

الفصل الأول

التقييم العقاري

1-1 مقدمة عامة:

تردد مصطلح "التقييم العقاري" كثيراً في الآونة الأخيرة، وخصوصاً فيما يتعلق بأزمة الرهن العقاري الأمريكي التي قادت العالم إلى أزمة طاحنة أطاحت بأكبر مؤسسات الرهن العقاري في الولايات المتحدة والعالم. من هنا إتضح أهمية التقييم ودوره في استعادة الانضباط في السوق العقاري وحمايته من عبث المتلاعبين بالسوق الذين ليس لهم سوى الربح السريع الذي تتضح خطورته إذا خرج عن الأصول والقيم.

يعد التقييم العقاري من أهم نقاط العملية العقارية التي تعتبر خطيرة للغاية لأن ممارسة التقييم من جهات غير متخصصة تلحق الضرر بأطراف كثيرة وتلحق الظلم أيضاً مما يضعف من السوق العقاري، وذلك نتيجة إعطاء السلعة العقارية أثماناً مغايرة لثمنها الحقيقي وبرز العشوائيات في تحديد القيمة.

مهنة التقييم تعد الركن الأساسي لانتظام وكفاءة نشاط التمويل، وتعد أخطر مهنة في منظومة التمويل لدى العملاء والبنوك وشركات التأمين. وتأتى أهمية هذا البحث لإلقاء الضوء على منظومة التقييم، بما تتضمنه من مكونات عدة لعل من أهمها هو العنصر البشري الذي يتمثل في عمل خبير التقييم المؤهل ذي الكفاءة العالية، ومدى أهميته في ضبط إيقاع السوق.

1-2 أهمية البحث:

أ) توفير قاعدة معلوماتية عن تقييم الأصول بكافة انواعه وإثرا المكتبة بالبحوث المدانية التي تتناول الواقع العملى.

ب) تطوير طرق تقييم الأصول بما يواكب العصر والاستفادة من الطرق الحديثة لتوفير الجهد والوقت.

ج) لان حجم التعامل فى السوق العقارية يكون بمبالغ نقدية كبيرة تقدر بالمليارات.

د) أهمية العقار الاقتصادية، وما يشكله من نشاط استثماري، أصبح في هذا العصر - وخصوصاً في هذه البلاد - من أكثر الأنشطة الاقتصادية حركة.

هـ) ما يترتب على تثمين العقارات من أمور تهم الإنسان بشخصه، والمجتمع بأسره

و) قلة الكتابات التي تكلمت عن التثمين العقاري، بل ندرتها، وعدم استيعاب الموجود لمعظم مسائله.

ز) حاجة القضاة والمحامين والماليين إلى الدراية بمسائل التثمين العقاري وما يتعلق به من إجراءات نظامية.

ح) القصور الواضح في تطبيق مفهوم التثمين بصورته العلمية في المحاكم؛ مما يشكل خللاً يجب تداركه.

1-3 مشكله البحث:

أ) اختلاط مهنة المقيم العقاري مع السمسرة

- ب) حل مشكلة التقييم العقاري لا يكون من خلال خلق مشكلة جديدة، فالبنوك لا يمكنها ان تعمل في مجال الرهن والتقييم في آن واحد، وهذا ماهو الا تكرار لنفس الخطأ الذي تقوم الآن به بعض المؤسسات لأن ذلك الامر فيه تضارب مصالح واضح وخطير
- ج) الاستمرار في نفس النهج التقليدي في التقييم العقاري بالإعتماد على الخبرات العملية دون النظر الى المعايير والأسس العلمية بعين الاعتبار يوقعنا في مشاكل كثيرة.
- د) غياب المعايير والأسس التي يجب ان تتم من خلالها عملية التقييم العقاري.
- هـ) فروق المعايير المستخدمة في التقييم - فروق نتائج التقدير من الخبراء.
- و) عدم الإتفاق على كود إرشادي للتقييم العقاري يعمم على منتسبي هذه المهنة.
- ز) عدم وجود الاحتكاك الدولي لأصحاب المهنة وأساليب التعامل الحديث معها.
- ح) عدم وجود تشريع لوجود لجنة رقابة عليا لفض المنازعات عن الاختلاف في التغييرات الخارجة على الواقع السوقي والهندسي.

1- 4 أهداف البحث:

- أ) لفت الإنتباه لأهمية التقييم العقاري كفرع أساسي من فروع التشييد.
- ب) تسليط الضوء على المشكلات التي تواجه هذه المهنة.
- ج) تحديد الأسباب والعوامل التي أدت الى وقوع البنوك في مشاكل بسبب سوء التقييم.
- د) وصف الحالة الراهنة للتقييم العقاري لكي تصبح نقطة ارتكاز للمقارنة في المستقبل.
- هـ) وضع مقترحات وحلول مناسبة لكل المشاكل التي تواجه مهنة التقييم العقاري في السودان.
- و) اشعار الجهات المختصة للاهتمام لوضع لوائح وقوانين لتنظيم هذه المهنة.

ز) إثارة الباحثين والمختصين للكتابة في هذا الموضوع، وحث المهتمين إلى عقد المؤتمرات والندوات العلمية والورش لمناقشة الموضوع وسد النقص الحاصل فيه.

1-5 فرضيه البحث:

تعتمد معالجة مشكلة البحث على صياغة الفرضيات الآتية: -

أ) يعتبر التقييم العقاري حديثاً مقارنة مع أفرع التشييد الأخرى.

ب) إفتقار السوق المحلي الى المقيمين الأكفاء.

ج) خلط مهنة التقييم مع مهنة السمسرة.

د) إنشاء البنوك لشركات تعمل في التقييم مما أدى الى تمركز العمل على شركات محددة.

هـ) التضخم في الاقتصاد الوطنى أدى الى زيادة أسعار العقارات بطريقة ملحوظة.

و) عدم إلتزام الشركات المحلية بتطبيق المعايير العالمية ومواكبة التطور.

1-6 مناهج البحث:

إتبع الباحث عدة مناهج للوصول الى هذه الدراسة حيث سلك مناهج وصفية وتحليله لنظام تقييم الأصول

1- المنهج الوصفى وفية تم وصف كل العوامل الاقتصادية والسياسية ومدى تاثيرها إيجابيا وسلبيا على

مهنة تقييم الأصول من خلال مراجعة الكتب والابحاث والمؤلفات العلمية ذات الصلة بموضوع

الدراسة.

2- المنهج الاحصائى التحليلى وفية تم تحويل البيانات الى أرقام ثم تحليلها لجداول بالنسب المئوية

للاوصول الى النتائج العلمية عن طريق برنامج SPSS.

1-7 الأدوات المستخدمة لجمع المعلومات: -

إتبع الباحث أسلوب العمل الميداني في جمع المعلومات الخاصة بمادة البحث وذلك باستخدام نوعين من البيانات:

1- بيانات كيفية

1- تمثلت في استمارة الاستبيان التي تحوي (40) سؤال وتم توزيع (50) إستمارة على العينة المبحوثة والتي إستهدفت شركات تقييم الأصول ومقيمين افراد وموظفين البنوك المسؤولين عن قسم تقييم الأصول.

2- بيانات كمية: وتم إستخلاصها من الأتي:

1- الوثائق والسجلات: فحص هذه الوثائق يضمن الرجوع الى عدة مصادر ذات العلاقة بموضوع البحث.

2- الكتب الخاصة بدراسات تقييم الأصول.

3- اوراق العمل التي قدمت في سمنارات مختلفة وتحديثت تقييم الأصول في السودان.

4- التقارير والملفات التي تم الحصول عليها من الشركات والجهات ذات الصلة بموضوع البحث.

5- مواقع الانترنت والمقالات ذات الصلة بموضوع البحث.

1-8 مجال البحث وحدود الدراسة:

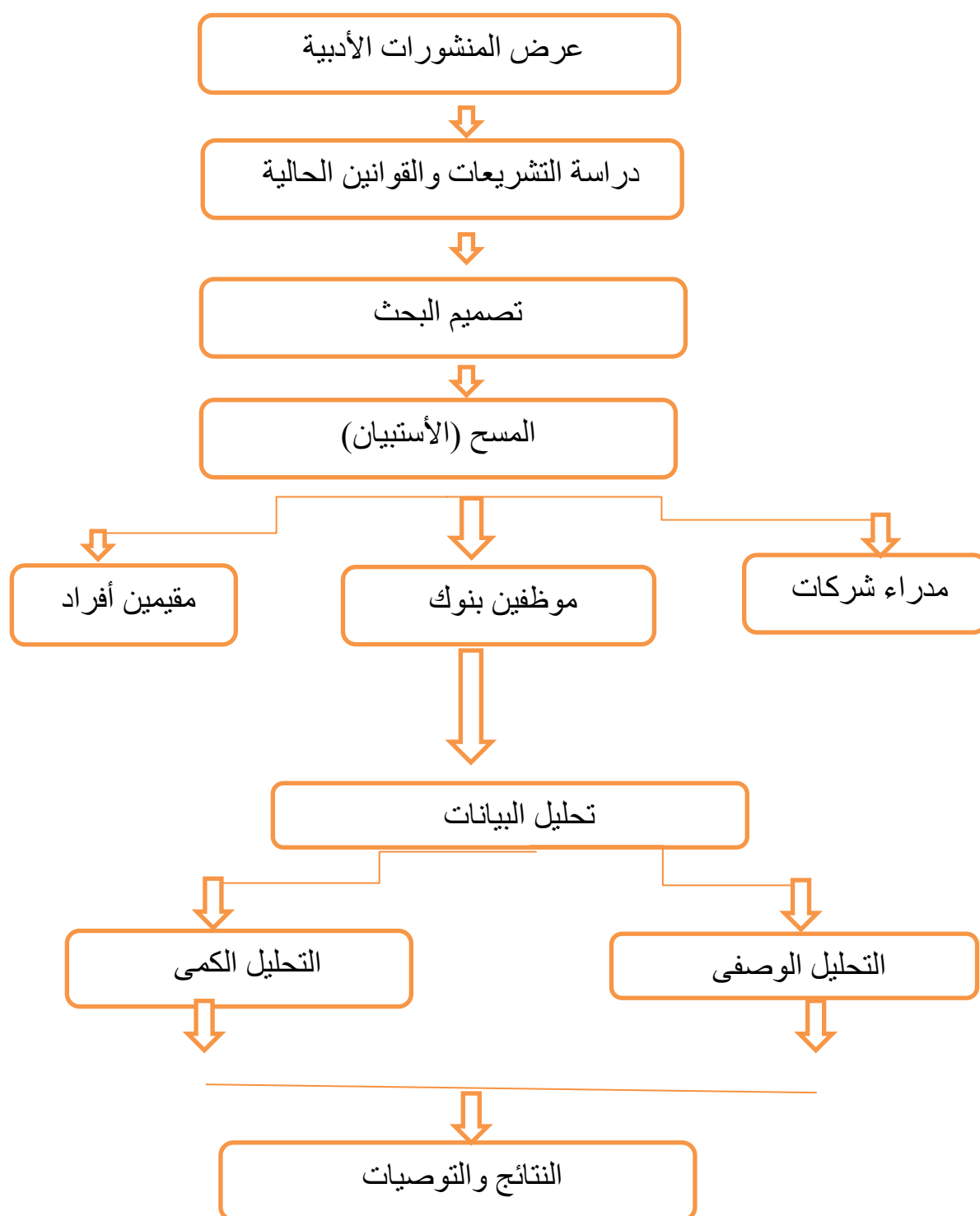
تقع الدراسة في إطار الدراسات الميدانية (دراسة تطور ومعوقات التقييم العقاري في السودان) أما من حيث إطارها فأنها محدوده مكانيا بشركات تقييم الأصول والبنوك في ولاية الخرطوم وتبحث في الوقت الحاضر عن المشاكل التي تواجهه مهنة تقييم الأصول والأساليب التي تؤدي الى تطور هذه المهنة مستقبلا للألفية الثالثة.

1-10 هيكلية البحث:

يتضمن هذا البحث خمسة فصول وهي مرتبة كالآتي:

الفصل الأول شمل أساسيات البحث (استراتيجية البحث) تلخصت في اختيار منطقة الدراسة وسبب اختيار الموضوع؛ مشكلة البحث؛ اهداف البحث؛ أهمية البحث؛ فرضيات البحث؛ مناهج البحث؛ الأدوات المستخدمة لجمع المعلومات؛ حدود البحث؛ الصعوبات التي واجهت الباحث؛ تنظيم البحث والدراسات السابقة. **والفصل الثاني** ويتكون من الدراسات النظرية والعلمية والمعلومات.

والفصل الثالث يتكون من منهجية البحث والطريقة التي إتبعها الباحث في جمع المعلومات. **والفصل الرابع** ويتكون من نتائج البحث وتفسيرها ومناقشتها ويتناول الإجابة على تساؤلات البحث وتحليل نتائج الإجابات. **الفصل الخامس** ويتكون من الخاتمة والتوصيات وايضا التوصيات للدراسات المستقبلية وايضا يحتوي البحث أخيرا على المراجع والملاحق التي وجدت للفائدة.



شكل رقم (1-1) يوضح منهجية البحث

الفصل الثانى

الإطار النظري والدراسات السابقة

1-2 مقدمة:

التقييم العقاري مهمته الأساسية تقدير قيمة الأملاك العقارية محل الاعتبار - هذه القيمة قد يكون الحافز لتقديرها أسباب عديدة مثل البيع والشراء أو التأمين أو الإحلال أجزاء أو التعويض عن خسارة جزء من أملاك أو تقسيم أملاك أو تمويل بناء أو استكمال بناء أملاك - سكنية أو تجارية - الخ. ويتعامل المقيم العقارى مع جهات عديدة مثل مشتري العقارات أو البائعين أو مؤسسات حكومية أو شركات أو وسطاء عقاريين - والمعتاد اللجوء إلى خبير التقييم والذي يجب ان يكون علاقته الوحيدة بالعقار هو التقييم فقط دون أى علاقة أخرى.

ويقدم الخبير عمله على هيئة تقرير تقييم " Appraisal Report " ولتقديم التقرير يجب على الخبير إجراء دراسة مستفيضة لتقدير قيمة الأملاك التى يقيمها شاملة المنطقة الجغرافية، الحالة الاقتصادية. ويجب لأداء عمله ان يكون قادر على قراءة وفهم العديد من النصوص والتعاريف والعقود القانونية وان يكون لديه قدر من العلوم الهندسية لتحديد الأبعاد والخواص الطبيعية للأملاك كما يجب ان يكون ملماً بعلوم البناء والتشييد حساب تكاليف البناء ومصاريف الصيانة والإدارة للأملاك وتقدير ما تغلها للأملاك من عائد وبالاختصار فخبير التقييم العقارى يجب ان يلم بعلوم الهندسة والمساحة والاقتصاد والمحاسبة والإدارة المالية والتمويل.

أقسام الأصول: -

1- عقارية.

2- منقولة.

3- شركات وأنشطة اقتصادية.

4- أوراق مالية.

2-2 تقييم الأصول: ومنها العقارية نشاط يتداخل مع مختلف الأنشطة الاقتصادية، وتصنف المعايير

الدولية للتقييم الأنشطة الاقتصادية التي تساهم فيها عملية التقييم الى الافرع التالية

1. عمليات تبادل الملكية مثل البيع والهبة والتنازل وحق الانتفاع.... الخ

2. عمليات التمويل بضمان عقار وتشمل الاقراض، ومعاملات التمويل المتفقة مع مبادئ الشريعة

الاسلامية ومنها المرابحة والايجارة والبيع الآجل مع حوالة الحقوق، ومعاملات الايجار

3. التمويل... الخ.

4. المنازعات القانونية، حالات التحكيم، حالات نزع الملكية، التركات، التأمين... الخ

5. اعداد القوائم المالية للشركات ومؤسسات الاعمال.

2-3 خواص السوق العقارى: -

هو سوق يتميز بالخواص التالية: -

1. المنتجات قابلة للتبادل.

2. يوجد عدد كافي من المشترين والبائعين المتوافر لديهم معلومات عن المنتج.

3. تدخل قليل جداً من الحكومة.

4. سهولة توفير المنتج وسهولة نقله.

السوق المثالي: -

هو سوق كفاء فى أعلى درجات الكفاءة

السوق العقارى غير كفاء فخواصه كالتالى: -

1. المنتج مميز ولا يمكن تبادله (كل عقار له مميزات خاصة).

2. عدد كبير من البائعين والمشتريين غير متوفر لديهم دراية كاملة بأسعار السوق والعوامل التى تؤثر على سعر العقارات.

3. فى كثير من الأحيان تتغير إعداد البائعين والمشتريين من وضعا لاتتزان لتخلق " سوق بائعين " أو " سوق مشتريين " .

4. السوق العقارى تحكمه العديد من القوانين والنظم الحكومية (حتى فى أغنى الدول الديمقراطية - قوانين تحديد الإيجارات فى كندا والولايات المتحدة).

5. العقارات لا يمكن نقلها.

6. للأسباب السابقة فأسعار العقارات غالباً متقلبة جداً.

خواص السوق العقارى والعوامل المؤثرة عليه: -

1) عدم قابلية نقل العقارات:

نظرا لان العقارات غير قابلة للنقل فان العقارات كسلعة تختلف اختلافا أساسيا عن السلع الأخرى

القابلة للنقل والتى يؤثر مكان بيعها على أسعار النقل فقط أما فى حالة العقارات فلأنها غير قابلة للنقل فان

أكبر وأهم عامل مؤثر على سعر العقارات هو الموقع أولاً والموقع ثانياً والموقع ثالثاً لأن الأرض لا يمكن توفيرها حسب العرض الكبير ولا يمكن نقلها من حيث الطلب ضعيف كما ان الأرض لا يمكن تخزينها إلى حين يراد استعمالها. وبائع العقار يمكنه عن طريق الإعلان إظهار خواص السلعة ولكن الشئ الوحيد الذي لا يمكن له عملة هو نقل السلعة.

(2) توافر المعلومات: -

يجب على المقيم البحث عن الكثير من المعلومات خاصة بالاقتصاد والمناخ السياسي والاجتماعي وحالة البيئة لأي منطقة والتعداد ومتوسط الدخل لسكان المنطقة ليتمكن له عمل تحليل مناسب لسعر أى عقار بالمنطقة.

(3) تحليل السوق: -

تحليل السوق يجب ان يشمل البيانات السكانية (التعداد، توزيع الأعمار، نوعية السكان، متوسط الدخل، التعليم، الزواج).

ويمكن تحسين تحليل السوق بتقسيمه إلى أجزاء ذات خواص محددة مثل: -

رغبات السكان فى نوعية العقار (سكن متوسط، سكن فاخر، أنشطة مهنية، أنشطة

ترفيهية، خدمات تعليمية) وعن طريق معرفة بيانات عن السكان Demography يمكن

تقدير الطلب المحتمل على العقارات ومستوى العقارات المطلوبة ونوعية وحجم الخدمات

المطلوبة لأي منطقة وتعتبر دراسة " الطاقة الاستيعابية " Absorbing Capacity " لأي

منطقة أحد الدراسات الهامة لتحليل السوق فهي دراسة عدد الوحدات السكنية والغيرسكنية

التي يمكن شغلها فى فترة زمنية محددة فى منطقة

واحدة.. والمعروض الموجود لأي منطقة يجب وضعة فى عين الاعتبار فى ضوء لطلب المتاح وفى ضوء

نسبة الأشغال والفراغات المتوقعة مستقبلا باختصار هل هناك حاجة لبناء جديد أولاً؟!

فى الولايات المتحدة فى الثمانينات حدثت ظاهرة "Over Building" ونتج عنها منشآت لم يتم شغلها حتى التسعينات مثل ما شابه المدن الجديدة حيث تم بناء أكبر من الطلب الذي يتحملة السوق نتيجة ضعف الدراسات السكانية التى تحدد العرض والطلب.

" الطاقة الاستيعابية " لأي منطقة يجب أن تكون جزء من دراسة الجدوى للتحقق من احتمال نجاح

أى مشروع جديد.

دراسة الجدوى لأي مشروع جديد يجب ان تهتم بكل الظروف المستقبلية والتدخلات الحكومية المؤثرة

على المشروع مثل شق الطرق أو سن قوانين جديدة تؤثر على الملكية العقارية أو إيجارات العقارات الخ.

4) تكلفة التمويل: -

تكلفة التمويل هو الفائدة المدفوعة على القرض العقارى على هيئة فوائد أو ما شابه كلما ارتفع تكلفة

التمويل قل الطلب والعكس صحيح تكلفة التمويل أحيانا تعتمد على توفير النقود وائزان العملة أمام العملات

الأجنبية وحجم الطلب على النقود Money Supply وبالتالي المناخ الاقتصادي العام. وهي عوامل تخرج

عن نطاق السوق العقارى ولكنها تؤثر فيه تأثير اساسى.

مصادر رأس المال وأنواع القروض: -

Construction Loan

1- تمويل قصير الأجل: لمشاريع الإنشاء

Mortgage

2- تمويل طويل الأجل:

أنواع التمويل: -

Debt investors

- إقراض

Equity investors

- مشاركة

التمويل العقاري هو مديونية على مالك العقار للممول لقاء تكلفة تمويل وضمان لسداد هذه المديونية ولذلك فتغير سعر العقار يكون لصالح أو ضد صاحب العقار فقط.

2-4 العناصر التي تخلق قيمة السلع: -

هناك أربعة عناصر تخلق قيمة لأي سلعة وهي: -

1- الطلب على السلعة: Demand

يعبر عنه وجود مشتري للسلعة.

2- استخدام السلعة: Utility

هو ان يوجد فائدة في استخدام السلعة.

3- ندرة السلعة: Scarcit

تحدث حين لا يكون هناك عرض كافى متوفر.

4- قابلية نقل ملكية السلعة من شخص لآخر Transferability

حين تتوفر جميع العناصر السابقة يصبح للسلعة قيمة يمكن تقييمها وحسابها وكمية النقود

الواجب دفعها لنقل ملكية السلعة هي ثمن السلعة.

5-2 تعريف سعر السوق Market Price

القيمة التقديرية الأكثر احتمالاً التي يمكن ان يغلها العقار في سوق مفتوح ومنافس معرض لشكل ظروف السوق العادل و بحيث يتصرف كل من البائع و المشتري بمهارة و علم بحالة السوق و بفرض ان السعر غير متأثر بشروط تمويل غير عادية.

والتعريف يبنى على: -

- 1- البائع والمشتري متحمسين لإتمام الصفقة.
- 2- كل من الطرفين على دراية بالسوق ويتصرف لصالحه الشخصي.
- 3- تم العرض العقار فترة مناسبة في السوق.
- 4- الدفع نقداً أو ما يقابله من وسائل التمويل العادية.
- 5- الثمن غير متأثر بظروف تمويل غير عادية يعرضها أحد أطراف الصفقة.

ثمن البيع: -

الثمن الذى يتم به البيع الفعلي و هذا يمكن ان تختلف عن سعر السوق (صعوداً و هبوطاً) و يؤثر على هذا السعر رغبة البائع أو المشتري في إتمام الصفقة في فترة زمنية معينة قد تؤثر على قدرة أيهما في التفاوض من ناحية أخرى قد يوافق البائع على بيع سريع باعتبار الوقت هو مال (بيع سريع مع خسارة بعض المال).

التكلفة: -

الثمن المدفوع للحصول على سلعة هو تكلفتها للمشتري ثمن التكلفة إلى المشتري معين قد لا يكون مثيل لثمن التكلفة لشخص آخر (اختلاف ثمن الشراء باختلاف الأشخاص).

ثمن تكلفة العقار هو ثمن شراء الأرض والبناء عليها وليس بالضرورة ثمن بيعها.

القيمة الاستثمارية: -

هي قيمة العقار لشخص معين بالنظر إلى حالته المالية والتدفقات النقدية لديه الوضع الضريبي أحيانا لبعض المستثمرين يقتضي شراء استثمارات قد تكون خاسرة ماليا على المدى القصير وبالتالي لا قيمة لها لمستثمر آخر الخسارة العقارية أحيانا تستخدم لمكسب استثماري بعيد المدى.

2-6 مؤهلات خبير التقييم: -

يجب ان يكون الخبير ملماً بأساسيات العلوم الهندسية اللازمة لحساب المساحات و عناصر المنشآت و نوعياتها و الحكم على سلامتها و ملائمتها لأداء العمل المتوقع منها من عدمه و تكاليف التشييد و البناء و كذلك حساب الاستثمارات المطلوبة لبناء عقارات و الحكم على إيرادات و مصروفات - شاملة الاهلاكات و الصيانة و الضرائب - هذه العقارات و القيمة الحالية لعائد استخدام الأملاك لعدد من السنين القادمة مما يعنى ضرورة إلمام الخبير بقدر كبير من العلوم الهندسية الدرجة الأولى إضافة إلى بعض العلوم المحاسبية و علوم الإدارة المالية . بان يلم الخبير بعلوم الجغرافيا والعلوم الاقتصادية والاجتماعية لتقدير حركة السكان والاستثمارات على مستوى الدولة لتوقع العرض والطلب على الأملاك فى المستقبل لتقدير تأثير ذلك على قيمة الأملاك فى منطقة ما.

من هذا يتضح صعوبة وجود درجة علمية واحدة فى مستوى البكالوريوس فقط تمنح الخبير القدر الكافي لممارسة عمله. ولذا لزم على الخبير متابعة شهادته العلمية فى العديد من التخصصات لتغطية جوانب النقص فى تخصصه الأصلي (الهندسة مثلا) من خلال برامج مماثلة لبرامج التعليم المستمر بالجامعات أو البرامج المتخصصة التى تمنحها المؤسسات المهمة بالمهنة مثل بعض المؤسسات المالية وغيرها.

خبرة خبير التقييم: -

يحتاج خبير التقييم إلى خبرة مناسبة لتقييم العقارات التي يمكن له الحكم على تأثير قوى المجتمع المختلفة على أسعار الأملاك و في كثير من البلاد يوجد وظيفة (خبير تحت التدريب) و هذه توجد في العديد من الشركات حيث يقوم المتدرب بالعمل كمساعد لخبير تقييم لعدة سنوات يستطيع بعدها التقدم لامتحان الحصول على " أجازة العمل كخبير " بل أحيانا توفر بعض الجامعات برامج تدريبية لفترة زمنية تؤهل المتدرب للتقدم للحصول على درجة خبير تقييم - و نفس الأمر تقوم به بعض المؤسسات المالية لعدد من موظفيها.

حيادية خبير التقييم: -

لعل أهم ما يجب ان يميز عمل الخبير هو حياده الشخصي تجاه الأملاك التي يقيمها و لذا وجب على الخبير قبل البدء في قبول أى عملية تقييم ان يوضح للعميل أى مصلحة شخصية أو ارتباط آخر قد يكون للخبير بهذه الأملاك خلاف التقييم فقط - و لعل هذا هو السبب في إصرار قانون التمويل العقاري على ألا يكون خبير التقييم من العاملين لدى المؤسسة المالية التي تقوم بالتمويل - و الذى لاشك فيه ان أهم عناصر كفاءة أداء الخبير لعمله هي خبرته السابقة و مدى تعددها و تنوعها و اهتمامه بالإلمام بالعلوم الخاصة بعمله و تطورها و متابعه الحديث منها (التعليم المستمر) و لعل هذا هو السبب في ان سجلات خبراء التقييم العقاري لدى الهيئة العامة للتمويل العقاري تجدد كل ثلاث سنوات لتقييم أداء الخبير لعملة و مدى قدرته على استيعاب متغيرات السوق .

2-7 أغراض التقييم: -

تتعدد الأغراض التي من أجلها يجرى التقييم وتعدد الأغراض تتعدد النتائج فعلى سبيل المثال لا

الحصر يجرى التقييم لأسباب عدة منها: -

- تحديد السعر الذي يطلبه البائع.
- مساعدة المشتري لتحديد الثمن العادل للشراء.
- تحديد قيمة عقار بعينه كجزء من تركه.
- تحديد قيمة نسبية لأموال يتم تبادلها بين أطراف مختلفة.
- تحديد أموال يتم تبادلها عند اندماج أو تصفية أو إفلاس شركات.
- تحديد قيمة تمويل قرض عقاري والتي عادة ما تكون نسبة من القيمة السوقية للعقار.
- تحديد إيجار للأموال كنسبة من قيمتها.
- تحديد قيمة التأمين الواجب على الأملاك.
- تحديد تكلفة عيوب إنشاء كجزء من عملية تقاضى.
- تحديد خسائر الأملاك نتيجة حريق أو عواصف أو زلازل الخ.
- تقييم الأملاك بغرض حسب الضرائب.
- تحديد الضرائب على هدايا الأملاك.

- تحديد الضرائب العقارية عند بيع الأملاك.
- تقييم الأملاك عند حالات الطلاق وقسمة الأملاك بين الزوجين.
- تقييم الأملاك فى أثناء القضايا بين الأطراف المتعددة.
- تحديد قيمة أعمال توسعات مستقبلية.
- تحديد أنسب قيمة لاستخدام أملاك خالية.
- تحديد قابلية مبنى للهدم من عدمه لإعادة استخدامه بطريقة أفضل الخ.
- تحديد ما إذا كان الاستخدام الحالي للأملاك هو أفضل استخدام لها أم لا.

2-8 مفهوم التثمين العقارى

إن التثمين ليس سوى تقدير للقيمة. وبشكل أدق - تعبيراً - نقول. " إن التثمين عبارة عن بيان مكتوب بشكل مستقل ومحاييد على يد خبير مئمن مؤهل وذى باع فى المهنة يضع رأياً مسبقاً عن القيمة المحددة لعقار موصوف بعناية وفى تاريخ محدد.

المقصود بالتقييم:

تحديد القيم الجارية لأصول وخصوم المنشأة وذلك فى تاريخ معين من أجل تحديد القيمة العادلة لها عن طريق إستخدام عدة أساليب فى التقييم تناسب ظروف المنشأة من أجل الوصول إلى عدة قيم مختلفة للمنشأة ليتم ربط هذه القيم ببعضها البعض للوصول إلى قيمة سوقية عادلة محتملة.

2-9 ما هو التقييم العقاري؟

التقييم العقاري هو تقدير قيمة العقارات أو الأراضي بناءً على دراسة لمكان وطبيعة وحالة العقار لأغراض البيع والشراء والرهن والتقسيم والتأمين وما شابهه من تعاملات تجارية .

ما أهميته؟

وتتضح أهمية التقييم العقاري من الطبيعة المتغيرة للممتلكات العقارية وخصوصاً في التعامل عليها كسلعة استثمارية، حيث أن كل عقار له قيمته الخاصة التي يحددها موقعه وحالته وكيفية استغلاله.

كيف ظهر التقييم العقاري؟

في بادئ الأمر كانت المزايدات هي الطريقة الوحيدة للتعامل على أصول العقارات، ولكن مع زيادة التعامل بها ظهرت الحاجة إلى نظام تقييم مبني على معايير محددة لتحديد قيمة العقار وبالتالي تحديد سعره. إلا أن السوق العقاري لم يضع حتى الآن آلية محددة لتقييم العقارات بسبب اختلاف ظروفه وعوامله من مكان لآخر، وبالتالي لا تتم عمليات التقييم إلا من خلال خبير متخصص في التقييم ويعرف بـ "المقيم العقاري".

التقييم والتسعير:

التقييم: هو عملية تقدير القيمة السوقية للعقارات وتتم عن طريق مقيم عقاري بترخيص من الجهة المختصة.

التسعير: هو عملية تقدير لسعر العقار وتتم عن طريق وسيط عقاري بترخيص من الجهة المختصة.

المقيم العقاري: هو الشخص الذي يقوم بتقييم العقارات السكنية بحد أقصى جنيه للعقار ويكون لديه

رخصة من الجهة المختصة.

المقيم العقاري الممتاز: هو الشخص الذي يقوم بتقييم العقارات السكنية بدون حد أقصى ويكون لديه رخصة من الجهة المختصة وبعد مرور شهر على حصوله على ترخيص التقييم العقاري.

المستشار العقاري:

هو الشخص الذي يقوم بتقديم النصائح والإستشارات الى الأفراد والشركات بخصوص الشراء والإستثمار في مجال العقارات.

تعريف المسعر:

المسعر هو الشخص الذي يقوم بتحديد السعر أو القيمة - وفي الفقه المسعر هو الله ومادام أن الضرورة تقتضي أن يقوم أحد الأشخاص حاكم أو غيره بتحديد السعر فلا بد للشخص المسعر من مؤهلات للقيام بهذا العمل

2خصائص المسعر:

1. مؤهلات علمية وأخلاقية.
2. أن يهتم بتوفر المعلومات الكافية لعملية التقييم.
3. مقدرات فنية وتجارب في هذا المجال.
4. مراعاة مصلحة البائع والمشتري بحيث لا يضار طرف على حساب الآخر.

مواصفات شخصية للمسعر:

1. أن يكون حيادياً.

2. سرية العمل (أن لا يدلي بنتائج التقييم الخاصة بالتقييم لغير الجهات المعنية).
3. أن يتوافق عمله مع الإشتراطات الموحدة لعملية التقييم العقاري..
4. أن لا يقبل أي مكافأة من الجهات ذات الصلة أثناء قيامه بعملية التقييم.
5. أن لا يقبل القيام بأي مهمة محددة له بنتائج مسبقة.
6. أن يحتفظ بكل المستندات التي تدعم عمله والإحتفاظ بها لمدة خمس سنوات.

ما يجب أن يلم به المسعر:

1. حساب تكلفة الإنشاء.
2. حساب تكلفة الترميم والتحسين والديكور.
3. معرفة طرق البحث في الإنترنت لجمع المعلومات.
4. الأعمال المساحية والهندسية.
5. قراءة اللوحات الهندسية والخرائط الطبوغرافية.
6. أعمال المحاسبة والتمويل.
7. الأعمال والإعتبارات البيئية والجغرافية.
8. النواحي الإقتصادية والإستثمارية.
9. النواحي القانونية والمالية والحقوق.

10. العائد الإستثماري ودراسات الجدوى.

11. الضرائب والتأمين.

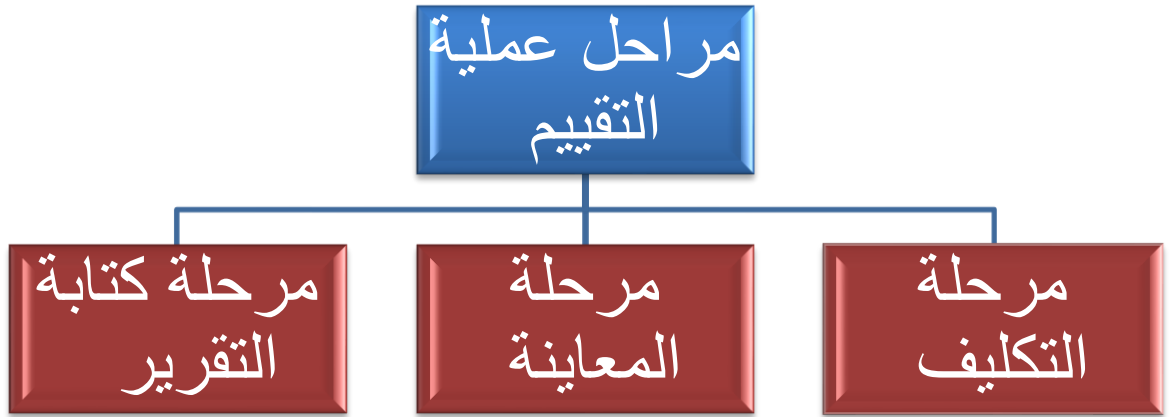
12. الإهلاكات وتقدير قيمتها وتصنيفها (قابل للإصلاح أو غير قابل).

13. مقدرة على جمع البيانات والمعلومات والعلاقات العامة.

14. الإلمام بالأسعار سواء الأراضي أو الخامات أو البنود التنفيذية،، مدعماً بوصف ورسومات

وتحليل وبيانات مسبقة مستمدة من السوق بشكل يعتد به.

دليل إجراءات عملية التقييم



شكل رقم (1-2) يوضح دليل إجراءات التقييم

2-10 العوامل المؤثرة على قيمة العقارات :

(أ) عوامل طبيعية وبيئية:

مثل المناخ، مكان العقار من حيث توجد إخطار طبيعية ويوجد تخصص بالخارج يهتم بتقديم تأثير البيئة على العقارات .

(ب) عوامل اقتصادية:

أسعار العقارات مرتبطة بدورة الاقتصاد الرأسمالي الذي يدور فى موجات من الارتفاع والانخفاض بدأت بعد حوالي سنه بعد الحرب العالمية الأولى ووصلت إلى حوالي من 3: 5 سنوات فى التسعينات فسعر العقارات مرتبط بالاقتصاد صعوداً أو هبوطاً

(ج) القوانين الحكومية:

القوانين المتعلقة بالبناء والهدم والإيجارات وتخصيص المناطق لها علاقة مباشرة بأسعار العقارات .

(د) الظروف الاجتماعية:

مثل متوسط الدخل والذوق العام والظروف الديموجرافية (سن الأفراد) والوعي البيئي.

الأسس التي يتم عليها عملية التثمين العقاري

يقوم التثمين على أساس تحديد القيمة وتحديد القيمة يستلزم استخدام العديد من الأساليب العلمية: المحاسبية والإحصائية عند تثمين العقارات فالقيمة لها علاقة بالخصائص المادية للعقار المقصود والخصائص المادية والاقتصادية للعقارات المحيطة به وتستخدم الأساليب الإحصائية لتكوين رأى عن نوعية البيانات المستخدمة فى التثمين ودقتها، وكذا التقدير النهائى لقيمة العقار .

11-2 أسس تحديد القيمة Value Principles

من أين تأتى القيمة؟ وما هى المبادئ التى تبنى عليها؟

1. التوقع Anticipation

ثمن العقار يتأثر حتما بتوقع الأسعار مستقبلا؛ توقع الأسعار قد يخل باتزان العرض والطلب - التوقعات مرتبطة بنوع العقار فمثلا الوحدات السكنية مرتبطة بتوافر الخدمات والمستوى الاجتماعي للمنطقة؛ المناطق السياحية بالمدن الجديدة مثال العقارات التجارية تعتمد فى سعرها على توقع السوق لقدرة العقار على تحقيق دخل لصاحبه.

العقارات بصفة عامة يرتفع سعرها على المدى الطويل ولذا يشتريها الناس كمخزن للقيمة المستقبلية. وتوقع ارتفاع السعر سببه تناقص المعروض من الاراضى فى منطقة معينة معروض ثابت لطلب متزايد .

توقع استخدامات المباني يحدث في الأراضي الجديدة وقبل صدور مخطط في أحيان كثيرة وهو ما يجعل الاستثمار العقاري عالي المخاطر أحياناً. وباختصار فإن العقارات تشتري في كثير من الأحيان توقعاً لقيمتها المستقبلية سواء لتدر دخل أو للحماية من الضرائب أو كمخزن للقيمة المستقبلية .

2. الاتزان Balance

العقارات غير قابلة للنقل و مع ذلك تتأثر بقوانين العرض و الطلب مثلها كأي سلعة (كلما زاد الطلب ارتفع السعر و العكس صحيح) العناصر الأربعة للإنتاج التي تحدد السعر تنطبق هنا و هي (الأرض ، العمالة ، رأس المال ، لإدارة) الأرض يجب أن تكون في أفضل استخدام إذا اترنت العناصر الأخرى و المقصود الاتزان هو خليط عوامل العمالة ، رأس المال و الإدارة الذي ينتج عنه أن يكون استخدام الأرض في أفضل حالة لها

3. التغير Change

السوق العقاري مثل أي سوق آخر معرض للتغير بتأثير العوامل الطبيعية والعمر ولذا فالسوق العقاري لا يمكن ان يظل ثابت في أي منطقة ويجب على خبير التقييم التعرف والتوقع لتأثير لتغيير على حالة السوق

4. المنافسة Competition

مبدأ المنافسة مبنى على أنه حين يزيد الطلب على السلعة يرتفع سعرها وتخلق ربح لأصحابها فإن السوق يجلب سلع أخرى مماثلة مما قد يؤدي لانخفاض سعر السلعة ونقص الربح إلا إذا زاد الطلب .

قيمة أى عقار تتأثر بالمعروض حوله من عقارات مماثلة العقارات التجارية أكثر تأثيراً بمبدأ المنافسة فمكسب تاجر ما ينتج عنه اجتذاب تجار آخرين للمنطقة مما يخلق سوق عام (حي الصاغة مثلاً) أو قد ينتج عنه قلة الربح إذا لم يزيد الطلب العام مما قد ينتج عنه إفلاس بعض التجار .

5. التوافق Conformity

توافق العقار مع المنطقة أقرب إلى تحقيق سعر أكبر عقار فى حالة جيدة وسط منطقة قديمة غير معتنى بها غالباً لا يغل ما قد يغله إذا كانت المنطقة معتنى بها.

6. المساهمة Contribution

أى إضافة لثمن العقار (بالبناء) تساوى فقط مقدار مساهمتها إلى ثمن العقار (مساهمة لإضافة ليست بالضرورة تكلفة الإضافة وإنما مقدار تأثيرها على السعر)

مثال - :

إضافة حمام ثانى لشاليه بمنطقة سياحية ببورسودان ثمن الحمام حوالي من 3000 إلى 8000جنية
الإضافة قد تكون فى حدود 20000 جنية. مثلاً ديكورات باهظة الثمن قد لا ترفع ثمن العقار بمقدار تكلفة هذه الديكورات .

7. العوامل الخارجية Externalities

العوامل الخارجية قد يكون لها تأثير سلبي أو ايجابي على قيمة العقار

8. عوامل الإنتاج الأربعة Factors of Production

نظرية التوزيع هي التي بنيت عليها قيمة السلعة وهي ان قيمة السلعة تتبع من العوامل الأربعة - :

العائد على العناصر هو

أ) عائد رأس المال :الفائدة.

ب) عائد استعمال العمالة: المرتبات .

ج) عائد الأرض: الإيجار .

د) عائد الإدارة: الأرباح .

9. النمو، الاتزان، الانحدار، إعادة التأهيل & Decline , Equilibrium , Growth - :

Revitalization

العقارات ستمر بالمراحل التالية:

أ) مرحلة النمو والتحسين وهي مرحلة تتميز بكثرة الطلب على العقار أو منطقة ما.

ب) مرحلة الاتزان حين تمر العقارات تحت تغير بسيط.

ج) انحدار: حين تتطلب عناية فائقة للحفاظ على مستوى العقار نتيجة التقادم.

د) الانتعاش (إعادة التنشيط أو إعادة التأهيل)

تحدث هذه المرحلة إذا تزايد الطلب فجأة على عقار قديم .

هذه المراحل تنطبق على عقار أو منطقة عقارية بأكملها.

10. أعلى وأفضل استخدام " Highest & best use "

يعتبر أهم عامل في تقييم الاراضى هو " معامل أعلى وأفضل استخدام وهو الاستخدام القانوني المسموح به الأكثر احتمالاً للحدوث أى الاستخدام الذي سينتج عنه أعلى دخل هذا الاستخدام ينشأ من تحليل الموقع وطبيعة المنطقة ونوعية البناء المسموح بها على الأرض .دراسة " أعلى و أفضل استخدام " تتم كجزء من دراسة الجدوى. و يجب ان تبنى هذه الدراسة على أكثر من احتمال مثل :-

· هدم العقار و بيع الموقع الخالي .

· هدم العقار و إعادة بناءه بشكل جديد مختلف.

· إعادة تأهيل المبنى الحالي للاستخدام لغرض (تحويل مبنى سكنى لأدارى أو تجارى) .

الاختبارات الأربعة لتحديد " الاستخدام الأعلى و الأفضل" لتحديد الاستخدام الأعلى و الأفضل يجب ان يتوافر فيه الاعتبارات التالية :-

· ممكن فعلياً Physically Possible

· مسموح قانوناً Legally Permitted

· له جدوى اقتصادية Economically Feasible

· يعطى أعلى كفاءة Maximally Productive

11. قانون زيادة العائد أو انخفاض العائد

ليس كل التحسينات تعطى عائد يفوق تنفيذها .

التحسينات بالبناء عادة تصل إلى مرحلة ان الإضافة قد لا تخلق قيمة تعادل الإضافة وهي حالة قانون انخفاض العائد وفي حالة الإضافة التي تخلق عائد يفوقها يقال انه قانون زيادة العائد

12. الفرصة البديلة Opportunity Cost

عند تقييم العقارات التجارية يجب دراسة الفرص البديلة للاستخدامات المختلفة المقيم يجب عليه اختيار بدائل لسعر الخصم Discount rate للوصول إلى القيمة النهائية لرأس مال التدفقات النقدية

13. مبدأ التعويض Substitution

ويستخدم لتقييم البدائل لعقار ما بالمقارنة بالعقارات الأخرى وحذف وإضافة فارق قيمة الأجزاء الغير متماثلة .

14. العرض والطلب Supply & Demand

أشهر مبدأ اقتصادي لتحديد سعر سلعة ويقوم على ارتفاع السعر بنقص العرض وازدياد الطلب والعكس صحيح وان السعر الفعلي للسلعة مبني على اتزان العاملين .

فلكى نصل للأسعار هل هي حقيقية أم لا يجب أن ندرس أسس تقدير القيمة وتقدير جميع المؤثرات والعوامل التي تؤثر على قيمة العقار بالإضافة لدراسة الموقع والمساحة والشكل الهندسي وعرض الشارع وطبيعة الأرض ونوع التربة ومدى توافر والمرافق والخدمات، وخصائص العقار ونوعه وتراخيص البناء ونوعية الإنشاءات

وحالة العقار البنائية والتشطيبات الداخلية والخارجية والخدمات المتوفرة فى العقار نفسه والعوامل القانونية كأسباب كسب الملكية ونوعية الحياة ووثائق الملكية والحقوق المادية أو العينية على العقار، وكذلك العوامل الاقتصادية مثل العرض والطلب فكلما زاد الطلب مع قلة المعروض فهذا سيؤدى إلى إتجاه الأثمان للارتفاع وكلما زاد الطلب مع كثرة المعروض فهذا سيؤدى إلى إتجاه الأثمان للانخفاض فالسوق العقارية مثل أى سوق أخرى تمر بحالات من الراج والكساد، كذلك السياسات المالية كالضرائب والدمغات والرسوم يحد من حركة تداول العقارات ونقل الملكية العقارية وبالتالي أنخفاض الطلب على العقارات والعكس صحيح، كما أن سياسات الاستثمار فى قطاع العقارات من وضع المخططات العمرانية وتقسيم الأراضى فى المدن الجديدة، تؤدى إلى زيادة أثمان العقارات، لذلك فهناك عوامل عديدة تؤثر فى أثمان العقارات.

12-2 طرق التقييم العقارى : -

طرق التقييم العقارى هى الخطوات المستخدمة فى تقدير القيمة، وهى تعتمد على مبدأ التعويض الذى يفترض أنه فى حالة تساوى المنفعة فالعقار الأقل سعرا يلقى أكبر انتشار وإقبال من المشتريين.

طرق التقييم المستخدمة فى تقدير القيمة هى :طريقة البيع المقارنة وطريقة رسملة الدخل وطريقة التكلفة، ولإجراء تقييم كامل يلزم استخدام طرق التقييم الثلاثة.

يجب ان تعتمد جميع طرق التقييم على بيانات مستقاة من واقع السوق العقارى ومن ثم تم تصنيف جميع الطرق على انها طرق مقارنة وفقا للنوعية المختلفة من البيانات التى تتفق وكل واحدة من هذه الطرق.

يمكن إسقاط استخدام طريقة أو طريقتان من طرق التقييم عند إجراء تقييم محدود بشرط ألا يؤثر ذلك الإسقاط على النتيجة النهائية للتقييم وأن يتم إطلاع العميل على هذا الإسقاط، وبشرط ألا تستخدم طريقة رسملة الدخل وحدها لتقدير القيمة السوقية للعقار.

يجب أن تعتمد طرق التقييم على بيانات من واقع السوق العقاري، وتنتج نتائج تطبيق هذه الطرق كلما كانت هذه البيانات كافية ودقيقة.

فى حالة تقدير قيمة خلاف السوقية يلزم استخدام طرق تحليل وبيانات عملية كافية من واقع السوق العقارى للوصول إلى نتائج يمكن الاعتماد عليها لأعمال التقييم.

وفيما يلي شرح مبسط لكل طريقة من طرق التقييم شاملا تعريف المصطلحات المستخدمة وخطوات تطبيق الطريقة ومحدداتها.

طريقة البيوع المقارنة (طريقة السوق)

تستخدم طريقة البيوع المقارنة لتحديد قيمة العقار عن طريق المقارنة مع أسعار بيع سابقة لبعض العقارات المماثلة بعد عمل التعديلات المناسبة على هذه الأسعار بناء على عناصر المقارنة المختارة. مساهمة كل عقار مقارن فى تقدير قيمة العقار المستهدف.

خطوات التقييم:

1-تحديد كافة البيانات الخاصة بالعقار المستهدف.

2-دراسة السوق العقارى فى منطقة العقار المستهدف واختيار مجموعة من العقارات المقارنة

وتحديد كافة البيانات الخاصة بها شاملا سعر البيع الأصى مع مراعاة تدقيق هذه البيانات.

3- تحديد عناصر المقارنة (التميز) بين العقارات المقارنة والعقار المستهدف مثل:

الخصائص الطبيعية للعقار ، والتي منها

□الموقع - المساحة -حالة البناء -جودة البناء -أعمال المرافق العامة وحالتها

(تغذية مياه وصرف صحى، كهرباء، غاز، -) ... تكييف /تدفئة مركزية -الخدمات

العامة (المدخل، مصاعد، جراج، غرف سطح، -)... تحسينات إضافية (حديقة، فناء،

صالة جيمانزيوم، حمام سباحة،... -) ... ، وفى حالة بيع الأراضى يمكن إضافة:

طبيعة الاستخدام -انتظام شكل الأرض -نسبة الواجهة إلى العمق... -

*وبصفة عامة تختلف هذه العناصر باختلاف طبيعة العقار (سكنى، استثمارى،

زراعى، صناعى..... الخ.)

● .الاستخدام نوع - الحيازة /الملكية نوع :الملكية حقوق

● .الاقتصادية الظروف - البيع توقيت -التمويل شروط -البيع محفزات :البيع عملية ظروف

. الخ.... البيع وقت

● الإيجار عقود - الاقتصادية الحالة - المصروفات - الإيرادات - الإيجارات : الاقتصادية العناصر

التمويل.

●. منقولات : العقارية غير العناصر

●. التقييم خبير يقدرها أخرى عناصر أى

4- إعداد مصفوفة تحليل بيانات العقارات شاملة أسعار بيع العقارات المقارنة وبيان ما إذا كان

هذا السعر نقدا أو مكافئ نقدي طبقا لشروط الدفع.

5- يتم إجراء تحليل للأزواج المتناظرة من العقارات المقارنة لتحديد ضبط كل عنصر من

عناصر المقارنة وذلك باختيار عقارين متطابقين فى كافة عناصر المقارنة ما عدا العنصر المراد

تحديد تأثيره.

6- ويفضل فى هذه الطريقة ان يعتمد الخبير على نتائج أكثر من ثلاثة عقارات مقارنة

محددات الطريقة:

1- تعطى هذه الطريقة تقديرا جيدا للقيمة السوقية للعقارات عندما يكون السوق نشطا وبالتالي

تتوفر أسعار بيوع مقارنة يمكن الاعتماد عليها.

2- يراعى أن يتم اختيار عدد مناسب من العقارات المقارنة حيث أنه يفضل ألا يقل عدد العقارات المقارنة

التي يتم مساهمتها فى تقدير قيمة العقار المستهدف عن ثلاثة عقارات

- إيضاحات:

- هذه الطريقة تعتمد فى حساب تأثير عناصر المقارنة على أسعار البيع وليس تكلفة هذه

العناصر والذي يعرف بمساهمة العنصر فى تحديد القيمة.

- على الرغم من أن أصل الطريقة يعتمد على نتائج حالات بيع فعلى إلا انه فى حالة عدم

توافر حالات بيع فعلية فإنه يمكن استخدام البيانات التالية كبديل عن أسعار البيع الفعلية مع مراعاة

تعديل الأسعار وفقا لطبيعة التفاوض بالسوق والتي تترك لتقدير الخبير:

● إتمامها الجارى البيوع

● السعر فى التفاوض هامش مراعاة مع السوق لاتجاه مؤشرا تعطى والتي الأسعار عروض

السوق فى العقار عرض مدة وكذا التفاوض وجدية السائدة للأعراف طبقا

طرق رسملة الدخل:

تعتمد هذه الطرق على فرضية أن قيمة العقار موضع التقييم ترتبط بالفائدة المستقبلية المتوقعة من العقار

(التدفقات النقدية المستقبلية .) وتطبق فى هذه الطرق عمليات حسابية لتحويل هذه التدفقات النقدية

المستقبلية إلى القيمة الحالية لها.

تعريفات:

1/ إجمالي الدخل :إجمالي الإيرادات السوقية السنوية التي يمكن أن يحققها العقار.

2/ الدخل الفعال :إجمالي الدخل مخصوماً منه خسائر عدم الإشغال.

3/ مضاعف الدخل :النسبة بين قيمة العقار وإجمالي الدخل.

4/ مضاعف الدخل الفعال :النسبة بين قيمة العقار ودخله الفعال.

5/ مصروفات التشغيل :المصروفات المدفوعة لتشغيل العقار مثل :الضرائب العقارية -التأمين -

المصروفات الإدارية -الطاقة -النظافة -الأمن -الإصلاح والإحلال ... -

6/ صافي دخل التشغيل :الدخل الفعال مخصوماً منه مصروفات التشغيل.

7/ معامل الرسملة :النسبة بين صافي دخل التشغيل وقيمة العقار.

8/ عائد الاستثمار :ربح المستثمر عن استثمار رأس ماله.

9/ معدل عائد الاستثمار (سعر الفائدة :)النسبة المئوية لعائد الاستثمار.

10/ العمر الاقتصادي المتبقى للمبنى :هو العمر المتبقى المفيد اعتباراً من تاريخ التقييم أى عدد

السنوات المتبقية التي يحقق خلالها المبنى قيمته الاقتصادية، وهو ناتج خصم العمر الفعال من

العمر الاقتصادي الكلى.

11/ معامل الاسترداد (معدل الاسترداد :) النسبة المئوية لاسترداد الثمن المدفوع بالمباني خلال

العمر الاقتصادي المتبقى للمبنى ÷ .) العمر الاقتصادي المتبقى للمبنى، وهو يساوى 1 (

12/ معامل رسملة الأرض :معدل عائد الاستثمار .

13/ معامل رسملة المبنى :معدل عائد الاستثمار + معامل الاسترداد.

خطوات التقييم:

1/ تتنوع طرق الحساب من طرق مبسطة تقريبية إلى طرق أكثر صعوبة تأخذ فى الاعتبار التغيرات المحتملة فى قيمة المال عبر الوقت.

2/ يتم إجراء بحث ميدانى بالسوق العقارى المحلى فى منطقة العقار للحصول على بيانات عن العقار المستهدف وعدد من العقارات المشابهة حديثة البيع والتى تم إيجارها فى توقيت مقارب لتاريخ البيع (قوائم الدخل والمصروفات السابقة بالإضافة إلى سعر بيع العقارات المشابهة) ، مع مراعاة تدقيق هذه البيانات.

3/ يتم دراسة وتحليل قوائم الدخل والمصروفات السابقة للعقارات المشابهة والعقار المستهدف.

4/ بالنسبة للعقار المستهدف يتم إعداد قائمة للتدفقات النقدية التى تعكس توقعات السوق فى خلال السنة التالية لتاريخ التقييم، حيث يتم تقدير دخل العقار المستهدف على أساس قدرته على توليد الدخل وليس فقط على الدخل الحالى أو السابق، مع افتراض أن العقار يدار بمعرفة إدارة ناجحة تمثل مستوى الإدارات المماثلة بالسوق العقارى وبما يتفق وطبيعة العقار .

طرق الرسملة:

تتقسم طرق رسملة الدخل إلى مجموعتين :طرق الرسملة المباشرة التى تعتمد فى حساب قيمة العقار على إيراد عام واحد وهو التالى لتاريخ التقييم، وطريقة خصم التدفقات النقدية التى تعتمد فى حساب قيمة العقار على الإيرادات المتوقعة خلال فترة استثمار العقار .

طرق الرسملة المباشرة:

أ) طرق مضاعف الدخل:

هى أبسط طرق التقييم وتعتمد على افتراضية أنه فى الزمن الواحد والمنطقة الواحدة فأن العقارات المتشابهة لها مضاعف دخل متساوى، وحيث أنه لا يوجد بالطريقة آلية لحساب درجات التشابه فالأمر متروك لخبرة الخبير لتقدير التشابه من حيث الموقع والخواص الطبيعية للعقار والخواص المالية مثل الإيرادات والمصروفات وحقوق الملكية... إلخ.

-يتم حساب مضاعف الدخل للعقارات المشابهة من البيانات السابق دراستها وتحليلها، ومنها يتم تقدير مضاعف الدخل للعقار المستهدف.

تكون قيمة العقار المستهدف كالتى:

مضاعف دخل العقار × قيمة العقار = إجمالى دخل العقار المستهدف

مضاعف الدخل الفعال للعقار × أو قيمة العقار = الدخل الفعال للعقار المستهدف

-هذه الطريقة تستخدم فى حالات العقارات البسيطة والتى لا يستغرق إنشاؤها فترة طويلة.

ويعيب هذه الطريقة عدم تضمنها الاشارة الى مصروفات العقار .

ب) طريقة معامل الرسملة

تتميز هذه الطريقة عن الطرق السابقة بإدخال مصروفات التشغيل في الاعتبار، وتعتمد على مبدأ مماثل وهو افتراضية أنه في الزمن الواحد والمنطقة الواحدة فإن العقارات المتشابهة لها معامل رسملة متساوى.

يتم حساب معامل الرسملة للعقارات المشابهة من البيانات السابق دراستها وتحليلها، ومنها يتم تقدير معامل الرسملة للعقار المستهدف.

تكون قيمة العقار المستهدف كالتى:

$$\text{معامل الرسملة للعقار} \div \text{قيمة العقار} = \text{صافي دخل التشغيل للعقار المستهدف}$$

ج) طرق القيمة المتبقية:

تعتبر هذه الطرق من مشتقات طريقة معامل الرسملة.

يتم إما تحديد قيمة الأرض أولاً (بطريقة البيع المقارنة) أو تحديد قيمة المبنى أولاً (بطريقة التكلفة أو البيع المقارن) ، ويتم تقدير قيمة العقار المستهدف عن طريق استخدام معامل رسملة المبنى ومعامل رسملة الأرض.

د) طريقة خصم التدفقات النقدية:

-تعتبر هذه الطريقة أكثر الطرق صعوبة، وتتميز بأخذها في الاعتبار تغيرات التدفقات النقدية المتوقعة خلال فترة استثمار العقار (العمر الاقتصادي المتبقى للمبنى).

-تعتمد الطريقة على اختيار معدل عائد الاستثمار وتقدير إيرادات العقار خلال فترة استثماره وكذا القيمة النهائية عند انتهاء فترة الاستثمار وذلك من واقع بيانات السوق العقارى لنفس نوعية العقار موضع التقييم.

-تكون قيمة العقار المستهدف كالتى:

قيمة العقار = القيمة الحالية لكل التدفقات النقدية خلال فترة الاستثمار

محددات الطريقة:

-تتجح هذه الطريقة فى تقييم العقارات ذات الطبيعة التجارية والتي عادة يقتنيها الناس للحصول على

إيراداتها السنوية أو بيعها بعد فترة بعد تضخم ثمنها.

-يمثل البحث الميدانى بالسوق العقارى المحلى فى منطقة العقار أهمية كبيرة لطرق الرسملة من حيث توفير بيانات المقارنات، وتتجح النتائج المعتمدة على هذه الطريقة كلما توافرت بيانات كافية ودقيقة مستقاة من واقع السوق العقارى (الإيرادات -المصروفات -معدل عائد الاستثمار) ...-، ويفضل الاعتماد على بيانات خمسة عقارات مشابهة على الأقل.

-تعتمد نتائج هذه الطريقة على تشابه العقار المستهدف والعقارات المقارنة، وتنقسم عناصر التشابه إلى عناصر طبيعية مثل الموقع ونوعية البناء وحجم البناء، وحقوق الملكية مثل الملكية التامة وحق الانتفاع أو ملكية المبانى دون الأرض ... إلخ، وعناصر مالية مثل إيجار المتر أو الوحدة... إلخ.

-حيث أن طريقة الرسملة تعتمد على توقع قيم مستقبلية لدخل العقار فإنه يوصى بعدم استخدامها وحدها لتحديد القيمة السوقية للعقار وإنما يوصى باستخدامها إضافة إلى طريقة واحدة على الأقل من طريقتي البيع المقارنة أو التكلفة.

إيضاحات:

-يلزم مراعاة أن معدل عائد الاستثمار يعتمد على معدل العائد الخالي من المخاطر 1 والفرصة البديلة والمخاطر التي يترتبها المستثمرون بالسوق العقارى وقت التقييم وفى منطقة العقار ولهذه النوعية من العقارات.

-الإهلاك المحاسبى وفوائد قرض التمويل العقارى لا تدخل ضمن مصروفات التشغيل، ويتم معالجة تأثير الإهلاك من خلال معامل استرداد المبنى أما مصروفات التمويل العقارى فهى مصروفات تمويل وليست مصروفات تشغيل.

طريقة التكلفة

فى هذه الطريقة تعتمد قيمة العقار موضع التقييم على تكلفة امتلاك عقار مماثل أو عقار مشابه محقق لنفس المنفعة، ولحساب قيمة العقار يلزم حساب تكلفة عقار مستنسخ أو بديل فى تاريخ التقييم أولاً وإضافة هامش ربح لمالك العقار مقابل المخاطرة والجهد المطلوبين لإقامة العقار ثم خصم مجموع الإهلاك نتيجة لعمر المبنى الأصلى. وتعرف هذه الطريقة أحياناً باسم الطريقة الهندسية أو طريقة المقاولين.

تعريفات:

- 1/ العقار المستنسخ: هو عقار افتراضى مطابق للعقار موضع التقييم فى جميع الخواص الطبيعية.
- 2/ العقار البديل: هو عقار افتراضى بنفس أبعاد العقار موضع التقييم ويحقق نفس المنفعة، ولكن باستخدام خامات ونظم إنشاء وتكنولوجيا بناء معاصرة لتاريخ التقييم.
- 3/ الإهلاك: انخفاض قيمة المبانى بعد مرور فترة زمنية من عمر المبنى، وينقسم إلى: إهلاك طبيعى وتقادم وظيفى وتقادم خارجى.
- 4/ الإهلاك الطبيعى: هو انخفاض قيمة المبانى نتيجة الاستخدام والصيانة على مدى عمر المبنى، وينقسم إلى جزء قابل للإصلاح وهو عادة للأجزاء قصيرة العمر والتي يحتمل تغييرها عدة مرات خلال عمر المبنى وعادة هى أعمال التنشيطيات وجزء غير قابل للإصلاح وهو عادة هيكل المبنى إلا ما ندر من الحالات.
- 5/ الإهلاك القابل للإصلاح: هو الإهلاك الممكن إصلاحه بتكلفة وجدوى اقتصادية.
- 6/ الإهلاك غير القابل للإصلاح: هو الإهلاك الذي يصعب إصلاحه أو أن تكلفة الإصلاح مرتفعة وغير اقتصادية.
- 7/ التقادم الوظيفى: هو انخفاض القيمة نتيجة تغير الذوق العام وطرق وأساليب البناء عبر الزمن، وينقسم إلى جزأين أولهما قابل للإصلاح والآخر غير قابل للإصلاح.
- 8/ التقادم الخارجى: هو انخفاض القيمة نتيجة عوامل خارجية مؤثرة على قيمة العقار سواء كانت عوامل اقتصادية أو بيئية أو خاصة بالموقع، وهو عادة غير قابل للإصلاح.

9/ العمر الاقتصادي الكلى للمبنى :هو العمر المفيد للعقار والذي يحافظ خلاله المبنى على قيمته الاقتصادية.

10/ العمر الفعال للمبنى :هو عمر يعتمد على جودة بناء العقار وحالة العقار فى تاريخ التقييم وكفاءة أعمال الصيانة على مدى عمر المبنى.

خطوات التقييم:

تقدر قيمة العقار على أساس التكلفة الكلية اللازمة لإنشاء عقار مستنسخ أو بديل بالأسعار السائدة فى تاريخ التقييم

مضافا إليها هامش ربح لمالك العقار مقابل المخاطرة والجهد المطلوبين لإقامة العقار ومخصوما منها قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشائه وحتى تاريخ التقييم، وبذلك تكون قيمة العقار كالاتى:

$$\text{قيمة العقار} = \text{قيمة الأرض} + \text{تكلفة الإنشاء} + \text{هامش ربح المالك} - \text{الإهلاك}$$

قيمة الأرض:

- فى حالة أن العقار المطلوب تقييمه عبارة عن مبنى يحقق أعلى وأفضل استخدام يتم تقييم الأرض وفقا لأعلى وأفضل استخدام.
- فى حالة أن العقار المطلوب تقييمه عبارة عن مبنى لا يحقق أعلى وأفضل استخدام يتم تقييم الأرض طبقا لقيمة الاستخدام الحالى، وتكون قيمة العقار وفقا لطريقة التكلفة هى القيمة الأكبر بين قيمة الاستخدام الحالى للعقار والقيمة السوقية للأرض الفضاء.

تكلفة الإنشاء:

- تكلفة الإنشاء هي التكلفة اللازمة لإنشاء عقار مستنسخ أو بديل للعقار المستهدف طبقاً للأسعار السائدة في تاريخ التقييم، وتشمل كل من التكلفة المباشرة (عقود المقاولين) والتكلفة غير المباشرة) تكلفة الإعداد الهندسي والاقتصادي للمشروع والإشراف على التنفيذ وإدارة المشروع والتمويل وأعباءه والرسوم والمصروفات الإدارية ... إلخ).
- يمكن حساب تكلفة الإنشاء إما عن طريق تقدير تكلفة المتر المسطح بالمقارنة بعقارات مشابهة أو باستخدام طريقة الحصر وهي أكثر دقة إلا أنها تحتاج إلى خبرة هندسية وتتطلب وقتاً أكثر.

هامش ربح مالك العقار:

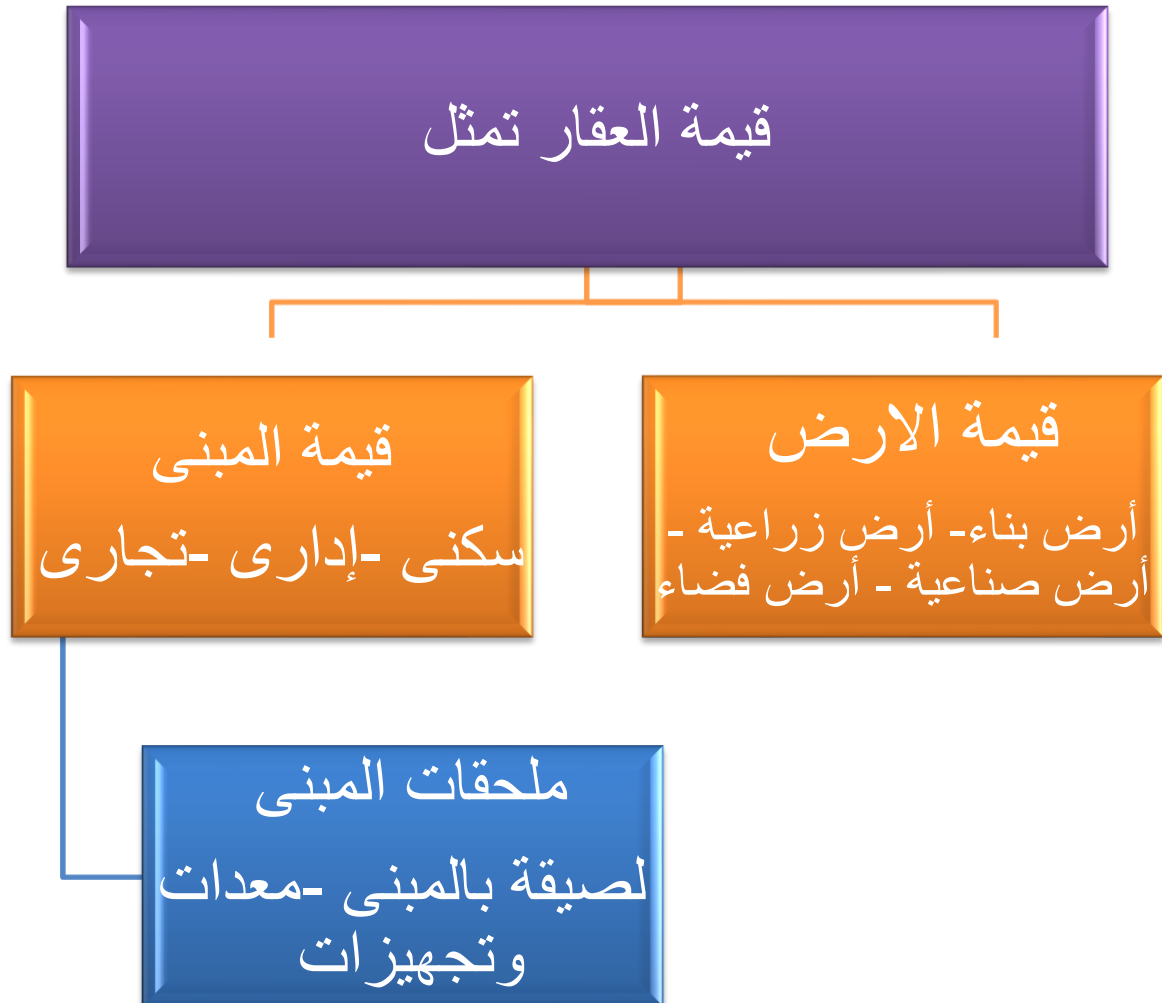
- هو المقابل المادي الذي يحصل عليه مالك العقار نتيجة الجهد والوقت المبذول والمخاطرة التي يتحملها المالك لبناء العقار . هامش ربح المالك قد يحسب كنسبة من قيمة الإنشاءات فقط أو قيمة الإنشاءات والأرض، وتحديد هذه النسبة والأساس الذي تبنى عليه متروك عادة لممارسة السوق ولذا يلزم إلمام خبير التقييم بكيفية حساب هذا المقابل المادي وفقاً لآليات السوق العقارية.

الإهلاك:

- توجد عدة طرق لتقدير قيمة الإهلاك تتدرج في مدى صعوبة تطبيقها وفي تفصيل قيم الإهلاك المحسوبة منها العمر الفعال أو مقارنة أسعار المثل (البيع المقارن) ورأسلة فاقد الدخل.
- تعتبر طريقة العمر الفعال ومشتقاتها من أبسط طرق تقدير قيمة الإهلاك الطبيعي، وتعتمد على العلاقة بين العمر الفعال والعمر الاقتصادي الكلي للمبنى في تقدير قيمة الإهلاك الطبيعي للمبنى.

- ويقدر الإهلاك الطبيعي القابل للإصلاح بتكلفة الإصلاحات المطلوبة لإعادة العقار الى حالة جديدة. وتقدر قيمة هذه الإصلاحات وفقا لأسعار مقاول عمومي محترف
- وتستخدم طريقة البيوع المقارنة والتي تعتمد على استنباط معدل سنوى للإهلاك فى تقدير مجموع الإهلاك ككل.
- كما تستخدم طريقة رسملة الفاقد فى الدخل والتي تعتمد على تحديد الفاقد فى الدخل عن طريق المقارنة بدخل عقارات مشابهة فى تقدير كل من التقادم الوظيفى غير القابل للإصلاح والتقاعد الخارجى.
- ويعتبر حساب قيمة الإهلاك عن طريق ملاحظة وتحليل حالة العقار هو أكثر الطرق تفصيلا ودقة حيث يتم تقدير قيمة الإهلاك القابل للإصلاح وغير القابل للإصلاح لكل نوع من أنواع الإهلاك على حده (الإهلاك الطبيعى والتقاعد الوظيفى والتقاعد الخارجى) ، وهى أكثر الطرق مناسبة فى بعض أنواع العقارات مثل المستشفيات والمصانع.

عملية الوصول الى القيمة



شكل رقم (2-2) يوضح عملية الوصول الى القيمة

معلومات العقار

تتخذ بعض الجهات التي تقوم بالتقييم والنتمين العقاري إجراءات رسمية لتسيير عملية التقييم العقاري تمر بخطوات ومنها مايلي:

أولاً: التأكد من المعلومات الواردة إليها بخصوص العقار المراد تقييمه وذلك بالتالي:

- صورة شهادات البحث موضح بها الغرض من العقار واسم المالك.
- مطابقة مستندات البناء بمواصفات العقار وحدوده وامكانية تحديد عمر العقار.
- الكروكي ومن خلاله يتم تحديد مكان الموقع المراد تقييمه.

مراحل معاينة العقار على الطبيعة

فيها يتم تحديد الآتي:

- تحديد نوع العقار بالوصف التفصيلي له.
- تحديد جاهزية العقار للسكن أو البناء من عدمه.
- تحديد محتويات العقار إذا كان مؤسسا ووضع قائمة بمحتوياته.
- تسجيل أرقام عدادات الكهرباء في حالة وجود أكثر من وحدة + أرقام عدادات المياه.
- تحديد وجود صرف صحي من عدمه.
- تحديد مميزات وسلبيات العقار بكل حيادية وأمانة.

طريقة عرض بيانات العقار المراد تقييمه:

- 1) السهولة في تدوين المعلومات المدونة ليتمكن المحلل من قراءتها وتحليلها.
- 2) تحديد أهم المرافق الأساسية والمعروفة المحيطة بالعقار لسهولة الوصول إليه.
- 3) استخدام أحدث الوسائل في الصور الجوية للعقارات
- 4) استخدام أنظمة تحديد المواقع
- 5) الصور الفوتوغرافية للعقار ووضع أبرز المعالم.

العوامل المؤثرة على قيمة العقار

المؤثرات العامة

تتأثر قيمة العقار بالعديد من المؤثرات بحيث ترفع أو تخفض قيمة هذا العقار وهذه المؤثرات إما أن تكون عامة تؤثر على العقار والمجتمع بشكل عام أو أن تكون خاصة تؤثر على العقار فقط ومنها ما يلي:

1-القوانين وتعديلاتها (قوانين الملكية -الإجراءات التخطيطية)

2-الضرائب والرسوم المفروضة على العقار.

3-درجة نشاط الاقتصاد (مدى السيولة المتداولة - العرض والطلب / زيادة على نوع معين أو نمط سكني

معين" شقق شعبية - "الفوائد على الإقتراض / المردود العائد من العقار - التضخم ومؤشر الغلاء - حالة

السوق العقاري) مستقر ، منتعش ، متراجع ، إعادة انتعاش - (اتجاهات السوق العقاري) زيادة الطلب

على نوع معين أو نمط سكني معين).

4-تكلفة البناء والتشييد (مواد أولية + عمالة وتوفرها)

المؤثرات الخاصة بالعقار:

- 1- الموقع القرب من المراكز التجارية فى المدينة - الشوارع الرئيسية اعلى قيمة من الشوارع الجانبية
- 2- الموقع القرب من المناطق الصناعية، القرب من المواصلات ، ضمن منطقة راقية أو شعبية، نسبة الجريمة وتواجد العشوائيات فى المنطقة تقلل من قيمة للعقار.
- 3-المواصفات الطبيعية (نوع التربة)
- 4- المواصفات الفنية) الشكل الهندسي ، طول الواجهة ، العمق ، نوع البناء ونوعيته . (طبيعة الإنشاء)
حوائط حاملة- هيكل خرساني - قواعد - لبشة - خوازيق الخ
- 5-التنظيم نسبة استغلال الأرض أفقياً وعمودياً . (الإشترطات الخاصة) زيادة عدد الأدوار او زيادة المساحات
الخضراء او وجود اماكن السيارات
- 6- توفر الخدمات والبنية التحتية.
- 7- مؤثرات بيئية ضغط عالٍ ، مصدر إزعاج ، مكرهة صحية.
- 8- طريقة الاستغلال.

9- عمر البناء ودرجة الاستهلاك ، نوع التصميم " لا يلبي الغاية أو زائد عنها " ، عوامل خارجية ، الاحياء المجاورة.

10- حصص الملكية بين الشركاء يفضل اقل عدد من الشركاء عدم وجود نزاعات قضائية.

11- المساحة

12- وجود مستأجر في العقار او خالي

13- وجود تراخيص البناء

14- وجود حقوق مادية او عينية على العقار او الأرض:

15- فحص هندسي للخرسانة والأعمدة والأساسات لمعرفة العمر الزمني للخرسانة أو الحديد.

16- تكاليف هدم وإزالة المخالفات للمباني الهالكة بغرض بناء مبنى جديد.

17- نوع العزل المائي والحراري المستعمل وهل عليه شهادة فترة ضمان.

18- جودة التنفيذ للهيكل والأسقف والرخام والتشطيبات والأنظمة وضمانات المقاول.

19- وجود مخططات كما نفذت للمشروع وكتالوجات الصيانة.

20- تكلفة التصميم والإشراف وإدخال الخدمات.

21- يجب احتساب ربح معقول للمالك يتعدى نسبة الفائدة الحالية.

22- إعتبارات أخرى مثل تعرض المبنى للصيانة الدورية.

23- مرونة المبنى للتعديل أو زيادة الأدوار أو مساحة البناء.

24- مواصفات السلامة والحريق.

25- التنسيق الخارجي والأسوار.

فلكي نصل لأسعار العقارات هل هي حقيقية أم لا يجب أن ندرس أسس تقدير القيمة وتقدير جميع المؤثرات والعوامل التي تؤثر على قيمة العقار بالإضافة لدراسة الموقع والمساحة والشكل الهندسي وعرض الشارع وطبيعة الأرض ونوع التربة ومدى توافر المرافق والخدمات، وخصائص العقار ونوعية وتراخيص البناء ونوعية الإنشاءات وحالة العقار البنائية والتشطيبات الداخلية والخارجية والخدمات المتوفرة في العقار نفسه والعوامل القانونية كأسباب كسب الملكية ونوعية الحياة ووثائق الملكية والحقوق المادية أو العينية على العقار، وكذلك العوامل الاقتصادية مثل العرض والطلب فكلما زاد الطلب مع قلة المعروض فهذا سيؤدي إلى إتجاه الأثمان للارتفاع وكلما زاد الطلب مع كثرة المعروض فهذا سيؤدي إلى إتجاه الأثمان للانخفاض فالسوق العقارية مثل أى سوق أخرى تمر بحالات من الرواج والكساد، كذلك السياسات المالية كالضرائب والدمغات والرسوم يحد من حركة تداول العقارات ونقل الملكية العقارية وبالتالي أنخفاض الطلب على العقارات والعكس صحيح، كما أن سياسات الاستثمار في قطاع العقارات من وضع المخططات العمرانية وتقسيم الأراضي في المدن الجديدة، تؤدي إلى زيادة أثمان العقارات، لذلك فهناك عوامل عديدة تؤثر في أثمان العقارات.

المبادئ السابقة هي المفاتيح الرئيسية لفهم لماذا، و متى ، و كيف تتحكم بعض العوامل في تحديد سعر

العقارات و هي أساس العلمي لتكوين رأى حول قيمة العقار .

2-13 خطوات عملية التقييم: -

(أ) تحديد موضوع التقييم: -

وتشمل تحديد: -

1- الموقع، المباني الموجودة.

2- تحديد نوع ملكية العقار المقيم.

3- تحديد القيمة المطلوب تقييمها (تختلف باختلاف القيمة المطلوب تحديدها).

4- تحديد الغرض من التقييم - وهذه تتم بالاتفاق بين طالب التقييم والخبير.

5- تحديد تاريخ التقييم.

6- تحديد أى عوامل خاصة تحد من قيمة التقييم: هذه المحددات لحماية المقيم وإطلاع طالب

التقرير عن العوامل المحددة للتقييم.

يتم تحديد الطريقة الأنسب لعمل التقييم وفى كثير من الأحيان تكون الطريقة الصالحة واحدة فقط لتعذر جمع المزيد من المعلومات.

(ب) تحديد المعلومات المطلوبة ومكان الحصول عليها: -

متى تم تحديد نوع التقييم يتم تحديد نوعية المعلومات المطلوبة والمناسبة لكل طريقة ويجب ان يكون

المقيم ملم بكيفية جمع المعلومات ومصادرها.

ج) جمع وتسجيل والتحقق من المعلومات: -

يمكن تقسيم المعلومات إلى: -

1) معلومات عامة: -

البلد - المحافظة - المدينة - المنطقة المجاورة.

2) معلومات خاصة بالعقار: -

الموقع - البناء.

3) معلومات خاصة بطريقة التقييم: -

1) طريقة التكلفة.

2) طريقة البيع السابق.

3) طريقة رأسمال الدخل والمصروفات.

د) تحديد أقصى وأفضل استخدام للعقار: -

لتحديد قوى السوق الضاغطة لاستغلال العقار لأقصى وأفضل استخدام (أعلى ربحية في استخدام

العقار). هذا التحليل يقتضي مراعاة الموقع، إبعاد قطعة الأرض، نوعية ومسطح البناء، جميع الخواص

الطبيعية الأخرى ومدى مواءمة هذه الخواص لمقتضيات السوق بمعنى هل يخدم أفضل وأحسن استخدام

متطلبات السوق والتي توضحها مؤشرات السوق مثل العرض والطلب؟

هـ) تقدير قيمة الأرض :-

يتم فى هذه المرحلة مقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة البناء) بمثيلاتها بالمواقع القريبة التى لها أفضل و أحسن استخدام مماثل. بناءً على ما سبق يتم تعديل سعر الأرض لتعكس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم و المواقع المقارنة . و من هذه المقارنة و بالحكم على أسعار المواقع المجاورة يتم تحديد سعر الأرض .

(تقييم الموقع) (Site valuation)

و (تقدير قيمة المبنى) (التحسينات) بأحد الطرق الثلاثة المعروفة :-

4) طريقة التكلفة .

5) طريقة المقارنة بالبيع السابقة .

6) طريقة حساب القيمة الرأسمالية للدخل .

ز) التوفيق بين النتائج السابقة :-

عادة الطرق السابقة لا تنتج قيمة واحدة للعقار .

المقيم لا يجب أبدا أن يأخذ القيمة المتوسطة و إنما يجب إعطاء الوزن الأكبر للطريقة التى تحظى

بأكبر وزن مقارنة بالطرق الأخرى و التى تعكس بأكبر دقة قمة العقار .

ح) إعداد التقرير النهائى للتقييم

هذا التقرير يجب ان يحوى المحددات التى وضع فى إطارها التقرير (و هى قائمة بالشروط المحددة
لصلاحية التقرير و محددة لدور المقيم و الظروف العامة التى وضع تحتها التقرير) .

و ذلك لحماية المقيم أولا و لتوضيح ملابسات التقرير للقارئ ثانيا . كما يحوى التقرير شهادة من المقيم
للتأكيد على الخطوات التى اتبعها لإعداد التقرير و ذلك لصالح طالب التقرير و لأحكام توافق تقارير التقييم
المختلفة و للحكم على التقرير بطريقة موحدة

1- تحديد المشكلة

2- اختيار البيانات المطلوبة و تحديد مصادرها

بيانات عامة عن المنطقة

بيانات الموقع – بيانات عن المبنى، – بيانات عن تكاليف و حركة البيع

3- تجميع – تسجيل – التحقق من البيانات الضرورية

البيانات العامة	البيانات التخصصية	البيانات لكل طريقة تقييم
الدولة	موقع العقار	بيانات البيع
المنطقة	التحسينات	بيانات التكلفة
المدينة	الإنشاءات	الدخل و بيانات المصاريف
الحى		

4- تحديد أعلى وأفضل استخدام للموقع

5- تقدير قيمة الأرض

6- تقدير القيمة عن طريق التقييم الثلاثة

أ – حساب التكلفة.

ب – مقارنة السع الساة،

7- التوفيق بين القيم المقدرة لإعطاء التقدير النهائى

8- إعداد التقرير و تدوين القيمة التقديرية النهائية

شكل (2-3) يوضح خطوات عملية التقييم

التقرير النهائي: -

المقصود بالتقرير هو تقرير التقييم المقدم للمستفيد والذي يلخص رأي المقيم بما يخص الأصول المراد تقييمها.

المبدأ العام:

الخطوة النهائية في عملية التقييم تتمثل في توصيل القيمة الى الطرف الذي كلف بالتقييم واي المستخدمين المعنيين. ومن الضروري ان ينقل تقرير التقييم المعلومات اللازمة لتحقيق الفهم الصحيح للتقييم. كما ينبغي الا يكون تقرير التقييم غامضا او مضللا وان يزود القارئ المستهدف بالفهم الواضح.

وحتى يوفر تقرير التقييم القابلية للمقارنة والمواءمة والمصادقية فانه سوف يقدم وصفا دقيقا وواضحا لنطاق عمل التقييم والغرض منه والاستخدام المقصود وتأکید اساس القيمة المستخدمة والافصاح عن اية افتراضيات، والافتراضات الخاصة، والظروف الغير واضحة التي اثرت على عملية التقييم مباشرة.

- أنواع التقارير:

تقرير مفصل: يشتمل على كافة المعلومات المتعلقة بالعقار وطرق التحليل والمنطق وراء استنتاجات خبراء التقييم.

التقرير الملخص: يشتمل على ملخص بيانات ومعلومات العقار بالإضافة إلى طريقة التقييم وقيمة العقار

محتويات التقرير

الغرض من التقييم وحجم تفاصيل الاصل الذي سيتم تقييمه ومتطلبات المستخدمين هي العناصر التي سوف تحدد مستوى التفصيل المناسب لتقرير التقييم. شكل التقرير واي استبعاد من متطلبات المحتوى يجب ان يكون قد تم الاتفاق عليهما ومن ثم تسجيلهما في نطاق العمل.

يجب ان يتضمن تقرير التقييم على جميع العناصر المشار اليها أدناه.

(أ) تحديد هوية وحالة المقيم

يمكن للمقيم أن يكون فردا أو شركة .

يجب تضمين عبارة تؤكد أن المقيم هو في وضع يمكنه من تقديم تقييم موضوعي وحيادي ولديه المهارة اللازمة للقيام بهذا العمل.

يجب أن يتضمن التقرير توقيع الفرد أو الشركة المسؤولة عن التقييم.

إذا كان المقيم قد حصلت مساعدة مهمة من الآخرين فيما يتعلق بأي جانب من جوانب المهمة، يجب الإشارة إلى طبيعة هذه المساعدة ومدى الاعتماد عليها في التقرير.

(ب) تحديد العميل والأطراف المعنية بالاستخدام من التقييم

يجب تحديد العميل والأطراف التي قد تستخدم التقرير.

(ت) الغرض من التقييم

يجب التصريح بغرض التقييم بوضوح.

(ث) تحديد الأصول وحق الانتفاع المراد تقييمه

قد تكون هناك حاجة لتوضيح التمييز بين الأصول وحق الانتفاع بتلك الأصول.

إذا كان التقييم لأحد الأصول التي يتم استخدامها جنباً إلى جنب مع غيرها من الأصول، فمن الضروري توضيح ما إذا كان سيتم تضمين تلك الأصول في التقييم، أو استبعادها مع افتراض أنها متاحة، أو استبعادها مع افتراض أنها غير متاحة.

(ج) أساس القيمة

يجب أن يكون أساس التقييم مناسباً لغرض التقييم.

يجب ذكر مصدر تعريف أي أساس للقيمة المستخدمة وشرحه وتفسيره .

بعض أسس التقييم معرّفة ومناقشة في إطار معايير التقييم الدولية.

(ح) تاريخ التقييم

تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يوضع فيه الرأي الخاص بالقيمة وهذا التاريخ قد يكون مختلفاً عن التاريخ الذي يتم فيه إصدار التقرير أو التاريخ الذي يتم فيه المعاينة أو الفحص. اينما يكون ذلك مناسباً فإن هذا التاريخ سوف تتم التفرقة بينهما بوضوح في التقرير.

(خ) مدى الاستقصاء من المعلومات

يتم تعيين أي حدود أو قيود على المعاينة والتحقق والتحليل لغرض تقييم في التقرير.

(د) طبيعة ومصادر المعلومات التي تم الاستناد عليها

يجب الكشف عن طبيعة ومصدر أي معلومات ذات الصلة التي الاعتماد عليها دون التحقق منها أثناء عملية التقييم.

(ذ) الافتراضات والافتراضات الخاصة

يجب ذكر جميع الافتراضات والفرضيات الخاصة التي تم اخذها في عين الاعتبار عند التقييم او كتابة التقرير.

(ر) تحديد تحفظات الاستخدام والنشر والتوزيع

تدون جميع القيود في استخدام التقييم او تحديد المستفيدين الذين يعولون على التقرير.

(ز) التصريح بأن التقييم سوف ينفذ طبقا للمعايير السودانية للتقييم والمعايير الدولية للتقييم (IVS)

يجب التصريح بالتقييد بمعايير التقييم السودانية والدولية الا في بعض الحالات التي يتطلب فيها غرض التقييم عدم التقيد بها على ان يتم تحديد طبيعة الحالة مع تبرير سبب عدم التقيد .

عدم التقيد هذا قد لا يتم تبريره إذا نجم عنه تقييم مضلل.

(س) طريقة التقييم المتبعة وسبب الاختيار

لفهم ناتج القيمة في سياق التقييم، ينبغي أن يحدد التقرير المنهجية المتبعة، والمدخلات الرئيسية المستخدمة والأسباب الرئيسية التي أوصلت الى تلك الاستنتاجات.

هذا الشرط لا ينطبق إذا كان قد تم الاتفاق على وجه التحديد وسجلت في نطاق العمل على ضرورة تزويد تقرير التقييم دون ذكر الأسباب أو غيرها من المعلومات الداعمة.

(ش) العملة المستخدمة في التقييم أو التقييمات

يجب إيضاح العملة المعمول بها أو المستخدمة في تقرير التقييم.

(ص) تاريخ التقرير

يجب إدراج التاريخ الذي صدر فيه التقرير وقد يكون ذلك مختلفاً عن تاريخ التقييم.

أمثلة على المحددات:

- الشركة ممثلة في إدارة التقييم العقاري غير مسؤولة عن التحقق من سلامة وثائق الملكية الخاصة بالعقار.

- إن هذه الوثيقة المعدة من قبل الشركة (س) لتقييم الأصول (تأمين) ملك لها ولا يجوز استغلالها في أغراض تخالف ما تم إعدادها له.

- إن التقييم المقدّر هو متوسط السعر بالنسبة إلى أسعار المنطقة أو السعر الذي يراه فريق العمل مناسباً لهذا العقار زمن التقييم.

- مدة التقييم 45 يوماً من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على

قيمة العقار

2-14 التقييم العقاري بالسودان: -

نشأة وتطور مهنة التقييم العقاري في السودان

- - استخدم الإنسان منذ القدم التثمين العقاري بسبب الحاجة الملحة لتقدير العقارات المبيعة أو التي أراد قسمتها.
- - قديم قدم البيع والرهن بصورة فرديه.
- - أشار بعضهم إلى أن العمل في التقييم العقاري المؤسسي منذ الستينات (البنك العقاري).
- - تعد جداول الكميات والمواصفات والتسعير صورته من صور تقييم.
- - 2009م أصدر بنك السودان قرار عدم مزاولة المهنة إلا من قبل بيوت الخبرة أو الافراد المؤهلين حاملي بطاقات التقييم وكان أهم أسباب ذلك هو الخلل في التثمين العقاري؛ مما استدعى وضع ضوابط ومعايير لمزاولة التثمين العقاري، واشترط شهادات لممارسة المهنة
- - 2010م-2012م شهد تطور ملحوظ في مهنة التقييم من حيث الأداء.

نشأة التقييم العقاري بالسودان: -

- قطاع الإسكان يعتبر من القطاعات الهامة وتعني بها جميع الدول وتخصص لها نسب معروفة في ميزانية التنمية.. إلا أنه وبالرغم من هذه الأهمية فنجد أن هذا القطاع في بلادنا قد عانى من مشاكل عديدة فيما يتعلق بالسياسات التمويلية - حيث يعتبر التمويل بمثابة العمود الفقري لكل مراحل الإسكان بدءاً بتوفير الأرض المناسبة للسكن وإجراء المسوحات وتخطيطها وتوفير الخدمات بها وصولاً لمرحلة تشييد السكن .

مصادر تمويل القطاع السكني:

- طوال السنوات الماضية ظل تمويل المشروعات السكنية محصوراً بالرغم من أهمية التمويل لهذا القطاع ويمكن تلخيص هذه المصادر في الآتي - :

أ/ المشروعات التي تمويلها الدولة:

- وتشمل الوحدات والمجمعات السكنية التي تقدمها الدولة مساهمة منها في حل الضائقة السكنية لذوي الدخل المحدود وفيها تتبع الدولة سياسة المشاريع السكنية الجاهزة بحيث تكون قليلة التكلفة

ب/ التمويل الذي تقدمه المؤسسات والشركات:

- وهو عبارة عن السلفيات التي تمنحها المؤسسات والشركات والبنوك للعاملين لشراء الأرض أو تشييدها وهو تمويل محدود وقاصر على العاملين بهذه المصالح.

ج/ تجربة البنك العقاري:

البنك العقاري بدأ نشاطه كجهة أو مؤسسة متخصصة في مجال الإسكان واقتصر نشاطه في البدء على منح الأفراد قروض طويلة الأجل بغرض البناء وسلفيات قصيرة الأجل بغرض الإضافة والتحسينات.. وتدرج البنك العقاري في هذا المجال وقام بإدخال العمل المصرفي في نطاق تخصصه حيث إتجه لبناء المجمعات والوحدات السكنية الشعبية وبيعها جاهزة للمواطنين

وإذا نظرنا لمصادر التمويل الثلاثة المذكورة أعلاه نجدها قد ساهمت بقدر معين في هذا الخصوص وظل

البنك العقاري يقوم بعملية التقييم خلال هذه الفترة..

إلا أن التوسع السكاني والحاجة الملحة لتوفير السكن الملائم كانت أكبر من ذلك بكثير.. مما إستوجب مراجعة السياسات التمويلية بالبلاد وتمخض عن ذلك قرار بنك السودان الصادر في أواخر العام 2001م والذي فتح المجال أمام المصارف للدخول في عملية الإستثمار العقاري.

تطور التقييم العقاري بالسودان: -

1- بنك السودان:

وبعد صدور قرار بنك السودان القاضي بالسماح للمصارف والمؤسسات المالية في الدخول في مجال الإستثمار العقاري ظهرت العديد من الجهات للعمل في مجال التقييم العقاري، وحفاظاً علي حقوق العملاء والجهات الممولة أصدر بنك السودان العديد من المنشورات في هذا الصدد تمثلت في :

منشور بنك السودان مارس 2005م بتفعيل قانون مجلس تنظيم بيوت الخبرة وذلك بتسجيل بيوت الخبرة العاملة في مجال التقييم بعد إستيفائها لشروط التسجيل .

منشور بنك السودان في عام 2007م للجهات الممولة بعدم التعامل مع بيوت الخبرة غير المسجلة لدي مجلس تنظيم بيوت الخبرة .

القيام بزيارات ميدانية لبيوت الخبرة العاملة في المجال للتعرف علي أسس العمل والمشاكل التي تواجه التقييم السعي المتواصل من البنك المركزي لكل ما من شأنه المساعدة في تطوير وترقية الأداء.

إصدار توجيهات بعدم تقييم العقارات المملوكة على الشيوع.

تحديد زمن لإعادة التقييم بموافقة البنك المركزي.

إقامة دورة تدريبية في مجال التقييم عام 2010م بالتعاون مع جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا.

2- مجلس تنظيم بيوت الخبرة :

مجلس تنظيم بيوت الخبرة هو الجهة المنوط بها تنظيم العمل الإستشاري في كافة المجالات الإستشارية والإشرافية وكان لها دور ملموس في تطوير وترقية الأداء في هذا المجال وتمثل ذلك في: -
إصدار منشور عام 2005م بتفعيل المادة (3-10) من قانون المجلس وذلك بتسجيل بيوت الخبرة لدى المجلس.

إصدار اللوائح والقوانين المنظمة لتسجيل بيوت الخبرة.

القيام بزيارات ميدانية لبيوت الخبرة العاملة في المجال للتأكد من إستيفاء الشروط والمطلوبات.
عمل إستمارة لتجديد السجل تجدد سنوياً وذلك بغرض إضافة بيوت الخبرة التي إستوفت الشروط أو إيقاف بيوت خبرة لم تلتزم بلوائح وقانون المجلس.

إصدار منشور لمراعاة التجاوزات في تنفيذ المخططات الإنشائية والمعمارية والإرتدادات القانونية المسموح بها في قانون المباني.

3- المساعي الأخرى

وفي الصدد فقد قامت بيوت الخبرة بأدوار مقدرة ومختلفة في هذا المجال وإيماناً منها بأهمية ترقية وتجويد الأداء في هذا المجال فقد تم القيام بالعديد من الجهود تمثلت في: -

الإهتمام بتدريب الكادر البشري العامل بالمشاركة في الدورات المتخصصة داخلياً وخارجياً

التفكير والتشاور مع الجهات المعنية وتبادل الآراء والمقترحات.

وضع الأسس والضوابط لمواكبة المشاكل المتجددة والمتشعبة.

إقامة العديد من المحاضرات والندوات للتعريف بأهمية المجال والدعوة لتضافر الجهود لتحقيق ذلك.

المشاركة في الدورة التدريبية التي أقامها البنك المركزي وجامعة السودان من عام 2010م وقد بلغت حتى الآن عدد (11) دورة تثمين بمشاركة أكثر من (300) مهندس.

تقييم الوضع الحالي لمهنة التقييم العقاري

تنظيم المهنة:

تنظيم العمل بالمهنة عبر مجلس تنظيم بيوت الخبرة وعليه تم اعتماد بنك السودان المركزي (59) قائمة من قوائم بيوت الخبرة الاستشارية (2012) لدى البنوك التجارية كبيوت خبرة لتعمل بالجهاز المصرفي في التقييم العقاري في إطار تحديث قوائم بيوت الخبرة الاستشارية، وأكد المركزي في تعميم له ان هذه الخطوة تأتي تفعيلاً للمادة (10-3) من قانون مجلس تنظيم بيوت الخبرة للخدمات الاستشارية لسنة 1999م المعدل لسنة 2004.

التأهيل والتدريب:

تأهيل جامعة السودان للكوادر الراغبة في المجال من مهندسين وإقتصاديين وقانونيين وذلك بعمل الدورات التدريبية (وقد بلغت حتى الآن عدد (11) دورة تثمين عقاري) والورش والسمنارات، بالإضافة لإنشاء جمعية أهلية للاهتمام بالمجال.

العوامل المؤثرة على مهنة التقييم العقاري في السودان



شكل (2-4) يوضح العوامل المؤثرة على مهنة التقييم العقاري في السودان

أبرز مشاكل التقييم العقاري في السودان

• المضاربة المالية.

أثر التضخم على التقييم العقاري:

بعد التدهور الاقتصادي الحالي أصبحت الأراضي والعقارات في السودان يمثل بالآتي:

1/مخزن للنقود.

2/سلعة تباع وتشترى.

3/هروب رؤوس الأموال من مجالات الإنتاج والاتجاه في استثمار الأراضي.

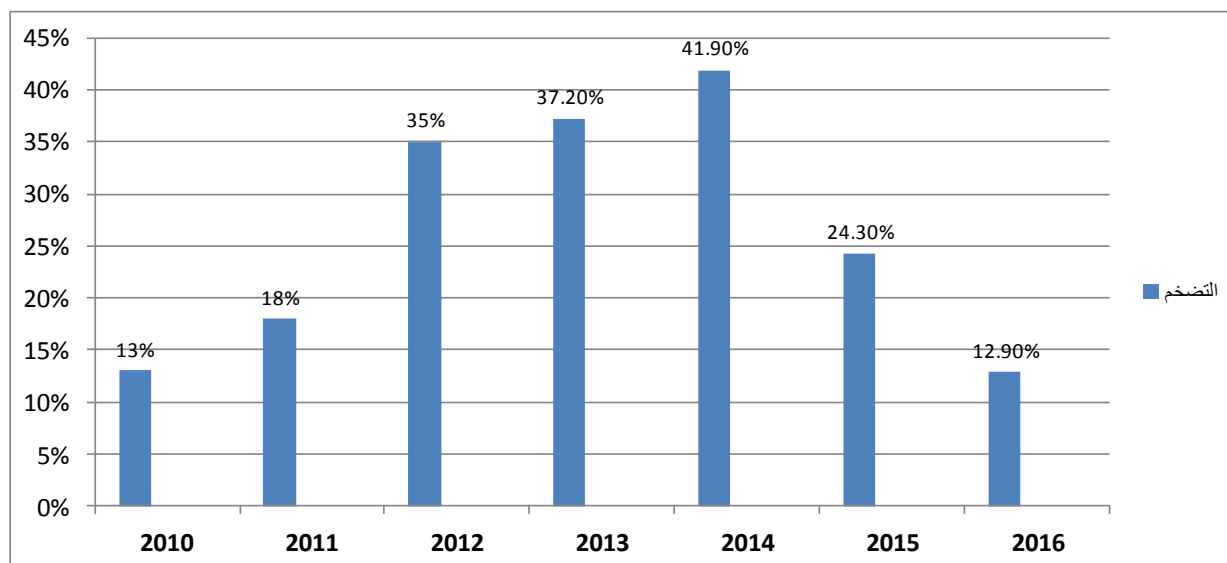
4/دخول الدولة كمسوق رئيسي للأراضي تنفيذ مشاريع التنمية مقابل (أراضي) لعدم وجود موارد مالية

حقيقية.

5/فرض رسوم باهظة على كل إجراءات الأرض (الزيادة في إيرادات الدولة)

• عدم التأكد من إختيار الطريقة المناسبة للتقييم.

• عدم التأكد من سلامة العقار وخلوه من العيوب

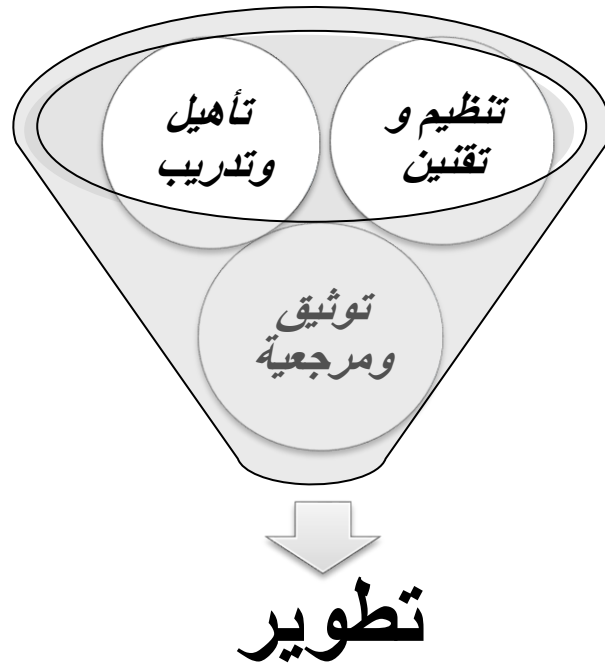


مخطط (1-2) يوضح متوسط معدل التصخم في السودان

السنة	التصخم
2010	%13
2011	%18
2012	%35
2013	%37.2
2014	%41.9
2015	% 24.3
2016	%12.9

جدول (1-2) يوضح متوسط معدل التصخم بالسودان

سبل تطوير مهنة التقييم العقاري في السودان



شكل (2-6) يوضح سبل تطوير مهنة التقييم العقاري في السودان

فيما يخص بتطوير مهنة التقييم العقاري نخص بالتوصيات الآتية: -

ومن خلال ماتم إستعراضه من واقع التجربة السودانية في تقييم الأصول فإننا نوصي بالآتي:

فيما يختص مجال التشريعات:

1. إصدار كتاب السودان للتقييم.
2. المزيد من التخصصية (زراعية.. سكنية.. صناعية)
3. إنشاء جسم للمساعدة في معالجة صعوبات التقييم.

فيما يختص بتنظيم المهنة:

1. هيئة إستشارية مرجعية.
2. مراقبة مزاولة مهنة التقييم.
3. إنشاء قاعدة بيانات وبنك للمعلومات للتخصص.
4. التوعية لإفراد المجتمع.

فيما يختص بتطوير وتدريب المقيمين:

مواصلة التدريب والتأهيل.

تطوير دورة تقييم الأصول:

دراسة جدوى.

الإستثمار العقاري.

إدخال التخصص ضمن مناهج الجامعة.

الورش والسمنارات.

الفصل الثالث

منهجية البحث

1-3 مقدمه

في هذا الفصل استعراضا لمختلف مناهج جمع البيانات وتحليلها بالطرق الاحصائية وتحديد مجتمع الدراسة والمعلومات الشخصية عن مالى الاستبيان. كما انه يشرح انواع البحوث الاستراتيجية المعتمدة وتركز هذه الدراسة على تاريخ ومعوقات ومشاكل التقييم العقارى في السودان.

2-3 منهج الدراسة

تم استخدام المنهج الوصفي، والذي يمكن تعريفه بانه (طريق لوصف الظاهرة المدروسة وتصويرها كميا عن طريق بيانات ومعلومات مقننه عن المشكله وتصنيقها واخضاعها للدراسة الدقيقه) لتحقيق اهداف الدراسة تم استخدام الزيارات المدانية للبنوك والشركات النعى تعمل في هذا المجال وتسجيل كل الملاحظات التي تساعد على تطوير مهنة التقييم العقارى كما تم عمل الاستبيان كأداة لتحقيق اهداف الدراسة والذي اعتمد تصميمه علي الاتي :

1-المعلومات العامة والشخصية والموهلات العلمية والخبرة العملية

2- التعرف على تاريخ التقييم العقارى بالسودان وتحديد فترة عمل الشركات بهذا المجال

3- المشكلات والمعوقات التي تواجه مهنة التقييم العقارى بالسودان

4- الآلية التي تقود الى تطور هذه المهنة مستقبلا ومواكبة اخر التقنيات.

5- التوصيات والخلاصة.

3-3 مجتمع الدراسة:

تم في هذا البحث توزيع إستمارة استبيان على عينة عشوائية من البنوك والشركات والمكاتب التي تعمل في هذا المجال بالإضافة الى افراد مقيمين وتم التركيز على الشركات التي تملك رخصة من بنك السودان المركزي لمزاولة وممارسة هذه المهنة

3-4 حجم العينة

ان حجم العينة التي وزع ليهم الاستبان بلغت (50) استمارة لبعض الشركات التي تعمل بمجال التقييم العقاري بالسودان وفق التسجيل المدون ببنك السودان المركزي لعام 2016 م؛ كما تضمنت العينة موظفين بنوك وافراد مقيمين .

3-5 جمع البيانات:

تم توزيع الاستبيان يدويا وباستخدام البريد الالكتروني لبعض الجهات التي تعزز الوصول ليها وتم التعريف باهداف البحث ومناقشه ماجاء في الاستبيان والارشادات الخاصه بالاجابه على الاسئلة لما تم إيضاح أسباب جمع المعلومات لاستخدامها علميا فقط وذلك لضمان صحة المعلومات من قبل مالى الاستبيان

3-6 تحليل البيانات

لتحليل البيانات كمياً للوصول إلى تفسيرها تم استخدام:

1-التفريغ اليدوي

2-استخدام الحاسب الآلي وذلك باستخدام برنامج لتحليل وتنظيم وعرض النتائج. EXEL& SPSS

الصعوبات:

تتلخص الصعوبات التي واجهت هذه الدراسة في مراحلها المختلفة الآتي:

1-عدم توفر الدراسات السودانية التي تغطي مجال الدراسة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

2-عدم وجود احصائيات كاملة محلية تختص بموضوع البحث

3-خوف وتردد المقيمين من ملاءمة الاستبيان خوفاً على سمعة الشركة

الفصل الرابع

مناقشة وتحليل النتائج

1-4 مناقشة وتحليل الاستبيان

البيانات المتعلقة بمالئ الاستبيان :-

احتواء الاستبيان علي البيانات الاولى لمالئ الاستبيان والتي تم الاستفادة منها في اختبار بعض الفروض والتي تشمل الاتي :

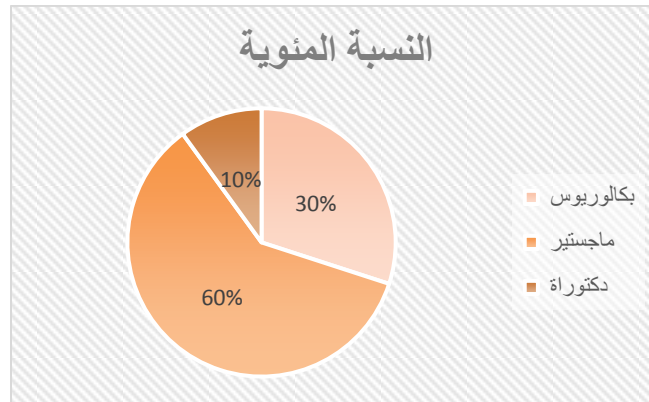
المعلومات شخصية :-

جدول رقم (1-4) توزيع افراد عينة الدراسة حسب المؤهل الأكاديمي

العبرة	التكرار	النسبة %
بكالوريوس	15	30%
ماجستير	30	60%
دكتوراه	5	10%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية ، عام 2016م

شكل رقم (1-4)



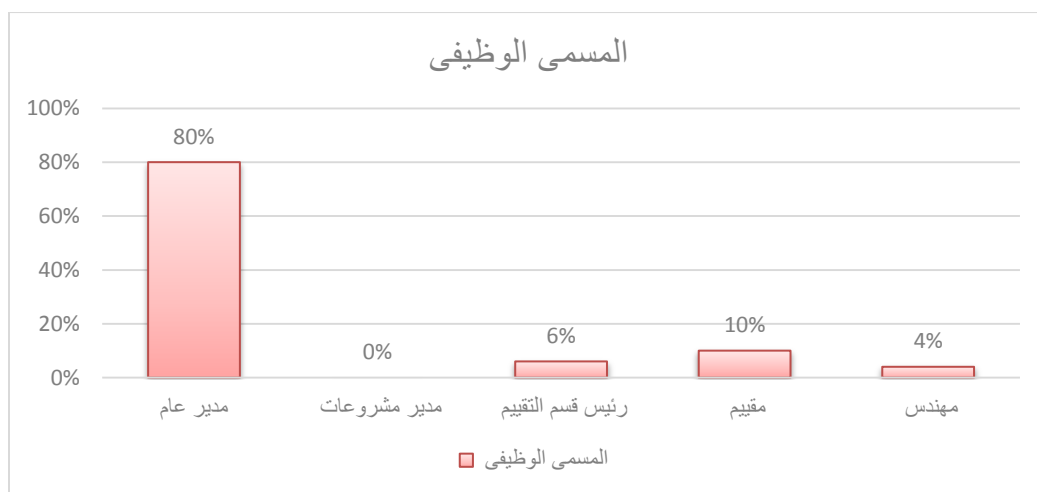
يوضح الجدول والشكل أعلاه أن الافراد الذين يحملون شهادة الماجستير نسبتهم 60% وهم الفئة الاغلب بين افراد عينة البحث بينما الافراد الذين يحملون شهادة البكالوريوس نسبتهم 30% بينما يحمل شهادة دكتوراة بين فئة بسيطة تمثل 10% من افراد عينة الدراسة.

جدول رقم (2-4) توزيع افراد عينة الدراسة حسب المسمى الوظيفي

العبارة	التكرار	النسبة %
مدير عام	40	80%
مدير مشروعات	0	0%
رئيس قسم التقييم بالشركة	3	6%
مقيم تحت الخبرة	5	10%
مهندس	2	4%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية ، عام 2016م

شكل رقم (2-4)



يوضح الجدول (2-4) والشكل (2-4) أعلاه أن وظيفة مدير عام هي الفئة الأكبر من حيث تمثيل العينة

بلغت نسبتها 80% بينما وظيفة رئيس قسم التقييم بالشركة نسبة 6% ووظيفة مقيم تحت الخبرة 10%

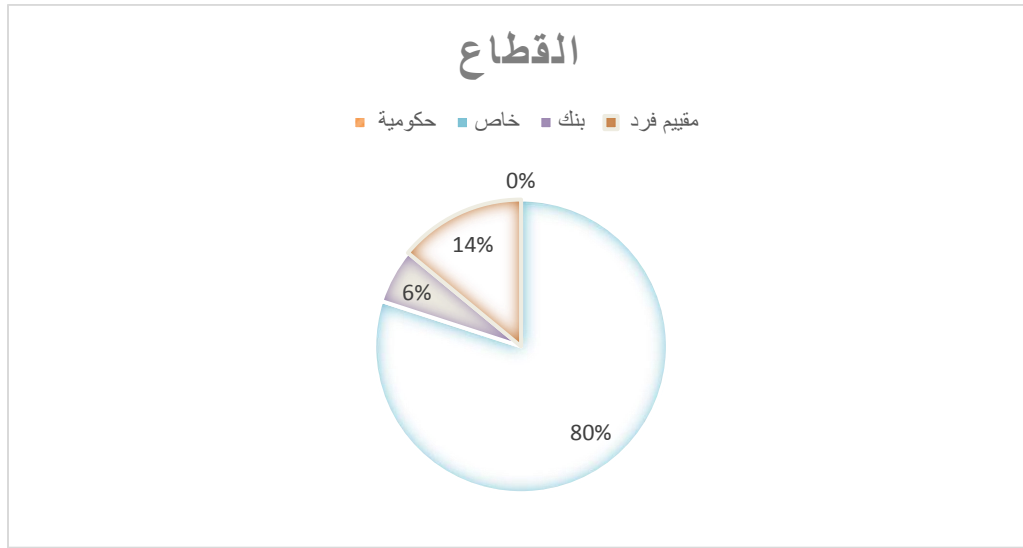
ووظيفة مهندس 4% ووظيفة مدير مشروعات 0%

جدول رقم (3-4) نوع المنظمات

العبارة	التكرار	النسبة %
حكومية	0	%0
خاص	40	%80
بنك	3	%6
مقيم فرد	7	%14
Total	50	%100

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (3-4)



يوضح الجدول (3-4) والشكل (3-4) أعلاه أن المنظمات الحكومية التي أجريت عليها الدراسة نسبتها

%0 والمنظمات الخاصة نسبتها %80 مما يدل على أن الدراسة ركزت على القطاع خاص بصورة

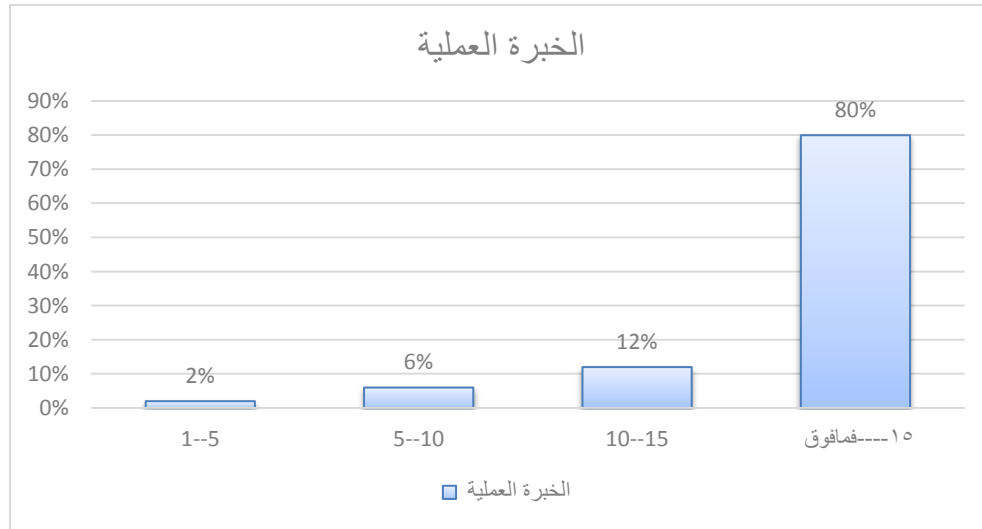
أكبر والبنوك نسبة %6 والمقيم فرد نسبة %14.

جدول رقم (4-4) الخبرة العملية (سنة)

العبارة	التكرار	النسبة %
1-5 سنة	1	2%
5-10 سنة	3	6%
10-15 سنة	6	12%
15- فما فوق	40	80%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-4)



يوضح الجدول (4-4) والشكل (4-4) أعلاه أن الخبرة من 1- 5 سنة تمثل 2% من مجموع المؤسسات التي أجريت عليها الدراسة أما 15 سنة فما فوق نسبتهم 80% وهم الفئة الاغلب بين افراد عينة الدراسة اما من 5-10 سنة نسبتهم 6% وكذلك 10-15 سنة نسبتهم 12%.

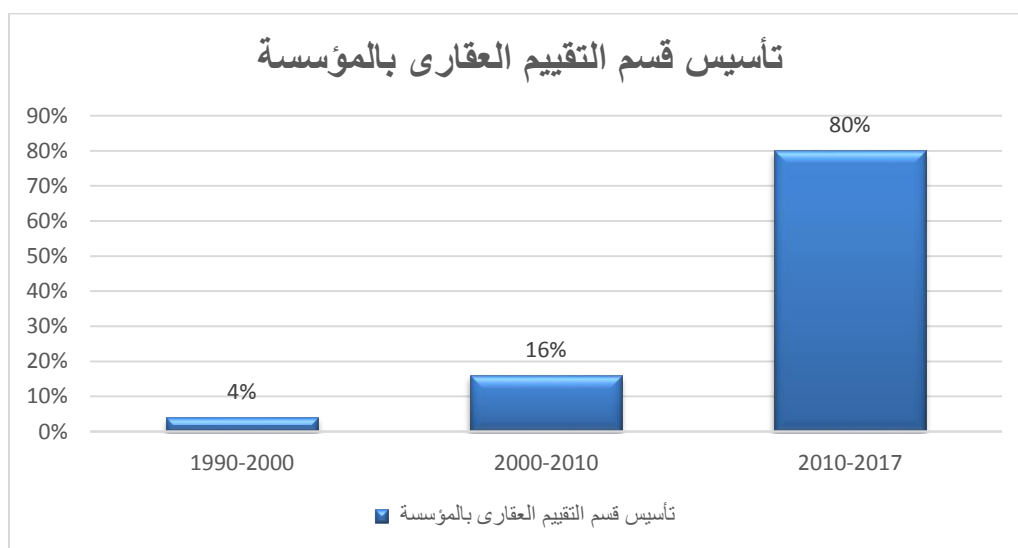
1-تاريخ قسم التقييم العقاري بالشركة:

جدول رقم (4-5) متى تم تأسيس قسم تقييم الأصول بمؤسساتكم العامة؟ بين عامي

العبارة	التكرار	النسبة %
1990-2000	2	4%
2000-2010	08	16%
2010-2017	40	80%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-5)



الجدول (4-5) والشكل (4-5) اعلاه يوضحان ان سياسات المؤسسه في إدراج مزولة مهنة التقييم العقاري

ضمن نطاق عملها ظهرت مؤخرا حيث بلغت نسبة الافراد الذين اختاروا 2017-2010 عبارة 80% والافراد

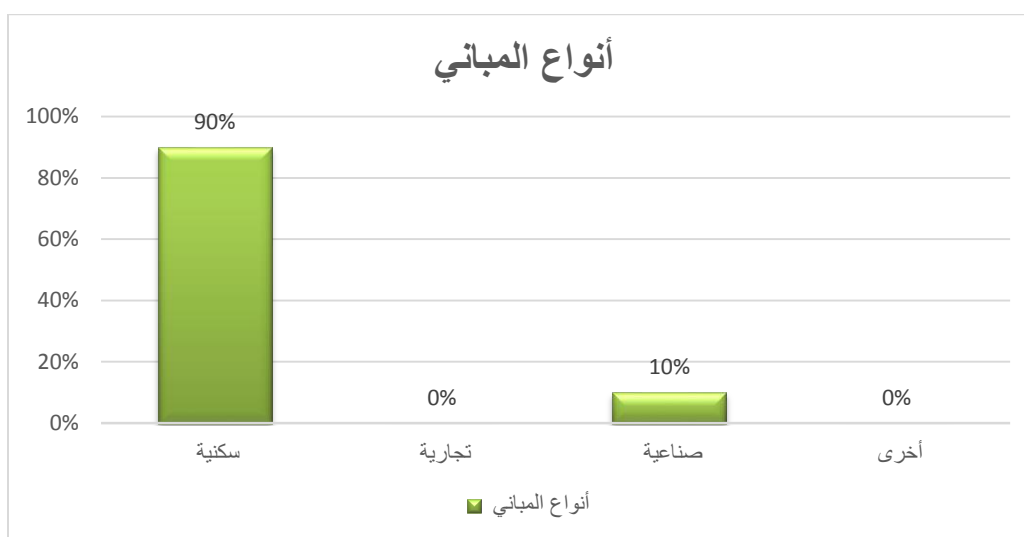
الذين اختاروا من 2010-2000 نسبتهم 16% اما الافراد الذين اختاروا 2000-1990 نسبتهم 2% .

جدول رقم (6-4) ماهى وظيفة اغلب المباني التي تم تقييمها؟

العبارة	التكرار	النسبة %
مبانى سكنية	45	90%
مبانى تجارية	0	0%
مبانى صناعية	5	10%
أخرى	0	0%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (6-4)



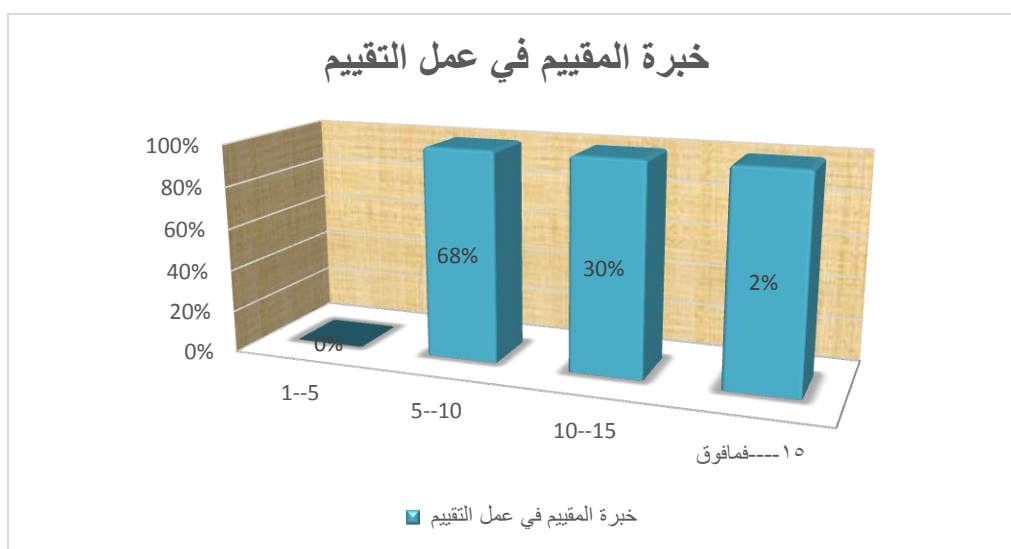
الجدول (6-4) والشكل (6-4) اعلاه يوضحان ان أغلب المباني التي يتم تقييمها تكون سكنية وهي اعلى نسبة 90% وأن المباني الصناعية يتم تقييمها أيضا بنسبة 10% اما المباني التجارية نسبة 0%.

جدول رقم (7-4) ماهى خبرة المقيمين العاملين بالشركة في مهنة التقييم العقاري؟

العبارة	التكرار	النسبة %
1-5 سنة	0	0%
5-10 سنة	34	68%
10-15 سنة	15	30%
15 سنة - فما فوق	1	2%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (7-4)



الجدول (7-4) والشكل (7-4) اعلاه يوضحان ان خبرة المقيم العقاري في ممارسة مهنة التقييم حيث أكبر

فئة كانت من 10-5 سنة بنسبة 68% تليها 15-10 سنة بنسبة 30 % وتأتى أخيرا من 15- فما فوق

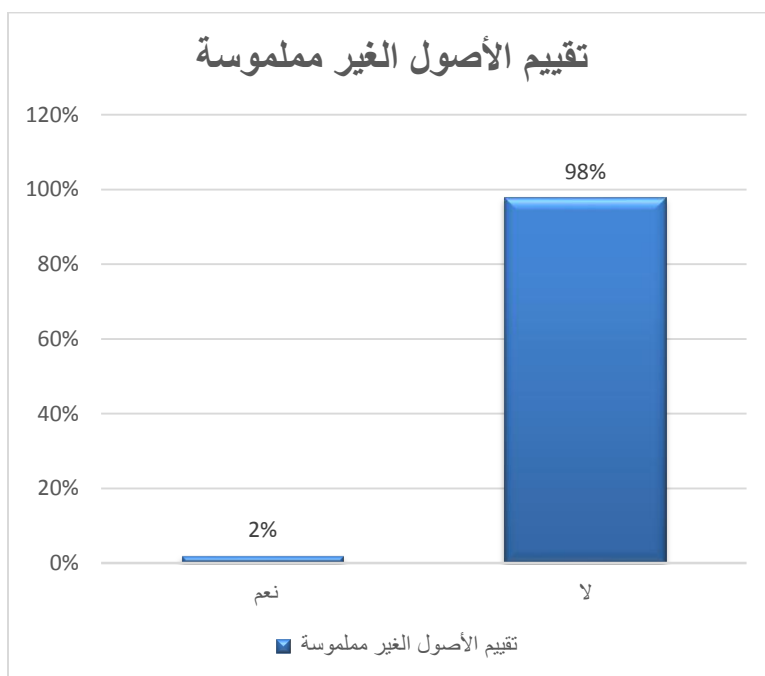
بنسبة 2%.

جدول رقم (8-4) هل تم تقييم لاصول غير ملموسة مثل (مبانى اثرية - علامة تجارية - براءة اختراع)

العبارة	التكرار	النسبة %
نعم	7	14%
لا	4	8%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (8-4)



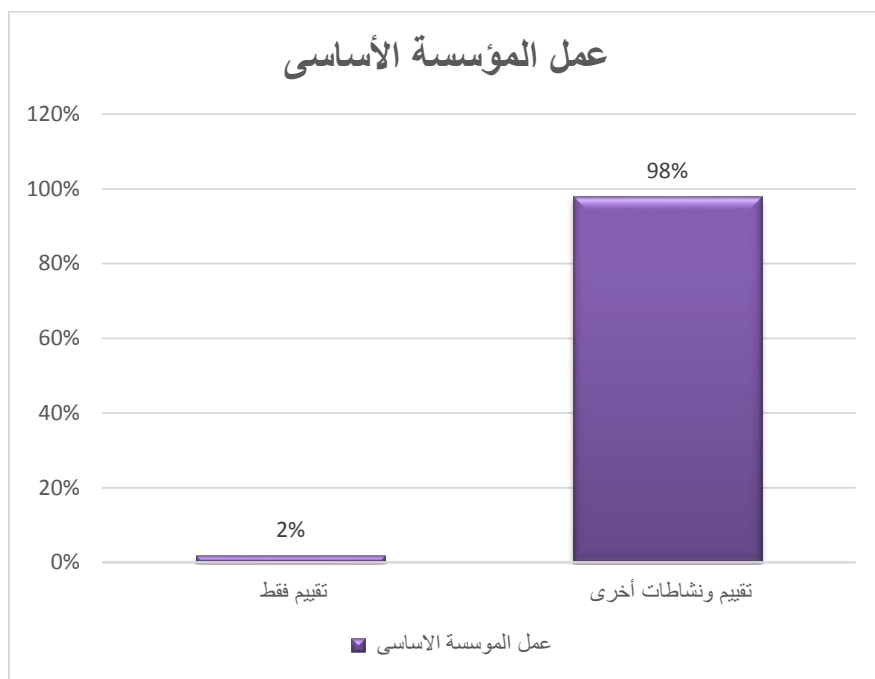
الجدول (8-4) والشكل (8-4) اعلاه يوضحان ان العملاء يهتمون بتقييم الأصول الملموسة بعبارة لا

وسجلت اعلى نسبة 98% اما تقييم الأصول الغير ملموسة بعبارة نعم سجلت نسبة 2%.

جدول رقم (9-4) ماهى الطبيعية الأساسية لعمل الشركة؟

العبارة	التكرار	النسبة %
تقييم أصول فقط	1	2%
تقييم أصول ونشاطات أخرى	49	98%
Total	50	100%

شكل رقم (9-4)



الجدول (9-4) والشكل (9-4) اعلاه يوضحان ان الشركات التي تعمل في مهنة تقييم الأصول بالإضافة

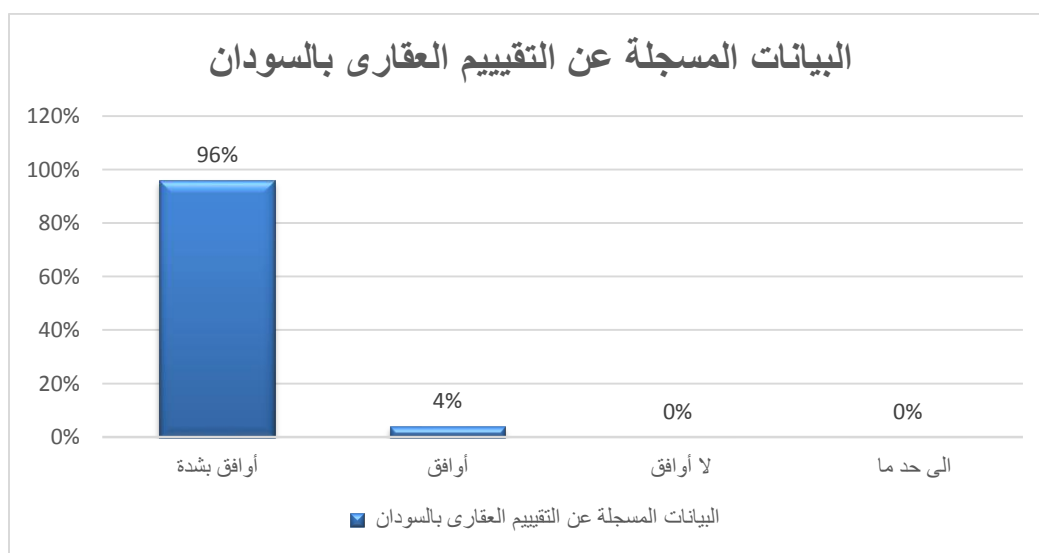
الى نشاطات أخرى أكبر فئة بنسبة 98% اما التي يعتمد نشاطها على تقييم الأصول كانت بنسبة 2%.

جدول رقم (10-4) تاريخ تقييم الأصول في السودان يفتقر الى حفظ البيانات وتسجيل المعلومات

العبارة	التكرار	النسبة %
أوافق بشده	48	96%
أوافق	2	4%
لا أوافق	0	0%
الى حد ما	0	0%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (10-4)



الجدول (10-4) والشكل (10-4) اعلاه يوضحان ان مهنة التقييم العقاري في السودان تفتقر بشدة لحفظ

وتسجيل البيانات حيث سجلت الفئة الأكبر بنسبة 96% اما من ناحية اختيار أوافق سجلت نسبة 4% اما

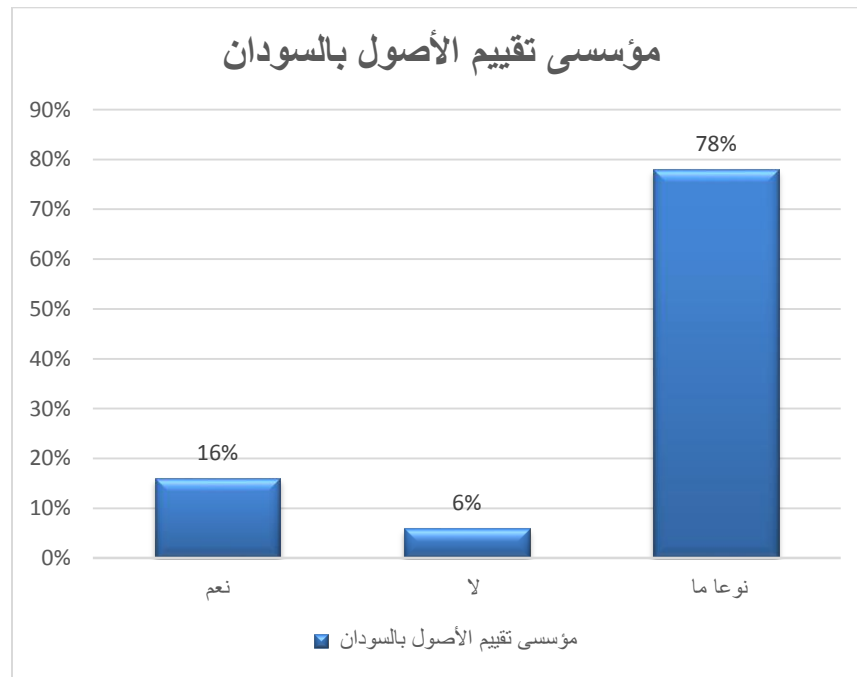
عبارة لا أوافق وعبارة الى حد ما حصلت على نسبة 0%.

جدول رقم (11-4) هل لديك علم تام بأهم مؤسسى تقييم الأصول في السودان سواء شركات ام افراد

العبارة	التكرار	النسبة %
نعم	8	16%
لا	3	6%
نوعا ما	39	78%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (11-4)



الجدول (11-4) والشكل (11-4) اعلاه يوضحان ان أكبر فئة سجلت عبارة نوعا ما بسبة 78% وعبارة

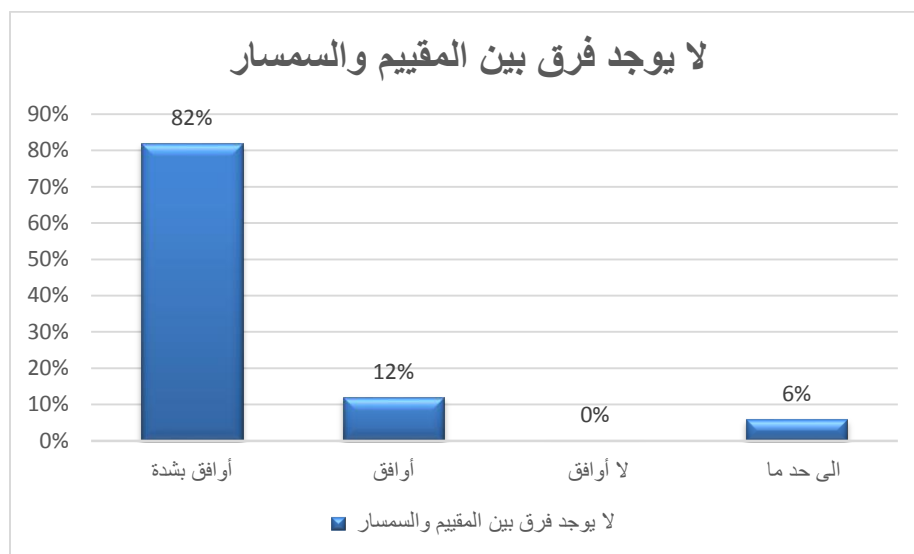
نعم 16% وعبارة لا 6% مما يدل على أن السوق العقارى السودانى يفتقر الى معرفة مؤسسيه نوعا ما.

جدول رقم (4-12) أغلب العملاء والثقافة السائدة لدى الشعب السوداني ينظر على انه لا يوجد فرق بين السمسار والمقيم

العبارة	التكرار	النسبة %
أوافق بشدة	41	82%
أوافق	6	12%
لا أوافق	0	0%
الى حد ما	3	6%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-12)



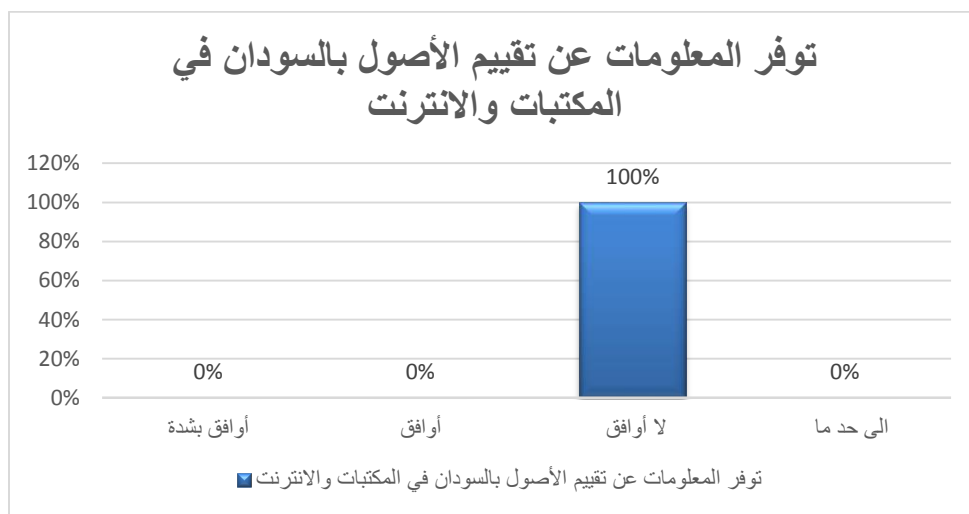
الجدول (4-12) والشكل (4-12) اعلاه يوضحان انه لا يوجد فرق بين المقيم والسمسار من وجهه نظر العملاء حيث مثلت أكبر فئة بنسبة 82% بعبارة أوافق بشدة وسجلت عبارة أوافق نسبة 12% وعبارة الى حد ما نسبة 6% وعبارة لا أوافق 0%.

رقم (13-4) في حالة البحث عن تقييم الأصول في السودان تجد المعلومات بكل سهولة ومتوفرة بكثرة سواء في المكتبات او مواقع الانترنت

العبارة	التكرار	النسبة %
أوافق بشدة	0	%0
أوافق	0	%0
لا أوافق	50	%100
الى حد ما	0	%0
Total	50	%100

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (13-4)



الجدول (13-4) والشكل (13-4) اعلاه يوضحان مدى توفر المعلومات عن تقييم الأصول بالسودان

سواء في المكتبات والانترنت حيث اكبر نسبة بعبارة لا أوافق 100 % بينما حصلت العبارات الأخرى نسبة

0% .

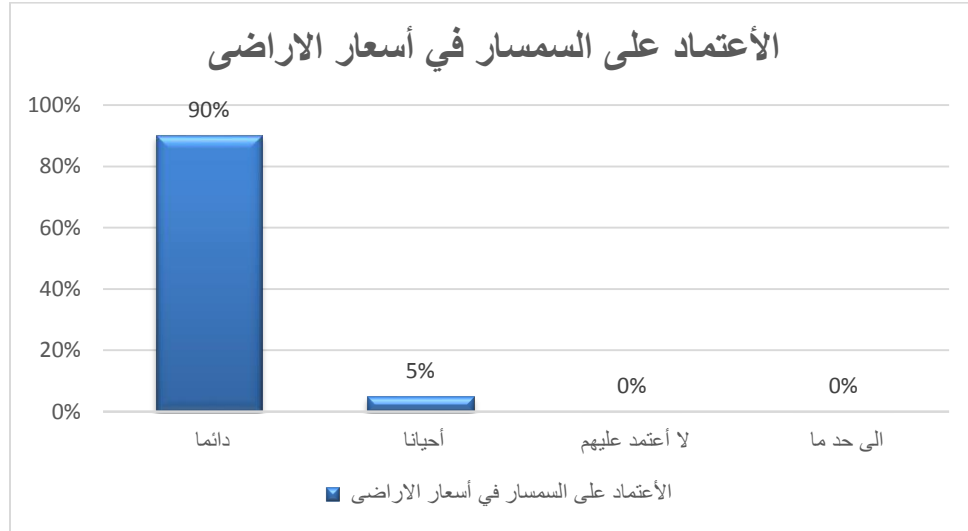
2-المعوقات والمشاكل التي تواجهه مهنة تقييم الأصول بالسودان: -

جدول رقم (4-14) هل تعتمد على السمسار كمرجع لاسعار الاراضى لكافة التفاصيل والأسعار؟

العبارة	التكرار	النسبة %
دائماً	45	90%
أحياناً	5	10%
لا أعتد عليهم	0	0%
الى حد ما	0	0%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-14)



الجدول (4-2) والشكل (4-16) اعلاه يوضحان ان عبارة دائماً تشكل اعلى نسبة 90% مما يدل على ان

مرجعية المقيم لاسعار الاراضى هي السمسار اما عبارة احياناً حصلت على نسبة 5% اما عبارة لا أعتد

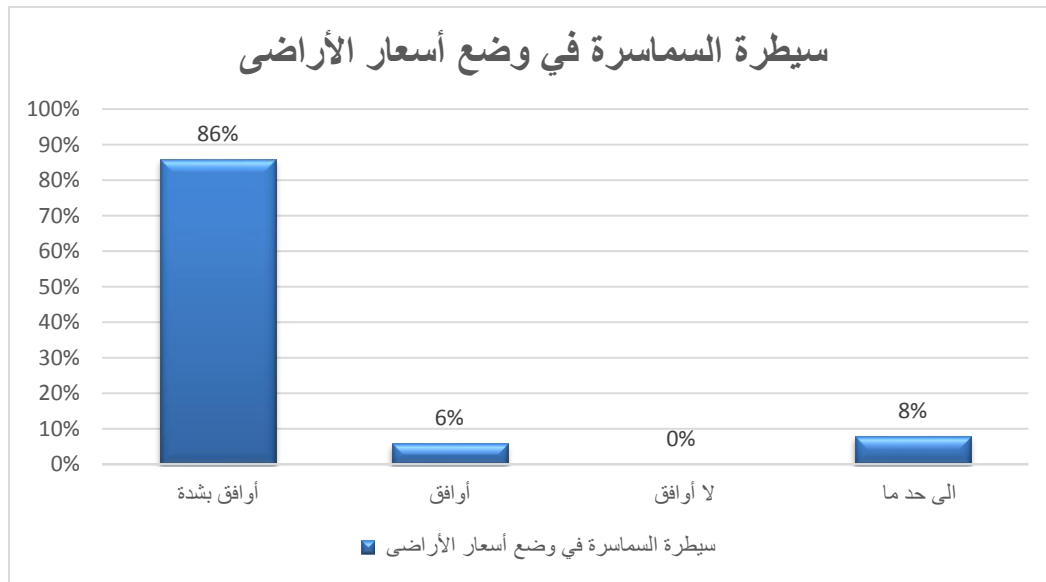
عليهم وعبارة الى حد ما حصلت على نسبة 0%.

جدول رقم (4-15) السماسرة يتحكمون في أسعار الأراضي على حسب خبرتهم ووجهه نظرهم

العبارة	التكرار	النسبة %
أوافق بشدة	43	86%
أوافق	3	6%
لا أوافق	0	0%
الى حد ما	4	8%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-15)



الجدول (4-15) والشكل (4-15) اعلاه يوضحان انه يتم التحكم من قبل السماسرة في وضع أسعار

الاراضى حسب النسبة المسجلة بعبارة أوافق بشدة 86% وعبارة أوافق بنسبة 6% اما العبارات الأخرى

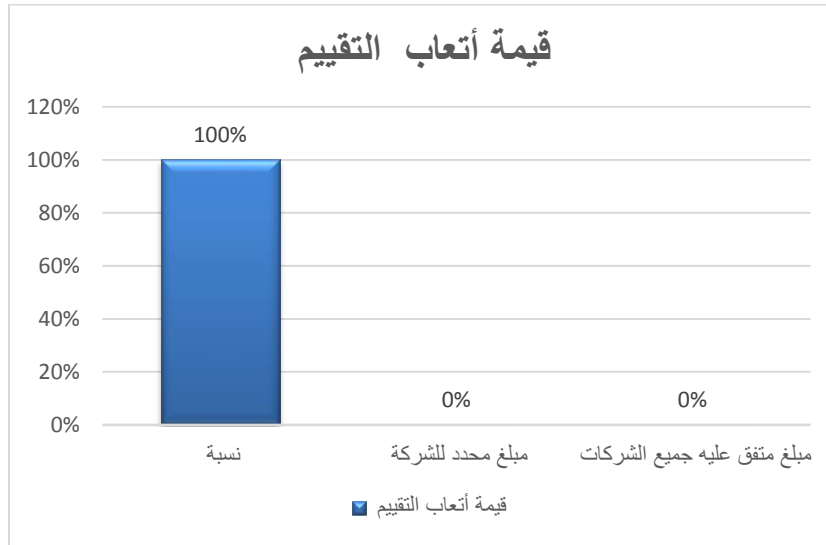
سجلت نسبة 0%

جدول رقم (4-16) كيف يتم حساب قيمة الاتعاب لتقييم ما؟

العبارة	التكرار	النسبة %
نسبة من قيمة الأصل الذي تم تقييمه	50	%100
مبلغ محدد تم تحديده من قبل مجلس الإدارة لكل حالة	0	%0
قيمة متفق عليها بين كل الشركات	0	%0
Total	50	%100

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-16)



الجدول (4-16) والشكل (4-16) اعلاه يوضحان ان قيمة الاتعاب بالنسبة لجميع الشركات يتم تحديده

بنسبة من قيمة الأصل الذي تم تقييمه بدليل ان نسبتها بلغت 100% مما يدل على ان لكل شركة اتعاب

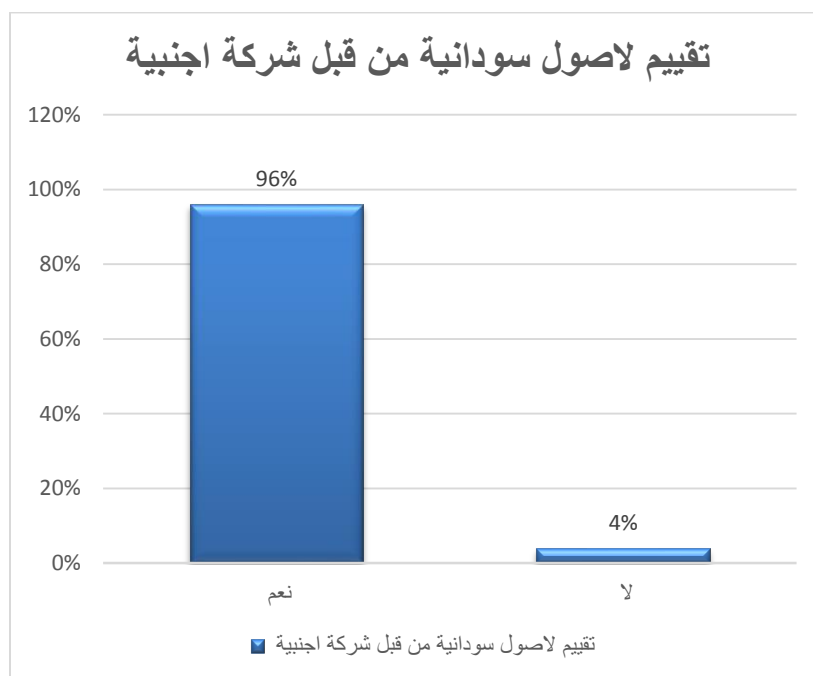
مختلفة عن الشركات الأخرى حيث سجلت الخيارات الأخرى نسبة 0%.

جدول رقم (4-17) هل تم تقييم لعميل او شركة اجنبية لاصول سودانية من قبل الشركة في الفترة الماضية؟

العبارة	التكرار	النسبة %
نعم	2	4%
لا	48	96%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-17)



الجدول (4-17) والشكل (4-17) اعلاه يوضحان ان الشركات الأجنبية لاتثق كفاية بخبرة المقيمين

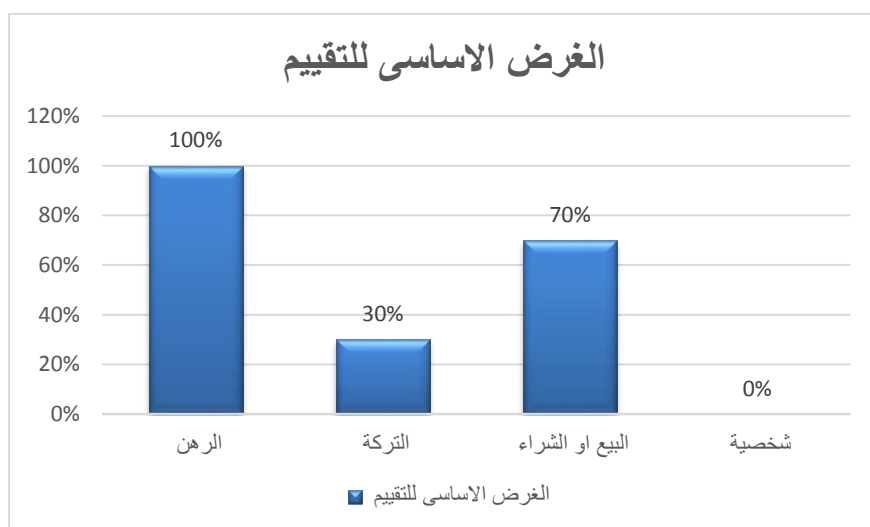
السودانيين حيث حصلت عبارة لا اعلى نسبة 96% من عبارة نعم بنسبة 4 %.

جدول رقم (4-18) ما هو الغرض من التقييم بالنسبة لأغلب الأصول التي تم تقييمها؟

العبارة	التكرار	النسبة %
الرهن	50	100%
التركة (المحكمه)	15	30%
البيع او الشراء	35	70%
أغراض شخصية	0	0%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-18)



الجدول (4-18) والشكل (4-18) اعلاه يوضحان انه أكثر أغراض التقييم بغرض الرهن حيث حصلت

على نسبة 100% تليها لأغراض البيع أو الشراء بنسبة 70% تليها لأغراض التركة بنسبة 30% اما

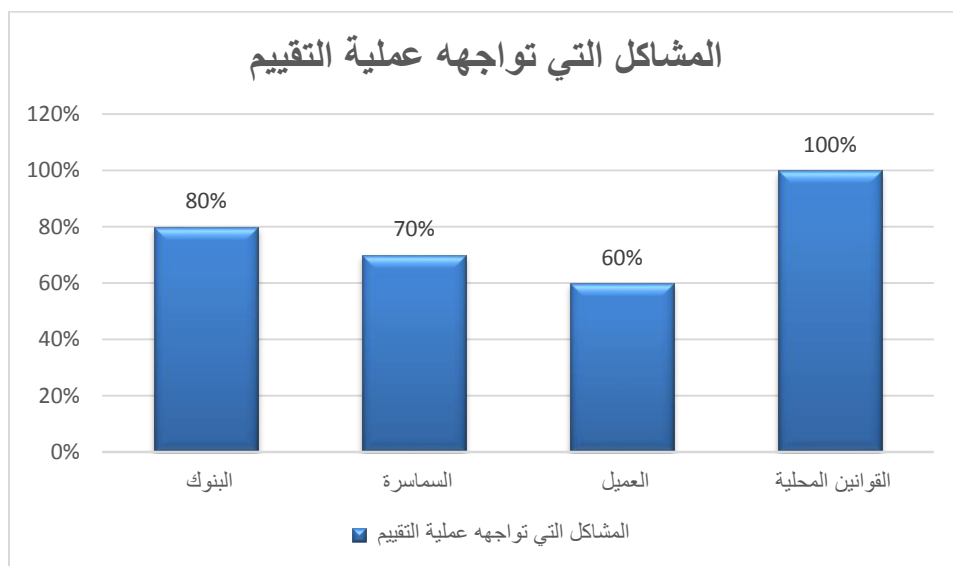
الأغراض الشخصية تتعدم بنسبة 0%

جدول رقم (4-19) اغلب المشاكل التي تواجهك اثناء عملية التقييم تأتي من جانب. قم بترتيبها تنازليا

العبارة	التكرار	النسبة %
القوانين واللوائح	50	%100
البنوك	35	%70
السماسرة	30	%60
العملاء	40	%80

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-19)



الجدول (4-19) والشكل (4-19) اعلاه يوضحان ان أكبر المشاكل تأتي من قبل القوانين المحلية بنسبة

100% تليها مشاكل البنوك بنسبة 80% تأتي في المركز الثالث من قبل السماسرة بنسبة 70% وأخيرا

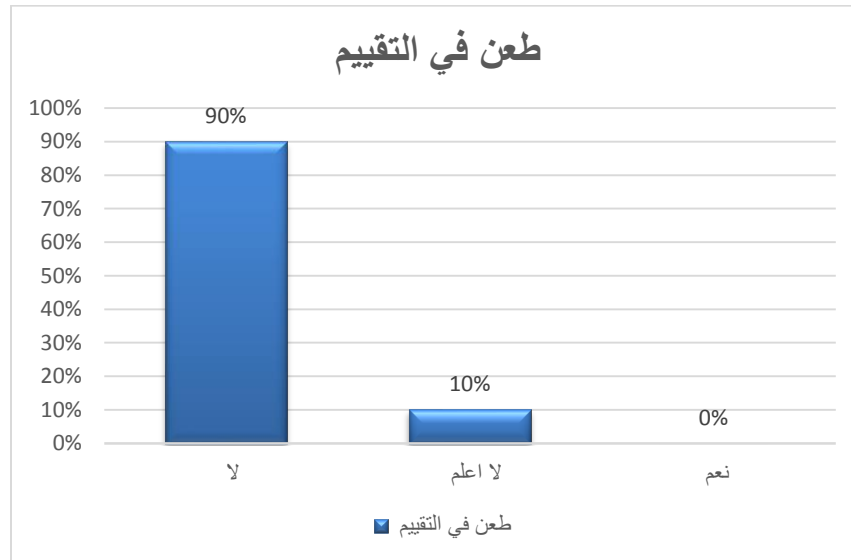
العميل بنسبة 60%.

جدول رقم (4-20) هل تم إعادة تقييم لعمل خاص بالشركة من قبل جهة معينة.. طعن في التقييم

العبرة	التكرار	النسبة %
نعم	0	%0
لا	45	%90
لا أعلم	5	%10
Total	50	%100

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-20)



الجدول (4-20) والشكل (4-20) اعلاه يوضحان انه لم يتم طعن في تقييم الشركة في الفترة الماضية

بنسبة 90% مما يدل على عدم المعرفة الجيدة بثغرات وقوانين التقييم ما عبارة لا أعلم حصلت على نسبة

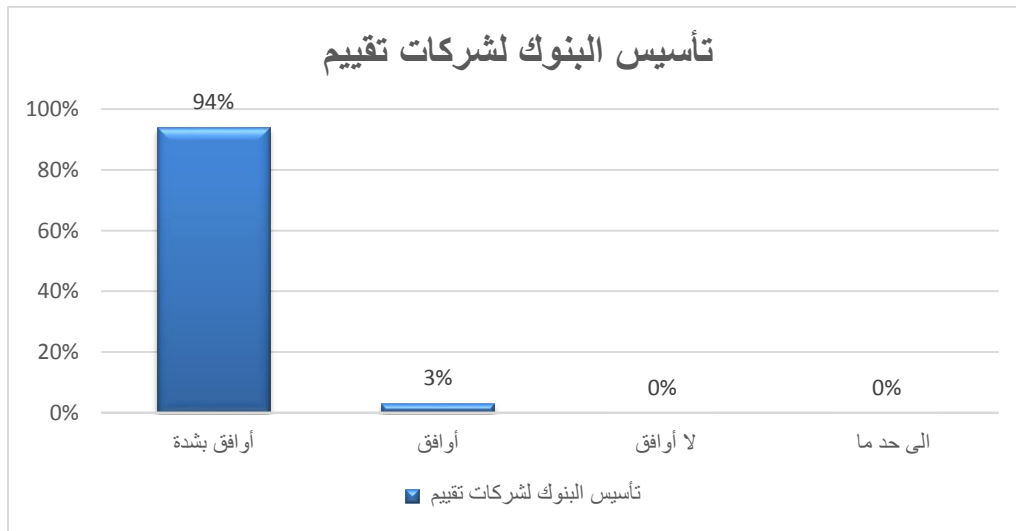
10% اما عبارة نعم سجلت نسبة 0%.

جدول رقم (4-21) تأسيس البنوك لشركات تعمل في التقييم والرهن معا...تضارب مصالح

العبارة	التكرار	النسبة %
أوافق بشدة	47	96%
أوافق	3	6%
لا أوافق	0	0%
الى حد ما	0	0%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-21)



الجدول (4-21) والشكل (4-21) اعلاه يوضحان ان تأسيس البنوك لشركات تقييم (تضارب مصالح)

مرفوض من أكبر فئة سجلت بنسبة 94% بعبارة أوافق بشدة وتأتى بعدها عبارةأوافق بنسبة 6% اما عبارة

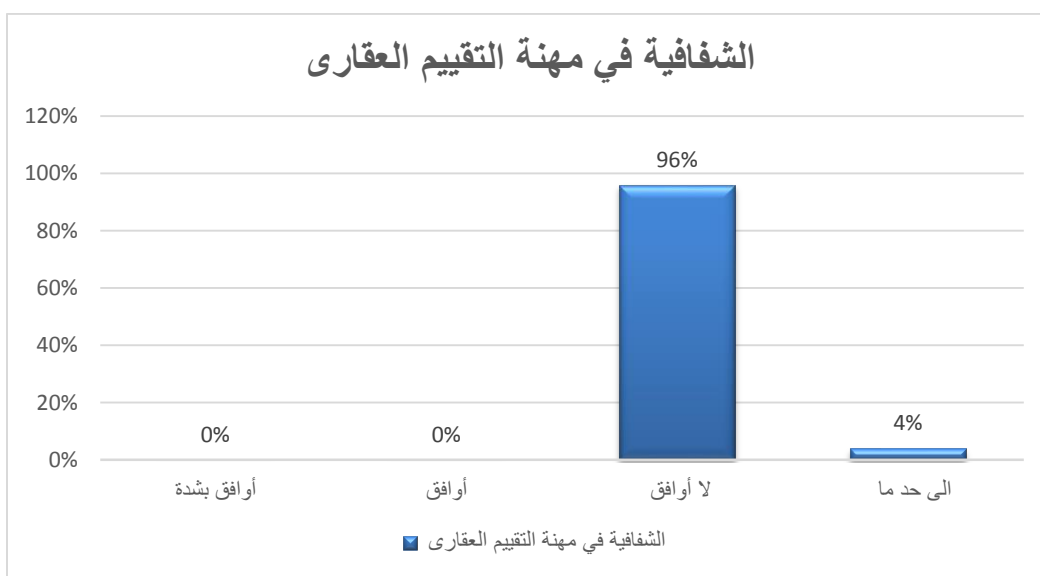
لا أوافق وعبارة الى حد ما سجلت نسبة 0%.

جدول رقم (4-22) سوق تقييم الأصول يتمتع بالشفافية وتبادل المعلومات

العبارة	التكرار	النسبة %
أوافق بشدة	0	0%
أوافق	0	0%
لا أوافق	48	96%
الى حد ما	2	4%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-22)



الجدول (4-22) والشكل (4-22) اعلاه يوضحان ان سوق تقييم الأصول لا يتمتع بالشفافية وتبادل

المعلومات وذلك بتسجيل اعلى نسبة على عبارة لا أوافق 96% اما عبارة الى حد ما سجلت نسبة 4% اما

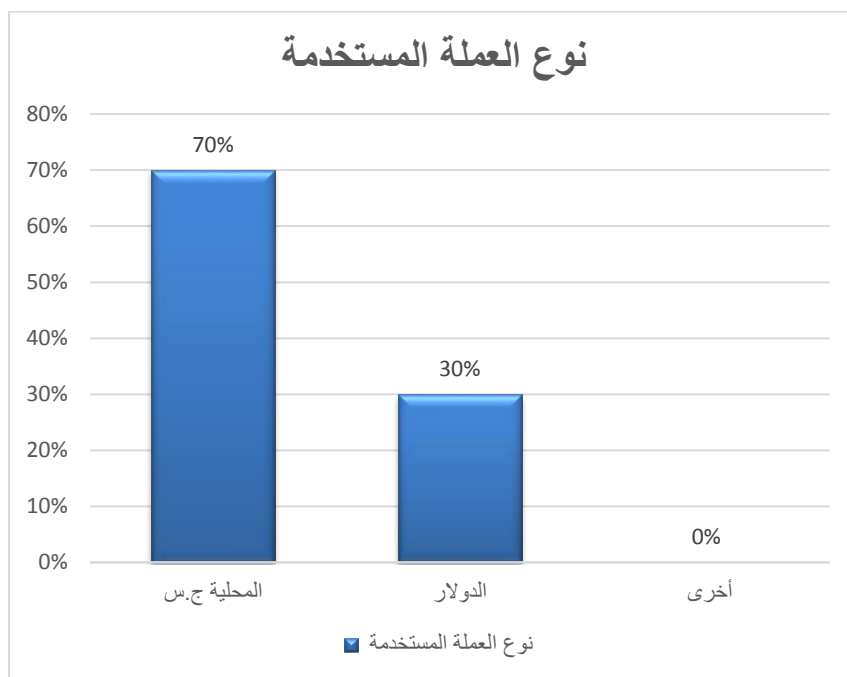
عبارتي أوافق بشدة وأوافق فكانت نسبتهما 0%.

جدول رقم (4-23) ما هي العملة المستخدمة والمعتمدة للشركة في تقييم الأصول؟

العبارة	التكرار	النسبة %
العملة المحلية (ج.س)	35	70%
عملة اجنبية (الدولار)	51	30%
أخرى	0	0%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-23)



الجدول (4-23) والشكل (4-23) اعلاه يوضحان ان العملة الرسمية المستخدمة في تقييم الأصول هي

العملة المحلية بنسبة 70% اما العملة الأجنبية الدولار تحديدا سجلت نسبة 30% بينما العملات الأخرى

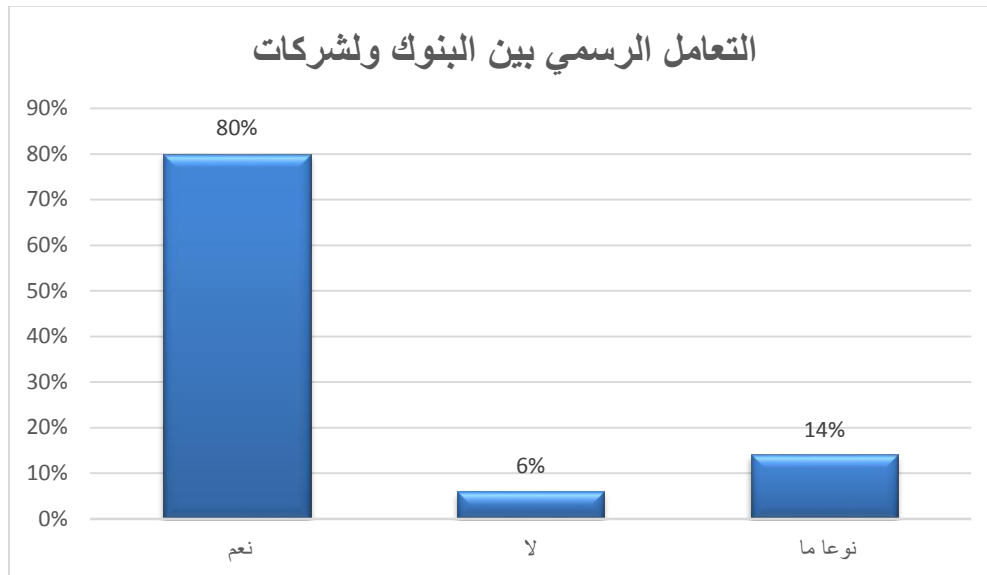
سجلت نسبة 0%.

جدول رقم (4-24) هل لدى الشركة تعامل رسمي في عمل تقييم الأصول مع أحد البنوك؟

العبارة	التكرار	النسبة %
نعم	40	80%
لا	3	6%
نوعا ما	7	14%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-24)



الجدول (4-24) والشكل (4-24) اعلاه يوضحان انه يوجد تعامل رسمي بين اغلب الشركات والبنوك حيث

حصلت على أكبر نسبة بعبارة نعم 80% اما عبارة نوعا ما سجلت نسبة 14% اما عبارة لا سجلت 6%.

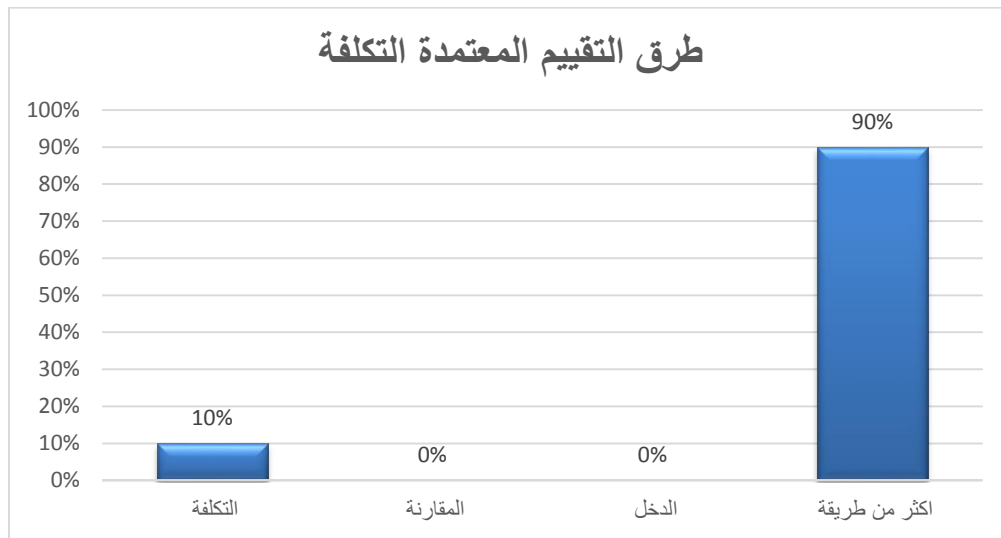
- تطور مهنة التقييم العقاري في السودان: -

جدول رقم (4-25) ماهى الطريقة المعتمدة لديكم في تقييم الأصول؟

العبارة	التكرار	النسبة %
طريقة التكلفة	5	10%
طريقة المقارنة بالبيع	0	0%
طريقة راسمالي الدخل	0	0%
أكثر من طريقة (حددها)	45	90%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-25)



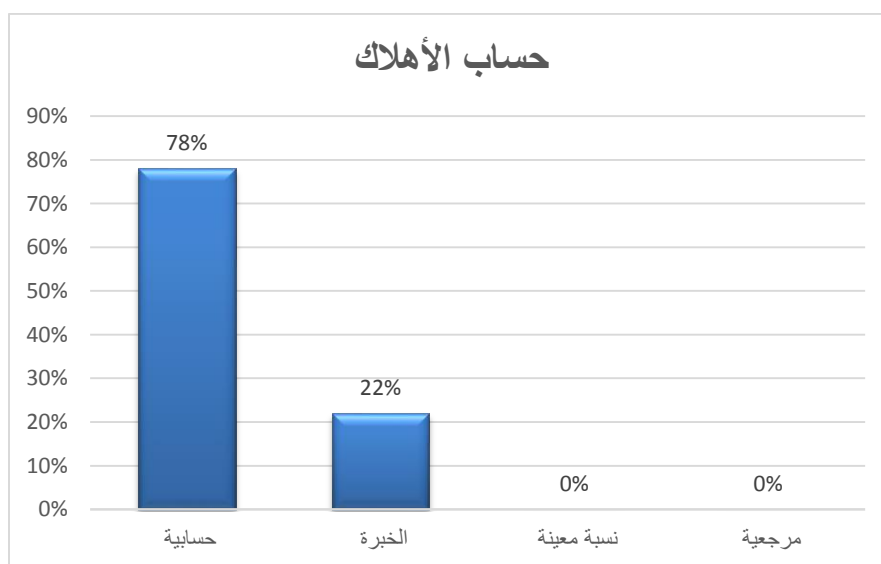
الجدول (4-25) والشكل (4-25) اعلاه يوضحان ان كل أكبر فئة هي التي تستخدم طريقة التكلفة والمقارنة حيث بلغت نسبة عبارة أكثر من طريقة 90% اما عبارة طريقة التكلفة فقط نسبة 10% اما عبارة طريقة الدخل بلغت نسبة 0%.

جدول رقم (4-26) ما هي الآلية المتبعة في حساب الأهلاك

العبارة	التكرار	النسبة %
حسابية	39	78%
على حسب الخبرة	11	22%
نسبة معينة	0	0%
مرجعية الى جهة معتمدة	0	0%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-26)



الجدول (4-26) والشكل (4-26) اعلاه يوضحان ان الآلية لحساب قيمة الاهلاك تتم حسابيا بنسبة 78%

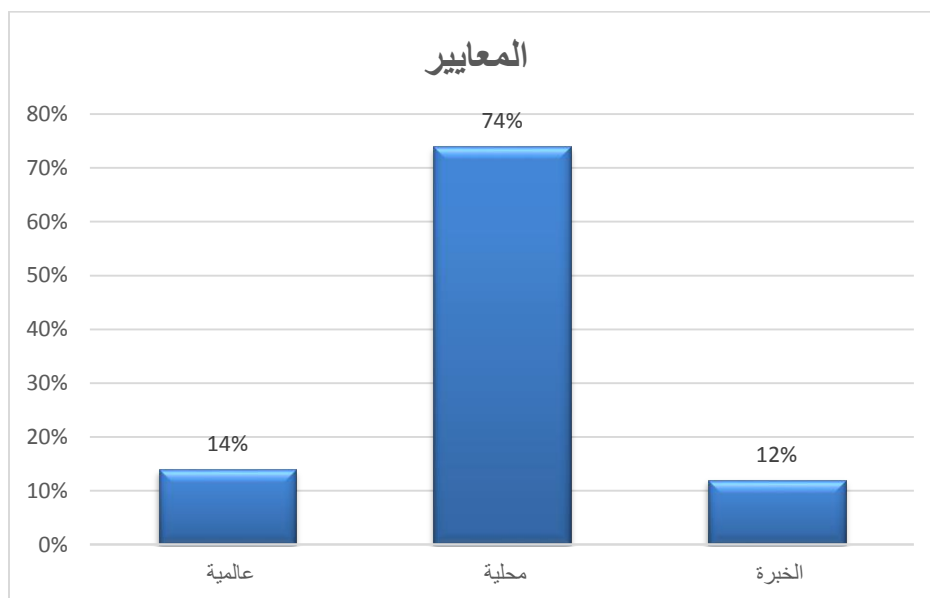
وعلى حسب الخبرة بنسبه 22% اما عبارة نسبة معينة ومرجعية الى جهة محددة ومعتمدة فشكلت 0%.

جدول رقم (4-27) ماهى المعايير المتبعة لدى عمل الشركة

العبارة	التكرار	النسبة %
معايير عالمية USPAP	7	14%
معايير محلية	37	74%
الخبرة	6	12%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-27)



الجدول (4-27) والشكل (4-27) اعلاه يوضحان ان الشركات تعتمد في عملها على المعايير المحلية بنسبة

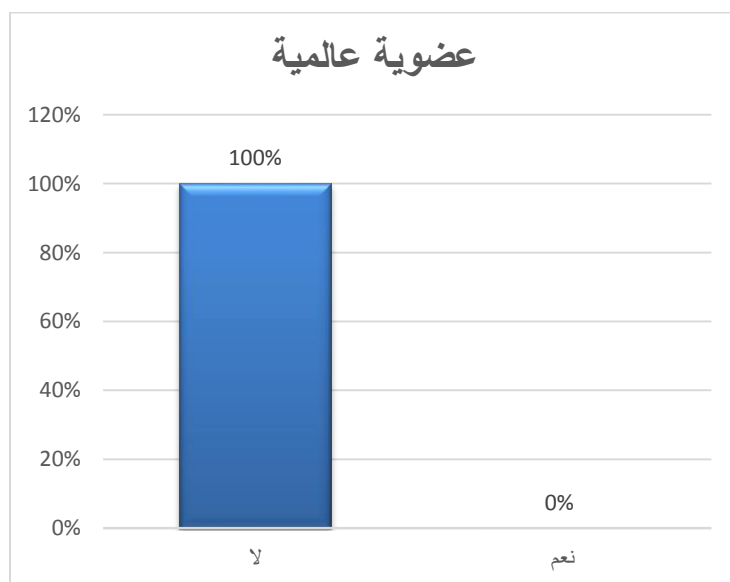
74% وعلى الخبرة بنسبة 12% وعلى المعايير العالمية بنسبة 14%.

جدول رقم (4-28) هل لدى الشركة عضوية عالمية في اى من الاتحادات العالمية او العربية

العبارة	التكرار	النسبة %
نعم	0	0%
لا	50	100%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-28)



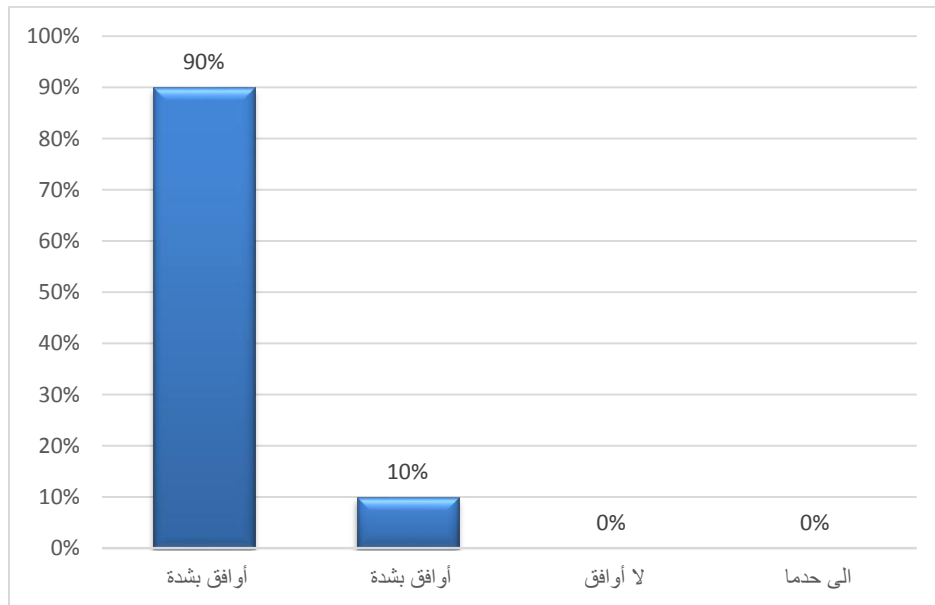
الجدول (4-28) والشكل (4-28) اعلاه يوضحان انه لا يوجد اشتراك من أحد الشركات في عضوية عالمية حيث بلغت نسبة العبارة لا 100% اما العبارة نعم 0% مما يدل على عدم اهتمام الشركات بالتطور العالمى والنهضة بهذا المجال.

جدول رقم (4-29) التضخم في الاقتصاد المحلي أدى الى الارتفاع الشديد في أسعار العقارات

العبارة	التكرار	النسبة %
أوافق بشدة	45	90%
أوافق	5	10%
لا أوافق	0	0%
الى حد ما	0	0%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-29)



الجدول (4-29) والشكل (4-29) اعلاه يوضحان ان التضخم في الاقتصاد يؤدي الى ارتفاع في أسعار

الاراضى حيث بلغت نسبة أوافق بشدة 90% ونسبة أوافق 10% مما يتضح انهم جميعهم يتفقون مع ماجاء

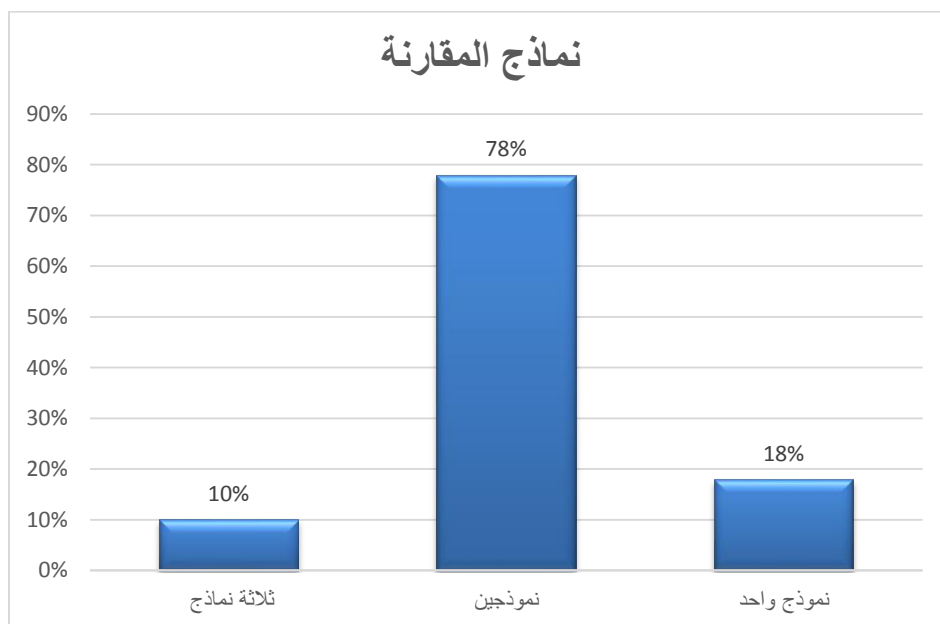
أعلاه اما عبارة لا أوافق والى حد ما شكت نسبة 0%.

جدول رقم (4-30) عند استخدام طريقة المقارنة بالبيع تتم المقارنة عن طريق معرفة

العبارة	التكرار	النسبة %
3 نماذج مشابهه	2	10%
2 نموذج مشابهه	39	78%
واحد نوزج مشابهه	9	18%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-30)



الجدول (4-30) والشكل (4-30) اعلاه يوضحان ان اغلب الشركات تستخدم نموذجين عند استخدام طريقة

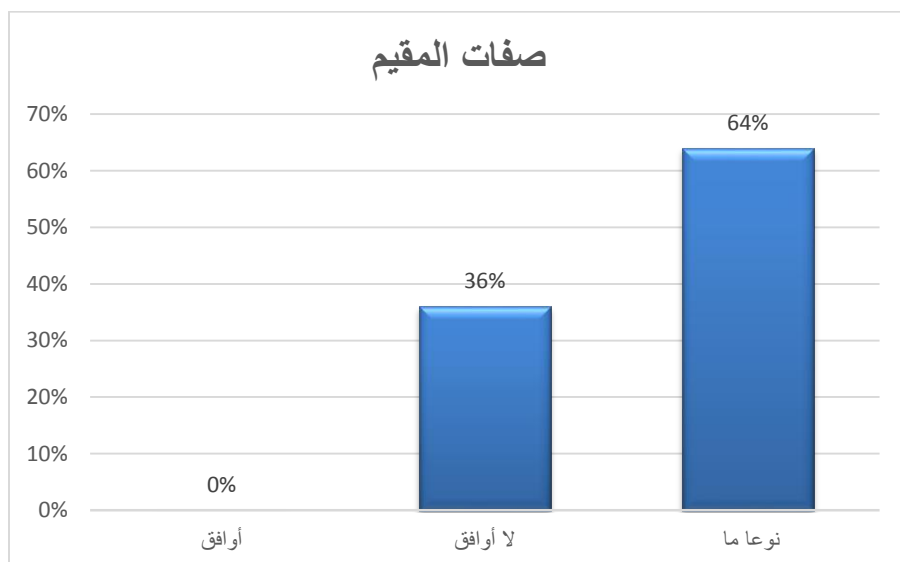
المقارنة بالبيع بنسبة 78% تليها استخدام نوزج واحد بنسبة 18% وأخيرا ثلاثة نماذج بنسبة 10%.

جدول رقم (4-31) صفات المقييم العالمية والأخلاقية تنطبق على الشركات المحلية

النسبة %	التكرار	العبارة
0%	0	أوافق
36%	18	لا أوافق
64%	32	الى حد ما
100%	50	Total

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-31)



الجدول (4-31) والشكل (4-31) اعلاه يوضحان ان صفات المقيم الأخلاقية والعالمية تنطبق على

الشركات المحلية وبلغت نسبة عبارة نوعا ما 64% اما الافراد الذين اختاروا عبارة لا أوافق بلغت نسبة

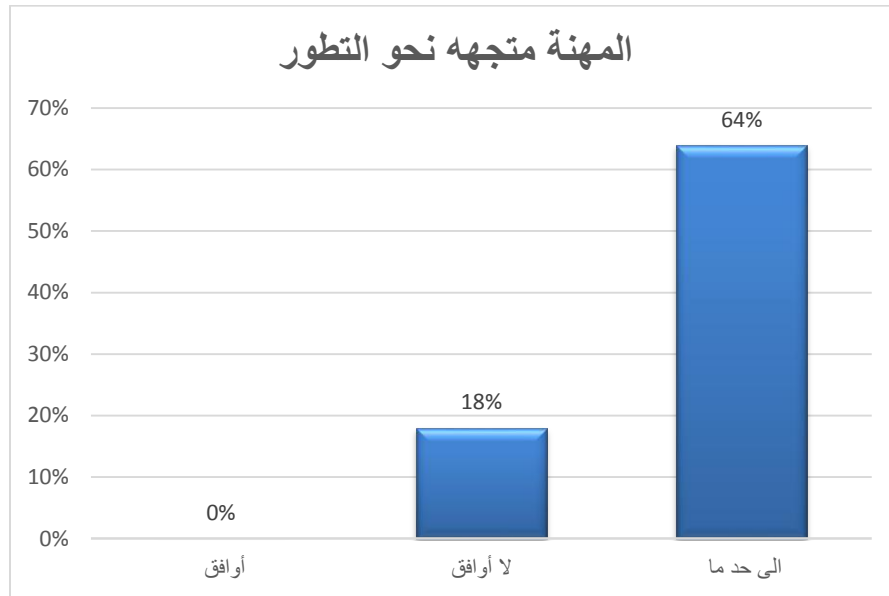
36% وعبارة أوافق نسبة 0%.

جدول رقم (4-32) مهنة تقييم الأصول متجهة نحو التطور في السودان

النسبة %	التكرار	العبارة
0%	0	أوافق
36%	18	لا أوافق
64%	32	الى حد ما
100%	50	Total

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-32)



الجدول (4-32) والشكل (4-32) اعلاه يوضحان ان مهنة تقييم الأصول متجهة نحو التطور حين بلغ عدد

الافراد الذين اختاروا عبارة الى حد ما 64% والذين اختاروا لا أوافق 18% والافراد الذين اختاروا أوافق نسبة

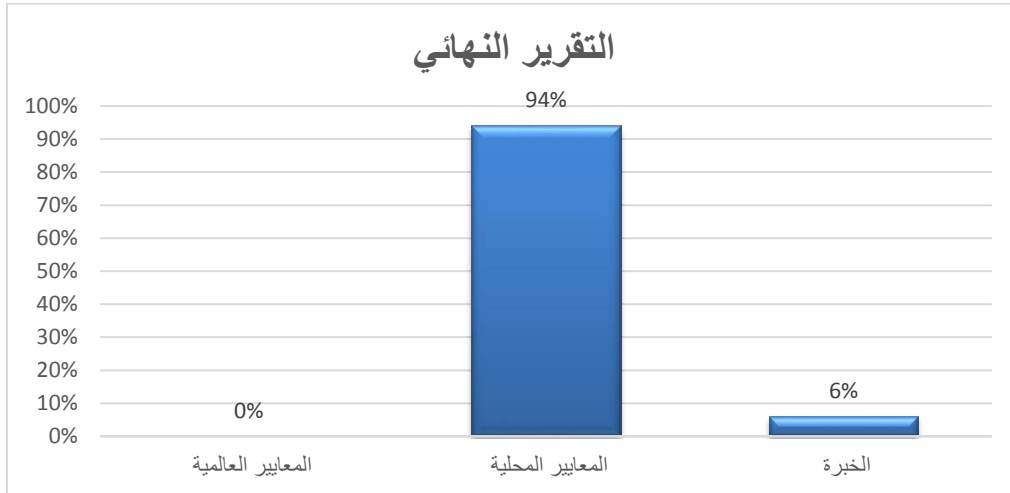
0%.

جدول رقم (4-33) تقديم التقرير النهائي للعميل يتبع طريقة

النسبة %	التكرار	العبارة
0%	0	المعايير العالمية USPAP
94%	47	المعايير المحلية
6%	3	الخبرة
100%	50	Total

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-33)



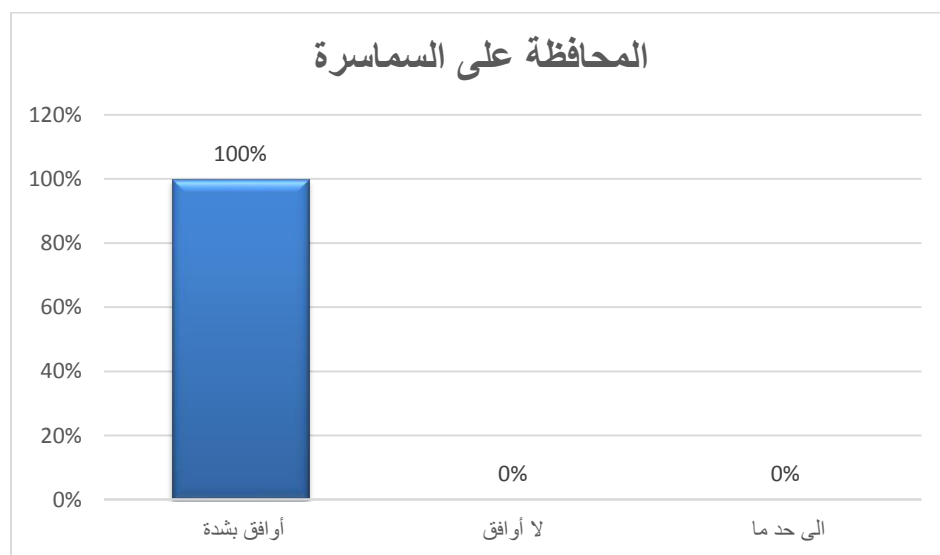
الجدول (4-33) والشكل (4-33) اعلاه يوضحان ان التقرير النهائي الذي يقدم للعميل يتبع المعايير المحلية بنسبة 94% والافراد الذين اختاروا عبارة الخبرة نسبتهم 3% اما الافراد الذين اختاروا المعايير العالمية نسبتهم 0%.

جدول رقم (4-34) السماسرة فئة مهمة ولهم دور في تقييم الأصول بشرط وضع لوائح وقوانين يجب الالتزام بها

العبارة	التكرار	النسبة %
أوافق بشدة	50	100%
لا أوافق	0	0%
الى حد ما	0	0%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-34)



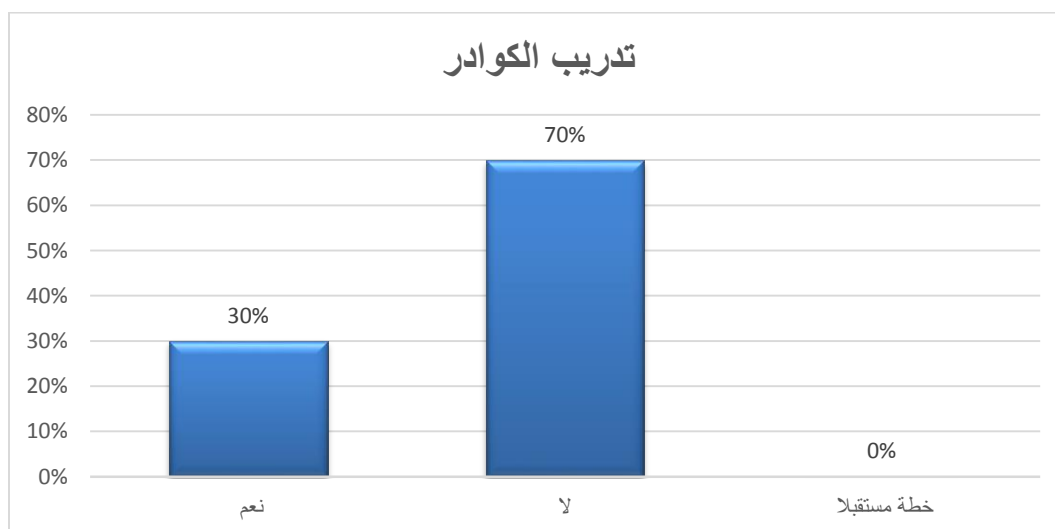
الجدول (4-34) والشكل (4-34) اعلاه يوضحان ان فئة السماسرة مهمة جدا في عملية تقييم الأصول حيث ان عدد الافراد الذين اختاروا عبارة أوافق بشدة كانت نسبة 100% مما يدل على اهميتهم.

جدول رقم (4-35) هل يهتم قسم تنمية الموارد البشرية بالشركة بتدريب الكوادر عن طريق دراسة دورات في تقييم الأصول سواء داخل او خارج السودان؟

العبارة	التكرار	النسبة %
نعم	15	30%
لا	35	70%
ضمن الخطة مستقبلا	0	0%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-35)



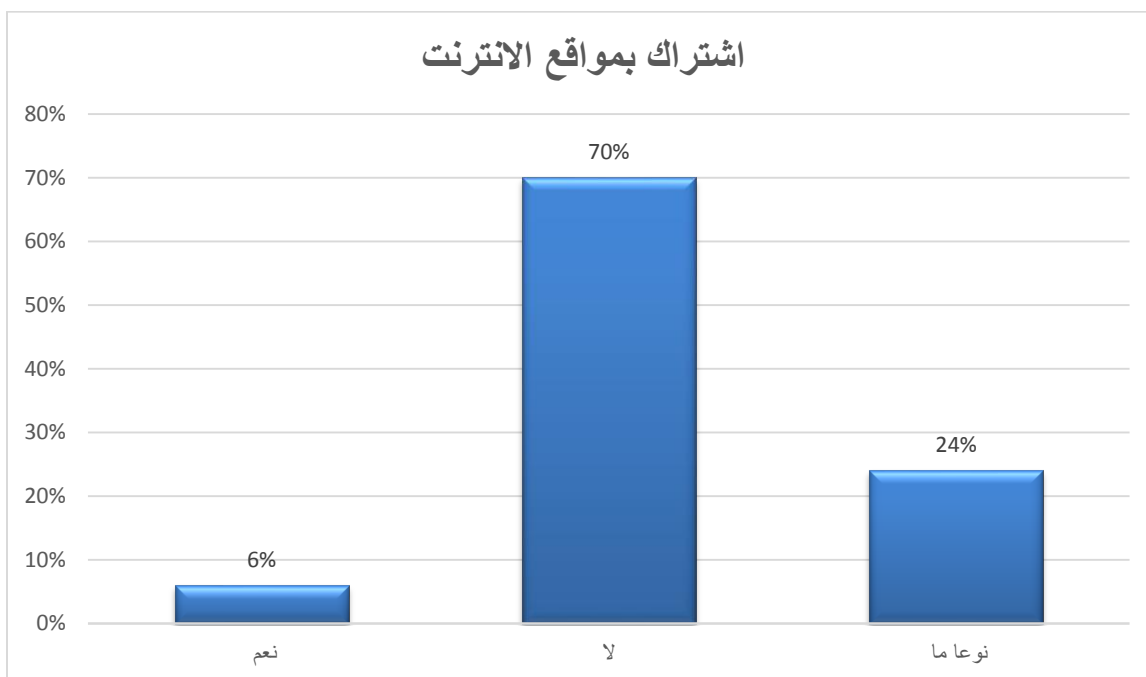
الجدول (4-35) والشكل (4-35) اعلاه يوضحان ان اهتمام الشركات بتدريب الكوادر البشرية بسيط حيث ان عدد الافراد الذين اختاروا عبارة لا 70% اما الذين اختاروا عبارة نعم هم 30% ويمثلون النسبة الأقل.

جدول رقم (4-36) هل لدى الشركة اشتراك في مواقع شبكة الانترنت (موقع عقار كنترول)

العبارة	التكرار	النسبة %
نعم	3	6%
لا	35	70%
ضمن الخطة مستقبلا	12	24%
Total	50	100%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-36)



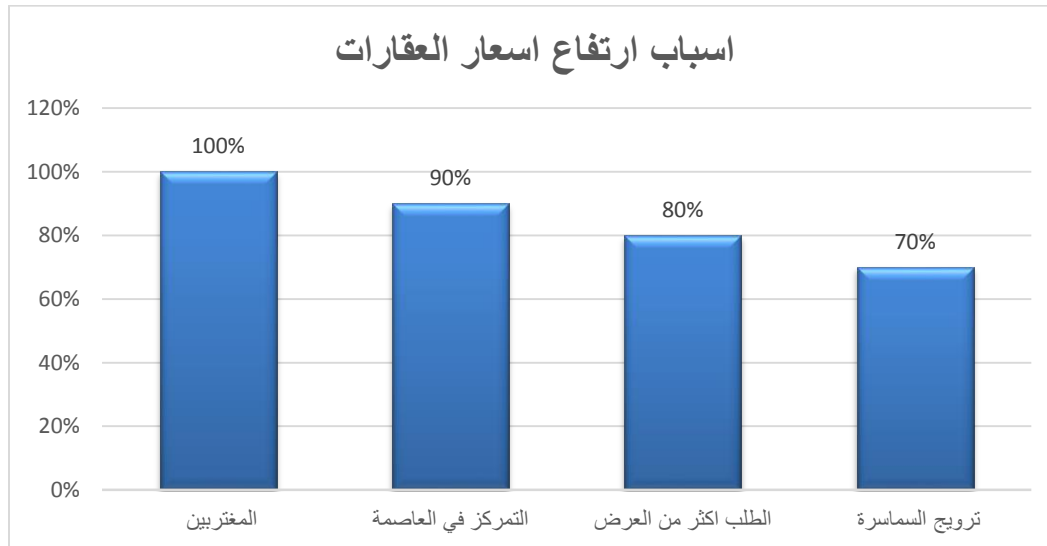
الجدول (4-36) والشكل (4-36) اعلاه يوضحان ان اهتمام الشركات بالاشتراك في مواقع الانترنت بسيط حيث بلغ عدد الافراد الذين اختاروا عبارة لا 70% والافراد الذين اختاروا نعم 6% والافراد الذين اختاروا عبارة نوعا ما 24%.

جدول رقم (4-37) أسباب ارتفاع العقارات بسبب... قم بترتيبها تنازليا على حسب اكير نسبة

العبارة	التكرار	النسبة %
الطلب اكتر من العرض	50	80%
المغتربين	50	100%
التمركز في العاصمة	50	90%
ترويج السماسرة	50	70%

المصدر: إعداد الباحث من خلال الدراسة الميدانية، عام 2016م

شكل رقم (4-37)



الجدول (4-37) والشكل (4-37) اعلاه يوضحان ان اهم أسباب ارتفاع أسعار العقارات هو ثقافة المغترب

في شراء الأرض باى سعر حيث بلغت نسبتهم 100% يليها السبب الثانى وهو التمرکز حوا العاصمة

بنسبة 90% ويلية الطلب أكثر من العرض بنسبة 80% ثم أخيرا ترويج السماسرة بنسبة 70%.

2-4 الخلاصة: -

من خلال الدراسه والنتائج التي تم الحصول عليها من الاستبيان يمكن تلخيص المشاكل في التي: -

1- بناءً على الفرضية التي تنص على أن تاريخ تقييم الأصول يفتقر الى التسجيل وحفظ البيانات فهي صحيحة بنسبة 98% من شريحة الافراد التي تم توزيع الاستبيان عليهم.

2- كما أن الفرضية التي تنص على أن التقييم العقاري حديثاً مقارنة مع أفرع التشييد الأخرى تم تأكيد صحتها بنسبة 80% من الشركات تم انشاء قسم التقييم لديهم بين عامي 2010-2017.

3- أما الفرضية التي تنص على ان افتقار السوق المحلي الى المقيمين الاكفاء تم التأكيد على صحتها بنسبة 68% وهي أن خبرة المقيم في هذا المجال تنحصر بين 5-10 سنوات.

4- الفرضية التي تنص على خلط مهنة التقييم مع مهنة السمسرة تم تأكيد صحتها بالاجابة على أوافق بشدة وأوافق بنسبة 82%.

5- افرضيى التي تنص على انشاء البنوك لشركات تعمل في التقييم مما أدى تضارب مصالح حصلت على نسبة 94% بتأكيد الأجابة على أوافق بشدة.

6- كما أن الفرضية التي تنص على أن التضخم في الاقتصاد الوطنى أدى الى زيادة أسعار العقارات بطريقة ملحوظة تم التأكيد على صحتها بنسبة 90%.

7- عدم التزام الشركات المحلية بتطبيق المعايير العالمية ومواكبة التطوروالأكتفاء بالمعايير المحلية بلغت نسبتها 74%.

3-4 النتائج التي توصل اليها الباحث:

- (1) أهمية التقييم العقاري لصناعة التمويل.
- (2) الحاجة إلى انشاء منظمة أو هيئة متخصصة لمتابعة صناعة التقييم.
- (3) الحاجة إلى اشتراطات موحدة لممارسة أعمال التقييم تقوم مقام المواصفات يرجع اليها لمحاسبة المخالفين.
- (4) أهمية الدور المناط بالجهات التعليمية (الجامعات والمعاهد) لتأهيل الكوادر البشرية.
- (5) أهمية التطوير والتحديث المستمر في الصناعة بشكل عام

الباب الخامس

الخاتمة والتوصيات

1-5 الخاتمة:

هنالك ضرورة لإنشاء مراكز للتقييم العقاري وطرح برامج أكاديمية لتأهيل المتخصصين، وضرورة تنظيم مهنة التقييم وفق الضوابط وسن نظام يبين قواعد وآليات ممارسة هذه المهنة، وشروط من يزاولها ، والاستفادة من تجارب الدول الحديثة التي لها ريادة في هذا المجال، والهيئات العالمية المختصة في التقييم ، وما وضعته من معايير وأسس، وإسناد هذه المهمة إلى جهة تشرف عليها، وتنظم شؤونها، لما لذلك من أثر فعال على السوق العقاري والمالي والصناعة المالية والاستثمارية، والعناية بالدراسات المتعلقة بالتقييم وعمل الندوات واللقاءات العلمية بالتعاون مع الجهات الرسمية لإثراء هذا الموضوع المهم.

•يهدف تطبيق نظام التمويل العقاري في أي دولة إلى ضبط إيقاع السوق العقاري والتحرك في هذا السوق من خلال منظومة محددة المعالم بعيدة عن العمل العشوائي غير الواضح ويعتبر التقييم العقاري هو العقل المدبر لهذه المنظومة حيث أن المهمة الأساسية للتقييم تتمحور حول تقدير قيمة الأملاك العقارية وتقدم تلك القيم التقديرية على هيئة تقارير المسئول عنها هو المقيم العقاري والذي يجب أن يتحلى بعدد من الصفات الرئيسية كالدرجة العلمية المناسبة والحياد حيث يفضل ألا يكون على صلة بالجهة التي الطالبة للتقييم وذلك للحصول على قيمة تقديرية عادلة كما لا بد أن يكون ذا خبرة جيدة بالتقلبات السعرية الحاصلة في سوق البناء والعقار وأن يكون حاصلاً على تصريح لمزاولة المهنة حيث قسمت الجمعية الأمريكية للتقييم والتقييم المقيمين العقاريين إلى:

وهو المسموح له بتقييم عقارات لا تتجاوز - 250,000 Licensed مقيم حاصل على ترخيص

وهو المسموح له بتقييم عقارات تتجاوز قيمتها - 250,000 Certified مقيم حاصل على إجازة

عمل.

5-2 التوصيات:

- (1) إعداد مواصفات سودانية لأداء أعمال التقييم وفقا للمعايير الدولية
- (2) إسناد مهمة تصدير تصاريح المثلثين العقاريين إلى جهة حكومية، تتولى تقنين المهنة، وترتيب قيد المثلثين.
- (3) حصر ممارسة التثمين العقاري على المختصين، من خلال الجهة المختصة التي تتولى رصد أر تصاريح التثمين، ومراقبة أعمالهم.
- (4) تطوير قسم الخبراء في المحاكم العامة وإعطاء موظفيه دورات متخصصة في التثمين العقاري.
- (5) افتتاح أقسام متخصصة في مرحلة الدبلوم في كليات التقنية، تتولى تخريج مثلثين تلقوا تأهيلاً مناسباً
- (6) تكثيف اللقاءات العلمية والندوات والورش لمناقشة موضوع التثمين العقاري سواء من الناحية الشرعية أو العلمية المهنية.
- (7) من ايجاد صيغ لتحديد رسوم التقييم بصورة لا ترتبط بقيمة العقار وتقى بمتطلبات التقييم والتزام المقيمين بحد الأدنى لأتعاب التقييم في جمهورية مصر العربية اشترطت هيئة التمويل العقاري تحديد مبلغ 500 جنيه (91.7 دولار) من دون حد أقصى
- (8) عدم قيد خبراء تقييم أفراد ولكن شخصيات اعتبارية فقط، والاتفاق على حد ادنى للخبرة.
- (9) تشديد الرقابة على أداء البنوك وشركات التمويل العقاري فيما يخص معايير منح الأعمال للمقيمين العقاريين والإلتزام بقواعد سداد الأتعاب لخبراء التقييم، ووجوب تشديد اتباع قواعد السلوك المهني من قبل الممولين والمقيمين معا تلافيا لأي ضغوط على الخبراء ينتج عنها التلاعب بنتائج التقييم. إصدار نسخة مترجمة الى اللغة العربية من المواصفات الدولية

يرجع إليها للحكم على سلامة أعمال التقييم، وكذلك إصدار ملحق للمواصفات الدولية للتقييم وجعلها ملزمة لأعمال التقييم مع ضرورة أن تتوافق مع المتطلبات والقوانين المحلية، والعمل على انشاء قاعدة بيانات للسوق العقاري

(10) عمل نظام ترخيص لخبراء التقييم بإنشاء نظام متعدد بداية من المشروعات الكبرى

حتى الصغيرة ليكون هناك مستوى من المقيمين لكل مستوى من العمليات.

(11) مراعاة المعايير الدولية للتقييم العقاري تقلل من مخاطر تعرض الجهاز المصرفي

للمخاطر الائتمانية. أعمال التقييم طبقاً للمواصفات والمعايير الدولية احد حوافز الاستثمار وتدفق راس المال الأجنبي.

(12) يستلزم الأمر وجود صناعة منظمة للتقييم العقاري تعتمد على معايير واسس

منهجية. دور الخبراء العقاريين لا يقتصر على مجال التمويل العقاري فلم دورهم جدا في

عمليات الخصخصة والدمج والاستحواذ سواء في القطاع الحكومي أو الخاص

(13) نظام تحديد المواقع لتحديد العقار المعنى بصورة لا لبس فيها وتقنين استخدام

(النظم المعلومات الجغرافية) وهي عبارة عن أنظمة لجمع وإدخال ومعالجة وتحليل وعرض

إخراج المعلومات الجغرافية الوصفية لأهداف محددة وبالتالي عرضها على هيئة تقارير

ورقية أو خرائط أو رسومات بيانية) لعمل قاعدة بيانات للعقار على مستوى الولاية.

(14) الاهتمام بالجمعية السودانية لخبراء التقييم وضع خارطة طريق لها.

(15) إعداد نظام متكامل لتدريب وتصنيف الخبراء إلى مستويات طبقا لدرجة الخبرة ونوعية

التخصص في تقييم العقارات المختلفة منها سكني، وصناعي، وتجاري.

التوصيات للبحوث القادمة: -

لعل من المشكلات والمحددات التي واجهت هذا البحث ما يلي:

- 1- طبيعة موضوع البحث والذي يعتبر حديث نسبياً مقارنة مع مواضيع صناعة التشييد الأخرى.
- 2- قلة الدراسات الميدانية في مجال التقييم العقاري حيث أن الباحث تحصل بصعوبة على بحوث تتعلق بموضوع البحث في المكتبات الجامعية.
- 3- قلة المراجع التي تحتوي على التقييم العقاري قيد منطقة الدراسة.
- 4- طول فترة الدراسة الميدانية وصعوبة ملء الاستبيان وذلك لصعوبة معرفة الشركات التي تعمل في هذا المجال.
- 5- صعوبة إستخراج المعلومات من السماسرة وذلك لاحتكارهم المعلومات وعدم الشفافية في التعامل فيما بينهم من أجل مبدأ التنافس.

المراجع والمصادر:

- 1- A. Elkhailifa and M. Y. Shaddad (2008), The Building Materials Industry and Housing Sector in Sudan, Architects' Third Scientific Conference on Urban Housing in Sudan, Khartoum, 28-30 April
- 2- Appraisal Standards Board (ASB), (2008-2009), Uniform Standards of Professional Appraisal Practice and Advisory Opinions (USPAP), Appraisal Foundation, Washington, D.C (2014-2015).
- 3- Central Bank of Sudan (CBOS) Annual Reports (1994-2007), Khartoum.
- 4- Workshop on Real Estate Appraisal in Sudan, 28-29 June 2009- International Center for Human Capacity Building-Real Estate Appraisal in Sudan: Potentials and challenges- Akram Elkhailifa & Mohamed Y. Shaddad
- 5- A. Abdelmagid (2006), Appraisal Process Modeling Using IDEF0 Method: Case Study of Sudanese Real Estate Bank, M.Sc. Thesis, Department of Building & Real Estate Economics, Royal Institute of Technology (KTH), Stockholm.

- 6- A. Elkhailifa and A. Abdelmagid (2006), Real Estate Appraisal Process Modeling using IDEF0 Method, CIB W89 BEAR Conference, Hong Kong, 10- 13 April,
- 7- www.appraisalinstitute.org
- 8- www.lamudi.sa/journal 27 سبتمبر 2016 أخبار العقارات
- 9- (EBVS) Emirates Book Valuation Standards 2010 كتاب الامارات لمعايير التقييم
- 10- لتقييم العقارى - المبادئ والأسس - مهندس مستشار عبد القادر محمد عمر تميم - يونيو 2009 الخرطوم - شركة مطابع السودان للعملة المحدودة 2009 -227 ص: 24سم ردمك: 978-99942-925-2-3
- 11- الاستشارية للتقييم والتأمين العقارى - أرشيف المدونة الالكترونية 28 يناير 2012 م/ احمد باسم جلال - خبير تقييم وتسويق عقارى معتمد بمصر
- 12- الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين Saudi Authority for Accredited Valuers
- 13- رساله التقييم والتمويل العقارى - بحث محى الدين علم الدين www.ressala.blogspot.com /blog-spot-5804
- 14- الضوابط الشرعية للتأمين العقارى د. أحمد بن محمد الخضيرى
- 15- حمادة صلاح حمادة - عضو المجلس المصرى للشئون الخارجية - رئيس الهيئة الاقتصادية بالمجلس العربى الافريقى للتكامل والتنمية.

16- مهنة التقييم العقاري حجر الزاوية في صناعة التمويل العقاري مقالة بقلم الأستاذ الدكتور /

أحمد رجائي أنيس

17- تنظيم وتطوير مهنة التقييم في السودان د. نادر حسنين. المركز الفني لمركز الخرطوم للاستشارات

الفنية وتنمية الموارد - رئيس شعبة الانشاءات كلية الهندسة جامعة الخرطوم (KCD)

18- ورقة عن التقييم العقاري من منظور التجربة السودانية م.م / عبد القادر محمد عمر نميم 25

أكتوبر 2016

الملاحق

ملحق رقم (1)

الاشتراطات - الأمريكية - الموحدة لممارسة مهنة التقييم العقاري

Uniform Standards of Professional Appraisal Practice

أ. د أحمد رجائي انيس

مقدمة :-

الغرض من هذه الاشتراطات هو تحديد متطلبات ممارسة مهنة التقييم العقاري و التى تحوى أعمال التقييم ، استشارات التقييم ، أو مراجعة تقييم كما هى معرفة فى ملخص المصطلحات .

و الهدف من وراء إصدار هذه الاشتراطات هو كسب و ترويج مستوى عالي من ثقة الراى العام فى ممارسة مهنة التقييم العقاري .

هذه الاشتراطات صدرت لتخدم خبراء التقييم و مستخدمي أعمال التقييم . و للحفاظ على ثقة الراى العام فعلى خبراء التقييم اتباع هذه الاشتراطات على ان هذه الاشتراطات لا تحدد فى ذاتها أى مهمة معينة يجب ان تتبعها و لا ان مؤسسة المقيمين العقاريين أو مجلس مواصفات التقييم هما مؤسستان حكوميتان لهما القوة على إصدار القوانين و تطبيقها خبراء التقييم ملمون باتباع هذه الاشتراطات أما بالاختيار أو بقوة القانون المنظم لعملهم أو اتفاقهم مع العملاء .

من الضروري أن يقوم خبراء التقييم بتأدية عملهم و تقديم آرائهم و استنتاجاتهم إلى عملائهم بطريقة مفيدة وغير مخادعة هذه الاشتراطات تعكس مستوى الأداء الحالي لمهنة التقييم العقاري.

أهمية دور خبير التقييم تضع مسؤولية أخلاقية على كل من يمارسها . هذه الاشتراطات تبدأ بقاعدة أخلاق المهنة و التي توضح متطلبات الاحترام و الحياد و الموضوعية و الرأي المستقل و السلوك الأخلاقي إضافة إلى ذلك تحتوى هذه الاشتراطات قاعدة الكفاءة (الجدارة) و التي تضع مسؤولية على خبير التقييم قبل قبول العمل كما تفعل ذلك خلال تنفيذ العمل . و تحتوى الاشتراطات على اشتراطات إجبارية يلزم الالتزام بها و اشتراطات تخصصية يمكن الحيود عنها .

هذه الاشتراطات تقدم الأساليب الواجب إتباعها عند إجراء تقييم أو مراجعة تقييم أو استثمار تتعلق بتقييم و كذلك بكيفية تقديم نتائج الأعمال السابقة .

اشتراطات رقم (1 - 2) تضع متطلبات إجراء و تقديم نتائج عملية تقييم عقاري.

اشتراطات رقم (3) تضع متطلبات إجراء و تقديم نتائج علمية مراجعة تقييم عقاري

(Real Property) أو أملاك خاصة (Personal Property) .

اشتراطات رقم (4 - 5) تضع متطلبات إجراء و تقديم نتائج عملية استشارة تتعلق بعملية تقييم (

(Real Property Consulting Assignment) .

اشتراطات رقم (6) تضع متطلبات إجراء و تقديم نتائج عملية تقييم عقاري جماعي لأغراض الضرائب أو

أغراض أخرى (Mass Appraisal)

اشتراطات رقم (7 - 8) تضع متطلبات إجراء و تقديم نتائج عملية تقييم لأمالك شخصية .

اشتراطات رقم (9 - 10) تضع متطلبات إجراء و تقديم نتائج عملية تقييم أعمال تجارية .

(أولاً) أخلاقيات المهنة :- Ethics Rule

لترويج و الحفاظ على ثقة الراى العام فى ممارسة مهنة التقييم العقارى على خبير التقييم ان يلتزم بمراعاة المقاييس العليا لأخلاقيات المهنة سواء كان هذا الخبير فرد أو مجموعة أو منظمة.

قاعدة أخلاقيات المهنة تنقسم إلى اربع أقسام :-

(1) السلوكيات Conduet

(2) الإدارة Management

(3) السرية Cofidentiality

(4) حفظ المستندات Record Keeping

و الأقسام الثلاث الأولى تطبق على كل ممارسات التقييم - و الأربع نقاط كلهن يطبقوا على ممارسات التقييم التى تؤدى على أساس الاشتراطات من (1) إلى (10) الصادرة .

تعليق :-

و هذه القواعد تصف الالتزامات و المسؤوليات الشخصية للمقيم سواء كان فرد أو منظمة أو جماعة .
و الالتزام بهذه القواعد هام و مطلوب سواء عندما تكون الأعمال أو المؤدى لها خاضعة للقانون أو لقواعد منظمة أو بناء على اتفاق مع العميل هذه القواعد لكل شخص - اختياراً - يؤدى أى أعمال تدرج تحت مسمى أعمال تقييم .

يجب على خبير التقييم عدم إساءة التعريف بطبيعة دورة عند تقديم خدمة تثمين يمكن توصيفها خارج حدود ممارسة مهنة التقييم .

تعليق على القاعدة :-

الصفات الواجب توافرها فى خبير التقييم وفقاً للاشتراطات الموحدة لممارسة مهنة التقييم العقارى هى :-

- الأمانة .

- النزاهة (عدم الانحياز) .

- الكفاءة المهنية .

و هذه الصفات مطلوبة للعمل من خلال الاشتراطات الموحدة (USPAP) و للتأكد من التزام خبير

التقييم بهذه الصفات لزم توثيق جزء خاص - شهادة الخبير - و التى تصدر ضمن مستندات تقرير التقييم

كما فى نموذج تقرير التقييم بمعرفة مؤسسة التمويل الأمريكية (FNMA)

(1) السلوكيات :-

سلوك خبير التقييم يجب ان يتصف بالاتي :-

- أداء المهمة المكلف بها بأخلاق حسنة و بكفاءة موضوعية و استقلالية و عدم الأخذ بأي اعتبارات

أو مصالح شخصية .

- عدم الانحياز فى التقييم لأي شخص أو جهة ما .

- عدم الترويج لجهة أو لفكرة ما إلا إذا كان ذلك لتدعيم نتائج عمل الخبير . و أى مساندة خلاف ذلك تكون خروج على أخلاقيات المهنة و الاشتراطات الموحدة .
- ان يتوافق تقييمه تماما مع الاشتراطات الموحدة لممارسة مهنة التقييم العقارى أو أى اشتراطات مكملتها لها وافق عليها الخبير عند قبول المهمة .
- البعد الكامل عن أى سلوك إجرامي .
- إلا يقبل مهمة تتضمن أى نتائج أو آراء محددة له مسبقاً .
- لا يقدم فى التقرير أى نتائج بطريقة غير واضحة أو يترتب عليها استنتاجات غير صحيحة أو بها غش أو تدليس و يجب عليه إلا يستخدم أو يقدم تقرير به خداع أو تزوير أو تزيف أو يسمح لأى من موظفيه أو أى شخص بتقديم تقرير به معلومات غير واضحة أو مزورة .
- لا يستخدم أو يعتمد على أى استنتاجات غير مثبتة تتصل بخصائص كالسلالة ، اللون ، الجنس ، الدين ، الموطن ، أمور وراثية ، العمر ، الدخل ، الحالة العائلية ، العجز الجسدي ، أو أى استنتاجات غير مثبتة مفادها ان الاعتماد على أى من العوامل السابقة سيؤدى إلى رفع قيمة التقييم .

تعليق على القاعدة :-

خبير التقييم الذى يعمل لدى مؤسسة أو جهة لا تلتزم بالاشتراطات السابقة عليه مسؤولية اخذ الخطوات المناسبة لأي موقف للتأكد من ان سلوكه يتفق و مقتضيات هذه الاشتراطات .

(2) الإدارة :-

أى أتعاب أو عمولات أو أشياء ذات قيمة غير معلن عنها تدفع للحصول على أعمال تقييم لخبير التقييم تعتبر غير مقبولة أخلاقياً (Unethical).

تعليق :-

أى رسوم أو عمالات أو أشياء ذات قيمة يتم دفعها للحصول على عملية معينة يجب ان تبين فى وثيقة التقرير المكتوب و فى أى خطاب مرسل مبين به النتائج و إلا اعتبر دفع هذه الأموال غير اخلاقى ، على ان المدفوعات داخل الشركة الواحدة و التى تدفع للموظفين لغرض تنمية أعمال الشركة تعتبر مقبولة . و المبدأ الأساسي للحصول على أى عملية هو الجدار قبل الدوافع المالية.

حصول المقيم على مكافأة أثناء إعداد تقييم مكلف له تعتبر غير اخلاقى إذا ارتبط ذلك بأية من

الأحوال التالية :-

- تقرير قيمة محددة مسبقاً .
 - اتباع اتجاه فى النتائج المهمة يتعاطف مع العميل .
 - القيمة المالية لرأى الخبير .
 - الوصول إلى قيمة معينة للتقييم شرط لمنح العمل للخبير .
 - حدوث حدث يتعلق مباشرة برأى المقيم و يخص الهدف من العملية .
- يعتبر الإعلان عن عمل الخبير بطريقة خاطئة أو مضللة أو مبالغ فيها أمر غير اخلاقى .

تعليق :

و يلاحظ انه فى الهيئات أو المجموعات التى تمارس عملية التقييم لا تكون الرسوم و المكافآت و الإعلانات مسئولية الفرد المقيم و مع ذلك تبقى مسئولية خبير التقييم فى التأكد من عدم وجود أى مخالفات لقواعد الاشتراطات الموحدة لممارسة مهنة التقييم العقارى فى أى عملية محددة توكلإ إليه . و ان شهادة الخبير الواردة بالتقرير يمكن التوقيع عليها حسب مقتضيات القواعد (2 - 3 و 3 - 2 و 5 - 3 و 6 - 8 و 10 - 3) من الاشتراطات الموحدة.

(3) السرية :-

خبير التقييم يجب عليه :-

- أن يحفظ سرية المعلومات التى يقدمها له العميل .
- ان يؤدى عملة بإخلاص أخذاً فى الاعتبار المصالح الخاصة المشروعة للعميل فى استخدامه للمعلومات السرية المقدمة إليه و عند قيامه بتقديم نتائج التقييم .
- خبير التقييم مسئول عن معرفته لكل قوانين حماية الخصوصية الفردية التى قد تنطبق على عملة خلال مهمة محددة و التى عليه اتباعها .
- لا يظهر المعلومات السرية أو نتائج العمليات المعدة للعميل لأي شخص آخر سوى العميل نفسه أو ما ينوب عنه أو جهات الدولة المختصة أو جهات أخرى مصرح لها بالاطلاع على هذه المعلومات حسب قانون الدولة أو لجان مراجعة التقييم إلا إذا كان إظهار هذه المعلومات للجان المراجعة

يتعارض مع القانون و من غير الاخ0لاقى قيام أى من أعضاء لجان المراجعة بإظهار أى معلومات وردت أمام اللجنة .

(4) حفظ المستندات :-

على خبير التقييم ان يعد ملف عمل لكل تقييم مراجعة تقييم أو استمارة تقييم .

ما يجب ان يحتويه ملف العمل :-

- اسم العميل .
- الهوية الذاتية (بالاسم أو النوع) لأي جهات أخرى تتوى استخدام التقرير .
- نسخ صحيحة لأي تقارير مكتوبة أو منقولة من أى وسيلة إعلامية (كتب ، مجلات ، ... الخ) .
- ملخصات لأي تقارير شفوية أو شهادات أو نسخة طبق الأصل من هذه الشهادات مشتملة على شهادة خبير التقييم موقعة و مؤرخة .
- كل البيانات و المعلومات و الوثائق الهامة لتدعيم أراء خبير التقييم و استنتاجاته و التى تظهر مدى توافق عملة مع الاشتراطات الموحدة لممارسة مهنة التقييم العقارى .
- ملخص للتقرير الشفوي يضاف إلى ملف العمل خلال وقت قصير فور إصدار التقرير الشفوي .
- على المقيم أن يحفظ ملف العمل لفترة 5 سنوات على الأقل بعد الإعداد أو على الأقل سنتان بعد آخر مشاركة فى أى مشكلة قضائية أعطيت فيها شهادة حول هذا التقييم و يجب عليه حفظ هذا الملف لديه أو

عمل الترتيبات اللازمة للحفاظ علي هذا الملف و استرجاعه بسهولة إذا طلب منه ذلك فى حال حفضة لدى طرف آخر .

تعليق :-

ملف العمل يحوى أدلة استخدام الخبير لكل المعلومات الضرورية و المطلوبة لإعداد عمله و التى تتطلبها الاشتراطات الموحدة و أى معلومات أخرى قد تكون ضرورية لاستكمال عمل الخبير .

و يجب العناية بالشكل العام ، الأسلوب ، الوسط المستخدم للسجلات المكتوبة - و التى ربما تكون مكتوبة باليد و غير رسمية - لمراعاة انه يمكن استعادتها من قبل المقيم خلال الفترة المحددة مسبقاً لاستعادة السجلات . و يجب مراعاة توافر ملف العمل قبل إصدار تقرير التقييم و توافر ملخص مكتوب لأي تقرير شفهي يجب ضمه إلى ملف العمل .

يراعى توافر ملف العمل لدى المقيم لإمكانية الحاجة إليه من قبل هيئة حكومية أو من قبل العميل للقيام بفحصه . كما يجب توافر ملف عمل لحالة " تقييم محدود الاستخدام " لتدعيم و تأكيد النتائج الواردة بالتقرير .

(ثانيا) القواعد العامة :-

(1) قاعدة الكفاءة (الجدارة) :-

يجب على المقيم قبل الموافقة على القيام بأي مهمة أن يحدد نوعيتها و يتأكد من توافر الخبرة و المعرفة لديه التى يتطلبها أداء هذه المهمة بكفاءة و إلا يجب عليه :-

- (1) يكشف عدم الخبرة أو المعرفة أو كلاهما للعميل قبل الموافقة على المهنة .
- (2) يتخذ كل الخطوات الضرورية أو المناسبة لكي يستطيع القيام بالمهمة على الوجه الأكمل .
- (3) يذكر قلة الخبرة أو المعرفة أو كلاهما و الخطوات التي اتخذت لسد هذا هذه الثغرة فى التقرير .

التعليق :-

نظراً لتعدد و تنوع خبرات خبراء التقييم فان عدم توافر عنصر الخبرة ينشأ عنه أعمال تقييم غير دقيقة و هذه القاعدة تتطلب ضرورة توافر العلم و الخبرة لدى الخبير للقيام بأي عملية تقييم.

قلة الخبرة قد تتمثل فى عدم الإلمام بأعمال تقييم نوع معين من المنشآت أو منطقة معينة أو سوق معين أو فيما يخص الأسس العلمية لطريقة حسابية معينة تستخدم فى إحدى طرق التقييم .

من الممكن ان يحاول المقيم استيفاء قلة الخبرة عن طريق الدراسة الشخصية أو الاستعانة بخبير آخر لديه الخبرة و المعرفة الكافية بهذا الأمر أو الاحتفاظ بموظفين لديه ممن يمكن ان يكملوا عدم توافر هذه الخبرة فى حالة التقييم الذى يتطلب خبرة جغرافية معينة على المقيم الذى يعانى من نقص الخبرة بمنطقة ما ان يقضى وقت كافي فى هذه لمنطقة لكي يفهم ملابسات و احتياجات السوق و عناصر العرض و الطلب بالسوق المحلى المتعلقة بنوعية الموقع و الأملاك التى يتم تقييمها . هذا الإلمام بالسوق المحلى أمر هام فى إمكان المقارنة بين حالات بيع أو إيجار مختلفة .

و فى حالة عدم توافر الفرصة لخبير التقييم للإقامة بالسوق المحلى لفهم كل احتياجات السوق يكون من المناسب ان يستعين بمقيم آخر من موقع المهمة نفسها لديه الخبرة اللازمة لإتمام العملية على الوجه الأكمل .

على الرغم من ان هذه القاعدة تتطلب ان يعلن الخبير عن أى نقص فى الخبرة لديه لقبول أى عملية محددة قبل قبولها فانه أحيانا يكتشف الخبير عدم توافر هذه الخبرة أثناء أدائه لعملة و حينئذ ينبغي عليه لإعلان عن عدم توافر الخبرة فوراً و اتخاذ الخطوات المناسبة للتغلب على هذا النقص .

(2) قاعدة الاستثناءات :-

تسمح هذه القاعدة بحدوث استثناءات عن بعض قواعد الاشتراطات الموحدة و التى تصنف إلى متطلبات تخصصية (Specific requirements) و ليس عن المتطلبات الملزمة (Binding Requirements)

خبير التقييم مسئول ان يثبت قبل قبول مهمة و اللجوء إلى استخدام هذه القاعدة ان مجال العمل المطبق سوف ينتج عنه أراء و استنتاجات سليمة يعتمد عليها - و كذلك يكون على الخبير التقييم مسئولية الكشف عن أى انحراف أو اختلاف عن المتطلبات التخصصية (Specific requirements)

يمكن لخبير التقييم ان يدخل فى اتفاقية لكي يؤدي مهمة ما مجال العمل (Scope Work) بها اقل من أو مختلف عن العمل الذى ربما يكون مطلوب من قبل المتطلبات التخصصية . و فى هذه الحالة يجب على خبير التقييم قبل بدء العمل ان :-

- يحدد ان الإجراءات المطلوب إتباعها فى عملية التقييم ليست قاصرة للحد الذى يؤثر على نتائج المهمة .

- يبين للعميل ان متطلبات المهمة اقل من أو مختلفة عن العمل المطلوب من قبل المتطلبات التخصصية و ان التقرير سيبين و يوضح هذه الاختلافات .

- يحصل على موافقة العميل على ان أداء خدمة التقييم المحدود سوف يكون مناسب و يحقق الاستخدام المراد .

التعليق :-

ليست كل المهام خاضعة للمتطلبات التخصصية . عندما تكون هناك متطلبات تخصصية غير منطبقة على عملية معينة ، تكون هذه المتطلبات التخصصية خارج الموضوع ذاته و بالتالى لا يكون هناك حاجة للاستثناء منها .

المتطلبات التخصصية تكون منطبقة عندما :-

- تتناول عوامل أو شروط موجودة فى المهمة المعطاة.

- تتناول طريقة تحليل نمطية فى مثل هذه المهمة .

و هذه المتطلبات تكون غير منطبقة عندما :-

- تتناول عوامل أو شروط غير موجودة فى المهمة المعطاة .

- تتناول طريقة تحليل غير نمطية للتطبيق فى مثل هذه المهمة .

- تتناول طريقة تحليل لا تعطى نتائج ذات قيمة فى حالة المهمة المعطاة.

لبعض المتطلبات التخصصية القابلة للتطبيق على المهمة المعطاة يكون من الضروري أن تظهر في الآراء و الاستنتاجات المنطقية . و عندما تكن المتطلبات التخصصية موجودة فى المهمة لا يسمح بالاستثناء .

يسمح بحدوث استثناء عن هذه المتطلبات التخصصية القابلة للتطبيق على المهمة المعطاة عندما تكون غير ضرورية للوصول إلى آراء واستنتاجات منطقية .

المتطلبات التخصصية تعتبر قابلة للتطبيق و ضرورية عندما :-

- تتناول عوامل أو ظروف موجودة فى المهمة المعطاة .
- تتناول طريقة تحليل تمارس بطريقة فى مثل هذه المهمة .
- عدم الأخذ بهذه العوامل أو الشروط أو التحليل سيؤثر تأثير هام على منطقية النتائج .
- تقاس الممارسة النمطية للمهمة المعطاة بالآتي :-
- توقعات المشاركين فى السوق العقارى لخدمات التقييم .
- عندما تكون هذه الممارسة مشابهة لممارسات خبراء تقييم آخرين عند أداء نفس المهمة أو ما يشبهها .

فى حالة دخول المقيم فى اتفاقية لى يؤدى مهمة التقييم التى تتطلب أشياء خلاف أو اقل من المتطلبات التخصصية يجب ان يحتوى التقرير على إيضاح و تفسير كامل للاستثناءات من هذه القواعد التخصصية .

الاستثناء من القواعد التالية غير مسموح به :-

2-1 و 5-1 و 1-2 و 2-2 و 3-2 و 1-3 و 1-4 و 2-4 و 1-5 و 2-5 و 3-5 و 1-6 و 3-6 و 6-6 و 7-6 و 8-6 و 1-7 و 25-7 و 5-7 و 1-8 و 2-8 و 3-8 و 1-9 و 2-9 و 3-9 و 5-9 و 2-10 و 3-10 . و هذه القواعد يشار إليها داخل الاشتراطات بعبارة " أنها قواعد ملزمة " .

قاعدة الاستثناءات لا تطبق على التعريفات ، الديباجات ، أخلاقيات المهنة ، قاعدة الجدارة ، قاعدة الاستثناءات القانونية ، قاعدة المقاييس التكميلية .

(3) قاعدة الاستثناءات القانونية :-

القاعدة :-

فى حالة وجود أى جزء من هذه الاشتراطات مخالف للقانون أو للسياسة العامة لأي سلطة قضائية فيلغى هذا الجزء قط و لن يكون له أى تأثير فى هذه السلطة القضائية .

التعليق :-

الهدف من قاعدة الاستثناءات القانونية قاصر على حفظ أو فصل بند بقصد حماية ائزان الاشتراطات الموحدة لممارسة مهنة التقييم العقارى .

لو ان أو أكثر من هذه الأجزاء اعتبر مخالف للقانون أو للسياسة العامة للسلطة القضائية فمن المنطقي ألا يكون هناك إخلال بالاشتراطات الموحدة لممارسة مهنة التقييم العقارى بتجاهل المقيم لهذه الأجزاء .

انه يعتبر خداع من خبير التقييم ان يتجاهل جزء أو أجزاء من الاشتراطات الموحدة لممارسة مهنة التقييم العقارى - الممكن تجاهلها - دون ان يبين ذلك فى تقريره و كذلك عليه بيان السلطة القانونية التى بررت له هذا التجاهل .

فى قاعدة الاستثناءات القانونية فان القانون يعنى مجموعة القواعد الإجبارية بقوة قانونية التى تنشأ عن طريق المنظمة الحكومية الحاكمة ، هذا المجلد العام يعنى الاحتواء دون حدود الدستور الاتحادي و الفيدرالي أحكام المحاكم أو أى قواعد قانونية واضحة و منظمة .

السياسة العامة القواعد التى تحدد المقاييس الأخلاقية و المادية للسلوكيات الحالية بصفة عامة للجماعة ككل و تنظم عن طريق محاكم بمساعدة الدول السلطة القضائية ترجع إلى منظمة قانونية لسن القوانين .

(4) قاعدة الاشتراطات التكميلية :-

الاشتراطات الموحدة تمثل القاعدة العامة لكل ممارسات التقييم . يمكن إصدار اشتراطات تكميلية قابلة للتطبيق على المهام المعدة لأغراض تخصصية أو أغراض أو منشآت خاصة عن طريق وكالات حكومية مؤسسات تدعمها الحكومة أو الهيئات التى تضع السياسات العامة .

على خبير التقييم و العميل يجب ان يتأكدوا من وجود اشتراطات تكميلية قد نشرت بالإضافة لهذه الاشتراطات الموحدة و ما إذا كان من الواجب أخذها فى الاعتبار عند أداء المهمة أم لا .

التعليق :-

ان الهدف من الاشتراطات التكميلية هو تعزيز الاشتراطات الموحدة لممارسة مهنة التقييم العقاري بطلبات أكثر من المتطلبات الخاصة بها . هذه الاشتراطات التكميلية لا يصح ان تقلل من غرض ، مضمون و محتوى متطلبات الاشتراطات الموحدة لممارسة مهنة التقييم العقاري .

فى حالة الموافقة على أداء مهمة تشمل بعض الاشتراطات التكميلية على خبير التقييم ان يلتزم باستيفاء متطلبات الاشتراطات التكميلية مثلها كمثل متطلبات الاشتراطات الموحدة لممارسة مهنة التقييم العقاري بكفاءة .

خبير التقييم الذى يعلن ان المهمة المكلف بها سيتم استكمالها بأخذ اشتراطات تكميلية متفق عليها فى الاعتبار و يفشل متعمداً فى ذلك يكون قد اخل بقاعدة أخلاقيات المهنة ، أما الذى يفشل فى تطبيق هذه القواعد التكميلية نتيجة للإهمال أو عدم معرفة فيكون قد اخل بقاعدة الجدارة .

ملحق رقم (2)



كلية الدراسات العليا - إدارة تشييد



“تاريخ ومعوقات ومستقبل تطور التقييم العقاري في السودان”

إشراف الدكتور:

م. مدثر سليمان

إعداد الطالبة:

مروة إبراهيم الحسن

Email: Marwaaa2012@gmail.com

يهدف هذا الاستبيان الى دراسة تاريخ ومشاكل مهنة التقييم العقاري في السودان من خلال التركيز على كل الأطراف التي تعمل في هذا المجال سواء (عملاء - شركات - بنوك - مؤسسات حكومية) بحيث يتم تحليل هذه المعلومات لتطور مهنة التقييم العقاري لتحقيق الأهداف المنشودة.

كل المعلومات أدناه تستخدم من أجل دراسة علمية فقط

اشكركم على مشاركة آرائكم

1- المعلومات الشخصية

الاسم (اختياري) _____

اسم الشركة (اختياري) _____

المسمى الوظيفي

☐	مهندس	☐	رئيس قسم التقييم بالشركة	☐	مدير عام
☐	أخرى	☐	مقيم تحت الخبرة	☐	مدير مشروعات

المؤهل الأكاديمي

☐ بكالوريوس	☐ ماجستير	☐ دكتوراة	☐ أخرى
------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

الى أي من المنظمات التالية تنتمي

☐ حكومية	☐ قطاع خاص	☐ بنك	☐ مقيم فرد
---------------------------------	-----------------------------------	------------------------------	-----------------------------------

الخبرة العملية (سنة)

☐ 5-1	☐ 10-5	☐ 15-10	☐ 15- فما
------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	----------------------------------

القسم الثاني: -

تاريخ قسم التقييم العقاري بالشركة: -

* متى تم تأسيس قسم تقييم الأصول بمؤسستكم العامة؟ بين عام

2000- ☐ /1 2010- ☐ /2 2017- ☐ /3

* ماهي وظيفة أغلب المباني التي تم تقييمها؟

1/ مباني سكنية ☐ 2/ مباني تجارية ☐ 3/ مباني صناعية ☐ أخرى ☐

* ماهي خبرة المقيمين العاملين بالشركة؟

1/ 10-5 سنة ☐ 2/ 15-10 سنة ☐ 3/ 15 سنة- فوق ☐

* هل تم تقييم لأصول غير ملموسة مثل (مباني أثرية - علامة تجارية - براءة اختراع)

1/ نعم ☐ 2/ لا ☐

* ماهي الطبيعة الأساسية لعمل الشركة؟

1/ تقييم فقط ☐ 2/ تقييم أصول ونشاطات أخرى مثل (استشارية.. الخ) ☐

* تاريخ تقييم الأصول في السودان يفتقر الى حفظ البيانات وتسجيل المعلومات؟

1/ أوافق بشدة ☐ 2/ أوافق ☐ 3 / لا أوافق ☐ 4 / الى حد ما ☐

* هل لديك علم تام بأهم مؤسسي تقييم الأصول في السودان سواء افراد ام شركات؟

1/ نعم ☐ 2/ لا ☐ 3/ نوعا ما ☐

* اغلب العملاء والثقافة لدى الشعب السوداني ينظر على انه لا يوجد فرق بين المقيم والسماسر؟

1/ أوافق بشدة ☐ 2/ أوافق ☐ 3/ لا أوافق ☐ 4/ الى حد ما ☐

* في حالة البحث عن تقييم الأصول تجد المعلومات بكل سهولة ومتوفرة بكثرة سواء في مواقع الانترنت او المكتبات

1/ أوافق بشدة ☐ 2/ أوافق ☐ 3/ لا أوافق ☐ 4/ الى حد ما ☐

القسم الثالث: -

المعوقات والمشاكل التي تواجهه مهنة تقييم الأصول: -

* هل تعتمد على السماسر كمرجع لأسعار الأراضي لكافة التفاصيل والاسعار؟

1/ دائما ☐ 2/ أحيانا ☐ 3/ لا اعتمد عليهم ☐ 4/ الى حد ما ☐

* السماسرة يتحكمون في وضع أسعار الأراضي على حسب وجهه نظرهم وخبرتهم

1/ أوافق بشدة ☐ 2/ أوافق ☐ 3/ لا أوافق ☐ 4/ الى حد ما ☐

* كيف يتم حساب قيمة الاتباع بالنسبة لتقييم ما؟

1/ نسبة من قيمة الأصل الذي تم تقييمه ☐ 2/ مبلغ محدد تم تحديده من قبل مجلس الإدارة لكل حالة ☐

3/ قيمة متفق عليها بين كل الشركات العاملة في المجال ☐

*هل تم تقييم لعميل او شركة اجنبية لأصول سودانية من قبل الشركة في الفترة الماضية؟

1/ نعم ☐ 2/ لا ☐

*ما هو الغرض من التقييم بالنسبة لأغلب الأصول التي تم تقييمها؟

1/ الرهن ☐ 2/ التركة (المحكمة) ☐ 3/ البيع او الشراء ☐ 4/ شخصية ☐

*اغلب المشكلات التي تواجهك اثناء عملية التقييم تأتي من جانب؟ قم بترتيبها تنازليا على حسب أكبر نسبة

1/ البنوك ☐ 2/ السماسرة ☐ 3/ العميل ☐ 4/ القوانين المحلية ☐

*هل تم إعادة تقييم لعمل خاص بالشركة من قبل جهة معينة؟ طعن في التقييم الخاص بكم

1/ نعم ☐ 2/ لا ☐ لا اعلم ☐

*تأسيس البنوك لشركات تعمل في التقييم والرهن معا ... تضارب مصالح

1/ أوافق بشدة ☐ 2/ أوافق ☐ 3/ لا أوافق ☐ 4/ الى حد ما ☐

*سوق تقييم الأصول يتمتع بالشفافية وتبادل المعلومات بين الشركات

1/ أوافق بشدة ☐ 2/ أوافق ☐ 3/ لا أوافق ☐ الى حد ما ☐

*ما هي العملة المستخدمة والمعتمدة للشركة في تقييم الأصول؟

1/ العملة المحلية (ج. س) ☐ 2/ عملة اجنبية (الدولار) ☐ أخرى _____

*هل لدى الشركة تعامل رسمي في عمل تقييم الأصول مع أحد البنوك؟

1/ نعم ☐ 2/ لا ☐ 3/ نوعا ما ☐

القسم الرابع: -

تطور مهنة التقييم العقاري في السودان: -

*ما هي الطريقة المعتمدة لديكم في تقييم الأصول؟

1/ طريقة التكلفة ☐ 2/ طريقة المقارنة بالبيع ☐ 3/ طريقة الدخل ☐ 4/ أكثر من طريقة ☐ (حددها) _____

* ماهي الآلية المتبعة في حساب الاهلاك؟

1/ حسابية ☐ 2/ على حسب الخبرة ☐ نسبة معينة ☐ 4/ مرجعية الى جهة معتمدة ☐

* ماهي المعايير المتبعة لدى عمل الشركة؟

1/ معايير عالمية مثل (IVS – USPAP) ☐

2/ معايير محلية مثل منشورات بنك السودان المركزي ☐

3/ الخبرة ☐

* هل لديكم عضوية عالمية في أي من اتحادات التقييم العالمية او العربية؟

1/ نعم ☐ 2/ لا ☐

* التضخم في الاقتصاد المحلي أدى الى الارتفاع الشديد في أسعار العقارات؟

1/ أوافق بشدة ☐ 2/ أوافق ☐ 3/ لأوافق ☐ الى حد ما ☐

* عند استخدام طريقة المقارنة بالبيع تتم المقارنة عن طريق معرفة تفاصيل؟

1/ 3 نماذج ☐ 2/ نموذجين ☐ 3/ نموذج واحد ☐

* صفات المقيم الأخلاقية والعالمية تنطبق على الشركات المحلية؟

1/ أوافق ☐ 2/ لا أوافق ☐ 3/ نوعا ما ☐

* مهنة تقييم الأصول متجهة نحو التطور في السودان

1/ أوافق ☐ 2/ لا أوافق ☐ 3/ الى حد ما ☐

* تقديم التقرير النهائي للعميل يتبع طريقة؟

1/ المعايير العالمية (IVS – USPAP) ☐ 2/ المعايير المحلية ☐ 3/ الخبرة ☐

*السماسة فنة مهمة ولهم دور في تقييم الأصول بشرط وضع لوائح وقوانين يجب الالتزام والعمل بها

1/ أوافق ☐ 2/ لا أوافق ☐ 3/ الى حد ما ☐

*هل يهتم قسم تنمية الموارد البشرية بالشركة بتدريب الكوادر عن طريق دراسة دورات في تقييم الأصول سواء داخل او خارج السودان؟

1/ نعم ☐ 2/ لا ☐ 3/ ضمن الخطة مستقبلا ☐

*هل لدى الشركة اشتراك في مواقع شبكة الانترنت مثل موقع (مثل موقع نظام عقار كنترول)

1/ نعم ☐ 2/ لا ☐ 3/ ضمن الخطة مستقبلا ☐

*أسباب ارتفاع أسعار العقارات نتيجة ل...قم بتتريبيها تنازليا على حسب أكبر نسبة

1/ الطلب أكثر من العرض (عدم اتزان معادلة العرض والطلب) ☐

2/ ثقافة المغترب السوداني ان اضمن استثمار هو امتلاك عقار بغض النظر عن سعره (فئة كبيرة) ☐

3/ الهجرة من الولايات الى العاصمة والسكن بها ☐

4/ ترويج السماسة الى منطقة محددة وزيادة أسعارها ☐

تقديم أي توصيات بخصوص تطور تقييم الأصول في السودان.

1/ _____

2/ _____

3/ _____

شكرا لحسن تعاونكم وصبركم