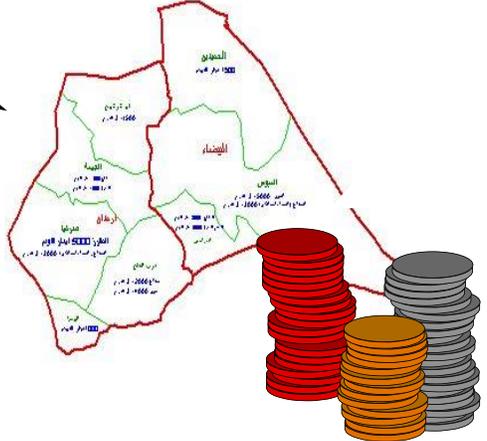
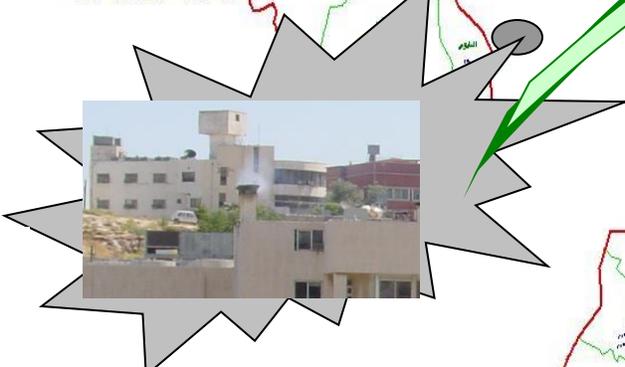
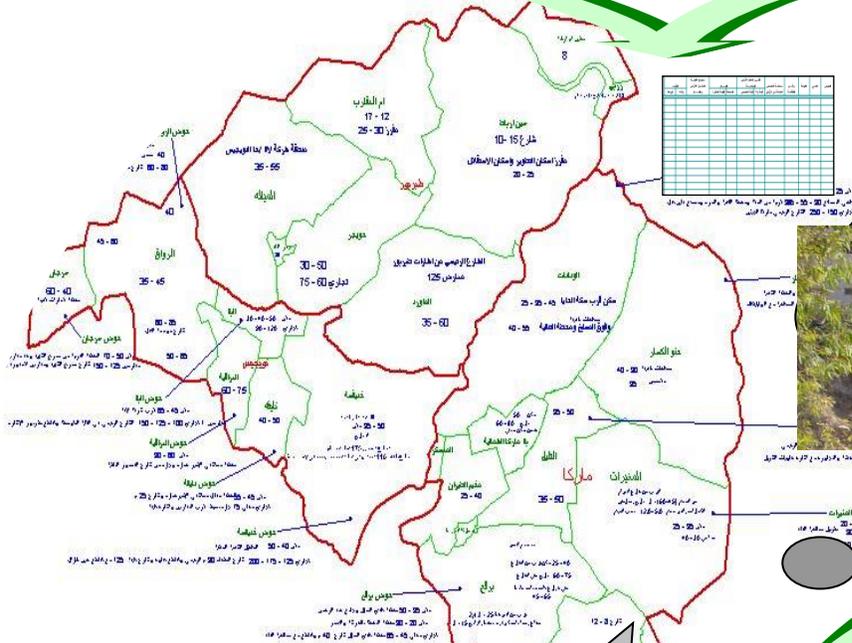


# دائرة الأراضي والمساحة

## نظام تقدير القيم

### لوحة أساس



## قائمة المحتويات

4	1 - المقدمة .....
5	2 - التعريفات .....
6	3 - القوانين والتعليمات الناظمة للتقدير .....
7	4 - عملية التقدير .....
10	(1-4) الاسواق والاسواق الفرعية.....
11	(2-4) عامل الوقت .....
12	(3-4) طريقة المقارنة .....
12	(1-3-4) المنهجية .....
17	(2-3-4) عناصر المقارنة .....
17	(4-4) طريقة الدخل.....
18	(5-4) التدفق النقدي .....
19	(6-4) حساب المشاريع الاستثمارية.....
20	(7-4) طريقة الكلفة .....
21	5- مصادر المعلومات عن السوق .....
21	صحيفة العقار .....
22	قاعدة بيانات البيوعات.....
23	سعر الأساس .....
23	العائد السنوي (عائدات السوق).....
23	القيمة الإيجارية والتكاليف التشغيلية والصيانة .....
23	تكاليف الإنشاء.....

24	..... 6 - المقدرين
24	..... (1-6) شروط المقدر العقاري
25	..... (2-6) قواعد وأخلاقيات ممارسة مهنة التقدير العقاري
26	..... (3-6) العقوبات على المقدر المخالف
28	..... الملاحق
29	..... ملحق رقم (1): أنواع وكودات التنظيم
30	..... ملحق رقم (2): قائمة الأسعار الجديدة
31	..... ملحق رقم (3): القيمة التقديرية للأشجار المثمرة والأشجار الحرجية والأسيجة النباتية
32	..... ملحق رقم (4): معامل الضرب اعتماداً على نسبة الفائدة والعمر المتبقي لاستخدام العقار
34	..... ملحق رقم (5): نوع البناء
35	..... ملحق رقم (6) بطاقة وقرار تقدير قيمة
39	..... ملحق رقم (7): تقدير قيمة أرض سليخ
40	..... ملحق رقم (8) تقدير قيمة أرض مزروعة
41	..... ملحق رقم (9): تقدير قيمة شقة سكنية
43	..... ملحق رقم (10): تقدير قيمة بناء مستقل
45	..... ملحق رقم (11): تقدير قيمة بناء تجاري
47	..... ملحق رقم (12): تقدير قيمة بناء تراثي
50	..... ملحق رقم (13): تقدير قيمة محطة وقود "كازية"
51	..... ملحق رقم (14) محتويات تقرير القيمة

## 1. مقدمة عامة

من النشاطات الحكومية المهمة لجميع الدول بناء وصيانة نظام إدارة الأراضي بهدف دعم سوق عقاري كفؤ وفعال، من خلال المساحة العقارية لتحديد وتقسيم الأراضي، ونظام التسجيل العقاري المتبع لدعم تجارة الأراضي والعقارات (بيع، شراء، رهن، تأجير...إلخ)، ونظم معلومات لتسهيل الحصول على المعلومات العقارية ذات العلاقة.

إن مفاهيم إدارة الأرض تعني وجوب التعامل مع وظائف أربعة هي تملك الأرض، وتقييم الأرض واستخدام الأرض وخطط تنمية وتطوير الأرض. وكون هذه المنظومة هي أحد هذه الوظائف الرئيسية الأربعة وهي التقييم، لذلك يجب تحديد الغرض من التقييم ومعرفة مسبقة بالسوق العقاري وموثراته.

ما هو السوق؟

هو مكان تتوفر فيه السلع المطلوبة، سهلة النقل والتبادل مع وجود عدد كافي من البائعين والمشتريين لديهم معلومات عن هذه السلع، أما فيما يتعلق بالسوق العقاري، فهو سوق تباع فيه الأراضي والأبنية وهي سلع مميزة بميزات خاصة لكل منها مع وجود عدد كبير من البائعين والمشتريين لديهم دراية متفاوتة ومعرفة بأسعار السوق والعوامل التي تؤثر على سعر العقارات. هو أيضاً سوق تحكمه العديد من القوانين والأنظمة الحكومية، والعقارات سلعة غير قابلة للنقل، لذلك أسعار العقارات غالباً ما تكون متقلبة جداً.

إن كل سلعة معروضة في السوق لها قيمة، فما هي العناصر التي تخلق قيمة السلعة؟ فمن المعروف أن الطلب على السلعة "وجود مشتريين" واستخدام السلعة "وجود فائدة من استخدامها" وندرة هذه السلعة "عدم وجود عرض كافي" وقابلية السلعة لنقل الملكية من شخص لآخر، هي كلها عناصر مهمة في قيمة هذه السلعة.

من العوامل المؤثرة على قيمة العقارات مجموعة متغيرات نجلها في عوامل طبيعية وبيئية مثل المناخ ومكان العقار، وعوامل اقتصادية تؤثر على ارتفاع أو انخفاض أسعار العقارات والقوانين والأنظمة الحكومية المتعلقة بالبناء والهدم والإيجارات وتخصيص المناطق...إلخ وظروف اجتماعية مثل متوسط دخل الفرد والذوق العام وسن الأفراد والوعي البيئي بشكل عام.

من كل ما تقدم تظهر الحاجة للاستمرار في بذل الجهود في سبيل تطوير وتحسين عمليات التقييم والتقليل من المزاج والعوامل الشخصية في التقييم، وذلك من خلال مراجعة وتطوير منظومة علمية حديثة واسبس ومعايير واضحة لغايات التقييم وادخال التقنيات الجديدة المتاحة والتركيز على التدريب والتأهيل للمقربين وتحسين مستوى المشاركة مع مقدري القطاع الخاص والعام اللذين يقومون بأعمال التقييم والعمل على زيادة مستوى الشفافية في اعمال التقييم من خلال نشر اسعار الأساس بالوسائل المتاحة وتضمين التقارير الشهرية والسنوية بالتقارير الاحصائية المتعلقة بالتقييم، والتنسيق مع الجهات الاكاديمية المتخصصة لاضافة مساقات متعلقة بمفاهيم وآليات التقييم لبعض الاختصاصات لرفد سوق العمل، وذلك بهدف تحسين مستوى المهنة بشكل عام.

## 2. التعريفات

**القيمة السوقية:** هي القيمة المقدرة التي سوف يباع فيها عقار ما، في تاريخ التقييم بين مشتري مستعد وبائع راغب بعد تسويق كاف واطراف مطلعين مدركين ويتصرفوا بدون اكراه.

**القيمة الاجارية:** هي المبلغ المقدّر الذي ينبغي دفعه بدل استئجار عقار في تاريخ التقييم وفق عملية تجارية بحتة بين مؤجر ومستأجر بعد تسويق كاف واطراف مطلعين مدركين ويتصرفوا بدون اكراه.

**الارض:** هي سطح الكرة الارضية والمواد التي في باطنها والهواء الذي فوقها، وكل الاشياء الثابتة على السطح من ابنية واشجار وكافة الاشياء الاخرى.

**قطعة الارض:** مساحة من الأرض المعروفة الحدود، مسجلة بملكية واحدة او اكثر وبحقوق ملكية خاصة وبكافة الإعباء المرتبطة بها.

**الملكية العقارية:** هي سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها ان يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والانظمة المعمول بها، ومن بين التصرف في الملكية العقارية نقل الملكية العقارية انتقال لكل السلطة من شخص لآخر وفقاً للقانون.

**السعر:** هو التعبير النقدي لقيمة السلعة في وقت ومكان معين، متضمناً التكلفة زائد نسبة الربح.

**القيمة:** مقدار المنفعة الموجودة في السلعة وهي ثابتة في كل مكان وزمان.

**العقار:** هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف كالمباني والاشجار التي تتصل بالأرض اتصال قرار.

**المقدّر العقاري:** هو الشخص المؤهل والمرخص والمسجل في الجدول المعتمد بمقتضى نظام تسجيل المقدرين العقاريين رقم 81 لسنة 2004 ويعمل في تقدير وتثمين وتسعير واحتساب قيم الملكيات العقارية ومشتملاتها.

**القيمة الاساس:** هي عبارته عن معدّل قيم المتر المربع لحوض او حي معين لكل نوع من انواع الملكية، ويتم تحديث هذه الاسعار سنويا او حسب حالة السوق، وسعر الأساس لا يعني سعر قطعة معينه بحد ذاتها ، مع الاخذ بعين الاعتبار الأسس التي يوضع بناءا عليها سعر الأساس كأن تكون القطعه منتظمة أو واجهتها ضمن الحد الأدنى للواجهه التنظيمية، الخدمات الرئيسييه متوفره (شارع 12م، كهرباء، ماء، مجاري).

**العوائد:** تعرف العوائد عموماً بأنها قيمة النسبة السنوية المتوقع أن ينتجها استثمار ما بالرجوع إلى تكلفته أو قيمته.

**تاريخ التقييم:** القيمة السوقية المقدرة محددة زمنياً لتاريخ معين، وفي العادة هو تاريخ حدوث بيع افتراضي. **عوامل القيمة:** مميزات أو سمات معروفة تصنف العقار مثل المساحة، الموقع والجودة.

**الدخل الإجمالي:** قياس تقريبي لقيمة العقار المستثمر والذي يتم الحصول عليه من خلال قسمة سعر البيع للعقار على الدخل الإجمالي المتأتي من الإيجار السنوي.

**الدخل الصافي:** قياس تقريبي لقيمة عقار مستثمر من خلال الدخل الذي يقدمه، حيث يتم احتسابه عن طريق طرح كلف الصيانة والتشغيل من الدخل الإجمالي وتقسيم الناتج على معدّل الرسملة "معدّل العائد المستثمر".

### 3. القوانين والتعليمات الناظمة للتقدير

#### 1-3 القوانين المتعلقة بالتقدير العقاري

هي مجموعة القوانين والانظمة والتعليمات التي تحكم وتضبط عملية التقدير. وتؤثر على اجراءات وتوجهات وطرق التقدير التي يجب التعامل معها حسب الغرض من التقدير نفسه كما تحدد نسب الرسوم الواجب احتسابها وتحصيلها كنتيجة من عمليات التقدير ومجموعة هذه القوانين نذكرها كما يلي:

واهم هذه القوانين التي تحكم عملية التقدير العقاري

- قانون رسوم تسجيل الأراضي مع تعديلاته رقم 26 لسنة 1958
- قانون ضريبة بيع العقار رقم 21 لسنة 1974
- قانون الأراضي العثماني
- قانون ادارة املاك الدولة رقم 17 لسنة 1961
- قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1987
- قانون البلديات رقم 29 لسنة 1955
- قانون تنظيم المدن والقرى والابنيه رقم 79 لسنة 1966
- قانون التقسيم ضمن مناطق البلديات رقم 11 لسنة 1968
- قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952
- قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953
- قانون التخطيط والتنظيم العمراني رقم 97 لعام 1966
- قانون ضريبة الابنيه والأراضي داخل مناطق البلديات والمجالس المحليه رقم 11 لسنة 1954
- قانون معدل لقانون ضريبة الابنيه والأراضي رقم 29 لسنة 1966

#### 2-3 القوانين المتعلقة بتنظيم مهنة التقدير العقاري

هي مجموعة القوانين والانظمة والتعليمات التي تحكم وتضبط عمليات اعتماد وترخيص المقدرين العقاريين وتؤثر على محددات ومجال عمل ومؤهلات وتدريب المقدر العقاري. كذلك تضبط اخلاقيات المهنة واصناف وانواع العقوبات الممكن اتخاذها بحق المقدر المخالف ومجموعة هذه القوانين نذكرها كما يلي:

- قانون تنظيم مهمة المساحه والمكاتب العقاريه رقم 38 لسنة 1980
- نظام تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم رقم 81 لسنة 2004
- تعليمات تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم لسنة 2004
- القانون المدني الاردني رقم 43 لسنة 1976

## 4. عملية التقدير

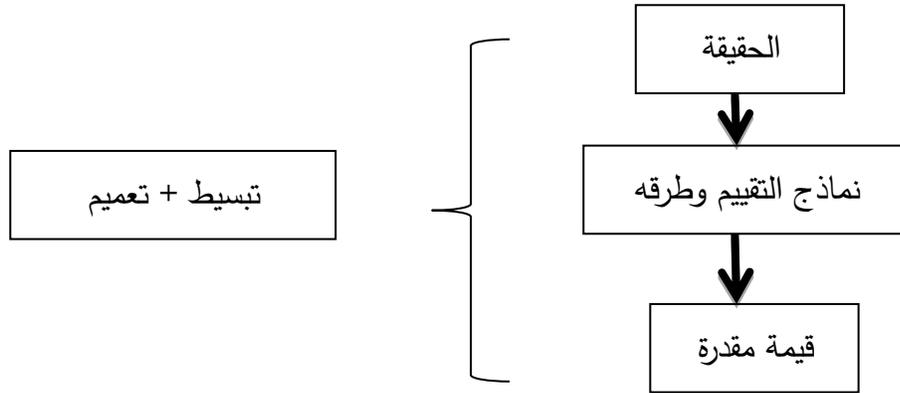
يتم استخدام تقييم الأراضي في العديد من الحالات المختلفة والتي لها الأثر الكبير لكل من الأشخاص والمجتمع.

يتم تقييم الأراضي من قبل المجتمع في حالات مثل المعاملات والاستثمارات لغايات النفع العام، وبشكل خاص في حالات البيع والشراء.

بشكل عام القيمة السوقية هي المطلوبة، فالقيمة السوقية هي الفكرة الرئيسية في إنشاء توقع واضح بشأن الأسعار لشيء واحد وهذا الشيء محايد فيما بين البائع والمشتري. بالإضافة لأسس أخرى يحتاج إلى استخدامها من قبل القانون أو الظروف أو تعليمات طالب الخدمة حيث من المفروض أن يكونوا غير قادرين على معرفة أو تحديد القيمة السوقية، فالنتيجة للتقدير لن تكون القيمة السوقية وهذا يؤكد بأنه يجب معرفة أن القيمة السوقية تقدر تقدير ولا تقرر.

إن جوهر التقييم هو محاكاة السوق، حيث يتم ذلك من خلال جمع المعلومات المختلفة من السوق ومن خلال حساب متوسط القيم المعيارية يمكن تقدير قيمة معينة، باستخدام إضافة أو طرح أو ضرب العوامل، أو الجداول وهذا يمكن وصفه في نموذج التقييم.

نموذج التقييم سيعطي قيم موحدة للملكيات المختلفة الظروف ولكن أيضاً بمدى معين سيعطي نسخة مبسطة ومعممة من الحقيقة.



نماذج التقييم لأنواع مختلفة من الملكيات (ستأخذ مختلف الجوانب في الاعتبار)، نموذج التقييم سيقلد صيغ الأسعار في السوق، فالملكية يمكن أن توصف عن طريق عوامل القيمة. فمن خلال اختيار عوامل القيمة التي يتعامل بها السوق سيتم بناء وتطوير نموذج التقييم. دائماً ما يتم السؤال عن كم عدد عوامل التقييم وأي عوامل سيتم استخدامها في نموذج التقييم؟ عوامل التقييم ستعطي وضوحاً وسهولة للنموذج. الكثير من العوامل سوف تعطي تقدير قيمة ذو دقة أعلى ولكنها ستكون أكثر صعوبة.

عدد عوامل القيمة لأنواع مختلفة من الملكيات ستكون أيضاً متاحة كمعلومات ذات قيمة لهذه الملكيات.

أنواع تقييم أخرى مثل التقييم لغايات التعويض غالباً ما يكون بحاجة لعوامل قيمة أكثر. يمكن لعوامل القيمة أن تكون نسبية أو مطلقة، حيث يمكن قياس المساحة وهي عامل قيمة مطلق، بينما يعتبر الموقع

والجودة أمثلة على عوامل القيمة النسبية. ويمكن أن تقدر فقط للمقارنة، عوامل القيمة النسبية يمكن وصفها وعرضها كعامل ضربى لمعدل أو متوسط القيمة، إنه من الأفضل استخدام الظروف المتوسطة بشكل طبيعي، كما هي دائماً أسهل لتقدير الظروف والقيم وفق هذه الشروط.

تختلف ظروف عوامل القيمة تبعاً للموقع، إذا اعتبر انحدار الأرض عاملاً من عوامل القيمة فإن الميل في منطقة ما سيكون له تأثير مختلف على القيمة بالمقارنة مع منطقة أخرى. وهذا يعني أنه يجب أن تتكيف عوامل القيمة مع كل منطقة/ أو نطاق قيمة.

من خلال إنشاء وتطوير وتنفيذ نماذج القيمة يجب إجراء دراسات وتحقيقات عن كيف يأخذ السوق عوامل القيمة بعين الاعتبار، هذا الموضوع مهم جداً عندما نريد اختيار معلومات السوق. والسؤال هو ما هو تأثير المقادير المختلفة لعوامل القيمة على القيمة السوقية؟.

يجب تصنيف عوامل القيمة وتعريفها، فمساحة قطعة ما يمكن أن تصنف بالأمتار المربعة، وهو تصنيف معتمد إذ يمكن تصنيفها حسب شرائح وأعني بذلك:

الفئة	المساحة/ م <sup>2</sup>
1	1 - 20 م <sup>2</sup>
2	21 - 40 م <sup>2</sup>
3	41 - 60 م <sup>2</sup>
4	61 - 80 م <sup>2</sup>
5	81 - 100 م <sup>2</sup>

يمكن لعوامل القيمة محاكاة السوق عن طريق إضافة أو طرح القيم أو ضرب العوامل أو الجداول أو المعادلات.

إذا كان ربط قطعة أرض ما بشبكة المياه والصرف الصحي له تأثير كبير على القيمة، فإن هناك العديد من الحالات التي تكون فيها ظروف شبكة المياه والصرف الصحي مختلفة للملكيات المختلفة.

ويمكن على سبيل المثال التعامل مع الربط بشبكة المياه والصرف الصحي في قطعة أرض مخصصة للبناء كما يلي:

الفئة	الوصف	نسبة %	قيمة/ بالدينار
1	القطعة مربوطة بشبكة المياه والصرف الصحي	0	0
2	القطعة مربوطة بالمياه أو الصرف الصحي (وليس كليهما معاً)	15% -	6000 -
3	القطعة غير مربوطة بشبكة المياه والصرف الصحي	25% -	10000 -

يظهر المثال فقط مبادئ التصنيف، والقيم المذكورة بالدينار بهدف التوحيد فقط.

لاختيار ما هو البديل الأكثر دقة، يجب عمل بحث عن كيفية أخذ السوق لعدم وجود المياه والصرف الصحي بعين الاعتبار، هناك بديل آخر قد يسهل إنجاز نموذج التقييم، وهو اعتبار الربط بشبكة المياه عامل قيمة واحد. واعتبار الصرف الصحي عامل قيمة آخر.

عوامل القيمة التي لها تأثير على القيمة ولا تؤخذ بعين الاعتبار في نموذج التقييم يجب التعامل معها باستقلالية ويمكن تعديلها.

الهدف الرئيسي لتقدير الأرض هو لتقدير القيمة السوقية، هناك طرق مختلفة لتقدير القيمة السوقية والطرق الثلاثة الرئيسية هي:

(طريقة المقارنة، طريقة الدخل، طريقة الكلفة).

اختيار طريقة التقييم يجب أن يعتمد على حالة التقييم نفسه، فطريقة المقارنة التي توصف بأنها الطريقة المباشرة. يمكن أن تكون قابلة للتطبيق في جميع حالات التقييم وفي بعض الحالات لا يوجد معلومات عن البيوعات التي يمكن مقارنتها، المعلومة بعدم وجود معلومات متاحة هي أيضاً معلومة. في مثل هذه الحالات طرق غير مباشرة يجب استخدامها وبشكل طبيعي هي طريقة الكلفة.

طريقة الدخل يمكن استخدامها في حالات أن الملكية نفسها تدر دخلاً مستمراً. طريقتا الدخل والمقارنة كليهما يجب استخدامهما في هذه الحالات ونتيجة الطريقتين سوف تختلف، ولا بد من استخلاص النتيجة النهائية من التقييم حسب دقة كل طريقة.

إن تقدير القيمة السوقية هو من منتجات الاقتصاد المجتمعي، هناك دائماً قيمة سوقية غير محددة، فكيف لشيء غير محدد أن يعتمد معدل معلومات السوق وجودتها وكيف لمقَدِّر أن يحلل معلومات موجودة. فعدم التحديد يُعتمد عليه في حال كانت الشروط لكل بيع فريدة بشكل أو بآخر، لا يوجد ملكية متشابهة تماماً مع أخرى وظروف البيع كثيرة، فتحليل سوق العقار دائماً موجود يبين المعلومات الصعبة وغير المكتملة.

#### 1-4 الأسواق والأسواق الفرعية

مجموع سوق العقارات يتكون من أسواق فرعية كثيرة جداً مع ظروف مختلفة لكل جزء منها، هذا الموضوع يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار في جميع تقديرات الأراضي، فمثلاً سوق الأراضي الزراعية خارج مدينة مادبا لديه الكثير من الاختلافات إذا ما قورنت مع السوق العقاري في منطقة عمان الغربية. الجهات الفاعلة في السوق الفعلية وشروط هذه الجهات تشكل الظروف الخاصة لكل سوق فرعي.

السوق الفرعية يمكن رؤيتها كبند متعدد الأبعاد (الموقع، نوع العقار، المشتريين المحتملين... الخ) الظروف الاقتصادية والأنظمة الإدارية في المجتمع لها تأثير على كل سوق فرعي.

في كل حالة تقييم، يتم تقدير القيمة السوقية، فلا بد من النظر في ظروف السوق الفرعي المعني كما يجب أخذها بعين الاعتبار وتوضيحها.

في تقدير القيمة وفق طريقة المقارنة، لا بد من تحديد خصائص مماثلة للعقارات المباعة المستخدمة للمقارنة في نفس السوق الفرعي كعامل مهم في التقدير.

في تقدير القيمة وفق طريقة الدخل السوق الفرعي للإيجارات والعوائد الإيجارية يجب فحصه وتعريفه.

سؤال واحد مهم لإيجاد ظروف السوق هو:-

من هو المشتري المحتمل للممتلكات وما هي طلباته وتمنياته؟!!

إذا كان المطلوب تقدير (فيلا) مثلاً فمن المحتمل ان يكون الشاري أسرة طبيعية تريد مسكن لائق مع مطالب معينة، وإذا كان المطلوب مجمع مكاتب فمن المحتمل أن يكون الشاري مستثمراً يبحث عن استثمار جيد مع البلد كله.

المنطقة الجغرافية لسوق معين يمكن أن تختلف بشكل كبير. يمكن لظروف سوق الشقق المتماثلة أن تشبه الظروف لمنطقة مجاورة، فمثلاً السوق الفرعي لمصنع خرسانة (الباطون الجاهز) يمكن أن يكون كل المملكة، ففي تقدير قيمة هذا المصنع يمكن البحث عن مصنع مباع مماثل على مستوى المملكة لمعرفة ما إذا كان هناك بعض المؤشرات لتقدير قيمته.

إن من قرارات المقدرين تحديد الظروف لسوق فرعي وعرضها بكل وضوح في تقرير التقييم لإعطاء شفافية أفضل في تقرير التقييم.

#### (2-4) عامل الوقت

عامل الوقت في تقييم الأراضي مهم وله جوانب مختلفة في تعريف القيمة السوقية، تاريخ تقدير القيمة هو أحد الشروط. هذا يتطلب أن القيمة السوقية المقدرة محددة زمنياً لإعطاء تاريخ محدد. هذا التاريخ الذي يعتبر لإجراء بيع افتراضي تم مختلفاً حقيقةً عن تاريخ إجراء التقييم نفسه.

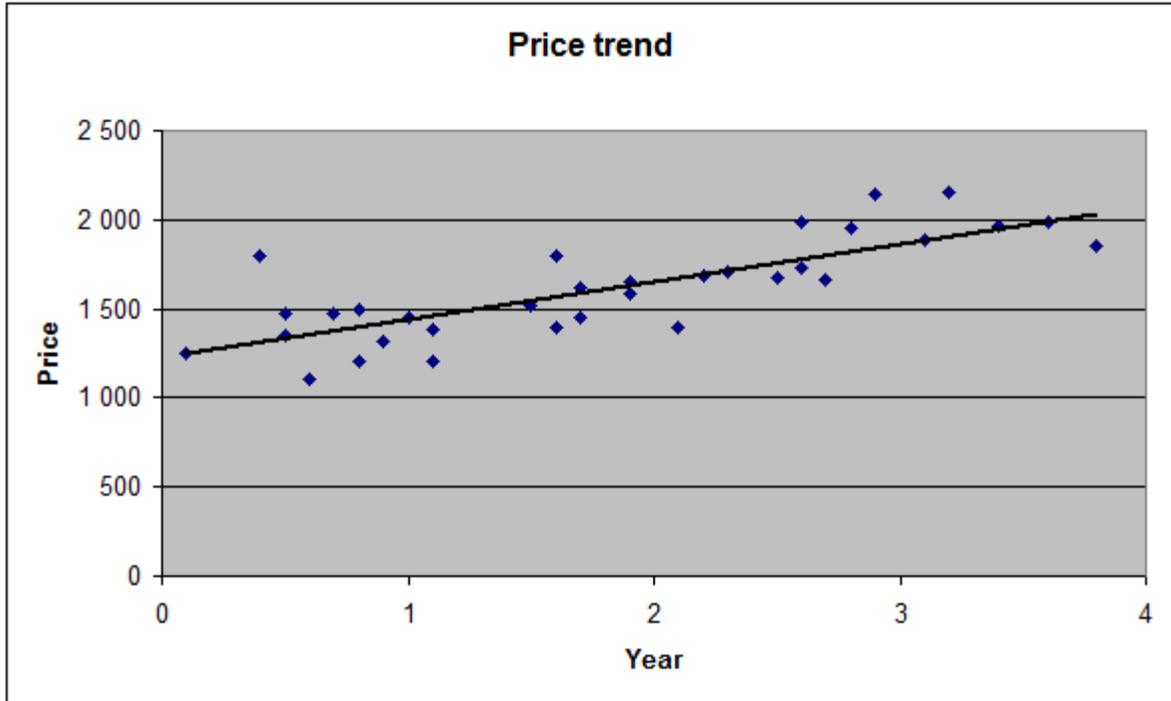
فمع احتمالية أن تتبدل الأسواق وظروف السوق، قد تكون القيمة المقدرة غير صحيحة أو غير مناسبة بالمقارنة مع وقت آخر، فإن نتيجة التقييم تعكس حالة وظروف السوق الفعلية في تاريخ التقييم وليس في تاريخ من الماضي أو المستقبل، وعليه فإن موعد التقييم وتاريخ تقرير التقييم تختلف عن بعضها.

مع مرور الزمن القيمة السوقية تتغير، أسباب كثيرة لها تأثير على أسعار السوق، التغييرات يمكن أن تختلف حسب أنواع العقارات ومواقعها لنفس الفترة الزمنية، فمن المهم تتبع التغييرات لعمل تقييمات أراضي دقيقة.

اتجاهات الأسعار يمكن حسابها وعرضها بطرق مختلفة، أحد العوامل الحاسمة في هذا الموضوع هو وضع الأسعار بطريقة أو بأخرى بشكل قابل للمقارنة. الأسعار بحد ذاتها صعبة المقارنة كونها تشير إلى قيمة عقارات مع وجود اختلافات فيها.

مثال: بالنسبة لنوع معين من العقارات يوجد (33) حالة بيع خلال فترة (4) سنوات، تاريخ التحليل هو نهاية السنة الرابعة، فكيف يجوز النظر في تغيير الأسعار أثناء التحليل؟ يمكن عرض نتيجة تغيير الأسعار للعوامل المقارنة في جدول:-

السنة	عدد الملاحظات	المعدل	المتوسط
صفر - 1	9	1390	1350
1 - 2	10	1510	1480
2 - 3	9	1770	1710
3 - 4	5	1970	1960



سوف تظهر صورة أخرى إذا تم نقل الفاصلة نصف عام:

السنة	عدد الملاحظات	المعدل	المتوسط
صفر - 0.4	2	1520	1520
0.5 - 1.4	10	1340	1380
1.5 - 2.4	10	1580	1600
2.5 - 3.4	9	1900	1950
3.5 - 4.0	2	1920	1920

تغيّر الأسعار يمكن عرضه في رسم بياني، والذي يعطي في كثير من الأحيان رؤية أفضل للملاحظات الفردية والعلائقية، وايضاً إذا كان هناك أي قيم متطرفة.

إذا كان هناك قراءات قليلة قابلة للمقارنة، فإن اتجاه الأسعار لا يمكن حسابه بدقة، ولذلك فنحن بحاجة لقراءات كثيرة قابلة للمقارنة في ظروف سوق متشابهة لنتمكن من حساب اتجاه الأسعار وتوضيحه بيانياً.

### 3-4 طريقة المقارنة

#### 1-3-4 المنهجية

ان تقييم السوق يتم دائما بالاستناد إلى تحليل سوق العقار، وغالبا ما يكون التحليل مزيج من الطرق الإحصائية (الحساب) ومحاكاة السوق (التقييم). يمكن أن تكون الأساليب الإحصائية أكثر أو أقل تعقيدا. في التحليل الإحصائي يمكن أن تحسب بعض العلاقات الرياضية. الحسابات تتم على عدد محدود من العوامل التي تم تعريفها. من الحسابات الرياضية أو الإحصائية يجب إجراء تقدير نهائي حيث تأخذ عوامل أخرى بعين الاعتبار.

يمكن تقسيم التقدير باختصار إلى قسمين : الحساب والتقييم ، حيث ان الحسابات تعطي قاعدة واحدة للتقييم، وبعد الحساب يجب تطبيق محاكاة السوق. محاكاة السوق تعني ضمنا ، ان عملية وضع السعر في البيع المفترض للممتلكات يجب ان يكون محتذاً به .

- من هو المشتري المحتمل؟

- ما هو الاستخدام المحتمل للعقار من قبل المشتري ؟

- ما هي الحسابات التي يعملها المشتري ؟

- ما هي المنافسة الموجودة من الآخرين؟

إن منهجية طريقة المقارنة هي ان تقدر قيمة السوق من معلومة السوق. ومعلومة السوق ممكن ان تكون اسعار بيعت مؤخرا للقطع المشابهة في الوصف للقطعة المباعة وفي نفس ظروف البيع. شكل آخر من معلومة السوق هي معلومة سوق الإيجار ومعلومة التكاليف العامة للتشغيل والصيانة.

جوهر طريقة المقارنة هي مقارنة أسعار العقارات المباعة والمشابهة للقطعة المراد تقييمها، ومن هذا يتم إجراء تقدير لقيمة السوق. الخطوة الأولى في المقارنة هي اختيار ظروف مقارنة القطع المباعة. وهذه لحظة حاسمة في التقييم، حيث انه سيكون من المهم المعرفة بالسوق بالنسبة للمقدر. غالبا ما يكون من الافضل كخطوة أولى اختيار أوسع مجموعة من القطع المباعة المقارنه ، وتقليل الاختيار على التوالي. في هذه العملية يمكن تحليل كيف أن تقليل القطع المقارنة سوف يؤثر على النتيجة.

الهدف من اختيار القطع المشابهة يجب أن يكون العثور على قطع مشابهة للقطعة المقارنة تحت نفس ظروف السوق.

عدد القطع المباعة المقارنة في طريقة المقارنة تكون دائما من اختيار المقدر نفسه وتعتمد على الحالة الفعلية. لا يمكن تحديد عدد ثابت للقطع المشابهه . فكلما كان الاختيار اوسع فانه يعطي عدد اكبر من القطع المقارنة مع انتشار اوسع للظروف التي يجب أن تأخذ في الاعتبار.

على عكس الاختيار الاقل الذي يعطي عدد اقل من القطع المقارنة . في بعض الحالات التي يكون فيها قطع فريدة من نوعها ،ينبغي تقييمها ، يتعين البحث عن القطع المقارنة على مستوى المملكة كاملة ولعدة سنوات .

مثال :لتقييم فيلا بُنيت سنة 2000 والمساحة المشغولة فيها 200 متر مربع، فان اول محاولة للمقدر

هي البحث عن القطع المقارنة:

- المكان: القطعة في نفس الحوض للقطعة المقارنة.
- تاريخ البيع: البيوعات في الأشهر الستة الأخيرة.
- المساحة المشغولة: 150 - 250 متر مربع
- سنة البناء: 1990- 2005

اختيار القطع المباعة المقارنة غالبا ما تكون عملية تكرارية. وحسب وجهة نظر المقدر أول محاولة سوف تعطي عدد قليل جدا من القطع المباعة المقارنة. في المحاولة الثانية يتم تضمين المنطقة المحيطة للحوض في الاختيار. وبما ان الاسعار زادت في فترة زمنية قريبة فان الزمن للبيع لن يتغير وعلى المقدر البحث عن عامل اخر للمقارنة. المساحة المشغولة للقطع المقارنة سوف تتغير من 150 إلى 350 متر مربع. القطع بالمساحات المشغولة ضمن 250 إلى 350 متر مربع، لها ظروف سوقية مشابهة أكثر مع القطعة المقدرّة من المساحات المشغولة تحت 150 متر مربع وفقا لخبرة المقدر، هذا الاختيار التالي سيعطي قطع كافية للمقارنة .

السعر	القطعة
130 000	المقارنة 1
135 000	المقارنة 2
120 000	المقارنة 3
146 000	المقارنة 4
117 000	المقارنة 5
139 000	المقارنة 6
130 000	المقارنة 7
<b>131 000</b>	<b>معدل السعر</b>

عند عمل اختيار البيوع المقارنة يجب استثناء البيوع التي لا تنطبق عليها شروط السوق ، كأن تكون علاقة قرابة بين البائع والمشتري، كما انه من الممكن وجود قطع مفردة ذات مواصفات استثنائية او غير عادية ، لا يمكن للقطع ان تتشابه وهذا ما يجعل المقارنات صعبة.

مثال:- لتقييم شقة، تم العثور على سبع مقارنات للشقق المباعة، لم يلاحظ وجود أي تغييرات في الأسعار.

يمكن أن يكون معدل سعر القطع المباعة المقارنة مؤشراً على القيمة السوقية، وهذا هو 131000 .

على سبيل المثال إذا أضفنا معلومات كالمساحة المشغولة وسنة الإنشاء. و اردنا تقدير الشقة ذات الـ 100 متر مربع مساحة مشغولة وسنة الإنشاء عام 1992.

القطعة	السعر	المساحة المشغولة	سنة الإنشاء	السعر/للمتر
المقارنة 1	130 000	130	1990	1 000
المقارنة 2	135 000	115	1993	1 174
المقارنة 3	120 000	90	2000	1 333
المقارنة 4	146 000	121	1990	1 207
المقارنة 5	117 000	85	1999	1 376
المقارنة 6	139 000	105	2002	1 324
المقارنة 7	130 000	125	1989	1 040
<b>المعدل</b>	<b>131 000</b>	<b>110</b>	<b>1995</b>	<b>1 208</b>

هناك دلائل عامة تشير إلى أن سعر المتر المربع سوف ينخفض في المساحات الكبيرة المشغولة، الشقة المراد تقييمها أصغر قليلاً من معدل الشقق المقارنة، وهذا يشير إلى أن قيمة المتر المربع للشقة سوف يكون أكثر من معدل سعر 1208 دينار/ للمتر المربع .

من ناحية أخرى هناك مؤشر إلى أن سعر المتر المربع سوف يزيد بالاعتماد على سنة الإنشاء للبناء. كون الشقة المقدره أقدم من معدل العمر للشقق المقارنة، وسوف تقل القيمة عن معدل السعر 1208 دينار/م<sup>2</sup>.

التقدير يمكن ان يكون على النحو التالي: إن التقدير يمكن اعتباره بـ 1200 دينار/م<sup>2</sup> ذات صلة بالقيمة السوقية للشقة المراد هذا الإجراء يعني ضمناً ان القيمة السوقية المقدره هي 121 000 دينار وفقاً للحسابات، ثم يتم عمل التعديلات التي يجب القيام بها من الظروف الخاصة التي لم يتم ذكرها في عوامل القيمة المسجلة في الجدول أعلاه، مثل موقع خاص ودقيق أو جودة العقار. ويجب أن تتم هذه التعديلات من خلال توصيات عامة أو من تجربة المقدرين .

مثال: لتقييم قطعة تجارية (س) . تم تجميع معلومات للقطع المقارنة (أ-ع) ويمكن اتباع أساليب مختلفة لحساب مؤشر قيمة السوق.

القطعة	السعر	البناء/م <sup>2</sup>	السعر/م <sup>2</sup>	الإيجار/م <sup>2</sup>	صافي الدخل	تكاليف الصيانة والتشغيل	اجمالي الدخل	سنة الإنشاء
أ	1 125 000	1530	735	98	107 900	42 100	150 000	1990
ب	545 000	810	673	83	49 600	17 900	67 500	1965

2002	45 000	10 800	34 200	125	1028	360	370 000	ج
1965	73 000	18 300	54 700	77	684	950	650 000	د
1967	62 500	15 100	47 400	80	615	780	480 000	ص
2001	72 000	17 500	54 500	95	855	760	650 000	ع
<b>1982</b>	<b>78 333</b>	<b>20 283</b>	<b>58 050</b>	<b>93</b>	<b>765</b>	<b>865</b>	<b>636 667</b>	<b>المعدل</b>
2000	65 000	17 100	47 900	82		790	القيمة	س

المحاولة الأولى للتقييم: إيجاد وحدة قيمة للمتر المربع. معدل سعر المتر المربع في هذه الحالة هو 765 دينار/ م<sup>2</sup>. القيمة المحسوبة هنا (765 x 790 = تقريباً 604350). اذا كانت القيمة المقدرة لقطعة حديثة ولها قيمة ايجارية أقل من القطع المشابهة، هذا يعني تعديل زيادة أو نقصان القيمة المحسوبة.

ويمكن ان يكون النهج الثاني، هو التقدير وفقا لطريقة الدخل الإجمالي. ويمكن حساب معامل الدخل الإجمالي من السعر والدخل الإجمالي لكل قطعة مشابهة (بقسمة السعر على الدخل).

القطعة	السعر	الدخل الإجمالي	معامل الدخل الإجمالي
أ	1 125 000	150 000	5,7
ب	545 000	67 500	1,8
ج	370 000	45 000	2,8
د	650 000	73 000	9,8
ص	480 000	62 500	7,7
ع	650 000	72 000	0,9
<b>المعدل</b>	<b>636 667</b>	<b>78 333</b>	<b>2,8</b>
س	القيمة	65 000	

من المقارنات يمكن حساب ان القيمة المدفوعة كانت 8.2 مرة من إجمالي الدخل كمعدل.

بتطبيق نفس العامل على القطعة المراد تقييمها سوف تكون القيمة المحسوبة (533000 = 65000 x 8.2) دينار).

وبما اننا لدينا المعرفة المسبقة بتكاليف الصيانة والتشغيل يمكن حساب نسبة صافي الدخل (بقسمة صافي الدخل على السعر) وهذا ما يمكن القيام به .

القطعة	السعر	إجمالي الدخل	تكاليف الصيانة والتشغيل	صافي الدخل	% إجمالي الدخل
أ	1 125 000	150 000	42 100	107 900	9,6 %
ب	545 000	67 500	17 900	49 600	9,1 %
ج	370 000	45 000	10 800	34 200	9,2 %
د	650 000	73 000	18 300	54 700	8,4 %

9,9 %	47 400	15 100	62 500	480 000	ص
8,4 %	54 500	17 500	72 000	650 000	ع
9,1 %	58 050	20 283	78 333	636 667	المعدل
	<b>47 900</b>	<b>17 100</b>	<b>65 000</b>	<b>القيمة</b>	<b>س</b>

من المقارنات يمكن حساب ان صافي الدخل هو 9.1 % من القيمة المدفوعة كمعدل. بتطبيق نفس المعامل على القطعة المراد تقييمها سوف تكون القيمة المحسوبة

$$526000 = 526374 = 9.1\% / 47900 \text{ تقريباً } 526000$$

الآن هناك ثلاثة قيم محسوبة

- القيمة لكل مساحة مبنى 604000

- القيمة وفقا لاجمالي الدخل 533 000

- القيمة وفقا لصافي الدخل 526000

من هذه الحسابات والمعلومات يتعين تقدير قيمة السوق. يجب تقييم الثلاث نُهَج ، بحيث يتم مقارنة اي نُهَج سيعطي اقوى تأثير. محاكاة السوق يمكن ان تعطي مؤشرا بالعوامل التي تاخذ بعين الاعتبار من قبل الاطراف الفاعلة بالسوق. وكون القطع المباعة المقارنة تختلف إلى حد ما، يمكن اعتبار بعض القطع اكثر قابلية للمقارنة وتعطي وزنا اعلى في المقارنة. في التقييم التكاليف والايجار يمكن ايضا ان تعتبر وتفحص، فيما اذا كانت بمستويات السوق وامكانية التكهن بانها سوف تتغير. اذا اعتبرنا ان الايجارات منخفضة واحتمالات رفعها واضحة، يمكن أن تؤثر على تقدير قيمة السوق .

#### 2-3-4 عناصر المقارنة:

هي صفات العقارات والمعاملات التي تجعل السعر المدفوع لملكية معينة يتغير ويجب على المقدّر في هذه الحالة أن يتأكد أنه أخذ بعين الاعتبار جميع العناصر الممكنة للمقارنة وأن يتجنب تكرار العنصر المقارن به أكثر من مرة.

هناك بعضاً من العناصر الأساسية للمقارنة يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار في تحليل البيع المقارن.

- حقوق نقل ملكية العقار.
- التمويل.
- ظروف البيع.
- النفقات المباشرة بعد الشراء.

- ظروف السوق.
- الموقع.
- الصفات الطبيعية (المساحة، نوعية البناء، الطرق).
- الصفات الاقتصادية (المصاريف التشغيلية، الإدارة، شروط العقد، السكن المشترك).
- طبيعة استخدام العقار.
- قيمة مكونات العقار المنقولة

#### 4-4 طريقة الدخل:

هي طريقة لتقييم العقار تعتمد على معرفة الدخل المستقبلي الذي يستحق لعقار ما وهي مرتبطة بالأيجار السنوي الصافي للعقار بعد خصم المصاريف والكلف التشغيلية من إدارة وصيانة وضرائب.

- العقار الذي ينتج دخل يُشترى ويُباع كاستثمار، فالمشتري يتاجر بنقود حالية للحصول على نقود مستقبلية، ومن بديهيّات الاستثمار أنه كلما كانت المكاسب أكبر تكون القيمة أكبر بشرط أن يكون حجم المخاسر ثابت.
- المعادلة الرئيسية للتعامل مع طريقة الدخل تكون بالإعتماد على معدل الأيجار السنوي ويتم فصل الأرض عن البناء وتكون كالتالي:-

مساحة الأرض × سعر المتر المربع للأرض = قيمة الأرض

المساحة القابلة للتأجير × معدل إيجار المتر المربع = الدخل الإجمالي

المصاريف المطروحة

- 1- الإدارة نسبة مئوية 2%.
- 2- الصيانة نسبة مئوية 2%.
- 3- الرسوم القانونية للمسقات السنوية نسبة 15%.
- 4- الضريبة السنوية "شرائح الإعفاء ونسب الضريبة".
- 5- نسبة المخاطرة من عدم القدرة على التأجير.
- 6- العائد السنوي من قيمة الأرض ( الفائدة البنكية).

الدخل الصافي = الدخل الإجمالي - المصاريف

القيمة السوقية للعقار = ( الدخل الصافي × معامل الضرب ) + قيمة الأرض

- معامل الضرب هو معامل يستخدم كدليل يطبق بالضرب لتخمين قيمة يؤخذ من الجداول المعتمدة بالمنظومة ويعتمد على عمر البناء ونسبة الفائدة البنكية ويتم احتسابه من خلال المعادلة الرياضية

$$M = (1+k)^n - 1 / (1+k)^n * k$$

- $m$  = معامل الضرب
- $K$  = نسبة الفائدة البنكية
- $N$  = العمر المتبقي للبناء من العمر الافتراضي 50 سنة.

**ملاحظة:** هذه الطريقة تستخدم للمواقع التجارية المكتملة البناء وتعتمد على دقة المعلومة المتوفرة عن القيمة الإيجارية.

#### (4 - 5) التدفق النقدي:

يمكن أن يتم تحليل التدفق النقدي لإعطاء مؤشر عن قيمة الملكيات التجارية، معلومات الدخل والتكاليف السنوية لفترة معينة مطلوبة، وهذه الفترة قد تكون لخمس أو عشر سنوات حيث يتم تقدير قيمة العقار في نهاية هذه الفترة، يتم حساب قيمة التدفقات النقدية على أنها مجموع القيم الظاهرة المخصومة لصافي الدخل السنوي والقيمة الظاهرة المخصومة من قيمة العقار في نهاية هذه الفترة.

المعدّل المستخدم لتخفيض التدفقات النقدية المستقبلية للقيم الظاهرة هو متغير أساسي في هذه العملية، حيث يمكن مقارنة معدّل العائد مع المعدّلات الممكن الحصول عليها من خلال استثمارات الأسواق المالية وبمخاطر مشابهة.

عادةً يتم استرجاع العائد من التقييمات العقارية من خلال تحاليل سوق العقار ويمكن استخدام معدّل التخفيض خلال فترة التحليل.

يمكن للتدفق النقدي تحديد مشاكل السيولة، يمكن لشيء أن يكون قابلاً للربح ولا يعني ذلك بالضرورة أن يكون قابلاً لإيجاد السيولة.

ككل العوامل مثل الدخل، التكاليف، القروض، الضرائب العقارية، معدّلات العائد، التضخم والوظائف الشاغرة، هناك العديد من العوامل التي سيكون لها الأثر على القيمة من خلال إجراء تحليل الحساسية للتدفقات النقدية الذي ينبغي القيام به والذي فيه الكثير من المتغيرات لإيجاد ولتحسس التأثيرات على القيمة، فالتعامل مع التدفق النقدي عادة ما يتم تحديث وتطوير برامج تحليل البيانات لذلك.

#### 6-4 حساب المشاريع الإستثمارية

طريقة التقييم الأقرب للحقيقة للمشاريع الإستثمارية هي طريقة أرباح رأس المال (رسملة الأرباح) وتقسم إلى قسمين:-

- 1- الأصول المادية الملموسة (الأرض + البناء) .
- 2- الأرباح الزائدة على رأس المال غير الملموسة.

• وتكون القيمة كالتالي:-

- 1- القيمة التقديرية للأصول الثابتة من أرض وبناء وتحسينات تحسب على الكلف وتحسب منها العوائد الرأسمالية من هذه القيمة ( نسبة الفائدة البنكية).
- 2- الدخل الصافي = الدخل الإجمالي – ( المصاريف + العائد الرأسمالي)
- 3- القيمة = ( الدخل الصافي × عدد السنوات المتوقعة لاعادة راس المال) + القيمة الملموسة للأصول الثابتة.

• ملاحظة:-

تستخدم هذه الطريقة لمحطات المحروقات والفنادق والشقق الفندقية والمستشفيات وتعتمد بالدرجة الأولى على الموقع والقدرة على التشغيل.

#### 7-4 طريقة الكلفة:

طريقة الكلفة تعتمد على أسلوب المقارنة، ففي طريقة الكلفة يقدر المقيم قيمة العقار بمقارنته بكلفة إنشاء عقار جديد، وتكون مواصفات السوق أكثر ملائمة للمقارنة، والكلفة تقارن بقيمة العقار الموجود وتسوى الفروقات بينه وبين العقار الجديد المشابه له من حيث العمر وحالة البناء وصلاحيته للاستخدام/ المقارنة المستخدمة تعتمد على مواصفات السوق للعقار الجديد. على أن يتم تقييم الأرض طبقاً لقيمتها السوقية، وتسمى هذه الطريقة **القيمة الاستبدالية للبناء**، وتعتمد هذه الطريقة على خبرة ومعلومات المقدر بكلف الأبنية ونوعيتها وعادة ما تستخدم هذه الطريقة في المشاريع النادرة للمقارنة مثل المصانع الكبيرة، والتي لايمكن احتسابها بطريقة الدخل أو المقارنة.

## 5. مصادر المعلومات عن السوق

لوضع تقييم الملكية توجد حاجة للحصول على انواع مختلفة من المعلومات ومعلومة السوق، ويتكون سوق العقار من عدة عوامل ناتجة عن ظروف مختلفة لكل منها، ويجب اخذ هذا بعين الاعتبار لكافة أنواع العقارات، مثلاً القيمة السوقية للأراضي الزراعية تختلف عنها من الأراضي السكنية وهكذا.

إن إمكانية الوصول إلى معلومات السوق مختلفة الطرق كون البيانات الفردية أو المجموعة منتشرة في مصادر عدة. غالباً ما يستغرق وقت لجمع المعلومات والتحقق من هذه المعلومات بمطابقتها مع معلومات السوق.

الإنترنت مصدر للمعلومات متزايد الأهمية ومثال على ذلك قوائم قيم الأسعار تُعرض على الصفحة الإلكترونية للدائرة.

المعلومات غالباً ما تكون متفاوتة الجودة، واحدة من أهم المعلومات هي الأسعار المدفوعة فعلياً للعقارات المباعة.

المعلومات الموجودة على عقود البيع "البيع المصرح به" غالباً ما يكون مختلف عن الأسعار الفعلية المدفوعة. إن جزءاً من التقييم هو تقييم المعلومات المجموعة من عدة مصادر.

حيث يمكن رؤية معلومة السوق لعنصر متعدد الأبعاد بالخصائص التالية :

المكان، نوع الملكية، المشتري، الظروف الاقتصادية، التنظيم الإداري وهذه جميعها تلعب دوراً فاعلاً في السوق.

ويمكن الوصول إلى معلومة السوق عن طريق ما يلي :

- صحيفة الملكية والخرطة الحقوقية.
- بيانات البيوعات.
- سعر الاساس.
- العائد على الاستثمار.

- القيمة الايجارية والتكاليف التشغيلية والصيانة.
- تكاليف الإنشاء.

### صحيفة العقار

تعتبر صحيفة العقار مصدر طبيعي للمعلومة، حيث تعطي معلومات عن الملكية المفردة، وتحتوي على مواصفات العقار من حيث الموقع (محافظة، مديرية، قرية، حوض، حي، رقم قطعة)، نوع العقار، مساحة العقار، بيانات المالك، تاريخ الملكية، الحصص بالإضافة إلى نوع معاملة البيع، الوقوعات القائمة على الملكية كالرهن والحجوزات بانواعها، ويعتمد على هذه المواصفات في التقدير حيث تحتسب قيم الأساس على مستوى الحوض ونوع العقار.

أما الخارطة الكادسترائية (الخارطة الحقوقية) فتعطي وصف لشكل القطعة على أرض الواقع وما تحوية من ابنية واشجار وغير ذلك. وكلاهما يلعب دوراً مهماً في عملية التقدير. أما النظرة المستقبلية فتكمن في الحصول على نوع جديد من الطبقات يعتمد عليه في تكوينه على القيمة وليس على حد الحوض، وهذا ما يسمى بمناطق القيمة، وهذا يتطلب تكاتف الجهود مع الجهات المعنية من اجل الحصول على البيانات اللازمة لبناء هذه الطبقة.

### قاعدة بيانات البيوعات

للوصول إلى معلومة السوق والعمل على تحليلها و تقييمها، من الضروري وجود بيانات منظمة ومجدولة للملكيات المباعة .

ولهذا الغرض تم تطوير قاعدة بيانات اسعار البيوعات للعقارات ،وتحتوي على ما يلي:

- قيم الأساس التي تم وضعها حسب معايير وعوامل محده تعتمد على الموقع والتنظيم والجودة.
- معلومات عن العقارات المباعة التي يتم الحصول عليها بالاعتماد على صحيفة الملكية وبطاقة تقدير القيمة كمواصفات القطعة، البائع، المشتري، سعر البيع، تاريخ البيع، القيمة المقدرة ، نوع الارض، معلومات البناء، سعر متر البناء، طرق التقدير وغيرها من البيانات.
- الترميز الجديد الذي يعتمد على نوع التنظيم وصف التنظيم وجودة التنظيم ،حيث يتم بناء الرمز كالتالي كما يلي: مثلا الرمز (21013) فان الرمز 2 يعني ان نوع الأرض بناء والرمز 1 يعني ان التنظيم سكني والرمز 01 يعني ان وصف التنظيم ج والرمز 3 يعني ان جودة العقار ضعيف . والملحق رقم(1) أنواع وكودات التنظيم يحتوي قائمة بأنواع التنظيم ووصفها وجودتها .

ولسهولة التعامل مع هذه البيانات، تم تطوير التطبيقات اللازمة من أجل حفظها واسترجاعها وتمثيلها بيانياً، حيث يتمكن المقدمون من الوصول إلى كافة البيانات من خلال حواسيبهم، وفي أماكن عملهم المختلفة. بإمكان المقدّر أن يختار نوعاً معيناً من الملكيات في منطقة معينة، ثم يختار بيوعات مشابهة حسب حاجته، ويمكن عرض معلومات الملكيات المباعة المختارة ضمن قوائم، أو تمثيلها في رسوم بيانية تظهر على الشاشة أو تطبع على الورق. كما ويمكن إجراء تحليلات حسابات إحصائية تحسب اتجاهات الأسعار أو أية علاقات أخرى بين عوامل القيمة وتعرض على الشاشة.

إن قاعدة بيانات أسعار البيوعات الجديدة تعطي فرصاً أفضل لجعل عملية التقييم آلية وأكثر دقة واعتمادية في التقييم السوقي.

### قيم الأساس

عبارة عن معدّل قيم المتر المربع من أنواع مختلفة من الأراضي والأبنية في حوض أو حي معين لكل نوع من أنواع التنظيم، ويتم تحديث هذه الأسعار سنوياً أو حسب حالة السوق، وسعر الأساس لا يعني سعر قطعة معينة بحد ذاتها، مع الأخذ بعين الاعتبار الأسس التي يوضع بناءً عليها سعر الأساس كأن تكون القطعة منتظمة أو واجهتها ضمن الحد الأدنى للواجهه التنظيمية، الخدمات الرئيسية متوفره (شارع 12م، كهرباء، ماء، مجاري).

### العائد السنوي (عائدات السوق)

العائد على الاستثمار يمكن أن يوصف بأنه العلاقة بين الدخل والسعر أو الدخل والقيمة، وكما هو الحال بالنسبة للدخول والتكاليف للملكيات التجارية، فإن العائدات أو عوامل الدخل ضرورية للتقدير الصحيح وفقاً لطريقة الدخل. فالعائد يكون مختلف باختلاف أنواع الملكيات وكذلك الموقع. في الوقت الحالي لا يوجد أية بيانات حول العائدات.

### القيمة الإيجارية وتكاليف التشغيل والصيانة

القيمة الإيجارية هي القيمة المتفق عليها في العقد، والتي يلتزم المستأجر بأدائها إلى المؤجر مقابل الحق في استخدام الأصل المؤجر. وتكون على المتر المربع في السنة.

والمعلومة الايجارية للأنواع المختلفة من العقارات التجارية بالاماكن المختلفة مهمة لعملية التقدير وفقاً لطريقة الدخل . وحتى يتم التمكن من عمل التقدير من الدخل الاجمالي، فان معرفة التكاليف العادية للتشغيل والصيانة من الامور المهمة، وفي الوقت الحالي لا تتوفر معلومة منظمة تمثل هذه الحالة .

### **تكاليف الإنشاء**

إن متوسط تكاليف البناء لمختلف أنواع المباني والمنشآت هي قاعدة لحساب تكاليف استبدال وفقاً لطريقة التكلفة.

## 6. المقدرين

### 6 - 1 شروط المقدّر العقاري

يشترط في المقدّر أن يكون:

- 1- أردني الجنسية أتم الثلاثين سنة من عمره.
- 2- حسن السيرة والسلوك.
- 3- حائزا على مؤهل علمي لا يقل عن دبلوم كلية مجتمع أو ما يعادله يكون موضوع تخصصه ذا علاقة بمجال التقدير العقاري.
- 4- غير محكوم بجناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة.
- 5- قد تدرب لدى مكتب عقاري او لدى مقدر مرخص في مجال التقدير العقاري في المحافظة أو المحافظات التي يطلب تسجيله مقدرًا فيها مدة لا تقل عن خمس سنوات.
- 6- لديه دراية بأعمال المساحة العقارية وبحركة السوق العقاري وبحساب تكاليف الانشاءات حسبما تراه اللجنة.
- 7- لم تنه خدماته السابقة لدى أية جهة لأسباب تتعلق بالأمانة أو الآداب العامة.

المادة 4 تعليمات تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم لسنة 2010

المؤهل العلمي :

لغايات تطبيق الفقرة (3) من المادة (5 - أ) من النظام تعتبر التخصصات التالية ذات علاقة بمجال التقدير العقاري :

1. كافة فروع الهندسة .
2. الاقتصاد والعلوم المالية والادارية والمحاسبة .
3. القانون .
4. التخصصات الجغرافية .

المادة 5 تعليمات تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم لسنة 2010

أ. يجب ان يكون لدى المقدر العقاري مكتب مناسب او ان يعمل بموجب عقد عمل لدى مقدر عقاري او مساح مرخص او مكتب عقاري لديه مكتب مناسب .

## 6 - 2 قواعد واخلاقيات ممارسة مهنة التقدير العقاري

المادة 9 تعليمات تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم لسنة 2010

على المقدر العقاري الالتزام بما يلي :

أ. النزاهة ، بما في ذلك :

1. ان لا يقوم بعمله بطريقة تقود إلى الخطأ .
2. ان لا يقوم بكتابة التقارير او توزيعها مع علمه المسبق باحتوائها اخطاء او معلومات غير دقيقة او آراء منحازة .
3. ان لا يقوم او يشارك بتقديم خدمات التقدير في الوقت الذي يرفض فيه مقدرون آخرون القيام بذلك .
4. ان يتصرف باستمرار بطريقة تؤكد التزامه بالتشريعات النافذة والمتعلقة بعمله .
5. ان لا يدعي بامتلاكه مؤهلات مهنية لا يمتلكها وان لا يتغاضى عن تفسير خاطئ من قبل زبائنه في هذا الاتجاه .
6. ان لا يستخدم متعمدا دعايات واعلانات مضللة تقود للخطأ لغاية حصوله على المهام .
7. ان يتأكد ان موظفيه والعاملين لديه يلتزمون بهذه القواعد والاخلاقيات .

ب. عدم تضارب المصالح ، بما في ذلك :

1. العمل لمصلحة فريقين او اكثر في نفس الموضوع دون معرفتهما مجتمعين .
2. اخذ كافة الاحتياطات الضرورية للتأكد بانه لا يوجد تضارب بين مصالح زبائنه او الاطراف الاخرى مع مصالحه والافصاح عنه خطيا ان وجد .

ج. سرية المعلومات، بما في ذلك :

1. يتوجب على المقدّر العقاري في كافة الاوقات ان يؤدي عمله بتكتم وسرية .
  2. يحظر على المقدّر العقاري ان يفصح عن المعلومات الخاصة باعمال زبائنه لاشخاص غير مخولين من الزبائن انفسهم الا في الحالات التي يستدعي القانون القيام بها . او الحالات التي تطلب فيها منه اللجنة الافصاح عنها لغايات عملها .
- د. الحيادية، بما في ذلك :**
1. على المقدّر العقاري ان يمارس عمله باستقلالية تامة وموضوعية ودون تحيز .
  2. على المقدّر العقاري رفض انجاز اي عمل يتضمن اراء ونتائج موضوعة مسبقا دون الافصاح عنها .
  3. ان الاتعاب التي يتقاضاها المقدّر العقاري لا تعتمد باي شكل على رأيه المسبق بقيمة العقار المراد تقديره .
  4. على المقدّر العقاري عدم قبول اية بيانات حساسة يزوده بها الزبون او اي جهة اخرى دون فحصها والتأكد منها .
  5. على المقدّر العقاري عدم قبول العمل واعطاء نتائج اعتمادا على فرضيات وشروط لا يتوفر لها امكانية الحدوث ضمن فترة زمنية معقولة بالنسبة للمقدر العقاري دون الافصاح عنها .
  6. على المقدّر العقاري اظهار الحيادية عند مراجعته لتقارير مقدرين عقاريين اخرين وان يبرر قبوله او رفضه للنتائج التي خلصت لها هذه التقارير .

## 6 - 3 العقوبات على المقدّر المخالف

### **المادة 12 نظام تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم وتعديلاته رقم 81 لسنة 2004**

اذا ارتكب المقدّر العقاري في سياق قيامه بعمله أي مخالفة للقوانين والانظمة والتعليمات النافذة المفعول فتوقع عليه بقرار من المدير بناء على تنسيب اللجنة أي من الاجراءات التالية:

**أ . الانذار في أي من الحالات التالية:**

1. اذا مارس اعمال التقدير خارج منطقة اختصاصه المرخص له فيها.
2. اذا لم يلتزم في اعداد التقرير بالوصف او القيمة الحقيقية للعقار موضوع التقدير.
3. اذا لم يكن التقرير مستوفيا للمعلومات الواردة في الانموذج المعتمد من الدائرة.

ب. الإيقاف عن ممارسة أعمال التقدير العقاري مدة لا تزيد على ستة اشهر في حال تكرار أي من المخالفات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة للمرة الثانية.

### **المادة 13 نظام تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم وتعديلاته رقم 81 لسنة 2004**

أ . يشطب بقرار من المدير بناء على تنسيب اللجنة اسم المقدر العقاري من الجدول في أي من الحالات التالية:

1. بناء على طلبه.
  2. اذا فقد ايا من شروط التسجيل الواردة في هذا النظام.
  3. اذا ارتكب في سياق قيامه بعمله خطأ الحق ضررا ماديا جسيما بالغير وفقا لتقدير اللجنة.
  4. اذا تكرر ارتكابه لاي من المخالفات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة (12) من هذا النظام لاكثر من مرتين.
  5. اذا اصبح في حالة صحية تعيقه عن اداء عمله استنادا إلى تقرير من جهة طبية مختصة.
- ب. للمدير بطلب من المقدر العقاري، وبناء على تنسيب اللجنة، ان يقرر اعادة تسجيله في الجدول في أي من الحالات التالية:

1. اذا تم شطبه وفقا للبند (1) من الفقرة (أ) من هذه المادة.
2. اذا تم شطبه استنادا لاحكام البندين (3) و(4) من الفقرة (أ) من هذه المادة بعد مضي مدة لا تقل عن سنتين من تاريخ قرار الشطب.
3. اذا ثبت توافر الشرط الذي فقده او اصبح في حالة صحية تمكنه من اداء عمله بناء على تقرير الجهة الطبية المختصة في الحالات التي تم شطبه فيها بموجب البندين (2) و (5) من الفقرة (أ) من هذه المادة.

ج. يحرم المقدر العقاري من اعادة تسجيله في الجدول اذا تكرر ارتكابه للمخالفة المذكورة في البند (3) من الفقرة (أ) من هذه المادة او اذا استمر في ارتكاب المخالفات كما ورد النص عليها في البند (4) من تلك الفقرة.

الملاحق

ملحق رقم (1): أنواع وكودات التنظيم

خارج التنظيم 4				صناعي 3				تجاري 2				سكني 1			
التصنيف	الرقم	التصنيف	الرقم	التصنيف	الرقم	التصنيف	الرقم	التصنيف	الرقم	التصنيف	الرقم	التصنيف	الرقم		
مميز	01	ملك	01	مميز	01	صناعات	01	مميز	01	معارض	01	مميز	01	أ	01
جيد	02	ميري	02	جيد	02	صناعات خفيفة	02	جيد	02	مركزي	02	جيد	02	ب	02
ضعيف	03	سقي	03	ضعيف	03	كسارات ومقالع	03	ضعيف	03	عادي سكن أ	03	ضعيف	03	ج	03
مشاع	04	وحدات	04	مشاع	04	صناعات حرفية	04	مشاع	04	عادي سكن ب	04	مشاع	04	د	04
										عادي سكن ج	05			شعبي	05
										عادي سكن د	06			ريفي	06
										عادي سكن شعبي	07			زراعي	07
										محلي سكن أ	08			أخضر أ	08
										محلي سكن ب	09			أخضر ب	09
										محلي سكن ج	10			أخضر ج	10
										محلي سكن د	11			أخضر د	11
										محلي سكن شعبي	12			سكن خاص	12
										مكاتب أ	13			سكن جمعيات	13
										مكاتب ب	14			سكن سياحي	14
										مكاتب ج	15				
										أبراج	16				
										فنادق	17				

ملحق رقم (2): قائمة الأسعار الجديدة

التسلسل	البند	كلفة البناء/ م <sup>2</sup> / بالدينار	القيمة التقديرية/ م <sup>2</sup>
1.	سكن مستقل شعبي	90	115 دينار
2.	سكن شقق شعبي	80	110 دينار
3.	سكن مستقل متوسط	140	175 دينار
4.	سكن فلل	210	265 دينار
5.	سكن شقق متوسط	120	140 دينار
6.	سكن شقق جيد	140	175 دينار
7.	تجاري محلات	100	125 دينار
8.	تجاري مكاتب	325	400 دينار
9.	طابق الخدمات في الأبنية المستقلة والفلل غير المفرزة		40% - 60% من قيمة البناء المشغول بالسكن
10.	السدد في المخازن التجارية وليس لها مدخل مستقل		40 دينار
11.	هنجر معدني		65 دينار

ملاحظات:

- 1- سعر المتر المربع للهنجر المعدني 50 - 65 دينار وذلك حسب مواصفات الهنجر وأسعار الحديد.
- 2- جميع الأسعار الواردة اعلاه هي للطابق الأول في الأبنية متعددة الطوابق.
- 3- يُضاف 40 ديناراً على إجمالي سعر المتر المربع الوارد في الجدول بعد جميع الإضافات للطابق المستفيد من أرض العقار المحيطة به وإلا فإنه يُعامل كما في الطابق الأول.
- 4- يُخصم 20 ديناراً من إجمالي سعر المتر المربع الوارد في الجدول بعد جميع الإضافات للطابق الثاني والثالث.
- 5- يُخصم 40 ديناراً من تكلفة الطابق الأرضي الوارد في الجدول من إجمالي سعر المتر المربع بعد جميع الإضافات لطابق التسوية الأول و 50 ديناراً لطابق التسوية الثاني وهكذا لكل طابق يليه في الانخفاض.  
تخصم نسبة 10% من إجمالي القيمة الواردة في الجدول للعقارات المقدّرة في مراكز المحافظات فيما عدا محافظة العاصمة ومحافظة إربد ومحافظة الزرقاء، وما نسبته 15% من الألوية التابعة للمحافظات فيما عدا ما يتبع لمحافظة العاصمة.

ملحق رقم (3): القيمة التقديرية للأشجار المثمرة والأشجار الحرجية والأسيجة النباتية

ملاحظات	القيمة بالدينار				نوع الأشجار/ عمر الأشجار
	أكثر من 16 سنة	11-15 سنة	6-10 سنوات	1-5 سنوات	
الحد الأعلى 40 سنة	60	35	20	10	زيتون/ فستق حلبي/ تين/ جوز
الحد الأعلى 15 سنة	0	25	18	8	عنب/ لوزيات/ تفاحيات/ أخرى
الحد الأعلى 40 سنة	200	110	90	65	نخيل مثمر
-	0	0	0	10	موز
الحد الأعلى 25 سنة	60	40	25	15	حمضيات
-	55	40	25	10	أشجار حرجية (اصطناعية)
-	130	50	25	10	أشجار حرجية (طبيعية)
الحد الأعلى 15 سنة	0	15	10	5	أسيجة نباتية

ملحق رقم (4): معامل الضرب اعتماداً على نسبة الفائدة والعمر المتبقي لاستخدام العقار

Rate	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.5%	11.0%	11.5%	12.0%	
1.	0.99	0.99	0.98	0.98	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.95	0.94	0.94	0.93	0.93	0.93	0.92	0.92	0.91	0.91	0.90	0.90	0.90	0.90	0.89
2.	1.97	1.96	1.94	1.93	1.91	1.90	1.89	1.87	1.86	1.85	1.83	1.82	1.81	1.80	1.78	1.77	1.76	1.75	1.74	1.72	1.71	1.70	1.70	1.69
3.	2.94	2.91	2.88	2.86	2.83	2.80	2.78	2.75	2.72	2.70	2.67	2.65	2.62	2.60	2.58	2.55	2.53	2.51	2.49	2.47	2.44	2.42	2.42	2.40
4.	3.90	3.85	3.81	3.76	3.72	3.67	3.63	3.59	3.55	3.51	3.47	3.43	3.39	3.35	3.31	3.28	3.24	3.20	3.17	3.14	3.10	3.07	3.07	3.04
5.	4.85	4.78	4.71	4.65	4.58	4.52	4.45	4.39	4.33	4.27	4.21	4.16	4.10	4.05	3.99	3.94	3.89	3.84	3.79	3.74	3.70	3.65	3.65	3.60
6.	5.80	5.70	5.60	5.51	5.42	5.33	5.24	5.16	5.08	5.00	4.92	4.84	4.77	4.69	4.62	4.55	4.49	4.42	4.36	4.29	4.23	4.17	4.17	4.11
7.	6.73	6.60	6.47	6.35	6.23	6.11	6.00	5.89	5.79	5.68	5.58	5.48	5.39	5.30	5.21	5.12	5.03	4.95	4.87	4.79	4.71	4.64	4.64	4.56
8.	7.65	7.49	7.33	7.17	7.02	6.87	6.73	6.60	6.46	6.33	6.21	6.09	5.97	5.86	5.75	5.64	5.53	5.43	5.33	5.24	5.15	5.06	5.06	4.97
9.	8.57	8.36	8.16	7.97	7.79	7.61	7.44	7.27	7.11	6.95	6.80	6.66	6.52	6.38	6.25	6.12	6.00	5.88	5.76	5.65	5.54	5.43	5.43	5.33
10.	9.47	9.22	8.98	8.75	8.53	8.32	8.11	7.91	7.72	7.54	7.36	7.19	7.02	6.86	6.71	6.56	6.42	6.28	6.14	6.01	5.89	5.77	5.77	5.65
11.	10.37	10.07	9.79	9.51	9.25	9.00	8.76	8.53	8.31	8.09	7.89	7.69	7.50	7.32	7.14	6.97	6.81	6.65	6.50	6.35	6.21	6.07	6.07	5.94
12.	11.26	10.91	10.58	10.26	9.95	9.66	9.39	9.12	8.86	8.62	8.38	8.16	7.94	7.74	7.54	7.34	7.16	6.98	6.81	6.65	6.49	6.34	6.34	6.19
13.	12.13	11.73	11.35	10.98	10.63	10.30	9.99	9.68	9.39	9.12	8.85	8.60	8.36	8.13	7.90	7.69	7.49	7.29	7.10	6.92	6.75	6.58	6.58	6.42
14.	13.00	12.54	12.11	11.69	11.30	10.92	10.56	10.22	9.90	9.59	9.29	9.01	8.75	8.49	8.24	8.01	7.79	7.57	7.37	7.17	6.98	6.80	6.80	6.63
15.	13.87	13.34	12.85	12.38	11.94	11.52	11.12	10.74	10.38	10.04	9.71	9.40	9.11	8.83	8.56	8.30	8.06	7.83	7.61	7.39	7.19	7.00	7.00	6.81
16.	14.72	14.13	13.58	13.06	12.56	12.09	11.65	11.23	10.84	10.46	10.11	9.77	9.45	9.14	8.85	8.58	8.31	8.06	7.82	7.60	7.38	7.17	7.17	6.97
17.	15.56	14.91	14.29	13.71	13.17	12.65	12.17	11.71	11.27	10.86	10.48	10.11	9.76	9.43	9.12	8.83	8.54	8.28	8.02	7.78	7.55	7.33	7.33	7.12
18.	16.40	15.67	14.99	14.35	13.75	13.19	12.66	12.16	11.69	11.25	10.83	10.43	10.06	9.71	9.37	9.06	8.76	8.47	8.20	7.95	7.70	7.47	7.47	7.25
19.	17.23	16.43	15.68	14.98	14.32	13.71	13.13	12.59	12.09	11.61	11.16	10.73	10.34	9.96	9.60	9.27	8.95	8.65	8.36	8.10	7.84	7.60	7.60	7.37
20.	18.05	17.17	16.35	15.59	14.88	14.21	13.59	13.01	12.46	11.95	11.47	11.02	10.59	10.19	9.82	9.46	9.13	8.81	8.51	8.23	7.96	7.71	7.71	7.47
21.	18.86	17.90	17.01	16.18	15.42	14.70	14.03	13.40	12.82	12.28	11.76	11.28	10.84	10.41	10.02	9.64	9.29	8.96	8.65	8.35	8.08	7.81	7.81	7.56
22.	19.66	18.62	17.66	16.77	15.94	15.17	14.54	13.96	13.41	12.88	12.36	11.86	11.43	11.02	10.62	10.23	9.86	9.51	9.18	8.86	8.56	8.27	8.27	7.99
23.	20.46	19.33	18.29	17.33	16.44	15.62	14.86	14.15	13.49	12.88	12.30	11.77	11.27	10.81	10.37	9.96	9.58	9.22	8.88	8.57	8.27	7.98	7.98	7.72
24.	21.24	20.03	18.91	17.88	16.94	16.06	15.25	14.50	13.80	13.15	12.55	11.99	11.47	10.98	10.53	10.10	9.71	9.33	8.98	8.66	8.35	8.06	8.06	7.78
25.	22.02	20.72	19.52	18.42	17.41	16.48	15.62	14.83	14.09	13.41	12.78	12.20	11.65	11.15	10.67	10.23	9.82	9.44	9.08	8.74	8.42	8.12	8.12	7.84

26.	22.80	21.40	20.12	18.95	17.88	16.89	15.98	15.15	14.38	13.66	13.00	12.37	11.83	11.30	10.81	10.35	9.93	9.53	9.16	8.81	8.49	8.18	7.90
27.	23.56	22.07	20.71	19.46	18.33	17.29	16.33	15.45	14.64	13.90	13.21	12.57	11.99	11.44	10.94	10.46	10.03	9.62	9.24	8.88	8.55	8.24	7.94
28.	24.32	22.73	21.28	19.96	18.76	17.67	16.66	15.74	14.90	14.12	13.41	12.75	12.14	11.57	11.05	10.57	10.12	9.70	9.31	8.94	8.60	8.28	7.98
29.	25.07	23.38	21.84	20.45	19.19	18.04	16.98	16.02	15.15	14.33	13.59	12.91	12.28	11.70	11.16	10.66	10.20	9.77	9.37	9.00	8.65	8.33	8.02
30.	25.81	24.02	22.40	20.93	19.60	18.39	17.29	16.29	15.37	14.53	13.76	13.06	12.41	11.81	11.26	10.75	10.27	9.83	9.43	9.05	8.69	8.36	8.06
31.	26.54	24.65	22.94	21.40	20.00	18.74	17.59	16.54	15.59	14.72	13.93	13.20	12.53	11.92	11.35	10.83	10.34	9.89	9.48	9.09	8.73	8.40	8.08
32.	27.27	25.27	23.47	21.85	20.39	19.07	17.87	16.79	15.80	14.90	14.08	13.33	12.65	12.02	11.43	10.90	10.41	9.95	9.53	9.13	8.77	8.43	8.11
33.	27.99	25.88	23.99	22.29	20.77	19.39	18.15	17.02	16.02	15.08	14.23	13.46	12.75	12.11	11.51	10.97	10.46	10.00	9.57	9.17	8.80	8.46	8.14
34.	28.70	26.48	24.50	22.72	21.13	19.70	18.41	17.25	16.19	15.24	14.37	13.58	12.85	12.19	11.59	11.03	10.52	10.05	9.61	9.20	8.83	8.48	8.16
35.	29.41	27.08	25.00	23.15	21.49	20.00	18.66	17.46	16.37	15.39	14.50	13.69	12.95	12.27	12.27	11.65	11.09	10.57	10.09	9.64	8.86	8.50	8.18
36.	30.11	27.66	25.49	23.56	21.83	20.29	18.91	17.67	16.55	15.54	14.62	13.79	13.04	12.35	12.35	11.72	11.14	10.61	10.13	9.68	8.88	8.52	8.19
37.	30.80	28.24	25.97	23.96	22.17	20.57	19.14	17.86	16.71	15.67	14.74	13.89	13.12	12.42	11.78	11.19	10.65	10.16	9.71	9.29	8.90	8.54	8.21
38.	31.48	28.81	26.44	24.35	22.49	20.84	19.37	18.05	16.87	15.80	14.85	13.98	13.19	12.48	11.83	11.23	10.69	10.19	9.73	9.31	8.92	8.56	8.22
39.	32.16	29.36	26.90	24.73	22.81	21.10	19.58	18.23	17.02	15.93	14.95	14.06	13.26	12.54	11.88	11.28	10.73	10.22	9.76	9.33	8.94	8.57	8.23
40.	32.83	29.92	27.36	25.10	23.11	21.36	19.79	18.40	17.16	16.05	15.05	14.15	13.33	12.59	11.92	11.31	10.76	10.25	9.78	9.35	8.95	8.58	8.24
41.	33.50	30.46	27.80	25.47	23.41	21.60	19.99	18.57	17.29	16.16	15.14	14.22	13.39	12.65	11.97	11.35	10.79	10.27	9.80	9.36	8.96	8.60	8.25
42.	34.16	30.99	28.23	25.82	23.70	21.83	20.19	18.72	17.42	16.26	15.22	14.29	13.45	12.69	12.01	11.38	10.81	10.29	9.82	9.38	8.98	8.61	8.26
43.	34.81	31.52	28.66	26.17	23.98	22.06	20.37	18.87	17.55	16.36	15.31	14.36	13.51	12.74	12.04	11.41	10.84	10.31	9.83	9.39	8.99	8.62	8.27
44.	35.46	32.04	29.08	26.50	24.25	22.28	20.55	19.02	17.66	16.46	15.38	14.42	13.56	12.78	12.08	11.44	10.86	10.33	9.85	9.41	9.00	8.62	8.28
45.	36.09	32.55	29.49	26.83	24.52	22.50	20.72	19.16	17.77	16.55	15.46	14.48	13.61	12.82	12.11	11.47	10.88	10.35	9.86	9.42	8.01	8.63	8.28
46.	36.73	33.06	29.89	27.15	24.78	22.70	20.88	19.29	17.88	16.63	15.52	14.54	13.65	12.85	12.14	11.49	10.90	10.36	9.88	9.43	9.02	8.64	8.29
47.	37.35	33.55	30.29	27.47	25.02	22.90	21.04	19.41	17.98	16.71	15.59	14.59	13.69	12.89	12.16	11.51	10.92	10.38	9.89	9.44	9.02	8.64	8.29
48.	37.97	34.04	30.67	27.77	25.27	23.09	21.20	19.54	18.08	16.79	15.65	14.64	13.73	12.92	12.19	11.53	10.93	10.39	9.90	9.44	9.03	8.65	8.30
49.	38.59	34.52	31.05	28.07	25.50	23.28	21.34	19.65	18.17	16.86	15.71	14.68	13.77	12.95	12.21	11.55	10.95	10.40	9.91	9.45	9.04	8.65	8.30
50.	39.20	35.00	31.42	28.36	25.73	23.46	21.48	19.76	18.26	16.93	15.76	14.72	13.80	12.97	12.23	11.57	10.96	10.41	9.91	9.64	9.04	8.66	8.30

ملحق رقم (5): نوع البناء

ملاحظات	نوع البناء									كلفة م <sup>2</sup> بالدينار <sup>1</sup>	تفاصيل البناء
	تجاري مكاتب فاخرة واحدة حجر	تجاري مكاتب فاخرة واحدة زجاج	تجاري مكاتب عادي	تجاري محلات ومعارض 5x4x8	سكن فلل	سكن شقق متوسط أقل من 2م200	سكن مستقل	سكن شقق جيد	سكن مستقل		
	7	7	6.5	6.5	6	6	2	2	2	6	التصميم والترخيص
	2	2	2	2	2	2	2	2	2	6	الحفر والطمر
* في حال عدم وجود طوابق علوية.	2	2	*2	2	7	2	1	1	2	5	العزل
يضاف 5 دنانير لكل واحدة حجر	55	35	50	50	75	50	40	25	35	50	العظم بلوك اسمتي
	4	4	4	4	7	4	4	4	4	6	القضارة
	11	11	6	4	25	12	10	8	8	17	البلاط
يضاف 15 دينار بوجود تدفئة	20	20	5	5	10	5	7	5	5	20	الميكانيك
	7	7	5	3	8	5	5	3	3	5	الكهرباء
يضاف 2 دينار بوجود أبا جور للشبابيك	10	10	5	0	15	6	5	4	4	8	المنجور
	10	75	5	0	9	5	5	4	4	6	الألنيوم
	1	10	1.5	5.5	4	2	2	1	1	3	الحديد
يضاف 1 دينار بوجود ديكورات مختلفة	3	3	3	3	5	3	4	5	5	4	الدهان
	1	0	1	1	2	1	0	0	0	1	الكحلة
	15	15	8	0	0	5	0	0	0	5	المصعد
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	المياه
	6	6	6	6	6	6	3	3	3	6	رسوم عامة
يضاف 15% ربح	155	208	111	93	182	115	91	68	79	149	المجموع
لأقرب 5 دنانير	180	240	130	110	210	135	105	80	95	175	المجموع بعد إضافة نسبة الربح

1 - البناء نمطي مؤلف من أربعة طوابق وثمانية شقق الواححات الأربع من الحجر بدون تعقيدات معمارية يوجد به مصعد وتدفئة.

## ملحق رقم (6)

بطاقة وقرار تقدير قيمة			
رقم البطاقة		A 200 /	
مديرية تسجيل أراضي :			
رقم الحوض:	رقم الحي:	رقم القطعة:	رقم اللوحة:
اسم الحوض:	اسم الحي:	رقم الشقة:	
اسم الشارع:			
نوع الأرض <input type="checkbox"/> مملوك <input type="checkbox"/> ميرري <input type="checkbox"/>			
معلومات حول القطعة		معلومات حول القطعة	
قيمة الأرض	<input type="checkbox"/> مشغولة	<input type="checkbox"/> سليخ	
قيمة المنشآت	2م	المساحة الكلية للقطعة	
قيمة الأشجار	2م	المساحة المباعية	
أخرى	مشمتملات القطعة		
	<input type="checkbox"/> أبنية	<input type="checkbox"/> أشجار وحدائق	
	<input type="checkbox"/> إنشاءات	<input type="checkbox"/> بركة سباحة	
المجموع	طبيعة الأرض		
	<input type="checkbox"/> مستوية	<input type="checkbox"/> متوسطة	<input type="checkbox"/> مائلة
	شكل القطعة		
	<input type="checkbox"/> منتظم	<input type="checkbox"/> غير منتظم	
ملاحظات	البنية التحتية		
	<input type="checkbox"/> قريبة منها	<input type="checkbox"/> بعيدة عنها	
	حالة البنية التحتية		
	<input type="checkbox"/> شوارع معبدة	<input type="checkbox"/> ماء	
	<input type="checkbox"/> كهرباء	<input type="checkbox"/> مجاري	
	<input type="checkbox"/> هاتف	<input type="checkbox"/> كل ما ذكر	
اسم المقدر وتوقيعه			
ختم المقدر			
التاريخ / /			
نوع المعاملة			
<input type="checkbox"/> استملاك	<input type="checkbox"/> مبادلة	<input type="checkbox"/> بيع	
<input type="checkbox"/> انتقال	<input type="checkbox"/> تخارج	<input type="checkbox"/> هبة	
<input type="checkbox"/> إفراز	<input type="checkbox"/> غيرها		
حالة البيع			
<input type="checkbox"/> كاملاً	<input type="checkbox"/> على الشروع		
بدل البيع المسمى			
دينار			
معلومات خاصة بالمخطط التنظيمي			
<input type="checkbox"/> مصدق	<input type="checkbox"/> غير مصدق		
نوع التنظيم			
<input type="checkbox"/> تجاري	<input type="checkbox"/> زراعي		
<input type="checkbox"/> سكني	<input type="checkbox"/> صناعي		
نوع السكن			
<input type="checkbox"/> أ	<input type="checkbox"/> ب	<input type="checkbox"/> ج	<input type="checkbox"/> د
<input type="checkbox"/> هـ	<input type="checkbox"/> سكن أخضر		
نوع التجاري			
<input type="checkbox"/> محلي	<input type="checkbox"/> طولي		
<input type="checkbox"/> مركزي	<input type="checkbox"/> ضمن سكني		
<input type="checkbox"/> معارض	<input type="checkbox"/> مكاتب		
نوع الصناعي			
<input type="checkbox"/> صناعي	<input type="checkbox"/> عي خفيف		

B											
واجهات	<input type="checkbox"/>	واجهة حجر	<input type="checkbox"/>	واجهتين حجر	<input type="checkbox"/>	ثلاث واجهات حجر	<input type="checkbox"/>	أربعة واجهات	<input type="checkbox"/>	أخرى	<input type="checkbox"/>
شبابيك	<input type="checkbox"/>	ألومنيوم	<input type="checkbox"/>	خشب	<input type="checkbox"/>	حديد	<input type="checkbox"/>	بلاستيك	<input type="checkbox"/>	أخرى	<input type="checkbox"/>
الأبواب	<input type="checkbox"/>	خشب	<input type="checkbox"/>	ألومنيوم	<input type="checkbox"/>	زجاج	<input type="checkbox"/>	حديد	<input type="checkbox"/>	أخرى	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	ميجانو	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	مزدوج	<input type="checkbox"/>	مفرغ	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	زان	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	مفرد	<input type="checkbox"/>	فاصون	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	بلوط									
	<input type="checkbox"/>	سويد									
<input type="checkbox"/>	أخرى										
الأباجور	<input type="checkbox"/>	خشب	<input type="checkbox"/>	بلاستيك	<input type="checkbox"/>	أخرى	<input type="checkbox"/>				
شبكة الحماية	<input type="checkbox"/>	حديد	<input type="checkbox"/>	ألومنيوم	<input type="checkbox"/>	أخرى	<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>	مربع									
	<input type="checkbox"/>	مربع مزخرف									
	<input type="checkbox"/>	مفرغ									
الأرضية	<input type="checkbox"/>	بلاط	<input type="checkbox"/>	صبة	<input type="checkbox"/>	رخام	<input type="checkbox"/>	أخرى	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	بلدي				بلدي	<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>	شحف				أجنبي	<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>	سيراميك				صناعي	<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>	أخرى				أخرى	<input type="checkbox"/>				
خزائن مطبخ	<input type="checkbox"/>	خشب	<input type="checkbox"/>	ألومنيوم	<input type="checkbox"/>	مزايكو	<input type="checkbox"/>	رخام	<input type="checkbox"/>	ميلامين	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	بلوط						بلدي	<input type="checkbox"/>	أخرى	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	زان						أجنبي	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	سويد						صناعي	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	أخرى						أخرى	<input type="checkbox"/>		
أطقم حمامات	<input type="checkbox"/>	محلية	<input type="checkbox"/>	أجنبية	<input type="checkbox"/>						
	<input type="checkbox"/>	عربي		فرنجي	<input type="checkbox"/>						
	<input type="checkbox"/>	فرنجي									
بلاط الحمامات	<input type="checkbox"/>	سيراميك	<input type="checkbox"/>	بلاط محلي	<input type="checkbox"/>	صيني	<input type="checkbox"/>				
ديكور داخلي	<input type="checkbox"/>	خشب	<input type="checkbox"/>	جيس	<input type="checkbox"/>	حجر	<input type="checkbox"/>	أخرى	<input type="checkbox"/>		
درج داخلي	<input type="checkbox"/>	خشب	<input type="checkbox"/>	رخام	<input type="checkbox"/>	أخرى	<input type="checkbox"/>				
دراء زين الدرج	<input type="checkbox"/>	خشب	<input type="checkbox"/>	حديد	<input type="checkbox"/>	ألومنيوم	<input type="checkbox"/>	أخرى	<input type="checkbox"/>		
دهان	<input type="checkbox"/>	أملشن	<input type="checkbox"/>	زيتي	<input type="checkbox"/>	أخرى	<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>	محلية		أجنبي	<input type="checkbox"/>						
تدفئة	<input type="checkbox"/>	مؤسسة	<input type="checkbox"/>	راكبة	<input type="checkbox"/>						
	<input type="checkbox"/>	مؤسس	<input type="checkbox"/>	راكب	<input type="checkbox"/>						
	<input type="checkbox"/>	مؤسس	<input type="checkbox"/>	راكب	<input type="checkbox"/>						
ملاحظات											





## ملحق رقم (7): تقدير قيمة أرض سليخ

المساحة	التنظيم	القطعة	الحوض	القرية
2م3984	خارج التنظيم	144	( 1 ) ام انجاصة	عراق الأمير

المهمة: بناءً على طلب أصحاب العلاقة/ الشركة المتخصصة العقارية و المتضمن طلب القيمة التقديرية للقطعة أعلاه وبعد تسلمي الأوراق اللازمة للتقدير وبدلالة الإحداثيات والوقوف على رقبة القطعة تبين لي ما يلي:-

- الموقع: تقع القطعة أعلاه في عراق الأمير إلى الغرب من مزرعة دولة رئيس الوزراء سمير الرفاعي.
- الوصف: القطعة ذات شكل منتظم ومخدومة بطريق زراعي يوجد فيها بعض الميل ذات موقع مرتفع نسبياً تربتها زراعية ومساحتها (2م3984) وهي خارج التنظيم يوجد في القطعة سلاسل حجر .



تاريخ التقدير: 2012-10-5

التقدير:- بناءً على ما تقدم فإنني أقدر قيمة المتر المربع من القطعة أعلاه بمبلغ ( 50 دينار) والقيمة الإجمالية تكون:

$$3984 \text{ م} * 50 \text{ دينار} = 199200 \text{ دينار.}$$

## ملحق رقم (8) تقدير قيمة ارض مزروعة

المساحة	التنظيم	القطعة	الحوض	القرية
11.077دونم	خارج التنظيم	323	( 7 ) تلة الذهب	البادودة

**المهمة:** الموقع: تقع القطع أعلاه في منطقة البادودة على الحد الشمالي من جمرک البادودة ( البوندد ) تبعد عن الشارع العام الشرقي المؤدي إلى مادبا حوالي 300م مخدومة بشارع 12م تنظيمي غير معبد ترابي.

**الوصف:** القطعة منتظمة الشكل و مزروعة بأشجار الزيتون حوالي 250 شجرة و يوجد شيك مشترك مع القطع المجاورة، يحيط بالقطعة، طبيعة الأرض مستوية و تربتها زراعية.



تاريخ التقييم: 2011-1-10

**التقدير:** بناءً على ما تقدم فإنني أقدر قيمة المتر المربع الواحد من القطعة بمبلغ (90) دينار تسعون دينار وقيمة الأشجار (30) ديناراً للشجرة الواحدة .

$$11077 \text{ م} * 90 \text{ دينار} = 996930 \text{ دينار}$$

$$250 \text{ شجرة} * 30 \text{ دينار} = 7500 \text{ دينار}$$

**\* وعليه تكون القيمة الإجمالية مبلغ (1000000 دينار).**

القيمة الأساس: 90 ديناراً.

## ملحق رقم (9): تقدير قيمة شقة سكنية

القريّة	الحوض	القطعة	التنظيم	مساحة الشقة
تلاع العلي	(8) الشمساني	1404 / 122	سكن - أ -	262م <sup>2</sup>

**المهمة:** الموقع: تقع القطعة في منطقة حي السلام منطقة أم السماق و خلدا و تلاع العلي منطقة الرابية شارع محمد أبو عزام إلى الشرق من موقع السفارة الصينية و مقام عليها بناء شقق من الحجر للواجهات و الشبابيك ألمنيوم مع حديد حماية و تحمل الرقم ( 17 ) و البناء مؤلف من 8 شقق مع جزء من التسوية شقة صغيرة تابع للشقة الغربية من الطابق الأرضي و الشقة المراد تقديرها هي الشقة الشرقية من الطابق الثاني عدا سطحها.



**الوصف:** البناء: المواصفات العامة للشقة هي الأرضيات رخام للصالون و الصالة و سيراميك للمطبخ و الحمامات مع أطقم و خزائن مطبخ جوايكو و ديكورات جبص مع دهان جدران تطبيع و الشقة مؤلفة من صالون و سفرة وصاله معيشة و حمام ضيوف و غرفة غسل و أربع غرف نوم إثنان ماستر و إثنان بحمام مشترك و عمر البناء حوالي 7 سنوات.

تاريخ التقدير: 2010-10-1

التقديرات بناء على ما تقدم فإنني نقدر قيمة كما يلي

1- نقدر قيمة المتر المربع الواحد من الشقة بمبلغ ( 700 دينار ) بما يتبعها من خدمات و حصص أرض عقار بطريقة المقارنة وقيمة إجمالية.

$$262 \text{ م} \times 700 = 183400 \text{ دينار}$$

2- بطريق الكلفة

$$170 \text{ م} \times 550 \text{ دينار} = 93500 \text{ دينار الحصة من أرض العقار}$$

$$262 \text{ م} \times 300 \text{ دينار} = 78600 \text{ دينار قيمة البناء محملا عليه الخدمات}$$

\* وعليه تكون القيمة الإجمالية للشقة ( 172100 دينار ) بطريقة الكلفة .

القيمة الأساس: 550 ديناراً.

## ملحق رقم (10): تقدير قيمة بناء مستقل

القرية	الحوض	القطعة	التنظيم	مساحة البناء
عمان	(26) عبدون الشمالي الغربي	156	سكن(ب) بأحكام خاصة	728م <sup>2</sup>

**المهمة:** الموقع: تقع القطعة في منطقة عبدون شارع حسن فليح الرواشدة بناء رقم (10) ومقابل الإتصالات الأردنية في منطقة عبدون ومقام عليها بناء من الحجر منشأ منذ 1980 ومؤلف من طابق تسوية وطابق أرضي.



**البناء:** مقام على القطعة بناء سكني من الحجر طابق تسوية بمساحة (181م) جزء خدمات مستودع وبويلر بمساحة تقريبية (60م) وشقة صغيرة تشطيبات بلدية بسيطة بمساحة(121م) وطابق أرضي شقة سكنية بمساحة (269م) بتشطيبات جيدة والبناء مصان من الداخل والمواصفات العامة للبناء هي الشبائيك الألمنيوم مع حديد حماية وأباجورات الأرضيات رخام في الطابق الأرضي في الصالونات وسيراميك للمطبخ والحمامات مع خزائن مطبخ خشب والبناء مزود بالتدفئة المركزية والقطعة محاطة بسور واجهة حجر والتهوية مبلطة وكراج كرميد.

### تاريخ التقدير 2011-6-1

**التقدير:** بناء على ما تقدم فإنني أقدر كما يلي محملا على السعر الأعمال الخارجية من أسوار وبلاط التهوية

أ- أرض العقار 728 م \* 650 دينار = 473200 دينار

ب- البناء الخدمات 60 م \* 100 دينار = 6000 دينار

التسوية 121م \* 120 دينار = 14520 دينار.

الأرضي 269م \* 300 دينار = 80700 دينار.

السطح 269م \* 50 دينار = 13450 دينار.

- بناء على ما تقدم تكون القيمة الإجمالية للأرض و البناء مبلغ ( 588000 دينار ) خمسمائة وثمانية وثمانون ألف دينار.

القيمة الأساس: 650 ديناراً.

## ملحق رقم (11): تقدير قيمة بناء تجاري

القرية	الحوض	القطعة	التنظيم	مساحة البناء
وادي السير	(15) خربة الصوفية	661	تجاري مركزي	2392م <sup>2</sup>

**المهمة:** بناء على كتاب عطوفة مدير عام مؤسسة تنمية أموال الأيتام رقم م أ/ 8 / 1 / 2183 تاريخ 2011/6/13 والمتضمن طلب القيمة السوقية للقطعة أعلاه وما عليها من بناء وبعد تسلمي كافة الأوراق اللازمة من مخطط أراضي وتنظيمي وسند تسجيل ومخطط هندسي للبناء لعدم توفر إذن أشغال وبعد الكشف على الواقع والوقوف على رقبة العقار تبين لي ما يلي:-

**الوصف:** الموقع: تقع القطعة أعلاه ضمن منطقة وادي السير حي الصوفية شارع علي نصوح الطاهر والمتفرع من شارع الوكالات بناء رقم (56) مقابل مجمع بلازا إخوان مخدومة بشارعين امامي وخلفي ومقام عليها بناء تجاري يتألف طابق تسوية مواقف بمساحة (336م) وطابق أرضي مخازن عظم (373م) ويتبع لها سدد بمساحة (333م) وثلاث طوابق مكاتب بمساحة (1119م) والبناء من الحجر وزجاج السيکوريت وتحت أعمال التشطيب.



### تاريخ التقدير: 2011-12-1

التقديرات:- بناء على ما تقدم فإنني أقدر قيمة للأرض والبناء بطرق التقدير الثلاث كما يلي:-

أرض العقار 392م \* 2200 دينار = 862400 دينار.

نسبة الفائدة من سعر الأرض 862400 دينار \* 7% = 60368 دينار.

الدخل 373م \* 250 دينار = 93250 دينار المخازن محملا عليها السدد كونها تابعة لها.

1119م \* 80 دينار = 89520 دينار المكاتب

إجمالي الدخل 93250 دينار + 89520 دينار = 182770 دينار

المصاريف الثابتة 182770 دينار \* 15 % = 27415.5 دينار المسققات السنوية

182770 دينار \* 2 % = 3655.40 دينار الإدارة

182770 دينار \* 2 % = 3655.40 دينار الصيانة

مجموع المصاريف الثابتة 34726.30 = 3655.40 + 3655.40 + 27415.5 دينار

المصاريف الغير ثابتة 136043.6 دينار \* 14 % = 19046.10 دينار ضريبة دخل سنوية بعد خصم

المصاريف الثابتة والإعفاء عن أول ( 12000 دينار )

182770 دينار \* 5 % = 9138.50 دينار مخاطرة عدم القدرة على التأجير

مجموع المصاريف غير الثابتة 29243.20 + 9138.50 دينار = 28184.60 دينار.

صافي الدخل من البناء 182770 دينار – ( 28184.60 + 34726.30 + 60368 دينار ) = 59491.10 دينار

59491.10 دينار

القيمة الإستثمارية من البناء 59491.10 دينار \* 13.8 = 820977.18 دينار لبناء حديث

القيمة الإجمالية بقيمة الدخل تكون 862400 دينار + 820977.18 دينار = 1683380 دينار.

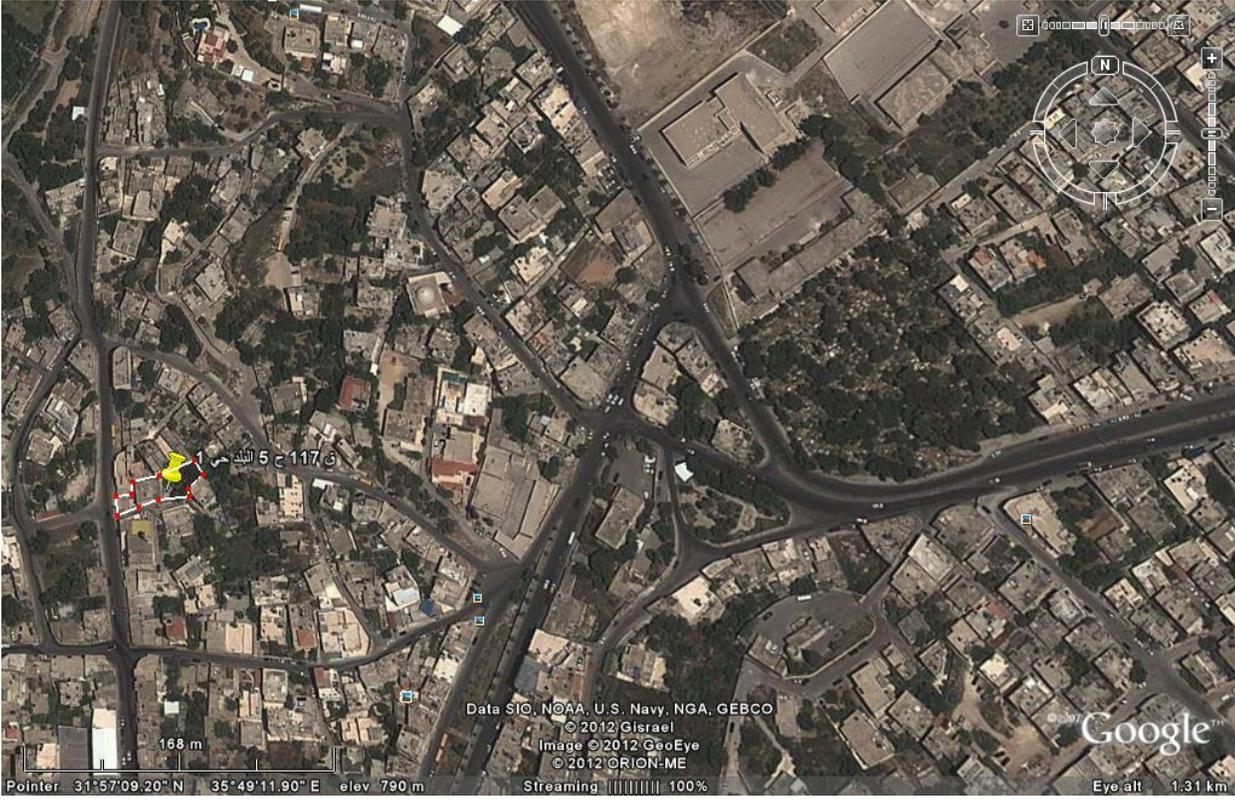
القيمة الأساس: 2200 دينار.

## ملحق رقم (12): تقدير قيمة بناء تراثي

المساحة	التنظيم	القطعة	الحي	الحوض	القرية
546م <sup>2</sup>	تجاري عادي ضمن سكن د و سكن د	117	(1) النزهة	(5) البلد	وادي السير

**المهمة:** بناء على كتاب عطوفة مدير عام دائرة الأراضي والمساحة رقم 35896/62/3/13 تاريخ 9 /12 /2012م والمعطوف على كتاب سعادة قاضي محكمة بداية جزاء غرب عمان والمتضمن انتخابي خبيراً لتقدير قطعة الأرض رقم (117) حوض (5) البلد حي (01) النزهة من أراضي قرية وادي السير وبعد تسلمي كافة الأوراق اللازمة لعملية التقدير من مخططات أراضي وتنظيم وسند تسجيل والكشف على الواقع تبين لي ما يلي:-

**الموقع:** تقع القطعة أعلاه في منطقة وادي السير حي وادي السير (النزهة) شارع يوسف بزادوغ بجانب مسجد الأبراخ والقطعة مخدومة بشوارع ودخلة جانبية وكافة الخدمات متوفرة شكلها غير منتظم ومساحتها (546م<sup>2</sup>) وتحمل الصفة التنظيمية تجاري عادي ضمن سكن (د) وسكن (د) ومقام عليها بناء ويعتبر من الأبنية التراثية بموجب كتاب معالي وزير السياحة رقم (6992 /2 /65) تاريخ 2012/9/25 والمتضمن أن البناء تراثي قديم يمنع هدمه لقيمته التراثية وانه تم الحصول على موافقة مبدئية من منطقة أمانة وادي السير على إنشاء مطعم سياحي رقم (2192) تاريخ 2011/9/10 شريطة استيفاء رسوم بدل تجاوزات وبدل نقص مواقف سيارات.



### صورة جوية تبين موقع القطعة

#### الوصف:

البناء: مقام على القطعة بناء قديم مؤلف من طابق أرضي واجهة حجر بمساحة (204م) البناء قديم تم إعادة ترميمه لمرحلة أولية فقط وغير مكتمل وطابق أول من الطوب والدك مغلق التشطيبات بلدية بمساحة (139م) والجزء الشرقي من القطعة عبارة عن حديقة مهملة ضمنها بعض الأشجار.





### صور للبناء

التقديرات: بناء على ما تقدم فإنني أقدر قيمة كما يلي

الوحدة	المساحة	السعر	القيمة
الأرض	546م	220 دينار	120120 دينار
الطابق الأرضي	204م	150 دينار	30600 دينار
الطابق الأول	139م	100 دينار	13900 دينار
المجموع		164620 دينار	

- وعليه تكون القيمة الإجمالية للأرض والبناء مبلغ (164620 دينار) مائة وأربعة وستون ألف وستمائة وعشرون دينار.
  - تم الأخذ بعين الاعتبار القيمة التراثية للبناء والموافقات على إنشاء مطعم سياحي.
  - استلمت أتعاب الخبرة.
  - وهذه خبرتي وحدود معرفتي.
  - حرر التقرير بتاريخ 2012 /12 /13
- القيمة الأساس: 150 ديناراً.

## ملحق رقم (13): تقدير قيمة محطة وقود "كازية"

المساحة	التنظيم	القطعة	الحوض	القرية
2م698	تجاري	88	( 9 ) باب عمان	جرش

- بناءً على الأوراق الرسمية والمعتمدة من مصفاة البترول بدخل المحطة لثلاث سنوات ودخل السوبر ماركت حسب ما جاء بالتقرير الأولي والمرفق بمعاملة الإستملاك وأوراق المصاريف تبين لنا ما يلي:-

- 1- معدل دخل محطة المحروقات لثلاث سنوات كان (57141.705 دينار) لكل سنة.
  - 2- دخل السوبر ماركت السنوي (18000 دينار).
  - 3- المصاريف حسب الأوراق للعام 2009 بلغت للمحطة (10103 دينار) والسوبر ماركت (2654 دينار) وإجمالي المصاريف (12757 دينار) شاملاً أجور عمال وكهرباء ومياه للمحطة والسوبر ماركت.
- بناء على ما تقدم يكون الدخل الصافي السنوي للموقع ( 62385 دينار) إثنان وستون ألف وثلاثمائة وخمسة وثمانون دينار.
  - بناءً عليه تكون القيمة السوقية للموقع حسب طريقة الدخل

حيث بلغ معدل دخل المحطه والسوبرماركت سنوياً حسب التقرير المرفق

$$75141.705 = ( 18000 + 57141.705 ) \text{ دينار}$$

وبعد اقتطاع الضرائب والكلف التشغيليه للمنشأه بمعدل 20 % من الدخل ليصبح صافي الدخل حوالي 60113.364 دينار سنوياً .

-- القيمة المقدره للاصول الثابته ( الأرض والتحسينات ) = 334721 دينار.

تكون عوائد راس المال ( للموجودات الثابته ) =  $334721 \times 7\% = 23430.47$  دينار

صافي الدخل – عوائد راس المال =  $60113.364 - 23430.47 = 36682.894$  دينار صافي عوائد الاسم التجاري والموجودات الغير ملموسه

$36682.894 \times 7 = 256780.258$  دينار قيمة الاسم التجاري والموجودات الغير ملموسه

القيمة المقدره تبلغ :-

( 334721 + 256780.258 ) = **591501.258** دينار قيمة اجمالي الاستثمار للمنشأه المعنيه.

تاريخ التقدير: 2010-5-1

## ملحق رقم (14): محتويات تقرير القيمة

- المقدمة: بيانات طالب التقدير، الغرض من التقرير، بيانات عن مالك العقار، المعلومات الرئيسية عن العقار\_ القرية. الحوض. القطعة. المساحة. تاريخ التقرير..
- وصف العقار: العنوان. التنظيم. مشتملات القطعة. الخدمات. المؤثرات الإيجابية والسلبية. وصف البناء.
- تقدير القيمة: قيمة الأرض. قيمة البناء. التحسينات والأشجار والأعمال الخارجية. للوصول للقيمة الإجمالية. والطريقة المستخدمة في التقدير. والمصادر المعتمدة للوصول للقيمة.
- ملحقات التقرير: مخطط أراضي. مخطط تنظيمي. سند تسجيل. صور العقار.