



هل تريد أن تعرف كيف أقتز؟



دائرة الأراضي والمساحة

جبل اللويبة - شارع عبد المنعم سمارة

مديرية تقدير القيم

هاتف: 4632601 - فرعي 3201

ص.ب 70 عمان 11118

E-mail: [dls@dls.gov.jo](mailto:dls@dls.gov.jo)

Web Site: [www.dls.gov.jo](http://www.dls.gov.jo)

الإصدار السادس - تشرين ثاني - 2008

**الفائدة على العقار:** هي ليست بالضرورة الفائدة التي يحصل عليها صاحب العقار إذا أودع قيمة العقار لدى البنك وتكون عادة أقل، ذلك أن الأرض هي قيمة تمتاز بالثبات.

**صافي الدخل:** هو الدخل من البناء مطروحاً منه الفائدة على العقار.

**3- طريقة المقارنة:** تعتمد على القيم المقدرة سابقاً (ضمن فترة زمنية معقولة) لأراضي ومبانٍ مشابهة للعقار مدار المعاملة، وهي تعتبر من أدق الطرق إذا توفرت المعلومات الكافية للمقارنة.



#### لجنة تقدير القيم

لجنة تقدير القيم هي لجنة ضمن مديرية تقدير القيم مشكلة برئاسة عطوفة مدير عام دائرة الأراضي والمساحة أو من يفوضه، تضم مجموعة من المقدرين يتمتعون بخبرات في مجال التقدير، ومن مهامهم النظر في جميع التقديرات التي يجريها الموظفون المقدرين في مديريات التسجيل في المملكة . ولتسهيل عملية مراقبة وضبط القيم المقدرة للأرض والبناء في مختلف أنحاء المملكة كان لا بد من إيجاد نظام موحد ذي قواعد أساسية يرتكز عليها جميع المقدرين في مديريات التسجيل، وكذلك المتعاملين بموضوع تقدير القيم من القطاعين العام والخاص .

رسوم البيع تستوفى بناء على القيمة المقدرة وليس السعر المتفق عليه بين البائع والمشتري استناداً للمادة الثالثة من قانون رسوم تسجيل الأراضي رقم (26) لسنة 1958م.

#### المقدرين العقاريون:

صدر نظام تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم رقم (81) لسنة 2004 بهدف تنظيم هذه المهنة. وتنتشر الدائرة على موقعها الإلكتروني قائمة بأسماء المقدرين العقاريين المعتمدين.

**كلفة المتر المربع للبناء:** هو معدل كلفة المتر المربع للبناء إذا ما أردنا إنشائه الآن متضمناً نسبة الأرباح وكذلك تكلفة الأشغال الإضافية مثل خزانات الماء والأسوار وغيرها.

#### مميزات البناء:

**الإيجابية (قيم إضافية):** وهي أي إضافة على البناء المتوسط ويحسب لها قيمة وتضاف إلى قيمة البناء مثل بركة السباحة، حديقة مميزة، غرفة حارس. **السلبية (خصم فني):** وهي أي عيوب أو تصدعات من شأنها إلحاق ضرر في البناء وتخفيض قيمته، وهي نسبة مئوية تحدد من قبل الشخص الذي يجري الكشف وتخصم من قيمة البناء.

كذلك فإن عمر البناء واستهلاكه يؤخذ بعين الاعتبار حيث يخصم 2% من القيمة المقدرة عن كل سنة استهلاك.

**2- طريقة الدخل:** وتعتمد على المعاملات التالية:-  
**قيمة الأرض:** هي نفس قيمة الأرض بطريقة الكلفة.

**الإيجار السنوي:** يُحسب باعتبار معدل الإيجار السنوي للمتر المربع من البناء إذا أردنا تأجيله لحظة التقدير أو القيمة الإيجابية الحقيقية إن وجدت.  
**تكاليف الصيانة:** هي نسبة مئوية تخصم من قيمة الإيجار السنوي.

**تكاليف الإدارة:** هي كلفة تُخصم من قيمة الإيجار السنوي وتشمل أجور الحارس أو الجنائي أو غيرها بالإضافة للضرائب السنوية (مسققات وغيرها) التي تُدفع على البناء .

**مخاطر عدم القدرة على التأجير:** وهي نسبة مئوية تخصم من قيمة الإيجار السنوي وتعتبر عن احتمالية عدم تأجير المبنى لأي ظرف .

**الدخل من البناء:** هو قيمة الإيجار السنوي مطروحاً منه جميع النسب الأخرى المذكورة أعلاه.

## عزيزي المواطن ، عزيزي المستثمر

كانت الأرض وما زالت وستبقى مهمة للإنسان، فهي مصدر الثروات، والمكان الذي نمارس عليه النشاطات الاقتصادية المختلفة وحيث نعيش.

لقد قامت الدول بتنظيم قيود الأراضي من خلال المخططات والسجلات العقارية وسمحت بالتصرف بهذه الأراضي وفق إجراءات وتعليمات محددة وأصبح سوق العقار من كافة النواحي موضع اهتمام ومراقبة، وتعتبر قيمة العقار عنصراً هاماً لأي مشروع وتؤثر هذه القيمة على اختيار موقع المشروع وحجمه وكلفته، وكذلك على الرسوم المستوفاة لغايات تسجيل العقارات في دائرة الأراضي. ويعتبر تقدير القيمة بالغ الأهمية في مجال الرهن العقاري لضمان حقوق البنوك والمؤسسات المعترضة.

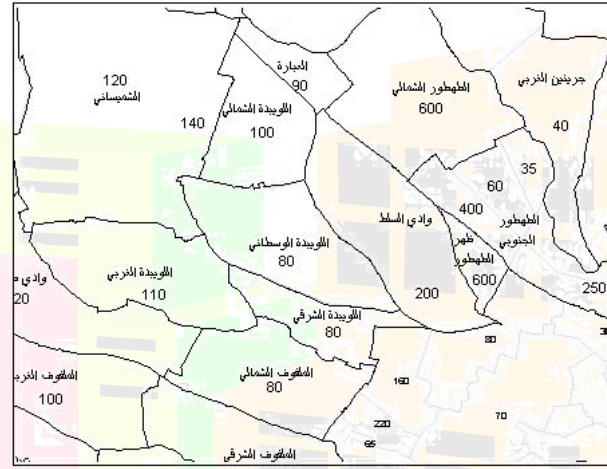
### القيمة والسعر

**القيمة** هي مفهوم اقتصادي، فالأرض وما توفره من سلع وخدمات لها قيمة اقتصادية. تختلف أهمية الأرض من شخص لآخر تبعاً لمدى تلبيتها لرغباته وحاجاته، ولتوقعاته المستقبلية بالنفع والفائدة، وقدرته على دفع بدل لقاء هذه المنفعة، وتغيير الأهمية مع الزمن تبعاً لقوى السوق في ظل المؤثرات الاقتصادية والاجتماعية والقانونية والجغرافية.

**والسعر** هو المبلغ الذي يوافق مشتري محدد على دفعه، ويوافق بائع على قبوله تحت الظروف التي تحيط بصفقتهم.

### لوحة القيمة الأساسية/م<sup>2</sup> للأرض

بناء على القيم التي تجمع من خلال بطاقة التقدير والتي تعكس القيم المقدرة، بُنيت لوحة تمثل معدل قيمة المتر المربع الواحد لقطعة متوسطة في الحوض. تؤثر على هذه القيمة مؤثرات سلبية وإيجابية ترفع أو تخفض من القيمة الأساسية في قطعة الأرض موضوع التقدير. تثبت هذه القيم باستمرار لدى مديريات التسجيل وتلاحظ عملية الارتفاع والانخفاض حيث يصار إلى إعادة النظر في القيم المدرجة على لوحة القيمة الأساسية كلما دعت الحاجة إلى ذلك.



### كلفة إنشاء المتر المربع للبناء:

بالاشتراك مع خبراء متخصصين في مجال تقدير العقارات أُعد جدول يضم العديد من أنواع البناء وكلفة إنشاء المتر المربع بالدينار الأردني للبناء النمطي في كل منها. هناك سلبيات وإيجابيات لكل بناء تزيد أو تنقص من القيمة الإجمالية له.

### كيفية جمع بيانات القيم:

تجمع بيانات القيمة للعقارات عن طريق بطاقة تعرف بطاقة تقدير القيمة، تضم ثلاث صفحات، الأولى تحتوي معلومات عامة عن قطعة الأرض، الثانية تحتوي معلومات عن احتساب قيمة البناء، والأخيرة تضم معلومات عن القيمة المعتمدة من قبل مدير التسجيل.

ترفق البطاقات مع المعاملة المرسلة إلى مديرية تقدير القيم بالإضافة إلى صور العقار لتدقيق القيمة المعتمدة من قبل مديريات التسجيل، التقديرات التي لا تتوافق مع قيمة السوق تُرد لإعادة النظر فيها، ثم تُعرَّغ البيانات النهائية على نماذج مبرمجة تحفظ وتخزن لدى مديرية تقدير القيم ولدى مديرية التسجيل المعنوية لبناء قاعدة البيانات المطلوبة والتي تخدم عملية التقدير.

## منظومة تقدير القيم:

عبارة عن مجموعة من التعليمات والأسس المستمدة من تجارب وأفكار محلية ودولية من شأنها تنظيم عملية تقدير الأراضي والأبنية المعمول بها في الدائرة لغايات استيفاء رسوم نقل الملكية.

تهدف عملية تقدير القيمة إلى الوصول لقيمة دقيقة تعكس سعر السوق وذلك من خلال تطبيق مجموعة من طرق التقدير العلمية والعالمية التي شاع استخدامها في العديد من الدول المتقدمة.



### طرق التقدير المعتمدة في الدائرة:

1- **طريقة الكلفة:** وتعتمد على المعاملات التالية:-

**قيمة الأرض الأساسية:** هي معدل قيم الأرض لمنطقة محددة ذات استخدام متشابه وهي تحدد دورياً وتعتمد هذه القيم على نشاط السوق العقاري.

### مميزات الأرض:

- **الإيجابية:** هي كل ما من شأنه رفع القيمة الأساسية للأرض كموقعها على شارعين أو قربها من منطقة مميزة أو كونها مشرفة وغيرها، وهي نسبة مئوية تُحدَّد من قِبل الشخص الذي يجري الكشف.
- **السلبية:** هي كل ما من شأنه تخفيض القيمة الأساسية للأرض كشكل الأرض غير المنتظم أو وجود فضلة تحجبها عن الشارع أو وجود عبارة ضمن القطعة أو عمود ضغط عالٍ وغيرها وهي نسبة مئوية تُحدَّد من قِبل الشخص الذي يجري الكشف.

**فترة الاستخدام الكلية (العمر الافتراضي للبناء):** وهي الفترة التي يفترض أن يبقى بها البناء صالحاً للاستخدام ويعطي مردوداً معيناً، وقد اتفق على أن تكون هذه الفترة 50 عاماً.