

ذيل تعليمات اعتماد وتسجيل المخمين العقاريين رقم (1) لسنة 2012م طرق وأسباب التخمين العقاري

تعتبر مؤشرات السوق عادةً (باستثناء حالات التخمين لغايات الاستثمار) بأنها الأساس لعملية التخمين. كما يعتبر مفهوم الاستخدام الأفضل للعقار أساساً لتحديد القيمة السوقية، ويتم تحديد أعلى وأفضل استخدام للأرض وكأنها خالية وأعلى وأفضل استخدام للأبنية على أنها محسنة ومطورة، وفي جميع الأحوال، يجب أن يراعي هذا المفهوم المسائل الآتية:

- استخدام مفترض ومعقول ومضمون.
- استخدام يتفق والتشريعات المعمول بها.
- تناسب الأرض مادياً مع هذا الاستخدام.
- استخدام ذو عائد مادي وذو جدوى اقتصادية.

وعلى المخمن العقاري استخدام طرق وأساليب علمية مثل طرق التكلفة والدخل والمقارنة والتي تقوم على اعتبارات خاصة تؤثر على تخمين قيم العقارات لتحقيق الغاية المنشودة منها، بما في ذلك:-

1. تأثير التغييرات في التنظيم والبنية التحتية وتطورها مثل توسيع شبكة الخدمات العامة والطرق.
2. مراعاة ضعف الطلب في الأسواق أو فائض العرض فيها عند الاعتماد على بيانات السوق الحالية والسابقة أو زيادة الطلب ومحدودية العرض.
3. ضرورة استخدام أسلوب التكلفة في تقدير العقارات الجديدة وعند تقدير الإضافات والتحديثات على الأبنية وتجنب تطبيق أسلوب التكلفة على العقارات القديمة والتي لا تتوفر بخصوصها عناصر كافية لحساب قيمة التكلفة أو الاستهلاك. وتمثل نتائج التخمين بهذه الطريقة الحد الأعلى لسعر العقار في السوق.
4. وجوب مراعاة ما تفرضه طريقة المقارنة من حدود على القيمة السوقية للعقارات عن طريق فحص الأسعار التي تدفع عادة في العقارات المماثلة؛ حيث يتم استبعاد أسعار العقارات المقارنة التي تمت من خلال عمليات بيع بين أطراف في ظروف غير عادية (كصلة القرابة أو البيع القسري).

5. عند استخدام طريقة الدخل، تراعى عقود الإيجار الفعلية بما فيها الإيجارات الفرعية؛ وعلى المخمن العقاري أن يحلل أية شروط محددة في العقد تؤثر على قيمة العقار بالإضافة إلى القيود المفروضة والمحددات القانونية والشروط التي قد تؤثر على استخدام وتطوير العقار ونقل حقوق الملكية.

6. في أي تخمين للأموال غير المنقولة، يجب تحديد صفات الممتلكات التي تشمل النواحي المادية والجغرافية والاقتصادية والقانونية وحقوق الملكية والقيود الواردة عليها.

7. تتم مقارنة الممتلكات موضوع التخمين بأسعار بيع ممتلكات مماثلة تم بيعها حديثاً أو معروضة حالياً في سوق مفتوح؛ حيث تتم مقارنة الأسعار وتحليلها باستخدام جوانب محددة للمقارنة،

ويتم تعديلها بسبب اختلافات بينها وبين الأصل موضوع التخمين على أساس عناصر المقارنة المستخدمة.

8. يضع أسلوب مقارنة المبيعات تصوراً عن القيمة السوقية للممتلكات غير المنقولة عن طريق فحص الأسعار التي تدفع عادة في الممتلكات المنافسة للممتلكات موضوع التقييم؛ فيتم التحقق من أمر هذه المبيعات للتأكد من حوافز الأطراف المشاركة بها ويتم استبعاد الأسعار التي تعكس حوافز غير طبيعية للمشاركين العديدين في السوق مثل تلك الصفقات التي يقوم بها مشتركون محددون راغبون بدفع زيادة معينة للحصول على أصل معين.

9. عند استخدام أسلوب مقارنة المبيعات، على المقيم اعتبار حقوق الملكية التي يجب تقييمها لضمان أن هذه الحقوق الخاصة بالأصل موضوع التقييم مشابهة للحقوق المرتبطة بالممتلكات المماثلة. وفي حال وجود اختلافات، يجب عمل التعديلات اللازمة لقيم المبيعات المقارنة.

10. للوصول إلى القيمة بطريقة الدخل، يتم استخدام إحدى الطريقتين الآتيتين:
أ. طريقة الرسملة المباشرة.

ب. طريقة خصم التدفقات النقدية (صافي الأرباح التشغيلية).

صدر في مدينة البيرة بتاريخ : 2012/11/12 ميلادية
الموافق : 27 / ذو الحجة / 1434 هجرية

ماهر المصري
رئيس مجلس الإدارة