



نوفمبر ٢٠٠٥

نُبض السوق

النشرة الدورية الخاصة
بمَشروع الخدمات المالية بمصر



امتلك بيتك



الإستاذة/اسامة صالح، رئيس الهيئة العامة
لشئون التمويل العقاري

المعلومات لدعم جميع أنشطة الهيئة. وسوف يقوم موقع الهيئة على الإنترنت والذي ما زال تحت الإنشاء بتوعية الجمهور ومساعدة المتخصصين في السوق على تقديم طلبات الحصول على تراخيص وشهادات عبر الإنترنت.

وأخيراً، فإن رؤيتنا للمستقبل تركز على خلق سوق تمويل عقاري نموذجي في مصر يساعد على ازدهار السوق العقاري ومن ثم الاقتصاد ككل. وبالتالي، فإنني أحث جميع الأطراف الرئيسية في قطاع التمويل العقاري على إدراك أهمية أدوارهم في تنمية السوق وجعله سوفاً أفضل للمستهلكين. ■

مع أطيب تحياتي،

اسامة صالح

رئيس الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري

تقنين ومراقبة سوق التمويل العقاري. وتقوم الهيئة حالياً بإعداد حملة توعية للجمهور وإستراتيجية اتصال تهدف إلى رفع الوعي بمميزات التمويل العقاري، وكذلك التعريف بالخطوات المطلوب إتباعها للتقدم بطلب التمويل والحصول عليه، هذا بالإضافة إلى تعريف المستهلك بالمؤسسات الرئيسية المشتركة في هذه العملية، كما قامت الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري بالتنسيق مع وزارة الاستثمار بنشر عدة مطبوعات تهدف إلى تعريف الجمهور بالمفاهيم والمبادئ الرئيسية للتمويل العقاري.

كما تعمل الهيئة العامة حالياً على وضع أساس هيكل تنظيمي جديد ويتطوير خطط عملها، وفي ظل الهيكل الجديد الذي تدعمه الهيئة بمزيد من الكفاءات القانونية والاقتصادية والمالية، انضم مؤخراً أ. أشرف القاضي وهو أحد الخبراء المصرفيين نائبا لرئيس الهيئة والذي نعتز بانضمامه إلى فريق العمل. كما نؤكد أن جميع موظفينا على قدر من التدريب الذي يكفل لهم أداء أدوارهم بتمكن وفعالية. علاوة على ذلك بدأت الهيئة في وضع البنية الأساسية لإدارة تكنولوجيا

تهدف الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري إلى مساعدة المستهلكين على امتلاك مساكن خاصة بهم من خلال نظام فعال ومنظم للتمويل العقاري. ولتحقيق هذا الهدف تقوم بمهمتين أساسيتين. الأولى هي تنظيم سوق التمويل العقاري والتأكد من أن جميع العاملين فيه يقومون بتطبيق قانون التمويل العقاري. أما المهمة الثانية فهي المحافظة على حقوق المستهلكين.

في إطار مهمتها الأولى تتعاون الهيئة العامة لشؤون التمويل العقاري مع الأطراف الرئيسية على خلق كوادر مؤهلة ومعتمدة ومدربة على أعلى مستوى. والتي تتضمن المصرفيين وخبراء التقييم والسامسة والوكلاء القانونيين. وتقوم الهيئة في هذا المجال بالتنسيق مع مشروع الخدمات المالية والمعهد المصرفي المصري بالأعداد لدورة تدريبية للبنوك وشركات التمويل العقاري تبدأ في نهاية نوفمبر الجاري. وذلك لضمان تقديم الخدمات على مستوى فني متخصص.

أما بالنسبة لمهمتها الثانية فتقوم الهيئة بحماية حقوق المستهلكين وتوعيتهم. وذلك من خلال

فهرس

١-٥	التمويل العقاري في مصر
	• نائب رئيس الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري
	• وزير الاستثمار بعد بازدهار القروض العقارية
	• التمويل العقاري في مؤتمر اليورو موني
١	قمة المعرفة
	• مناهج التقييم العقاري

١	افتتاحية النشرة
٣-٤	أخبار المشروع
٥-٤	أحداث ومنتديات المشروع
	• أفضل ممارسات التمويل العقاري
	• التمويل العقاري في الأردن
	• إستراتيجية الهيئة العامة لسوق المال

تطوير نظام التمويل العقاري

الإفراض الأولى للتمويل العقاري يصبح صعب التنظيم وسيصاب المستهلك بالارتباك بسهولة كما سيصاب أيضا المستثمر في السوق الثانوية بالإحباط.

■ كان الوقت مناسباً للاستعانة بخبير تنظيمي لسوق التمويل العقاري حيث تقوم الهيئة حالياً بتوسيع فريقها وبداية تنفيذها لخطة إستراتيجية للإشراف على السوق وتنظيمه.

■ تعتبر الاستعانة بنماذج تسهيلات السيولة المستخدمة في الأسواق الأخرى وتكييفها وفقاً لاحتياجات السوق المصري هي مقدمة أولويات الحكومة. ويعتبر المشروع نفسه محظوظاً لقيامه بدور مميز في هذه المبادرة الجديدة. ■

في بعض الأحكام التشريعية، كما أن الإدارة العليا للهيئة العامة للتمويل العقاري تعتبر مسئولة عن الأنشطة التي يقوم بها صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري. وهكذا فإن الهيئة والمشروع يعملان سوياً على تدعيم برامج الصندوق.

منذ النشرة الأخيرة تعددت مساهمات مشروع الخدمات المالية في بعض مبادرات الهيئة تضمنت: توحيد نماذج القروض العقارية وتقديم خبير تنظيمي لسوق التمويل العقاري وتقرير التحليل المقارن لتشريعات حماية المستهلك وكذلك إعداد نماذج لتوفير السيولة للمقترضين العقاريين. وعلى الرغم من أننا أوردناها بشكل ملخص إلا أن جميع هذه المبادرات تعتبر ذات أهمية كبيرة حيث أنه:

■ بدون توحيد النماذج وحماية المستهلك فإن

يقوم فريق مشروع الخدمات المالية بمصر بمساعدة الفريق الجديد بالهيئة العامة لشئون التمويل العقاري من خلال تقديم المساعدة الفنية والموارد الأخرى. فعلى سبيل المثال قام استشاريو المشروع بوضع خطة العمل الإستراتيجية الخاصة بالهيئة العامة لشئون التمويل العقاري للفترة من ٢٠٠٦-٢٠٠٨ مع تسليط الضوء على المكونات الهامة مثل مهمة الهيئة وأهدافها الإستراتيجية وأهداف العمل والهيكل التنظيمي. كما قام خبراء المشروع مؤخراً بالإنتهاء من إعداد دراسة لصندوق ضمان ودعم التمويل العقاري والخروج بتوصيات لتحسين استمرارية الصندوق. وعلى الرغم من أن الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري و "صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري" كيانان منفصلان ولهما تشريعاتهما المنفصلة إلا أنهما يشتركان

نظام تسجيل العقارات في المناطق الحضرية



المستشاران/ فاروق عوض وممدوح راغب (وزارة العدل)، دوجال مينيلوز (مشروع الخدمات المالية بمصر)، وبيتر بينتر (شركة كيمونكس للاستشارات الدولية)

أغسطس مع الهيئة المصرية للمساحة. بالإضافة إلى ذلك التقى السيد/ مينيلوز بممثلين عن وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات هما الدكتورة هدى بركة والدكتور هشام الديب لمراجعة برنامج الحكومة والتقدم الذي تم تحقيقه في السجل العيني للأراضي الزراعية. وسيتم في المرحلة الأولى إعداد قاعدة بيانات متكاملة ونظام المعلومات الجغرافية وخرائط رقمية للمناطق الزراعية بالتعاون مع الهيئة المصرية للمساحة ومصصلحة الشهر العقاري. أما في المرحلة الثانية فسيتم إعادة تصميم وميكة إجراءات نظام السجل العيني داخل مصصلحة السجل العقاري ومصصلحة الشهر العقاري بهدف تحديث وتحسين خدمات السجل العيني في المناطق الزراعية. ■

مجلس إدارة شركة كيمونكس بالشرق الأوسط والسيد/ دوجال مينيلوز رئيس فريق التسجيل بالمشروع بالمستشار/ فاروق عوض مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق والمستشار/ ممدوح راغب رئيس محكمة الاستئناف ومدير المكتب الفني لمساعد وزير العدل يوم ٢٢ أغسطس لمراجعة أداء المشروع ومتطلبات الميزانية التشغيلية لمكتبى السجل العيني التحضيري (الواقعيين في مدينة نصر والمعادي). كما تم التوقيع على مذكرة تفاهم بين وزارة العدل ومصصلحة الشهر العقاري من ناحية وبين مشروع الخدمات المالية بمصر من ناحية أخرى في ٢٤ أغسطس ٢٠٠٥ بهدف تدعيم الشراكة وعلاقات العمل القوية بين هذه الجهات. كما تم عقد جلسة مراجعة في ٢٢

يسر مشروع الخدمات المالية بمصر أن يعلن أن وزارة العدل ومصصلحة الشهر العقاري وافقتا على الرسم التخطيطي وشراء الأجهزة لتأسيس مركز التدريب والتنمية. وسيتم استخدام هذا المركز في تدريب موظفي مصصلحة الشهر العقاري وبعض موظفي المشروع من القطاع الخاص على نظام السجل العيني التحضيري الذي تم تصميمه مؤخراً. وسيتم تجديد الموقع وتركيب الأجهزة بنهاية شهر يناير ٢٠٠٦. كما سيتم بالتوازي تحديث المركز التدريسي الحالي للهيئة العامة المصرية للمساحة. ويقوم فريق المشروع بالإنتهاء حالياً من إعداد أوراق المناقصة الخاصة بكل من إنشاء المركز الجديد وتحديث المركز القديم.

وقد التقى كل من السيد/ بيتر بينتر نائب رئيس

الإقراض الآمن والأدوات المالية الجديدة

تحفز العاملين بالشركات على تحسين أدائهم كما تساعد الشركات ذاتها على الاحتفاظ بالمديرين والموظفين الملتزمين. وقد أعد المشروع بالتعاون مع كبير مستشاري وزير الاستثمار لشئون التمويل الأستاذ/عبد الحميد إبراهيم دراسة مقارنة حول خيارات تملك الأسهم للعاملين والمديرين وأعداد مسودة باب جديد يضاف لللائحة التنفيذية لقانون الشركات يتضمن طرق وقواعد وإجراءات تحفيز العاملين، وقد أصدر الأستاذ الدكتور/محمود محي الدين وزير الاستثمار قرارا بتعديل اللائحة التنفيذية في هذا الشأن.

كما عمل فريق المشروع بالتعاون مع رئيس الهيئة العامة لسوق المال الأستاذ الدكتور/ هاني سري الدين في تنفيذ خطة إعادة هيكلة الهيئة العامة لسوق المال والتي تتضمن هيكل تنظيمي ووظيفي جديد. وتطوير الإجراءات والمستندات اللازمة لتقديم وتنفيذ خدمات ووظائف الهيئة، ووضع وتنفيذ خطة نقل مكاتب الهيئة إلى مقر مؤقت لها بالقاهرة الذكية، وتدريب موظفي الهيئة على تطبيق أداة الإجراءات. ■

وإجراءات التأسيس والترخيص لشركات توريق الحقوق المالية الأجلة الواردة باللائحة التنفيذية لقانون سوق المال بهدف تيسير هذه المتطلبات والإجراءات وفي ذات الوقت الحفاظ على محفظة الحقوق المالية الأجلة المحالة إليها والمستخدمه كضمان لحقوق حملة سندات التوريق. واقترح مشروع الخدمات المالية بمصر مسودة تعديلات على اللائحة التنفيذية وجاري دراستها حاليا بالهيئة. ويشمل هذا الاقتراح إضافة مادة تنص على مسؤوليات أمين الحفظ في العمل لمصلحة حملة السندات.

كما استكمل المشروع تقريرا عن مراجعة القوانين وأحكام القضاء والأعراف القانونية في مصر المتعلقة بحوالة الحقوق المالية، ويعد اتفاق أو عقد الحوالة بمثابة أساس عملية التوريق، وسيساعد هذا التقرير على تحديد أفضل الممارسات القانونية الممكن تطبيقها في مصر في شأن هذه الحوالة.

تعتبر خيارات تملك الأسهم للعاملين والمديرين من ضمن الأدوات المالية الجديدة التي يمكن أن



الدكتور/ هاني سري الدين، رئيس الهيئة العامة لسوق المال

يقوم فريق مشروع الخدمات المالية بمصر بالتعاون مع الهيئة العامة لسوق المال بمراجعة متطلبات

نظام للاستعلام المصرفي والتصنيف الائتماني



يساعد مشروع الخدمات المالية بمصر البنك المركزي المصري وشركة الاستعلام والتصنيف الائتماني الجديدة ESTEALAM على إنشاء نظام معلومات ائتمانية واسع النطاق يعمل على توفير معلومات ائتمانية للمقرضين والمقترضين ليساعدهم على اتخاذ قرارات ائتمانية واعية وليوفر الائتمان بشكل أفضل. كما عمل المشروع مع البنك المركزي المصري لوضع متطلبات الترخيص (المعلنة على موقع الإنترنت www.cbe.org.eg) - وسيقوم قريبا مع شركة الاستعلام والتصنيف الائتماني الجديدة بإعداد نظام تشغيل مبني على أفضل الممارسات. اشترك أيضا مشروع الخدمات المالية بمصر مع البنك المركزي المصري في إعداد مسودة حول القواعد والتشريعات وما زال العمل يجري على تطويرها بشكل أكبر.

مكاتب الائتمان والوضع في مصر وأكد على أهمية وجود شركة استعلام ائتماني مفتوحة تقوم بتجميع بيانات السوق وتقديم خدماتها للسوق ككل. ■

قام الخبير الدولي في مجال شركات الاستعلام الائتماني السيد ميجيل ليناس في ٢٢ أغسطس بتقديم عرض حول خبرات الدول الأخرى في

أحداث ومنتديات مشروع الخدمات المالية



الاستاذة/ مها عبد الرزاق (البنك العربي الافريقي الدولي) تتسلم شهادة برنامج تدريب المدربين من السيد يوب اندرمان مدير جمعية بنوك التمويل العقاري الأمريكية

مشروع الخدمات المالية يقدم أفضل ممارسات التمويل العقاري

الدورة في مصر. بعد الانتهاء من دورة تدريب المدربين قام مدربو المستقبل المصريين مع المدربين الأمريكيين بعقد دورة أخرى لشريحة أ عرض من الجمهور مكونة من موظفي البنوك وشركات التمويل. ويرغب المشروع في التعبير عن خالص امتنانه للشركة المصرية للتمويل العقاري وشركة التعبير للتمويل العقاري على مشاركتهم في إعداد برنامج تدريب جمعية بنوك التمويل العقاري الأمريكية.

يتم حالياً إعداد المواد التدريبية لخمسة دورات تدريبية في التقييم بالتعاون مع معهد التقييم العقاري الأمريكي وهو من الجهات الرائدة في مجال التدريب على التقييم العقاري الدولي.

عقد مشروع الخدمات المالية بمصر أيضاً ورشة

يعمل مشروع الخدمات المالية بمصر مع مؤسسات عقارية معروفة على المستوى الدولي وجمعيات عقارية محلية على تزويد أعضاء الجمعيات وشركات التمويل والبنوك في مصر بالموارد الفنية والخبرات.

بدء أول برنامج في سلسلة برامج تدريبية حول السوق الأولي للتمويل العقاري تحت عنوان "مقدمة في نشاط التمويل العقاري"، والذي عقد في شهر سبتمبر بواسطة شركة CampusMBA وهي شركة متخصصة في التدريب، وتابعة لجمعية بنوك التمويل العقاري الأمريكية. كانت هذه الدورة "تدريب المدربين" للأعضاء في جمعية التمويل العقاري والمقرضين الذين يمكن أن يصبحوا في المستقبل المدربين القائمين على تدريس هذه

عمل في شهر سبتمبر للجمع بين قادة جمعية خبراء التقييم العقاري المصرية ومعهد التقييم العقاري الأمريكي لمناقشة المعايير الدولية للتقييم العقاري والمواد التكميلية لمعايير التقييم العقاري المصرية. وقد أثمرت ورشة العمل التي تمت فيها دراسة أخلاقيات المهنة على أهمية الثقة الجماهيرية. كما قامت أيضاً بدراسة الهيكل التنظيمي للجمعية ومعايير الترخيص. ■

الأردن تتحدث عن التسجيل العقاري



من اليمين الى الشمال: المستشاران/ فاروق عوض وممدوح راجب (وزارة العدل)، سامر لطفي، حاسم حميد ودوجال مينيلوز (مشروع الخدمات المالية بمصر)

الممارسات والنماذج المؤسسية وتأكيداً للاتجاه العالمي للتسجيل العيني وأهمية الكادستر في السجل العيني. كما نظم مشروع الخدمات المالية بمصر جلسات نقاشية غير رسمية تسمح للمجموعة بمشاركة الأفكار ووجهات النظر في كيفية تكامل الأعمال وتدقيقها وتبادل المعلومات وتحسين خدمة العملاء. ■

وكبار المديرين من الهيئات الحكومية المشاركة في التسجيل العقاري بتقديم أوراق حول تسجيل الأراضي في مصر وحقوق الملكية وفقاً للقانون المصري وأوراقاً أخرى عن كيفية إعداد نظام معلومات مساحية مميكن ودور رؤية وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات في تأسيس نظام معلومات الأراضي في مصر.

كان المنتدى بمثابة منبر جيد لعرض أفضل

قام مشروع الخدمات المالية بمصر بدعم حضور الوفد المصري المكون من ٩ أعضاء للمنتدى الإقليمي حول "تسجيل الأراضي في العالم العربي بين التحديات والطموحات"، عقد المنتدى في الفترة من ١-٣ سبتمبر بالأردن وحضره ١٣٠ ممثلاً من ١٩ دولة عربية وخبراء من ألمانيا وهولندا واليونان والمجر وإسبانيا والصين وبريطانيا.

قام الوفد المصري المكون من عدة من التنفيذيين

رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة لسوق المال يتحدث عن إستراتيجية الهيئة



- إعداد سوق التمويل المتوسط وطويل المدى
- رفع مستوى الوعي الجماهيري بالاستثمار
- إعادة هيكلة الهيئة العامة لسوق المال وبناء القدرات
- إعداد الإطار التشريعي

قام الدكتور هانى سرى الدين رئيس الهيئة العامة لسوق المال بعرض إستراتيجية الهيئة لعام ٢٠٠٥-٢٠٠٦ فى ١٩ سبتمبر بمنتدى خاص بالهيئة. شارك فى المنتدى حوالى ١٥٠ شخصاً من هيئة التمويل العقارى والبنك المركزى المصرى والجمعية المصرية للأوراق المالية والجمعية المصرية لإدارة الاستثمار وشركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزى بالإضافة الى عدد من المؤسسات القانونية والمحاسبية وأساتذة الاقتصاد والصحفيين.

وبالإضافة إلى طرح رؤية الهيئة العامة لسوق المال ورسالتها والقيم التى تؤمن بها قام الدكتور

التمويل العقارى في العالم

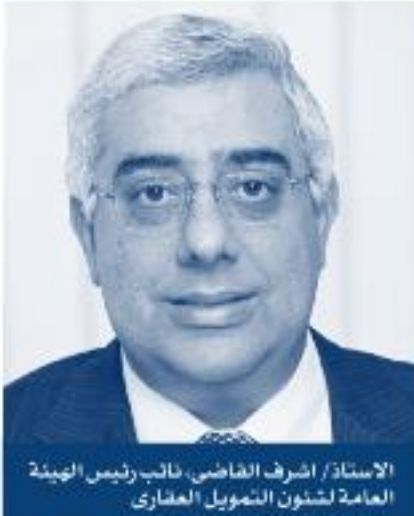


ضمن جهود التوعية العامة التى قام بها مشروع الخدمات المالية بمصر تم عقد جلسة توعية للإعلاميين تحت عنوان "فهم صناعة التمويل العقارى الأمريكية" وذلك فى ٢٢ أغسطس حيث وجهت الدعوة للصحفيين المتخصصين فى مجال العقارات والأعمال والاقتصاد وذلك بهدف زيادة الوعي والمعرفة بقضايا التمويل العقارى عن طريق عرض أفضل الممارسات الموجودة فى الأسواق المتقدمة.

وقد قامت السيدة/ أنجيلا اثرتون، مدير تنفيذى فى خدمات الاستشارات المالية، بتقديم عرض يركز على أربعة محاور : سوق التمويل العقارى الأولي، وسوق التمويل العقارى الثانوى، والسوق الأمريكية فى مقابل السوق البريطانية، ومزايا أسواق التمويل العقارى المتقدمة. ■

التمويل العقارى في مصر

تعيين الأستاذ أشرف القاضي نائباً لرئيس الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى



الأستاذ / اشرف القاضي، نائب رئيس الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى

قام وزير الاستثمار الدكتور محمود محيى الدين بتعيين الأستاذ أشرف القاضي نائباً لرئيس الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى، وقد شغل السيد القاضي عدة مناصب تنفيذية فى البنوك بما فى ذلك بنك أمريكا كسيريس وبنك أمريكا، وتأتى خبرة الأستاذ/ أشرف القاضي فى التشريعات المالية والشفافية والميزانيات وتوقعات الأداء وإدارة المخاطر الائتمانية، وقد جاء تعيينه متمشياً مع التزام الحكومة بتقوية التمويل العقارى فى مصر عن طريق إضافة الخبرات فى المجالات المالية والمحاسبية والقانونية فى أعلى المستويات التنفيذية فى الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى. ■

وزير الاستثمار يعد بازدهار قروض التمويل العقاري

زيادة المؤسسات المالية التي تقدم التمويل العقاري لتتضمن بنك مصر والبنك التجاري الدولي والبنك الأهلي سوسيته جنرال وبنك الإسكان والتعمير والبنك المصري العربي العقاري والبنك العربي الإفريقي الدولي والبنك المصري الأمريكي وبنوك أخرى. ■

الوحدة ٢٧٠ يتم بيعها بسعر ٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري. وستقوم الحكومة بتقديم دعم قدره ١٥٠,٠٠٠ جنيه لكل وحدة على أن يبلغ المقدم الذي سيدفعه المشتري جنيه مع سداد ٣٠٠,٠٠٠ جنيه على مدى ٢٠-٢٠ سنة من خلال التمويل العقاري. وقد ساهم انخفاض سعر الفائدة والدعم الحكومي المقدم على كل وحدة جديدة والتسجيل العقاري وانخفاض تكلفة التمويل في تزايد الإقبال على هذه الوحدات. ولكن يتم الوفاء بالطلب فقد تمت

نقل خبر صحفي عن وزير الاستثمار أن مصر تتوقع زيادة كبيرة في الطلب على التمويل العقاري وذلك نتيجة لبرنامج جديد لبناء نصف مليون بيت جديد لمحدودي الدخل على مدى السنوات الست القادمة. وقد أعلن الرئيس حسني مبارك عن هذه المبادرة والتي تتم تحت إشراف وزارة الاستثمار والهيئة العامة لشئون التمويل العقاري، وصندوق ضمان ودعم التمويل العقاري، والتي سيتم تنفيذها بمعدل ٨٥٠,٠٠٠ وحدة في العام. وستبلغ مساحة

مناقشة التمويل العقاري أثناء مؤتمر اليورو موني

التمويل العقاري وكذلك الجهات المانحة للتمويل العقاري. وتم خلال الندوة مناقشة الإجابة على أسئلة فيما يتعلق بالتحديات والإنجازات التي حققتها السوق المصري. ■

إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري. والسيدة هالة بسيوني المدير التنفيذي للشركة المصرية للتمويل العقاري، ضمن هيئة مكونة من خمسة خبراء تم اختيارهم للمشاركة في الندوة التي حضرها عدد من المستثمرين العقاريين ووسطاء

عقد المؤتمر العاشر لليورو موني يومي ١٤ و ١٥ سبتمبر بفندق سميراميس انتركونتيننتال القاهرة تحت عنوان "٢٠١٥: تشكيل إستراتيجية مصر"، والذي ناقش موضوع التمويل العقاري في ندوة شارك فيها الأستاذ أسامة صالح رئيس مجلس

قمة المعرفة

مناهج التقييم العقاري

والياً يتزايد قبول نماذج التقييم المميكة (AVMs) المعتمدة على النماذج الإحصائية مثل تحليل التراجع المضاعف ونظم المعلومات الجغرافية GIS. ■

مواقع الكترونية مفيدة

- www.econ.worldbank.org/programs
- www.ftc.gov/credit
- www.equifax.com
- www.experian.com
- www.transunion.com
- www.investment.gov.eg/MOI_Portal/NBFS/Mortgage_Finance

الهدف من التقييم العقاري هو الإجابة على سؤالين: أولهما خاص بالقيمة (ما هي قيمة العقار؟) والثاني يخص أعلى وأفضل استخدام (كيفية استخدام العقار؟).

يتم استخدام ثلاثة مناهج في تقدير قيمة العقار: التكلفة والمبيعات المباشرة والدخل. ويعتمد منهج التكلفة على حساب تكلفة إعادة بناء العقار شاملاً الأرض والمبنى وتكلفة تمهيد الموقع بما في ذلك الحقوق ناقصاً الأهلاك المادي والوظيفي والاقتصادي. أما منهج المقارنة المباشرة للمبيعات فهو ينظر إلى سعر العقارات المشابهة المباعة في السوق. أما منهج الدخل فهو يعتمد على مورد دخل ينصب في قيمة حالية مستخدماً مضاعفات الإيرادات أو معدلات الرسملة في السنة الواحدة لصافي الدخل التشغيلي.

ويتم استخدام المناهج الثلاثة لاستخلاص رأي حول القيمة. ونظرياً تعتبر المناهج الثلاثة مساوية لبعضها البعض. وإذا ما زاد الهامش عن ١٠-١٥٪ فإن خبير التقييم ربما يكون قد أساء التقييم أو حساب المتغير الاقتصادي.