

التممين العقاري



التممين العقاري

- مقدمة
- مفهوم التميمين العقاري ونشأته
- المُتمِّن العقاري وِصفاته
- مستويات التميمين العقاري واستخداماته
- عملية التميمين العقاري
- الأهمية والغرض من التميمين العقاري
- أساسيات الممارسة وقواعدها والنتائج المترتبة على ذلك

المحاضرة الأولى

التممين العقاري

المقدمة:

- نسمع كثيراً عن التقييم العقاري أو التتمين العقاري ولكن لا ندرك ماذا يعني وما هي أهميته، فعند الرغبة في شراء أو بيع عقار أو عند الحصول على تمويل من البنوك أو الشركات المانحة للتمويل يكون للتقييم العقاري أهمية كبيرة.
- التتمين هو إيجاد وتبين ثمن الشيء وتحديد قيمته.

التممين العقاري

- مما لا شك فيه أن قطاع العقار يُعد من أهم القطاعات التي تسهم في الرقي باقتصاد البلد ونشاطها واستقرارها وهذا القطاع يعتمد بصورة كبيرة على المصداقية في عمليات البيع والشراء من جانب، ووضع الأسعار الفعلية من جانب آخر حتى لا يحدث التضخم وينعكس بشكل سلبي على السعر العام للمنطقة.
- ومن هذا المنطلق يأتي دور (شركاء الثقة) والتي تسعى في عملها إلى تحقيق الكثير من الأهداف الإيجابية سواء كان طلب التتمين من قبل المشتري أو البائع أو لأهداف أخرى تخدم مصالحهم، والتي من أهمها:

التممين العقاري

- 1- نجنب المستثمرين دفع مبالغ إضافية تزيد عن القيمة الحقيقية للعقار، والتي قد تتسبب له بخسائر كبيرة.
- 2- نحدد قيم البيع والشراء للجهات المستفيدة سواء كانت شركات أو أفراد من أرض الواقع.
- 3- نساعد في تحديد رسوم الضرائب والزكاة المتعلقة بالعقار.

مفهوم التثمين العقاري

التممين العقاري

مفهوم التتمين العقاري:

هو عبارة عن رأي مستقل لتقدير قيمة العقار السوقية وليس تحديد سعره، ويقوم بالتتمين العقاري عادة خبير محترف يعتمد على أسس علمية وطرق متنوعة للوصول إلى تقييم العقار.

التممين العقاري

- ويُقدّم بالنتيجة رأياً نزيهاً مستقلاً لصالح العقار وليس لصالح أي من أطراف عملية التبادل العقاري (البائع، المشتري، المقرض، المقرض).
- وهي عملية تقدير قيمة الأملاك العقارية لاستخدام القيمة في أغراض مختلفة: منها البيع، والشراء، والتأمين والاقتراض.

التممين العقاري

لا يرى الباحث أي فرق مؤثر بين التعريفات السابقة إذ كلها تركز على ما يلي:

1- التتمين تقدير لأصل ثابت، وهو العقار بأنواعه.

2- التتمين عملية تقديرية تمارس فيها أسس علمية محددة.

• يمكن أن يقال في تعريف التتمين العقاري:

(عملية يقدر بها أهل الاختصاص ما يستحقه العقار من مال).

التممين العقاري

مفهوم العقار:

- العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار أو المنزل.
- هو أي شيء يمتلك طبيعة غير منقولة وثابتة؛ أي دائمة لا يمكن تحريكها من مكان إلى آخر ومن الأمثلة عليه: الطرق، وملاحق المباني، والأسوار، والمنازل
- ويعرف العقار بأنه كل شيء يمثل أصلاً مستقراً وثابتاً في موقعه، مما يؤدي إلى عدم قابليته للانتقال من موقع إلى آخر دون تعرضه للتلف

التأمين العقاري

القيمة والتمن:

- الفرق بين القيمة والتمن: أن القيمة هي ما تم بها تقييم الشيء، أما التمن هو ما تراضى عليه العاقدان في عقد البيع.
- القيمة منظور فيها إلى ما يستحقه المُتمن دون زيادة ولا نقص.
 - التمن منظور فيه إلى اتفاق طرفي عقد البيع دون نظر إلى ما يستحقه المبيع.

التممين العقاري

نشأة التتمين العقاري:

- استخدم الإنسان منذ القدم التتمين العقاري بسبب الحاجة الملحة لتقدير العقارات المبيعة أو التي يُراد قسمتها أو ضمان إتلافها.
- ويعد الإنجليزي الفرد مارشال المؤسس الحقيقي لعلم التقويم من حيث صياغته لنظرية العرض والطلب وارتباطهما في تحديد السعر، والتي تعتبر أهم الأدوات التي يعتمد عليها التتمين، إضافة إلى رأس مال الدخل كمؤشر للقيمة، والنظر إلى تأثير الاستهلاك في العقارات، وتأثير أنواع وتصاميم الأبنية.

التممين العقاري

- وتُعد مرحلة ما بعد الكساد الكبير الذى حل بأمريكا، وإدخال نظام التمويل العقاري الذي يستلزم تقديراً آمناً وعادلاً للعقار يحفظ حق الممولين.
- انتشرت في تلك المرحلة مهنة التتمين العقاري حتى فترة الثمانينيات من القرن الماضي الذي شهد انهيار أكبر مؤسسة مالية عقارية (Savings & Loans) وكان أهم سبب في ذلك هو الفشل في التتمين العقاري.
- مما استدعى وضع ضوابط ومعايير لموزاولي التتمين العقاري.

المُثَمَّن العقاري وصفاته

التممين العقاري

المُتمّن العقاري:

المُتمّن لا يخلو حاله من أن يكون أحد أربعة، هم:

1- موظف حكومي

2- تاجر عقار

3- خبير تامين

4- مراكز ومؤسسات وشركات تامين

التممين العقاري

1- موظف حكومي:

كلف من جهته بممارسة التامين كموظفي (هيئة النظر في المحاكم) وكأعضاء اللجان المكلفة بتقدير قيم العقارات المنزوعة لمصلحة الدولة وغيرهم.

التممين العقاري

2- تاجر عقار:

تطلب منه المحكمة أو الأفراد تامين العقارات، وهو غير متفرغ لهذا العمل، وإنما يمارسه إذا طُلب منه لما له من خبرة في أسعار العقارات من خلال ممارسة التجارة.

التممين العقاري

3- خير تميمين عقاري:

ممارس خير تميمين عقاري هو ممارس يمتهن التميمين مقابل مبالغ يتلقاها من طالب التميمين، وفي المعتاد يكون مختصاً تلقى تدريباً على ممارسة التميمين.

التممين العقاري

4- مراكز ومؤسسات وشركات تميمين:

وهي جهات متخصصة تمارس التميمين باحترافية واقتدار في الغالب، وهذا النوع من المُتمن ين هو الذي تثق به وتتعامل معه المؤسسات المالية.

التممين العقاري

- والخير المُتمّن هو من ذوي الخبرة التي يكتسبها بالممارسة ويكون على دراية تامة بالنواحي الاقتصادية والعلمية والتاريخية والفنية والاجتماعية التي يقوم باستثمارها في خدمة المجتمع.
- المُتمّن هي مهنة ممارسة في جميع أنحاء العالم ومعناها ينصب أساساً على مهنية وضع قيمة للعقارات بقصد تحديد الثمن، وهذا يتطلب أن يكون ذا كيان قانوني.
- ووظيفة الخير هي تقييم الأشياء من واقع طبيعتها.

التممين العقاري

صفات المُتمنّ العقاري:

- معرفة جيدة بالتشريعات والقوانين ذات العلاقة بالسوق العقاري، خصوصاً تلك التي تطبقها الجهات المعنية بالعقار كالبداية وقوانينها في التقسيمات للأرض والعقارات، وكنسبة البناء من العقارات أو القضاء، والقوانين المتصلة بقانون الإيجار، وقانون التملك.
- المعرفة التامة بالخطوات اللازمة لتداول ونقل ملكية العقارات بين البائعين والمشتريين.
- المعرفة بالمعادلات الحسابية في السوق العقاري إذ أن جزءاً كبيراً من الخبرة في تقييم العقار تقوم على أسس حسابية الدخل وسعر المتر أو الفوت في الأراضي.

التممين العقاري

صفات المُثَمِّن العقاري:

- المعرفة بإختصاصات العقار أو طريقة الاستعانة بالجهات التي تحدد الإختصاص للعقار (كالبلدية) فهناك أنواع من العقارات نذكرها كالسكني والاستثماري والمخازن والصناعي والزراعي والشاليهات.
- ومن المهم أن يقوم القطاعان العام والخاص بالاتجاه لإنشاء معهد مهني متخصص لتخريج الراغبين في السوق العقاري كوسطاء أو خبراء دراية في السوق العقاري، على أن توضع له ضوابط وقوانين لتخريج المهنيين من وسطاء وخبراء دراسة في السوق العقاري أسوة بالأعمال المهنية التي ستعمل لها دورات واختبارات لاجتياز ذلك للحصول على ترخيص لاحتراف المهنة كالمحاميين والمهندسين.

التممين العقاري

صفات المُثَمِّن العقاري:

المعرفة بالمؤثرات في السوق العقاري، ونذكر منها باختصار: المؤثرات السياسية المحلية والخارجية، والأوضاع الاقتصادية المحلية، ومعدلات العرض والطلب، والتغيرات التي تطرأ على القوانين والنظم المؤثرة سلبياً أو إيجابياً بالسوق العقاري، والأسواق المنافسة والفرص البديلة (سوق الأسهم) والعلاقة العكسية.



مستويات التثمين العقاري واستخداماته

مستويات التثمين العقاري

يمكن تحديد مستويات خبرات التثمين العقاري على النحو التالي:

- 1 - التثمين الفردي.
- 2- تثمين المستثمرين.
- 3- تثمين وسطاء البيع (سماسة العقار).
- 4- خبراء التثمين العقاري المحترفين.

التممين العقاري

1- التتمين الفردي

هو ما نمارسه بشكل يومي عن طريق الأصدقاء أو المعارف، وقد تُرتكب أخطاء تكلف غالباً عند عمليات البيع أو الشراء.

التممين العقاري

2- تامين المستثمرين

هو المستوى الثاني، ويمارسه المستثمرون وتعتمد تصرفاتهم وقراراتهم على معلوماتهم عن السوق، وعليه فإنهم يميلون إلى الموضوعية والواقعية فيما يختص بتقييمهم العقار، وتعتمد أحكامهم بصفة عامة على ما يمكن للعقار أن يبلغه لهم من عائد.

التممين العقاري

3- تـمـين وسـطاء البـيع (سـمـاسـرة العـقـار)

يقومون بهذه العملية بشكل يومي فيما يختص بالأموال العقارية، ويعتمد رأيهم على معلوماتهم عن السوق العقاري بصفة عامة، وبصفة خاصة عن الأنشطة الدائرة بهم، وهم لا يتبعون العملية التقييمية.

التممين العقاري

4- خبراء التتمين العقاري المحترفين

المُتَمِّن العقاري هو من يقوم بالتتمين باعتباره مهنيًا محترفًا يقوم بوضع قيمة موضوعية للعقار بعد تحليل كل البيانات المرتبطة بالعقار والمتوفرة بالسوق، بالاعتماد على المعايير الدولية أو المحلية، مع مراعاة ميثاق المهنة.

استخدامات التثمين العقاري

- الحصول على قرض أو تعاملات مع البنوك بضمان أملاك وتحديد أعلى قيمة للقرض.
- تحديد قيمة التأمين الذي يجب الحصول عليه لتغطية جزء من قيمة العقار الذي من الممكن أن يتعرض للهدم.
- اتخاذ قرارات استثمارية سواء ببيع أملاك أو بالشراء أو بالاحتفاظ بها.
- تقدير قيمة عقار مستغل في مشروع.
- تقدير قيمة عقار من أجل تحديد أنصبة الورثة في التركة العقارية.

المحاضرة الثانية

عملية التثمين العقاري

التممين العقاري

عملية التتمين العقاري:

تهدف إلى جمع وتنظيم وتحليل بيانات السوق للإجابة عن تساؤلات العملاء عن خصائص العقارات وقيمتها، وتستخدم الأساليب المحاسبية والإحصائية في التتمين، بالإضافة إلى أهمية فهم المناخ القانوني الذي تتم فيه التعاملات في سوق العقارات.

وتمر عملية التتمين بالعديد من الخطوات، وهي:

التممين العقاري

1- تعريف مشكلة التميمين.

2- تخطيط التميمين.

3- جمع البيانات الخاصة بالعملية وتحليلها.

4- تكوين رأي عن أقصى وأفضل استخدام للعقار المعني.

5- تقدير قيمة العقار.

6- إعداد التقرير.

التممين العقاري

مشكلة التتمين:

هي مفتاح عملية التتمين، فإذا لم تعرف المشكلة بوضوح فستفقد التحليلات والنتائج المترتبة عليها صلتها بالموضوع، فيتم ذلك من خلال:

التممين العقاري

التعريف بالعقار:

- التوصيف المادي للعقار: وصف للعقار المراد تثمينه.
- التوصيف القانوني للعقار: وهو تحديد موقع العقار على الطبيعة، وإعطاء التوصيف القانوني لحدود العقار، وعادة تستخدم الخرائط لتحديد موقع العقار على الأرض مع وجود مقياس رسم لخرائط العقار ووصف للحدود والأبعاد لأركان العقار والملاك، ويتم ذلك من خلال سند عقاري يكون مسجلاً عند كاتب العدل، وتقرير مساحي يظهر حدود العقار، وإذا لم يوفر العميل هذه المعلومات يجب على الخبير أن يحصل عليها.

التممين العقاري

تحديد حقوق الملكية:

- قد تتأثر قيمة العقار المراد تميمه بأي عامل يحد من استعماله، ومن أهمها: (عقود الإيجار والتراخيص، والحدود المشتركة بين أرضين، وشروط الملكية العقارية، وقوانين البناء والإسكان والتشريعات الخاصة بالاستثمار العقاري).
- وغالباً ما نحصل على المعلومات الخاصة بعقود الإيجار والتراخيص من المالك، أما المعلومات الأخرى فنجدها في الهيئات الحكومية، مع مراعاة الحصول على أحدث المعلومات والتغيرات المتوقعة أو المطلوبة من الهيئات الحكومية مباشرة.

التممين العقاري

تحديد حقوق الملكية:

- وأيضاً المعلومات المتعلقة بالتشريعات السارية والتغيرات المتوقعة وقت عقد الصفقة، مع مقارنة العقارات المشابهة مع العقار موضوع العقد للتأكد من صحة المقارنة، وإذا كان العقار مؤجراً قد يكون التتمين عبارة عن تقرير لقيمة الإيجار وحقوق المالك والحيازة والإيجارية وحقوق المستأجر.

التممين العقاري

تحديد تاريخ سريان التتمين:

تاريخ التتمين هو التاريخ الذي يصبح فيه تقدير القيمة ساري المفعول، وهو مهم بسبب تغير القيمة فالقيمة تتغير دائماً، وفي معظم الحالات يكون تاريخ المفعول هو تاريخ آخر معاينة للعقار قبل إعداد تقرير التتمين.

التممين العقاري

تحديد القيمة المراد تقديرها:

فقد يطلب العميل تمييزاً لتقدير أي نوع من الأنواع العديدة والمختلفة من القيمة، ومنها قيمة السوق، وقيمة الاستثمار والقيمة الضمنية، والقيمة التأمينية، ويمكن بيانها كما يلي:

التممين العقاري

1- قيمة السوق

2- قيمة الاستثمار

3- القيمة الضمنية

4- القيمة التأمينية

5- القيمة الدفترية

6- القيمة العادلة

7- قيمة التصفية

التممين العقاري

قيمة السوق:

تعرف (القيمة السوقية) بأنها أعلى سعر ممكن يجب أن يصل إليه العقار في سوق تنافسي مفتوح، وفي ظل جميع الشروط المطلوبة لعقد صفقة عادلة، ويكون لدى كل من البائع والمشتري المعلومات الكاملة.

التممين العقاري

قيمة الاستثمار:

وهي قيمة العقار بالنسبة لمستثمر له أهداف استثمارية محددة، وهذه الأهداف قد تكون الحصول على مبلغ دفعة واحدة أو تحقيق تدفق نقدي في وقت محدد في المستقبل.

التممين العقاري

القيمة الضمنية:

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

التممين العقاري

القيمة التأمينية:

وهي تكلفة الإحلال بالنسبة للأجزاء المعرضة للتلف والإنهيار في العقار.

التممين العقاري

القيمة الدفترية:

وهي قيمة الأصول التي تظهر في التقارير المالية لمالك العقار، وهي تساوي تكلفة الأصول مطروحاً منها قيمة الإهلاك، ويؤخذ بها في الحسابات المالية.

التممين العقاري

القيمة العادلة:

هي السعر النقدي الممكن توقعه للعقار بصورة معقولة في عملية بيع عاجلة، وفي ظل كل الظروف المطلوبة لتحقيق (بيع عادل)، يعني به أن كلاً من البائع والمشتري يتصرف بعقلانية وعن علم بدون حاجة ملحة للبيع أو الشراء، ويجب على الخبير المُثَمَّن أن يقدر السعر النقدي الذي يمكن الحصول عليه عند عرض العقار في السوق المفتوحة لمدة مناسبة، ومع الأخذ في الاعتبار نوع العقار وأحوال السوق المحلية.

التممين العقاري

قيمة التصفية:

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

التممين العقاري

التكاليف:

في حالة التتمين العقاري فإن التكلفة دائماً تعني:

1- تكاليف الإنشاء

2- تكاليف إدخال تعديلات

3- تكاليف إعادة البناء

4- تكاليف إحلال

التممين العقاري

تنقسم التكاليف إلى قسمين:

- التكاليف الثابتة المباشرة.
- التكاليف المتغيرة غير المباشرة.

التممين العقاري

التكاليف الثابتة المباشرة:

هي التي تتضمن أجور العمال، وإثمان المواد الخام، ونفقات المقاول غير المباشرة، ومكسبه.

التممين العقاري

التكاليف المتغيرة غير المباشرة:

تتضمن مصروفات المالك الإدارية، وفوائد القروض، والرسوم المالية، والتأمين، وتكاليف الإيجار، ومن الممكن أن تكون التكلفة دفترية أو تكلفة حالية في مجال التتمين العقاري فإن السعر هو المبلغ المدفوع، وقد يمثل قيمة العقار في السوق وقد لا يمثلها.

طرق التثمين التي نقوم بها

طرق التثمين التي نقوم بها:

نقوم باتباع عدة طرق للتثمين حسب نوعية العقار، وقد نضطر لاستخدام أكثر من طريقة للوصول للسعر العادل للعقار المراد تثمينه حسب نوعية العقار، وهي على النحو التالي:

1- تكلفة الإهلاك Cost Depreciation

2- المبيعات المتشابهة Sales Comparison

3- رسمة الدخل Income Capitalization

4- القيمة المتبقية Residual Value

التممين العقاري

1- تكلفة الإهلاك Cost Depreciation

نقوم باحتساب تكلفة البناء + قيمة الأرض، ويكون:

- $\text{قيمة العقار} = (\text{تكلفة البناء} - \text{تكلفة الإهلاك}) + \text{قيمة الأرض}$
- ونستخدم هذه الطريقة في العقارات التي لها استخدامات خاصة مثل (القصور والفلل السكنية الكبيرة وكذلك المتوسطة)

التممين العقاري

2- المبيعات المتشابهة Sales Comparison

نقوم بهذه الطريقة عند مقارنة عقارات مشابهة للعقار المراد تجميعه لتحديد قيمته الفعلية، ونعتمد على هذه الطريقة بصورة كبيرة حيث أنها أكثر الطرق التي تعطي قيمة فعلية للعقار بعد تحديد عناصر المقارنة بين العقار المراد تجميعه والعقارات المشابهة مثل (بركة السباحة، الحديقة، البدروم، المصاعد، المواقف أو الكراجات... إلخ)

التممين العقاري

2- المبيعات المتشابهة Sales Comparison

ونستخدم هذه الطريقة في (الأراضي والمباني الصغيرة كالدبلوكسات والشقق وغيرها عدا ما يستخدم كاستثماري) كما أننا نراعي حين استخدام هذه الطريقة كل من:

1- حداثة البيع للعقارات المقارنة ومعلومة الثمن.

2- أن لا يقل مقارنة العقار المراد تثمينه بأقل من ثلاث عقارات مشابهة.

3- أن لا يزيد مدة بيع العقار المقارن به عن الحدود المقبولة في عرف السوق.

التممين العقاري

3- رسملة الدخل Income Capitalization

نتبع هذه في الطريقة غالباً في المشاريع الاستثمارية، ونستعملها كطريقة إضافية للتقييم مع الطرق السابقة في عقارات أخرى بحيث يتم مراعات فيها عدة جوانب، وهي الدخل ومصاريف الصيانة والتشغيل، بالإضافة لنسب الشواغر والعائد على رأس المال، كما يتم مراعات وضع الدخل الحالي والفعلي المستحق والدخل المتوقع في حال كان العقار خالياً للوصول لأقرب قيمة ممكنة.

التممين العقاري

4- القيمة المتبقية Residual Value

- يتم اتباع هذه الطريقة فقط للأراضي، وذلك لافتراض أفضل مشروع عقاري على الأرض، وتحويل بيانات العقار المالية المفترضة إلى حسابات للوصول إلى أعلى قيمة ممكنة لهذا المشروع بعد خصم تكاليف التطوير.
- المشروع مجاز من الجهات المختصة ذات العلاقة بالمشروع، وغالباً ما نقوم بهذه الطريقة في عمل الدراسات لمشاريع استثمارية لا يتوفر لها مشاريع مشابهة.

المحاضرة الثالثة

التممين العقاري

- الافتراضات والشروط المقيدة للتممين العقاري
- أهمية التتممين العقاري
- أغراض التتممين العقاري

التممين العقاري

الافتراضات والشروط المقيدة للتممين العقاري:

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

التممين العقاري

الافتراضات والشروط المقيدة للتممين العقاري:

- أن يكون العقار في حوزة مالك مسؤول وتحت إدارة كفاء.
- أن يكون تقدير القيمة معمولاً به فقط في تاريخ سريان مفعوله.
- أنه يتم تجميع العقار بالنسبة لأفضل استخدام له.

التممين العقاري

الافتراضات والشروط المقيدة للتممين العقاري:

- ألا تقع على الخير المُثَمَّن أي مسؤولية عن تأثير المسائل القانونية على القيمة إلا فيما يختص بالشروط المكتوبة أو أي أمور أخرى يحددها العميل.
- أن نفترض أن حق الملكية قابل للبيع، وأن يكون التوصيف القانوني صحيحاً.
- نفترض أن القياسات المذكورة في المسح أو الخرائط صحيحة، وأن نفترض أيضاً ألا يكون هناك أي حدود متداخلة مع أرض الغير واعتداء على حقوق الغير.

التممين العقاري

الافتراضات والشروط المقيدة للتممين العقاري:

- أن تستخدم الرسومات والخرائط فقط للمساعدة على تكوين تصور للعقار وليس لأي غرض آخر.
- أن يكون تقسيم وحدود العقار التي يمكن تطبيقها عملياً قد روجعت مع السلطات الحكومية، والخير المُثَمَّن ليس مسؤولاً عن الأخطاء التي يرتكبها الآخرون.
- ألا يكون هناك عيوب خفية أو مواصفات مغايرة بالنسبة للتربة.

التممين العقاري

الافتراضات والشروط المقيدة للتممين العقاري:

- يفترض أن تكون توصيلات المياه والصرف الصحي والكهرباء سليمة وأجهزة التكييف والمصاعد وغيرها من الأجهزة الميكانيكية قابلة للتشغيل.
- أن يعتمد الخبير المُثَمِّن على المعلومات التي يوفرها له الآخرون ممن يعتقد أنهم أهل للثقة ولكن لا تقع عليه أي مسؤولية نتيجة لأي خطأ في تلك المعلومات.
- يكون التتمين لصالح العميل فقط، ولا يجوز إطلاع الآخرين على محتويات تقرير التتمين.

التممين العقاري

أهمية التتمين العقاري:

يتم اللجوء إلى التتمين العقاري في العديد من الحالات، أهمها:

- 1- تحديد سعر عقار نريد بيعه أو شراءه
- 2- تحديد سعر عقار إذا كان جزءاً من التركة لتحديد الأنصبة
- 3- تحديد قيمة تمويل عقاري على عقار بعينه
- 4- تحديد قيمة التأمين الواجب على العقار وتقييم العقار لأغراض الزكاة
- 5- معرفة أنسب قيمة لاستخدام أملاك عقارية خالية

التممين العقاري

وبذلك عندما نلجأ إلى التتمين العقاري نصل إلى ما يلي:

- 1- الحفاظ على الموارد المالية المتاحة.
- 2- تقليص المضاربات العقارية لدعم التوازن للسوق العقاري.
- 3- دعم المراكز المالية للشركات بتقييم أصولها العقارية.
- 4- يساعد في تخطيط المدن.
- 5- فرز الحقوق عن بعضها.

التممين العقاري

أغراض التتمين العقاري:

تعدد الأغراض التي من أجلها يجري التتمين فتعدد النتائج، وعلى سبيل المثال:

- 1- تحديد القيمة للبائع أو المشتري أو للصناديق العقارية.
- 2- تحديد ما إذا كان الاستخدام الحالي للعقار هو أفضل استخدام (الهدم وإعادة البناء).
- 3- إعداد الميزانيات.
- 4- الرهن العقاري.
- 5- التعويضات للنزع.

التممين العقاري

أغراض التتمين العقاري:

- 6- فض النزاعات في القضايا.
- 7- تصفية الشراكة بين الورثة أو الشركاء.
- 8- معرفة قيمة العقارات في حالة التبادل.
- 9- التعويضات بغرض بيع العقارات أو شرائها بأحد وسائل التسويق (المزاد العلني).
- 10- في حالة التأمين على العقارات.

التممين العقاري

- قواعد ممارسة مهنة المُثَمِّن العقاري
- القطاعات المستفيدة من التتمين العقاري
- آثار التتمين العقاري على المجتمع

التممين العقاري

قواعد ممارسة مهنة المُثَمِّن العقاري:

- 1- حسن السيرة والسلوك والأمانة.
- 2- الحيادية والرأي المستقل.
- 3- الموضوعية في جمع المعلومات وتحليلها.
- 4- السرية في التعامل مع كافة التثمينات ومعلوماتها.
- 5- عدم قبول أي مهمة تثمين جاهزة المعلومات أو متضمنة لنتائج مسبقة.

التممين العقاري

- 6- أن لا يقوم بتقديم معلومات مضللة أو بها غش أو غير واضحة أو مزورة.
- 7- عدم الحصول على أي مكافآت غير أتعاب التتمين المعلنة في الاتفاق.
- 8- عدم قبول أي عملية تثمين ما لم يتوفر لدى المُثَمِّن القدرة والخبرة لإتمامها.
- 9- يوضح المُثَمِّن في تقريره الأساليب التي تم اتباعها في عملية التتمين.

التممين العقاري

القطاعات المستفيدة من التتمين:

- الأفراد: البيع / الشراء / التأجير / الزكاة.
- الشركات: الدمج / التصفية / الاستحواذ / التطوير / التمويل / التأمين / تجديد قيمة الأصول.
- الجهات الحكومية: التعويض / فض النزاعات.
- القانونيين: الحراسات القضائية / توزيع التركات / النزاعات القضائية.
- جهات الإقراض والتمويل: تقدير قيمة الأصول / تقدير قيمة القرض.

التممين العقاري

آثار عملية التتمين:

- إن عملية التتمين بشكل عام هي عبارة عن تجميع لطرق وآليات عمل متصلة مترابطة متكاملة صُممت لإخراج تخمين واقعي ومقنع للقيمة السوقية للعقار.
- ونسرد لكم بعض الآثار التي تلحق بالمجتمع والمرتبة على عملية التتمين:

التممين العقاري

آثار إيجابية:

- 1- يساعد في تأسيس قاعدة بيانات لأسعار العقارات ومواد البناء ومساحات البناء.
- 2- ينظم عملية السجل العقاري أو التسجيل العيني للعقار.
- 3- يساعد في سهولة عملية التحكم في أسعار العقارات.
- 4- معرفة مناطق النمو والتحكم في التوسع العمراني والتأكد من توجهاته.

التممين العقاري

آثار سلبية:

- 1- مع كثره المُثَمِّنِينَ، قد تنتشر الممارسات السيئة للتممين، والتي تفضي إلى حدوث تلاعبات تؤدي إلى إفلاس البعض أو خداعهم أو إيهاهم بأرباح فاحشة.
- 2- تحديد قيمة الأرض بمعطيات لا ترتبط بعلم ومعرفة وخبرة.

شكراً لكم