

مذكرة



للمزيد من المأزم والامتحانات

انضموا لنا عبر تيلجرام

@CTIExambot



أولاً: التأمينات العامة

الباب الأول

س (١) ما هي الأهمية الاقتصادية للتأمينات العامة؟

١. توفير الحماية لرأس المال ودفعه لمزيد من الإنتاج : أن خسارة رأس المال سواء على المستوى الفردي أو على مستوى المنشأة الصناعية يعتبر خسارة قومية ينتج عنها تعثر حياة الأفراد وتوقف المنشأة عن العمل والإنتاج.
٢. خفض تكاليف تمويل المشروعات : وجود التأمين يوفر ضمان للممولين لتعويض الخسارة الفعلية التي قد يتعرض لها المشروع.
٣. تنمية العلاقات التجارية الدولية : إن التأمين على البضائع ضمنال للتاجر وتشجيعه على التعامل وتمكينه من تنفيذ التعاقدات التجارية.
٤. حماية الاقتصاد القومي : وذلك لأن شركات التأمين تولي اهتمام كبير بدراسة واستخدام وسائل الوقاية للحد من الخسائر.
٥. امتصاص الفائض من رأس المال لدى الأفراد والمنشآت.
٦. تيسير التوسع في فتح التسهيلات الائتمانية في المعاملات الاقتصادية.

س (٢) ما هي السمات الخاصة باختيار التأمينات العامة؟

١. الأخطار التي تغطيها وثائق التأمينات العامة تتصل مباشرة بممتلكات المؤمن له.
٢. درجة الخطورة واحتمال حدوث الحادث وحجم الخسارة المتوقعة ثابتة لا تتغير بتغير سنة التأمين.
٣. في حالة تحقق الخطر المؤمن منه في وثائق التأمينات العامة تكون الخسارة كلية أو جزئية.
٤. يسهل لصاحب الممتلكات أو المستوليات أن يحدد قيمة بدلة تأمين بغرض التأمين عليها.

س (٣) ما هي السمات الخاصة بوثائق التأمينات العامة؟

١. معظم وثائق التأمينات العامة من وثائق التعويض والقليل منها يصدر في شكل وثائق محددة القيمة.
٢. تصدر وثائق التأمينات العامة عادة لمدة عام ويطلق عليها الوثائق السنوية.
٣. يترتب على ثبات درجة الخطورة واحتمال حدوث الحادث وحجم الخسارة.
٤. تدفع أقساط وثائق التأمينات العامة عند التعاقد مرة واحدة بالنسبة للوثائق السنوية.



س ١ ما هي التصنيفات الرئيسية لوثائق التأمين العامة

١. وثائق تأمينات الممتلكات : وهي التي تغطي الأخطار التي تتعرض لها ممتلكات الأشخاص وهي في وضعها ومكانها الثابتين.

٢. وثائق تأمينات النقل : وهي التي تغطي الأخطار التي تتعرض لها الممتلكات أثناء عملية النقل.

٣. وثائق تأمينات الحوادث والمسؤولية : وهي التي تغطي الحوادث المختلفة الأخرى التي لا

تتدرج تحت أي مجموعة من المجموعات السابقة

س ٥ ما هي القواعد القانونية الخاصة بعقد التأمين

١. قاعدة منتهى حسن النية : لابد توافر مبدأ حسن النية لدى طرفي العقد وإلا يصبح العقد باطل بطلانا قليا أو قابلا للإبطال.

٢. قاعدة المصلحة التأمينية : أن يكون للشخص طالب الخدمة التأمينية مصلحة مادية مشروعة في بقاء الأصل.

٣. قاعدة السبب القريب : السبب الفعال الذي يكون قادرا على بدء سلسلة من الحوادث تؤدي في

نهايتها إلى وقوع الخسارة بدون تدخل أي ماثر أو قوة خارجية مستقلة

٤. قاعدة التعويض : التعويض الذي يلتزم المؤمن بتركة التأمين لسيادة المؤمن به المضرور نتيجة تحقق ظاهرة الخطر المؤمن منه.

٥. قاعدة المشاركة : هو حق المؤمن بمطالبة المؤمنيين الآخرين بالتكافل ولكن ليس بالضرورة بالتساوي للمشاركة معه في تكاليف التعويض.

٦. قاعدة الحلول في الحقوق : حق الفرد عند تعويضه لفرد آخر بموجب عقد أن يحل محل ذلك الفرد في جميع حقوقه التي تخص الحالة المعنية.



الباب الثاني

س (١) ما هي الشروط الواجب توافرها في حادث الحريق؟

١. أن يكون هناك اشتعال حقيقي، حيث أن شركة التأمين لا تعوض الخسائر الناتجة عن تعرض الأشياء للنار بقصد التسخين أو التجفيف أو تحويلها من حالة لأخرى.
٢. أن يكون الشيء موضوع التأمين مادة لا يستلزم الأمر أن تكون بطبيعتها في حالة احتراق حتى يمكن الاستفادة منها.
٣. يجب أن يكون حريق شطباً مفاجئاً وعرضياً لشركة التأمين لا تعرض الخسائر الناتجة عن الحريق لمنفعة من خالف المؤمن له أو تابعيه.

س ما هي أقسام الخسائر في تأمين الحريق؟

أولاً: الخسائر المباشرة وتشمل:

١. الخسائر الطبيعية الحرائق: هي تلك الخسائر الناشئة عن الحرائق وتعتبر نتيجة طبيعية له.
٢. الخسائر الحتية للحريق: هي الخسائر التي تكون ضرورية للحد من خسائر للحريق ومنع انتشارها ومجابهة الحد من أمداد النار.

ثانياً: الخسائر غير المباشرة:

هي لا تدخل ضمن الغطاء الأساسي الذي يوفره وثيقة تأمين الحريق العادية، بل يمكن تغطيتها إما بوثائق أخرى منفصلة أو بملاحق للوثيقة العادية مع سداد الأقساط الإضافية مقابل ذلك ومن أمثلة ذلك ما

١. وثائق تأمين خسائر التوقف عن العمل.
٢. وثائق تأمين خسائر من انقطاع الدخل.
٣. وثائق تأمين خسائر فقد الأرباح.
٤. وثائق تأمين خسائر نفقة العائلات.
٥. وثائق تأمين خسائر مصروفات التشغيل.
٦. وثائق تأمين مصاريف تأجير إضافية.

س (٢) ما هي أنواع وثائق الحريق؟

التقسيم الأول: وهي وثائق تأمين الحريق طبقاً للحوادث المؤمنة.

١. وثائق تغطي حوادث الحريق العادية.
٢. وثائق تغطي حوادث الحريق الإضافية.
٣. وثائق تغطي حوادث الحريق العادية والإضافة معاً.

للمزيد من الملامح والامتحانات
انضموا لنا عبر تيلجرام

@CTIExambot



التقسيم الثاني : وهي وثائق تأمين الحريق وفقاً لموضوع التأمين.

١. وثائق تأمين المباني .
٢. وثائق تأمين الإيجار ، القيمة الإيجارية للمباني بأنواعها .
٣. وثائق تأمين المنقولات .
٤. وثائق تأمين المسؤولية عن خسائر الحريق .
٥. وثائق تأمين الحوادث غير المتعمدة (السرقة) من الحريق .
٦. وثائق تأمين بجميع الأضرار .

تقسيم الثالث : وهي وثائق الحريق وفقاً لطبيعة مبلغ التأمين .

١. الوثيقة التأمينية والمحددة : وهي التي تحدد مبلغاً محدداً ثابت لا يتغير طوال مدة التأمين .
٢. وثيقة شروكات أو الوثيقة المفتوحة : وهي التي يتحدد مبلغ التأمين باستمرار طوال مدة التأمين .

س ٤ : ما هي الشروط العامة لوثائق التأمين من الحريق ؟

١. تخضع تأمينات الحريق لمبدأ التعويض .
٢. مسؤولية مبدأ التأميني حسن النية : أي أن العقد حتى تحقق الخطر .
٣. انتهاء عقد التأمين قبل أجله في حالة تصدع المباني أو هجرها .
٤. أن تأمينات الحريق لا تلزم شركة التأمين بالتعويض عن بعض الخسائر مثل :
 - المسروقات قبل الحادث أو حالته أو بعده .
 - الخسائر الناتجة عن عيوب في الشيء ذاته .
 - الإضرار الناتجة عن سوء الاستخدام .
 - الإضرار الناتجة عن حريق يلحق بالمسئولة .
٥. أن تأمينات الحريق تستثنى بعض الخسائر التي تعوض عنها إلا في حالة النص الصريح بوالاقة التأمين .
٦. إن تأمينات الحريق خاضعة لمبدأ المشاركة في التعويض .
٧. يسري على تأمين الحريق مبدأ الخطأ الذي تضمنه شركة التأمين استبعاد الحقوق .
٨. يحدث أحياناً أن تقوم شركة التأمين بدفع بعض التعويضات بطريقة الخطأ .

س ٥ : ما هي مراحل التعاقد على تأمين الحريق ؟

أولاً استقاء طلب التأمين : وهو يحتوي على أربع مجموعات من البيانات وهي :

١. بيانات متعلقة بطلب التأمين مثل (الاسم والمهنة ومحل الإقامة) .
٢. بيانات متعلقة بالشئ موضوع التأمين .



٣. بيانات متعلقة بالشيء بالتأمين من حيث مبلغ التأمين.
٤. بيانات متعلقة بالتاريخ التأميني لطالب التأمين.

ثانياً : الاستعلام والمعاينة :

١. طبيعة الإدارة بالمبنى.
٢. برامج الصيانة المتوفرة بالمبنى.
٣. بيان بالمباني المجاورة للمبنى.
٤. مدى توافر برامج الأمن الصناعي بالمبنى.

ثالثاً : الاكتتاب في الخطر :

رابعاً : تحديد سعر التأمين :

١. المنطقة الجغرافية.
٢. المواد المشيدة منها المبنى وطريق استعمال المباني.
٣. ورود بعض الأجهزة الإضافية بالمبنى.

خامساً : إصدار وثيقة التأمين : وهي الأجزاء الرئيسية المكونة للوثيقة :

١. المقدمة أو النص الافتتاحي.
٢. النص التعاقدوي.
٣. الاستثناءات.
٤. الجداول.
٥. الشروط العامة.

كيفية حساب السعر والقسط في تأمينات الحريق :

ويتم حساب القسط على ثلاثة مراحل وهي كالآتي :

١. حساب القسط الصافي :

القسط الصافي = الشيء المؤمن عليه من الحريق × معدل السعر

٢. حساب القسط التجاري :

القسط التجاري = القسط الصافي + الإعباء الإدارية للمصلحة

٣. حساب القسط الواجب دفعه من قبل المؤمن له لشركة التأمين :

القسط النهائي = القسط التجاري + نسبة معينة من القسط الصافي تبعاً لطبيعة المبنى + نسبة

معينة من القسط الصافي تبعاً لطبيعة المباني المجاورة + نسبة معينة من القسط الصافي تبعاً

لشغل المبنى + الضرائب والرسوم + نسبة معينة من القسط النهائي في حالة السداد بأكثر من

سنة - نسبة معينة من القسط الصافي تبعاً لتوفر وسائل

الحماية من الملائم والامتحانات

انضموا لنا عبر تيلجرام



Elsalam

@CTIExambot

الباب الثالث

س ١ ما هي أهمية التأمين البحري ؟

١. إزدهار وتطوير الملاحة البحرية وصناعة السفن والصناعات التي تعتمد عليها.
٢. تشجيع رؤوس الأموال على بناء السفن والناقلات الضخمة.
٣. تطور واتساع التجارة الخارجية.

س ٢ أشرح الأخطار البحرية :

١. الأخطار التي تنجم من لها البضائع المشحونة على السفن.
٢. الأخطار التي يتعرض لها السفن مثل إبحار السفينة من ميناء القيام.
٣. الأخطار التي يتعرض لها التسلع قبل إجراء عملية شحنها.

س ٣ ما هي العوامل التي يجب أخذها في الاعتبار لكي يفسر الخطر بحري :

أولاً : موضوع الخطر البحري : ويجب أن يتعلق بأحد أطراف الرسالة البحرية وهي :

١. وعاء النقل البحري : (وعبر التأمين هاتلين ممتلكات).
٢. البضائع والمنقولات : ويقصد بها كافة البضائع سواء كانت معلقة في صناديق خشبية أو رقيقة أو غير معلقة كالحبوب والفحم ومواد البناء.
٣. أجرة الشحن (البولون) : يستحق مالك السفينة أو مؤجرها أجرة الشحن مقابل قيام السفينة بنقل البضائع والمنقولات الخاصة.

ثانياً : مكان حدوث الخطر البحري : يشترط تحقق الخطر البحري على سطح البحر فقط دون الأرض أو البحر أو أثناء انتظار السفينة في المرسى أو الميناء وقبل بدأ الرحلة.

ثالثاً : مسببات حدوث الخطر البحري : يجب أن يتحقق الخطر البحري إما بسبب فعل البحر وظواهره مثل (الأعواج - التصادم - الغرق - الحريق - الاصطدام بأجسام ثابتة).

س ٤ ما هي أنواع الخسائر البحرية :

أولاً : الخسائر الكلية : وتظهر هذه الخسائر في حالات التي يفقد فيها المصالح التأمينية بالكامل أو إذا أصبح عديم النفع أو الفائدة بالنسبة لصاحب المصلحة فيه ينقسم ذلك إلى نوعين هما :

١. الخسائر الكلية الفعلية أو الحقيقة : ويقصد بها الهلاك أو الفناء المادي التام للشيء موضوع التأمين.
٢. الخسائر الكلية التقديرية أو الاعتبارية : ويقصد بها الخسارة الكلية التجارية ففي هذا النوع من الخسائر لا يتعرض الشيء موضوع التأمين للهلاك الكلي.



ثانياً : الخسائر الجزئية: وفقاً لقانون التأمين البحري فإن أي خسارة بخلاف الخسائر الكلية تعتبر خسائر جزئية هي :

الخسارة الجزئية العامة (العوارية العامة) : وهي الخسائر البحرية التي تقع بشكل أراذي لمصلحة أطراف الرسالة البحرية (لصاحب السفينة أو مؤجرها أو أصحاب البضائع).

س ٥) ماهي شروط الخسائر الجزئية العامة ؟

١. أن يكون هناك تضحية على أن يتم بإرادة الربان لمصلحة المخاطر البحرية المشتركة.
٢. أن يكون سبب التضحية هو تجنب خطر تتعرض له الرسالة البحرية.
٣. أن تتم التضحية لتحقيق السلامة العامة من المخاطر البحرية.

س ٦) ماهي إجراءات إصدار وثائق التأمين البحرية ؟

- أولاً: طلب التأمين : وهي قيام طالب التأمين باستقاء نموذج معين كما هو الحال في التأمينات الأخرى.
- ثانياً : إشعار التغطية : حيث تقوم شركة التأمين بإصدار أشعار تغطية مؤقتة يسلم للمؤمن له بتوفير الحماية التأمينية اللازمة حتى يتم إصدار الوثيقة.
- ثالثاً : إصدار وثيقة التأمين : البحرية مثلها كأي وثيقة تأمين أخرى عقد مبرم بين المؤمن والمؤمن له يلتزم بموجبه المؤمن بتعويض المؤمن له أو أي شخص آخر له مصلحة في الشيء موضوع التأمين عن الأضرار التي تنشأ عن خطر بحري خلال مدة أو رحلة معينة.

س ٧) ماهي أنواع وثائق التأمين البحري ؟

- أولاً: تقسيم وثائق التأمين البحري طبقاً للشيء موضوع التأمين وهي تنقسم إلى أربعة أقسام :
١. وثائق تأمين السفن : وتغطي هذه الوثائق الأخطار البحرية التي تلحق بجسم السفينة وتلف معدتها.
 ٢. وثائق تأمين الشحنة : وتغطي هذه الوثائق الأخطار البحرية التي تلحق بالبضائع أو الممتلكات المنقولة بحرياً ومن أنواعها (وثائق تأمين الشحنة الشائعة أو المقفلة-وثائق تأمين الشحنة المفتوحة).
 ٣. وثائق تأمين أجرة الشحن أو النولون البحري.
 ٤. وثائق تأمين المسؤولية البحرية.

ثانياً: تقسيم التأمين البحرية طبقاً لنوع الخسارة التي تغطيها الوثيقة وهي :

١. وثائق تأمين لا تغطي الخسارة الجزئية بالمرة.
٢. وثائق التأمين التي تغطي جميع الخسائر الجزئية الخاصة.
٣. وثائق التأمين ضد جميع الأخطار.



الباب الرابع

١) شرح أخطار السيارات :

أولاً: أخطار المسؤولية قبل الغير : وهي تشمل جميع الأخطار المتعلقة بمسؤولية قبل الغير (باستثناء قائد وركاب السيارات).

وتنقسم مسؤولية مالك السيارة قبل الغير إلى قسمين :

١. أخطار المسؤولية المدنية الناتجة عن الإصابات البدنية.

٢. أخطار المسؤولية المدنية الناتجة عن التلف.

ثانياً : الأخطار التي تتعرض لها السيارة نفسها والمنقولات التي عليها :

١. التصادم أو الانقلاب أو العطل الفني.

٢. الحريق أو الانفجار سواء إن كان داخلياً أو خارجياً.

٣. السرقة أو السطو أو اقتحام السيارة.

ثالثاً : أخطار الحوادث الشخصية لقائد السيارة أو أحد ركبها .

٢) ما هي الأنواع المختلفة لوثائق تأمين السيارات :

أولاً : تبعاً لموضوع التأمين من حيث تناقص الوثائق :

١. وثائق تأمين السيارات الخاصة.

٢. وثائق تأمين السيارات التجارية.

٣. وثائق تأمين السيارات العامة.

٤. وثائق تأمين سيارات الخدمة العامة.

٥. وثائق تأمين الدراجات البخارية.

ثانياً: تبعاً للخطر المؤمن منه وهو يشتمل على نوعين :

النوع الأول : تأمين المسؤولية المدنية (التأمين الإلزامي أو الإجباري) :

ويتشمل أخطار المسؤولية الشرعية والمدنية التي تترتب على المؤمن له أو على سائق السيارات للحصول على حادث يؤدي إلى إضرار الآخرين في ممتلكاتهم.

النوع الثاني : التأمين الاختياري للسيارات : وهو الذي يتم بموجب عقد يلتزم فيه المؤمن بتعويض

المؤمن له بعض أو كل الخسائر الناتجة عند تحقيق أخطار وحوادث السيارات.



س ١٢ ما هي الأخطار المستثناة من وثيقة التأمين الشامل للسيارات بالسوق المصري

١. لا يغطي هذا التأمين الهلاك أو التلف والحوادث والمسؤوليات المدنية.
٢. لا يغطي هذا التأمين الهلاك والتلف للذي يلحق بالسيارة أثناء استعمالها على النقص المخالف بقيود الاستعمال.
٣. لا يغطي هذا التأمين الهلاك أو التلف والحوادث والمسؤوليات المدنية التي تكون قد وقعت بسبب أي عامل من العوامل المحددة فيما بعد.
٤. لا يغطي التأمين أي مبلغ كان يستحق أن يؤمن له لولا اتفاقهما على غير ذلك.
٥. لا يغطي هذا التأمين أي مسؤولية تكون ناشئة عن اتفاق لم تكن تنشأ لولا وجود التأمين.

س ١٣ ما هي العوامل المؤثرة في درجة الخطر بالنسبة لحوادث السيارات

المجموعة الأولى (قائد السيارة) : هو يعتبر العامل البشري ذو تأثير فعال على درجة الخطر أو على حوادث السيارات من مجموعة العوامل البشرية المؤثرة على درجة الخطر.

١. العمر أو السن
٢. الحالة الصحية
٣. المهنة

المجموعة الثانية (السيارة) : ومن العوامل المتعلقة بالسيارة والتي لها تأثير على درجة الخطر.

١. قوة المحرك
٢. النوع أو الطراز
٣. عمر السيارة : حيث تعتبر سنة الصنع مؤشر لحالة السيارة وقيمتها السوقية وكلما زاد عمر السيارة كلما أثر ذلك على حالتها .

٤. استعمال السيارة.

٥. مقاييس السلامة : وتنقسم إلى قسمين هما :

(أ) مقاييس السلامة الإيجابية .

(ب) مقاييس السلامة السلبية.

المجموعة الثالثة : (الطرق) : وهناك عوامل كثيرة محيطة بها منها الآتي :

١. منطقة الاستعمال أو الاستخدام

٢. الجراج.

٣. تخطيط الطريق : ويمكن توضيح تأثير الطريق من خلال النقاط التالية :

- الطرق السريعة

- عوائق الرؤية

- المنحنيات

- حالة الطقس



س :- ما هي صور التعويض في تأمين السيارات ؟

١- التعويض النقدي ٢- التعويض بالاصلاح ٣- التعويض بالاستبدال :

اي ان شركة التأمين تقوم باستبدال الاجزاء التالفة في السيارة المضرورة بأجزاء أخرى سليمة لها نفس الكفاءة .

س :- ما هي اهداف وفوائد قانون التمويل العقاري ؟

١- حرية اختيار المنزل الذي يلاءم احتياجات الافراد باي مكان ودون الالتزام موقع محدد .

٢- ضمان اطول فترة سداد ممكنة بالمقارنة باي نظام تمويل آخر .

٣- التمويل يصل الي نسبة ٨٥% من قيمة الوحدة السكنية المطلوب شرائها .

٤- ثبات قيمة القسط الشهري حتي في حالة تغيير سعر الفائدة .

٥- ضمان سعر العائد حتي نهاية السنة المالية .

٦- امكانية السداد المبكر للتمويل مع تطبيق اقل المصاريف .

٧- توفير السهولة والحرية في اختيار الشروط الخاصة بالتمويل مثل المقدم الممكن سداده

٨- توفير قوى شرائية لم تكن متاحة من قبل المشتري .

س :- ما هي المشكلات الرئيسية في قانون التمويل العقاري ؟

المشكلة الاولى : دخل المشتري او المستثمر :

تعلق هذه المشكلة بدخل المشتري او المستثمر كما يسميه القانون .

المشكلة الثانية : سعر الفائدة :

مشكلة سعر الفائدة وهي حاليا (١٤ %) وهو سعر مرتفع جدا .



المشكلة الثالثة : التسجيل العقاري :

مشكلة تسجيل الوحدات المطلوب تمويل شرائها باعتبار ان هذه الوحدات هي الضمانه لاساسية للممول للمحافظة على امواله .

المشكلة الرابعة : دور الوسيط :

فصل دور الوسيط نظرا للدور الحيوى للوسيط العقاري وهو الدور غير الموجود فى منظومة التمويل العقاري .

المشكلة الخامسة : ضعف رأس المال المدفوع لشركة التمويل :

ان السوق العقاري المصريه كبيره وواحد اذا ماتم مراعاة جميع الظروف والاعتبارات الخاصه بها .

س - ماهي محددات الطلب والعرض على العقار ؟

اولا : محددات الطلب على العقار :

- ١- مستوى التشغيل .
- ٢- العوامل الديموجرافية للسكان .
- ٣- العوامل النفسية .
- ٤- مدى توافر التمويل العقاري .

ثانيا : محددات العرض فى سوق العقارات :

- ١- المخزون العقاري .
- ٢- هيكل السوق واسعار مواد البناء .
- ٣- اشتراطات البناء .
- ٤- البنيه الاساسية .



س - ماهي اهداف الاستثمار العقاري ؟

اولا : تحديد دوافع الاقتناء .

ثانيا : تحديد المخاطر والقيود الاستثمارية : وتشمل قسمين :

ا- المخاطر والقيود المالية :

ب- المخاطر والقيود الغير مالية :

س- ماهي الشروط العامة للحصول على التمويل العقاري ؟

١- يجوز لكل شخص بالغ العمر ٢١ عاما ويتمتع بالاهلية اللازمة للحصول على القرض

٢- ان يكون لطالب التمويل دخل ثابت ومستقر .

٣- ان يكون الغرض من الحصول على القرض هو شراء وحدة سكنية .

٤- يتم التمويل بحد اقصى ٨٥% من قيمة العقار .

٥- يتم سداد المقدم (١٥ : ٢٠) % نقدا من المشتري ويتم سداد الباقي على هيئة أقساط شهرية لمدة تتراوح بين ٢٠ : ٣٠ عاما .

٦- لشركة التمويل الحق في طلب شروط او ضمانات اضافية للموافقة على التمويل .

٧ - يتم التعامل مع العملاء اما من خلال وسطاء التمويل العقاري للمقيمين من الشركة

٨- يجب ان يتطابق طلب القرض مع المعايير الائتمانية المؤهلة للحصول على القرض العقاري .

٩- يجب ان يكون العقار مسجلا ومشهورا بالشهر العقاري او قابلا للتسجيل .

س- ماهي الشروط العامة للتمويل في مجال شراء العقارات ؟

١- ان تكون اجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر جميع حقوقه والتزاماته .



٢- أن يكون من مستندات اتفاق التمويل اقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من الشروط الأساسية للتمويل واطلع عليها قبل توقيع اتفاق التمويل .

٣- لايجوز التمويل بأكثر من ٩٠% من قيمة العقار .

٤- يحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة احد خبراء التقييم المقيدة اسمائهم فى الجدول .

٥- لايجوز للممول توفير تمويل او أكثر بما يجاوز ١٠% من رأس ماله .

٦- لايجوز الا يزيد قسط التمويل عن ٤٠% من مجموع دخل المستثمر .

٧- تكون الاولوية فى توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادى للمستثمر الاقل خلا .

٨- فى الاحوال التى يرتبط فيها التمويل بدخل المستثمر يتم اثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب .

س- ماهى الاختصاصات الأساسية للهيئة العامة لشئون التمويل العقارى ؟

١- رسم السياسات العامة التى يتطلب توجيه نشاط التمويل العقارى تطبيقها .

٢- إعداد وإمساك جداول تقيد بها أسماء وخبراء التقييم المشار اليهم فى قانون التمويل العقارى .

٣- إعداد وإمساك جداول تقيد بها أسماء الوكلاء العقاريين المنصوص عليهم فى القانون .

٤- إعداد وإمساك جداول تقيد بها أسماء الوسطاء العقاريين المنصوص عليهم فى القانون .

٥- الترخيص لشركات التمويل العقارى بمزاولة نشاطها ومتابعة أعمالها ورقابتها .

٦- البت فى طلبات اندماج شركات التمويل أو توقف نشاطها أو تصفية أصولها .

٧- توفير ونشر المعلومات والبيانات الكافية عن نشاط التمويل العقارى .

س- اذكر أهم الشروط الشكلية والموضوعية التى تمارس مهنة التمويل العقارى ؟

١- أن تتخذ شركات التمويل العقارى شكل شركة المساهمة المصرية .



- ٢- ألا يقل رأس المال المصدّر للشركة عن ٥٠ مليون جنيه .
- ٣- أن يتم الوفاء بباقي رأس المال خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة السجل التجارى .
- ٤- يقدم طلب الترخيص على النموذج الذى تعدّه الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى .
- ٥- يصدر بالترخيص قرار من مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى .
- ٦- تقيد انشركات التى يرخص بها بالعمل فى سجل قيد الاشخاص الاعتبارية العامة .

من -- تكلم عن التزامات وحقوق المستثمر ؟

أولاً: التزامات المستثمر

- ١- الالتزام بقيد حق امتياز الثمن المحال أقساطه من الممول .
- ٢- تقديم شهادة معتمده من الضرائب .
- ٣- سداد كامل أقساط الثمن فى المواد المتفق عليها .
- ٤- سداد ما يستحق على العقار أو الوحدة من رسوم الضرائب .

ثانياً: حقوق المستثمر

- ١- حق التصرف فى العقار الضامن بمقابل أو بدون مقابل بالبيع .
- ٢- تاجير العقار أو الوحدة الضامنة أو تمكين غيره من الانفراد بشغله .
- ٣- تعجيل بالوفاء لكل أو بعض أقساط الثمن .

ثالثاً: التزامات الممول

- ١- قيمة التمويل الاصلى وتكاليف التمويل المستحقة عليها .
- ٢- قيمه ما اداه الممول من أقساط وتكاليف التمويل حتى تاريخ الاخطار .



٣- قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية.

٤- أى رسوم أو تكاليف أو مصاريف .

٥- أى تغيير يطرأ على عنوان الممول الذى يلتزم المستثمر بالسداد لديه .

٦- أى تغيير يطرأ على تكلفة التمويل باتفاق الطرفين .

س - ما هو هدف التثمين العقارى ؟ وماهى استدلالاته ؟

أولاً : هدف التثمين العقارى

تهدف عملية التثمين العقارى الى تجميع وتحليل بيانات السوق للإجابة على تساؤلات العملاء عن خصائص العقارات وقيمتها باستخدام تقنيات الرياضيات فى التثمين

ثانياً : استخدام التثمين العقارى

١- يتم طلب تثمين وتحديد قيمة عقار معينة بمناسبة الحصول على قرض بضمان املاك عقارية .

٢- تحديد قيمة التامين الذى يجب الحصول عليه لتغطيه مخاطر عدم سداد جزء من قيمه العقار .

٣- اتخاذ القرارات الاستثمارية العقارية سواء ببيع الاملاك او شرائها او الاحتفاظ بها .

٤- تشغيل نوع معين (صناعى - سياحى - تجارى)

٥- حساب الضرائب العقارية وضرائب الدخل .

٦- تحديد انصبه الورثه فى التركة العقارية .

س - ماهى خطوات التثمين العقارى ؟ وماهى استدلالاته ؟

- لابد من مراعاة الخطوات الاتية :

أولاً : التعريف بمشاكل التثمين (تحديد مسألة التثمين) .

ثانياً : تخطيط عملية التثمين



ثالثاً: جمع البيانات الخاصة بالعملية وتحليلها .

رابعاً: تكوين رأى عن أقصى وأفضل استخدام للعقار وموقعه .

خامساً: تقدير القيمة العقارية .

سادساً: تطبيق المناهج الثلاث الخاصة بالقيمة من خلال تقدير قيمة العقار (الكمية – النوعية –

الغرض) والتوفيق بين مؤشرات القيم الثلاث لوضع تقرير نهائى للقيمة :

س – ماهى متطلبات التخطيط لعملية التثمين ؟

١- تحديد وإدراج الأفراد والاجهزة المطلوبة لاتمام عملية التثمين .

٢- تحديد البيانات العامة والمحددة المطلوبة ومصادر تلك البيانات .

٣- يجب ان تشير البيانات الى جمع المعلومات الضرورية واستخدام الاساليب الثلاثة تحديد القيمة

س – ماهى انواع البيانات التى يتم جمعها ؟

١- البيانات الرئيسية هى البيانات التى يجمعها المثلث بنفسه .

٢- البيانات اثنائية والتى يتولى جمعها افراد اخرون .

س – ماهى الخصائص الاقتصادية للعقارات ؟

١- الندرة ومحدودية العرض

٢- اثر التعديل فى العقار على قيمته : يترتب على اجراء اى تعديلات او تحسينات فى العقار ان

تتغير قيمته بالايجاب .

٣ – الثبات وعدم القدرة على الانتقال .

٤- اهمية موقع العقار .



س - ما هي العوامل المؤثرة في سوق العرض العقاري ؟

أ- القوة العاملة ومواد البناء .

ب- الضوابط الحكومية والمالية .

١- التغيير في الضرائب والرسوم العقارية .

٢- رسوم التسجيل واجراءاته .

٣- ضرائب الربح العقاري الناتج من بيع العقار (ضرائب الارباح التجارية والصناعية) .

٤- الاعفاءات الضريبية .

٥- التغير في الشروط المساحية للبناء .

٦- برامج الاسكان المدعومة من الحكومة .

٧- قيمة الفائدة البنكية على قروض الاسكان والتمويل العقاري .

س - ما هي العوامل المؤثرة في سوق الطلب على العقارات ؟

١ - التعداد السكاني .

٢ - معدل البطالة ومستوى المرتبات .

٣ - معدل الاشغال / معدل النسب غير المستقلة .

٤ - التصنيف الحكومي للمناطق الجغرافية .



س- ماهي خطوات عمليات الرهن العقاري ؟

الخطوة الاولى :انشاء الرهن العقاري :

هذه المرحلة بمثابة عمليه ولادة قروض التمويل لمشتري العقار او طالب البناء مقابل هذه وتتم عملية انشاء الرهن العقاري على ثلاث مراحل :

١- التسويق : ويتم فيها الاتصال المبدائي للمقترض مع الممول للتعرف على نوعية القروض العقارية المطلوبة .

٢- يقوم المقترض بتقديم طلب التمويل العقاري شاملا جميع البيانات الازمة عن النموذج المعد لذلك الغرض .

٣- اعداد وتجهيز المستندات القانونية الموثقه وفحصها للتأكد من سلامتها .

الخطوة الثانية :ضمان التمويل العقاري :

عملية التقييم تشمل ثلاث جوانب هامة :

١- قدرة المقترض على السداد .

٢- رغبة المقترض في السداد .

٣- مدى كفاية الرهن لاعداد القرض العقاري .

الخطوة الثالثة :انهاء الرهن العقاري والتمويل

يتم اجراء هذه الخطوات على ثلاث مراحل :

١- اعداد مستندات التنفيذ .

٢- توزيع حصيلة التمويل العقاري الى الاطراف المعنية بهذه العملية .

٣- تسجيل مستندات التنفيذ بحيث يتم نقل عقد الملكية من البائع للمشتري مقابل دفع قيمه العقار

بالكامل للبائع .



الخطوة الرابعة: توثيق الرهن العقاري / التوريق

يقصد بتسويق الرهن العقاري والتوريق هذا ادارة اصول الرهن العقاري ويتم ذلك على النحو التالي :

١- التسويق .

٢- انتاج القرض .

٣- انشاء الرهن العقاري وتحويل القرض الى سندات او شهادات الرهن العقاري القابلة للتداول .

الخطوة الخامسة: خدمات الرهن العقاري

تعرف خدمات الرهن العقاري احيانا بخدمه ادارة الدين وتشمل خدمات الرهن العقاري ما يلي :

١- صيانة السجلات والحفظ

ايجاد علاقة بين متوسط فترة استحقاق محفظة الرهن العقاري من ناحية وفترة استحقاق السند العقاري من ناحية اخرى .

٢- ايجاد علاقة بين متوسط سعر الفائدة طويلة الاجل لمحفظة الرهن العقاري .

س - اذكر اهم الضوابط التنفيذية فى عملية توريق الرهن العقاري ؟

١- امانة الحفظ .

حده ذات كيان قانونى مستقل ويتولى امين الحفظ بالاوراق المالية المضمونة بالرهن العقاري .

٢- مصالح حاملى شهادات الرهن العقاري :

تمتع حاملى هذه الشهادات بمصالح الملاك فى تلقيهم التدفقات النقدية التى يدفعها المقترض العقاري .

٣- ضوابط الاوراق المالية بضمان الرهن العقاري المباعة المستبشر .



بذلك شخص أحد المصانع وتم التأمين عليه ضد خطر الحريق فإذا تحقق حادث حريق أسفر عن نتاج قيمتها ٢٠٠٠٠٠٠٠ جنية وعند تحقق الخطر قدرت قيمة المصنع بمبلغ ٢٠٠٠٠٠٠٠ جنية .

المطلوب :
 (١) حساب قيمة التعويض إذا كانت الوثيقة غير متضمنة شروط نسبية والمشاركة .
 (٢) حساب قيمة التعويض إذا كانت الوثيقة متضمنة شروط النسبية والمشاركة .

الحل
 مبلغ التأمين = ١٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية
 قيمة المصنع = ٢٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية
 (١) إذا كانت الوثيقة غير متضمنة شروط النسبية والمشاركة
 التعويض = الخسارة الفعلية
 = ٢٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية
 (٢) إذا كانت الوثيقة متضمنة شروط النسبية والمشاركة
 التعويض = قيمة الخسارة \times $\frac{\text{المبلغ}}{\text{قيمة الشيء موضوع التأمين}}$
 = ٢٠٠٠٠٠٠٠٠ \times $\frac{١٠٠٠٠٠٠٠٠}{٢٠٠٠٠٠٠٠٠}$ = ١٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية

مثال ٢ : أمن شخص على مصنع للملابس الجاهزة ضد خطر الحريق لدى ثلاث شركات تأمين

الشركة (أ) بمبلغ قدرة ٨٠٠٠٠٠٠ ج
 الشركة (ب) بمبلغ قدرة ٤٠٠٠٠٠٠ ج
 الشركة (ج) بمبلغ قدرة ٨٠٠٠٠٠ ج

وقع حادث حريق نتج عنه خسارة قدرها ١٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية وقدرت قيمة المصنع وقت وقوع الحريق بمبلغ ٢٥٠٠٠٠٠٠٠ جنية

المطلوب :
 (١) تحديد نصيب كل مؤمن على حدي في التعويض بفرض ان الوثائق لا تخضع (خالية) لشروط نسبية والمشاركة .
 (٢) تحديد نصيب كل مؤمن على حدي في التعويض بفرض ان الوثائق تخضع (تضمن) لشروط نسبية والمشاركة .

الحل
 المطلوب (١)
 الشركة (أ) + الشركة (ب) + الشركة (ج)
 مجموع مبالغ التأمين = ٨٠٠٠٠٠٠٠ + ٤٠٠٠٠٠٠٠ + ٨٠٠٠٠٠٠٠ = ١٦٠٠٠٠٠٠٠ جنية
 التعويض = الخسارة الفعلية
 = ١٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية

الوثائق لا تخضع (خالية) من شروط النسبية
 أي (تتحمل الشركات الثلاث بالخسارة بالكامل)
 نصيب الشركة في التعويض = الخسارة الفعلية \times $\frac{\text{مبلغ التأمين لدى الشركة}}{\text{مبلغ التأمين}}$
 نصيب الشركة (أ) = $\frac{٨٠٠٠٠٠٠٠}{١٦٠٠٠٠٠٠٠} \times ١٠٠٠٠٠٠٠٠ = ٥٠٠٠٠٠٠٠٠$
 نصيب الشركة (ب) = $\frac{٤٠٠٠٠٠٠٠}{١٦٠٠٠٠٠٠٠} \times ١٠٠٠٠٠٠٠٠ = ٢٥٠٠٠٠٠٠٠$
 نصيب الشركة (ج) = $\frac{٨٠٠٠٠٠٠٠}{١٦٠٠٠٠٠٠٠} \times ١٠٠٠٠٠٠٠٠ = ٥٠٠٠٠٠٠٠٠$

المطلوب (٢)
 الشركة (أ) + الشركة (ب) + الشركة (ج)
 مجموع مبالغ التأمين = ٨٠٠٠٠٠٠٠ + ٤٠٠٠٠٠٠٠ + ٨٠٠٠٠٠٠٠ = ١٦٠٠٠٠٠٠٠ جنية

مجموع مبالغ التأمين
 التعويض = الخسارة الفعلية \times $\frac{\text{قيمة الشيء موضوع التأمين وقت وقوع الحادث}}{\text{مبلغ التأمين}}$
 = ١٠٠٠٠٠٠٠٠ \times $\frac{٢٠٠٠٠٠٠٠٠}{٢٥٠٠٠٠٠٠٠}$ = ٨٠٠٠٠٠٠٠ ج

الوثائق تخضع (تضمن) شروط النسبية
 أي (تتحمل الشركات الثلاث الخسارة بالكامل)
 نصيب الشركة في التعويض = الخسارة الفعلية \times $\frac{\text{مبلغ التأمين لدى الشركة}}{\text{مبلغ التأمين}}$
 نصيب الشركة (أ) = $\frac{٨٠٠٠٠٠٠٠}{٢٥٠٠٠٠٠٠٠} \times ٨٠٠٠٠٠٠٠٠ = ٢٥٦٠٠٠٠٠٠$
 نصيب الشركة (ب) = $\frac{٤٠٠٠٠٠٠٠}{٢٥٠٠٠٠٠٠٠} \times ٨٠٠٠٠٠٠٠٠ = ١٢٨٠٠٠٠٠٠$
 نصيب الشركة (ج) = $\frac{٨٠٠٠٠٠٠٠}{٢٥٠٠٠٠٠٠٠} \times ٨٠٠٠٠٠٠٠٠ = ٢٥٦٠٠٠٠٠٠$

مثال ٣ : أمن تاجر على مخزن للمواد الخام لإنتاج مواد صناعية وكان سعر التأمين الخاص بهذا النوع ٠.٠٠٤ في السنة بينما نسبة القسط المبدئي ٨٠% .

المطلوب :
 (١) حساب القسط المبدئي الواجب تحصيله من المؤمن له في بداية الفترة .
 (٢) حساب القسط النهائي الواجب سداده في نهاية الفترة .
 (٣) حساب التسمية النهائية في نهاية الفترة .

فإذا علمت ان : إذا كانت أقصى قيمة للمواد الخام في مخزنة ١٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية وفي المتوسط ٩٧٠٠٠٠٠ جنية .

الحل
 سعر التأمين = ٠.٠٠٤
 نسبة القسط المبدئي = ٨٠%
 مبلغ التأمين = ١٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية
 متوسط قيمة الشيء = ٩٧٠٠٠٠٠ جنية
 القسط المبدئي = مبلغ التأمين \times سعر التأمين \times نسبة القسط المبدئي = ٣٢٠٠٠
 القسط النهائي الواجب سداده = متوسط قيمة الشيء \times سعر التأمين = ٣٨٨٠٠
 التسمية = القسط النهائي الواجب سداده - القسط المبدئي = ٣٨٨٠٠ - ٣٢٠٠ = ٣٨٤٨٠

مثال ٤ : إذا كان متوسط حوادث الحريق في عام ٢٠٠٧ م هو ٢٠٠٠٠٠٠٠٠ حدث من مجموع المباني المتشابهة المؤمنة ضد خطر الحريق والتي عددها ١٠٠٠٠٠٠ مبني وكان مجموع قيم الخسائر عن هذه الحوادث ٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠ فإذا كانت قيمة منزل أحد المؤمنين على منزلهم قبل وقوع الحادث تساوي ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠

المطلوب :
 (١) حساب معدل السعر إذا علمت ان متوسط قيمة المبني الواحد عند حدوث الحريق ٤٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية .
 (٢) احسب القسط الصافي والقسط التجاري إذا علمت ان المصاريف الادارية تساوي ٢٠ جنية .
 (٣) احسب القسط النهائي الواجب دفعة إذا علمت ان الشركة تضيق ٥% تبعاً لطبيعة المبني و ٤% تبعاً للابنية المجاورة و ١٠% تبعاً لشغل المبني ، وتخصم ٢٠% تبعاً لتوفير الوثيقة من الحريق ، وان السداد سيتم أكثر من سنة ويخصم بنسبة ٢% .

الحل
 أولاً : حساب معدل السعر
 معدل السعر = $\frac{\text{مجموع قيم الخسائر}}{\text{عدد المباني المؤمنة}} = \frac{٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠}{١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠} = ٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠$
 نصيب المؤمن = معدل السعر \times قيمة المنزل = ٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ \times ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ = ٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية



للمزيد من الامتحانات
 انضموا لنا عبر واتساب
 @CTIExambot

$$\begin{aligned} 117250 &= \frac{2500}{1000} \times 1800000 = \text{نسب سبيل السفينة في العوارية العامة} \\ 11250 &= \frac{2500}{1000} \times 800000 = \text{نسب الشركة (أ) في العوارية العامة} \\ 11250 &= \frac{2500}{1000} \times 800000 = \text{نسب الشركة (ب) في العوارية العامة} \\ 157500 &= \frac{2500}{1000} \times 6300000 = \text{نسب الشركة (ج) في العوارية العامة} \\ 700000 & \end{aligned}$$

• من المثال السابق إذا علمت أن الشركة صاحبة البضائع (أ) قد أمتة ضد جميع أقطار البحرية بمبلغ تأمينها 250.000 جنية وقد حدث تلف لجزء من هذه البضائع قدره أربعة مائة و ١٥٠.٠٠٠ جنية

المطلوب : تحديد نوع الخسارة البحرية والتعويض المستحق من شركة التأمين

الحل

∴ مبلغ التأمين = 250.000 جنية

قيمة البضاعة بقولتها (أ) = 250.000 جنية

∴ التعويض = الخسارة الفعلية × نسبة البضاعة المؤمنة

$$750000 = \frac{250000}{250000} \times 1500000 =$$

• من المثال أعلاه حسب التعويض المستحق بالشركة (ب) على فرض أن لديها وثيقة تغطي الخسارة (العوارية) العامة ، علما بأن مبلغ تأمين الوثيقة 500.000 جنية

الحل

$$\begin{aligned} \therefore \text{مبلغ التأمين} &= 500.000 \\ \text{قيمة البضاعة بالشركة (ب)} &= \frac{700000}{1000000} \\ \therefore \text{التعويض} &= \text{الخسارة الفعلية} \times \frac{\text{قيمة البضاعة المؤمنة}}{\text{مبلغ التأمين}} \\ 700000 &= \frac{500000}{1000000} \times 1400000 = \end{aligned}$$

مثال ٦ : يمتلك شخص سيارة بابائية الصنع ثمنها 200.000 ج وبها كماليات وملحقات 20.000 ج أراد هذا الشخص التأمين على هذه السيارة شامل بكل ثمنها وملحقاتها وكان سعر التأمين على هذا النوع 5% كما أن هناك زيادة قدرها 25% من سعر التأمين لأن السيارة بابائية

المطلوب : حساب قسط التأمين

الحل

$$\begin{aligned} \therefore \text{مبلغ التأمين} &= \text{ثمن التصنيع} + \text{ملحقاتها} \\ 220000 &= 200000 + 20000 \\ \therefore \text{سعر التأمين} &= 5\% \\ \therefore \text{القسط الاساسي} &= \text{مبلغ التأمين} \times \text{سعر التأمين} \end{aligned}$$

$$11000 = \frac{5}{100} \times 220000 =$$

∴ الزيادة بسبب أنها بابائية = القسط الاساسي × نسبة الزيادة

$$2750 = \frac{25}{100} \times 11000 =$$

∴ القسط المستحق = القسط الاساسي + الزيادة

$$13750 = 11000 + 2750 =$$

مثال ٧ : بلغت وثيقة تأمين شامل على سيارة ملحقاتها مبلغ 500.000 ج وسعر التأمين لهذا النوع من السيارات 4% من مبلغ التأمين وينص عقد التأمين على أن يتحمل المؤمن له اجباريا 1000 ج الاول

وإذا رغب المؤمن له الاعفاء من هذا التحمل الاجباري فيجب عليه ان يدفع 25% من القسط المستحق

المطلوب : حساب قيمة القسط اذا طلب المؤمن له اعفائه من هذا التحمل

الحل

$$\therefore \text{مبلغ التأمين} = 500.000 \text{ ج}$$

$$\therefore \text{سعر التأمين} = 4\%$$

$$\therefore \text{القسط الاساسي} = \text{مبلغ التأمين} \times \text{سعر التأمين}$$

$$20000 = \frac{4}{100} \times 500000 =$$

∴ الزيادة التي يتحملها المؤمن بسبب الاعفاء = القسط الاساسي × نسبة الزيادة

للمزيد من المأزم والامتحانات

سأطابقكم بالحل والامتحانات عبر تيليجرام



$$\begin{aligned} 2000 &= \frac{2500}{1000} \times 800000 = \text{نسب الشركة (أ) في العوارية العامة} \\ 11250 &= \frac{2500}{1000} \times 800000 = \text{نسب الشركة (ب) في العوارية العامة} \\ 157500 &= \frac{2500}{1000} \times 6300000 = \text{نسب الشركة (ج) في العوارية العامة} \\ 700000 & \end{aligned}$$

ثانيا : حساب القسط الصافي والقسط التجاري

$$\therefore \text{القسط الصافي} = \text{قيمة المبلغ المؤمن عليه} \times \text{معدل السعر}$$

$$200 = 1000000 \times 0.0002 =$$

$$\therefore \text{القسط التجاري} = \text{القسط الصافي} + \text{المصروفات الإدارية}$$

$$200 = 200 + 200 =$$

$$\therefore \text{القسط النهائي} = \text{القسط التجاري} + \text{النسب المخصصة \%}$$

$$\begin{aligned} &= \left(\frac{10}{100} \times 200 + \frac{5}{100} \times 200 + \frac{5}{100} \times 200 \right) + 200 = \\ &= \left(\frac{5}{100} \times 200 + \frac{5}{100} \times 200 \right) = \end{aligned}$$

$$1 = 10 + 20 + 10 + 20 =$$

$$211 = 11 - 258 =$$

مثال 8 : أحدي السفن تبلغ 370.000 جنية كانت تنقل بضائع للشركة (أ) تبلغ قيمتها 500.000 جنية وبضائع أخرى للشركة (ب) تبلغ قيمتها 700.000 جنية واتقاء الرحلة البحرية تعرضت السفينة لخطر بحري علم مما اضطر ريسان السفينة الىلقاء بضاعة الشركة (ب) بأكملها في البحر فلما كانت أجرة الشحن (النولون) المستحقة لمالك السفينة على جميع البضائع المنحولة تبلغ 1.000.000 جنية

المطلوب : حساب مساهمة كل طرف من اطراف المخاطرة البحرية في الخسارة المحققة وفقا

(١) وفقا للقواعد الدولية

(٢) طبقا لقانون التأمين البحري المصري

الحل

اولا : وفقا للقواعد الدولية

∴ قيمة العوارية العامة = 700.000 (قيمة البضاعة الملقاة في البحر) السفينة + الشركة (أ) + شركة (ب) + اجرة الشحن

$$\therefore \text{مخاطر الترسية} = 1000000 + 700000 + 500000 + 370000 =$$

$$\therefore \text{نسبة المساهمة في العوارية} = \frac{\text{قيمة البضاعة الملقاة في البحر}}{\text{قيمة البضاعة المؤمنة}} \times 100 =$$

$$14\% = 100 \times \frac{1000000}{7000000} =$$

∴ قيمة المساهمة في العوارية = قيمة عنصر المخاطرة × نسبة المساهمة %

$$98000 = \frac{14}{100} \times 700000 = \text{نسبة المساهمة في العوارية العامة}$$

$$700000 = \frac{14}{100} \times 500000 = \text{نسبة الشركة (أ) في العوارية العامة}$$

$$98000 = \frac{14}{100} \times 700000 = \text{نسبة الشركة (ب) في العوارية العامة}$$

$$14000 = \frac{14}{100} \times 1000000 = \text{نسبة الشركة (ج) في العوارية العامة}$$

$$700000$$

ثانيا : طبقا لقانون التأمين البحري المصري

∴ قيمة العوارية العامة = 700.000 (قيمة البضاعة الملقاة في البحر)

$$\frac{1}{\text{قيمة السفينة}} + \frac{1}{\text{أجرة الشحن}} + \text{قيمة البضاعة بأكملها}$$

$$\therefore \text{مخاطر الترسية} = 1000000 + 700000 + 500000 + 370000 =$$

$$\therefore \text{نسبة المساهمة في العوارية} = \frac{\text{قيمة البضاعة الملقاة في البحر}}{\text{قيمة البضاعة المؤمنة}} \times 100 =$$

$$22.5\% = 100 \times \frac{1000000}{4440000} =$$

∴ قيمة المساهمة في العوارية = قيمة عنصر المخاطرة × نسبة المساهمة %

مثال ٨: تم عمل وثيقة تأمين شامل على سيارة وملحقاتها بمبلغ ٢٥٠.٠٠٠ جنية فإذا علمت أن سعر التأمين لهذا النوع ٥% من مبلغ التأمين ويتم تحصيل ٠.٤% من مبلغ التأمين نظير تخفيض قسط ٢٠% من قيمة القسط المطلوب:

- (١) احتساب ما يتحمله المستامن اختياريًا
(٢) حساب قسط التأمين المستحق

الحل

$$\therefore \text{مبلغ التأمين} = ٢٥٠.٠٠٠$$

$$\therefore \text{سعر التأمين} = ٥\%$$

المطلوب (١)

ما يتحمله المستامن اختياريًا = مبلغ التأمين \times نسبة التحميل

$$١.٠٠٠ = \frac{١}{١٠٠} \times ٢٥٠.٠٠٠ =$$

$$\therefore \text{القسط الأساسي} = \text{مبلغ التأمين} \times \text{سعر التأمين}$$

$$١٢.٥٠٠ = \frac{٥}{١٠٠} \times ٢٥٠.٠٠٠ =$$

التخفيض نظير التحميل = القسط الأساسي \times نسبة التخفيض

$$٢٥٠٠ = \frac{٢٠}{١٠٠} \times ١٢.٥٠٠ =$$

المطلوب (٢)

$$\therefore \text{القسط المستحق} = \text{القسط الأساسي} - \text{التخفيض}$$

$$١٠.٠٠٠ = ٢٥٠٠ - ١٢.٥٠٠ =$$

ويتحمل المستامن ١٠٠٠ اختياريًا مقابل تخفيض القسط بمبلغ ٢٥٠٠

مثال ٩: شركة من الشركات قامت بالتأمين على عدد ثمانية سيارات لدى إحدى شركات التأمين و أراد أن تأمين على سيارة أخرى قيمتها ٢٠٠.٠٠٠ جنية فإذا علمت أن

- (١) سعر التأمين ٥% من مبلغ التأمين
(٢) منحة الشركة خصم ١٥% من القسط لامتلاك الشركة أكثر من سيارة مؤمن عليها لدى شركة التأمين
(٣) طلب المؤمن بعض التغطيات الإضافية قدر عليها رسوم إضافية ٥٠٠ جنية
(٤) يضاف مبلغ ١٢٥ جنية رسوم إشارة ورقابة ومعدات

المطلوب : حساب قيمة القسط

الحل

$$\therefore \text{مبلغ التأمين} = ٢٠٠.٠٠٠$$

$$\therefore \text{سعر التأمين} = ٥\%$$

$$\therefore \text{القسط الأساسي} = \text{مبلغ التأمين} \times \text{سعر التأمين}$$

$$١٥٠٠ = \frac{٥}{١٠٠} \times ٢٠٠.٠٠٠ =$$

$$\therefore \text{الناتج} = \text{القسط الأساسي} - \text{قيمة الخصم}$$

$$٨٥٠٠ = ١٥٠٠ - ١٠.٠٠٠ =$$

$$+ \text{رسوم تأمينات إضافية} \quad ٥٠٠$$

$$+ \text{رسوم إشراف ورقابة} \quad ١٢٥$$

$$\text{القسط المستحق} \quad ٩١٢٥$$

مثال ١٠: طلب شخص عمل وثيقة تأمين شامل على سيارة قيمتها ٥٠٠.٠٠٠ بما فيها من كماليات فإذا علمت أن :

- (١) سعر التأمين ٥% من مبلغ التأمين
(٢) تتحمل المؤمن له اختياريًا ٠.٣% من قيمة الوثيقة عن كل مطالبة نظير خصم ١٠% من قيمة القسط

(٣) منحة الشركة خصم ١٢% لامتلاكه ثمانية سيارات مؤمن عليها لدى نفس الشركة

(٤) منحة الشركة خصم ٣٠% نظير عدم تقديم أية مطالبات خلال ٣ سنوات

المطلوب :-

(١) ما يتحمله المؤمن له اختياريًا من كل مطالبة

(٢) حساب القسط المستحق

الحل

$$\therefore \text{مبلغ التأمين} = ٥٠٠.٠٠٠$$

$$\therefore \text{سعر التأمين} = ٥\%$$

المطلوب (١)

ما يتحمله المستامن اختياريًا = مبلغ التأمين \times نسبة التحميل

$$١٥٠٠ = \frac{٣}{١٠٠} \times ٥٠٠.٠٠٠ =$$

$$\therefore \text{القسط الأساسي} = \text{مبلغ التأمين في سعر التأمين}$$

$$٢٥٠٠ = \frac{٥}{١٠٠} \times ٥٠٠.٠٠٠ =$$

التخفيض نظير التحميل = القسط الأساسي \times نسبة التخفيض

$$٢٥٠٠ = \frac{١٢}{١٠٠} \times ٢٥٠٠ =$$

$$\therefore \text{القسط المستحق} = \text{القسط الأساسي} - \text{التخفيض}$$

$$٢٢٥٠٠ = ٢٥٠٠ - ٢٥٠٠ =$$

يخصم ١٢% لامتلاكه أكثر من سيارة

القسط الأساسي \times نسبة الخصم

$$٢٧٠٠ = \frac{١٢}{١٠٠} \times ٢٢٥٠٠ =$$

$$\therefore \text{الناتج} = \text{القسط الأساسي} - \text{قيمة الخصم}$$

$$١٩٨٠٠ = ٢٧٠٠ - ٢٢٥٠٠ =$$

يخصم ٣٠% لعدم تقديم أية مطالبات = الناتج \times نسبة الخصم

$$٥٩٤٠ = \frac{٣٠}{١٠٠} \times ١٩٨٠٠ =$$

المطلوب (٢)

$$\therefore \text{القسط المستحق} = \text{القسط الأساسي} - \text{التخفيض}$$

$$١٣٨٦٠ = ٥٩٤٠ - ١٩٨٠٠ =$$

مثال ١١: بلغت وثيقة تأمين شامل على سيارة نقل بمبلغ

$$٥٠٠.٠٠٠ \text{ جنية وسعر التأمين لهذا النوع من السيارات } ٥\%$$

من مبلغ التأمين ، و ينص عقد التأمين على أن يتحمل المؤمن له

أجباريًا ٢٠٠٠ الأولى وإذا رغب المؤمن له الإعفاء من هذا

التحمل الإيجاري فيجب عليه أن يدفع ٢٠% من قيمة القسط

المطلوب : حساب قيمة القسط إذا طلب المؤمن له إعفائه من هذا

التحمل

الحل

$$\therefore \text{مبلغ التأمين} = ٥٠٠.٠٠٠$$

$$\therefore \text{سعر التأمين} = ٥\%$$

$$\therefore \text{القسط الأساسي} = \text{مبلغ التأمين} \times \text{سعر التأمين}$$

$$٢٥٠٠٠ = \frac{٥}{١٠٠} \times ٥٠٠.٠٠٠ =$$

الزيادة بسبب الإعفاء = القسط الأساسي \times نسبة الزيادة

$$٥٠٠٠ = \frac{٢٠}{١٠٠} \times ٢٥٠٠٠ =$$

$$\therefore \text{القسط المستحق} = \text{القسط الأساسي} + \text{الزيادة}$$

$$٣٠.٠٠٠ = ٥٠٠٠ + ٢٥٠٠٠ =$$

للمزيد من المأزوم والامتحانات

انضموا لنا عبر تيلجرام

@CTIExambot



١٠٠٠ وحدة تأمينية وعدد حالات الخسائر خلال فترة ما ١٠٠٠ حالة

القلّة	١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	٨	٩	١٠	الإجمالي
عدد حالات الخسائر	٣٠٠	٢٠٠	١٥٠	٧٠	١٠٠	٨٠	٣٠	٤٠	٢٠	١٠	١٠٠٠

المطلوب: (١) إعداد جدول توزيع

(١) أعداد جدول توزيع الخصائص

(٢) تحديد المتوسط العام للضارة

(٢) تحديد المتوسط العام للخسارة

(٣) حساب القسط الصافي لمبادرة ثمنها ١.٠٠٠.٠٠٠ جنية مؤمن عليها بمبلغ ١.٠٠٠.٠٠٠ جنية (تلك المبلغ) بمعدل خصم ٩٧١

(٤) حساب القسط الصافي لمبادرة ثمنها ١.٠٠٠.٠٠٠ جنية مؤمن عليها بمبلغ ٦٠٠.٠٠٠ جنية بمعدل خصم ٩٧١

(٥) المطلوب (١)

المطلوب (٧)

الدرجة	عدد حالات الإصابة	احتمال وقوع الإصابة	عدد احتمال وقوع الإصابة	المتوسط	عدد احتمال وقوع الإصابة	الدرجة
١	٣٠٠	٠.٣	٠.٣	٠.١٥	٠.١٥	١
٢	٢٠٠	٠.٢	٠.٢	٠.١٥	٠.١٥	٢
٣	١٥٠	٠.١٥	٠.١٥	٠.١٥	٠.١٥	٣
٤	٧٥	٠.٠٧٥	٠.٠٧٥	٠.١٥	٠.١٥	٤
٥	١٠٠	٠.١	٠.١	٠.١٥	٠.١٥	٥
٦	٨٥	٠.٠٨٥	٠.٠٨٥	٠.١٥	٠.١٥	٦
٧	٣٠	٠.٠٣	٠.٠٣	٠.١٥	٠.١٥	٧
٨	٤٠	٠.٠٤	٠.٠٤	٠.١٥	٠.١٥	٨
٩	٢٠	٠.٠٢	٠.٠٢	٠.١٥	٠.١٥	٩
١٠	١٠	٠.٠١	٠.٠١	٠.١٥	٠.١٥	١٠
الإجمالي	١٠٠٠					

المطلوب (٢) :

المتوسط العام للخسارة = ٢٧٢

القيمت الصافي = معدل تكرار الحوادث \times متوسط الخسارة \times معدل الخصم \times قيمة الشيء موضوع (المن السياره)

$$\therefore 25 = \frac{100 \text{ حالة}}{4} = \frac{\text{عدد حالات الخسارة}}{\text{عدد الوحدات المؤمن عليها}}$$

$$\therefore \text{القسط الصافي} = 0.20 \times 0.272 \times 0.971 \times 1000000 = 46028$$

• بفرض أن في المثال السابق أن مبلغ التأمين ٦٠٠.٠٠٠ وان ثمن السيارة ١.٠٠٠.٠٠٠
 ∴ مبلغ التأمين = ٦٠٠.٠٠٠

∴ مبلغ التأمين = 600.000

قيمة الشيء موضوع = ١.٠٠٠.٠٠٠

∴ توجد ض الجديدة = ض المحسوبة من الجدول × بلغ التأسيس

ض الجديزة = $\frac{700 \dots}{1000 \dots} \times 0.272 = 0.1722$

∴ القسط الصافي = $\frac{1}{2} \times \text{ض الجديدة} \times \text{ص} \times \text{ق}$

$$3971.7 = 1000000 \times 0.971 \times 0.1732 \times 0.25 =$$

مثال ١٣ : اذا توفر ابيك الجدول التالي :

الدرجة	١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	٨	٩	١٠	الإجمالي
عدد حالات الخصائص	٤٤	٤٠	٢٨	٢٠	٢٤	١٦	١٠	٨	٦	٤	٢٠٠

المطلوب :

المطلوب :

(١) ايجاد المتوسط العام للخسارة باستخدام طريقة جدول توزيع الخسائر اذا علمت ان طول الفئة ١٠ %
(٢) احسب القسط الصافي

٨٠٠.٠٠٠ وحدة ومعدل الخصم ٩٧١

الحل

جدول توزیع الحظ

للمزيد من الملائم والامتحانات
انضموا لنا عبر تياجرام



@CTiExambot

العدد	العدد	العدد	العدد	العدد	العدد	العدد
٠.١	٠.١	٠.١	٠.١	٠.١	٠.١	٠.١
٠.٢	٠.٢	٠.٢	٠.٢	٠.٢	٠.٢	٠.٢
٠.٣	٠.٣	٠.٣	٠.٣	٠.٣	٠.٣	٠.٣
٠.٤	٠.٤	٠.٤	٠.٤	٠.٤	٠.٤	٠.٤
٠.٥	٠.٥	٠.٥	٠.٥	٠.٥	٠.٥	٠.٥
٠.٦	٠.٦	٠.٦	٠.٦	٠.٦	٠.٦	٠.٦
٠.٧	٠.٧	٠.٧	٠.٧	٠.٧	٠.٧	٠.٧
٠.٨	٠.٨	٠.٨	٠.٨	٠.٨	٠.٨	٠.٨
٠.٩	٠.٩	٠.٩	٠.٩	٠.٩	٠.٩	٠.٩
١	١	١	١	١	١	١
الإجمالي	٢٠٠	٢٠٠	٢٠٠	٢٠٠	٢٠٠	٢٠٠

القسط الصافي = x من x من x في

١ = عدد حالات الاختبار = $\frac{200000}{800000} = 0.25$

مبلغ التأمين = $200000 \times 0.25 = 50000$

قيمة السيارة = 400000

توجد في الجديدة = من المسحوبة من الجدول \times مبلغ التأمين

من الجديدة = $0.316 \times 0.25 = 0.079$

القسط الصافي = $1 \times$ من الجديدة \times من x في

$103.1 = 400000 \times 0.971 \times 0.079 \times 0.25 =$

طريقة حساب العتصصات

الطريقة الفردية (١)

المخصص = القسط الصافي \times

مثال ١٤ احسب المخصص الخاص بوثيقة قسطها التأميني ٥٠٠٠ جنية يبدأ سرياتها من ٢٠٠٨/٤/١ وتنتهي ٢٠٠٩/٣/٣١

علما بأن المدة المالية تنتهي في ٢٠٠٨/١٢/٣١

الحل

المدة الباقية تبدأ من ٢٠٠٨/٤/١

تنتهي ٢٠٠٩/٣/٣١

المخصص = القسط الصافي \times

$1250 = \frac{5000}{12} =$

مثال ١٥ احسب المخصص الخاص بوثيقة قسطها التجاري ١٥٠٠٠ و المصروفات ٢٠% من القسط التجاري وإذا كتبت الوثيقة سارية من ٢٠٠٩/١٠/١ لمدة سنة

الحل

ملحوظة :

(١) إذا كانت المصروفات ٢٠% من القسط التجاري

(٢) إذا كانت المصروفات ٢٠% من القسط الصافي

المدة الباقية تبدأ ٢٠٠٩/١٠/١

القسط الصافي = القسط التجاري \times

المخصص = القسط الصافي \times

$12000 = \frac{15000}{12} \times 12000 =$

للمزيد من الملائم والامتحانات انضموا لنا عبر تيلجرام @CTIExambot



مثال : إذا كان عدد الحالات المؤمن عليها ٤٠٠٠ وحدة تأمينية وعدد حالات الخسائر خلال فترة ما ١٠٠٠ حالة خسائر تم توزيعها الى ثلاث فئات متساوية طول كل منها ١٠% من قيمة الأصل المؤمن عليه كالتالي :-

الفئة	١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	٨	٩	١٠	الإجمالي
عدد حالات الخسائر	٣٠٠	٢٠٠	١٥٠	٧٠	١٠٠	٨٠	٣٠	٤٠	٢٠	١٠	١٠٠٠

المطلوب :-

- ١- أعداد جدول توزيع الخسائر
- ٢- تحديد المتوسط العام للخسائر
- ٣- حساب القسط الصافي لسيارة ثمنها مليون ج مؤمن عليها بمبلغ مليون

حلية بمعدل خصم ٩٧١

تكوين جدول توزيع الخسائر لإيجاد المتوسط العام للخسائر (ص)

ف	ج	د	هـ	ز	ح	ط
٠.١	٣٠٠	٠.٣٠٠	٠.٠٣	٠.١٥٠	٠.٠١٥٠	٠.٠١٥٠
٠.٢	٢٠٠	٠.٢٠٠	٠.٠٤	٠.١٠٠	٠.٠٢٠٠	٠.٠٢٠٠
٠.٣	١٥٠	٠.١٥٠	٠.٠٦	٠.٠٧٥	٠.٠٢٧٥	٠.٠٢٧٥
٠.٤	٧٠	٠.٠٧٠	٠.٠٢	٠.٠٣٥	٠.٠٢٤٥	٠.٠٢٤٥
٠.٥	١٠٠	٠.١٠٠	٠.٠٤	٠.٠٤٠	٠.٠٤٥٠	٠.٠٤٥٠
٠.٦	٨٠	٠.٠٨٠	٠.٠٥	٠.٠٤٤	٠.٠٤٤٠	٠.٠٤٤٠
٠.٧	٣٠	٠.٠٣٠	٠.٠٦	٠.٠٦٥	٠.٠٦٥٠	٠.٠٦٥٠
٠.٨	٤٠	٠.٠٤٠	٠.٠٧	٠.٠٧٥	٠.٠٧٥٠	٠.٠٧٥٠
٠.٩	٢٠	٠.٠٢٠	٠.٠٨	٠.٠٨٥	٠.٠٨٥٠	٠.٠٨٥٠
١.٠	١٠	٠.٠١٠	٠.٠٩	٠.٠٩٥	٠.٠٩٥٠	٠.٠٩٥٠
الإجمالي	١٠٠٠	١.٠٠	—	—	٠.٢٧٢٠	—

المتوسط العام للخسائر = ٠.٢٧٢٠

ثانيا : حساب القسط الصافي لسيارة ثمنها مليون ج مؤمن عليها بمبلغ مليون ج

بمعدل خصم ٩٧١

عدد حالات الخسائر ١٠٠٠

معدل تكرار الحوادث (أ) = ————— = ٠.٢٥

عدد الوحدات المؤمن عليها ٤٠٠٠٠

معدل الخصم (ص) = ٩٧١

مبلغ التأمين (م) = قيمة السيارة (ب)

القسط الصافي = م - أ - ص

للمزيد من الملائم والامتحانات
انضموا لنا عبر تيلجرام

@CTIExamBot



مثال: إذا كانت الأقساط التجارية الصادرة عام ٢٠٠٩ كالآتي :-

الربع الأول	ج ١٢٠٠٠٠	الربع الثاني	ج ٢٤٠٠٠٠
الربع الثالث	ج ٤٨٠٠٠٠	الربع الرابع	ج ٣٦٠٠٠٠

المطلوب :-

١- حساب المخصصات الفنية للأقساط السابقة باستخدام الطريقة الثمانية إذا

بلغت تكاليف الإنتاج ٢٠% من القسط التجاري

٢- حساب المخصصات الفنية للأقساط السابقة باستخدام الطريقة الثمانية إذا

بلغت تكاليف الإنتاج ٢٠% من القسط الصافي

الحل

أولاً :- حساب المخصصات الفنية باستخدام الطريقة الثمانية إذا بلغت تكاليف

الإنتاج ٢٠% من القسط التجاري

الربع	(ط) $\times ٨٠\% = ط \times \text{المدة المتبقية} / ٨$	المخصص
الأول	$٨ / ١ \times ٩٦٠٠٠ = ٨٠\% \times ١٢٠٠٠٠$	١٢٠٠٠٠
الثاني	$٨ / ٣ \times ١٩٢٠٠٠ = ٨٠\% \times ٢٤٠٠٠٠$	٧٢٠٠٠٠
الثالث	$٨ / ٥ \times ٣٨٤٠٠٠ = ٨٠\% \times ٤٨٠٠٠٠$	٢٤٠٠٠٠
الرابع	$٨ / ٧ \times ٢٨٨٠٠٠ = ٨٠\% \times ٣٦٠٠٠٠$	٢٥٢٠٠٠
	أجمالي المخصص	٥٧٢٠٠٠

الحل

ثانياً :- حساب المخصصات الفنية باستخدام الطريقة الثمانية إذا بلغت تكاليف الإنتاج

٢٠% من القسط الصافي

الربع	(ط) $\times ١٢٠ / ١٠٠ = ط \times \text{المدة المتبقية} / ٨$	المخصص
الأول	$٨ / ١ \times ١٠٠٠٠٠ = ١٢٠ / ١٠٠ \times ١٢٠٠٠٠$	١٢٥٠٠٠
الثاني	$٨ / ٣ \times ٢٠٠٠٠٠ = ١٢٠ / ١٠٠ \times ٢٤٠٠٠٠$	٧٥٠٠٠
الثالث	$٨ / ٥ \times ٤٠٠٠٠٠ = ١٢٠ / ١٠٠ \times ٤٨٠٠٠٠$	٢٥٠٠٠٠
الرابع	$٨ / ٧ \times ٣٠٠٠٠٠ = ١٢٠ / ١٠٠ \times ٣٦٠٠٠٠$	٢٦٢٥٠٠
	أجمالي المخصص	

