

نظام التخمين العقاري رقم (7) لسنة 2026م

مجلس الوزراء

استناداً لأحكام القانون الأساسي المعدل لسنة 2003م وتعديلاته، لا سيما أحكام المادة (70) منه، ولأحكام القرار بقانون رقم (6) لسنة 2010م بشأن سلطة الأراضي، ولأحكام قانون مئمني الأراضي رقم (34) لسنة 1947م، وعلى أحكام قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م وتعديلاته، وعلى أحكام قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لسنة 1953م وتعديلاته، وعلى أحكام قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المؤقت رقم (79) لسنة 1966م وتعديلاته، وعلى أحكام قرار بقانون رقم (2) لسنة 2012م بشأن رسوم تسجيل وانتقال الأراضي وتعديلاته، وعلى أحكام قرار بقانون رقم (43) لسنة 2021م بشأن إدارة أملاك الدولة وتعديلاته، وعلى أحكام قرار بقانون رقم (17) لسنة 2024م بشأن المعاملات الإلكترونية وخدمات الثقة، وعلى أحكام نظام تسجيل الأراضي رقم (1) لسنة 1953م وتعديلاته، وبناءً على تنسيب رئيس سلطة الأراضي، وعلى ما أقره مجلس الوزراء بتاريخ 2026/02/24م، وعلى الصلاحيات المخولة لنا، وتحقيقاً للمصلحة العامة،

أصدرنا النظام الآتي:

دَبَّاقَانُ الْجَرِيدَةِ الرَّسْمِيَّةِ
OFFICIAL GAZETTE BUREAU

مادة (1)

تعريف

يكون للكلمات والعبارات الواردة في هذا النظام المعاني المخصصة لها أدناه، ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك:

الدولة: دولة فلسطين.

السلطة: سلطة الأراضي.

رئيس السلطة: رئيس سلطة الأراضي.

التخمين العقاري: إجراء يُتخذ لتقدير القيمة السوقية للعقار منفرداً أو لمجموعة من العقارات ذات خصائص متشابهة بشكل شامل.

لجنة الترخيص: لجنة ترخيص المخمينين العقاريين المشكلة بقرار من رئيس السلطة بموجب أحكام هذا النظام.

لجنة التخمين: لجنة التخمين العقاري الشامل المشكلة بقرار من رئيس السلطة بموجب أحكام هذا النظام.

الرخصة: الوثيقة الصادرة عن السلطة وفقاً لأحكام هذا النظام، التي تجيز لحاملها ممارسة مهنة التخمين العقاري.

الشخص: الشخص الطبيعي أو الاعتباري.

المخمن العقاري: الشخص الذي يمارس أعمال التخمين العقاري ومسجل في جدول المخمنين العقاريين.

المخمن العقاري الداخلي: الشخص الذي يمارس أعمال التخمين العقاري، ويعمل بدوام كامل بموجب عقد ثابت أو مؤقت في المؤسسات العامة أو الهيئات المحلية أو المؤسسات الخاصة.

التخمين العقاري الشامل: تقدير القيمة السوقية بشكل منهجي لمجموعة من العقارات في منطقة جغرافية محددة ذات خصائص متشابهة في تاريخ محدد.

نظام التخمين العقاري المحوسب: برنامج إلكتروني لعرض البيانات العقارية والمكانية وبيانات السوق اللازمة للمخمن العقاري.

التخمين العقاري الفردي: تقدير القيمة السوقية العادلة لعقار معين أو جزء منه في تاريخ محدد.

جدول المخمنين العقاريين: جدول تسجيل المخمنين العقاريين بموجب أحكام هذا النظام.

الأمالك العقارية: الأموال غير المنقولة المملوكة لشخص أو أكثر، وتشمل الأرض وما تحتها وما عليها من أبنية وأشجار ومكونات ثابتة، لا يمكن إزالتها إلا بإتلافها.

مناطق القيمة: مناطق ذات خصائص متشابهة لها قيم عقارية متقاربة.

القيمة السوقية: السعر العادل الأكثر ترجيحاً، الذي يمكن الحصول عليه من السوق على نحو أقرب للواقع في تاريخ محدد.

الخبرة: اكتساب المعرفة والفهم العميق لأعمال التخمين العقاري من خلال الممارسة العملية وفقاً لأسس ومعايير ومنهجيات التخمين العقاري المعتمدة.

مادة (2) نطاق التطبيق

تطبق أحكام هذا النظام على الآتي:

1. المخمن العقاري الذي يمارس مهنة التخمين العقاري في الدولة، ومشرفوه ومعاونوه.
2. الأملاك العقارية.

مادة (3)

أغراض التخمين العقاري

يتم التخمين العقاري للأغراض الآتية:

1. التقارير المالية المتعلقة بقيمة الأملاك العقارية.
2. معاملات تسجيل الأراضي والتصرف بالأملاك العقارية.
3. معاملات الرهن والتمويل العقاري.
4. القضايا المنظورة أمام المحاكم المختصة، ولجان التحكيم.

5. الرسوم والضرائب التي تُجبي وتحتسب على أساس القيمة السوقية للأموال العقارية وفقاً لأحكام التشريعات السارية ذات العلاقة.
6. تقدير القيمة السوقية للعقار.
7. التعويض العادل بدل الاستملاك.
8. مبادلة الأملاك العقارية.
9. تخصيص الأملاك العقارية لجمعيات الإسكان التعاونية.
10. اندماج الأملاك العقارية أو بيعها نتيجة التصفية أو الإفلاس.
11. تحديد قيمة التأمين على الأملاك العقارية.
12. تحديد قيمة الأملاك العقارية في حالة القوة القاهرة، على أن تستثنى الخسائر والأضرار التي تقدر من قبل خبراء المعاينة وفقاً لأحكام قانون التأمين الساري والتشريعات الثانوية الصادرة بمقتضاه.
13. كل ما نصت عليه التشريعات السارية ذات العلاقة.

مادة (4)

أسس التخمين العقاري

1. يعتمد التخمين العقاري الأسس الآتية:
 - أ. القيمة السوقية.
 - ب. الاستخدام الأفضل والأمثل للعقار.
 - ج. بيانات ومؤشرات السوق العقاري.
2. لرئيس سلطة الأراضي إصدار قرار بتحديد أسس تخمين عقاري أخرى غير المحددة في الفقرة (1) من هذه المادة، وذلك في حال اقتضت طبيعة العقار أو ظروف السوق أو الغرض من التخمين العقاري، على أن يوضح المخمن العقاري المبررات المهنية للاعتماد على هذه الأسس في تقرير التخمين العقاري.

مادة (5)

طرق التخمين العقاري

1. يكون التخمين العقاري وفقاً لأسس التخمين العقاري المشار إليها في المادة (4) من هذا النظام، بالطرق الآتية:
 - أ. البيوع المقارنة.
 - ب. التكلفة.
 - ج. الدخل.
2. يجوز التخمين العقاري بطرق أخرى تحدد بموجب قرار يصدر عن مجلس الوزراء بتتسيب من رئيس السلطة.

مادة (6)

مهام السلطة

تتولى السلطة لغايات التخمين العقاري المهام الآتية:

1. الإعلان عن متطلبات ترخيص المخمن العقاري وتجديده، وإعادة الترخيص وفقاً لأحكام التشريعات السارية ذات العلاقة.
2. إنشاء سجل رسمي إلكتروني للمخمنين العقاريين وإتاحته للعموم وإصدار بطاقات تعريفية لهم.
3. إنشاء وتحديث برنامج تخمين عقاري محوسب متاح لاستخدام المخمن العقاري المسجل في جدول المخمنين العقاريين، بما فيه من بيانات السوق العقاري والبيانات المكانية والجغرافية.
4. إنشاء وتطوير نظام إلكتروني لاستقبال الشكاوى والاعتراضات على قيمة التخمين العقاري، وعلى أعمال المخمن العقاري.
5. الإشراف على أعمال لجنة الترخيص ولجنة التخمين، وتنظيم عملهما.
6. إجراء التخمين العقاري الشامل وفقاً للمعايير والمنهجيات المعتمدة لدى السلطة.
7. إعداد التقرير النهائي للتخمين العقاري الشامل.
8. متابعة الاعتراضات على التخمين العقاري الشامل وعمل المخمنين العقاريين، والمخمنين العقاريين الداخليين، وتشكيل لجان الاعتراضات وتنفيذ توصياتها.
9. إجراء دراسات حول مهنة التخمين العقاري بهدف تطويرها بما يتفق مع معايير التخمين العقاري الدولية.
10. الرقابة والتدقيق على أعمال المخمن العقاري والمراجعة الدورية لتقارير التخمين العقاري.
11. وضع خطة وإجراءات اختبار فحص الكفاءة.
12. إعداد واعتماد البرامج التدريبية وتنظيم ومتابعة تدريب وتأهيل المخمنين العقاريين.
13. إعداد ومراجعة التشريعات المتعلقة بالمهنة العقارية.
14. إعداد نماذج الترخيص أو التسجيل أو تجديد الترخيص أو التسجيل وأي نماذج أخرى.

مادة (7)

مصادر البيانات والمعلومات للتخمين العقاري

- يكون من مصادر البيانات والمعلومات للتخمين العقاري التي يجوز للمخمن العقاري الحصول عليها لغاية تمكنه من القيام بالمهام الموكلة إليه الآتي:
1. قواعد بيانات السلطة بما فيها سندات التسجيل ومخططات الأراضي والمواقع.
 2. المخططات الهيكلية والتفصيلية.
 3. تصنيفات واستعمالات الأبنية والأراضي.
 4. بدلات البيع المعلنة بموجب عقود البيع لدى السلطة.
 5. الإحصائيات الرسمية، والقرارات والوثائق الرسمية الصادرة عن المؤسسات العامة والخاصة أو الخبراء.
 6. نظام التخمين العقاري المحوسب.

مادة (8)

تشكيل لجنة الترخيص

1. تشكل بقرار من رئيس السلطة لجنة ترخيص المخمنين العقاريين، على النحو الآتي:
 - أ. ممثل عن سلطة الأراضي رئيساً للجنة.
 - ب. اثنان من المخمنين العقاريين العاملين في السلطة من موظفي الفئة الثانية فأعلى، والمسجلين في جدول المخمنين العقاريين الداخليين بتنسيب من رئيس السلطة.
 - ج. ممثل عن وزارة الحكم المحلي.
 - د. ممثل عن وزارة المالية والتخطيط.
 - هـ. ممثل عن المخمنين العقاريين المرخصين من المؤسسات الخاصة المسجلين في جدول المخمنين العقاريين، ويعين بقرار من رئيس السلطة.
 - و. ممثل عن هيئة سوق رأس المال.
2. يكلف رئيس السلطة أحد موظفيها ليتولى الدعوة لاجتماعات لجنة الترخيص وتدوين محاضرها وحفظ سجلاتها ومتابعة تنفيذ قراراتها.
3. تعقد لجنة الترخيص اجتماعاتها بحضور أغلبية أعضائها، على أن يكون من بينهم رئيس لجنة الترخيص وممثل وزارة الحكم المحلي أو وزارة المالية والتخطيط.
4. تصدر لجنة الترخيص قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وفي حال تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي فيه رئيس لجنة الترخيص.
5. يشترط في ممثلي الحكم المحلي ووزارة المالية والتخطيط أن يكونا من ذوي الخبرة والاختصاص أو مسجلين في جدول المخمنين العقاريين الداخليين.
6. يجوز لرئيس السلطة تحديد مدة عضوية لجنة الترخيص (4) سنوات قابلة للتجديد في قرار تشكيل اللجنة.

مادة (9)

مهام لجنة الترخيص

- تتولى لجنة الترخيص المهام الآتية:
1. دراسة طلبات الترخيص بعد التحقق من استيفائها للشروط المنصوص عليها في هذا النظام ورفع التوصيات بشأنها لرئيس السلطة.
 2. مراجعة تقرير نتائج فحص الكفاءة ورفعها لرئيس السلطة لاعتماده وإعلانه حسب الأصول.

مادة (10)

شروط ترخيص الشخص الطبيعي

- يشترط لترخيص الشخص الطبيعي لمهنة التخمين العقاري الآتي:
1. أن يكون فلسطينياً وحاملاً للهوية الفلسطينية أو يحمل إذنًا يجيز له الإقامة الدائمة في الدولة.
 2. بلغ (25) عاماً من عمره.
 3. أن يكون لائقاً صحياً.

4. حسن السيرة والسلوك، وغير محكوم عليه بجناية أو جنحة مخلة بالشرف والأمانة والآداب العامة من محكمة فلسطينية مختصة، ما لم يرد له اعتباره.
5. اجتاز اختبار فحص الكفاءة لمهنة المخمن العقاري.
6. شهادة خبرة لآخر (3) سنوات سابقة لتاريخ تقديم الطلب، تفيد بأنه كان يعمل بانتظام معاً لدى مخمن عقاري مرخص معززة بإقرار عدلي، أو لدى مؤسسة عامة أو هيئة محلية عمل أو تطوع لديها.
7. إرفاق (6) تقارير تخمين عقاري، على أن يكون له توقيع على الأجزاء التي شارك في إعدادها، ويشترط أن تكون التقارير المرفقة موقعة ومختومة بختم المخمن العقاري المرخص.
8. إثبات أن لديه مكتباً أو مكاناً مناسباً لممارسة أعماله.

مادة (11)

شروط ترخيص الشخص الاعتباري

يشترط لترخيص الشخص الاعتباري لمهنة التخمين العقاري الآتي:

1. أن يكون مسجلاً لدى الجهات الرسمية وفقاً للتشريعات السارية ذات العلاقة.
2. أن يكون نشاط الشخص الاعتباري الرئيسي ممارسة مهنة التخمين العقاري.
3. أن تتوفر فيمن يمثله الشروط المنصوص عليها في أحكام المادة (10) من هذا النظام.

مادة (12)

اختبار فحص الكفاءة لمهنة التخمين العقاري

1. يشترط في الشخص المتقدم بطلب إجراء اختبار فحص الكفاءة لمهنة التخمين العقاري، توفر الآتي:

- أ. إنهاء دورة التدريب التأهيلي في التخمين العقاري، ويشترط تقديم الطلب خلال (3) سنوات من تاريخ انتهائها.
- ب. حاصلاً على مؤهل علمي معترف به في الدولة، ولديه خبرة في مجالات ذات علاقة بالتخمين العقاري على النحو الآتي:

1. حملة درجة البكالوريوس خبرة (3) سنوات.
2. حملة الدبلوم خبرة (5) سنوات.
3. شهادة الثانوية العامة خبرة لا تقل عن (10) سنوات.
- ج. شهادة خبرة لآخر (3) سنوات سابقة لتاريخ تقديم الطلب، تفيد بأنه يعمل بانتظام لدى مخمن عقاري مرخص معززة بإقرار عدلي، أو لدى مؤسسة عامة أو هيئة محلية عمل أو تطوع لديها.
2. يقدم الطلب للسلطة في موعد أقصاه (31) من شهر كانون الأول من كل عام.
3. يعقد اختبار فحص الكفاءة مرة واحدة سنوياً بقرار من رئيس السلطة يحدد فيه الوقت وشكل الاختبار، ويمكن عقده لمرة ثانية في حالة الضرورة وفقاً لتقديرات رئيس السلطة.

4. يدفع مقدم الطلب للسلطة رسوم اختبار فحص الكفاءة وفقاً لأحكام التشريعات السارية ذات العلاقة قبل (30) يوماً من موعد الاختبار.
5. تكون علامة اجتياز اختبار فحص الكفاءة لمهنة التخمين العقاري لا تقل عن (70%)، وفي حال عدم اجتيازه لمرتين متتاليتين يخضع للتدريب التأهيلي.

مادة (13)

التدريب التأهيلي والتعليم المستمر

- يتم التدريب التأهيلي وفقاً للآتي:
1. تعتمد السلطة مراكز تدريب مؤهلة ومخمنين عقاريين مسجلين في جدول المخمنين العقاريين لتقديم التدريب التأهيلي.
 2. تقوم السلطة أو من تفوضه بتقديم التدريب التأهيلي للمخمنين العقاريين الداخليين العاملين في مؤسسات عامة أو هيئات محلية.
 3. يجوز لرئيس السلطة إعفاء المتقدم من شرط التدريب التأهيلي بناءً على معايير معادلة الخبرة الصادرة عن السلطة.
 4. يجب ألا يقل عدد الساعات عن (40) ساعة للدورة التدريبية التأهيلية.
 5. يجوز للسلطة أن تشترط التحاق المخمن العقاري بدورات تدريبية في المجالات العقارية، وبرامج التعليم المستمر.

مادة (14)

طلب الترخيص

1. يقدم الشخص طلب الترخيص على النموذج المعتمد لدى السلطة، بعد دفع الرسوم المحددة وفقاً لأحكام التشريعات السارية ذات العلاقة.
2. تقوم السلطة بالرد على مقدم الطلب خطياً خلال مدة لا تزيد على (6) أشهر من تاريخ تقديم الطلب، وفقاً للآتي:
 - أ. تدرس اللجنة طلب الترخيص وتقوم السلطة بتبليغ مقدم الطلب بأي نواقص أو مستندات إضافية مطلوبة خلال مدة لا تزيد على (60) يوماً من تاريخ استلام الطلب.
 - ب. تمنح السلطة مقدم الطلب مدة إضافية لا تزيد على (60) يوماً لاستكمال النواقص أو تقديم المستندات الإضافية، وإلا أصبح الطلب لاغياً.
 - ج. تقوم السلطة بإبلاغ مقدم الطلب بقبول الطلب أو رفضه خطياً خلال مدة لا تتجاوز (60) يوماً من تاريخ اكتمال الطلب، على أن يكون الرفض مسبباً.
 - د. يعتبر مقدم الطلب متبلاً، إذا تم التبليغ على طلبه بأي وسيلة مسجلة لدى السلطة.
3. يجوز للجنة الترخيص إجراء مقابلة شخصية مع مقدم الطلب، وطلب أي بيانات أو توضيحات خطية من المخمن العقاري المرخص حول تقارير التخمين العقاري المرفقة بالطلب.
4. تصدر الرخصة بقرار من رئيس السلطة لمدة (5) سنوات.

مادة (15)

التسجيل أو تجديد التسجيل في جدول المخمنين العقاريين

1. يعتبر التسجيل في جدول المخمنين العقاريين شرطاً لممارسة المهام والوصول لبيانات السوق ونظام التخمين العقاري المحوسب.
2. يقدم الحاصل على رخصة المخمن العقاري طلب التسجيل في جدول المخمنين العقاريين وفقاً للآتي:
 - أ. يقدم طلب التسجيل أو تجديد تسجيله في جدول المخمنين العقاريين خلال مدة (5) سنوات الأولى للرخصة.
 - ب. يجوز تقديم طلب التسجيل أو تجديد تسجيله بعد انقضاء المدة المحددة في البند (أ) من هذه الفقرة، دون التسجيل في جدول المخمنين العقاريين، على أن يكون مقدم الطلب حاصلاً على التدريب التأهيلي لمهنة التخمين العقاري.
3. يكون تجديد تسجيل المخمن العقاري في جدول المخمنين العقاريين بشكل سنوي، ويتم تقديم الطلب خلال تشرين الثاني أو كانون الأول من العام السابق للسنة المراد التجديد عنها.
4. يتم تقديم ما يفيد رسمياً تسجيله لدى ضريبة القيمة المضافة وضريبة الدخل وفقاً للاسم المثبت في الرخصة عند التسجيل أو تجديد التسجيل.
5. تقوم السلطة بإبلاغ مقدم طلب التسجيل بقبول الطلب أو رفضه خطياً خلال مدة لا تزيد على (60) يوماً من تاريخ تقديم الطلب مع توضيح سبب الرفض.
6. يعتبر مقدم الطلب متبلاً إذا استلم التبليغ بأي وسيلة مسجلة لدى السلطة.
7. تسجل السلطة المخمنين العقاريين في جدول المخمنين العقاريين وفق الآتي:
 - أ. مخمن عقاري.
 - ب. مخمن عقاري داخلي لدى مؤسسة خاصة.
 - ج. مخمن عقاري داخلي لدى مؤسسة عامة أو هيئة محلية.
8. ينشر جدول المخمنين العقاريين وتحديثاته في الجريدة الرسمية والموقع الإلكتروني للسلطة، وفي أي مكان ووسيلة يحددهما رئيس السلطة.

مادة (16)

التوقف عن ممارسة مهنة التخمين العقاري

1. يقوم المخمن العقاري بتقديم طلب خطي للسلطة في حال رغب بالتوقف مؤقتاً عن ممارسة المهنة مدة تزيد على سنة وشطب اسمه من جدول المخمنين العقاريين، أو التوقف نهائياً، على أن يتم الرد على الطلب خلال (30) يوماً من تاريخ تقديمه.
2. يعفى مقدم الطلب من الالتزامات المالية والإدارية والمهنية تجاه السلطة عن مدة التوقف، وبعد الموافقة على الطلب.
3. تستوفي السلطة الرسوم وفقاً لأحكام التشريعات السارية ذات العلاقة عن كامل مدة التوقف من المخمن العقاري الذي مارس المهنة خلال مدة التوقف.

مادة (17)

التزامات المخمن العقاري

يلتزم المخمن العقاري بالآتي:

1. توقيع اتفاقية التخمين مع طالب التخمين.
2. إشعار مالك العقار أو وكيله أو شاغله عند دخول العقار، وإذا لم يتمكن من الدخول إلى العقار وكان الدخول لسبب جوهري، يجوز للمخمن رفض المهمة ولا يحق لطالب التخمين إجباره على ذلك.
3. إعداد تقارير التخمين العقاري بحيادية، وبالوقت المحدد.
4. توثيق الافتراضات ومصادر البيانات في التقرير دون تحيز وبما يعزز المصداقية والشفافية.
5. إدخال كافة بيانات التقرير إلى نظام التخمين العقاري المحوسب لدى السلطة وإرفاق ما يلزم لإثبات العمليات الحسابية التي تم عمل التخمين بناءً عليها، وأي مرفقات أخرى.
6. إنشاء سجل خاص بالتخمين العقاري ومرفقاته، والاحتفاظ به.
7. استعمال الختم الخاص به والذي يتضمن اسمه ورقم رخصته، ويستثنى المخمن العقاري الداخلي الذي يعمل لدى مؤسسة عامة أو هيئة محلية.
8. رفض مهمة التخمين العقاري في حال وجود تضارب في المصالح، وإبلاغ الأطراف خطياً فور العلم به.
9. الإفصاح في تقرير التخمين العقاري عن الجهات الخارجية التي استعان بها المخمن العقاري.
10. إبلاغ السلطة عن أي سلوك غير قانوني من أي مخمن عقاري آخر أضر بأعماله المكلف بها.
11. إبلاغ السلطة بأسماء موظفيه ومعاونيه وإثبات التزامهم بسير العمل.
12. اتباع الضوابط والإجراءات المناسبة عند تطبيق معايير ومنهجيات التخمين الفردي والشامل لضمان تحقيق مستوى عالٍ من الدقة والمصداقية في عملية التخمين على نحو يكفل خلو النتائج من أي تحيز.

مادة (18)

محظورات على المخمن العقاري

1. يحظر على المخمن العقاري القيام بإحدى الآتي:
 - أ. ممارسة مهنة التخمين العقاري دون الحصول على الرخصة وغير مسجل في جدول المخمنين العقاريين، أو في جدول المخمنين العقاريين الداخليين.
 - ب. ممارسة مهام المخمن العقاري الداخلي أو معاونيه أو مشرفيه دون بطاقة وصف وظيفي معتمدة.
 - ج. قيام المخمن العقاري الداخلي بأعمال التخمين العقاري لغير الجهة التي يعمل لديها، إلا بعد الحصول على موافقة مدير الجهة التي يعمل لديها.
 - د. تكليف أو توظيف أو الاستعانة بأي شخص ألغيت رخصته أو تم شطب تسجيله من جدول المخمنين العقاريين.

- هـ. استعمال أي لقب أو وصف، بأي صورة كانت يستدل منها صراحة أو ضمناً أنه حائز على المؤهلات التي تجيز له تخمين الأملاك العقارية، ما لم يكن حاصلاً على رخصة.
- و. الإعلان في مكان عمله أو أي مكان آخر أو بأي وسيلة أخرى بأدائه لأي من أعمال التخمين العقاري، ما لم يكن حاصلاً على رخصة.
- ز. تنظيم اتفاقيات التخمين العقاري، أو ممارسة أي أعمال تتعلق بالتخمين العقاري منفرداً أو إصدار تقارير التخمين العقاري بصفته المخمن العقاري المسؤول عن التقرير خلال مدة الوقف عن ممارسة المهنة.
- ح. إفشاء معلومات أو بيانات تقرير التخمين العقاري لغير الجهة الطالبة للتقرير.
2. يحظر على أي جهة القيام بتكليف شخص من غير المخمنين العقاريين المسجلين في جدول المخمنين العقاريين من أجل القيام بمهام التخمين العقاري.

مادة (19)

تقرير التخمين العقاري

يجب أن يتضمن تقرير التخمين العقاري الآتي:

1. بيانات عن مالك العقار أو طالب التكليف وصفته وعلاقته بمالك العقار.
2. الغرض من التخمين العقاري.
3. وصف كامل للعقار والموقع، وما يصله من خدمات وما يؤثر به من عوامل إيجابية أو سلبية.
4. تاريخ الكشف الحسي الميداني على العقار وتاريخ إصدار تقرير التخمين العقاري.
5. صور فوتوغرافية واضحة للموقع.
6. طريقة التخمين العقاري والمنهجية المتبعة في احتساب القيمة السوقية بصورة مفصلة.
7. مرفقات التقرير.
8. توقيع وختم المخمن العقاري.
9. أي متطلبات أخرى تحددها السلطة.

مادة (20)

حالات إلغاء الرخصة أو وقف العمل بها

- يجب إلغاء الرخصة أو وقف العمل بها بشطب اسم المخمن العقاري من جدول المخمنين العقاريين في إحدى الحالات الآتية:
1. تخمين الأملاك العقارية بمشاركة أو معاونة شخص غير مرخص له بمزاولة المهنة.
 2. فقدان أي شرط من شروط الترخيص المنصوص عليها في أحكام المادتين (10، 11) من هذا النظام.
 3. الحصول على الرخصة بناءً على بيانات أو معلومات غير صحيحة.
 4. ارتكاب خطأ جسيم في أعمال التخمين العقاري ترتب عليه ضررٌ ماديٌّ وفقاً لتقديرات لجنة الترخيص.

5. صدر بحقه حكم بات بجناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة أو الآداب العامة من محكمة فلسطينية مختصة.
6. مخالفة أحكام هذا النظام، أو ثبوت الإهمال أو عدم الكفاءة المهنية، بعد توجيه إنذار من السلطة بإلغاء الرخصة أو الشطب من جدول المخمنين العقاريين.
7. ثبوت عدم اللياقة الصحية بموجب تقرير طبي صادر من جهة معتمدة.
8. لم يعد مقيماً بصورة دائمة في الدولة.
9. الوفاة.

مادة (21)

إجراءات إلغاء الرخصة أو وقف العمل بها

1. يجوز لرئيس السلطة إصدار قرار بإلغاء رخصة المخمن العقاري، أو وقف العمل بها لمدة محددة، بتنسيب من لجنة الترخيص.
2. تقوم السلطة بإبلاغ المخمن العقاري بإلغاء الرخصة أو وقف العمل بها قبل (30) يوماً من تاريخ صدور قرار الإلغاء أو وقف العمل بها.
3. يعتبر المخمن العقاري متبلاً، إذا استلم التبليغ بأي وسيلة مسجلة لدى السلطة.
4. يحق للمخمن العقاري التظلم على القرار الصادر بإلغاء الرخصة أو وقف العمل بها، وفقاً لأحكام التشريعات السارية ذات العلاقة.
5. تقوم السلطة بتبليغ المخمن العقاري بقرار إلغاء الرخصة أو وقف العمل بها.
6. يجب على حامل الرخصة الملغاة أو ممثله القانوني أو أحد ورثته تسليم الرخصة والختم للسلطة، وفي حال وقف العمل بها يسلم الختم.

مادة (22)

إعادة الترخيص أو التسجيل

- تكون إجراءات إعادة الترخيص أو التسجيل على النحو الآتي:
1. يقدم الشخص طلباً خطياً للسلطة لإعادة الترخيص أو التسجيل.
 2. يجوز إعادة الترخيص في حال كان إلغاء الرخصة بناءً على طلب من المخمن العقاري أو توفرت لديه الشروط المنصوص عليها في أحكام المادتين (10، 11) من هذا النظام.
 3. يجوز إعادة التسجيل في جدول المخمنين العقاريين، إذا ثبت زوال سبب الشطب أو انتهت مدة وقف العمل بها.
 4. يكون إعادة الترخيص وإعادة التسجيل في جدول المخمنين العقاريين، بقرار يصدر عن رئيس السلطة.

مادة (23)**فقدان الرخصة**

1. يقوم المخمن العقاري بتقديم طلب خطي للسلطة للحصول على بدل رخصة في حال فقدانها أو تلفها يبين فيه أسباب الفقد أو التلف.
2. يقوم رئيس السلطة بعد التحقق من الأسباب بإصدار بدل فاقد بعد دفع الرسوم المحددة وفقاً لأحكام التشريعات السارية ذات العلاقة.

مادة (24)**نقل اسم المخمن العقاري الداخلي لسجل المخمنين العقاريين**

1. يجوز نقل اسم المخمن العقاري الداخلي من جدول المخمنين العقاريين الداخليين إلى جدول المخمنين العقاريين بتوصية من لجنة الترخيص بناءً على طلبه، وذلك بعد انتهاء صفته الوظيفية.
2. يشترط بالمخمن العقاري الداخلي توفر الشروط الواردة في أحكام الفقرات (1، 2، 3، 4، 6، 8) من المادة (10) من هذا النظام.

مادة (25)**التخمين العقاري الشامل أو الفردي**

1. تقوم السلطة أو أي جهة تنوب عنها بعمل التخمين العقاري الشامل لمدة (5) سنوات.
2. يجوز للسلطة إعادة إجراء التخمين العقاري الشامل في أي منطقة خلال المدة المحددة في الفقرة (1) من هذه المادة.
3. يجوز للمخمن العقاري إجراء التخمين العقاري الفردي في مناطق التخمين الشامل.

مادة (26)**طريقة التخمين العقاري الشامل**

1. تكون طريقة عمل التخمين العقاري الشامل، وفقاً لآتي:
 - أ. جمع البيانات عن العقارات المراد تخمينها.
 - ب. تحليل البيانات لتحديد اتجاهات السوق والارتباطات التي يمكن استخدامها لاستنتاج قيم الأملاك العقارية في الموقع الجغرافي.
 - ج. تقسيم المواقع إلى مناطق قيمة حسب الخصائص المتشابهة.
 - د. احتساب قيمة الأملاك العقارية.
 - هـ. إصدار تقرير التخمين العقاري الشامل الأولي وعرضه إلكترونياً لمدة (60) يوماً.
2. تقوم السلطة بالإعلان رسمياً عن إتمام إجراءات التخمين العقاري الشامل في مناطق معينة من خلال موقعها الإلكتروني.

مادة (27)

لجنة التخمين العقاري الشامل

1. تشكل بقرار من رئيس السلطة لجنة التخمين العقاري الشامل في كل منطقة، على النحو الآتي:
 - أ. ممثل عن السلطة رئيساً للجنة.
 - ب. ممثل عن السلطة لا تقل درجته الوظيفية عن الفئة الأولى أو مكلف بمنصب مدير دائرة في المنطقة محل التخمين.
 - ج. اثنان من المخمينين العقاريين العاملين في السلطة من ذوي الخبرة والاختصاص على أن يكون أحدهما من العاملين في المنطقة محل التخمين العقاري الشامل.
 - د. ممثل من ذوي الخبرة في التخمين العقاري على أن يكون من الإدارة العامة لضريبة الأملاك في وزارة المالية والتخطيط.
 - هـ. ممثل من الهيئة المحلية في منطقة التخمين العقاري الشامل، ويفضل أن يكون من المسجلين في جدول المخمينين العقاريين الداخليين بتنسيب من رئيس السلطة.
2. يكلف رئيس السلطة أحد موظفيها ليتولى الدعوة لاجتماعات اللجنة وتسجيل محاضر جلساتها وحفظ سجلاتها ومتابعة تنفيذ قراراتها.
3. تعد لجنة التخمين خطة عمل لإجراء التخمين العقاري الشامل حسب المعايير والمنهجيات المعتمدة، وتشرف على إجراءات التخمين العقاري الشامل.
4. يجوز للجنة التخمين الاستعانة بخبراء التخمين العقاري والمخمينين العقاريين المرخصين من ذوي الخبرة بمناطق التخمين الشامل، على أن يوثق عملهم بالمحاضر والتقارير.

مادة (28)

الاعتراض على نتائج التخمين العقاري الشامل

1. تشكل السلطة لجنة اعتراضات في كل منطقة بعد الإعلان عن انتهاء التخمين العقاري الشامل فيها، على ألا تضم في عضويتها شخصاً شارك في التخمين العقاري الشامل.
2. يقدم الاعتراض خلال (60) يوماً من تاريخ الإعلان عن إتمام إجراء التخمين العقاري الشامل.
3. يكون الاعتراض على قيم التخمين العقاري الشامل لدى لجنة الاعتراضات ممن له مصلحة.
4. تصدر لجنة الاعتراضات قراراتها وفق الإجراءات الآتية:
 - أ. استلام الاعتراض من مالك العقار أو وكيله.
 - ب. طلب المعلومات التي تحتاجها من لجنة التخمين.
5. تعدل السلطة نتائج التخمين وفقاً لقرارات لجنة الاعتراضات وتدرجها في نظام التخمين العقاري المحوسب.

مادة (29)

لجنة الاستئناف المركزية للاعتراضات

1. تشكل لجنة استئناف مركزية للاعتراضات بقرار من رئيس السلطة، تضم في عضويتها (3) موظفين في السلطة من ذوي الخبرة في التخمين العقاري.

2. تنتظر لجنة الاستئناف المركزية في الآتي:
 أ. طلبات الاعتراض على القرارات الصادرة عن لجنة الاعتراضات.
 ب. طلبات الاعتراض على التخمين العقاري الشامل المعتمد مرفقاً بتقرير مخمن عقاري مرخص.

مادة (30)

أحكام حافظة

1. تبقى رخصة المخمن العقاري الصادرة قبل نفاذ أحكام هذا النظام سارية لحين انتهاء مدتها.
2. تعتبر فترة التدريب للمخمنين المتدربين قبل نفاذ أحكام هذا النظام خبرة عملية.

مادة (31)

إصدار التعليمات والقرارات

يصدر رئيس السلطة التعليمات والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام.

مادة (32)

الإلغاء

يلغى كل ما يتعارض مع أحكام هذا النظام.

مادة (33)

السريان والنفاذ

على الجهات المختصة كافة، كل فيما يخصه، تنفيذ أحكام هذا النظام، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

صدر في مدينة رام الله بتاريخ: 2026/02/24 ميلادية
 الموافق: 07/رمضان/1447 هجرية

د. محمد مصطفى
 رئيس الوزراء