المنهج الأساسي لدورة تقدير القيم

اعتماد عطوفة المدير العام

.....

منهاج تقدير القيم العقارية المعتمد للمحتوى التدريبي

- البيانات إلى القرار
- منهج تقدير القيم العقارية
- التمهيد والإطار العلمي
- المهارات المعرفية

الفهرس

الغلاف	1
انفوغرافيك المنهاج	2
الفهرس	3
فريق العمل	5
التعريفات لغايات هذه المادة	7
مفاهيم عامة	9
تمهيد	10
مقدمة	10
الإطار العلمي للمنهاج	10
الأهداف العامة للمنهاج	11
مخرجات التعلم المتوقعة	12
الغايات من التقدير العقاري	13
المعنيون بالتقدير العقاري	15
الوحدة الأولى: المرحلة التحضيرية	16
1.1 مدخل المرحلة	16
1.2 قراءة المستندات المتعلقة	16
1.3 تصنيفات عقارية	17
1.4 فهم طبيعة المهنة	17
1.5 جمع البيانات وتنظيمها	17
1.6 المهارات الحسابية والرقمية	17
1.7 معرفة الموقع والوصول إليه	18
1.8 كلف الإنشاء والتشطيبات	18
1.9 الكشف والقياسات	18
1.10 خلاصة المرحلة	19
الوحدة الثانية: المرحلة التأسيسية ورفع الكفاءة المعرفية	20
2.1 مدخل المرحلة والمبادئ الأساسية	20

2.2 علم الاقتصاد وعناصر القيمة	20
2.3 العرض والطلب في السوق العقاري	22
2.4 علم المال والقيمة الزمنية للنقود	25
2.5 علم القانون والحوكمة	26
2.6 حوكمة عملية التقييم العقاري	28
2.7 علم الاجتماع وتأثير الموقع	31
2.8 العلوم الهندسية	31
2.9 العلوم البيئية والاستدامة	32
2.10 خلاصة المرحلة	32
الوحدة الثالثة: العوامل المؤثرة في القيمة العقارية	33
3.1 مقدمة في العوامل المؤثرة في القيمة	33
3.2 العوامل القانونية والتنظيمية	33
3.3 العوامل الاقتصادية والسوقية	34
3.4 العوامل الطبيعية والجغرافية	34
3.5 العوامل الهندسية والفنية	35
3.6 المساحة والتصميم والتشييد	35
3.7 العلاقة بين العوامل والقيمة المقدرة	36
3.8 أمثلة تطبيقية على أثر العوامل في القيمة	36
الوحدة الرابعة: عملية التقييم وتطبيق أساليبها	38
4.1 عملية التقييم	38
4.2 مراحل وخطوات عملية التقييم العقاري	38
4.3 تطبيق أساليب التقييم	38
أسلوب السوق (المقارنة)	38
أسلوب الدخل	38
أسلوب الكلفة	40
الوحدة الخامسة: التوثيق	41
متطلبات التقرير الاحترافي	41

بيانات التقرير	41
المرفقات المعززة للتقرير	41
الوحدة السادسة: مرحلة التدريب العملي	47
6.1 مدخل المرحلة	47
6.2 التحقق من الموقع وحدود العقار	47
6.3 التمارين الحسابية والمعادلات	48
6.4 إعداد الوصف الفني للعقار	48
6.5 تحديد منطقة الدراسة	48
6.6 جمع البيانات وتحليلها	48
6.7 التدريب على الحاسوب والتقنيات	48
اخلاء المسؤولية	49
الملاحق ، المراجع والمصادر	

فريق العمل

الاسم	الاختصاص والجهة
الأستاذة رانيا بشابشة	الاختصاص القانوني (دائرة الأراضي والمساحة)
المهندس محمد عدوان	مقدّر وخبير عقاري (دائرة الأراضي والمساحة)
المهندس عمر الربيع	مقدّر وخبير عقاري (دائرة الأراضي والمساحة)
المهندس (محمد علي) جلوقة	مقدّر وخبير عقاري (جمعية المقدّرين العقاريين)
السيد راشد كوكش	مقدّر وخبير عقاري (القطاع الخاص)
السيد إسماعيل الحافي	عضو (دائرة الأراضي والمساحة)
السيد رامي الشروف	مقرّر اللجنة العلمية لكتابة المنهاج (دائرة الأراضي والمساحة)

دائرة الأراضي والمساحة
المملكة الأردنية الهاشمية
$V = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \ldots + \varepsilon$
β_1 التنظيم = 1.50
β_2 المساحة = 0.80
β_3 الموقع = 1.20
β_4 الشارع = 0.90
β_5 الطابق = 0.70
Regression
GIS
مناطق القيمة الأرضية
منطقة مرتفعة
منطقة متوسطة
منطقة متوسطة
منطقة منخفضة
منطقة منخفضة جداً
Zoning
سكن A
سكن B
سكن C
سكن D
QF
شمال
= 1.0
= 0.7
= 0.58
القيمة الإدارية
ملفات عقارية
تقديرات أراضي
تقييم أبنية
قوانين وأنظمة
تقارير إدارية
التقييم العقاري
دقة ... عدالة ...
تنمية
تقييم الأراضي
تقدير الأبنية
التدريب وبناء القدرات
نموذج التقييم الإداري
AVM
الأردن
أرض .. وقيمة .. وتنمية
Real Estate Valuation
Mass Appraisal
GIS & Spatial Analysis
Property Taxation
AVM & Machine Learning
تقييم تطوير أدلة
قهوة المخططات والأرقام
جدول معاملات التقدير
الرقم | البيان
1.00 | شقة سكنية (بناية)
1.50 | فيلا
1.00 | حجر / مبنى > 500 م²
0.66 | حجر / مبنى 201 - 500 م²
0.50 | حجر / مبنى 0 - 200 م²
1.00 | فيلا متصلة (شبه فيلا)
0.70 | حجر مستقل
0.50 | حجر مستقل أقل من 4 واجهات
قيم عادلة ... لمستقبل أفضل
قطعة أرض
تحليل
نمذجة
تدريب
قائمة اليوم:
مراجعة ملفات
تحليل خرائط
تشغيل النموذج
إعداد تقرير
تدريب الزملاء
عمان
الزرقاء
إربد
العقبة

I. تعريفات لغايات هذه المادة

المصطلح	الصياغة المعتمدة
العقار	الأرض وما عليها من المنشآت الثابتة والمستقرة في مكانها، غير قابلة للنقل منها إلى مكان آخر بدون تلف كالمباني التي تتصل بالأرض اتصال قرار.
البناء	منشأة قائمة على الأرض؛ ويُتحقق من استقلالها القانوني ووصفها من سند التسجيل والمخططات والوثائق الرسمية.
الوحدة أو الشقة	جزء محدد أو مفرز من بناء، وقد تشمل وحدة سكنية أو مكتبية أو تجارية، ويحدد نطاقها القانوني من السجل والمخططات.
الحصة الشائعة	نسبة أو حصة غير مفرزة مادياً في ملكية مشتركة، ولا تُعامل تلقائياً كملكية مفرزة من حيث السيولة أو الاستخدام.
الحق العقاري	حق الملكية أو الانتفاع أو الارتفاق أو الإيجار طويل الأمد أو غيره من الحقوق المؤثرة في المنفعة والقيمة، بحسب القانون والسجل.
الخارطة العقارية	مخطط أو مرتسم يوضح شكل الأرض وأبعادها وحدودها وموقعها ومشتملاتها، وتُقرأ مع الوثائق الرسمية ذات الصلة.
المساحة الفعلية	المساحة التي تظهر بالقياس أو الكشف في الواقع؛ ويجب بيان أي فرق عن المساحة القانونية دون تسويته افتراضياً.
القيمة	استنتاج مهني كمي أو رأي بالقيمة في تاريخ محدد وعلى أساس قيمة محدد، وليس بالضرورة ثمناً أو مبلغاً متحققاً في معاملة.
أساس القيمة	الافتراض أو المنطلق الذي تُحدد بموجبه القيمة، مثل القيمة السوقية أو الاستثمارية أو العادلة أو قيمة التصفية أو قيمة التأمين، وفق الغرض والمرجع المعتمد.
السعر	التعبير النقدي عن مبلغ مطلوب أو متفاوض عليه أو مدفوع في وقت ومكان معينين؛ وقد يختلف عن القيمة.
التقييم العقاري	يركز على قيمة الموقع الجغرافي والمساحة، ويقيس القيمة الكامنة للأرض بناءً على ما يمكن بناؤه فوقها مستقبلاً وفرص التطوير العقاري، مع مراعاة نوع التنظيم القانوني وخصائص العقار.
التقدير العقاري	يهتم بتقدير القيمة السوقية للعقار ككل بوصفه وحدة متكاملة (أرض + بناء)، ويقيس قيمة المنفعة الحالية للمبنى والسكن فيه أو استثماره، مع مراعاة عمر المبنى وحالته الإنشائية والاستهلاك والتقادم الفني.
القيمة السوقية	المبلغ التقديري الذي يتم به تبادل الأصل أو الحق بين مشترٍ راغب وبائع راغب، بعد تسويق مناسب، وبلا إكراه، مع توافر المعرفة المعقولة لدى الطرفين؛ ويُذكر المرجع المعتمد للتعريف.

الدخل الإجمالي المحتمل	الدخل السنوي المتوقع عند إشغال الأصل وفق الإيجار السوقي أو التعاقدي المناسب، قبل خصم الشغور والتحصيل.
معدل الرسملة	معدل يعكس علاقة صافي دخل التشغيل بقيمة الأصل في سوق أو فترة محددة، ويُشتق من بيانات قابلة للمقارنة ويُفصح عن مصدره.
أعلى وأفضل استخدام	الاستخدام المحتمل الذي يكون مسموحاً به قانوناً، وممكناً فيزيائياً، ومجدياً مالياً، ويحقق أعلى إنتاجية للقيمة ضمن القيود القائمة.

II. المفاهيم العامة

1. **العقار والحقوق العقارية:** لا يقتصر التقييم على الأرض أو البناء من الناحية المادية، بل يتناول الحقوق والمصالح القانونية المرتبطة بالعقار، بما في ذلك حق الملكية وحقوق الانتفاع والارتفاق والقيود والاستعمالات المسموح بها.
2. **القيمة والسعر والتكلفة:** القيمة رأي تقديري مهني، والسعر هو المبلغ المتفق عليه في معاملة فعلية، أما التكلفة فهي المبلغ اللازم لإنشاء أو استبدال أصل أو مكوّن معين. ولا يلزم أن تتساوى هذه العناصر في جميع الحالات.
3. **أساس القيمة:** المرجع أو الافتراض الذي يحدد نوع القيمة المطلوب تقديرها وطريقة تفسيرها، مثل القيمة السوقية أو القيمة الاستثمارية أو القيمة العادلة أو القيمة لأغراض إدارية.
4. **غرض التقييم:** الغاية التي يُعد التقييم من أجلها، كإتمام البيع أو التمويل أو فرض الرسوم أو إعداد التقارير المالية أو اتخاذ قرار إداري، ويؤثر الغرض في نطاق العمل وأساس القيمة والبيانات المطلوبة.
5. **تاريخ التقييم:** التاريخ الذي تنسب إليه نتيجة التقييم، إذ إن القيمة تتأثر بالظروف الاقتصادية والسوقية السائدة في ذلك التاريخ.
6. **السوق العقاري:** البيئة التي يتم فيها عرض العقارات وطلبها وتداول الحقوق المرتبطة بها، وتتأثر بعوامل الموقع والاستعمال والدخل والتمويل والتشريعات ومستوى العرض والطلب.
7. **التحليل السوقي:** دراسة خصائص السوق واتجاهاته ومؤشراته، وتحليل المعروض والطلب والأسعار والمعاملات والمنافسة، بهدف تحديد العوامل المؤثرة في قيمة العقار.
8. **الاستخدام الأعلى والأفضل:** الاستخدام الأكثر احتمالًا للعقار، على أن يكون مسموحًا به قانونًا، وممكنًا من الناحية المادية، ومجديًا من الناحية المالية، ويحقق أعلى إنتاجية ممكنة.
9. **البيانات والأدلة السوقية:** المعلومات المستخدمة في التقييم، ويجب أن تكون ملائمة وموثوقة وقابلة للتحقق وحديثة بقدر مناسب، مع التمييز بين المعاملات المنفذة والعروض السعرية والتقديرات غير المؤيدة.

10. **مناهج التقييم:** الطرق المهنية الرئيسة للوصول إلى القيمة، وتشمل منهج المقارنة السوقية، ومنهج الدخل، ومنهج التكلفة، ويُختار المنهج وفق طبيعة العقار والغرض من التقييم وتوافر البيانات.
11. **التسويات والمقارنات:** عملية تعديل أسعار العقارات المقارنة بما يعكس الفروق بينها وبين العقار محل التقييم، مثل الموقع والمساحة والاستعمال والحالة والعمر والحقوق والقيود.
12. **الافتراضات والقيود:** الشروط أو الفرضيات التي يعتمد عليها التقييم، ويجب الإفصاح عنها وبيان أثرها، خصوصًا عندما تكون المعلومات ناقصة أو عندما يتعذر التحقق من بعض عناصر العقار أو السوق.
13. **الرأي المهني وعدم اليقين:** نتيجة التقييم تقدير مهني مبني على البيانات والتحليل، وليست حقيقة حسابية مطلقة؛ لذلك يجب مراعاة مستوى عدم اليقين ومدى دقة البيانات والافتراضات المستخدمة.
14. **الاستقلالية وأخلاقيات المهنة:** التزام المقدّر بالحياد والموضوعية وتجنب تعارض المصالح والمحافظة على السرية والإفصاح عن أي مؤثرات قد تؤثر في نتيجة التقييم.
15. **جودة تقرير التقييم:** يجب أن يتضمن التقرير تحديد العقار والغرض وتاريخ التقييم وأساس القيمة ونطاق العمل والبيانات والمناهج والافتراضات والتحليل والنتيجة النهائية بصورة واضحة قابلة للفهم والمراجعة.
16. **التقييم الإداري:** منهج يعتمد على تطبيق نماذج ومعايير موحدة على عقارات متشابهة، باستخدام خصائص قابلة للقياس، مع إحالة الحالات الاستثنائية أو غير المتجانسة إلى التقييم الفردي المتخصص.
17. **التعديل الزمني:** تعديل يُجرى على سعر المقارن لبيان التغير في مستوى الأسعار بين تاريخ معاملته وتاريخ التقييم. ويجب أن يستند إلى اتجاه سوقي أو مؤشر أو تحليل معاملات قابل للتحقق، وألا يُستخدم كنسبة افتراضية غير مسندة .

تمهيد

يُعدّ التقدير العقاري من المهن التي تجمع بين المعرفة الفنية والحكم المهني السليم. فالمقدّر العقاري لا يتعامل مع أرقام مجردة، وإنما يقرأ الوثائق والخرائط والأنظمة، ويدرس خصائص العقار وحقوقه واستعمالاته، ويتابع حركة السوق، ثم يوازن بين المعلومات المتاحة للوصول إلى نتيجة واضحة يمكن تفسيرها ومراجعتها.

وقد أُعدّ هذا المنهاج ليكون مادة تدريبية عملية للمتقدمين إلى امتحان رخصة مزاولة مهنة التقدير العقاري. ويركز على تزويد المتدرب بالمعارف الأساسية التي يحتاج إليها لفهم موضوعات الامتحان، وربط الجانب النظري بالتطبيق العملي من خلال الأمثلة والمسائل والحالات ذات الصلة بأعمال التقدير.

ويتناول المنهاج المفاهيم الرئيسة في التقييم العقاري، وقراءة المستندات والوثائق، وفهم التشريعات والتصنيفات والاستعمالات، وتحليل السوق والبيانات، والتمييز بين القيمة والسعر والتكلفة، والتعرف إلى مناهج التقييم المختلفة، وكيفية اختيار المنهج المناسب لكل حالة.

ولا يهدف هذا المنهاج إلى تقديم معلومات للحفظ فقط، بل إلى تدريب المتقدم على طريقة التفكير المهني؛ بحيث يتمكن من فهم السؤال، وتحديد البيانات المطلوبة، وتطبيق القاعدة المناسبة، وتحليل النتائج بصورة منطقية ودقيقة. كما يؤكد على أهمية النزاهة والاستقلالية والموضوعية والسرية والإفصاح عن تعارض المصالح، باعتبارها عناصر أساسية في ممارسة المهنة والحفاظ على الثقة بنتائج التقييم.

➢ الإطار العلمي للمنهاج

تقوم مهنة التقدير العقاري على فهم الأرض والبناء والحقوق المرتبطة بالعقار، إلى جانب دراسة استعمالاته وموقعه والظروف المؤثرة في قيمته. ومن خلال جمع هذه المعلومات وتحليلها، يكوّن المقدّر رأيًا مهنيًا يستند إلى أسس واضحة وأدلة قابلة للتحقق، بعيدًا عن الانطباع الشخصي أو التقدير العشوائي. ولذلك ترتبط المهنة بالعديد من المجالات، كالأنظمة والقوانين والاقتصاد والتمويل والجوانب الفنية والاجتماعية.

وقد أُعدّ هذا المنهاج ليكون أساسًا تدريبيًا منظمًا للراغبين في دخول مهنة التقدير العقاري والاستعداد لامتحان رخصة مزاولة المهنة. وهو يقدم المعارف الأولية التي يحتاجها المتدرب لفهم طبيعة العمل، والتعرف إلى المصطلحات والمبادئ الأساسية، والانتقال تدريجيًا من الجانب النظري إلى التطبيقات والمسائل العملية.

ويتناول المنهاج كيفية قراءة المستندات العقارية، وفهم الاستعمالات والتصنيفات والحقوق، وجمع البيانات المتعلقة بالعقار والتحقق منها، والتعرف إلى أساليب التقييم وتحليل السوق وإعداد التقارير. كما يركز على أن ممارسة المهنة لا تعتمد على المعرفة الفنية وحدها، بل تتطلب الالتزام بالموضوعية والاستقلالية والنزاهة والسرية وأخلاقيات العمل، حتى تكون نتائج التقييم أكثر دقة ووضوحًا وقابلية للاعتماد.

➢ الأهداف العامة للمنهاج

أولًا: المعرفة والفهم

- قراءة المستندات والوثائق الحكومية ذات الصلة بالعقارات، واستخلاص البيانات الأساسية منها.
- التعرف إلى التصنيفات العقارية والاستعمالات والقيود التنظيمية المرتبطة بها.
- فهم المصطلحات والمفاهيم الأساسية في التقدير والتقييم العقاري.
- تفسير أثر العوامل القانونية والاقتصادية والفنية في قيمة العقار.
- فهم المبادئ العامة والمعايير المهنية ذات الصلة بالتقييم العقاري.
- التمييز بين أسس القيمة وأغراض التقييم المختلفة.
- فهم طبيعة الأسواق العقارية وآليات عملها ومؤشراتها الرئيسة.

ثانيًا: المهارات الفنية والتطبيقية

- جمع البيانات العقارية من مصادرها المختلفة والتحقق من مدى موثوقيتها.
- إجراء الكشف الميداني وتوثيق خصائص العقار وعناصره المؤثرة في القيمة.
- تحليل السوق العقاري واستخلاص المؤشرات والاتجاهات ذات الصلة.
- تطبيق منهج المقارنة السوقية من خلال مقارنة البيوعات وإجراء التسويات اللازمة.
- تطبيق منهج التكلفة في تقييم العقارات والأصول العقارية.
- تطبيق منهج الدخل في تقييم العقارات المدرة للدخل.
- اختيار منهج التقييم المناسب وفق طبيعة العقار والغرض من التقييم وتوافر البيانات.
- إجراء الحسابات اللازمة للوصول إلى القيمة التقديرية.
- إعداد تقرير تقييم واضح ومنظم ومتوافق مع المتطلبات المهنية.

ثالثًا: المهارات التحليلية واتخاذ القرار

- تحليل البيانات العقارية وربطها بخصائص العقار والسوق.
- تقييم جودة المعلومات ومصادرها ومدى صلاحيتها للاستخدام.
- مقارنة البدائل والبيوعات واستخلاص المؤشرات المناسبة.
- تحديد الافتراضات والعوامل التي قد تؤثر في نتيجة التقييم.
- تفسير النتائج والوصول إلى رأي مهني يستند إلى الأدلة والتحليل.
- تبرير اختيار المنهج والنتيجة النهائية بصورة منطقية ومهنية.

رابعًا: القيم والسلوك المهني

- الالتزام بأخلاقيات مهنة التقدير والتقييم العقاري.
- المحافظة على السرية المهنية وحماية المعلومات والوثائق.
- الالتزام بالنزاهة والاستقلالية والحياد والموضوعية.
- الإفصاح عن أي تعارض محتمل في المصالح.
- تحمل المسؤولية المهنية تجاه أصحاب العلاقة والجهات المستفيدة من نتائج التقييم.

مخرجات التدريب في التقدير العقاري

المرحلة الأولى : دور المدرب		
تبسيط المفاهيم	ربط النظرية بالتطبيق	إدارة النقاش

المرحلة الثانية : أهداف التدريب		
المفاهيم والمصطلحات	التشريعات والتعليمات	البيانات وتحليل السوق
مناهج التقييم		المعايير والأخلاقيات

المرحلة الثالثة : مخرجات التعلم المتوقعة	
المعرفة والفهم قراءة الوثائق & فهم القيم والأسواق	**المهارات الفنية** جمع البيانات والتحقق منها & تطبيق مناهج التقييم
التحليل والقرار تفسير المؤشرات & تبرير الرأي المهني	**السلوك المهني** النزاهة &الاستقلالية & السرية & الموضوعية

النتيجة النهائية

متدرب مستعد : يفهم السؤال، يحدد القاعدة ، يحلل المعطيات ، ويصل إلى إجابة مهنية.

➢ الغايات من التقدير العقاري

لا يقتصر التقدير العقاري على الإجابة عن سؤال: **كم تساوي قيمة العقار؟** بل يهدف إلى تقديم رأي مهني مستقل وموضوعي في قيمة عقار أو حق عقاري، في تاريخ محدد، ولغرض محدد، وبالاستناد إلى أساس قيمة واضح وبيانات يمكن التحقق منها. ويختلف الغرض من التقييم باختلاف الجهة المستفيدة والقرار المراد اتخاذه؛ فقد تكون القيمة المطلوبة لأغراض البيع، أو التمويل، أو المحاسبة، أو الضرائب، أو التعويض، ولا يلزم أن تكون القيمة المستخدمة في كل غرض هي القيمة السوقية ذاتها. لذلك يجب تحديد الغرض وأساس القيمة ونطاق العمل قبل اختيار المنهج والبيانات المناسبة ويمكن حصر أهم أغراض التقدير العقاري فيما يأتي:

أولًا: البيع والشراء والاستثمار

يساعد التقدير العقاري البائع والمشتري على تكوين صورة موضوعية عن قيمة العقار قبل إتمام الصفقة، ويدعم عملية التفاوض واتخاذ القرار بعيدًا عن المبالغة أو التقدير الشخصي. ويستفيد المستثمر من التقييم في دراسة جدوى شراء العقار أو تطويره أو إعادة استخدامه، وتحليل العوائد المتوقعة والمخاطر والبدائل الاستثمارية المتاحة.

ثانيًا: التمويل والرهن العقاري

تعتمد البنوك ومؤسسات التمويل على التقييم العقاري لتحديد قيمة العقار الذي سيُقدَّم ضمانًا للقرض، وتقدير مدى ملاءمة قيمة الضمان لحجم التمويل والمخاطر المرتبطة به.

وقد يُطلب التقييم عند منح التمويل أو إعادة تمويل العقار أو تعديل حدود التسهيلات أو مراجعة قيمة المحافظ العقارية المرهونة، مع مراعاة المتطلبات القانونية والائتمانية المعمول بها.

ثالثًا: المحاسبة والتقارير المالية

تستخدم الشركات والمؤسسات التقييم العقاري عند إعداد القوائم المالية أو إعادة تقييم أصولها العقارية أو تحديد القيمة العادلة لها، وفق المعايير المحاسبية المعتمدة.

كما قد تحتاج إليه عند الاندماج أو الاستحواذ أو إعادة الهيكلة أو احتساب الإهلاك وصافي قيمة الأصول، بما يساعد على تحسين دقة الإفصاح المالي ووضوح المركز المالي للمؤسسة.

رابعًا: الضرائب والرسوم الحكومية

تستخدم الجهات الحكومية التقييم العقاري لتحديد الأسس التي تُحتسب بموجبها بعض الضرائب والرسوم والمعاملات المرتبطة بالعقارات، مثل رسوم نقل الملكية أو الرسوم التنظيمية أو الرسوم المتعلقة بالتحسين.

ويجب في هذه الحالات التمييز بين القيمة السوقية والقيمة الإدارية أو الضريبية، إذ تخضع القيمة المعتمدة للغرض الضريبي للتشريعات والتعليمات والإجراءات الرسمية النافذة.

خامسًا: الاستملاك والتعويضات

يُستخدم التقييم عند استملاك العقارات أو أجزاء منها لتنفيذ مشاريع الطرق أو البنية التحتية أو المشاريع العامة، بهدف تحديد التعويض المستحق لأصحاب الحقوق وفق الأساس القانوني المعتمد.

ويشمل ذلك دراسة طبيعة الحق المتأثر، ومساحة الجزء المستملك، وأثر الاستملاك على الجزء المتبقي، وأي أضرار أو نقص في المنفعة يمكن إثباته وفق القواعد النافذة.

سادسًا: القضاء وتسوية المنازعات

يؤدي التقييم العقاري دورًا مهمًا في القضايا والنزاعات المتعلقة بالملكية وتقسيم الأموال والتركات والشراكات العقارية والحقوق المشتركة والتعويضات.

وتُستخدم تقارير التقييم في هذه الحالات باعتبارها رأيًا فنيًا متخصصًا يساعد المحكمة أو هيئة التحكيم على فهم الجوانب الفنية وتقدير القيمة أو الضرر أو الحصة محل النزاع.

سابعًا: التأمين وإدارة المخاطر

تحتاج شركات التأمين إلى التقييم لتحديد تكلفة إعادة إنشاء المباني أو استبدالها، وتقدير حدود التغطية التأمينية والتعويضات عند وقوع الضرر.

ولا تكون القيمة المطلوبة لأغراض التأمين بالضرورة هي القيمة السوقية للعقار، فقد تركز المهمة على تكلفة إعادة البناء أو استبدال المكونات المتضررة، وفق شروط وثيقة التأمين.

ثامنًا: التخطيط والتطوير العقاري

يُستخدم التقييم في دراسة الاستخدام الأعلى والأفضل للعقار، وتحليل فرص التطوير، وقياس الجدوى المالية للمشاريع المقترحة، ودراسة أثر التغييرات التنظيمية أو العمرانية في قيمة الأرض أو المبنى.كما يساعد الجهات الحكومية والمطورين في ترتيب الأولويات، وتقييم البدائل، واتخاذ قرارات تتعلق بإعادة تأهيل المناطق أو استثمار الأراضي غير المستغلة.

تاسعًا: إدارة الأصول والمحافظ العقارية

تحتاج الشركات والصناديق والمؤسسات الحكومية إلى التقييم الدوري لعقاراتها لمتابعة أداء الأصول وقياس العوائد واتخاذ قرارات الاحتفاظ بالعقار أو بيعه أو تطويره أو تغيير استعماله.

وتساعد التقييمات المنتظمة على تحسين إدارة المحافظ العقارية، وتحديد المخاطر، وتقدير صافي قيمة الأصول، ودعم القرارات الاستثمارية طويلة الأجل.

عاشرًا: الدراسات الاقتصادية وصنع السياسات

تسهم نتائج التقييم العقاري في إعداد المؤشرات وتحليل اتجاهات الأسعار والقيم والإيجارات، ومتابعة حركة السوق بين المناطق والاستخدامات المختلفة.كما تستفيد الجهات الحكومية وصنّاع القرار من هذه البيانات عند إعداد السياسات الإسكانية والاستثمارية والتنموية، وتطوير أنظمة التقييم الإداري، وتحسين الشفافية وكفاءة السوق العقاري.

المعنيون بالتقدير العقاري (المستفيدون وأصحاب المسؤولية)

هناك طرفان لموضوع التقدير العقاري طرف مستفيد وطرف مسؤول والجدول التالي يبين امثلة على الاطراف المستفيدة والاطراف المسؤولة.

القطاع الحكومي إدارة الأصول، التعويضات، الرسوم، والمشاريع العامة.	**المقدّرون المرخصون** المعاينة، جمع البيانات، التحليل، وإعداد التقرير.
القطاع المالي والاستثماري التمويل، الضمانات، الاستثمار، والتطوير العقاري.	**اللجان الحكومية** المراجعة والاعتماد وفق الصلاحيات القانونية.
الشركات ومالكو الأصول القوائم المالية، المحافظ، وإدارة الأصول.	**الجهة طالبة التقييم** تحديد الغرض وتوفير المستندات والمعلومات.
الأفراد والمجتمع البيع والشراء، الإرث، القسمة، وتسوية النزاعات.	**الجهات الرقابية** ضبط الجودة، الترخيص، والتحقق من الالتزام.

النتيجة المتوقعة

قيمة موثوقة -- قرار مبني على دليل -- حماية للحقوق -- دعم للتنمية

التقدير العقاري : رأي فني مستقل في قيمة عقار أو حق عقاري، لغرض محدد وتاريخ محدد.

❖ الوحدة الاولى (المرحلة التحضيرية)

1.1 مدخل المرحلة

تمثل هذه المرحلة المدخل الأساسي إلى منهاج التقدير العقاري، وتهدف إلى تهيئة المتدرب قبل الانتقال إلى المناهج الفنية المتخصصة، مثل منهج المقارنة السوقية ومنهج التكلفة ومنهج الدخل.

ولا تقتصر المرحلة على تقديم معلومات تمهيدية، بل تعمل على بناء لغة مهنية مشتركة، وتعريف المتدرب بطريقة قراءة العقار ووثائقه وبياناته، وتدريبه على التفكير المنظم والالتزام بالسلوك المهني منذ بداية البرنامج.

وتُعد هذه المرحلة تأسيسية وليست بديلًا عن التدريب الفني المتقدم أو الخبرة العملية، كما لا يُتوقع من المتدرب في نهايتها إعداد تقييم نهائي مستقل، وإنما امتلاك الأدوات الأولية اللازمة لفهم أعمال التقدير والاستعداد للمراحل التالية ولامتحان رخصة مزاولة المهنة.

1.2 قراءة المستندات المتعلقة

من أهم المهارات الأولية للمقدّر القدرة على قراءة المستندات العقارية الرسمية. وتشمل هذه عادة: سند التسجيل، المخطط التنظيمي، مخطط الأراضي، تقرير كشف المساح، رخصة البناء، بيانات التغيير، إذن الاشغال، مخططات الترخيص، عقود الإيجار إن وجدت، وشهادات التخصيص أو الإفراز أو التقسيم، مثال عليها:

الوثيقة	ما الذي يتحقق منه المقدر؟	الأثر المحتمل في القيمة
سند التسجيل	المالك أو أصحاب الحقوق، القطعة والحوض والمساحة والحصص والإشارات والرهون.	تحديد الحق والسيولة والقيود القانونية.
مخطط الأراضي	الشكل والحدود والواجهة والمجاورات والموقع وربطها بالواقع.	كفاءة التطوير ومساحة الأرض القابلة للاستعمال.
المخطط التنظيمي	الاستعمال والكثافة والارتفاع والارتدادات والطرق وإمكان الإفراز.	الاستخدام القانوني وأعلى وأفضل استخدام.
رخصة البناء	الترخيص والمساحات والاستعمال وحالة المطابقة، دون افتراض التسوية.	قابلية الاستعمال ومخاطر المخالفة.
تقرير المساحة	المساحات والحدود والفروقات والاعتداءات ومصدر القياس وتاريخه.	تعديل المساحة أو الإفصاح عن عدم اليقين.
عقد الإيجار	المدة والقيمة والشروط والحوافز والالتزامات وحق الإنهاء.	تحليل الدخل والحق محل التقييم.

1.3 تصنيفات عقارية

يجب على المتدرب فهم المصطلحات الأساسية مثل العقار، الحق العقاري، القيمة، السعر، التكلفة، السوق، الغرض وتاريخ التقييم .

التمييز بين القيمة السوقية والقيمة الإدارية والقيمة الاستثمارية والقيم المرتبطة بأغراض خاصة فهم العلاقة بين الأرض والبناء والتحسينات والحقوق المرتبطة بالعقار استخدام المصطلحات المهنية في الحديث والكتابة بصورة دقيقة.

أن يتعلم أن كلمة" عقار "ليست شيئا واحدا. فهناك: أراض سليخ، أراض مطورة، شقق سكنية، فلل، مكاتب، محلات، مستودعات، مصانع، فنادق، شقق فندقية، مزارع، عقارات ذات استعمال خاص، وعقارات استثمارية مدرّة للدخل.

1.4 فهم طبيعة المهنة

- شرح مفهوم التقدير العقاري وأهميته في القرارات المالية والإدارية والقانونية.
- التمييز بين دور المقدّر ودور المالك أو المستثمر أو الجهة صاحبة القرار.
- معرفة حدود المسؤولية المهنية وعدم تجاوز نطاق التكليف.
- التمييز بين الرأي الفني والقرار القانوني أو الإداري.

1.5 جمع البيانات وتنظيمها

- تحديد البيانات المطلوبة قبل بدء أي مهمة تقييم.
- جمع البيانات من مصادرها المختلفة، مثل الوثائق الرسمية والسجلات والمعاينة والمصادر السوقية.
- تنظيم البيانات في جداول ونماذج واضحة.
- التحقق من اتساق المساحات والتواريخ والأسعار والحقوق.
- التمييز بين المعاملة المنفذة والعرض السعري والمعلومة غير المؤيدة.

1.6 اكتساب المهارات الحسابية والرقمية الأساسية

- التعامل مع وحدات المساحة والأطوال والنسب المئوية.
- إجراء العمليات الحسابية الأساسية المرتبطة بالمساحات والأسعار.
- من الضروري معرفة او الاطلاع على علوم المساحة :

المساحة في التقييم هي عنصر اساسي ومستقلة حيث المساحة ليست رقما واحدا دائما فهناك : مساحة الأرض، مساحة الابنية ، ومساحة الخدمات و المساحة التأجيرية.

1.7 معرفة الموقع واستخدام الأدوات للوصول إليه

الموقع ليس مجرد اسم منطقة يُذكر في وصف العقار، بل هو مجموعة من الخصائص المكانية والاقتصادية والتنظيمية التي تؤثر مباشرة في جاذبية العقار وقيمته. لذلك لا تكفي عبارة مثل: «العقار في عبدون» أو «العقار في الفحيص» لفهم موقعه أو تقدير أثره في القيمة.

يجب على المتدرب أن يتعلم قراءة الموقع من خلال دراسة الشارع الذي يقع عليه العقار، وسهولة الوصول إليه، ودرجة القرب من الخدمات والمرافق، ومستوى الحي، وطبيعة المباني والاستعمالات المحيطة، ومستوى الضوضاء والازدحام، والإطلالة، والمناسيب والانحدارات، وتوفر مواقف السيارات والبنية التحتية، إضافة إلى طبيعة الطلب العقاري في المنطقة.

وتُستخدم الخرائط الرقمية والصور الجوية والتطبيقات المكانية ونظم المعلومات الجغرافية لتكوين صورة أولية عن العقار ومحيطه، والتحقق من طرق الوصول والواجهات والعلاقات المكانية. غير أن هذه الأدوات تبقى وسائل مساندة، ولا تغني عن الكشف الميداني أو الرجوع إلى المخططات والمستندات الرسمية، ولا يجوز الاعتماد عليها وحدها لإثبات الحدود أو المساحات أو الحقوق العقارية.

وعليه، فإن الهدف من هذه المهارة ليس معرفة الطريق إلى العقار فحسب، بل القدرة على تفسير موقعه وبيئته المحيطة وبيان أثر ذلك في استعماله وقابليته للتسويق وقيمته التقديرية.

1.8 جمع كلف الإنشاء ودرجات التشطيبات

تكلفة الإنشاء ليست رقمًا ثابتًا يُحفظ ويُطبق على جميع العقارات، وإنما هي نتيجة لمجموعة من العناصر التي تختلف باختلاف الموقع والزمن ونوع البناء ومستوى الجودة. لذلك يركز التدريب على فهم مكونات التكلفة ومصادر بياناتها، وليس على حفظ أسعار جامدة قد تفقد صلاحيتها بمرور الوقت.

وتشمل دراسة التكلفة نوع الهيكل الإنشائي، ومساحة البناء، وعمره، وجودة التنفيذ، ونوع المواد المستخدمة، ومستوى التشطيب، إلى جانب المصاعد ومواقف السيارات والواجهات الحجرية أو المعمارية أو الزجاجية وأنظمة التكييف والأعمال الكهروميكانيكية والحدائق والأسوار والبوابات والخدمات الخارجية.

1.9 الكشف على العقار وأخذ القياسات

الكشف الميداني هو الوسيلة التي يختبر بها المقدّر مدى مطابقة المعلومات الواردة في المستندات للواقع. فمن خلاله يتعرف على حالة العقار الفعلية، ويرصد الخصائص التي قد لا تظهر في السجلات أو المخططات، ويحدد العوامل التي يمكن أن تؤثر في القيمة.ووصف الأرض أو المبنى أو الوحدات القائمة، ومراجعة التوزيع والمساحات بصورة تحققية، وتقييم مستوى التشطيب والحالة العامة وعمر العناصر، ورصد الخدمات والتحسينات الخارجية، وتوثيق العيوب والأضرار والعوامل الإيجابية والسلبية المؤثرة في القيمة.

ولا تُعد القياسات التي يجريها المقدّر أثناء الكشف بديلًا عن أعمال المسح المساحي أو التحديد القانوني للحدود؛ فهي قياسات تحققية تستخدم لفهم العقار وتقييمه ضمن حدود المهمة. أما إثبات الحدود والمساحات والحقوق، فيبقى مرتبطًا بالمستندات الرسمية والجهات المختصة

المرحلة التحضيرية

اقرأ ← صنّف ← اجمع ← تحقّق ← قِس ← وثّق

قراءة المستندات سند التسجيل، المخططات، الرخص، والوثائق ذات الصلة.		**التصنيفات العقارية** تحديد نوع العقار واستعماله وحقوقه وقيوده التنظيمية.
فهم طبيعة المهنة تمييز دور المقدّر وحدود مسؤوليته.	**جمع البيانات وتنظيمها** تحديد المصادر، والتحقق من الاتساق، وتنظيم البيانات في جداول واضحة.	المهارات **الحسابية** والرقمية المساحات والوحدات والأسعار والنسب والعمليات الأساسية.
الموقع والأدوات الوصول، المحيط، الخدمات، الخرائط الرقمية والصور الجوية.	**كلف الإنشاء والتشطيبات** المساحة والعمر والجودة والمواد والتجهيزات ومصادر التكلفة.	**الكشف والقياسات** مطابقة الواقع بالوثائق، وتوثيق الحالة والفروقات والخصائص المؤثرة في القيمة.

مخرجات المرحلة

1- ملف عقاري أولي منظم وقابل للمراجعة.

2- فهم أولي للحقوق والاستعمالات والقيود.

3- بيانات ميدانية ووثائقية قابلة للتحقق .

4- جاهزية للانتقال إلى التحليل واختيار منهج التقييم

أخطاء يجب تجنبها

1-الاعتماد على الوصف الشفهي أو الذاكرة دون مستند.

2-اعتبار القياس الميداني بديلًا عن المسح القانوني.

3-الخلط بين سعر الطلب وسعر البيع المتحقق.

4-استخدام بيانات غير موثقة أو غير قابلة للمقارنة.

المرحلة التحضيرية لا تصدر القيمة، لكنها تبني البيانات التي تجعل القيمة قابلة للفهم والدفاع والمراجعة.

❖ الوحدة الثانية (المرحلة التأسيسية) رفع الكفاءة المعرفية

2.1 مدخل المرحلة: المفاهيم والمبادئ الأساسية الداعمة للتقييم العقاري

قبل أن يتعلم المتدرب كيفية احتساب القيمة العقارية، ينبغي أن يدرك أسباب اختلافها من عقار إلى آخر، وأن يفهم العوامل التي تؤثر فيها وكيفية تحليلها. فالتقييم العقاري لا يقوم على استخدام معادلة جاهزة، ولا يقتصر على ضرب مساحة الأرض أو البناء في سعر المتر، بل هو عملية مهنية تتطلب قراءة متكاملة للعقار ومحيطه والحقوق والقيود المرتبطة به.

وترتبط هذه العملية بعدد من المجالات المعرفية، من أهمها الاقتصاد والمال والقانون والهندسة والعلوم الاجتماعية والبيئة. فالعقار يمثل في الوقت نفسه أصلًا اقتصاديًا، وحقًا قانونيًا، ووعاءً للاستثمار، ومكوّنًا عمرانيًا وبيئيًا؛ ولذلك لا يمكن فهم قيمته من زاوية واحدة أو بالاعتماد على البيانات الحسابية وحدها.

فقد يتمتع العقار بموقع مميز، لكن تقييده تنظيميًا أو قانونيًا قد يحد من أفضل استخدام له. وقد يحقق عقار مؤجر دخلًا جيدًا، إلا أن قدم البناء أو حاجته إلى صيانة مكلفة قد يقلل من قيمته. كما قد تكون الأرض واسعة، لكنها محدودة الاستعمال لوقوعها خارج التنظيم، أو قد يكون المبنى حديثًا وجيد التنفيذ، إلا أن ضعف الوصول إليه أو قربه من مصدر ضوضاء أو تلوث قد يؤثر في جاذبيته وقيمته.

ومن هنا، تتمثل مهمة المقدّر في الربط بين هذه العوامل، وتقدير وزن كل منها، وبيان أثرها في القيمة ضمن ظروف السوق والغرض من التقييم وتاريخ إجرائه. فالقيمة المهنية لا تنتج عن الحساب وحده، بل عن سلامة الفهم، ودقة التحليل، وجودة الأدلة التي بُني عليها الرأي.

ولا تهدف هذه المرحلة إلى إعداد المتدرب ليكون متخصصًا في الاقتصاد أو القانون أو الهندسة، وإنما إلى تزويده بالقدر الضروري من المعرفة التي تساعده على فهم أثر هذه المجالات في العقار، واستخدامها بصورة صحيحة عند الكشف والتحليل وإعداد تقرير التقييم.

2.2 علم الاقتصاد وعناصر القيمة

يساعد علم الاقتصاد المقدّر العقاري على فهم الطريقة التي تتكوّن بها القيمة وتتغير في السوق. فالعقار لا يُقيَّم بمعزل عن الظروف الاقتصادية المحيطة به، وإنما تتأثر قيمته بمستوى الطلب والعرض، والدخل، والقدرة الشرائية، وأسعار الفائدة، والتضخم، وحركة الاستثمار، ومستوى النشاط العمراني في المنطقة.

وتبرز أهمية الاقتصاد في التقييم العقاري من خلال تفسير سلوك المتعاملين في السوق، وفهم أسباب ارتفاع القيم أو انخفاضها، والتمييز بين التغير الحقيقي في قيمة العقار والتغير الناتج عن الظروف الاقتصادية العامة. كما يساعد ذلك المقدّر على قراءة السوق بصورة موضوعية، بدل الاعتماد على سعر منفرد أو انطباع شخصي.

وتقوم القيمة العقارية، بصورة أساسية، على مجموعة من العناصر المترابطة، أهمها:

1. **المنفعة**:
قدرة العقار على تلبية حاجة معينة أو تحقيق منفعة **للمستخدم**، سواء من خلال السكن أو النشاط التجاري أو الاستثمار أو التطوير.

2. **الندرة:**
محدودية المعروض من العقارات أو الخصائص المطلوبة مقارنة بحجم الطلب عليها. وتزداد القيمة عادةً عندما تكون الخصائص المميزة نادرة ويصعب توفير بديل مماثل لها.

3. **الرغبة والطلب:**
وجود رغبة حقيقية لدى المشترين أو المستثمرين في اقتناء العقار، مقرونة بالقدرة على دفع المقابل المالي. فالرغبة المجردة لا تكفي ما لم تتحول إلى طلب فعلي في السوق.

4. **القدرة الشرائية:**
قدرة الأفراد أو المؤسسات على تمويل شراء العقار، وتتأثر بمستويات الدخل، وتكلفة التمويل، وأسعار الفائدة، والظروف الاقتصادية العامة.

5. **قابلية الانتقال والتداول:**
إمكانية نقل الحقوق المرتبطة بالعقار إلى طرف آخر بصورة قانونية وواضحة، مع توافر قابلية عملية لتسويقه وبيعه أو استثماره.

ولا يعمل أي عنصر من هذه العناصر منفردًا؛ فقد يكون العقار نافعًا، لكن انخفاض الطلب عليه يحد من قيمته، وقد يكون نادرًا، لكن القيود القانونية تمنع استثماره بالشكل المناسب.
لذلك يدرس المقدّر هذه العناصر مجتمعة، ويربط بينها وبين خصائص العقار والغرض من التقييم وتاريخ إجرائه.

وبناءً على ذلك، فإن القيمة العقارية تمثل نتيجة لتفاعل المنفعة والندرة والطلب والقدرة الشرائية وقابلية التداول، ضمن ظروف سوق محددة، ولا تُعد مرادفًا للسعر أو التكلفة، وإن كانت هذه المفاهيم جميعًا ترتبط بعملية التقييم.

- مثال عملي

لدينا قطعتا أرض بنفس المساحة تقريباً: الأولى داخل التنظيم، قريبة من الخدمات، ويمكن ترخيص البناء عليها؛ والثانية خارج التنظيم ولا يمكن البناء عليها حالياً بسهولة و قد تكون مساحة الأرضين متشابهة، لكن قيمة الأولى أعلى بكثير، لأن الطلب عليها أقوى واستعمالها القانوني أوضح وإمكانية الانتفاع منها أعلى هنا لا يكون الفرق في التراب نفسه، بل في المنفعة الاقتصادية والقانونية التي تقدمها كل أرض.

العنصر	السؤال التحليلي	الأثر المتوقع
المنفعة	ما الاستخدام النافع الذي يحققه العقار قانوناً وفعلياً ؟	تزيد القيمة بزيادة المنفعة القابلة للتحقق.
الندرة	هل المعروض من هذا النوع والموقع محدود ؟	ندرة الأصل قد ترفع القيمة مع وجود طلب.
الطلب	هل يوجد مشترون أو مستأجرون راغبون ؟	الطلب الفعلي يحدد قابلية التسويق والسيولة.
القدرة الشرائية	هل يستطيع السوق تمويل أو دفع الثمن ؟	التمويل والدخل والفائدة تؤثر في الأسعار.
قابلية النقل	هل يسهل نقل الحق أو تحويله إلى نقد ؟	القيود والشيوع والنزاع قد تخفض السيولة والقيمة.

2.3 العرض والطلب في السوق العقاري

i. الطلب العقاري

الطلب هو رغبة الأفراد أو المؤسسات في الحصول على عقار معين، مقرونة بالقدرة المالية والاستعداد الفعلي للشراء أو الاستئجار. ولذلك فإن الرغبة وحدها لا تكفي لاعتبارها طلبًا مؤثرًا في السوق ما لم تدعمها قدرة شرائية وإمكانية تنفيذ المعاملة.

ويتأثر الطلب العقاري بعدة عوامل، من أهمها:

- مستوى دخل الأفراد والمؤسسات.
- عدد السكان والنمو السكاني.
- مستوى التوظيف والنشاط الاقتصادي.
- أسعار الفائدة وتكلفة التمويل.
- سهولة الحصول على القروض والتسهيلات.
- طبيعة الاستخدام المطلوب، سواء كان سكنيًا أو تجاريًا أو استثماريًا.
- جودة الموقع وتوفر الخدمات والمرافق.
- توقعات المشترين والمستثمرين بشأن مستقبل المنطقة.
- التغيرات الاجتماعية وأنماط الحياة.
- الأنظمة الحكومية والحوافز أو القيود المفروضة على الاستثمار.

ولا يكون الطلب واحدًا في جميع المناطق؛ فقد يزداد الطلب على الشقق الصغيرة في منطقة معينة، بينما يتركز في منطقة أخرى على الأراضي أو الفلل أو العقارات التجارية. لذلك يجب على المقدّر تحديد السوق الفرعي الذي ينتمي إليه العقار قبل تحليل مستوى الطلب عليه.

ii. العرض العقاري

يمثل العرض كمية العقارات المتاحة أو القابلة للطرح في السوق خلال فترة زمنية معينة. ويشمل ذلك العقارات القائمة، والوحدات الشاغرة، والأراضي القابلة للتطوير، والمشروعات التي ما زالت قيد الإنشاء.

ويتأثر العرض بعدة عوامل، منها:

- توافر الأراضي القابلة للتطوير.
- أحكام التنظيم واستعمالات الأراضي.
- تكاليف الإنشاء والمواد والأيدي العاملة.
- توافر التمويل للمطورين والمستثمرين.
- مستوى البنية التحتية والخدمات.
- الظروف الاقتصادية والسياسية.

ويتميز العرض العقاري غالبًا ببطء استجابته للتغيرات، لأن زيادة المعروض تحتاج إلى وقت لإعداد الأرض والحصول على الموافقات وتنفيذ البناء. كما أن الأرض في موقع محدد لا يمكن زيادتها، مما يجعل عرضها محدودًا بطبيعته.

iii. العلاقة بين العرض والطلب

تتحدد حركة الأسعار والقيم العقارية من خلال العلاقة بين العرض والطلب. فعندما يزداد الطلب على العقارات في منطقة معينة، بينما يبقى العرض محدودًا، تميل القيم إلى الارتفاع. أما إذا زاد المعروض مع ضعف الطلب، فقد تطول مدة التسويق وتنخفض الأسعار أو تتراجع معدلات النمو.

ولا يعني ارتفاع عدد العروض بالضرورة وجود طلب قوي، كما لا يعني انخفاض الأسعار دائمًا ضعفًا في السوق؛ فقد يكون السبب تغيرًا مؤقتًا في التمويل أو زيادة مفاجئة في المعروض أو تراجعًا موسميًا في النشاط.

يصل السوق إلى حالة من التوازن عندما يقترب حجم الطلب الفعلي من حجم العرض المتاح، بحيث تستقر الأسعار نسبيًا وتصبح مدة التسويق مقبولة. وقد يمر السوق العقاري بمراحل متتابعة، منها:

1. **مرحلة النمو : ارتفاع الطلب، وزيادة النشاط، وتحسن الأسعار.**
2. **مرحلة الاستقرار أو الذروة : تباطؤ نمو الأسعار واقتراب السوق من أعلى مستويات النشاط.**
3. **مرحلة التراجع : انخفاض الطلب أو زيادة المعروض وارتفاع مدة التسويق.**
4. **مرحلة التصحيح أو التعافي :** استقرار السوق وعودة الطلب تدريجيًا.

1
التوسع والنمو
زيادة الطلب
والمعاملات والاستثمار
2
الذروة وفرط المعروض
تباطؤ نمو لأسعار
وزيادة المعروض
3
الانكماش والركود
تراجع الطلب
وارتفاع الشواغر
4
التعافي
عودة لطلب
واستقرار الأسعار
دورة
السوق العقاري
تفاعل العرض والطلب
والظروف الاقتصادية

2.4 علم المال والقيمة الزمنية للنقود

مفهوم علم المال في التقييم

يساعد علم المال المقدّر العقاري على فهم العلاقة بين الدخل والزمن والمخاطر والعائد، وهي عناصر أساسية عند تقييم العقارات المدرة للدخل. فمعرفة أن العقار يحقق دخلًا سنويًا لا تكفي وحدها لتحديد قيمته، إذ ينبغي دراسة مقدار الدخل، وموعد تحققه، ومدى استقراره، والمخاطر المرتبطة به، والتكاليف اللازمة لتحقيقه.ويستند التقييم المالي إلى مبدأ أساسي هو أن النقود لا تكون متساوية في القيمة مهما اختلف توقيت الحصول عليها. فالمبلغ الذي يتم تحصيله اليوم يختلف في قيمته عن المبلغ نفسه إذا تم تحصيله بعد عدة سنوات، لأن المال المتاح حاليًا يمكن استثماره وتحقيق عائد منه، في حين أن التدفقات المستقبلية تظل مرتبطة بدرجة من عدم التأكد والمخاطر.

القيمة الزمنية للنقود

يقصد بالقيمة الزمنية للنقود أن قيمة المبلغ تتأثر بوقت تحققه. فالدينار المتاح اليوم يُعد أكثر قيمة من دينار مماثل يتم تحصيله في المستقبل، وذلك للأسباب الآتية:

- إمكانية استثمار المال المتاح وتحقيق عائد منه.
- عدم التأكد من تحقق الدخل المستقبلي في موعده أو بالقيمة المتوقعة.
- تأثير التضخم في القوة الشرائية للنقود.
- وجود فرص بديلة يمكن استثمار المال فيها.

وبناءً على ذلك، لا يجوز جمع الدخول المستقبلية بالقيم الاسمية نفسها دون مراعاة عامل الزمن. فعند تقييم عقار استثماري، يجب تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم مناسب، أو رسملة الدخل عندما يكون مستقرًا وقابلًا للتوقع بدرجة معقولة.

ومن هنا، فإن دور المقدّر لا يقتصر على احتساب الدخل، بل يمتد إلى تحليل توقيت التدفقات النقدية واستقرارها ومخاطرها، واختيار الأسلوب المالي المناسب الذي يعكس القيمة الحالية للعقار في تاريخ التقييم.

2.5 علم القانون: القوانين والتعليمات الناظمة لتقدير قيم العقارات والحوكمة

لإجراء تقييم عقاري مهني يجب فهم الوضع القانوني والتنظيمي للعقار؛ فالقيمة لا تتحدد بخصائص الأرض أو المبنى فقط، وإنما تتأثر أيضًا بنوع الحق العقاري، وصحة الملكية، والاستعمال المسموح، والقيود المفروضة، والالتزامات المرتبطة بالعقار.

ويساعد علم القانون المقدّر على قراءة المستندات الرسمية والتحقق من مدى توافق الواقع مع السجلات والمخططات والأنظمة النافذة، بما يضمن أن يكون الرأي التقييمي مبنيًا على حقائق قانونية واضحة، لا على المشاهدة الميدانية أو المعلومات غير الموثقة .

أهم المجالات القانونية ذات الصلة بالتقييم

1. **القوانين المدنية والعقارية:**
   الحقوق الواردة على العقار، والملكية، والانتفاع، والارتفاق، والإيجار، والرهن، والشيوع، والقيود التي تحد من استعمال الحق أو نقله.
2. **أنظمة التسجيل والمساحة:**
   سندات التسجيل، مخططات الأراضي، الحدود والمساحات، الحصص والحقوق المسجلة، والتغيرات التي تطرأ على العقار نتيجة الإفراز أو الدمج أو التصحيح.
3. **التشريعات التنظيمية والعمرانية:**
   استعمالات الأراضي، تصنيفات التنظيم، نسب البناء، الارتدادات، الارتفاعات، رخص البناء الواجهات، الكثافة، والقيود التي تؤثر في قابلية العقار للبناء أو التطوير.
4. **التشريعات الضريبية والمالية:**
   الرسوم والضرائب والبدلات التي ترتبط بالعقار أو بنقل ملكيته أو باستعماله، مع التمييز بين القيمة المستخدمة لأغراض الرسوم أو الضرائب والقيمة السوقية.
5. **تشريعات الاستملاك والتعويض:**
   أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية أو اقتطاع أجزاء من العقار أو تقييد الانتفاع به للمنفعة العامة.
6. **تحديد الأصل أو الحق محل التقييم ونطاق العمل والقيود والافتراضات** :

   وهذا **مهم** في الأردن لأن الخطأ في تحديد الحق محل التقييم قد يؤدي إلى نتيجة خاطئة فهل نقيم ملكية كاملة ؟ أم حصة مشاعية ؟ أم حق منفعة ؟ أم عقاراً مقيد التصرف ؟ و كل حالة لها قيمة مختلفة.

- ❖ الحد من حقوق الملكية العقارية (تملك، تصرف، انتفاع) على أي وجه يغير من قيمة العقار.
- ❖ القانون يحدد ما يستطيع المالك فعله بالعقار وما يستطيع المشتري الحصول عليه فعلياً لذلك لا يوجد تقييم مهني دون فهم قانوني فقيمة العقار هي قيمة الحق القانوني فيه، وليست قيمة الأرض أو البناء فقط.

القوانين المتعلقة بتقدير قيم العقارات

هي مجموعة القوانين والأنظمة والتعليمات التي تحكم وتضبط عملية اعتماد وترخيص المقدّرين العقاريين و عملية تقدير قيم العقارات. وتؤثر على اجراءات وتوجهات طرق التقدير وتنظيم مهنة التقدير العقاري التي يجب التعامل معها .

القوانين التي تحكم عملية التقدير وتنظم مهنة التقدير نذكرها كما يلي:

- قانون الملكية العقارية وتعديلاته رقم (13) لسنة 2019
- قانون رسوم تسجيل الأراضي وتعديلاته رقم 26 لسنة 1958
- قانون ضريبة بيع العقار وتعديلاته رقم 21 لسنة 1974
- قانون إدارة أملاك الدولة وتعديلاته رقم 17 لسنة 1974
- قانون الإدارة المحلية رقم (22) لسنة 2021
- قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية وتعديلاته رقم 79 لسنة 1966
- قانون التقسيم ضمن مناطق البلديات وتعديلاته رقم 11 لسنة 1968
- قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات والمجالس المحليه وتعديلاته رقم 11 لسنة 1954
- قانون المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري وتعديلاته رقم 28 لسنة 1992 وتعديلاته
- قانون تطوير وادي الأردن وتعديلاته رقم 19 لسنة 1988
- قانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة وتعديلاته رقم 32 لسنة 2000
- القانون المدني الاردني رقم 43 لسنة 1976
- مجلة الأحكام العدلية لسنة 1876
- نظام لجان تقدير قيم الأموال غير المنقولة رقم 4 لسنة 2019
- الأنظمة والتعليمات الصادرة بموجب القوانين أعلاه.
- قانون تنظيم مهنة المساحة ومهنة التقدير العقاري والمكاتب العقارية وتعديلاته رقم 38 لسنة 1980.
- نظام تقدير قيم العقارات وتسجيل المقدّرين العقاريين رقم 37 لسنة 2020.

2.6 حوكمة عملية التقييم العقاري

تُعد حوكمة عملية التقييم العقاري ضرورة لضمان تحقيق العدالة والموثوقية في تحديد القيم، حيث سترتكز على تسعة مبادئ أساسية تم إقرارها في دليل تقييم وتحسين ممارسات الحوكمة في القطاع العام الصادر عن وزارة تطوير القطاع العام 2017 فتشكّل إطارًا ضابطًا لهذه العملية. فسيادة القانون تضمن الالتزام بالتشريعات، والشفافية تفرض وضوح المنهجيات والبيانات، بينما تعزز المساءلة مسؤولية المقيم عن نتائجه.

وتُسهم المشاركة في عكس واقع السوق، وتدعم النزاهة حيادية التقدير، ويحقق الإنصاف العدالة بين الأطراف. كما تضمن الفاعلية الوصول لأدق قيمة ممكنة، وتعزز الكفاءة استخدام الموارد بشكل أمثل، فيما تؤكد الاستدامة على التحديث المستمر ومواكبة التغيرات. وبذلك تتحول عملية التقييم من اجتهاد فردي إلى منظومة حوكمة متكاملة تحقق الثقة والاستقرار في السوق العقاري. وعليه فإن تضمين مفاهيم الحوكمة في التدريب على التقييم العقاري ضرورة لضمان إعداد مقيمين مهنيين قادرين على العمل وفق معايير دقيقة وعادلة. فالتدريب لا يقتصر على المهارات الفنية، بل يجب أن يغرس مبادئ النزاهة والشفافية والمسؤولية في كل مرحلة من مراحل التقييم. كما يساهم إدماج الحوكمة في تعزيز فهم المتدربين لدور القوانين والضوابط التنظيمية، ويحد من الاجتهادات الفردية غير المنضبطة. ويساعد ذلك على توحيد المنهجيات وتحسين جودة المخرجات، مما يعزز ثقة السوق والجهات الرقابية. وبذلك يصبح التدريب أداة استراتيجية لبناء منظومة تقييم عقاري احترافية ومستدامة قائمة على أفضل الممارسات العالمية وتاليا المبادئ التسعة للحوكمة الرشيدة :

i. مبدأ سيادة القانون

إن ترسيخ مبدأ سيادة القانون كركيزة أساسية في حوكمة أعمال التقييم العقاري يهدف بالدرجة الأولى إلى ضمان الالتزام بالتشريعات المنظمة للسوق ومنع الاجتهاد غير المنضبط في تقدير قيم الأصول. وينعكس أثر هذا المبدأ على منظومة التقييم بشكل مباشر من خلال وجود تعريفات رسمية واضحة للمصطلحات الجوهرية (مثل العقار، والقيمة السوقية، وغيرها)، بالإضافة إلى اعتماد مقيمين مرخصين مؤهلين ومخولين قانوناً لتطبيق تعليمات التقييم المعتمدة بدقة؛ لتكون النتيجة المرجوة من هذا الانضباط المؤسسي هي التأكيد على أن التقييم ليس "رأي" فقط، بل وسيلة إثبات فنية واستشارية يُعتد بها ويعتمد عليها أمام المحكمة والقاضي للفصل في النزاعات وإحقاق الحقوق بمهنية ونزاهة.

ii. مبدأ الشفافية

إن تجسيد مبدأ الشفافية كدعامة جوهرية في حوكمة أعمال التقييم العقاري يهدف أساساً إلى تحقيق وضوح الإجراءات وضمان إمكانية التتبع التاريخي والفني لكافة مراحل العمل الميداني والمكتبي. ويتجلى أثر هذا المبدأ على عملية التقييم في الإلزام بالتوثيق الدقيق والشامل لـ مصادر البيانات المعتمدة، وطريقة الحساب والمجاهيل الرياضية المستخدمة، إلى جانب الإفصاح الكامل عن الافتراضات والمحددات المبني عليها القرار التقديري؛ لتكون النتيجة المرجوة من هذا الإفصاح المؤسسي هي ضمان أن كل رقم في التقرير يجب أن يكون قابل للتفسير والتدقيق من قِبل الجهات الرقابية والمستفيدين على حدٍّ سواء بكل موثوقية.

iii. مبدأ المساءلة

يأتي ترسيخ مبدأ المساءلة كركيزة رقابية حاسمة في حوكمة أعمال التقييم العقاري بهدف محاسبة المسؤول عن أي تقصير أو انحراف، وضمان الالتزام بأخلاقيات المهنة وقواعد السلوك الأخلاقي الحاكمة لها. وينعكس أثر هذا المبدأ على عملية التقييم بجعل المقيم مسؤولاً مسؤولية مباشرة عن دقة القيمة التقديرية التي توصل إليها، وضمان سلامة البيانات والمدخلات التي استند إليها في تحليله؛ لتكون النتيجة المرجوة من هذا الانضباط المهني هي ترسيخ قناعة مطلقة بأن التقرير هو وثيقة مساءلة وليس مجرد إخراج رقمي ينتهي بانتهاء المعاملة.

iv. مبدأ المشاركة

يستند تفعيل مبدأ المشاركة كدعامة استراتيجية في حوكمة أعمال التقييم العقاري إلى هدف جوهري وهو إشراك أصحاب المصلحة في المنظومة العقارية. وينعكس أثر هذا المبدأ على عملية التقييم من خلال مغذيات ومدخلات فنية تتمثل في استخدام بيانات السوق، والبيوع الحقيقية، والبيانات الصادرة عن الجهات المختلفة ذات العلاقة؛ لتكون النتيجة المرجوة من هذا التفاعل التشاركي هي ترسيخ حقيقة أن القيمة السوقية هي نتيجة تفاعل السوق وليس قراراً فردياً معزولاً.

v. مبدأ النزاهة

يمثل تطبيق مبدأ النزاهة صمام الأمان الأخلاقي في حوكمة أعمال التقييم العقاري، حيث يهدف مباشرة إلى منع الفساد وتكريس الحياد التام في كافة مراحل العمل. ويتجلى أثر هذا المبدأ على التقييم في التنقية الفنية للمدخلات عبر استبعاد البيوع غير الطبيعية التي لا تعبر عن واقع السوق، والنأي بالعملية التقديرية عن العلاقات الشخصية والمصالح الضيقة؛ لتكون النتيجة المرجوة هي ضمان حيادية المقيم المطلقة، والمساهمة الفاعلة في مكافحة غسل الأموال وحماية الاقتصاد الوطني.

vi. مبدأ الإنصاف

يأتي إرساء مبدأ الإنصاف كركيزة قيمية عليا في حوكمة أعمال التقييم العقاري بهدف تحقيق العدالة بين الأطراف المستفيدة وضمان حفظ الحقوق دون تحيز. ويظهر أثر هذا المبدأ على منظومة التقييم من خلال توحيد المنهجيات والمعايير العلمية والتنظيمية المتبعة في احتساب القيم؛ لتكون النتيجة المرجوة من هذا التوحيد المؤسسي هي الوصول إلى حالة من الاستقرار والثقة بحيث يكون لـ نفس العقار نفس القيمة (تقريباً) مع اختلاف المقيم.

vii. مبدأ الفاعلية

يستند تطبيق مبدأ الفاعلية كركيزة تشغيلية في حوكمة أعمال التقييم العقاري إلى هدف أساسي وهو تحقيق الأهداف الاستراتيجية والتشغيلية المرجوة من عملية التقدير. وينعكس أثر هذا المبدأ على التقييم من خلال اختيار الطريقة المناسبة لطبيعة الأصل والسوق، سواء كانت طريقة المقارنة، أو الدخل، أو الكلفة؛ لتكون النتيجة المرجوة من هذا الاختيار الممنهج هي ترسيخ قناعة فنية بأن ليس المهم تطبيق طريقة بل الوصول لأدق قيمة ممكنة تعبر عن واقع العقار.

viii. مبدأ الكفاءة

يمثل الالتزام بمبدأ الكفاءة محركاً رئيسياً لتطوير حوكمة أعمال التقييم العقاري، حيث يهدف مباشرة إلى استخدام الموارد بأفضل شكل ممكن دون هدر. ويتجلى أثر هذا المبدأ على عملية التقييم في استخدام بيانات جاهزة وموثوقة والاعتماد على أنظمة معلومات

جغرافيـة ورقميـة متطـورة؛ لتكـون النتيجـة المرجـوة مـن هـذه الأتمتـة والجاهزيـة هـي تقليـل الوقت، والجهد، والأخطاء البشرية والحسابية إلى أدنى حد ممكن.

ix. مبدأ الاستدامة

يـأتي تبنـي مبـدأ الاسـتدامة كضـمانة للمسـتقبل فـي حوكمـة أعمـال التقيـيم العقـاري بهـدف تحقيـق اسـتمرارية النظـام وكفاءتـه علـى المـدى الطويـل. ويظهـر أثـر هـذا المبـدأ علـى منظومـة التقيـيم مـن خـلال الالتـزام بـ تحـديث البيانـات بشـكل دوري، ومراعـاة تغيـر السـوق والـزمن والمـؤثرات الاقتصـادية بمرونـة عاليـة؛ لتكـون النتيجـة المرجـوة هـي ترسـيخ المفهـوم العلمـي بأن التقييم ليس ثابتاً بل عملية ديناميكية مستمرة تخضع للعديد من المتغيرات المتلاحقة.

ولتعزيـز مبـادئ الحوكمـة عنـد المتـدربين فـي مجـال التقـدير العقـاري يتبـع المـدرب الآليـات التاليـة فـي التدريب.

2.7 علم الاجتماع وتأثير الموقع والتمركز السكاني

يتأثر العقار بمحيطه الاجتماعي، وليس بمساحته وتنظيمه ومواصفاته فقط. فحجم السكان وكثافتهم، ومستويات الدخل، وتركيبة الأسر، والاستقرار السكاني، ومعدلات الإشغال، وتوافر الخدمات، كلها عوامل تؤثر في الطلب على العقار وقابليته للتسويق وقيمته.

قد تزيد الكثافة السكانية من الطلب والنشاط العقاري، لكنها قد تؤدي أيضًا إلى الازدحام والضوضاء ونقص مواقف السيارات. أما المناطق منخفضة الكثافة فقد توفر الهدوء والخصوصية، لكنها قد تكون أضعف من حيث الخدمات والسيولة العقارية.

وعلى المقدّر تحليل هذه العوامل بالاستناد إلى بيانات السوق والملاحظات الميدانية، وتجنب الأحكام الشخصية، وبيان أثرها في اختيار المقارنات وتحديد الاستخدام الأفضل والأعلى للعقار. فالموقع ليس عنوانًا جغرافيًا فقط، بل بيئة اجتماعية تؤثر في القيمة الحالية والمستقبلية.

❖ خلاصة

- علم الاجتماع يساعد المقيم على فهم سلوك الناس اتجاه المكان فالقيمة ليست فقط نتيجة قوانين وأرقام، بل نتيجة رغبات وتفضيلات وثقة اجتماعية، الموقع هو التعبير العملي عن رغبة الناس في المكان.
- القاعدة الاساسية في العقار هي: الموقع ثم الموقع ثم الموقع هو العامل الأكثر تأثيراً في رغبة المشترين والمستأجرين و العقار في موقع ممتاز قد يحتفظ بقيمته حتى لو كان البناء عادياً، بينما العقار في موقع ضعيف قد يصعب بيعه حتى لو كان البناء جيداً.

2.8 العلوم الهندسية

- لماذا يحتاج المقيم إلى فهم هندسي؟

- تساعد العلوم الهندسية المقدّر العقاري على فهم الخصائص الفنية للعقار وتقدير أثرها في القيمة. ولا تقتصر هذه المعرفة على معرفة مساحة البناء، بل تشمل نوع الهيكل، وجودة التنفيذ، ومستوى التشطيبات، وعمر المبنى، وحالته الإنشائية، وكفاءة الخدمات والتجهيزات، إضافة إلى طبيعة الأرض والتضاريس والبنية التحتية المحيطة.
- وتؤثر العيوب الإنشائية، والرطوبة، والتشققات، وسوء الصيانة، وضعف التشطيبات أو الخدمات في العمر الاقتصادي للعقار ومقدار الإهلاك وقابليته للاستعمال. كما تساعد المعاينة الهندسية في تقدير كلفة الإنشاء أو الاستبدال، وتطبيق أسلوب التكلفة، وإجراء التعديلات المناسبة عند مقارنة العقار بغيره.
- ولا يُطلب من المقدّر أن يحل محل المهندس المختص، وإنما أن يميز المؤثرات الفنية التي تنعكس على القيمة، وأن يستعين بالخبرة الهندسية عند وجود مسائل إنشائية أو فنية تتجاوز نطاق عمله.

2.9 العلوم البيئية والاستدامة

- لم تعد قيمة العقار ترتبط بموقعه ومساحته ومواصفاته الإنشائية فقط، بل أصبحت تتأثر أيضًا بسلامة البيئة المحيطة وكفاءة استخدام الموارد. فوجود العقار في منطقة معرضة للسيول أو التلوث أو الضوضاء، أو في موقع يعاني ضعف التهوية أو ارتفاع درجات الحرارة، قد ينعكس سلبًا على الطلب والقيمة وتكاليف المعالجة.
- يراعي المقدّر عند تحليل العقار طبيعة التربة، ومخاطر الفيضانات والانجراف، وجودة الهواء والمياه، ومستوى الضوضاء، إضافة إلى كفاءة المبنى في استهلاك الطاقة والمياه، وجودة العزل، واستخدام الطاقة المتجددة، وإدارة النفايات.

- تسهم عناصر الاستدامة في خفض تكاليف التشغيل وتحسين راحة المستخدمين وتعزيز قابلية العقار للتسويق، إلا أن وجودها لا يبرر تلقائيًا إضافة قيمة. ويجب أن يستند تقدير أثرها إلى أدلة سوقية أو وفورات تشغيلية أو طلب فعلي من المشترين والمستأجرين.
- على المقدّر توثيق العوامل البيئية المؤثرة، والاستعانة بالتقارير والخرائط والبيانات الفنية عند الحاجة، والإفصاح عن أي مخاطر أو قيود تتجاوز نطاق المعاينة العادية. ويظل تقدير الأثر النهائي مرتبطًا بما يثبت انعكاسه على الاستخدام والدخل والمخاطر والقيمة العقارية.

2.10 خلاصة المرحلة

هذه المرحلة تمنح المقدر" اللغة العلمية "التي يقرأ بها القيمة، وبدونها تصبح الطرق الحسابية مجرد قوالب جامدة، فالمقيم العقاري يحتاج إلى الاقتصاد لفهم السوق، وإلى علم المال لفهم الدخل والزمن، وإلى القانون لفهم الحقوق والقيود، وإلى علم الاجتماع لفهم الموقع ورغبات الناس، وإلى الهندسة لفهم العمر والاستهلاك، وإلى البيئة لفهم الاستدامة والمخاطر.

السؤال الذي يجيب عنه	الأثر على القيمة	العلم الداعم
بأي مرحلة من الدورة الزمنية للسوق هو فيها؟	يرفع أو يخفض السعر السوقي	الاقتصاد
كم توفر السيولة وكلفة الاقتراض؟	يحدد قيمة العقار الاستثماري	المال
ما الحق محل التقييم وما القيود؟	يؤثر على حقوق الملكية وينظمها	القانون
ما نوع البناء واستعماله؟	يحددكلف البناء و الاستهلاك والصيانة	الهندسة
هل توجد مزايا أو مخاطر بيئية؟	يزيد أو يخفض الجاذبية والقيمة	البيئة

❖ الوحدة الثالثة: العوامل المؤثرة في القيمة العقارية

تستند هذه الوحدة إلى المفاهيم الاقتصادية والقانونية والهندسية والبيئية التي تناولتها المرحلة التأسيسية، وتهدف إلى تحويلها إلى إطار عملي يساعد المقدّر على قراءة العقار وتحليل خصائصه وبيان أثرها في القيمة. ولا تعيد الوحدة شرح تلك العلوم من الناحية النظرية، بل تجمعها في خطوات تطبيقية قابلة للاستخدام عند اختيار المقارنات وإجراء التسويات وإعداد التقرير.

تتكون قيمة العقار من تفاعل مجموعة من العوامل، ولا يجوز عزل عامل واحد عن بقية العوامل أو اعتماد نسبة ثابتة لتأثيره دون دليل. فالأثر قد يكون إيجابيًا أو سلبيًا أو غير جوهري، وقد يظهر في السعر أو الدخل أو كلفة التطوير أو مستوى المخاطر.

3.1 مقدمة في العوامل المؤثرة في القيمة

يقصد بالعوامل المؤثرة في القيمة كل الخصائص والظروف التي تؤثر في منفعة العقار أو قابليته للتطوير أو دخله أو مخاطر الاستثمار فيه أو قدرته على التداول. وتشمل هذه العوامل ما يأتي:

- العوامل القانونية والتنظيمية المرتبطة بالملكية والحقوق والاستعمال والقيود.
- العوامل الاقتصادية والسوقية المرتبطة بالعرض والطلب والدخل والتمويل والسيولة.
- العوامل الطبيعية والجغرافية المرتبطة بالموقع والوصول والتضاريس والبيئة.
- العوامل الهندسية والفنية المرتبطة بالبناء والعمر والحالة والجودة والتجهيزات.
- العوامل المتعلقة بالمساحة والشكل والواجهة والتصميم ونسب البناء ومرحلة التشييد.

وعلى المقدّر دراسة هذه العوامل وفق غرض التقييم وتاريخ التقييم وأساس القيمة، ثم تحديد مدى انعكاسها على العقار محل التقييم والعقارات المقارنة.

3.2 العوامل القانونية والتنظيمية

تحدد العوامل القانونية والتنظيمية طبيعة الحق محل التقييم، والاستعمال المسموح به، وإمكانات التطوير، والقيود التي قد تزيد القيمة أو تخفضها أو ترفع مستوى عدم اليقين. ويجب التحقق من هذه العوامل من السجلات والمخططات والوثائق الرسمية، لا من المشاهدة أو أقوال الأطراف وحدها.

العامل	ما الذي يتحقق منه المقدّر؟	الأثر المحتمل في القيمة
الملكية والحقوق	الملكية الكاملة أو الشيوع أو الانتفاع أو الارتفاق أو الرهن.	تؤثر في قابلية التصرف والسيولة ومدى المنفعة.
التنظيم والاستعمال	نوع التنظيم، الاستعمالات المسموحة، الكثافة، الارتفاعات والارتدادات.	يحدد أعلى استعمال ممكن وإمكانات التطوير.
القيود القانونية	الحجوزات، منع التصرف، حقوق المرور، حرم الطرق، الإشارات والقيود.	قد تخفض القيمة أو تؤخر التسويق أو تزيد المخاطر.
الرخص والمطابقة	رخصة البناء، إذن الأشغال، مطابقة الواقع للمخططات وعدم وجود مخالفات.	تؤثر في قانونية المبنى وقابليته للبيع أو التمويل.
الإفراز والدمج	إمكان إفراز العقار أو دمجه أو تغيير حدوده وفق الأنظمة.	قد يرفع القيمة التطويرية أو يحد منها.

ويجب تحديد الاستخدام الأعلى والأفضل من خلال أربعة اختبارات مترابطة: أن يكون الاستخدام مسموحًا به قانونًا، وممكنًا من الناحية المادية، ومجديًا من الناحية المالية، وقادرًا على تحقيق أعلى إنتاجية ممكنة. ولا يجوز اعتماد استعمال مستقبلي غير معتمد قانونًا كأساس للقيمة الحالية، إلا بوصفه سيناريو مشروطًا مع الإفصاح عن افتراضاته.

3.3 العوامل الاقتصادية والسوقية

تتأثر القيمة بظروف السوق التي يتم فيها عرض العقار وطلبه وتداول الحقوق المرتبطة به. ويجب تحليل السوق المكاني والوظيفي للعقار، وعدم تعميم مؤشرات سوق مختلف عليه.

العامل	مؤشرات التحليل	طريقة قراءة الأثر
العرض والطلب	عدد العقارات المعروضة، حجم الطلب، مدة التسويق، المعاملات الفعلية.	ارتفاع الطلب مع محدودية العرض يدعم ارتفاع القيمة عادةً.
الدخل والإيجارات	الإيجار الفعلي والسوقي، الإشغال، المصروفات، معدلات العائد.	ينعكس مباشرة على قيمة العقارات المدرة للدخل.
التمويل والفائدة	تكلفة القروض، سهولة التمويل، معدلات الفائدة والمخاطر.	يؤثر في القدرة الشرائية ومعدل الخصم والرسملة.
التضخم وكلفة البناء	أسعار المواد والأجور وتكاليف الاستبدال.	يؤثر في منهج الكلفة وفي قيمة الأبنية القائمة.
السيولة ومدة التسويق	سرعة البيع، عدد المشترين، قابلية الأصل للتداول.	العقار الأقل سيولة قد يتطلب خصمًا أو وقتًا أطول للبيع.
تاريخ المعاملة	الفترة بين تاريخ المقارن وتاريخ التقييم والتغيرات خلالها.	قد يستلزم تعديلًا زمنيًا مستندًا إلى اتجاه السوق.

لا يكفي ارتفاع عدد الإعلانات لإثبات قوة الطلب، ولا يكفي انخفاض سعر طلب واحد لإثبات انخفاض القيمة. ويجب التمييز بين سعر الطلب وسعر التفاوض وسعر البيع الفعلي، وبين الإيجار الحالي والإيجار السوقي، مع تقييم موثوقية كل مصدر.

3.4 العوامل الطبيعية والجغرافية

تؤثر الخصائص الطبيعية والجغرافية في سهولة الوصول إلى العقار، وكلفة تطويره، وجاذبيته للمستخدمين، ومستوى المخاطر المحيطة به. ومن أهمها:

- الموقع والحي والقرب من الطرق والخدمات ومراكز النشاط.
- عرض الطريق وسهولة الدخول والخروج وعدد الواجهات.
- استواء الأرض أو انحدارها وأثر ذلك في الحفر والردم والمداخل والمواقف.
- طبيعة التربة والمياه الجوفية والاستقرار الجيولوجي عند وجود مؤشرات فنية.
- الإطلالة والاتجاه والتهوية والتعرض للشمس.
- الضوضاء والروائح والتلوث ومخاطر السيول والانهيارات وغيرها من المؤثرات البيئية. ولا يجوز افتراض أن الانحدار أو الإطلالة يؤديان إلى نسبة خصم أو زيادة ثابتة. ويُقدَّر الأثر وفق كلفة المعالجة، أو فروق المبيعات، أو أثر العامل في الطلب والدخل، مع الاستعانة بتقرير فني عند الحاجة.

3.5 العوامل الهندسية والفنية

تشمل العوامل الهندسية والفنية خصائص البناء وحالته ومدى ملاءمته للاستعمال. وعلى المقدّر وصف العناصر التي تؤثر في القيمة دون أن يحل محل المهندس المختص في المسائل الإنشائية المتخصصة.

يجب تجنب احتساب العنصر نفسه مرتين؛ فإذا كان سعر المتر المستخدم يتضمن مستوى التشطيب أو وجود المصعد، فلا تضاف قيمة مستقلة لهما دون دليل على أن الأثر غير داخل في السعر الأساسي.

العنصر	ما يراعى في الفحص	الأثر في التقييم
نوع البناء	خرساني، معدني، صناعي، سكني أو تجاري ومدى ملاءمته للاستعمال.	يؤثر في المتانة والعمر الاقتصادي وكلفة الاستبدال.
العمر والحالة	العمر الفعلي، الصيانة، التجديد، العمر الاقتصادي المتبقي.	يؤثر في الإهلاك وقابلية الاستخدام.
الجودة والتشطيبات	المواد، الأرضيات، الأبواب، النوافذ، المطابخ والحمامات.	تؤثر في الجاذبية والإيجار وسعر الوحدة.
العيوب الفنية	الرطوبة، التشققات، الهبوط، التسربات، الأعطال.	قد تخفض القيمة أو تستوجب كلفة إصلاح.
الخدمات والتجهيزات	المصاعد، المواقف، التدفئة والتبريد، العزل، الطاقة الشمسية والسلامة.	تؤثر وفق ما يثبته الطلب أو الوفر التشغيلي، لا بمجرد وجودها.

3.6 العوامل المتعلقة بالمساحة والتصميم والتشييد

تؤثر المساحة والتصميم في كفاءة الانتفاع بالعقار وقابليته للتطوير. ويجب التمييز بين مساحة الأرض، ومساحة البناء الإجمالية، والمساحة الصافية القابلة للاستعمال، والمساحات المشتركة أو غير المرخصة.

- مساحة الأرض أو الجزء محل التقييم، ومساحة البناء والمساحة الصافية.
- طول الواجهة وعمق القطعة وعدد الشوارع ومواقع المداخل.
- شكل القطعة وانتظامها والمساحات المهدرة الناتجة عن الشكل أو الارتدادات.
- نسبة التغطية ومعامل البناء وعدد الطوابق والارتفاعات المسموحة.
- كفاءة توزيع الفراغات والإضاءة والتهوية والمواقف والمداخل.
- مرحلة التشييد ونسبة الإنجاز وتكاليف الإكمال ومخاطر التأخير.

ويحسب مؤشر الواجهة إلى المساحة كما يأتي:

مؤشر الواجهة = طول الواجهة ÷ مساحة القطعة

كما تحسب نسبة التغطية وفق المعادلة الآتية:

نسبة التغطية = مساحة بصمة البناء ÷ مساحة الأرض × 100

ولا تعني هذه المؤشرات وجود نسبة تعديل جاهزة؛ بل تستخدم لفهم كفاءة العقار ثم يثبت أثرها من خلال المقارنات أو تحليل كلفة التطوير أو الدخل المتوقع.

3.7 العلاقة بين العوامل والقيمة المقدرة

تتم معالجة العوامل المؤثرة من خلال مسار مهني واضح، يبدأ بتحديد العامل وينتهي ببيان أثره في القيمة. ويتبع المقدّر الخطوات الآتية:

1. تحديد العامل بدقة، مثل التنظيم أو الواجهة أو العمر أو الإيجار.
2. جمع الأدلة ذات الصلة من معاملات البيع أو عقود الإيجار أو الوثائق أو التقارير الفنية.
3. مقارنة العقار محل التقييم بالعقارات المماثلة في العامل محل الدراسة.
4. تحديد اتجاه الأثر: زيادة أو نقص أو عدم وجود أثر جوهري أو زيادة في عدم اليقين.
5. قياس الأثر بطريقة مناسبة، مثل المقارنة المباشرة أو تحليل المبيعات المزدوجة أو منهج الكلفة أو الدخل.
6. إجراء التسوية وتوثيق أساسها وتجنب ازدواج احتساب العامل نفسه.
7. اختبار النتيجة بمؤشرات أخرى وبيان الافتراضات والقيود في التقرير.

عند استخدام المقارنات، يمكن التعبير عن التسوية بالصيغة الآتية:

السعر المعدل = سعر العقار المقارن × (1 ± نسبة التعديل)

وعند استخدام أكثر من تعديل، يجب تطبيقها بطريقة متسقة مع طبيعة البيانات، مع بيان ما إذا كانت النسب مستقلة أو مترابطة. وتظل النسب المستخدمة خاصة بالسوق وتاريخ التقييم، وليست قواعد عامة لجميع العقارات.

3.8 أمثلة تطبيقية على أثر العوامل في القيمة

المثال الأول: أثر الواجهة في قيمة قطعة أرض

تبلغ مساحة العقار محل التقييم 600م² وواجهته 20م، بينما تبلغ مساحة العقار المقارن 600م² وواجهته 12م، وقد بيع المقارن بمبلغ 60,000 دينار. إذا أظهرت معاملات السوق المماثلة أن الواجهة الأفضل تضيف 5% في هذه المنطقة، فإن:

القيمة المعدلة = 60,000 × 1.05 = 63,000 دينار

هذه النسبة توضيحية وليست معيارًا ثابتًا؛ ويجب دعمها من السوق قبل اعتمادها في تقرير فعلي.

المثال الثاني: أثر التنظيم والاستخدام الأعلى والأفضل

إذا كان العقار محل التقييم واقعًا ضمن تنظيم سكني، وكان الاستخدام التجاري غير مسموح به قانونًا، فلا يجوز تقييمه على أساس مشروع تجاري لمجرد أن الموقع قد يكون مناسبًا لذلك. ويمكن ذكر الاستخدام التجاري كسيناريو مستقبلي مشروط فقط إذا كان هناك احتمال موثق لتغيير التنظيم، مع بيان المخاطر وعدم اعتماده أساسًا للقيمة الحالية.

المثال الثالث: أثر العوامل الاقتصادية في عقار مدر للدخل

إذا بلغ الإيجار الشهري 1,500 دينار، وكانت نسبة الشواغر 5%، والإيرادات الأخرى 600 دينار سنويًا، والمصروفات التشغيلية 4,200 دينار، ومعدل الرسملة 9%، فإن:

الدخل الإيجاري السنوي المحتمل = 1,500 × 12 = 18,000 دينار

خسائر الشواغر = 18,000 × 5% = 900 دينار

صافي الدخل التشغيلي = 18,000 − 900 + 600 − 4,200 = 13,500 دينار

القيمة التقديرية = 13,500 ÷ 0.09 = 150,000 دينار.

المثال الرابع: تسويات متعددة لعقار مقارن

بلغ سعر عقار مقارن 100,000 دينار. وبعد تحليل السوق، تبين أن العقار محل التقييم يتمتع بتنظيم أفضل بنسبة 8%، وواجهة أفضل بنسبة 5%، لكنه يعاني من انحدار يؤدي إلى تخفيض قدره 4%. وبافتراض استقلال هذه التسويات:

القيمة المعدلة = 100,000 × 1.08 × 1.05 × 0.96 = 108,864 دينار تقريبًا

يجب اختبار هذه النتيجة بمقارنات أخرى، والتأكد من أن نسب التعديل مستخلصة من بيانات السوق وليست افتراضات عامة.

خلاصة الوحدة

القيمة العقارية ليست نتيجة مساحة أو سعر متر فقط، بل هي حصيلة تفاعل الحقوق القانونية والظروف الاقتصادية والخصائص الطبيعية والهندسية وكفاءة التصميم وإمكانات الاستعمال. ويكون التقدير أكثر قوة عندما يحدد المقدّر العامل، ويتحقق من مصدره، ويبين اتجاه أثره، ويقيسه بأداة مناسبة، ويفصح عن افتراضاته وحدوده.

وتُعد النسب والأرقام الواردة في الأمثلة لأغراض التدريب فقط، ولا تعتمد في التقارير المهنية إلا بعد دعمها ببيانات السوق أو بالمصادر الفنية والقانونية المختصة.

❖ الوحدة الرابعة: عملية التقييم وتطبيق أساليبها

4.1 مراحل وخطوات عملية التقييم العقاري (الممارسات التطبيقية)

تبدأ عملية التقييم العقاري بفهم المهمة قبل البدء بأي حسابات؛ إذ يتعين على المقدّر تحديد العقار محل التقييم، والغرض من التقييم، وتاريخ القيمة، وأساسها، والجهة التي سيُعد التقرير لمصلحتها. وبعد ذلك تُجمع الوثائق والبيانات اللازمة، مثل سند التسجيل، ومخطط الأراضي، والتنظيم، والرخص، والمساحات، والحقوق والقيود المؤثرة في العقار.

ينتقل المقدّر بعد ذلك إلى معاينة العقار ميدانيًا، للتأكد من واقع الموقع والبناء والاستعمال والحالة الإنشائية ومستوى التشطيبات وسهولة الوصول وتوافر الخدمات. وتُقارن نتائج المعاينة بما ورد في الوثائق الرسمية، مع توثيق أي اختلافات أو ملاحظات قد تؤثر في القيمة.

ثم تُدرس ظروف السوق العقاري في المنطقة، من حيث العرض والطلب، والأسعار والإيجارات، وحجم التداول، ومدة التسويق، والظروف الاقتصادية والتمويلية. كما يُحلل أعلى وأفضل استخدام للعقار، بحيث يكون الاستخدام المختار مسموحًا به قانونًا، وممكنًا من الناحية المادية، ومجديًا ماليًا، ويحقق أفضل عائد ممكن.

4.2 تطبيق أساليب التقييم

لا يُختار أسلوب التقييم بصورة عشوائية، وإنما وفق طبيعة العقار والغرض من التقييم ومدى توافر البيانات الموثوقة.

- أسلوب المقارنة السوقية:

  يُستخدم عندما تتوافر مبيعات أو عروض لعقارات مشابهة. ويقوم المقدّر بتحليل المقارنات وإجراء التعديلات اللازمة بسبب اختلاف الموقع أو المساحة أو التنظيم أو تاريخ البيع أو الحالة أو غيرها من الخصائص. ويُعد هذا الأسلوب من أكثر الأساليب استخدامًا في تقييم الأراضي والشقق والمساكن.

- أسلوب الدخل:

  يُستخدم أسلوب الدخل لتقييم العقارات التي تحقق عائدًا، مثل المكاتب والمحال والمساكن المؤجرة. ويعتمد على تحويل الدخل المتوقع من العقار إلى قيمة، وتتوقف دقة نتائجه على موثوقية بيانات الإيجارات والشواغر والمصروفات التشغيلية، وملاءمة المعدلات المستخلصة من السوق.

أولًا: طريقة مضاعف الدخل الإجمالي

يُستخرج مضاعف الدخل الإجمالي من عقارات مقارنة بيعت في السوق وتوافرت بيانات دخلها:

مضاعف الدخل الإجمالي السنوي (GIM) = سعر البيع المتحقق للعقار المقارن ÷ إجمالي دخله السنوي

ثم يُطبّق المضاعف المناسب على العقار محل التقييم:

قيمة العقار = الدخل الإجمالي السنوي للعقار × مضاعف الدخل الإجمالي السنوي

يجب توحيد أساس الدخل المستخدم في المقارنات والعقار محل التقييم؛ فلا يُخلط الدخل المحتمل بالدخل الفعلي، أو الدخل الشهري بالسنوي. وتزداد ملاءمة هذه الطريقة عندما تتقارب نسب المصروفات التشغيلية بين العقارات.

ثانيًا: طريقة رسملة صافي الدخل

تُحسب قيمة العقار بقسمة صافي دخله التشغيلي السنوي المستقر على معدل رسملة مناسب:

قيمة العقار = صافي الدخل التشغيلي السنوي ÷ معدل الرسملة

ويُستخرج معدل الرسملة من المبيعات المقارنة وفقًا للمعادلة:

معدل الرسملة = صافي الدخل التشغيلي السنوي للعقار المقارن ÷ سعر البيع المتحقق

معدل الرسملة (%) = (صافي الدخل التشغيلي السنوي ÷ سعر البيع المتحقق) × 100

وعند حساب القيمة، يُستخدم المعدل بصيغته العشرية؛ فمعدل 8% يكتب 0.08

ثالثًا:احتساب صافي الدخل التشغيلي

يُحتسب صافي الدخل التشغيلي السنوي بتقدير إيرادات العقار، ثم خصم خسائر الشواغر وعدم التحصيل والمصروفات اللازمة لتشغيله، وفق المعادلات الآتية:

- الدخل الإيجاري السنوي المحتمل = المساحة القابلة للتأجير × إيجار المتر الشهري × 12.
- خسائر الشواغر وعدم التحصيل = الدخل الإيجاري السنوي المحتمل × نسبة الخسائر المقدّرة.
- الدخل الإجمالي الفعلي = الدخل الإيجاري السنوي المحتمل – خسائر الشواغر وعدم التحصيل + الإيرادات العقارية الأخرى.
- صافي الدخل التشغيلي السنوي = الدخل الإجمالي الفعلي – المصروفات التشغيلية السنوية.

تشمل المصروفات التشغيلية تكاليف الصيانة والإدارة والتأمين والضرائب العقارية التي يتحملها المالك، وغيرها من النفقات اللازمة لاستمرار تشغيل العقار. ولا تشمل أقساط القروض أو فوائدها أو الإهلاك المحاسبي أو ضريبة دخل المالك.

تُحوَّل نسبة خسائر الشواغر وعدم التحصيل إلى مبلغ نقدي قبل خصمها، مع تجنّب تكرار احتساب أي مصروف، كالضرائب المدرجة أصلًا ضمن النفقات التشغيلية.

- فصل دخل الأرض عن دخل البناء

عند تطبيق نموذج يقوم على توزيع دخل العقار بين الأرض والبناء، تُقدّر قيمة الأرض بصورة مستقلة، ويُحدَّد معدل العائد الملائم لها، ثم تُطبَّق المعادلتان الآتيتان:

دخل الأرض السنوي = قيمة الأرض × معدل العائد المعتمد للأرض

صافي دخل البناء السنوي = صافي الدخل التشغيلي السنوي للعقار – دخل الأرض السنوي

ولحساب القيمة الحالية للبناء، بافتراض ثبات دخله السنوي وتحصيله في نهاية كل سنة خلال عمره الاقتصادي المتبقي:

القيمة الحالية للبناء = صافي دخل البناء السنوي × معامل القيمة الحالية لدفعات سنوية منتظمة

ويُحسب معامل القيمة الحالية وفق المعادلة:

$$A = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r}$$

n = العمر الاقتصادي المتبقي للبناء بالسنوات. r = معدل الخصم السنوي بصيغته العشرية.

- أسلوب التكلفة:

يعتمد على تقدير قيمة الأرض، ثم إضافة تكلفة إنشاء المبنى والتحسينات بأسعار تاريخ التقييم، بعد خصم الاستهلاك والتقادم. ويكون مناسبًا للمباني الحديثة والعقارات المتخصصة التي لا تتوافر لها مقارنات كافية.

قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة البناء الحالية – الاستهلاك) + التحسينات

- الأسلوب التطويري أو المتبقي:

يُستخدم غالبًا للأراضي القابلة للتطوير. وتُقدّر فيه القيمة المتوقعة للمشروع بعد اكتماله، ثم تُخصم تكاليف التطوير والتمويل والتسويق وربح المطور للوصول إلى القيمة المتبقية للأرض. ويحتاج هذا الأسلوب إلى افتراضات واضحة وتحليل حساسية، نظرًا لتأثر النتيجة بتغير الأسعار والتكاليف ومدة المشروع.

الوصول إلى القيمة النهائية

بعد تطبيق الأسلوب أو الأساليب المناسبة، يراجع المقدّر النتائج ويقارن بينها. ولا تُستخرج القيمة النهائية بمجرد أخذ المتوسط الحسابي؛ بل تُرجّح النتائج بحسب جودة البيانات، ومدى تشابه المقارنات، وملاءمة الأسلوب لطبيعة العقار، وقدرة النتيجة على تمثيل سلوك المتعاملين في السوق.وفي النهاية، تُعرض النتيجة في تقرير مهني واضح يبين مصادر المعلومات، والافتراضات، ونطاق العمل، والأساليب المستخدمة، والحسابات، والقيود، والأسباب التي استند إليها المقدّر في رأيه النهائي.التقييم العقاري ليس البحث عن رقم مناسب، وإنما بناء رأي مهني يبدأ بالمعلومة، ويُختبر بالتحليل، وينتهي بقيمة مدعومة بأدلة يمكن مراجعتها والدفاع عنها.

❖ الوحدة الخامسة: التوثيق

متطلبات التقرير الاحترافي

تقرير التقييم العقاري هو الوثيقة التي يشرح فيها المقدّر ما قام بتقييمه، والغاية من المهمة، والمعلومات التي اعتمد عليها، وكيف حلّلها للوصول إلى رأيه بالقيمة. وتظهر مهنية التقرير في وضوح العلاقة بين البيانات والتحليل والنتيجة، بحيث يمكن متابعة خطوات التقييم وفهم مبرراتها ولا تقتصر جودة التقرير على سلامة اللغة أو جمال التنسيق، بل تشمل دقة البيانات، ووضوح المنهجية، واتساق الحسابات، وبيان مصادر المعلومات والافتراضات والقيود.

وفيما يأتي العناصر الأساسية للتقرير، مع شرح مضمون كل عنصر وطريقة عرضه:

5.1 بيانات المهمة والغرض من التقييم

يبدأ التقرير بتحديد طالب التقييم، والمستخدمين المقصودين بالتقرير، نطاق العمل والحدود المهنية للتكليف

؛ كالبيع أو الشراء أو التمويل أو إعداد التقارير المالية تاريخ التقييم وتاريخ المعاينة وتاريخ إصدار التقرير.

5.2 التعريف بالعقار والحقوق محل التقييم

يجب تحديد العقار بما يمنع الخلط بينه وبين أي عقار آخر. ويشمل ذلك المحافظة والمنطقة والقرية، ورقم الحوض واسمه، ورقم القطعة، ورقم البناء والطابق والشقة عند الاقتضاء، والمساحة بحسب المستندات المعتمدة.كما يجب تحديد الحق الذي يجري تقييمه؛ فقد تكون المهمة متعلقة بكامل حق الملكية، أو بحصة شائعة، أو بحق انتفاع، أو بحق ناشئ عن عقد إيجار.

ما ينبغي توضيحه:
هل يشمل التقييم الأرض والمباني والتحسينات جميعها؟ وهل توجد مكونات مستبعدة، مثل المعدات أو الأثاث أو منظومة الطاقة الشمسية؟

5.3 أساس القيمة ونطاق العمل

أساس القيمة هو الإطار الذي يحدد معنى القيمة المطلوب تقديرها، مثل القيمة السوقية أو القيمة الاستثمارية. أما **نطاق العمل** فيوضح الإجراءات التي اتُّخذت لإنجاز المهمة وحدود تلك الإجراءات.

- ويُبيّن التقرير، بحسب ما نُفّذ فعليًا:
- مدى المعاينة الداخلية والخارجية.
- المستندات التي جرت مراجعتها.
- مصادر البيانات السوقية وفترة البحث.
- حدود التحقق من المساحات والحالة الفنية.
- الاستعانة بمتخصصين، إن وجدت.

مثال توضيحي:
إذا اقتصرت المعاينة على خارج المبنى، يجب التصريح بذلك وبيان كيفية تقدير حالة الأجزاء الداخلية وأثر هذا القيد في النتيجة. ولا ينبغي وصف التقرير بأنه تقييم سوقي إذا كانت حساباته قائمة على منظومة إدارية محددة دون تحليل يدعم دلالته السوقية.

5.4 مصادر المعلومات ومدى موثوقيتها

يُوثَّق مصدر كل معلومة جوهرية تؤثر في التقييم، مثل المساحة والتنظيم والإيجارات والأسعار والعمر والحالة. ومن المصادر المعتادة: سند التسجيل، ومخطط الأراضي، والمخطط التنظيمي، ورخص البناء، وعقود الإيجار، وبيانات المبيعات، والمعاينة الميدانية، والصور الجوية والميدانية. ومن المفيد تنظيمها في جدول:

المعلومة	المصدر	ملاحظة التحقق
مساحة الأرض	سند التسجيل	تُقارن ببقية المستندات المتاحة
الاستعمال والتنظيم	مخطط أو إفادة تنظيمية	يُذكر تاريخ المستند
مساحة البناء	اذن اشغال أو قياس ميداني	يُوضّح أساس المساحة المعتمدة
الدخل الإيجاري	عقود الإيجار وبيانات التحصيل	يُميّز الدخل التعاقدي عن المتحقق
حالة المبنى	المعاينة	تُذكر الأجزاء التي أمكن فحصها

عند تعارض المصادر، يُشرح التعارض وأساس اعتماد إحدى المعلومات، أو يُبيّن أن المسألة بقيت غير محسومة وأُخذ أثرها في الاعتبار.

5.5 وصف الموقع والعقار ومكوناته

ينتقل الوصف من البيئة المحيطة إلى تفاصيل العقار، بحيث يساعد القارئ على تكوين صورة واضحة عنه.

وصف الموقع: يشمل طبيعة المنطقة، والاستعمالات المحيطة، وشبكة الطرق، وسهولة الوصول، والخدمات، والمرافق القريبة، ومصادر الإزعاج أو المزايا المؤثرة.

وصف الأرض: يشمل المساحة والشكل والواجهات والمناسيب والانحدار وعلاقتها بالشارع وإمكان الانتفاع بها.

وصف المباني: يشمل عدد الطوابق، واستعمال كل طابق، ومساحته، والنظام الإنشائي الظاهر، والتشطيبات، والعمر التقديري، والحالة والصيانة.

وصف التحسينات الخارجية: يشمل الأسوار والبوابات والساحات والممرات والخزانات وغيرها من الأعمال المشمولة بالمهمة.

مثال على الوصف الدقيق:
بدلًا من عبارة «العقار في موقع ممتاز»، يُكتب: «يقع العقار على شارع معبّد، وتحيط به استعمالات سكنية وتجارية، وتتوافر بالقرب منه خدمات النقل والتسوق». ثم يُناقش أثر هذه الخصائص في التحليل.

5.6 الوضع التنظيمي والقيود المؤثرة

يُعرض الاستعمال المسموح به، وفئة التنظيم، والشروط المؤثرة في إمكان الانتفاع بالعقار، بحسب المستندات المتاحة. كما تُذكر القيود ذات الصلة، مثل الارتفاقات أو الاقتطاعات أو القيود على البناء أو الاستعمال، مع التمييز بين ما هو مثبت رسميًا وما يحتاج إلى تحقق إضافي.

مثال توضيحي:
إذا أظهر المخطط وجود اقتطاع لطريق، ينبغي توضيح وضعه وأثره المحتمل في المساحة القابلة للانتفاع والشكل والوصول، دون افتراض مساحته أو معالجته النهائية من قراءة بصرية غير مؤكدة.

5.7 تحليل السوق العقاري

يهدف تحليل السوق إلى تفسير البيئة التي يتحدد فيها سعر العقار، باستخدام مؤشرات تخص نوعه ومنطقته وفئته.

ويشمل، بحسب طبيعة المهمة:

- اتجاهات أسعار البيع والإيجارات.
- حجم الطلب والمعروض المنافس.
- نسب الشواغر ومدة التسويق.
- الفرق بين أسعار العرض وأسعار البيع المتحققة.
- المشروعات الجديدة والظروف التمويلية المؤثرة.

ويجب التمييز بين **سعر العرض** الذي يطلبه البائع و**سعر الصفقة** الذي تم الاتفاق عليه فعليًا.

مثال توضيحي:
ارتفاع أسعار الإعلانات وحده لا يكفي لإثبات ارتفاع القيم؛ فقد يصاحبه ضعف في المبيعات وطول في مدة التسويق. لذلك تُقرأ المؤشرات مجتمعة.

5.8 تحليل أعلى وأفضل استخدام

عندما يكون هذا التحليل ملائمًا للمهمة، يُبحث الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمة، بعد اجتياز أربعة اختبارات:

الاختبار	السؤال الذي يجيب عنه
المسموح قانونيًا	هل تسمح الأنظمة والحقوق والقيود بهذا الاستخدام؟
الممكن ماديًا	هل تلائم مساحة الأرض وشكلها وتضاريسها هذا الاستخدام؟
المجدي ماليًا	هل تدعم الإيرادات المتوقعة تكاليف المشروع والعائد المطلوب؟
الأعلى إنتاجية	أيّ الاستخدامات المجدية يحقق أعلى قيمة؟

يجب أن ينتهي التحليل باستنتاج مبرر، لا بمجرد تكرار التعريف.

مثال توضيحي:
قد يسمح التنظيم ببناء تجاري، لكن ضعف الطلب وارتفاع كلفة الإنشاء قد لا يدعمان تطويره فورًا. لذلك لا تُستنتج الجدوى من السماح التنظيمي وحده.

5.9 اختيار مناهج التقييم وتطبيقها

يشرح المقدّر أسباب اختيار المنهج، ومدى ملاءمته لطبيعة العقار وسلوك المتعاملين وتوافر البيانات.

المنهج	ما ينبغي عرضه في التقرير
المقارنة السوقية	بيانات المقارنات ومصادرها وتواريخها، وأوجه الاختلاف والتعديلات ومبرراتها
الدخل	الإيرادات والشواغر والمصروفات وصافي الدخل، ومصدر معدل الرسملة أو الخصم
الكلفة	قيمة الأرض، وكلفة البناء الجديدة، وأسس احتساب الاستهلاك والتقادم والتحسينات
الطريقة التطويرية أو المتبقية	برنامج التطوير المفترض، والإيرادات والتكاليف والمدة والعائد، وتحليل الحساسية

تُعرض الحسابات بترتيب يسمح بتتبع النتيجة من مصدر المعلومة إلى القيمة النهائية.

مثال توضيحي:
في المقارنة السوقية، لا يكفي كتابة «تعديل الموقع 10%»؛ بل يُشرح سبب التعديل وأساس تقدير مقداره واتجاهه.

5.10 الافتراضات والافتراضات الخاصة وحدود الفحص

الافتراض هو أمر يُقبل لأغراض التحليل دون تحقق كامل منه. أما الافتراض الخاص فيتناول حالة تختلف عن الواقع القائم بتاريخ التقييم، أو عما يفترضه المتعامل المعتاد.

مثال على افتراض:
افتراض حالة داخلية معينة للأجزاء التي تعذّر دخولها، استنادًا إلى المعلومات المتاحة، مع التصريح بعدم التحقق منها.

مثال على افتراض خاص:
تقييم مشروع تحت الإنشاء على افتراض أنه مكتمل، رغم عدم اكتماله بتاريخ التقييم. ويجب تحديد أثر الافتراضات الجوهرية، وتوضيح حدود المعاينة؛ فالمعاينة لأغراض التقييم لا تُعد بذاتها فحصًا هندسيًا متخصصًا لسلامة المبنى.

5.11 مراجعة النتائج والمصالحة بينها

بعد إجراء الحسابات، تُراجع النتائج للتأكد من سلامة المدخلات والمعادلات وعدم ازدواج احتساب المكونات.

وعند استخدام أكثر من منهج، تُناقش أسباب اختلاف النتائج، وتُرجّح المؤشرات وفق:

- موثوقية البيانات وحداثتها.
- مدى ملاءمة المنهج للعقار.
- حجم التعديلات والافتراضات.
- حساسية النتيجة لتغير المدخلات.

مثال توضيحي:
إذا أعطى منهج المقارنة مؤشرًا قدره 250,000 دينار، وأعطى منهج الدخل 230,000 دينار، فلا تُعتمد قيمة 240,000 دينار لمجرد أنها المتوسط؛ بل تُفحص أسباب الفرق وقوة الأدلة التي تدعم كل نتيجة.

5.12 الرأي النهائي بالقيمة

تُذكر القيمة النهائية بصورة واضحة، مع العملة وتاريخ التقييم وأساس القيمة والحقوق والمكونات المشمولة.

ويجب أن يستطيع القارئ معرفة ما إذا كانت النتيجة تخص العقار كاملًا أو حصة منه، وما إذا كانت تشمل التحسينات أو تستبعد عناصر محددة.

5.13 الإقرار والتوقيع والمرفقات

يُختتم التقرير ببيانات المقدّر وصفته المهنية وتوقيعه وتاريخ الإصدار، وبيان الاستقلالية وأي مصالح أو علاقات قد تؤثر في موضوعيته.

وتُرفق الوثائق اللازمة لفهم التحليل ومراجعته، مثل:

- مخططات الموقع والأراضي والبناء.
- الصور الميدانية المرقمة والمشروحة.
- جداول المقارنات والحسابات التفصيلية.
- المستندات ذات الصلة بنطاق المهمة.

تُربط المرفقات بمواضعها في متن التقرير، وتُعنون الصور بما يوضح ما تعرضه، مثل «الواجهة الشمالية» أو «ساحة التسوية». ويظل التحليل الجوهري والرأي المهني واضحين في متن التقرير.

5.14 المراجعة النهائية قبل الإصدار

تُجرى مراجعة أخيرة للتأكد من اتساق التقرير كاملًا، وبخاصة:

مجال المراجعة	ما يجب التحقق منه
بيانات العقار	تطابق أرقام القطع والأحواض والمساحات في جميع المواضع
الحسابات	صحة العمليات والنسب والوحدات وعدم تكرار البنود
التواريخ	وضوح تاريخ التقييم والمعاينة والإصدار
المنهجية	اتساق البيانات والتعديلات مع الاستنتاج
القيمة النهائية	تطابقها رقمًا وكتابةً وفي الملخص والجداول

(التقييم ليس رقمًا نهائيًا فقط، بل سلسلة موثقة تبدأ بالتكليف والوثائق وتنتهي برأي مهني واضح ومبرر وقابل للدفاع عنه) .

❖ الوحدة السادسة: مرحلة التدريب العملي

6.1 مدخل المرحلة

➢ تمثل مرحلة التدريب العملي الجانب التطبيقي من منهاج التقدير العقاري، وتهدف إلى تحويل المعارف النظرية إلى مهارات قابلة للتنفيذ في أعمال التقييم والتحليل والتوثيق. ولا يقتصر التدريب العملي على زيارة العقار، بل يشمل التمارين الحسابية، ودراسة الحالات، وتحليل البيانات، وتطبيق أساليب التقييم، واستخدام الخرائط والبرامج، وإعداد التقارير، إضافة إلى الكشف الميداني عند الحاجة للتحقق من الموقع والحدود والخصائص الفعلية للعقار.

6.2 التحقق من الموقع وحدود العقار

يتدرب المتدرب على الوصول الصحيح إلى العقار باستخدام العنوان والخرائط والمخططات والإحداثيات عند الحاجة، ثم يتحقق من أن العقار المشاهد هو موضوع التقييم فعلًا. وتُراجع الحدود والواجهات وطرق الوصول، وتُسجل أي فروقات بين الواقع والوثائق دون افتراض تسويتها.

6.3 إجراء التمارين الحسابية وتطبيق المعادلات

يشمل ذلك التدريب على حساب المساحات، والحصص، وأسعار الوحدات، والاستهلاك، والدخل الصافي، ومعدلات الرسملة، والتعديلات، مع توضيح خطوات الحساب والوحدات المستخدمة.

6.4 إعداد الوصف الفني للعقار

يتعلم المتدرب وصف الأرض والبناء والمنشآت وصفًا دقيقًا، من حيث نوع الهيكل، والمساحات، والطوابق، والتشطيبات، والصيانة، والمزايا والعيوب، مع دعم الوصف بالصور والملاحظات.

6.5 تحديد منطقة الدراسة

لكل عقار سوق مرجعي يجب تحديده قبل جمع المقارنات. ويُراعى في ذلك تشابه الموقع والطلب والقدرة الشرائية والتنظيم والخدمات ونمط الاستعمال. ولا تُستخدم مقارنة من حي مختلف إلا عند تعذر البديل، وبعد إجراء تعديلات مبررة وقابلة للتتبع.

6.6 جمع البيانات وتحليلها

يجمع المتدرب البيانات من مصادرها ويحللها مع التمييز بين سعر الطلب وسعر التفاوض وسعر البيع الفعلي، وبين الإيجار الحالي والإيجار السوقي. كما يقيّم موثوقية كل مصدر، ويحدد المخاطر والعوامل المؤثرة في النتيجة، ويبرر رأيه المهني بالأدلة والبيانات والتحليل.

6.7 التدريب على الحاسوب والتقنيات

- يجب التدريب على الحاسوب على المهارات والتقنيات التي تساعد المقدر في مهمته مثل الصور الجوية والخرائط الرقمية وغيرها.
- استخدام قواعد البيانات العقارية في أعمال التقييم.
- الاستفادة من التقنيات الرقمية الحديثة وأدوات التحليل في رفع كفاءة عمليات التقييم.

إخلاء مسوولية

أُعِدَّ هذا المنهاج لأغراض علمية وتدريبية، ويهدف إلى تأهيل المتقدمين لامتحان الحصول على شهادة مقدّر عقاري، ويُستخدم لهذه الغاية حصراً.

ولا يُعدّ هذا المنهاج تشريعًا أو نظامًا أو تعليمات أو مرجعًا قانونيًا أو فنيًا ملزمًا، ولا يحلّ محلّ التشريعات والأنظمة والتعليمات والقرارات والتفسيرات الرسمية النافذة. كما لا يُعدّ، بذاته، سندًا ملزمًا لإعداد التقارير أو اتخاذ القرارات أو إصدار الآراء المهنية أو الفصل في المنازعات.

وقد روعي في إعداده الاستناد إلى التشريعات والأنظمة والتعليمات والمراجع العلمية والمعايير الدولية ذات العلاقة، وفقًا لما كان نافذًا وقت إعداده. وتبقى المرجعية المعتمدة عند التطبيق العملي أو تفسير أي مسألة قانونية أو فنية هي النصوص النافذة وما يصدر عن الجهات المختصة من قرارات أو تعليمات أو تفسيرات رسمية.

وفي حال وجود أي تعارض بين ما يرد في هذا المنهاج وأي نص تشريعي أو تنظيمي أو تعليمات رسمية، يُعمل بالنص النافذ الصادر عن الجهة المختصة.

ولا يعفي هذا المنهاج المقدّر المرخّص من مسؤوليته المهنية أو القانونية، ولا يحدّ من واجبه في التحقق من البيانات وتطبيق التشريعات والتعليمات النافذة عند إعداد أي تقرير أو إبداء أي رأي مهني.

ولا تترتب على استخدام هذا المنهاج خارج الغرض الذي أُعدّ من أجله أي مسؤولية على أعضاء لجنة إعداد المنهاج أو الجهة التي أصدرته، وذلك في حدود القانون.

ويُستكمل اعتماد هذا المنهاج ونشره بعد استكمال المراجعة القانونية والفنية من الجهة المختصة.

وترحب اللجنة بالملاحظات والمقترحات التي تسهم في تطوير محتوى المنهاج وتحسين إصداراته اللاحقة.

ملحق : أسعار المتر المربع لكلف البناء (للاطلاع كونها متغيرة)

الوحدة	الوصف	الكمية	المواصفة/ المادة	مصنعية	مواد	السعر النهائي(مواد+ مصنعية)
م^3	نظافة	5	—	30	50	400
م^3	قواعد واساسات	26	—	40	60	2600
م^3	خرسانة الميدات والجسور الارضية	12	—	40	60	1200
م^3	خرسانة المدة الارضية 15 سم	22	—	40	60	2200
م^3	خرسانة اعمدة الطابق الارضى 14 عمودًا	6.5	—	40	60	650
م^3	خرسانة العقدة والجسور	28.5	—	40	60	2850
طن	حديد تسليح	10	—	50	600	6500
م^2	جدران خارجية طوب مزدوج15×10	120	طوبة 3200 طويلة	2	—	2880
م^2	قواطع طوب15+10	170	طوبة 5500 طويلة	4	—	3850
م^2	قصارة داخلية مواد + مصنعية	560	—	5	—	2800
م^2	قصارة خارجيية مواد + مصنعية	150	—	5	—	750
م^2	الدهان	560	—	3	—	1680
م^2	بلاط ارضيات كامل	150	—	12	—	1800
م^2	بلاط جدران	90	—	12	—	1080
م.ط	بانيل	90	—	3	—	270
م^2	شبابيك	14.3	—	85	—	1216
عدد	الابواب	—	—	—	—	1230
م^2	عزل سطح	150	—	15	—	2250

ملحق : القيمة التقديرية للأشجار المثمرة والحرجية والأسيجة النباتية

	العمر بالسنوات			
نوع الأشجار	**(5-1)**	**(10-6)**	**(15-11)**	**(15+)**	**ملاحظات**
الزيتون، الفستق الحلبي، التين، الجوز	10	20	35	60	الحد الأعلى للعمر: 40 سنة
العنب، اللوزيات، التفاحيات الأخرى	8	18	25	0	الحد الأعلى للعمر: 15 سنة
النخيل المثمر	65	90	110	200	الحد الأعلى للعمر: 40 سنة
الموز	10	0	0	0	—
الحمضيات	15	25	40	60	الحد الأعلى للعمر : 25 سنة
الأشجار الحرجية المزروعة	10	25	—	55	—
الأشجار الحرجية الطبيعية	10	25	50	130	—
الأشجار البيئية	5	10	15	0	الحد الأعلى للعمر: 15 سنة

ملحق : أمثلة على إيجابيات وسلبيات الأرض

الايجابية	نسبة الاضافة	نوع النسبة
اطلالة جميلة	%10	تقديرية
اكثر من شارع	%5	ثابتة
توفر الخدمات العامة /المدارس	%3	ثابتة
توفر الخدمات العامة / المواصلات	%3	ثابتة
توفر الخدمات العامة / خدمات صحية	%2	ثابتة
توفر الخدمات العامة / اسواق تجارية	%2	ثابتة
شارع سعة 14 م	2%	ثابتة
شارع سعة 16 م	%4	ثابتة
شارع سعة 18 م	%6	ثابتة
شارع سعة 20 م	%8	ثابتة
شارع سعة اكثر من 20 م	%10	ثابتة
ايجابيات اخرى	غير محددة	تقديرية

السلبية	نسبة الخصم	نوع النسبة
سلبيات اخرى (مشاع)	صفر اي تضاف ايجابية مفروز	تقديرية / قياسية
ميل و انحدار / خفيف	3	نسبة ثابتة
ميل و انحدار / متوسط	7	نسبة ثابتة
ميل و انحدار / منحدر	11	نسبة ثابتة
ميل و انحدار / شديد	15	نسبة ثابتة
القطعة على نهاية شارع مغلق	10	نسبة ثابتة
عدم توفر الخدمات العامة / مدارس	3	نسبة ثابتة
عدم توفر الخدمات العامة / مواصلات	3	نسبة ثابتة
عدم توفر الخدمات العامة / الصحية	2	نسبة ثابتة
عدم توفر الخدمات العامة / الاسواق	2	نسبة ثابتة
شارع سعة 10 م	2	نسبة ثابتة
شارع سعة 8 م	4	نسبة ثابتة
شارع سعة 6 م	6	نسبة ثابتة
شارع سعة اقل من 6 م	10	نسبة ثابتة
عدم توفر خدمات اساسية/شوارع غير معبدة	2	نسبة ثابتة
عدم توفر خدمات اساسية/عدم توفر كهرباء	2	نسبة ثابتة
عدم توفر خدمات اساسية/عدم توفر المياه	2	نسبة ثابتة
عدم توفر خدمات اساسية/عدم توفر صرف صحي	4	نسبة ثابتة
خط الضغط العالي يمر من طرف القطعة	10	نسبة ثابتة
خط الضغط العالي يمر من وسط القطعة	20	نسبة ثابتة
شكل القطعة غير منتظم	5	نسبة ثابتة
ضعف الواجهة على الشارع	5	نسبة ثابتة

ملحق : الإفراز وأثره في تقدير القيم العقارية

➢ الأهداف

يجب على المقدر ان يكون قادر على قراءة معاملات الإفراز بوصفها معاملات تؤثر في الحقوق والمساحات وقابلية الانتفاع، ثم ربط هذه العناصر بتحليل القيمة دون الخلط بين الرأي الفني والقرار القانوني أو الإداري.

- التمييز بين الإفراز والتجزئة والتوحيد وتجميع الملكيات وقسمة المهايأة.
- تحديد الحق محل التقييم والغرض وأساس القيمة وتاريخها.
- مطابقة السندات والمخططات والوثائق مع الواقع وتسجيل الفروقات.
- تحليل أثر المساحة والواجهة والشكل والوصول والحقوق والقيود في القيمة.
- احتساب استحقاقات الشركاء وقيم التخصيص والفروق والتسويات الحسابية.
- منع تكرار احتساب الأرض أو الأقسام المشتركة أو الخدمات ضمن قيمة الوحدة.
- توثيق الافترات والمراجع النافذة وإحالة المسائل القانونية إلى الجهة المختصة.

1. المفاهيم الاساسية وتصنيف المعاملات

1.1 الإفراز وعلاقته بالتقدير

الإفراز إجراء ينتج عنه تحديد وحدات عقارية مستقلة وفق المخططات والموافقات والتسجيل، وقد يرتبط بتقسيم ملكية منفردة أو مشتركة أو بتخصيص وحدات للشركاء .ولا يُستعمل المصطلح مرادفًا للتوحيد؛ فالتوحيد يدمج وحدات، بينما الإفراز يقسمها أو يحددها.

قد يؤثر الإفراز في الوصول والواجهة والشكل والمساحة القابلة للبناء واستقلال التصرف .لذلك لا تُفترض زيادة القيمة لمجرد الإفراز، ولا يُفترض بقاء سعر المتر ثابتًا بين القطعة الأصلية والقطع الناتجة .بل يجب تحليل أثرها في قيمة الأرض والبناء وحصص الشركاء.

والمطلوب من المتدرب ان تكون لة القدرة على الانتقال من بيانات السجل والمخطط والكشف الحسي إلى حسابات واضحة ونتيجة يمكن تفسيرها وتدقيقها والتمييز بين الإفراز والتجزئة والتوحيد وتجميع الملكيات، وبين قسمة الملكية وقسمة المنفعة.

ويستطيع المتدرب تحديد الحق محل التقييم، ومطابقة السجل العقاري والمخطط مع الواقع، واحتساب استحقاقات الشركاء، وتفسير أثر الشوارع والتنظيم والحقوق والقيود في القيمة، وتوثيق ما يحتاج إلى تحقق.

لا تُستنتج القيمة من اسم المعاملة وحده؛ بل من الحق الفعلي والوثائق والواقع والسوق.

جدول التمييز بين المفاهيم والمعاملات

المفهوم	المعنى التدريبي	ما يراجعه المقدّر
الإفراز بين الشركاء	تخصيص وحدات أو أجزاء للشركاء ضمن إجراء معتمد	عدالة التخصيص بالقيمة والحصص والقيود
التجزئة	تقسيم العقار إلى وحدات أصغر مع بقاء الملكية وفق المعاملة	حصة كل مالك في كل وحدة ناتجة
إفراز الجمع	جمع استحقاقات الشركاء في عدة عقارات وتخصيصها بينهم	قيمة جميع العقارات والاستحقاقات والتسويات
التوحيد	دمج وحدات عقارية في وحدة واحدة	التجاور وتوافق الحقوق والمنفعة الناتجة
تجميع الملكيات وتحسين الأشكال	إعادة ترتيب حدود قطع ضمن مخطط معتمد	تغير الشكل والواجهة والوصول والمساحة
قسمة المهايأة	تنظيم الانتفاع مكانيًا أو زمانيًا	المنفعة المتاحة مع بقاء أصل الملكية على الشيوع

1.2 طرق وأشكال وأنوع الافراز

- **طرق الافراز**

افراز رضائي افراز قضائي

- **أشكال الإفراز من حيث نوع العقار**

افراز الأراضي إفراز الأبنية

- **انواع الافراز**

افراز بين الشركاء (رضائي & قضائي) . إفراز الجمع (رضائي & قضائي) .

إفراز التجزئة . التوحيد . إفراز بقصد البيع تجميع الملكيات (تحسين الأشكال) . إفراز بقصد المبادلة .

افراز الشارع التنظيمي والرضائي/ الاستملاك

إفراز الفضلات (المملوكة/التسوية/الافرازية/خارج التنظيم/بلا ثمن) .

افراز التصحيح (بناء جديد / سطح لشقة / اعتلاء لسطح او شقة / توسعة بناء / مسميات / الخ) .

افراز الوقف (خيري / ذري) .

1.3 الفصل بين أسس القيمة

القيمة السوقية تتعلق بالتبادل وفق أساسها وشروطها، أما القيمة الإدارية فتُحتسب وفق القواعد المعتمدة للغرض الإداري المحدد .والثمن المتفق عليه واقعة تعاقدية، والرسم مبلغ يُحسب وفق التشريع .لا تُعامل هذه القيم بوصفها مترادفات، ولا تُستعمل قيمة إدارية لإثبات قيمة سوقية دون تحليل مستقل.

عند مقارنة الوضع قبل الإفراز وبعده، يُوحّد تاريخ التقييم وأساس القيمة .وإذا كان الإفراز مقترحًا، يبيّن التقرير أن قيمة الناتج مشروطة بالموافقة والتنفيذ، مع بيان التكاليف والمدة والمخاطر.

2. إفراز الأراضي وأثره في القيمة

2.1 أنواع المعاملات التي يجب قراءتها

في الإفراز بقصد البيع يحدد المقدّر الجزء المباع والجزء المتبقي وحقوق الوصول والخدمات لكل منهما .وفي المبادلة يقدّر كل بدل على أساس متسق قبل احتساب الفرق .وفي إفراز الجمع يقرأ كامل مجموعة العقارات؛ فقد يتساوى نصيبان مساحةً ويختلفان كثيرًا قيمةً.

في التوحيد وتحسين الأشكال تُختبر المنفعة الفعلية :هل تحسنت قابلية البناء أو الواجهة أو توزيع المداخل؟ وقد تقابل هذه المنفعة تكاليف تنفيذ أو قيود أو مدة تسويق أطول .لا تُفترض نسبة زيادة ثابتة.

2.2 الشوارع والاستملاك والفضلات

عند تقييم العقار، يجب التمييز بين الشارع التنظيمي المبيّن على المخطط، والطريق المنفّذ والقائم فعليًا، والمساحة التي جرى اقتطاعها أو استملاكها وتسجيلها بصورة رسمية. ولكل حالة أثر مختلف في مساحة العقار وحقوق مالكه وإمكانات البناء والاستعمال. ولا يكفي ظهور الشارع على المخطط وحده لإثبات تنفيذ الاقتطاع أو استحقاق التعويض أو تحديد قيمته، بل يجب الرجوع إلى الوثائق الرسمية والقرارات والمخططات المعتمدة.

كما يجب تفسير إشارات الوصل أو الربط الواردة على المخطط بالاستناد إلى طبيعة التعديل وبيانات الجهة الفنية المختصة، دون افتراض أن كل جزء يفصل بينه طريق يمثل قطعة مستقلة. أما الفضلة، فينبغي التحقق من ملكيتها ووضعها التنظيمي ومدى قابليتها للضم أو البناء أو التصرف؛ إذ لا يُعد كل جزء صغير أو متبقٍّ صالحًا للبيع أو الانتفاع المستقل تلقائيًا، ما لم تؤكد ذلك المستندات والجهات المختصة.

العوامل المؤثرة في قيمة الناتج بعد الإفراز

العامل	أثره المحتمل	دليل التحليل
المساحة الصافية	تغير إجمالي القيمة والمساحة القابلة للاستعمال	ميزانية المساحات المعتمدة
الواجهة والوصول	تغير سهولة الانتفاع والطلب	عرض الشارع والمدخل والمقارنات
الشكل والعمق	تغير كفاءة البناء وتوزيع الخدمات	المخطط والارتدادات
حقوق الارتفاق	تقييد جزء من المنفعة أو تأمين الوصول	السند والعقد وحدود الحق
قابلية التسويق	تغير شريحة المشترين ومدة البيع	أدلة سوقية مناسبة

2.3 مثال على سعر المتر والقيمة الكلية

قطعة مساحتها 1,000 م²بسعر افتراضي 100 دينار للمتر، قيمتها 100,000 دينار .بعد اقتطاع طريق أصبحت المساحة القابلة للتصرف 900 م²، وافترضت الأدلة سعرًا قدره 110 دنانير للمتر؛ فتبلغ قيمة المتبقي 99,000 دينار . ارتفاع سعر المتر لم يمنع انخفاض قيمة المتبقي .لا يتضمن المثال تعويضًا أو تكاليف أو اختبارًا قانونيًا للاقتطاع.

3 . الشركاء والفروقات

3.1 الاستحقاق والتخصيص

يُحسب الاستحقاق النسبي بضرب قيمة العقار أو المجموعة في نسبة حصة الشريك، بشرط وحدة نطاق الحقوق . وتُحسب قيمة التخصيص بجمع قيم الوحدات التي آلت إليه و الفرق هو قيمة التخصيص مطروحًا منها الاستحقاق؛ والاشارة الموجبة تدل على زيادة قيمة التخصيص عن الاستحقاق.وفي الجدول التالي توزيع للقيم، وليس بالضرورة تقديرًا لسعر بيع حصة شائعة منفردة في السوق.

لإظهار عدالة التوزيع دون خلطها بأثر التطوير، يُفضّل توزيع مجموع قيمة الوحدات الناتجة بنسبة الحصص أولًا، ثم مقارنة تخصيص كل شريك بهذا الاستحقاق .أما أثر الإفراز الاقتصادي فيُحلل بمقارنة قيمة الأصل بصافي قيمة الناتج بصورة مستقلة.

3.2 مثال محلول على توزيع ثلاث وحدات

ثلاثة شركاء حصصهم النصف والثلث والسدس .مجموع قيم الوحدات 180,000 دينار، وافترض المثال عدم تغير القيمة الكلية بسبب الإفراز وعدم وجود تكاليف.

الشريك	الحصة	الاستحقاق	التخصيص	الفرق
أ	1/2	90,000	100,000	+10,000
ب	1/3	60,000	55,000	−5,000
ج	1/6	30,000	25,000	−5,000
المجموع	1	180,000	180,000	0

مثال توزيع القيم بين الشركاء

لتحقيق التعادل الحسابي يدفع أ مبلغ 5,000 دينار إلى ب ومثله إلى ج، إذا كانت التسوية النقدية جائزة ومقررة في المعاملة .ولا تمثل هذه التسوية رسمًا، ولا تُنشئ بذاتها اتفاقًا ملزمًا.

3.3 تصحيح نسبة الفرق

يجب تحديد مقام النسبة قبل استعمالها .نسبة الزيادة إلى الاستحقاق وتساوي 10,000 مقسومة على90,000 ، أي نحو .11.11% أما نسبة الفرق إلى القيمة الأكبر فهي 10,000 مقسومة على100,000 ، أي .10% كلاهما صحيح حسابيًا لكنه يجيب عن سؤال مختلف.

عند قياس الفرق نسبةً إلى الأكبر تكون الطريقة :طرح القيمة الأصغر من الأكبر، ثم قسمة الناتج على الأكبر وضربه في .100 الصيغة الواردة في المادة الأصلية بطرح الواحد من نسبة الأصغر إلى الأكبر تعطي إشارة سالبة .ولا تُستعمل أي صيغة لإثبات حد قانوني قدره 30% قبل التحقق من النص وطريقة تطبيقه.

3.4 اختبارات الاتزان

يتساوى مجموع الحصص مع كامل الملكية، ومجموع التخصيصات مع قيمة الوحدات، ويكون مجموع الفروق صفرًا عند استعمال أساس توزيع موحد .إذا تغيرت القيمة الإجمالية، يُفسّر التغير مستقلًا قبل وصف الفروق بأنها تعويضات بين الشركاء.

4 . إفراز الشقق والطوابق وحصص الأرض

يجمع إفراز البناء بين ملكية الوحدة المستقلة والحقوق التابعة لها في الأرض والأقسام المشتركة بحسب السجل والمخططات .ويجب تحديد مساحة الوحدة واستعمالها وتوابعها وحصتها المسجلة، دون افتراض أن كامل أرض العقار قابلة للتصرف منفصلة عن حقوق مالكي الوحدات.

4.1 أولوية الحصة المسجلة

إذا كانت حصة الوحدة مسجلة، تُعتمد في قراءة الحق .وتُحسب المساحة المكافئة للحصة بضرب مساحة أرض العقار في نسبة الحصة المسجلة .هذه مساحة حسابية على الشيوع، وليست قطعة مفرزة ذات حدود.

مثال :أرض مساحتها 800 م² وحصة الوحدة 120 من أصل 960 سهمًا؛ نسبتها12.5% ، ومساحتها المكافئة 100م² .وإذا كان سعر الأرض المفترض 200 دينار للمتر، فإن المكوّن الحسابي للأرض يساوي 20,000 دينار، بشرط ملاءمة هذا الأساس للغرض ومنع احتسابه مرتين.

4.2 التوزيع النسبي بالمساحات

يمكن قسمة مساحة الوحدة على مجموع المساحات الداخلة في التوزيع ثم ضرب الناتج في مساحة الأرض المخصصة له .مثال :وحدة 150 م² ضمن مجموع 1,200 م² على أرض 800 م² تقابلها 100 م² حسابيًا.

لا يجوز التبديل بين مجموع البناء القائم ومجموع البناء القائم والمسموح دون بيان الأساس .كما لا تُضاف طوابق مستقبلية إلى المقام تلقائيًا؛ إذ يلزم التحقق من حق إنشائها وتخصيص حصصها .وإذا كانت أرض إضافية قابلة للإفراز، فلا تُستبعد أو توزع بمجرد أنها تزيد على الحد التنظيمي، بل وفق الوضع المعتمد.

4.3 نقل جزء من حق الوحدة

إذا جاز واعتمد نقل نصف الحق في وحدة حصتها 120 سهمًا، تكون الحصة التابعة المنقولة 60 سهمًا .أما بيع مساحة مادية من شقة فلا يحسب آليًا بنسبة المساحة قبل التحقق من إمكان الإفراز واعتماد توزيع الحقوق والأقسام المشتركة.

4.4 منع الازدواج

عند تقدير الوحدة بالمقارنة مع شقق مباعة، تكون قيمة حقوق الأرض والأقسام المشتركة عادةً ضمن السعر المقارن؛ فلا تُضاف مرة أخرى. وعند فصل الأرض والبناء لأغراض نموذج إداري أو تحليل تكلفة، تُراجع حدود كل مكوّن حتى لا تتكرر قيمة المواقف أو الخدمات أو الأرض.

5 التعرّف على الوحدات والسطح وحق الاعتلاء

5.1 قراءة رقم الوحدة

رقم الوحدة وسيلة تعريف تُطابق مع المخطط الإفرازي، ولا يكفي وحده للوصول إليها .يُراجع المقدّر رقم البناء والطابق والوحدة والمدخل والمناسيب، ثم يثبت التطابق بالكشف .ويوضح الجدول التالي نمطًا توضيحيًا واردًا في المادة؛ وليس قاعدة ترقيم بديلة عن السجل.

نمط توضيحي لقراءة أرقام الوحدات

الوصف التوضيحي	مثال الرمز	إجراء التحقق
البناء الأول والأرضي والوحدة الأولى	101	**تحديد المدخل ومنسوب الأرضي**
البناء الأول والأول والوحدة الأولى	111	**مطابقة الطابق والوحدة بالمخطط**
البناء الأول والثاني والوحدة الثانية	122	**مطابقة موقع الوحدة واتجاهها**
البناء الثاني والأرضي والوحدة الأولى	201	**تمييز البناء عن الأبنية المجاورة**
طابق تسوية	**بحسب المخطط**	**تدقيق إشارة الرمز ومنسوب الطابق**

تُتجنب إعادة استنتاج ترقيم التسويات من شكل الإشارة السالبة في النص؛ فقد يغيّر اتجاه الكتابة موضعها .ولا يعاد ترقيم الوحدات في التقرير استنادًا إلى اجتهاد المقدّر.

5.2 السطح وحق الاعتلاء

السطح القائم وحق إقامة بناء فوقه ليسا بالضرورة الحق نفسه .يُراجع التوصيف المسجل وملكية السطح وحقوق الوصول والتحميل الإنشائي والموافقات وقيود الارتفاع والخدمات .وقد توجد منفعة استعمال سطح دون جواز إنشاء طابق جديد.

لا يُعتمد مبلغ ثابت للمتر المربع من السطح بوصفه قيمة سوقية عامة .إذا استُخدم معدل إداري فيجب إسناده إلى تعليمات نافذة محددة .أما السوق فيتطلب تحليل الحق المتاح وإمكان استغلاله وتكاليفه وأدلته المقارنة.

5.3 التصحيح والأقسام المشتركة

إضافة بناء أو تحويل استعمال أو تعديل مساحة أو حصص أو مسمى طابق يحتاج إلى إجراء معتمد يناسب الحالة .لا يُعد وجود بناء على الواقع دليلًا على تصحيح السجل تلقائيًا .ويُفصل بين تصحيح خطأ مادي وبين تعديل حق ملكية أو إضافة وحدة.يُفحص وصف بيت الدرج والمصعد والممرات والمواقف وغرف الخدمات والأسطح في المستندات .فلا يُصنف كل موقف أو مخزن تلقائيًا قسمًا مشتركًا؛ فقد يكون حقًا تابعًا أو وحدة خاصة وفق التسجيل .ويُستأنس بنظام إدارة القسم المشترك المنشور لدى الدائرة عند تحديد المرجع التنظيمي .

6 .الحقوق والمعاملات المرتبطة بالتقدير

تؤثر الحقوق والقيود في موضوع التقييم وقابلية التصرف والمنفعة المتاحة .ودور المقدّر قراءتها وتحديد أثرها ضمن التكليف، مع إحالة النزاع في صحتها أوتفسيرها إلى الجهة المختصة.

الحقوق والمعاملات المرتبطة بالتقدير

الحالة	الاجراء
الانتقال والتخارج والوصية	تحديد المالكين والحقوق وفق السندات والمعاملات النافذة؛ وعدم احتساب استحقاقات نهائية اعتمادًا على أقوال الأطراف وحدها.
الرهن والحجز وتأمين الدين	تحديد القيد وأثره في التصرف؛ لا يُطرح الدين من قيمة العقار تلقائيًا إلا إذا كان المطلوب صافي حق المالك، وبحساب مستقل.
الشفعة	التحقق من الدعوى أو الحكم وأثره في الحق المطلوب؛ لا يُفترض انتقال الملكية لمجرد طلب الشفعة، ولا يحدد المقدّر إجراءات توزيع المبالغ.
الإعالة أو الإعاشة	قراءة الالتزام والقيود المسجلة ونطاق الحق؛ وعدم مساواة المقابل غير النقدي بثمن نقدي معلوم دون تحليل.
التأجير التمويلي	تحديد المؤجر والمستأجر والحقوق والخيارات بحسب العقد؛ لا يُفترض أن كل عقد ينتهي بالتمليك حتمًا أو أن نقله معفى تلقائيًا.
المساطحة	فصل حق إقامة البناء أو الغراس عن ملكية الأرض، وتحليل المدة المتبقية والمقابل ومصير التحسينات وفق السند والعقد.
الوقف والتخصيص والتفويض وأملاك الخزينة	التحقق من نوع الملكية والجهة صاحبة الصلاحية وشروط التصرف؛ وعدم تعميم استثناءات الإفراز أو مدد المنع.
البيع التنفيذي أو بالمزاد	تحديد شروط البيع والتعرض للسوق والإشغال؛ ولا يُفترض أن ثمن المزاد يساوي القيمة السوقية دون تحليل ظروفه.

6.1 الحد الأدنى للمساحة والواجهة

يُستخرج شرط الإفراز من أحكام التنظيم أو التشريع الخاص المنطبق على القطعة، مع تحديد موقعها وتصنيفها والجهة التنظيمية .ولا تُعمم قواعد الأراضي الزراعية خارج التنظيم على الأراضي الواقعة داخله، ولا يُستدل باسم المنطقة وحده على جواز الإفراز.

المسميات المتداولة مثل نظام الأربعات أو العشرات تحتاج إلى ربط بالنص ونطاق التطبيق .ولا يُعتمد المقدّر نسب تسهيل أو أطوال واجهات أو استثناءات أحواض قبل إرفاق مرجعها وموافقتها .كما لا يُعامل قيد الأهلية أو الرهن أو الاستملاك مانعًا مطلقًا في كل الحالات؛ بل يحدد الإجراء والموافقة المطلوبة.

6.2 مثال حسابي لا يثبت جواز الإفراز

إذا افترض تمرين حدًا مقداره 4,000 م² وتخفيضًا مصرحًا به بنسبة15% ، فالناتج الحسابي 3,400 م² ومع تخفيض مفترض 30% يكون 2,800 م² صحة الحساب لا تثبت انطباق التخفيض على قطعة فعلية؛ فهذا يتطلب النص والموافقة الخاصة بالحالة.

6.3 احتساب الرسوم

يُحدد نوع المعاملة أولًا، ثم الرسم والنسبة أو المبلغ والحدود والإعفاءات وفق المرجع النافذ .ويجب الرجوع إلى جدول رسوم التسجيل وتعديلاته والإعفاءات ونظام الكلف الإدارية عند تحديد الرسوم .

7. حالات وتمارين تطبيقية

7.1 الحالة الأولى :توزيع القيم

عقار لشريكين بنسبة 60% و .40%بلغت قيمة ناتجي الإفراز 130,000 و 70,000دينار، وخُصصت الوحدة الأولى للشريك أ والثانية للشريك ب .افترض أن مجموع القيمة ثابت ولا توجد تكاليف.

المطلوب :احتساب استحقاق كل شريك والفرق، وتحديد التسوية الحسابية، ثم حساب نسبة زيادة تخصيص أ إلى استحقاقه .ناقش لماذا لا تكفي مقارنة المساحات للحكم على عدالة الإفراز.

7.2 الحالة الثانية :أثر طريق جديد

أرض مساحتها 2,000 م² وقيمتها قبل المشروع 160,000 دينار .أصبحت مساحة المتبقي 1,700 م²، وقدّر سعر متره الافتراضي بـ 100دينار .بلغت تكاليف التهيئة 8,000 دينار .لا يشمل التمرين تعويضًا، ويفترض تحقق القيمة فورًا ودون مخاطر أو خصم زمني.

المطلوب :حساب إجمالي قيمة المتبقي بعد وصافيها مقارنتهما التكلفة، بالأصل بقيمة .اذكر إضافية بيانات إلزم طلبها قبل إعداد تقييم واقعي.

7.3 الحالة الثالثة :حصة وحدة في الأرض

مساحة الأرض 960 م²، وحصة شقة في السند 150 من أصل 1,200 سهم .سعر متر الأرض الافتراضي 250 دينارًا .قُدرت الشقة بالمقارنة السوقية بـ 95,000دينار شاملة حقوقها التابعة.

المطلوب :حساب نسبة الحصة والمساحة المكافئة والمكوّن الحسابي للأرض .هل يضاف هذا المكوّن إلى قيمة المقارنة؟ علل الإجابة.

7.4 الحالة الرابعة :السطح والبناء المستقبلي

يطلب مالك تقدير حق اعتلاء بمساحة 180 م² .أرفق صورة للسقف ومخططًا قديمًا، وذكر أن بإمكان المشتري إقامة طابقين .لا تتوافر وثيقة حديثة تثبت الحق أو الموافقة التنظيمية أو القدرة الإنشائية.

المطلوب :تحديد الوثائق اللازمة، وبيان ما إذا كان يجوز اعتماد قيمة طابقين جاهزين أو سعر ثابت للسطح، وصياغة شرط واضح للتقييم إذا طُلب تحليل افتراضي.

ملحق : نظام تقدير قيم العقارات وتسجيل المقدّرين العقاريين رقم 37 لسنة 2020.

ملحق : تعليمات إجراءات وشروط إفراز وتسجيل الوحدات وترقيمها وتنظيم الصحائف العقارية الخاصة بها رقم 4 لسنة 2022.

ملحق : نظام لجان تقدير قيم الأموال غير المنقولة لسنة 2019.

ملحق : الجدول الملحق لقانون رسوم تسجيل الأراضي وتعديلاته.

ملحق : اخلاقيات المهنة

ملحق : جدول بدء تطبيق قيمة الأموال غير المنقولة في مديريات التسجيل (السعر الإداري)

➢ قائمة مراجعة التقرير قبل الإصدار

تُستخدم هذه القائمة في المراجعة النهائية للتأكد من أن التقرير قابل للفهم والتتبع والمراجعة، وأن النتيجة مرتبطة بالبيانات والتحليل والافتراضات المعلنة.

1. تحديد العميل والجهة الطالبة والمستخدمين المقصودين والغرض من المهمة.
2. تثبيت تاريخ التقييم وتاريخ المعاينة وتاريخ إصدار التقرير.
3. مطابقة هوية العقار والحقوق والمساحات مع المستندات المتاحة.
4. توثيق التنظيم والاستعمال والقيود والوصول والخدمات والاشتراطات المؤثرة.
5. إثبات مصدر كل معلومة جوهرية وبيان درجة التحقق منها.
6. تسجيل نتيجة المعاينة ووصف حالة الأرض والبناء والتحسينات بصورة قابلة للمقارنة.
7. اختيار منهج التقييم الملائم وتبرير الاختيار والافتراضات والتعديلات.
8. مراجعة المعادلات والنسب والوحدات وعدم تكرار احتساب أي مكوّن.
9. تفسير المصالحة بين مؤشرات القيمة وعدم اعتماد المتوسط الحسابي دون مبرر.
10. بيان القيود والافتراضات الخاصة وعدم اليقين وأثرها في النتيجة.
11. إثبات الحياد والاستقلالية والإفصاح عن أي تعارض مصالح.
12. ترقيم المرفقات وربطها بمواضعها في متن التقرير ومراجعة القيمة رقمًا وكتابةً.

المراجع والمصادر

أُعدّت هذه المادة بالاستناد إلى التشريعات الأردنية ذات الصلة والمراجع المهنية الدولية الآتية. ويجب الرجوع إلى النسخ الرسمية والنافذة عند التطبيق، لأن التشريعات والمعايير قد تُحدّث بعد تاريخ إعداد المنهاج.

أولًا: المراجع المهنية الدولية

1. International Valuation Standards Council (IVSC), International Valuation Standards 2025, الإصدار النافذ اعتبارًا من 31 كانون الثاني 2025، https://ivsc.org/standards/

2. Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), RICS Valuation – Global Standards (Red Book), الإصدار النافذ اعتبارًا من 31 كانون الثاني 2025، https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global.

3. International Association of Assessing Officers (IAAO), Standard on Mass Appraisal of Real Property، https://www.iaao.org/wp-content/uploads/Standard_on_Mass_Appraisal.pdf.

4. International Association of Assessing Officers (IAAO), IAAO Technical Standards، https://www.iaao.org/industry-data/iaao-technical-standards/

ثانيًا: التشريعات والمصادر الأردنية

1. دائرة الأراضي والمساحة، القوانين والأنظمة والتعليمات المنشورة رسميًا، https://www.dls.gov.jo/AR/List_القوانين/
2. قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 وتعديلاته، الجريدة الرسمية، النسخ المنشورة عبر دائرة الأراضي والمساحة.
3. قانون رسوم تسجيل الأراضي وتعديلاته رقم (26) لسنة 1958، النسخة المنشورة عبر دائرة الأراضي والمساحة.
4. نظام تقدير قيم العقارات وتسجيل المقدّرين العقاريين رقم (37) لسنة 2020، والقرارات والتعليمات النافذة ذات الصلة.
5. نظام لجان تقدير قيم الأموال غير المنقولة لسنة 2019 وتعديلاته، والمواد المنظمة لتقدير القيمة الإدارية والاعتراض عليها.
6. تعليمات إجراءات وشروط إفراز وتسجيل الوحدات وترقيمها وتنظيم الصحائف العقارية الخاصة بها رقم (4) لسنة 2022.
7. دائرة الأراضي والمساحة، صفحات القيمة الإدارية والإعلانات والخدمات الإلكترونية، https://www.dls.gov.jo/

ملحق احكام التنظيم ➢

فئة المنطقة	مساحة الإفراز الدنيا (متر مربع)	الواجهة الدنيا (متر مربع)	الأمامي (متر مربع)	الجانبي (متر مربع)	الخلفي (متر مربع)
سكن ا	1000	25	5	4	5
سكن ب	750	20	4	3	4
سكن ج	500	20	3	2.5	3
سكن د	300	15	3	2.5	2.5
السكن الاخضر / الريفي	2000	30	8	6	6
السكن الزراعي	4000	40	10	6	10
التجاري المركزي	1000	25	10	6	6
التجاري المحلي حسب احكام السكن المجاور	حسب المرجع	حسب المرجع	—	—	—
المعارض التجارية	1000	25	10	6	6
تجاري طولي	**500**	20	4	4 بعد عمق 14 م	4
متعدد الاستعمال	1000	25	10	6	6
مبانٍ عامة	1000	25	10	6	6
المكاتب	750	20	6	5	6
الحرفية	1000	25	10	—	3
الصناعات الخفيفة	2000	30	12	5	5
الصناعات التقنية	1000	25	6	5	6
الصناعات المتوسطة	5000	50	12	10	10
الصناعات الثقيلة	10000	60	15	10	15
منطقة المنشآت الزراعية	10000	—	15	15	15
المجمع التجاري والمكاتب	4000	45	12	10	10
الفنادق	4000	45	12	10	10
مبانٍ متعددة الاستعمال	10000	80	15	10	10
في المناطق السكنية الخاصة	وفق مخطط الضاحية	وفق مخطط الضاحية	6	5	5
في المناطق السكنية العامة	وفق مخطط الضاحية	وفق مخطط الضاحية	6	4	5
المصانع الكبيرة	10000	80	15	15	15
المجمعات الصناعية	100000	300	15	15	15

فئة المنطقة	نسبة التغطية (%)	الطوابق	الارتفاع الأقصى	المساحة الخضراء (%)
سكن ا	39	4	17	15
سكن ب	45	4	17	15
سكن ج	51	4	17	15
سكن د	55	4	17	15
السكن الأخضر / الريفي	27	+ 2روف	9 باستثناء طابق الروف	10
السكن الزراعي	15	+ 2روف	9 باستثناء طابق الروف	10
التجاري المركزي	50	4	20	15
التجاري المحلي حسب احكام السكن المجاور	—	—	20	—
المعارض التجارية	60	4	20	15
تجاري طولي	70	4	20	15
متعدد الاستعمال	50	8	30	15
مبانٍ عامة	50	8	30	15
المكاتب	50	8	30	15
الحرفية	50	2	12	20
الصناعات الخفيفة	50	4	18	20
الصناعات التقنية	50	4	18	20
الصناعات المتوسطة	50	4	18	20
الصناعات الثقيلة	50	4	18	20
منطقة المنشات الزراعية	10	—	12	20
المجمع التجاري والمكاتب	50	8	30	15
الفنادق	50	8	30	15
مبانٍ متعددة الاستعمال	35	8	30	15
في المناطق السكنية الخاصة	40	4	15	15
في المناطق السكنية العامة	35	8	30	15
المصانع الكبيرة	50	2	15	—
المجمعات الصناعية	50	—	—	—

فئة المنطقة	الحد الأدنى لمساحة الإفراز	الحد الأدنى لطول الواجهة	الارتداد الأمامي	الارتداد الجانبي	الارتداد الخلفي	نسبة التغطية	الطوابق	الارتفاع الأقصى	المساحه الخضراء
السكني	وفق المخطط	وفق المخطط	8م	10م	10م	35٪	8	30م	20٪
التجاري المركزي / معارض /طولي محلي	وفق المخطط	وفق المخطط	8م	10م	10م	50٪	8	35م	20٪
المتعدد الاستعمال	وفق المخطط والموافقة الخاصة	وفق المخطط والموافقة الخاصة	15م	12م	12م	50٪	16	50م	15٪