

رأي متخصص



التقييم العقاري.. نافذة الظلم وبوابة الحق



كوارث سوق العقارات
الدولية ما كانت لتحدث
لو لجأ الراغب
في الشراء أولاً
إلى مقيم مهني محايد



مستويات التفاؤل بسعر العقار . أذكر تماما أن هناك مستثمرين صغاراً فرحوا كثيراً عندما اشتروا أراضي في مدينة لندن بقيمة ستة آلاف دينار ، معتقدين أنهم حققوا نصراً عظيماً، غافلين عن واقع مر بأن معظم هذه الأراضي لا تتعدى قيمتها الحقيقية بضع مئات من الدنانير ، هذا إن تمكنوا من بيعها. إذ أن معظم تلك الأراضي تقع في مناطق يصعب ترخيص البناء السكني أو التجاري فيها. وشاهدت بنفسى بعض مسوّقي العقار يغيرون لائحة الأسعار الحقيقية للعقار بلائحة أخرى تفوق الأولى بالسعر بنسبة لا تقل عن 25%، بعد أن يكون قد اتفق مع البائع الأساسي بأن يأخذ المسوّق هذه الزيادة.

التقييم العقاري

التقييم العقاري فاتحة الاستثمار وخاتمة، تبتدئ به مشوارك في طريق الاستثمار العقاري ولا تستغني عنه في نهايته، يغفل عنه البعض ويتجاهله كثيرون، إنه نافذة الظلم وبوابة الحق. وعلى الرغم من المثالب الموجودة في ممارسي مهنة عريقة تدرّس في الجامعات والكليات ولها منظمات واتحادات عالمية. بل إن بعض الدول تشترط انضمام المتخصص في التقييم في تلك الاتحادات المهنية قبل شروعه في تقديم خدمات التقييم، وتخضع تلك الاتحادات لرقابة الدولة للأطمئنان على حياديتها ونزاهتها، بل إنها تتخذ إجراءات صارمة ضد من لا يلتزم بقواعد المهنة.

الخاتمة

الكوارث المالية التي حدثت أخيراً في سوق العقار الدولي ما كانت لتحدث أبداً لو أن كل مستثمر سعى لأخذ تقييم لسعر العقار الراغب في شرائه من مصادر مهنية علمية محايدة قبل الشراء.

المهندس مشعل الملحم

لطالما سعت شركات عقارية واستثمارية لتضخيم قيمة أصولها العقارية بطريقة لا أخلاقية ولا مهنية. عبر تواطؤ مع مقيمين عقاريين يقومون برفع قيمة الأصول العقارية نظير رسوم استشارية تدفعها تلك الشركات لهم. وهذا بحد ذاته جريمة مالية عظمى، انتهكت فيها حرمان المال العام والخاص عبر السنوات. وتلجأ بعض الشركات لتضخيم أصولها العقارية بغرض بيع الشركة أو بيع العقار أو بهدف تحسين منظر الميزانية أمام الجمعية العمومية والمساهمين، بل إن بعض تلك الشركات هي شركات مساهمة ومدرجة في سوق الأوراق المالية، ورفع قيمة العقارات التي تملكها الشركة سيؤدي بلا شك إلى رفع قيمة السهم في السوق، الأمر الذي اتخذته بعض الملاك نافذة للتخلص من أسهمهم وبيعها على مساهم جديد لا يعلم ببواطن الأمور ولا القيمة الحقيقية للعقار . وهذا بكل أحواله أوجه مختلفة للنصب والاحتيال المتغلغل في سوق الاستثمار العقاري.

عاصرت شخصياً مجموعة من هذه المؤامرات التي انتشرت منتصف العقد الماضي، والتي لا يزال أثرها يجرد أذياله على المتضررين حتى يومنا هذا. ملاك شركات يتفقون فيما بينهم على طرح اكتتاب عام في شركة جديدة بغرض شراء عقار في إحدى الدول، وعلى سبيل المثال البحرين أو دبي أو قطر ، وبعد انتهاء الاكتتاب يبيعون العقار على الشركة الجديدة بسعر أعلى بكثير من سعره الحقيقي الذي تم تجميع رأسمالها من أموال المساهمين الصغار . مريب الفرس في هذه المؤامرة هي التقييم العقاري الذي لم يكن يخضع لمعايير مهنية تجمع من الممارسات السيئة التي كانت تسيطر على مهنيته.

هذه الممارسات انتشرت بكثرة في السنوات السابقة، ولكنها ما زالت تمارس بشكل أقل وطأة في زمننا هذا. حالياً، هناك عشرات الشركات التي تملك أصولاً عقارية حول العالم ما زالت تستخدم أساليب بدائية وبسيطة جداً في تقييم عقاراتها عبر مقيمين عقاريين لا يملكون أدنى أنواع العلم والخبرة والدراية بأصول المهنة ومعاييرها.

استثمارات الأفراد

عندما قرر عشرات الآلاف من الكويتيين توظيف فوائض أموالهم ومدخراتهم أو مكافآت نهاية خدماتهم الطويلة في شراء عقار دولي، لم يطلب السواد الأعظم منهم تقريراً رسمياً معتمداً من مصادر موثوقة لسعر العقار المقرر شراؤه، سواء كان في تركيا أو لندن أو البوسنة وغيرها.. واعتمد أغلبهم على رأي البائع في سعر العقار ، وهذا قد لا يكون بالضرورة صحيحاً، بل إن بعض البائعين، إن لم يكن أغلبهم، يرفع