويم إن كانت بالزيادة تعد مكسباً غير متحقق وطبقاً لسياسة الحيطة والحذر المحاسبية فإنه يلزم عدم المغالاة في التقويم.

أما التقويم في حالات يكون فيها الأصل محل معاملة تبادلية مثل حالات البيع وانضمام أو انفصال شريك أو تصفية شركة فإن الأمر هنا يرتبط بتحديد حقوق أطراف المعاملة التي يجب أن تبنى على الدقة والعدالة.

ثانياً: إنتاجية الأصل: وهنا نجد أن بعض الأصول (عقارات) منتجة بذاتها وبصفة مستقلة مثل أرض زراعية أو مبنى تؤجر وحداته سكناً أو مقار لمؤسسات، ولذا فإنه عند تقويمها يسترشد بما تحقق من إنتاجية أو إيرادات، أما النوع الآخر غير المنتج بذاته بصفة مستقلة بل مع أصول أخرى مثل مبانى المصانع التي ترتبط إنتاجياتها بإنتاجية باقي الأصول في المصنع من آلات ومعدات، الأمر الذي يجب

معه الأخذ في الاعتبار حالة المصنع ككل وليس قيمة الأرض أو المباني فقط خاصة إذا وجدت قيود على المشتري بإبقاء المصنع بحالته.

ثالثا: الالتزامات القانونية المحددة للانتفاع بالعقار، مثل عدم التصريح بالبناء على الأرض الفضاء أو هدم المبنى أو إعادة بناءه أو التعليق عليه أو تحديد الإيجارات إن كان المبنى مؤجرا فمما لا شك فيه أن هذه الالتزامات تمثل قيودا على المشتري لتعظيم انتفاعه بالعقار مما يؤثر على قيمته مقارنة بعقار آخر ليست عليه قيود محددة للانتفاع به.

رابعا: الغرض من شراء العقار: هل للمتاجرة به وإعادة البيع؟ وهنا يجب مراعاة ظروف وأسعار سوق العقارات وتحقيق ربح للمشتري، أم الشراء للاستخدام الشخصى في صورة سكن عائلي؟ أم للاستخدام بالاستغلال في صورة بناء مصنع أو توسعته؟

خامسا: حالة البائع: فهل هو يستخدم العقار بالفعل، أم أنه يمثل طاقة فائضة عاطلة ويريد التخلص منها؟ وأيضا مقدار التكلفة التي آل إليه العقار بها.

سادسا: ملكية العقار: هل هي ملكية خالصة مسجلة باسم البائع وحده؟ أم أنه يوجد شركاء له؟ وما هي العلاقة بين الشركاء؟ وهل العقار مرهون أو عليه التزامات أو حقوق للغير أم لا؟

سابعا: حالة العقار: ففي الأرض الزراعية هل هي أرض خصبة أم أرض بور؟ أم صحراء؟ وهل تتوفر لها المياه والطرق؟ وفي حالة المباني هل هي جديدة؟ أم قديمة؟ وما هو العمر الباقي المتوقع لها؟

ثامنا: المنطقة الجغرافية: هل المباني السكنية في وسط البلد أم في مناطق نائية؟ وما هي مستوى الأملاك المجاورة؟ والمستوى الاجتماعي للسكان؟ وهل المباني الإدارية في مناطق تجارية؟ أم في مناطق سكنية؟ وهل الأراضي الزراعية من الأراضي القديمة أم في المناطق الصحراوية المستصلحة حديثا؟ وهل دخلت في مرحلة الإنتاج الاقتصادي أم مازالت في مرحلة الاستصلاح أو الإنتاج التجريبي؟

تاسعا: هل العقار مشغول بالتأجير للآخرين أم لا؟ وما هي إمكانية إنهاء هذا

الاشغال؟

عاشرا: طريقة دفع الثمن: هل تكون نقدا؟ أم بالأجل؟ أم على أقساط؟

حادى عشر: الظروف الاقتصادية وحالة السوق ومعدل التضخم.

إلى غير ذلك من العوامل التي لها تأثير مباشر وتجعل قيمة العقارات تختلف فيما بينها بل وحتى قيمة العقار الواحد قد تختلف من وقت لآخر تبعاً للتغير في هذه العوامل.

وفي النهاية نؤكد على أن الخبير المقوم يقوم بعمل هام لأنه يحدد الحقوق والالتزامات بين أطراف أمنه على أموالهم، فهو كما سبق القول شاهد أو قاضي ويجب أن يصدر قراره بالقيمة على أساس موضوعي وألا يتأثر بأي شيء، وعلى ذلك فإنه يشترط في المقوم كما يؤكد الفقهاء الأمانة والعدالة والصدق إلى جانب البعد عن الشبهات والتي من أهمها أن لا تكون له مصلحة شخصية في عملية التقويم مثل أن يكون شريكاً أو مستشاراً لأحد الطرفين، كما عليه في حالات معينة الاستعانة بخبرات مهنية معينة.

نسأل الله سبحانه والتوفيق والسداد إنه سميع الدعاء