

هيئة الإشراف على التمويل العقاري
Real Estate Finance Oversight Commission



وزارة المالية
MINISTRY OF FINANCE

الدليل الإرشادي للتقييم العقاري
في الجمهورية العربية السورية

تشرين الثاني 2026



فهرس المحتويات

مقدمة 3

الفصل الأول: تعاريف 4

الفصل الثاني: معايير التقييم العقاري 5

أولاً: المعيار الأول: أخلاقيات المهنة ونطاق العمل 6

1. **النزاهة والأمانة.**
2. **تضارب المصالح.**
3. **السرية.**
4. **الحيادية.**
5. **المسؤولية.**

ثانياً: المعيار الثاني: طرق التقييم العقاري. 9

1. طريقة البيوع المقارنة.
2. طريقة التكلفة.
3. طريقة الدخل.

ثالثاً: المعيار الثالث: أسس عملية التقييم العقاري 16

خطوات عملية التقييم العقاري.

الفصل الثالث: نموذج تقرير التقييم العقاري 18

الفصل الرابع: معايير التقييم لغايات التأمين 29

الفصل الخامس: أمثلة عملية حول طرق التقييم العقاري. 34

الفصل السادس: أهم القوانين السورية التي يجب على الخبير الاستعانة بها. 41

الخاتمة 43

فريق عمل الدليل الارشادي للتقييم العقاري 44

مقدمة:

يعتبر التقييم العقاري من الركائز الأساسية لاستقرار السوق العقارية, والتقييم العقاري هو مهنة علمية فكرية متخصصة تهدف إلى تحديد القيمة السوقية للعقارات المختلفة ولأغراض متنوعة، وأداة تحقيق الشفافية والعدالة في المعاملات العقارية.

حيث تكمن المهمة الأساسية للمقيّم العقاري في تقدير قيمة العقار موضوع التقييم بشكل دقيق وموثوق وتعزيز الثقة في عملية التقييم العقاري، والذي يقضي على العشوائية في التقييم العقاري ويسهم التقييم العقاري بشكل كبير في اتخاذ قرارات مالية مستنيرة في البيع أو الشراء أو التمويل أو التأمين وغيرها، واتخاذ قرارات استثمارية تشجع المستثمرين على الاستثمار في سورية حيث يدرس الخبير السوق العقارية ويقدّم ملخصّاً عن حالة العقارات للمستثمرين كما يساعد على معرفة قيمة العقار السوقية تبعاً للمعطيات الموجودة، ويساعد المستثمرين على تقييم العوائد المحتملة للاستثمار.

كما تعتبر مهنة التقييم العقاري أساس لصناعة التمويل العقاري واستقرار القروض والعمل المصرفي، وتضييق هوامش المخاطرة والتحوّط، على اعتبار مخرجات عملية التقييم هي مدخلات لعمليات أخرى.

لذا برزت الحاجة لاعتماد دليل إرشادي لمزاولة مهنة التقييم العقاري واضح وموحد ليكون مرجعاً علمياً وعملياً لخبراء التقييم العقاري المرخصين والمتدربين والمهتمين في الشأن العقاري ، وهو أداة توجيهية لتحقيق أهداف التقييم العقاري بكفاءة وفاعلية، ويعزز مبادئ الشفافية والعدالة ويحسن أداء الخبراء ويرتقي به، كما يوضح الأسس والخطوات التي يتوجب على الخبير اتباعها بدقة.

فتضمن الدليل الإرشادي للتقييم العقاري عدة فصول ليكون نموذجاً شاملاً موحداً يلبي كافة غايات التقييم ويتوافق مع احتياجات الجهات التي تستعين بتقرير التقييم العقاري، وذلك للوصول للقيمة السوقية لأي عملية تقييم عقاري والارتقاء بمهنة التقييم العقاري لأعلى المستويات العلمية والمهنية ومواكبة مستجدات التقييم العقاري عربياً وعالمياً، بما يتوافق مع معايير التقييم الدولية (International Valuation Standards Council – IVSC)) وهي أحدى الأدوات الاستراتيجية التي اعتمدتها هيئة الإشراف على التمويل العقاري لتنظيم مهنة التقييم، وتوحيد إجراءاتها وفق معايير مهنية متقدّمة تتماشى مع أفضل الممارسات العالمية، مع مواءمتها لخصوصية السوق العقاري السوري واحتياجاته المتجددة.

ويعكس هذا الدليل حرص الهيئة على الارتقاء بمهنة التقييم العقاري وتطويرها بشكل مستمر.

الفصل الأول: تعاريف

الهيئة: هيئة الإشراف على التمويل العقاري المحدثة بالقانون رقم (39) لعام 2009 وتعديلاته.

خبير التقييم: كل شخص طبيعي مجاز من الهيئة يزاول باسمه أو لحساب شخص اعتباري وعلى مسؤوليته مهنة تقييم العقارات وتحديد قيمة العقارات بأنواعها.

التقييم: هو عملية تقدير القيمة السوقية للعقارات وتتم عن طريق مقيّم عقاري مرخص من الهيئة وفق الدليل الارشادي المعتمد من الهيئة.

العقار: كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف، كما يعتبر عقاراً كل حق عيني يقع على عقار وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

القيمة السوقية: القيمة التقديرية الأكثر احتمالاً للعقار في سوق تنافسي وعادل وبحيث يكون كل من البائع والمشتري على علم بحالة السوق وبفرض أن السعر غير متأثر بشروط تمويل غير عادية.

شركة التقييم: شركة مدنية أو تجارية مجازة من قبل الهيئة لممارسة مهنة التقييم العقاري مؤسسة وفق أحكام القوانين النافذة.

معايير التقييم: معايير التقييم المعتمدة من قبل الهيئة.

قيمة العقار: القيمة التي يحددها خبير التقييم المرخص له أصولاً لقيمة العقار حسب الغرض من عملية التقييم وفق معايير التقييم.

خبير التقييم العقاري الداخلي: الموظف في مؤسسة عامة أو خاصة والذي يقوم بأعمال التقييم العقاري الداخلي تنفيذاً لغايات المؤسسة التي يعمل لديها.

الفصل الثاني: معايير التقييم العقاري

أولاً: أخلاقيات المهنة ونطاق العمل.

1. النزاهة والأمانة.
2. تضارب المصالح.
3. السرية.
4. الحيادية.
5. المسؤولية.

ثانياً: طرق التقييم العقاري.

1. طريقة البيوع المقارنة.
2. طريقة التكلفة.
3. طريقة الدخل.

ثالثاً: أسس عملية التقييم العقاري.

خطوات عملية التقييم العقاري.

أولاً: المعيار الأول أخلاقيات المهنة ونطاق العمل

ا. **النزاهة والأمانة:** يجب على خبير التقييم العقاري التزام قواعد النزاهة والأمانة، وأبرزها:

- الابتعاد في عمله عن الغش أو تقديم معلومات غير صحيحة و/أو غير دقيقة وأن يكون تقريره واضح لا يقبل التأويل ومستوفي كافة الشروط والمعلومات التي تساعد طالب التقييم على اتخاذ القرار الصحيح.
- عدم تقديم معلومات غير صحيحة عن مؤهلاته.
- العمل ضمن الفئة المرخص بها وفق قرارات تصنيف الخبراء الصادرة عن الهيئة.
- التحلي بالأمانة والاستقامة في عمله والالتزام بقرارات الأتعاب الصادرة عن الهيئة وعدم قبول أي هدايا عينية أو نقدية متعلقة بالقيام بمهامه.
- الالتزام بكافة القوانين والأنظمة، والقرارات والتعاميم الصادرة عن الهيئة.

2. **تضارب المصالح:**

أ- يحظر على خبير التقييم العقاري:

- أن يعمل لصالح أكثر من طرف في تقييم ذات العقار إلا بعد الحصول على موافقة خطية من هذه الأطراف والإفصاح عن ذلك بالتقرير.
- أن يكون له أو لأي من العاملين لديه مصلحة شخصية أو صلة بعملية التقييم أو الغرض منها.

ب -يجب على خبير التقييم العقاري أن يحدد في التقرير علاقته بالنسبة لصاحب الطلب هل هو مقيم داخلي أم خارجي.

3. **السرية:**

- يجب على خبير التقييم العقاري الالتزام بالحفاظ على سرية المعلومات الخاصة بصاحب الطلب، وعدم استخدام هذه المعلومات للحصول على منفعة شخصية للمقيّم أو لطرف ثالث.

- عدم البوح بمعلومات مهمة التقييم ونتائجها إلا لأصحاب العلاقة الذين يحددهم صاحب الطلب أو القضاء وفقاً الأنظمة والقوانين.
- حصر تقرير التقييم العقاري بالغاية التي أعد من أجلها.

4. **الحيادية:** يجب على خبير التقييم العقاري:

- أن يلتزم في مهنته بالحياد والاستقلالية والموضوعية بدون تحيز أو مشاعر خاصة.
- أن يكون مبلغ الأتعاب الذي يتقاضاه مستقلاً عن نتائج التقييم.
- أن يتصف بالحياد تجاه الأطراف في موضوع التقييم، وألا يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو قرابة حتى الدرجة الرابعة مع أي من أطراف التقييم او طالبيه، تحت طائلة طلب رد خبير التقييم من الهيئة بناءعلى طلب مقدم لها من أحد أطراف عملية التقييم أو أصحاب المصلحة خلال 15 يوم من تاريخ تعيينه.

5. **المسؤولية:**

أ. **واجبات خبير التقييم العقاري:**

- التقييد بالنموذج المعتمد من قبل الهيئة.
- عدم قبول أي مهمة لدى أي جهة إلا بموجب تكليف خطي (ورقي أوالكتروني) وفق النموذج المعتمد من الهيئة (المرفق ربطاً)، ويرفق التكليف الخطي مع تقرير التقييم كجزء أساسي منه، ولا يعتمد أي تقرير تقييم عقاري بدون ارفاق صورة عن التكليف الخطي.
- عدم قبول أي مهمة غير واقعية.
- عدم القبول بأي مهمة إذا لم يكن متأكداً من أن لديه القدرة على إنجاز ما هو مطلوب، وإذا تبين لاحقاً أثناء تأديته عمله عكس ذلك يتوجب عليه الاستعانة بمن لديهم الخبرة اللازمة ليكونوا عوناً له على إنجاز وإتمام العمل أو أن يقدم اعتذار عن إكماله لطالب التقييم.
- إطلاع المتدربين الذين صدر قرار بتدريبهم لديه على كافة القوانين والتشريعات العقارية الخاصة بالتقييم، وأن يتابع تدريبهم ويشرف على تقرير نهاية التدريب الذي يقدمه المتدرب عند انتهاء فترة تدريبه.
- أن يقوم بعمله بدقة وسرعة في إنجاز ما هو مطلوب منه.
- الالتزام بإعداد ملف (ورقي والكتروني) لكل عملية تقييم عقاري بحيث يحتوي هذا الملف على كافة المستندات والمراسلات وحفظها لديه بأمان لمدة خمس سنوات على الأقل.
- مواكبة كافة القوانين والقرارات التنظيمية والمستجدات المتعلقة بالتقييم العقاري والالتزام بها.
- اتباع الدورات المقررة من قبل الهيئة.

ب. مسؤوليات خبير التقييم العقاري:

- تنحصر مسؤولية الخبير عن التقييم بتاريخ إعداد التقرير، وعليه تدوين تاريخ إعداد التقرير بشكل واضح في تقريره .
- مسؤولية خبير التقييم في تقييم الأرض والبناء والمرافق الثابتة فقط، أما إذا تبين للخبير أثناء قيامه بالخبرة المطلوبة ضرورة تقييم عناصر مختلفة عن ما ذكر سابقاً لإنجاز التقرير يمكن للخبير الاستعانة بمن لديه الخبرة اللازمة لإنجاز العمل المطلوب منه ويذكر ذلك صراحةً في التقرير ويوقع الشخص المستعان به على الجزء الذي أعده ضمن التقرير وعلى مسؤولية خبير التقييم العقاري.
- أن يستند في تقريره على الوثائق والأوراق الرسمية الصادرة عن الدوائر الرسمية المختصة دون المعلومات الشفهية المقدمة من طالب التقييم.
- في حال تقييم ذات العقار من قبل أكثر من خبير يتوجب على كل خبير الكشف على العقار ومعاينته بشكل شخصي وإعداد تقريره بشكل مستقل موقعاً ومختوماً بختمه وعلى مسؤوليته وأن تكون كافة صفحات التقرير مرقمة.
- إذا كان طالب التقييم يرغب بتقديم تقرير مشترك من أكثر خبير تقييم يتوجب في هذه الحالة قيام الخبراء بالكشف على العقار مجتمعين وإعداد تقرير مشترك فيما بينهم وبتوقيعهم.
- القيام بالكشف الحسي على العقار بوجود ممثل عن الجهة طالبة التقييم وذكر اسمه في التقرير.
- اعتماد القيمة السوقية الرائجة والحقيقية بتاريخ التقييم.
- القيام باستطلاع الرأي وتحري السوق والعقارات المجاورة والمشاهدة بهدف التحقق والتثبت من القيمة السوقية.
- التحقق من مطابقة الأوصاف الواردة بالوثائق الرسمية الصادرة عن الجهات والدوائر الرسمية المختصة مع واقع العقار المراد تقييمه وذكر ذلك بصورة واضحة في التقرير.

ثانياً: المعيار الثاني طرق التقييم العقاري

ا. طريقة البيوع المقارنة:

تعريف: هي مجموعة من الإجراءات التي يتم بموجبها تحديد قيمة العقار موضوع التقييم بطريقة المقارنة مع أسعار عقارات قابلة للمقارنة تم بيعها حديثاً في نفس المنطقة العقارية أو قريبة منها (جوارها) وذلك من خلال تطبيق معايير مقارنة مناسبة للمفاضلة بين الخصائص وميزات العقارات المقارنة للقيام بالتعديلات المناسبة على أسعار المبيع التي يتم مقارنتها.

مجالات تطبيق هذه الطريقة:

- تقييم العقارات بمختلف أنواعها التي يتم تداول مثيلاتها بشكل مستمر في السوق للبيع أو الإيجار.
- تقييم الأراضي الخالية أو التي يمكن اعتبارها أراضي فضاء.
- لا يمكن استخدامها في تقييم الأراضي ذات الأغراض الخاصة التي يفرضها الموقع أو المساحة أو البيئة التنظيمية والقانونية.

إنّ القيمة السوقية للعقار هي المقدمة الرئيسية لهذه الطريقة وتكون مرتبطة مباشرةً بأسعار العقارات المقارنة أو المنافسة وتقدّر هذه القيمة من خلال مقارنة عقارات مشابهة، وأهم هذه العناصر هي:

ا. **الموقع العام للعقار:** داخل او خارج المدينة، القرب من الخدمات (التعليمية- الصحية- التجارية...الخ)، الشارع، المنطقة، الطرق المخدمة - البنى التحتية

2. **حالة العقار:** عمر البناء، حالته الفيزيائية وظروفه الخدمية(تمديدات التدفئة، صحية، رطوبة..)، خصائصه وامتيازاته.

3. **مواصفات العقار:** (أرض- بيتون مسلح- إنشاءات معدنية .... الخ) مساحته ومستوى الإكساء الداخلي والخارجي -اتجاه العقار- الارتفاع الطابقي.

4. الإضافات والتعديلات على العقار بعد عملية الشراء.

5. وفرة المرافق والخدمات.

6. طبيعة المنطقة العقارية وطبوغرافية الأرض

7. تصنيف الأرض واستعمال العقار.

8. نوع الملكية والحقوق المترتبة عليها وإمكانية نقلها وتاريخ البيع.

9. الحقوق العينية أو المعنوية المترتبة على العقار أو لصالحه.

10. ظروف البيع (طبيعية، اضطرارية، ظروف السوق المختلفة مثل تضخم، التغيير في قوانين الضرائب، التغير في هيكلية الأبنية، تقلبات العرض والطلب،.....
11. وجود الإشارات على العقار وأثرها على القيمة.
12. الخصائص الاقتصادية: وهي التي تساهم في تحليل إمكانية توليد العقار للدخل، مثل الإيجار.

إنّ عناصر المقارنة المذكورة أعلاه هي أهم صفات العقارات والعوامل التي تؤثر على قيمة العقار، ويجب على خبير التقييم العقاري أن يتأكد أنه أخذ بعين الاعتبار جميع العناصر الممكنة للمقارنة وأن يتجنب تداخل العوامل وعناصر المقارنة أثناء موازنة الأسعار.

<u>إجراءات تنفيذ هذه الطريقة:</u>

لتطبيق طريقة البيوع المقارنة، يتبع خبير التقييم العقاري إجراءات منظمة كما يلي:

1. اعتماد فترة مناسبة لمقارنة العقارات والبحث في السوق عن معلومات وحالات بيع أو شراء لعقارات مشابهة للعقار موضوع التقييم، وتحديد خصائصها من حيث عناصر المقارنة المذكورة أعلاه.
2. التأكد من دقة وصحة المعلومات التي تم الحصول عليها.
3. مقارنة العقارات المباعة بالعقار موضوع التقييم، باستخدام عناصر المقارنة ومواءمة السعر لكل عنصر مقارن به إلى العقار موضوع المعاملة.
4. التنبه إلى حالة وجود تعديلات على العقار.
5. التنبه إلى الظروف التي تم فيها بيع العقار المقارن كأن تكون حالة البيع تمت في فترة ركود أو غير ذلك.
6. التنبه لبعض حالات البيع التي تكون قد تمت في ظروف خاصة ومثالها:
   - بيع أب لابنه.
   - بيع بين الشركاء.
   - بيع بين أعضاء مجلس الإدارة في الشركات.
   - البيع الجبري.
   - بيع الشركة لموظف لديها.
   - غير ذلك من البيوع التي يرى خبير التقييم العقاري أنها تمت في ظروف خاصة.
7. الأخذ بعين الاعتبار بعض التغيرات التي قد تؤثر على القيمة والتي لم تكن موجودة أثناء بيع العقارات المقارنة بها ومثال ذلك:
   - تغيّر شروط البناء في المنطقة العقارية.
   - بناء مراكز (تجارية/ سياحية/ طبية/ علمية) قريبة.

8. تسوية النتائج.

إيجابيات هذه الطريقة:

- من أفضل الطرق في كثير من الأحوال التي تعطي مؤشرات لقيمة عقار ما وذلك بشرط توفر المعلومات الملائمة واللازمة عن العقار.
- طريقة متبعة في معظم الدول.
- طريقة موثوق بها في سوق ثابت وبه تداولات عديدة.
- يسهل استخدامها في حالات بيع الأراضي في مناطق معينة.
- لا تحتاج إلى معادلات حسابية رياضية كثيرة.

سلبيات هذه الطريقة:

- صعوبة الحصول على أسعار المبيع الفعلية.
- صعوبة معرفة إذا كان البيع قد تم في ظروف طبيعية.
- صعوبة استخدامها في حال لم يكن هناك تداولات سابقة.
- إذا كانت معلومات التداول تقتصر على تاريخ البيع والموقع وتهمل بقية العوامل التي تؤثر على القيمة.

2. طريقة التكلفة:

تعريف:

هي التكلفة الحالية لإنشاء مبنى آخر أو بديل مشابه للمبنى القائم وخصم الاهتلاكات المستحقة من تكلفة الإنشاء وإضافة قيمة الأرض بالإضافة إلى ربح المقاول، وبعد ذلك يمكن القيام بتعديلات على قيمة الملكية التامة المبينة للعقار المعني لتعكس قيمة العقار الجاري تقييمه.

حيث أن هذه الطريقة تقوم بمقارنة قيمة العقار الموجود وتسوى الفروقات بينه وبين العقار الجديد المشابه له من حيث العمر وحالة البناء وصلاحيته للاستخدام، بالاعتماد على مواصفات السوق للعقار الجديد، وعلى أن يتم تقييم الأرض طبقاً لقيمتها السوقية.

مجالات تطبيق هذه الطريقة:

إن الحالة المثالية لاستعمال هذه الطريقة هي للمباني تحت الإنشاء أو المباني الحديثة والمباني التي لا سوق لها.

إجراءات تنفيذ هذه الطريقة:

ا. تقييم سعر الأرض وكأنها خالية من البناء لتحديد أفضل استعمال لها وفق نظام ضابطة البناء.

2. حساب كلفة البناء الحالية.
3. حساب الاهتلاك.
4. قيمة البناء الحالية = كلفة البناء – الاهتلاك.
5. **قيمة العقار= تقييم سعر الأرض + قيمة البناء الحالية.**

وفيما يلي شرح مفصل لهذه البنود:

أولاً: حساب كلفة البناء الحالية: وهي تكاليف الإنشاء + التكاليف الإضافية (منظورة وغير منظورة) لإنشاء المبنى وقت التقييم وليس تكاليف إنشائه الفعلية وقت الإنشاء.

وفيما يلي شرح مفصل لكل منها:

- تكاليف الإنشاء: وتقسم إلى:

- الأعمال المدنية (حفر وردم /خرسانة عادية/ وخرسانة مسلحة /أعمال المبنى /العزل / الإكساءات الداخلية والخارجية) .
- الأعمال الالكتروميكانيكية (أعمال الكهرباء/ أعمال الصرف الصحي/ مصاعد/ تكييف/.....).
- تنسيق الموقع (إزالة مخلفات/الأسوار والأرصفة/الزراعة والتشجير/المداخل والمخارج الرئيسية).

- التكاليف الإضافية:

التكاليف المنظورة (أتعاب هندسية/ رخص البناء ورسوم متنوعة / مصاريف إدارية/ التأمينات/ هامش ربح المقاول).

التكاليف غير المنظورة (تقلبات الأسعار غير المقنعة/ كوارث طبيعية/ قرارات حكومية).

طرق حساب التكلفة:

1. طريقة الحساب بمعدلات المتر المربع: حيث يقتضي توفر معلومات مثل (المساحة/ وصف دقيق للإكساء وحالة الشقق والطوابق/ معدلات التكلفة الإجمالية لأنواع المباني المختلفة).
2. طريقة الحساب بكميات البنود الفعلية: حيث يقتضي توفر معلومات مثل (أتعاب الهندسية/ بنود الأعمال وقوائم الكميات/ تكاليف ورسوم استصدار التراخيص/ معدلات تكاليف وحدات بنود الأعمال).

ثانياً: الاهتلاك:

وهو مقدار النقص في قيمة العقار نتيجة اهتلاك في طبيعة العقار أو في مدى كفاءة الأداء الوظيفي له أو لظروف محيطة به، وذلك من تاريخ تشييد العقار وبدء استغلاله حتى تاريخ إجراء التقييم المطلوب.

وهنالك ثلاث أنواع للاهتلاك الذي قد يصيب المنشأة:

ا. اهتلاك طبيعي:

- اهتلاك طبيعي يمكن تداركه أو معالجة أثره المادي بالصيانة أو الإحلال البسيط.
- اهتلاك طبيعي لا يمكن تداركه ولا يمكن معالجة آثاره المادية.

2. اهتلاك في كفاءة الأداء الوظيفي للمنشأة وهو كالنوع الأول يقسم إلى ما يمكن تداركه أو لا يمكن تداركه(عيوب تنفيذية وسوء استخدام).
3. اهتلاك بالقيمة نتيجة عوامل خارجية مثل التغيرات في الظروف المحيطة (تعديل التخطيط العمراني/ الظروف المحلية...).

إيجابيات هذه الطريقة:

تعتبر هذه الطريقة الأنسب عند تحديد قيمة العقارات الجديدة.

سلبيات هذه الطريقة:

ا. صعوبة تحديد نسب الاهتلاك أو قِدم التصميم، من حيث أنه من الممكن أن تختلف هذه النسب من مقيّم لأخر، كما أن نسب الاهتلاك مهمة وحساسة للعقارات القديمة وإن أي تغير بسيط في النسب سوف ينعكس بتغيير في القيمة.
2. إذا كان السوق غير مستقر فقد تسبب التغيرات في أسعار المواد أو التوريدات الأولية وتكاليف اليد العاملة بتقديرات غير عادلة.
3. تتطلب هذه الطريقة وجود قاعدة بيانات للأسعار حديثة بصفة دائمة وإلا فإن الأسعار التي يعتمد عليها تصبح أسعار تاريخية يصعب الاعتماد عليها في حالة السوق المتقلبة.
4. يعتبرها البعض متخصصة جداً ولا ينصح باستخدامها إلا في الحالات الضرورية فقط وذلك عند فشل كل الطرق الأخرى وعلى مبان محددة.

3. طريقة الدخل

تعريف: (هي عملية تقدير قيمة العقار من واقع معلومات عن الدخل الذي سيوفره العقار المراد تقييمه، أي تحليل مقدرة العقار على جلب عوائد مادية وتحويل هذه العوائد إلى مؤشرات تنعكس على القيمة التقديرية)

مجالات استخدام هذه الطريقة:

ا. تستخدم لأي عقار يدر دخلاً مثل الشقق السكنية والمكاتب.
2. العقارات التي تدر دخلاً ذات طابع استثماري.
3. العقارات التي لا مثيل لها والتي لا يمكن تقييمها عبر طرق التقييم الأخرى.

أهمية الطريقة:

- تحديد أعلى وأفضل استخدام للعقار
- وهو الاستخدام القانوني المسموح به والأكثر احتمالاً للحدوث، أي الاستخدام الذي سينتج عنه أعلى دخل، وهذا الاستخدام ينشأ من تحليل الموقع وطبيعة المنطقة العقارية ونوعية البناء المسموح به على الأرض ويتم ذلك بناء على أكثر من احتمال كالتالي:
- هدم العقار وبيع الموقع خالي.
- هدم العقار وإعادة بنائه بشكل مختلف.
- إعادة تأهيل المبنى الحالي للاستخدام لغرض (سكني، تجاري... إلخ).
- الإبقاء على العقار الحالي.
- مع الأخذ بعين الاعتبار أنه للحصول على نتيجة لما يسمى أعلى وأفضل استخدام للعقار يتم استخدم الاختبارات التالية:

ممكن فعلياً- مسموح قانوناً- له جدوى اقتصادية – يعطي أعلى كفاءة.

وهناك أسلوبين لطريقة الدخل:

الطريقة التقليدية والطريقة الحديثة (طريقة التدفق النقدي المخصوم).

1. **<u>الطريقة التقليدية:</u>**

القيمة = الدخل (الإيجار) / معدل العائد (الرسملة)

حيث أن معدل العائد= 1/عدد السنوات المطلوبة لكي يغطي الإيجار قيمة العقار.

وكلما كان معدل العائد أقل، كلما كانت فترة الاسترداد أطول والعكس صحيح.

2. **<u>الطريقة الحديثة Discount cash flow:</u>**

وتعتمد هذه الطريقة على حساب القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية التي ينتجها العقار خلال عمره الاقتصادي.

وتتطلب معلومات عن الإيرادات ونموها كالإيجارات الحالية ونمو الإيجارات المتوقع ومصروفات العقار واهتلاكاته بالإضافة إلى معدل سعر خصم مقبول وذلك للوصول إلى صافي القيمة الحالية Net Present Value وهو سعر اليوم.

ايجابيات هذه الطريقة:

تقدّم حسابات تفصيلية تعبرعن القيمة الأكثرواقعية للعقارات ذات الطبيعة الاستثمارية والتي تدردخلاً.

سلبيات هذه الطريقة:

1. صعوبة الحصول على المعلومات والبيانات اللازمة لتقدير الإيرادات والنفقات خاصةً في الأسواق قليلة الشفافية
2. إن الحسابات حساسة جداً للمتغيرات المستخدمة مثل معدل الخصم.

ثالثاً: المعيار الثالث أسس عملية التقييم العقاري

خطوات عملية التقييم العقاري:

تتضمن عملية التقييم العقاري مجموعة من الخطوات تبدأ بتفهم المهمة وجمع البيانات وشرح التحليلات والخلاصات اللازمة للوصول إلى تقدير القيمة الحقيقية للعقار على النحو الآتي:

أ. تحديد موضوع التقييم:

1. الموقع والمباني الموجودة.
2. تحديد نوع الملكية للعقار المقيّم.
3. تحديد الغرض من التقييم.
4. تحديد تاريخ التقييم.
5. تحديد أي عوامل خاصة تحد من عملية التقييم وهذه المحددات لحماية المقيّم واطلاع طالب التقرير على العوامل المحددة للتقييم.

ب. جمع وتسجيل والتحقق من المعلومات:

1. معلومات عامة: المحافظة/ المدينة/ المناطق المجاورة.
2. معلومات خاصة بالعقار الموقع، البناء، الاستخدام، وغير ذلك.
3. معلومات عن الطلب والعرض في السوق.
4. جمع الوثائق القانونية والفنية المتعلقة بالعقار على سبيل المثال لا الحصر (مخطط مساحي- مخطط افرازي- مخطط الدلالة- رخصة البناء- إخراج قيد عقاري ..... الخ) ومطابقة هذه الوثائق مع الواقع عند الكشف الحسي على العقار.

ج. تحديد أعلى وأفضل استخدام للعقار:

د. تقدير قيمة الأرض:

- **خارج المخطط التنظيمي:** عن طريق مقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (مستثنى البناء منها) بمثيلاتها بالمواقع القريبة التي لها أفضل استخدام مماثل.
- **داخل المخطط التنظيمي:** عرصة معدة للبناء حسب نظام ضابطة البناء

ه. تقدير قيمة العقار بأحد الطرق المعتمدة من الهيئة (التي سبق شرحها في المعيار السابق)

و. **التوفيق بين النتائج السابقة:** لا تعطِ الطرق السابقة عادةً قيمة واحدة للعقار ولا يجب على المقيّم أن يأخذ القيمة المتوسطة في حال تطبيق كل الطرق الرياضية في التقييم وإن ما يجب عليه الاعتماد على الطريقة الأكثر مناسبة لتقييم العقار وفق الغاية من عملية التقييم.

ز. **إعداد التقرير النهائي للتقييم:**

يجب أن يحتوي هذا التقرير على المحددات التي وضع من خلالها التقرير وهي (قائمة بالشروط المحددة لصلاحية التقرير ومحددة لدور المقيّم، والظروف العامة التي وضع من خلالها التقرير)، وذلك لحماية المقيّم أولاً ولتوضيح ملابسات التقرير للعقار ثانياً، ويجب أن يرفق مع التقرير **(تعهد الخبير)** للتأكيد على الخطوات التي اتبعها لإعداد التقرير، ويجب أن يكون التقرير وفق النموذج المعتمد من قبل الهيئة.

الفصل الثالث: نموذج تقرير التقييم العقاري

مفردات تقرير التقييم العقاري

أولاً: تعهد الخبير.

ثانياً: صورة عن التكليف الخطي.

ثالثاً: التقرير ويتضمن:

أ. مقدمة التقرير.

ب. خطاب التقديم والخلاصة.

ج. محتويات التقرير.

1. **الفروض والمحددات التي تم إعداد التقرير بناءً عليها.**
2. **البيانات والمعلومات**
    1. تاريخ إجراء الكشف.
    2. العنوان التفصيلي للعقار وكيفية الوصول إليه.
    3. المنطقة المجاورة.
    4. الوصف التفصيلي.
    5. مطابقة العقار مع الوثائق.
    6. الإشارات على العقار ومدى تأثيرها على قيمته.
    7. وضع العقار التنظيمي.
    8. كيفية استخدام العقار.
    9. شاغل العقار.
    10. حالة العقار.
    11. الطلب على العقار.
3. **التقييم والنتائج والطريقة المتبعة في التقييم.**
4. **المرفقات**

ملاحظة: كافة مفردات التقرير جزء لا يتجزأ من التقرير ولا يمكن قبول أي تقرير من الجهة طالبة التقييم ما لم يكن مستوفي كافة المفردات.

أولاً: تعهد الخبير

تعهد الخبير(صفحة أولى)

أنا خبير التقييم العقاري.....ابن ..... المعتمد من قبل هيئة الإشراف على التمويل العقاري بموجب الترخيص رقم ..... لعام..... التصنيف:.....، مقيم خارجي.

استناداً إلى التكليف الخطي الصادر عن.....

رقم.....تاريخ.....الخاص بتقييم العقار رقم.....المنطقة العقارية..... نوع العقار.....

قمت بزيارة للعقار موضوع التقييم وعاينته على الواقع وقدمت خبرتي وفق تقرير التقييم العقاري ومرفقاته المرفق بهذا التعهد وأبين ما يلي:

1. التزمت في إعداد التقرير بالدليل الإرشادي للتقييم العقاري ومعايير التقييم السورية، والتزمت بأخلاقيات المهنة والقوانين والأنظمة والقرارات الصادرة عن هيئة الإشراف على التمويل العقاري.
2. التزمت في اعداد التقرير بالنموذج المعتمد من قبل الهيئة، وقدمت تصورواقعي للعقارموضوع التقييم بكل أمانة، بعد دراسة الوثائق الرسمية الخاصة بالعقاروالمقدمة من قبل الجهة طالبة التقييم وعلى مسؤوليتها.
3. قمت بالتحليلات والاستنتاجات الضرورية واتباع طريقة التقييم المناسبة لتقدير قيمة العقار السوقية بتاريخ التقييم وفقاً للغاية من التكليف، وعلى مسؤوليتي القانونية.
4. ليس لي أية منفعة أو قرابة أو مصلحة شخصية قد تؤثرعلى نتائج التقييم، أو تخالف الشروط المهنية لمهنة التقييم العقار.
5. التزم بالحفاظ على سرية المعلومات الخاصة بطالب التقييم وعدم استخدام هذه المعلومات للحصول على منفعة شخصية او منفعة للغير، وعدم إعطاء نتيجة ومضمون التقريرإلا لطالب التقييم أو للجهات المخول لها قانوناً الاطلاع على التقرير.
6. أعددت تقريرالتقييم العقاري بشكل ورقي والكتروني، مرفقاً بكافة المستندات والوثائق والمراسلات، وسيتم حفظ التقريرلدينا لمدة خمس سنوات على الأقل.

التاريخ / / **توقيع وختم خبيرالتقييم العقاري**

اسم الخبير: **رقم رخصة الخبير:** **الرقم التسلسلي:**

أولاً: تعهد الخبير

(صفحة ثانية)

<u>تعليمات استخدام تعهد الخبير المرفق بتقرير التقييم العقاري</u>

1. تعتبر هيئة الإشراف على التمويل العقاري هي الجهة الوحيدة المخولة بطباعة هذا التعهد وتقوم الهيئة أو من تفوضه بالمحافظات ببيعها إلى خبراء التقييم العقاري.
2. تحتفظ الهيئة لنفسها بالحق في مقاضاة أي جهة تقوم بطباعة أو بيع أو تزوير هذا التعهد
3. لا يجوز تقديم أي تقرير تقييم عقاري إلى أي جهة كانت دون وجود هذا التعهد في مقدمة التقرير تحت طائلة المساءلة القانونية.
4. لا يعتد بهذا التعهد إلا إذا كانت النسخة الأصلية وممهورة بختم الهيئة.
5. لا يجوز استخدام هذا التعهد إلا من قبل الخبير الذي حصل عليها أصولاً من قبل الهيئة، ولا يجوز مبادلتها أو إعادة بيعها.
6. يعتبر التعهد ملغى في حال إجراء أي حك أو شطب أو تعديل.
7. التعهد الذي استلمه الخبير أصولاً من قبل الهيئة لا تتم إعادة قيمته للخبير مهما كان السبب.

ثانياً: نموذج تكليف خطي

الرقم:

التاريخ:

إشارةً إلى أحكام القانون رقم (8) لعام 2012 الخاص بتنظيم مهنة التقييم العقاري.

يكلف خبير التقييم العقاري المرخص السيد.....

بالقيام بالكشف الحسي على العقار وفق ما يلي:

رقم العقار	المنطقة العقارية	اسم المالك	الحصة السهمية	الغاية

وإعداد تقرير تقييم عقاري وفق النموذج المعتمد من قبل هيئة الإشراف على التمويل العقاري.

علماً أنه سيتم إيداع أتعاب الخبرة في حسابكم المصرفي الذي سيتم تزويدنا به من قبلكم بعد اقتطاع الضريبة المحددة وفق أحكام القانون رقم 8 لعام 2012 .

طالب التقييم

مسؤوليات الجهة طالبة التقييم:

- تقديم كافة الأوراق الثبوتية والأوراق الرسمية المتعلقة بالعقار المراد تقييمه.
- تكليف الخبير بشكل خطي وفق النموذج المعتمد من قبل الهيئة.
- تحديد العقار المراد تقييمه بشكل واضح ودقيق وتفصيلي.
- التعاون مع الخبير وتسهيل مهمته وتذليل كافة الصعوبات والعراقيل التي تواجه عملية التقييم.
- تسديد أتعاب الخبير إلى حسابه المصرفي خلال ال (15) يوماً التالية لتسليم تقرير التقييم المعتمد سواءً تم منح التمويل ام لم يتم، أو تمت الغاية من التقييم او لم تتم تحت طائلة المسؤولية على الجهة طالبة التقييم.

ثالثاً: نموذج تقرير تقييم عقاري

أ- مقدمة التقرير:

رقم العقار: **المنطقة العقارية:**

عنوان العقار: المحافظة..... المدينة: ..... الحي:.....الشارع:.....

النوع الشرعي للعقار

□ ملك □ أميري □ متروكة مرفقة □ متروكة محمية □ خالية مباحة □ غير ذلك(يجب ذكره))

استخدام العقار

□ **سكني:** (شقة سكنية - فيلا - غير ذلك (يجب ذكره))

□ **تجاري:** (دار تجارية - مكتب - محل - مخزن - غير ذلك(يجب ذكره))

□ **صناعي:** (منشآت صناعية - تأسيس (بناء- إكساء) - منشأة قائمة- منشآت حرفية - منشآت زراعية - هنكار معدني جملوني - غير ذلك(يجب ذكره))

□ **منشآت سياحية:** (فنادق (5 -4) نجوم - فنادق (3) نجوم -فنادق نجمتين أو شعبية -مولات - مطاعم – مقاهي - غير ذلك (يجب ذكره))

□ **خدمي:** (مدارس - جامعات - مشافي - سينما - نادي رياضي - مسبح -كازية - غير ذلك (يجب ذكره))

□ **أراضي منظمة خاضعة للبناء:** (عقار ضمن التنظيم غير مفرز- عرصة معدة للبناء)

□ **أراضي غير منظمة** (أراضي زراعية- أراضي مستملكة-.....)

اسم المالك:

الحصة السهمية:

طالب التقييم:

تاريخ التقييم:

إعداد الخبير:

شهادة الخبير الجامعية : □ هندسة مدنية □ هندسة عمارة □ حقوق □ اقتصاد

علاقة الخبير مع طالب التقييم : □ مقيم داخلي □ مقيم خارجي

خبير التقييم العقاري

التوقيع والختم

ب- خطاب التقديم والخلاصة

السادة /...../

تحية طيبة وبعد

استناداً إلى التكليف الصادر لنا بتاريخ / / ..... والخاص بطلب تقييم العقار رقم..... شارع .....

الحي ..... المدينة..... المحافظة.....

وذلك لغرض.....

تم التوجه لموقع العقار(.....) وتمت المعاينة والتقييم بحضور مندوب الجهة طالبة التقييم

السيد.....

تم اعداد تقرير التقييم العقاري وملخصه كالتالي:

1- موقع العقار: .....

2- مواصفات العقار: .....

3- مواصفات البناء: .....

4- البناء مؤلف من: .....

.....

الخلاصة:

التقدير النهائي للقيمة (.....)

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

تاريخ / /

خبير التقييم العقاري

التوقيع والختم

محتويات التقرير:

ا) الفروض والمحددات التي تم إعداد التقرير بناءً عليها

بهدف تقييم العقار المذكور أعلاه, تم تحديد الفروض والمحددات كما يلي:

- الخطوات التفصيلية المتبعة، وصولاً إلى القيمة التقديرية للعقار.
- الأسس والافتراضات والتقديرات التي تم بناءً عليها إعداد التقرير.
-اجراء الكشف الحسي على العقار المبين بعد الاطلاع على الوثائق الرسمية التالية:

(ملاحظة الوثائق المذكورة على سبيل المثال لا الحصر وحسب الوثائق المتوفرة وحسب طبيعة ونوع العقار المراد تقييمه) .

- بيان ملكية للعقار حديث.
- بيان مساحة للعقار.
- بيان تخصص جمعيات.
- مخطط موقع عام للعقار وفق المخطط التنظيمي صادر عن الوحدة الإدارية.
- مخطط إفراز طابقي للعقار.
- مخطط الترخيص من الجهة الإدارية.
- مخطط العمراني بالوضع التنظيمي (مخطط الاستقامة) صادر عن الوحدة الإدارية.
- صورة عن رخصة البناء الموجود ضمنه العقار.
- بيان المخالفات (فيش المخالفات) في البناء الموجود ضمنه العقار.
- مخطط دلالة.
- مخطط وجائب أو نظام ضابطة البناء
- كتاب من البلدية عن وضع العقار التنظيمي.
- بيان من الجمعية الفلاحية يبين عائدية إشغال الأرض.
- بيان مزارعة من الجمعية الفلاحية.
- قيد مالي.
- صورة فضائية للعقار.
- صورة ضوئية.

2) البيانات والمعلومات

2-1 **تاريخ إجراء الكشف:**

2-2 **العنوان التفصيلي للعقار وكيفية الوصول إليه:**

2-3 **المنطقة المجاورة: (نقاط علام)**

2-4 **الوصف التفصيلي:**

أ- وصف تفصيلي للبناء:

- البناء الرئيسي:
- وصف البناء:

□ اسمنت □ بلوك □ حجر □ تراب □ منشآت معدنية □ غير ذلك (يرجى ذكره)

- مستوى البناء:

□ عادي □ جيد □ جيد جداً □ ممتاز

- عدد الطوابق:
- عدد الشقق في كل طابق:
- إجمالي عدد الشقق:
- عدد المحلات التجارية أو المخازن في البناء إن وجدت:
- المرافق والخدمات المحيطة

□ حدائق □ كهرباء □ مياه □ طرقات معبدة □ سوق تجاري □ موقف سيارات□ بئر ماء

- أبنية ملحقة بيتونية: (في حال وجودها) (وصف كامل ودقيق)

ب- وصف تفصيلي للعقار المراد تقييمه:

وصف العقار بالكامل بشكل تفصيلي ووصف الاكساء من الخارج والداخل

2-5 **مطابقة العقار مع الوثائق:**

- **وصف العقار بموجب إخراج القيد العقاري:** □ مطابق للواقع □ غير مطابق للواقع

بيان الاختلاف: (إن وجد)

- **وصف العقار بموجب إخراج القيد المالي:** □ مطابق للواقع □ غير مطابق للواقع

بيان الاختلاف: (إن وجد)

- **وصف العقار بموجب بيان المساحة:** □ مطابق للواقع □ غير مطابق للواقع

بيان الاختلاف: (إن وجد)

- **القيام بعملية تصحيح الأوصاف:** □ ضروري □ غير ضروري
- **التجاوزات:** □ يوجد □ لا يوجد
- **مدى تأثير تصحيح الأوصاف على قيمة العقار:** □ تؤثر □ لا تؤثر

(**ملاحظة:** في حال وجود تجاوزات أو تباينات يجب توضيحها وتوضيح كيفية معالجتها)

((**ملاحظة:** يجب القيام بعملية تصحيح أوصاف وتعديل الوصف بالكامل بعد استكمال أعمال البناء لدى الدوائر العقارية وتسوية المخالفات إن وجدت لدى المحافظة المختصة أصولاً.

يجب أن يدقق الخبير في ضرورة إجراء عملية تصحيح الأوصاف كلما كان هناك اختلاف بين الوصف على ارض الواقع وبين الوصف العقاري و/أو المالي و/أو الوصف التنظيمي للعقار.

فمثلاً إذا ذكر على إخراج قيد العقاري أنها ارض بعل سليخ بينما الواقع التنظيمي أنها عرصة معدة للبناء يجب أن يطلب تصحيح الأوصاف)).

6-2 **الإشارات على العقار ومدى تأثيرها على قيمته:**

((**ملاحظة :** يفضل الحصول على إخراج قيد عقاري حديث للمطابقة.

* يتم تعداد الإشارات وأرقامها والتأثير المحتمل لأي منها على سبيل المثال: إشارات التجاوز والتعهدات التي ينبغي على الخبير أن يشرحها بالتفصيل استناداً إلى محاضر عقود تلك الإشارات المستخرجة من الدوائر العقارية)).

7-2 وضع العقار التنظيمي:

□ خارج المخطط التنظيمي □ داخل المخطط التنظيمي

(ملاحظة: يتم توضيح الوضع التنظيمي للعقار من حيث خضوعه لقانون منع الاتجار بالأراضي وغيرها من مخالفات أو سواها ويجب أن يوضح بهذا الحقل إذا كان العقار منظم أم لا ومتى دخل التنظيم وهل تم بناءه بموجب رخصة بنـاء أصولية وهل هناك مخالفات بالبناء وهل تمت تسويتها وهل نسبة البناء محققة وهل تملك صاحب العقار سابق أم لاحق لدخول العقار التنظيم وكافة العوامل المتعلقة بالناحية التنظيمية للعقار).

8-2 كيفية استخدام العقار:

(ملاحظة: يتوجب على الخبير أن يوضح جهة استخدام العقار وإذا كان تجاري أو غير تجاري فيتوجب أن يوضح فيما إذا كان هذا الاستخدام يتم بناء على ترخيص أصولي أم لا وهل أنظمة البناء تسمح بهذا النوع من استثمار العقار).

9-2 شاغل العقار: □ مالك العقار □ غير مالك العقار

اسم الشاغل:

صفة الإشغال وسند الإشغال: □ مستأجر □ شريك على الشيوع □ شريك بموجب عقد شراكة □ غير ذلك (يجب ذكره)

اسم مالك العقار:

(ملاحظة: يوضح بهذا الحقل من هو الشاغل عند قيام الخبير بإجراء الخبرة و يوضح الخبير من استقبله في العقار وهل هناك قرائن على إشغال غير المالك مثلا أرمة على المحل التجاري توضح عائدية المحل أو لوحة اسمية على العقار باسم الغير ومع التأكيد انه في الأراضي الزراعية لابد من بيان من الجمعية الفلاحية يؤكد أن الأرض مشغولة من طالب التقييم او الكفيل أو غيره.

في حال كان شاغل العقار يختلف عن المالك لابد أن يوضح صفته بالإشغال بدقة وحسب تصريح الشاغل وفي حال وجود مستند للإشغال كعقد إيجار أو عقد شراكة يجب أن يرفق أصولاً مع التقرير).

2-10 حالة العقار:

☐ بالمشاهدة لا يوجد به أية اضرار أو تصدعات أو تشققات أو تهدمات.

☐ بالمشاهدة يوجد أضرار أو تصدعات أوتشققات أو تهدمات.

(**ملاحظة:** في حال وجود أضرار أو تصدعات و تشققات أو تهدمات ذكرها تفصيلاً)

2-11 الطلب على العقار:

(ملاحظة: توضيح حالة الطلب على العقار والعوامل التي تؤثر على إمكانية/عدم إمكانية تسييل العقار).

- **الطلب المتوقع على العقار والقدرة على التسييل:**

☐ ضعيف ☐ وسط ☐ جيد ☐ جيد جداً

- **الطلب المتوقع على العقار في حال إجراء البيع الجبري:**

☐ ضعيف ☐ وسط ☐ جيد ☐ جيد جداً

3) الطريقة المتبعة في التقييم والنتائج:

☐ طريقة البيوع المقارنة ☐ طريقة التكلفة ☐ طريقة الدخل

- **سبب الاعتماد على الطريقة:**

على سبيل المثال:

تم الاعتماد على **طريقة البيوع المقارنة** في تقييم العقار المذكور أعلاه بسبب وجود عدة بيوع مشابهة للعقار مراعياً بذلك القوة الشرائية بتاريخه والمساحة والموقع وطراز البناء والتوزيع الطابقي وعمر البناء ومستوى الإكساء والكثافة السكانية والخدمات المتوفرة في منطقة العقار وكافة العوامل الأخرى الداخلة في التقدير.

تم الاعتماد على **طريقة الدخل** لأن العقار يدر دخلاً عملية تقدير قيمة العقار من واقع معلومات عن الدخل الذي سيوفره العقار المراد تقييمه، أي تحليل مقدرة العقار على جلب عوائد مادية وتحويل هذه العوائد إلى مؤشرات

تنعكس على القيمة التقديرية، تستخدم لأي عقار يدر دخلاً مثل الشقق السكنية والمكاتب وغيرها، أو لأن العقار ليس له مثيل أو مشابه في المنطقة.

تم الاعتماد على **طريقة التكلفة** لأن المباني تحت الإنشاء أو المباني الحديثة والمباني التي لا سوق لها. حيث أن هذه الطريقة تقوم بمقارنة قيمة العقار الموجود وتسوى الفروقات بينه وبين العقار الجديد المشابه له من حيث العمر وحالة البناء وصلاحيته للاستخدام، بالاعتماد على مواصفات السوق للعقار الجديد، وعلى أن يتم تقييم الأرض طبقاً لقيمتها السوقية) ، أو لأن العقار ليس له مثيل أو مشابه في المنطقة.

- **القيمة التقديرية للعقار:**

عقار رقم	المساحة م2	القيمة التقديرية للمتر المربع	القيمة التقديرية للعقار
العقار			
المجموع			

فقط ..... ليرة سورية لا غير.

4) **المرفقات**:

يجب ذكر كافة المرفقات والوثائق المشاهدة من قبل الخبير والتي تم الاعتماد عليها في التقرير والواردة في فقرة الفروض والمحددات التي تم إعداد التقرير بناءً عليها

☐ مرفقات أخرى (ملاحظة يجب ذكرها)

ملاحظات عامة:

- كافة مرفقات التقرير لابد من أن تكون مرقمة بشكل متسلسل ومشاهدة من قبل الخبير.
- يقوم خبير التقييم العقاري بوضع ختمه على الوثائق المرفقة مع التقرير والصادرة عن الجهات ذات العلاقة وفي حال وجود أي خطأ في هذه الوثائق تكون المسؤولية على الجهة المصدرة لها ولا علاقة للخبير بأي خطأ ضمنها .
- يذكر ضمن التقرير عدد النسخ التي تم إعداد التقرير بها وعدد الصفحات ويوقع الخبير على كل صفحة من صفحات التقرير.
- تم إجراء الكشف بحضور السيد..... المندوب من قبل طالب التقييم
- في حالة البناء قيد الانشاء لابد من وضع نسب التنفيذ والإنجاز الذي سيتم منح التمويل على أساسه في مثل هذه الحالات.

الفصل الرابع: معايير التقييم لغايات التأمين

1. **مقدمة وتعاريف**

2. **الهدف من التقييم العقاري لغايات التأمين.**

3. **معايير التقييم العقاري لغايات التأمين.**

المعيار الأول: أخلاقيات المهنة ونطاق العمل.

1. النزاهة والأمانة.
2. تضارب المصالح.
3. السرية.
4. الحيادية.
5. المسؤولية.

المعيار الثاني: طرق التقييم العقاري لغاية التأمين

1) طريقة التكلفة
2) طريقة المؤشرات المعيارية (كطريقة مساندة)

المعيار الثالث: أسس التقييم العقاري لغايات التأمين

4. **الرقابة والجودة**

1. مقدمة وتعاريف:

مقدمة: يهدف هذا القسم إلى وضع إطار مهني وفني موحد لعمليات التقييم العقاري المعدة خصيصاً لأغراض التأمين في الجمهورية العربية السورية، وذلك من خلال اعتماد معايير دقيقة وموضوعية تضمن حماية مصالح أطراف العلاقة التأمينية (المؤمن له – شركة التأمين – الجهات التمويلية – الجهات التنظيمية)

تتضمن معايير التقييم لغايات التأمين عدة جوانب رئيسية، بما في ذلك تحديد القيمة الاستبدالية، وتحديد المخاطر المحتملة، والتحقق من حالة العقار أو الممتلكات، واختيار طريقة التقييم المناسبة.

تعاريف:

- خبير التقييم العقاري لغايات التأمين:

هو خبير التقييم العقاري المرخص أصولاً من قبل هيئة الإشراف على التمويل العقاري والمعتمد من قبل هيئة الإشراف على التأمين لممارسة أعمال التقييم العقاري لغايات التأمين.

- **التقييم العقاري لأغراض التأمين:** هو عملية تحديد القيمة التأمينية للعقار بناءً على تكلفة إعادة البناء أو الاستبدال، بغرض تحديد قيمة التأمين اللازمة لتوفير تغطية عادلة في حال تحقق الخطر المؤمن عليه، مثل الحريق، الزلازل، الانفجار، وغيرها.

- **قيمة الاستبدال**: قيمة إعادة بناء العقار لما كان عليه وفقاً لمواصفاته الأصلية عند التأمين دون احتساب قيمة الأرض.

- **قيمة إعادة الإعمار**: قيمة إعادة بناء العقار بمواصفات حالية أو محدثة مع مراعاة الأنظمة السائدة.

- **قيمة التأمين:** القيمة التي يتم اعتمادها في وثيقة التأمين، وغالباً ما تساوي قيمة الاستبدال مطروحًا منها الاهتلاك.

(**ملاحظة** لا تشمل القيمة التأمينية عادةً قيمة الأرض، لأنها لا تتعرض للتلف أو الفقدان).

2. الهدف من التقييم التأميني:

- تحديد قيمة التأمين العادلة التي يجب أن تغطيها وثيقة التأمين.
- تجنب نقص أو زيادة التأمين.
- تسهيل إجراءات التسوية العادلة لتعويض التأمين.
- اعتماد مرجعية فنية موحدة أمام شركات التأمين، وسطاء التأمين، والمقيمين العقاريين.

3. معايير التقييم العقاري لغايات التأمين

المعيار الأول: أخلاقيات المهنة ونطاق العمل.

1- النزاهة والأمانة.

2- تضارب المصالح.

3- السرية.

4- الحيادية.

5- المسؤولية.

(نفس أخلاقيات المهنة المذكورة في بداية الدليل الارشادي).

المعيار الثاني: طرق التقييم العقاري لغاية التأمين:

1) طريقة التكلفة:

تعتمد هذه الطريقة على احتساب تكلفة إعادة البناء أو الاستبدال الفعلي للعقار في موقعه الحالي، وتتم وفق الخطوات التالية:

1. تحديد نوع البناء(هيكل خرسانة، معدني، طوب...).
2. تقدير المساحة الطابقية الإجمالية.
3. تطبيق التكلفة التقديرية للمتر المربع مسترشداً بجداول تكلفة البناء الرسمية المعتمدة من نقابة المهندسين أو الجهات الرسمية في حال وجودها.
4. خصم الاستهلاك الفني والزمني(عمر العقار، حالته، الصيانة)...
5. استبعاد قيمة الأرض.
6. احتساب القيمة النهائية للعقار موضوع التقييم.

2) طريقة المؤشرات المعيارية (كطريقة مساندة)

يمكن اعتماد مؤشرات معيارية للقطاعات العقارية المتكررة(سكني، تجاري، صناعي) وفق جداول محددة تعتمد على متوسطات السوق وتكاليف البناء.

وهي **طريقة مساندة** أو **استرشادية** تُستخدم لتقدير القيمة التأمينية للعقار بناءً على مؤشرات متوسطة مسبقة ، بدلاً من إجراء تقييم دقيق ومفصل لكل عقار على حدة، كما في طريقة التكلفة التقليدية .

تُستخدم هذه الطريقة عادةً في الحالات التالية:

- عندما يكون الوقت أو الموارد محدودة.
- في حالات التقييم الجماعي (مثل محافظ تأمينية لمجموعة عقارات) .
- كمقارنة مرجعية للتحقق من منطقية نتائج طرق أخرى.
- في الحالات التي تكون فيها معلومات البناء الفنية غير مكتملة.

كيفية تطبيق هذه الطريقة:

1) تصنيف العقار حسب القطاع العقاري تحديد نوع العقار
   - سكني (شقق – فلل – أبنية سكنية الخ.....)
   - تجاري (محال – مكاتب – مراكز تجارية الخ.....)
   - صناعي(ورشات – مستودعات – مصانع الخ.....)

2) تحديد فئة البناء وجودته

تُحدد جودة البناء بناءً على تشطيباته ونوع المواد، مثل:

- أساسي(Basic) .
- متوسط (Standard) .
- عالي الجودة (Premium) .

3) تطبيق المؤشر المعياري:

لكل نوع بناء وفئة جودة، توجد تكلفة بناء معيارية (للمتر المربع) محددة مسبقًا ضمن جداول معتمدة، مثال:

نوع العقار	جودة البناء	تكلفة إعادة الإعمار(تقديرية)مثلاً
سكني	متوسط	5,000 ل.ج.س / م ²
تجاري	عالي	7,000 ل .ج.س / م ²
صناعي	أساسي	500,3 ل.ج.س / م ²

ثم يتم ضرب هذه التكلفة بمساحة البناء، وخصم الاهتلاك، للحصول على القيمة التأمينية

<u>المعيار الثالث: أسس التقييم العقاري لغايات التأمين</u>

لتوحيد أسس التقييم العقاري لغايات التأمين في سورية، يعتمد خبير التقييم العقاري في إعداد التقرير على المعايير التالية:

1. تقييم المخاطر المحتملة التي قد يتعرض لها العقار أو الممتلكات، مثل الحريق، السرقة، أو الكوارث الطبيعية، بما يساعد في تحديد مدى احتمالية وقوع الخسائر وتحديد قيمة التأمين المناسبة.
2. اختيار طريقة التقييم المناسبة يجب اختيار الطريقة الأنسب بناءً على نوع العقار والسوق العقاري، والمعطيات المتاحة.
3. اعتماد كودات البناء السورية كأساس للمواصفات الفنية المعتمدة.
4. الاستناد إلى جداول تكاليف البناء الصادرة عن نقابة المهندسين أو وزارة الأشغال العامة أو الجهات ذات العلاقة.
5. احتساب نسبة الاهتلاك الفني والعمراني استنادًا إلى العمر الزمني والاستخدام الحالي للعقار.
6. استثناء الأرض من التقييم إلا في الحالات الخاصة (مثلاً التأمين ضد الزلازل إذا نص على تغطية الأرض) .
7. توثيق الحالة الفيزيائية للعقار بالصور والمخططات ومراجع فنية معتمدة.
8. توضيح الأسس والمعادلات الحسابية ضمن التقرير بشفافية كاملة.
9. الالتزام بمبدأ القيمة العادلة دون تضخيم أو تخفيض غير مبرر.
10. إعداد التقرير من قبل خبير تقييم عقاري مرخص أصولاً من قبل هيئة الاشراف على التمويل العقاري ومعتمد من قبل هيئة الإشراف على التأمين، وفق نموذج تقرير التقييم العقاري المعتمد من قبل هيئة الإشراف على التمويل العقاري بما يتوافق مع معايير التقييم لغايات التأمين.

4. <u>الرقابة والجودة</u>

- يجب أن تخضع تقارير التقييم لغايات التأمين للمراجعة من قبل لجنة فنية مختصة داخل شركات التأمين أو هيئة الإشراف على التأمين.
- يجب أرشفة التقارير لدى الجهات المعنية لمدة لا تقل عن10 سنوات للرجوع إليها عند الضرورة.
- يعاد تقييم العقار لغايات التأمين كل **(3 إلى 5 سنوات)** أو عند حدوث تغييرات جوهرية في العقار موضوع التقييم.

الفصل الخامس: أمثلة عملية حول طرق التقييم العقاري.

مثال عن طريقة البيوع المقارنة:

السؤال: حل المسألة التالية بالطريقة التي تراها مناسبةً:

من أجل تحديد سعر شقة سكنية D، حصل المقيم العقاري على بيانات خاصة بثلاثة شقق مشابهة(A,B,C) قد بيعت في جوار الشقة موضوع التقييم. احسب سعر الشقة موضوع التقييم بطريقة البيوع المقارنة مستفيداً من المعلومات الواردة في الجدول الآتي.

هل تنصح المقيم بالبحث عن شقق مقارنة أخرى واستبدال أحد الشقق المدروسة؟ علل إجابتك.

المحددات المدروسة :	الشقة موضوع التقييم	البيوع المقارن بها		
الشقة	D	A	B	C
المساحة m^2 :	250	300	300	400
عمر البناء (سنة) :	5	9	4	5
الوضع الفيزيائي للبناء:	متوسط	جيد	متوسط	سيء
الموقع:	ممتاز	ممتاز	متوسط	ممتاز
تاريخ المبيع (منذ -سنة):	حالياً	0.5	1.5	1
سعر المبيع بملايين ل.ج.س :	؟؟؟	9.0	7.5	8.0
تأثير معايير ضبط السعر(نسب مئوية من سعر البيوع):				
الانخفاض السنوي في قيمة المنشأ نتيجة القدم والاهتلاك وغيره (تأثير العمر)		0.30%		
تعديلات خاصة بالوضع الفيزيائي للبناء:	جيد	+2.50%		
	متوسط	0.00%		
	سيء	-3.00%		
تعديلات خاصة بموقع البناء:	ممتاز	0.00%		
	متوسط	-7.50%		
تغير السعر على مستوى السوق (زيادة السعر شهرياً)		0.75%		

الحل:

يبدأ الحل بفهم معطيات السؤال، المعايير المعطاة كنسب مئوية ما هي إلا نسب موضوعة بشكل استرشادي كي تساعد على الحل، عندما يتساوى وضع الشقة المقارن بها مع الشقة موضوع المقارنة تكون النسبة مساوية

للصفر، أما الاشارات الجبرية فقد وضعت بالسالب عندما يتدنى الوضع عن وضع الشقة الموضوع والعكس بالعكس وهذه الاشارة الجبرية لن تستخدم في الحل كما هي، بل سنلجأ لتحليل آخر.

من أجل حلّ المسائل المشابهة (بطريقة البيوع المقارنة) ننظم جدولاً خاصاً بالتعديلات السعرية مشابها للجدول المعطى في نص المسألة ونبدأ بوضع الاشارات الجبرية الجديدة لكل من هذه التعديلات. تعدل الاسعار للعقارات المقارن بها لكل معامل صعوداً وهبوطاً بهدف الاقتراب نحو العقار موضوع التقييم D. بعبارة أخرى إذا كان العقار المقارن به أفضل من العقار موضوع التقييم بمعيار ما ، فإن التعديل سيكون سالبا لجهة هذا العقار في هذا المعيار.

على سبيل المثال فإن تعديل السعر في خانة الوضع الفيزيائي للبناء A:

تعديل لجهة معامل الوضع الفيزيائي للشقة A $= -0.225 \times 9 \times \frac{2.5}{100}$ – مليون ل.ج.س

الشارة الجبرية سالبة لأن الشقة A متفوقة على الشقة D من حيث الوضع الفيزيائي (جيد مقابل متوسط)، كما أن نسبة 2.5% المفروضة في نص المسألة هي نسبة افتراضية تأشيرية وضعت فقط من أجل اتمام حل المسألة وتعتبر كنسبة مئوية من سعر الشقة المفروضة .

بالمثل فإن تعديل معامل عمر البناء للشقة B سيكون سالباً ، فالشقة B أحدث من حيث تاريخ الانشاء والاشغال بسنة واحدة ولذا فهي بحاجة لتخفيض سعرها ليكون مماثلا عندما نتناول معامل عمر البناء.

تعديل لجهة معامل العمر للشقة B : $-0.0225 = 7.50 \times \frac{3}{100} \times (4-5)$ – مليون ل.ج.س

نكرر هنا بأن نسبة 3% لكل سنة قدم ما هي إلا نسبة مفروضة في نص المسألة كقيمة تأشيرة لا يعتد بها في التطبيقات وإنما يفرضها المقيم بحسب طبيعة المنطقة وطبيعة الاشغال فيها .

تفترض المسألة أن السوق يتضخم وترتفع الاسعار بشكل مطرد ، لذا فإن العقارات المباعة مسبقا يجب أن تكتسب زيادة لتجعلها قابلة للمقارنة (فيما بيعت اليوم) وهذا التعديل موجب دوماً لكل البيوع اذا كان السوق يتضخم والعكس بالعكس.

بالنسبة لتاريخ المبيع لا بدّ من تحويل السنوات لأشهر لتماثل طبيعة المعطيات

المحددات:		تعديل المقارنات (بملايين الليرات الجديدة السورية)	
	تعديل A	تعديل B	تعديل C
بالنسبة للمساحة م^2 :		لا تعدل حاليا بل يظهر تعديلها في حساب المتر المربع	
بالنسبة لعمر البناء بالسنة:	=+0.108 9×(9-5) ×0.3%	=-0.0225 7.50×(4-5) ×0.3%	=0 8×(5-5) ×0.3%

بالنسبة للوضع الفيزيائي للبناء:	-0.225= 9.0×2.5%	0 7.50×0%	=0.24+ 8.0×3%
بالنسبة للموقع:	0	+0.5625= 7.5%×7.50	0
بالنسبة لتاريخ المبيع (منذ - سنة): تحويل سنوات لأشهر	+0.405= 6×9.0×0.75%	+1.0125= 18×7.5×0.75%	+0.72= 12×8.0×0.75%
سعر المبيع المعدّل :	9.288= 9.0+0.108- 0.22.5+0.405	7.0275= 7.50-0.0225+0.5625- 1.0125	8.96 8.0+0.24+0.72
سعر المتر المربع	0.03096 = 9.288/300	0.02343= 7.0275/300	0.0224= 8.96/400
متوسط سعر المتر	0.0256 = (0.03096+0.02343+0.0224)/3		
تقييم سعر العقار(مليون ل.ج.س)	6.40= 0.0256×250		

يلاحظ في هذا النوع من المسائل أن جميع التعديلات تتم بشكل جبري إضافةً او نقصاناً باستثناء معامل المساحة الذي لا يُعدّل بل يظهر في حساب المتر المربع . حين الانتهاء من حساب كافة قيم التعديلات تُجمع الى السعر المعطى و الذي قد بيعت به الشقق المقارن بها لنحصل على السعر المعدل بالنسبة لأي معامل باستثناء المساحة طبعاً.

يجري تقسيم السعر المعدّل على مساحة الشقة من أجل الحصول على سعر المتر المربع .ثم يؤخذ المتوسط الحسابي لكافة أسعار الامتار المربعة لكل الشقق المقارنة ، وبذلك ينتج سعر متر مربع وسطي معدّل يمثل أفضل تقدير للمتر المربع في الشقة المدروسة. بضرب سعر المتر المربع الوسطي بمساحة الشقة المدروسة موضوع التقييم نحصل على التقدير النهائي لسعر الشقة المدروسة .

مثال عن طريقة رسملة الدخل :

السؤال: يُطلب تقدير سعر مول تجاري مؤلف من 30 محلاً تم تحديد العوامل السعرية له كالآتي وذلك بالطريقة التي تراها مناسبةً.

دخل الآجار الوسطي لكل محل سنوياً	25,000,0 ل.ج.س
عدد المحلات	30
دخول إضافية	16,000,0 ل.ج.س
نسبة الفراغ (عدم الاشغال)	7.00%
ضرائب وتأمين	25,000,0 ل.ج.س
تكاليف صيانة ومرافق	9,000,0 ل.ج.س
مصاريف عناية عامة بالمنشأ	35,000,0 ل.ج.س
ضريبة دخل	5%
نسبة الرسملة (استبدال رأس المال)	12%

الحل :

بما أن العقار الذي ينتج دخل يشترى ويباع كاستثمار، فالمشتري يتاجر بنقود حالية للحصول على عوائد مستقبلية وهنا يكون الانسب استخدام طريقة رسملة الدخل.

نبحث عن الدخل التشغيلي الصافي والذي بمعرفته وبفرض نسبة الرسملة نصل الى قيمة العقار. لمعرفة الدخل التشغيلي الصافي لا بدّ أولا من حساب الدخل الاجمالي ومن ثم تخفيض هذا الدخل وفق مجموعة عوامل مثبطة للاستثمار وللربح الفوري . في هذه المسألة يأتي الدخل الاجمالي من حاصل ضرب آجار كل محل بعدد المحلات بالإضافة لما يجنيه المجمع من أرباح إشغالات خارجية مثل المطاعم الخارجية ومصفّات السيارات .

الدخل الاجمالي = 30 ×25. 0+ 0.16 = 7.66 مليون ل.ج.س

تؤخذ فترات عدم الاشغال كنسبة من الدخل الاجمالي كون مصاف السيارات والنشاطات والكرنفالات التي تقام في وجائب المجمع مرتبطة بإشغال المحلات وجذبها للمستهلكين .

خسائر عدم الاشغال = $\frac{7}{100}$ × 7.66 = 0.5362 مليون ل.ج.س

يتم حسم كافة الضرائب والرسوم المستحقة على البناء سواءً أكانت مبلغا جامدا أو نسبة مئوية من الدخل، كضريبة الدخل التي تقتطع من الدخل الصافي كالآتي: ضريبة الدخل:

$$\frac{5}{100} \times [7.66 - (0.5362 + 0.25 + 0.90 + 0.35)] = 0.28119$$ مليون ل.ج.س

نلخص كافة الحسابات للطريقة في الجدول الآتي:

دخل الآجار الوسطي لكل محل سنوياً	0.25
عدد المحلّات	30
دخول المحلات جميعها	7.50
دخول إضافية	16
الدخل الاجمالي	7.66
نسبة الفراغ (عدم الاشغال)	-0.5362
ضرائب وتأمين	-0.25
تكاليف صيانة ومرافق	-0.90
مصاريف عناية عامة بالمنشأ	-0.35
ضريبة دخل	-0.28119
الدخل التشغيلي الصافي	=7.66-0.5362-0.25-0.90-0.35-0.28.119 5.34261
نسبة الرسملة	0.12 =12%
تقييم سعر المول	44.52175 مليون ل.ج.س

بعد حساب الدخل الاجمالي يتم طرح كافة الحسميات حتى الوصول الى الدخل التشغيلي الصافي (بعد طرح ضريبة الدخل من الدخل الصافي ندعو المبلغ الناتج بالدخل التشغيلي الصافي). نلجأ للمعادلة :

القيمة = الدخل التشغيلي الصافي ÷ معدل الرسملة

من أجل تقييم العقار وهنا تكون القيمة النهائية للمول بطريقة رسملة الدخل :

$$\frac{5.34261}{0.12} = 44.52175$$ **مليون ليرة جديدة سورية.**

مثال عن طريقة التكلفة (كلفة الاستبدال أو كلفة الاحلال):

السؤال: أجب عن الطلبين التاليين باستخدام طريقة التقييم المناسبة – الطلب الثاني مرتبط بالطلب الأول.

1. من أجل تقييم أرض معدّة للبناء A مساحتها 3000 م^2 حصل المقيم العقاري على سعر ثلاث أراضٍ B,C,D مشابهة تماماً بكافة الشروط للأرض المدروسة A , مساحة كل من B,C,D 4000 م^2 وقد بيعت كل منها بمبلغ 120 مليون ليرة سورية جديدة بتاريخ مقارب جداً . احسب سعر الأرض A .
2. انشئ على الأرض A مبنى إداري مكون من 5 طوابق فقط دون وجود قبو بمساحة 400م^2 ، العمر الاستثماري لهذا المبنى 50 عام أما العمر الفعّال فهو 10 أعوام. حصل المقيم على حسابات المهندس المشرف على المشروع وقد كانت كما يلي :

- تكلفة الاساسات والهيكل الاسمنتي والبناء ككل 20000 ل.ج.س/م^2
- تكلفة التشطيبيات والاكساءات والمرافق العامة 30000 ل.ج.س / م^2
- تكلفة التنسيق الخارجي والأسوار 2000 ل.ج.س /م^2
- تكلفة الاعمال الكهروميكانيكية والطاقة البديلة للمبنى 5000 ل.ج.س/م^2
- تكلفة الاعمال الاستشارية من دراسات وتصميم واشراف 1.5% مما سبق.

بعد المعاينة الدقيقة تأكّد المقيم العقاري بأن جميع الأعمال قد انتهت بنسبة 90% وأن المنشأ قد أصبح قابلاً للاستثمار. ماهي القيمة الإجمالية لكامل العقار (أرض + بناء) بفرض ثبات حالة السوق وأسعار الصرف؟

الحل:

لا ينتمي الطلب الأول من المسألة لطريقة التكلفة بل لطريقة البيوع المقارنة، وقد تمّ وضعه فقط لتعزيز فكرة فصل الأرض عن المنشأ عند التقييم بطريقة التكلفة .

الطلب الأول : مساحة الاراض المباعة 4000 متر مربع وهو العامل الوحيد الذي يختلف عن الارض المدروسة بحسب نص المسألة، يقدر سعر الارض الوسطية المقارنة بحسب طريقة البيوع المقارنة كالآتي :

4000 / 120 =0.03 مليون ليرة جديدة سورية سعر المتر المربع

وعليه يكون سعر الارض A الكلي = 0.03×3000 = 90 مليون ل.ج.س

الطلب الثاني :

توجّه معطيات المسألة إلى طريقة تكلفة الاستبدال حيث أن المعطيات توحي بتقدير تكاليف ورسوم إنشاء مبنى جديد بذات خصائص المبنى المراد تقييمه ، بما أن التكاليف قدرت للمتر المربع المبني الطابقي لذا وجب الضرب بمساحة الطابق ثم بعدد الطوابق . وهنا تحسب التكاليف كالآتي:

كلفة الهيكل: 20000 ×1400× 5 = 140 مليون ل.ج.س

كلفة الاكساء : 30000 ×1400× 5 = 210 مليون ل.ج.س

كلفة الموقع العام والاسوار : 2000×1400× 5 = 14مليون ل.ج.س

كلفة التجهيزات الكهروميكانيكية : 5000 ×1400× 5 = 35 مليون ل.ج.س

كلف الدراسة والاشراف$(35 + 14 + 210 + 140) \times \frac{1.5}{100}$ = 5.985 مليون ل.ج.س

لا بد من تخفيض هذا المبلغ بنسبة ما اهتُلك من أساسات وهيكل مع مرور الزمن، أما بالنسبة للإكساء وخلافه فقد تمّت تقدير كلفته حديثاً بوضعه الحالي . تقدر نسبة تخفيض الاهتلاك بنسبة العمر المتبقي إلى العمر الفعال للبناء كما يلي :

العمر المتبقي = 50 -10 = 40 سنة

نسبة العمر المتبقي إلى العمر الفعال : 40/50 = 80 % وهذه النسبة تضرب فقط بتكاليف الاساسات والهيكل كما اسلفنا.

كلفة البناء الكلية = $(140 \times 0.8 + 210 + 14 + 35 + 5.985)$ = 376.895 مليون ليرة جديدة سورية

بما أن نسبة الانجاز والجاهزية هي غير تامة (90% على كافة المحاور) تصبح كلفة ما هو مبني: 376.895 ×0.9 = 339.2865مليون ليرة جديدة سورية .

سعر العقار ككل= سعر الارض+ الكلفة =90+ 339.2865≈ 429.287 مليون ليرة جديدة سورية.

اعطيت جميع التكاليف في نص المسألة، وإلا يتوجب في الحالة العامة على المقيم حسابها بطرق حساب الكميات أما نسب الانجاز فيترك للمقيم تقديرها بحسب خبرته وفحصه لما أُنجز من أعمال.

الفصل السادس: أهم القوانين السورية التي يجب على الخبير الاستعانة بها

أهم القوانين في الجمهورية العربية السورية التي يتوجب على خبير التقييم العقاري الاطلاع عليها والعمل بموجبها:

1. نظام التحرير والتحديد الصادر بالقرار رقم (186) لعام 1926.
2. قانون السجل العقاري القرار رقم (188) لعام 1926 وتعديلاته.
3. القانون المدني الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم (84) لعام 1949.
4. قانون الإصلاح الزراعي رقم (161) لعام 1958 وتعديلاته.
5. قانون الاستملاك السوري رقم (20) لعام 1983.
6. القانون رقم (61) لعام 2004 الخاص بالانتفاع من أراضي الدولة والانتفاع الزراعي.
7. القانون رقم (62) للعام 2006 أراضي البادية من أملاك الدولة الخاصة.
8. القانون رقم (33) لعام 2008 المتضمن تثبيت ملكية العقارات غير التابعة للمناطق العشوائية.
9. القانون رقم (39) لعام 2009 وتعديلاته قانون إحداث هيئة الإشراف على التمويل العقاري.
10. المرسوم التشريعي رقم (82) لعام 2010 المتعلق بالعرصات وتعريفها، وشروط الترخيص على المقاسم والعقارات.
11. القانون رقم (25) لعام 2011 الخاص بحساب الضمان وتعديلاته بالقانون رقم (2) لعام 2023 (هناك تعديلات تخص مرجعية تطبيق هذا القانون من هيئة التطوير والاستثمار العقاري إلى هيئة الاستثمار السورية).
12. القانون رقم (107) لعام 2011 المتضمن قانون الإدارة المحلية.
13. القانون رقم (8) لعام 2012 قانون خبراء التقييم العقاري.
14. القانون رقم (15) لعام 2012 قانون التمويل العقاري، وتعليماته التنفيذية.
15. المرسوم التشريعي رقم (40) لعام 2012 المتعلق بقانون إزالة مخالفات البناء.
16. المرسوم التشريعي رقم (66) لعام 2012 بشأن إحداث منطقتين تنظيميتين ضمن المصور العام لمدينة دمشق لتطوير المخالفات والسكن العشوائي (جنوب شرق المزة ومنطقة جنوبي المتحلق الجنوبي).
17. قانون استصلاح الأراضي الزراعية المرسوم التشريعي رقم (29) لعام 2012.
18. المرسوم التشريعي رقم (26) لعام 2013 الخاص بنقل الملكية ضمن المخطط التنظيمي.
19. القانون رقم (1) لعام 2015. القاضي بإنهاء العمل بقانون إزالة الشيوع رقم (21) تاريخ 1986/8/3 حيث أعاد العمل بالمادة (790) من القانون المدني سواء تعلق النزاع باقتسام العقارات أو أجزاء العقارات الشائعة الكائنة داخل المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية أو خارجها.

20. القانون رقم (20) لعام 2015 المتضمن قانون الإيجار السوري.

21. القانون رقم (23) لعام 2015 قانون تخطيط وعمران المدن.

22. المرسوم التشريعي رقم (26) لعام 2015 المعدّل لقرار رئاسة الجمهورية رقم 683 لعام 1961 المتضمن إحداث المؤسسة العامة للإسكان.

23. المرسوم التشريعي رقم (11) لعام 2016 الخاص بوقف عمليات تسجيل الحقوق العينية العقارية في الجهات المخولة قانوناً مسك سجلات ملكية وذلك في الدوائر العقارية المغلقة بسبب الأوضاع الأمنية الطارئة.

24. المرسوم التشريعي رقم (12) لعام 2016 : تعد النسخة الرقمية لوقوعات الحقوق العينية المنقولة عن الصحيفة العقارية في الجهة العامة المنوط بها قانونا مسك سجلات الملكية العقارية ذات صفة ثبوتية وتكون أساساً لإنشاء نسخة ورقية للصحيفة العقارية.

25. القانون رقم (33) لعام 2017 المتعلق بإعادة تكوين الوثائق العقارية.

26. القانون رقم (31) لعام 2018 المتعلق بوزارة الأوقاف.

27. القانون رقم (42) لعام 2018 المعدل للقانون رقم /10/ تاريخ 2/4/2018م بشأن احداث منطقة تنظيمية أو أكثر ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية وتعديل بعض مواد المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012.

28. القانون (6) لعام 2020 المتعلق بالعرصات وتعريفها، وشروط الترخيص على المقاسم والعقارات. (عدّل بعض مواد المرسوم التشريعي رقم (82) لعام 2010).

29. القانون رقم 15 لعام 2021 الخاص بضريبة البيوع العقارية.

30. القانون رقم 17 لعام 2021 الخاص بالرسوم العقارية.

31. القانون رقم 18 لعام 2021 المتضمن قانون الاستثمار وتعديلاته (المرسوم 114 لعام 2025).

الخاتمة

يأتي إصدار الدليل الإرشادي للتقييم العقاري في الجمهورية العربية السورية تعديلاً شاملاً للدليل الإرشادي الصادر بالقرار رقم (9) تاريخ 2017/9/13 في إطار سعي هيئة الإشراف على التمويل العقاري إلى ترسيخ أفضل الممارسات في مهنة التقييم العقاري، وتوحيد الإجراءات والمعايير بما يتوافق مع القوانين السورية والمعايير الدولية للتقييم العقاري.

لقد حرصنا من خلال هذا الدليل على مواءمة معايير التقييم العقاري السورية مع معايير التقييم الدولية وتقديم إطار متكامل يغطي:

- التعاريف والمصطلحات.
- معايير التقييم العقاري
  - المعيار الأول: أخلاقيات المهنة ونطاق العمل
  - المعيار الثاني: طرق التقييم العقاري.
  - المعيار الثالث: أسس عملية التقييم العقاري .
- نموذج تقرير التقييم العقاري
- معايير التقييم العقاري لغايات التأمين.
- أمثلة عملية حول طرق التقييم العقاري.
- أهم القوانين السورية التي يجب على الخبير الاستعانة بها.

إننا على ثقة بأن هذا الدليل سيكون مرجعاً علمياً وعملياً لخبراء التقييم العقاري المرخصين والمتدربين ولكافة الراغبين في دخول مجال التقييم العقاري، وجهات القطاع العام والخاص الذي يتطلب عملهم الاستعانة بخبراء تقييم عقاري، كما سيسهم في تمكين كافة الأطراف (بائع- مشتري- مستثمر- ممول- مصارف- جهات حكومية-جهات خاصة - ...) من اتخاذ قرارات مستنيرة تعكس القيم السوقية للعقارات في الجمهورية العربية السورية.

وفي الختام نسأل الله أن نكون قد وفقنا في إعداد هذا الدليل ونأمل أن يفتح آفاق مستقبلية تسهم في تطوير مجال التقييم العقاري.

ونحن لا ندعي الكمال فإن الكمال لله وحده فإن وفقنا فمن الله عزوجل وإن اخفقنا فمن أنفسنا.