

أحكام التثمين العقاري

«رؤية شرعية معاصرة»

إعداد

أ.د. أحمد بن سليمان بن صالح الربيش

أستاذ الفقه المقارن بكلية الملك فهد الأمنية

الرياض

١٤٣١هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره ونتوب إليه ونعوذ بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله أما بعد

فلقد أرسل الله رسوله محمداً ﷺ بالدين الكامل والمهيمن على الأديان كلها فقال سبحانه:
﴿الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتَمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينًا﴾^(١) لذا كان معلوماً أنه صالح لكل زمان ومكان ومعالج لجميع قضايا البشر من يوم نزوله، حتى يرث الله الأرض ومن عليها، ولما كانت الحياة متطورة، وقضايا الناس متجددة، ولا يخلو عصر من العصور من ظهور القضايا المستجدة كان لا بد من حكم شرعي يقرر جوازها أو منعها، إذ أن المنهج الإسلامي في معالجة تلك القضايا يستند إلى منهج رباني يراعي طاعة الله ومصالح الخلق دون إضرار، ومن تلك القضايا المستجدة وما يقوم عليه الاقتصاد موضوع (التثمين العقاري) والذي يجب فيه مراعاة الظروف والأحوال وتجارب الأمم ومصالح الناس من خلال فتح باب الاجتهاد كما هي سنة النبي ﷺ فقد كان ﷺ يجتهد بدليل قوله تعالى: ﴿ إِنَّا أَنْزَلْنَا إِلَيْكَ الْكِتَابَ بِالْحَقِّ لِتَحْكُمَ بَيْنَ النَّاسِ بِمَا أَرْنَاكَ اللَّهُ ﷻ ﴾^(٢) قال القرطبي في تفسير الآية: "معناه على قوانين الشرع : إما بوحى ونص أو بنظر

(١) سورة المائدة، الآية رقم (٣).

(٢) سورة النساء، الآية: (١٠٥).

جار على سنن الوحي وهذا أصل في القياس" (٣) ويؤيد ذلك أيضاً قوله ﷺ: "إني إنما أقضي بينكم برأبي فيما لم ينزل عليّ فيه" (٤).

فالملاحظ لموضوع (التثمين العقاري) يجد أنه قد أصبح عنصراً هاماً في هذا الزمن كما

سيأتي بيان أهميته بالتفصيل في التمهيد لهذا الموضوع .

وأما أسباب الكتابة فيه فهي كما يلي:-

- بعث وتنشيط روح البحث العلمي الجاد لمعالجة القضايا والمستجدات المعاصرة ، ولعله يكون بداية لأبحاث علمية جادة في هذا الموضوع .
- المساهمة في معالجة المستجدات وربطها بالتشريع الإسلامي ، وإيجاد التخریجات الفقهية دون افراط أو تفريط في الثوابت الإسلامية عقيدة وفقهاً، والتمشي مع روح العصر بتأصيل نظام التثمين العقاري وربطه بحياة الناس وبالأنظمة القضائية والاقتصادية حتى يقوم بدوره في دفع الضرر عن المجتمع وحتى يكون ملاذاً لأفراد الأمة في تخفيف الأعباء الاقتصادية عنهم .

وقد اشتملت الخطة على مايلي:-

المقدمة : تحوي أهداف البحث وأسباب الكتابة فيه وخطة البحث .

التمهيد : ويشتمل على أهمية موضوع التثمين العقاري .

المطلب الأول : (مفهوم التثمين العقاري) وتحتة ثلاثة فروع :-

الفرع الأول : تعريف التثمين في اللغة والاصطلاح .

الفرع الثاني : تعريف العقار في اللغة والاصطلاح .

(٣) الجامع لأحكام القرآن للقرطبي ٥ / ٣٧٦.

(٤) سنن أبي داود ٣ / ٣٠٢.

الفرع الثالث : مفهوم مصطلح التثمين العقاري .

المطلب الثاني : (أركان التثمين العقاري والشروط الواجب توفرها في المثلّمن ، والعوامل التي تتركز عليها عملية التثمين العقاري) وتحتة ثلاثة فروع :

الفرع الأول : أركان التثمين العقاري .

الفرع الثاني : شروط المثلّمن الشرعية والنظامية .

الفرع الثالث : العملية التي تتركز عليها عملية التثمين .

المطلب الثالث : (أهداف التثمين العقاري وأغراضه ، والآثار المترتبة عليه) وتحتة فرعان

الفرع الأول : أهداف التثمين العقاري وأغراضه .

الفرع الثاني : الآثار المترتبة على التثمين العقاري .

الخاتمة وفيها :

أ - أهم النتائج ب - التوصيات

والله أسأل أن يكون هذا البحث خالصاً لوجهه الكريم وأن يكون بداية لدراسات أعمق وأوسع إنه أكرم مسئول وهو المستعان.

أ.د. أحمد بن سليمان الريش

التمهيد

أهمية التثمين العقاري

فإن موضوع التثمين العقاري من الموضوعات المعاصرة والمهمة ظهرت أهميته والحاجة إليه، لأنه (يعتبر من أهم الأسس الاقتصادية لمعرفة قيمة وثن الممتلكات، ومنه يمكن معرفه القيمة الاقتصادية لمعظم مركبات الاقتصاد، وتكمن أهميته أيضاً في موضوع البحث عن قيمة الممتلكات لمعرفة نصيب الزكاة في المجتمعات الإسلامية، ومعرفة قيمة الضرائب ، والتي تعد أحد أهم الأسس للاقتصاد الغربي)^(٥).

كما تظهر أهميته والحاجة إليه لإسهامه في فض المنازعات في المحاكم الشرعية ، ويساعد على تحديد قيم البيع والشراء للقطاعات المستفيدة، ويقلل من المضاربات العقارية التي تضر بالاقتصاد . كما أنه يسهم في تحليل وتقدير أداء الاستثمارات العقارية والتي يحتاجها المستثمرون للمقارنة مع استثمارات في القطاعات الأخرى .

كما أن التثمين يجنب المستثمرين أو المستأجرين دفع مبالغ إضافية تزيد عن قيمة العقار الحقيقية التي قد تسبب خسائر كبيرة .

(ولا يختلف اثنان على أهمية وحساسية مهنة التثمين العقاري في أي سوق عقاري في العالم فهي مهنة أساسية يعتمد عليها الاقتصاد بشكل غير مباشر، ومن أهم دعائم اقتصاديات الدول العالمية الكبرى وأي خلل في مراقبة أعمال تلك المهنة ستكون عواقبها وخيمة كما حصل في أزمة الرهن العقاري الأمريكي عام ١٩٨٥م، حيث كانت السبب في الكساد الذي دخل في جميع قطاعات الاقتصاد الأمريكي بسبب التجاوزات في التثمين العقاري في ذلك الوقت، وعلى أثرها تم تأسيس مؤسسة حكومية بمسمى مؤسسة التثمين العقاري تتبع في سلطتها وشرعيتها للكونجرس الأمريكي الذي يعتبر أعلى سلطة تشريعية في البلاد ، نظراً لأهمية تلك المهنة.

(٥) محاضرة على موقع بحوث ودراسات بتاريخ ٢٢ / ٤ / ١٤٣١هـ للدكتور / عبدالله الفايز.

ولك أن تتخيل مدى حساسية تلك المهنة على دول اقتصادية كالمملكة العربية السعودية، وبخاصة مع توقعات قرب إقرار نظام الرهن العقاري، والذي يعتمد على التثمين العقاري والذي مع الأسف لا يزال تطاله عشوائية ، وعدم رقابة، فيمكن لأي شخص أو مكتب أن يدعي أنه مقوم أو مئمن عقاري ، ويقوم بإعطاء سعر تئميني غير صحيح للعقار، أو حسب ما يمليه عليه مالك العقار، دون أدنى مسؤولية على المقوم ومبرراً ذلك بأنها وجهات نظر، مع عدم وجود جهة رسمية تراقبه وتلزمه بتطبيق المعايير العالمية للتئمين، وهذا حتماً سيقودنا إلى نتائج كارثية مستقبلاً على السوق بشكل عام، وستتجاوز هذه الكارثة السوق العقاري إلى قطاعات أخرى كما حصل في الولايات المتحدة الأمريكية، حيث انهارت المؤسسات المالية بالكامل مع انهيار الرهن العقاري (٦) .

(٦) ينظر: جريدة الرياض الالكترونية ٢٦ / ٩ / ١٤٣١هـ.

المطلب الأول

مفهوم التثمين العقاري

وتحتة ثلاثة فروع :

الفرع الأول : (تعريف التثمين لغة واصطلاحاً):

حتى أصلَ لمفهوم (مصطلح التثمين العقاري) لا بد من شرح كل مفردة على حده.

التثمين في اللغة والاصطلاح :

التثمين لغة : مصدر " ثمنت الشيء " أي : جعلت له ثمناً بالحدس والتخمين .

(والتمن) ثمن المبيع يقال (أتمنت) الرجل متاعه وأتمنت له وجعله بعضهم بمعنى

القيمة^(٧) .

(والتمن) : العوض الذي يؤخذ بالتراضي في مقابلة المبيع ، عيناً كان أو سلعة^(٨) .

التثمين اصطلاحاً: (وضع القيمة والسعر)^(٩) .

وعرفه بعضهم بأنه: (تقدير بدل عن البيع بالحدس والتخمين)^(١٠) .

الفرع الثاني :- (تعريف العقار لغة واصطلاحاً):

العقار لغة :- بالفتح مخففاً : الأرض والضياع والنخل ، وجمعه عقارات^(١١) .

والعقر : بالفتح أصل الدار ووسطها^(١٢) .

(٧) مختار الصحاح للرازي / ٣٧ ، المصباح المنير للفيومي / ١ / ١١٧ ، تهذيب اللغة للازهري / ١٥ / ٧٧ .

(٨) المعجم الوسيط / ١٠١ .

(٩) درر الحكام / ١ / ١٠٩ .

(١٠) التقويم في الفقه الإسلامي د/ محمد الخضير / ٤٧ ، الموسوعة الكويتية / ١١ / ٣٠٢ ، ١٣ ، ٣٥ .

(١١) مختار الصحاح / ١٨٧ ، المصباح المنير / ٢ / ٥٧٦ ، المعجم الوسيط / ٦١٥ .

(١٢) القاموس المحيط للفيروزآبادي / ٢ / ٩٣ .

العقار اصطلاحاً: - ما له أصل وقرار ، مثل الأرض والدار^(١٣).

وعُرِّفَ العقار أيضاً (بما يملكه الإنسان من الأراضي ، والمنشآت عليها ، من البيوت ، والقصور، والعمائر ، والشقق والدكاكين ، ومحطات الوقود ، والاستراحات ، ونحوها ، بأي سبب من أسباب الملك ، من إحياء أو شراء أو إرث أو هبة)^(١٤).

الفرع الثالث:- (مفهوم مصطلح التثمين العقاري)

التثمين العقاري عنوان مركب من كلمتين تركيباً إضافياً ، هما : تثمين وعقار ، وقد سبق شرحهما بالتفصيل ، وهذا العنوان وإن كان لم يظهر بمفهومه المركب إلا في الوقت المعاصر ، إلا أنه لم يخرج في فهمه إجمالاً في هذا العصر عن مفهوم أهل اللغة والفقهاء قديماً ، فلم يخرجوا عن معنى ((التقدير والعوض والتقييم عما له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور ونحوها)) .
وسأذكر بعض التعريفات المعاصرة لبعض الباحثين التي لا تخرج في مجملها عن هذا المفهوم :-

- التثمين العقاري هو: (تقدير بدل نقدي عن كل عين أو منفعة لها أصل وقرار ثابت - كالأراضي والدور ونحوها - يعادلها في حال المعاوضة به عنها حقيقة أو افتراضاً)^(١٥).
- ويتضح من هذا التعريف أن التثمين هنا مرادف للقيمة التي توافق مقداراً مالياً للشيء وتعادله في الواقع بحسب تقويم المقومين^(١٦).
- التقييم والتثمين للأصول العقارية هي (عملية تقدير لقيمة الأملاك العقارية محل الاعتبار

^(١٣) التعريفات للجرجاني / ١٥٣ ، المعجم الوسيط / ٦١٥ .

^(١٤) زكاة العقار للشيخ د. بكر أبو زيد ص ١ .

^(١٥) الضوابط الشرعية للتثمين العقاري بحث ل د ٠ أحمد الخضيرى / ٦ .

^(١٦) موقع المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية بتاريخ ١١/٧/٢٠١٠م مقال لابن ظهير على الموقع.

- لأغراض التقييم) (١٧) .
- وقيل إن التثمين العقاري هو: (عبارة عن رأي مستقل لتقدير قيمة العقار السوقية وليس تحديد سعره) .(١٨)
- وقيل إن التثمين العقاري هو: (أداة تحكمها ضوابط محددة يتمكن من خلالها المختصون بالتثمين من معرفة الأسعار العادلة للعقار) (١٩) .
- وعرف أيضاً بأنه: (معرفة قيمة العين في الوقت الحالي سواء كان السوق في صعود أو في نزول) .
- والبعض الآخر يقول إن التثمين هو: (تقدير القيمة لعين العقار سواء كان منزلاً أو أرضاً) (٢٠) .

(١٧) موقع مركز التقييم والتثمين العقاري.

(١٨) جريدة الاقتصادية السعودية الالكترونية للمهندس عبدالمنعم مراد بتاريخ ١١ / ٩ / ١٤٢٧ هـ.

(١٩) جريدة الاقتصادية السعودية الالكترونية للمهندس عبدالعزيز الدعيلج بتاريخ ٤ / ٤ / ١٤٣١ هـ.

(٢٠) جريدة الاقتصادية السعودية الالكترونية لعبدالعزيز السمحان بتاريخ ٤ / ٤ / ١٤٣١ هـ.

المطلب الثاني

أركان التثمين العقاري، وشروط المثمن، والعوامل التي ترتكز

عليها عملية التثمين

وتحت ثلاثة فروع :

الفرع الأول : أركان التثمين العقاري:

للتثمين العقاري أركان يجب تحققها ليتم أثره على الوجه المطلوب وهي :

الركن الأول : وجود المثمن وهو : الذي يقوم بعملية التثمين العقاري ولا شك أن لهذا

المثمن شروط يجب أن يتصف بها وسيأتي تفصيلها في الفرع الثاني .

الركن الثاني : وجود العقار الذي يقع عليه التثمين .

الركن الثالث : وجود المثمن له وهو المستفيد من عملية التثمين سواء كان شخصية فردية

أو شخصية اعتبارية أو غيرها .

الركن الرابع : مراعاة قواعد التثمين وإجراءاته .

الفرع الثاني : شروط المثمن:

سبق وأن قلنا أنه لا يختلف اثنان على أهمية وحساسية مهنة التثمين العقاري في أي سوق

عقاري في العالم لاعتماد الاقتصاد عليها بشكل مباشر ، ومن هذا المنطلق كان ولا بد من الاهتمام

بهذه المهنة وبمن يقوم عليها، ولذلك فإن الفقهاء قديماً وحديثاً اهتموا بأهل الخبرة عموماً

وتناولوهم في أبواب الفقه ، حيث تعرض في كثير من الأحيان على القاضي منازعات ذات طبيعة

تحتاج لحل النزاع فيها إلى أخذ رأي أهل الخبرة في بعض الأمور كإجراء محاسبة، أو الكشف

عن حالة عقار ، فالمقصود من الخبرة توضيح حالة أو واقعة يراها القاضي غامضة ، ويتطلب

تقديرها وإثباتها معرفة ودراية فنية أو علمية لا تتوفر لديه نظراً لطبيعة ثقافته العلمية ، وقد يتطلب الأمر وقتاً لا يتسع له عمل القاضي ومن هنا جاءت الحاجة إليهم، ولقد أشارت إلى ذلك المادة (١٢٤) من نظام المرافعات الشرعية السعودي والتي تنص على أنه " للمحكمة عند الاقتضاء أن تقرر ندب خبير أو أكثر وتحدد في قرارها مهمة الخبير وأجلاً لإيداع تقريره ، وأجلاً لجلسة المرافعة المبنية على التقرير "

ونصت المادة (١٢٦) من نفس النظام على " انه إذا اتفق الخصوم على خبير معين فللمحكمة أن تقر اتفاقهم ، و إلا اختارت المحكمة من تثق به " (٢١).

فالفقه الإسلامي يقر هذا الأمر ويجيز قبول شهادتهم ويجيز الحكم بناءً عليها ، والحال كذلك في القضاء في النظم الوضعية جرى على إعداد قائمة في المحكمة تسمى بقائمة الخبراء لديها^(٢٢).

ولذلك فإن الفقهاء يشترطون للمثمن العقاري عدة شروط ، وهي شروط اجتهادية طبقها الفقهاء على أهل المهن والخبرة ، ولأن التثمين العقاري من هذه المهن يشترط له شروط وهي كما يلي:

(٢١) الإثبات والتوثيق أمام القضاء عبدالرحمن القاسم / ٢٠٩ ، التنظيم القضائي في المملكة في ضوء الشريعة الإسلامية ونظام السلطة القضائية د سعد الدريب / ٤٣١ .

(٢٢) التنظيم القضائي مرجع سابق / ٤٣٢ ، الإستعانة بأهل الخبرة / ١٥٠ .

الشرط الأول : العدد:

أن يكون عدد المثمنين اثنين؛ لأنه من قبيل الشهادة، ولأن مهنة التثمين يترتب عليها آثار، واشتراط اثنين أقرب إلى الحق وهو مذهب الشافعية^(٢٣)، والحنابلة^(٢٤)، وقول عند المالكية^(٢٥)، وقول محمد بن الحسن من الحنفية^(٢٦).

الشرط الثاني : التكليف (البلوغ والعقل):

وهو شرط مجمع عليه ، فلا يصح الاعتماد في مهنة التثمين على غير المكلف كالصبي والمجنون والمعتوه^(٢٧)؛ لأن المثمن إما أن يكون حاكماً أو شاهداً، والتكليف شرط فيهما^(٢٨)، ولأنه يشترط في المثمن الخبرة والعدالة، وهذا غير متحقق في المجنون والمعتوه، ومتعذر غالباً في الصبي ، وأيضاً فإنه متى عرف عن الإنسان النسيان أو كان مغفلاً أو معروفاً بكثرة الغلط فإنها لا تقبل شهادته .

الشرط الثالث : العدالة :

وقد أجمع العلماء عليها، والأصل في ذلك الكتاب والسنة ، يقول عز وجل: ﴿ وَأَشْهَدُوا ذَوَىٰ عَدْلٍ مِّنكُمْ ﴾^(٢٩) ، وقوله تعالى: ﴿ إِنْ جَاءَكَ كُفْرًا فَاسِقٌ بِنَبَأٍ فَتَبَيَّنْهُ ﴾^(٣٠) .
وقد قال النبي صلى الله عليه وسلم " لا تجوز شهادة خائن ولا خائنة ولا ذي غمر على أخيه ، ولا

(٢٣) روضة الطالبين ١١ / ٢٠١ ، الأشباه والنظائر للسيوطي / ٣٩١ .

(٢٤) المغني ١٠ / ١١١ ، الانصاف ١١ / ٣٥٤ .

(٢٥) الفروق للقرافي ١ / ٩ ، منح الجليل ٧ / ٢٥٥ .

(٢٦) الأشباه والنظائر لابن نجيم / ٣٢٠ .

(٢٧) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٥ / ٢٥٢ ، الحاوي للماوردي ١٦ / ٢٤٥ ، شرح الزركشي على مختصر الخرقي

٧ / ٢٨٤ .

(٢٨) الاستعانة بأهل الخبرة / ٥١ .

(٢٩) سورة الطلاق ، الآية : (٢) .

(٣٠) سورة الحجرات ، الآية : (٦) .

تجوز شهادة القانع لأهل البيت" (٣١).

والعدالة كما يعرفها الحنفية "الاستقامة على أمر الإسلام واعتدال العقل ومعارضة الهوى وأدنى حدودها رجحان جهة الدين والعقل على الهوى والشهوة" (٣٢).

وعند المالكية : "المحافظة الدينية على اجتناب الكبائر وتوقي الصغائر ، وأداء الأمانة وحسن المعاملة" (٣٣).

وعند الشافعية : "اجتناب الكبائر وعدم الإصرار على الصغائر" (٣٤).

وعند الحنابلة: "العدل من لم تظهر منه ريبة ، ويعتبر له شيئان، أولهما: الصلاح في الدين وهو أداء الفرائض، واجتناب المحرمات ، وهو أن لا يرتكب كبيرة ولا يدمن على صغيرة، الثاني: المروءة فلا تقبل شهادة غير ذي مروءة ، والمروءة الإتيان بما يجمله ويزينه وترك ما يدنسه ويشينه" (٣٥).

• ويلاحظ أن المروءة يدرجها الفقهاء كشرط تحت العدالة فهي جزء مكمل لها .

وهي عند الحنفية : أن لا يأتي الإنسان بما يعتذر منه مما يبخس مرتبته عند أهل الفضل (٣٦).

أما المالكية فهي عندهم: عبارة عن المحافظة على فعل ما تركه مباح يوجب الذم عرفاً، كترك الانتعال في بلد يستقبح فيه مشي مثله حافياً ، وعلى ترك ما فعله مباح يوجب ذمه عرفاً ، كالأكل في الأسواق (٣٧).

(٣١) رواه ابن ماجه في سننه ٢ / ٧٩٢ .

(٣٢) حاشية ابن عابدين ٤ / ٢٢٥ ، البحر الرائق ٧ / ١٠٤ ، التعريفات للجرجاني / ١٤٧ .

(٣٣) مواهب الجليل ٦ / ١٥٠ .

(٣٤) المهذب ٢ / ٣٢٤ ، أسنى المطالب ٤ / ٣٣٩ .

(٣٥) الشرح الكبير ١٢ / ٣٨ ، الاقناع ٤ / ٣٤٧ ، المغني ١٤ / ١٥٠ .

(٣٦) البحر الرائق ٧ / ١٠٠ .

(٣٧) شرح الزرقاني على مختصر خليل ٧ / ١٥٨ ، ١٥٩ .

وعند الشافعية : المروءة هي : الإنسانية، فمن ترك الإنسانية لم يؤمن أن يشهد الزور ، لأن من لا يستحي من الناس في ترك المروءة لم يبال بما يصنع^(٣٨) .

- وفي رأيي: أن المروءة صفة شخصية ذاتية قد يصعب الاتفاق على تحديد معيار لها وخاصة في هذا الزمن ، فهي وإن كانت صفة حميدة إلا أنني لا أرى أن تكون سبباً لرد الشهادة.
- ويرى الفقهاء أيضاً أنه لا تقبل شهادة من كانت مهنته فيما هو محرّم ، أو من يتاجر فيها أو من يأكل حراماً^(٣٩) .

الشرط الرابع : الإسلام •

فالأصل عدم قبول شهادة غير المسلم، لأن الكافر ليس بعدل، إلا أنه يستثنى من هذا الأصل كما قال شيخ الإسلام ابن تيمية، وتلميذه ابن القيم : كل ضرورة حضراً أو سفراً في كل شيء عدم فيه المسلمون قياساً على قبول شهادتهم في الوصية، لأن شهادتهم قبلت في الوصية للضرورة، فتقبل في كل ضرورة^(٤٠) .

الشرط الخامس : الخبرة:

بأن يكون الخبير ذا علم بالشيء المثلّم، وعارفاً له على حقيقته، وما يطرأ عليه من ارتفاع أو هبوط، والمعرفة بالعوامل المؤثرة عليه . ولا ريب أن وجود الخبرة في المثلّم يساعده على إتقان تثمين العقار، ويجعل تثمينه أقرب إلى الحقيقة، ومن أمثلة هذه الخبرة معرفة ما يلي:

- المؤثرات الاقتصادية: الوضع الاقتصادي العام في الدولة، والعرض والطلب، والعائد الاستثماري ومستوى الدخل.
- المؤثرات البيئية: تضاريس الأرض، ونوع التربة، ومنسوب المياه والتلوث.

^(٣٨) المهذب ٢ / ٣٢٥ .

^(٣٩) بدائع الصنائع ٦ / ٢٦٩ ، شرح فتح القدير ٧ / ٤٠٨ ، المهذب ٤ / ٣٢٧ ، المغني ٩ / ١٦٩ ، ١٧٠ ، ١٨٨ .

^(٤٠) ينظر: الطرق الحكمية / ٢٧٩ •

- المؤثرات التخطيطية: موقع العقار، وقربه من مناطق الجذب والطرْد، وسهولة الوصول، والمرافق العامة، والبنية التحتية.
- المؤثرات المعمارية: التصميم الخارجي والداخلي والقيمة المعمارية.
- المؤثرات الفنية: عناصر المبنى ونوع البناء والتشطيبات.
- المؤثرات الإدارية: إدارة العقار، وأنظمة البناء.
- المؤثرات الاجتماعية: نوع السكان وكثافتهم وحالتهم^(٤١).

فالتأهيل العلمي مهم جداً بالنسبة للمثمن العقاري من : اجتيازه الدورات والحصول على المؤهلات المناسبة والثقافة التجارية خاصة في المجال العقاري^(٤٢) لأنه أصبح مهنة ، إضافة إلى الخبرة العملية، فالكفاءة العلمية ستمكّنه من التعامل مع السوق وفق أحدث معطيات العلوم المتخصصة في هذا الشأن ليكون قادراً على تسخير أحدث التقنيات المتوافرة لخدمة أعماله وعملائه، ومن جهة أخرى ستمكّنه الخبرة العملية من معرفة خصوصية الأسواق التي يعمل فيها^(٤٣) .

الشرط السادس : مشاهدة العين المثمنة:

بحيث تكون المشاهدة مستنده بتعيينها وقدرها، فلو اقتصر على وصف أحدهما لم يجز ذلك، وقد نص على هذا الشرط ابن أبي الدم من الشافعية فقال : " واعلم أن الشاهد بالقيمة يجب أن يكون مستنده بتعيينها وقدرها مشاهدة العين المقومة، ومعرفة صفاتها القائمة بها، فلو شهد الشاهد بالقيمة اعتماداً على وصف واصف وصفها له لم يجز على أصح الوجهين؛ إذ قد تقوم بالأعيان أوصاف تدركها العين مشاهدة، ولا تحيط العبارة بها، فلا بد من مشاهدتها ورؤية ذاتها، وملاحظة صفاتها القائمة بها"^(٤٤) وذلك؛ لأن الرؤية تكون أقرب إلى دقة التثمين وعدالته، وأبعد عن الخطأ فيه، ولكن قد يتعذر أحياناً رؤية العين كما في حال تلفها، وحينئذ يتعين رؤية ما يماثلها، ويقيد

(٤١) جريدة الاقتصادية السعودية الالكترونية بتاريخ ١٧ / ٧ / ١٤٣١ هـ.

(٤٢) جريدة الاقتصادية السعودية الالكترونية بتاريخ ٤ / ٤ / ١٤٣١ هـ.

(٤٣) جريدة الاقتصادية السعودية الالكترونية بتاريخ ٤ / ٤ / ١٤٣١ هـ.

(٤٤) أدب القضاء ٢ / ١٣٥ .

هذا الشرط بحال كون العين باقية يمكن رؤيتها^(٤٥) .

الشرط السابع : انتفاء التهمة:

يشترط في المثل أن لا تربطه قرابة فيما يتصل بمن يثمن لهم، والتهمة في الشهادة (أي ما يبعث إلى الظن إلى أن الشاهد يحابي المشهود له ، وأن للشاهد مصلحة في تلك الشهادة)^(٤٦) .

ومعلوم أن القرابة والعداوة يدخلان تحت هذا وهو قول جمهور الفقهاء - رحمهم الله تعالى - بعدم قبول شهادة العدو على عدوه إذا كانت العداوة في أمور الدنيا كالأموال والموارث والتجارة ونحوها^(٤٧) . لما رواه ابن عمر رضي الله عنهما عن رسول الله صلى الله عليه وسلم أنه قال: (لا تقبل شهادة خصم ولا ظنين ، ولا ذي احنة)^(٤٨) والظنين متهم، والقريب متهم بمحابة قريبه .

وقد أشار إلى ذلك بعض الحنفية في تبيين الأعيان والمنافع، فقد جاء في مجلة الأحكام العدلية "أجر المثل هو الأجرة التي قدرتها أهل الخبرة الخلو عن الغرض"^(٤٩)

وقال سليم رستم : "والقيمة تثبت بإخبار الخبراء الخلو عن الغرض"^(٥٠)

• ويجب أن نلاحظ أن يكون الشيء المثلن جائزاً شرعاً، ولذلك فإن المنافع الحاصلة منه إذا كانت محرمة، فلا تراعى عند التثمين، لأنها لا قيمة لها في الشرع، فلا تحتسب في التثمين، بل إنما في بعض الحالات تكون عيباً ينقص القيمة^(٥١).

^(٤٥) التقويم في الفقه الإسلامي / ٤٠٣ .

^(٤٦) التشريع الجنائي عبد القادر عوده ٢ / ٤٠٩ .

^(٤٧) ينظر : البحراائق ٧ / ٩٣ ، مواهب الجليل ٦ / ١٥٠ ، المهذب ٢ / ٣٣٠ ، المغني ١٢ / ٥٦ .

^(٤٨) رواه أبو داود في سننه ٣ / ٣٠٦ باب من ترد شهادته .

^(٤٩) مجلة الأحكام العدلية مادة (٤١٤) .

^(٥٠) شرح المجلة / ٧٤ .

^(٥١) ينظر : الدر المختار ٦ / ١٩٧ ، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ٣ / ٤٥٤ ، مغني المحتاج ٢ / ٢٨٧ ، كشف

القناع ٢ / ٤٣٤ .

قال الرصاص التونسي: " إن المعبر في التقويم إنما هو مراعاة المنفعة التي أذن الشارع فيها، ومالا يؤذن فيه فلا عبرة به فلا تعتبر قيمته، لأن المعدوم شرعاً كالمعدوم حساً"^(٥٢).

الفرع الثالث : العوامل التي تركز عليها عملية التثمين:

ترتكز عملية التثمين على أمور كثيرة منها :

معرفة الخواص الطبيعية للمبنى، مثل تحليل الموقع لمعرفة مساحة الأرض ومساحة البناء، واستعمال المبنى واستعمالات الأراضي حوله، وإطلاله على الشوارع المحيطة، ومدى الاستفادة من استغلال المبنى، أو استثنائه من أنظمة البناء، وحالته الإنشائية وجودته، والعمر الزمني لمواد التنفيذ وأية مميزات إضافية .

ثم تأتي الخواص المالية له مثل طريقة التمويل، والديون المتبقية، ومعدل التأجير السنوي، ومعدل الفائدة، وتحليل التكلفة ومقارنتها بالبيع المباشر، أو عن طريق الوسيط أو التسويق والإعلان والعائد الإيجاري الشهري والسنوي مع معدل فائدة وتضخم ربحي. ورأس المال الإضافي المتحصل عليه بسبب حيازة المبنى .

ثم تأتي الخواص القانونية لفك الرهن واحتمالات تغير الأنظمة البلدية للحي أو وجود كود للبناء.

إذاً هناك عوامل عديدة تؤثر في قيمة العقار عند تثمينه، من أهمها عقود الإيجار والتراخيص والحدود المشتركة بين الأراضي وشروط الملكية وقوانين البناء والإسكان والأنظمة الخاصة بالاستثمار وموقع العقار من حيث الاتجاه الجغرافي والنشاط وتوافر الخدمات المتنوعة الصحية والتعليمية^(٥٣).

^(٥٢) شرح حدود ابن عرفه ٥٥٥ .

^(٥٣) ينظر : جريدة الاقتصادية السعودية الالكترونية بتاريخ ٤ / ٤ / ١٤٣١ هـ.

فيجب مراعاة الصفات والمنافع المباحة، فتحتسب لها قيمة عند التثمين إذا وجدت في الشيء المراد تقويمه في الوقت الذي تعتبر فيه قيمته، وهذه الصفات والمنافع تختلف بحسب اختلاف النوع، وتتفاوت فيما بينها من حيث قوة تأثيرها في القيمة، ومن أمثلة ذلك صفة العقار من حيث المساحة، فهناك الأرض الصغيرة والمتوسطة والكبيرة، والبيت الصغير والمتوسط والكبير، وأيضاً صفته من حيث الموقع وعدد الجهات، ومن حيث نوع البناء بالنسبة للمباني، ونحو ذلك، والذي يدرك تأثير هذه الصفات هم أهل الخبرة^(٥٤).

ومن العوامل أيضاً : معرفة حال العرض والطلب قال شيخ الإسلام ابن تيمية:

" قيمة المثل ما يساوي الشيء في نفوس ذوي الرغبات، ولا بد أن يقال في الأمر المعتاد، فالأصل فيه إرادة الناس، ورغبتهم، وقد علم بالعقول أن حكم الشيء حكم مثله، وهذا من العدل والقياس والاعتبار، وضرب المثل الذي فطر الله عباده عليه، فإذا عرف أن إرادتهم المعروفة للشيء بمقدار علم أن ذلك ثمن مثله، وهو قيمته، وقيمة مثله... إذا عرف ذلك فرغبة الناس كثيرة الاختلاف والتنوع، فإنها تختلف بكثرة المطلوب وقلته، فعند قلته يرغب فيه مالا يرغب فيه عند الكثرة، وبكثرة الطلاب وقتهم، فإن ما كثر طالبوه يرتفع ثمنه، بخلاف ما قل طالبوه، وبحسب قلة الحاجة وكثرتها، وقوتها وضعفها؛ فعند كثرة الحاجة وقوتها ترتفع القيمة ما لا ترتفع عند قلتها وضعفها"^(٥٥).

(٥٤) ينظر : التقويم في الفقه الإسلامي / ٣١٤ ، الكافي لابن عبد البر ٢ / ١٧٦ ، مجمع الضمانات / ١٥١ .

(٥٥) مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ٢٩ / ٥٢٢ .

المطلب الثالث

أهداف التثمين العقاري وأغراضه ، والآثار المترتبة عليه

وتحتة فرعين :

الفرع الأول : أهداف التثمين العقاري وأغراضه^(٥٦):

- أنه يساعد على فض المنازعات في المحاكم الشرعية كتحديد ثمن عقار المفلس، والحد من تصرفات الأوصياء وناظري الأوقاف، ونزع الملكيات للمصلحة العامة، وأملاك الدولة وديوان المظالم.
- التثمين مهم لتحديد رسوم الزكاة المتعلقة بالعقار.
- أنه أساس لتحديد قيمة العقار لتوزيع التركات وحصر الورثة.
- له دور في صناعة آليات العرض والطلب في مجال قيمة الأراضي .
- أنه يؤدي إلى الوصول نحو منظومة عمرانية متكاملة للإدارة العمرانية من خلال معرفة قيمة عادلة للأراضي والممتلكات.
- له مردود كبير للتوازن من قيمة الأرض بالنسبة لقيمة العقار ومساعد على نجاح المنظومة. وتساعد على انتشار رؤوس أموال في أنشطة غير حفظ المال بالأرض.
- أنه أساس للاقتصاد العمراني كمدخل لإعادة تنظيم وإدارة قيم الأراضي، وتوفير التوازن بين العرض والطلب.
- أنه يساعد على نمو اقتصاديات الاستثمار في الأنشطة الأخرى مثل الاستثمار السياحي، وتوفير فرص عمل، وأسعار في متناول مستويات مختلفة.

(^{٥٦}) ندوة في موقع الهيئة الإسلامية العالمية للاقتصاد والتمويل "بحوث ودراسات" بتاريخ ٦ / ١١ / ١٤٣٠ هـ د / عبدالله

الفايز . جريدة الاقتصادية السعودية الالكترونية بتاريخ ٤ / ٤ / ١٤٣١ هـ

- أنه يحد من المضاربة في الأراضي من خلال إيجاد أطراف محايدة لتحديد الأسعار.
- أنه يساعد على معرفة وتقييم المؤسسات المالية والتجارية والصناعية والقيمة الدفترية. وتوفير قيم أصول الشركات التي يتم تضمينها في تقاريرها المالية، وتحليل وتقدير أداء الاستثمارات العقارية .
- أنه وسيلة للقضاء على عشوائية الأسعار، والحد من المضاربات الوهمية.
- أنه أساس لتنظيم سوق العقار، ومحاولة السيطرة على التلاعب في الأسعار من قبل المضاربين .
- أنه يساعد على معرفة قيمة العقار حسب المعطيات الموجودة عن حركة السوق العقارية، الأمر الذي يساعد في القضاء على عشوائية أسعار العقار.
- يعتبر أساساً لعملية دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع العقارية.
- يعتبر قاعدة معلومات لأسواق السلع (مواد البناء) والخدمات الاستشارية والمالية في وقت معين ولغرض محدد.
- أنه يلعب دوراً رئيساً في عملية الاقتراض من المؤسسات المالية كالبنوك وشركات التمويل العقاري.
- يساهم في تطوير ومعرفة حجم الميزانيات المطلوبة لعملية تطوير وتخطيط المدن.
- ارتباط مهنة التثمين بنظام الرهن العقاري، حيث إن هناك سلسلة من الإجراءات الإدارية لدى الجهات الممولة بطلب تثمين عقاري لمعرفة القيمة التقديرية وتناسبها مع سقف التمويل.
- الوصول إلى نظام وسوق عقاري متطور وعالمي يخضع لمعايير عالمية موحدة وبمقاييس مدروسة واحدة متفق عليها ووفق معايير حديثة.
- يساعد على الوصول إلى صناعة تساوي مليارات الريالات ، ويزيد من فرص تملك المنازل

للسعوديين.

- يعتبر أهم الركائز الأساسية في عمليات البيع والشراء في السوق العقارية، حيث تأتي في مقدمة العمليات لاتخاذ قرار البيع أو الشراء أو دراسة جدوى المشاريع.
- المساعدة على معرفة الحركة الاقتصادية العقارية ضمن الحركة الكلية لاقتصاد الدولة .

الفرع الثاني : الآثار المترتبة على التثمين العقاري^(٥٧):

يعتبر التثمين والتقويم العقاري من أهم الأسس لنظام الرهن العقاري، ولإتمام صفقة الرهن وتحديد قيمة الرهن. لذا فهي الأداة التي تعتمد عليها المؤسسات الاقتصادية في معظم دول العالم لمعرفة القيمة الفعلية والوقتية لكثير من المنتجات العقارية. وهي عادة تكون تحت إشراف هيئة أو جهة إشرافية ورقابية ممثلة بأعضاء من الدولة أو المؤسسات المدنية الرسمية والقطاع الخاص، مثل هيئة ممارسي مهنة التقييم بالولايات المتحدة الأمريكية (USPAP) .

وحيث إن الرهن العقاري حدث كبير سيكون له تأثيره على سوق العقار في المملكة، وسيساعد على عودة رؤوس الأموال المهاجرة، بل سيساعد على جذب استثمارات خارجية لذا فإن موضوع آثار التثمين العقاري لا يقل أهمية عنه. هذا إذا أخذنا في الاعتبار توجه الدولة لتوفير البيئة القانونية والمناخ الاستثماري الذي يحفظ حقوق الجميع .

ولن يكتب لنظام الرهن العقاري النجاح إذا لم يتم تنظيم عملية التثمين والتقييم العقاري، والتي ما زالت تمارس بطريقة غير مهنية ومن جهات غير مؤهلة أو مرخصة. ولذلك فإنه لا بد من النظر من الآن في تأسيس هيئة منظمة ورقابية لتأهيل مهنة التثمين والتقييم العقاري. ولذلك فإن من آثار التثمين العقاري :

(٥٧) ندوة في موقع بحوث ودراسات بتاريخ ٢٢ / ٤ / ١٤٣١ هـ د / عبدالله الفايز.

أولاً: الآثار على المجتمع:

الآثار الإيجابية:

- يساعد على تأسيس قاعدة بيانات لأسعار العقارات ومواد البناء ومساحات البناء، وينظم عملية السجل العقاري أو التسجيل العيني للعقار، ووجود هذه القاعدة من المعلومات يعتبر توثيقاً تاريخياً يمكن الرجوع إليه لمعرفة معدلات النمو والتضخم. ومنها يمكن معرفة النمو والتضخم المستقبلي، وهو أساس العملية التخطيطية.
- يساعد على سهولة التحكم في أسعار العقارات، وعن طريق التثمين العقاري يمكن معرفة مناطق النمو والتحكم في التوسع العمراني والتأكد من توجهاته.

الآثار السلبية:

- إحساس المواطن بالظلم والبخس لحقه، وعدم وجود العدالة والمساواة في ما يحصل عليه.
- انتشار الحالات والممارسات السيئة للتثمين، وحدوث تلاعبات تؤدي إلى إفلاس بعض المواطنين أو خداعهم وإيهامهم بأرباح فاحشة، ولكنهم في النهاية يخسرون.
- تحديد قيمة الأرض بمعطيات لا ترتبط بعلم، وقاعدة البيانات تكون في أحوال كثيرة شبيهة بالمقامرة.
- الأمثلة كثيرة في خسارة وانهميار عدد كبير من الشركات العقارية في السنوات الماضية نتيجة خلل في نظام التقييم العقاري، مما دفع بعض الحكومات الغربية إلى إنشاء منظمات للاحتياط في عمليات التثمين العقاري.

- ممارسة عملية التثمين من قبل أشخاص غير متخصصين قد تلحق ضرراً بالراغبين في البيع أو الشراء في العملية العقارية، وتعمل على إضعاف دراسات الجدوى العقارية على المستوى البعيد .

ثانياً: الآثار على الصناعة المالية والاستثمارية:

الآثار الإيجابية:

- يساعد على الوصول إلى مستوى مشرف من العدالة في التقييم للمنتجات في الصناعة المالية والاستثمارية.
- يعطي سمعةً جيدةً وتصنيفاً عالياً وثقة عالمية للصناعة المالية والاستثمارية.
- ازدهار الاقتصاد، وهذا بدوره يرفع من القيمة الاقتصادية للدولة والنتائج الوطني.
- تطور جيد وتنوع وكثرة للمنتجات المالية وتوفير فرص عمل.
- يساعد على الرفع من مشاركة السوق المالي في مجموع الدخل والنتائج الوطني.
- الرفع من مستوى الدخل الوطني وزيادة الازدهار الوطني.

الآثار السلبية:

- فقدان الثقة في الاقتصاد والصناعات المالية والاستثمارية.
- أزمات مالية واقتصادية قد تؤدي إلى الإفلاس.
- إفلاس بعض الصناعات وضياع فرص العمل مما يؤدي إلى البطالة.
- إفلاس كثير من البنوك وخسارتها لأموال طائلة بسبب التثمين العقاري الخاطيء، إذ أنّ معظم العقارات قدرت بأكثر من قيمتها الحقيقية .

ثالثاً: الآثار على المنتجات العقارية:

الآثار الإيجابية:

- يشجع على جذب المستثمرين في المجال العقاري.
- إعطاء ثقة أكبر بالمنتجات العقارية بأنواعها ونوع من الضمان للمستثمر.
- يساعد على تطوير وتنويع المنتجات.
- يوفر فرص عمل.
- يساعد على الرفع من مشاركة السوق العقاري في مجموع الدخل والناج الوطني.

الآثار السلبية:

له سلبيات عديدة إذا ما أُسيء تطبيقه ومنها :-

- فقدان الثقة في السوق العقاري ومنتجاته، لعدم وجود تقديرات تستند لقاعدة بيانات .
- تدهور القطاع العقاري .
- انتشار الفوضى السوقية وعمليات الخداع .
- انحسار القطاع العقاري ونقص قيمته .

الخاتمة

الحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات، واشكره على ما تفضل به عليّ من نعمة إتمام هذا البحث أما بعد:

فإن أهم ما توصلت إليه في بحث موضوع التثمين العقاري ما يلي :-

أ - النتائج :

- التثمين العقاري مهنة ظهرت أهميتها والحاجة إليها في هذا العصر ، لأنه يساعد على تحديد قيم البيع والشراء للقطاعات المستفيدة، ومنه يمكن معرفة نصيب الزكاة في المجتمعات الإسلامية ، ولأنه يسهم في فض المنازعات بالحكم الشرعية .
- التثمين العقاري مصطلح معاصر ولا يخرج في مفهومه عن مفهوم أهل اللغة والفقهاء قديماً ومعناه " التقدير والعوض والتقويم عمّاله أصل وقرار ثابت كالأرض والدور ونحوها " .
- للتثمين العقاري أركان أربعة يجب تحققها ليحقق أثره.
- اعتبار المثمن شاهد، ولذا يجب أن تتوفر فيه شروط الشهادة.
- من خلال البحث، اتضح أن للتثمين العقاري أهدافاً وأغراضاً تحقق عملية التثمين.
- من خلال دراسة هذا الموضوع اتضح أن للتثمين العقاري آثاراً إيجابية وآثاراً سلبية.

ب - التوصيات :

- السرعة في إيجاد إنشاء مركز وطني متخصص ومعتمد لمزاولة مهنة التقويم والتثمين للأصول العقارية في جميع مناطق ومحافظات المملكة العربية السعودية وفقاً للضوابط الشرعية لمختلف أنواع الأصول والضمانات العقارية (السكني - الإداري - التجاري - الخدمي - السياحي - الزراعي - الصناعي - والأرض الفضاء .
- تطبيق أحدث ما توصل إليه العلم بالرجوع إلى الأسس العلمية والمعايير الدولية في مهنة التقويم والتثمين العقاري .

- تقديم الدعم والمساندة لعامة الناس قبل تنفيذ عمليات الشراء والبيع ، والتطوير والمراجعة الدورية لقيمة أصولهم العقارية .
 - يجب أن يكون هناك نظام للتعاون وتبادل الخبرات ، والتحالفات مع الخبرات الدولية ليقوم بدوره في رفع أداء مستوى الخدمة وتقديم عمل احترافي يظهر الوجهة الحقيقية للتقويم والتممين العقاري.
 - يجب أن تتبنى جهة رسمية تنظيم تلك المهنة واستغلال فرصة الركود الاقتصادي العالمي هذه الأيام وتنظيم تلك المهنة استعداداً للطفرة العقارية القادمة لتكون أكثر نفعاً وأطول عمراً بإذن الله .
 - العناية بالدراسات الشرعية والاقتصادية المتعلقة بالتممين العقاري وعمل المؤتمرات والندوات واللقاءات العلمية بالتعاون مع المؤسسات العلمية لإثراء هذا الموضوع الحيوي والمهم .
 - أوصي بأن يكون هناك تخصصات جديدة للتسويق والتممين العقاري في الجامعات السعودية وفقاً للضوابط الشرعية والتركيز فيها على الجانب التطبيقي .
 - أخيراً السرعة في تطبيق نظام التتمين العقاري لتكتمل دائرة النجاح وفق رؤى ومستوى أعلى من التنظيم والأداء .
- وفي الختام آمل أن يكون هذا الموضوع وما يخرج منه من نتائج وتوصيات بداية لدراسات مؤصلة ومعقدة ليصبح السوق العقاري عادلاً ومنظماً وموضوعياً يحقق المصلحة للجميع .
- والله أعلم وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين،،،

فهرس المصادر والمراجع

١. الإثبات والتوثيق أمام القضاء - عبدالرحمن عبدالعزيز القاسم - مطبعة السعادة - مصر - طبعة عام ١٤٠٢هـ .
٢. الاستعانة بأهل الخبرة .
٣. أسنى المطالب شرح روض الطالب - زكريا بن محمد الأنصاري .
٤. الأشباه والنظائر في الفروع - لزين الدين ابن نجيم .
٥. الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية - دار الكتب العلمية - بيروت - الطبعة الأولى عام ١٤١٣هـ .
٦. الإقناع في فقه الأمام أحمد بن حنبل - لموسى السنوسي - دار المعارف .
٧. الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف - للمرداوي - الطبعة الأولى - ١٤١٧هـ - هجر للطباعة .
٨. البحر الرائق في شرح كنز الدقائق - زين الدين ابن نجيم - الطبعة الأولى، ١٣١١هـ .
٩. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع - لأبي بكر بن مسعود الكاساني .
١٠. التعريفات - للجرجاني - دار الكتب العلمية - بيروت - لبنان - ١٤١٦هـ .
١١. التقويم في الفقه الإسلامي - للدكتور / محمد الحضير .
١٢. التنظيم القضائي في المملكة العربية السعودية في ضوء الشريعة الإسلامية ونظام السلطة القضائية، د. سعود بن سعد الديراب - الطبعة الأولى ١٤٠٣هـ، مطابع حنيفة بالرياض .
١٣. تهذيب اللغة - للأزهري .
١٤. الجامع لأحكام القرآن - للقرطبي - دار إحياء التراث العربي - بيروت .
١٥. جريدة الاقتصادية الإلكترونية السعودية .

- ١٦ . جريدة الرياض الإلكترونية .
- ١٧ . حاشية الدسوقي على الشرح الكبير - لأحمد الدردير - دار الفكر - بيروت .
- ١٨ . حاشية رد المختار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار في فقه أبي حنيفة النعمان - لعلاء الدين محمد أمين ابن عابدين .
- ١٩ . الحاوي في فقه الشافعي - لأبي الحسن علي البغدادي الشهير بالماوردي .
- ٢٠ . الدر المختار شرح تنوير الأبصار في مذهب أبي حنيفة - لمحمد علاء الدين بن علي الحصفكي .
- ٢١ . درر الحكام شرح غرر الأحكام - محمد ابن فراموز ملاحسرو .
- ٢٢ . روضة الطالبين وعمدة المفتين - لأبي زكريا محيي الدين النووي .
- ٢٣ . زكاة العقار - للشيخ بكر أبو زيد .
- ٢٤ . سنن ابن ماجه .
- ٢٥ . سنن أبي داود - لأبي داود - دار إحياء السنة المحمدية .
- ٢٦ . شرح الزرقاني على مختصر خليل - عبد الباقي الزرقاني .
- ٢٧ . شرح الزركشي على مختصر الخرقى .
- ٢٨ . الشرح الكبير - لشمس الدين ابن قدامة المطبوع مع المغني - دار الفكر .
- ٢٩ . شرح حدود ابن عرفه .
- ٣٠ . شرح فتح القدير - لمحمد عبدالواحد السيواسي (ابن الهمام) دار الفكر .
- ٣١ . شرح مجلة الأحكام العدلية - سليم رستم باز - دار احياء التراث .
- ٣٢ . شرح ميارة على تحفة الحكام .
- ٣٣ . الضوابط الشرعية للثمين العقاري - د. أحمد بن محمد الخضيرى . بحث على موقع الهيئة الإسلامية العالمية للاقتصاد والتمويل .

٣٤. الطرق الحكمية في السياسة الشرعية - لابن القيم الجوزية - مطبعة المدني - ١٣٨١هـ.
٣٥. الفروق - لأحمد بن ادريس الصهناجي (القرافي) .
٣٦. القاموس المحيط - للفيروزآبادي - دار الجيل - بيروت .
٣٧. الكافي في فقه أهل المدينة - لابن عبد البر - مكتبة الرياض الحديثة - الرياض - الطبعة الأولى، ١٣٩٨هـ.
٣٨. كشف القناع عن متن الإقناع - لمنصور بن يونس البهوتي .
٣٩. مجمع الضمانات - أبو محمد غانم بن محمد البغدادي .
٤٠. مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية - جمع وترتيب عبدالرحمن بن قاسم - دار عالم الكتب - الرياض .
٤١. مختار الصحاح - للرازي - مكتبة لبنان - بيروت عام ١٩٨٧م .
٤٢. المصباح المنير في غريب الشرح الكبير - للفيومي - دار الكتب العلمية - بيروت .
٤٣. المعجم الوسيط - د . إبراهيم أنيس وآخرون - المكتبة الإسلامية - استانبول - تركيا.
٤٤. المغني - لموفق الدين عبدالله بن أحمد ابن قدامه - هجر للطباعة والنشر - القاهرة.
٤٥. مغني المحتاج إلى معرفة أَلْفَاظِ الْمَنَهَاجِ - للشريبي - دار الفكر - بيروت .
٤٦. المهذب في فقه الإمام الشافعي - لإبراهيم على الفيروزآبادي الشيرازي .
٤٧. الموسوعة الكويتية .
٤٨. موقع المجلس للبنوك والمؤسسات المالية .
٤٩. موقع الهيئة الإسلامية العالمية للاقتصاد والتمويل .
٥٠. موقع مركز التقييم والثمين العقاري .