

مَقِيمٌ عَقَارِيٌّ مَعْتَمِدٌ اِخْتَبَارَ الْمُسْتَوْىِ الْأَوَّلِ

مَبَادِئٌ وَقِيمَ التَّثْمِينِ العَقَارِيِّ
إِلَالْتِزَامِ بِقَوَاعِدِ السُّلُوكِ الْمَهْنِيِّ وَأَخْلَاقِيَّاتِهِ
الْمُوافَقَةُ وَالْقِبُولُ لَدِيِّ نَخْبَةِ مِنِ الْمُؤَسَّسَاتِ الْأَهْلِيَّةِ الْمُسَاهِمَةُ وَالْمَصَارِفُ وَالْبَنُوكُ الْمَحْلِيَّةُ
مَبَادِئٌ وَقِيمَ التَّثْمِينِ العَقَارِيِّ
ضَرُورَةُ الْكَوَادِرِ الْمُتَخَصِّصةِ وَذُوِّيِّ الْكَفَاءَاتِ الْعَالِيَّةِ الَّتِي تَحْرُصُ عَلَى تَحْقِيقِ طَلَبَاتِ الْعَمَلَاءِ بِإِحْتِرَافِيَّةٍ وَآمَانَهٍ
الْمَحْدَاقِيَّةُ وَالْمَحَافَظَةُ عَلَى سَرِيَّةِ الْمَعْلُومَاتِ

أَغْرَاضُ التَّثْمِينِ وَالتَّقْيِيمِ العَقَارِيِّ :

تَحْدِيدُ السُّعُورِ الْعَادِلِ لِلْبَائِعِ
تَقْدِيمُ لِلْحَصُولِ عَلَى تَموِيلِ بِضْمَانِ الْعَقَارِ
تَحْدِيدُ قِيمَةِ أَعْمَالِ تَوْسِعَاتِ مُسْتَقْبَلِيَّةِ أَوْ بَنَاءِ
الْتَّثْمِينِ لِغَرْضِ تَصْفِيهِ الشَّرْكَاتِ أَوِ الْاِنْدَمَاجِ (تَقْدِيرِ الْأَمْلاَكِ بَيْنِ الْأَطْرَافِ الْمُتَعَدِّدَةِ)
الْتَّثْمِينِ لِغَرْضِ تَوْزِيعِ التَّرْكَاتِ وَتَصْفِيهِ الْمَوَارِيثِ
الْتَّثْمِينِ لِغَرْضِ تَحْوِيلِ الْمُمْتَلَكَاتِ إِلَى أَرْقَامِ مَالِيَّةِ (لِتَحْدِيدِ أَنْسَبِ قِيمَهُ وَسُعُورِ الْعَقَارِ)
اسْتَخْدَامَاتُ التَّثْمِينِ وَالتَّقْيِيمِ العَقَارِيِّ :

الْتَّقْيِيمُ لِتَقْدِيرِ الْمُمْتَلَكَاتِ مِنَ الْأَصْوَلِ الْعَقَارِيِّ لِإِظْهَارِ قِيمَتِهَا الْفَعْلِيَّةِ فِي الْمِيزَانِيَّاتِ السَّنَوِيَّةِ
الْحَصُولُ عَلَى تَسْهِيلَاتِ اِئْتِمَانِيَّةٍ مِنَ الْبَنُوكِ وَالْمَصَارِفِ وَشَرْكَاتِ التَّقْسِيَّطِ
اتِّخَادُ قَرَاراتٍ إِسْتِثْمَارِيَّةٍ سَوَاءَ بِيعِ الْعَقَارَاتِ أَوْ شَرَائِهَا أَوْ الاحْتِفَاظُ بِهَا
تَقْدِيرُ قِيمَةِ عَقَارٍ مُسْتَغْلَلٍ فِي مَشْرُوعٍ

مُتَطلَّبَاتُ الْقِيَامِ بِالْتَّثْمِينِ :

خَطَابٌ رَسْعِيٌّ بِالْمُوافَقَةِ عَلَى الْأَتَعَابِ
صُورَهُ مِنْ صَكِ الْمُلْكِيَّةِ
صُورَهُ مِنْ مَحْضِرِ التَّجْزِيَّةِ
صُورَهُ مِنْ رِخصَةِ الْبَنَاءِ
صُورَهُ مِنْ شَهَادَةِ الإِنْجَازِ
صُورَهُ مِنْ عَقْدِ الإِيْجَارِ
رَسْمٌ تَوْضِيحيٌّ لِمَوْقِعِ الْعَقَارِ

دَلِيلُ إِجْرَاءَاتِ الْأَعْمَالِ الْتَّقْيِيمِ وَالْتَّثْمِينِ :

صورة الصك موضح بها مواصفات العقار وأسم المالك
 مطابقة فسح البناء بمواصفات العقار وحدوده
 الكروكي ومن خلاله يتم تحديد مكان الموقعاً المراد تقييمه
 فسح 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 بمحفوبياته
 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 المعرفق
 تحديد أهم المعرفق الأساسية والمعرفة المحيطة بالعقار لسهولة الوصول إليه
 استخدام أحدث الوسائل في الصور الجوية للعقارات
 الشروط الواجب توافرها في المثمن العقاري :
 قواعد تحقيق الثقة العامة
 قاعدة أخلاقيات المهنة
 قاعدة الكفاءة (الجدارة)
السوق العقاري وأسس التقييم :
 خواص السوق العقاري
 أسس تحديد قيمة العقارات (٣ اعنصر)
 العوامل المؤثرة على قيمة العقارات :
 مؤثرات اقتصادية / المؤثرات البيئية
 المؤثرات التخطيطية عمرانية
 المؤثرات الإدارية
طرق التثمين :
 تكلفة الإهلاك
 راسملة الدخل
 القيمة المتبقية
 التدفق النقدي



AL MAWRED TRAINING INSTITUTE
مَعْهُدُ الْمَوْرِدِ لِلتَّدْرِيبِ

تقرير التأمين العقاري :

تقرير تأمين مفصل

(تقرير تأمين مختصر) شهادة تأمين

اساسيات يجب مراعاتها عند كتابة التقرير

آلية التأمين العقاري