أكاديمية تقييم
TAQEEM ACADEMY

منهج 100

الإجراءات العملية لنزع الملكية للمنفعة العامة – التقييم والتعويض

اغسطس 2021

ⓒ**الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، ١٤٤٠هـ**

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
الإجراءات العملية لنزع الملكية للمنفعة العامة - التقييم والتعويض
١٠٠. / الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .- الرياض ، ١٤٤٠هـ
١٤٧ ص ؛ ..سم

ردمك: ٤-١-٩١١٩٨-٦٠٣-٩٧٨

١- الملكية العقارية - السعودية ٢- الملكية العقارية - قوانين و تشريعات - السعودية أ.العنوان
ديوي ٣٣٣,١١ ١٤٤٠/٤١١١

رقم الإيداع: ١٤٤٠/٤١١١
ردمك: ٤-١-٩١١٩٨-٦٠٣-٩٧٨

جدول البرنامج التدريبي

اليوم الأول :

07:30 – 07:00	استقبال وتسجيل الحضور	الوقت بالدقائق
08:15–07:30	**الجلسة الأولى** • مدخل في نزع الملكية • التعريفات الأساسية • نزع الملكية في الشريعة الاسلامية	**45**
08:30 – 08:15	استراحة	15
10:00 – 08:30	**الجلسة الثانية** • النظام واللائحة التنفيذية لنزع الملكية • التعريفات • حالات وإجراءات النزع	**90**
10:15–10:00	استراحة	15
12:15–10:15	**الجلسة الثالثة** • التقدير • التعويض / التعويض العيني • حالات إلغاء النزع • النزع الجزئي • وضع اليد المؤقت	**120**
12:45 – 12:15	صلاة الظهر	30
14:30–12:45	**الجلسة الرابعة** • ورشة عمل لمراجعة النظام واللائحة التنفيذية لنزع الملكية	**105**

اليوم الثاني :

07:30 – 07:00	استقبال وتسجيل الحضور	الوقت بالدقائق
08:30–07:30	**الجلسة الأولى** • التقييم العقاري في المملكة • التزامات المقيمين • ميثاق ممارسة المهنة	**60**
08:45 – 08:30	استراحة	15

10:45 – 08:45	**الجلسة الثانية** • معايير التقييم الدولية – مقدمة • نطاق العمل 101 • معيار 102	**120**
11:00–10:45	استراحة	15
12:15–11:00	**الجلسة الثالثة** • معيار 103 • معيار 104 • معيار 105	**105**
12:45 – 12:15	صلاة الظهر	30
14:30–12:45	**الجلسة الرابعة** • المفاهيم والمبادئ العامة للتقييم • مفاهيم أساسية عن القيمة والتقييم	**105**

اليوم الثالث :

		الوقت بالدقائق
07:30 – 07:00	استقبال	
08:45–07:30	**الجلسة الأولى** • أساليب وطرق التقييم العقاري • طريقة المقارنة	**75**
09:00 – 08:45	استراحة	15
10:15 – 09:00	**الجلسة الثانية** • أسلوب التكلفة	**75**
10:30–10:15	استراحة	15
12:15–10:30	**الجلسة الثالثة** • أسلوب الدخل (الطرق الأربعة)	**105**
12:45 – 12:15	صلاة الظهر	30
14:30–12:45	**الجلسة الرابعة** • تطبيقات عملية على أساليب التقييم	**105**

اليوم الرابع :

07:30 – 07:00	استقبال	الوقت بالدقائق
09:00–07:30	**الجلسة الأولى** • سوق العقارات • العوامل المؤثرة على العرض والطلب أنواع العقارات • خصائص العقار • الخصائص الاقتصادية للأرض • الاختلاف والتباين في قيمة العقارات	**90**
09:15 – 09:00	استراحة	15
10:30 – 09:15	**الجلسة الثانية** • ورشة عمل لتطبيق حالات نزع الملكية وحساب التعويض – نماذج تقييم عقارات	**75**
10:45–10:30	استراحة	15
12:15–10:45	**الجلسة الثالثة** • تتمة	**105**
12:45 – 12:15	صلاة الظهر	30
14:30–12:45	**الجلسة الرابعة** • تتمة	105

اليوم الخامس :

الساعة	استقبال	الوقت بالدقائق
09:00–08:00	**الجلسة الأولى** • الاستثمار العقاري • دوافع الاستثمار العقاري • عوائد الاستثمار العقاري والعوامل المؤثرة على القيمة الإيجارية • عيوب الاستثمار العقاري	**60**
10:00 – 09:00	**مراجعة عامة**	**60**
13:00-10:00	استراحة	180
14:30–13:00	• إختبار دورة نزع الملكية	**90**

المحتويات

الفصل الأول: مدخل في نزع الملكية

1-1 التعريفات الأساسية 6

2-1 نزع الملكية في الشريعة الإسلامية 7

الفصل الثاني: النظام و اللائحة التنفيذية لنزع الملكية

2-1 التعريفات 12

2-2 حالات نزع الملكية 13

2-3 مراحل عملية النزع 14

2-4 التقدير 17

2-5 التعويض 19

2-6 حالات إلغاء النزع 23

2-7 النزع الجزئي 24

2-8 وضع اليد المؤقت على العقار 24

الفصل الثالث: التقييم العقاري في المملكة العربية السعودية

3-1 التزامات المقيمين المعتمدين ذوي العلاقة بنزع الملكية 33

3-2 ميثاق آداب و سلوك مهنة التقييم 36

الفصل الرابع: معايير التقييم الدولية العامة

4-1 معيار (101) : نطاق العمل 51

4-2 معيار (102) : الامتثال للمعايير وأعمال البحث و الاستقصاء 56

4-3 معيار (103) : إعداد التقرير 57

4-4 معيار (104) : أسس القيمة 59

4-5 معيار (105) : أساليب و طرق التقييم 65

الفصل الخامس: المفاهيم و المبادئ العامة للتقييم العقاري

5-1 مفاهيم أساسية عن القيمة و التقييم 74

5-2 المبادئ العامة للتقييم العقاري 76

الفصل السادس: سوق العقارات

6-1 العوامل المؤثرة على العرض والطلب 81

6-2 أنواع العقارات 85

6-3 خصائص العقار 86

6-4 الخصائص الاقتصادية للأراضي 87

6-5 الاختلاف والتباين في قيمة العقارات 88

الفصل السابع: الاستثمار العقاري

7-1 دوافع الاستثمار العقاري 92

7-2 عوائد الاستثمار العقاري 93

7-3 العوامل المؤثرة على القيمة الإيجارية 94

7-4 عيوب الاستثمار العقاري 95

الفصل الثامن: أساليب التقييم العقاري

8-1 أسلوب السوق _ طريقة المقارنة 100

8-2 أسلوب الدخل 105

8-3 أسلوب التكلفة 112

الفصل التاسع: التقييم العقاري في حالات نزع الملكية

9-1 أساس القيمة 117

9-2 الأساليب و الطرق المستخدمة 117

الفصل العاشر: التقييم العقاري في حالات وضع اليد المؤقت

10-1 أساس القيمة 123

10-2 الأساليب و الطرق المستخدمة 123

10-3 تقارير التقييم 124

الفصل الحادي عشر: حالات دراسية (ورش عمل)

11-1 حالة نزع الملكية 126

11-2 حالة وضع اليد المؤقت 130

11-3 حالة اعتراض على التقييم قبل النزع 130

11-4 حالة اعتراض على التقييم بعد النزع (ديوان المظالم) 131

مدخل في نزع الملكية

• مدخل في نزع الملكية

نظراً لما تشهده المدن والمناطق الحضرية غالباً من توسع عمراني نتيجة للنمو السكاني المضطرد الذي يصاحبه الحاجة إلى توفير المزيد من الطرق والخدمات والمرافق العامة الخارجة عن التوقعات ولم يتم أخذها في الحسبان عند إعداد المخططات المحلية والهيكلية لتلك التجمعات السكانية ، الأمر الذي يتطلب من الحكومات توفير الأراضي سواء من خلال ما تملكه أو من خلال النزع و الاستحواذ على الملكيات الخاصة لسد هذا الاحتياج ، ويعتبر هذا الفصل مقدمة في نزع الملكية للمنفعة العامة حيث سيتم مناقشة التعريفات الأساسية للوصول إلى المفهوم العام ، و مدى اهتمام الشريعة الإسلامية بحماية الملكية الخاصة والنزع لصالح المنفعة العامة .

١-١ التعريفات الأساسية:

أولاً : نزع الملكية

في اللغة تعني امتلاك السلطة لنقل ما في يد شخص قانوناً للنفع العام لقاء تعويض عادل , و كمصطلح عام تعني إزالة الملكية الخاصة لمصلحة عامة.

ثانياً : تعريف الملكية

مفهوم قانوني يشمل جميع المصالح والحقوق والمنافع المرتبطة بحق الملكية ، وعليه فإن حقوق الملكية تخول للمالك مصالح ومنافع محددة فيما يملك ، فيطلق على ملكية العقار الملكيّة العقارية، ويطلق على الحقوق المرتبطة بها بحزمة الحقوق . ومنها على سبيل المثال حق التصرف لمالك العقار كحق البيع أو التأجير.

ثالثاً : تعريف العقار

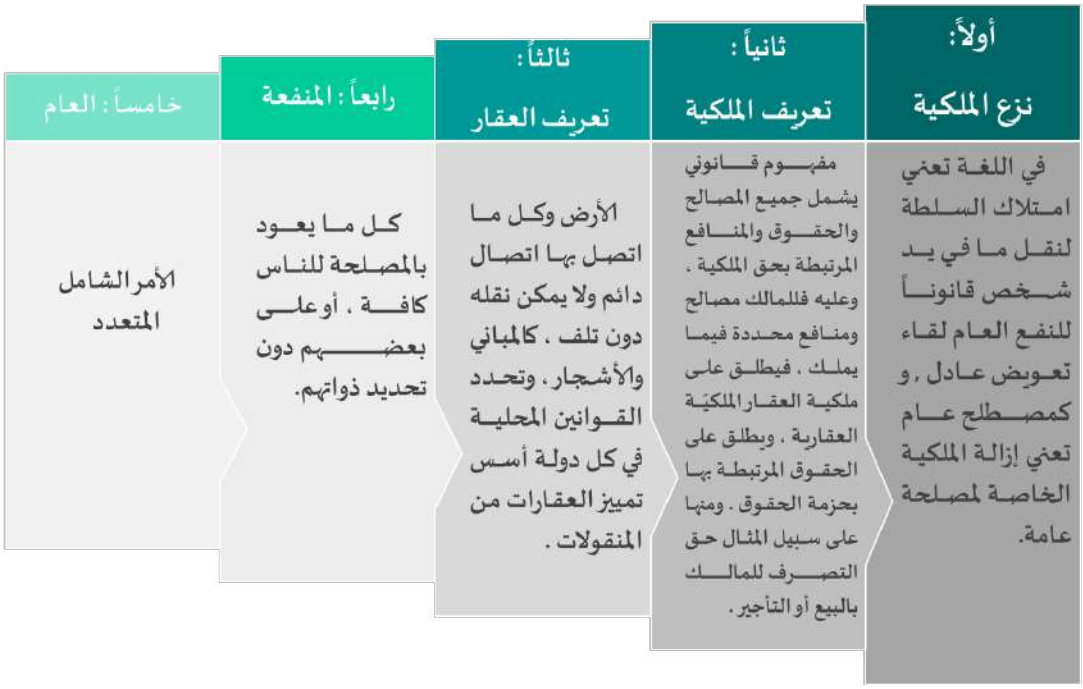
الأرض وكل ما اتصل بها اتصال دائم ولا يمكن نقله دون تلف ، كالمباني والأشجار ، وتحدد القوانين المحلية في كل دولة أسس تمييز العقارات من المنقولات .

رابعاً : المنفعة

كل ما يعود بالمصلحة للناس كافة ، أو على بعضهم دون تحديد ذواتهم.

خامساً : العام

الأمر الشامل المتعدد



و عليه يمكن الوصول إلى تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة كالتالي :

إجراء قانوني نظامي يترتب عليه تملك العقار المملوك ملكية خاصة لتحقيق منفعة عامة من قبل السلطة المختصة بمقابل تعويض عادل عما يلحق المالك من أضرار .

وقد جاء تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة وفق اللائحة التنفيذية لنظام نزع الملكية للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار كالتالي :

استملاك العقارات - سواء أكانت مملوكة لفرد أو منشأة خاصة أو مصلحة حكومية - من أجل إنشاء أو توسيع المرافق والخدمات العامة ، لتحقيق منفعة عامة.

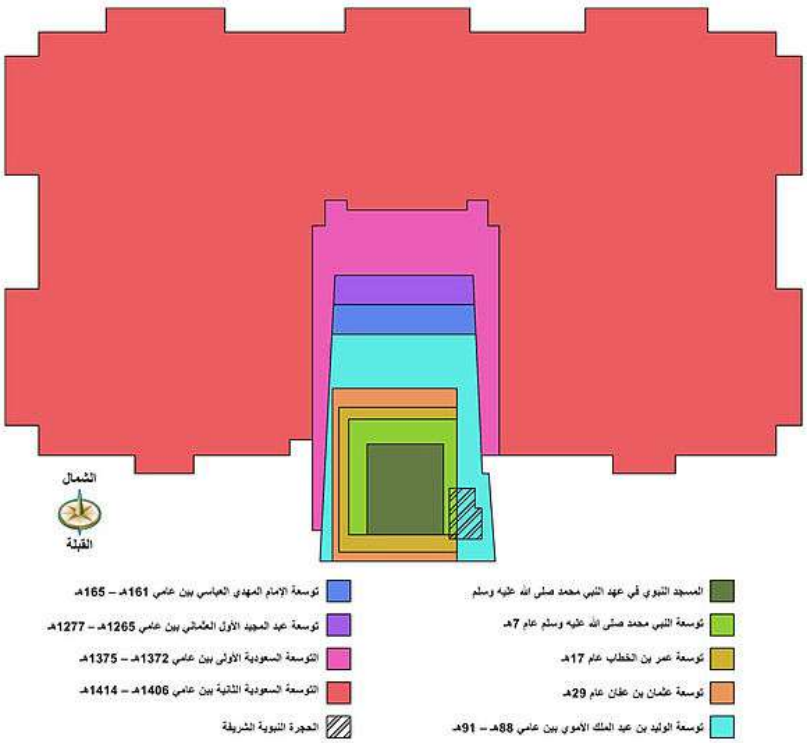
٢-١ نزع الملكية في الشريعة الإسلامية :

أقرت الشريعة الملكية الخاصة وأخذت بها وحمتها وحرمت الاعتداء عليها ، حيث قال عليه السلام " لا يحل مال امرئٍ مسلمٍ إلا بطيب نفسٍ منه" ، و قد نص الفقهاء على أن التملك القهري خلاف يقتضيه الملك أو أعلى سلطة إدارية , ولا يجوز إلا في حالات معينة ، و لم يغفل الإسلام الظروف الطارئة فأعطى الحاكم سلطات واسعة, ومنها نزع الملكية للمنفعة و المصلحة العامة ، وقد دلّت نصوص السنة والآثار والقواعد الفقهية على جواز ذلك ، ومنها:

1. أرض اليتيمين عندما بركت ناقة الرسول عليه السلام في قطعة أرض كان تسمى المربد : وهو مكان محبس أو موقف أو سوق للإبل ، وهو لغلامين

يتيمين هما : سهل وسهيل ابنا نافع بن عمر بن ثعلبه بن النجار فنزل صلى الله عليه وسلم عن الناقة ودخل بدار خالد ابن يزيد (أبو أيوب الأنصاري) واشترى المربد من ابني نافع بن عمر وبدأ ببناء المسجد النبوي الشريف .

2. بئر رومة : أحد آبار المدينة المنورة سميت على اسم الصحابي الجليل رومة الغفاري الكناني وتعرف ببئر عثمان عن بشر بن بشير الأسلمي ، عن أبيه قال : لما قدم المهاجرون المدينة استنكروا الماء ، وكانت لرجل من بني غفار عين يقال لها رومة، وكان يبيع منها القربة بمُدّ . فقال له الرسول عليه السلام (تبيعها بعين في الجنة) ، فقال : ليس لي يا رسول الله عين غيرها ، لا أستطيع ذلك . فبلغ ذلك عثمان فاشتراها بخمسة و ثلاثين ألف درهم ، ثم أتى نبي الإسلام فقال : أتجعل لي مثل الذي جعلت له عيناً في الجنة إن اشتريتها ؟ قال : ((نعم)) ، قال: قد اشتريتها وجعلتها للمسلمين .
3. قاعدة " يتحمل الضرر الخاص لدفع الضرر العام"
4. قاعدة " المصلحة العامة مقدمة على المصلحة الخاصة "
5. توسعة المسجد النبوي في عهد عمر وعثمان رضي الله عنهما .



مراحل توسعة المسجد النبوي الشريف

و لا يجوز نزع ملكية العقار للمصلحة العامة إلا بمراعاة الضوابط والشروط الشرعية التالية

1. أن يكون نزع العقار مقابل تعويض عادل يقدره أهل الخبرة بما لا يقل عن ثمن المثل
2. أن يكون نازعه ولي الأمر أو نائبه في ذلك المجال.
3. أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو إليها ضرورة عامة أو حاجة عامة تنزل منزلتها كالمساجد والطرق والجسور.
4. إذا صرف النظر عن استخدام العقار المنزوعة ملكيته في المصلحة المشار إليها تكون أولوية استرداده لمالكه الأصلي أو لورثته بالتعويض العادل.

- **ضوابط وشروط نزع الملكية للمصلحة العامة**

• تمرينات:

السؤال الأول: يطلق على ملكية العقار

1. .....
2. .....
3. .....

السؤال الثاني: ما هو تعريف العقار؟

هو الأرض وكل ما اتصل بها اتصال دائم ولا يمكن نقله دون تلف ، كالمباني والأشجار ، وتحدد القوانين المحلية في كل دولة أسس تمييز العقارات من المنقولات .

السؤال الثالث: أذكر ضوابط و شروط نزع الملكية للمصلحة العامة

1. .....
2. .....
3. .....
4. .....
5. .....
6. .....

النظام واللائحة التنفيذية لنزع الملكية

٢. النظام واللائحة التنفيذية لنزع الملكية في المملكة العربية السعودية

صدر نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار بتاريخ 17/03/1424هـ برقم 8/ب/12662 وقد تضمن 26 مادة ، وتمت الموافقة على اللائحة التنفيذية بتاريخ 11/02/1437هـ بقرار وزاري رقم (54) ، وسيتم في هذا الفصل توضيح أهم ما ورد في النظام واللائحة من مواد وإجراءات .

1. التعريفات :

1. النظام : نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.
2. الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة : أي جهة حكومية تدير مرفقاً عامًّا في الدولة أو تشرف عليه.
3. المشروع المعتمد في الميزانية : الاعتماد المالي المرصود في ميزانية الجهة المستفيدة لنزع ملكية عقارات للمنفعة العامة.
4. المرافق والخدمات العامة : مسارات الطرق والقطارات وشبكات المياه والكهرباء والغاز والبترول والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول وما شابهها، وكذلك المساجد والمقار التعليمية والصحية والأمنية وما شابهها ، التي لا تشملها النسبة النظامية.
5. التعويض : المقابل النقدي أو العيني الذي يقدَّر وفقاً لأحكام النظام .
6. التنمية : إحداث أي نوع من أنواع الأنشطة، سواء أكان زراعيًّا أو عمرانيًّا أو غيره - عدا التسوير سواء أكان بناءً أم زراعةً - لموقع ما أدى إلى تغيير معالم هذا الموقع سواء أكان للاستثمار أو غير ذلك.
7. الأراضي المنمَّاة : الأراضي المقام فيها أي نوع من أنواع التنمية.
8. حد حماية التنمية : الخطوط الموضحة في خرائط وثائق النطاق العمراني التي تحدد منطقة حماية التنمية حتى عام 1450هـ.
9. الأراضي البيضاء (الفضاء) : الأراضي التي لم تستثمر أو تعمر بأي نوع من أنواع التنمية، مهما كان نوع الملكية (صك زراعي، سكني، أو غيرها) والعبرة في حالة الوضع الراهن للأرض وقت نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية .

10. النسبة النظامية : المساحة المجانية التي تقتطع من كامل مساحة الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها.

11. النسبة التخطيطية : المساحة المقتطعة من الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها ، وتحسب نسبة مئوية من المساحة الكلية للأرض وقد تكون مساوية للنسبة النظامية أو أقل منها أو أكبر.

12. تقسيم الأرض : تجزئة الأرض إلى جزأين أو أكثر بما يتطلب إيجاد شارع أو أكثر لخدمتها.

13. تخطيط الأرض : إعداد تقسيم للأرض وتحديد شبكة الطرق والمرافق العامة وغيرها لخدمتها.

14. المخطط المعتمد : المخطط التنظيمي للأرض، المستكمل فيه الإجراءات النظامية المعتمدة.

15. الفكرة التخطيطية الأولية : المخطط التنظيمي الأولي - المعد من المالك - الشامل لكامل الأرض والطرق موضحاً عليه النسبة النظامية المقتطعة من الأرض المملوكة.

16. الطرق الرئيسة : هي الطرق المصممة لاستيعاب أكبر جزء من حركة المرور الداخلة للمدينة أو الخارجة منها ومعظم الحركة العابرة وكذلك ربط أجزاء المدينة.

17. تاريخ قرار التقدير : تاريخ اعتماد الجهة صاحبة المشروع لمحضر لجنة التقدير.

2. حالات نزع الملكية:

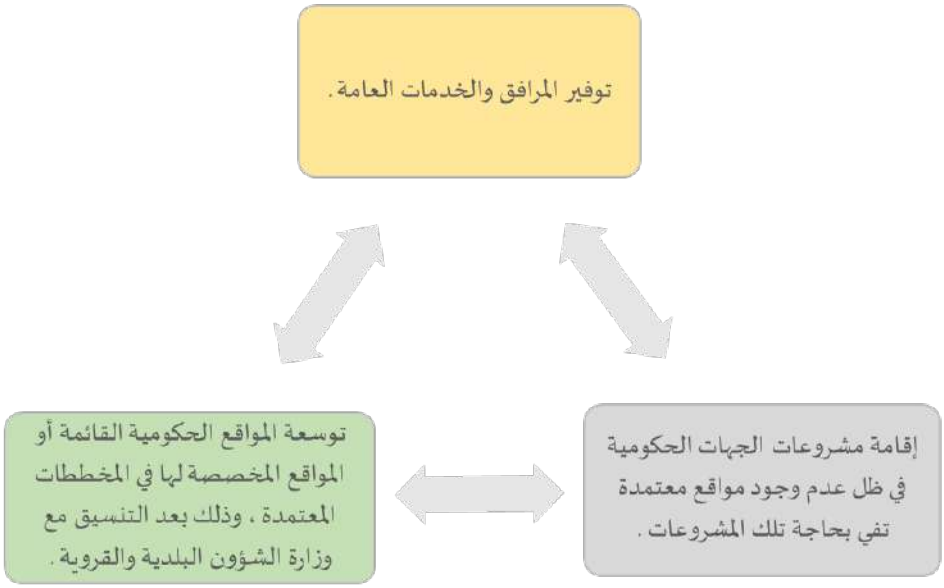
تُنزع ملكية العقارات للوزارات و المصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذات الشخصية المعنوية للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل لتنفيذ المشروعات المعتمدة في الميزانية ، وذلك في الحالات الآتية :

أ - لمصلحة المرافق والخدمات العامة .

الحكومية القائمة أو المواقع المخصصة لها في المخططات المعتمدة وذلك بعد التنسيق مع ، وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان .

ب-لتوسعة المواقع

ج- لمصلحة إقامة مشروعات الجهات الحكومية في ظل عدم وجود مواقع معتمدة تفي بحاجة تلك المشروعات



3. إجراءات عملية النزع :

تمر عملية النزع بمرحلتين رئيسيتان وهما كالتالي :

المرحلة الأولى : إصدار قرار نزع الملكية

- يصدر قرار الموافقة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينيبونهم ، على أن يتضمن القرار ما يلي :
  - رقم واسم المشروع المعتمد في الميزانية.
  - الجهة صاحبة المشروع .
  - الغرض من نزع الملكية .
  - المخطط المعتمد للمشروع.
  - دعوة الجهات المشاركة في لجنة وصف وحصر العقارات محل النزع ولجنة التقدير ، لتسمية مندوبيها خلال مدة لا تزيد على خمسة عشر يوماً.
  - الطلب من أصحاب العقارات الواقعة ضمن مخطط المشروع تزويد الجهة صاحبة المشروع بنسخ من مستندات تملكهم ، وتعبئة جدول المعلومات المتضمن بيان اسم مالك العقار أو ممثله وعنوانه المعتمد ووسيلة الاتصال به .

- ينشر قرار الموافقة في الجريدة الرسمية و في صحيفتين من الصحف اليومية التي توزع في المنطقة . كما تلصق صورة من الإعلان في مقر الجهة صاحبة المشروع ، و في مقر المشروع ، و المحكمة ، و في الإمارة أو المحافظة أو المركز ، و في البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها .

المرحلة الثانية : ما بعد إصدار قرار نزع الملكية

- تكوّن الجهة صاحبة المشروع لجنة تشترك فيها الأمارة و البلدية المختصة ، و تكون مهمتها دخول العقارات المشمولة بعملية الحصر والواقعة في حدود مخطط المشروع .

- تبلغ الجهة صاحبة المشروع مالكي أو شاغلي العقارات - أو من يمثلونهم - المشمولة بعملية الحصر بموعد دخول لجنة الحصر لعقاراتهم ، وذلك من خلال الإعلان عن تلك العقارات أو إبلاغهم على عناوينهم المعتمدة ، وإذا تعذر ذلك جاز للجهة صاحبة المشروع استخدام أي وسيلة أخرى تراها مناسبة .

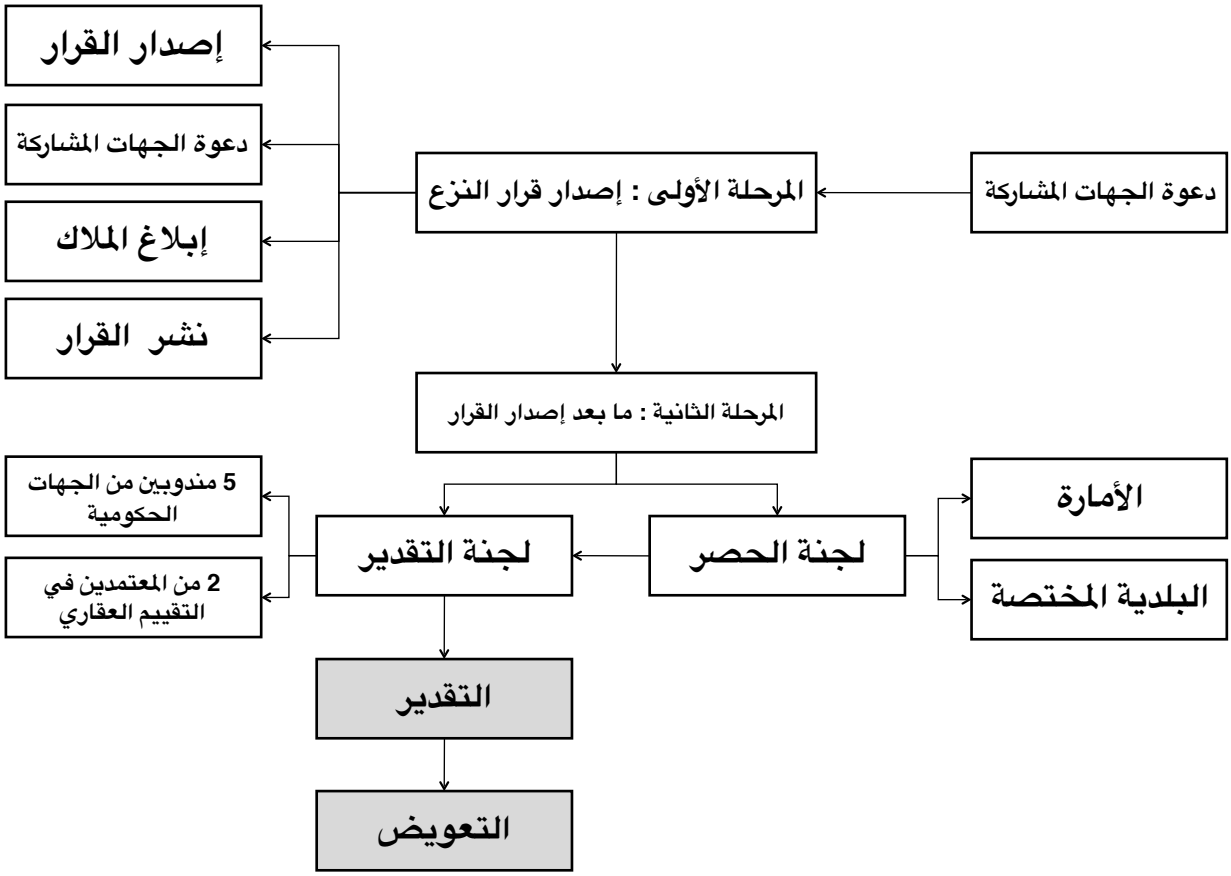
- يضمَّن في محضر الحصر بيان بالعقارات المجاورة لمحل النزع وكذلك عرض الشوارع المحيطة وأي معلومة يرغب المالك في إثباتها في محضر الحصر بشرط أن تكون مدعمة بالوثائق المؤيدة لها .

- تعد الجهة صاحبة المشروع مخططاً تفصيليًّا لكل عقار من العقارات المشمولة بعملية الحصر على حدة، على أن يتضمن هذا المخطط نوع العقار ومشتملاته من المباني و الأسوار و الأشجار و المزروعات و الآبار و السدود والعقوم و غير ذلك مما يمكن أن يكون له أثر في التعويض وبيانات صك الملكية - إن وجد - والرفع المساحي الخاص به وإجمالي مساحة العقار الكلية والمساحة المراد نزعها والباقي منها، وأي معلومة ترى الجهة صاحبة المشروع إدراجها.

- يوقع هذا المحضر من قبل أعضاء اللجنة وأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين ومن يمثلهم ، فإن امتنع أي من الأعضاء أو أصحاب الشأن عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان السبب ، ولا يمنع التوقيع من تصحيح الخطأ إذا ثبت ، كما تثبت الاعتراضات أن وجدت . و على اللجنة أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية .

- لا يجوز تقسيم أرض أو دمج عقار بآخر، أو الترخيص بالبناء في العقارات الواردة في مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، و ذلك اعتباراً من تاريخ التبليغ بقرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية .
- يتخذ تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض، ولا يعتد بما يتم بعد ذلك من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو بناء أو إحياء أو غرس أو نحو ذلك .

إجراءات عملية النزع:



٤. التقدير:

- تؤلف الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع على النحو التالي :
  - أولاً: خمسة مندوبين من الجهات الحكومية ، تسميهم جهاتهم و هم :
    - مندوب من الجهة صاحبة المشروع
    - مندوب من وزارة العدل
    - مندوب من وزارة الشؤون البلدية و القروية والإسكان
    - مندوب من وزارة الداخلية
    - مندوب من وزارة المالية
  - ثانياً: اثنان من أهل الخبرة على أن يكونا من المختصين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
- على الجهة صاحبة المشروع قبل مباشرة لجنة التقدير لمهماتها بوقت كاف إبلاغ مالكي أو شاغلي العقارات أو من يمثلونهم بتاريخ ووقت وقوف لجنةً التقدير ، وذلك من خلال الإعلان على تلك العقارات أو إبلاغهم على عناوينهم المعتمدة ، وإذا تعذر ذلك جاز للجهة صاحبة المشروع استخدام أي وسيلة أخرى ترى مناسبتها .
- في حالة امتناع مالك أو شاغل العقار محل النزع أو من يمثله عن تمكين لجنة التقدير من القيام بأعمالها، فعلى اللجنة إعداد محضر بذلك ورفعه إلى الجهة صاحبة المشروع لاتخاذ ما يلزم في هذا الشأن، مع إبلاغ مالك العقار بذلك قبل أن تتخذ الجهة صاحبة المشروع ما يلزم .
- تتولى الجهة صاحبة المشروع مهمة تنسيق عمل لجنة التقدير والدعوة إلى اجتماعاتها ، ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور جميع أعضائها ، وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات الأعضاء .
- تعد لجنة التقدير محضراً تدون فيه جميع المداولات والقرارات التي تتوصل إليها، وتُبَين فيه العقارات محل البحث ومشتملاتها ، وبيان المبلغ الإجمالي

للتعويض ، وأسماء الأعضاء المعترضين على التقدير ومقدار ما يرونه من تقدير وسبب اعتراضهم، ويوقعه جميع أعضاء اللجنة .

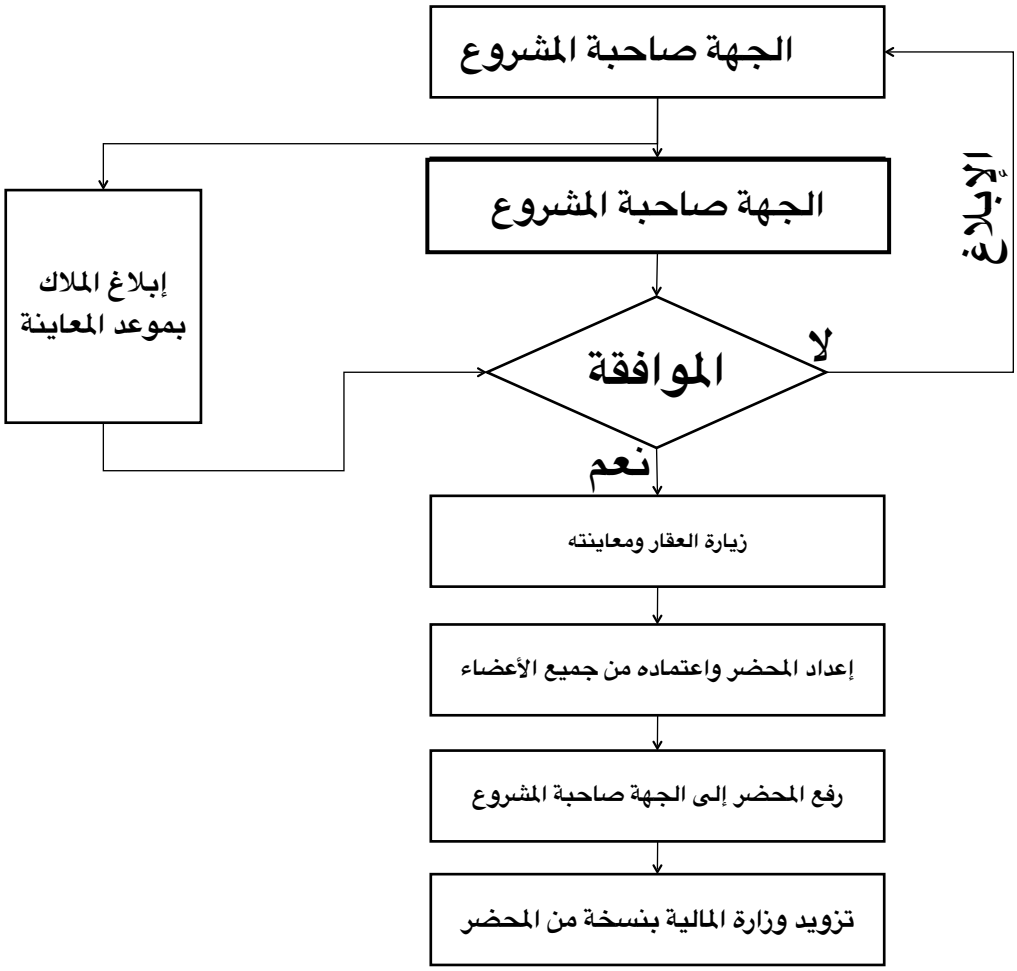
- ترفع لجنة التقدير محضرها - فور اكتمال توقيع الأعضاء عليه - إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتماده. وعلى الجهة صاحبة المشروع البت فيه وتزويد وزارة المالية بنسخة منه خلال مدة لا تتجاوز (خمسة عشر) يوماً من تاريخه.
- يعد قرار لجنة التقدير نهائيًا في حالة انقضاء ثلاثين يوماً من تاريخه دون اعتراض الجهة صاحبة المشروع، أو وزارة المالية على التقدير، وفي حالة الاعتراض تستكمل الجهة صاحبة المشروع الإجراءات وفقاً للنظام.
- عند تعذر تقدير العقارات المراد نزع ملكيتها، فعلى لجنة التقدير إعداد محضر تحدد فيه مدة التأجيل ومسوغاته ورفعه إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتماده .
- على كل عضو من أعضاء لجنة التقدير - قبل مباشرة مهماته في اللجنة - تقديم إقرار خطي للجهة صاحبة المشروع يتضمن أنه ليس له أو لزوجته أو لأحد أصهاره أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة حق أو مصلحة - مباشرة أو غير مباشرة - في أي من العقارات المشمولة بعملية نزع الملكية أو المتضررة من تلك العملية، وأنه ليس وكيلاً لأحد أصحاب الحقوق على أي من تلك العقارات أو وصيًّا أو قيِّما عليها، وفي حالة تحقق أيٍّ من تلك الحالات لدى أي عضو من الأعضاء ، فعلى الجهة صاحبة المشروع أن تطلب من الجهة التي يتبعها هذا العضو تسمية عضو آخر بدلاً منه في اللجنة .
- مع مراعاة المعايير والضوابط التي تضعها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، على لجنة التقدير الأخذ بطريقة أو أكثر من طرق التقدير ، على أن توضح في قرار التقدير الطرق التي أخذت بها ، التي من بينها ما يأتي:
  - المقارنة
  - التكلفة
  - الدخل

٥. التعويض :

يتم تحديد استحقاق التعويض بناءً على مساحة الأرض وموقعها وحالتها الراهنة ويكمن توضيح ذلك من خلال التالي :

- الأراضي المملوكة البالغة مساحتها (10.000 م2) عشرة آلاف متر مربع فأقل يتم التعويض عن كامل المساحة المقتطعة لتنفيذ شبكات الطرق الرئيسة من قبل الجهة صاحبة المشروع.

إجراءات عملية التقدير



- في حالة مرور طريق رئيس ضمن أراض منماة - أيًّا كان نوع التنمية - يتم التعويض عن المساحات المقتطعة وما يوجد عليها من مبانٍ ومنشآت وغراس.
- إذا طلب مالك الأرض المنماة تخطيطها أو تقسيمها فلا يعوض عما يقتطع منها لذلك في حدود النسبة النظامية ، ولا يعوض إذا كان تجاوُز النسبة النظامية بناءً على طلبه أو موافقته.
- **يستحق مالك الأرض البيضاء التعويض عما يقتطع لمصلحة التخطيط أو لتحديد وتنفيذ شبكات الطرق الرئيسة ، وفقاً لما يأتي :**

الموقع	حالة الأرض	حالات التعويض
داخل حدود التنمية	لم يسبق تخطيطها	- إذا كانت المساحة المتبقية بعد الاستقطاع أقل من 10,000م2 ولم تتجاوز النسبة النظامية ، فيتم تعويضه عن فرق المساحة . - إذا زادت المساحة المقتطعة عن النسبة النظامية . - تسري الحالتين أعلاه على النزع اللاحق في حال حدوثه .
	في مرحلة طلب اعتماد مخطط	- إذا عدلت الوزارة على الفكرة الأولية الموافق عليها و ترتب على هذا التعديل زيادة في النسبة المقتطعة عن النسبة النظامية .
خارج حدود التنمية	- إذا كانت المساحة المتبقية بعد الاستقطاع أقل من 10,000م2 ولم تتجاوز نسبة الاستقطاع 12% ، فيتم تعويضه عن فرق المساحة . - إذا زادت المساحة المقتطعة عن نسبة 12% . - تسري الحالتين أعلاه على النزع اللاحق في حال حدوثه .	

مثال (1) :

يمتلك أحمد أرض بيضاء لم يسبق تخطيطها داخل حدود التنمية بمساحة 15,000م2 و كانت المساحة المقتطعة 8,000م2 ، ما هي المساحة التي سيعوض عليها ؟

1) الفرق إلى مساحة 10,000م2 :

- المساحة المتبقية = 15,000م2 – 8,000م2 = 7,000م2
- فرق المساحة = 10,000م2 – 7,000م2 = 3,000م2

2) فرق النسبة النظامية 33% :

- نسبة المساحة المقتطعة = 8,000م2 / 15,000م2 = 53,33 %
- نسبة الزيادة عن النسبة النظامية = 20%
- مساحة نسبة الزيادة عن النسبة النظامية = 3,000م2

و عليه يكون التعويض عن فرق المساحة فقط ، وفي حال كان فرق النسبة النظامية أكبر من فرق المساحة إلى 10,000م2 ، فيعوض عن ذلك الفرق بعد خصم ما عوض عنه عن فرق المساحة .

مثال (2) :

يمتلك عبد الله أرض بيضاء خارج حدود التنمية بمساحة 500,000م2 ، وهناك مشروع لتنفيذ طريق إقليمي يقطع الأرض بطول 1,000م وبعرض 100م ، ما هي المساحة التي سيعوض عنها ؟

1) مساحة الطريق = 1000X100 = 100,000م2
2) نسبة الاستقطاع = 100,000م2 / 500,000م2 = 20%
3) فرق النسبة النظامية 12% :

- نسبة الزيادة عن النسبة النظامية = 8%
- مساحة التعويض= 500,000 x8% = 40,000م2

صرف التعويض :

يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر جاز لمن نزعت ملكيته طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه

التعويض العيني :

يجوز للجهة صاحبة المشروع أن تعرض على مالك العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة تعويضاً عينيًا من العقارات المملوكة للدولة بعد استكمال الإجراءات اللازمة في هذا الشأن وموافقة الجهة المختصة نظاماً، على أن يكون ذلك وفقاً للضوابط الآتية :

- الحصول على موافقة مالك العقار المنزوعة ملكيته، المتضمنة موافقته الأوليَّة على التعويض العيني بدلاً من التعويض النقدي.
- أن يكون العقار البديل وفقاً لمخططٍ معتمدٍ وخالياً من الشوائب والادعاءات وغير مستثمر أو مستأجر.
- أن تتولى لجنة التقدير تقدير قيمة العقار المنزوعة ملكيته والعقار البديل ، وذلك بشكل متزامن وخلال مدة لا تتجاوز (90) يوماً.
- ألاَّ تتجاوز نسبة الفرق بين القيمة النقدية للعقار البديل والقيمة النقدية للعقار المنزوعة ملكيته نسبة (30%) ، إذا كان الفرق في القيمة لمصلحة الجهة صاحبة المشروع .
- أن يصدر صاحب الصلاحية – بعد موافقة المالك الخطية على قرار لجنة التقدير - قرار الموافقة على إنهاء إجراءات التعويض العيني ، وأن تتخذ الجهة صاحبة المشروع الإجراءات اللازمة لنقل ملكية العقار الحكومي البديل باسم المالك، على ألاّ يُفرغ للمالك إلا بعد إفراغه لعقاره المنزوعة ملكيته بوساطة كاتب العدل أو المحكمة .

٦. حالات إلغاء النزع :

عند رغبة الجهة صاحبة المشروع الاستغناء عن العقار الذي سبق أن نزعت ملكيته أو جزء منه، ولم يكن من الممكن تخصيصه لمشروع آخر ذي نفع عام، فعليها مراعاة ما يأتي:

- أن يصدر قرار بالاستغناء من صاحب الصلاحية في كل من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان - ومصلحة أملاك الدولة كل بحسب اختصاصه وذلك دون الإخلال بما تقضي به الأنظمة والتعليمات في هذا الشأن.
- أن يبلغ قرار الاستغناء خطيًّا بموجب نسختين، إحداهما تسلم لمن نزعت ملكية العقار منه أو لورثته في محل إقامته أو عمله، والأخرى للجهة صاحبة المشروع.
- يجب أن يشتمل تبليغ قرار الاستغناء على ما يأتي:
  - اسم الجهة صاحبة المشروع .
  - موضوع التبليغ وتاريخه باليوم والشهر .
  - الاسم الكامل لصاحب العقار المنزوعة ملكيته أو ورثته.
  - اسم الموظف - أو من في حكمه - الذي قام بالتبليغ، والجهة التي يعمل فيها، وتوقيعه على كل من الأصل والصورة.
- على من سبق أن نزعت ملكية عقاره - في حالة رغبته في استرداد العقار - أن يتقدم هو أو أحد ورثته خلال ستة أشهر من تاريخ التبليغ المنوه عنه آنفاً بطلب خطي إلى الجهة صاحبة المشروع يتضمن رغبته في استرداد العقار مقابل إعادة التعويض المدفوع له سابقاً.
- إذا مضت المدة ولم يتقدم من سبق أن نزعت ملكية عقاره أو أحد ورثته إلى الجهة صاحبة المشروع بطلب استرداد العقار وإعادة التعويض المدفوع ؛ جاز للجهة صاحبة المشروع التصرف في العقار بالكيفية التي تراها محققة للمصلحة العامة، وذلك وفقاً للأنظمة المتبعة.

حالات إلغاء النزع

٧. النزع الجزئي:

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار سواء كان أرضاً فقط أو أرضاً و بناءً و غرساً فيتم التعويض على الجزء المنوع ، ويتم التعامل مع الجزء المتبقي بناء على قابليته للانتفاع لتحديد ما إذا كان النزع جزئي أو كلي ، وفي حال تضرر الجزء المتبقي فتتحمل الجهة صاحبة المشروع تكاليف الإصلاح والترميم إذا كانت قيمتها أقل أو مساوية لذلك الجزء .

٨. وضع اليد المؤقت على العقار:

يجوز للجهات الحكومية وضع اليد مؤقتاً على العقارات لقاء تعويض عادل لا يقل عن أجرة المثل تحدده لجنة التقدير. وذلك في حالات الطوارئ و الكوارث و الأوبئة وما شابهها ، أو لتنفيذ مشروع ذي نفع عام عاجل يتوقف على وضع اليد المؤقت على العقار المذكور ولا يوجد بديل سواهعلى أن يتم مراعاة الآتي :

- أن يصدر قرار وضع اليد المؤقت من قبل صاحب الصلاحية.
- على الجهة الحكومية - قبل وضع اليد المؤقت على العقار- أن تعد محضر وصف وحصر للعقار المراد وضع اليد عليه، وتسلم صورة منه لأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم؛ وذلك لمطابقته مع حالة العقار عند انتهاء المدة المحددة لوضع اليد.
- يتم تقدير التعويض المستحق عن مدة وضع اليد المؤقت على العقار من قبل لجنة التقدير، وبشرط ألا يقل التعويض عن أجرة المثل، بالإضافة إلى ما يترتب على ذلك من تكاليف، وتتخذ لجنة التقدير قراراتها بالأغلبية.

- على الجهة صاحبة المشروع عند الرغبة في الاستغناء عن العقار الذي تم وضع اليد المؤقت عليه؛ تبليغ مالكه بذلك قبل إخلائه بمدة كافية لا تقل عن (30) يوماً، وذلك بموجب خطاب تعده من نسختين إحداهما تُعطى للمالك أو لورثته في محل إقامته أو عمله والأخرى للجهة صاحبة المشروع .

- يجب أن يشتمل التبليغ أعلاه على اسم الجهة صاحبة المشروع، وموضوع التبليغ وتاريخه باليوم والشهر، والاسم الكامل لصاحب العقار محل وضع اليد أو ورثته، واسم الموظف - أو من في حكمه - الذي قام بالتبليغ والجهة التي يعمل فيها وتوقيعه على نسختي التبليغ.

- تتولى لجنة فنية تشكلها الجهة صاحبة المشروع بمشاركة ممثل من وزارة المالية تقدير التكاليف اللازمة لإصلاح التلفيات والأضرار التي أصابت العقار محل وضع اليد، والمدة اللازمة لإصلاحه ، وذلك بموجب محضر تثبت فيه حالة العقار وما لحق به من أضرار نتيجة الاستعمال ويوقعه أعضاء اللجنة والمالك أو صاحب الحق على العقار أو من يمثلهم ، فإن لم يحضر أي منهم بعد إبلاغه تبليغاً صحيحاً ودون إبداء عذر مقبول تستكمل اللجنة الفنية عملها وتوقع محضرها وفقاً للإجراءات المتبعة ، وعند اعتراض أي منهم على حجم الضرر أو نوعه والتكاليف اللازمة لذلك المثبتة في المحضر، فله أن يدون تحفظه ويوقع عليه ولا يؤثر ذلك على تسلمه للعقار .

- تتولى لجنة التقدير النظر في محضر اللجنة الفنية في حالة الاعتراض عليه، وعليها التحقق من الأضرار التي أصابت العقار محل وضع اليد، وإعداد محضر تبين فيه نوع الضرر وحجمه وكيفية معالجته والتكاليف المترتبة على ذلك , ولها أن تستعين بمن تراه من المختصين، وتتخذ قرارها بالأغلبية، على أن تنهي مهمتها خلال مدة لا تتجاوز تسعين يوماً من تاريخ تكليفها.

ضوابط وضع اليد المؤقت على العقار

• تمرينات:

السؤال الأول: عرف كل مما يلي:

التعويض : .....

الأراضي المنمَّاة : .....

النسبة النظامية : .....

تاريخ قرار التقدير : .....

السؤال الثاني: أذكر باختصار إجراءات عملية نزع الملكية

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

السؤال الثالث: أذكر باختصار أعضاء لجنة التقدير

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

السؤال الرابع: أذكر باختصار حالات إلغاء النزع

.....

.....

.....

.....

السؤال الخامس: أذكر باختصار ضوابط وضع اليد المؤقت على العقار

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

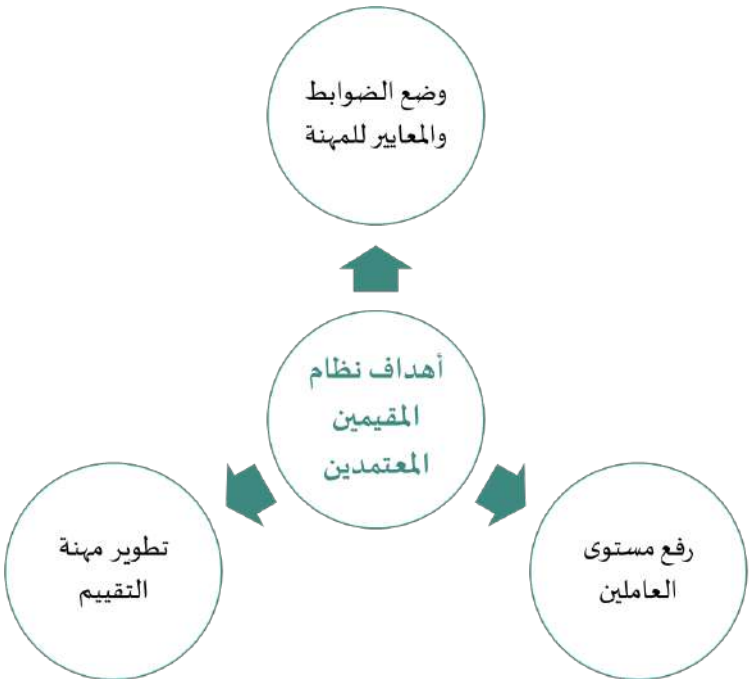
.....

.....

التقييم العقاري في المملكة العربية السعودية

٣. التقييم العقاري في المملكة العربية السعودية

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات ، و المنشآت الاقتصادية ، و المعدات ، و المتلكات المنقولة و نحوها و ذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433ه) و تهدف لتطوير مهنة التقييم ، ورفع مستوى العاملين بها , ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة و الحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة و المعايير الدولية للمهنة ، وتتمتع " الهيئة " بشخصية اعتبارية ، غير هادفة للربح ، ولها ميزانية مستقلة و تعمل تحت إشراف وزارة المالية .

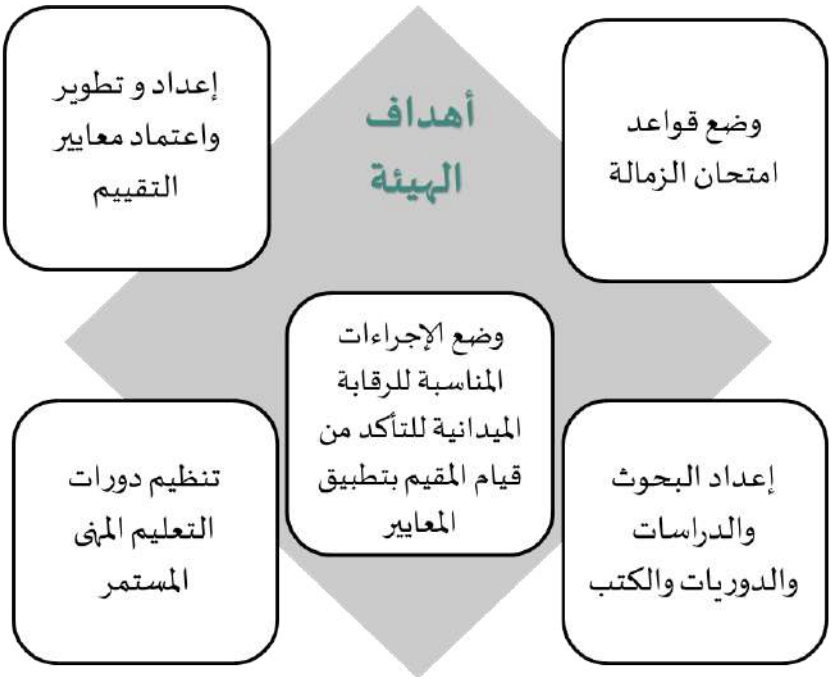


أهداف نظام المقيمين المعتمدين

و نظراً للحاجة الملحة للارتقاء بمهنة التقييم في المملكة ، و التي تعتبر من أهم عناصر حفظ مدخرات و أصول المال العام فقد صدر نظام المقيمين المعتمدين الذي يعرف عملية التقييم : بأنها عملية تحديد القيمة العادلة للعقارات ، أو المنشآت الاقتصادية ، أو المعدات و الممتلكات على اختلاف أنواعها , لغرض محدد .

و تكمن أهمية مهنة التقييم في حاجة معظم القطاعات مثل البنوك و شركات التأمين و الشركات العقارية وأجهزة الدولة المعنية بنزع الملكيات على مساعدتها في اتخاذ القرارات

الاقتصادية المهمة كقرار الشراء و البيع والاستحواذ و الاندماج ، و تقسيم الشركات و الإرث ، و فض النزاعات و التعويضات ، و تحديد جدوى الاستثمارات و إحلالها نحوه .



أهداف الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

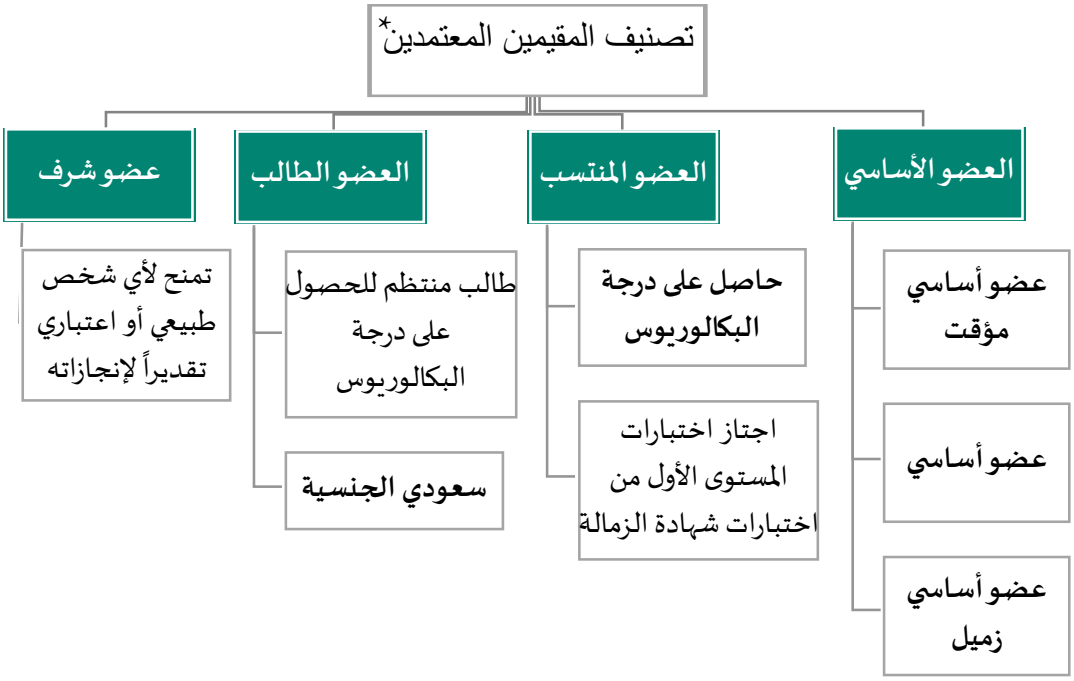
و ترى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) أن مهنة التقييم في المملكة مهنة واعدة ، سوف تسهم في خلق العديد من الفرص الوظيفية المميزة . و تهدف الهيئة للارتقاء بمهنة التقييم لمستوى المهن المرموقة مثل : الطب ، و الهندسة و خلافها من خلال وضع المعايير اللازمة لأعمال تقييم العقارات ، والمنشآت الاقتصادية ، والمعدات ، و الممتلكات المنقولة و نحوها ، و تطوير مهنة التقييم و رفع مستوى العاملين فيها مهنياً و فنياً وأخلاقياً ، و تأهيل الكوادر الشابة عبر برامج تعليمية متخصصة ، و اعتماد المقيمين المؤهلين لمزاولة المهنة في كل فروع التقييم .

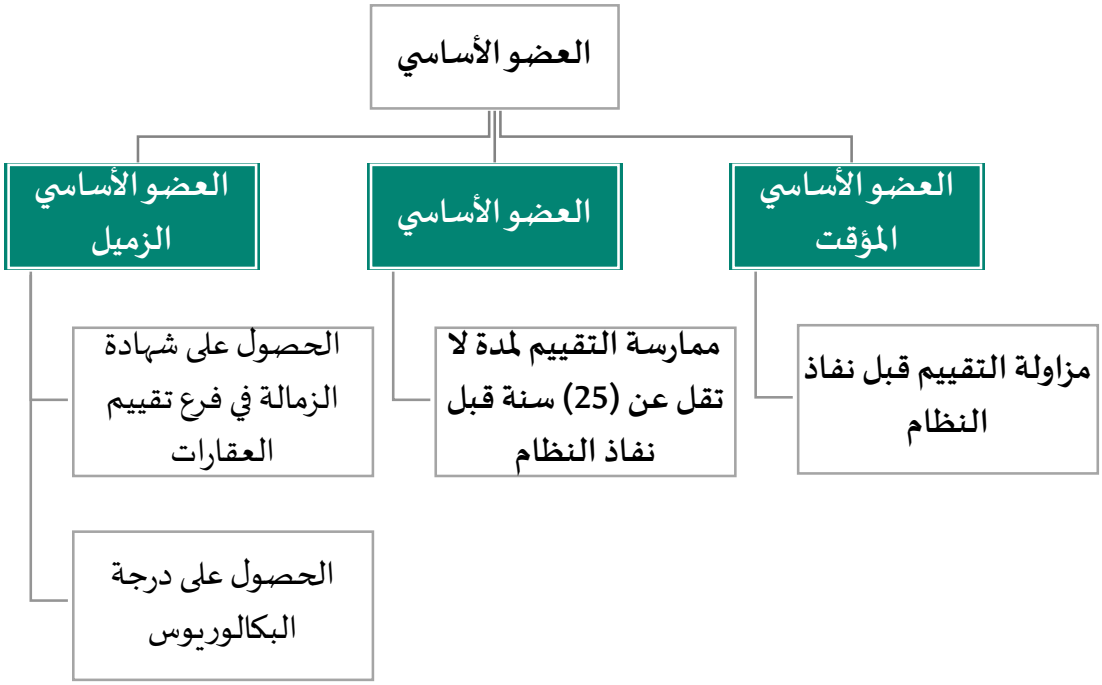
فروع التقييم

دور وواجبات الهيئة :

تسعى الهيئة إلى تحقيق الأهداف المنصوص عليها في هذا النظام واللائحة، وعلى الأخص ما يلي:

- إعداد وتطوير واعتماد معايير موحدة لفروع التقييم مجتمعة، ومعايير لكل فرع من فروعه.
- وضع القواعد العامة اللازمة لامتحان الحصول على شهادة الزمالة لكل فرع من فروع التقييم.
- تنظيم دورات التعليم المهني المستمر لتطوير مستوى المنتمين إلى المهنة، والمشاركة في الندوات واللجان المحلية والدولية المتعلقة بمهنة التقييم.
- إعداد البحوث والدراسات، وإصدار الدوريات والكتب الخاصة بالتقييم وما يتصل به.
- وضع الإجراءات المناسبة للرقابة الميدانية للتأكد من تطبيق المُقَيِّم لمعايير التقييم .





يحق لهم التوقيع على تقارير التقييم

* راجع اللائحة التنفيذية للمقيمين المعتمدين، إصدار أغسطس 2020، المادة الخامسة .

ا. التزامات المقيمين المعتمدين :

- يجب أن يوقع المقيم بنفسه تقارير التقييم التي يصدرها .

- يحظر على المقيم المعتمد قبول أي عمل للتقييم في جميع الحالات المبينة في قواعد السلوك، وعلى الأخص في الحالات الآتية:

أ- تقييم أي أصل إذا كان مالكاً له أو شريكاً في ملكيته أو راغباً في ذلك أو كانت له مصلحة به - مباشرة أو غير مباشرة - كأن يكون وسيطاً أو مسوقاً أو مستثمراً أو مُموّلاً لتملكه.

ب- تقييم أي أصل إذا كان بينه وبين مالكه أو أحد الشركاء فيه أو أحد أعضاء مجلس إدارته قرابة حتى الدرجة الرابعة.

ج- تقييم أي أصل لعميل يقدم له خدمات أخرى تؤثر على استقلاليته بشكل مباشر أو غير مباشر.

د- تقييم أي أصل مملوكٍ لمنشآت يملك فيها حصصاً أو أسهماً، أو يكون شريكاً لأحد كبار موظفيها أو أحد الشركاء فيها أو أحد أعضاء مجلس إدارتها، أو ناظراً لأحد أوقافها.

هـ- تقديم خدمة التقييم لأكثر من عميل في الموضوع ذاته إلا بعد أخذ موافقة مكتوبة من جميع العملاء.

3.4 شروط مزاولة مهنة التقييم العقاري

- التقيد بقواعد السلوك، ومعايير التقييم، والمعايير الفنية التي تصدرها الهيئة، والواجبات المحددة بموجب الأنظمة واللوائح التي تحكم عمل الهيئة.
- مباشرة أعمال التقييم أو التدرّب عليها عبر منشأة تقييم مُرخَّصة بأعمال التقييم في الفرع الذي حصل على عضوية فيه، وذلك بموجب عقود نظامية والارتباط بالمنشأة عبر الأنظمة الإلكترونية.
- التوقيع على جميع التقارير والأعمال التي شارك فيها.
- إبراز عضويته وترخيص المقيّم المعتمد الذي يعمل لديه أو يتعاون معه عند مباشرة أي عمل من أعمال التقييم بما في ذلك الأعمال الميدانية كالمعاينة وغيرها.

- عدم العمل في تقديم خدمة التقييم لأكثر من عميل لذات الموضوع إلا بعد أخذ موافقة مكتوبة من جميع العملاء.
- الالتزام بأن تكون عضويته في الهيئة سارية، طيلة عمله في منشأة التقييم.
- استخدام الأنظمة الإلكترونية المعتمدة لتنظيم مزاولة المهنة.
- العمل بمقتضى القواعد والتعليمات الفنية والمهنية المُبلَّغة له من الهيئة.

3.5 اشتراطات خاصة في بعض أعمال التقييم

لا يجوز للمقيم المعتمد أن يزاول أعمال التقييم المنصوص عليها في هذه المادة، إلا إذا مارس المهنة مدة لا تقل عن ثلاث سنوات بعد حصوله على الترخيص، على أن يستوفي ما يضعه المجلس -أو من يفوضه- من اشتراطات أو مؤهلات أو اختبارات إضافية، وذلك في الأعمال الآتية:

- تقييم الأصول الحكومية لكافة أغراض التقييم بما في ذلك التحول من الأساس النقدي لأساس الاستحقاق.
- تقييم عقارات صناديق الاستثمار العقاري.
- تقييم العقارات والعقارات الاستثمارية والآلات والمعدات لأغراض التقارير المالية للشركات المدرجة في السوق المالية.
- التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقار.

إجراءات القيد في السجل

- يجب على العضو أن يُبلغ عن أي سلوك غير مهني، أو غير أخلاقي، أو أيِّ خرقٍ لنصوص الأنظمة، أو اللوائح، أو الميثاق.
- عند تعرض أحد أعضاء الهيئة لأيٍّ من المواقف أو الأمور التي يشوبها الشك أو الريبة التي لم تتعرض لها نصوص الأنظمة أو اللوائح أو الميثاق بنصٍ صريحٍ فعليه الرجوع إلى الهيئة لتحديد الإجراءات الواجب إتباعها حيال ذلك الأمر.

المخالفات والعقوبات

ضوابط مزاولة مهنة تقييم العقارات

٢. ميثاق آداب و سلوك مهنة التقييم :

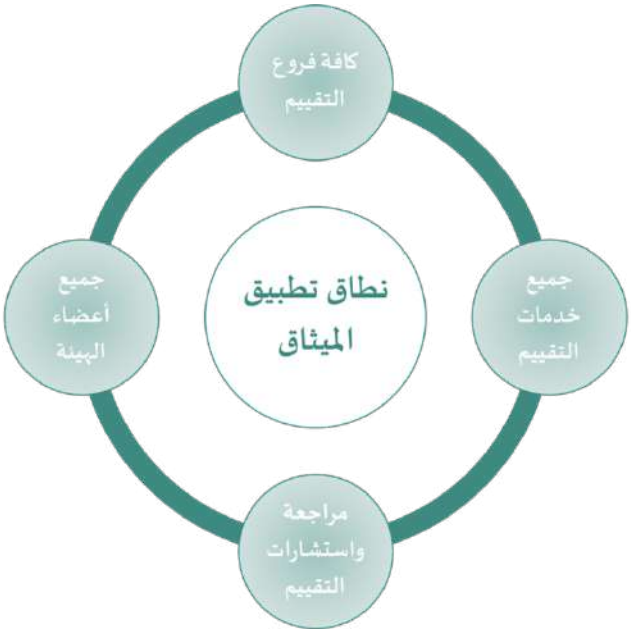
تؤكد "الهيئة السعودية للمُقَيِّمين المُعتمدين" على ما تمثله الأخلاق من أهمية لمهنة التقييم، وتلتزم الهيئة بفرض (ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم) ومراقبته بما يُسهم في تطوير مهنة التقييم، وتعزيز ثقة المجتمع بها والحفاظ عليها.

الغاية من الميثاق :

- تطوير المهنة والحفاظ على استمراريتها ورفعة شأنها.
- إن الالتزام بهذا الميثاق يعود إيجاباً على اكتساب ثقة العملاء والآخرين من أصحاب المصلحة في خدمات التقييم، ويمتد أثره ليشمل ثقة المجتمع في مهنة التقييم.

أهداف الميثاق :

- إعلاء المصلحة العامة.
- اكتساب ثقة الجمهور.
- الاعتزاز بالمهنة وجودة الأداء.



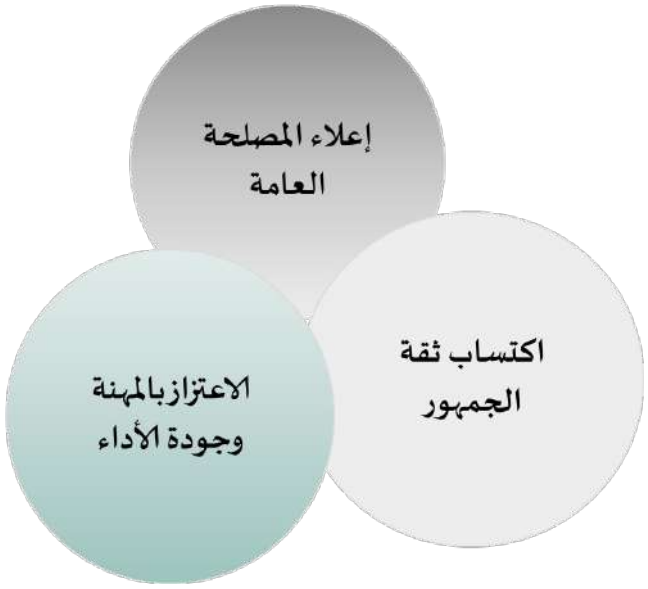
نطاق تطبيق الميثاق

مبادئ الميثاق :

المبدأ الأول : النزاهة

- يلتزم المقيم بالوضوح و الأمانة والتعامل الصادق والبعد عن الغش أو الخداع في جميع العلاقات المهنية والتجارية.
- يجب على المقيّم أن يقوم بعمله بمصداقية ومهنية و إخلاص وأن يتسم بالعدل فتكون أحكامه غير منحازة وآراءه محايدة.
- يجب على المقيّم أن يتسم بالقناعة والزهد عن المطامع فيترك الشبهات ويترفع عن مواقف الريبة ، فيدع ما يريبه إلى ما لا يريبه، وقد يمسك عن شيء من المباح مخافة الوقوع فيما هو محظور.
- يحظر على المقيّم أن يعد أو ينشر أو يتداول أو يشير إلى أو يرتبط عن عمد بأي حال بأي مهمة أو خدمة حول تقرير تقييم، يعتقد بأنه يتضمن آراء أو معلومات أو تحليلات أو نتائج، إما خاطئة أو مضللة أو متحيزة أو غير دقيقة أو غير مبررة.
- يحجب أو يحذف معلومات مطلوباً إدراجها ، وما من شأنه أن يكون مضللاً.
- إذا أدرك المقيّم في وقت لاحق ارتباطه بمثل هذه التقييمات فعليه اتخاذ خطوات فورية للتخلي عنها، على سبيل المثال: من خلال إصدار نسخة معدلة من التقييم أو التقرير.
- يحظر على المقيّم عند الدعاية لنفسه أو التسويق لجهة عمله للفوز بتكليف بأداء أعمال، أن يدعي لنفسه مؤهلات علمية أو مهنية أو سابقة خبرة لا يتمتع بها أو أن يتغاضى عن تصحيح معلومة حولها.
- يحظر أن يستخدم معلومات غير صحيحة أو إعلانات مضللة أو عروضاً مبالغاً فيها عن الخدمات التي يقدمها.
- يحظر تقديم ادعاءات كاذبة، أو مقارنات واهية، أو إشارات مسيئة لأعمال المقيّمين الآخرين.
- يحظر على المقيّم أن يقوم بعمله بطريقة تقود إلى الخطأ.
- يحظر على المقيّم أن يقوم أو يشارك في تقديم خدمات التقييم التي يرفض عامة المقيّمين القيام بها لأسباب منطقية.

- يلتزم المقيّم أن يتصرف باستمرار بطريقة تؤكد التزامه بالأنظمة والتشريعات النافذة والمتعلقة بعمله.
- يلتزم المقيّم بتجنب المواقف التي قد تؤدي بطرف ثالث حصيف ومطلع أن يستنتج أن نزاهته ونزعته المهنية نحو الشك قد تعرضت للشبهة.
- يحظر على المقيّم قبول هدايا أو هبات أو استثناءات غير معتادة قبل قبول مهمة تقييم أو أثناءها أو بعد اكتمالها بناء على نتيجة عمله.



الغاية من الميثاق وأهدافه

المبدأ الثاني : الاستقلالية

- يلتزم المقيّم بعدم التنازل عن الأحكام المهنية بسبب التحيز أو تعارض المصالح أو أي تأثير خارجي.
- يحظر على المقيّم أن يتصرف عن طرفين أو أكثر في المسألة نفسها إلا بموافقة خطية من الطرفين.
- يجب أن يتخذ المقيّم جميع الاحتياطات اللازمة لضمان عدم نشوء تعارض للمهام بين مصالح عملائه بعضهم البعض.
- يجب أن يتخذ المقيّم عند تقييم أصل ما، جميع الاحتياطات اللازمة لضمان عدم وجود مصلحة مباشرة أو غير مباشرة له أو لشركته أو أقاربه أو أصدقائه أو

شركائه في هذا الأصل وتشمل المصلحة غير المباشرة كل ما يؤثر عليه تقييم الأصل محل التقييم، وعند وجود مثل هذا التعارض عليه بالإفصاح عنه .

- يجب على المقيّم الإفصاح عن حالته كمقيّم داخلي، أو مقيّم خارجي مستقل.
- يجب الإفصاح عن التعارضات المحتملة خطيا قبل قبول المهمة أو التعارضات التي يكتشفها المقيّم في وقت لاحق.
- يجب الإفصاح عن التعارضات التي لم يكتشفها المقيّم إلا بعد الانتهاء من التقييم، فور اكتشاف تلك التعارضات.
- يلتزم المقيّم بتنفيذ أي مهمة بحزم واستقلالية ودون اعتبار للمصالح الشخصية.
- يلتزم المقيّم عند تقييم ملكية ما، ألا يدع ميوله الشخصية تؤثر على التقييم.
- يحظر على المقيّم أن يقبل مهام التقييم أو أن يعد أي تقييم ينطوي على آراء مقررة مسبقاً أو أهداف محددة سلفا .
- يحظر أن تعتمد رسوم أو أتعاب التقييم على نتائج التقييم، كأن تقدر بنسبة مئوية من قيمة الأصل، أو أن تشترط بتنفيذ الصفقة مثل .
- يحظر على المقيّم أن يقبل مهمة تعتمد على افتراضات من غير المرجح أن تتحقق في مدى زمني يتفق منطقياً مع تلك الافتراضات .
- يجب أن تكون الافتراضات منطقية، كتقييم أرض بفرض إزالة التلوث منها، شريطة أن تصاحبها دراسة عن احتمال تحقيق الافتراض ، وعن القيمة في حالة عدم إمكانية تحققه.
- يحظر على المقيّم الاعتماد على استنتاجات غير مدعومة، أو مبنية على أساس من الإجحاف من أي نوع، أو استنتاجات تعكس رأيا مجحفاً يعتمد عليه التقرير، أو يزيد من قيمته، أو استخدام ذلك.
- يجب أن يعمل المقيّم على تنوع عملائه وألا يعتمد كلية على عدد محدود من العملاء مما يهدد استقلاليته .
- عندما يقوم المقيّم بمراجعة تقرير معد بمعرفة مقيم أخر (كما يحدث في الإقراض الآمن أو غيره من الأغراض) يجب على المقيّم أن يكون محايداً دائماً وأن يقدم حكماً نزيهاً، وأن يبرر أسباب اتفاق رأيه مع استنتاجات التقرير أو اختلافه معها .

المبدأ الثالث : الكفاءة

- يجب أن يعمل المقيّم على حصول العملاء أو أصحاب العمل على خدمات تقييم مهنية على أتم وجه .
- يحظر أن يمارس التقييم من لا ينطبق عليه تعريف المقيّم الوارد في الأدلة الإرشادية لهذا الميثاق ولا يستوفي شروطه ومتطلباته .
- يجب أن يكون المقيّم على يقين من أن لديه المعرفة والمهارات الفنية والخبرة اللازمة لأداء خدمة التقييم بكفاءة ومهنية عالية ومستوى لائق .
- يلتزم المقيّم بالتصرف وفق المعايير الفنية والمهنية المعمول بها عند تقديم الخدمات المهنية.
- يجب على المقيّم ممارسة الحكم السليم في تطبيق المعرفة والمهارات المهنية عند أداء الخدمة.
- يلتزم المقيّم بالحفاظ على الكفاءة المهنية في المستوى المطلوب وذلك بالوعي المستمر وفهم التطورات في المعرفة والمهارات الفنية والمجالات ذات الصلة، والعمل على التطوير المهني المستمر للقدرات اللازمة لأداء العمل بكفاءة .
- يلتزم المقيّم باتخاذ الخطوات المناسبة لضمان الكفاءة المهنية للعاملين تحت أمرته ، وأن يتوفر لديهم التدريب والإشراف المناسبين .
- َيجب على المقيّم أن يعرف حدود قدراته، فإذا لم يكن لديه المعرفة المهنية والخبرة الكافية للإطلاع بخدمة تقييم وليس لديه القدرة على اكتسابها قبل إتمام المهمة فيجب عليه أن يستعين بشخص لديه خبرة في ذلك النوع من المهام، أو أن يعتذر عن أداء المهمة .

المبدأ الرابع : السلوك المهني

العمل بمهنية و جد ، و بذل العناية الكافية , و تقديم العمل في الوقت المناسب , وفقاً للمتطلبات النظامية المعمول بها و المعايير الفنية و المهنية ، و تجنب أي عمل يسيء للمهنة ، و يشمل :

1. قبول التعليمات :

يجب على المقيم قبل قبول أي مهمة أو الدخول في اتفاق لتنفيذها :

- تفهم أبعاد المهمة المطلوب أدائها، ويشمل ذلك: تحديد أطراف المهمة، والأصل محل المهمة، والغرض منها، وأساس القيمة المطلوبة؛ حتى يتمكن من الاتفاق مع العميل على نطاق العمل .
- التأكد من أن نطاق العمل كاف لتحقيق نتائج ذات مصداقية .
- التأكد من أن المهمة لا تمثل خطراً على الامتثال بأحد مبادئ هذا الميثاق، أو اتخاذ الضمانات المناسبة لدرئه .
- يسلم تعليمات أو تكليفات محددة من العميل، وأن يتم توثيقها خطياً بتفصيل يتفق مع معايير التقييم الدولية وذلك قبل بدء العمل؛ ولتفادي أي تفسير خاطئ للمعاني أو لنطاق العمل .
- يجب على المقيّم الاعتذار عن قبول التكليف بأي مهمة لا تستوفي النقاط السابقة، وإذا قبل المقيّم مهمة ثم اكتشف إحدى المخاطر على الامتثال لأي من مبادئ هذا الميثاق فيجب عليه الإفصاح عن هذا للعميل، ومن ثم يحدد كيفية التعامل مع هذه المهمة، وقد تكون هناك حالات ينسحب فيها المقيّم من المهمة بعد بدئها .
- يحظر على المقيّم قبول مهمة إذا كانت الظروف لا تسمح بتحقيق عمل دقيق وذي جودة عالية ونتائج موثوقة ؛ ما يؤدي لإحباط العميل والمقيّم على حد سواء ويؤثر على سمعة المهنة.

2. المساعدة الخارجية :

- عند الاستعانة بمساعدة خارجية لازمة لاستكمال مهارات المقيّم، فينبغي على المقيّم التحقق أولاً أن هؤلاء المساعدين لديهم المهارات والمبادئ الأخلاقية المطلوبة.
- يجب الحصول على موافقة العميل عند طلب المساعدة الخارجية، كما ينبغي الإفصاح عن هوية المساعدين ودورهم في إعداد تقرير التقييم .
- يجب ذكر إسهامات كل شخص في التقرير، وكيف استخدم المقيّم المعلومات التي قدموها في تقرير التقييم؛ مما يساعد العميل في فهم دور كل شخص، ويقلل من الالتباس .

3. الفعالية و المواظبة:

- يجب على المقيّم العمل بفعالية في تنفيذ تعليمات العميل، والمواظبة على اطلاعه بالمستجدات المهمة بصفة دورية.
- يجب على المقيّم العمل وفق متطلبات المهمة بعناية ودقة، والانتهاء منها في فترة زمنية معقولة وفي التوقيت المناسب.
- يجب على المقيّم العمل بجد في خدمة العملاء، وأن يبذل العناية الكافية لضمان أن تتم الخدمة المقدمة وفق جميع الأنظمة ، والمعايير الفنية والمهنية التي تنطبق على موضوع التقييم ، والغرض من التقييم أو كليهما .
- يجب على المقيّم التصرف بمسؤولية وكياسة في جميع التعاملات مع العملاء والعامة، والاستجابة بسرعة وفعالية لجميع التعليمات والشكاوى المعقولة.

4. السرية:

- يلتزم المقيّم بالتعامل مع شؤون العميل بتحفظ وسرية في جميع الأوقات، فلا يفصح عن أي بيانات حقيقية حساسة تم الحصول عليها من العميل، أو نتائج مهمة تم التوصل إليها لصالحه لأي شخص أو طرف آخر.
- يحظر على المقيّم استخدام المعلومات السرية المكتسبة نتيجة العلاقات المهنية لغرض شخصي، أو لصالح طرف ثالث.

- يلتزم المقيّم بالحفاظ على سرية المعلومات التي كشف عنها العملاء الفعليون، أو المحتملون، أو صاحب العمل.
- يلتزم المقيّم بالحفاظ على سرية المعلومات المكتسبة نتيجة العلاقات المهنية داخل المنشأة , أو الشركة المكلفة أو خارجهما.
- يلتزم المقيّم بالحفاظ على السرية في بيئته الاجتماعية، وأن يحذر من الإفصاح غير المقصود لزملاء العمل أو أفراد الأسرة.
- يلتزم المقيّم باتخاذ الخطوات اللازمة لضمان أن مرؤوسيه ومستشاريه ومساعديه يلتزمون بالحفاظ على مبدأ السرية.
- يلتزم المقيّم بالاستمرار في الامتثال لمبدأ السرية حتى بعد انتهاء العلاقة بين المقيّم والعميل أو صاحب العمل.
- يحق للمقيّم استخدام الخبرة السابقة عندما يغير المقيّم عمله أو يكتسب عميل جديداً ، بدون أن يستخدم أو يفصح عن أية معلومات سرية حصل عليها نتيجة لأي علاقة مهنية أو تجارية سابقة.

5. الإفصاح :

الإفصاح أمر أساسي لكي يفهم مستخدمو التقييم القضايا الرئيسية ، و لضمان أن تقارير التقييم ليس مضللاً ، و مع ذلك الإفصاح وحده ليس كافياً لتلبية المعايير الأخلاقية , ومع عدم الإخلال بمبدأ السرية فإنه يجوز الإفصاح عن معلومات سرية بشرط توافر حق نظامي أو مهني أو واجب للإفصاح مثل :

- أن يكون الإفصاح مصرحاً به بإذن كتابي صريح من قبل العميل أو صاحب العمل.
- أن يكون الإفصاح مسموحاً به أو مشروعاً نظامياً .
- أن يكون الإفصاح مطلوباً نظامياً مثل :

ا. تقديم وثيقة أو دليل في سياق إجراءات التقاضي.

ب. الإفصاح للسلطات العامة المناسبة عندما يتم التعدي على النظام.

ت. عندما يكون هناك واجب مهني أو حق للإفصاح ، مثل:

- الالتزام بمراجعة الجودة من قبل الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين .

- الرد على أي استفسار أو تحقيق من قبل الهيئة .
- الاستجابة لإجراء رقابي معمول به داخل الهيئة، كالعرض على لجنة النظر في المخالفات.
- حماية مصالح المقيّم في الإجراءات النظامية .
- التأكد من الامتثال للمعايير الفنية والمتطلبات الخلقية.

عند الإفصاح عن المعلومات السرية، يجب النظر في العوامل التالية:

- ما إذا كانت مصالح جميع الأطراف (بما في ذلك الأطراف الخارجية) قد تتضرر إذا وافق العميل أو صاحب العمل على الإفصاح عن المعلومات من قبل المقيم.
- مدى الإلمام بالمعلومات المتعلقة وإمكانية إثباتها. فإذا كانت هناك معلومات غير كاملة أو حقائق واستنتاجات لا أساس لها، فيجب أن تستخدم الأحكام المهنية في تحديد نوع الإفصاح الذي يتعين القيام به (إن لزم الأمر)
- طريقة الإفصاح المحتملة والطرف المفصح له ومدى مناسبته.

المعلومات و المستندات :

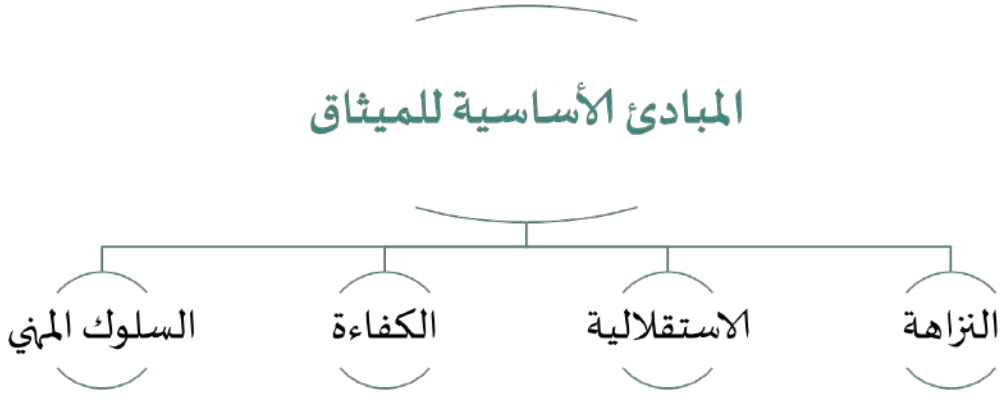
- يجب على المقيّم أن يتحقق بدقة من صحة البيانات المستخدمة في التقييم، وإمكانية الاعتماد عليها .
- يجب على المقيّم عندما يحصل على معلومات من العميل معرفة وتوثيق مدى ثقة العميل في هذه المعلومات، وأن يتأكد من دقتها بشكل معقول .
- يحظر أن يعتمد المقيّم على المعلومات التي يقدمها العميل أو أي طرف آخر دون التحقق من أهليتها أو التأكد من مصدرها، ما لم يتم تحديد طبيعتها ومدى الاعتماد عليها كشرط مقيد- أي كمحدد من محددات التقييم- .
- يجب على المقيّم إعداد ملف عمل لكل مهمة عند الانتهاء منها، ويجب أن يحتوي الملف على صورة ورقية أو إلكترونية طبق الأصل لكل التقارير المكتوبة والمراسلات والمذكرات والمستندات بالإضافة إلى المعلومات والبيانات والإجراءات الكافية لدعم رأي المقيّم مثل : الاستفسارات، والمعاينات، والمصادر، والطرق المستخدمة، والتحليل، والحسابات .

- يجب أن يحتوي الملف على كل المعلومات الداعمة لعمل المقيّم، حتى عند تقديم تقرير مختصر للعميل.
- يجب أن يكون ملف العمل معداً بحيث يستطيع شخص لا علاقة سابقة له بالمهمة الإطلاع عليه، وتحديد مراحل العملية التي مر بها المقيّم وصولاً إلى النتائج، وهذا هو الغرض الأساسي من ملف العمل .
- يجب الاحتفاظ بملف عمل لكل مهمة لمدة عشر سنوات على الأقل بعد انتهاء المهمة، ما لم تتضمن المهمة التقاضي وإلا تحتسب الفترة بعد انتهاء مدة التقاضي بما في ذلك الاستئناف.

الأدلة الإرشادية:

تصدر الأدلة الإرشادية كملاحق لهذا الميثاق بهدف :

- تقديم العون للمقيّم في شرح بعض المفاهيم العامة.
- تقديم أمثلة على المخاطر التي تهدد قدرته على الامتثال للميثاق بسبب مجموعة واسعة من العلاقات والظروف، والضمانات اللازم اتخاذها للقضاء على تلك المخاطر أو تقليلها إلى مستوى مقبول.
- تقديم إرشادات لنظم تلقي الشكاوى.
- تقديم الإجراءات التأديبية لمخالفة هذا الميثاق.
- استجابة لما يستجد من متطلبات المقيّمين أو السوق أو العملاء.



• تمرينات:

السؤال الأول:

اختر الإجابة الصحيحة فيما يلي:

1/ من شروط مزاولة مهنة التقييم:

ج) أن يكون شخصًا خبيرًا بمجال التقييم.	أ) أن يعمل في شركة تمارس مهنة التقييم.
د) أن يكون أي شخص مهتم في المجال من عامة الناس.	ب) أن يكون عضواً أساسياً في الهيئة.

2/ من مبادئ ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم:

ج) محدودية العملاء.	أ) السلوك المهني.
د) اعتبار الآراء والأهداف المحددة مسبقًا.	ب) اعتبار المصالح الشخصية.

3/ تُطبق على كل من يخالف أحكام النظام أيّاً من العقوبات التالية:

ج) إلغاء الترخيص.	أ) الإنذار.
د) الإجابة أ و ج معاً.	ب) السجن لمدة خمس سنوات.

4/ يحظُرُ أن يمارس التقييم من لا ينطبق عليه تعريف المُقَيِّم الوارد في الأدلة الإرشادية.. يندرج تحت مبدأ:

ج) مبدأ السلوك المهني.	أ) مبدأ النزاهة.
د) مبدأ الاستقلالية.	ب) مبدأ الكفاءة.

5/ يحظُر على المُقَيِّم أن يَحْجِبُ أو يَحْذِفُ معلومات مطلوبًا إدراجها.. يندرج تحت مبدأ:

ج) مبدأ السلوك المهني.	أ) مبدأ النزاهة.
د) مبدأ الاستقلالية.	ب) مبدأ الكفاءة.

السؤال الثاني:

(المُقَيِّم، إعداد وتطوير المعايير، طلبة منتسبون، المُقَيِّم المُعتمد، أعضاء أساسيون، أعضاء شرف، التقييم العقاري، أعضاء منتسبون)

أكمل الفراغات التالية باستخدام إحدى الاختيارات المتاحة لك في الأعلى:

1. _____ هو علم تحديد قيمة العقارات بكافة أنواعها.
2. _____ هو العضو الأساسي في الهيئة الحاصل على إحدى صفات العضوية الأساسية.
3. _____ هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية والذي يرخص له بمزاولة مهنة التقييم.
4. من أهداف الهيئة التي تسعى إليها _____.
5. تتكون الهيئة من _____

و_____و_____و_____.

السؤال الثالث:

ضع علامة صح أمام العبارة الصحيحة، وعلامة خطأ أمام العبارة الخاطئة، مع تصحيح الخطأ:

1. الهيئة السعودية للمُقَيِّمين المُعتمدين غير هادفة للربح ولها ميزانية مستقلة (_____).
2. 2يتم إيقاف مخالف أحكام النظام من ممارسة مهنة التقييم مدة خمس سنوات (___)
3. من صلاحيات الهيئة تشكيل لجان معايير التقييم بفروعه المختلفة (_____)
4. ليس بالضرورة أنّ كل من يمارس مهنة التقييم هو عضواً أساسياً في الهيئة (_____).
5. لا بد أن يكون الشخص المتقدم للقيد في السجل كامل الأهلية (_____).
6. يسري الميثاق على المُقَيِّمين الداخليّينَ فقط والذين اُسْتُثْنُوا من النظام حال ممارستهم إحدى خدمات التقييم (_____).

7. يجوز للمُقَيِّم أن يجمع بين المهنة ومزاولة الأعمال التي لا تتعارض مع سلوك المهنة وآدابها (____).

8. ينص مبدأ الاستقلالية على أن يَحْظُرُ على المُقَيِّم قبول هدايا، أو هبات، أو استثناءات غير معتادة قبل قبول مهمة تقييم أو أثناءها (____)

9. ينص مبدأ الكفاءة على وجوب إفصاح المُقَيِّم عن حالته كمُقَيِّم داخلي، أو مُقَيِّم خارجي مستقل (____)

10. يجب الحصول على موافقة العميل عند طلب المساعدة الخارجية، كما ينبغي الإفصاح عن هوية المساعدين ودورهم في إعداد تقرير التقييم (____)

المعايير العامة لمعايير التقييم الدولية

٤. المعايير العامة لمعايير التقييم الدولية

تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بكافة أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، وإعداد التقارير. وهي مصممةٌ بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم لجميع الأصول ولأيّ غرض من أغراض التقييم.

المعايير العامة في معايير التقييم الدولية

يجب الاتفاق على حدود ونطاق العمل الذي سيجري القيام به بين العميل والمُقيِّم، ويجب أن يتلقى المُقيِّم تعليمات واضحة من الشخص الذي يطلب التقييم، كما يجب التأكيد على هذه التعليمات كتابة، وجرت العادة أنْ يتم استخدام خطاب ارتباط لهذا الغرض، وخطاب الارتباط عبارة عن: عقدٍ مكتوبٍ ومبرمٍ بين المُقيِّم والعميل لتحديد شروط وبنود عملية التقييم، وإذا تغيرت شروط عملية التقييم بعد إصدار خطاب الارتباط يجب أن تظهر هذه التعديلات في صورة مُلحق على خطاب الارتباط، أو في صورة اتفاقية إضافية.

1-4 المعيار(101) : نطاق العمل

يصف نطاق العمل (ويسمى أحيانًا بشروط التعاقد) الشروط الأساسية لمهمة التقييم، مثل: الأصل محل التقييم ، والغرض من التقييم ، ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم.

يشمل نطاق العمل ما يلي:

1) **هوية المُقيّم**: يمكن أن يكون المُقيّم شخصًا أو مجموعة أشخاص أو منشأةً. وإذا كان لدى المُقيّم أيّ علاقة مادية، أو تداخل مع الأصل محل التقييم، أو مع الطرف المُكلف بالتقييم، أو أن المُقيّم في وضع لا يُسمح له بإعداد تقييم موضوعيّ غير متحيّز، فيجب على المُقيّم الإفصاح عن هذه العوامل في بداية مهمة التقييم. وإذا لم يحدث هذا الإفصاح لا تكون مهمة التقييم ممتثلةً للمعايير. وإذا احتاج المُقيّم إلى مساعدة ذات أهمية

يجب أنْ يُقِرَّ المُقيِّم القائم بعملية التقييم بأنه يتمتع بالكفاءة والحيادية اللازمة، ومن الممكن أنْ يكون المُقيّم شخصًا أو شركة، وعندما تكون هناك شركة مسئولة عن إعداد التقييم، فإن هذا الإقرار يخص استقلالية وموضوعية الشخص أو الأشخاص الذين يقومون بإعداد التقييم وأيّ مساعدين لهم.

مادية من آخرين فيما يتعلق بأيّ جانب من جوانب مهمة التقييم فيجب الاتفاق على طبيعة المساعدة ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها.

2) **هوية العميل** (إن وجد): من المهم التأكد من العميل الذي يتم إعداد التقييم لصالحه عند تحديد شكل ومضمون تقرير التقييم؛ وذلك لضمان احتوائه على المعلومات المناسبة لاحتياجاته.

يجب أن يُحدد نطاق العمل لمن يُقدم التقييم، وإن لم يكن ذلك الطرف موضحٌ من خلال من تجري مخاطبتهم، يتعين الإفصاح عن اسم الطرف الذي أَبرم الاتفاق مع المُقيِّم، ويجب التأكيد على نطاق العمل من جانب العميل بغرض أن يستوفيَ التقرير متطلباته، ويجب الاتفاق على الأشخاص المسموح لهم باستخدام التقرير، وكذلك القيود على من يجوز له الاستعانة بالتقرير، وتوثيق ذلك في نطاق العمل، كما يجب توثيق التغير في نطاق العمل.

3) **المستخدمين الآخرين**(إن وجد): من المهم التأكيد على وجود مستخدمين آخرين لتقرير التقييم وتحديد هويتهم واحتياجاتهم؛ لضمان احتواء التقرير على المعلومات المناسبة لهم.

4) **تحديد الأصول محل التقييم**: يجب تحديد الأصل محل التقييم بوضوح.

ضرورة تحديد موضوع التقييم تحديدًا واضحًا، وقد يكون موضوع التقييم حصة مِلْكِيَّة في أصلٍ ما، أو حقُّ استخدام هذا الأصل وعندما يشمل موضوع التقييم مجموعة من الأصول التي يمكن تحديدها بصورة منفصلة، أو في حال وجود مكونات لأصلٍ منفرد يمكن تقييم كل منها على حدة، فإن مجموع فُرادى الأصول أو المكونات قد يكون أكبر أو أقل من القيمة ككل.

5) **عملة التقييم**: يجب تحديد العملة في التقييم وفي تقرير التقييم أو النتيجة النهائية، فعلى سبيل المثال: يمكن إعداد التقييم باليورو أو بالدولار الأمريكي. وهذا الشرط مهمٌ خاصةً بالنسبة لمهام التقييم التي تشمل أصولًا في دول متعددة أو تدفقات نقدية بعملات مختلفة.

6) **الغرض من التقييم**: يجب توضيح الغرض الذي يُعدّ من أجله التقييم؛ لأنّه من المهم ألا يتم استخدام المشورة الخاصة بالتقييم خارج السياق المقصود أو لغير الغرض المقصود من التقييم. ويؤثر الغرض من التقييم عادةً على تحديد أساس القيمة المستخدمة.

هناك أغراض عديدة للتقييم، وتتضمن الأمثلة على ذلك: التقييم لاستيفاء أغراض البيع والضرائب والرهن وإعداد التقارير المالية وفض المنازعات ولأغراض قانونية ونظامية، وسيحدد غرض التقييم الأساس الذي سيستند إليه التقييم، ومن ثم ينبغي النّص بصورةٍ واضحةٍ وجلية على غرض التقييم، وإجراء التقييم تبعًا لذلك. وقد يرغب المُقيِّم في التأكيد على أن التقييم مُوَجهٌ لأشخاصٍ محددين، في ظروفٍ محددة، ولديهم احتياجاتٍ محددة، وقدرٍ محددٍ من المعرفة.

7) أساس القيمة المستخدمة: بناءً على المعيار 104 "أسس القيمة"، يجب أن يكون أساس القيمة مناسبًا لغرض التقييم. كما يجب ذكر مصدر أيّ تعريف مستخدم كأساس للقيمة، أو أن يتم شرحه. ولا ينطبق هذا الشرط على مراجعة

التقييم عندما لا يطلب تقديم أيّ رأي في القيمة أو تعليق على أساس القيمة المستخدم.

أساس القيمة هو الافتراض الأساسي الذي بموجبه يتم قياس نوع القيمة، ويجب في بداية الأمر تحديد غرض التقييم بهدف تحديد الأساس الصحيح للتقييم، ويجب أن تُعرف وتُحدد عملية التقييم أساس القيمة، مع الاستشهاد بمصدر التعريف المستخدم، وشرح مبررات استخدام هذا الأساس.

8) **تاريخ التقييم**: يجب ذكر تاريخ التقييم، وإذا كان تاريخ التقييم يختلف عن التاريخ الذي يتم فيه إصدار تقرير التقييم، أو التاريخ الذي تبدأ فيه أعمال البحث والاستقصاء، أو تاريخ إتمامها، فعندها ينبغي التمييز بين هذه التواريخ إن لزم الأمر.

تاريخ التقييم هو: التاريخ الذي يَستند إليه الرأي الخاص بقيمة الأصل. ويتحدد تاريخ تقرير التقييم في الوقت الذي يتم فيه الحصول على المعلومات ذات الصلة وتحليلها، ويشمل ذلك: المعلومات التي يتم الحصول عليها من المناقشات مع الإدارة أو أطراف أخرى. وجرت العادة أنْ يتوافق تاريخ التقييم مع التاريخ الذي يصدر فيه تقرير التقييم، وقد يختلف تاريخ التقييم عن تاريخ تقرير التقييم

9) **نطاق بحث المُقيّم**: يجب تحديد أيّ حدود أو قيود على أعمال المعاينة، والاستفسار، والتحليل، في مهمة التقييم . وإذا كانت المعلومات المطلوبة غير متوفرة بسبب أنّ شروط أعمال التقييم تُقيّد أعمال البحث والاستقصاء، فيجب عند قبول المهمة تحديد هذه القيود وأيّ افتراضات مهمة أو خاصة ناتجة بسبب هذه القيود في نطاق العمل .

يجب الإشارة في نطاق العمل إلى أيّ حدودٍ أو قيودٍ على أعمال البحث والاستقصاء التي يجري القيام بها، والافتراضات، والافتراضات الخاصة التي تتم الاستعانة بها بسبب هذه القيود.

يجب جمع المعلومات الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية والمعاينة، وتوجيه الاستفسارات، وإجراء التحليلات والعمليات الحسابية لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحوٍ ملائم، وعند النظر بعين الاعتبار في نطاق البحث والاستقصاء، والتحقق من صحة المعلومات الضرورية ذات الصلة.

10)**طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المُقيّم**: يجب تحديد طبيعة ومصدر أيّ معلومات يتم

الاعتماد عليها، بالإضافة إلى نطاق الأبحاث التي يجب إجراؤها أثناء عملية التقييم.

يجب الإفصاح عن جميع مصادر المعلومات المُستخدمة في التقرير، وحدود أعمال التحقق التي يجري القيام بها.

- على المُقيِّم تفنيد وتقدير المعلومات المالية والبيانات الأخرى ذات الصلة بصورةٍ نقديةٍ وموضوعيةٍ.
- يتباين مدى الاعتماد على المعلومات المُقدمة حسب الظروف والأحوال، على سبيل المثال: في معاملةٍ أو صفقةٍ يجري القيام بها في سوق مفتوحة قد يبحث المُقيِّم عن مؤشرٍ عام للقيمة؛ نظرًا لإمكانية مسح سوق المشترين على نحوٍ مرضٍ.
- إذا تم الحصول كتابة على تأكيدات من العميل أو الإدارة أو أيّ ممثلين آخرين للشركة يُحبّذ حصرُ هذه التأكيدات أو الإشارة إليها على أيِّ نحوٍ في تقرير التقييم.
- يجب أنْ يشير تقرير التقييم إلى أنّه ما لم يُذكر خلاف ذلك فإن المُقيِّم لم يُراجع أو يَفحص أو يَتحقق بأيّ صورةٍ من الصور من المعلومات المشار إليها ولا يُبدي أيَّ رأيٍ بشأنها. ويجب أنْ يُبين تقرير التقييم أنّه ستكون هناك اختلافات وفروق بين أيِّ معلوماتٍ ماليةٍ متوقعة، والنتائج الفعلية؛ نظراً لأنه جرت العادة ألاّ تقع الأحداث وألاّ تكون الظروف حسب المتوقع، وهذه الاختلافات والفروق قد تكون جوهرية.

11)**الافتراضات المهمة أو الافتراضات الخاصة أو كلاهما**: يجب تسجيل كافة الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة الموضوعة أثناء تنفيذ أعمال التقييم وعند إعداد التقرير.

12)**نوع التقرير الذي يتم إعداده**: يجب وصف شكل التقرير وطريقة إيصال التقييم.

13)**القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر:** عندما تقتضي الضرورة أو يكون من المحبذ تقييد استخدام المشورة الخاصة بالتقييم أو تحديد الذين يعتمدون عليها، فعندئذ يجب تسجيل ذلك.

- يعد التقييم لغرضٍ محدد ولمستخدمٍ محدد، على سبيل المثال: لأغراض الرهون العقارية واستخدامات البنوك، أو لأغراض إعادة التنظيم الداخلي، ومن الضروري الإشارة إلى الغرض الذي سيُستخدم من أجله التقييم، وما هي القيود على استخدامه، وتوزيعه ونشره لأغراضٍ أخرى.
- يجب أنْ يَذكر تقرير التقييم أنَه لا يتحمل أيّ مسؤولية عن الخسائر الناجمة عن الاستخدام غير المناسب أو غير المُجاز للتقييم.
- ومن دواعي الحيطة والحذر أن يحتفظ المُقيِّم بالحق في إدخال أيِّ تعديلاتٍ وعملِ أيِّ مراجعةٍ على التقييم، ودعم نتيجة التقييم في ظل ظروفٍ محددة، على سبيل المثال: عندما تتضح الحقائق التي كانت موجودة في تاريخ التقييم للمُقيِّم بعد تاريخ صدور التقييم.

14)**التأكيد على أن التقييم سيُعد وفقًا لمعايير التقييم الدّوليّة وأن المُقيّم سيقدّر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة:** يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدّوليّة وطبيعتها، مثل: تحديد أنّ التقييم قد تمّ وفقًا لمعايير التقييم الدّوليّة ولوائح الضرائب المحلية (انظر "الإطار العام" الخروج عن المعايير).

نطاق العمل

2-4 المعيار(102) : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- يجب أنْ تأخذ أعمال البحث والاستقصاء غرض التقييم وأساس القيمة في الحسبان.
- يجب تجميع الأدلة والشواهد الكافية بطرق متعددة مثل الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات، وإجراء العمليات الحسابية، والتحليلات.
- يمكن الاتفاق على نطاق البحث الذي يقوم به المُقَيّم. ويجب الإشارة إلى تلك الحدود في نطاق العمل، ولكن إذا كانت القيود المفروضة على البحث كبيرةً بحيث

لا يتمكن المُقَيّم من تقييم المدخلات بشكل كاف عندها يجب عدم ذكر أن التقييم قد تم تنفيذه وفقًا لمعايير التقييم الدَّوْليّة.

- عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المُقيّم، ينبغي التأكد من موثوقية المعلومات حتى لا يؤثر ذلك سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وفي الحالات التي يشك المُقيّم في مصداقية أو موثوقية المعلومات المقدمة عندئذ ينبغي عدم استخدام هذه المعلومات.

- يجب الاحتفاظ بسجل العمل الذي يتم إنجازه أثناء مهمة التقييم لفترة معقولة،وأن يتضمن السجل؛ المدخلات والمعطيات الرئيسة، وجميع العمليات الحسابية، وأعمال البحث والاستقصاء، وأسس العمل والتحليلات التي تم التوصل لنتائج التقييم على أساسها ، ونسخة من أي مسودة أو تقرير نهائي قدم للعميل.

- حال وجود شروطٍ نظامية، أو تنظيميةٍ، تختلف عن بعض متطلبات المعايير فيجب على المُقَيِّم اتباع الشروط النظامية و"الخروج عن المعايير"،ويعتبر التقييم وفقًا لمعايير التقييم الدَّوْلِيِّة. مثل الاحتفاظ بسجل التقييم لمدة 10 سنوات امتثالاً للنظام أو استخدام القيمة العادلة في التقييم لغرض التقارير المالية

3-4 المعيار(103) : إعداد التقارير

يحدد كلٌّ من غرض التقييم، ودرجة تعقيد الأصل محل التقييم، ومتطلبات المستخدمين مستوى التفاصيل المناسبة لتقرير التقييم. وينبغي على جميع الأطراف الاتفاق على شكل ونوع التقرير كجزء من إعداد نطاق العمل .

عندما يكون التقرير لمهمة تقييم تشمل أصلًا أو أكثر فيجب أنْ يُقدم التقرير المعلومات التالية على الأقل:

(أ) نطاق العمل المنجز. (14 عنصر محدد مسبقًا في نطاق العمل)

(ب) الأسلوب أو الأساليب المستخدمة.

(ج) الطريقة أو الطرق المطبقة.

(د) المدخلات الرئيسة المستخدمة.

(ه) الافتراضات المقدمة.

(و) استنتاج القيمة والأسباب الرئيسة لأيّ نتيجة تم التوصل إليها.

(ز) تاريخ التقرير (الذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم).

يمكن أنْ تُدرج بعض المتطلبات المذكورة أعلاه صراحةً في التقرير أو بالإشارة إليها ووثائق أخرى (عقد المهمة، ووثائق نطاق العمل، والسياسات والإجراءات الداخلية، وغيرها).

- **تقارير مراجعة التقييم**

في الحالات التي يكون فيها التقرير لمراجعة تقييم فيجب أن يُقدم التقرير المعلومات التالية على الأقل:

(أ) نطاق العمل المنجز، بما في ذلك العناصر الـ 14 المشار إليها في المعيار 101 "نطاق العمل"، بقدر ما ينطبق كلٌّ منها على المهمة.

(ب) تقرير التقييم محل المراجعة والمدخلات والافتراضات التي اعتمد عليها التقييم.

(ج) استنتاجات المُراجع عن المهمة محل المراجعة، متضمنةً الأسباب الداعمة لها.

(د) تاريخ التقرير (الذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم).

4-4 المعيار(104) : أسس القيمة

- تصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير أو نوع القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة. ومن المهم أن يكون أساس (أو أسس) القيمة ملائمًا لشروط وغرض مهمة التقييم؛ وذلك لأنّ أساس القيمة يمكن أن يؤثر على اختيار أساليب التقييم والمدخلات والافتراضات والرأي النهائي للقيمة.

- قد يحتاج المُقيّم أحيانًا إلى استخدام أسس مختلفة للقيمة تحددها الأنظمة واللوائح، أو عقدٌ خاصٌ، أو أيُّ وثيقة أخرى. وفي هذه الحالة لابد من تفسير هذه الأسس وتطبيقها وفقاً لأحكام الوثيقة المصدر.

- مع أنّ هناك العديد من الأسس المختلفة للقيمة المستخدمة في التقييمات إلّا أنّ لمعظمها عناصر مشتركة، مثل: المعاملة المفترضة، والتاريخ المفترض للمعاملة، وأطراف المعاملة المفترضة.

(أ) أسس معايير التقييم الدّوليّة للقيمة

يجب أن يختار المُقيّم أساس (أو أسس) القيمة وفقًا لشروط وأغراض التقييم. وينبغي أن يأخذ المُقيّم التعليمات والمدخلات من العميل أو ممثليه في عين الاعتبار عند اختيار أساس القيمة. وبغض النظر عن التعليمات والمدخلات المقدمة إلى المُقيّم، ينبغي ألّا يستخدم المُقيّم أساسًا للقيمة غير مناسب للغرض المقصود من التقييم (مثل: إذا صدرت تعليماتٌ باستخدام أحد أسس معايير التقييم الدّوليّة للقيمة لأغراض محاسبية بموجب المعايير المحاسبية الدّوليّة فقد يتطلب الامتثال للمعايير من المُقيّم أن يستخدم أساسًا للقيمة غير مُعرَف أو مذكور في معايير التقييم الدّوليّة).

1. القيمة السوقية:

هي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلُّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

يتم تطبيق تعريف القيمة السوقية بناءً على التصوّرات التالية:

1. يشير "المبلغ المقدّر" إلى السعر المستحق مقابل الأصل في معاملة سوقية على أساس محايد. بينما يقصد بالقيمة السوقية السعر الأكثر ترجيحًا والذي

يمكن الحصول عليه في السوق على نحو معقول في تاريخ التقييم وفقًا لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع، كما أنه السعر الأكثر فائدة للمشتري.

2. المبدأ الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول والالتزامات- قيمة الأصل عبارة عن مبلغ تقديري وليست مبلغًا محددًا بصورة مسبقة أو سعر بيع فعلي.

3. تاريخ التقييم وهو: القيمة المحددة بزمن معين في تاريخٍ معلوم، وذلك لأنّ الأسواق وظروفها يمكن أن تتغير مما قد يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. وتُبين قيمة التقييم حالة السوق وظروفه في تاريخ التقييم وليس في أيّ تاريخ آخر.

4. "المشتري الراغب" وهو الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه.

5. "البائع الراغب" وهو الشخص الذي لا يكون حريصًا ولا مجبرًا على البيع بأيّ سعر، ولا يتعامل بسعر لا يُعد معقولًا في السوق الحالي.

6. "معاملةٌ على أساسٍ محايدٍ" وهي معاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة خاصة مثل: شركة أم وشركاتها التابعة، أو مالك الأرض والمستأجر، ويمكن أن تتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة.

7. بعد تسويق مناسب يتم عرض الأصل في السوق بأفضل طريقة ممكنة وفي أنسب فترة زمنية حسب نوعية الأصل.

8. "يتصرف كلُّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة" أنّ كلًّا من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه، واستخداماته الفعلية والممكنة، وحالة السوق في تاريخ التقييم.

9. دون قسرٍ أو إجبارٍ – أيّ كل طرف لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.

- القيمة السوقية تمثل مبلغًا متفاوضًا عليه في سوق تنافسيّة مفتوحة يتصرف المشاركون فيها بكل حرية. ويمكن أن تكون سوق الأصل سوقًا دوليةً أو

محليةً، كما يمكن أن تتألف السوق من العديد من المشترين والبائعين أو عدد محدود من المشاركين. وتكون السوق التي يعرض فيها الأصل للبيع هي عادةً السوق التي تجري فيها مبادلة الأصل المعروض.

- تُبين القيمة السوقية أعلى وأفضل استخدام للأصل. وأفضل استخدام هو الاستخدام الذي يعمل على تعظيم قيمة وإمكانات الأصل بأقصى قدر ممكن وعلى النحو الذي يجيزه القانون ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية. ويمكن أن يكون الاستخدام الأعلى والأفضل هو الاستخدام الحالي للأصل أو استخدامٌ آخرُ بديلٌ، ويحدد ذلك المشارك في السوق بناءً على تصوراته حول نوع الأصل والسعر الذي يرغب في دفعه.

- لا تعكس القيمة السوقية سمات الأصل الذي له قيمة بالنسبة لمالك أو مشتر محدد وغير متاح للمشترين الآخرين في السوق. وهذه المزايا يمكن أن تتعلق بالخصائص المادية أو الجغرافية أو الاقتصادية أو القانونية للأصل. وتشترط القيمة السوقية تجاهل أيّ عنصر من هذه القيمة؛ لأنها في أيّ تاريخ معين تفترض وجود مشتر راغب وليس مشتر راغب محدد.

2. الإيجار السوقي

هو عبارةٌ عن المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير العقار في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلٌّ طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار.

يُمكن استخدام الإيجار السوقي كأساس للقيمة عند تقييم حقّ أساسيّ يخضع لعقد إيجار أو حقّ نشأ عن عقد إيجار. وفي مثل هذه الحالات من الضروري النظر في القيمة الإيجارية التعاقدية وفي القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفةً عن بعضها البعض. ويُمكن تطبيق شرح القيمة السوقية المبين أعلاه في تفسير القيمة الإيجارية السوقية.

1. القيمة المنصفة

هي السعرُ المقدَّرُ لنقل ملكيّة أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددين وراغبين، وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنيّة في هذه القيمة (لا ينطبق على التقييمات لأغراض إعداد التقارير المالية)، إذ ترى لجنة المعايير بمجلس معايير التقييم الدولية أن تعريف القيمة العادلة في إعداد التقارير المالية يتوافق عموماً مع مفهوم القيمة السوقية، ولكن مفهوم القيمة المنصفة هو أوسع نطاقاً من القيمة السوقية.

هي السعر الذي يبين مزايا وعيوبَ محددة تأتي من الملكيّة بين طرفيْن محدديْن وليس من السوق بوجه عام، وهي غالباً ما تُطبّق في سياقات قانونية وبموجب أحكام قضائية، وهي تقدير منطقي وغير متحيز لسعر السوق المحتمل لسلعة أو خدمة أو أصل. ومن الممكن تمييز القيمة المنصفة بشكل واضح عن القيمة السوقية ، إذ تتطلب القيمة المنصفة تقييماً للسعر العادل بين طرفيْن محددين مع الأخذ في الاعتبار المزايا أو العيوب التي يجنيها كلُّ طرف من المعاملة، وفي المقابل تستبعد القيمة السوقية بوجه عام أيّة مزايا لا تكون متاحة للمشاركين في السوق.

2. القيمة الاستثمارية:

هي قيمةُ أصلٍ ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به، وتبين القيمة الاستثمارية الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها، كما تستخدم غالباً لقياس أداء الاستثمار، وتحفز الفروق بين القيمة الاستثمارية للأصل وقيمته السوقية حافزاً للمشترين والبائعين لدخول السوق.

الفرق بين القيمة السوقية والقيمة الاستثمارية: هو أن القيمة السوقية هي بالأساس قيمة الأصل في سوق مفتوحة، بينما تتحدد القيمة الاستثمارية من قِبَل مستثمرٍ فرديٍّ بناءً على القواعد والأهداف والمعايير الفريدة من نوعها الخاصة بهذا المستثمر.

3. القيمة التكاملية

هي عنصرٌ إضافيٌّ للقيمة، وتنتج عن ضَمِّ أصليْن أو حصتيْن أو أكثر معاً، بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة.

تنشأ القيمة التكاملية والتي كانت تُعرف من قَبْل بالقيمة التزاوجية من تجميع أصليْن أو أكثر لإنشاء أصلٍ جديدٍ يُحقق قيمةً أعلى من مجموع قِيَم فُرادى الأصول.

4. قيمة التصفية

قيمة التصفية هي المبلغ الناتج عن بيع أصل أو مجموعة من الأصول تدريجيًا على أجزاء متفرقة. وينبغي أن تأخذ قيمة التصفية في الاعتبار تكاليف تجهيز الأصول؛ لكي تكون قابلةً للبيع، وكذلك الأنشطة المتعلقة بالتصرف فيها. ويمكن تحديد قيمه التصفية في إطار فرضيتين مختلفتين للقيمة:

أ) معاملةٌ منظمةٌ ذات فترة تسويقية نموذجية.

ب) معاملةٌ قسريةٌ ذات فترة تسويقية قصيرة

ويجب أن يُوضّح المُقيّم أيّ فرضية للقيمة تمّ استخدامها.

(ب) أسسٌ أخرى للقيمة (قائمةٌ غير شاملة):

1. القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدّوليّة)
2. القيمة السوقية العادلة (منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية)
3. القيمة السوقية العادلة (دائرة الإيرادات الداخلية للولايات المتحدة الأمريكية)
4. القيمة العادلة (القانونية أو التشريعية)

(ج) فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض

تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل أو الالتزام. ويمكن أن تتطلب أسسًا مختلفةً من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة. وفيما يلي بعض الفرضيات الشائعة للقيمة:

- الاستخدام الأعلى والأفضل.
- الاستخدام الحالي.
- التصفية المنظمة.
- البيع القسري.

1. الاستخدام الأعلى والأفضل

الاستخدام الأعلى والأفضل هو الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمةً للأصل من وجهة نظر المشارك. وعلى الرغم من أنّ المفهوم يُطبق عادةً على الأصول غير المالية؛ لأنّ العديد من الأصول المالية ليس لها استخداماتٌ بديلةٌ، ولكن يمكن أن تكون هناك ظروفٌ يلزم فيها النظر في أعلى وأفضل استخدام للأصول المالية.

يجب أن يكون الاستخدام الأعلى والأفضل ممكنًا من الناحية المادية (بقدر الإمكان)، وممكنًا من الناحية المالية، ومسموحًا به قانونيًا، ويحقق أعلى قيمة. إذا كان الاستخدام الأعلى والأفضل مختلف عن الاستخدام الحالي، فإنّ تكاليف تحويل الأصل إلى أعلى وأفضل استخدام يؤثر على القيمة.

2. الاستخدام الحالي

الاستخدام الحالي هي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، الاستخدام الأعلى والأفضل.

3. التصفية المنظمة

التصفية المنظمة هي قيمة مجموعة من الأصول التي يمكن تحقيقها في عملية التصفية، في ظل منح البائع فترة زمنية معقولة لإيجاد مشتر (أو مشترين)، مع اضطراره إلى بيع الأصل على ما هو عليه وفي مكانه.

يمكن أن تختلف الفترة المعقولة للعثور على المشتري (أو المشترين) حسب نوع الأصل وظروف السوق.

4. البيع القسري

يستخدم مصطلح "البيع القسري" غالبًا في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإجبار للقيام بالبيع، ونتيجةً لذلك تصبح فترة التسويق غير كافية، وقد لا يستطيع المشترون

القيام بأعمال الفحص النافي للجهالة. ويعتمد السعر الذي يمكن الحصول عليه في هذه الظروف على طبيعة الضغوط على البائع وأسباب عدم إمكانية القيام بالتسويق المناسب. كما يمكن أن يبين هذا السعر تبعات عدم تمكن البائع من البيع في الفترة المتاحة. ولا يمكن تقدير السعر الذي قد يتم الحصول عليه في البيع القسري بصورة معقولة ما لم تتضح طبيعة القيود المفروضة على البائع وسببها. ويبين السعر الذي يقبل به البائع في عملية البيع القسري ظروفه الخاصة أكثر من ظروف بائع راغب افتراضي وفقًا لما ورد في تعريف القيمة السوقية. وليس للسعر الذي يمكن الحصول عليه بموجب البيع القسري سوى علاقة عارضة مع القيمة السوقية أو أيّ من أسس القيمة الأخرى الواردة في هذا المعيار. و"البيع القسري" عبارةٌ عن وصف للموقف الذي تتم فيه المبادلة ولا يعتبر أساسًا للقيمة.

عادةً ما يتم استبعاد معاملات "البيع القسري" المؤكدة عندما يكون أساس القيمة هو القيمة السوقية، ولكن من الصعب التحقق من أنّ معاملةً تجاريةً محايدة في السوق هي عملية بيع قسريّ.

5-4 المعيار(105) : أساليب وطرق التقييم

يجب أن يتم النظر في أساليب التقييم المناسبة، وفيما يلي شرحٌ وتفصيلٌ للأساليب الثلاثة الرئيسة للتقييم، والتي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار، وتوقع الفوائد، والاستبدال.

الأساليب الأساسية في التقييم هي:

أ) أسلوب السوق

ب) أسلوب الدخل

ج) أسلوب التكلفة

يتضمن كلٌّ أسلوب طرقًا مختلفةً ومفصلةً للتطبيق.

يهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، فلا توجد طريقةٌ واحدةٌ مناسبةٌ لكافة حالات التقييم الممكنة. وينبغي أن تنظر عملية الاختيار فيما يلي على الاقل:

أ)أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم.

ب) نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة.

ج)مدى ملاءمة كلّ طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل والأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية.

د)توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة.

لا يُطلب من المُقيّم استخدام أكثر من طريقة لتقييم الأصل، خاصةً عندما يكون المُقيّم واثقًا في دقة ومصداقية طريقة واحدة عند اعتبار حقائق وظروف مهمة التقييم. ومع ذلك ينبغي أن ينظر المُقيّم في أكثر من أسلوب أو طريقة تقييم واستخدامها للتوصل إلى مؤشر للقيمة، لا سيما عندما تكون المعلومات أو المدخلات غير كافية لطريقة واحدة أن تحصل على نتيجة موثوقة.

1. أسلوب السوق:

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.

ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.

ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.

ج) وجود معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

يُعرف أيضًا أسلوب السوق بأنه: الأسلوب الذي يستند إلى أوضاع السوق، أو أسلوب المقارنة، ويستند هذا الأسلوب إلى مفهوم الإحلال، وفكرة هذا المفهوم هي: أن المستثمر لن يدفع مقابل أصلٍ ما سعرًا أعلى من المدفوع في أصول مماثلة وفي ظل ظروف مماثلة، ويتم التوصل للقيمة السوقية للأصل بمقارنة الأصل موضوع التقييم بأدلة وشواهد على عمليات بيع لأصولٍ مماثلةٍ أو طبق الأصل.

2. أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

أ)عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين.

ب)تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.

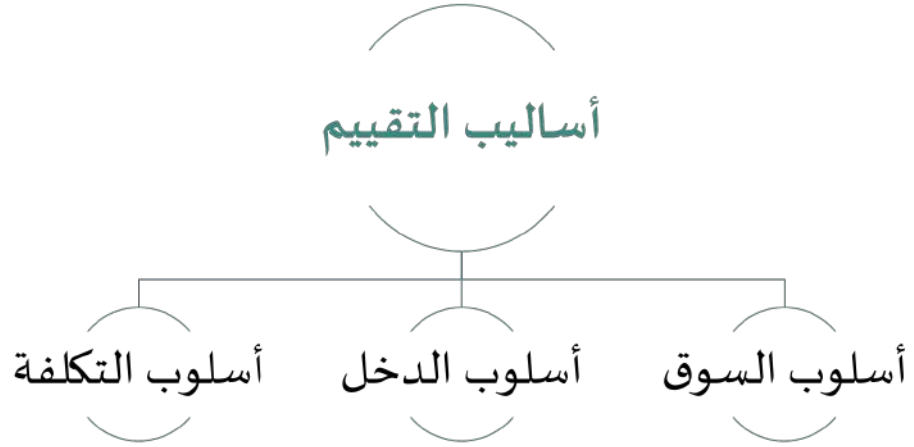
يستند أسلوب الدخل إلى مفهوم مفاده: أن القيمة السوقية لأصل ما تعتمد على قدرته على تحقيق دخل، ويعني ذلك وجود علاقة مباشرة بين القيمة السوقية لأصل ما والدخل الذي يمكن أن يحققه، ويتم التوصل للقيمة السوقية للأصل عن طريق تحويل التدفقات المالية المستقبلية إلى قيمةٍ رأسماليةٍ حالية واحدة.

3. أسلوب التكلفة:

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقةً.

ويُقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

- تستند طريقة أسلوب التكلفة إلى تصورٍ مفاده: أن المشتري لن يشتري العقار مقابل سعر أعلى من تكلفة شراء موقعٍ مماثلٍ وبناءِ مبنىً مماثل.
- في هذه الطريقة تُجمع قيمة الموقع وتكلفة المبنى للوصول إلى القيمة السوقية للعقار، وإذا كان المبنى قد شُيِّد منذ عدة سنوات، فمن الضروري حساب معدل إهلاك له، ومن الممكن أن يكون السبب في الإهلاك هو الإهلاك المادي، أو الإهلاك الوظيفي، أو الإهلاك الاقتصادي.



1. طرق التطبيق

تتضمن أساليب التقييم الرئيسية طرق عديدة وتفصيلية للتطبيق، وقد نُوقشت الطرق المختلفة المتنوعة والشائع استخدامها لفئات مختلفة من الأصول في معايير الأصول.

2. الافتراضات والافتراضات الخاصة

من الممكن وضع افتراضاتٍ لتوضيح حالة الأصل في مبادلةٍ مُفترضةٍ، أو الظروف التي يُفترض مبادلة الأصل فيها. ولهذه الافتراضات تأثيرٌ مهمٌ على القيمة وتنقسم إلى فئتين:

- الافتراضات: حقائق مفترضة تتسق أو يمكن أن تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، نتيجةً لقيودٍ أو حدودٍ على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المُقَيِّم.

- الافتراضات الخاصة: حقائق مفترضة تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم، وتستخدم لتوضيح أثر التغييرات المكنة على قيمة الأصل. وتوصف "بالخاصة" لتوضح أنّ نتيجة التقييم تتوقف على تغيرٍ في الظروف الراهنة، أو أنّها تعبر عن وجهة نظرٍ لا يأخذ بها عامة المشاركون في السوق في تاريخ التقييم.

ويجب أنْ تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولةً وواقعيةً، وتأخذ في الاعتبار الغرض من التقييم.

3. تكاليف المعاملات

لا تشمل معظم أسس القيمة أي اعتبارٍ لتكاليف البيع بالنسبة للبائع، أو تكاليف الشراء بالنسبة للمشتري، أو أي تعديلٍ لضرائب مستحقةٍ على الطرفين كنتيجةٍ مباشرةٍ للمعاملة.

• تمرينات:

السؤال الأول:

اختر الإجابة الصحيحة فيما يلي:

1/ الغاية من استخدام الإطار العام لمعايير التقييم الدَّوْلَيِّة هو وضع إجراءات تتسم بـــ:

أ) الشفافية والثبات والموضوعية.	ج) البعد عن التضليل.
ب) المصداقية والوضوح والدقة.	د) جميع ما سبق.

2/ يجب أن يتم التقييم من قِبَلِ فرد أو شركة تتوفر لديه المهارات التالية:

أ) المهارات الفنية والخبرة والمعرفة الملائمة بالأصل	ج) المهارات التي تمكن من إعطاء الأصل أكثر مما يستحق.
ب) المهارات الذهنية الكافية لسد الثغرات والتحايل.	د) جميع ما سبق.

3/ عند تقديم التقرير لمهمة تقييم تشمل أصلاً أو أكثر فيجب توفر إحدى المعلومات التالية على الأقل:

أ) الأسلوب أو الأساليب المستخدمة	ج) وثائق نطاق العمل.
ب) المدخلات الرئيسة المستخدمة.	د) جميع ما سبق.

4/ عند قيام طرفٍ آخر بتقديم معلومات لعملية التقييم يجب على المُقيِّم:

أ) قبولها وتسجيلها والعمل بها.	ج) التحقق من أهليتها ومصدرها قبل الاعتماد عليها.
ب) رفضها وعدم النظر إليها مطلقاً.	د) لا شيء مما سبق.

5/ يشمل المعيار 101 نطاق العمل على:

أ) هوية المقيم.	ج) ميثاق العمل.
ب) تاريخ التقييم.	د) أ وب معاً.

السؤال الثاني:

(البيع القسري، القيمة الحالية للتدفقات النقدية، القيمة التكاملية، القيمة المنصفة، الخروج عن المعايير، القيمة السوقية، أسلوب السوق، القيمة الاستثمارية، أسلوب التكلفة، أسلوب الدخل)

أكمل الفراغات التالية باستخدام إحدى الاختيارات المتاحة لك في الأعلى:

1. أساليب التقييم تشمل: _____و_____ و _____.
2. أساس القيمة ويشمل: _____ و _____و _____ و _____.
3. تتضمن الطرق التي تندرج تحت أسلوب الدخل _____.
4. يستخدم مصطلح _____ في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإجبار للقيام بالبيع.
5. _____ هي الحالة التي يجب فيها الامتثال لمتطلب قانونيّ أو تشريعيّ أو تنظيميّ.

السؤال الثالث:

ضع علامة صح أمام العبارة الصحيحة، وعلامة خطأ أمام العبارة الخاطئة، مع تصحيح الخطأ:

1. يُوصى باستخدام أكثر من أسلوب أو طريقة للتقييم، وخاصة في حالة عدم وجود معطيات وبيانات واقعية وملحوظة (_____).
2. يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده: أنّ المشتري لا يدفع مقابل شراء أصلٍ أكثر من تكلفة الحصول على أصلٍ له نفس المنفعة (_____).
3. أسلوب السوق هو: قيمة أصل ما بالنسبة للمالك، أو المالك المحتمل لأغراضٍ غير استثمارية أو تشكيلية خاصة (_____).

4. في طريقة أسلوب التكلفة تُجمع قيمة الموقع وتكلفة المبنى للوصول إلى القيمة السوقية للعقار (_____).

5. يعتمد أسلوب السوق على قيمة التدفقات النقدية التي يحققها نشاط الأعمال (____).

6. القيمة السوقية هي: السعر المقدر لنقل مِلْكِيَّة أحد الأصول، أو الالتزامات بين أطراف محددين وراغبين، وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنيّة في هذه القيمة (____).

7. تاريخ التقييم: هو التاريخ الذي يستند إليه الرأي الخاص بقيمة الأصل (____).

8. الإيجار السوقي هو: المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجرٍ مجبرٍ ومستأجرٍ راغبٍ، بشروط تأجيرٍ مناسبةٍ (____).

9. يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصلٍ أكثر من تكلفة الحصول على أصلٍ له نفس المنفعة (____).

10. قد يختلف تاريخ التقييم عن تاريخ تقرير التقييم وتاريخ الإصدار (____).

المفاهيم والمبادئ الأساسية في التقييم العقاري

٥. المفاهيم والمبادئ الأساسية

أصبحت مهنة التقييم العقاري أكثر تعقيدًا ودقة لا سيما في ظل النشاط الاقتصادي العقاري الذي تحفزه القروض والتسهيلات الائتمانية إضافةً إلى خضوعه للرقابة الحكومية والضرائب وتعرضه للمخاطر الاقتصادية كالتضخم .

يجمع التقييم العقاري بين العلم والفن؛ نظراً لكونه يتطلب تحليل البيانات العقارية ووضع الافتراضات الضرورية لتكوين حكم معقول عن المسألة المطروحة، ويتحول ذلك بصورة علمية إلى تقدير للقيمة باستخدام منهجية رياضية ملائمة ودقيقة ، ولا يقتصر على العملية الرياضية فقط بل بتكوين الآراء وذلك بالنظر للحقائق والتنبؤ بالمستقبل والموازنة بينها في موقف محدد ، ومن ثم تحدد القيمة استناداً على تلك الآراء، وهذا ما يجعل التقييم بمثابة حل مشكلة تتألف من خطوات عديدة متداخلة تتطلب تمتع المقيم بالكفاءة والنزاهة .

1-5 مفاهيم أساسية عن القيمة والتقييم

تعريف القيمة

تمثل القيمة مفهومًا اقتصاديًا يشير إلى المبلغ المرجح (السعر المحتمل) الذي يمكن أن يصل إليه كلاً من البائع والمشتري مقابل سلعة أو خدمة ما متاحة للبيع ، والقيمة ليست حقيقة ولكنها رأي تقديري للمبلغ الممكن دفعه مقابل سلعة أو خدمة في وقت محدد وفق تعريف محدد للقيمة، وتبين تلك القيمة وجهة نظر السوق في المنافع التي تعود لمالك السلعة أو الخدمة عند تاريخ ونفاذ التقييم.

تعريف التقييم العقاري

هو "فن وعلم تقدير قيمة حقوق الملكية العقارية لغرض محدد وفي لحظة زمنية محددة مع الأخذ في الحسبان جميع سمات وخصائص العقار محل التقييم ، وجميع العوامل الاقتصادية الأساسية للسوق، ويشمل ذلك بحث الاستثمارات البديلة .

الفرق بين القيمة والسعر والتكلفة

القيمة : تمثل رأي تقديري للمبلغ المحتمل تحققه في سوق مفتوحة وتنافسية.

في حين يمثل السعر : مبلغ التبادل الفعلي الذي يمكن ملاحظته في سوق مفتوحة ، ويعتبر حقيقة تاريخية سواء تم الإفصاح عنه للجمهور أو لا.

أما **التكلفة :** تمثل المبلغ المطلوب دفعه لشراء أو إنتاج السلع أو تقديم الخدمات ، والسعر المدفوع مقابل سلعة أو خدمة يصبح تكلفة على المشتري .

ولكي يتضح الفرق بين المفاهيم الثلاثة السابقة لنفترض أن مطوّرًا عقاريًا سيبني منزل وفي مرحلة أولى شغّل المُطوّر عدة مختصين منهم معماري ومهندس ومسّاح. يتمثل عمل المسّاح في تقدير **التكلفة** الإجمالية للمنزل من أجور العمال ومواد البناء وغيرها. ويقوم المُطوّر العقاري بعد ذلك بعرض المنزل وتسويقه، ويتلقى عروض شراء مختلفة تعكس أراء المشترين حول **قيمة** المنزل. وفي المقابل يمكن للمُطوّر العقاري تحديد **القيمة** المطلوبة لمنزله، وتعكس هذه القيمة تكلفة المنزل الفعلية والمخاطرات المالية بالإضافة إلى أتعابه. وعند اختيار عروض الشراء فإن المُطوّر العقاري سيختار أعلى عرض، وفي حال أن العرض كان أقل من تطلعاته فيمكنه أن يعرض منزله في السوق مرة أخرى ويسوّق له، أمّا إذا كان العرض مساوٍ أو أعلى من توقعاته فغالبا سيقبله ويصبح هذا الرقم هو **سعر** المنزل .

دور المُقيِّم:

يتلخص دور المُقيِّم فيما يلي:

1- تقدير القيمة السوقية للعقارات وهو الهدف الرئيس للمُقيِّم .

2- تقديم المشورة حول قيمة عقارات المطروحة للبيع، والقيمة الإيجارية، وكذلك قيمة الضمانات المقدمة للمؤسسات المالية، وما يختص بنزع الملكية للمصلحة العامة ونحوه.الأمر الذي يتطلب من المقيم أن يكون على علم ودراية بغرض التقييم وتفاصيل

العقار والظروف الخاصة بالشخص التي تتم عملية التقييم لصالحه ، حيث أن قيمة حقوق الملكية العقارية قد تختلف باختلاف ذلك .

2-5 المبادئ العامة للتقييم العقاري

تعتبر بعض مبادئ التقييم إعادة صياغة لبعض المبادئ الاقتصادية المعروفة والبعض الآخر يوثق كمبادئ خاصة بالاستثمارات العقارية فقط وأهمه :

- **مبدأ العرض والطلب:**

يقصد به العلاقة التفاعلية بين العرض والطلب على العقارات وكيفية تأثيرها على القيمة. ، سواء كانت تلك العقارات للبيع أو التأجير .

- **مبدأ الاستبدال:**

يقوم هذا المبدأ على أن لكل من البائع والمشتري العديد من الخيارات المتاحة (نظرية تكلفة الفرصة البديلة) ، وأن المشتري الحصيف لن يدفع مقابل عقار أكثر من تكلفة عقار بديل له يحقق منافع مساوية .

- **مبدأ تعظيم الأرباح والاستخدام الأعلى والأفضل.**

يعتمد هذا المبدأ على أن الاستخدام الأعلى والأفضل للعقار هو الذي يحقق للمالك أعلى منفعة اقتصادية على المدى الطويل في ظل الظروف التنافسية المفتوحة على نحو معقول .

- **مبدأ المساهمة:**

يقوم هذا المبدأ على أن كل جزء من مكونات العقار تساهم في تحديد قيمته السوقية بغض النظر عن تكلفته المادية.

- **مبدأ التكافؤ:**

يشير هذا المبدأ على أن استخدام الأرض بالتكافؤ مع عقارات المنطقة المحيطة يحقق أقصى قيمة ممكنة.

- **مبدأ التوقع:**

أن سعر العقار الحالي عبارة عن توقع لمنافعه المستقبلية. ويُعد هذا المبدأ أساسًا لتقييم العقارات المدرة للدخل والتي تتطلب توقع الدخل المستقبلي للعقار على مدى سنوات الاستثمار.

- **مبدأ التغيير:**

تتسم الأسواق العقارية بالديناميكية وهذا ما يجعل قيمة العقارات في تغير مستمر وعلى أساسها يقوم هذا المبدأ.

- **مبدأ حزمة الحقوق:**

يقر هذا المبدأ بجواز تقسيم الأملاك العقارية تقسيمًا فرعيًا إلى العديد من الحقوق العقارية والتي قد تخضع لضوابط تنظيمية تؤثر على قيمتها السوقية .

- **مبدأ المنافسة:**

تتجه القوى التنافسية نحو تقليل الأرباح المتضخمة بصور غير معتادة مع مرور الوقت. ويقوم المُقيَّمون بعمل التسويات الخاصة بالأرباح والقيم المؤقتة غير المعتادة، مع دعم أعمال التسويات التي يقومون بها بأدلة وشواهد ملموسة من اتجاهات السوق والبيانات الاقتصادية.

• تمرينات:

السؤال الأول: عرف الآتي:

القيمة: .....

التقييم العقاري: .....

السعر: .....

التكلفة: .....

السؤال الثاني: في ضوء قراءتك ناقش المبادئ العامة للتقييم العقاري

- مبدأ العرض والطلب:

.....

.....

- مبدأ الاستبدال:

.....

.....

- مبدأ تعظيم الأرباح والاستخدام الأعلى والأفضل:

.....

.....

- مبدأ المساهمة:

.....

.....

- مبدأ التكافؤ:

.....

.....

- مبدأ التوقع:

.....

.....

- مبدأ التغيير:

.....

.....

- مبدأ حزمة الحقوق:

.....

.....

- مبدأ المنافسة:

.....

.....

سوق العقارات في المملكة العربية السعودية

٦. سوق العقارات

تتلخص خصائص السوق العقاري على النحو التالي:

- يتسم بالتشتت وضعف إثبات المعاملات والصفقات، والسرية والغموض، وانعدام التنظيم بوجه عام.
- غياب الجهات الرسمية التي يمكن التواصل معها بشأن تحليلات السوق العقاري وما يتعلق به.
- تتسم معلومات السوق بالقصور لعدم ارتباطه بسوق مركزية تحدد الأسعار وقوائمها وتحتفظ بالسجلات والكشوفات والصفقات والمعاملات العقارية مما يجعل استخراج تلك الكشوفات أمرا صعبا.
- يتسم السوق في طبيعته بالتنوع والتعقيد.
- عدم مرونة العرض بالنسبة للأراضي مما يسبب الاحتكار في السوق.
- هناك أبعاد وطنية وإقليمية ومحلية، تؤثر في نطاق تعاملات السوق العقاري بحسب الموقع الجغرافي، ونوعية العقارات، وجودتها ، وقيمة وحجم الاستثمارات.

1-6 العوامل المؤثرة على العرض والطلب في السوق العقار

قيمة العقار هي دالة للعرض والطلب، وتتأثر بمحدداتها .

- **العوامل المؤثرة على عرض العقار**

يتأثر عرض العقار بنفس العوامل التي يتأثر بها الطلب، كما يتأثر بغيرها من العوامل ومنها:

- ثبات المعروض من الأرض (الندرة): إذا زاد الطلب على العقار بصورة مفاجئة تزيد الأسعار بشكل حاد على المدى القصير، وتتسع الفجوة بين العرض والطلب على المدى الطويل. ومن الصعب زيادة عرض العقار على المدى القصير إذا كان

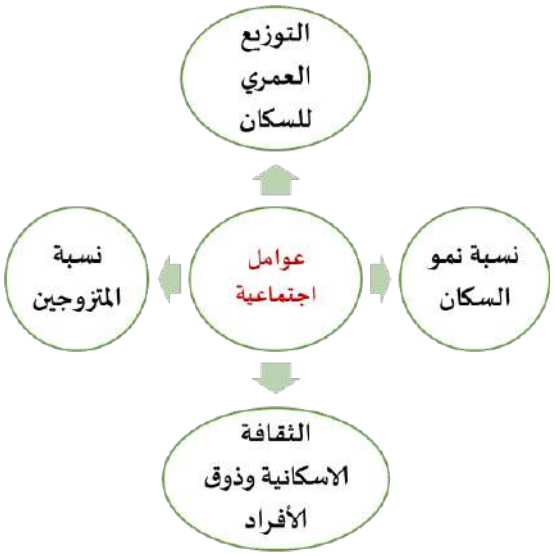
المعروض من الأرض ثابتًا، فزيادة الطلب أو تراجعه لا يؤثر في عرض العقار كثيرًا؛ لأنه أصل رأسمالي معمر.

- توفير التمويل: يعتمد عرض العقارات على توفر التمويل، وتعد تكلفة التمويل العقاري مهمةفي تحديد العائد المطلوب من الاستثمار العقاري. فانخفاض تكلفة التمويل أمر جاذب للمستثمرين والمطورين العقاريين ، وقد تؤدي التغييرات الايجابية في شروط التسهيلات الائتمانية والقروض على زيادة الطلب وبالتالي تعزيز أسعار العقارات.
- التشريعات العقارية: ففي حالة فرض قيود وتشريعات مجحفة من جهات التنظيم والتخطيط على مشروعات التطوير العقاري التجارية قد يؤدي إلى نفور المستثمرين.
- تكلفة البناء: انخفاض تكلفة البناء يؤدي إلى بناء منازل وعقارات جديدة تجعل سوق العقارات السكنية يتكيف مع زيادة الطلب. وعلى المدى الطويل يستجيب العرض على نحو يجعل أسعار المنازل تتجه نحو تكاليف أعمال البناء والتشييد وتكاليف التمويل والتراخيص المطلوبة ، ويؤثر هذا جوهريًا على الطلب.

- **العوامل المؤثرة على طلب العقار**

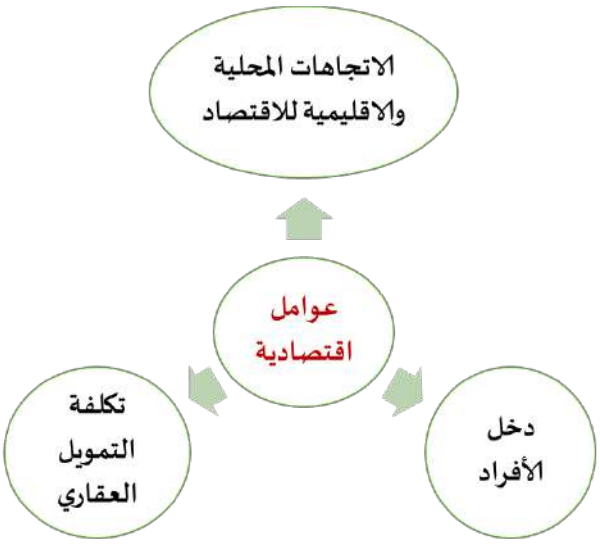
يمكن تقسيم العوامل المؤثرة على طلب العقار إلى أربع عوامل: عوامل اجتماعية، وعوامل اقتصادية، وعوامل بيئية ومكانية، وعوامل حكومية.

- العوامل الاجتماعية: وهي عوامل تخص المجتمع وطبيعة السكان واتجاهاتهم والتوزيع العمري لهم ونسبة المتزوجين منهم والثقافة السكانية وذوق الأفراد ونسبة نموهم، وتزيد نسبة العوامل طرديًا مع طلب العقار.



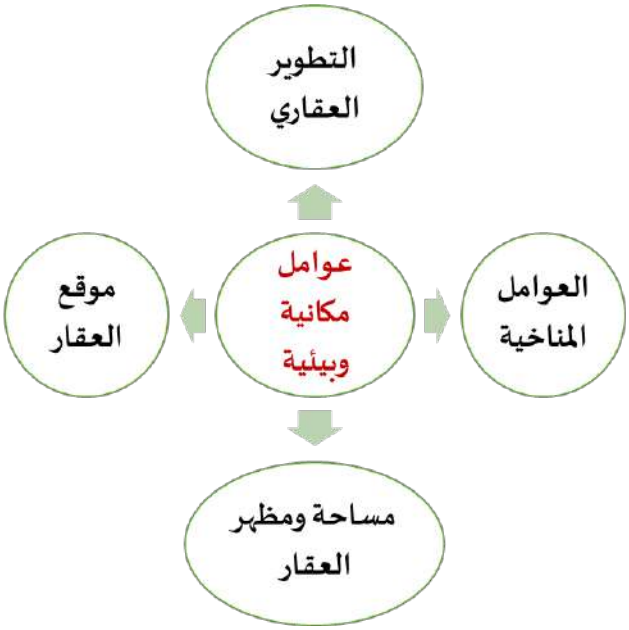
العوامل الاجتماعية

- العوامل الاقتصادية: وهي عوامل تخص دخل الأفراد وحالة الاقتصاد والاتجاهات المحلية والإقليمية له وتكاليف التمويل العقاري التي تؤثر على جانب الطلب.
- العوامل المكانية والبيئية: وهي عوامل تخص موقع العقار ومساحته ومظهره، والبيئة المناخية، والتطوير العقاري، ويؤثر كل ما تقدم على طلب العقار بالزيادة والنقصان.

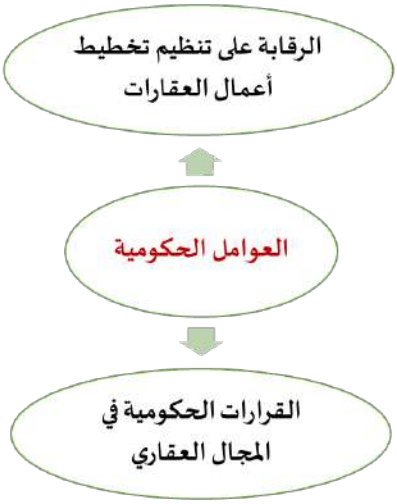


العوامل الاقتصادية

- العوامل الحكومية: وهي عوامل تخص القرارات والأنظمة والقوانين والحوافز الحكومية في المجال العقاري كالرقابة على تخطيط و تطوير العقارات .



العوامل المكانية والبيئية



العوامل الحكومية

2-6 أنواع العقارات

يمكن تحديد أنواع العقارات وفق تصنيفين رئيسيين كالتالي :

- **التصنيف الأول : العقارات من حيث تحقيقها للدخل:**

وينقسم إلى قسمين:

- عقارات مدرة للدخل ، كالمكاتب والوحدات التجارية لمبيعات التجزئة، والعقارات الصناعية، والوحدات السكنية المعدة للتأجير،وهناك أنواع أخرى أقل انتشاراً مما سبق كالفنادق ووحدات التخزين الصغيرة.
- عقارات غير مدرة للدخل ، كالمنازل في حالة استخدامها مسكن شخصي .

في حالة الاستثمار في العقارات غير المدرة للدخل (ريع تشغيلي سنوي) ، يمكن الحصول على العائد من خلال زيادة قيمة رأس المال (أرباح رأسمالية نتيجة لتنامي القيمة).

- **التصنيف الثاني: العقارات حسب الاستخدام**

وتشتمل على خمسة أنواع رئيسة:

- العقارات التجارية: وهي الاستثمارات العقارية التي تحقق أرباحًا رأسمالية أو ريعًا، كالوحدات المكتبية ووحدات بيع التجزئة وعمارات الشقق الفندقية ونحوها.
- العقارات السكنية: وهو التطوير العقاري لأغراض بناء المساكن، وتستخدم بعض مشروعات التطوير طريقة التقسيم الفرعي حيث تُقسم الأراضي إلى قطع صغيرة وتُبنى وحدات سكنية على كل قطعة. وتتأثر هذه الوحدات بسهولة بالتطور الذي يلحق المناطق المجاورة.
- العقارات الصناعية: تستخدم العقارات الصناعية لأغراض تصنيع السلع والمنتجات والتخزين والدعم اللوجستي، وبحسب ذلك تتخذ مساحاتها بقدر أنشطتها، فتتراوح ما بين عقارات صناعية صغيرة كورش الميكانيكا أو ضخمة كمخازن متجر أمازون.

وتتسم العقارات الصناعية بمنافع عدة ومن أهمها: ريع (قيمة إيجاريه) أعلى ومن ثم عائد أعلى، وتوفر الأمان لتميزها بعقود طويلة الأجل، وتحقق قيمة إيجاريه صافية حيث يتحمل المستأجر كافة أعمال الإصلاحات والتأمين، ولا تحتاج قدرًا كبيرًا من الصيانة.

وقد يلحق بالعقارات الصناعية العديد من المخاطر والتي ترتكز على: ارتفاع نسب إشغار العقار لعدم وجود مستثمر، وتكلفته الباهظة، وارتفاع معدلات التقادم نتيجة للتسارع في التطور التقني والابتكار التي يشهدها القطاع الصناعي .

- العقارات الزراعية: وتتمثل في الأملاك والمنشآت المستخدمة في النشاط الزراعي وتربية المواشي.
- أراضي مشاريع التطوير العقاري: وهي الأراضي البيضاء المتاحة للبناء، ومواقع إعادة الإعمار مع إدخال التحسينات والمرافق عليها وتحويلها لأغراض جديدة تحقق قيمة أفضل، مع ضرورة الحصول على ترخيص الجهة المعنية.

3-6 خصائص العقار

يتميز العقار بالعديد من الخصائص من أهمها:

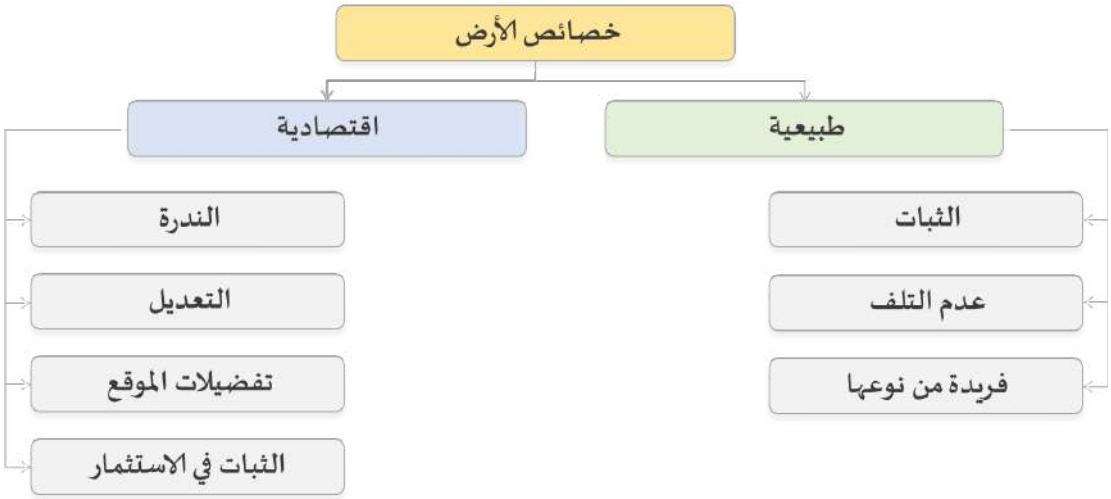
- التفاوت وعدم التماثل ، فالمنزل الذي يكون بقرب مدرسة وغيرها من الخدمات ليس كالمنزل البعيد عنها، وتعد هذه الخاصية هي الرئيسة للعقار على حد تعبير الاقتصاديين.
- تعد العقارات معمرة نسبيًا (طويلة الأجل) بعكس السلع الاستهلاكية، وهي بمثابة تأمين جيد للأموال.
- تتطلب العقارات مبالغ رأسمالية كبيرة.
- تتسم العقارات بطول إجراءات إثبات الملكية وارتفاع تكلفتها من ناحية توثيق الصكوك والخدمات المهنية وعمليات التقييم وغيرها، بعكس السلع الاستهلاكية التي تثبت ملكيتها بالحيازة أو النقل.

- العقارات تعتبر مصدر للدخل التشغيلي والرأسمالي للمستثمرين.

4-6 الخصائص الاقتصادية للأراضي

يمكن تقسيمها إلى:

- الندرة: تعني أن عدد الأراضي محدود ولا يمكن إنتاج أراضي جديدة.
- قابلية التحسين: يمكن تحسين الأراضي من خلال تطويرها أو زراعتها أو تشييد مبان ووحدات سكنية.
- تفضيلات الموقع: يعني أن قيمة الأرض تتغير حسب تفضيلات الموقع وأهداف الاستخدام وتوفر المرافق.
- الاستقرار والثبات: يعني أن الاستثمار في الأراضي هو استثمارٌ طويل المدى.

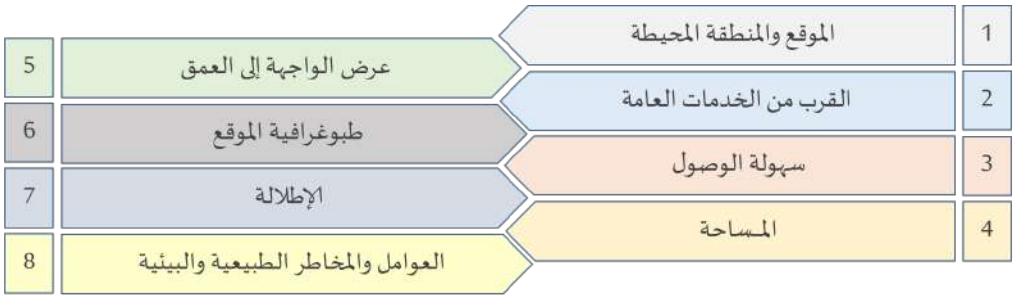


خصائص الأرض

5-6 الاختلاف والتباين في قيمة العقارات

هناك العديد من العوامل التي تؤدي إلى اختلاف و فروقات في قيمة العقارات أهمها ما يلي :

- الموقع والمنطقة المحيطة
- القرب من الخدمات العامة
- سهولة الوصول
- المساحة
- المظهر العام وانتظام الأبعاد (علاقة عرض الواجهة مع العمق)
- طبوغرافية الموقع
- الإطلالة
- العوامل والمخاطر الطبيعية والبيئية



العوامل المؤديه إلى اختلاف و فروقات في قيمة العقارات

• تمرينات

السؤال الأول: ما هي خصائص سوق العقارات

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

السؤال الثاني: أذكر العوامل التي تؤثر على عرض العقار

.....
.....
.....
.....
.....

السؤال الثالث: أذكر العوامل التي تؤثر على طلب العقار

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

السؤال الرابع: في ضوء قراءتك كيف تصنف العقارات

.....
.....
.....
.....
.....
.....

السؤال الخامس: أذكر باختصار خصائص العقار

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

الاستثمار العقاري

٧. الاستثمار العقاري

تعدد أوجه الاستثمار في السوق ومن أبرزها الاستثمار العقاري والمالي ، وبينهما فروقات أهمها ما يلي:

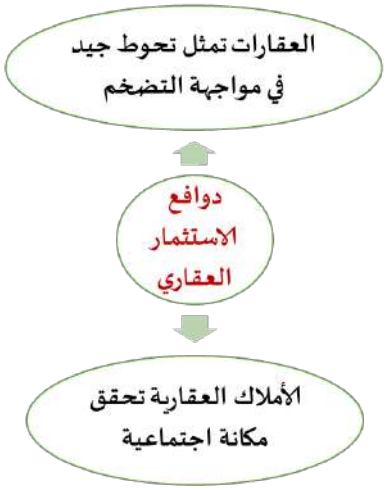
1. يتم التداول في السوق المالي في أوقات محددة بعكس السوق العقاري.
2. تكون الأسعار محددة في السوق المالي دون السوق العقاري لاختلاف القيم السوقية فيه.
3. يتسم السوق العقاري بالسرية والكتمان ولا نرى ذلك في السوق المالي.

1-7 دوافع الاستثمار العقاري

تختلف الاحتياجات والرغبات من مستثمرٍ لآخر فالمستثمر الذي ليس لديه دخل ثابت قد يرغب في الاستثمار في أوراق مالية ثابتة الدخل دعمًا لوضعه المالي، أو قد يفضل الاعتماد على دخل متغير من أيِّ استثمار في مجال مختلف عما يقوم به من أعمال يومية كوسيلة ممكنة لإحداث توازن في مصادر دخله، بعكس أصحاب الرواتب المضمونة .

وهناك العديد من الدوافع التي تجعل الاستثمار في العقارات استثمار جيد ومنها:

- يقدم الاستثمار العقاري تحوطًا جيدًا من مخاطر التضخم وذلك على المدى الطويل؛ نظرًا للحفاظ على القيمة الإيجارية والرأسمالية الحقيقية بمرور الوقت.
- الأملاك العقارية تحقق مكانة اجتماعية لذوي الاهتمامات الخاصة بحيث قد ترتبط بمبنى معين بسبب موقعه أو عنوانه أو تصميمه المعماري أو تاريخه. وكمثال على ذلك: منطقة ماي فير في وسط لندن التي تعتبر مركز ومقر المكاتب والمباني الإدارية.



دواقع الاستثمار العقاري

2-7 عوائد الاستثمار العقاري

العائد المتوقع للاستثمار العقاري هو القيمة الإيجارية التي يتم الحصول عليها في فترات ثابتة أو زيادة قيمة رأس المال .

$$\text{العائد السنوي من الاستثمار} = \frac{\text{عائد الاستثمار}}{\text{القيمة الاستثمارية}}$$

- القيمة الإيجارية أو الريع : تُدفع في فترات ثابتة وعادةً ما تكون شهرية أو سنوية . وتستخدم في تحليل العائد المطلوب على الاستثمار. بحسابات مهمة يقوم بها المستثمر وهي كالتالي:

حساب عائد الاستثمار: يتم حساب معدل العائد على الاستثمار بالطريقة التالية:

ويعبر عنه بنسبة مئوية

- زيادة قيمة رأس المال : يمكن حساب زيادة قيمة رأس المال باستخدام العائد الاسمي والفعلي على الاستثمار ، والعائد الاسمي هو قياس رقمي فقط .

على سبيل المثال: إذا تم استثمار 10 آلاف ريال منذ سنتين وحقق هذا الاستثمار نموًا بفائدة وبلغ 12 ألف ريال اليوم، فإن العائد الاسمي يكون 2000 ريال أو (20%) . والعائد الفعلي أو الحقيقي هو قياس للقيمة الفعلية أو القوة الشرائية

ويأخذ بعين الاعتبار مستوى التضخم، ومِن ثَمَّ لو زاد متوسط الأسعار أثناء سنتي الاستثمار في النشاط الاقتصادي بواقع 10% ، فإن معدل العائد الحقيقي على الاستثمار يكون 10% وليس 20%، ويحسب على النحو التالي:

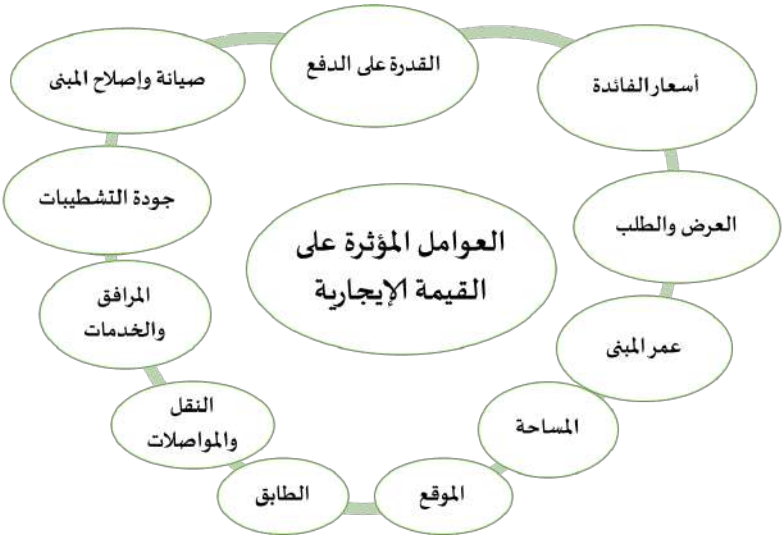
- 10 آلاف ريال × 1.1= 11 ألف ريال الآن
- 12 ألف ريال - 11 ألف ريال = ألف ريال تمثل المكسب/الربح الحقيقي والذي يأخذ بعين الاعتبار التضخم
- (1000 ريال/10,000 ريال) × 100 = 10%

غالبًا ما يتم الاعتماد على مؤشر أسعار المستهلكين كمؤشر لنسب التضخم، ويمكن الحصول على مؤشر أسعار المستهلكين في المملكة العربية السعودية من مؤسسة النقد العربي السعود

3-7 العوامل المؤثرة على القيمة الإيجارية

تمثل القيمة الإيجارية الدخل أو العائد التشغيلي للمستثمر. وهناك بعض العوامل التي تؤثر عليها ونذكر على سبيل المثال ما يلي:

- القدرة على الدفع ويمثل العامل الأكبر الذي يؤثر على القيمة الإيجارية
- أسعار الفائدة وتؤثر على تكلفة التمويل، ومِن ثَمَّ تؤثر على تكلفة العقار وعلى القيمة الإيجارية. فإذا ارتفعت أسعار الفائدة ارتفعت تكلفة التمويل، ومِن ثَمَّ ترتفع تكلفة البناء فالقيمة الإيجارية.
- العرض والطلب ويعد عاملا أساسيا في تحديد أداء السوق.
- يؤثر عمر المبنى وحجمه ومساحته وموقعه وكذلك عدد الطوابق وتوفر المرافق والخدمات مع جودة التشطيبات والصيانة في القيمة الإيجارية.



العوامل المؤثرة على القيمة الإيجارية

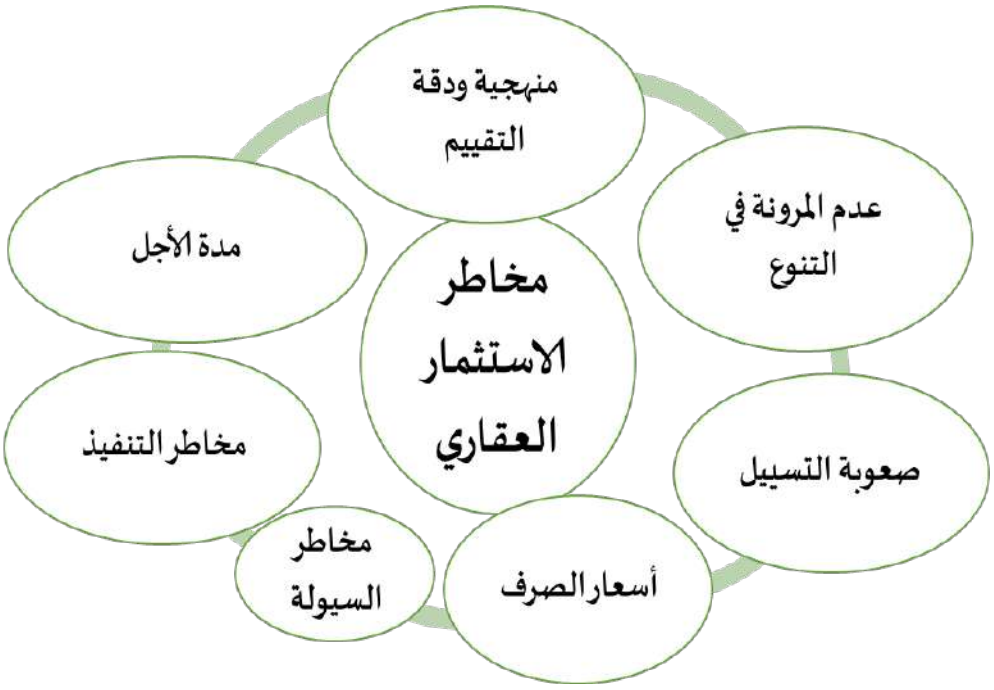
4-7 عيوب الاستثمار العقاري

يعد الاستثمار العقاري أقل مخاطرة من الاستثمار في الأوراق المالية ، إلا أنه لا يخلو من العيوب أهمها ما يلي :

- صعوبة التسييل (تحويل الأصل إلى أموال) : قد تستغرق عملية تسييل عقار في حدود 3 أشهر للوحدات السكنية، ولا يوجد ضمان حول قيمة التسييل. وتزيد هذه المدة في أوقات الكساد، أو للعقارات ذات القيمة الأكبر؛ نظرًا لقلة عدد المشترين في السوق لا سيما عندما لا يوجد مشترين دَوْلِيِّين.
- عدم المرونة: يتطلب شراء العقارات تكلفة مرتفعة ومع ذلك لا يوفر القدر المطلوب من المرونة فشراء العقار بأكمله يؤدي إلى وجود مشاكل في تنويع محفظة الاستثمار وإدارة الأصول.
- ضعف منهجية ودقة التقييم: تتسم أساليب التقييم التقليدية بعدم المرونة وعدم الدقة. ومن الصعب تطبيق أسلوب التقييم التقليدي على أصول وعقارات تتسم بصعوبة التسييل، مثل: مراكز التسوق.
- طول مدة الاستثمار: العقارات استثمارات طويلة الأجل، ولا يمكن أن تنافس استثمارات أخرى قصيرة الأجل. وقد ترغب الشركات في بعض الحالات في

استثمارات قصيرة الأجل وسريعة العائد. وقد أدت الضغوط على مدراء الصناديق العقارية إلى تحسين أدائهم وأنشطتهم في إدارة الصناديق، كما ساهمت في تكوين منظور قصير الأجل نحو الاستثمارات العقارية.

- مخاطر التطوير: يمكن أن يشمل الاستثمار العقاري على مخاطر مثل : مخاطر التنفيذ (التأخير في تنفيذ المشروع العقاري وفقًا للمدة الزمنية والمواصفات المحددة سابقًا) ونقص السيولة؛ وذلك لكونه استثمار يتطلب مبالغ كبيرة من الأموال، ويمكن أن يواجه المستثمر أو المُطوّر العقاري مشاكل في نقص السيولة، ومخاطر أسعار الصرف إذا كان يستورد العديد من مكونات العقار من الخارج، ومخاطر مدة الأجل حيث لا يمكن أن تنافس استثمارات أخرى قصيرة الأجل.



مخاطر الاستثمار العقاري

• تمرينات

السؤال الأول: ما هي دوافع الإستثمار العقاري

.....
.....
.....
.....
.....
.....

السؤال الثاني: ما هي عوائد الإستثمار العقاري

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

السؤال الثالث: أذكر العوامل المؤثرة على القيمة الإيجارية

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

تطبيق أساليب التقييم العقاري

٨. تطبيق أساليب التقييم العقاري

يعتمد تحديد الأسلوب الأمثل لتقييم العقارات على 3 عوامل أساسية وهي كالتالي :

- الغرض من التقييم (لماذا التقييم ؟؟)
- أساس القيمة (نوع القيمة التي يستهدفها المقيم)
- طبيعة العقارات المطلوب تقييمها (من حيث النوع والاستعمال)

ونظراً لتعدد أغراض التقييم و أساس القيمة وطبيعة العقارات تطور عدد من أساليب التقييم الرئيسة التي يندرج تحتها طرقًا تطبيقية متعددة منفصلة ومستقلة للتقييم , حيث أسلوب تقدير القيمة لعقار ما قد لا يلائم عقار أخر .

ويُقسم مجلس معايير التقييم الدولية ومعظم المنظمات المهنية أساليب التقييم إلى ثلاثة أساليب رئيسة وهي: أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة ، ويندرج تحت هذه الأساليب طرق تطبيقية يمكن توضيحها من خلال الجدول التالي :

الأسلوب الرئيسي	الطريقة
أسلوب السوق	• طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	• طريقة الاستثمار
	• وطريقة التدفقات النقدية المخصومة
	• طريقة القيمة المتبقية
	• وطريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	• طريقة المقاول (التكلفة)

8-1 أسلوب السوق – طريقة المقارنة

يعد أسلوب السوق (طريقة المقارنة) أكثر طرق التقييم شيوعاً ويقوم المبدأ الأساسي لهذا الأسلوب على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة من السوق ؛ لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية للعقار بصورة مباشرة. وتقوم هذه الطريقة على قبول سعر السوق باعتباره أفضل مؤشر للقيمة من خلال البحث عن الأدلة والشواهد المتوفرة عن المعاملات والصفقات التي جرت مؤخرًا في السوق لعقارات مماثلة، وتطبيقها على عقار مماثل مع الأخذ بعين الاعتبار التسويات الخاصة بالعوامل المتغيرة.

أ. البيانات المستخدمة في طريقة المقارنة

تتطلب طريقة المقارنة معرفة معاملات البيع الفعلية لعقارات قابلة للمقارنة في نفس السوق ، وعليه يجب مراعاة النقاط التالية حول البيانات المستخدمة في طريقة المقارنة :

- مصادر البيانات والتأكد منها.
- تفاصيل المعاملات والصفقات خاصة فيما يتعلق بالأمور القانونية وحالة العقار.
- معرفة تاريخ العقد أو الاتفاقية خصوصاً في الأسواق المتقلبة والمتذبذبة.
- مراعاة تباين آراء المقيمين بشكل كبير عند عدم توفر معلومات كافية عن صفات ومعاملات العقارات المقارنة.
- تطبيق طرق أخرى للتقييم في حال عدم توفر أدلة وشواهد سوقية.
- استخدام الأساليب التحليلية لمقارنة الأسعار الخاصة بعقار ما لتقييم عقار آخر.
- استخدام القيم الإيجارية عند توفرها للوصول إلى القيم الرأسمالية.

ب. قابلية المقارنة

يجب أخذ العوامل التالية بعين الاعتبار لتحديد قابلية مقارنة العقار محل التقييم مع عقارات مماثلة وهي كالتالي:

1. خصائص العقار :

- مساحة المبنى وتصميمه وحالته وجودته.
- القيود على الملكية وجميع الحقوق المتعلقة بها.
- ملكية التجهيزات والتركيبات.
- تراخيص التنظيم والتخطيط.

2. العوامل الخارجية التي تؤثر على العقار:

- الموقع وسهولة الوصول إليه.
- المناطق المجاورة والمرافق والخدمات المناسبة للعقار (مثل: المدارس والمحلات التجارية).
- اتجاهات المنطقة نحو التطوير أو الإهلاك وخطط التنمية المعتمدة.

3. عوامل السوق:

- استهداف السوق وطنيًا أو محليًا أو إقليميًا أو دوليًا.
- التغيرات في العرض والطلب منذ تاريخ المعاملة.
- ملائمة سعر السوق والتفاوض عليه بصورة حيادية.

ج. التحليل

يعتمد التحليل على مبدأ المقارنة، ويعمل على تقسيم السعر إلى بيانات يمكن تطبيقها على حالات مختلفة بهدف الوصول لأساس معقول يمكن من خلاله إصدار حكم منطقي عن القيمة. وينقسم التحليل إلى قسمين وهما تحليل السوق وتحليل الأسعار.

1. تحليل السوق

يتحدد سعر السوق من خلال التفاعل بين العرض والطلب الذي يحددهما الموردين والمستهلكين، وتؤثر هذه التفاعلات على السعر لذا من الضروري ملاحظتها عند تحديد السوق وتحليل العوامل المؤثرة في أسعاره مثل:

أ) عدد السكان: وتشمل حجم الفئات العمرية وتوزيعها. ويلاحظ أن ذلك يؤثر على كمية المساكن المطلوبة ونوعيتها واحتياجات المستخدمين والقوى العاملة المتاحة.

ب) الوظائف: يزداد توفر الوظائف في فترات الانتعاش الاقتصادي ويزيد هذا بدوره من القوة الشرائية التي يتم تداولها بين الناس ومن ثم يرتفع الطلب على العقارات.

ج) التمويل: يُعد تمويل القروض من العوامل الأساسية للعديد من مشتري العقارات والعاملين في صناعة البناء وغيرهم من المستثمرين العقاريين حيث تؤثر تكاليف هذه الأموال تأثيرًا كبيرًا على القيمة.

د) النقل والمواصلات: هناك رابط وثيق بين قيمة الأراضي والتطورات في مجال النقل والمواصلات ويمكن ملاحظة هذا التأثير عند افتتاح الطرق السريعة والجديدة.

ه) التغير في الأذواق: تؤثر رغبات الناس على خصائص وسمات العقارات، على سبيل المثال مشروعات التطوير العقاري الخاصة بالمجمعات السكنية ذاتية الخدمة.

و) الضرائب: تعمل السياسة المالية العامة إما على تشجيع او تحجيم بيع وشراء الأراضي مثلاً نجد أن الإعفاء الضريبي على فوائد الرهن العقاري يشجع شراء العقارات.

ز) الأنشطة الحكومية: سهولة إجراءات البناء وقيود التخطيط تجعل بعض المناطق جذابة للاستثمارات العقارية.

ح) التغيرات في العرض نتيجة وجود مبان جديدة أو إصدار تراخيص بناء من الجهات التنظيمية.

2. تحليل الأسعار

يقوم تحليل الأسعار على تقسيم السعر الى رقم لكل وحدة فمثلاً يستخدم المتر المربع للمباني السكنية والمنشآت التجارية والصناعية والهكتار للأراضي الكبيرة والزراعية، ويكون السعر في بعض العقارات والمنشآت مقابل كل وحدة من المبيعات، فعلى سبيل المثال: يمكن التعبير عن العائد في المباني الفندقية بصيغة (س) من الريالات لكل غرفة في اليوم. ويتم تطبيق السعر مع التعديلات المناسبة مقابل الاختلافات على عملية التقييم.

د. ملاحظات عند إجراء عملية المقارنة

1. يجب أن يتسم أساس القياس بالاتساق. حيث تختلف أسس القياس من مبنى لأخر فمن الممكن أن تُقاس مساحة المباني على أساس **إجمالي** المساحة الداخلية، ويشمل ذلك الممرات وجميع الأجزاء المشتركة أو يمكن قياسها **بالصافي** مع استبعاد المناطق المشتركة وعناصر الحركة مثل السلالم والمصاعد.

2. يجب التأكد من تناسب القيمة الإيجارية أو القيمة الرأسمالية مع مساحة العقار من أدلة وشواهد سوقية. على سبيل المثال، لا يمكن تطبيق سعر الوحدة الأصغر

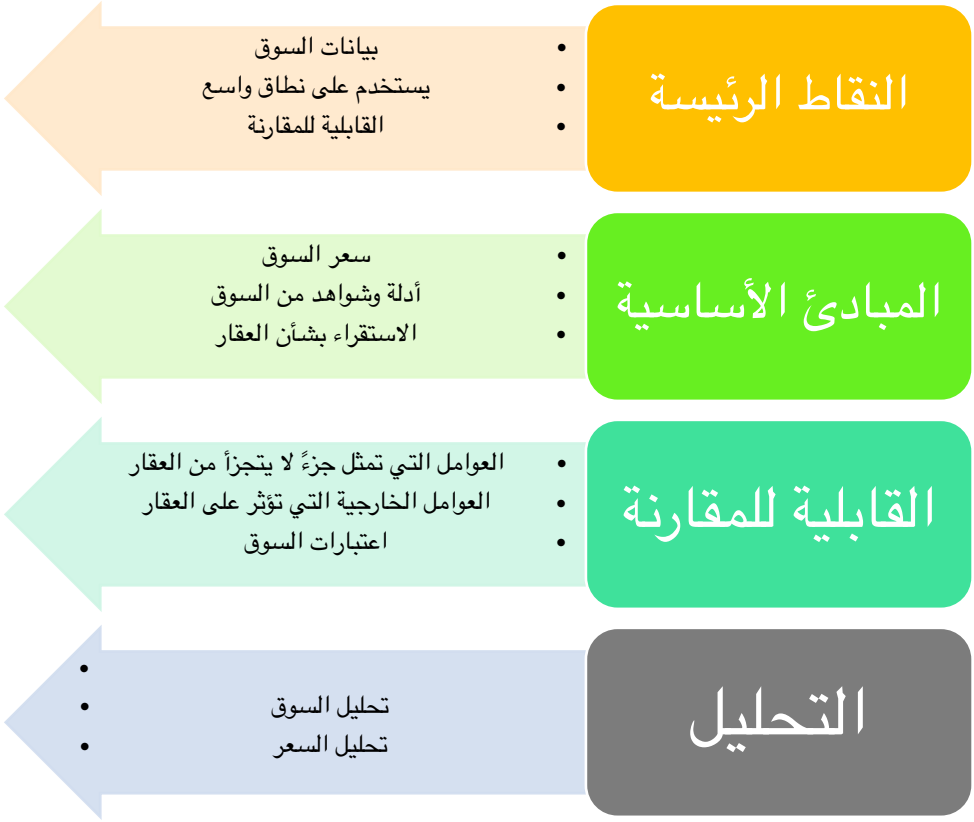
على سعر الوحدة الأكبر، حيث تكون هناك فترة زمنية أطول ومقدار أكبر من المخاطر.

3. تتطلب تحليلات القيمة الإيجارية اهتمامًا خاصًا لأن القيمة الإيجارية قد تكون بالإيجار الإجمالي، حيث يكون المالك مسؤولًا على الأقل عن جزء من الإصلاحات وربما عن التأمين، أو بالإيجار الصافي حيث يتحمل المستأجر جميع تكاليف الصيانة. وعند مقارنة القيم الإيجارية، ينبغي إجراء تعديلات لكل قيمة للوصول إلى الرقم الإجمالي أو الصافي.

4. تُعد إيجارات المحلات التجارية حالة خاصة، فعادةً ما يتم تقسيمها إلى مناطق، بحيث تكون القيمة الأعلى للوحدات الموجودة على الواجهة.

هـ. خطوات التقييم

- تحديد العقار أو الحق العقاري المراد تقييمه، مثل ملكية مُطلقة أو حيازة إيجاريه طويلة الأجل، إلخ.
- تحديد الغرض من التقييم سواء أكان للبيع أو للإيجار أو لأي غرض آخر.
- فحص ومعاينة العقار.
- التحري عن الحقوق والقيود القانونية وغيرها.
- الاستفسار عن تنظيم وتخطيط المدينة والاعتبارات البيئية من الأجهزة المعنية.
- تصنيف المعاملات والصفقات القابلة للمقارنة، وتحديد سعر استرشادي للعقار.
- تعديل السعر وعمل التسويات للعقار المقارن لإظهار المزايا والعيوب (المزايا والعيوب المادية والبيئية والقانونية) حسب نوع العقار.



خطوات طريقة المقارنة

8-2 أسلوب الدخل

يعتمد هذا الأسلوب على الدخل الذي يدرُه العقار كأساس للتقييم. وتندرج 4 طرق تقييم تحت هذا الأسلوب وهي كالآتي:

ا) طريقة الاستثمار.

ب) طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة).

ج) طريقة القيمة المتبقية.

د) طريقة الأرباح.

أ. طريقة الاستثمار

ترتبط طريقة الاستثمار بصورة مباشرة مع الدخل التشغيلي للعقار. وتطبق على العقارات المشتراة بغرض الاستثمار حيث يمكن تقدير القيمة الرأسمالية للعقار بناء على الدخل الذي يحققه بعد خصم مصروفات التشغيل والصيانة والنفقات الأخرى. كما يمكن أن يقدر المقيم إجمالي دخل العقار بالاعتماد على القيم الإيجارية السائدة لعقارات مماثلة. ويُعبر عن الدخل السنوي للعقار في هذه الطريقة كنسبة مئوية من رأس المال المستثمر (أي سعر الفائدة) ويعكس هذا المعدل مدى جاذبية الاستثمار للمشترين في السوق والاعتبارات الرئيسة مثل تأمين رأس المال والدخل ونمو العائد وغيرها.

1. خطوات التقييم

تتضمن عملية التقييم تقدير الدخل المستقبلي وخصم سعر الفائدة المناسب منه، ولفهم هذه الطريقة يجب معرفة ما يلي:

ا) الدخل الذي يُحققه العقار :

- صافي الدخل الحالي: القيمة الإيجارية المدفوعة لأي عقار شاغر متاح للإيجار بعد خصم نفقات المالك التشغيلية من صيانة وتأمين والقيمة الإيجارية المستحقة ورسوم الإدارة والخدمات وحساب جميع التكاليف المتعلقة به.
- صافي الدخل المستقبلي: تنص جميع عقود الإيجار الحديثة على بند يقضي بمراجعة القيمة الإيجارية، كما أنه يتم تجديدها عادةً في مدة محددة. وهذا يعني

أن مشتري العقار الاستثماري يمكن أن يتطلع إلى زيادة في القيمة الإيجارية في المستقبل.

- التضخم: يكون هناك مخصص للتضخم عند اعتماد معدلات المخاطر المتدنية، وتستند التقييمات عادة إلى رد هذه المخصصات بالقيمة الحالية باستخدام سعر فائدة شامل لجميع المخاطر.
- الضرائب: عند تقييم السوق لا تعتبر الضرائب من نفقات العقار. وتتمثل الضرائب في مصادر دخل أخرى خاضعة للضريبة، لذلك يفضل مقارنة الاستثمارات على أساس العائد الإجمالي قبل خصم الضرائب.

ب) القيمة الرأسمالية للدخل

يمكن تحديد القيمة الرأسمالية للدخل من خلال مبلغ صافي الدخل ونسبة العائد المطلوب على الاستثمار من جانب المستثمرين.

مثال : يبلغ الدخل الصافي لعقار 200,000 ريال سنويًا وهو دخل مضمون ودائم. إذا كان سعر الفائدة هو 8% ما القيمة الرأسمالية؟

دخل صافي سنوي قيمته 200,000 ريال

نسبة الدخل الصافي من القيمة الرأسمالية هي 8% = 0.08

المطلوب إيجاد القيمة الرأسمالية (CV)

$$\text{القيمة الرأسمالية} = \frac{\text{صافي الدخل السنوي}}{\text{سعر الفائدة}}$$

$$\text{القيمة الرأسمالية} = \frac{200{,}000 \text{ ريال}}{0.08}$$

القيمة الرأسمالية = 2,500,000 ريال

ملاحظات

تُعد هذه الحالة أبسط حالة، حيث إن الدخل يمثل قيمة إيجارية صافية وبشكل دائم . ومع المتغيرات والدخل القابل للانقطاع تكون العمليات الرياضية أكثر تعقيدًا، لكن مع معرفة سعر الفائدة (الخصم) والدخل تُختزل المسألة إلى مجرد مسألة رياضية.

ج)سعر الفائدة

يمكن للمُقيّم تحديد سعر الفائدة من عقارات مقارنة تم بيعها مؤخراً في السوق بقيم إيجارية معروفة حيث يتم إجراء "تقييم عكسي" للوصول إلى العامل المجهول (سعر الفائدة او معدل الرسملة) من خلال معرفة نمط الدخل، والحيازة، والسعر المدفوع وغيرها من خصائص العقار. ويمكن تحديد معدلات الرسملة باستخدام هذه العملية لأي معاملة تعتمد على أسلوب الاستثمار.

وفي حالة عدم وجود معاملات مباشرة قابلة للمقارنة، قد يستلزم الأمر إجراء تعديلات وتسويات من معدلات معروفة خاصة بعقارات غير مماثلة، على سبيل المثال: قد يكون العائد من الملكية المطلقة معروفًا، لذا يتم إجراء التعديلات أو التسويات لكي تناسب الحيازة الإيجارية، وعلى المُقيّم أن يأخذ بعين الاعتبار قواعد الاستثمار الجيد عند إجراء التعديلات وهي تأمين رأس المال والدخل وسهولة الإدارة والبيع.

مثال : تم بيع مزرعة بقيمة 400,000 ريال وهي مزرعة مؤجرة بقيمة إيجاريه صافية بمبلغ 20,000 ريال سنويًا. أوجد معدل الرسملة؟

القيمة الرأسمالية 400,000 ريال

الإيجار السنوي مبلغ قدره 20,000 ريال

المطلوب إيجاد معدل العائد

القيمة الرأسمالية = صافي الدخل السنوي

معدل العائد

معدل العائد = صافي الدخل / القيمة الرأسمالية

معدل العائد = 20,000 / 400,000

= 0.05 أي 5%

وتكون الحالة البسيطة التي تم تصورها أعلاه صحيحة في الظروف التالية فقط:

- ثبات قيمة الإيجار على مدى فترة زمنية طويلة للغاية مع وجود سعر فائدة يمكن ملاحظته لمثل هذه النوعية من الدخل الثابت (عادة من تحليل مبيعات العقارات المماثلة).
- أن تكون القيمة الإيجارية صافية ويمكن مراجعتها بصفة دورية، مع إمكانية تحديد سعر الفائدة للقيم الإيجارية محل المراجعة على فترات زمنية مماثلة من خلال مبيعات العقارات المماثلة.
- أن يكون العقار ملكية مُطلقة، والقيمة الإيجارية تم تحصيلها بصورة دائمة، مع عدم وجود صعوبات بسبب تقادم المباني.
- القيمة الإيجارية بالصافي بعد خصم النفقات أو المصروفات.

ب. طريقة التدفقات النقدية المخصومة

هذه الطريقة هي النسخة المعدلة من طريقة الاستثمار، حيث يتم خصم تدفقات الدخل وقت الحصول عليها بمعدل تناسب. وعند حساب القيمة السوقية يجب أن تكون التدفقات النقدية الداخلة والخارجة ومعدلات الخصم مأخوذة من السوق وتستند إلى الأسعار والتكاليف الحالية. وتستخدم هذه الطريقة في الأساس لتقدير القيمة الرأسمالية للعقار أو

لمقارنة الاستثمارات عن طريق التنبؤ بمقدار التدفق النقدي الذي يمكنها تحقيقه في المستقبل وتقدير قيمته الحالية عند معدل خصم مناسب خلال الفترة يمثل تكلفة الفرصة البديلة أو تكلفة التمويل .

ج. طريقة القيمة المتبقية

تُستخدم طريقة القيمة المتبقية لتحليل عروض التطوير أو إعادة التطوير لمعرفة مدى صحتها وسلامتها أو لتحديد السعر الذي يمكن دفعه لشراء الموقع أو المنشآت القائمة. وتكون هذه العقارات إما أرضاً خالية أو أرضًا عليها مباني قديمة سيتم إزالتها أو ترميمها وتجديدها. وتستند هذه الطريقة إلى فرضية مفادها أن السعر الذي يمكن أن يدفعه المشتري مقابل هذا العقار هو قيمة الفائض من حصيلة البيع، أو قيمة أعمال التطوير التي تم الانتهاء منها بعد خصم إجمالي التكاليف مثل أعمال الإنشاءات والتمويل والنفقات والالتزامات الطارئة.

معادلة طريقة القيمة المتبقية

القيمة الإجمالية للتطوير

)سعر البيع للعقارات المقترحة التي قيد التطوير(

ناقص (-)

التكلفة الإجمالية للتطوير

(تجهيز الموقع، وتكاليف المباني، وتكاليف البنية التحتية، والأتعاب المهنية، وتكاليف التمويل والقروض، والنفقات الطارئة، وتكاليف الأرض/هامش الربح، إلخ).

= القيمة المتبقية

(التي يمكن تحقيقها في نهاية فترة المشروع)

مضروبة في

القيمة الحالية للريال

=القيمة السوقية

العائد على قيمة الموقع

د. طريقة الأرباح

تُستخدم طريقة الأرباح عندما تستند قيمة المنشآت إلى الأرباح المحققة من الشركة التي تدير هذه المنشآت. وتظهر الأرباح التي يحققها النشاط في حسابات الشركة ومراكزها المالية لعدة سنوات متتالية والتي يجب تحليلها للوصول إلى الأرقام المستخدمة في العمليات الحسابية. كما تُستخدم هذه الطريقة في حالات الاحتكار ويكون إما احتكار قانوني بموجب ترخيص أو حق امتياز مثل أن يكون في قرية ما مكتب بريد واحد أو نادي رياضي واحد فقط يخدم كل المنطقة. أو يكون احتكار بسبب الموقع وذلك عندما يهيمن التشغيل على نشاط معين في منطقة ما مثل تواجد مركز تسوق واحد مهيمن في المنطقة.

النقاط الرئيسية:

- بناء على أرباح الشركات
- من حسابات الشركة
- الاحتكار حسب الموقع أو بموجب القانون

معادلة طريقة الأرباح

إجمالي الأرباح = إجمالي الإيرادات - تكاليف الشراء

صافي الربح = إجمالي الأرباح – المصروفات) تكاليف غير مباشرة/مصروفات عامة ونثرية)

القيمة الإيجارية السنوية = صافي الربح – العائد على رأس مال الشركة)النشاط(

القيمة الرأسمالية = القيمة الإيجارية السنوية × المضاعف

8-3 أسلوب التكلفة

يُطلق أحياناً على هذه الطريقة طريقة المقاول. وغالبًا ما تُستخدم عندما يتعذر استخدام أيًا من الأساليب الأخرى، أو لتعزيز نتيجة التقييم الذي تم التوصل إليها من خلال إحدى الطرق الأخرى. وتستند القيمة إلى تكاليف تشييد المبنى في الموقع إضافة إلى قيمة الأرض. وتعتبر هذه الطريقة مقبولة عند تقييم فئات محددة من الأصول لا سيما في المجالات الصناعية الكبيرة مثل مصافي النفط والمباني العامة وفي العقارات المتخصصة التي ليس لها أسواق مثل المساجد أو لتلك التي لا تحقق أرباح للمستخدم أو تحقق أرباح ضئيلة جداً أو للعقارات لا تتوفر لديها أدلة وشواهد سوقية قابلة للمقارنة.

ويمكن تقييم تكاليف أعمال الإنشاء إما بطريقة الإحلال (إعادة الإنتاج) أو التجديد (الاستبدال). ويتم تقدير تكاليف إعادة إنشاء (إعادة إنتاج) المبنى القائم من خلال طريقة تكلفة الإحلال، بما في ذلك الأتعاب والرسوم المرتبطة بذلك، بنفس الطراز والمواد المستخدمة، بينما نجد أن طريقة التجديد تتمثل في إنشاء مبنى جديد بنفس وظائف المبنى الحالي ولكن بمواد جديدة وطراز حديث.

أ. الإهلاك المادي والتقادم

نعني بالإهلاك النقص التدريجي في قيمة الأصل الثابت ويكون إما بسبب التدهور المادي للمبنى نتيجة عمره والظروف المحيطة وزيادة تكاليف الصيانة المستقبلية. أو بسبب التقادم بمختلف أنواعه. قد يكون التقادم **ماديّ** نتيجة لعمر المبنى وقلة أعمال الصيانة. أو **وظيفي** ونعني بذلك تراجع قيمة المبنى بسبب تصميمه الذي لا يتوافق مع المتطلبات الحالية أو بسبب التقدم التقني في المباني الأخرى. وقد يكون التقادم

اقتصادي ناشئ عن تأثير الأوضاع الخارجية المتغيرة للاقتصاد الكلي أو الجزئي على العقار.

وتُعد مسألة حساب إهلاك قيمة المباني محل جدل لصعوبتها وكثرة الآراء الشخصية في عملية التقييم ولتفاوت معدل الإهلاك السنوي حسب أنواع العقار المختلفة.

ب. خطوات التقييم

1. تقدير تكاليف أعمال الإنشاء: تُقدّر هذه التكاليف بحالتين هما التجديد أو الإحلال. ويجب أن تكون التكاليف شاملة لكل ما هو ضروري لأعمال البناء، وتؤخذ بعين الاعتبار في تاريخ التقييم.

2. الخصومات مقابل الإهلاك : يجب أن تؤخذ الفروق بين المبنى الجديد والقديم بالحسبان. وأياً ما كانت الطريقة لحساب الإهلاك، هناك عنصران مطلوبان هما: العمر الحالي وهو حقيقة قائمة والعمر المستقبلي وهو تقدير ظني للمدة التي سيعيشها المبنى.

3. تقدير قيمة الموقع : يتم تقييم الأرض التي سيُقام عليها المبنى باستخدام طريقة المقارنة. وأخيراً، يجب مراجعة القيم النهائية والتأكد من أنها منطقية ومتسقة وملائمة.

ويمكن بعدها حساب القيمة الرأسمالية وفق المعادلات التالية :

تكلفة المبنى بوضعه الحالي = تكلفة البناء – الإهلاك (التدهور المادي والتقادم [المادي والوظيفي والاقتصادي])

القيمة الرأسمالية = تكلفة المبنى بوضعه الحالي + قيمة الأرض

مثال : إذا أردنا تقييم مبنى وإعطائه القيمة الرأسمالية، ووفقا للسوق فإن تكلفة البناء 500,000 ريال، وعمر المبنى ثلاث سنوات، ويقدر الإهلاك بنسبة 10%، وتقدر قيمة الموقع بالمقارنة بمواقع أخرى بقيمة 600,000 ريال.

الحل :

الإهلاك = 500,000 × 10% = 50,000 ريال، ولثلاث سنوات = 150,000 ريال

تكلفة المبنى بوضعه الحالي

= تكلفة البناء – الإهلاك (التدهور المادي والتقادم [المادي والوظيفي والاقتصادي])

تكلفة المبنى بوضعه الحالي

= 500,000 – 150,000 = 350,000 ريال

القيمة الرأسمالية

= تكلفة المبنى بوضعه الحالي + قيمة الموقع

القيمة الرأسمالية = 350,000 + 600,000 = 950,000 ريال

النقاط الرئيسية:

- طريقة المقاول
- أقل دقة وموثوقية
- طريقة تعادل بين التكلفة والقيمة
- تكلفة البناء: طريقة الإحلال أو التجديد

تكلفة البناء – الإهلاك = تكلفة المبنى بوضعه الحالي

(التدهور المادي والتقادم] المادي والوظيفي والاقتصادي[)

= تكلفة المبنى بوضعه الحالي + قيمة

• تمرينات

السؤال الأول: ما هي العناصر التي يعتمد عليها اختيار الأسلوب الأمثل للتقييم

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

السؤال الثاني: ما هي الأساليب الأساسية للتقييم و ما هي طرقها المختلفة

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

التقييم العقاري في حالات نزع الملكية

9. التقييم العقاري في حالات نزع الملكية

يعتمد التقييم العقاري في حالات نزع الملكية على تقدير قيمة حق الملكية المطلقة للعقار المنزوع للمنفعة العامة ، وتعكس هذه القيمة المقدرة القيمة الرأسمالية للعقار وفق حالته ووضعه في تاريخ التقييم .

9-1 أساس القيمة :

نوع القيمة التي يستهدفها المقيم في حالة تقييم العقار المنزوع للمنفعة العامة هي القيمة السوقية وتعريفها كالتالي :

المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلٌّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار .

كما يجب على المقيم الأخذ بعين الاعتبار ما يلي :

- تكلفة الفرصة البديلة .
- الوقت المطلوب من المالك لإيجاد عقار آخر .
- استغناء المالك الفوري عن المنفعة القائمة العائدة عليه من العقار .

9-2 الأساليب وطرق التقييم المستخدمة :

يعتمد تحديد الطريقة الأمثل على نوع العقار المطلوب تقييمه وتوفر المعلومات اللازمة للتطبيق ، ويمكن تحديد توضيح ذلك من خلال الجدول التالي :

نوع العقار	الاستعمال	الطريقة المفضلة	الطريقة المساندة
أرض	سكني	المقارنة	المقارنة باستخلاص قيمة الأرض
	تجاري	المقارنة	القيمة المتبقية
	خام	المقارنة	القيمة المتبقية
	مزرعة	المقارنة	الأرباح
مبنى	سكني	المقارنة	التكلفة
	تجاري / إداري	الاستثمار	التكلفة
	فندقي	الاستثمار / الأرباح	التكلفة
	المستودعات	الاستثمار	التكلفة

مثال : جاري العمل على تقييم أرض داخلية في منطقة عشوائية بمساحة 600 م2 ترغب الدولة في نزعها للمنفعة العامة ، ولا يتوفر أي أدلة وشواهد لأراضي قابلة للمقارنة مع الأرض محل التقييم ، إلا أنه تم بيع عدد منزلين خلال الفترة الماضية بالمواصفات التالية :

البنود	المنزل الأول	المنزل الثاني
سعر البيع	1,000,000 ريال	1,200,000
تاريخ البيع	قبل 2 سنة	قبل شهر
مساحة الأرض	200 م2	275 م2
إجمالي المسطحات المبنية	300م2	350 م2
عمر المبنى	15 سنة	25 سنة
عدد الشوارع المحيطة	2	1
سهولة الوصول	داخلي	قريب من الشارع الرئيسي

المطلوب : تحديد قيمة الأرض

- بداية يتم العمل على استخلاص قيمة الأرض للمنزلين كالتالي :

البنود	المنزل الأول	المنزل الثاني
سعر البيع	1,000,000 ريال	1,200,000 ريال
العمل على تقدير قيمة المبنى الحالية		
إجمالي المسطحات المبنية	300م2	350 م2
متوسط تكلفة تنفيذ المتر المربع	1,500 ريال / م2	1,500 ريال / م2
تكلفة الاستبدال	450,000 ريال	525,000
نسبة الإهلاك	25%	35%
قيمة الإهلاك	112,500 ريال	183,750 ريال
قيمة المبنى الحالية	337,500 ريال	341,250 ريال
استخلاص قيمة الأرض (سعر البيع – تكلفة المبنى الحالية)		
قيمة الأرض	662,500 ريال	858,750 ريال
متوسط قيمة المتر المربع	3,313 ريال / م2	3,123 ريال / م2

- بعد الوصول إلى قيمة الأرض للمنزلين يتضح قابليتهم للمقارنة مع العقار المراد تقييمه ، وعليه سيتم عمل التسويات كالتالي :

بنود التسوية	الأرض محل التقييم	أرض المنزل الأول		أرض المنزل الثاني	
قيمة المتر المربع		3,313 ريال / م2		3,123 ريال / م2	
تسوية الوقت		5%-	قبل 2 سنة	0%	قبل شهر
قيمة المتر المربع بعد تسوية الوقت		3,147 ريال / م2		3,123 ريال / م2	
مساحة الأرض	600 م2	5%-	200 م2	5%-	275 م2
عدد الشوارع المحيطة	1	5%-	2	0%	1
سهولة الوصول	داخلية	5%-	قريبة	0%	داخلية
إجمالي التسويات		15%-		5%-	
قيمة التسويات		472 ريال / م2		156 ريال / م2	
قيمة المتر المربع بعد خصم التسويات		2,675 ريال / م2		2,967 ريال / م2	

وعليه تم اعتماد نتيجة المقارنة الثانية (المنزل الثاني) كقيمة سوقية للمتر المربع للأرض موضوع التقييم ، لتصبح قيمتها 1,780,200 ريال .

مثال : جاري العمل على تقييم مركز تجاري جديد لم يتم تشغيله ترغب الدولة في نزعه بالكامل لتوسعة طريق رئيسي ، وهو عبارة عن سوق مفتوح مكون من 20 محل تجاري ، مع العلم بأن متوسط إيجار المحلات التجارية المشابهة في المنطقة 45,000 ريال وتبلغ نسبة الإشغار 10% ومعدل الرسملة السائد 8% .

المطلوب : تقدير قيمة التعويض

سيتم تقييم المركز باستخدام طريقة الاستثمار البسيطة

البنود	القيمة
عدد المحلات التجارية	20 محل
متوسط إيجار المحل التجاري سنوياً	45,000 ريال
إجمالي الدخل التشغيلي السنوي	900,000 ريال
بخصم نسبة إشغار (10%)	90,000 ريال
الدخل بعد خصم الإشغار	810,000 ريال
يخصم نسبة صيانة وتشغيل (15%)	121,500 ريال
صافي الدخل التشغيلي السنوي	688,500 ريال
معدل الرسملة	8%
قيمة العقار الرأسمالية	8,606,250 ريال

مع ضرورة الأخذ في الاعتبار العوامل التالية :

- تكلفة الفرصة البديلة والوقت والاستغناء الفوري للعقار : من وجهة نظر المقيم فهي تمثل صافي الدخل التشغيلي لمدة عامين بقيمة 1,377,000 ريال وتمثل نسبة 16% إلى القيمة الرأسمالية المقدرة للعقار
- إجمالي قيمة التعويض : 9,983,250 ريال .

مثال : جاري العمل على تقييم مبنى فندقي ترغب الدولة في نزعه لتنفيذ مرفق عام ، وهو مكون من 150 غرفة وقد جاءت قوائمه المالية لآخر 3 سنوات كالتالي :

البند	العام الأول	العام الثاني	العام الثالث	المتوسط
إجمالي الإيرادات	14 مليون	12 مليون	16 مليون	14 مليون
التكاليف المباشرة	5 مليون	4 مليون	6 مليون	5 مليون
مجمل الربح	9 مليون	8 مليون	10 مليون	9 مليون
التكاليف غير المباشرة	5 مليون	4 مليون	5 مليون	4.67 مليون
صافي الربح	4 مليون	4 مليون	5 مليون	4.33 مليون

مع العلم بأن رأس المال الأساسي لنشاط التشغيل 2 مليون ريال ونسبة الفائدة المطلوبة على رأس المال 20% ، وتمثل مصاريف الصيانة والتشغيل 450 ألف ريال سنوياً .

المطلوب : تقدير قيمة العقار

سيتم تقييم المركز باستخدام طريقة الأرباح

البنود	القيمة
متوسط صافي الربح السنوي	4,330,000 ريال
الفائدة على رأس المال (2 مليون × 20%)	400,000 ريال
إجمالي القيمة التأجيرية للعقار	3,930,000 ريال
بخصم مصاريف الصيانة والتشغيل	450,000 ريال
صافي القيمة التأجيرية	3,480,000 ريال
معدل الرسملة	8%
قيمة العقار الرأسمالية	43,500,000 ريال

- عند تقدير قيمة التعويض يتطلب تقدير تكلفة الفرصة البديلة والوقت لإيجاد البديل

التقييم العقاري في حالات وضع اليد المؤقت

١٠. التقييم العقاري في حالات وضع اليد المؤقت

يعتمد التقييم العقاري في حالات وضع اليد المؤقت على تقدير قيمة المنفعة من العقار خلال الفترة ، وتعكس القيمة المقدرة العائد التشغيلي للعقار وفق حالته ووضعه في تاريخ التقييم .

10-1 أساس القيمة :

نوع القيمة التي يستهدفها المقيم في حالة العقار المنزوع للمنفعة العامة هي الإيجار السوقي (أجرة المثل) وتعريفه كالتالي :

هو عبارةٌ عن المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير العقار في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلٌّ طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار.

كما يجب على المقيم الأخذ بعين الاعتبار ما يلي :

- تغير القيمة التأجيرية خلال فترة وضع اليد المؤقت .
- مدة وضع اليد المؤقت وموعد صرف المستحقات والفائدة المتراكمة المترتبة على ذلك .
- الآثار المترتبة على وضع اليد المؤقت سواء كانت عمرانية أو اقتصادية أو قانونية .
- تكلفة صيانة العقار لإرجاعه لحالته قبل وضع اليد المؤقت والمدة اللازمة لذلك .

10-2 الأساليب وطرق التقييم المستخدمة :

يعتمد تقدير الإيجار السوقي (أجرة المثل) على طريقة مقارنة العقار المراد تقييمه بالعقارات المماثلة في حال عدم وجود عقود تأجيرية قائمة أو كانت لا تعكس واقع السوق ، مع ضرورة مراعاة التالي عند المقارنة :

- خصائص الموقع .
- نوعية المستأجرين الحاليين ومدة العقود .

- جودة البناء والتشطيب .
- الخدمات المتوفرة .
- عمر المبنى .

مثال : قامت أحد الجهات الحكومية بوضع اليد المؤقت لمدة عامين على مبنى تجاري إداري مشغول بالكامل صافي دخله السنوي 15 مليون ريال بناءً على عقود الإيجار .

المطلوب : تقدير قيمة التعويض

- بناءً على العقود التأجيرية القائمة وبعد المقارنة مع الأمثلة المشابهة وجد أن صافي الدخل السنوي منطقي يعكس واقع السوق وحالة العقار ووضعه في تاريخ التقييم
- نظراً لأن المبلغ سيتم تحصيله بعد سنتين تم احتسابه بمعدل الفائدة المركبة $(1 + i)^n$ ، حيث أن i تمثل نسبة الفائدة ، و n تمثل عدد السنوات ، وحيث أن عدد السنوات 2 ونسبة الفائدة 6% وباستخدام المعادلة وجد أن معدل الفائدة المركبة للعام الأول سيكون 1.1236 وللعام الثاني 1.06 .
- وعليه سيكون قيمة التعويض عن صافي الدخل السنوي كالتالي :
  - للعام الأول = 15,000,000 × 1.1236 = 16,854,000 ريال
  - للعام الثاني = 15,000,000 × 1.06 = 15,900,000 ريال
  - إجمالي قيمة التعويض عن صافي الدخل السنوي لمدة عامين 32,754,000 ريال
- من خلال المعاينة المادية وجد أن المبنى يحتاج إلى إعادة تأهيل وترميم لإرجاعه لحالته عند وضع اليد المؤقت بقيمة 500,000 ريال
- لإعادة تأهيل وإشغال المبنى كما كان عليه قبل وضع اليد المؤقت يحتاج المالك إلى 6 أشهر وبالتالي قدر التعويض عن هذه المدة بربع صافي الدخل السنوي 3,750,000 ريال
- إجمالي قيمة التعويض = 32,754,000 ريال + 500,000 ريال + 3,750,000 ريال = 37,004,000 ريال

حالات دراسية

11. حالات دراسية (ورش عمل)

سيتم في هذا الفصل مناقشة حالات عملية مختلفة يتم من خلالها طرق التقييم وتقدير التعويضات والعوامل المؤثرة على ذلك ، وستتناول الحالات نزع الملكية للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت والاعتراضات الناشئة عن ذلك والإجراءات التي يتم اتخاذها .

11-1 حالات نزع ملكية

بعض حالات النزع تكون أكثر تعقيداً وتتطلب المزيد من الجهد في تحديد المعطيات والتحليل لتقدير قيمة التعويض ، ومن هذا المنطلق سيتم استعراض 3 حالات لتقدير قيمة التعويض لنزع الملكية للمنفعة العامة وهي كالتالي :

الحالة الأولى : (نزع جزئي لمبنى سكني)

مبنى سكني تبلغ مساحة أرضه 400م2 ومسطحاته المبنية 500م2 ، ولتوسعة طريق داخلي تقرر نزع 120م2 من الأرض و 150م2 من المبنى ، ونتيجة لهذا النزع سيتعرض المبنى للعديد من الأضرار وتقدر قيمتها 200 ألف ريال . **(المطلوب تقدير قيمة التعويض)**

- المعطيات الأساسية :

- بالاعتماد على طريقة المقارنة وجد أن قيمة المتر المربع للأرض 3,000 ريال / م2 .
- بالاعتماد على طريقة التكلفة وجد أن تكلفة تنفيذ المتر المربع شاملاً التكاليف والمصاريف الأخرى 1,800 ريال / م2

- التقييم :

البند	الجزء المنزوع	متوسط قيمة المتر المربع	الإجمالي
الأرض	120 م2	3,000 ريال	360,000 ريال
المبنى	150 م2	1,800 ريال	270,000 ريال
الإجمالي			**630,000 ريال**

- التعويض :

سيكون التعويض مكون من :

- قيمة الجزء المنزوع : 630,000 ريال
- تكلفة الضرر : 200,000 ريال
- قيمة المدة المطلوبة لإصلاح الضرر وتمثل أجرة المثل لمدة عام : 120,000 ريال

وعليه سيكون إجمالي قيمة التعويض 950,000 ريال .

الحالة الثانية : (نزع أرض مؤجرة عليها استثمار قائم)

في هذه الحالة سيتم تقييم حقين عقاريين :

- الحق الأول : حق الملكية المطلقة ويمثل قيمة الأرض ويتم تقديرها بطريقة المقارنة .
- الحق الثاني : حق المنفعة ويمثل قيمة الاستثمار ويتم تقديره بطريقة عامل شراء السنوات لصافي الدخل المتأتي من العقار ومعادلته كالتالي :

$$\frac{(1 - PV)}{i}$$

حيث أن PV تمثل معكوس الفائدة المركبة $\frac{1}{(1+i)^{n}}$

لتصبح المعادلة بشكل تفصيلي = $\frac{(1 - \frac{1}{(1+i)^{n}})}{i}$

PV	القيمة الحالية للنقود
i	تمثل نسبة الفائدة (تكلفة الفرصة البديلة)
n	تمثل الفترة (المدة المتبقية من الاستثمار)

فإذا كان صافي الدخل السنوي للاستثمار 2 مليون ريال والمدة المتبقية 6 سنوات وتكلفة الفرصة البديلة 8% ستكون قيمة التعويض كالتالي :

$$\frac{(1 - \frac{1}{(1+8\%)\text{^}6})}{8\%}$$

عامل شراء السنوات = **4.623**

قيمة التعويض = 2,000,000 ريال × 4.623 = 9,246,000 ريال

الحالة الثالثة : (نزع جزء من أرض خام داخل حدود النطاق العمراني)

أرض تبلغ مساحتها 800,000 م2 نزع منها قبل 20 عام ما يعادل 15% من مساحتها لتنفيذ طريق رئيسي وقد كانت خارج حدود النطاق العمراني واستلم المالك تعويضه عن ذلك ، قبل خمس سنوات أصبحت الأرض داخل حدود النطاق العمراني وقام المالك باعتماد مخطط تقسيمي للموقع وتم استقطاع 33% لصالح الخدمات والمرافق العامة ، بعدها تقرر نزع 75,000م2 لتنفيذ مجرى سيل يقطع كامل الموقع .

(المطلوب تقدير قيمة النزع لتنفيذ مجرى السيل)

أولاً : تقدير قيمة الأرض خام

يمكن ذلك بطريقة المقارنة ، وفي حال عدم توفر أدلة وشواهد لعقارات مماثلة قابلة للمقارنة يمكن تطبيق طريقة القيمة المتبقية مع العمل بأن متوسط قيمة المتر المربع للأراضي المقسمة في المخططات المجاورة في حدود 600 ريال / م2 ، وفيما يلي خطوات التطبيق :

المعطيات الأساسية وتقدير المبيعات (قيمة التطوير) :

إجمالي مساحة الأرض	800,000	م²
نسبة النزع الأول	15%	%
مساحة الأرض بعد خصم النزع الأول	680,000	م²
نسبة المساحة المستغلة القابلة للبيع	67%	%
إجمالي المساحة المستغلة القابلة للبيع	455,600	م²
متوسط قيمة المتر المربع	600	ريال / م²
إجمالي مبيعات المشروع	**360,273,000**	**ريال**

تقدير تكاليف التطوير والتكاليف الأخرى :

تكلفة تطوير المتر المربع	150	ريال / م²
تكلفة تطوير الموقع	102,000,000	ريال
نسبة تكلفة فريق العمل الاستشاري وإدارة أعمال التطوير	10%	%
تكلفة الإدارة	10,200,000	ريال

نسبة تكلفة التمويل إلى النقدية المطلوبة سنوياً	6%	%
تكلفة التمويل (50% من التكاليف أعلاه × نصف مدة التطوير × الفائدة)	3,366,000	ريال
نسبة تكلفة النفقات والالتزامات الطارئة	5%	%
تكلفة النفقات والالتزامات الطارئة إلى التكاليف أعلاه	5,778,300	ريال
نسبة أرباح المطور إلى المبيعات	20%	%
قيمة أرباح المطور	64,320,000	ريال
إجمالي تكاليف التطوير شاملاً الأرباح والمخاطر	**185,664,300**	**ريال**

صافي قيمة التطوير :

صافي قيمة التطوير (قيمة التطوير – تكاليف التطوير)	**1700,935,35**	**ريال**

قيمة الأرض الحالية :

معامل خصم النقود (PV)		
نسبة الفائدة	6%	%
عدد سنوات التطوير	2	عام
معامل خصم النقود	0.890	معامل
قيمة الأرض الحالية		
قيمة الأرض الحالية بطريقة القيمة المتبقية	**120,982,289**	**ريال**
قيمة المتر المربع	**151**	**ريال/م²**

ثانياً : تقدير قيمة التعويض

- عند تطبيق مسار مجرى السيل على المخطط المعتمد وجد أنه يقطع خدمات ومرافق عامة محسوبة سلفاً ضمن النسبة النظامية ، وبالتالي أصبحت كامل المساحة المقتطعة 272,000 م2 بنسبة 40% من المساحة المتبقية بعد النزع الأول وبالتالي سيكون التعويض على فرق النسبة كالتالي :
  - النسبة النظامية 67% ، بمساحة 224,400 م2 .
  - النسبة المقتطعة 40% ، بمساحة 272,000 م2 .

- مساحة التعويض = 272,000م2 – 224,400 م2 = 47,600 م2 (بنسبة 7%)

- قيمة التعويض عن المساحة المنزوعة = 47,600 م2 × 151 ريال / م2 = 7,187,600 ريال .

- هناك أرباح مهدرة للمالك نتيجة النزع ويمكن حسابها كالتالي :
  - المساحة القابلة للبيع قبل النزع 455,600 م2
  - مساحة النزع 47,600 م2 وتمثل (10,45%)
  - إجمالي الأرباح المستقبلية المتوقعة 64,320,000 ريال
  - الأرباح المستقبلية المهدرة 6,721,440 ريال
  - القيمة الحالية للأرباح المهدرة بمعامل خصم 0.89 تقدر بمبلغ 5,982,082 ريال

- وعليه سيكون إجمالي قيمة التعويض = قيمة المساحة المنزوعة + القيمة الحالية للأرباح المهدرة

= 13,169,682 ريال

2-11 حالة وضع يد مؤقت

قد تكون بعض العقارات الكائنة تحت وضع اليد المؤقت تعتمد على الأنشطة التجارية والتشغيلية مثل المطاعم والفنادق وصالات العرض المتخصصة ، وبالتالي يفضل تقييمها بطريقة الأرباح والمقارنة مع طريقة الاستثمار بالاعتماد على أجرة المثل لتحديد القيمة الأمثل للتعويض سواء كان في حالة نزع ملكية أو وضع اليد المؤقت .

الحالة : (وضع اليد المؤقت لمطعم)

مطعم يحقق صافي أرباح تشغيلية بمتوسط 3 سنوات 600,000 ريال برأسمال مستثمر 500,000 ريال والأرباح المطلوبة على رأس المال تمثل 20% سنوياً وتبلغ قيمة الصيانة 50,000 ريال مع العلم بأن أجرة المثل لعقارات مشابهة 350,000 ريال / سنوياً .

(المطلوب تقدير قيمة التعويض عن وضع اليد المؤقت لمدة عام واحد)

- **سيتم تحديد صافي القيمة التأجيرية بالاعتماد على طريقة الأرباح كالتالي :**

البنود	القيمة
متوسط صافي الربح السنوي	600,000 ريال
الفائدة على رأس المال (500,000 × 20%)	100,000 ريال
إجمالي القيمة التأجيرية للعقار	500,000 ريال
بخصم مصاريف الصيانة والتشغيل	50,000 ريال
صافي القيمة التأجيرية	450,000 ريال

- **سيتم تقدير قيمة التعويض بحساب فائدة 6% لمدة عام حيث أن التحصيل سيكون في آخر المدة :**
  - صافي القيمة التأجيرية = 450,000 ريال
  - قيمة الفائدة = 450,000 × 6% = 27,000 ريال
  - إجمالي قيمة التعويض = 450,000 ريال + 27,000 ريال = 477,000 ريال

11-3 حالة الاعتراض على التقييم قبل النزع

بعد توقيع أعضاء لجنة التقدير على محضر التعويض يتم رفعه للجهة صاحبة المشروع لاعتماده ومن ثم رفعه لوزارة المالية خلال 15 يوم من تاريخه ، ويحق لوزارة المالية الاعتراض على تقدير اللجنة لقيمة التعويض خلال 30 يوم .

يحق للجهة صاحبة المشروع ووزارة المالية الاعتراض على قيمة التعويض المحددة من قبل لجنة التقدير ، وعليه يتم تشكيل لجنة أخرى للتقدير وتتكون من 5 أعضاء من الجهات الحكومية المذكورة سلفاً على أن لا تقل مرتبتهم الوظيفية عن العاشرة واثنان آخرين من المقيمين المعتمدين .

11-4 حالة الاعتراض على التقييم بعد النزع (ديوان المظالم)

يحق للمالك الاعتراض على تقدير قيمة التعويض بعد استلام الشيك من وزارة المالية سواء قبل أو بعد صرفه وذلك بالتظلم أمام الجهة المختصة المحكمة الإدارية (ديوان المظالم) وعادة ما يتم إعادة التقييم من قبل مقيمين معتمدين لم يسبق لهما تقييم العقار من خلال لجان التقدير ويحكم القاضي بما يراه مناسباً .

كما يحق للمالك التظلم أمام ديوان المظالم في حال تأخر موعد استلام مستحقاته وعادة ما يتم تعويض المالك بأجرة المثل عن فترة التأخير أو إعادة التقييم من قبل مقيمين معتمدين لم يسبق لهما تقييم العقار من خلال لجان التقدير ويحكم القاضي بما يراه مناسباً .

حلول التمارين

تمارين الفصل الأول

السؤال الأول: يطلق على ملكية العقار

1. الملكيّة العقارية
2. مصالح ومنافع محددة
3. الملكية الخاصة

السؤال الثاني: ما هو تعريف العقار

هو الأرض وكل ما اتصل بها اتصال دائم ولا يمكن نقله دون تلف ، كالمباني والأشجار ، وتحدد القوانين المحلية في كل دولة أسس تمييز العقارات من المنقولات .

السؤال الثالث: أذكر ضوابط و شروط نزع الملكية للمصلحة العامة

1. أن يكون نزع العقار مقابل تعويض فوري عادل يقدره أهل الخبرة بما لا يقل عن ثمن المثل .
2. أن يكون نازعه ولي الأمر أو نائبه في ذلك المجال.
3. أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو إليها ضرورة عامة أو حاجة عامة تنزل منزلتها.
4. أن لا يؤول العقار المنزوع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص ، وألا يعجل نزع ملكيته قبل الأوان.
5. فإن اختلت هذه الشروط أو بعضها كان نزع ملكية العقار من الظلم في الأرض والغصوب.
6. إذا صرف النظر عن استخدام العقار المنزوعة ملكيته في المصلحة المشار إليها تكون أولوية استرداده لمالكه الأصلي أو لورثته بالتعويض العادل.

تمارين الفصل الثاني

السؤال الأول: عرف كل مما يلي:

التعويض : المقابل النقدي أو العيني الذي يقدَّر وفقاً لأحكام النظام

الأراضي المنمَّاة : الأراضي المقام فيها أي نوع من أنواع التنمية.

النسبة النظامية : المساحة المجانية التي تقتطع من كامل مساحة الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها.

تاريخ قرار التقدير : تاريخ اعتماد الجهة صاحبة المشروع لمحضر لجنة التقدير.

السؤال الثاني: أذكر باختصار إجراءات عملية نزع الملكية

تمر عملية النزع بمرحلتين رئيسيتان وهما كالتالي :

المرحلة الأولى:

- يصدر قرار الموافقة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينيبونهم
- ينشر قرار الموافقة في الجريدة الرسمية و في صحيفتين من الصحف اليومية التي توزع في المنطقة

المرحلة الثانية

- تكوّن الجهة صاحبة المشروع لجنة تشترك فيها الأمارة و البلدية المختصة
- تبلغ الجهة صاحبة المشروع مالكي أو شاغلي العقارات - أو من يمثلونهم - المشمولة بعملية الحصر بموعد دخول لجنة الحصر لعقاراتهم
- يضمَّن في محضر الحصر بيان بالعقارات المجاورة لمحل النزع وكذلك عرض الشوارع المحيطة
- تعد الجهة صاحبة المشروع مخططاً تفصيليًّا لكل عقار من العقارات المشمولة بعملية الحصر على حدة
- يوقع هذا المحضر من قبل أعضاء اللجنة وأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين ومن يمثلهم

- لا يجوز تقسيم أرض أو دمج عقار بآخر، أو الترخيص بالبناء في العقارات الواردة في مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه
- يتخذ تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض

السؤال الثالث: أذكر باختصار أعضاء لجنة التقدير

- تؤلف الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع على النحو التالي :

أولاً: خمسة مندوبين من الجهات الحكومية ، تسميهم جهاتهم و هم :

ا. مندوب من الجهة صاحبة المشروع

ب. مندوب من وزارة العدل

ت. مندوب من وزارة الشؤون البلدية و القروية والاسكان

ث. مندوب من وزارة الداخلية

ج. مندوب من وزارة المالية و الاقتصاد الوطني

- ثانياً: اثنان من أهل الخبرة على أن يكونا من المختصين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .

السؤال الرابع: أذكر باختصار حالات إلغاء النزع

ا. أن يصدر قرار بالاستغناء من صاحب الصلاحية في كل من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والهيئة العامة لعقارات الدولة

ب. أن يبلغ قرار الاستغناء خطيًّا بموجب نسختين تسلم لمن نزعت ملكية العقار منه أو لورثته في محل إقامته أو عمله

السؤال الخامس: أذكر باختصار ضوابط وضع اليد المؤقت على العقار

- أن يصدر قرار وضع اليد المؤقت من قبل صاحب الصلاحية.
- على الجهة الحكومية - قبل وضع اليد المؤقت على العقار- أن تعد محضر وصف وحصر للعقار المراد وضع اليد عليه
- يتم تقدير التعويض المستحق عن مدة وضع اليد المؤقت على العقار من قبل لجنة التقدير

- على الجهة صاحبة المشروع عند الرغبة في الاستغناء عن العقار الذي تم وضع اليد المؤقت عليه؛ تبليغ مالكه بذلك قبل إخلائه بمدة كافية لا تقل عن (30) يوماً
- يجب أن يشتمل التبليغ أعلاه على اسم الجهة صاحبة المشروع، وموضوع التبليغ وتاريخه باليوم والشهر، والاسم الكامل لصاحب العقار محل وضع اليد أو ورثته، واسم الموظف والجهة التي يعمل فيها
- تقدير التكاليف اللازمة لإصلاح التلفيات التي أصابت العقار

تمارين الفصل الثالث

السؤال الأول:

اختر الإجابة الصحيحة فيما يلي:

1/ من شروط مزاولة مهنة التقييم:

أ) أن يعمل في شركة تمارس مهنة التقييم.	ج) أن يكون شخصًا خبيرًا بمجال التقييم.
ب) أن يكون عضواً أساسياً في الهيئة.	د) أن يكون أي شخص مهتم في المجال من عامة الناس.

2/ من مبادئ ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم:

أ) السلوك المهني.	ج) محدودية العملاء.
ب) اعتبار المصالح الشخصية.	د) اعتبار الآراء والأهداف المحددة مسبقًا.

3/ تُطبق على كل من يخالف أحكام النظام أيّاً من العقوبات التالية:

أ) الإنذار.	ج) إلغاء الترخيص.
ب) السجن لمدة خمس سنوات.	د) الإجابة أ و ب معاً.

4/ يحظُرُ أن يمارس التقييم من لا ينطبق عليه تعريف المُقَيِّم الوارد في الأدلة الإرشادية.. يندرج تحت مبدأ:

أ) مبدأ النزاهة.	ج) مبدأ السلوك المهني.
ب) مبدأ الكفاءة.	د) مبدأ الاستقلالية.

5/ يحظُر على المُقَيِّم أن يَحْجِبُ أو يَحْذِفُ معلومات مطلوبًا إدراجها.. يندرج تحت مبدأ:

أ) مبدأ النزاهة.	ج) مبدأ السلوك المهني.
ب) مبدأ الكفاءة.	د) مبدأ الاستقلالية.

السؤال الثاني:

(المُقَيِّم، إعداد وتطوير المعايير، طلبة منتسبون، المُقَيِّم المُعتمد، أعضاء أساسيون، أعضاء شرف، التقييم العقاري، أعضاء منتسبون)

أكمل الفراغات التالية باستخدام إحدى الاختيارات المتاحة لك في الأعلى:

1/ التقييم العقاري هو علم تحديد قيمة العقارات بكافة أنواعها.
2/ المُقَيِّم هو العضو الأساسي في الهيئة الحاصل على إحدى صفات العضوية الأساسية.
3/ المُقَيِّم المُعتمد هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية والذي يرخص له بمزاولة مهنة التقييم.
4/ من أهداف الهيئة التي تسعى إليها إعداد وتطوير المعايير.
5/ تتكون الهيئة من أعضاء أساسيون وأعضاء منتسبون و أعضاء شرف و طلبة.

السؤال الثالث:

ضع علامة صح أمام العبارة الصحيحة، وعلامة خطأ أمام العبارة الخاطئة، مع تصحيح الخطأ:

1/ الهيئة السعودية للمُقَيِّمين المُعتمدين غير هادفة للربح ولها ميزانية مستقلة (صحيح)

2/ يتم إيقاف مخالف أحكام النظام من ممارسة مهنة التقييم مدة خمس سنوات (خطأ) لا تزيد عن سنة

3/ يجب على العضو الممارس اجتياز الاختبارات التي تعقدها الهيئة -غير اختبار الزمالة- من أجل تأهيليه (صحيح)

4/ ليس بالضرورة أنّ كل من يمارس مهنة التقييم هو عضواً أساسياً في الهيئة (خطأ) من الضروري

5/ لا بد أن يكون الشخص المتقدم للقيد في السجل كامل الأهلية (صحيح)

6/ يسري الميثاق على المُقَيِّمين الداخليّينَ فقط والذين اُسْتُثْنُوا من النظام حال ممارستهم إحدى خدمات التقييم (خطأ) المُقَيِّمين الداخليين والخارجيين

7/ يجوز للمُقَيِّم أن يجمع بين المهنة ومزاولة الأعمال التي لا تتعارض مع سلوك المهنة وآدابها (صحيح)

8/ ينص مبدأ الاستقلالية على أن يَحْظُرُ على المُقَيِّم قبول هدايا، أو هبات، أو استثناءات غير معتادة قبل قبول مهمة تقييم أو أثناءها (خطأ) مبدأ النزاهة

9/ ينص مبدأ الكفاءة على وجوب إفصاح المُقَيِّم عن حالته كمُقَيِّم داخلي، أو مُقَيِّم خارجي مستقل (خطأ) مبدأ الاستقلالية

10/ يجب الحصول على موافقة العميل عند طلب المساعدة الخارجية، كما ينبغي الإفصاح عن هوية المساعدين ودورهم في إعداد تقرير التقييم (صحيح)

تمارين الفصل الرابع

السؤال الأول:

اختر الإجابة الصحيحة فيما يلي:

1/ الغاية من استخدام الإطار العام لمعايير التقييم الدَّوْلَيِّة هو وضع إجراءات تتسم بـــ:

أ) الشفافية والثبات والموضوعية.	ج) البعد عن التضليل.
ب) المصداقية والوضوح والدقة.	د) جميع ما سبق.

2/ يجب أن يتم التقييم من قِبَلِ فرد أو شركة تتوفر لديه المهارات التالية:

أ) المهارات الفنية والخبرة والمعرفة الملائمة بالأصل	ج) المهارات التي تمكن من إعطاء الأصل أكثر مما يستحق.
ب) المهارات الذهنية الكافية لسد الثغرات والتحايل.	د) جميع ما سبق.

3/ عند تقديم التقرير لمهمة تقييم تشمل أصلاً أو أكثر فيجب توفر إحدى المعلومات التالية على الأقل:

أ) الأسلوب أو الأساليب المستخدمة	ج) وثائق نطاق العمل.
ب) المدخلات الرئيسة المستخدمة.	د) جميع ما سبق.

4/ عند قيام طرفٍ آخر بتقديم معلومات لعملية التقييم يجب على المُقيِّم:

أ) قبولها وتسجيلها والعمل بها.	ج) التحقق من أهليتها ومصدرها قبل الاعتماد عليها.
ب) رفضها وعدم النظر إليها مطلقاً.	د) لا شيء مما سبق.

5/ يشمل المعيار 101 نطاق العمل على:

أ) هوية المقيم.	ج) ميثاق العمل.
ب) تاريخ التقييم.	د) أ وب معاً.

السؤال الثاني:

(البيع القسري، طريقة التدفقات النقدية المخصومة، القيمة التكاملية، القيمة المنصفة، الخروج عن المعايير، القيمة السوقية، أسلوب السوق، القيمة الاستثمارية، أسلوب التكلفة، أسلوب الدخل)

أكمل الفراغات التالية باستخدام إحدى الاختيارات المتاحة لك في الأعلى:

1/أساليب التقييم تشمل: أسلوب السوق، وأسلوب الدخل، وأسلوب التكلفة.

2/ أساس القيمة ويشمل: القيمة المنصفة، والقيمة الاستثمارية، والقيمة التكاملية، والقيمة السوقية.

3/ تتضمن الطرق التي تندرج تحت أسلوب الدخل: طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

4/ يستخدم مصطلح البيع القسري في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإجبار للقيام بالبيع.

5/ الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الامتثال لمتطلب قانونيّ أو تشريعيّ أو تنظيميّ.

السؤال الثالث:

ضع علامة صح أمام العبارة الصحيحة، وعلامة خطأ أمام العبارة الخاطئة، مع تصحيح الخطأ:

1/ يُوصى باستخدام أكثر من أسلوب أو طريقة للتقييم، وخاصة في حالة عدم وجود معطيات وبيانات واقعية وملحوظة (صحيح).

2/ يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده: أنّ المشتري لا يدفع مقابل شراء أصلٍ أكثر من تكلفة الحصول على أصلٍ له نفس المنفعة (صحيح).

3/ أسلوب السوق هو: قيمة أصل ما بالنسبة للمالك، أو المالك المحتمل لأغراضٍ غير استثمارية أو تشكيلية خاصة (خطأ). لأغراض استثمارية

4/ في طريقة أسلوب التكلفة تُجمع قيمة الموقع وتكلفة المبنى للوصول إلى القيمة السوقية للعقار (صحيح).

5/ يعتمد أسلوب السوق على قيمة التدفقات النقدية التي يحققها نشاط الأعمال (خطأ). أسلوب الدخل

6/القيمة السوقية هي: السعر المقدر لنقل مِلْكِيَّة أحد الأصول، أو الالتزامات بين أطراف محددين وراغبين، وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنيّة في هذه القيمة (خطأ). القيمة المنصفة

7/ تاريخ التقييم: هو التاريخ الذي يستند إليه الرأي الخاص بقيمة الأصل (صحيح).

8/الإيجار السوقي هو: المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجرٍ مجبرٍ ومستأجرٍ راغبٍ، بشروط تأجيرٍ مناسبةٍ (خطأ). مؤجر راغب

9/ يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصلٍ أكثر من تكلفة الحصول على أصلٍ له نفس المنفعة (خطأ). أسلوب التكلفة

10/ قد يختلف تاريخ التقييم عن تاريخ تقرير التقييم وتاريخ الإصدار (صحيح).

الفصل الخامس: المفاهيم و المبادئ الأساسية

السؤال الأول عرف الآتي:

القيمة: هي مفهومًا اقتصاديًا يشير إلى المبلغ المرجح الذي يمكن أن يصل إليه كلاً من البائع والمشتري مقابل سلعة أو خدمة ما متاحة للبيع

التقييم العقاري: هو "فن وعلم تقدير قيمة حقوق الملكية العقارية لغرض محدد وفي لحظة زمنية محددة مع الأخذ في الحسبان جميع سمات وخصائص العقار محل التقييم ، وجميع العوامل الاقتصادية الأساسية للسوق، ويشمل ذلك بحث الاستثمارات البديلة .

السعر: هو مبلغ التبادل الفعلي الذي يمكن ملاحظته في سوق مفتوحة ، ويعتبر حقيقة تاريخية سواء تم الإفصاح عنه للجمهور أو لا.

التكلفة: هي المبلغ المطلوب دفعه لشراء أو إنتاج السلع أو تقديم الخدمات ، والسعر المدفوع مقابل سلعة أو خدمة يصبح تكلفة على المشتري .

السؤال الثاني: في ضوء قراءتك ناقش المبادئ العامة للتقييم العقاري

- مبدأ العرض والطلب:

يقصد به العلاقة التفاعلية بين العرض والطلب على العقارات وكيفية تأثيرها على القيمة. ، سواء كانت تلك العقارات للبيع أو التأجير .

- مبدأ الاستبدال:

يقوم هذا المبدأ على أن لكل من البائع والمشتري العديد من الخيارات المتاحة (نظرية تكلفة الفرصة البديلة) ، وأن المشتري الحصيف لن يدفع مقابل عقار أكثر من تكلفة عقار بديل له يحقق منافع مساوية .

- مبدأ تعظيم الأرباح والاستخدام الأعلى والأفضل.

يعتمد هذا المبدأ على أن الاستخدام الأعلى والأفضل للعقار هو الذي يحقق للمالك أعلى منفعة اقتصادية على المدى الطويل في ظل الظروف التنافسية المفتوحة على نحو معقول .

- مبدأ المساهمة:

يقوم هذا المبدأ على أن كل جزء من مكونات العقار تساهم في تحديد قيمته السوقية بغض النظر عن تكلفته المادية.

- مبدأ التكافؤ:

يشير هذا المبدأ على أن استخدام الأرض بالتكافؤ مع عقارات المنطقة المحيطة يحقق أقصى قيمة ممكنة.

- مبدأ التوقع:

أن سعر العقار الحالي عبارة عن توقع لمنافعه المستقبلية. ويُعد هذا المبدأ أساسًا لتقييم العقارات المدرة للدخل والتي تتطلب توقع الدخل المستقبلي للعقار على مدى سنوات الاستثمار.

- مبدأ التغيير:

تتسم الأسواق العقارية بالديناميكية وهذا ما يجعل قيمة العقارات في تغير مستمر وعلى أساسها يقوم هذا المبدأ.

- مبدأ حزمة الحقوق:

يقر هذا المبدأ بجواز تقسيم الأملاك العقارية تقسيمًا فرعيًا إلى العديد من الحقوق العقارية والتي قد تخضع لضوابط تنظيمية تؤثر على قيمتها السوقية .

- مبدأ المنافسة:

تتجه القوى التنافسية نحو تقليل الأرباح المتضخمة بصور غير معتادة مع مرور الوقت.

الفصل السادس

السؤال الأول: ما هي خصائص سوق العقارات

- يتسم بالتشتت وضعف إثبات المعاملات والصفقات، والسرية والغموض، وانعدام التنظيم بوجه عام.
- غياب الجهات الرسمية التي يمكن التواصل معها بشأن تحليلات السوق العقاري وما يتعلق به.
- تتسم معلومات السوق بالقصور لعدم ارتباطه بسوق مركزية تحدد الأسعار وقوائمها وتحتفظ بالسجلات والكشوفات والصفقات والمعاملات العقارية مما يجعل استخراج تلك الكشوفات أمرا صعبا.
- يتسم السوق في طبيعته بالتنوع والتعقيد.
- عدم مرونة العرض بالنسبة للأراضي مما يسبب الاحتكار في السوق.
- هناك أبعاد وطنية وإقليمية ومحلية، تؤثر في نطاق تعاملات السوق العقاري بحسب الموقع الجغرافي، ونوعية العقارات، وجودتها، وقيمة وحجم الاستثمارات.

السؤال الثاني: أذكر العوامل التي تؤثر على عرض العقار

هناك أربعة عوامل تؤثر على عرض العقار هي:

a. ثبات المعروض من الأرض (الندرة)

b. توفير التمويل

c. التشريعات العقارية

d. تكلفة البناء

السؤال الثالث: أذكر العوامل التي تؤثر على طلب العقار

هناك أربعة عوامل تؤثر على عرض العقار هي:

عوامل اجتماعية، وعوامل اقتصادية، وعوامل بيئية ومكانية، وعوامل حكومية.

السؤال الرابع: في ضوء قراءتك كيف تصنف العقارات

يمكن تحديد أنواع العقارات وفق تصنيفين رئيسيين كالتالي :

التصنيف الأول : العقارات من حيث تحقيقها للدخل و تنقسم إلى عقارات مدرة للدخل كالمكاتب والوحدات التجارية لمبيعات التجزئة و عقارات غير مدرة للدخل كالمنازل في حالة استخدامها مسكن شخصي

التصنيف الثاني: العقارات حسب الاستخدام مثل العقارات التجارية، العقارات السكنية، العقارات الصناعية، العقارات الزراعية، أراضي مشاريع التطوير العقاري

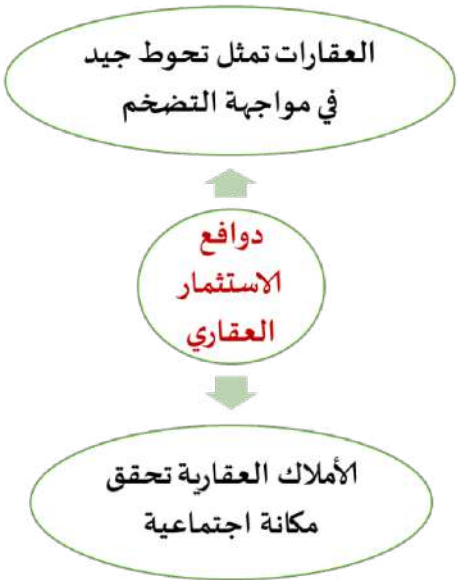
السؤال الخامس: أذكر باختصار خصائص العقار

يمكن تلخيص خصائص العقار في الآتي:

a. التفاوت وعدم التماثل
b. تعد العقارات معمرة نسبيًا
c. تتطلب العقارات مبالغ رأسمالية كبيرة
d. تتسم العقارات بطول إجراءات إثبات الملكية وارتفاع تكلفتها
e. العقارات تعتبر مصدر للدخل التشغيلي والرأسمالي للمستثمرين

الفصل السابع

السؤال الأول: ما هي دوافع الإستثمار العقاري



السؤال الثاني: ما هي عوائد الإستثمار العقاري

تنقسم عوائد الإستثمار العقاري إلى قسمين:

القيمة الإيجارية أو الريع : تُدفع في فترات ثابتة وعادةً ما تكون شهرية أو سنوية . وتستخدم في تحليل العائد المطلوب على الاستثمار

زيادة قيمة رأس المال : يمكن حساب زيادة قيمة رأس المال باستخدام العائد الاسمي والفعلي على الاستثمار

السؤال الثالث: أذكر العوامل المؤثرة على القيمة الإيجارية

a. القدرة على الدفع ويمثل العامل الأكبر الذي يؤثر على القيمة الإيجارية
b. أسعار الفائدة وتؤثر على تكلفة التمويل
c. العرض والطلب ويعد عاملا أساسيا في تحديد أداء السوق
d. عمر المبنى وحجمه ومساحته وموقعه

الفصل الثامن

السؤال الأول: ما هي العناصر التي يعتمد عليها اختيار الأسلوب الأمثل للتقييم

يعتمد تحديد الأسلوب الأمثل لتقييم العقارات على 3 عوامل أساسية وهي كالتالي :

a. الغرض من التقييم
b. أساس القيمة
c. طبيعة العقارات المطلوب تقييمها

السؤال الثاني: ما هي الأساليب الأساسية للتقييم و ما هي طرقها المختلفة

الأسلوب الرئيسي	الطريقة
أسلوب السوق	• طريقة المقارنة
أسلوب الدخل	• طريقة الاستثمار
	• وطريقة التدفقات النقدية المخصومة
	• طريقة القيمة المتبقية
	• وطريقة الأرباح
أسلوب التكلفة	• طريقة المقاول (التكلفة)