نظام تقدير قيم العقارات وتسجيل المقدرين العقاريين

رقم (37) لسنة 2020

المادة 1

يسمى هذا النظام (نظام تقدير قيم العقارات وتسجيل المقدرين العقاريين لسنة 2020) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها ادناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك:-

الدائرة : دائرة الأراضي والمساحة.

المدير : مدير عام الدائرة.

اللجنة : لجنة تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم .

الجدول : جدول تسجيل المقدرين العقاريين المعتمدين .

المقدر العقاري : المقدر المسجل في الجدول والمعتمد بمقتضى أحكام هذا النظام سواء أكان يعمل لحسابه الخاص أم مقدراً داخلياً.

الخبرة : ممارسة أعمال التقدير العقاري الميدانية والمكتبية وفقا لأسس وتعليمات منظومة تقدير القيم.

المقدر العقاري الداخلي: الموظف في أي من الوزارات والدوائر الحكومية أو المؤسسات العامة أو الخاصة الذي يقوم بأعمال التقدير العقاري بناء على تكليف الجهة التي يعمل لديها.

المادة 3

أ-لا يجوز لأي شخص ممارسة مهنة التقدير العقاري ما لم يكن مسجلا في الجدول ومعتمدا وفقا لأحكام هذا النظام.

‌ب- لا يجوز لأي جهة تكليف أي شخص القيام بمهام التقدير العقاري من غير المقدرين العقاريين المسجلين في الجدول.

المادة 4

أ- تتبع طرق المقارنة والدخل والكلفة للوصول للقيمة الحقيقية للعقارات وتقديرها وفقا لتعليمات تصدر لهذه الغاية.

ب- تعتبر من مصادر المعلومات العقارية اللازمة للوصول للقيمة الحقيقية للعقارات سندات التسجيل ومخططات الاراضي والموقع وكودات البناء الصادرة من نقابة المهندسين والقيمة التقديرية للأشجار المثمرة والحرجية الصادرة عن وزارة الزراعة وقاعدة بيانات بيوعات دائرة الاراضي والمساحة المفصلة بموجب تعليمات تصدر لهذه الغاية .

ج- يراعى في تقدير قيم العقارات الطبيعة الطبوغرافية للأرض حسب بيانات الجهات ذات العلاقة.

المادة 5

تشكل في الدائرة لجنة تسمى (لجنة تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم) من رئيس وستة اعضاء على النحو التالي:-

أ - ثلاثة من كبار موظفي الدائرة يسميهم المدير.

ب- اثنان من المقدرين العقاريين المعتمدين من القطاع الخاص من ذوي الخبرة والاختصاص من المسجلين في الجدول يسميهم المدير.

ج- احد اعضاء الهيئة التدريسية في كلية المركز الجغرافي الملكي الأردني للعلوم المساحية من ذوي الاختصاص يسميه عميد الكلية.

د- أحد المختصين من نقابة المهندسين يسميه نقيب المهندسين .

المادة 6

أ- تتولى اللجنة المهام والصلاحيات التالية :-

1- دراسة طلبات تسجيل المقدرين العقاريين ورفع تنسيبها للمدير لاتخاذ القرارات اللازمة بشأنها .

2- وضع الأسس اللازمة لتنظيم أعمال المقدرين العقاريين ورفعها للمدير لاعتمادها.

3- اقتراح البرامج التدريبية اللازمة لتسجيل ورفع كفاءة المقدرين العقاريين بالتنسيق بين الدائرة والجهات ذات العلاقة.

4- إجراء فحص الكفاءة تنفيذا لأحكام هذا النظام.

5- مراقبة تقيد المقدرين العقاريين بأحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بموجبه.

6- إجراء الكشف على المكاتب والتثبت من السجلات المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (14) من هذا النظام.

7- تحديد التخصصات اللازمة في مجال التقييم والتقدير العقاري.

ب- تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها مرتين على الاقل كل شهر ويكون اجتماعها قانونيا بحضور أغلبية أعضائها على أن يكون الرئيس من بينهم وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها الحاضرين وفي حال تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه الرئيس.

ج- يسمي المدير من بين موظفي الدائرة أمين سر للجنة يتولى الدعوة لاجتماعاتها وتدوين محاضر جلساتها وحفظ قيودها ومتابعة تنفيذ قراراتها.

د- تحدد مكافآت أعضاء اللجنة وأمين سرها وفقا لتعليمات منح المكافآت والحوافز لموظفي الخدمة المدنية.

المادة 7

يشترط لتسجيل المقدر العقاري في الجدول إذا كان شخصاً طبيعياً أن يكون:-

1- أردني الجنسية.

2- حائزا على مؤهل علمي لا يقل عن دبلوم كلية مجتمع أو ما يعادله معتمد من وزارة التعليم العالي ويستثنى من ذلك موظفو الدائرة حاملو شهادة الثانوية العامة الذين عملوا في مجال التقدير العقاري مدة لا تقل عن عشر سنوات.

3- حسن السيرة والسلوك وغير محكوم بجناية أو بجنحة مخلة بالشرف أو الأمانة.

4- حاصلا على دورة في مجال التقدير العقاري لا تقل عن ثلاثين ساعة تدريبية خلال مدة السنتين السابقتين على تقديم طلب التسجيل. ‌

5- قد تدرب لدى مقدر عقاري معتمد في مجال التقدير العقاري في المحافظة التي يطلب تسجيله مقدرا فيها مدة لا تقل عن ثلاث سنوات شريطة ارفاق ثلاثة تقارير على الأقل لكل سنة تدريبية شارك فيها وله عليها توقيع كمقدر متدرب ومختومة حسب الاصول و يستثنى من هذا التدريب من لديه خبرة في اعمال التقدير العقاري على النحو التالي:-

أ- مدة لا تقل عن خمس سنوات لحملة شهادة البكالوريوس ممن عملوا في الوزارات أو الدوائر الحكومية أو المؤسسات العامة أو البلديات أو في القطاع الخاص في أعمال التقدير العقاري شريطة إرفاق ثلاثة تقارير على الأقل لكل سنة من آخر ثلاث سنوات من سنوات الخبرة التي شارك فيها وله توقيع عليها كمقدر ومختومة حسب الأصول .

ب- مدة لا تقل عن سبع سنوات لحملة شهادة دبلوم كلية مجتمع معترف بها أو ما يعادلها ممن عملوا في الوزارات أو الدوائر الحكومية أو المؤسسات العامة أو البلديات أو في القطاع الخاص في أعمال التقدير العقاري شريطة إرفاق ثلاثة تقارير على الأقل لكل سنة من آخر ثلاث سنوات من سنوات الخبرة التي شارك فيها وله توقيع عليها كمقدر ومختومة حسب الأصول.

6- قد اجتاز فحص الكفاءة الذي تجريه اللجنة وفي حال عدم اجتياز امتحان الكفاءة مرتين متتاليتين فإنه يتوجب على من يرغب بالتقدم لهذا الامتحان اجتياز دورة تدريبية لا تقل عن (15) ساعة تدريبية في اعمال التقدير العقاري خلال مدة لا تزيد على (6) أشهر قبل التقدم للامتحان مرة أخرى.

ب- اذا رغب المقدر العقاري التسجيل في محافظة غير التي سجل فيها فعليه أن يتدرب سنة اضافية في تلك المحافظة ويطبق الحكم ذاته على المقدر العقاري الذي يرغب في التسجيل في التسجيل في محافظة جديدة .

المادة 8

يشترط لتسجيل المقدر العقاري في الجدول إذا كان شخصاً اعتباريا ما يلي:-

أ- أن يكون مسجلاً لدى الجهات الرسمية وفقاً للتشريعات النافذة.

ب- أن تتوافر في من يمثله والعاملين فيه في مجال التقدير العقاري الشروط المنصوص عليها في المادة (7) من هذا النظام .

المادة 9

أ- يقدم طلب التسجيل على النموذج المعتمد لدى الدائرة .

ب- تقوم اللجنة بإجراء فحص الكفاءة مرتين سنويا يحدد موعده ومكانه في حينه وللمدير أن يقرر إجراءه لمرة ثالثة اذا رأى ان ذلك ضروريا.

ج- يلتزم الشخص الذي صدر قرار بتسجيله في الجدول بتقديم كفالة عدلية بقيمة خمسة آلاف دينار إذا كان شخصا طبيعيا وكفالة مصرفية بقيمة عشرة آلاف دينار اذا كان شخصا اعتبارياً لضمان التزامه بأحكام هذا النظام والتشريعات ذات العلاقة.

د- تنشر الدائرة أسماء المقدرين العقاريين المعتمدين وفق أحكام هذا النظام على موقعها الإلكتروني .

هـ- تتولى الدائرة بالتنسيق مع اللجنة وضع الضوابط اللازمة لمعادلة الخبرات والبرامج التأهيلية المتخصصة في التقييم العقاري التي يحصل عليها الأشخاص من المنظمات أو الجهات الدولية لإعفاء المتقدم من شرط التدريب مع بقاء خضوعه لفحص الكفاءة .

المادة 10

للدائرة اجراء تصنيف للمقدرين العقاريين على مستوى المملكة إلى رتب حسب خبراتهم التي يقدمونها وحسب تخصصاتهم في التقدير للعقارات والمنشآت والمجمعات الصناعية والسياحية والتجارية وفق اسس تحدد بموجب تعليمات تصدر لهذه الغاية .

المادة 11

أ- على المقدر العقاري الذي يرغب في التوقف عن ممارسة المهنة مدة تزيد على سنة أو التوقف عن ممارستها نهائيا الحصول على موافقة المدير العام ولا تستوفى الرسوم السنوية عن فترة التوقف وله استرداد الكفالة المقدمة منه.

‌ب- على المقدر العقاري المعتمد الذي يرغب في العودة لممارسة المهنة، تقديم طلب إلى اللجنة لإصدار قرار بإعادة تسجيله في الجدول بعد استيفاء الرسوم المقررة عن السنة التي قدم فيها الطلب وفي حال تمت مخالفة احكام الفقرة (أ) من هذه المادة تستوفى رسوم عن كامل الفترة السابقة.

‌ج- يشترط لغاية إعادة تسجيل المقدر العقاري التحاقه بدورات تدريبيه في مجال التقدير العقاري مدة لا تقل عن خمس عشر ساعة تدريبيه خلال آخر سنتين ويعفى من ذلك من يقوم بالتدريب في هذا المجال.

د- تعقد الدائرة دورات تدريبية للراغبين في مجال التقدير العقاري أو بالاشتراك مع الجهات المعتمدة لهذه الغاية وفق التشريعات النافذة.

المادة 12

أ-لا يسمح للمقدر العقاري الداخلي القيام بأعمال التقدير العقاري لغير المؤسسة التي يعمل لديها الا في حال تكليفه رسمياً بأعمال التقدير وموافقة مدير الجهة التي يعمل لديها .

ب-على المقدر العقاري الإفصاح عن صفته ووظيفته في التقرير النهائي وعن علاقته بالجهة التي ترتبط بموضوع التقدير.

المادة 13

على المقدر العقاري، إذا تطلب عمله دخوله الى العقار أو أي من معاونيه إشعار مالك العقار أو وكيله أو مشغله مسبقا.

المادة 14

يلتزم المقدر العقاري بما يلي:-

أ- تنظيم التقرير في الوقت المحدد له مراعيا فيه الشكل والمتطلبات الاساسية والبيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المتعلقة بها الواجب تضمينها فيه.

ب- الاحتفاظ بسجلات التقارير والملفات المتعلقة بالعقارات التي قام بإجراء تقدير لها.

ج- التقيد بمنظومة تقدير القيم وفقا للتعليمات الصادرة لهذه لغاية.

د- اتخاذ خاتم خاص به مبيناً فيه اسمه ورقم قيد التسجيل في الجدول ويستثنى من ذلك المقدر العقاري الداخلي.

المادة 15

يجب ان يتضمن تقرير تقدير القيمة تاريخ الكشف الحسي على العقار، وتاريخ اصدار قرار تقدير القيمة، وصور توضيحية عن الموقع، ومعلومات رئيسية من موقع العقار ومحيطه ، ومشتملاته، والخدمات الموجودة فيه، والمؤشرات الإيجابية والسلبية فيه بنسب محددة، والغرض من التقييم، وبيانات مالك العقار، وملحقات التقرير ومعززاته، وطريقة احتساب

القيمة الحقيقية المفصلة وتوقيع المقدر على التقرير وفقا لتعليمات تصدر لهذه الغاية .

المادة 16

إذا ارتكب المقدر العقاري أثناء قيامه بعمله أياً من الأفعال المنصوص عليها في هذه المادة فتوقع عليه بقرار من المدير بناء على تنسيب اللجنة الجزاءات التالية:-

أ - الإنذار إذا لم يلتزم في إعداد التقرير بالوصف أو القيمة الحقيقية موضوع التقدير أو خالف منظومة تقدير القيم والتشريعات ذات العلاقة بعمله.

ب- الإيقاف عن ممارسة اعمال التقدير العقاري لمدة لا تقل عن سنة في حال تكرار المخالفة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة بعد توجيه الإنذار.

ج- مصادرة الكفالة أو تسييلها حسب مقتضى الحال .

المادة 17

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

1- بناء على طلبه .

2- اذا فقد أيا من شروط التسجيل الواردة في هذا النظام .

3- اذا ارتكب خطأ في التقدير ألحق ضررا ماديا جسيما بالغير وفقا لتقدير اللجنة .

4- اذا ارتكب أي جريمة أو جنحة مخلة بالشرف والأمانة والآداب العامة أو تكررت مخالفته لأحكام الفقرة (ب) من المادة (16) من هذا النظام بعد إيقافه .

5- اذا اصبح في حالة صحية تمنعه من أداء عمله استنادا الى تقرير طبي من جهة رسمية مختصة .

ب- للمدير بطلب من المقدر العقاري، وبناء على تنسيب اللجنة، ان يقرر إعادة تسجيل المقدر العقاري في الجدول في أي من الحالات التالية : -

1- اذا تم شطبه استنادا لأحكام البندين (1) و (2) من الفقرة (أ) من هذه المادة شريطة مضي سنتين على الأقل من تاريخ قرار الشطب على أن يخضع لدورة تدريبية مدتها (15) ساعة بناء على تكليف من اللجنة .

2- اذا أصبح في حالة صحية تمكنه من أداء عمله بناء على تقرير الجهة الطبية المختصة في الحالات التي تم شطبه فيها بموجب البند (5) من الفقرة (أ) من هذه المادة .

المادة 18

أ- تستوفي الدائرة الرسوم التالية:-

1- عشرة دنانير غير مستردة عند تقديم طلب التسجيل .

2- عشرون دينارا رسم تقدم للامتحان في كل مرة يرغب في ذلك سواء للامتحان النظري أو العملي على أن يتم الدفع قبل موعد الامتحان بعشرة أيام على الأقل.

3- خمسة وسبعون دينارا عند التسجيل في الجدول لأول مرة.

4- خمسون دينارا رسما سنويا يدفع عند تجديد التسجيل في الجدول ويجوز اجراء التجديد مرة كل ثلاث سنوات بعد استيفاء رسوم السنوات جميعها.

ب- تستوفي الدائرة بدلا مقداره عشرة دنانير عن كل ساعة تدريبية تعقدها في مجال التقدير العقاري.

المادة 19

يصدر المدير بناء على تنسيب اللجنة التعليمات اللازمة لتنفيذ احكام هذا النظام بما في ذلك ما يلي:-

أ- تعليمات التسجيل في الجدول وتنظيم الملفات الخاصة بالمقدرين العقاريين.

ب- تعليمات التدريب لدى الدائرة .

ج- تعليمات قواعد ممارسة مهنة التقدير العقاري.

المادة 20

اذا انتهى عمل المقدر الداخلي في الدائرة التي يعمل لديها يتم نقل اسمه من سجل المقدرين الداخليين الى سجل المقدرين بقرار من اللجنة بعد التأكد من حسن سيرته وسلوكه.

المادة 21

يصدر الوزير التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام بما فيها تعليمات تصنيف المقدرين العقاريين.

المادة 22

يلغى نظام تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم رقم (81) لسنة 2004.