

دورة تدريبية في

# اسس إعداد التقييم العقاري

إعداد

د. م محمد حسين جمعه

خبير و استشارى إدارة المشروعات المدنية

جامعة وسيت هارفارد - لوس انجلوس

رئيس مجلس إدارة جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية المعمارية

تنظيم

أ / مهاب الغدور

منسق وحدة التدريب

## الباب الاول

## المعلومات الأساسية للتقييم

- ١ -

## الباب الأول

### المعلومات الأساسية للتقييم

#### التقييم والتأمين :

**التقييم:** هو تحديد قيمة تقديرية لشيء ثابت غير منقول بناء على دراسة مستفيضة للأسعار وللمثل وحالة السوق والحالة الفنية ... وأشهر أنواع التقييم هو التقييم العقاري وقد يخطأ البعض فيقول تقويم ... وهذا خطأ فالتقويم ليس المقصود به التقييم ... ولكن إذا كان فعلا فهو محاولة إستعداد الإعوجاج ... وإصلاحه ... وإذا كان إسما فيقصد به الأشهر كالتقويم الهجري أو الميلادي أو القبطي .

والذي يقوم بالتقييم العقاري خبير تقويم عقاري ... أو إستشاري هندسي متخصص في مجال التقييم كل حسب خبرته الدراسية والعلمية والذي يقوم بإعطاء رخص مزاولة مهنة الخبير العقاري الآن بمصر مثلا هي هيئة التمويل العقاري ... وبالنسبة للمهندسين الإستشاريين فهم يتبعون نقابة المهن الهندسية .

ويمكن لخبير التقييم العقاري أن يستعين بخبراء مساعدين له في المجالات الهندسية الأخرى أو فى المجالات المحاسبية أو فى النواحي القانونية أو الإقتصادية أو الإستشارية ... لكن المسئولية الأولى والأخيرة تقع على عاتقه وإن كان يفضل ذكر الخبراء المساعدين فى تقرير الخبير النهائى .

والذي يجب أن يعرفه الخبير أو المثلن أو الإستشاري أو المهندس عموما أن معلومة صغيرة يمكن أن تغير من كفاءة التقييم بالإيجاب أو بالسالب ... بمعنى أن الخبير الكفاء هو الذي يبحث ويستشير ويسأل ... ويطلع ... ويدخل إلى المواقع الإلكترونية ونبة ... وبحث فى المكتبات وبتصل بالشركات و المقاولين و الإستشاريين ... ويكون عنده قاعدة بيانات وقدرة بحثية عالية تصل به إلى أعلى درجات الكفاءة الفنية فى التقييم .

#### التأمين:

هو تحديد قيمة لشيء غير ثابت ... أيضا بناء على دراسة مستفيضة للأسعار وبحالة السوق لأنواع شبيهة ... مثل تأمين بضاعة أو خامات ... أو ماكينات أو معدات .

### والمثمن:

يخضع دائما لقوانين وزارة التجارة التي تعطيه الترخيص بالمزاولة ... ويؤدي عمله عن طريق المزايدات بنظامها المعروف وقبل إنتشار موضوع التقييم ... وخبراء التقييم العقاري كان المثمن يقوم بهذا الدور ... ضمن عمله ... وهذا فيه نوع من عدم التخصص ... الذي يؤدي إلى عدم الدقة ...

### إشتراطات عامة في (خبير التقييم العقاري) - MORTGAG APPRAISER-

- ١- مؤهل مناسب ( يفضل مؤهل عالي مناسب مهندس / محاسب / محامي ).
- ٢- خبرة ممارسة فعلية لأعمال التقييم من ٥ ← ١٥ سنة حسب المؤهل.
- ٣- أن ينتمي إلى نقابة مهنية (مهندسين - تجاريين - محامين ).
- ٤- حسب السير والسلوك على ألا يكون قد صدر ضده أي أحكام .
- ٥- إجتياز الدورات التدريبية و الدراسات الخاصة بمجال التقييم و التمويل العقاري .

### دور التقييم العقاري (خبير التقييم) - MORTGAGE APPRAISER-

- ١- يجب أن يعمل الخبير من خلال تكليف محدد من الجهة الطالبة للتقييم و أن يحدد نوع التقييم (كما سيلي شرحه) و أن تكون الأتعاب غير مرتبطة بشروط معينة أو قيمة مطلوبة للتقييم .
- ٢- يمكن للخبير أن يطلب من أطراف إتفاق التمويل ما يراه من بيانات أو عقود أو رسومات أو أي بيانات أخرى لإتمام عمله .
- ٣- يقوم الخبير بإخطار أطراف إتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار خلال ٣٠ يوم من تاريخ طلب التقييم .

- ٤- لا يجوز أن يقوم الخبير بتقييم عقارات مملوكة له أو له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة بها .
- ٥- يجوز أن يعترض أحد طرفي التمويل (المشتري الممول) على تقرير خبير التقييم وفي هذه الحالة تكلف هيئة التمويل العقاري خبيرين آخرين لإعادة التقييم ويتحمل المعترض تكلفة الأتعاب .
- ٦- يجب أن يحتفظ الخبير بالمستندات والتقارير لمدة لا تقل عن ٥ سنوات .

### دور خبير التقييم العقاري :-

دور الخبير هو تحديد وتقييم قيمة العقار بدقة حتى يكون ضمانه كافية للقرض المقدم للمشتري ... لذلك تعد من متطلبات الممول لتقديم القرض العقاري ... هذا جزء من عمل خبير التقييم العقاري .

حيث أن المشتري قد يطلب تمويلا لشراء وحدة سكنية أو تجارية أو خدمية ... أو قد يطلب تمويلا لتحسين أو تجديد أو ترميم هذه الوحدات .

ومن هذه الطلبات للمشتري يتضح الدور المطلوب من خبير التقييم العقاري فإن هذا الخبير يجب أن يكون بدراية كاملة شاملة دقيقة لعمل هذا التقييم وله أن يستعين بكافة التخصصات والخبرات لإعداد التقييم لكن تحت مسؤوليته .

### أغراض التقييم العقاري :-

#### قد يكون التقييم للأغراض الآتية :-

- ١- بيع أو شراء .
- ٢- تأمين .
- ٣- إنشاء أو صيانة أو تجديد أو تحسين .
- ٤- استكمال بناء .
- ٥- إحلال أجزاء أو تعويض .

ومن هذا يتضح أن عملاء خبير التقييم العقاري هم :-

- ١- البائع أو المشتري .
- ٢- مؤسسات حكومية أو خاصة .
- ٣- وسطاء عقاريين .
- ٤- شركات تأمين .
- ٥- بنوك .
- ٦- أفراد عاديين بينهم نزاع .
- ٧- أسرة بينها نزاع أو تريد تقسيم تركة .
- ٨- شركاء للفصل بينهم .

المعلومات الأساسية لخبير التقييم العقاري :-

**MORTGAGE**

**APPRAISER**

ما يجب أن يأخذ به خبير التقييم العقاري :-

١. حساب تكلفة الإنشاء .
٢. حساب تكلفة الترميم والتحسين والديكور .
٣. معرفة طرق البحث في الإنترنت لجمع المعلومات.

-o-

٤. الأعمال المساحية والهندسية .
٥. قراءة اللوحات الهندسية والخرائط الطبوغرافية .
٦. أعمال المحاسبة والتمويل والماليات .
٧. الأعمال والإعتبرات البيئية والجغرافية .
٨. النواحي الإقتصادية والإستثمارية .
٩. النواحي القانونية والمالية والحقوق .
١٠. العائد الإستثماري ودراسات الجدوى .
١١. الضرائب والتأمين .
١٢. الإهلاكات وتقدير قيمتها وتصنيفها (قابل للإصلاح أو غير قابل).
١٣. العلوم الإجتماعية .
١٤. قدرة على جمع البيانات والمعلومات والعلاقات العامة .
١٥. الإلمام بالأسعار سواء الأراضي أو الخامات أو البنود التنفيذية .
١٦. الإطلاع على المجالات العلمية .
١٧. الإشتراك في الجمعيات العلمية والعقارية والهندسية والإقتصادية والقانونية .
١٨. أن يكون على إتصال بهيئة التمويل العقاري ومراكز التقييم العقاري والزملاء الخبراء العقاريين .

### مواصفات شخصية لخبير التقييم العقاري :

- ١- أن يكون حياديا .
- ٢- الأمانة .
- ٣- الدقة .
- ٤- التنظيم .
- ٥- قوة الشخصية .
- ٦- متطلع ومتقف .
- ٧- إستيعاب متغيرات السوق .

### مجالات عمل التقييم العقاري :-

يمكن أن يطلب التقييم العقاري للآتي :

- ١- تحديد سعر البيع أو شراء .
- ٢- تحديد تكلفة الإنشاء أو الترميم أو التحسين أو الديكور أو توسعات .
- ٣- تحديد قيمة عقارات للتبادل أو التصفية أو الإيدماج .
- ٤- تحديد أفضل إستخدام .
- ٥- تحديد أفضل إستثمار بالبيع أو الإيجار أو المشاركة .
- ٦- تقييم خاص بالمبراث وفى النزاعات الأسرية .
- ٧- تحديد الضرائب العقارية .

- ٨- تحديد الإنتقاص من المنفعة من العقار نتيجة أضرار لحقت بالمبنى نتيجة عوامل طبيعية أو غير طبيعية (مثل تحديد قيمة عقار بعد حريق أو زلزال) .  
٩- تحديد عيوب مقاول .

١٠- تحديد قيمة توسعات مستقبلية .

١١- تحديد إيجار كنسبة من قيمة العقار .

١٢- تحديد مناسبة العقار للهدم لإعادة البناء والإستخدام .

١٣- تقييم العقارات في النزاعات القضائية والأسرية .

### تسلسل عمل الخبير (إقتراح) :-

من المفروض أن يعمل الخبير سنتان كخبير مبتدئ ثم خبير أول ثم خبير عام ولكل حدود لحجم الأعمال المنوط له تقييمها وهي تختلف من بلد ... ففي الولايات المتحدة يكون الخبير العام منوط له تقييمات فوق ٢٥٠٠٠٠٠ دولار والخبير الأول أقل من ٢٥٠٠٠٠٠ دولار .

### الإشتراطات والكودات الخاصة بعمل خبير التقييم العقاري :-

في الدول التي قطعت شوطا كبيرا في أعمال التقييم العقاري أصدرت إشرطات عامة وكودات خاصة لهذا العمل الهام ... مثل إشرطات أعمال التقييم وإشرطات أعمال المراجعة وإشرطات إعداد التقييم .

### المسئولية القانونية لخبير التقييم العقاري :-

- ✍ من المهن الحساسة والمؤثرة والمؤثرة بالإقتصاد والمال العام ويجب على الخبير أن يكون بعيدا عن الشبهات أو المصالح الشخصية وآلا يعرض نفسه إلى المساءلة القانونية ولو بعد حين .
- ✍ لذلك يجب أن يكون لكل رقم يذكره في تقريره مرجعية ومستندات سواء عروض أسعار أو عقود أو إعلانات صحف أو مجلات أو مواقع إنترنت أو تقارير أو دراسات مشابهة ...
- ✍ أخطر التهم التي يمكن أن توجه للخبير هو عدم الحفاظ على المال العام أو تحقيق مصلحة شخصية له أو لأقرباه من التقييم ... أو التواطؤ مع الممول أو المشتري بتحديد قيمة غير حقيقية .

- ✦ ومن المسؤوليات الجسيمة إعتقاد الخبير على بعض أسعار البيع أو الشراء من الشهر العقاري للجوء البعض لقيد أسعار غير حقيقة لتلاشي دفع الرسوم والضرائب.
- ✦ من المشاكل التي يمكن يحدث أيضا أن يقوم الخبير بإعطاء بيانات لغير ذي شأن كأعطاء بيانات عميل لإسرتة دون علمه بوجود نزاع أسري.
- ✦ مسؤولية الخبير العقاري منحصرة في التقييم فقط وعليه أن ينوه في هذا التقرير عن النواحي القانونية أو الهندسية ولكن ليست مسؤولية فمثلا عقار بدون رخصة أو به مخالفات أو حالته الفنية تستوجب صيانة عاجلة أو الملكية غير مسجلة . كل هذه الأمور ينوه بها فقط على حد علمه دون مسؤولية قانونية عليه ... لكنها تؤثر على التقييم فالتقييم العقاري غير التقرير الإستشاري للصلاحيه غير التقرير القانوني للملكية أو الحيازة.

### العوامل التي تؤثر على تقييم أسعار الأراضي

م	العامل	الجوانب الإيجابية	الجوانب السلبية
١	الملكية	المسجلة - عقود التخصيص الحكومية	- العقود الإبتدائية - عقود صحة توقيع - عقود صحة ونفاذ
٢	المشاركة	واحد أو عدد محدود يسبب سهولة البيع والشراء.	كثرة عدد الشركاء يسبب صعوبة البيع أو الشراء.
٣	الشكل	مستطيل - مربع نسبة الطول إلى العرض مناسبة /الواجهة مناسبة للعمق/ زاويا قائمة.	مثلثة - شبه منحرف عدم تناسب الطول للعرض /الزاوية حادة أو منفرجة .
٤	المساحة	المساحة الكبيرة المناسبة زيادة عرض الواجهة.	المسافات الصغيرة المساحات الكبيرة جدا يصعب عملية البيع.
٥	وجود مستأجر	عدم وجوده يعطي ميزة في التقييم (ليس في جميع الحالات)	وجوده يضعف التقييم ويقلل السعر حسب نوع عقد الإيجار أو الإستغلال وكذلك قيمته المادية.

٦	النزاعات القضائية	عدم وجوده يزيد التقييم	وجوده يقلل من قيمة الأرض.
٧	خط التنظيم	بعد الأرض عن خط التنظيم يزيد التقييم .	وقوع الأرض على خط التنظيم يقلل بداهة من قيمتها حسب المساحة التي سيتم استقطاعها.
٨	القرب من المحاور الرئيسية للحركة .	قربها من المحاور الرئيسية والطرق السريعة تزيد من قيمتها.	العكس.
٩	الإستعمالات المحيطة.	هناك إستعمالات متوافقة تزيد من القيمة.	الإستعمالات المتنافرة تقلل من القيمة.
١٠	الإشترطات البيانية : - الحدود القصوى للإرتفاع - نسبة البناء - نظام المنطقة التي بها الأرض من ناحية نوع المباني (فيلات - إسمكان)	كلما زادت النسبة كانت ميزة منطقة الفيلات تكون متميزة .	كلما قلت النسبة قلت القيمة منطقة الإسمكان ونوعه (إقتصادي - فاخر - متوسط) يرتبط بالتقييم.
١١	الإعتبرات البيئية: كوجود الأرض في منطقة جبلية مرتفعة (كالمقطم) أو وجودها في منطقة ذات منسوب مرتفع عن سطح البحر (كالساحل من أكتوبر) أو وجودها على الأنيل وغبر ذلك.	تؤثر بالإيجاب	تؤثر بالسلب
١٢	نوع التربة وتتابع الطبقات (حيث أن الجسة ضرورية في المشروعات الكبرى لتحديد / تقييم الأرض بطريقة علميا).	التربة الجيدة ذات الطبقات المناسبة للتأسيس يكون سعرها متميز نظرا للتكلفة العادية للأساسات .	التربة الصخرية مثلا أو المحتوية على طفلة أو ذات الطبقات التي تكلف الأساسات مبالغ طائلة يقلل من قيمة هذه الأرض .
١٣	طبيعة التربة وخلوها من المخلفات	الأرض المستوية والخالية من المخلفات تكون ذات قيمة عالية.	عكس ذلك .

وجود ديون أو رهن أو شفعة أو إرتفاق أو إختصاص يؤثر بالسلب على القيمة (سيلي شرحه)		وجود حقوق مادية أو عينية.	١٤
عكس ذلك . الأرض الواجهه أقل من الناصية.	- بديهي الأرض القريبة من شوارع هامة حالية أو مستقبلية لها تأثير إيجابي على زيادة القيمة - وجود الأرض في منطقة فنادق أو خدمات متميزة أو مولات متخصصة يزيد من قيمتها . - الأرض الناصية تكون متميزة عن الواجهة .	موقع الأرض .	١٥
عدم وجودها يقلل من قيمة الأرض .	يزيد من قيمة الأرض.	المرافق والخدمات	١٦
كلما كان العرض قليل قل سعر الأرض.	يزيد من قيمة الأرض نظرا لإرتباط العرض بالإرتفاع بجانب المميزات الأخرى .	عرض الشارع	١٧
عدم وجوده يقلل من قيمتها .	يزيد من قيمة الأرض	تراخيص البناء	١٨

ويوجد بالطبع عوامل أخرى كثيرة مؤثره على قيمة الأرض ويوجد عموما محاولة للوصول إلى معادلة تقييم الأراضي باستخدام إحدى النماذج التحليلية الإحصائية ببرنامج SPSS وقد حقق نتائج جيدة .

### العوامل المؤثرة على تقييم العقار :

١- جودة التصميم له تأثيرات إيجابية حيث يزيد الطلب على هذه العقارات ويزيد من قيمة وحدات العقار .

٢- جودة التنفيذ يحقق نفس المميزات السابقة .

٣- وجود شركة صيانة يضمن لمشتري ضمان إستمرارية جودة العقار ويزيد من عمره الإفتراضي ويأمن قاطن العقار .

٤- مميزات الأرض المقام عليها العقار وهو ما ذكر بالبند السابق والخاص بالجوانب الإيجابية والسلبية لتقييم الأراضي .

٥- وجود تراخيص للعقار يزيد من قيمة وحداته .

٦- عدم وجود مخالفات بالعقار يزيد من قيمته .

٧- مستوى التشطيب للعقار ككل وتشطيبات الوحدات داخليا لمدخل العقار وواجهته .

٨- وجود مصعد أو أكثر بالعقار يؤثر على قيمة الوحدات .

٩- وجود جراج لسيارة أو لسيارتين لكل وحدة بالإيجاب على القيمة .

١٠- وجود روف خاص للأدوار العليا .

١١- وجود مكان للباب يؤثر هذا على قيمة الوحدات بالعقار .

١٢- إتجاه العقار فالبحري يكون مطلوب وأغلى من القبلي وهكذا... المنطقة التي بها العقار هادئة أو مزدحمة سكنية أو تجارية .

١٣- وجود العقار بجوار الخدمات الأساسية مثل المدارس والمعاهد والكليات والمستشفيات والنوادي والمولات التجارية ... كل عنصر من هذه العناصر يؤثر غالبا بالإيجاب على قيمة العقار .

١٤- وجود مستأجر من عدمه في الوحدة المراد تقييمها ونوع العقد هل عقد مستمر (قديم) أو قانون جديد ومدته ... وإن كان في بعض المناطق مثل المعادي السرايات وجاردن سيتي والزمالك فهذه الوحدات

المؤجرة للأجانب بالعملة الحرة يعتبر ميزة فى التقييم كما سيلى شرحه فى طرق التقييم بحساب العائد الإستشاري .

١٥- وجود حقوق مادية أو عينية على العقار مثل الديون والرهن والإرتفاق أو الشفعة أو الإختصاص أو الإرتفاق .

١٦- العرض والطلب يعتبر زيادة الطلب مع قدرة المعروض يجعل السعر عالميا .

١٧- فرص الإستثمار للعقار فإذا كان العقار يحقق عائد إستثماري جيد يزيد من قيمته (مثل الإيجار للأجانب فى المعادي السرايات وجاردين سيتي والزمالك وأيضا المهندسين) .

١٨- القيود الأمنية كوجود عقار بجوار سفارة أو قنصلية أو معبد أثري يجعل القيود الأمنية تقلل من القيمة.

١٩- الإسم التجاري أو الإسم الأثري للعقار سواء التجاري ذو الطابع الخاص مثل عمارات وسط المدينة أو فى المشروعات التجارية يكون الإسم له وزن فى التقييم بل ويحسب له مقومات مادية ومعنوية بمعادلة خاصة مرتبطة بعدد الميزانيات المحاسبية وحجم الإنتشار والموقع على الإنترنت وهكذا .

٢٠- وجود العقار فى منطقة جذب مثل أماكن الجامعات أو المدارس أو النوادي أو الأسواق أو مراكز المدينة أو مناطق المواصلات الهامة لمحطات المترو أو السكك الحديدية .

٢١- الإعتبارات البيئية للموقع .

٢٢- طريقة الإنشاء .

٢٣- العزل الحراري والمائي .

### تأثير التخطيط العمراني على التقييم :

- يعتبر التخطيط العمراني مقياسا لتقدم الدول ... فالتخطيط العمراني هو وضع خطة علمية لتحقيق أهداف تنموية في فترة محددة وبإمكانيات معينة .
- ومهنة المصمم العمراني URBAN DESIGN من المهن الهامة حيث تحول الكتل العمرانية من خلال الكتل ثلاثية الأبعاد إلى أفضل طابع من خلال الإشرطاطات العامة والخاصة .
- ونرى دور التخطيط العمراني في محافظات سيناء في القرى السياحية حيث الطابع الموحد من حيث ألوان الواجهات وألوان الألومنيوم والمسطحات الخضراء .
- وبمعنى آخر فإن المصمم العمراني عليه أن يلتزم بالإشرطاطات العامة للتخطيط العمراني قبل البدء في تصميمه المعماري .
- وقد تشترك عدة دول مجاورة في عمل تخطيط عمراني دولي أو تخطيط الدولة تخطيطا قوميا ... وقد يكون التخطيط إقليمي للمحافظة أو لعدة محافظات ... أو تخطيط محلي للمدينة .
- ويشمل التخطيط النواحي الإقتصادية والإجتماعية والإدارية ومن خلال ذلك يتم التخطيط العمراني متوافق مع هذا التخطيط العام بجوانبه المختلفة .
- والدول المتقدمة تخطط تخطيطا بعيد المدى لمدة قد تصل إلى ١٠٠ سنة ... أما التخطيط متوسط المدى يصل إلى ٥ سنوات .
- يوجد أيضا التخطيط لمدة عام واحد وهو تخطيط قصير المدى وينفذ المشروعات المحدودة .

## الخلايا التخطيطية :

حيث ينقسم المخطط العام إلى مجموعة من الخلايا التخطيطية التي تعتمد على الخدمات المركزية مثل :-  
بتدرج الخلايا التخطيطية حسب الكثافة السكانية والخدمات نبتدأ بالمجموعات السكن - المجاورة السكنية -  
مجموعة المحاورات - الحي - القطاع - المدينة - المدينة العملاقة - المدينة الهامة - التجمعات العملاقة .

## مصادر المعلومات المحيطة المؤثرة المحيطة المؤثرة على التقييم:-

١. وسائل المواصلات ونوعها .
٢. المستوى الإجتماعي للأسر في المنطقة .
٣. الطبيعة الطبوغرافية للمنطقة .
٤. معدلات البناء ونوعها في المنطقة .
٥. العرض والطلب والعقارات المتاحة .
٦. الخدمات والمميزات بالمنطقة .
٧. وجود الحدائق والنوادي والمسطحات الخضراء .
٨. طبيعة البناء ومواصفاته في المنطقة .
٩. النشاط وسمات المنطقة .
١٠. الجهات والمصالح والسفارات بالمنطقة .
١١. حالة المرافق وصيانتها .

- ١٢ . نسبة البناء من سطح الأرض .
- ١٣ . الحالة العامة للمباني بالمنطقة والصيانة .
- ١٤ . بعد الموقع من مركز المدينة أو المنطقة .
- ١٥ . عرض الشوارع ووجود كباري أو محاور أو أنفاق .
- ١٦ . السمة المميزة للمنطقة (سكن عمارات - فيلات - تجاري - سكن) .
- ١٧ . إشتراطات البناء .
- ١٨ . أماكن الإنتظار - وجود جراجات .
- ١٩ . المدارس والجامعات .
- ٢٠ . البيئة والتلوث .
- ٢١ . الرؤية المتاحة (المطل) .
- ٢٢ . كثافة السيارات .
- ٢٣ . كثافة المشاة .
- ٢٤ . وجود أجانب بالمنطقة .
- ٢٥ . المتغيرات الإجتماعية للأسر بالمنطقة (كدخل أفراد الأسرة) .

### الأدوات والمعدات التي يستخدمها خبير التقييم العقاري :-

- ١- صورة من عقود الملكية التي يستخدمها المراد تقييمه لمعرفة :-
  - أ- المكان
  - ب- المالك
  - ج- نوع الملكية
  - د- البائع الأصلي
  - هـ - الحدود
  - ل- الموقع الجغرافي
  - و- القيمة الأصلية (إسترشاد فقط)
- ٢- خرائط مساحية لتحديد الموقع عليها (من هيئة المساحة) أو C.D به خرائط المناطق ويتم تحميله على الكمبيوتر .
- ٣- يرسم الخبير كروكي للموقع العام من خلال الخرائط السابقة ومن خلال المعاينة (موضحا بها الإتجاه الجغرافي) .
- ٤- بوصلة لتحديد إتجاه الموقع .
- ٥- كاميرا فوتوغرافية لتصوير الموقع والمكان المراد تقييمه من الداخل والخارج وكذلك بعض الصور للأماكن المجاورة المشهورة .
- ٦- شريط للقياس ( في حالة الإحتياج لذلك عند نقص البيانات ) .
- ٧- يفضل وجود مندوب من الجهة صاحبة التكاليف مع الخبير أثناء المعاينة لتسهيل مهمته ولضمان عدم الإعتراض سواء من القاطنين أو من الأمن ... وأيضا لسهولة الوصول لمكان التقييم .

### محتويات تقرير التقييم :-

- ١- صورة من خطاب التكاليف .
- ٢- صورة من العقود .

- ٣- خطاب موجه من الخبير إلى الجهة صاحبة التكليف .
- ٤- التقرير النهائي (حسب النموذج المقترح الذي سيلي شرحه ) .
- ٥- كروكي الموقع العام موقع عليه مكان الموقع المراد تقييمه .
- ٦- خريطة طبوغرافية موقع عليها الموقع المراد تقييمه .
- ٧- صور فوتوغرافية للموقع من الداخل والخارج وبعض الأماكن المجاورة والمطلّة ... وأي صور تخدم التقييم .

## ملحوظات هامة :-

١. يجب أن تكون تعاملات الخبير في إستلام وتسلم الأوراق بطريقة رسمية وبالعدد وإعتقاد ذلك بأختام الجهات المختلفة .

٢. كذلك عندما يطلب الخبير أو، بيانات أو، إيضاحات أو، إستفسارات يجب أن، يكون، كتابة و تسلم بالطريقة الرسمية السابقة .

## إشتراطات في عمل خبير التقييم العقاري :

١- يجب أن يكون التعامل مع الخبير من خلال تكليف مكتوب ومحدد مرفق به صور عقود الملكية والخرائط المتاحة ... ويكون التكليف واضح ... ومحدد به نوع التقييم (محدد - تفصيلي) ... ويفضل عدم التعامل الشفوي سواء بالتكليف أو النتائج أو المعلومات . ويحرر الخبير تقريره موجه إلى صاحب التكليف ... لهدف محدد ... ولا يجوز إعادة التقرير لنفس العميل ... ولكن موجه إلى جهة أخرى ... بل يتم عمل تقييم وتقرير جديدين .

٢- يجب أن يعمل الخبير بعدا عن أهداف محددة أو أن يكون التقييم مشروط أو فابل للتفاوض ... ولا يرتبط التقييم وحجمه بقيمة الأتعاب .

٣- لا يجوز أن يطلب المكلف من الخبير أن يعد تقريرا موجهها إلى جهة تمويل سواء شركة أو بنك ... ولكن التقرير يكون موجه لصاحب التكليف فقط ... وإذا كان مطلوب لشركة أو بنك يكون التكليف موجهها من هذه الجهات مباشرة للخبير .

٤- للخبير أن يطلب من البيانات والمعلومات من الجهة صاحبة التكليف ما يساعده على إعداد التقييم السليم .

٥- للخبير أن يطلب من جهة التكليف إستشاري لزوم عمل تقرير في مجال معين لمساعدته في إتمام التقييم ... ولا يجوز أن يفوم هو بهذا التقرير وإن كان مجال تخصصه.

٦- تقرير التقييم يصلح لمدة ٦ شهور في الظروف العادية ولكن إذا حدث ظروف غير عادية أو قهرية سواء طبيعية أو غير طبيعية فإن التقرير ملزم ساعة صدوره فقط ... ويفضل أن يذكر بالتقرير ساعة المعاينة بجانب ذكر تاريخ التقرير لأنه يمكن يكون هناك فترة زمنية بين هذا وذاك .

٧- إذا طلب من الخبير إعداد تقرير معين لجهة معينة (مطعم مشهور مثلا) (أو مول تجاري) وكان الخبير قبل وقت قريب قد عمل تقرير بنفس المنطقة ونفس النشاط وسيوجد منافسة بين الجهتين فغير مسموح على الخبير ذكر تفاصيل التقرير الأول ... كأن الذي قام به شخص آخر تماما .

٨- يجب على الخبير أن يصور المكان + تحديد المكان على خريطة مساحية مقاس مناسب + تحديد إتجاه الموقع + عمل كروكي للموقع وبيان الأماكن القريبة المعروفة والشوارع الرئيسية والفرعية القريبة .

ويذكر بالتقرير تفاصيل ذلك (كما سيلي شرحه في إعداد التقارير) .

### إشتراطات وتعليمات أساسية في التقييم :-

١- عند عمل تقييم عقاري يجب أن يحتوي على الآتي :-

- أ- تحديد مجال العمل .
- ب- تحديد المشكلة التي بسببها سيتم عمل التقييم .
- ج- الدراسات والأبحاث اللازمة للوصول لتقييم دقيق.

٢- كما ذكرنا سابقا فإن طرق التقييم هي :-

- أ- طريقة حساب تكلفة الإنشاء.
- ب- طريقة البيوع المقارنة (البيوع السابقة).
- ج- طريقة رأسمالية الدخل.

وكل طريقة مناسبة لنوع معين أو حالة محددة دون الأخرى ... وقد يلجأ المقيم إلى التقييم إلى عمل التقييم بالطرق الثلاث ... لكن لا يأخذ المتوسط نهائيا بل يأخذ القيمة التي إقتنع بها ... من خلال إختيار الطريقة المناسبة من الطرق الثلاث السابق ذكرها.

### مثال ذلك :

- ١- فعند تقييم شقة لغرض تأميني يمكن ألا يذكر بالنقرير أحسن وأفضل إستخدام.
- ٢- عند تقييم وحدات تجارية يفضل طريقة رأسمالية الدخل.
- ٣- عند تقييم نادي أو مصحة أو فيلا أثرية قد لا يستطيع الخبير إستخدام طريقة البيوع المقارنة .
- ٣- يجب على المقيم والخبير العقاري توخي الحذر الشديد والدقة لأن الوقوع في عدة أخطاء صغيرة تؤدي إلى مشاكل كبيرة.
- ٤- يجب على الخبير العقاري أن يذكر بتقريره طريقة التمويل .
- ٥- إذا إحتاج الخبير فرض أي إفتراضات غير عادية لعمل التقييم يجب أن يذكرها تفصيلا ونتائجها .
- ٦- في حالة تحديد القيمة السوقية يجب أن يذكر أحسن وأفضل إستخدام للعقار.
- ٧- في حالة التقييم بإستخدام طريقة تكلفة الإنشاء يجب على المقيم أن يعطي تقييم لأرض العقار .. وبالنسبة للإنشاءات يراعي حساب الإهلاكات بدقة ويصنفها ... إهلاك قابل للإصلاح وإهلاك غير قابل للإصلاح.
- ٨- عند تطبيق طريقة التقييم بنظام رأسمالية الدخل يجب على الخبير أن يحلل الإيجارات المقارنة والمتاحة والمحتملة لتقدير إجمالي الدخل وكذلك إي إيرادات أخرى للعقار .. أيضا عليه تحديد مصروفات التشغيل المتاحة المقارنة لمعرفة مصروفات تشغيل العقار المستهدف.

كذلك عليه حساب معدل الخصم ونسبة الرأسمالة ... كذلك حساب الإيجارات

والإيرادات والمصروفات المتوقعة مستقبلا بطريقة واقعية .

٩- في حالة وجود تحسينات مستقبلية متوقعة سواء هذه التحسينات عامة أو خاصة بالعقار أو بالمنطقة...  
يجب على المقيم تحديد تأثيرها على العقار وذكر ذلك في التقرير .

١٠- عند وجود علامات تجارية أو مقاومات غير مادية للعقار المراد تقييمه يجب ذكرها في التقرير .

١١- يجب على المقيم والخبير العقاري تحليل أي مبيعات سابقة للعقار المراد تقييمه وزمن هذا البيع...  
والزمن المناسب لذلك في العقارات السكنية هو سنة وللعقارات التجارية ٣ سنوات ... وعلى الخبير أن  
يحلل أسباب البيع المتكرر في فترات غير مناسبة .

١٢- كما ذكرنا فإن هناك ٣ أنواع من أنواع تقارير التقييم هي :-

أ- تقرير شامل.

ب- تقرير ملخص.

ج- تقرير محدود الاستخدام.

ولكل نوع من هذه الأنواع استخداما خاصا.. ويجب على الخبير نوع وهدف وإستخدام التقرير.

١٣- التقرير الشامل يجب أن يشمل الآتي:-

أ - إسم وبيانات العميل،.

ب- إسم مستخدم التقرير .

ج- هدف التقرير .

د- تاريخ التكليف.

ذ- تاريخ المعاينة.

ر- تاريخ عمل التقرير.

- ز-تاريخ تسليم التقرير .  
س-الخصائص الطبيعية والإقتصادية للعقار .  
ش-نوع الملكية .  
ص-الإستخدام الحالى .  
ض-وصف دقيق للعقار .  
ط-الحالة الفنية للعقار .  
ظ-ذكر أي إفتراضات مؤثرة على القيمة .  
ع-طريقة عمل تقييم (طريقة تكلفة الإنشاء - البيوع السابقة - رأسمالة الدخل) .  
غ-عند طلب تحديد القيمة السوقية يحدد الخبير أفضل وأحسن إستخدام .  
ي-شهادة الخبير (سيلي ذكرها) .

١٤- التقرير الملخص يجب أن يشمل الآتي :-

- أ أن يكون متوافق مع الإستخدام المراد من التقييم  
ب- إسم وبيانات العميل  
ج-هدف التقرير .  
د-تاريخ التكلفة .  
ذ-تاريخ المعاينة .  
ر-تاريخ عمل التقرير .  
ز-تاريخ تسليم التقرير .  
س-ملخص الخصائص الطبيعية والإقتصادية للعقار .  
ش-نوع الملكية .  
ص-الإستخدام الحالى .  
ض-ملخص وصف العقار .  
ط-الحالة الفنية للعقار .

ظ- إختيار الطريقة المناسبة للتقييم.  
ع- عند طلب تحديد القيمة السوقية يحدد الخبير أفضل وأحسن إستخدام.  
ي- شهادة الخبير (سيلي ذكرها).

١٥- التقرير المحدود يجب أن

يشمل الآتي :-

- أ- إسم وبيانات العميل.
- ب- إسم مستخدمى التقرير.
- ج- هدف وإستخدام التقرير.
- د- تاريخ التكليف.
- ذ- تاريخ المعاينة.
- ر- تاريخ التقرير.
- ز- تاريخ الإستلام.
- س- نوع الملكية .
- ش- المعلومات الأساسية لتعريف العقار.
- ص- الإستخدام الحالى للعقار.
- ض- ملخص الإفتراضات والشروط المؤثرة على التحليل والنتائج.
- ط- عند طلب تحديد القيمة السوقية يحدد الخبير أفضل وأحسن إستخدام.

فالتقرير الشامل يجب أن يتوفر فيه جميع البيانات والمعلومات الهامة تفصيلا  
والتقرير الملخص يختلف عن السابق في المضمون ومستوى المعلومات فقط  
والتقرير المحدود تكون تفصيلاته أقل من التقرير الملخص

١٦- مراجعة التقارير :-

- أ - عند وجود اعتراض على تقرير تقييم خبير تقوم الجهة صاحبة التكليف بإسناد مراجعة وعمل تقييم لعدد ٢ خبراء عقاريين آخرين على نفقة المعارض.
- ب- يجب على مراجع التقارير أن يقدم رأي موثوق به بالنسبة لنوعية عمل مقيم آخر
- ج- يجب أن يحتوي تقرير مراجعة التقييم لمقيم آخر على :-
- ١- بيانات العقار المراد مراجعة تقييمه .
  - ٢- تاريخ المراجعة.
  - ٣- الملكية.
  - ٤- تاريخ عمل التقييم الأول.
  - ٥- تاريخ عمل تقييم المراجعة.
  - ٦- إسم المقيم الأصلي.
  - ٧- تحديد مجال العمل.
  - ٨- تحديد رأي عند إكمال البنود التي تم مراجعتها.
  - ٩- تكوين رأي بالنسبة إلى مدى ملائمة وعلاقة البيانات بالنسبة للتقييم الأصلي.
  - ١٠- توضيح نقاط الإختلافات والملاحظات الأساسية المؤثرة على التقييم.

شهادة الخبير الملحقة بتقرير التقييم :-

أي تقرير تقييم مستلكات عقارية مكتوب يجب أن يحتوي على شهادة موقعة و التي تشبه في محتواها الشكل التالي:-

أشهد أنا ..... على حد علمي وتيفني:

★ بأن مجموعة الحقائق المتواجدة في التقرير حقيقية وصحيحة.

- ★ أن التحليل الفني والآراء والإستنتاجات الواردة بالتقرير محدودة فقط بالإفتراضات والشروط المحددة الواردة بالتقرير ، و هي آرائنا و إستنتاجاتنا الشخصية المهنية المحايدة و الغير منحازة.
- ★ بأنني ليس لدي أي إهتمامات شخصية حالية أو مستقبلية بالعقار المقيم موضوع هذا التقرير وليس لدي أي إهتمام تجاه أي طرف من أطراف التعاقد في الوقت الحالي.
- ★ بأنني ليس لدي أي إحتياز في الرأي لهذا العقار موضوع التقييم ولا لأي طرف مرتبط بعملية التقييم.
- ★ لأن مشاركتي في عملية التقييم لم تكن مرتبطة بالتوصل إلى أو التقديم أي نتائج سابقة التحديد.
- ★ بأن أتعابي لأداء عملية التقييم لم تكن مرتبطة بالتوصل إلى أو تقديم :
  - نتائج محددة مسبقا.
  - أو بإتجاه خاص بالقيمة لصالح أغراض العميل.
  - أو التوصل إلى مقدار محدد لقيمة التقييم ، أو قيمة تم الإتفاق عليها.
  - أو وقوع أحداث تالية للتقييم ترتبط بإستخدام تقرير التقييم.
- ★ أن الطرق التحليلية المستخدمة ، الآراء ، والإستنتاجات تم إعدادها وتقديمها وفقا للإشتراطات الموحدة لسارسة مهنة التقييم العقاري.
- ★ بأنني قمت شخصيا (أو لم أقم) بعمل معاينة وفحص لموقع العقار موضوع التقرير ، { لو قام أكثر من شخص بالتوقيع على هذه الشهادة يجب من خلال هذه الشهادة بيان من هم الأشخاص الذين قاموا (أو لم يقوموا) بأنفسهم بعملية المعاينة والفحص للعقار موضوع التقييم }.

★ بأنه لا يوجد أي شخص، قدم مساعدة فعالة في عملية تقييم الممتلكات العقارية خلاف الموقع (الموقعين) على هذه الشهادة (لو هناك إستثناء يجب ذكر أسماء الأفراد الذين قاموا بتقديم مساعدة ذات قيمة في أداء عملية التقييم للممتلكات العقارية) .

### التمويل العقاري :-

١- التمويل العقاري كما ذكرنا في المقدمة هو منظومة إقتصادية وإجتماعية وبيئية متكاملة تهدف إلى تنمية شاملة في المجتمع من خلال أدوار محددة متخصصة .

٢- التمويل العقاري يهدف إلى توفير السيولة النقدية للمشتري لإتمام ما يلي :-

- أ- شراء وحدات سكنية أو إدارية أو محال تجارية أو منشآت خدمية .
- ب- إنشاء وحدات سكنية أو إدارية أو محال تجارية أو منشآت خدمية .
- ج- أعمال الترميم والصيانة .
- د- أعمال التحسين والتطوير والديكور .

٣- جهات التمويل العقاري هي :-

أ- الأطراف الأساسية هي : المشتريين الذين يريدون تحقيق ما سبق ثم البائعين ثم الممولين (شركات التمويل أو البنوك) .

ب- الأطراف التي تقوم بالإنشاء .

ج- شركات التأمين .

د- رجال الأعمال والمستثمرين .

هـ- شركات التوريق (تحويل الديون العقارية إلى سندات) .

٤- وتنظيم التمويل العقاري يلزم وجود :-

(١) هيئة عليا منظمة لهذا الموضوع (مثل هيئة التمويل العقاري بمصر) يكون

دورها التنظيم العام للمنظومة وتحديد الأدوار المختلفة لأركان هذه المنظومة  
(كما سيلى شرحه تفصيليا) .

(٢) شركات التمويل والبنوك .

(٣) خبراء تقييم عقاري .

(٤) وسطاء عقاريين .

(٥) صندوق لدعم وضمان نشاط التمويل العقاري ومساعدة محدودى الدخل (كما سيلى شرحه) .

(٦) وكلاء عقاريين لأعمال البيع الإضطراري (كما سيلى شرحه) وسنوضح فيما يلي دور كل جهة  
من الجهات السابق ذكرها .

### هيئة التمويل العقاري :

هي جهة عليا لها دور قيادي في منظومة التمويل العقاري ... فهي مسئولة عن رسم السياسات العامة لهذه  
المنظومة ... وهي المنوط لها الإشراف والمتابعة والترخيص لكل عناصر التمويل العقاري سواء :-

أ- شركات التمويل العقاري.

ب- خبراء التقييم العقاري.

ج- الوسطاء العقاريين.

د- الوكلاء العقاريين.

هـ- المراجعين الماليين لشركات التمويل العقاري .

ل- الإشراف على صندوق دعم وضمان التمويل العقاري .

### شركات التمويل العقاري :-

- « وهي الشركات التي تمول الشراء أو البناء أو التحسين والترميم .
- « تخضع إلى إشراف هيئة التمويل العقاري .
- « يجب أن يقوم على هذه الشركات خبرات متميزة مؤهلة لهذا العمل الهام .
- « يجب ألا تزيد نسبة هذه القروض التي تحصل عليها هذه الشركات عن ١٠ أمثال رأسمالها .
- « غالبا ما تأخذ هذه الشركات صيغة الشركات المساهمة .

### شركات التأمين :-

يجوز للممول أن يشترط على المشتري عمل وثيقة تأمين لدى إحدى شركات التأمين ضد مخاطر عدم وفاء المشتري بالتزاماته المالية بسبب العجز أو الوفاة بنسبة لا تقل عن ٥٠ % .

### إشتراطات التمويل العقاري :-

- ١- التمويل العقاري هو بيع بالتقسيط مع جواز تحويل الحقوق للغير .
- ٢- يقوم المشتري بدفع نسبة لا تقل عن ١٠ % من قيمة الوحدة المشتراه أو المراد إنشاؤها ... والباقي ٩٠ % يمول من شركة التمويل العقاري كما يجوز للبنوك المرخص لها أن تقوم بهذا الدور .
- ٣- يقوم البائع بتحويل باقي حقه قبل المشتري إلى شركة التمويل مضافا إليه تكلفة التمويل .
- ٤- لضمان وفاء المشتري بالتزاماته يقوم بعمل حق إمتياز للتمن المحول إلى

الممول.

٥- لا يجوز للمشتري التصرف في العقار أو إيجاره إلا بموافقة الممول ... وأن يتعهد المتصرف إليه بنفس إلتزامات المشتري .

٦- بالنسبة لمحدودي الدخل من بلد إلى أخرى ففي مصر مثلا لا يقل دخل الفرد الأعب عن ٧٥٠ جنيه مصري شهريا والمتزوج ١٠٠٠ جنيه مصري شهريا ويكون صندوق دعم و ضمان التمويل العقاري مسئولا عن بحث ذلك ... والذي يقوم بدوره بتوفير وحدات إقتصادية بمساحات مناسبة لهؤلاء المحدودي الدخل كما تخصص الدولة أراضي مجانية لهذا العرض وتتحمل ٥٠% من قيمة المرافق .

### إشتراطات الوسيط العقاري :-

- ١- مؤهل دراسي مناسب بحد أدنى مؤهل متوسط .
- ٢- خبرة عملية في مجال الوساطة العقارية لمدة من ٥-١٠ سنوات حسب المؤهل .
- ٣- يفضل عضو نقابي .
- ٤- حسن السير والسلوك .
- ٥- إجتياز البرامج والدراسات المتخصصة في مجال الوساطة العقارية .

### MORTGAGE BROKER

### عمل الوسيط العقاري :-

١. يقوم الوسيط العقاري بتسليم طالب التمويل (المشتري) صورة من النماذج والأسعار والشروط المعدة من الهيئة ومن الممول ... وأن يوضح المنظومة للمشتري ... وأن يوقع المشتري كتابة إستلامه لهذه الأوراق قبل التوقيع على إتفاق التمويل .
٢. ممنوع على الوسيط تقاضي أي عمولات أو أجور إلا من الممول الذي كلفه بالعمل .
٣. يجب على الوسيط أن يحتفظ بمستندات العمليات التي يقوم بها لمدة ٥ سنوات .

### REAL ESTATE AGENT

### إشتراطات الوكيل العقاري :-

- ١- مؤهل عالي تجاري أو قانوني .
- ٢- خبرة من ٥ - ١٠ سنوات حسب المؤهل .
- ٣- القيد النقابي .

٤- حسن السير والسلوك .

٥- إجتياز البرنامج التدريبي .

### عمل الوكيل العقاري :-

(١) يكافء من قاضي التنفيذ بعمل إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني لمن لم يلتزم بعقد التمويل .

(٢) يقوم ٢ خبراء التقييم بتحديد الثمن لأساس العقار على أساس :-

أ- قيمة العقار عن الشراء .

ب- التعديلات التي طرأت عليه .

ج- أثر معدلات التضخم على سوق العقار .

د- القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في نفس المنطقة أو منطقة مشابهة لها .

(٣) يضع الوكيل العقاري قائمة شروط بيع العقار بالمزاد العلني خلال ١٥ يوم من التكليف ويشمل :-

أ- مساحة وموقع وحدود وبيانات العقار .

ب- جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية .

ج- تاريخ ووقت المزاد .

د- شروط البيع والثمن الأساسي .

هـ- يمكن تجزئة العقار إلى صفقات .

و- تأمين الإشتراك في المزاد لا يقل عن ١ % ولا يزيد عن ٥ % من الثمن الأساسي للعقار .

### ضمانات التمويل العقاري :-

◀ يفضل أن يتم التمويل للعقارات المسجلة ... حيث يكون الضمان هو حق الإمتياز على العقار أو رهن العقار رهنا رسميا في حالة العقارات الغير مسجلة ... يمكن أن يقبل الممول أن يرهن المشتري عقارا آخر أو كفالة شخصية من آخر أو أوراقا مالية بكامل قيمة الأقساط أو خصم أقساط التمويل من راتب أو دخل المشتري .

## الباب الثاني طرق التقييم

### مقدمة الباب الثاني:-

### إشتراطات هامة فى التقييم العقارى :-

يجب أن يشمل التقييم العقارى :-

١- توضيح مجال العمل وسبب التقييم .

٢- عمل أبحاث وطرق التقييم .

٣- أن يكون لدى الخبير المعلومات والبيانات التي تنتج تقييم سليم .

٤- يجب أن يكون التقرير دقيق خالي من الأخطاء ويكون ذلك بالمراجعة الدقيقة والإعتماد .

٥- حيث يكون أي تقرير مارا بثلاثة مراحل هي :-

1- MAKER

معد التقرير

2- CHECKER

مراجع التقرير

3- APPROVAL

معتمد التقرير

وبهذه الطريقة نتلاشى الأخطاء فى عمل التقارير

٦- يشمل التقرير الهدف منه ... (مثل تحديد القيمة السوقية) .

٧- يشمل التقرير نوع الملكية ... الديون ... القيود ... العوائق ... المخاطر ... الإيجار الموجود ...

ونوعه ... الضرائب ...

- ٨- إذا كان العقار تجاري ... هل سيشمل مقومات مادية أو قيمة غير مادية ( كالإسم التجاري أو السمعة التجارية ) .
- ٩- يجب أن يحتوي التقرير على أفضل وأحسن إستخدام لأرض العقار ... كما لو كانت خالية .
- ١٠- عند وجود عقد إيجار للعقار أو للوحدة موضوع التقييم على الخبير أن يحلل هذا العقد ويحدد تأثيره على القيمة .
- ١١- عند تقييم منشآت تحت الإنشاء يجب أن يكون لدى الخبير :-  
بيانات كاملة عن المشروع - لوحات - كراسة شروط - أسعار - برنامج زمني - دراسة جدوى هندسية وإقتصادية للمشروع .
- ١٢- يجب على المقيم تحليل أي عقود بيع أو إيجار أو حق إنتفاع أو عروض شراء ... كما يحلل تاريخ ذلك ويعرف الأسباب ... فتكرار بيع شقة معينة في فترات متقاربة (سنة مثلا ) قد يوحي بوجود عيب بها أو بالظروف المحيطة بالشقة.

### العوامل الأساسية في التقييم:-

#### ١- هدف التقييم:-

تختلف قيمة التقييم باختلاف الهدف من التقييم ممثلا عند عمل تقييم لنزاع أو تصفية شركة أو بيع يبنى على الخبير عمل تقييم فيه من الدقة ما يحقق العدالة لجميع الأطراف أما إذا كان التقييم بهدف تحديد القيمة السوقية لأصول شركة ... أو لتقييم شركة أو لرهن عقاري فإن التقييم يجب أن يكون حذرا من وجود أي زيادة فيه لأنه يحقق مكسب غير حقيقي .

## ٢- النواحي القانونية :-

مثل إشتراطات البناء والهدم والتعليق - وجود رخصة محددة - عدم وجود مخالفات - وجود عقد إيجار ونوعه ولأي القوانين يخضع هذا العقد وهل هو ممتد أو بمدة محددة ونوع وجنسية المستأجر (لأنه في بعض الحالات يكون عقد الإيجار للأجانب بالعملة الأجنبية ميزة للعقار لأنه يحقق دخل مرتفع).

## ٣-العائد من العقارات المراد تقييمها :-

قد يكون الأصل منتجا كأن يكون مؤجر إيجارا جيدا لمدة محددة ... وقد يكون الأصل غير منتج كمباني المصانع ومخازن المعدات أو المطابع وما شابه ذلك وعند التقييم لهذا النوع من الأصول نراعي عمل التقييم كلي للمكان بمعداته وتوصيلاته ... ولا يتم تقييم المباني والأراضي فقط.

## ٤-نوع الملكية :

هل هي ملكية خالصة مسجلة لشخص أو لعدة أشخاص ونوع العلاقة بين الشركة ... وهل يوجد نزاعات ... كذلك يجب معرفة ما إذا كان العقار مرهونا للغير أو عليه أي حقوق للغير.

## ٥-حالة العقار :

الحالة الفنية هامة جدا لتقييم العقارات ... كذلك عند تقييم الأراضي ... فإن نوع التربة وقرب المرافق لها من العوامل الهامة عند التقييم.

## ٦-سبب البيع :

هل هو بيع إضطراري ... أم بيع لعدم الإحتياج أم بيع لوجود مشاكل بيئية ... أو بسبب المصاعد ... أو بسبب عدم الصيانة ... كل هذا يؤثر على التقييم .

## ٢- النواحي القانونية :-

مثل إشتراطات البناء والهدم والتعلية - وجود رخصة محددة - عدم وجود مخالفات - وجود عقد إيجار ونوعه ولأي القوانين يخضع هذا العقد وهل هو ممتد أو بمدة محدودة ونوع وجنسية المستأجر (لأنه في بعض الحالات يكون عقد الإيجار للأجانب بالعملة الأجنبية ميزة للعقار لأنه يحقق دخل مرتفع).

## ٣-العائد من العقارات المراد تقييمها :-

قد يكون الأصل منتجاً كأن يكون مؤجر إيجاراً جيداً لمدة محدودة ... وقد يكون الأصل غير منتج كمباني المصانع ومخازن المعونات، أو المطابع وما شابه ذلك وعند التقييم لهذا النوع من الأصول نراعي عمل التقييم كلي للمكان بمعداته وتوصيلاته ... ولا يتم تقييم المباني والأراضي فقط.

## ٤-نوع الملكية :

هل هي ملكية خالصة مسجلة لشخص أو لعدة أشخاص ونوع العلاقة بين الشركة ... وهل يوحد نزاعات ... كذلك يجب معرفة ما إذا كان العقار مرهوناً للغير أو عليه أي حقوق للغير.

## ٥-حالة العقار :

الحالة الفنية هامة جداً لتقييم العقارات ... كذلك عند تقييم الأراضي ... فإن نوع التربة وقرب المرافق لها من العوامل الهامة عند التقييم.

## ٦-سبب البيع :

هل هو بيع إضطراري ... أم بيع لعدم الإحتياج أم بيع لوجود مشاكل بيئية ... أو بسبب المصاعد ... أو بسبب عدم الصيانة ... كل هذا يؤثر على التقييم .

## ٧- مستوى المنطقة :

مزدحمة - هادئة - سهولة الوصول إلى المكان - وجود أماكن إنتظار - قربها من مركز المدينة - قربها من المراكز التجارية - نسبة المسطحات الخضراء - وجود نوادي بالمنطقة ووجود مدارس أو معاهد أو جامعات ... كل هذا يؤثر بالإيجاب أو بالسلبية على التقييم طبقا لنوع وإستخدام العقار المراد تقييمه...

### ٨- طريقة ونظام الدفع :

عند الدفع النقدي يكون الثمن مختلف عن الدفع الآجل طبقا للمدة وعدد الأقساط والضمانات الخاصة بذلك...

### ٩- الحالة الاقتصادية العامة :

هل يوجد ركود ... وما هي معدلات التضخم ... إن هذا يؤثر على التقييم تأثيرا مباشرا.

### ١٠- الغرض من الشراء :

قد يكون الغرض من الشراء هدفا استثماريا أو يكون الشراء بهدف السكن أو عمل مشروع تجاري أو صناعي أو تعليمي أو ترفيهي ... أو بهدف توسعة مبنى أو مصنع أو مدرسة كل هذا له تأثير على التقييم .

### ١١- خلو العقار :

قد يكون العقار خاليا ... أو مؤجرا ... وما هو نوع هذا الإيجار ... ولأي القوانين يخضع ... ومدته ... والعائد منه وهل هو ميزة أم عيب بالنسبة للمشتري ... كل هذا يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند التقييم .

### تقرير الخبير والمقيم العقاري (أنظر نموذج التقرير المقترح):-

#### MORTGAGE APPRISAL

١. يجب أن يحدد بالتقرير نوعه ويكون إما :-

أ- تقرير شامل .

ب- تقرير ملخص .

ج- تقرير محدود الإستخدام .

د تقرير شفوي لبعض الجهات الأمنية . أنظر ص ٤٤ ، ٤٥ ، ٤٦

٢ . يكون التقرير واضح وبه التحليلات اللازمة الواضحة الصريحة .

٣ . يكون التقرير محتويا على البيانات والمعلومات والتحليلات السهلة الفهم للرجل العادي .

٤ . أن يشمل التقرير شرح للإفتراضات أو الشروط وتأثيرها على التقييم .

٥ . يجب أن يكون محتوى التقرير متوائم من الغرض منه ويشمل بيانات العميل وهدف التقرير ونوع الملكية وكيفية تحديد القيمة التقديرية ووصف الخواص الطبيعية والإقتصادية الهامة المؤثرة على التقييم ويصف المقيم أيضا الإستخدام الحال ورأي المقيم في أفضل وأحسن إستخدام (عند طلب القيمة السوقية) .

٦ . يشمل التقرير أسماء المساعدين للخبير وساعة المعاينة والتاريخ وشهادة الخبير وحدود المسؤولية عن التقرير .

٧ . الخبير للعميل - وأن يكون هذا الملخص مناسب مع الهدف من التقييم والتقرير .

### خطوات عملية التقييم :-

١ - معرفة السبب من التقييم.

٢ - عمل المعاينة وتجميع البيانات (أنظر نموذج التقييم).

٣ - تحديد أفضل وأحسن إستخدام للعقار (عند تحديد القيمة السوقية).

٤ - تحديد قيمة الأرض.

٥- تحديد القيمة من الـ ٣ طرق :

أ- التكلفة

ب- البيع المقارن

ج- رأسمال الدخل

٦- توفيق نتائج التقييم ... لا يأخذ الخبير بمتوسط طرق التقييم ولكن عليه أن يختار القيمة المناسبة لوضع وحالة العقار موضوع التقييم.

٧- عمل التقرير وتحديد القيمة النهائية .

طرق التقييم:-

طرق التقييم العقاري:-

١- طريقة حساب التكلفة

٢- طريقة البيع السابق

٣- طريقة حساب رأسمال الدخل

البيع المقارن (سنتناوله تفصيليا فيما بعد) :-

← من أهم طرق التقييم العقاري طريقة التقييم بنظام البيع السابق لعقارات مشابهة تماما أو متشابهة إلى حد ما.

← تعتمد هذه الطريقة على الحصول على معلومات صحيحة لعقارات مماثلة العقار موضوع التقييم.

← لكي يكون التقييم سليما يقوم الخبير بعمليات تصحيح أو ضبط الاختلافات بين العقارات المقارنة والعقار المستهدف ... ويكون هذا الضبط بالنسبة المئوية .

-٤٠-

٥- تحديد القيمة من الـ ٣ طرق :

أ- التكلفة

ب- البيع المقارن

ج- رأسمال الدخل

٦- توفيق نتائج التقييم ... لا يأخذ الخبير بمتوسط طرق التقييم ولكن عليه أن يختار القيمة المناسبة لوضع وحالة العقار موضوع التقييم.

٧- عمل التقرير وتحديد القيمة النهائية .

طرق التقييم:-

طرق التقييم العقاري:-

١- طريقة حساب التكلفة

٢- طريقة البيع السابق

٣- طريقة حساب رأسمال الدخل

البيع المقارن (سنتناوله تفصيلاً فيما بعد) :-

← من أهم طرق التقييم العقاري طريقة التقييم بنظام البيع السابق لعقارات مشابهة تماماً أو متشابهة إلى حد ما.

← تعتمد هذه الطريقة على الحصول على معلومات صحيحة لعقارات مماثلة للعقار موضوع التقييم.

← لكي يكون التقييم سليماً يقوم الخبير بعمليات تصحيح أو ضبط الاختلافات بين العقارات المقارنة والعقار المستهدف ... ويكون هذا الضبط بالنسبة المئوية .

-٤٠-

← هذه الطريقة مفضلة تفضيلاً مطلقاً للأراضي الفضاء.

← هذه الطريقة مفضلة عند المحاكم.

← قد يكون هذه الطريقة غير مناسبة في العقارات النادرة أو القليلة مثل تقييم نادي مثلاً ... أو تقييم مستشفى علاج إدمان ... أو عند تقييم فيلا أثرية ...

← قد تكون هذه الطريقة غير مناسبة عند عدم وجود بيع مقارن مماثل للعقار أو الوحدة المراد تقييمها.

### فكرة التقييم بالبيع المقارن:-

← تعتمد هذه الفكرة على جمع وتحليل البيانات الكاملة للعقار موضوع التقييم والعقارات المقارنة في جداول تسمى مصفوفة المقارنة ... وهي تشمل سعر البيع ... والمساحة وعدد الغرف ... ونوع الملكية ... وموعد البيع .. وبيانات الموقع ... وبيانات المنطقة ... وعمر وحالة العقار والمطل الذي يحققه العقار ... وتوافق العقار مع العقارات المجاورة ... وهو ما يتضح في جدول المصفوفة الموضح .

← يقوم الخبير بتجميع بيانات ٦ عقارات من العقارات المقارنة ويدون بياناتها في جداول مصفوفة المقارنة.

### أشكال ضبط السعر :-

قد يكون الضبط الخاص بسعر البيع المقارن أحد الأنواع الآتية :-

### أ- الضبط المالى:-

قد يكون بالإضافة (+) عند وجود ميزة موحودة فى العقار المقارن وغير موحود فى العقار المستهدف. وقد يكون بالسالب (-) عند حدوث عكس ذلك كوجود ميزة موجودة فى العقار المستهدف وغير موجودة فى العقار المقارن.

### ب- الضبط النسبى :-

وهو عبارة عن التأثير الكلى على القيمة السوقية لعامل ضبط السعر ... مثل الفترة المنقضية من بيع العقار ... فمثلا تم بيع العقار المقارن من سنة ماضية ... وكان نسبة الزيادة السنوية ٦% .

### قيمة الضبط :-

- عملية ضبط سعر البيع تعتبر مصدرا للمعلومات الخاصة بتقييم الضبط التى يمكن إستخدامها فى نظام البيع المقارن.
- وعلى الخبير العقارى أن يقوم بتحليل البيانات الخاصة بالسنة عقارات المقارنة لتحديد كل متغير وعزله.
- على الخبير التحقق من العوامل المختلفة بعملية البيع كالبيع الإضطرابى أو عرضى أو سفر أو ظروف أخرى أدت إلى البيع ... وقد يكون صاحب العقار قد أجرى تحسينات أو إصلاحات زادت من قيمة العقار .
- قد يكون بالعقار المقارن إضافات أو ديكورات لا تهتم المشتري، مثل أنواع معبنة من الدهانات المرتفعة الثمن (كالإسبوش أو تعريق الرخام) ... فلا تحتاج إلى ضبط السعر بناءا عليها.

### ضبط الوقت :-

هو أول ضبط يتم عمله فإذا كان البيع بعقار مقارن قد تم منذ عام مضى بفرق سعر مثلاً ١٠٠٠٠ جم حيث كان العقار الأساس قيمته ١٢٠٠٠٠ جم وكان العقار المباع منذ عام قيمته ١١٠٠٠٠ جم ممكن حساب قيمة

الضبط في حالة البيع من سنة كما يلي :-

$$١٣٠٠٠٠ - ١٢٠٠٠٠ = ١٠٠٠٠$$

وكنسبة تحسب كالاتي :-

$$\% ٨.٣٣ = ٠.٨٣٣ \times ١٢٠٠٠٠ / ١٠٠٠٠$$

### طريقة حساب التكلفة

#### حساب تكلفة المباني :-

#### هناك طريقتان :-

١- حساب تفصيل لتكلفة البنود المختلفة سواء الهندسية أو غيرها (كما سيلى شرحه).

٢- احتساب قيمة افتراضية للمتر المربع .

- والطريقة الأولى تتطلب وجود بيانات ورسومات وحصر كميات ... أو في المشاريع بحسب نسبة الإنجاز.

- التكلفة تعتمد على نوع التشطيب... ونوع الإستخدام ومن حيث التشطيب هناك أنواع عامة هي :-

١- تشطيب اى

٢ تشطيب متوسط

٣- تشطيب لوكس

٤- تشطيب فاخر

كما يوجد أيضا تشطيب كامل بأنواعه الموضحة عاليه وهناك نوع منتشر حاليا وهو 1/2 تشطيب ... حيث يقوم صاحب العقار بالتشطيب الخارجي وتشطيب المداخل وتوصيل المرافق إلى الشقق ( مياه- كهرباء صرف- مصاعد ) وبالنسبة لداخل الشقة يكون على المحارة والحلوق فقط .

أما من حيث الإستخدام فقد يكون :-

- ١- مبنى سكني
- ٢- مبنى تجاري
- ٣- مبنى سكني تجاري
- ٤- مبنى تعليمي
- ٥- مبنى صناعي
- ٦- مبنى ديني
- ٧- مبنى ترفيهي
- ٨- جراج متعدد الأدوار
- ٩- مبنى طبي
- ١٠- مبنى ألي

### ٢-٧-٢ جدول يبين عمل مقايسة حصر وتحديد قيمة الأعمال :

م	البند	وحدة	كمية	سعر الوحدة	الإجمالي الجزئي	الإجمالي الكلي
		٢ م				
		٣ م				
		عدد				

ومن طرق حساب تكلفة العقارات هي طريقة المؤشر وهي تحديد نسب مئوية تقديرية لتكلفة البنود .

ولكن هناك البنود الهندسية والإدارية والمالية والمحاسبية يجب أن تحسب في التكلفة حسب الجدول صفحة ( ٨٥ ) منسبة إلى التكلفة الإجمالية لكل بند.

### طرق الإنشاء:

وحساب التكلفة يجعلنا نتحدث عن نظم الإنشاء المعروفة :

- ١- طرق الإنشاء العادية أو التقليدية مثل الأعمدة والكمرات والبلاطات على أساسات معينة (سيتم شرحها)  
.Traditional Building
- ٢- الإنشاء بنظام البلاطات المسطحة Flat Slab Building.
- ٣- الإنشاء بنظام البلاطات المفرغة Hollow Block Building.
- ٤- الإنشاء بنظام البلاطات المرفوعة Lift Slab Building.
- ٥- الإنشاء بنظام البلاطات النفقية Tunnel Building.
- ٦- الإنشاء بنظام المباني سابقة التجهيز Prefabricated Building.
- ٧- الإنشاء بنظام المباني سابقة الإجهاد Prestressed Building.
- ٨- الإنشاء بنظام الحوائط الحاملة Bear Walling Building.
- ٩- المباني الحديدية من الصلب Stell Building.
- ١٠- المباني ذات الأسقف الخشبية.
- ١١- المباني ذات القباب.

### أنواع الأساسات :-

- ١- الأساسات من القواعد العادية والقواعد المسلحة.
- ٢- الأساسات اللبشة العادية والمسلحة.

ولكن هناك البنود الهندسية والإدارية والمالية والمحاسبية يجب أن تحسب في التكلفة حسب الجدول صفحة ( ٨٥ ) منسوبة إلى التكلفة الإجمالية اكل بند.

### طرق الإنشاء:

وحساب التكلفة يجعلنا نتحدث عن نظم الإنشاء المعروفة :

- ١- طرق الإنشاء العادية أو التقليدية مثل الأعمدة والكمرات والبلاطات على أساسات معينة (سيتم شرحها)  
.Traditional Building
- ٢- الإنشاء بنظام البلاطات المسطحة Flat Slab Building.
- ٣- الإنشاء بنظام البلاطات المفرغة Hollow Block Building.
- ٤- الإنشاء بنظام البلاطات المرفوعة Lift Slab Building.
- ٥- الإنشاء بنظام البلاطات النفقية Tunnel Building.
- ٦- الإنشاء بنظام المباني سابقة التجهيز Prefabricated Building.
- ٧- الإنشاء بنظام المباني سابقة الإجهاد Prestressed Building.
- ٨- الإنشاء بنظام الحوائط الحاملة Bear Walling Building.
- ٩- المباني الحديدية من الصلب Stel Building.
- ١٠- المباني ذات الأسقف الخشبية.
- ١١- المباني ذات القواعد.

### أنواع الاساسات :-

- ١- الاساسات من القواعد العادية والقواعد المسلحة.
- ٢- الاساسات اللبشة العادية والمسلحة.



٣- الاساسات اللبشة العادية والقواعد المسلحة.

٤- الاساسات من الخوازيق.

٥- الاساسات من المباني.

٦- الاساسات من الأبيار.

- ٣- الاساسات البنية العادية والقواعد المساحة.
- ٤- الاساسات من الخوازيق.
- ٥- الاساسات من المباني.
- ٦- الاساسات من الأبيار.

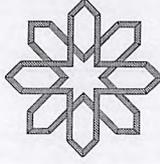


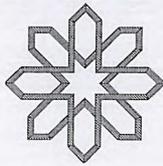
TABLE OF QUANTITIES (FOR TYPICAL FLOOR) FOR DIFFERENT ON STRUCTION SYSTEM

ITEMS	DESIGNATION	UNET OF	TRADITIONAL	FIAT-SLAB	FIAT-SLAB	TUNNEL FORM	PREFABRIERTED	SEMI-PREFABRIERTED	SEMI-PREFABRICATED (BLOCKS, BEAMS)
SLABS-BEAMS -OR SLABS	STEEL REIN FORCET	TON	2.8	4.5	5.1	1.8	2.2	5.3	5.1
	COEREITE	M <sup>3</sup>	31.3	42.0	46.0	35.0	31.5	39.0	30.5
	RACID OF REIN FOR CEMENT	KG/M <sup>3</sup>	89.5	107.0	111.0	52.4	69.8	135.0	157.0
COLUMN S OR WALLS	AVERAGE THICKNESS	CM	13.6	18.3	20.0	15.0	13.7	17.0	13.3
	STEEL REIN FORCET	TON	.83	1.24	1.73	2.0	2.36	.83	83
	COEREITE	M <sup>3</sup>	7.2	9.9	11.5	36.0	50.0	7.2	7.2
	RACID OF REIN FOR CEMENT	KG/M <sup>3</sup>	115.0	125.0	140.0	55.5	47.1	115.0	115.0

Center of Planning and Architecture Studies

"Prof. Dr. Abdelbaki Ibrahim & Partners"

Expertise House of Engineering Consultant



CPAS

مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

"أ.د. عبد الباقى إبراهيم وشركاه"

بيت خبرة فى الهندسة الاستشارية

AVERAGE THICKNESS	CM	2.8	3.8	4.4	14.0	21.7	2.8	2.8
STEEL REIN FORCENET	TON	85	.85	.85	.85	.60	.85	.85
CONCRETE	M <sup>3</sup>	7.0	7.0	7.0	7.0	6.5	7.0	7.0
RAED OF REIN FOR CEMENT	KG/M <sup>3</sup>	121.5	121.5	121.5	121.5	92.3	121.5	121.5
AVERAGE THICKNESS	CM	23.3	23.3	23.3	23.3	21.7	23.3	23.3
TOTAL QUANTITY OF STEEL	TON	4.45	6.59	7.68	4.55	5.16	6.98	6.78
TJTA	M <sup>3</sup>	45.5	53.9	54.5	75.0	88.0	53.2	44.7

-٤٨-

P.O. Box : 6 SARAY - EL-KOBBA P.C. : 11712  
14, EL-SOBKY ST., HELIOPOLIS - CAIRO - EGYPT

Tel : (202) 24190843 / 744 / 271 - Fax: (202) 22919341

E-mail : training@cpas-egypt.com www.cpas-egypt.com

ص.ب : ٦ سراى القبة - رمز بريدى : ١١٧١٢

١٤ شارع السبكى - خلف نادى هليوبوليس

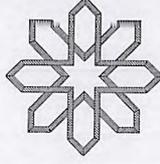
مصر الجديدة - القاهرة - جمهورية مصر العربية

ت : ٨٤٣ / ٧٤٤ / ٢٤١٩٠٢٧١ / ٢٤١٩٣٤١ (٢٠٢) ف : (٢٠٢) ٢٤١٩٣٤١ (٢٠٢)

Center of Planning and Architectural Studies

"Prof. Dr. Abdelbaki Ibrahim & Partners"

Expertise House of Engineering Consultant



CPAS

مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

"أ.د. عبد الباقي إبراهيم وشركاه"

بيت خبرة في الهندسة الاستشارية

ITEM	TRADITIONAL	FLAT SLAB	LIFT SLAB	TUNNAL FORM	PREFABRICATE	SEMI PREFABRICATED (PRECASTSLABS)	SEMI PREFABRICATED (BLOCKS,BEAMS)
FOUNDATION	33	33	34	45	36.5	39.0	33
SLABS&BEAMS OR SLABS	61.5	79	79	50.5	60	87.5	89
COLUMNS OR WALLS	61.5	22.5	39.5	83	80	22.5	22.5
STAIRS	14.5	14.5	14.5	14.5	12.5	14.5	14.5
TOTAL	92.5	111	151	178	152.5	124.5	126
FINISHING	355	368.5	368.5	335	278	355	355
TOTAL COST	480.5	512.5	553.5	558	42.5	512.5	514
DURATION OF EXECUTION IN DAYS	282	262	235	192	174.2	267	272

COST IN L.E. PER SQUARE METER FOR DIFFERENT CONSTRUCTION SYSTEMS

-٤٩-

P.O. Box : 6 SARAY - EL-KOBBA P.C.: 11712  
14, EL-SOBKY ST., HELIOPOLIS - CAIRO - EGYPT

Tel: (202) 24190843 / 744 / 271 - Fax: (202) 22919341

E-mail : training@cpas-egypt.com www.cpas-egypt.com

ص.ب: ٦ سراي القبة - رمز بريدي: ١١٧١٢

١٤ شارع السبكي - خلف نادي هليوبوليس

مصر الجديدة - القاهرة - جمهورية مصر العربية

ت: ٨٤٣ / ٧٤٤ / ٢٤١٩٠٢٧١ / ٢٤١٩٠٣٤١ (٢٠٢) ف: (٢٠٢) ٢٤١٩٠٣٤١

Center of Planning and Architectural Studies

"Prof. Dr. Abdelbaki Ibrahim & Partners"

Expertise House of Engineering Consultant



CPAS

مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

"أ.د. عبد الباقى إبراهيم وشركاه"

بيت خبرة فى الهندسة الاستشارية

DESINATION	TRADITIONA L		FLAT SLAB		LIFT SLAB		TUNNEL FORM		PREFABRICATE		SEMI PREFABRICATED (PRECASTSLAES)		SEMI PREFABRICATED (BLOCKS,BEAMS )	
	COST	TIME	COST	TIME	COST	TIME	COST	TIME	COST	TIME	COST	TIME	COST	TIME
FOUNDATION	42736	39	42736	39	44249	39.5	58544	32	47089	32	42736	40	42736	40
SUPPER STRUCTURE	120590	94	145315	74	196173.5	23109.5	231095	35	197612	12.2	179800	78	163271	83
FINISHING	464205	149	615045	149	612045	177	438615	149	36329	132.4	464205	201	464205	201
TOTAL COST	627531	282	800095	262	852317.5	236	728250	192	66350	174.2	686741	267	6702125	272
DURATION OF EXECUTION IN DAYS	100%	100%	127.5%	93%	135%	84%	116%	68%	93%	62%	109%	95%	107%	95%

### COST AND TIME FOR DIFFERENT CONSTRUCTION SYSTEM (USED IN EGYPT)

-01-

P.O. Box : 6 SARAY - EL-KOBA P.C. : 11712  
14, EL-SOBKY ST., HELIOPOLIS - CAIRO - EGYPT  
Tel : (202) 24190843 / 744 / 271 - Fax: (202) 22919341  
E-mail : training@cpas-egypt.com www.cpas-egypt.com

ص.ب: ٦ سراى القبة - رزق بريدى : ١١٧١٢  
١٤ شارع السبكي - خلف نادي هليوبوليس  
مصر الجديدة - القاهرة - جمهورية مصر العربية  
ت : ٨٤٣ / ٧٤٤ / ٢٤١٩٠٢٧١ / ٢٤١٩٩٣٤١ ف : (٢٠٢) ٢٢٩١٩٣٤١

جدول يحدد النسب التقديرية لبنود الأعمال الاعتبارية:

معدل التنفيذ الحالي	معدل المستخلص السابق	معدلات	البيان
		١٠.٠%	أعمال الحفر
		١٠.٥%	أعمال الخرسانة العادية قواعد
		٣.٥%	أعمال الخرسانة المسلحة قواعد
		٣.٥%	أعمال الخرسانة المسلحة سمالات
		١٠.٠%	أعمال مباني قصه الردم
		١٠.٠%	أعمال الردم داخل المبنى
		٢.٥%	خرسانة مسلحة لأعمدة الدور الأرضي
		١١.٠%	خرسانة مسلحة لسقف الدور الأرضي
		٢.٥%	خرسانة مسلحة لأعمدة الدور الأول
		١١.٠%	خرسانة مسلحة لسقف الدور الأول
		٣.٥%	أعمال مباني الدور الأرضي
		٣.٥%	أعمال مباني الدور الأول
		١٠.٠%	أرضية خ ع لدكة الدور الأرضي
		٥.٥%	بؤج و أوتار بياض داخلي دور أرضي
		٥.٥%	بؤج وأوتار بياض داخلي دور أول
		٢.٠%	بياض حوائط وأسقف دور أرضي
		٢.٠%	بياض حوائط وأسقف دور أول
		٢.٥%	بياض الواجهات الخارجية
		٠.٢٥%	عزل حمامات الدور الأرضي
		٠.٢٥%	عزل حمامات الدور الأول
		١.٥%	عزل السطح من الرطوبة
		٢.٠%	عزل السطح من الحرارة
		٢.٠%	دكه ميول وبلاط الأسطح

		%٥.٠	سيراميك أرضيات الدور الأرضي
		%٥.٠	سيراميك أرضيات الدور الأول
		%٤.٥	سيراميك حوائط وأرضيات الحمامات
		%١.٠	درج السلالم من الرخام
		%٠.٥	حقوق نجارة الأبواب
		%١.٥	ضلف نجارة الأبواب
		%١.٠	خردوات نجارة الأبواب
		%٠.٥	دهانات نجارة الأبواب
		%١.٥	حقوق شبابيك وبلكونات الألومنيوم
		%١.٥	ضلف شبابيك وبلكونات الألومنيوم
		%٠.٥	زجاج شبابيك وبلكونات الألومنيوم
		%٠.٥	درازينات البلكونات الألومنيوم
		%٣.٠	أعمال الدهانات الداخلية
		%٢.٥	أعمال الدهانات الخارجية
		%٠.٥	توصيلات الكهرباء الداخلية مواسير
		%١.٠	توصيلات الكهرباء الداخلية أسلاك
		%٠.٥	توصيلات الكهرباء الداخلية مفاتيح
		%٠.٥	توصيلات الكهرباء الداخلية لوحات توزيع
		%٠.٥	توصيلات الكهرباء الداخلية معلقات
		%١.٠	توصيلات مواسير مياه داخلية للحمامات
		%١.٠	توصيلات مواسير صرف داخلية للحمامات
		%١.٠	أعمدة المياه الرئيسية للحمامات
		%١.٠	أعمدة الصرف الرئيسية للحمامات
		%٠.٥	الصريف الرئيسي الأرضي
		%٢.٠	تركيبات القطع الصيني بالحمامات
		%٢.٠	تركيب المحابس والخلاطات بالحمامات
		%١٠.٠	الإجمالي

نسب الأعمال الهندسية والمحاسبية والمالية  
التي تضاف إلى تكلفة الأعمال الإنشائية والمعمارية

النسب المئوية	بيان الأعمال	م
٢	أعمال شراء الأرض والعقود والسمسرة.	١
٢	دراسات جدوى إقتصادية وهندسية للمشروع .	٢
١	أعمال إستلام الأرض وأعمال مساحية .	٣
¼	أعمال جسات .	٤
٣	أعمال تصميمات معمارية وإنشائية وإلكتروميكانيكية .	٥
١	أعمال التراخيص ومتابعتها .	٦
¼	أعمال متابعة إدخال المرافق والخدمات.	٧
½	أعمال تجهيزات، موقعية مخازن- غرف إدارة - تأمين موقع- خزانات	٨
٢	أعمال إدارة المشروعات والإشراف على التنفيذ .	٩
½	أعمال متابعة ضبط الجودة الموقعية والمعملية .	١٠
½	أعمال طرح الأعمال والمناقصات وتحليل العطاءات كالترسية وتحليل الأسعار.	١١
١	مصروفات نثرية وإكراميات ويفط ومصروفات غير منظورة .	١٢
١٤%	+ أعباء تمويلية سنوية (حسب مدة المشروع ١٠ % ) هذه النسب المئوية من قيمة تكلفة التنفيذ	

جداول مستوى تشطيبات الفنادق :-

البند	٥ نجوم	٤ نجوم	٣ نجوم	٢ نجمة	١ نجمة
المبنى	مستقل	٤ نجوم	مستقل أو جزء من مبنى له مدخل خاص	كالسابق	كالسابق
الموقع	ممتاز	كالسابق	كالسابق	جيد	كالسابق
المدخل	مدخل رئيسي للنزلاء+مدخل حقائب+مدخل عاملين+مدخل بضائع	كالسابق	كالسابق	مدخل مشترك للنزلاء والحقائب والعاملين والبضائع	كالسابق
الاستقبال	صالة إستقبال ٢٤ ساعة	كالسابق	كالسابق	يلزم وجود صالة إستقبال	كالسابق
صالة الحفلات	يفضل وجود صالة حفلات	كالسابق	كالسابق	كالسابق	كالسابق
المصاعد	مصعد في حالة وجود أكثر من ٢ دور للنزلاء وآخر للخدمة	كالسابق	مصعد لأكثر من ٢ دور ويفضل آخر للخدمة	مصعد لأكثر من ٣ دور	مصعد لأكثر من ٤ دور
المياه الساخنة	مياه ساخنة في جميع الغرف ودورات المياه العامة	كالسابق	كالسابق	كالسابق	كالسابق
الحمامات للغرف	حمام لوكس كامل لكل غرفة وبانينو ١.٧ م+ستارة حمام+بشكير+فوط حمام+فوطه يد+منشفة	كالسابق	كالسابق	٥٠% على الأقل من الغرف بها حمام مغطس أو حمام قدم،مرحاض،حمام الأقل ، دورة مياه عامة لكل ٥ غرف بدون حمام بحد أدنى	٢٥% على الأقل من الغرف بها حمام،مرحاض،حمام عام لكل ٥ غرف على الأقل ، دورة مياه عامة لكل ٥ غرف بدون حمام بحد أدنى

٢ لكل طابق، حوض للاغتسال ، الغسيل، مصباح فوطه يد لكل نزيل علاقة فوط شماعة ملابس ورق تواليت صابونه	حمام بحد أدنى ٢ لكل طابق، حوض للاغتسال بباقي الغرف، ستارة حوض المغتس، مرآة ورف فوق حوض الغسيل، مصباح، صابون حمام، فوطه يد وفوطه وجه لكل نزيل، ورق تواليت			للرجل + ورق تواليت + ورق مناديل + طفافة سجائر + علاقة فوط + شماعة ملابس + ماكينة حلاقة + شامبو + سلة مهملات + فيشة كهرباء	
في حدود ٢٠.٢٥ م	في حدود ٢٣ م	في حدود ٤ م ٢	في حدود ٤.٥ م	في حدود ٥ م ٢	مساحة حمام

## تابع جداول مستوى تشطيبات الفنادق:-

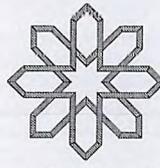
١ نجمة	٢ نجمة	٣ نجوم	٤ نجوم	٥ نجوم	البند
يستحسن توافر راديو وموسيقى داخلية بالغرف	يستحسن توافر راديو وموسيقى داخلية بالغرف	كالسابق	كالسابق	راديو وموسيقى داخلية بجميع الغرف بجانب السرير يتحكم في تشغيلها النزيل	الراديو والموسيقى الداخلية
٢٥ % من الغرف بتليفون داخلي		تليفون في جميع الغرف للاتصال الداخلي على خط وتسهيلات تليفونية في الأماكن العامة	كالسابق	تليفون في جميع الغرف للاتصال الداخلي والخارجي المباشر وتسهيلات تليفونية في الأماكن العامة	تليفونات الغرف
كالسابق	كالسابق	يستحسن توافر خدمة التاكس والبرق	كالسابق	يلزم خدمة التاكس والبرق	خدمة التاكس والبرق
كالسابق	إمكانية توفير التدفئة والتبريد	تكييف هوائي مركزي بجميع الغرف والصالات يوفر درجة حرارة من ١٨-٢٥ درجة	كالسابق	تكييف هوائي مركزي بجميع الغرف والصالات يوفر درجة حرارة من ١٨-٢٥ درجة	تكييف الهواء
يستحسن توافرها لا تقل عن ٢٠ غرفة	يستحسن توافر أجهزة التليفزيون في جميع الغرف	تليفزيون ملون في جميع الغرف	كالسابق	تليفزيون ملون في جميع الغرف	أجهزة التليفزيون

عدد الغرف مساحة الغرفة	لا تقل عن ٥٠ غرفة ١٤ م ٢ للغرفة المفردة و ١٦ م ٢ للزوجة بدون المدخل والحمام والبلاكار	لا تقل عن ٣٠ غرفة ١٠ م ٢ للغرفة المفردة و ١٢ م ٢ للزوجة بدون المدخل والحمام والبلاكار	كالسابق ١٢ م ٢ للغرفة المفردة و ١٦ م ٢ للزوجة بدون المدخل والحمام والبلاكار	كالسابق لا تقل عن ٢٥ غرفة مساحة ١ م ٢ نصيب الغرفة الواحدة
مساحة الصالونات والأبهاء	مساحة ٢.٢٥ م ٢ نصيب الغرفة الواحدة	مساحة ٢.٢٥ م ٢ نصيب الغرفة الواحدة	مساحة ٢.٧٥ م ٢ نصيب الغرفة الواحدة	مساحة ١.٧٥ م ٢ نصيب الغرفة الواحدة
دورات مياه عامة	في الطوابق التي بها صالات عامة رجال - سيدات	كالسابق	كالسابق	كالسابق يلزم توفير دورة مياه عامة للزائرين
حمام سباحة	يستحسن وجوده	كالسابق	من المستحسن توافره	كالسابق



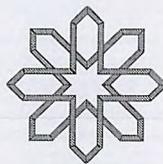
## تابع جداول مستوى تشطيبات الفنادق:-

نجمة ١	نجمة ٢	٣ نجوم	٤ نجوم	٥ نجوم	البند
كالسابق	كالسابق	كالسابق	كالسابق	يستحسن وجود ملهى ليلي أو ديسكو	ملهى ليلي
يلزم وجود صالة للطعام في حدود ٢م نصيب الغرفة الواحدة	يلزم وجود صالة للطعام في حدود ١.٥٠م نصيب الغرفة الواحدة	يلزم وجود صالة للطعام في حدود ١.٧٥م نصيب الغرفة الواحدة	يلزم وجود صالة للطعام في حدود ٢.٢٥م نصيب الغرفة الواحدة	يلزم وجود صالة للطعام في حدود ٢.٢٥م نصيب الغرفة الواحدة	صالات الطعام
كالسابق	يلزم وجود بار	يلزم وجود بار	كالسابق	يلزم وجود بار مستقل	البار
كالسابق	كالسابق	يلزم توافر خدمة البريد ويلزم استبدال العملة	كالسابق	يلزم توافر خدمة البريد ويلزم استبدال العملة	خدمة البريد واستبدال العملة
كالسابق	مستوى عزل جيد	يلزم توافر ضمانات العزل الكافي	كالسابق	توافر جميع الاحتياطات الفنية لضمان العزل التام	توفير الراحة من الضوضاء
كالسابق	كالسابق	يستحسن توافر خدمة الغرف	كالسابق	توافر خدمة الغرف ٢٤ ساعة يوميا	خدمة الغرف
كالسابق	يستحسن وجود كافيتريا	كالسابق	يلزم وجود كافيتريا ١٦ ساعة يوميا	يلزم وجود كافيتريا ٢٤ ساعة	الكافيتريا
كالسابق	كالسابق	يلزم وجود ثلاجة صغيرة في جميع الغرف	كالسابق	يلزم وجود ثلاجة صغيرة في جميع	ثلاجات الغرف



## تابع جداول مستوى تشطيبات الفنادق:-

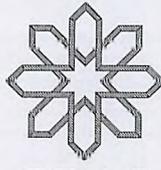
البند	٥ نجوم	٤ نجوم	٣ نجوم	٢ نجمة	١ نجمة
ملهى ليلي	بمسحور ٤ حدود ملهى ليلي أو ديسكو	كالسابق	كالسابق	كالسابق	كالسابق
صالات الطعام	يلزم وجود صالة للطعام في حدود ٢.٢٥ م نصيب الغرفة الواحدة	يلزم وجود صالة للطعام في حدود ٢ م ٢.٢٥ نصيب الغرفة الواحدة	يلزم وجود صالة للطعام في حدود ١.٧٥ م نصيب الغرفة الواحدة	يلزم وجود صالة للطعام في حدود ١.٥٠ م نصيب الغرفة الواحدة	يلزم وجود صالة للطعام في حدود ٢ م نصيب الغرفة الواحدة
البار	يلزم وجود بار مستقل	كالسابق	يلزم وجود بار	يلزم وجود بار	كالسابق
خدمة البريد واستبدال العملة	يلزم توافر خدمة البريد ويلزم استبدال العملة	كالسابق	يلزم توافر خدمة البريد ويلزم استبدال العملة	كالسابق	كالسابق
توفير الراحة من الضوضاء	توافر جميع الاحتياجات الفنية لضمان العزل التام	كالسابق	يلزم توفير ضمانات العزل الكافي	مستوى عزل جيد	كالسابق
خدمة الغرف	توافر خدمة الغرف ٢٤ ساعة يوميا	كالسابق	يستحسن توافر خدمة الغرف	كالسابق	كالسابق
الكافتيريا	يلزم وجود كافتيريا ٢٤ ساعة	يلزم وجود كافتيريا ١٦ ساعة يومية	كالسابق	يستحسن وجود كافتيريا	كالسابق
ثلاجات الغرف	يلزم وجود ثلاجة صغيرة في جميع	كالسابق	يلزم وجود ثلاجة صغيرة في جميع الغرف	كالسابق	كالسابق



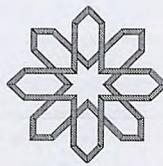
الغرف					
استدعاء النزلاء	يلزم وجود نظام خاص لاستدعاء النزلاء أو المخاطبة العامة	كالسابق	كالسابق	يستحسن وجود نظام خاص لاستدعاء النزلاء	كالسابق
موقف السيارات	يلزم وجود مكان مناسب لانتظار السيارات	كالسابق	كالسابق	يستحسن وجود مكان مناسب لانتظار السيارات	كالسابق
قاعة طعام استراحة العاملين	يلزم توافر قاعة طعام واستراحة للعاملين	كالسابق	يستحسن توافر قاعة طعام واستراحة للعاملين	كالسابق	كالسابق
المحلات	صالون حلاقة رجالي - حريمي محلات للهدايا الكتب والصحف والمجلات	كالسابق	صالون حلاقة رجالي - حريمي محلات للهدايا وما شابه	يستحسن توافر صالون حلاقة محلات للهدايا مكتبة ما شابه	كالسابق

تابع جداول مستوى تشطيبات الفنادق:-

نجم ١	نجم ٢	نجم ٣	نجم ٤	نجم ٥	البند
للخدمات السياحية		والصحن ومعدات والمجالات ومعدات التصدير ومكتب للخدمات السياحية		معدات التصوير مكتب للخدمات السياحية	
كالسابق	كالسابق	كالسابق	كالسابق	أثاث ومفروشات تتناسب ودرجة الفندق	الأثاث والمفروشات
كالسابق	كالسابق		كالسابق	لا بد من وجود جهاز للإنذار من الحريق وعدد كاف من الأجهزة موزعة في الأماكن العامة وأماكن الخدمة وسلام كافية للهروب	الوقاية من الحريق
كالسابق	كالسابق		كالسابق	يلزم توافر الخدمة الطبية العاجلة	الخدمة الطبية
كالسابق	كالسابق	كالسابق	كالسابق	يلزم توافر خدمة الغسيل والكي	خدمة الغسيل والكي
كالسابق	كالسابق	كالسابق	كالسابق	تسهيلات ترك الحوائب والمتاع	حفظ الحوائب
كالسابق	كالسابق	كالسابق	من المستحسن وجود صناديق مستقلة	يلزم وجود صناديق مستقلة بخزائن	الخزائن



النوافذ	مصفاة لإبداع الأشياء النميمة. ستائر سميكة مزدوجة على النوافذ لتحجب الضوء	مصحف لإبداع الأشياء الثمينة كالسابق	كالسابق	كالسابق	كالسابق
غرف النوم	سرير مفرد ١٠٠ × ٢٠٠ سم سرير لشخصين ١٤٠ × ٢٠٠ سم كوميدينو لكل سرير تسريحة.	كالسابق	سرير مفرد ١٩٥ × ٩٠ سم سرير لشخصين ١٩٥ × ١٢٠ سم كوميدينو لكل سرير تسريحة+ مرآة + كرسي عادي لكل نزيل قطعة صغيرة من السجاد أو الموكيت	سرير مفرد ١٩٥ × ٩٠ سم سرير لشخصين ١٩٥ × ١٢٠ سم كوميدينو لكل سرير تسريحة+ مرآة + كرسي عادي لكل نزيل قطعة صغيرة من السجاد أو الموكيت	كالسابق



## تابع جداول مستوى تشطيبات الفنادق:-

١ نجمة	٢ نجمة	٣ نجوم	٤ نجوم	٥ نجوم	البند
	بحانب كل سرير + سلة مهملات + طفاية سجائر.	لها كمكتب نراهبزة للإقطار حامل للحقائب كرسي عادي لكل نزيل مع كرسي فوتيه واحد بالغرفة قطعة من السجاد أو الموكيت بجوار كل سرير أدوات كتابية أدوات خياطة سلة مهملات لائحة بالخدمات والمواعيد طفاية سجائر وكيريت .			
كالسابق	مفاتيح منفصلة للسقف إمكانية توفير الإضاءة عند انقطاع التيار الكهربي	مفاتيح منفصلة للسقف والحوض وبجانب كل سرير مصباح للقراءة كما يلزم توافر مولد كهربي خاص بالفندق يعمل تلقائيا عند انقطاع التيار الكهربي	كالسابق	إدارة بمفاتيح منفصلة للسقف والحوض بجانب السرير لكل نزيل مصباح للقراءة بجانب كرسي دي ذراعين ومصباح بجوار المنضدة المنوعة للكتابة .	الأدوات الكهربائية
كالسابق	كالسابق	كالسابق	كالسابق	يستحسن توافرها	سـالونا الكهربائية
كالسابق	كالسابق	كالسابق	كالسابق	يستحسن توافرها	خدمة السكرتارية
كالسابق	كالسابق	كالسابق	كالسابق	يستحسن توافرها	إنترنت

## أنواع التشطيبات المعمارية :-

### الإسكان الإقتصادي :-

فيما عدا المساكن الاقتصادية التي تقام طبقا لأحكام القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ ويتكون المسكن من المستوي

الاقتصادي من :-

- |     |                           |               |
|-----|---------------------------|---------------|
| أ-  | حجرة ومدخل والملحقات      | (حمام ومطبخ). |
| ب-  | حجرتين ومدخل وملحقات      | (حمام ومطبخ). |
| ج-  | ثلاثة حجرات ومدخل وملحقات | (حمام ومطبخ). |
| د-  | حجرة وصالة وملحقات        | (حمام ومطبخ). |
| هـ- | حجرتين وصالة والملحقات    | (حمام ومطبخ). |

وتتدرج مساحة الوحدة السكنية وفقا لمكوناتها ما بين ٢٠ (عشرون) مترا مربعا إلى ٦٠ (ستون) مترا مربعا

شاملة ما يحصها من سطح السلالم التي تخدمها.

❖ تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوي الاقتصادي على الوجه التالي:-

#### ١- البياض الداخلي :-

يتدرج من تخشين عادة رقة واحدة للسقف والحوائط حتى التخشين الجيد مع دهان بلاستيك وأسفال أسمنتية محدومة للحمامات والمطابخ بارتفاع يصل إلى ١.٥ متر.

#### ٢- البياض الخارجي :-

فما عدا الماني يتدرج من بياض التخشين الخارجي من رقتين مع الدهان بالبلاستيك وحتى بياض الفطيسة العادية والطرطشة العادية بمختلف أنواعها من ذات التكلفة المناسبة.

#### ٣- الأرضيات :-

أرضية أسمنتية محدومة أو بلاط أسمنتي عادي تخانة ٢٥ (خمس وعشرون) ملمترا أو بلاط موزايكو تخانة ٢٠ (عشرون) ملمترا).

#### ٤- النجارة :-

خشب سويدي ٣٧ (سبعة و ثلاثون) أو ٥٠ (خمسون) مليمترا وتكون حشوات الأبواب من خشب الأبلكاج أو ألواح الخشب المضغوط أو ما يماثله.

#### ٥- الأعمال الصحية :-

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصيني من الداخل ودش ويكون بالمطبخ حوض ومرحاض بصندوق طرد عالي مطلي بالصيني من الداخل ودش ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأواني من الفخار أو الزهر المطلي بالصيني وله صفاية من الموزايكو.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والمحابس والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

#### ٦- السلام :-

تتدرج من أنواع الحجر الجيري الصلد والموزايكو العادة حتى الكسوة الموزايكو العادة لهيكل السلام الخرسانية.

#### ٧- درابزينات السلام والشرفات :-

وتتدرج من أنواع الدرابزينات المباني أو الخرسانة المبيضة حتى الأنواع الحديدية المبسطة أو في سستوها.

## الإسكان المتوسط :-

❖ يتكون المسكن من المستوي المتوسط من :-

- أ- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية ومطبخ وحمام وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر في حدود مسطح كلي - ٥٠ (خمسون) مترا مربعا.
- ب- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر في حدود مسطح كلي ٧٠ (سبعون) مترا مربعا.
- ج- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسل أيدي داخلها أو خارجها وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر في حدود مسطح كلي ٩٠ (تسعون) مترا مربعا.

❖ المادة الثلاثون :-

تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوي المتوسط علي الوجه الآتي :-

١- البياض الداخلي :-

يندرج من التخشين الجيد للحوائط والأسقف علي دهانها بالبلاستيك لكليهما مع بياض أسفال أسمنتية مخدومة للمطابخ ودورات المياه ودهانها بالبوية.

٢- البياض الخارجي :-

يندرج من أنواع الفطيسة أو الطرطشة الأسمنتية العادية حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرطشة الممسوسة.

### ٣- الأرضيات :-

الصالة وحجرات المعيشة والأكل يتدرج من البلاط الموزايكو الأبيض تخانة ٢٠ (عشرون) مايمتر ر ثم الملون بمقاس ٢٠٠ × ٢٠٠ × ٢٠٠ ملليمتر وأنواع البلاط الأسمنتي ثم البلاط بمقاس ٣٠٠ × ٣٠٠ × ٣٠٠ ملليمتر حتى الأرضيات ترابيع الفليل أو ما يساويها أما حجرات النوم تتدرج من البلاط الموزايكو حتى الأرضيات الخشبية وللشرفات والدورات والمطابخ تتدرج من أنواع البلاط الموزايكو أو الأسمنتي الأبيض أو الملون تخانة ٢٠ (عشرون) ملليمتر بمختلف أنواعها ومستوياتها أو ما يماثلها من بلاط السيراميك.

### ٤- النجارة :-

تكون من خشب سويدي تخانة ٥٠ (خمسون) ملليمتر بقطاعات مناسبة لهذا المستوي وعلي أن تدرج حشوات الأبواب من الخشب الحبيبي المكسو بالقشرة أو الأبلكاج أو ما يماثلها حتى ألواح الخشب المسدب (الكوارتر) للأبواب الحشوة أو الأبواب تجليد ألواح الخشب المضغوط أو الأبلكاج.

### ٥- الصحي :-

يتكون الحمام من حوض غسل أيدي من الصبني و مر حاض بصندوق طرد عالي مطلي بالصيني من الداخل وحوض دش ويكون بالمطبخ حوض غسل للأواني من الفخار أو الزهر المطلي بالصيني وله صفاية من الموزايكو أو الرخام.

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة ويكون أسفل الحمام من البياض الأسمنتي الأبيض أو الأسمنتي المحموم والمدهون بالبوية ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط القيشاني الأبيض بارتفاع يصل إلى ١.٥ (واحد ونصف) مترا. أما مرآة الحوض المخصص لغسيل الأواني بالمطبخ فتكسي بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ٦٠ (ستون) سنتيمتر.

وتتكون دوره المياه المستقلة من مرحاض شرقي أو إفرنجي وحوض لغسيل الأيدي مع بياض السفلى بارتفاع ١.٥ (واحد ونصف) مترا بالبياض الأسمنتي الأبيض أو الملون أو الدهان بالبوية.

٦- السلالم :-

من الموزايكو الأبيض أو الملون وتندرج مستوياتها حتى التكسية بالرخام.

٧- البياض الخارجى :-

يبدأ بالمستويات الممتازة من الفطيسة أو الطرطشة العادية أو الممسوسة أو المغمسة أو البياض بمونة الحجر الصناعي حسب ما يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المباني علي بعض التكسيات الجزئية من الرخام أو غيره.

٨- الأرضيات :-

وتندرج من أنواع أرضيات ترابيع الفنيل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدي والأرو وأرضيات الرخام العادية والملونة أما الحمام والمطبخ ودورة المياه تندرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلات الأسمنتي حتى البلاط السيراميك.

٩- النجارة :-

لا تقل عن المستوي الأعلى للمستوي المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية (صلب أو ألومنيوم) وتكون خردواتها من أصناف مميزة سواء كانت صلب أو ألومنيوم أو نحاس أو برونز أو ما إلى ذلك.

١٠- الصحى :-

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي - من الصيني مرحاض إفرنجي بصندوق طرد واطي وحوض حمام أو حوض دش - ويمكن أن يشمل حوض تشطيف (بيديه) وتكون تكسية سفلى الحمام بالبلاط القيشاني بارتفاع ١.٥ متر (خمسون سنتيمتر) بكامل مساحة السفلي وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة ويركب بالمطبخ حوض غسيل أو أواني من الفخار المطلي بالصيني وله صفاية من الرخام مع تكسية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشاني بارتفاع ٦٠ (ستون) سنتيمترا ويركب بدورة المياه المستقلة مرحاض إفرنجي بصندوق طرد واطي وحوض لغسيل الأيدي من الصيني مع تكسية السفلى بالبلاط القيشاني بارتفاع ١.٥ (واحد ونصف) متر وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها من الحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

#### ١١- السلم :-

لا تقل عن المستوي الأعلى بالنسبة للمستوي المتوسط.

#### ١٢- درابزينات السلم والشرفات :-

لا تقل عن المستوي الأعلى بالنسبة للمستوي المتوسط سواء كانت معدنية (صلب أو ألومنيوم) أو خشب أو خلفه.

#### ١٣- درابزينات السلم والشرفات :-

تتدرج من المباني المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية بمختلف أنواعها ومستوياتها وارتفاعها.

#### الإسكان فوق المتوسط :-

يتكون المسكن المستوي فوق المتوسط من :-

أ- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشور في حدود مسطح كلي ٧٥ (خمسة وسبعون) مترا مربعا.

ب- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسل أيدي داخلها أو خارجها وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشور في حدود مسطح كلي ١٠٠ (مائة) متر مربع.

ج- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشور في حدود مسطح كلي ١٢٥ (مائة خمسة وعشرون) مترا مربعا.

❖ تكون مواصفات تشطيب المسكن فوق المتوسط وفقا لما يلي :-

#### ١- البياض الداخلي :-

يبدأ من بياض التخشين والدهان ببوية اللاكيه أو البلاستيك حتى المصيص للحوائط والأسقف وتتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرائيش أو بعض التكسيات الداخلية.

### الإسكان الفاخر :-

- يتكون السكن الفاخر من مساحات ومواصفات تشطيبات أعلى من المستويات السابق ذكرها بالنسبة للإسكان فوق المتوسط.
- يجب ألا يقل السطح الداخلي للغرفة السكنية عن عشرة متر مربع وأقل عرض لها عن ٢٧٩ (مئتان وسبعون) سنتيمتر.
- يجب ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات عن ٩٠ (تسعين) سنتيمتر للأدوار الأولي.
- يجب ألا يقل عرض الحمام عن ١.٢٠ (متر وعشرون) سنتيمتر ومسطحة عن مترين مربع ولا يقل عرض المطبخ عن ١.٥ (واحد ونصف) متر ومسطحة عن ٣ (ثلاثة) أمتار مربعة.
- يجب ألا تكون الأفنية المخصصة للتهوية وإنارة غرف ومرافق البناء عند إقامة المباني أو تعليتها أو تعديل جزء في المباني القائمة مطابقا للاشتراطات.

### تأثير عيوب المباني على التقييم :-

عيوب المباني والمنشآت كثيرة (راجع كتاب الشروخ والترميمات) ونلخصها فيما يلي :

- أ- عيوب قبل الإنشاء .
- ب- عيوب أثناء الإنشاء .
- ج- عيوب بعد الإنشاء .

## عيوب المنشآت :-

وينقسم كل عيب إلى عدة أقسام نوجزها في الآتي :

### أ- عيوب قبل الإنشاء :

١- عيوب في عمل الجسات

٢- عيوب في التصميمات

### عوامل تقييم عيوب المنشآت وتقييم قيمة التلف وقيمة إصلاحه :

✓ تتوقف قيمة إصلاح المنشآت على أنواع العيوب الموجودة بها وأسبابها ومن هذه الأسباب يتضح مدى إمكانية العلاج وتكلفته .

وكما ذكرنا في أسباب عيوب المنشآت وأنواع الشروخ ... فإن العيوب والشروخ الناتجة من عيوب التربة كتحريكها أو وجود طفلة بها ... أو عدم عمل جسات دقيقة ... هذه العيوب تكون تكلفتها عالية لأنها تحتاج خبرة هندسية خاصة .

✓ كذلك تأثر المنشآت بظروف طارئة لم تؤخذ في الاعتبار عند التصميم ... أو أن يكون المبنى قديم وصيانته ضعيفة فيكون مدى تأثيره بهذه الظروف كبير .

✓ من العيوب المكلفة أيضا العيوب التصميمية كعدم دراسة الأحمال بدقة أو تنفيذ أدوار إضافية على المبنى دون تحمل للأساسات كل هذه الأمور يجب أن تؤخذ في الاعتبار عند التقييم ... من غير المنطقي أن نقيم مبنى ممكن أن يتعرض للإنتهيار عند أول معطلة تعرض لظروف بيئية أو طبيعية وإن كانت مسئولية الخبير محدودة في التقييم ذاته ... لكن عليه أن يذكر عيوب ومميزات المنشأ أو الأرض أو السبنى موضوع التقييم ... وهذا هو ما يحدد كفاءة الخبير ... بجانب مبدأ الأمانة والأمان.

✓ ومن الضروري عند التقييم لمنشأ به عيوب أو مطلوب له إصلاحات أو تمت له إصلاحات ... جمع البيانات والمعلومات الخاصة بتاريخ هذه العيوب وكذلك طلب المسندات اللازمة لإتمام المعرفة بحجم المشكلة سواء فنيا أو إداريا ... ويمكن الحصول على هذه المستندات من الجهات الإدارية المختلفة لتحديد حجم المشكلة وتكلفة علاجها لعمل تقييم سليم دقيق .

- ✓ من البديهي أن المقيم يقوم بحساب إهلاكات المبنى بنتيجة هذه العيوب ومدى تأثيرها على العمر المتبقى للمبنى.
- ✓ وفي بعض الأحيان تكون تكلفة العلاج غير إقتصادية كأن تكون هذه التكلفة أكثر من تكلفة الإنشاء لذلك يجب أخذ ذلك في الاعتبار عند التقييم .
- ✓ قد تكون عيوب المنشآت موجودة في منشأ جديد لم يستخدم كعيوب التنفيذ خاصة في العناصر الإنشائية ... أو إهمال بند كالعزل سواء الرطوبة أو الحرارة أو الكيماويات ... وهذا يؤثر على القيمة الفعلية لهذه المنشآت .
- ✓ وقد تكون هذه العيوب الموجودة في المنشآت الجديدة عيوباً في التصميم سواء عند دراسة التربة أو دراسة الأحمال أو عيوب تصميمية أخرى .
- ✓ من الأمور الهامة للتقييم العقاري أن يطلب خبير التقييم من الجهة صاحبة التكاليف تشخيصاً لهذه العيوب وطرق وتكلفة علاجها بمعرفة إستشاري متخصص في هذا العمل ... ويستند إلى ذلك في تقييمه للمنشأ الذي به العيوب .

## الإسكان السياحي

سعر المتر المربع	فرش ديكور	تنسيق موقع	مرافق	إنشاءات	مستوى الفندق
١١٠٠		٢٧٥	٢٢٥	٥٥٠	٣ نجوم
١٢٠٠		٣٢٥	٢٧٥	٦٠٠	٤ نجوم
١٤٠٠		٤٥٠	٣٢٥	٦٥٠	٥ نجوم

.. الأسعار بالجنيه المصري

بيان معايير وإشتراطات الكثافة والطاقة الإنشائية لمشروعات التنمية السياحية:

المستوى	الحد الأدنى وحدة / فدان	الحد الأقصى وحدة / فدان	أقصى نسبة إشغال للمساحة المبنية %
٣ نجوم	٩	٢٠	٢٠ %
٤ نجوم	٦	١٧	١٥ %
٥ نجوم	٤	١٤	١٢ %

## الإهلاك عند التقييم بحساب التكلفة :

الإهلاك هو ما حدث من إنتقاص للعقار في الفترة ما بين إنشائه إلى وقت التقييم .

وأنوع الإهلاك هي :-

١- إهلاك نتيجة تهاك مكونات العقار.

٢- إهلاك نتيجة تهاك حدثا خارجيا.

٣- إهلاك نتيجة تهاك حدث في وظيفة العقار.

وينقسم التهاك إلى قسمين هما :-

١- تهاك قابل للعلاج.

٢- تهاك غير قابل للعلاج.

وستتناول بالتفصيل شرح ما سبق .

- التهاك في مكونات العقار كحدوث شروخ بالعقار أو تهاك في الأرضيات أو الحوائط وقد يكون سبب ذلك عمر المبنى أو عدم إتمام الصيانة الدورية اللازمة للمبنى.
- التهاك لأسباب خارجية كحدوث تغيير في المنطقة أو بناء عقار تجاري بجوار العقار موضوع التقييم فتؤثر على بند الهدوء ... أو أنواع معينة من الخدمات أو المصانع ... أو إنشاء كوبري مجاور للعقار ... بسبب تلوث بيئي.
- التهاك نتيجة نقص الأداء الوظيفي كعدم قدرة العقار التجاري مثلا على إستيعاب الرواد أو إزدحام المنطقة وصعوبة الوصول وعدم وجود أماكن إنتظار للسيارات أو عدم إستيعاب المصنع للمعدات الحديثة .

### أنواع التهاك طبقا لإمكانية العلاج :

هناك كما ذكرنا :-

### تهاك قابل للإصلاح :-

كتغيير أرضية تالفة ... أو عمل علاج الشروخ أو إعادة العزل أو تغيير بوابة عقار ...

### تهاك غير قابل للإصلاح :-

كهبوط سبني هبوط غير متساوي ... أو يكون إصلاح التهاك غير إقتصادي وغير منطقي .  
وتقدير الإهلاك يعتمد على عدة عوامل ويعتمد على خبرة المقيم العقاري .

### طرق حساب الإهلاك :

هناك طريقتان لحساب الإهلاك :

١- طريقة الخط المستقيم (بدون التفرقة بين الإهلاك القابل للإصلاح والغير قابل).

٢- طريقة حساب الإهلاك القابل للإصلاح والغير قابل .

العمر الحالي

الإهلاك = العمر الإقتصادي × تكلفة الإنشاء

فإذا كانت تكلفة مبنى ١٠٠٠٠ جنية وأنشأ منذ ٥٠ سنة وعمر الحالي ١٨ وعمر الإقتصادي ٤٥ .

فإن الإهلاك =  $\frac{45}{18} \times 20000 = 40000$  جنية

### تقدير الإهلاك بنظام البيع المقارن :-

❁ يمكن تقدير الإهلاك بتحديد قيمة النقص في قيمة البيع نتيجة حدوث تهاك وذلك بمقارنته بقيمه بيع عقار مشابهة له نفس التهاك وعقار آخر لم يحدث له هذا التهاك .

❁ قيمة بيع العقار المقارن = القيمة المباع بها - قيمة الأرض

❁ قيمة إهلاك هذا العقار = قيمة الإنشاء - قيمة البيع عاليه

❁ نسبة الإهلاك = قيمة الإهلاك / قيمة الإنشاء

❁ معدل الإهلاك السنوي = نسبة الإهلاك / عمر المبنى للعقار

### التقييم بطريقة البيوع السابقة (البيوع المقارنة) :-

المعطيات بشقة مستهدفة بغرض تقييم ثمنها من أجل الحصول على قرض من البنك فالقيام بالتقييم نتبع ما يلي :-

١- يقوم خبير التقييم العقاري بجمع معلومات تساعد في الوصول إلى الثمن الحقيقي للشقة المستهدفة وذلك عن طريق عينة مبدئية من الشقق المشابهة لحد ما على الشقة المستهدفة بحيث لا تقل العينة المبدئية عن ٥ شقق.

٢- الشقق الموجودة بالعينة تختلف عن الشقة المستهدفة في بعض العوامل :-

أ- توقيت البيع.

ب- المكان (شارع مزدحم أو هادئ)

ج- إتجاه الشقة (بحري - قباي )

د- المساحة

- هـ- الملكية ونوعها . (ملكية تامة أو ملكية ناقصة)
- ومعنى الملكية التامة أو الحيازة التامة أن تكون الشقة خالية والعقد يشمل الأرض والمباني.
- أما المباني ذات الملكية أو الحيازة غير التامة أن تكون الشقة غير خالية مثلا أو غير شاملة الأرض والمباني ... وهذا له دور هام في التقييم سواء بالزيادة أو النقصان.
- وفي بعض الحالات قد تكون الشقة المؤجرة ذات ميزة في التقييم خاصة عند وجود عقد متميز كعقود الأجانب أو الشركات الكبرى.
- ٣- يقوم الخبير العقاري بحصر الإختلافات يطلق عليه إختلافات جوهرية أو إختلافات مؤثرة ... أو إختلافات ثانوية غير مؤثرة.
- فالإختلافات الجوهرية تحتاج إلى عملية ضبط بهدف تحويل الشقق المشابهة إلى حد ما إلى شقق مشابهة تماما للشقة المستهدفة ... مثال ذلك الشقة المستهدفة موجودة في شارع هادئ ... وإحدى الشقق التي جمعها الخبير بحجمها متشابهة تماما مع الشقة المستهدفة إلا أنها موجودة في شارع مزدحم هذه الشقة ثمنها الفعلي ٢٠٠٠٠٠٠ جنيه مثلا فيجب أن يقوم الخبير بمعرفة ثمن هذه الشقة إذا كانت في شارع هادئ ... فطبعا تكون أكثر من ٢٠٠٠٠٠٠ جنيه ... كذلك باقي المميزات أو العيوب.

#### انتقاء القيمة المبدئية

تحويل الشقة إلى شقة مماثلة (عملية الضبط)

إجراء عملية الضبط للإختلافات المتنوعة هو تحويل لشقق العينة من شقق مشابهة إلى حد ما إلى شقق مشابهة تماما للشقة المستهدفة .

وبالتالي يمكن إستخدامها بثقة في إيجاد عن الشقة المستهدفة.

كل شقة من شقق العينة يحسب لها معيارين الأول أسمه الضبط الصافي (بالإشارات + أو -) والثاني الضبط الكلي بدون هذه الإشارات ... وفي الحالة الأولى (الضبط الصافي) يجب ألا يزيد الفرق عن ١٥ % من الثمن الأصلي

وفي الحالة الثانية (الضبط الكلي) يجب ألا يزيد الفرق عن ٢٥ % وإلا تستبعد هذه الشقق ذات الفرق المختلف عن ذلك.

### ملحوظات:-

١- يجب اختيار عدد خمسة شقق مشابهة على ألا يقل هذا العدد بعد الإستبعاد عن ٣ شقق.

٢- عامل المساحة يتم ضبطه بالنسبة والتناسب على أساس سعر المتر.

٣- أول عامل يتم ضبطه هو عامل الوقت ولضبط الوقت يجب إختيار شقتين لا يوجد هناك عوامل إختلاف بينهما إلا عامل الوقت لأن المساحة يتم ضبطها كما ذكرنا بالنسبة والتناسب طالما أن جميع شقق العينة لها نفس مواصفات التشطيب.

٤- إختلاف المساحة في حدود ١٥ % مسموح به .

٥- يجب على الخبير ضبط الإختلافات المختلفة ذات التأثير الجوهرى في التقييم.

٦- لضبط الوقت (عامل الزمن) يجب إختيار شقتين ليس بينهما إختلافات جوهرية إلا في توقيت البيع وقد يسمح بوجود إختلافات في المساحة طالما الضبط العقارى للشقتين واحد ... وفي هذه الحالة يتم إستثناء ضبط المساحة أولاً ثم ضبط عامل الزمن على جميع الشقق بصرف النظر عن أي متغيرات موجودة في هذه الشقق ... بمعنى آخر يجب على الخبير أن يحدد ثمن الشقة البديلة يلي ذلك يبدأ الخبير في إيجاد تأثير المتغيرات الأخرى بما فيها المساحة.

٧- المتغيرات الجوهرية تحسب كنسبة مئوية أما المتغيرات الغير جوهرية تحسب كقيمة مالية (كما سيلي ذكره في البند التالي).

وفي الحالة الثانية (الضبط الكلي) يجب ألا يزيد الفرق عن ٢٥ % وإلا تستبعد هذه الشقة ذات الفرق المختلف عن ذلك.

### ملحوظات:-

١- يجب اختيار عدد خمسة شقق مشابهة على ألا يقل هذا العدد بعد الإبتعاد عن ٣ شقق.

٢- عامل المساحة يتم ضبطه بالنسبة والتناسب على أساس سعر المتر.

٣- أول عامل يتم ضبطه هو عامل الوقت ولضبط الوقت يجب إختيار شقتين لا يوجد هناك عوامل إختلاف بينهما إلا عامل الوقت لأن المساحة يتم ضبطها كما ذكرنا بالنسبة والتناسب طالما أن جميع شقق العينة لها نفس مواصفات التشطيب.

٤- إختلاف المساحة في حدود ١٥ % مسموح به .

٥- يجب على الخبير ضبط الإختلافات المختلفة ذات التأثير الجوهري في التقييم.

٦- لضبط الوقت (عامل الزمن) يجب إختيار شقتين ليس بينهما إختلافات جوهرية إلا في توقيت البيع وقد يسمح بوجود إختلافات في المساحة طالما الضبط العقاري للشقتين واحد ... وفي هذه الحالة يتم إستثناء ضبط المساحة أولاً ثم ضبط عامل الزمن على جميع الشقق بصرف النظر عن أي متغيرات موجودة في هذه الشقق ... بمعنى آخر يجب على الخبير أن يحدد ثمن الشقة البديلة يلي ذلك يبدأ الخبير في إيجاد تأثير المتغيرات الأخرى بما فيها المساحة.

٧- المتغيرات الجوهرية تحسب كنسبة مئوية أما المتغيرات الغير جوهرية تحسب كقيمة مالية (كما سيلي ذكره في البند التالي).

## أنواع المتغيرات التي تؤثر على التقييم:-

### المتغيرات الجوهرية (المتغيرات المباشرة):

المتغيرات السابق ذكرها مثل (المساحة - الزمن - الإتجاه - حالة الشارع هادئ أو مزدحم) كل هذه المتغيرات تسمى متغيرات جوهرية ... على أساس أن تأثير أي متغير على ثمن الشقة هو نسبة من ثمنها ... وتسمى أيضا بالمتغيرات المباشرة.

### المتغيرات الغير المباشرة :

هي متغيرات تؤثر على ثمن الشقق إلا أنها لا تضبط بالنسبة المئوية كالمتغيرات المباشرة (الجوهرية) السابقة ... ولكنها تضبط كقيمة مادية مستقلة عن طريق الخبير العقاري مثال ذلك الجراجات الملحقة أو التابعة للشقة ... أو نوعيات معينة من التشطيبات ... أو المصاعد وعددها وحالتها وهي تحسب كقيمة مالية.

### ملحوظة :

عند عمل التقييم يجب على الخبير أن يقوم بعملية فصل للمتغيرات الغير مباشرة ... ثم يحدد قيمة لها تضاف إلى التقييم المحدد بعد ضبط المتغيرات المباشرة (الجوهرية).