

التممين العقاري

مبادئ وقيم التتمين العقاري

إلتزام بقواعد السلوك المهني وأخلاقياته

الموافقة والقبول لدى نخبة من المؤسسات الحكومية والشركات الأهلية المساهمة والمصارف والبنوك المحلية

مبادئ وقيم التتمين العقاري

ضرورة الكوادر المتخصصة وذوي الكفاءات العالية التي تحرص على تحقيق طلبات العملاء بإحترافية وآمانه

المصداقية والمحافظة على سرية المعلومات

أغراض التتمين والتقييم العقاري :

تحديد السعر العادل للبائع

تقديم للحصول على تمويل بضمان العقار

تحديد قيمة أعمال توسعات مستقبلية أو بناء

التتمين لغرض تصفية الشركات أو الاندماج (تقدير الأملاك بين الأطراف المتعددة)

التتمين لغرض توزيع التركات وتصفية الموارث

التتمين لغرض تحويل الممتلكات إلى أرقام مالية (لتحديد أنسب قيمه وسعر للعقار)

استخدامات التتمين والتقييم العقاري :

التقييم لتقدير الممتلكات من الأصول العقارية لإظهار قيمتها الفعلية في الميزانيات السنوية

الحصول على تسهيلات ائتمانية من البنوك والمصارف وشركات التقسيط

اتخاذ قرارات إستثمارية سواء بيع العقارات أو شرائها أو الاحتفاظ بها

تقدير قيمة عقار مستغل في مشروع

متطلبات القيام بالتتمين :

خطاب رسمي بالموافقة على الأتعاب

صوره من صك الملكية

صوره من محضر التجزئة

صوره من رخصة البناء

صوره من شهادة الإنجاز

صوره من عقود الإيجار

رسم توضيحي لموقع العقار

دليل إجراءات لأعمال التقييم والتأمين :

صورة الصك موضح بها مواصفات العقار وأسم المالك
مطابقة فسخ البناء بمواصفات العقار وحدوده
الكروكي ومن خلاله يتم تحديد مكان الموقع المراد تقييمه
فسخ البناء يتم من خلاله تحديد عمر العقار
تحديد نوع العقار بالوصف التفصيلي له
تحديد جاهزية العقار للسكن أو البناء من عدمه
تحديد محتويات العقار إذا كان مؤثث ووضع قائمة بمحتوياته
تحديد وجود صرف صحي من عدمه
تحديد مميزات وسلبيات العقار بكل حيادية وأمانة
تعتمد طريقة تقييمنا للعقار على نوعية العقار المطلوب
طريقة عرض بيانات العقار المراد تقييمه
السهولة في تدوين المعلومات المدونة ليتمكن المحلل من قراءتها وتحليلها حسب النموذج المرفق
تحديد أهم المرافق الأساسية والمعروفة المحيطة بالعقار لسهولة الوصول إليه
استخدام أحدث الوسائل في الصور الجوية للعقارات
الشروط الواجب توافرها في المثلث العقاري :
قواعد تحقيق الثقة العامة
قاعدة أخلاقيات المهنة
قاعدة الكفاءة (الجدارة)
السوق العقاري وأسس التقييم :
خواص السوق العقاري
أسس تحديد قيمة العقارات (13عنصر)
العوامل المؤثرة على قيمة العقارات :
مؤثرات اقتصادية / المؤثرات البيئية
المؤثرات التخطيطية عمرانية
المؤثرات الإدارية



معهد المورد للتدريب

AL MAWRED TRAINING INSTITUTE

طرق التثمين :

تكلفة الإهلاك

راسمة الدخل

القيمة المتبقية

التدفق النقدي

تقرير التثمين العقاري :

تقرير تثمين مفصل

تقرير تثمين مختصر (شهادة تثمين)

اساسيات يجب مراعاتها عند كتابة التقرير

آلية التثمين العقاري