

الهيئة العامة للرقابة المالية

قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٩

بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري

رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٧٥ فى شأن صناديق التأمين الخاصة ؛
وعلى قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة
الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ؛
وعلى قانون الإشراف والرقابة على التأمين الصادر بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨١ ؛
وعلى قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ؛
وعلى قانون التأجير التمويلي الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ؛
وعلى قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ؛
وعلى قانون تنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية الصادر
بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ ؛
وعلى قرار مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون
التمويل العقاري المعدل بقرارى مجلس الوزراء رقمى ٢،١ لسنة ٢٠١٥ ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١ لسنة ٢٠١٤ بشأن قواعد قيد وشطب الأوراق
المالية بالبورصة المصرية وتعديلاته ؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٤ بشأن الحد الأدنى لمشمات
تقرير التقييم ومنهجية إعداده عن الأصول العقارية قبل شرائها أو بيعها أو عند تقييمها
بهدف حساب صافى قيمة أصول الصندوق ؛

وعلى ما انتهت إليه نتائج أعمال لجنة تطوير منظومة التقييم العقاري في مصر
المشكلة بقرار رئيس الهيئة رقم ١٥٦ لسنة ٢٠١٤ ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٦) المنعقدة بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٩
بالموافقة على إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري ؛

قرر:

(المادة الأولى)

يُعمل بالمعايير المصرية للتقييم العقاري المرفقة بهذا القرار ، وعلى خبراء التقييم
العقارى المقيدين بسجلات الهيئة الالتزام بهذه المعايير عند قيامهم بأعمال التقييم العقاري
للأنشطة الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ ، والإشارة لذلك فى تقاريرهم .
وتلتزم كافة الشركات والجهات التى تمارس أنشطة مالية غير المصرفية خاضعة
لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ بمراعاة المعايير المرفقة عند تقييمها للأصول العقارية
التي تمتلكها أو تمولها والخاصة بهذه الأنشطة .

كما تلتزم الشركات المقيدها لها أسهم بإحدى البورصات المصرية بمراعاة الالتزام
بالمعايير المرفقة عند تقييمها للأصول العقارية التي تمتلكها أو تتعامل فيها .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية وعلى الموقع الإلكتروني للهيئة والبورصة المصرية ،
ويُعمل به اعتباراً من ١ يوليو ٢٠١٥

رئيس مجلس الإدارة

شريف سامى

المعايير المصرية للتقييم العقاري

(الإصدار الأول)

الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥

المعايير المصرية للتقييم العقارى

المحتويات

٧	أولاً - مقدمة :
٨	١ - مقدمة عامة
١٠	٢ - ميثاق قواعد السلوك وشرف المهنة لخبراء التقييم العقارى
١٦	٣ - الأساسيات والمفاهيم العامة لممارسة التقييم العقارى
٣٣	ثانياً - معايير التقييم :
٣٤	١ - المعيار رقم (١) : التقييم لحساب القيمة السوقية
٤٣	٢ - المعيار رقم (٢) : حساب قيمة خلاف القيمة السوقية
٥٢	٣ - المعيار رقم (٣) : إعداد تقرير التقييم
٦٠	ثالثاً - التطبيقات :
٦١	١ - منهج التقييم العقارى
٧٢	٢ - التقييم لخدمة متطلبات إعداد القوائم المالية
٨٠	٣ - التقييم لخدمة حالات التمويل
٩٠	٤ - تقييم المشاريع والعقارات تحت الإنشاء
٩٦	رابعاً - المذكرات الاسترشادية :
٩٧	طرق التقييم العقارى
٩٧	١ - طريقة البيع المقارن
١٠٢	٢ - طرق رسملة الدخل
١٠٦	٣ - طريقة التكلفة

٧

أولاً - مقدمة

١ - مقدمة عامة

تنقسم الأصول إلى الأنواع التالية :

عقارية .

منقولة .

شركات وأنشطة اقتصادية .

أوراق مالية .

تقييم الأصول ومنها العقارية نشاط يتداخل مع مختلف الأنشطة الاقتصادية ،

وتصنف المعايير الدولية لتقييم الأنشطة الاقتصادية التي تساهم فيها عملية التقييم

إلى الأفرع التالية :

- ١ - عمليات تبادل الملكية مثل البيع والهبة والتنازل وحق الانتفاع ... إلخ .
 - ٢ - عمليات التمويل بضمان عقار وتشمل الإقراض ، ومعاملات التمويل المتفقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية ومنها المرابحة والإيجارة والبيع الآجل مع حوالة الحقوق ، ومعاملات الإيجار التمويلى ... إلخ .
 - ٣ - المنازعات القانونية ، حالات التحكيم ، حالات نزاع الملكية ، الشركات ، التأمين ... إلخ .
 - ٤ - إعداد القوائم المالية للشركات ومؤسسات الأعمال .
- ووجود معايير وطنية إلزامية لخبراء التقييم العقارى ومعاونيهم لتقييم الأصول العقارية تتفق والمعايير الدولية للتقييم إنما يهدف لكسب ثقة مختلف الجهات والأطراف ذات العلاقة بأعمال التقييم وتسهيل انتقال الأموال عبر الحدود وتشجيع الاستثمار ، وعلى ذلك صدرت هذه المعايير لتنظيم مهنة التقييم العقارى ولتكون ملزمة لكل من يمارس هذه المهنة بجمهورية مصر العربية .
- وتعد الهيئة العامة للرقابة المالية الجهة الرقابية الوحيدة فى مصر المسئولة عن قيد وتسجيل خبراء التقييم العقارى وإقرار المتطلبات التنظيمية والرقابية الخاصة بهم .
- فوقاً للقانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته بشأن التمويل العقارى ، يتولى خبراء التقييم

العقارى تقدير قيمة الأملاك العقارية وتنظم عملهم هيئة الرقابة المالية ، وتضع الهيئة نظام التسجيل والتجديد لهم . ولا يخل ذلك بسلطة البنك المركزى المصرى فى قيد وتسجيل خبراء التقييم العقارى المرخص لهم بتقييم الأصول العقارية المصرفية (أملاك أو ضمانات) ويلزم أن يكون هؤلاء الخبراء مقيدون أولاً بسجلات الهيئة العامة للرقابة المالية (مادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية لقانون البنك المركزى والجهاز المصرفى والنقد الصادر بالقانون رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣) .

ونظراً لأهمية المهنة التى يقومون بها ، يلتزم خبراء التقييم العقارى باجتياز دورات تدريب واختبارات تحريرية ، كما أنهم ملتزمون بتطبيق تلك المعايير وغيرها من القرارات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية فى عملهم واتباع ميثاق قواعد السلوك وشرف المهنة الوارد بهذه المعايير ، حيث تتسم أعمال التقييم بالدقة والحيادية والنزاهة والكفاءة وهو ما دفع غالبية معايير التقييم العالمية للبدء بمعايير لميثاق قواعد السلوك لأداء مهنة التقييم .

ولا يجوز قبول تقارير التقييم العقارى الرسمية داخل جمهورية مصر العربية إلا إذا كانت موقعة من خبير تقييم عقارى مسجل لدى الهيئة العامة للرقابة المالية ومدون بها رقم القيد المسجل به الخبير لدى الهيئة العامة للرقابة المالية وبأنها متوافقة مع هذه المعايير .

أما "الخبراء المشمنون" فى جمهورية مصر العربية فيتم قيدهم بسجل خاص لدى وزارة التموين والتجارة الداخلية ويتحدد عملهم فى إجراء المزادات العلنية فى صالات المزادات وتحديد السعر الأساسى بمزادات بيع المنقول فقط وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ .

وتنقسم هذه النسخة من المعايير إلى الأجزاء التالية :

أولاً - مقدمة المعايير التى تهدف إلى تقديم الأساسيات والمفاهيم العامة لممارسة التقييم العقارى وميثاق قواعد السلوك وشرف المهنة بجمهورية مصر العربية .

ثانياً - معايير التقييم وتنقسم إلى ثلاثة معايير تختص بالتقييم لحساب القيمة السوقية ، المعايير لحساب قيمة خلاف القيمة السوقية وإعداد تقرير التقييم ، وكلها ملزمة لممارسة مهنة التقييم بجمهورية مصر العربية .

ثالثاً - تطبيقات التقييم وتشمل منهج التقييم ، التقييم لخدمة متطلبات إعداد القوائم المالية ، التقييم لخدمة حالات التمويل ، وتقييم المشروعات والمنشآت تحت الإنشاء .

رابعاً - المذكرات الاسترشادية وتشمل طرق التقييم .

٢ - ميثاق قواعد السلوك وشرف المهنة لخبراء التقييم العقارى

١ - تمهيد :

١-١- يلتزم خبراء التقييم العقارى عند قيدهم فى سجلات الهيئة بالاطلاع على أحكام هذا الميثاق والتوقيع على إقرار بإحاطتهم بجميع الأحكام الواردة به والتزامهم بها .
١-٢- هذا الميثاق ليس بديلاً عن القوانين واللوائح التنفيذية السارية وإنما جاء مكملاً لها ، وحيثما وجد تعارض بين أحد نصوص ميثاق الشرف وبين القوانين واللوائح التنفيذية تكون الأخيرة هى المرجع .

١-٣- فى حال تعرض أحد خبراء التقييم العقارى المقيدى بسجلات الهيئة لأى من المواقف أو الأمور التى يشوبها الشك أو الريبة والتى لا تتعرض لها أحكام هذا الميثاق بنص صريح فإن على خبير التقييم الرجوع إلى الهيئة لتحديد الإجراءات الواجب اتباعها فى ذلك الأمر .

١-٤- هذا التمهيد جزء لا يتجزأ من الميثاق .

٢ - أهداف الميثاق :

٢-١- الحفاظ على الحيادية والموضوعية فى أداء أعمال التقييم العقارى وإعداد تقرير التقييم ، والتحقق من التزام خبراء التقييم بأعلى مستويات الحياد وعدم تعارض المصالح .

٢-٢- رفع مستوى أداء المهنة والحفاظ على مصالح العاملين فى مجال التقييم العقارى بترسيخ وتأكيد مصداقية عملهم تجاه كافة الأطراف المعنية بالتقييم العقارى والثروة العقارية .

٣ - نطاق العمل :

٣-١- كل من يمارس مهنة التقييم العقارى بجمهورية مصر العربية ملزم بما جاء بهذا الميثاق والذي يتوافق مع الاشتراطات الدولية لأعمال التقييم وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية .

٣-٢- هذا الميثاق مكمل للقوانين المصرية والقواعد التى تصدرها الهيئة العامة للرقابة المالية والاتحادات ذات العلاقة .

٤ - المعايير الأخلاقية :

على خبراء التقييم الالتزام بأعلى مستويات الأمانة والنزاهة فى أداء عملهم والمحافظة على مصالح كل من :

(أ) عملاتهم .

(ب) الأطراف المرتبطة بالتقييم العقارى الرأى العام .

(ج) مهنة التقييم العقارى .

(د) الجمعيات والاتحادات ذات العلاقة .

٤-١- النزاهة :

٤-١-١- يحظر على خبير التقييم العقارى أن يتسم أى تصرف له بالغش أو الخداع .

٤-١-٢- يحظر على خبير التقييم إعداد أو تداول تقرير تقييم يعلم أن به معلومات أو تحليلات غير حقيقية أو غير دقيقة أو غير محايدة .

٤-١-٣- يحظر على خبير التقييم أداء أو المشاركة فى أداء أعمال التقييم المخالفة للقوانين أو اللوائح أو قرارات الهيئة العامة للرقابة المالية والاتحادات ذات العلاقة .

٤-١-٤- يحظر على الخبير أن يدعى لنفسه أو يتغاضى عن تصحيح معلومة حول أى مؤهلات علمية أو مهنية أو سابقة خبرة لا يتمتع بها .

٤-١-٥- يحظر على خبير التقييم استخدام معلومات غير صحيحة أو مبالغ فيها أو مضللة فى الدعاية لنفسه أو جهة عمله للحصول على تكليف بأداء أعمال .

٤-١-٦- خبير التقييم مسئول عن التزام معاونيه أو مستشاريه أو موظفيه بكل الالتزامات الواقعة عليه والواردة بهذا الميثاق .

٤-٢- تعارض المصالح :

٤-٢-١- لا يجوز لخبير التقييم أداء أعمال التقييم لجهتين - أو أكثر - متعارضتين فى نفس الوقت إلا بموافقة كتابية من كل من الجهتين .

٤-٢-٢- خبير التقييم مسئول عن التأكد من عدم وجود تعارض بين مصلحته الشخصية أو موظفيه أو جهة عمله أو أقربائه حتى الدرجة الرابعة أو مشاركيه وبين مصالح العميل أو مصالح أى عملاء آخرين . وفى حالة وجود احتمال تعارض يلتزم خبير التقييم بإبلاغ العميل كتابة بذلك قبل قبول التكليف بالعمل . وفى حالة اكتشاف خبير التقييم وجود التعارض بعد التكليف بأداء العمل يكون الخبير ملزماً بإبلاغ العميل بذلك كتابياً وفى وقت مناسب قبل انتهاء العمل .

٤-٢-٣- يحظر على خبراء التقييم إصدار تقرير تقييم بغرض التداول لتحديد قيمة عقارات مملوكة لهم أو لأى من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيهم أو شركائهم أو من ينوبون عنهم ، كما يحظر عليهم شراء عقار قاموا بتقييمه خلال الثلاثة سنوات التالية لتاريخ التقييم طبقاً لنص المادة رقم ٤٦ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى ، كما يحظر عليهم إصدار تقرير تقييم للاستخدام فى أغراض التمويل العقارى إذا كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف التمويل .

٤-٣- السرية :

٤-٣-١- خبير التقييم ملتزم بالحفاظ على سرية وحماية أى معلومات خاصة بالعميل غير متعلقة بالأصل موضوع التقييم قد تنمو إلى علمه أثناء أداء العمل .

٤-٣-٢- خبير التقييم يلتزم بعدم الإفصاح عن أى معلومات خاصة بالعمل أو الأصل موضوع التقييم - ما عدا الجزء الخاص بوصف العقار - كما يلتزم خبير التقييم بعدم الإفصاح عن نتائج تقييم تم أداءه لعميل ما لغير الجهات التى يحددها العميل أو النيابة والقضاء أو أطراف التمويل فى حالة القيام بأعمال تقييم بغرض طلب تمويل أو جهات رقابية مستقلة .

٤-٤- الحيادية :

٤-٤-١- يلتزم خبير التقييم فى أداء عمله بأعلى مستويات الموضوعية والاستقلالية والحيادية وبدون أى اعتبار للمصالح الشخصية .

٤-٤-٢- يلتزم خبير التقييم بعدم قبول تكليف بعمل يحوى أى توصية بضرورة الوصول إلى قيمة معينة أو استنتاجات مسبقة أو نتائج التقييم .

٤-٤-٣- لا يجوز أن ترتبط أتعاب خبير التقييم بنتائج عملية التقييم أو بقيمة الأصل موضوع التقييم أو أى أحداث مستقبلية . فالأتعاب ترتبط بالخبرة والوقت والجهد المطلوبين لأداء العمل .

٤-٤-٤- لخبير التقييم أن يطلب من العميل ما يراه من بيانات أو مستندات لازمة لعملية التقييم ، على أن يكون الخبير مسئولاً عن التحقق من أى بيانات أو معلومات مؤثرة على نتائج التقييم وذلك ما عدا سند الملكية والذي هو مسئولية المستشار القانونى (أو الإدارات القانونية) للعميل إلا إذا ورد خلاف ذلك فى تقرير التقييم فى الجزء الخاص بمحددات التقييم .

٤-٤-٥- يلتزم الخبير بعدم قبول أى مهمة تحوى فروض غير واقعية .

٤-٤-٦- يلتزم خبير التقييم بعدم إبداء أى آراء أو استنتاجات تؤثر على القيمة العقارية تنحاز إلى جنس أو لون أو عنصر أو دين ما لم تكن مدعمة ببيانات موضوعية .

٤-٤-٧- يلتزم خبير التقييم بالحيادية والموضوعية فى أعمال مراجعة تقرير خبير آخر . كما يلزم أن يدرج فى تقريره النهائى بيان سبب الاتفاق أو الاختلاف مع نتائج التقرير الأول ، كما يلتزم الخبير المراجع بالحفاظ على سرية البيانات والمعلومات والاستنتاجات الواردة بالتقرير الأول ولا يجوز له مناقشتها أو الإفصاح عنها إلا للعميل طالب المراجعة أو جهات التحقيق القانونية أو الهيئة العامة للرقابة المالية أو الجهات الرقابية المستقلة ذات العلاقة .

٥ - قاعدة الكفاءة :

٥-١- قبول التكليف :

٥-١-١- يجب على خبير التقييم قبل قبول أى مهمة أن يتأكد من أن لديه القدرة والخبرة على أداء العمل بكفاءة أو أن لديه القدرة على الاستعانة بخبير آخر يمتلك القدرة اللازمة لاستكمال العمل بالكفاءة المطلوبة .

٥-١-٢- إذا تبين للخبير أثناء تأدية عمله عدم القدرة على أداء عمله بالكفاءة المطلوبة وجب عليه الاستعانة بخبير معاون لديه الخبرة والقدرة على إتمام العمل بالكفاءة المطلوبة أو الاعتذار عن إتمام العمل .

٥-٢- الاستعانة بخبرة إضافية :

فى حال الاستعانة بخبير آخر لإتمام العمل يكون الخبير الأول مسئولاً عن اختيار مساعد لديه الخبرة والقدرة على أداء العمل المكلف به بالكفاءة المطلوبة ، ويلتزم الخبير الأول بذكر الجزء الذى تولى إعداده الخبير المعاون فى تقرير التقييم كما يلزم توقيع الخبير المعاون على أجزاء التقرير التى شارك فى إعدادها .

٥-٣- كفاءة ودقة الأداء :

٥-٣-١- يلتزم الخبير بالكفاءة والإسراع فى عمله ومراعاة مصالح العميل . وفى حالات طلب التمويل يلتزم الخبير بإبلاغ أطراف التمويل بنتائج الأعمال وفقاً لما جاء بقانون التمويل العقارى .

٥-٣-٢- يلتزم الخبير بتنفيذ تعليمات وتوجيهات العميل والتى لا تتعارض مع متطلبات ميثاق الشرف أو جودة أداء الخبير لعمله .

٥-٣-٣- يجب أن تكون تعليمات وتوجيهات العميل للخبير مكتوبة وموقعة ولا يجوز للخبير قبول أى تعليمات أو توجيهات شفوية من العميل .

٥-٣-٤- يلتزم الخبير بالبحث والاستعلام عن البيانات الواردة إليه ، خلاف المستندات القانونية مثل سند الملكية أو الميزانية المعتمدة أو ما شابه ، والتى تستخدم فى حساب قيمة العقار ، وعليه التأكد من صحتها وإمكان الاعتماد عليها .

٥-٣-٥- يلتزم خبير التقييم بإعداد ملف عمل (ورقى أو إلكترونى) لكل تقرير تقييم يحتوى على كافة المستندات والمراسلات والبيانات والحسابات والتحليلات التى ساعدت للوصول إلى نتائج التقييم . وعليه أن يلتزم بالاحتفاظ بملف العمل لديه لمدة لا تقل عن خمسة أعوام تالية لتاريخ صدور تقرير التقييم .

٦ - قاعدة السلوك المهني :

٦-١- الإفصاح :

٦-١-١- يجب أن يكون تقرير التقييم مفيداً وصادقاً وواضحاً ولا يحوى أى غش أو تضليل ويحوى التفاصيل التى تتعلق بالنتائج التى توصل إليها الخبير .

٦-١-٢- تقرير التقييم يجب أن يحتوى على وصف دقيق لمجال العمل والغرض من التقييم كما يجب أن يوضح أى فروض أو محددات استخدمها الخبير فى عمله وتأثير تلك الفروض والمحددات على نتائج التقرير .

٦-١-٣- يجب أن يحتوى التقرير على تفاصيل كافية لوصف العمل الذى أداه الخبير والنتائج التى توصل إليها والسياق الذى تم من خلاله التوصل إلى تلك النتائج .

٦-١-٤- خبير التقييم مسئول عن الإفصاح عن أى علاقة شخصية أو مهنية مباشرة أو غير مباشرة تربطه بالأصل موضوع التقييم قد ينشأ عنها تعارض مصالح .

٦-١-٥- فى حالة التقارير الداخلية يلتزم القائم بأعمال التقييم بالإفصاح عن طبيعة العلاقة التى تربطه بالجهة مالكة الأصل موضوع التقييم فى مقدمة تقرير التقييم بشكل واضح لا يحتمل إساءة تفسير .

٦-١-٦- يلتزم خبير التقييم المستقل بالإفصاح عن أى علاقة تربطه بالعميل طالب التقييم - خلاف العمل كخبير تقييم محايد - وذلك حماية للخبير من أن يتهم بعدم الحيادية .

٦-١-٧- على خبير التقييم الإفصاح عن أى محددات للتقرير يرى أنها تؤثر على نتائج التقييم سواء كانت هذه المحددات لظروف خارجيه أو ظروف الخبير نفسه أو طبيعة العمل ، وفى حالة الاستعانة بخبير خارجى معاون يكون خبير التقييم مسئولاً عن الإفصاح عن شخصية الخبير المعاون ومدى وحدود تلك المعاونة وأن لم يُعفَ ذلك الخبير الأسمى من المسئولية عن عمل الخبير المعاون .

- ٦-١-٨- يجب على خبير التقييم الإفصاح عن عدم اتباع أى من الأجزاء الاختيارية الواردة فى المعايير المصرية للتمويل العقارى والتي ترد فى المقدمة أو التطبيقات أو المذكرات الاسترشادية وسبب وبيان عدم تأثير ذلك على النتائج النهائية .
- ٦-١-٩- يجب على خبير التقييم عدم الإفصاح عن محتويات التقرير إلا أمام ذوى الشأن أو جهات الرقابة الرسمية وبصفة رسمية ومكتوبة .
- ٦-١-١٠- إذا اضطر خبير التقييم إلى عدم اتباع جزء من هذا الميثاق وذلك خلاف قاعدتى الأخلاق والكفاءة واللتين لا يجوز مخالفتهما - يجب عليه الإفصاح عن أسباب ذلك وتأثير ذلك على النتائج النهائية التى توصل إليها .
- ٦-١-١١- يجب أن يحافظ خبير التقييم على حق الملكية الفكرية لعمله بعدم السماح بنشر نتائج أعماله دون الحصول على موافقة كتابيه منه بذلك .
- ٦-٢- يحظر على خبير التقييم تقديم أى عطايا مالية أو عينية قيمة أو ما شابه للحصول على أعمال أو لإنهائها .

٣ - الأساسيات والمفاهيم العامة لممارسة التقييم العقارى

١ - مقدمة :

تعتمد مهنة التقييم العقارى على مجموعة من الأساسيات والمفاهيم العامة تتشابه بين أغلب دول العالم وإن اختلفت التطبيقات أحيانا . والغرض من هذا الفصل من المعايير المصرية للتقييم العقارى تقديم ملخص لهذه المفاهيم العامة المستخدمة فى حساب القيمة للتعريف بهذه المفاهيم ومعاونة خبير التقييم فى استخدام طرق التقييم والتى سيأتى ذكرها لاحقاً .

٢ - التعريفات الرئيسية :

٢-١- الافتراضات :

٢-١-١- الافتراضات هى تغييرات تحتوى على معلومات وشروط ومواقف تؤثر على حساب القيمة .

٢-١-٢- بصفة عامة أغلب أعمال التقييم تحتوى على بعض الافتراضات والتي أحياناً لا يمكن إثباتها ، ولكن من المقبول وجود بعض الافتراضات فى أعمال التقييم متى رأى أغلب مجتمع الخبراء ومستخدمى التقييم معقولة هذه الافتراضات .

٢-٢- المحددات :

٢-٢-١- محددات التقرير قد تكون بناءً على طلب العميل مثل طلب العميل عدم دراسة أحد العوامل التي قد تؤثر على قيمة العقار .

٢-٢-٢- أو بناءً على رأى الخبير مثل ما يتعلق بعدم نشر جزء من تقرير التقييم دون موافقة الخبير وذلك لحماية حقوق الملكية الفكرية .

٢-٣- خبير التقييم العقارى - (المستقل) :

٢-٣-١- هو شخص طبيعى يقوم بتقدير قيمة الأصول العقارية وذلك لكافة الأغراض من خلال استخدام الطرق والأساليب الفنية للتقييم العقارى وفقاً للآليات الواردة بهذه المعايير ، ولذلك يجب أن يكون خبير التقييم العقارى على دراية كافية بالعلوم الهندسية المرتبطة بتقييم العقارات وبمهنة البناء والتشييد بالإضافة إلى إلمامه بالجوانب المرتبطة بالأعباء المالية المتصلة بصيانة وإدارة العقارات وكذلك الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية لتقدير حركة السكان وتوقع قوى العرض والطلب وتأثير ذلك على السوق العقارى .

٢-٣-٢- ويلزم أن يكون الخبير حاصل على المؤهلات العلمية المناسبة واللازمة لاتباع هذه المعايير وأن تكون لديه القدرة الفنية والخبرة العملية للقيام بأعمال التقييم العقارى ، وأن يكون مقيداً بالسجلات المعدة لهذا الغرض بالهيئة العامة للرقابة المالية ، وأن يلتزم بالقواعد الصادرة عنها والخاصة بتنظيم مهنة التقييم العقارى .

٢-٣-٣- ويجب أن يتمتع بالسلوك والسمعة الحسنة ويتوافر فيه إضافة إلى

اشتراطات القيد المعتمدة من الهيئة ما يلى :

- (أ) أن يحافظ على مستويات الخبرة والتدريب المستمر خلال حياته العملية .
- (ب) أن يتمتع بالخبرة الكافية فى أنواع الأسواق والعقارات التي يتعامل فيها .
- (ج) أن يكون ملماً ومتمرساً بطرق التقييم المتعارف عليها ويستطيع تطبيقها بدقة وتفهم جيد .

٢-٤- المقيم الداخلى (غير المستقل) :

هو القائم بالتقييم لدى العميل مالك الأصول العقارية موضوع التقييم أو لدى الممول أو لدى المحاسب القانونى المسئول عن إعداد القوائم المالية لهذا العميل أو المهندس المحايد المعين من الممول للمشروع موضع التقييم . ويجب عليه أن يتمتع بنفس الصفات والمؤهلات التى يتمتع بها خبير التقييم المستقل إلا أنه لضمان الحيادية وكسباً لثقة كافة الأطراف ذات العلاقة بالتقييم فإنه يتمتع عليه إصدار تقارير تقييم للأصول المملوكة لهذا العميل بغرض التعامل بها مع جهات أخرى .

٣ - الأرض وحقوق الملكية :

٣-١- الأرض :

٣-١-١- هى الجزء اليابس من كوكب الكرة الأرضية التى نحيا عليها وقديماً قيل إن الأرض خلقت مرة واحدة ولذلك فقيمتها تتزايد عبر الزمن نتيجة النمو السكانى المطرد . والأرض الصالحة للاستخدام الآدمى هى جزء من الأرض ، والمتاح منها للاستغلال فى السوق يتناقص تدريجياً ومن ثم يزيد سعرها مع مرور الوقت .

٣-١-٢- الأرض إما فضاء أو مطورة ، والتطوير يبدأ من أعمال التقسيم وإنشاء البنية الأساسية من مرافق وشرايين حياة - الطرق وشبكات الكهرباء والمياه والصرف الصحى والتليفونات والغاز ... إلخ - وحتى إقامة مبانى عليها .

٣-١-٣- تقييم الأرض الفضاء أو كما لو كانت فضاء أو الأرض وما بها أو عليها من تحسينات - بنية أساسية أو منشآت - هو مفهوم اقتصادى . وسواء كانت الأرض فضاء (خام/ خالية) أو مطورة ففى المفهوم القانونى المصرى تعرف بأنها عقار . وتنتج قيمة العقار من قابلية الانتفاع به (الاستخدام) والتى يمكن أن تعرف بأنها قدرة العقار على الوفاء باحتياجات ومتطلبات المجتمعات البشرية . وتتميز العقارات بخصوصيتها والتى تتمثل فى التصاقها بالأرض وعدم قابليتها للنقل والتى تساهم بفعالية فى قيمة العقار .

ويساهم في تحديد قيمة العقارات المطورة محدودية المعروض منها ، وعدم مرونة العلاقة بين العرض والطلب لوجود فاصل زمنى كبير بينهما فى المعتاد نظراً للاحتياج إلى وقت كبير واستثمارات ضخمة لتوفير أيهما ليتزن مع الآخر ، وثبات الموقع ، وطول العمر ، وقابلية الاستخدام لأى موقع محدد .

٣-٢- حقوق الملكية :

٣-٢-١- هى مبدأ قانونى يشير إلى المزايا التى يحصل عليها مالك العقار ، وفى المفهوم القانونى المصرى تشمل حقوق الملكية التصرف والاستخدام والاستغلال ، وقد تشمل الحقوق على كل المزايا السابقة وتصبح الملكية تامة ، أو تمتع المالك ببعض هذه المزايا فقط مثل حالة حق الانتفاع .

٣-٢-٢- تغيير أسعار العقارات بمرور الزمن نتيجة للعوامل الرئيسية التالية :

التغيرات الاقتصادية - القوانين - التغيرات الاجتماعية - العوامل البيئية .

٣-٢-٣- العديد من المفاهيم الاقتصادية تطبق فى أعمال التقييم العقارى ومنها :

العرض والطلب - المنافسة - المساهمة - التعويض - التوقع - التغير - التوافق - ... إلخ ، وتشترك كل هذه المفاهيم فى تأثيرها المباشر وغير المباشر على درجة الاستخدام والإنتاجية للعقار . ومن ثم يمكن القول إن درجة استخدام العقار تعكس جميع قوى السوق المؤثرة على قيمة العقارات .

٤- الأملاك العقارية والمنقولة والأصول :

٤-١- الأملاك العقارية :

٤-١-١- وفقاً لهذه المعايير فالعقار هو الأرض الطبيعية وكل ما التصق بها من تحسينات من وضع الإنسان . ومن ثم فالعقار ماذى يمكن رؤيته ولمسه ، ويشمل ذلك كل ما يقام داخل أو فوق أو تحت الأرض . وتخضع حقوق الملكية للقوانين المعمول بها بجمهورية مصر العربية سواء ما يخص ملكية المعادن داخل الأرض أو شروط البناء تحت أو فوق الأرض .

٤-١-٢- تنقسم الأملاك فى النظام القانونى المصرى إلى أملاك عقارية وهى الأملاك الثابتة أو التى تفسد بالنقل ومنها العقار بالالتصاق أو العقار بالتخصيص ، والأملاك القابلة للانتقال والتى تعرف بأنها أملاك منقولة .

٤-١-٣- حقوق الملكية تشمل المزايا التى يتمتع بها مالك العقار وهى فى القانون المصرى حق التصرف وحق الاستخدام وحق الاستغلال ، وتحقق الملكية التامة فى القانون المصرى بالتسجيل بمصلحة الشهر العقارى . وسند هذه الملكية هو العقد المشهر ومن ثم فأى نوع آخر من العقود - مثل العقود الابتدائية أو عقود وضع اليد أو أحكام صحة التوقيع أو أحكام صحة ونفاذ العقد ... إلخ - تمثل ملكية ناقصة وغير ثابتة . على أن قرارات التخصيص من الهيئات العامة بالدولة تعامل فى حالات التمويل معاملة الملكية التامة وإن لم تكن قد تم تسجيلها بعد بالشهر العقارى وذلك فى حالة عدم مخالفة شروط التخصيص وسداد كامل الثمن .

٤-٢- الأملاك المنقولة :

وتشمل أشياء مادية أو معنوية . وفى سياق القانون المصرى فالمنقول الملتصق بعقار يعد عقاراً والمنقول المخصص لخدمة عقار يعد عقاراً أيضاً ويقال عقار بالتخصيص .

٤-٣- الأصول (وفقاً لتصنيف معايير المحاسبة المصرية)^(١) :

٤-٣-١- طبقاً للتعريف الوارد بمعايير المحاسبة المصرية فالأصل هو مورد تسيطر عليه المنشأة نتيجة لأحداث سابقة ومن المتوقع أن ينجم عنه منافع اقتصادية مستقبلية للمنشأة . إن ملكية الأصل فى حد ذاتها هى أمر غير مادى فى حين أن الأصل المملوك يمكن أن يكون مادياً أو أصلاً غير مادى .

٤-٣-٢- إن المنافع الاقتصادية المستقبلية التى يتضمنها الأصل والمشار إليها فى البند السابق قد تأخذ عدة أشكال منها على سبيل المثال استخدام الأصل بمفرده أو مع أصول أخرى لإنتاج سلع أو خدمات تباع من قبل المنشأة ، أو نتيجة تبادل الأصل مقابل

(١) تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ٢٤٣ لسنة ٢٠٠٦ .

أصول أخرى ، أو تستخدم لتسوية أو سداد التزامات ، أو في صورة توزيعات على الملاك .
(راجع إطار إعداد وعرض القوائم المالية فقرة (٥٥)) .

٤-٣-٣- يتم الاعتراف بالأصل في الميزانية عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية إلى المنشأة وأن للأصل تكلفة أو قيمة يمكن قياسها بدرجة من الثقة .
(راجع إطار إعداد وعرض القوائم المالية فقرة (٨٩)) .

٤-٣-٤- لقد فرقت معايير المحاسبة المصرية بين كل من الأصول المادية والأصول غير المادية ، وفيما يلي تصنيف الأصول كما حددتها معايير المحاسبة المصرية :

٤-٣-٤-١- الأصول المتداولة : يبوب الأصل بالميزانية على أنه أصل متداول عندما يتوفر فيه واحد من الشروط التالية :

(أ) عندما يكون من المتوقع تحقق قيمته أو يكون محتفظاً به بغرض البيع أو الاستخدام خلال دورة التشغيل المعتادة للمنشأة .

(ب) عندما يحتفظ به أساساً لغرض الاتجار .

(ج) يتوقع تحقق قيمته خلال اثني عشر شهراً من تاريخ الميزانية .

(د) إذا كان الأصل يتمثل في نقدية أو ما في حكمها (كما هو معرف في معيار

المحاسبة المصري رقم (٤) الخاص بقائمة التدفقات النقدية) ما لم يكن هناك

قيود تمنع تبادله أو استخدامه في سداد التزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل

بعد تاريخ الميزانية .

وبالتالي فهي تشمل على سبيل المثال المخزون والمدينون والأرصدة المستحقة

للمنشأة والأصول بغرض المتاجرة والنقدية لدى البنوك والصندوق . وفي حالات محددة

قد تشمل العقارات (أراضى أو مباني) التي تباع من خلال النشاط العادي للمنشأة .

وهي لا تشمل الأصول الثابتة المبوبة كمحتفظ بها لغرض البيع طبقاً لمعيار المحاسبة المصري

رقم (٣٢) .

٤-٣-٤-٢- الأصول غير المتداولة (الأصول الثابتة والأصول طويلة الأجل الأخرى) :

وتتمثل في الأصول المادية والأصول غير المادية التي لا تستوفى شروط الأصول

المتداولة . وبالتالي يمكن تقسيمها بصورة عامة إلى البندين التاليين :

(أ) الأصول الثابتة (العقارات والآلات والمعدات ووسائل النقل والانتقال) : وتتمثل

في الأصول المادية بما في ذلك الأراضي والمباني والآلات والمعدات وغيرها من الأصول المادية التي تحتفظ بها المنشأة لاستخدامها في إنتاج أو توفير السلع أو الخدمات أو لتأجيرها للغير أو لأغراضها الإدارية ، ويكون من المتوقع استخدامها لمدة تزيد عن فترة محاسبية واحدة .

(ب) الأصول طويلة الأجل الأخرى : وتتمثل في الأصول التي لا تنوى المنشأة

استخدامها في أنشطتها بل يكون من المتوقع الاحتفاظ بها لمدة طويلة على سبيل المثال الاستثمارات المتاحة للبيع والاستثمارات المحتفظ بها لتاريخ الاستحقاق والاستثمارات في الشركات التابعة والشقيقة وأرصدة المدينين طويلة الأجل ، واسم الشهرة والأصول غير المادية الأخرى مثل براءات الاختراع والعلامات التجارية والأصول المشابهة . وتشمل تلك الأصول بذلك أصولاً مادية وأصولاً غير مادية . وتعتبر من الأصول غير المادية أيضاً تلك البنود التي تمثل مهارات شخصية مثل المهارات التسويقية والإدارية والتصنيف الائتماني والحقوق القانونية (مثال : حقوق الانتفاع وحقوق الامتياز والحقوق الواردة في العقود) ، وتتطلب معايير المحاسبة المصرية - عند إعداد القوائم المالية - التفرقة بين الأصول التشغيلية (قصيرة الأجل) والأصول الاستثمارية (طويلة الأجل) ، حيث تعتبر الأصول التشغيلية هي الأصول المطلوبة للعملية التشغيلية المستمرة بالمنشأة في حين تعتبر الأصول الاستثمارية هي الأصول الإضافية للمتطلبات التشغيلية .

٤-٣-٥- المصطلحات المحاسبية تختلف فى بعض الأحوال عن المصطلحات الأكثر تعارفا لدى خبراء التقييم ، حيث إن خبراء التقييم العقارى عادة معنيين بالأصول الثابتة وتتركز عملية التقييم على قيمة الأصول أو قيمة الحقوق الناشئة عن ملكية الأصول التى يتم تقييمها أكثر من تبويبها كأصول مادية أو غير مادية . إن هذا المفهوم يفرق بين التقييم الموضوعى للأصل بناءً على قابليته للتبادل بالسوق وهو مبدأ بنى عليه أسس القيمة السوقية التى سترد لاحقاً ، ومفهوم التقييم لإعداد القوائم المالية الذى قد يبنى على أسس خلاف القيمة السوقية .

٥ - الإهلاك :

٥-١- الإهلاك هو انخفاض قيمة المباني بعد مرور فترة زمنية من عمر المبنى ،

ويصنف فى تقييم العقارات إلى ثلاثة أنواع وهى :

٥-١-١- الإهلاك الطبيعى : وهو نتيجة تهالك المبنى نتيجة الاستخدام ومرور

الزمن ، ويمكن التأثير على معدلاته بأعمال الصيانة .

٥-١-٢- التقادم الوظيفى : وهو يمثل انخفاض القيمة نتيجة عدم قدرة العقار

على تلبية احتياجات مستخدمى السوق ، وقد يكون ناتجاً عن تغير مواد وأساليب البناء ،

أو الذوق العام أو الاحتياجات الإنسانية لمستخدمى السوق .

٥-١-٣- التقادم الخارجى : وهو انخفاض القيمة نتيجة عوامل خارجية قد تكون

مادية أو اقتصادية أو بيئية .

٥-٢- يمثل الإهلاك بأنواعه فارق القيمة بين قيمة عقار افتراضى حديث البناء مطابق

للعقار موضع التقييم (فى حالة الاستنساخ) أو مماثل للعقار موضع التقييم فى

الوظيفة وقد يختلف فى الخامات أو أساليب البناء (فى حالة الاستبدال) وقيمة العقار

موضع التقييم .

٥-٣- يستخدم مصطلح الإهلاك بصورة مختلفة عند حساب القيمة السوقية للعقار عنه عند إعداد القوائم المالية . ففى سياق إجراء تقييم الأصول فإن الإهلاك يشير إلى التسويات التى تجرى على تكلفة إعادة إنتاج أو إحلال الأصل لتعكس التدهور المادى فى قيمته ووظائفه الفنية والاقتصادية (العوامل الخارجية) وكذا التقادم وذلك لتقدير قيمة الأصل عند التبادل الافتراضى فى السوق عندما لا يتوافر دليل متاح من عمليات بيع مباشرة . فى حين يعرف الإهلاك لأغراض إعداد القوائم المالية (الأغراض المحاسبية) بأنه التحميل المنتظم للقيمة القابلة للإهلاك من الأصل الثابت على العمر الإنتاجى المقدر له . ومن ثم فهذا المفهوم هو لغرض محدد وهو إعداد القوائم المالية لمنشأة بعينها ومعدلات استخدامها للأصل وليس من الضرورى أن يكون قد تأثر بعوامل السوق .

مما سبق يتضح اختلاف الإهلاك من منظور التقييم عن الإهلاك المحاسبى والذى يمثل توزيع القيمة الدفترية على العمر المفيد للعقار ومن ثم فهو غير متأثر بالسوق وذلك خلافاً لمفهوم الإهلاك من منظور التقييم .

٦ - الثمن والتكلفة والسوق والقيمة :

٦-١- الثمن : هو المبلغ المدفوع فعلاً لقاء بيع العقار . ولذا فالثمن حقيقة تاريخية بمعنى أنها وقعت فعلاً ويمكن تعريفه أيضاً على أنه المبلغ المالى الذى تلقاه البائع نظير بيع العقار . وفى بعض الأحيان يطلق نفس التعبير على المبلغ الذى يطلبه البائع وليس المبلغ الذى تم تبادل الملكية وفقاً له . ولتوحيد أعمال التقييم واستخدام نتائج السوق فى مقارنة البدائل فقد تعارف الخبراء على استخدام القيمة النقدية للتعامل ، ولذا ففى حالات البيع بالتقسيط لزم تحويل الثمن إلى المكافئ النقدى باستعمال معامل الخصم المناسب والإشارة إلى ذلك صراحة فى التقرير ، وسبب دوافع البيع والشراء لدى أطراف تعامل محدد فقد لا يرتبط الثمن بقيمة العقار . على أن الثمن بصفة عامة مؤشر جيد للقيمة النسبية لمقارنة العقارات من وجهة نظر مشتري أو بائع محدد فى لحظة معينة .

٦-٢- التكلفة : هي المبلغ المدفوع من مشتري العقار أو مجموع ما ينفقه المالك في حالة البناء ويمثل إجمالي ثمن الأرض ونفقات البناء . تكلفة المبنى جديد مفهوم يشير إلى تكلفة بناء مبنى افتراضى مطابق - في حالة الاستنساخ - أو مماثل وظيفياً ولكن باستخدام خامات وأساليب إنشاء تاريخ التقييم - في حالة الاستبدال - للمبنى موضع التقييم . هذا المفهوم يبنى على سعر الأرض وتكلفة البناء بأسعار تاريخ التقييم ، ويتطلب الإلمام - إضافة إلى أسعار الخامات ومعدلات البناء وتكلفة العمالة والتكاليف المباشرة وغير المباشرة للبناء - بهامش أرباح المقاولين . وتحدد التكلفة بمقدار ما يدفعه المالك لمقاول عمومي لتنفيذ البناء بطريقة محترفة وبخبرة وفقاً لنوع وتعقيد البناء .

٦-٣- السوق : هو النطاق الذي يتم فيه عرض العقارات وتبادلها بين البائعين والمشتريين من خلال آليات البيع والشراء . ويقتضى آليات السوق الحر قيام المشتريين والبائعين بتبادل البضائع والخدمات بدون أى قيود على أنشطتهم . فى السوق الحر كل طرف يتصرف وفق مصلحته ويفرض درايته بالأسعار والاستخدامات النسبية للبضائع والخدمات واحتياجاته الشخصية . والسوق قد يكون محلي أو إقليمى أو دولى ، وقد تختلف القيمة السوقية للعقار باختلاف نوع السوق المعروض فيه لاختلاف القوة الشرائية للمتعاملين بتلك السوق .

٦-٤- القيمة : مفهوم اقتصادى يشير إلى الثمن الأكثر احتمالاً للقبول لأطراف السوق . القيمة تمثل رأى وليس حدث حقيقى ولكنها تقدير للثمن الأكثر احتمالاً الذى يدفع مقابل منتج أو خدمة . وعلى ذلك فالقيمة هي ثمن افتراضى مبنى على أسس تعرف بأسس التقييم ، ومن ثم فأسس التقييم هي تعريف للافتراضية التى يبنى عليها حساب قيمة ما . ونظراً لتعدد القيم بتعدد الغرض من التقييم يصبح لزاماً على خبير التقييم المحترف تحديد نوع القيمة المطلوبة ومن ثم يصبح من الواجب توصيف القيمة بإضافة نوع إليها - مثال القيمة السوقية ، القيمة الاستثمارية ... إلخ ، على أن أشهر أنواع القيمة وأكثرها استخداماً هو القيمة السوقية .

٧- القيمة السوقية :

القيمة السوقية هي مفهوم يعكس الرؤية المجتمعة لقوى السوق لقيمة العقار ، وهو أساس للتقييم لأغلب موارد السوق الحر ويعرف على النحو التالي : المقابل النقدي الأكثر احتمالاً الذي يغله العقار في تاريخ التقييم في حالة بيع افتراضى بين طرفين جادين لعملية البيع والشراء ولا يستطيع أيهما التأثير على الآخر وكل منهما على دراية بحالة السوق ويتصرف وفقاً لمصلحته الشخصية وبدون اضطرار وذلك وفقاً لسوق مفتوح ، وبحيث يكون قد سبق عرض العقار للبيع بالسوق لفترة تسويق تتفق وحالة السوق العقارى في ذلك الوقت . هذا التعريف يعد تقديراً لقيمة حقوق الملكية لعقار ما في يوم محدد . يطلق أحياناً تعبير القيمة السوقية العادلة بدلاً من تعبير القيمة السوقية وأى من التعبيرين يلزم ألا يختلط بتعبير القيمة العادلة والذي يرد بالمراجع المحاسبية والذي لا يستلزم العرض على قوى السوق كافة ومن ثم فكل قيمة سوقية هي قيمة عادلة وليس العكس بمعنى أن كل قيمة عادلة ليست بالضرورة قيمة سوقية .

٨ - تحليل أعلى وأفضل استخدام :

٨-١- تتميز العقارات بأن الأرض دائمة التواجد ومن ثم عادة تقام عليها العديد من التحسينات والتي تتغير بمرور الزمن ، وقد يكون المقام على قطعة أرض تحسينات لا تمثل الاستخدام الأمثل للأرض والذي يعرف بأنه استخدام مسموح به قانوناً ويمكن من الناحية العملية وذو جدوى اقتصادية ويحقق أعلى قيمة للعقار بين كل الاستخدامات المحتملة المحققة للشروط السابقة . ويقوم هذا التحليل على افتراضية أن الاستخدام الأمثل هو الذى تبنى عليه حسابات القيمة السوقية لأرض العقار سواء كانت فضاء أو كما لو كانت فضاء . وتتضمن الافتراضية ضرورة أن تكون التحسينات على الأرض مطابقة للاستخدام الأمثل للحصول على القيمة السوقية للعقار المطور وإلا كانت القيمة أقرب إلى القيمة عند الاستخدام أو قيمة الاستخدام الحالى والذي يعد استخدام مرحلى .

٨-٢- للحصول على قيمة الأرض الفضاء أو كما لو كانت فضاء يلزم تحديد أعلى وأفضل استخدام ، وفي حالة تعدد احتمالات أفضل استخدام يلزم قيام الخبير بمناقشة المالك في تحديد الاستخدام الأمثل .

٨-٣- تحدد القيمة السوقية للأرض من إجراء هذا التحليل ويجب مراعاة أن التحليل ليس فقط تحديد قيمة الأرض وإنما يلزم إجراء العمليات الحسابية المصاحبة لتحديد قيمة أعلى وأفضل استخدام للأرض .

٩- المنفعة :

٩-١- منفعة أى عقار هي عنصر رئيسى فى تحديد قيمته ، وتراعى جميع طرق التقييم المتعارف عليها تحديد الفائدة من استخدام العقار .

٩-٢- المنفعة مفهوم نسبى وليس مطلق ، فعلى سبيل المثال منفعة الأرض الزراعية تعتمد على كمية ما تنتجه من إنتاج زراعى وقيمة ذلك الإنتاج فى السوق والتي تعتمد على جودته .

٩-٣- فى الأراضى المطورة تعتمد قيمة الأرض على منفعتها والتي يعبر عنها كمية المباني المسموح بإقامتها على الأرض ونوعيتها والعائد الذى يعرضه المجتمع لوحدة البناء من نوعية هذه المباني (سكنى ، تجارى ، إدارى ، صناعى ... إلخ) والتي تتحدد وفقاً للقوانين المعمول بها والإمكانية العملية للاستخدام والعناصر الاقتصادية وأحيانا البيئية المحيطة والتي تتحكم فى حجم البناء على الأرض .

٩-٤- منفعة العقار قد تختلف فى حالة استخدامه كجزء من محافظة أو بصفة منفردة، ومثال ذلك عقارات سلسلة المطاعم أو سلسلة الفنادق ... إلخ والتي قد تكون قيمتها السوقية كجزء من محافظة مختلفة عن قيمتها منفردة ، وفى هذه الحالة يجب على المقيم الإشارة إلى اختلاف القيمة فى حالة المحافظة عن قيمتها منفردة .

٩-٥- أحيانا تختلف منفعة عقار ما لمشتري محدد عن عامة المشترين بالسوق ، وفي تلك الحالة قد يعرض هذا المشتري قيمة تخالف القيمة السوقية لشراء العقار وعادة أعلى منها . هذه القيمة لا تعتبر قيمة سوقية ويلزم مراعاة ذلك عند مقارنة السعر عند تطبيق طريقة البيوع المقارنة وتحليل أسعار البيوع السابقة ، ويجب الإشارة إليها عند تحديد القيمة لهذا العقار .

١٠- مفاهيم متخصصة :

١٠-١- العقارات المتخصصة هي عقارات نادراً ما تباع في السوق بصفة منفردة إلا كجزء من بيع المنشأة الاقتصادية المرتبطة بها وذلك لارتباطها بحرفة أو مهنة ما - ومثال على ذلك مباني المستشفيات أو المصانع - والتي تنفرد بتمييزها عن المنشآت العامة بسبب تصميمها أو أبعادها أو موقعها أو أى أسباب أخرى وحيثما لا تتوافر للمقيم بيانات بيع حقيقى فى السوق فقد يلجأ المقيم إلى طرق أخرى مثل التكلفة أو غيرها ، ولذا يجب فى هذه الحالات أن تبنى طرق الحساب على معلومات مستقاة من السوق العقارى ومعبرة عنه . ولذا كلما كان ممكنا لزم على الخبير حساب قيمة الأرض وتكاليف البناء والإهلاك وهامش ربح المالك من واقع بيانات السوق العقارى وعليه تفسير أسس التقييم التى اعتمد عليها فى حساب القيمة التى توصل لها .

١٠-٢- فى حالات التغيرات الاقتصادية أو الاجتماعية أو السياسية الحادة والتى لا يمكن خلالها تحديد القيمة السوقية وفقا لتعريفها فقد يواجه خبير التقييم صعوبة كبيرة فى عمله ، ومع ذلك فإنه استرشادا بتعريف القيمة السوقية وباستخدام بيانات السوق ومنطقه يمكن التوصل إلى نتائج تقييم جيدة ومفيدة لطالب التقييم .

١٠-٣- يجب أن يشمل تقرير التقييم - إضافة إلى المتطلبات الواردة بالمعيار رقم (٣) من هذه المعايير - الغرض من التقييم واستخدام التقرير ، كما يجب أن يرد بالتقرير فى حالة التقييم لإعداد القوائم المالية تصنيف الأصل موضع التقييم وفقا للمعايير المحاسبية المصرية .

١٠-٤- عمل الخبير ينقسم إلى جزئين هامين وهما أداء التقييم وإعداد التقرير .
وتعد كتابة التقرير وتحديد أسس التقييم وعرض النتائج عملا هاما ، ولذا لزم الوضوح فى تعريف التعبيرات الفنية لكل من المقيم وقارئ التقرير ، كما يلزم إلمام المقيم بطرق التقييم وخواص السوق العقارى الخاص بالعقار .

١١- أسس التقييم :

١١-١- مفهوم القيمة السوقية مرتبط بالتصور الجماعى وتصرفات المتعاملين فى السوق العقارى . وهو مفهوم يأخذ فى الاعتبار العوامل السياسية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية التى تؤثر على قيمة العقار . وحيث إن القيمة السوقية تبنى على حالة السوق وجب أن تكون بيانات طرق حسابها مستقاة من السوق . ولذا فالتقييم لحساب القيمة السوقية يعتمد فقط على تفاعل قوى السوق ولا يؤخذ بعين الاعتبار أى قوى أخرى من خارج السوق ، ولذا وجب فى حالة التقييم لحساب القيمة السوقية اتباع الآتى :

- (أ) إجراء تحليل أعلى وأفضل استخدام والذى يعد أحد أهم عناصر تحديد القيمة .
- (ب) استنباط البيانات المستخدمة فى الحساب من واقع سوق العقار موضع التقييم واستخدام طرق تعكس تفاعل أطراف السوق وتحركاتهم .
- (ج) استخدام طرق البيوع المقارنة (طريقة السوق) أو رسمة الدخل أو التكلفة بشرط أن تكون البيانات والأساليب المستخدمة مستقاة من واقع السوق .

١١-٢- إضافة إلى القيمة السوقية قد يطلب من المقيم إعداد تقييم على أسس اقتصادية لا تتوافق والقيمة السوقية مثل : القيمة العادلة ، القيمة الاستثمارية ، القيمة الخاصة ، القيمة التزاوجية إلخ .

ولذا فإنه فى حالة إعداد تقييم وفقا لأسس خلاف القيمة السوقية يجب ذكر الفروض التى يبنى عليها التقييم والتى عادة تكون مختصة بتلك الحالة تحديدا ، كما يلزم أن يذكر بالتقرير الأساس الذى تم الاعتماد عليه وأنه يخالف القيمة السوقية وسبب اختلافه عن أسس حساب القيمة السوقية .

ويلزم فى هذه الحالة استخدام طرق تحليل وبيانات عملية كافية للوصول إلى نتائج يمكن الاعتماد عليها فى أعمال التقييم .

١٢- طرق التقييم :

١٢-١- لحساب قيمة العقار وفقا لأسس التقييم يتم اتباع طرق التقييم المتعارف عليها . طريقة التقييم تشير إلى الخطوات الحسابية المستخدمة فى تقدير القيمة .

١٢-٢- الأصل فى التقييم هو استخدام طرق التقييم الثلاث المعروفة - البيع المقارن ، الرسملة ، التكلفة - ويمكن إسقاط إحدى الطرق أو اثنتين منها بشرط ألا تتغير نتيجة التقييم نتيجة لهذا الإسقاط وأن العميل مطلع على هذا الإسقاط . كما يجب ألا تتبع طريقة الرسملة وحدها لتحديد القيمة السوقية . وتعتمد طرق حساب القيمة السوقية على المبدأ الاقتصادى للتعويض وبيانات السوق العقارى . وينص المبدأ المشار إليه أن المشتري الحريص لن يدفع لشراء منتج أو خدمة أكثر من تكلفة الحصول على منتج أو خدمة مماثلة أو بديلة إضافة إلى تأثير فارق الزمن والمخاطرة والجهد المبذول للحصول عليها ، وأن أقل تكلفة لأفضل البدائل المتاحة - مماثل أو بديل - هى المحددة للقيمة السوقية لذلك المنتج أو الخدمة .

١٢-٣- طرق التقييم المعتمدة على بيانات السوق لحساب القيمة السوقية :

١٢-٣-١- طريقة البيوع المقارنة : طريقة مقارنة تعتمد على أسعار بيع عقارات مماثلة أو مشابهة (عقارات مقارنة) لتحديد القيمة للعقار المستهدف عن طريق عمل مقارنات بين مزايا وعيوب العقارات المباعة سابقا وتلك للعقار المستهدف وإجراء عملية تعديل أسعار البيع السابقة للحصول على الأسعار المكافئة لحالات بيع افتراضى للعقار المقارن .

وفى حال عدم توافر قواعد بيانات لحالات بيع حقيقى سابق يمكن استخدام أسعار المعروض بالسوق أو العروض المقدمة من المشترين مع مراعاة تعديل الأسعار عند التفاوض وأن بعض هذه العروض قد لا ينطبق عليها تعريف القيمة السوقية الخاص بجدية طرفى التعاقد .

١٢-٣-٢- طريقة رسملة الدخل : طريقة مقارنة تستخدم صافى التدفقات النقدية المتوقعة للعقار ويحسب بناء على رسملة هذه التدفقات القيمة السوقية للعقار . طرق الرسملة متعددة الدقة والتفصيل وتربط الدخل بنوع محدد من العقارات وذلك بتحويل الدخل المستقبلى إلى قيمة حالية . وتتعدد طرق الرسملة من مضاعف الدخل الإجمالى أو الفعال ، معامل الرسملة ، القيمة المتبقية ، إلى خصم التدفقات النقدية التى تعتمد على تحويل الدخل إلى قيمة باستخدام معدلات عائد (خصم) ، وبصفة عامة فمبدأ التعويض ينص على أن التدفقات النقدية التى تنتج أعلى فائدة ترتبط بنفس مستوى المخاطرة يقود إلى القيمة الأكثر توقعا .

١٢-٣-٣- طريقة التكلفة : وهى طريقة مقارنة تعتمد على البديل لشراء العقار المعروض أن المشتري يستطيع بناء مبنى جديد مطابق أو بديل يوفر نفس المنفعة مع الأخذ فى الاعتبار تأثير عمر المبنى الحالى ودرجة المخاطرة والجهد المبذول لعملية البناء . فى هذه الطريقة يتم التعبير عن تأثير العمر بخصم الإهلاك الطبيعى والتقاعد الوظيفى والتقاعد الخارجى من قيمة المبنى الافتراضى الجديد للحصول على القيمة السوقية ، أما المخاطرة والجهد فتتمثل فى هامش ربح المالك .

طرق التقييم السابقة سوف يتم تناولها بتفصيل أكثر فى المذكرات الاسترشادية الواردة فى البند رابعاً بهذه المعايير .

١٢-٤- عند أداء تقييم لحساب القيمة خلاف القيمة السوقية تستخدم نفس طرق التقييم السابقة مع استخدام بيانات قد تخالف البيانات السوقية ، فعلى سبيل المثال :
جهة ما قد تطبق طريقة التكلفة لمقارنة حساب تكلفة مشروع حديث بمبنى أخرى مقامة من قبل مع اعتبار حساب هامش الربح للجهة المالكة مخالف للقيمة المعتادة بالسوق . هذا التطبيق يخالف بيانات السوق فى تحديد هامش الربح وتكون القيمة الناتجة غير سوقية .

مالك أرض قد يدفع قيمة تخالف تلك المحسوبة وفقا لطريقة البيوع المقارنة - عادة أعلى - لأن الأرض المباعة تجاور أرض يملكها وضم القطعتين يضيف إلى قيمة الأرض التي يملكها ، والقيمة الناتجة تكون قيمة خاصة .

مستثمر قد يطبق معدل خصم خاص به - عادة يزيد عن عائد السوق - لحساب قيمة عقار يشتريه وتكون النتيجة مخالفة للقيمة السوقية ، وهي قيمة استثمارية .

١٢-٥- الحكمة من تعدد طرق التقييم هي إتاحة أكثر من فرصة للإمام باليات السوق في تحديد سعر العقار المعروض ، ويبقى أنه على المقيم اختيار النتيجة النهائية بناء على ثقته في دقة البيانات المستخدمة وتعبيرها عن حالة السوق وملاءمة كل طريقة للقيمة المحسوبة وملاءمة القيمة المحسوبة لطبيعة العقار ، ومن ثم تكون القيمة النهائية والتي تعبر عن القيمة السوقية واقعة بين قيم الطرق المختلفة وينسب يختارها المقيم وفقا للضوابط السابقة .

ثانياً - معايير التقييم

المعيار رقم (١)

التقييم لحساب القيمة السوقية

١- مقدمة :

- ١-١- الهدف من هذا المعيار هو تحديد تعريف موحد للقيمة السوقية للعقار وتفسير القواعد العامة المرتبطة بهذا التعريف وطرق وأساليب التقييم المستخدمة لحساب هذه القيمة .
- ١-٢- القيمة السوقية يمكن اعتبارها مقياس للمبلغ المدفوع فى عملية بيع افتراضى للعقار موضع التقييم فى تاريخ التقييم إذا كان العقار معروضا فى ظروف السوق الحر العادل وأن العملية تمت بين طرفين بإرادة حرة فيما بينهما وكلاهما على دراية بالسوق ويتصرف لمصلحته .
- ١-٣- تحسب القيمة السوقية بتطبيق طرق وأساليب التقييم التى تعكس حالة العقار وظروف السوق العقارى المعروض به العقار فى تاريخ التقييم ، وطرق التقييم المستخدمة هى : طريقة البيوع المقارنة وطريقة رسملة الدخل وطريقة التكلفة .
- ١-٤- بصفة عامة طرق التقييم إذا طبقت باستخدام بيانات تعكس حالة السوق والتطبيق السليم للعمليات الحسابية والمنطقية لأى طريقة ستقود إلى قيم متقاربة ومنطقية لحساب القيمة السوقية .
- ١-٥- تبنى طريقة البيوع المقارنة على بيانات مبيعات حديثة لعقارات مماثلة وأحيانا قد تعتمد على حالات معروضة مع مراعاة هامش التفاوض وجدية البائع .
- ١-٦- تعتمد طريقة الرسملة على بيانات التدفقات النقدية السوقية ومعدلات العائد السارية بالسوق العقارى .
- ١-٧- تعتمد طريقة التكلفة على التكاليف المباشرة وغير المباشرة لامتلاك عقار مستنسخ أو بديل المستنتجة من المقاولين بالسوق العقارى ومعدلات الإهلاك بأنواعه - الطبيعى والتقاعد الوظيفى والخارجى - المتفقة وظروف السوق العقارى فى تاريخ التقييم .

١-٨- تعتمد النتيجة النهائية لحساب هذه القيمة على توافق نوعية العقار مع طريقة الحساب ، وعلى الخبير إجراء عملية توفيق لنتائج الطرق الثلاثة للوصول إلى القيمة النهائية المعبرة عن رؤية السوق لقيمة العقار .

٢- نطاق المعيار:

٢-١- يطبق هذا المعيار عند حساب القيمة السوقية للعقار المستهدف وتعتمد على فرضية أن هناك بيع افتراضى للعقار بالسوق .

٢-٢- القيمة السوقية هي أساس التقييم فى حالات كثيرة منها الحالات التالية :
(أ) معاونة المشترين أو البائعين فى تحديد سعر شراء العقار أو فى تحديد السعر المطلوب أو حالات الاندماج أو الانفصال .

(ب) حالات استخدام العقار كضمانة لتمويل .

(ج) حالات نزع الملكية أو إعادة الاستخدام أو نزاعات التحكيم أو حساب مقابل التعويض لأضرار نشأت من الظواهر الطبيعية إلخ .

(د) دراسات الجدوى والقيمة الاستثمارية لمشروع ما ، تأثير إعادة تخطيط منطقة ما ، تحديد القيمة الدفترية لعرض أسهم ما ، تحديد القيمة الإيجارية ، تحديد مقابل حق الانتفاع إلخ .

٣- تعريظات:

٣-١- القيمة السوقية : هي المقابل النقدى الأكثر احتمالاً الناتج من عملية بيع افتراضى لعقار فى تاريخ التقييم بين بائع ومشتري جادين فى ظروف سوق حر وعادل وأن يكون سبق عرض العقار لفترة عرض مناسبة تحددها آليات السوق العقارى ، وأن الطرفين يتعاملان بإرادة حرة ، وأن يكون العرض للكافة بدون أى قيود ، وأن كلاً من الطرفين على دراية بالسوق ويتصرف وفق مصلحته الشخصية وبدون اضطرار من البائع أو اندفاع للمشتري .

٣-٢- ملكية عقار : ملكية عقار تشمل العقار ذاته وكل حقوق الملكية المرتبطة به .
 ٣-٣- المبلغ النقدي الأكثر احتمالا : هو المبلغ الافتراضى الذى يتم على أساسه تبادل الملكية وفقاً لإجماع أغلب أطراف السوق فى عملية بيع حر ، وهو ليس بالضرورة نتاج عملية بيع حقيقية وذلك بغض النظر عن تكلفة العقار أو الضرائب على العقار ولا يشتمل على أى محفزات خاصة لتسهيل التسويق والبيع مثل التقسيط أو التمويل المنخفض أو المدعوم أو الضرائب أو عمولة التسويق . هذا المبلغ يجب أن يكون نقداً لسهولة مقارنة حالات البيع ولفصله عن قيم أخرى مثل القيمة التبادلية أو الثمن الآجل إلخ .

٣-٤- تاريخ التقييم : هو التاريخ الذى تتحقق فيه القيمة المشار إليها ، وهو ما يعنى أن التقييم لحظى وفقاً لرؤية السوق العقارى فإذا تغيرت حالة السوق العقارى تتغير القيمة . تاريخ التقييم قد يكون إما سابقاً لتاريخ إجراء التقييم أو مساوياً له ، وفى حالة طلب العميل حساب القيمة فى وقت لاحق عن تاريخ إجراء التقييم ، مثل حساب القيمة عند اكتمال بناء العقار ، فالنتيجة المحسوبة لا تكون قيمة سوقية لانتفاء علم الخبير بحالة السوق بدقة مقبولة والنتائج فى هذه الحالة قد يعرف بالقيمة المأمولة وينطبق عليها المعيار رقم (٢) من هذه المواصفات .

٣-٥- بائع جاد : بائع افتراضى جاد ولكنه ليس مضطراً أو مندفعاً للبيع بأى ثمن وغير مستعد لبقاء العقار معروضاً لحين الحصول على سعر معين بغض النظر عن حالة السوق ، وهو بائع متحمس لبيع العقار وفقاً لأعلى سعر يسمح به السوق الحالى وبعد فترة تسويق مناسبة مهما كان هذا السعر . هذا التعريف لا يشمل أى ظروف خاصة بالبائع لأنه مبنى على بائع افتراضى للعقار .

٣-٦- مشتري جاد : مشتري افتراضى جاد ولكنه ليس مدفوعاً بدوافع شخصية تجعله يشتري بأى ثمن ، وهو مشتري مطلع على حالة السوق ويتصرف وفق حالة وتوقعات السوق الحالى وليس وفقاً لتوقعات تخيلية لحالة السوق لا يمكن إثباتها .

٣-٧- معاملة بين طرفين بإزادة حرة : هى معاملة بين طرفين افتراضيين لا علاقة بينهما - مثل الأب والابن أو الشركة والموظف لديها أو الرئيس والمرؤوس أو عملية تسوية عينية بين البنك والعميل - قد تؤثر على سعر تبادل الملكية بينهما ، فالقيمة السوقية تفترض طرفين لا علاقة بينهما وكل منهما يتصرف لصالحه الشخصى .

٣-٨- فترة عرض مناسبة : أن العقار كان معروضا للكافة فترة مناسبة لحالة السوق فى تاريخ التقييم بأكثر الطرق ملائمة لبيع ذلك العقار . هذه الفترة يجب أن تكون كافية لجذب انتباه عدد كافى من المشترين فترة العرض تسبق تاريخ التقييم وهى خلاف فترة التسويق التى تقع بعد تاريخ التقييم .

٣-٩- أطراف التعامل على دراية بالسوق وكل يتصرف لمصلحته : دراية الأطراف قد تكون شخصية أو من خلال معاونين لهم مثل السماسرة أو خبراء التقييم أو المهندسين ، والدراية تشمل التعرف على حالة العقار وأسعار العقارات المشابهة بالسوق العقارى ولا تشمل رؤى مستقبلية للسوق .

٣-١٠- بدون اضطرار من البائع : البيع ليس اضطرارى وهو ما يخرج البيع الجبرى من هذا التعريف .

٣-١١- بدون اندفاع للمشتري : أن دوافع الشراء لا تشمل الدوافع الشخصية لأن المشتري افتراضى .

٣-١٢- أعلى وأفضل استخدام : الاستخدام الأكثر احتمالا للأصل وهو ممكن التنفيذ ومسموح به قانونا وذو جدوى اقتصادية ويعطى أعلى قيمة للعقار بين جميع الاستخدامات الأخرى .

٣-١٣- السوق المفتوح : السوق هو المناخ الذى يتم فيه تبادل السلع بين المشترين والبائعين ، وصفة المفتوح تنصب على أن السلع معروضة للجميع .

٣-١٤- السوق العادل : هو سوق يخلو من أى قيود وتتصرف فيه كل الأطراف لصالحها .

٤- العلاقة بمعايير المحاسبة المصرية: (١)

٤-١- أن التقييم لأغراض إعداد القوائم المالية الذي يتم التركيز فيه على القيمة السوقية يجب أن يقرأ في إطار هذا المعيار .

٤-٢- يوفر التقييم لأغراض إعداد القوائم المالية إرشاداً إلى المقيمين والمحاسبين والجمهور وذلك فيما يتعلق بمعايير التقييم التي تؤثر على النواحي المحاسبية لدى إعداد القوائم المالية . وبالتالي فإن القيم العادلة للأصول العقارية سواء كانت ضمن الأصول الثابتة أو الاستثمارات العقارية أو المخزون أو الأصول العقارية التي تؤول للمؤسسات مقابل الديون عادة ماتكون هي القيمة السوقية .

٤-٣- هناك العديد من أمثلة المصطلحات المستخدمة فيما بين المقيمين والمحاسبين والتي قد تتفق فيما بينهم أو قد تختلف ، وحيث إن ذلك قد يؤدي إلى الخلط بين بعض المصطلحات لذا فمن المهم استخدام تلك المصطلحات للمقيمين أو للمحاسبين كل في سياق تطبيقاته .

٤-٤- عند تطبيق معايير المحاسبة المصرية لإعداد القوائم المالية يتم أحيانا استخدام مصطلح القيمة العادلة بديلا عن مصطلح القيمة السوقية على اعتبار أن مصطلح القيمة العادلة متوافق مع القيمة السوقية .

٤-٥- تحوى معايير المحاسبة المصرية افتراض ضمنى بين سطور تعريف القيمة العادلة مفاده أن المنشأة مستمرة دون النية أو الحاجة إلى التصفية أو خفض عملياتها بطريقة جوهرية أو القيام بمعاملات بشروط معاكسة ، وبالتالي فالقيمة العادلة ليست المبلغ الذى سوف تقوم المنشأة بالحصول عليه أو سداده فى معاملة إجبارية أو تصفية أو بيع جبرى وهى فى ذلك تتفق والقيمة السوقية .

(١) تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ٢٤٣ لسنة ٢٠٠٦ .

٥- نص المعيار:

٥-١- لأداء تقييم متوافق مع هذا المعيار يلزم على الخبير اتباع كل ما جاء بميثاق شرف المهنة فيما يخص قواعد الأخلاق والكفاءة والإفصاح وإعداد التقرير .

٥-٢- عند حساب القيمة السوقية للعقار يلزم قيام خبير التقييم باتباع الآتى :

٥-٢-١- إعداد التقييم والتقرير بطريقة تخلو من أى معلومات قد تضلل القارئ .

٥-٢-٢- التأكد من أن القيمة السوقية تم التوصل إليها باستخدام بيانات منتقاة من واقع السوق العقارى .

٥-٢-٣- التأكد من أن القيمة السوقية تم التوصل إليها باستخدام طرق وأساليب تقييم سليمة .

٥-٢-٤- أن التقرير يحوى المعلومات والبيانات الكافية والتي تجعل قارئ ومستخدم التقرير ملماً إماماً كافياً بتفاصيل حساب القيمة وكيفية التوصل إليها والمنطق والتحليل والنتائج النهائية التي تم التوصل إليها .

٥-٢-٥- توافق التقرير مع متطلبات إعداد التقرير - معيار رقم (٣) من هذه المعايير - والتي تتضمن :

(أ) تعريف القيمة المطلوبة (القيمة السوقية) وتحديد الغرض من التقييم .

(ب) تحديد تاريخ التقييم - تاريخ تحقق القيمة - وتاريخ المعاينة وتاريخ إصدار التقرير .

(ج) تقديم تحديد ووصف دقيق للعقار موضع التقييم وحقوق الملكية .

(د) وصف مجال العمل ودرجة فحص العقار .

(هـ) تقديم وصف كامل للاشتراطات ومحددات التقرير والتي تؤثر فى القيمة الواردة .

(و) تقديم شرح كامل ودقيق لطرق التقييم المستخدمة وأسباب استخدامها والمنطق خلف استنتاجات الخبير وكيفية التوصل للنتيجة النهائية .

(ز) إدراج شهادة للخبير يشهد بها بموضوعية وحيادية التقييم وعدم اعتماد الأتعاب على القيمة التى تم التوصل إليها وتطبيق هذه المواصفات ومتطلبات الإفصاح الأخرى .

٦- إيضاحات :

٦-١- مفهوم القيمة السوقية لا يعتمد على حالة بيع حقيقى يقع فى تاريخ التقييم ولكنه هو تقدير للسعر الذى يجب أن يتحقق لحالة بيع فى تاريخ التقييم بشروط التعريف السابق . القيمة السوقية تمثل السعر الذى يرتضيه بائع ومشتري فى تاريخ التقييم وكل منهما سبق له دراسة حالة السوق العقارى وملم بمستوى الأسعار والبدائل المطروحة ومتوافر لديه الوقت الكافى لتبادل عروض الشراء والرد عليها وإنهاء إجراءات صفقة البيع .

٦-٢- مفهوم القيمة السوقية يفترض التفاوض بين البائع والمشتري فى سوق مفتوح منافس أقرب إلى السوق العادل ويتوافر به عدد كبير أو أحيانا عدد محدود من المشاركين وغير مقيد .

٦-٣- القيمة السوقية تعتمد على بيانات وأسعار بيع العقارات المقارنة . عملية التقييم تقتضى إجراء بحث وتحليل لبيانات وأسعار بيع العقارات المقارنة لإجراء عملية المقارنة وللوصول إلى استنتاجات سليمة للسعر النموذجى مدعومة ببيانات السوق . على خبير التقييم دراسة البيانات التى تعرض عليه والبيانات المتاحة واتجاهات السوق والبيوع المقارنة . وحيثما لم تتوافر بيانات كافية وجب على الخبير الإفصاح عن أن القيمة التى تم التوصل إليها هى نتيجة تقديره وبناء على خبرته الشخصية كما لزم عليه الإفصاح عن تأثير غياب هذه البيانات على القيمة المحسوبة . كل أعمال التقييم تتطلب حكم الخبير ويلزم على الخبير الإفصاح عما إذا كانت القيمة السوقية التى تم التوصل إليها تعتمد على بيانات السوق أو على تقدير الخبير بدرجة أكبر نتيجة عدم توافر بيانات السوق المقارنة .

٦-٤- نتيجة طبيعة السوق العقارى المتغيرة يلزم على خبير التقييم مراعاة تغير البيانات المقارنة بمرور الوقت وأن البيانات المتاحة تمثل السوق فى تاريخ التقييم وتتفق وتعريف القيمة السوقية .

٦-٥- فى حالات الأسواق المتغيرة اقتصادياً أو اجتماعياً قد تنتج حالات بيع لا تعكس الحالة الحقيقية للسوق فى تاريخ التقييم ، فى هذه الحالة يجب على خبير التقييم الاعتماد على نتائج هذه الحالات بدرجة أقل .

٦-٦- تعريف القيمة السوقية يعتمد على بيع افتراضى للعقار بالسوق الحر الأقرب لظروف السوق العادل بعد فترة عرض وبطريقة عرض مناسبة ، هذه الفترة تسبق تاريخ التقييم نتيجة لخصوصية الأصول الثابتة تكون أسواق بيعها عادة أقل تنظيمًا مقارنة بأسواق الأصول المالية - الأسهم والسندات - فهى أقل تكراراً فى عدد مرات البيع وفى أسواق أقل تنظيمًا وكفاءة وإذا كانت هذه الأصول أقل سيولة للأسباب السابقة اقتضى تعريف القيمة السوقية العرض لفترة زمنية مناسبة للتسويق واستكمال صفقة البيع . ومن هنا كانت نتائج البيع الجبرى أو البيع الاضطرارى أو المرتبط بفترة عرض محددة قصيرة - المزادات - لا يتطابق مع شروط التعريف السابق للقيمة السوقية .

٦-٧- العقارات التجارية داخل المحافظ العقارية قد تختلف قيمتها داخل المحفظة عن قيمتها السوقية منفردة .

٦-٨- يلزم أن تتضمن كل تقارير التقييم الإشارة إلى الغرض من التقييم ، وفى حالة التقييم لإعداد القوائم المالية يلزم على الخبير تحديد نوعية الأصل وفقاً للمعايير المحاسبية المصرية .

٧- قواعد الإفصاح :

٧-١- تقارير التقييم يجب ألا تؤدى إلى نتائج مضللة .

٧-٢- يجب أن يتضمن التقرير تعريف للقيمة السوقية .

- ٧-٣- يجب أن يتضمن التقرير الاستخدامات الحالية لل عقار .
- ٧-٤- يجب أن يحتوى التقرير تحديد لأعلى وأفضل استخدام للعقار .
- ٧-٥- يجب تحديد تاريخ التقييم (تاريخ تحقق القيمة المحددة) وتاريخ المعاينة وتاريخ إصدار التقرير .
- ٧-٦- يجب تحديد الغرض من التقييم وأى إضافات يراها الخبير لازمة للوصول إلى تفسير سليم لرأى الخبير .
- ٧-٧- الخبير مسئول عن تحديد نوعية أى قيم أخرى خلاف القيمة السوقية قد يضطر إلى استخدامها فى التقرير .
- ٧-٨- فى حال التقارير الداخلية يلزم على القائم بأعمال التقييم أن يذكر علاقته بالعميل فى التقرير ونوعية تلك العلاقة .
- ٨- قاعدة التوافق :**
- التوافق مع هذا المعيار يقتضى الالتزام بما جاء بالمعيار رقم (٣) من المعايير المصرية للتقييم العقارى والخاصة بإعداد التقرير .

المعيار رقم (٢)

حساب قيمة خلاف القيمة السوقية

١- مقدمة:

على الرغم من أن أغلب أعمال التقييم تتم وفقاً لأسس حساب القيمة السوقية إلا أنه فى بعض الأحيان قد يضطر خبير التقييم إلى إجراء أعمال تقييم على أسس لا تتفق وأسس تعريف القيمة السوقية ، وفى هذه الحالات يتم التقييم وفقاً لمتطلبات هذا المعيار . وفى تلك الحالات يلزم إمام كل من الخبير ومستخدم التقرير بأسس حساب القيمة خلاف القيمة السوقية وتأثير ذلك على نتيجة التقييم .

٢- نطاق المعيار:

٢-١- يغطى هذا المعيار حساب القيم خلاف القيمة السوقية والتي قد يكلف الخبير بحسابها وفقاً لطبيعة المهمة الموكلة إليه ، وتشترك جميع هذه القيم فى أنها تخالف تعريف القيمة السوقية فى بعض أو أحد شروطها ، ويغطى هذا المعيار الحد الأدنى للمعلومات الواجب توافرها عند استخدام أحد القيم التى يغطيها مجال العمل .

٢-٢- القيم التى سيتضمنها هذا المعيار هى :

القيمة العادلة .

قيمة الاستخدام الحالى .

القيمة الاستثمارية .

القيمة المستدامة .

القيمة التأمينية .

التقدير الكمى .

قيمة التصفية .

قيمة الأنقاض .

القيمة المتبقية .

القيمة التزاوجية .

القيمة الخاصة .

السعر الأساسى للمزاد .

قيمة السداد العينى .

قيمة حق الانتفاع .

٢-٣- على الخبير تحديد الغرض من التقييم قبل استخدام أى من القيم المشار إليها

والتي تختلف عن القيمة السوقية .

٢-٤- تطبيق "التقييم لخدمة أعداد القوائم المالية " يجب أن يقرأ فى إطار هذا

المعيار - استخدام أسس تقييم خلاف القيمة السوقية قد يحدث نتيجة ضرورة قانونية

أو موضوعية أو تنفيذاً لتعليمات المالك لا تتوافر شروط تطبيق القيمة السوقية ، وفى

جميع الحالات السابقة النتيجة النهائية تختلف عن القيمة السوقية .

٣- تعريظات :

٣-١- أسس التقييم : هى نص الفروض الرئيسية المستخدمة فى عملية التقييم

لغرض محدد .

٣-٢- القيمة العادلة : هى المقابل المالى لتبادل أصل بين طرفين محددين على دراية

بحالة السوق وكل منهما راغب فى إجراء التبادل ويتصرف كلاهما بإرادة حرة .

٣-٣- قيمة الاستخدام الحالى : قيمة استخدام العقار وقت التقييم وهى عادة قيمة

مرحلية يكون المبنى خلالها لا يتفق وأعلى وأفضل استخدام للأرض .

٣-٤- القيمة الاستثمارية : هى المقابل المالى للأصل من وجهة نظر مستثمر - أو

مجموعة مستثمرين - محدد وذلك لاستثمار محدد أو أهداف استثمارية محددة . هذا

التعريف يربط قيمة الأصل بأهداف محدد لمستثمر - أو مجموعة مستثمرين - محدد ،

والمعتاد أن تكون هذه القيمة أكبر من القيمة السوقية .

٣-٥- القيمة المستدامة : هي صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية للعقار .

٣-٦- القيمة التأمينية : المقابل المالى لإعادة الأصل لحالته - وقت شراء التأمين - ولا تشمل على ثمن الأرض والأساسات فى حالة الأصول العقارية .

٣-٧- التقدير الكمي : التقدير الإحصائى للمقابل المادى لتبادل أصل عقارى فى عملية تقييم مجمعة ، يعتمد هذا التقدير على نماذج رقمية للقيمة السوقية للعقارات المشابهة .

٣-٨- قيمة التصفية : المقابل المالى لتصفية أصول أعمال ، ويتم بفرض تصفية العمل نفسه وبيع الأصول منفردة .

٣-٩- قيمة الأنقاض : المقابل المالى لبيع المخلفات المتبقية من أصل عقارى - خلاف الأرض - بعد هدمه ويفترض قيمة للمخلفات إعادة التدوير .

٣-١٠- القيمة المتبقية : قيمة العقار عند انتهاء فترة الاستثمار سواء بالبيع فى حالة فترات الاستثمار المحددة أو الهدم عند انتهاء العمر الاقتصادى للمبنى .

٣-١١- القيمة التزاوجية : قيمة إضافية تنتج من تجميع أصلين أو أكثر وحيث يكون قيمة الأصول مجمعة أكبر من مجموع قيمة الأصول منفردة .

٣-١٢- المشتري الخاص : هو مشتري محدد لأصل ما حيث يمثل الأصل للمشتري قيمة أعلى من القيمة السوقية عند تملك المشتري لهذا الأصل وذلك خلافاً للمشتري العام بالسوق .

٣-١٣- القيمة الخاصة : المقابل المالى الذى يعرضه المشتري الخاص - وهو عادة أعلى من القيمة السوقية - والذى يعكس القيمة الخاصة لهذا المشتري الخاص .

٣-١٤- القيمة (السعر الأساسى) للمزاد : الحد الأدنى للمقابل المادى لترسية مزاد علنى لبيع أصل عقارى .

٣-١٥- قيمة السداد العيني : المقابل المادى لتبادل أصل بين مالك وممول فى حالة فشل الأول فى سداد مديونيته للثانى . ويلزم عند تحديد هذه القيمة توقع نسبة مصروفات لإعادة الأصل لحالة قابلة لإعادة البيع للغير والوقت إعادة تأهيل الأصل ومصروفات إعادة البيع . ولذا فهو عادة أقل من القيمة السوقية .

٣-١٦- قيمة مقابل حق الانتفاع : القيمة الحالية للمقابل المادى الذى يسدده المنتفع لشراء حق الانتفاع بأصل عقارى ، وتتحدد قيمته وفقاً لشروط التعاقد وطريقة السداد ومدة حق الانتفاع وسعر العائد على رأس المال ومعدل التضخم ، وفى حالة السداد مرة واحدة عند بداية التعاقد يكون أقل من القيمة السوقية ، ويلزم الإشارة إلى أن القانون المدنى المصرى المادة ١/٩٩١ ينص على أن حق الانتفاع غير محدد الأجل ينتهى بوقاة المنتفع .

٤- العلاقة بمعايير المحاسبة المصرية: (١)

٤-١- لأداء تقييم متوافق مع هذا المعيار يلزم على الخبير اتباع كل ما جاء بميثاق شرف المهنة فيما يخص قواعد الأخلاق والكفاءة والإفصاح وإعداد التقرير .

٤-٢- فى معظم الأحوال تتطلب معايير المحاسبة المصرية تحديد القيمة العادلة والتى تتفق وحساب القيمة السوقية للأصل .

٤-٣- فى بعض الحالات وعلى الرغم مما سبق فقد يكون التقييم على أساس قيمة بخلاف القيمة السوقية مطلوباً طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وهذا يتضمن :

٤-٣-١- القيمة العادلة للأصول العقارية المدرجة ضمن الأصول الثابتة عند استخدام نموذج إعادة التقييم وعندما تسمح القوانين واللوائح بذلك .

(١) تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ٢٤٣ لسنة ٢٠٠٦ .

٤-٣-٢- القيمة العادلة للاستثمارات العقارية عند استخدام نموذج إعادة التقييم .
٤-٣-٣- القيمة الاستخدمية طبقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (٣١) " اضمحلال
قيمة الأصول" للأصول العقارية المدرجة ضمن الأصول الثابتة أو الاستثمارات العقارية عند
قياسها بالتكلفة ولأغراض حساب خسائر الاضمحلال فى قيمتهما عندما توجد مؤشرات
عن هذا الاضمحلال .

٤-٣-٤- فى بعض الحالات تقدير القيمة التخريدية للأصل لأغراض حساب الإهلاك
طبقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (١٠) " الأصول الثابتة وإهلاكاتها" .
على أنه فى كل الأحوال فإن القيمة تخص فقط منشأة بذاتها . وفى هذا الإطار فإن
مواصفة التقييم رقم (٢) يناقش هذه الأمور وتفاصيل أكبر .

٤-٤- عرفت معايير المحاسبة المصرية خسارة الاضمحلال فى القيمة بأنها المبلغ الذى
تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الاستردادية له المتمثلة فى قيمته العادلة
ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر .

٤-٥- عرفت معايير المحاسبة المصرية القيمة الاستخدامية بأنها القيمة الحالية
للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها من الأصل فى حين أن القيمة العادلة ناقصاً
تكاليف البيع هى المبلغ الذى يمكن الحصول عليه من بيع أصل ما أو وحدات مولدة للنقد
مخصوصاً منه تكاليف البيع فى عملية بين أطراف لديهم الرغبة فى التبادل وعلى بينة من
الحقائق ويتعاملان بإرادة حرة .

٥- نص المعيار :

٥-١- لأداء تقييم متوافق مع هذا المعيار يلزم على الخبير اتباع كل ما جاء بميثاق
شرف المهنة فيما يخص قواعد الأخلاق والكفاءة والإفصاح وإعداد التقرير .
٥-٢- لأداء تقييم لقيمة خلاف القيمة السوقية يلتزم الخبير بالآتى :
٥-٢-١- إعداد وتقديم العمل بطريقة واضحة ولا تقبل اللبس .

- ٥-٢-٢- أن يكون التقييم مبنى على بيانات ومعلومات مناسبة لأعمال التقييم .
- ٥-٢-٣- التأكد من أن القيمة التي تم التوصل إليها والمعايير المحيطة بها توافق الغرض من التقييم .
- ٥-٢-٤- التأكد من اتباع طرق وأساليب التحليل المناسبة للتوصل إلى القيمة المطلوبة .
- ٥-٢-٥- التأكد من أن التقييم تم بناء على توافر معلومات كافية لدعم طرق التحليل والنتائج .
- ٥-٢-٦- توفير معلومات كافية للتأكد من أن قارئ التقرير يتفهم البيانات ومنطقية العمليات الحسابية ، وأنه سيتوصل إلى نفس النتائج والتحليلات التي توصل إليها معد التقرير .
- ٥-٢-٧- أن التقرير يتوافق مع متطلبات المواصفات المصرية لإعداد التقرير

(معياري رقم (٣)) ولذا يلتزم الخبير بما يلي :

- (أ) تحديد أسس التقييم (ذكر نوع القيمة المحسوبة وأنها تخالف القيمة السوقية) وذكر الغرض والاستخدام من التقرير وتاريخ تحقق القيمة وتاريخ المعاينة وتاريخ إصدار التقرير .
- (ب) تحديد ووصف الأصل بوضوح وتحديد حقوق الملكية التي تم الاعتماد عليها في التقييم ، ووصف مجال العمل المستخدم عند إعداد التقييم .
- (ج) ذكر كل الفروض والمحددات التي اعتمد عليها التقييم .
- (د) ذكر الفروض التي تختلف عن أو تضاف إلى الفروض المستخدمة في تحديد القيمة السوقية والتي تخص القيمة المحسوبة .
- (هـ) تقديم شرح كامل للطرق والأساليب المتبعة لإعداد التقييم والمنطق المستخدم في دعم البيانات والأساليب والآراء والاستنتاجات الموجودة بالتقرير .

(و) إرفاق فقرة تتضمن التوافق مع المعايير المصرية لأعمال التقييم وذكر أى اختلاف عما تتطلبه هذه المعايير وأسباب ذلك .

(ز) حيث لا يعتبر البيع بالمزاد الجبرى أحد حالات أسس التقييم ، فإنه فى حالات التنفيذ على العقار يلزم أن يتبع الخبير ماورد باللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى حول ما يخص التنفيذ على العقار من توصيات .

(ح) يلتزم الخبير بالتأكد على أن القيم الواردة فى التقرير لايمكن تفسيرها على أنها قيم سوقية حسب التعريف الوارد فى المواصفات وأن القيمة الواردة فى التقرير هى قيمة خلاف القيمة السوقية .

٦- إيضاحات :

٦-١- أسس التقييم تصف الفروض التى يبنى عليها التقييم ، وهذه الأسس قد تختلف باختلاف القيمة المحسوبة ، هذه الأسس ليست طرق ولا أسلوب للتقييم كما أنها ليست وصف للأصل موضع التقييم القيمة السوقية هى أكثر الأسس المستخدمة فى أعمال التقييم . هذا المعيار يقدم ويناقش أعمال التقييم لأسس خلاف القيمة السوقية . الأسس موضع الأعمال فى هذه المواصفة يمكن تقسيمها إلى مجموع كالتالى :

٦-١-١- المجموعة الأولى : تعكس هذه المجموعة الفائدة التى يتمتع بها المالك وترتبط به ، والمثال على ذلك القيمة الاستثمارية .

٦-١-٢- المجموعة الثانية : هذه المجموعة تمثل القيمة المقبولة لتبادل الأصل بين طرفين محددين قد يوجد بينهما علاقة سابقة وكل منهما يعمل لصالحه ولا تأثير لأى منهما على الآخر فإن الأصل لا يلزم أن يكون معروضاً للبيع للسوق العام والسعر قد يعكس المميزات التى قد يتمتع بها أى من الطرفين مقارنة بأطراف السوق العام ، وهذه المجموعة تشمل القيمة العادلة والقيمة الخاصة والقيمة الإضافية .

٦-١-٣- المجموعة الثالثة : هذه المجموعة تشير إلى قيمة محددة بعقد أو قانون .

٦-٢- القيمة العادلة تختلف عن القيمة السوقية - لأغراض خلاف المحاسبية - فى كونها المقابل المالى العادل بين طرفين محددين آخذين فى الاعتبار المميزات أو العيوب التى قد تلحق بأى طرف نتيجة تبادل الأصل .

٦-٣- على الرغم من أن القيمة العادلة قد تتساوى مع القيمة السوقية أحياناً إلا أن هناك حالات قد يضطر الخبير لأخذ اعتبارات تختلف عن تلك المستخدمة عند حساب القيمة السوقية .

٦-٤- القيمة الخاصة قد تنشأ إذا تمتع الأصل بعناصر قد تجعله أكثر جاذبية لمشتري محدد أو مجموعة مشتريين محددين مقارنة بالسوق العام فى حالة القيمة السوقية ، هذه العناصر قد تكون طبيعية أو جغرافية أو مرتبطة بحقوق الملكية . القيمة السوقية تقتضى إهمال أى من عناصر القيمة الخاصة لأن تعريفها يهمل وجود مشتري محدد .

٦-٥- بعض حالات العقار تمثل نوع من الحالات الخاصة ولا يجوز اعتبارها ضمن أسس التقييم ، مثال على ذلك قيمة الأنقاض والقيمة المستدامة وقيمة التصفية والسعر الأساسى للمزاد .

قيمة الأنقاض : هذه الحالة تصف الأصل حين يصل إلى نهاية عمره الاقتصادى المفيد . هذا التعريف يمثل القيمة الاقتصادية لمخلفات العقار - خلاف الأرض - التى قد تستخدم فى إعادة التدوير .

قيمة التصفية والقيمة المستدامة تنطبق على تقييم أصول الأعمال . البيع الجبرى يمثل حالة بيع اضطرارى خلال فترة محددة وقد لا يشمل فترة تسويق مناسبة ، وعليه فنتيجة البيع قد تخالف القيمة السوقية . نتاج البيع فى هذه الحالات مرتبط بالضغط على البائع وفترة التسويق المتاحة نتيجة البيع فى هذه الحالة لا يمكن توقعها بطريقة منطقية لاعتمادها على الموقف المعرض له البائع ولذا فهذه الحالة لا تعتبر من أسس تحديد القيمة .

٦-٦- المجموعة الثالثة من القيم خلاف القيمة السوقية تمثل حالات التخصيص والضرائب العقارية . هذه المجموعة تتحدد باعتبارات عادة خلاف القيمة السوقية وترتبط بقرارات حكومية .

٦-٧- جميع القيم السابقة تعتمد على فروض خاصة بها يلزم على خبير التقييم إدراجها بطريقة واضحة بالتقرير .

٧ - قواعد الإفصاح :

٧-١- يلزم على الخبير توضيح الغرض من التقييم ومدى قابلية القيمة الواردة للاستخدام ومحددات القيمة الواردة بالتقييم .

٧-٢- لا يجوز للخبير استخدام قائمة المحددات أو الفروض لاستخدام أى استثناءات غير ملائمة من هذه المواصفات .

٧-٣- لا يجوز للخبير استخدام فروض غير مناسبة - فى ضوء الحقائق المعمول بها وقت التقييم - ويجب ذكر الفروض المستخدمة بالتقرير .

٧-٤- يجب أن يحوى التقرير فقرة موقعة من الخبير حول شهادة الخبير وموضوعيته وعدم وجود تعارض مصالح ... إلخ .

٧-٥- يلتزم القائم بأعمال التقييم بالإفصاح فى نص منفصل عن أى علاقة تربطه بالأطراف طالبة التقييم .

٨ - قاعدة التوافق :

التوافق مع هذا المعيار يقتضى الالتزام بما جاء بالمعيار رقم (٣) من المعايير المصرية للتقييم العقارى والخاصة بإعداد التقرير .

المعيار رقم (٣)

إعداد تقرير التقييم

١ - مقدمة :

الهدف من هذا المعيار هو تحديد قواعد إعداد تقرير التقييم ووصف محتوياته .

٢ - نطاق المعيار :

٢-١- يختص هذا المعيار بالقواعد الخاصة بإعداد تقرير التقييم أياً كان نوعية القيمة المطلوبة (سوقية أو خلافه) .

٢-٢- اتباع هذا المعيار إجبارى على كل من يمارس أعمال التقييم .

٢-٣- بعض متطلبات حساب القيم غير السوقية قد تتطلب معايير خاصة للإفصاح ولذا لزم أن يقرأ هذا المعيار مع المعيار رقم (٢) من هذه المعايير ، كما يلزم أن يقرأ مع المعيار رقم (١) من هذه المعايير .

٣ - تعريظات :

٣-١- تقرير التقييم : تقرير يقدم النتيجة النهائية للقيمة المطلوبة وطرق وأساليب التقييم المستخدمة للحصول عليها .

يجب أن يحوى تقرير التقييم على الآتى :

٣-١-١- تعريف الأصل موضع التقييم.

٣-١-٢- تحديد حقوق الملكية (من المستندات المقدمة من المالك) .

٣-١-٣- تحديد الغرض من التقييم .

٣-١-٤- تعريف أساس حساب القيمة .

٣-١-٥- تحديد تاريخ المعاينة وتاريخ التقييم .

٣-١-٦- تحديد مجال العمل ووصف المعاينة .

٣-١-٧- تحديد محددات التقييم.

- ٣-١-٨- تقديم شهادة الخبير .
- ٣-٢- شهادة خبير التقييم : أحد محتويات تقرير التقييم يشهد فيها خبير التقييم على الآتى :
- ٣-٢-١- أن التقييم تم أدائه والتقرير تم إعداده وفقاً لمسئولية الرجل الحريص .
- ٣-٢-٢- أن التحليل والنتائج لا يحدها سوى المحددات الواردة بالتقرير .
- ٣-٢-٣- أن الخبير لا يوجد لديه أى اهتمام بالعقار أو يورد خلاف ذلك .
- ٣-٢-٤- أن أعاب الخبير لا تعتمد على نتيجة التقييم أو التقرير .
- ٣-٢-٥- أن الخبير لم يطلب منه تحقيق نتيجة معينة وليس له أى علاقة بالأطراف المعنية بالعقار .
- ٣-٢-٦- أن التقييم تم متوافقاً مع المعايير وميثاق الشرف .
- ٣-٢-٧- أن الخبير لديه المؤهلات العلمية المطلوبة لأداء التقييم .
- ٣-٢-٨- أن الخبير لديه الخبرة فى منطقة ونوعية العقار موضع التقييم الكافية لأداء العمل بالكفاءة المطلوبة .
- ٣-٢-٩- أن الخبير قد قام شخصياً بمعاينة العقار ودرجة المعاينة أو يذكر سبب خلاف ذلك .
- ٣-٢-١٠- عدم تواجد أشخاص - خلاف من ورد ذكرهم بالتقرير - لهم علاقة بأى جزء هام من التقييم أو التقرير .
- ٣-٣- تقرير تقييم شفهي : قيام الخبير بتحديد قيمة أو اتجاه قيمة شفهيّاً بدون كتابة .
- ٣-٤- تقرير تقييم مكتوب : أصل تقرير مقدم من الخبير كتابة وقد يكون سردياً أو على هيئة جدول ، كما قد يكون ملخصاً أو مفصلاً .
- ٣-٥- تقرير تقييم إلكترونى : أصل تقرير مكتوب ومرسل عبر الإنترنت بأى من لغات الكتابة الإلكترونية .

٤ - العلاقة بمعايير المحاسبة المصرية^(١) :

٤-١- عند اتباع هذا المعيار فمن المتوقع أن تقرير التقييم يستوفى أو يزيد فى محتوياته عن ما تتطلبه معايير المحاسبة المصرية من معلومات بغرض الإثبات والإفصاح .

٤-٢- تطبيق "التقييم لخدمة إعداد التقارير المالية" يجب أن يقرأ فى إطار هذا المعيار .

٤-٣- تتطلب معايير المحاسبة المصرية عند إثبات معاملات أو أرصدة معتمدة على تقارير المقيمين أو الخبراء أن تتضمن هذه التقارير بيانات ومعلومات هامة يتم استخدامها فى إثبات المعاملات والأرصدة أو الإفصاحات المطلوبة بموجب معايير المحاسبة المصرية ومن أهمها :

٤-٣-١- مصدر/ مصادر المعلومات المستخدمة .

٤-٣-٢- الافتراضات والأساليب المستخدمة ومدى تماشيها مع الفترات السابقة إن وجدت .

٤-٣-٣- نتائج عمل الخبير فى ضوء المعرفة الكلية للخبير بالنشاط .

٤-٣-٤- الطرق والافتراضات الهامة المطبقة فى تحديد القيمة ، على أن يتم ذكر ما إذا كان ذلك التحديد مدعماً بدليل سوقى أو يعتمد بشكل أكبر على عوامل أخرى (يجب الإفصاح عنها) وذلك نتيجة لتنوع العقار والبيانات السوقية المقارنة .

٤-٣-٥- حدود التقديرات التى من المحتمل بصورة كبيرة أن تكون القيمة ضمنها إن أمكن ذلك .

٤-٣-٦- تاريخ التقييم .

٤-٣-٧- الأساس الذى تم الاعتماد عليه لتحديد القيمة ، سواء كان هو الاعتماد على الأسعار الموجودة بالسوق من خلال معاملات حديثة مستقلة وعادلة تحدث بالسوق وفقاً لإرادة حرة ، أو تم تقديرها بناء على أساليب تقييم أخرى .

(١) تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ٢٤٣ لسنة ٢٠٠٦ .

٤-٣-٨- معدلات الخصم المستخدمة فى التقييم ومعدلات العائد المستخدمة .

٤-٣-٩- فى هذا المعيار يلزم توضيح أن الاستثمارات العقارية : (وفقاً لما جاء

بمعايير المحاسبة المصرية) هى عقارات (أراضٍ أو مبانٍ - أو جزء من مبنى - أو كلاهما)

محتفظ بها من المالك لتحقيق إيجار (الإيجار التشغيلى) أو ارتفاع فى قيمتها أو كليهما

وكذا الأرض المحتفظ بها لغرض مستقبلى غير محدد فى الوقت الحاضر وهذا كله ليس

بغرض الاستخدام فى الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو الأغراض الإدارية أو البيع

ضمن النشاط المعتاد للمنشأة .

٥ - نص المعيار:

٥-١- لأداء تقييم متوافق مع هذه المعايير يلزم على الخبير اتباع كل ما جاء بميثاق

شرف المهنة فيما يخص قواعد الأخلاق والكفاءة والإفصاح وإعداد التقرير .

٥-٢- يجب أن يحتوى تقرير التقييم على الآتى :

٥-٢-١- النتائج النهائية بطريقة واضحة وغير مضللة .

٥-٢-٢- تحديد الأصل موضع التقييم تحديداً لا يقبل اللبس .

٥-٢-٣- تحديد العميل والغرض من التقييم .

٥-٢-٤- تحديد التواريخ المرتبطة بعملية التقييم :

(أ) تاريخ التقييم (تاريخ تحقق القيمة) .

(ب) تاريخ المعاينة .

(جـ) تاريخ صدور التقرير .

٥-٢-٥- تحديد وتعريف أسس التقييم : القيمة السوقية أو القيمة خلاف السوقية .

٥-٢-٦- تعريف ووصف :

(أ) حقوق الملكية (من المستندات المقدمة من المالك) .

(ب) نوع الملكية خلاف الملكية الخالصة .

(ج) مجال العمل والمعاينة .

(د) الخواص الطبيعية للعقار .

(هـ) منطقة العقار .

٥-٢-٧- تحديد كل الفروض والمحددات التي اعتمد عليها التقييم .

٥-٢-٨- وصف أى فروض خاصة أو غير معتادة واحتمالات تحقق كل فرض على حدة .

٥-٢-٩- وصف البيانات والمعلومات المستخدمة فى حساب القيمة وبيان مصدرها .

٥-٢-١٠- وصف دراسة تحليل السوق المستخدمة وطرق وأساليب التقييم والمنطق

فى تحليل واعتماد النتائج والنتيجة النهائية .

٥-٢-١١- فى حالات التنفيذ على العقار يلزم اتباع ما جاء باللائحة التنفيذية

لقانون التمويل العقارى حول هذه الحالة .

٥-٢-١٢- إرفاق فقرة تمنع استخدام أو نشر أو الإشارة إلى التقرير أو القيمة

النهائية أو اسم الخبير أو مؤهلاته دون موافقة مكتوبة مسبقة من الخبير .

٥-٢-١٣- إرفاق فقرة تشير إلى توافق التقرير مع المعايير والتي تشمل اتباع كافة

المعايير أو أى اختلاف عنها وفى هذه الحالة يلتزم الخبير ببيان هذه الاختلافات وتأثير ذلك

على تطبيق قواعد ميثاق الشرف .

٥-٢-١٤- التوافق مع هذه المعايير يقتضى أن يحوى التقرير على شهادة الخبير

والتي يجب أن تشمل على :

- ٥-٢-١٥- أن التقييم والتقرير تم إعداده وفقاً لمسئولية الرجل الحريص .
- ٥-٢-١٦- أن التحليل والنتائج لا يحدها سوى المحددات الواردة بالتقرير .
- ٥-٢-١٧- أن الخبير لا يوجد لديه أى اهتمام بالعقار أو يذكر خلاف ذلك .
- ٥-٢-١٨- أن أتعاب الخبير لا تعتمد على نتيجة التقييم أو التقرير .
- ٥-٢-١٩- أن الخبير لم يطلب منه تحقيق نتيجة معينة وليس له أى علاقة بالأطراف المعنية بالعقار .
- ٥-٢-٢٠- أن التقييم تم متوافقاً مع هذه المعايير وميثاق الشرف .
- ٥-٢-٢١- أن الخبير لديه المؤهلات العلمية والمهنية المطلوبة لأداء التقييم .
- ٥-٢-٢٢- أن الخبير لديه الخبرة فى منطقة ونوعية العقار موضع التقييم الكافية لأداء العمل بالكفاءة المطلوبة .
- ٥-٢-٢٣- أن الخبير قد قام شخصياً بمعاينة العقار ودرجة المعاينة أو يذكر سبب خلاف ذلك .
- ٥-٢-٢٤- عدم تواجد أشخاص - خلاف من ورد ذكرهم بالتقرير - لهم علاقة بأى جزء هام من التقييم أو التقرير .
- ٥-٢-٢٥- ذكر اسم الخبير والمؤهلات العلمية والمهنية والتوقيع .
- ٥-٣- يلتزم الخبير بالحفاظ على نسخة كاملة ورقية أو إلكترونية من التقرير ، الفترة الزمنية التى يتطلبها القانون وعلى الأقل لمدة خمسة أعوام .
- ٥-٤- لكل أنواع التقارير يراعى الاحتفاظ بملف عمل يحوى التفاصيل والبيانات الإضافية وأى اتصالات أو مستندات مكملة للتقرير اعتمد عليها الخبير فى عمله لمدة خمسة أعوام التالية لإصدار التقرير .

٦ - إيضاحات :

- ٦-١- السياق الذى تقدم به نتيجة أعمال التقييم لا يقل أهمية عن العمل نفسه ولذا لزم أن يشمل السياق الإشارة إلى استخدام بيانات السوق العقارى والطرق والافتراضات المستخدمة للوصول إلى نتيجة أعمال التقييم وأسس التقييم المستخدمة .
- ٦-٢- تقديم نتاج العمل يجب أن يتم بطريقة واضحة وشفافية ومنطقية تمكن القارئ العادى غير المتخصص من تفهم التقرير والنتائج التى توصل إليها خبير التقييم .

٧- التقرير الإلكتروني :

- ٧-١- الخبير مسئول عن اتباع الخطوات المناسبة لحماية محتوى التقرير من العبث بأجزائه أو حدوث أخطاء أثناء نقل التقرير إلكترونياً ، ويجب توفير الحماية الكافية لذلك .
- ٧-٢- مصدر وتاريخ وساعة النقل يجب أن تكون واضحة ومحددة بتقرير النقل .
- ٧-٣- تاريخ وساعة الوصول يجب أن تكون محددة .
- ٧-٤- الخبير مسئول عن حماية التوقيع .
- ٧-٥- يلتزم الخبير بالحفاظ على نسخة كاملة ورقية أو إلكترونية من التقرير ، الفترة الزمنية التى يتطلبها القانون وعلى الأقل لمدة خمسة أعوام .
- ٧-٦- طريقة تقديم التقرير للعميل تعتمد على الاتفاق المسبق بين الخبير والعميل .

٨- قواعد الإفصاح :

- ٨-١- متطلبات الإفصاح عند إعداد تقرير داخلى :
إذا اختلف دور الخبير عن كونه خبيراً مستقلاً كأن يكون مستشاراً أو مهندساً ... إلخ
وجب عليه ذكر ذلك فى التقرير .
- ٨-٢- يلتزم الخبير بالإفصاح عن أى قواعد أو أعراف محلية تقتضى مخالفة هذا المعيار فى التقرير .

٩ - قاعدة التوافق :

للتوافق مع هذه المعايير يجب على خبير التقييم العقاري الالتزام بالتالى :

٩-١- يقرأ هذا المعيار مع المعيار رقم (١) فى حالة التقييم لحساب القيمة السوقية ومع المعيار رقم (٢) لحساب القيم خلاف ذلك .

٩-٢- يجب أن يكون كل تقرير واضحاً ودقيقاً ، وأن ترد نتائج التقييم واضحة وغير مضللة ، كما يجب أن يرد بالتقرير محددات وفروض التقييم وشهادة الخبير .

٩-٣- فى المهام التى تحوى تعليمات من المالك تخالف هذه المعايير لا يجب قبول

العمل إلا بالشروط التالية :

٩-٣-١- أن يتأكد الخبير أن هذه التعليمات لن تضلل مستخدم التقرير .

٩-٣-٢- أن يتأكد الخبير أن التقييم يمكن الاعتماد على نتائجه فى حالة تنفيذ هذه

التعليمات .

٩-٣-٣- أن يخبر الخبير العميل أن تلك التعليمات سترد صراحة بالتقرير .

٩-٣-٤- أسس التقييم خلاف القيمة السوقية يجب أن ترد صراحة بالتقرير .

ثالثاً - التطبيقات

تطبيق رقم (١)

١ - منهج التقييم

١ - مقدمة :

١-١- تنظيم مهنة التقييم يحتاج إلى تحديد نمط لأداء التقييم مما يسهل عملية الأداء والمراجعة وتوحيد خطوات العمل تحقيقاً لجودة العمل وتسهيلاً على المجتمع فى متابعة العمل وكسباً لثقة المجتمع فى أعمال التقييم والقائمين عليها .

١-٢- عمل الخبير ينقسم إلى قسمين رئيسيين وهما :

١-٢-١- أداء أعمال التقييم .

١-٢-٢- إعداد تقرير التقييم .

١-٣- هذا التطبيق يعنى بالتفاصيل الرئيسية لأداء أعمال التقييم ، أما تفاصيل

إعداد وإصدار تقرير التقييم فيرجع فيها إلى المعيار رقم (٣) من هذه المعايير .

٢ - نطاق التطبيق :

يقدم هذا التطبيق منهجاً موحداً لأداء أعمال التقييم العقارى ، والالتزام بهذا المنهج ضرورة لتوافق تقرير التقييم مع هذه المعايير .

٣ - تعريظات :

٣-١- قيمة الاستخدام الحالى للأرض : هى قيمة الأرض وفق استخدامها الحالى ،

وعادة تمثل هذه القيمة نسبة حجم البناء الحالى إلى حجم البناء الأمثل والمتفق مع أعلى وأفضل استخدام للأرض ، فإذا اختلف الاستخدام الحالى عن الاستخدام الأمثل لزم مراعاة ذلك عند حساب هذه القيمة .

٣-٢- قيمة الاستخدام الحالى للعقار : حاصل جمع قيمة المبانى وقيمة الاستخدام

الحالى للأرض .

٣-٣- الفروض العامة : هي افتراضات يبنى عليها أعمال التقييم بصفة عامة ولا تخص عملية تقييم بعينها .

٣-٤- الفروض الخاصة : هي افتراضات يبنى عليها أعمال التقييم لعملية تقييم بعينها وقد تكون بناء على طلب العميل أو يفرضها الخبير .

٣-٥- محددات التقييم : فقرة بالتقرير تشمل الفروض العامة والخاصة والتي تحدد نتائج الأعمال .

٣-٦- شهادة الخبير : فقرة بالتقرير يشهد فيها الخبير أنه مارس عمله بحيادية وشفافية ولم يطلب منه التوصل إلى قيمة محددة أو اتجاه قيمة معين وأن أتعب الخبير لا ترتبط بنتائج الأعمال ، وذلك كما هو موضح تفصيلاً بالمعيار رقم (٣) .

٣-٧- فترة العرض : الفترة الزمنية بين تاريخ عرض العقار للبيع بالسوق إلى تاريخ التقييم .

٤ - العلاقة بمعايير المحاسبة المصرية^(١) :

٤-١- في معظم الأحوال يتطلب التقييم طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية تحديد القيمة العادلة . وينص معيار التقييم رقم (١) أن استيفاء هذه المتطلبات عادة ما يتحقق بناء على تقدير المقيم للقيمة السوقية للأصل .

٤-٢- في بعض الحالات وعلى الرغم مما سبق فقد يكون التقييم على أساس قيمة بخلاف القيمة السوقية مطلوباً طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وهذا يتضمن :

٤-٢-١- القيمة العادلة للأصول العقارية المدرجة ضمن الأصول الثابتة عند استخدام نموذج إعادة التقييم وعندما تسمح القوانين واللوائح بذلك .

٤-٢-٢- القيمة العادلة للاستثمارات العقارية عند استخدام نموذج إعادة التقييم .

(١) تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ٢٤٣ لسنة ٢٠٠٦ .

٤-٢-٣- القيمة الاستخدمية طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" للأصول العقارية المدرجة ضمن الأصول الثابتة أو الاستثمارات العقارية عند قياسها بالتكلفة ولأغراض حساب خسائر الاضمحلال في قيمتهما عندما توجد مؤشرات عن هذا الاضمحلال .

٤-٢-٤- في بعض الحالات تقدير القيمة التخريدية للأصل لأغراض حساب الإهلاك طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" .
على أنه في كل الأحوال فإن القيمة تخص فقط منشأة بذاتها . وفي هذا الإطار فإن معيار التقييم رقم (١) يناقش هذه الأمور وبتفصيلات أكبر .

٤-٢-٥- عرفت معايير المحاسبة المصرية خسارة الاضمحلال في القيمة بأنها المبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الاستردادية له المتمثلة في قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر .

٤-٢-٦- يختلف مفهوم القيمة الاستخدامية لدى معايير المحاسبة المصرية عنها في هذا التطبيق ، حيث عرفت معايير المحاسبة المصرية القيمة الاستخدامية بأنها القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها من الأصل في حين أن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع هي المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل ما أو وحدات مولدة للنقد مخصوصاً منه تكاليف البيع في عملية بين أطراف لديهم الرغبة في التبادل وعلى بيئة من الحقائق ويتعاملان بإرادة حرة .

٥ - نص التطبيق :

تتلخص خطوات أداء التقييم في الآتي :

٥-١- مرحلة التكلفة :

٥-١-١- يلزم مراعاة أن يكون هناك خطاب تكليف من العميل طالب التقييم قبل

بدء العمل .

٥-١-٢- يوضح خطاب التكليف الآتى :

- (أ) العقار موضع التقييم والغرض من التقييم واستخدام التقرير .
(ب) أى شروط أو محددات أو توجيهات وشروط خاصة يطلبها العميل .
(ج) أتعاب خبير التقييم .

٥-٢- تحديد نطاق التقييم :

يشتمل نطاق التقييم على تحديد العناصر التالية :

- ٥-٢-١- التحديد الدقيق - غير القابل للبس - للعقار موضع التقييم .
٥-٢-٢- ذكر اسم مالك العقار ونوعية حقوق الملكية المستخدمة فى التقييم .
٥-٢-٣- نوع القيمة المطلوب تحديدها وسبب اختيار هذه القيمة (أسس التقييم) .
٥-٢-٤- نوع المعاينة الظاهرية للعقار (خارجية وداخلية ، خارجية فقط ،
أو عدم المعاينة) .

٥-٣- جمع وتحليل البيانات :

تنقسم البيانات إلى الأنواع التالية :

- ٥-٣-١- بيانات تختص بالحالة الاقتصادية وحالة السوق العقارى العام ومنطقة العقار .
٥-٣-٢- بيانات تختص بالعقار موضع التقييم والعقارات المقارنة .
٥-٣-٣- بيانات تختص بطرق التقييم .

٥-٤- تحليل أعلى وأفضل استخدام :

- ٥-٤-١- هو تحليل يجرى بهدف تحديد القيمة السوقية للأرض الفضاء أو كما لو كانت أرض فضاء .
٥-٤-٢- يمكن عدم القيام بهذا التحليل فى حالة أعمال تقييم عدد محدد من الوحدات فى نفس المبنى .

٥-٤-٣- هو تحليل وليس رقماً ويقتضى تحديد الاستخدام الحالى والاستخدام الأمثل لأرض العقار .

٥-٤-٤- الاستخدام الأمثل يقتضى تحقق الشروط التالية :

- (أ) أن يكون مسموحاً به قانوناً .
- (ب) أن يمكن تحقيقه فعلياً .
- (ج) أن يكون له جدوى اقتصادية .
- (د) الاستخدام المحقق لأعلى وأفضل استخدام هو المحقق لأعلى قيمة للأرض ، وهو المحقق للقيمة السوقية .

٥-٤-٥- ينتهى التحليل السابق بتحديد القيمة السوقية والاستخدام الأمثل للأرض الفضاء ، أو للأرض كما لو كانت فضاء فى حالة العقارات المبنية .

٥-٤-٦- عند حساب القيمة السوقية للعقار فى حالة استخدام الأرض استخداماً مغايراً عن الاستخدام الأمثل لا يجوز جمع القيمة السوقية للأرض مع قيمة المبانى حيث إن الاستخدام فى هذه الحالة لا يتفق والاستخدام الأمثل ، ويمكن جمع قيمة الاستخدام الحالى للأرض مع قيمة المبانى لحساب قيمة الاستخدام الحالى للعقار . فى هذه الحالة تكون القيمة السوقية للعقار هى القيمة الأكبر بين القيمة السوقية للأرض كما لو كانت فضاء وقيمة الاستخدام الحالى للعقار .

٥-٥- طرق حساب قيمة الأرض :

٥-٥-١- طريقة البيوع المقارنة : تتحدد قيمة الأرض بمقارنة حالات بيع سابقة وحديثة لأراضٍ مماثلة مع عمل تعديلات السعر المناسبة والتي تتفق واختلاف خواص الأرض موضع التقييم عن حالات الأراضى المقارنة .

٥-٥-٢- طريقة تنمية المنتجعات : تستخدم في حالات تنمية الأراضي كبيرة المساحة والتي تنمى على مراحل زمنية متتالية ، وهي إحدى مرادفات طريقة التكلفة مع الأخذ في الاعتبار تغير قيمة النقود عبر الأزمنة المختلفة .

٥-٥-٣- طريقة حصة الأرض : وهي طريقة غير مباشرة وتقريبية وتعتمد على فرضية أن قيمة الأرض هي نسبة من قيمة العقار الأمثل الذي يمكن بناؤه على تلك الأرض ، وأن هذه النسبة ثابتة في المنطقة الواحدة في الزمن الواحد ، ويمكن حساب تلك النسبة بمقارنة هذه النسبة لعقارات مقارنة مباعه حديثاً .

٥-٥-٤- طريقة الاستخلاص : وهذه أيضاً طريقة غير مباشرة لحساب قيمة الأرض في حالة عدم توافر حالات بيع مقارن للأرض موضع التقييم ، وتعتمد على نظرية التوزيع الاقتصادية والتي تقضى بأن ثمن بيع العقار الأمثل الممكن بناؤه على الأرض يتوزع بين أرباح المالك وتكلفة البناء (خامات وأتعب فريق البناء) و ثمن الأرض . من تحديد تكلفة البناء وأرباح المالك لعقارات مقارنة مباعه حديثاً يمكن حساب قيمة الأرض .

٥-٥-٥- طريقة القيمة المتبقية للأرض : وهي إحدى طرق الرسملة والتي ستقدم ضمن طرق الرسملة لاحقاً .

٥-٥-٦- طريقة رسملة إيجار الأرض : وهي إحدى طرق الرسملة والتي ستقدم ضمن طرق الرسملة لاحقاً .

٥-٦- تطبيق طرق التقييم :

٥-٦-١- لإعداد تقييم كامل يلزم استخدام طرق التقييم الرئيسية الثلاث وهي :

(أ) طريقة البيوع المقارنة (طريقة السوق) .

(ب) طريقة رسملة الدخل .

(ج) طريقة التكلفة .

٥-٦-٢- وعلى الخبير مراعاة ضرورة أن تكون البيانات والمعلومات المستخدمة في تطبيق هذه الطرق مستنتجة من السوق العقاري وتمثل حالته .

٥-٦-٣- يمكن إسقاط استخدام طريقة أو طريقتين بالشروط التالية :

(أ) ألا يؤثر هذا الإسقاط على النتيجة النهائية للتقييم .

(ب) أن يطلع الخبير المالك على هذا الإسقاط وآثاره على النتيجة .

(ج) وبصفة عامة لا يجوز الاعتماد على طريقة رسملة الدخل بمفردها في حساب القيمة السوقية .

٥-٦-٤- تنتهى هذه الخطوة من أداء التقييم بالحصول على ثلاث قيم مختلفة

للعقار موضع التقييم (قيمة لكل طريقة) . تقارب القيم السابقة يعطى مؤشراً جيداً على جودة النتائج .

٥-٧- توفيق النتائج واستخلاص القيمة النهائية للتقييم :

٥-٧-١- تعتمد هذه الخطوة على مراجعة نتائج التقييم السابق وتقدير القيمة النهائية .

٥-٧-٢- للخبير تحديد الآتى :

(أ) قيمة واحدة محددة تقع بين القيمتين الصغرى والكبرى من نتائج طرق التحليل السابقة .

(ب) أو تحديد حد أقصى وأدنى للقيمة .

(ج) أو تحديد قيمة واحدة ونسبة مئوية تمثل درجة دقة النتائج .

٥-٨- الخطوة الثانية هي إعداد التقرير :

٥-٨-١- يجب أن يصدر التقرير وفقاً لمتطلبات المعيار رقم (٣) من هذه المعايير .

٥-٨-٢- التقارير قد تكون مفصلة أو مختصرة ، والفارق هو درجة تفصيل تقديم

النتائج بغض النظر عن أداء أعمال التقييم .

٥-٨-٣- محددات التقييم وشهادة الخبير :

(أ) يلزم أن يحوى التقرير فقرة توضح كل الشروط والمحددات التى

بنى عليها التقييم . المحددات قد تكون عامة أو خاصة بموضوع التقييم ،

وقد تكون بناء على تعليمات العميل أو افتراضات الخبير .

(ب) التوافق مع هذه المعايير يتطلب إقرار الخبير بأن العمل تم بحيادية ونزاهة

ولم يطلب منه التوصل إلى قيمة محددة أو اتجاه قيمة معين وأن أتعاب

الخبير لا تعتمد على نتائج التقييم أو أحداث مستقبلية .

٦ - إيضاحات :

٦-١- يلزم تحديد أساس التقييم لتحديد ما إذا كانت القيمة سوقية أو خلاف ذلك ،

وفى الحالة الثانية يلزم تحديد تعريف القيمة المطلوب البحث عنها .

٦-٢- الغرض من التقييم والقيمة المطلوب حسابها مرتبطان ببعضهما ، ولذا يلزم أن

يكون الخبير ملما بسبب والغرض من إعداد التقييم .

٦-٣- لتحديد العقار قد يلجأ الخبير إلى الحدود الواردة بالعقود المسجلة أو لوصف

موضع العقار بالنسبة لجزء ثابت من العقار لا يمكن تغييره .

٦-٤- لتحديد منطقة العقار يلزم مراعاة العوامل التالية :

٦-٤-١- الفواصل الطبيعية .

٦-٤-٢- الفواصل الصناعية مثل محاور الحركة أو خطوط السكك الحديدية .

٦-٤-٣- اختلاف نوعية العقار .

٦-٤-٤- اختلاف المستوى الاقتصادى للمنطقة .

٦-٥- البيانات العامة لحالة السوق العقارى قد تشمل على : عدد العقارات المماثلة المعروضة للبيع فى تاريخ التقييم ، عدد الوحدات المزمع إنشاؤها قريباً ، متوسط أسعار البيع بالمنطقة ، الحد الأدنى والأقصى لأسعار العقارات المماثلة ، متوسط زمن العرض بالسوق فى تاريخ التقييم ، نسبة البناء بالمنطقة ، وغيرها من البيانات الموضحة لحالة السوق .

٦-٦- فى حالات التمويل قد يكون من المفيد بيان توقع الخبير لتطور الأسعار بالمنطقة مستقبلياً خلال فترة التمويل ، وهذا التوقع وإن كان خارج عملية التقييم يعد غير ملزم للخبير وإن كان من أعمال استقراء المستقبل فى ضوء المعلومات المتاحة وقت التقييم للحالة الاقتصادية وحالة السوق العقارى .

٦-٧- درجة معاينة العقار تتنوع من المعاينة الظاهرية من الداخل والخارج وهى الحالة العامة إلى عدم المعاينة وذلك فى حالات اضطرارية مثل التنفيذ على العقار أو عدم المعاينة الاختيارى فى حالة بعض أعمال المراجعة .

٦-٨- الأصل فى أعمال التقييم هو أن يقوم الخبير بنفسه بمعاينة العقار موضع التقييم ظاهرياً من الداخل والخارج والعقارات المقارنة من الخارج اعتماداً على أنها سبق وصفها من الداخل وقت عرضها للبيع وذلك حيثما تتواجد العقارات المعروضة للبيع .

٦-٩- فى الحالات الاضطرارية التى قد لا يتمكن فيها الخبير من معاينة العقار موضع التقييم ظاهرياً من الداخل يلزم عليه ذكر ذلك تفصيلاً بالتقرير وأسباب ذلك - مثل حالات التنفيذ على العقار أو مراجعة تقرير معد بمعرفة خبير آخر . وفى هذه الحالات يفضل أن يشير الخبير إلى تصوره عن مدى تأثير عدم المعاينة على نتائج التقييم .

٦-١٠- تطبيق طرق وأساليب التقييم يجب أن يعتمد على بيانات مشتقة من واقع السوق العقارى بمنطقة العقار مثل بيانات تكلفة البناء وأتعاب المقاولين ومعدلات البناء وأسعار الأراضى فى حالة طريقة التكلفة، وأسعار العقارات المشابهة ودرجات الاختلاف عن العقار المقارن وزمن بيع هذه العقارات فى طريقة البيوع المقارنة ، وإيجار السوق ومصروفات الوحدات المشابهة ومعدلات العائد على الاستثمار العقارى فى طريقة رسمة الدخل ... إلخ .

٦-١١- تقرير التقييم يجب أن يحوى نص الفروض العامة وأى فروض خاصة اعتمد عليها الخبير .

٦-١٢- فى حالة وجود استخدام للأرض خلاف الاستخدام الأمثل المحقق لأعلى وأفضل استخدام يجب مراعاة حساب قيمة الاستخدام الحالى (القيمة المؤقتة) للأرض إضافة إلى حساب القيمة السوقية للأرض (وفى حالات ضرورة إزالة المبنى لتحقيق الاستخدام الأمثل للأرض لا يمكن إضافة قيمة المبانى إلى القيمة السوقية للأرض الفضاء) ، وتكون القيمة السوقية فى هذه الحالة للعقار (الأرض والمبانى) هى الأكبر بين قيمة الاستخدام الحالى للعقار والقيمة السوقية للأرض الفضاء

٦-١٣- فى حالات التقييم لغرض اعداد القوائم المالية يلزم على الخبير ذكر نوعية العقار وفقاً للأنواع الواردة بالمعايير المحاسبية المصرية .

٦-١٤- فى حالة تباين نتائج طرق التقييم تبايناً كبيراً يجوز للخبير إعادة مراجعة طرق التقييم بغرض تصحيح ما يراه مناسباً من النتائج السابقة ، وفى جميع الحالات لا يجوز تغيير نتيجة أى طريقة دون تعديل إما البيانات المستخدمة أو طريقة الحساب ، ويلزم أن تكون العمليات الحسابية سليمة وأن يتأكد الخبير من أن مستخدم التقرير سيستخلص نفس النتائج التى توصل إليها الخبير فى حالة استخدام نفس المعطيات .



تطبيق رقم (٢)

٢ - التقييم لخدمة متطلبات إعداد القوائم المالية^(١)

١ - مقدمة :

إعداد القوائم المالية للشركات ومؤسسات الأعمال يتطلب تقييم الأصول المملوكة لتلك المؤسسات ويعتمد إدراج تلك الأصول على معايير المحاسبة المستخدمة ولذا كانت أهمية هذا التطبيق .

٢ - نطاق التطبيق :

يستخدم هذا التطبيق في حالة تقييم الأصول لإدراجها بالقوائم المالية للشركات والمؤسسات .

٣ - تعريظات :

التعريفات الواردة بهذا التطبيق هي كما جاءت بالمعايير المحاسبية المصرية وتم تضمينها للاستخدام فقط في هذا التطبيق فقط :

٣-١- القيمة الدفترية : هي القيمة التي يظهر بها الأصل الثابت في الميزانية بعد خصم مجمع الإهلاك الخاص به ومجمع خسائر الإضمحلال في قيمته .

٣-٢- التكلفة : هي مبلغ النقدية أو ما في حكمها المدفوعة أو التي تم تكبدها أو القيمة العادلة للمقابل الذي قدم من أجل الحصول على الأصل الثابت عند اقتنائه أو إنشائه .

٣-٣- القيمة القابلة للإهلاك : هي تكلفة الأصل الثابت أو أي قيمة أخرى بديلة للتكلفة في القوائم المالية ناقصاً منها القيمة التخريدية للأصل أو القيمة المتبقية له في نهاية عمره الإنتاجي المقدر .

٣-٤- الإهلاك : هو التحميل المنتظم للقيمة القابلة للإهلاك من الأصل الثابت على العمر الإنتاجي المقدر له .

٣-٥- القيمة العادلة : هي القيمة التبادلية لأصل معين بين أطراف معينة كل منهم لديه الرغبة في التبادل وعلى بيئة من الحقائق ويتعاملان بإرادة حرة .

(١) تم إعدادها وفقاً للمعايير المحاسبية المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ٢٤٣ لسنة ٢٠٠٦ السارية وقت إعداد هذا التطبيق.

٣-٧- اضمحلال القيمة : هي مقدار النقص في القيمة الاستردادية للأصل الثابت عن قيمته الدفترية .

٣-٨- القيمة الاستردادية : هي صافي القيمة البيعية للأصل أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر .

٣-٩- صافي القيمة البيعية : هو السعر التقديرى للبيع من خلال النشاط العادى ناقصا التكلفة التقديرية لإتمام البيع وكذلك أية تكلفة أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع .

٣-١٠- القيمة التخريدية : هي صافي القيمة المتوقع الحصول عليها حالياً نتيجة التخلص من الأصل لو كان بحالته المتوقع أن يكون عليها فى نهاية عمره الإنتاجى المقدر بعد خصم تكاليف التخلص منه .

٣-١١- العمر الإنتاجى المقدر هو :

الفترة التى تتوقع المنشأة أن تنتفع خلالها بالأصل الثابت أو .

عدد وحدات الإنتاج أو عدد وحدات مماثلة تتوقع المنشأة الحصول عليها من ذلك الأصل الثابت .

" معيار المحاسبة المصرى رقم (٣١) ، (فقرة ٦) : اضمحلال قيمة الأصول " .

٣-١٢- السوق النشطة : هي السوق التى تتوفر فيها الشروط التالية :

٣-١٢-١- أن تتماثل البنود التى يتم التعامل فيها فى السوق .

٣-١٢-٢- أن يتواجد عادة مشتررون وبائعون لديهم الرغبة فى التعامل فى أى وقت

وبشكل طبيعى .

٣-١٢-٣- الأسعار متاحة للعمامة .

٣-١٣- الوحدة المولدة للنقد : أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التى تولد

تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول .

٣-١٤- القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع : هي المبلغ الذى يمكن الحصول عليه من

بيع أصل ما أو وحدات مولدة للنقد مخصوصاً منه تكاليف البيع فى عملية بين أطراف

لديهم الرغبة فى التبادل وعلى بينة من الحقائق ويتعاملان بإرادة حرة .

٣-١٥- خسارة الاضحلال فى القيمة : هى المبلغ الذى تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد عن القيمة الاستردادية لها .

٣-١٦- القيمة الاستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد : هى قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر .

٣-١٧- القيمة الاستخدامية : هى القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من أى أصل أو وحدة مولدة للنقد عملها المستمر مضافاً إليها القيمة المتبقية عند نهاية عمرها الاقصادى .

٤ - العلاقة بمعايير المحاسبة المصرية :

تعرض معايير المحاسبة المصرية لعدد من المفاهيم والتعريفات التى قد تختلف فى مضمونها عن مثيلاتها من مفاهيم وتعريفات وردت فى معايير التقييم العقارى - وتعتمد معايير المحاسبة المصرية على التعريفات الواردة أعلاه : وذلك فى ضوء تعريفات (أ) معيار رقم (١٠) ، (فقرة ٦) : الأصول الثابتة وإهلاكاتها .

٥ - نص التطبيق :

٥-١- يتطلب إعداد القوائم المالية للمنشآت فى حالات عديدة تقييم العقارات من أراضى ومبانى ، وتعتبر أعمال وضوابط التقييم العقارى طبقاً لهذه المعايير ملائمة لهذا الغرض بعد قيام الجهة المعدة للقوائم المالية بمراعاة تأثير القيمة المستخرجة من التقييم العقارى بأية تسويات قد تتطلبها معايير المحاسبة المصرية إن لزم الأمر .

٥-٢- قد تستخدم إدارة المنشأة لدى إعدادها قوائمها المالية التقييم العقارى فى الحالات التالية :

٥-٢-١- تقييم العقارات المدرجة ضمن الأصول الثابتة إلى قيمتها العادلة - إذا سمحت القوانين بذلك .

٥-٢-٢- تقييم العقارات المدرجة ضمن الأصول الثابتة التى تقاس بالتكلفة بغرض تحديد قيمة خسائر الاضحلال فى قيمتها .

٥-٢-٣- تقييم العقارات المبوية كاستثمارات عقارية التي تقاس بالتكلفة بغرض تحديد قيمة خسائر الاضحلال فى قيمتها .

٥-٢-٤- تقييم العقارات المبوية كاستثمارات عقارية عندما تقاس بالقيمة العادلة .

٥-٢-٥- تقييم العقارات المبوية كمخزون بالقوائم المالية بغرض تحديد صافى القيمة البيعية .

٥-٢-٦- تقييم العقارات التي تحصل عليها المؤسسات مقابل الديون .

٥-٢-٧- تقييم العقارات التي تدخل ضمن عمليات تجميع الأعمال (اقتناء الشركات) .

٦ - إيضاحات :

٦-١- طبقاً للفقرة (٢٦) من معيار المحاسبة المصرى رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"، فإن القيمة العادلة للأصل الذى لا وجود لعمليات مماثلة له فى السوق يمكن قياسها بطريقة يعتمد عليها إذا لم يكن هناك تغييراً هاماً فى تقدير القيمة العادلة المتوقعة للأصل أو كانت التقديرات المختلفة فى إطار معين يمكن تحديدها بمعقولية واستخدامها فى تقدير القيمة العادلة .

٦-٢- طبقاً للفقرة (٣١) من معيار المحاسبة المصرى رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"، فإن الأصل الثابت والذى يمكن قياس قيمته العادلة يتم إدراجه عندما تسمح القوانين واللوائح بذلك على أساس قيمة إعادة التقييم التى تعكس القيمة العادلة للأصل فى تاريخ إعادة التقييم ويتم إعادة التقييم على فترات منتظمة وكافية للتأكد من أن القيمة الدفترية - الحالية - لا تختلف جوهرياً عن تلك التى تم تحديدها باستخدام القيمة العادلة فى تاريخ إعداد الميزانية .

٦-٣- طبقاً للفقرة (٣٢) من معيار رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"، تتمثل القيمة العادلة للأراضى والمباني عادة فى القيمة السوقية، ويتم تحديد هذه القيمة عن طريق التقدير الذى يتم عادة بمعرفة خبراء متخصصين فى التقييم .

٦-٤- طبقاً للفقرة (٣٣) من معيار رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"،
تحدد القيمة العادلة لبنود الأصول الثابتة بالقيمة السوقية التي يحددها خبراء التقييم.
وعندما لا يكون هناك دليل على القيمة السوقية بسبب الطبيعة المتخصصة للأصل أو
بسبب ندرة تداول مثل هذه الأصول إلا كجزء من نشاط مستمر، فإنه يتم تقييمها على
أساس العائد أو التكلفة الاستبدالية بعد خصم مجمع الإهلاك .

٦-٥- طبقاً للفقرة (٣٤) من معيار رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"، فإن
تكرار إعادة التقييم عندما تسمح القوانين واللوائح بذلك تعتمد على التغير في القيمة
العادلة لبنود الأصول الثابتة المعاد تقييمها، وعندما تكون القيمة العادلة للأصول المعاد
تقييمها تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية سوف يتطلب الأمر إعادة تقييمها مرة أخرى.
وحيث تتغير القيمة العادلة لبعض بنود الأصول الثابتة تغيراً هاماً وسريعاً بسبب طبيعتها
فقد استدعى هذا إعادة تقييمها سنوياً عندما تسمح القوانين بذلك .

٦-٦- طبقاً للفقرة (٣٤) من معيار رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"،
فعندما يعاد تقييم أحد بنود الأصول الثابتة فيجب إعادة تقييم كل بنود مجموعة الأصول
الثابتة التي ينتمى إليها هذا البند .

٦-٧- طبقاً للفقرة (٣٦) من معيار رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"، يجب
إعادة تقييم كل بنود الأصول التي تشكل مجموعة من الأصول الثابتة في نفس الوقت
حتى يمكن تجنب التقييم الاختياري وما يترتب عليه من أن تحتوى القوائم المالية على بنود
متعددة تابعة لمجموعة واحدة مقيمة بأسس مختلفة .

٦-٨- طبقاً للفقرة (٥٦) من معيار رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"،
تستنفد المنشأة العوائد الاقتصادية للأصول الثابتة عن طريق استخدامها للأصل، ولكن
هناك عوامل أخرى مثل التقادم الفنى والزمنى تؤدي إلى إنقاص المنافع الاقتصادية
المتوقعة حتى لو لم يستخدم الأصل ، وعلى ذلك يجب أخذ جميع العوامل السابقة في
الاعتبار عند تحديد العمر الإنتاجي المقدر للأصل وإهلاكاته .

٦-٩- طبقاً للفقرة (٩) من معيار المحاسبة المصرى رقم (٢) "المخزون"، تقاس قيمة المخزون من العقارات - إذا كان نشاط المنشأة يسمح بذلك - على أساس التكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل . وفى هذا الإطار تقضى الفقرة (٧) من ذات معيار المحاسبة المصرى بأن صافى القيمة البيعية هو الإجمالى النقدى الذى تتوقع المنشأة تحقيقه من بيع مخزونها من خلال دورة النشاط العادى مخصوصاً منها مصروفات البيع، فى حين أن القيمة العادلة هى تقدير للإجمالى النقدى الذى يمكن تبادل نفس المخزون به بين بائع ومشتري كل منهما لديه الرغبة فى التبادل فى السوق. ومن ثم فإن صافى القيمة البيعية يرتبط بظروف المنشأة فى حد ذاتها فى حين أن ذلك قد لا ينطبق على القيمة العادلة ومن هنا فإن صافى القيمة البيعية قد لا يساوى القيمة العادلة بعد تخفيضها بالمصروفات البيعية .

٦-١٠- بالنسبة للأصول العقارية المدرجة ضمن الأصول الثابتة وكذا الاستثمارات العقارية التى يتم قياسهما بالتكلفة مع قياس الاضمحلال فى القيمة، عرفت معايير المحاسبة المصرية خسارة الاضمحلال فى القيمة طبقاً لمعيار رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" بأنها المبلغ الذى تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الاستردادية له المتمثلة فى قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر .

٦-١١- عرف معيار رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" القيمة الاستخدامية بأنها القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة حدوثها من الأصل، فى حين أن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع هى المبلغ الذى يمكن الحصول عليه من بيع أصل ما أو وحدات مولدة للنقد مخصوصاً منه تكاليف البيع فى عملية بين أطراف لديهم الرغبة فى التبادل وعلى بيئة من الحقائق ويتعاملان بإرادة حرة .

٦-١٢- بموجب معيار رقم (٣٤) "الاستثمار العقارى"، فإن الاستثمارات العقارية هى عقارات (أراضى أو مباني - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ بها من المالك لتحقيق إيجار أو ارتفاع فى قيمتها أو كليهما، وليست للاستخدام فى الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو للأغراض الإدارية أو للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة .

٦-١٣- وطبقاً للفقرة (٣٠) من المعيار المحاسبي المشار إليه فعندما تختار المنشأة نموذج القيمة العادلة في قياس الاستثمار العقاري لدى إعدادها للقوائم المالية كسياسة محاسبية فيجب تطبيق هذه السياسة على جميع الاستثمارات العقارية .

٦-١٤- وتنص الفقرة (٥) من المعيار رقم (٣٠) على أن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية هي القيمة التبادلية لأصل معين بين أطراف كل منهم لديه الرغبة في التبادل وعلى بيئة من الحقائق ويتعاملان بإرادة حرة، وهذا التقدير للقيمة العادلة لا يشمل أي تغيير في السعر - بالتضخم أو الانكماش - نتيجة شروط خاصة أو ظروف معينة مثل التمويل غير المعتاد أو الترتيبات الخاصة بالبيع مع إعادة التأجير أو المبالغ الخاصة أو الامتيازات التي تمنح من قبل أي طرف له صلة بعملية البيع، ومن ثم تتحدد القيمة العادلة بدون إجراء أي خصم لتكاليف عملية البيع أو أي عملية استبعاد أخرى، وبالتالي تعكس القيمة العادلة للاستثمار العقاري ظروف السوق في تاريخ إعداد الميزانية .

٦-١٥- طبقاً لفقرة (٤٥) من معيار رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري"، تتحدد القيمة العادلة بشكل أفضل من خلال الأسعار الحالية في السوق النشطة للعقارات المشابهة في نفس الموقع والحالة ولشروط إيجارية أو تعاقدية مشابهة، وعلى المنشأة مراعاة تحديد أية فروق في طبيعة أو موقع أو حالة العقار أو الشروط التعاقدية في عقود الإيجار أو العقود الأخرى المرتبطة بالعقار. وفي حالة غياب الأسعار الحالية في سوق نشطة للعقارات موضع التقييم يكون على المنشأة الأخذ في الاعتبار المعلومات من مصادر أخرى والتي تشمل :

٦-١٥-١- الأسعار الحالية في سوق نشطة لعقارات مثيلة من حيث طبيعتها وحالتها وموقعها (أو الخاضعة لإيجار مختلف أو عقود أخرى) ثم يتم تعديلها بما يعكس الاختلافات عن العقارات موضع التقييم .

٦-١٥-٢- الأسعار المعلنة في الآونة الأخيرة في سوق أقل نشاطاً، مع تعديلها بما يعكس التغيرات في الظروف الاقتصادية والتي أثرت على تلك الأسعار منذ تاريخ المعاملة .

٦-١٥-٣- التدفقات النقدية المتوقعة المخصوصة على أساس توقعات يعتمد عليها للتدفقات النقدية المستقبلية ومؤيدة بشروط أو بنود أي عقود إيجار أو عقود أخرى قائمة، ومؤيدة كذلك إن أمكن بأدلة خارجية مثل الإيجار في الأسواق الحالية لعقارات مشابهة في نفس الموقع وبنفس الحالة وباستخدام معدلات خصم تعكس تقديرات السوق الحالية المتعلقة بعدم التأكد بشأن قيمة وتوقيت التدفقات النقدية .

تطبيق رقم (٣)

٣- التقييم خدمة حالات التمويل

١- مقدمة:

١-١- الغرض من هذا التطبيق هو توفير إطار عام لأعمال تقييم الأصول التي تعرض كضمانة عقارية للحصول على تمويل أو قرض .

١-٢- من الضروري أن يقوم الخبراء بتطبيق مبادئ أعمال التقييم المتعارف عليها لتوفير آراء واضحة ومستقلة وموضوعية وذات أهمية لاحتياجات طالب التقييم .

٢- نطاق التطبيق:

هذا التطبيق يستخدم في حالات التقييم للأصول التي تستخدم أو يقترح أن تستخدم كضمانة لقرض أو تمويل. يجوز أن يكون التمويل أو القرض على أي نوع سواء كانت الفائدة ثابتة أو متغيرة .

٣- تعريفات:

٣-١- التمويل العقاري : هو تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين العقارات لأغراض السكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري وذلك بأى من الطرق التمويلية التالية : الإيجارة المنتهية بالتملك ، المرابحة ، المشاركة ، حق الانتفاع للعقار ، الشراء بالأجل وحوالة الحق وذلك كله بضمانة عقارية أساساً وضمانات أخرى استثناءً .

٣-٢- التأجير التمويلي للعقارات : هو توفير التمويل اللازم لمستأجر العقار لاستخدامه في مباشرة نشاطه الإنتاجي أو الخدمي مع التزام المؤجر بنقل ملكية العقار إلى المستأجر عند نهاية عقد الإيجارة لقاء مقابل نقدي رمزي في حالة اختيار المستأجر ممارسة حقه في الشراء .

٣-٣- العقارات المتخصصة (ذات الطبيعة المتخصصة) : هي عقارات نادراً ما تباع في السوق بصفة منفردة إلا كجزء من بيع المنشأة الاقتصادية المرتبطة بها وذلك لارتباطها

بحرفة أو مهنة ما - ومثال على ذلك مباني المستشفيات أو المصانع - والتي تنفرد بتميزها عن المنشآت العامة بسبب تصميمها أو أبعادها أو موقعها أو أى أسباب أخرى .

٣-٤- الأصول التجارية (العقارات المرتبطة بمنشأة تجارية) : نوعيات خاصة من العقارات المتخصصة التي تصمم لغرض خاص أو نوع محدد من الأعمال والتي عادة تباع بالسوق جزء من المهنة التي تخدمها .

٣-٥- قيمة الإقراض (قيمة الرهن العقاري (طبقاً للمعايير الأوروبية) : هي قيمة العقار كما تحددتها القيمة التسويقية المستقبلية آخذين فى الاعتبار :

٣-٥-١- المستقبل البعيد للعقار .

٣-٥-٢- حالة السوق العقارى المحلى العادية .

٣-٥-٣- الاستخدام الحالى والاستخدامات الأخرى المحتملة المناسبة للعقار .

٣-٥-٤- العناصر التنبؤية لا يجب أن تؤخذ فى الاعتبار عند تحديد قيمة العقار .

قيمة الرهن العقارى يجب أن تقدم بطريقة واضحة وشفافة. وفى جمهورية مصر العربية يعتبر حساب هذه القيمة ضمن أعمال تحليل المخاطر والتي عادة يحددها محلل مالى متخصص لدى الممول .

٤- العلاقة بمعايير المحاسبة المصرية^(١) :

٤-١- لا تتطرق معايير المحاسبة المصرية للتقييم لأغراض الإقراض والتمويل إلا عند الأخذ فى الاعتبار قيمة العقار المقدم كضمان لمديونية وذلك بغرض تحديد القيمة الاستردادية للأصل المتمثلة فى صافى قيمته البيعية أو قيمته الاستخدامية وقت التقييم ، أو فى إطار تحديد القيمة الائتمانية لحجم التمويل وقيمة خسائر الاضمحلال فى قيمة الأصل عن قيمته الدفترية، بالإضافة إلى ذلك فإن هناك بعض المتطلبات التنظيمية

(١) تم إعدادها وفقاً للمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ٢٤٣ لسنة ٢٠٠٦ .

والائتمانية التي تفرضها بعض الجهات الرقابية مثل البنك المركزى المصرى والهيئة العامة للرقابة المالية بالنسبة لأعمال التمويل العقارى والتأجير التمويلى وشركات التأمين للعقارات المقدمة كضمان للإقراض والتمويل بما فى ذلك نسبة التمويل إلى قيمة العقار .

٤-٢- على الرغم من تماشى تعريف القيمة السوقية فى إطاره العام بين معايير التقييم ومعايير وضوابط منح الائتمان والإقراض إلا أنه يمكن أن يكون هناك اختلاف فى الفروض الأساسية للتقييم ومن أهمها :

٤-٢-١ الفرضية الرئيسية فى حالات تقييم الأصول بغرض الإقراض والتمويل هى أن المؤسسة المقترضة سوف تستمر فى عملها بمستوى التشغيل الحالى وقت منح التمويل وإلى المستقبل المنظور (مدة منح التمويل) وبصفة دائمة ودون فصل العقار عن المؤسسة المقترضة، وبالتالي فإن القيمة فى حالة العقارات المتخصصة (المرتبط قيمتها بالنشاط) قد تتأثر من حيث قابلية التسويق للعقار الضامن بشكل منفصل عن نشاط المؤسسة .

٤-٢-٢- لا تسمح كافة المتطلبات الائتمانية والتنظيمية للجهات المانحة مثل البنوك وشركات التمويل العقارى وشركات التأجير التمويلى وشركات التأمين بأسس للتقييم بديلة عن القيمة السوقية عند قبول العقارات كضمان للتمويل سواء كان طويل الأجل أو قصير الأجل وبغض النظر عن قبوله ضمان أساسى أو ضمان إضافى .

٤-٢-٣- لا تسمح كافة المتطلبات الائتمانية والتنظيمية للجهات المانحة للتمويل مثل البنوك وشركات التمويل العقارى وشركات التأجير التمويلى وشركات التأمين بأسس للتقييم بديلة عن القيمة السوقية عند تحديد قيمة العقارات وقت التنفيذ عليها استيفاء لحقوق الممول فى حالة التعثر أو أى حالات أخرى مسببة للتنفيذ على العقار .

٤-٢-٤- عند حساب نسبة الإقراض أو التمويل يحق للجهة المانحة إجراء تسويات أو تعديلات - إن لزم الأمر - على القيمة الواردة بالتقييم العقارى، مع ضرورة الإفصاح عن تلك التعديلات والإجراءات والشروط لكل من المقيم العقارى والجهات الأخرى التى قد تستخدم هذه القيمة .

(١) تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ٢٤٣ لسنة ٢٠٠٦ .

٤-٢-٥- تختلف أسس منح التمويل لدى البنوك طبقاً لضوابط منح الائتمان بضمان العقار حيث يتم التفرقة لدى تحديد الجدارة الائتمانية للعملاء وتكوين المخصصات بين ثلاث مجموعات وهي : القروض الممنوحة للمؤسسات والقروض لأغراض استهلاكية والعقارية للإسكان الشخصى والقروض الصغيرة للأنشطة الاقتصادية .

٤-٢-٦- فى أغلب الأحوال يتم التركيز لدى الجهات المانحة للتمويل بضمان عقارى على إدارة المخاطر الائتمانية بحيث يتم تقييم الجدارة الائتمانية أخذاً فى الاعتبار مخاطر القيمة العادلة للعقارات عند منح الائتمان أو زيادته أو تجديده وعند تكوين المخصصات بما فى ذلك مخاطر السوق بالنسبة للعقارات محل الضمان .

٤-٢-٧- يحدد البنك المركزى المصرى نسب من القيمة السوقية للضمانات التى يمكن الاعتماد بها لدى تكوين المخصص سواء كانت ضمانات نقدية أو ما فى حكمها وأوراق مالية و ضمانات عقارية وتجارية مع تحديد الأركان القانونية الواجب توافرها فى تلك الضمانات والقواعد المنظمة لتحديد قيمتها العادلة والتى تعتبر معايير إضافية على متطلبات معايير التقييم العقارى .

٤-٢-٨- تتضمن أسس تحديد الجدارة الائتمانية للعملاء الصادرة عن البنك المركزى المصرى شروطاً للعقارات التى يعتد بها لأغراض منح التمويل وتكوين المخصصات وتتمثل فى :
(أ) الشروط القانونية :

أن تكون القيمة العادلة قابلة للتحقق خلال فترة لا تتجاوز سنة .

أن تكون فى الحوص المفرزة حيث لا يعتد بالحوص التى تكون على المشاع .

(ب) الأركان القانونية للضمانات العقارية :

حصول البنك على شهادة بالتصرفات العقارية أو شهادة قيود ومطابقة على حسب الأحوال تفيد ملكية الراهن (مدين، كفيل عينى) للعقار محل الضمان حتى تاريخ قيد الرهن وبيان الديون وشروطها .

أن يتم قيد رهن الأصول العقارية بمكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار بالسجل الخاص بذلك والحصول على شهادة تفيد أن قيد الرهن من الدرجة الأولى .

أن يكون للعميل الحيازة المستقرة على تلك الضمانات .

يجب أن يتم تحديد القيمة العادلة للأصول موضوع الرهون العقارية مرة على الأقل كل ثلاث سنوات ما لم تكن هناك من المؤشرات التي تفيد وجود تغير جوهري في هذه القيمة فيتعين إعادة تقييم تلك الأصول .

٥ - نص التطبيق :

٥-١- لأداء تقييم متوافق مع هذه المعايير يلزم على الخبير اتباع كل ما جاء بميثاق شرف المهنة فيما يخص قواعد الأخلاق والكفاءة والإفصاح وإعداد التقرير .

٥-٢- أداء التقييم بغرض الاستخدام كضمانة لقرض أو لتمويل يكون بتحديد القيمة السوقية وفقاً للمعيار رقم (١) من المعايير المصرية للتقييم العقاري .

٥-٣- في الحالات التي تقتضى حساب قيمة خلاف القيمة السوقية يلزم تحديد ذلك بوضوح مع تفسير وشرح سبب ذلك ، وتعريف للقيمة المقدمة في التقرير وبيان الاختلاف بين القيمتين .

٥-٤- يلزم إعداد تقرير التقييم وفقاً للمعيار رقم (٣) من المعايير المصرية للتقييم العقاري .

٥-٥- يلزم أن يشمل تقرير التقييم إضافة لما سبق الآتى :

النشاط الحالى والمستقبلى فى السوق الموجود به العقار موضوع التقييم .

الطلب التاريخى والحالى والمستقبلى على نوعية العقار فى السوق .

الطلب المستقبلى على الاستخدامات الأخرى المحتملة للعقار .

قابلية التسويق الحالية واستمرارية هذه القابلية إن طلبها العميل .

تأثير أى أحداث مرئية على قيمة العقار (الضمانة) .

أسلوب التقييم المستخدم ، ومدى تطبيق البيانات السوقية فى دعم أسلوب التقييم .

٥-٦- التقييم بغرض التمويل قد يكون مطلوباً بناء على افتراض حدوث تغيير فى

حالة العقار مثل بناء مبنى جديد أو إعادة تأهيل مبنى حالى ، ويتم التقييم فى هذه الحالات بافتراض أن التغيير قائم فى تاريخ التقييم وليس لتحديد القيمة فى تاريخ

التعديل المستقبلي ، ويلزم أن يوضح التقرير أن القيمة تمثل أن التغيير تم في تاريخ التقييم . وفي هذه الحالة تعرف القيمة المحددة على أنها "القيمة السوقية" بافتراض تمام التعديل وليس "القيمة السوقية" .

٥-٧- قد يتطلب التقييم الوصول لحالة معينة من الأشغال ، وفي هذه الحالة يجب أن يعكس هذا الافتراض الظروف الطبيعية لحالة السوق في تاريخ التقييم .

٥-٨- القروض الشخصية وقروض الشركات عادة يصاحبها ضمانات بأصول عقارية ، وقد يحتاج خبير التقييم للإمام بطبيعة المؤسسات وشروط القرض . وعلى الرغم من أن الممول عادةً ما يشترط إبقاء شروط القرض سرية فإن هذا لا يعفى الخبير من الإمام بمدة القرض والعمر الاقتصادي المتبقى للعقار الضامن .

٦ - إيضاحات :

٦-١- يجب عند بداية العمل تحديد العقار موضع التقييم ويجب مراعاة التفرقة بين أنواع الأملاك (عقارية أو منقولة) في حالة وجود أكثر من نوع كضمانة ، ويلزم مراعاة القانون المدنى المصرى فيما يخص العقار والعقار بالالتصاق والعقار بالتخصيص .

٦-٢- الطريقة التى يتم بها تداول العقار بالسوق تحدد الأسلوب المناسب لحساب القيمة السوقية بناء على المعلومات المتوفرة عن السوق ، وذلك يعنى أن الخبير سوف يحتاج لاستخدام أكثر من طريقة لأداء التقييم .

٦-٣- كل طريقة لأداء التقييم - إذا طبقت بعناية - ستؤدى إلى الوصول إلى قيمة محددة ، على أن كل الطرق يجب أن تبنى على معلومات من واقع السوق ، فبيانات التكلفة والإهلاك يجب أن تبنى على ممارسات السوق ، واستخدام طريقة رسملة الدخل - خاصة خصم التدفقات النقدية - يجب أن يبنى على توقع إيرادات ومصروفات واقعى لحالة السوق ونوعية العقار وعلى معدل خصم مرتبط بحالة السوق وتطلعات المالك وفقاً للغرض من إجراء التقييم ونوع القيمة المحسوبة .

٦-٤- أحياناً قد يرغب الممول في حساب قيمة خلاف القيمة السوقية ، وفي هذه الحالة يطبق المعيار رقم (٢) من هذه المعايير . في حالة استخدام قيم خلاف القيمة السوقية يجب تنبيه الممول أن النتائج قد تكون غير حقيقية إذا تعدلت فروض التقييم .

٦-٥- العقارات الاستثمارية :

٦-٥-١- العقارات الاستثمارية - المنتجة للدخل - عادة يتم تقييمها بصفة منفردة ، على أن مؤسسات التمويل قد تطلب تقييم العقار كجزء من محفظة عقارية . في هذه الحالة يلزم توضيح نوعية التقييم (منفردة أو جزء من محفظة) .

٦-٥-٢- على الرغم من أنه قد يكون مطلوب من الخبير التعليق على القيمة وقابلية التسويق طوال عمر القرض فإن قدرة المستأجر على الوفاء بالإيجار تخرج عن حدود العمل فيما عدا رؤية السوق لجودة المستأجر .

٦-٦- العقارات المشغولة بالمالك :

٦-٦-١- العقارات المشغولة بالمالك يتم التقييم على افتراض تسليمها خالية من أى إشغال ،
٦-٦-٢- هذه الفرضية لا تستثنى المالك كجزء من السوق ولكنها لا ترتب أى امتيازات للمالك على العقار عند تقييم العقار .

٦-٧- عقود الإيجار بين طرفين ذوى علاقة :

٦-٧-١- يجب مراعاة الحذر عند تقييم عقار مستخدم كضمانة فى حالة أن المستأجر له علاقة بالمالك .

٦-٧-٢- إذا اعتقد الخبير أن شروط التعاقد تعطى المالك مميزات تزيد عما تفرضه أحوال السوق العادى وجب تنبيه الممول ، وقد يرى الخبير الاستغناء عن العقد الحالى عند تقييم العقار كضمانة (فى حالة استخدام طريقة الرسملة) .

٦-٨- محفزات التمويل :

٦-٨-١- من المعتاد أن يعرض البائع - خاصة المطورين العقاريين - بعض محفزات البيع مثل ضمان الاستئجار أو عمل التشطيبات الداخلية التى تناسب المشتري أو الأثاث ... إلخ .

٦-٨-٢- يلزم أن تتجاهل القيمة السوقية تأثير هذه المحفزات التي تؤثر عادة على السعر .
وقد يكون من المناسب تنبيه الممول لتأثير هذه المحفزات على السعر الحقيقي لهذه الأصول .

٦-٩-١- العقارات المتخصصة :

٦-٩-١- العقارات المتخصصة عادة ذات قدرة تسويقية محدودة وقيمتها تتمثل في كونها جزء من منشأة ما . وفي حالة الاستخدام كضمانة لقرض أو تمويل يجب افتراض أن العقار خالي وأن التقييم يبنى على أعلى وأفضل استخدام للأرض والذي قد يخالف الاستخدام الحالى ، وفي هذه الحالة يجب أن يراعى الخبير التكلفة والمخاطر التي قد تصاحب تحقيق أعلى وأفضل استخدام .

٦-٩-٢- قد يرفض العديد من الممولين استخدام المباني المتخصصة كضمان عقارى .

٦-٩-٣- فى كثير من الأحيان يتم تقييم العقار كجزء من المنشأة ، عندئذ يجب تنبيه الممول إن القيمة قد تعتمد على ربحية واستمرارية المنشأة ، وإذا كانت قيمة المباني الحالية أقل من كونها جزء من المنشأة وجب تنبيه الممول لذلك .

٦-١٠-١- المنشآت المرتبطة بمهنة :

٦-١٠-١- هي نوع من المنشآت المتخصصة بما فى ذلك الفنادق وغيرها حيث تم البناء والترخيص لاستخدام محدد . عادة يتم تقييم هذه المنشآت على أساس الدخل بعد خصم قيمة الاسم التجارى ، وفى تلك الحالات وجب تنبيه الممول إلى الفارق الكبير بين تقييم العقار أثناء وجود المنشأة أو حالة توقف العمل وإغلاق المنشأة ورفع المخزون وإلغاء التراخيص أو اتفاقيات الفرانشيز التي قد تؤثر على الربحية المستقبلية .

٦-١٠-٢- إذا اعتمدت الإيرادات على مستأجر معين أو مستأجر من قطاع تجارى خاص مما قد يسبب تغير الدخل المستقبلى إذا تغير المستأجر وجب التنبيه إلى ذلك فى تقرير التقييم ويجوز أن يتم التقييم على أساس المبنى خالى فى هذه الحالات .

٦-١١-١- الأملاك تحت التطوير :

٦-١١-١- المباني التي يتم شرائها لإعادة التأهيل والتطوير أو الأراضى المشتراة للتطوير يجب تقييمها آخذين فى الاعتبار إمكانية تطويرها جميع الفروض الخاصة بالتطوير يجب أن تمثل حالة السوق والعقار ويجب ذكرها صراحة بالتقرير .

٦-١١-٢- طريقة تقييم العقارات تحت التطوير تعتمد على حالة العقار فى تاريخ التقييم ويجوز أن يراعى حالات البيع أو الإيجار مقدماً . ويجب مراعاة الاعتبارات التالية :

(أ) مراعاة الزمن المطلوب للتنمية وتأثير القيمة المضافة على التكلفة والإيرادات مع مراعاة حساب القيمة الحالية للنقود .

(ب) تقييم حركة السوق العقارى خلال فترة التنمية بأقصى درجة ممكنة .

(ج) مراعاة المخاطر التى قد يواجهها العقار خلال فترة التنمية .

(د) توضيح أى علاقة بين المجموعات المسئولة عن التنمية .

٦-١٢- الأصول المتناقصة :

٦-١٢-١- الأصول المتناقصة (مثل المحاجر) تحتاج عناية خاصة حيث يجب تنبيه

الممول للمخاطر المرتبطة مع هذا النوع من الأصول ، كما يجب مراعاة المخاطر المرتبطة بنوع هذا الأصل وبرنامج الزمنى للإنتاج والاستهلاك من الأصل .

٦-١٢-٢- الإيجارات التى تزيد عن إيجار السوق تعتبر أصل متناقص حيث إن

قيمة الأصل تتناقص بتمام عقد الإيجار الحالى .

عمل خبير التقييم :

٦-١٣- طبيعة ومجال عمل الخبير يجب أن يكون واضحاً للخبير ولطالب التقييم ،

ويجب أن يراعى الخبير المخاطر المرتبطة بالتقييم لغرض الإقراض حيث إن سوء الفهم أو سوء التفسير قد يقود إلى منازعات قضائية بين الممول والخبير .

٦-١٤- فى حالات التقييم بغرض التمويل أو الإقراض يلزم أن يكون الخبير مستقلاً

عن الممول .

٦-١٥- يلزم أن يكون الخبير متمرساً بنوعية العقار والمنطقة أو إذا لم يتوافر عنصر

الخبرة وجب الاستعانة بأشخاص متخصصين للمعاونة .

٦-١٦- البيع الاضطرارى والتنفيذ على العقار :

٦-١٦-١- قد تطلب مؤسسات التمويل التقييم فى حالة البيع الجبرى أو البيع خلال فترة قصيرة (محددة) ، وحيث إن تحديد فترة البيع قد تؤثر على النتائج يجب إمام الخبير بسبب تحديد فترة البيع أو ظروف بيع العقار ، ويلزم أن يبلغ الخبير الممول أن القيمة فى هذه الحالة مرتبطة بشروط وتاريخ البيع .

٦-١٦-٢- فى حالات التنفيذ على العقار يلزم اتباع ما جاء باللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى حول هذه الحالة .

٧- قواعد الإفصاح :

٧-١- لإعداد تقرير عن القيمة السوقية يلزم أن يتبع الخبير المعيار رقم (٣) من هذه المعايير .

٧-٢- ويلزم أن يحوى التقرير شروط التكليف للخبير بشكل واضح لأى مستخدم آخر للتقرير .

٧-٣- تقارير التقييم يجب أن تقدم بطريقة واضحة وغير مضللة للقارئ العادى .

٧-٤- يلتزم الخبير بالإفصاح عن أى عدول عن هذه المعايير وسبب ذلك .

تطبيق رقم (٤)

٤ - تقييم المشاريع والعقارات تحت الإنشاء

١ - مقدمة :

فى كثير من الأحيان قد يكون المطلوب تقييم مشروع أو عقار تحت الإنشاء . وتختلف حالة المباني بين مباني جارى تنفيذها وعادة ما يكون الهدف فى هذه الحالة مقارنة القيمة السوقية للعقار بعناصر التكلفة وأحياناً يكون الهدف حساب التكلفة المتوقعة لحين إنهاء الأعمال ، أو مباني متوقفة نتيجة لأسباب متعددة منها ضعف السيولة أو خلاف بين أطراف المشروع ... إلخ .

٢ - نطاق التطبيق :

٢-١- هذا التطبيق يعنى بأعمال حساب القيمة السوقية للمشروعات أو المباني تحت التنفيذ سواء كانت متوقفة أو جارى تنفيذها .

٢-٢- يقرأ هذا التطبيق مع المعيار رقم (١) والخاص بحساب القيمة السوقية .

٣ - تعريفات :

٣-١- القيمة السوقية : يرجع إلى تعريفات المعيار رقم (١) .

٣-٢- التكلفة : فى أعمال تقييم المباني المتوقفة أو تحت الإنشاء يلزم التفرقة بين

الحالتين التاليتين :

٣-٢-١- التكلفة التاريخية للعقار موضع التقييم : هى حاصل جمع ما انفق المالك فى شراء الأرض وأعمال البناء شاملة المصروفات المباشرة وغير المباشرة حتى تاريخ التقييم .

٣-٢-٢- تكلفة عقار نمائل : وهى حاصل جمع قيمة الأرض مضافاً إليها ما انفق على أعمال البناء من مصروفات مباشرة وغير مباشرة فى تاريخ التقييم :

٣-٣- القيمة المأمولة : القيمة فى وقت لاحق لتاريخ إجراء التقييم .

٤ - العلاقة بمعايير المحاسبة المصرية^(١) :

٤-١- طبقاً لمعيار المحاسبة المصرى فيما يتعلق بالأصول المادية يتم الاعتراف بقيمة المشروعات التى ما زالت تحت الإنشاء بالتكلفة الفعلية التى يتحملها المالك دون اعتبار لأى هامش ربح له لقاء المخاطرة .

٤-٢- في بعض الحالات عندما يتم تقدير أن التكلفة المتكبدة للمشروعات تحت الإنشاء مضافاً إليها التكاليف حتى استكمال المشروع سوف تزيد عن القيمة العادلة للعقار عند استكماله فإن معايير المحاسبة المصرية تتطلب تخفيض قيمة المشروعات تحت الإنشاء بالميزانية بالنسبة والتناسب إلى ما يساوى قيمتها الاستردادية على حالتها القائمة . وفي هذا المجال يتم استخدام القيمة المستخرجة من تقارير التقييم لمثل تلك المشروعات في تحديد الخسارة التي يتعين أن تتحملها الشركة .

٥ - نص التطبيق :

٥-١- حالات تبادل منشآت غير كاملة محدودة جداً عملياً ، عدا حالات بيع مؤسسات بكاملها أو أن يواجه المالك الأصلي حالات الإفلاس وبالتالي يصبح غير قادر على استكمال المشروع .

٥-٢- عند عدم وجود حالات بيع مقارن يجب استخدام إحدى الطرق المعتمدة على البيانات السوقية .

هذه الطرق تعتمد على مصادر المعلومات التالية :

٥-٢-١- حالات بيع عقارات مماثلة في مناطق أخرى مع مراعاة التعديلات المناسبة .
٥-٢-٢- حالات بيع في ظروف اقتصادية مختلفة مع مراعاة التعديلات المناسبة .
٥-٢-٣- رسمة الدخل مع مراعاة استكمال بيانات من السوق عن تكاليف البناء وعقود الإيجار وتكاليف الإدارة ... إلخ .

٥-٣- القيمة السوقية للمباني غير المكتملة تعكس رؤية السوق للمبنى عند الاكتمال مخصوماً منها تكاليف استكمال المشروع وما يلزم من خصم لمقابلة الربح والمخاطرة لاستكمال المشروع .

٥-٤- جميع بيانات التقييم والفروض الناشئة يجب أن تعكس حالة السوق في تاريخ التقييم .

٥-٥- القيمة المحسوبة قد تكون بافتراض الاكتمال الآن ، أو عند الانتهاء الحقيقي للمشروع .

(١) تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ٢٤٣ لسنة ٢٠٠٦ .

٥-٦- يجب أن تراعى طريقة التقييم تغير العائد والتكلفة مع الزمن اللازم لاستكمال المشروع .

٥-٧- يجوز أن تعتمد طريقة التقييم على البيانات والأسعار الحالية أو البيانات والأسعار المستقبلية ، وفي كلتا الحالتين - أسعار حالية أو أسعار مستقبلية - يجب دراسة تأثير الفروض على قيمة العقار حالياً أو عند الانتهاء وبناء على ذلك يتم عمل الخصم المناسب ، ولا يجوز خلط مدخلات إحدى الحالتين بالحالة الأخرى .

٥-٨- الطريقة الأكثر ملاءمة لظروف المشروع - بين طرق التقييم - هي التي تستخدم لتحديد القيمة المطلوبة .

٦- إيضاحات :

الإيضاحات التالية تستخدم في حالات حساب التكلفة أو القيمة للأصول موضع التقييم الخاضعة لنطاق هذا التطبيق :

٦-١- قيمة المشروع المستكمل :

يلزم مراعاة التفرقة بين القيم التالية عند حساب قيمة استكمال أى مشروع :

٦-١-١- القيمة فى تاريخ المعاينة : (وهى القيمة السوقية كما لو كان المشروع مكتملاً فى تاريخ المعاينة) وتحسب هذه القيمة باستخدام البيانات وقت التقييم (مثل الأسعار والعقود الحالية الفعالة ... إلخ) .

وتمثل هذه القيمة قيمة المشروع كما لو كان منتهياً فى تاريخ المعاينة .

٦-١-٢- القيمة عند الاستكمال :

تنتج هذه القيمة باستخدام البيانات المستقبلية والتي تحدد قيمة المشروع عند زمن انتهائه .

٦-٢- الإيجارات :

٦-٢-١- عند استخدام بيانات الإيجار يجب مراعاة الجهد والزمن اللازم للوصول لحالة الإشغال المتزنة .

٦-٢-٢- الدخل من الإيجارات المتوقعة يجب أن يعتمد على بيانات السوق سواء فى تاريخ المعاينة أو فى تاريخ الانتهاء من المشروع .

٦-٢-٣- يجب مراعاة أى عقود إيجار موجودة مرتبطة بالانتهاء من العقار .

٦-٣- تكلفة البناء :

عند حساب تكلفة البناء يلزم مراعاة الآتى :

٦-٣-١- تكلفة استكمال العقود القائمة .

٦-٣-٢- لا يجوز الاعتماد على تكاليف المراحل السابقة - تلقائياً فى تحديد تكلفة المراحل المستقبلية .

٦-٣-٣- احتمالات عدم تنفيذ العقود القائمة مما يستوجب الاعتماد على عقود جديدة خاصة فى حالات المشروعات المتوقفة .

٦-٣-٤- يجب حساب تكلفة تمويل المشروع من تاريخ بدايته حتى سداد التمويل .

٦-٣-٥- يجب مراعاة حساب تكلفة التمويل خلال مراحل المشروع المتوقف المختلفة (البناء - التوقف - إعادة الاستكمال) .

٦-٣-٦- يلزم مراعاة عناصر التكلفة القانونية والمهنية .

كما يجب مراعاة تكلفة التسويق ويستثنى من ذلك عمولات البيع .

٦-٤- المخاطر :

عند حساب تأثير المخاطر المحيطة باستكمال المشروع يلزم مراعاة المخاطر التالية :

٦-٤-١- مخاطر تغير كل من تكلفة البناء وتكلفة التمويل والبرنامج الزمنى .

٦-٤-٢- أى مخاطر أخرى قد تغير القيمة .

٦-٤-٣- الزمن المطلوب لتحقيق نسب الإشغال المستقرة .

٦-٤-٤- الزمن المطلوب لتحقيق القيمة .

٦-٥- عائد الاستثمار (ربحية المستثمر) :

عند حساب عائد الاستثمار لمشتري هذا النوع من العقارات يجب مراعاة :

٦-٥-١- هامش ربح لمشتري المشروعات غير المكتملة عن المخاطرة التى يتحملها

لإنهاء المشروع ، هذا الهامش يعكس مخاطر عدم استكمال المشروع .

٦-٥-٢- هذا الهامش قد يكون مبلغاً مقطوعاً أو نسبة مئوية من تكلفة الأعمال

المتبقية مع مراعاة احتمال تغيير أجزاء من المبنى سبق تنفيذها ، أو إصلاح عيوب بالمبنى

فى الجزء السابق ... إلخ .

٦-٥-٣- هذا الهامش قد يعبر عنه ضمن سعر الخصم أو معامل الرسملة عند تطبيق طرق خصم التدفقات النقدية وذلك باستخدام معامل خصم أو رسملة أعلى من المستخدم في المشروعات المكتملة .

٦-٥-٤- إذا تغير استخدام الأرض بحيث أصبح المبنى لا يمثل أعلى وأفضل استخدام يجب دراسة تأثير هدم المبنى دون استكمال أو تعديل استخدامه ، في هذه الحالة يلزم مراعاة الاستخدام الحالى للمبنى والمخاطر المصاحبة لاستكمال المشروع .

٦-٥-٥- في حالة المباني غير المكتملة فإن العديد من عقود البناء قد تكون منتهية ، لذا يجب مراعاة الحذر من افتراض استفادة المشتري من العقود القديمة منخفضة التكلفة أو شهادات الضمان . هذا التحذير ينطبق على عقود الإيجار المبرمة مع المالك الأصلي .

٦-٦- حساب قيمة الأعمال :

٦-٦-١- قيمة الأعمال الحالية على حالتها (As is) : هي القيمة في تاريخ المعاينة طبقاً لحالة المباني على الطبيعة ، وتمثل قيمة الأرض الفضاء + قيمة المنشآت والمباني الموجودة فعلاً في تاريخ المعاينة .

٦-٦-٢- لا يجوز عند حساب هذه القيمة افتراض استكمال المشروع وحساب قيمته وخصم تكلفة الأعمال المتبقية ، حيث إن ذلك ينقل مقابل المخاطرة وجهد استكمال الأعمال لصالح المالك السابق وليس المشتري الذى سيقوم بإتمام المشروع .

٦-٦-٣- المشروعات تحت الإنشاء لها أكثر من قيمة يمكن التعبير عنها بالرسم

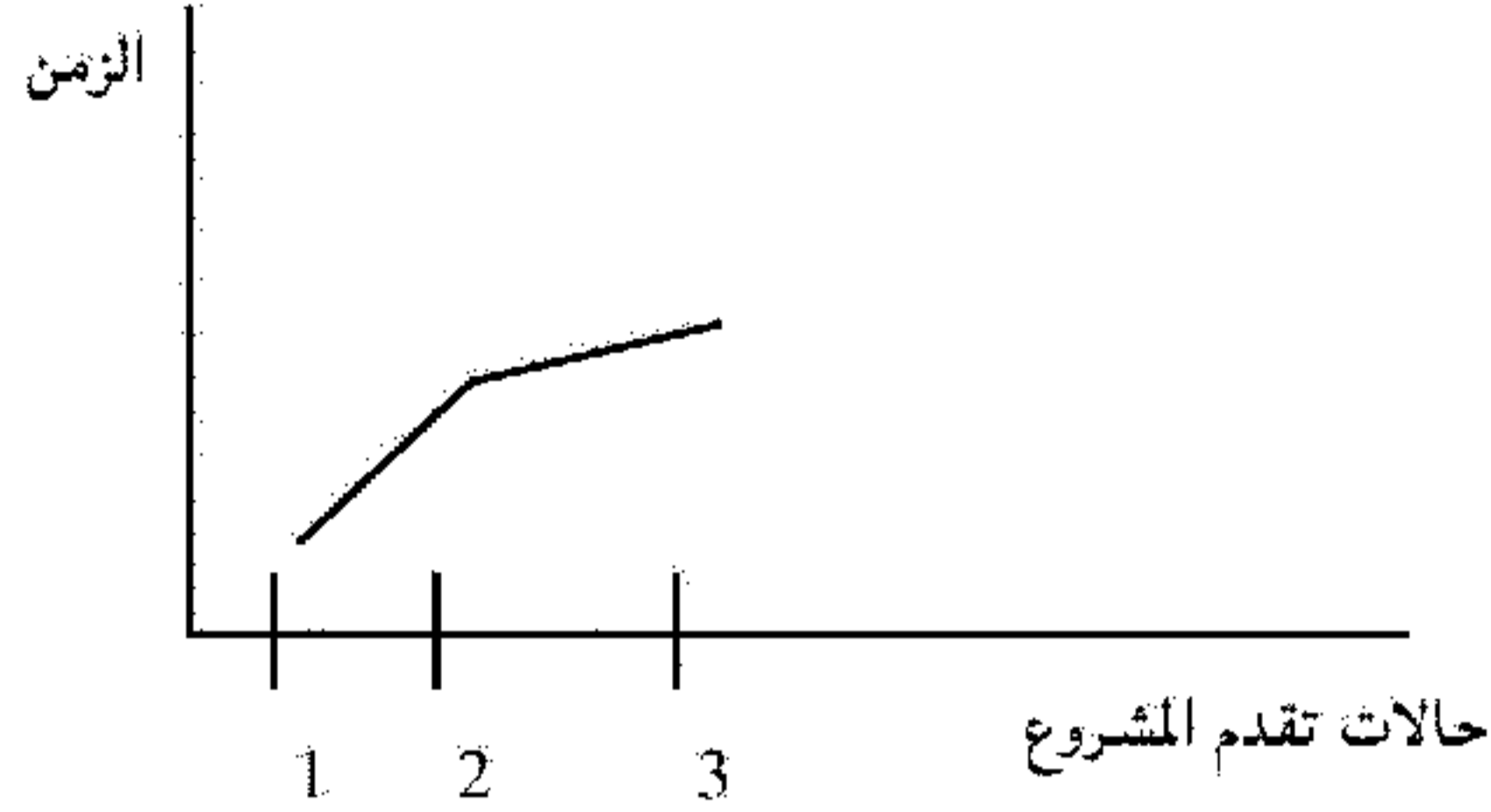
المرفق وهى :

(أ) القيمة عند بداية المشروع وتشمل ثمن الأرض والمصروفات غير المباشرة من تراخيص ودراسات ومصروفات تسويق ... إلخ .

(ب) القيمة عند الانتهاء من المشروع وقبل الوصول إلى مرحلة ائزان الإيجار .

(ج) القيمة عند أو بعد الوصول إلى مرحلة ائزان الإيجار للمشروع والتي قد تصل أحياناً إلى أربعة أعوام في حالات الفنادق على سبيل المثال .

مراحل التقييم



1 - بداية المشروع

2- انتهاء البناء

3 - ائزان الإيجار

٦-٦-٤- القيمة المستقبلية - قبل الإشغال - قيمة مأمولة :

١ - هي قيمة الأعمال منتهية ولكن قبل الإشغال .

٢ - التاريخ المتوقع يكون مستقبلياً ولذا تكون القيمة مأمولة .

٦-٦-٥- القيمة عند الإشغال الطبيعي :

هي القيمة بعد وصول المبنى إلى معدل الإشغال الطبيعي له .

التاريخ المتوقع للوصول إلى هذه الحالة هو الوقت اللازم لانتهاء من البناء مضافاً

إليه الوقت المطلوب للإشغال .

وقت الإشغال يعتمد على دراسة السوق لزمان الاستيعاب .

٦-٦-٦- أرباح المستثمر :

١ - لا تتحقق أرباح المستثمر إلا بعد الإشغال .

٢ - في حالة انتهاء البناء وعدم الإشغال يتحقق للمستثمر جزء فقط من الأرباح ،

ويعتمد هذا الجزء على ممارسات السوق العقارى .

رابعاً - مذكرات استرشادية

طرق التقييم العقارى

مقدمة :

١- طرق التقييم العقارى هى الخطوات المستخدمة فى تقدير القيمة ، وهى تعتمد على مبدأ التعويض الذى يفترض أنه فى حالة تساوى المنفعة فالعقار الأقل سعراً يلاقى أكبر انتشاراً وإقبالاً من المشترين .

٢ - طرق التقييم المستخدمة فى تقدير القيمة هى : طريقة البيوع المقارنة وطريقة رسملة الدخل وطريقة التكلفة، وإجراء تقييم كامل يلزم استخدام طرق التقييم الثلاثة .

٣ - يجب أن تعتمد جميع طرق التقييم على بيانات مستقاة من واقع السوق العقارى ومن ثم تم تصنيف جميع الطرق على أنها طرق مقارنة وفقاً للنوعية المختلفة من البيانات التى تتفق وكل واحدة من هذه الطرق .

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

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

٦ - فى حالة تقدير قيمة خلاف السوقية يلزم استخدام طرق تحليل وبيانات عملية كافية من واقع السوق العقارى للوصول إلى نتائج يمكن الاعتماد عليها لأعمال التقييم .
وفيما يلى شرحاً مبسطاً لكل طريقة من طرق التقييم شاملاً تعريف المصطلحات المستخدمة وخطوات تطبيق الطريقة ومحدداتها .

١ - طريقة البيوع المقارنة (طريقة السوق)

تستخدم طريقة البيوع المقارنة لتحديد قيمة العقار عن طريق المقارنة مع أسعار بيع سابقة لبعض العقارات المماثلة بعد عمل التعديلات المناسبة على هذه الأسعار بناءً على عناصر المقارنة المختارة .

١ - ١ - ١ - تعريفات :

- ١-١-١-١- العقار المستهدف : العقار المطلوب تقييمه لتقدير قيمته السوقية .
- ١-١-٢- العقار المقارن : عقار مشابه للعقار المستهدف مع إمكان وجود بعض الاختلافات عنه .
- ١-١-٣- عناصر المقارنة (التمييز) الصفات الخاصة بالعقارات والتي تؤثر على سعرها مثل الخصائص الطبيعية للعقار وحقوق الملكية وظروف عملية البيع والعناصر الاقتصادية والعناصر غير العقارية .
- ١-١-٤- الضبط (تعديل السعر) : قيمة أو نسبة تعديل سعر بيع العقار المقارن بالأخذ في الاعتبار تأثير عناصر الاختلاف بينه وبين العقار المستهدف وهو يعكس القيمة السوقية لتأثير عنصر التمييز موضع التعديل على السعر وليس بالضرورة تكلفة العنصر .
- ١-١-٥- الضبط القيمي (المالي) : فرق قيمة أحد عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار المستهدف .
- ١-١-٦- الضبط النسبي : فرق قيمة أحد عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار المستهدف منسوبا إلى سعر بيع العقار المقارن .
- ١-١-٧- تحليل الأزواج المتناظرة : طريقة لتحديد قيمة أو نسبة أحد عناصر المقارنة .
- ١-١-٨- السعر المعدل : سعر بيع العقار المقارن بعد إضافة إجمالي الضبط القيمي لعناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار المستهدف .
- ١-١-٩- مصفوفة تحليل بيانات العقارات : جدول يشمل كافة البيانات الخاصة بالعقار المستهدف والعقارات المقارنة موضحا به كافة عناصر المقارنة بها وكذا أسعار بيع العقارات المقارنة .
- ١-١-١٠- مصفوفة ضبط أسعار بيع العقارات المقارنة : جدول يشمل الضبط القيمي لعناصر المقارنة المختارة وحساب السعر المعدل للعقارات المقارنة وتقدير قيمة العقار المستهدف .

١-١-١١- الضبط الصافى : المجموع الجبرى للضبط القيمى لعناصر المقارنة المختارة للعقار المقارن .

١-١-١٢- الضبط الكلى : المجموع المطلق (باهمال الإشارة) للضبط القيمى لعناصر المقارنة المختارة للعقار المقارن .

١-١-١٣- الضبط الصافى النسبى : نسبة الضبط الصافى إلى سعر البيع الأسمى للعقار المقارن .

١-١-١٤- الضبط الكلى النسبى : نسبة الضبط الكلى إلى سعر البيع الأسمى للعقار المقارن .

١-١-١٥- الوزن النسبى : نسبة مساهمة كل عقار مقارن فى تقدير قيمة العقار المستهدف .

١ - ٢ - خطوات التقييم :

١-٢-١- تحديد كافة البيانات الخاصة بالعقار المستهدف :

١-٢-٢- دراسة السوق العقارى فى منطقة العقار المستهدف واختيار مجموعة من العقارات المقارنة وتحديد كافة البيانات الخاصة بها شاملاً سعر البيع الأسمى مع مراعاة تدقيق هذه البيانات .

١-٢-٣- تحديد عناصر المقارنة (التميز) بين العقارات المقارنة والعقار المستهدف مثل :

الخصائص الطبيعية للعقار، والتي منها :

الموقع - المظل - المساحة - حالة البناء - جودة البناء - أعمال المرافق العامة وحالتها (تغذية مياه وصرف صحى ، كهرباء ، غاز ، ...) - تكييف / تدفئة مركزية - الخدمات العامة (المدخل ، مصاعد ، جراج ، غرف سطح ، ...) تحسينات إضافية (حديقة ، فناء ، صالة جيمانزيوم، حمام سباحة ، ...) - وفى حالة بيوع الأراضى يمكن إضافة طبيعة الاستخدام - انتظام شكل الأرض - نسبة الواجهة إلى العمق ...

وبصفة عامة تختلف هذه العناصر باختلاف طبيعة العقار (سكنى ، استثمارى ، زراعى ، صناعى ... الخ) .

حقوق الملكية : نوع الملكية / الحيازة - نوع الاستخدام .

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

العناصر الاقتصادية : الإيجارات - الإيرادات - المصروفات - الحالة الاقتصادية - عقود الإيجار التمويلية .

العناصر غير العقارية : منقولات .

أى عناصر أخرى يقدرها خبير التقييم .

١-٢-٤- إعداد مصفوفة تحليل بيانات العقارات شاملة أسعار بيع العقارات المقارنة وبيان ما إذا كان هذا السعر نقداً أو مكافئاً نقدياً طبقاً لشروط الدفع .

١-٢-٥- يتم إجراء تحليل للأزواج المتناظرة من العقارات المقارنة لتحديد ضبط كل عنصر من عناصر المقارنة وذلك باختيار عقارين متطابقين فى كافة عناصر المقارنة ما عدا العنصر المراد تحديد تأثيره ، ويتم حساب الضبط المكافئ لتأثير هذا العنصر وهو إما أن يكون ضبط قيمي أو ضبط نسبي .

١-٢-٦- إعداد مصفوفة ضبط أسعار بيع العقارات المقارنة التى تحتوى على الضبط القيمي لكل عنصر من عناصر المقارنة المختارة .

١-٢-٧- يتم حساب الضبط الصافى والضبط الكلى والضبط الصافى النسبى والضبط الكلى النسبى لكل عقار مقارن .

١-٢-٨- يتم حساب السعر المعدل لكل عقار مقارن = السعر الأصيل + الضبط الصافى

١-٢-٩- يتم تقدير الوزن النسبى لكل عقار من العقارات المقارنة بناء على رؤية خبير التقييم، وهو عادة يتناسب عكسياً مع القيمة المطلقة للضبط الصافى النسبى. ويلزم مراعاة أن إجمالى الأوزان النسبية يساوى (١٠٠٪) . ويجوز أن يحدد الخبير وزن نسبى يساوى صفر للعقارات ذات الضبط الصافى النسبى المرتفع القيمة .

١-٢-١- يتم تقدير قيمة العقار المستهدف وهي حاصل جمع قيمة المساهمة لكل عقار ، وتحسب مساهمة كل عقار بحساب حاصل ضرب السعر المعدل للعقار فى الوزن النسبى للعقار .

١-٢-١- ويفضل فى هذه الطريقة أن يعتمد الخبير على نتائج أكثر من ثلاثة عقارات مقارنة .

١-٣-١- محددات الطريقة :

١-٣-١- تعطى هذه الطريقة تقديرا جيدا للقيمة السوقية للعقارات عندما يكون السوق نشطا وبالتالي تتوفر أسعار بيوع مقارنة يمكن الاعتماد عليها .

١-٣-٢- يراعى أن يتم اختيار عدد مناسب من العقارات المقارنة حيث أنه يفضل ألا يقل عدد العقارات المقارنة التى يتم مساهمتها فى تقدير قيمة العقار المستهدف عن ثلاثة عقارات .

١-٤-١- إيضاحات :

١-٤-١- هذه الطريقة تعتمد فى حساب تأثير عناصر المقارنة على أسعار البيع وليس تكلفة هذه العناصر والذي يعرف بمساهمة العنصر فى تحديد القيمة .

١-٤-٢- كلما زادت القيمة المطلقة للضبط الصافى أو قيمة الضبط الكلى للعقار المقارن كلما تباعد التشابه بينه وبين العقار المستهدف .

١-٤-٣- على الرغم من أن أصل الطريقة يعتمد على نتائج حالات بيع فعلى إلا أنه فى حالة عدم توافر حالات بيع فعلى فإنه يمكن استخدام البيانات التالية كبديل عن أسعار البيع الفعلى مع مراعاة تعديل الأسعار وفقاً لطبيعة التفاوض بالسوق والتي تترك لتقدير الخبير :

البيوع الجارى إتمامها :

عروض الأسعار والتي تعطى مؤشرا لاتجاه السوق مع مراعاة هامش التفاوض فى السعر طبقاً للأعراف السائدة وجدية التفاوض وكذا مدة عرض العقار فى السوق .

٢- طرق رسملة الدخل :

تعتمد هذه الطرق على فرضية أن قيمة العقار موضع التقييم ترتبط بالفائدة المستقبلية المتوقعة من العقار (التدفقات النقدية المستقبلية) وتطبق في هذه الطرق عمليات حسابية لتحويل هذه التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة الحالية لها .

٢-١-٢- تعريفات :

٢-١-١-٢- إجمالي الدخل : إجمالي الإيرادات السوقية السنوية التي يمكن أن يحققها العقار .

٢-١-٢-٢- الدخل الفعال : إجمالي الدخل مخصوماً منه خسائر عدم الإشغال .

٢-١-٢-٣- مضاعف الدخل : النسبة بين قيمة العقار وإجمالي الدخل .

٢-١-٢-٤- مضاعف الدخل الفعال : النسبة بين قيمة العقار ودخله الفعال .

٢-١-٢-٥- مصروفات التشغيل : المصروفات المدفوعة لتشغيل العقار مثل :

الضرائب العقارية - التأمين - المصروفات الإدارية - الطاقة - النظافة - الأمن - الإصلاح والإحلال .

٢-١-٢-٦- صافي دخل التشغيل : الدخل الفعال مخصوماً منه مصروفات التشغيل .

٢-١-٢-٧- معامل الرسملة : النسبة بين صافي دخل التشغيل وقيمة العقار .

٢-١-٢-٨- عائد الاستثمار : ربح المستثمر عن استثمار رأس ماله

٢-١-٢-٩- معدل عائد الاستثمار (سعر الفائدة) : النسبة المئوية لعائد الاستثمار .

٢-١-٢-١٠- العمر الاقتصادي المتبقى للمبنى : هو العمر المتبقى المفيد اعتباراً

من تاريخ التقييم أي عدد السنوات المتبقية التي يحقق خلالها المبنى قيمته الاقتصادية، وهو ناتج خصم العمر الفعال من العمر الاقتصادي الكلي .

٢-١-٢-١١- معامل الاسترداد (معدل الاسترداد) النسبة المئوية لاسترداد الثمن

المدفوع بالمباني خلال العمر الاقتصادي المتبقى للمبنى ، وهو يساوي (١ ÷ العمر الاقتصادي المتبقى للمبنى)

٢-١-١٢- معامل رسملة الأرض : معدل عائد الاستثمار .

٢-١-١٣- معامل رسملة المبنى : معدل عائد الاستثمار + معامل الاسترداد .

٢-٢- خطوات التقييم :

٢-٢-١- تتنوع طرق الحساب من طرق مبسطة تقريبية إلى طرق أكثر صعوبة تأخذ في الاعتبار التغيرات المحتملة في قيمة المال عبر الوقت .

٢-٢-٢- يتم إجراء بحث ميداني بالسوق العقاري المحلى في منطقة العقار للحصول على بيانات عن العقار المستهدف وعدد من العقارات المشابهة حديثة البيع والتي تم إيجارها في توقيت مقارب لتاريخ البيع (قوائم الدخل والمصروفات السابقة بالإضافة إلى سعر بيع العقارات المشابهة) ، مع مراعاة تدقيق هذه البيانات .

٢-٢-٣- يتم دراسة وتحليل قوائم الدخل والمصروفات السابقة للعقارات المشابهة والعقار المستهدف .

٢-٢-٤- بالنسبة للعقار المستهدف يتم إعداد قائمة للتدفقات النقدية التي تعكس توقعات السوق في خلال السنة التالية لتاريخ التقييم ، حيث يتم تقدير دخل العقار المستهدف على أساس قدرته على توليد الدخل وليس فقط على الدخل الحالى أو السابق ، مع افتراض أن العقار يدار بمعرفة إدارة تاجحة تمثل مستوى الإدارات المماثلة بالسوق العقاري وبما يتفق وطبيعة العقار .

٢-٣- طرق الرسملة :

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

٢-٣-١- طرق الرسملة المباشرة :

٢-٣-١-١- طرق مضاعف الدخل :

هى أبسط طرق التقييم وتعتمد على افتراضية أنه فى الزمن الواحد والمنطقة الواحدة فإن العقارات المتشابهة لها مضاعف دخل متساوى ، وحيث أنه لا يوجد بالطريقة

آلية لحساب درجات التشابه فالأمر متروك لخبرة الخبير لتقدير التشابه من حيث الموقع والخواص الطبيعية للعقار والخواص المالية مثل الإيرادات والمصروفات وحقوق الملكية ... إلخ يتم حساب مضاعف الدخل للعقارات المشابهة من البيانات السابق دراستها وتحليلها ، ومنها يتم تقدير مضاعف الدخل للعقار المستهدف .

تكون قيمة العقار المستهدف كالآتى :

قيمة العقار = إجمالى دخل العقار المستهدف × مضاعف دخل العقار .

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

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

ويعيب هذه الطريقة عدم تضمنها الإشارة إلى مصروفات العقار .

٢-٣-١-٢- طريقة معامل الرسملة :

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

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

- تكون قيمة العقار المستهدف كالآتى :

قيمة العقار = صافى دخل التشغيل للعقار المستهدف ÷ معامل الرسملة للعقار .

٢-٣-١-٣- طرق القيمة المتبقية :

تعتبر هذه الطرق من مشتقات طريقة معامل الرسملة :

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

٢-٣-٢- طريقة خصم التدفقات النقدية :

تعتبر هذه الطريقة أكثر الطرق صعوبة ، وتتميز بأخذها في الاعتبار تغيرات التدفقات النقدية المتوقعة خلال فترة استثمار العقار (العمر الاقتصادي المتبقى للمبنى) .
تعتمد الطريقة على اختيار معدل عائد الاستثمار وتقدير إيرادات العقار خلال فترة استثماره وكذا القيمة النهائية عند انتهاء فترة الاستثمار وذلك من واقع بيانات السوق العقاري لنفس نوعية العقار موضع التقييم .
تكون قيمة العقار المستهدف كالتالي :
قيمة العقار = القيمة الحالية لكل التدفقات النقدية خلال فترة الاستثمار .

٢-٤- محددات الطريقة :

تنجح هذه الطريقة في تقييم العقارات ذات الطبيعة التجارية والتي عادة يقتنيها الناس للحصول على إيراداتها السنوية أو بيعها بعد فترة بعد تضخم ثمنها .
يمثل البحث الميداني بالسوق العقاري المحلى في منطقة العقار أهمية كبيرة لطرق الرسملة من حيث توفير بيانات المقارنات ، وتنجح النتائج المعتمدة على هذه الطريقة كلما توافرت بيانات كافية ودقيقة مستقاة من واقع السوق العقاري (الإيرادات - المصروفات - معدل عائد الاستثمار - ...) ، ويفضل الاعتماد على بيانات خمسة عقارات مشابهة على الأقل .

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

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

٢-٥- إيضاحات :

يلزم مراعاة أن معدل عائد الاستثمار يعتمد على معدل العائد الخالى من المخاطر^(١) والفرصة البديلة والمخاطر التى يرتئها المستثمرون بالسوق العقارى وقت التقييم وفى منطقة العقار ولهذه النوعية من العقارات .

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

٣- طريقة التكلفة :

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

٣-١- تعريفات :

٣-١-١- العقار المستنسخ : هو عقار افتراضى مطابق للعقار موضع التقييم فى جميع الخواص الطبيعية .

٣-١-٢- العقار البديل : هو عقار افتراضى بنفس أبعاد العقار موضع التقييم ويحقق نفس المنفعة ، ولكن باستخدام خامات ونظم إنشاء وتكنولوجيا بناء معاصرة لتاريخ التقييم .

هو معدل العائد المحدد لأداة مالية / ورقة مالية تصدرها جهة تتمتع بأعلى مستويات التصنيف الائتمانى على المستوى المحلى (AAA+) إذا كان الهدف قياس المخاطر على المستوى المحلى ، ويعتبر العائد على الأدوات والأوراق المالية التى يصدرها البنك المركزى نيابة عن وزارة المالية (أذون أو مستندات الخزنة) المقياس الرئيسى للعائد الخالى من المخاطر على المستوى المحلى ، ويمكن الاستدلال على ذلك المعدل من خلال النشرات المعلنة من وزارة المالية والبنك المركزى .

٣-١-٣- الإهلاك : انخفاض قيمة المباني بعد مرور فترة زمنية من عمر المبنى ، وينقسم إلى إهلاك طبيعي وتقدم وظيفى وتقدم خارجى .

٣-١-٤- الإهلاك الطبيعى : هو انخفاض قيمة المباني نتيجة الاستخدام والصيانة على مدى عمر المبنى ، وينقسم إلى جزء قابل للاستصلاح وهو عادة للأجزاء قصيرة العمر والتي يحتمل تغييرها عدة مرات خلال عمر المبنى وعادة هي أعمال التشطيبات وجزء غير قابل للإصلاح وهو عادة هيكل المبنى إلا ما ندر من الحالات .

٣-١-٥- الإهلاك القابل للإصلاح : هو الإهلاك الممكن إصلاحه بتكلفة وجدوى اقتصادية .

٣-١-٦- الإهلاك غير القابل للإصلاح : هو الإهلاك الذى يصعب إصلاحه أو أن تكلفة الإصلاح مرتفعة وغير اقتصادية .

٣-١-٧- التقادم الوظيفى : هو انخفاض القيمة نتيجة تغير الذوق العام وطرق وأساليب البناء عبر الزمن ، وينقسم إلى جزأين أولهما قابل للإصلاح والآخر غير قابل للإصلاح .

٣-١-٨- التقادم الخارجى : هو انخفاض القيمة نتيجة عوامل خارجية مؤثرة على قيمة العقار سواء كانت عوامل اقتصادية أو بيئية أو خاصة بالموقع ، وهو عادة غير قابل للإصلاح .

٣-١-٩- العمر الاقتصادى الكلى للمبنى : هو العمر المفيد للعقار والذى يحافظ خلاله المبنى على قيمته الاقتصادية .

٣-١-١٠- العمر الفعال للمبنى : هو عمر يعتمد على جودة بناء العقار وحالة العقار فى تاريخ التقييم وكفاءة أعمال الصيانة على مدى عمر المبنى .

٢-٣-٢- خطوات التقييم :

تقدر قيمة العقار على أساس التكلفة الكلية اللازمة لإنشاء عقار مستنسخ أو بديل بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم مضافاً إليها هامش ربح لمالك العقار مقابل المخاطرة والجهد المطلوبين لإقامة العقار ومخصوصاً منها قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشائه وحتى تاريخ التقييم ، وبذلك تكون قيمة العقار كالتالي :

قيمة العقار = قيمة الأرض + تكلفة الإنشاء + هامش ربح المالك - الإهلاك

٢-٣-١- قيمة الأرض

في حالة أن العقار المطلوب تقييمه عبارة عن مبنى يحقق أعلى وأفضل استخدام :
يتم تقييم الأرض وفقاً لأعلى وأفضل استخدام .

في حالة أن العقار المطلوب تقييمه عبارة عن مبنى لا يحقق أعلى وأفضل استخدام :
يتم تقييم الأرض طبقاً لقيمة الاستخدام الحالي ، وتكون قيمة العقار وفقاً لطريقة التكلفة هي القيمة الأكبر بين قيمة الاستخدام الحالي للعقار والقيمة السوقية للأرض الفضاء .

٢-٣-٢- تكلفة الإنشاء :

تكلفة الإنشاء هي التكلفة اللازمة لإنشاء عقار مستنسخ أو بديل للعقار المستهدف طبقاً للأسعار السائدة في تاريخ التقييم ، وتشمل كل من التكلفة المباشرة (عقود المقاولين) والتكلفة غير المباشرة (تكلفة الإعداد الهندسي والاقتصادي للمشروع والأشرف على التنفيذ وإدارة المشروع والتمويل وأعباؤه والرسوم والمصروفات الإدارية ... إلخ) .

يمكن حساب تكلفة الإنشاء إما عن طريق تقدير تكلفة المتر المسطح بالمقارنة بعقارات مشابهة أو باستخدام طريقة الحصر وهي أكثر دقة إلا أنها تحتاج إلى خبرة هندسية وتتطلب وقتاً أكثر .

٣-٢-٣- هامش ربح مالك العقار :

هو المقابل المادى الذى يحصل عليه مالك العقار نتيجة الجهد والوقت المبذول والمخاطرة التى يتحملها المالك لبناء العقار . هامش ربح المالك قد يحسب كنسبة من قيمة الإنشاءات فقط أو قيمة الإنشاءات والأرض ، وتحديد هذه النسبة والاساس الذى تبني عليه متروك عادة لممارسة السوق ولذا يلزم إمام خبير التقييم بكيفية حساب هذا المقابل المادى وفقاً لأليات السوق العقارى .

٣-٢-٤- الإهلاك :

توجد عدة طرق لتقدير قيمة الإهلاك تتدرج فى مدى صعوبة تطبيقها وفى تفصيل قيم الإهلاك المحسوبة منها العمر الفعال أو مقارنة أسعار المثل (البيع المقارن) ورأسمة فاقد الدخل .

تعتبر طريقة العمر الفعال ومشتقاتها من أبسط طرق تقدير قيمة الإهلاك الطبيعى ، وتعتمد على العلاقة بين العمر الفعال والعمر الاقتصادى الكلى للمبنى فى تقدير قيمة الإهلاك الطبيعى للمبنى . ويقدر الإهلاك الطبيعى القابل للإصلاح بتكلفة الإصلاحات المطلوبة لإعادة العقار إلى حالة جديدة . وتقدر قيمة هذه الإصلاحات وفقاً لأسعار مداول عمومى محترف وفقاً لتصنيف اتحاد المقاولين المصرى لنوعية الأعمال المطلوب تنفيذها . وتستخدم طريقة البيوع المقارنة والتى تعتمد على استنباط معدل سنوى للإهلاك فى تقدير مجموع الإهلاك ككل .

كما تستخدم طريقة رسملة الفاقد فى الدخل والتى تعتمد على تحديد الفاقد فى الدخل عن طريق المقارنة بدخل عقارات مشابهة فى تقدير كل من التقادم الوظيفى غير القابل للإصلاح والتقادم الخارجى .

ويعتبر حساب قيمة الإهلاك عن طريق ملاحظة وتحليل حالة العقار هو أكثر الطرق تفصيلاً ودقة حيث يتم تقديم قيمة الإهلاك القابل للإصلاح وغير القابل للإصلاح لكل نوع من أنواع الإهلاك على حده (الإهلاك الطبيعى والتقادم الوظيفى والتقادم الخارجى) وهى أكثر الطرق مناسبة فى بعض أنواع العقارات مثل المستشفيات والمصانع .

٣-٣-٣- محددات الطريقة :

- ٣-٣-٣-١- هذه الطريقة مفيدة في حساب القيمة السوقية للعقارات حديثة البناء أو العقارات تحت الإنشاء أو العقارات الخاصة نادرة التبادل بالسوق .
- ٣-٣-٣-٢- يلزم لتطبيق هذه الطريقة الامام بتكاليف البناء واسعار العمالة وأرباح المقاولين وهامش ربح المستثمرين العقاريين من واقع السوق العقارى وهو ما يتطلب إمام الخبير بالعلوم والممارسات الهندسية ولذا يطلق على هذه الطريقة أحياناً التقييم الهندسى .
- ٣-٣-٣-٣- يعتبر تقدير قيمة الإهلاك هو أكثر البنود صعوبة عند استخدام هذه الطريقة ، ويجب مراعاة الحرص الشديد عند تقديره ، وتقل دقة حساب الإهلاك كلما زاد عمر المبنى ويفضل عدم استخدام الطريقة للعقارات التى تجاوز عمرها العشرون عاماً أو (٥٠٪) من العمر الاقتصادى الكلى للعقار .