

نموذج تقرير التخمين الموحد

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			
المدنية / القرية:	اسم الحوض ورقمه:	المساحة:	الحصص:
رقم القسيمة:	رقم القطعة:	العقار داخل حدود التنظيم: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	
نوع الأرض:	<input type="checkbox"/> ميري <input type="checkbox"/> ملك <input type="checkbox"/> وقف <input type="checkbox"/> غيرها.....		
نوع سند الملكية:	<input type="checkbox"/> طابو <input type="checkbox"/> تسجيل مجدد <input type="checkbox"/> وكالة دورية <input type="checkbox"/> أخرى.....		
منطقة العقار (حسب أوسلو):	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C		
استعمالات العقار:	<input type="checkbox"/> سكن <input type="checkbox"/> تجاري <input type="checkbox"/> صناعي <input type="checkbox"/> زراعي <input type="checkbox"/> غير ذلك		
التصنيف وفق مخطط الموقع التنظيمي:	<input type="checkbox"/> سكن أ <input type="checkbox"/> سكن ب <input type="checkbox"/> سكن ج <input type="checkbox"/> سكن د		
العقار قابلة للإفراز:	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	الإقتطاعات المستقبلية المتوقعة على العقار وإمكانية التعويض عنها (ان وجدت):	
اشتراطات البناء والهدم (مع التوضيح):			
وجود رخصة بناء:	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	وجود إفراز: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	
شرح عن الرخصة:			
الأرض مشمولة بأعمال التسوية:	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	المنازعات القائمة على العقار: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	
<input type="checkbox"/> جاري أعمال التسوية			
استعمال والانتفاع من العقار:	<input type="checkbox"/> خالي <input type="checkbox"/> يسكنه المالك <input type="checkbox"/> مؤجر بعقد <input type="checkbox"/> مؤجر بدون عقد	قابلية التصرف بالعقار: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا السبب في حال كانت الاجابة (لا):	
هل العقار مرغوب بحال بيعة بالمزاد العلني:	<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	هل تتصح باعتماده كضمان مقابل الدين: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	
ملاحظات أخرى:			
الجزء الثالث: الوصف الفني للعقار			
1- وصف العقار			
العنوان بالتفصيل:			

نموذج تقرير التخمين الموحد

نوع العقار: <input type="checkbox"/> بيت مستقل <input type="checkbox"/> شقة في عمارة <input type="checkbox"/> قطعة أرض خالية <input type="checkbox"/> عمارة <input type="checkbox"/> غيرها (أذكر).....				
مواصفات الأرض - يجب إرفاق خارطة الأرض وشرح التالي: - مدى امكانية الانتفاع من الارض: - شكلها وأبعادها - خضوعها لمشروع هيكله - طبوغرافية الأرض				
الطرق المحيطة وواجهات الأرض:				
المرافق الحيوية القريبة من العقار (مطلوب ذكر أي منشأة قريبة من العقار قد تؤثر على قيمته بالزيادة أو النقصان):				
خدمات البنية التحتية المتاحة للموقع: <input type="checkbox"/> طرق معبدة <input type="checkbox"/> طرق غير معبدة <input type="checkbox"/> طرق ترابية <input type="checkbox"/> كهرباء <input type="checkbox"/> مياه <input type="checkbox"/> هاتف <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> صرف صحي <input type="checkbox"/> مواصلات عامة <input type="checkbox"/> أخرى.....				
القرب من مركز المدينة: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/> 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:	<input type="checkbox"/> حجر <input type="checkbox"/> طوب <input type="checkbox"/> باطون <input type="checkbox"/> غيره.....		
الشقة رقم (....) ملاحظة: يمكن إضافة صفوف عند الحاجة				
المساحة	موقع الشقة بالبنائة:	حصة الوحدة من الأرض:.....م ²		
وصف التقسيم الداخلي:				
وصف التشطيبات الداخلية (قصارة، دهان، بلاط ، نوافذ ، أبواب، حمامات، مطابخ ، تمديدات كهربائية وصحية الخ) :				

نموذج تقرير التخمين الموحد

3- الخدمات المشتركة		
وصف عام: <input type="checkbox"/> مصعد <input type="checkbox"/> 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 المخمن توضيح قرار القيمة ومبرراته إضافة إلى سلبيات وإيجابيات العقار بشكل تفصيلي بدعم وبيبرر أية فروقات سعرية للعقار

وكيف توصل المخمن 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 المخمن 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

نموذج تقرير التخمين الموحد

--

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 الاهتلاك 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 الاهتلاك 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			
بستته، وضع سياج، تعبيد طرقات.. الخ			
الشقة رقم ()			

نموذج تقرير التخمين الموحد

دولار	مجموع القيمة باستخدام منهجية التكلفة		

ملاحظات:

$$(1): \text{قيمة البناء} - \text{الاهتلاك} + \text{قيمة الأرض} = \text{..... (العملة)}$$

(2): يحق للبنك طلب اية 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.

نموذج تقرير التخمين الموحد

الجزء السابع:

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 يرونه 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 يرنثيه 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 ديكرات وغيرها بعين الاعتبار عند دراسة وتحليل العقار موضوع التخمين وإجراء التعديلات في القيمة وفقاً لمنهجية التخمين المعتمدة.

نموذج تقرير التخمين الموحد

الإقرار

بناء على كتاب التكاليف رقم بتاريخ بتخمين العقار (القطعة و الحوض والمحافظه) ، والخاص بطلب تمويل السيد/ السادة
فقد قمت بالإجراءات اللازمة للوصول إلى قيمة دقيقة للعقار وايضا قمت بالكشف
الحسي الفعلي والوقوف على رتبة 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 بناء 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 أتقاضاها 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، وأني قمت بنفسي 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)