



سلطة النقد الفلسطينية
PALESTINE MONETARY AUTHORITY

تعميم رقم (٩٦ / 2019)
إلى كافة المصارف العاملة في فلسطين
التاريخ: الأحد، 21 نيسان، 2019

الموضوع: نموذج التخمين الموحد

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، مرفق نموذج التخمين الموحد الخاص بالتخمينات العقارية، وعليه يرجى إتخاذ الإجراءات الكفيلة لإعتماد النموذج المرفق عند إجراء عمليات التخمين العقارية من قبل المخمينين المعتمدين.

دائرة الرقابة والتفتيش
سلطة النقد الفلسطينية

الجزء الأول: معلومات عامة			
معلومات المخمن العقاري:			
الاسم:	رقم الرخصة:	رقم الهاتف:	رقم الفاكس:
معلومات أخرى:			
اسم طالب التخمين:	اسم مالك العقار:	المقترض / المقترضون:	
تاريخ معاينة العقار:	تاريخ التقرير:		
الجزء الثاني: الوصف القانوني للعقار			
المدينة / القرية:	اسم الحوض ورقمه:	المساحة:	الحصص:
رقم القسيمة:	رقم القطعة:	العقار داخل حدود التنظيم:	نعم ☐ لا ☐
نوع الأرض:	☐ ميري ☐ ملك ☐ وقف ☐ غيرها.....		
نوع سند الملكية:	☐ طابو ☐ تسجيل مجدد ☐ وكالة دورية ☐ أخرى.....		
منطقة العقار (حسب أو سلو):	☐ A ☐ B ☐ C		
استعمالات العقار:	☐ سكن ☐ تجاري ☐ صناعي ☐ زراعي ☐ غير ذلك		
التصنيف وفق مخطط الموقع التنظيمي:	☐ سكن أ ☐ سكن ب ☐ سكن ج ☐ سكن د		
العقار قابلة للإفراز:	نعم ☐ لا ☐	الاقتراعات المستقبلية المتوقعة على العقار وإمكانية التعويض عنها (إن وجدت):	
اشتراطات البناء والهدم (مع التوضيح):			
وجود رخصة بناء:	نعم ☐ لا ☐	وجود إفراز: نعم ☐ لا ☐	
شرح عن الرخصة:			
الأرض مشمولة بأعمال التسوية:	نعم ☐ لا ☐	المنازعات القائمة على العقار: نعم ☐ لا ☐	
☐ جاري أعمال التسوية			
استعمال والانتفاع من العقار:	☐ خالي ☐ يسكنه المالك ☐ مؤجر بعقد ☐ مؤجر بدون عقد	قابلية التصرف بالعقار: نعم ☐ لا ☐ السبب في حال كانت الإجابة (لا):	
هل العقار مرغوب بحال بيعة بالمزاد العلني:	نعم ☐ لا ☐	هل تتصح باعتماده كضمان مقابل الدين: نعم ☐ لا ☐	
ملاحظات أخرى:			
الجزء الثالث: الوصف الفني للعقار			
1- وصف العقار			
العنوان بالتفصيل:			
نوع العقار: ☐ بيت مستقل ☐ شقة في عمارة ☐ قطعة أرض خالية ☐ عمارة ☐ غيرها (أذكر).....			

مواصفات الأرض - يجب إرفاق خارطة الأرض وشرح التالي:

- مدى امكانية الانتفاع من الارض:
- شكلها وأبعادها
- خضوعها لمشروع هيكلية
- طبوغرافية الأرض

الطرق المحيطة وواجهات الأرض:

المرافق الحيوية القريبة من العقار (مطلوب ذكر أي منشأه قريبة من العقار قد تؤثر على قيمته بالزيادة أو النقصان):

خدمات البنية التحتية المتاحة للموقع: ☐ طرق معبدة ☐ طرق غير معبدة ☐ طرق ترابية ☐ كهرباء ☐ مياه ☐ هاتف ☐ صرف صحي ☐ مواصلات عامة ☐ أخرى.....

القرب من مركز المدينة : ☐ نعم ☐ لا تقدير المسافة بين العقار ومركز المدينة :

بعد العقار عن الشارع (ذكر عرض الشارع): استخدامات العقارات في المناطق المحيطة:

معلومات أخرى:

2- المنشآت القائمة على العقار: (البناء)

عدد الطوابق: عدد الشقق: عدد الوحدات بكل طابق: عدد الأبنية: هل الشقق مفروزة

تاريخ (عمر) البناء: نوع البناء: ☐ حجر ☐ طوب ☐ باطون ☐ غيره.....

الشقة رقم (....) ملاحظة : يمكن إضافة صفوف عند الحاجة

المساحة موقع الشقة بالبنية: حصة الوحدة من الأرض: م²

وصف التقسيم الداخلي:

وصف التشطيبات الداخلية (قصارة، دهان، بلاط ، نوافذ ، أبواب، حمامات، مطابخ ، تمديدات كهربائية وصحية الخ) :

3- الخدمات المشتركة

وصف عام: ☐ مصعد ☐ غاز مركزي

وصف موقف السيارات: وصف أماكن التخزين الإضافية: اسم العمارة:

وصف الخدمات الأخرى المتوفرة:

في حال كانت الأرض زراعية يتم وصفها، استعمالاتها، ما عليها من أشجار أو آبار ماء مثلاً.	
وصف الأرض	
نوع المحصول	
كمية المحصول	
العائد السنوي	
استمرارية الإنتاجية	
درجة الانحدار والطبيعة الطبوغرافية للأرض	
حصة المياه	
ملاحظات	

الجزء الرابع: تقدير قيمة العقار باستخدام، واحدة من المنهجيات الثلاثة (1- البيوعات المقارنة أو 2- التكلفة أو 3- الدخل)

يتوجب على المخبّن توضيح قرار القيمة ومبرراته إضافة إلى سلبيات وإيجابيات العقار بشكل تفصيلي يدعم ويبرر أية فروقات سعرية للعقار وكيف توصل المخبّن إلى هذه المبررات والنتائج.

أولاً: طريقة البيوعات المقارنة: تعتمد هذه الطريقة على الحصول على معلومات صحيحة لعقارات مماثلة للعقار موضوع التقييم وبنفس الموقع أو أقرب ما يمكن إليه، وحتى يكون التقييم صحيح يقوم المخبّن بعمليات تصحيح أو ضبط الاختلافات بين العقارات المقارنة والعقار المستهدف وذلك لعدم وجود عقارين متطابقين تماماً فيتم تحديد الفروق ما بين العقار موضوع البحث والعقارات المشابهة له لتحديد درجة التشابه بينها. ثم يقوم بوضع أسعار لهذه الفروق وتعديل سعر العقار موضوع البحث بناء على ذلك، قيمة العقار حسب طريقة البيوعات المقارنة

--	--

النتيجة:

مجموع مساحة العقار	سعر المتر المربع	قيمة العقار (مع تحديد العملة)

ثانياً: طريقة التكلفة:

تتطلب منهجية التكلفة حصر تكلفة الانشاءات والتحسينات التي تمت على العقار للمتر المربع مع الاعتماد على نوع التشطيبات والتحسينات، ومن ثم طرح مبلغ الاهلاك من مجموع التكلفة والتي قد تكون ناجمة عن الاهلاكات الطبيعية من الاستخدام المعتاد أو الناتجة عن تغير احتياجات المجتمع أو نتيجة عوامل خارجية مثل تغير استخدام المنطقة للأسوأ، ثم تضاف قيمة الأرض إلى التكلفة التي طرحنا منها قيمة الاهلاك للإنشاء القائم.

يجب احتساب أرباح الجهة التي تقوم بالتطوير ضمن سعر المتر. □

البند	المساحة بالأمتار المربعة	السعر للمتر المربع	مجموع السعر بالدولار
الطابق الأرضي			
الطابق الأول			
الطابق الثاني			
الكراج			
منطقة التخزين			
بئر مياه			
بسته، وضع سياج، تعبيد طرقات .. الخ			
الشقة رقم ()			
		مجموع القيمة باستخدام منهجية التكلفة	دولار

ملاحظات:

(1): قيمة البناء - الاهتلاك + قيمة الأرض = ... (العملة)

(2): يحق للبنك طلب أية معلومات اضافية يراها مناسبة.

ثالثاً: طريقة الدخل

يتم استخدام هذه الطريقة في حال تخمين العقارات المدرة/ المنتجة للدخل: -

يمكن الاسترشاد بالمعادلة التالية عند تطبيق هذه الطريقة: -

$$\text{قيمة العقار} = \frac{\text{صافي الدخل السنوي}}{\text{نسبة الرسملة}}$$

ملاحظة: يتم الحصول على نسبة الرسملة من السوق لعقارات مماثلة.

محددات تقرير التخمين

1. على جميع الجهات التي تعتمد هذا التقرير أن تقبل بمحددات التقرير بالإضافة إلى جميع محتويات التقرير.
2. تعتبر هذه المحددات جزءاً لا يتجزأ من تقرير التخمين، وتعتبر تمهيداً إلى جميع الوثائق والتعريفات والوصف والحقائق والتحليل. كما أن الغرض من هذا التقرير هو إعطاء رأي حول قيمة العقار موضوع التخمين. ويكون الغرض من إعطاء رأي حول قيمة العقار هو فقط لاستخدامات الزبون المحدد في التقرير أو مستخدمين آخرين محددين أيضاً في التقرير.
3. وتكون مسؤولية المخمن فقط أمام طالب التخمين، ولا يوجد أي مسؤولية أو التزام عليه أمام أي طرف ثالث باستثناء مسؤوليته أمام هيئة سوق رأس المال الفلسطينية بتطبيق أحكام التعليمات رقم (3) لسنة 2012 بشأن ترخيص المخمنين العقاريين.
4. يجوز لجهات أخرى الاطلاع على تقرير التخمين ولكن دون الاعتماد على ما ورد في التقرير كما لو أن التقرير صادر لهم. حيث تم إعداد تقرير التخمين لمساعدة المقرض في اتخاذ قراره بشأن منح قرض لعميل معين. ولا يعتبر طالب القرض هو زبون المخمن حتى وإن قام بصورة مباشرة أو غير مباشرة بسداد رسوم التخمين ويستطيع طالب القرض الحصول على نسخة من التخمين، ولا اعتماد التقرير يتوجب على المقرض الحصول على تقرير التخمين من المخمن.
5. لا يجوز تداول تقرير التخمين بين المخمنين العقاريين أثناء القيام بمهام التخمين/إعادة التخمين العقاري.
6. يحق للمخمنين العقاريين أن يطلبوا من أطراف عقد تمويل الرهن العقاري ما يروونه مناسباً من بيانات أو مستندات لازمة لعملية التخمين.
7. يعتبر تاريخ معاينة العقار بمثابة الفترة الزمنية التي تنطبق عليها قيمة التخمين المحددة في التقرير. ويجب على المخمن الحصول على المعلومات في إطار القيام بمهام تخمين عقار معين من مصادر موثوقة ويجب أن يصرح عن هذه المصادر.
8. لا يعتبر هذا التقرير دراسة هندسية أو قانونية أو معمارية أو مسحية من أي نوع كان، كما ولا يعتبر دور المخمن أن يفحص التربة وتحملها أو قدرة العقار في مواجهة أي من الظروف مثل الفيضانات والزلازل أو وجود مواد سامة، كما أن المخمن مسؤول عن تخمين ما هو ظاهر في العقار عند زيارة العقار وليس من دوره فحص توصيلات الكهرباء والتدفئة والتبريد والمواسير الداخلية والمجاري أو غيرها من الأنظمة غير الظاهرة. ولا يعتبر المخمن بأي شكل من الأشكال مسؤولاً عن أي تكاليف ناجمة عن اكتشاف أو تصحيح أي عيوب في العقار. وفي حال رغبة طالب التخمين في الحصول على أي دراسة من هذا النوع يستطيع طلبها من المخمن في حال يمتلك الخبرة كمهام إضافية أو من أي خبير آخر يرتئيه طالب التخمين.
9. قرار التخمين يتعلق فقط بالعقار نفسه ولا يشمل الأموال المنقولة الموجودة في العقار والتي لا تكون جزء من العقار. ولكن يتوجب أخذ التعديلات الداخلية على العقار من ديكورات وغيرها بعين الاعتبار عند دراسة وتحليل العقار موضوع التخمين وإجراء التعديلات في القيمة وفقاً لمنهجية التخمين المعتمدة.

بناءً على كتاب التكاليف رقم بتاريخ بتخمين العقار (القطعة و الحوض والمحافظة) ، والخاص بطلب تمويل السيد/ السادة

فقد قمت بالإجراءات اللازمة للوصول إلى قيمة دقيقة للعقار وايضا قمت بالكشف الحسي الفعلي والوقوف على رقبة العقار المبينة تفصيله انفا الذي تم يوم الموافق كما قمت بالاطلاع على المستندات والسجلات والخرائط الرسمية والتي أرفقت صورة عنها بنهاية التقرير، وقد قيمت العقار بناءً على التحليل الفني ومستنداً لخبرتي ومعرفتي واستنتاجاتي الشخصية المهنية المحايدة وباستخدام واحدة أو أكثر من منهجيات التخمين، وأشهد وأقر وأتعهد بالتالي:

- صحة الحقائق التي يشتمل عليها التقرير والتي تشتمل على التحليل والدراسة التي قمت بها، وأن الدراسة والتحليل هي خالية من أي انحياز لأي جهة معينة وأن قرار التخمين والنتائج هي جميعاً مهنية ومحايدة.
- أنه لا يوجد لي أي مصالح شخصية في العقار موضوع التخمين في هذا التقرير، ولا يوجد لدي أي مصالح شخصية تربطني بالجهات المعنية بالعقار من حيث القرابة حتى الدرجة الثانية، كما أن هذا التقرير لا ينحاز إلى أي جهة لها علاقة بالعقار موضوع التخمين.
- أن التقرير لا يحتوي على نتائج تم تحديدها مسبقاً ومن ثم ورد ذكرها في التقرير. كما أن الأتعاب التي ألقاها لم تكن مستندة إلى نتائج أو قيم محددة مسبقاً.
- أنه قد تم إعداد هذا التقرير وفقاً للتعليمات التي وضعتها هيئة سوق رأس المال الفلسطينية بالخصوص.
- أنه بناءً على المعلومات الواردة في هذا التقرير وعلى خبرتي ومعرفتي ودراستي وتحليلي فإن القيمة المذكورة في التقرير هي القيمة المناسبة للعقار موضوع التخمين وذلك في التاريخ المبين في هذا التقرير.
- بعدم التشاور مع المخبين العقاريين الآخرين المكلفين بتخمين نفس العقار وذلك لضمان تزويد المقرض بتقرير مستقل دون اتفاق أو تنسيق مسبق.
- بعدم اسناد مهمة التخمين من الباطن لأي طرف آخر، وأنني قمت بنفسني بإجراء التخمين استناداً لخبرتي والترخيص الممنوح لي من هيئة سوق رأس المال الفلسطينية.

اسم المخمن:

العنوان:

رقم الرخصة:

التوقيع:

الجزء الثامن: المرفقات

- ☐ صورة عن خطاب التكاليف
- ☐ مخطط الموقع وخارطة الأرض
- ☐ سند تسجيل الملكية
- ☐ صور داخلية وخارجية للعقار
- ☐ مخطط الوحدة الهندسية (إن وجدت)