



በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የከተማ ልማት እና ቤቶች ሚኒስቴር
FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA
MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT AND HOUSING



የከተማ መሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ

የመሬት አቅርቦት፣ግብይትና አስተዳደር መምሪያ

የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ከለሳ ስታንዳርድ ማንዋል

ጥር/ 2008 ዓ.ም

ከ/ል/ቤ/ሚ

መቅደም

የከተማ ልማትና ቤቶች ሚኒስቴር የመሬት ልማትና ማኔጅመንት ስርዓቱን ለማዘመን የሚያስችል ፖሊሲ በማዘጋጀትና የሊዝ አዋጅ በማውጣት በከተሞች እንዲተገበር በማድረግ አበረታች ውጤቶች ተመዝግበዋል። የሊዝ አዋጅ 721/2004 የከተማ መሬትን በጨረታ እና በምደባ ለማስተላለፍ የከተማ የሊዝ መነሻ ዋጋ መኖር እንዳለበት እና ቢያንስ በየሁለት አመቱ መከለስ እንዳለበት ይደነግጋል። በከተሞቻችን የሚዘጋጀው የሊዝ መነሻ ዋጋ ቁራሽ መሬትን ለማልማት የወጣውን የመሰረተ ልማት እና አስተዳደራዊ ወጪዎች በሚሸፍን እና በከተሞች በቀጣይ መሬት አልምቶ ለማቅረብ የሚያስችል አቅም እንዲፈጠር ለማድረግ ነው። በዚህ መሰረት ይህንን ግብ ለማሳካት በከተሞች የሚታየውን የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ክለሳ ክፍተት ለመዘጋት እና በሁሉም ከተሞች ወጥነት ባለው መንገድ እና በቀላሉ ሊጠቀሙበት የሚያስችል የሊዝ መነሻ ዋጋ ለማዘጋጀት እና ለመከለስ የሚያስችል ስታንዳርድ በማዘጋጀት በዚህ ሰነድ ለማቅረብ ተችሏል።

ይህ የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ክለሳ ለዝግጅቱም አስፈላጊ የሆኑ መረጃዎች/ግብዓቶች ከድረ-ገፅ፣ በከተሞችና በክልል ቢሮዎች የተዘጋጁትን የመሬት ኪራይና የቤት ግብር ተመን ሰነዶች፣ የክልሎች እና የከተሞች የሊዝ መነሻ ዋጋ አሰራር በመቃኘት እና ተሞክሮውን በመውሰድ የተዘጋጀ ነው።

1. መግቢያ

በሀገራችን ከተሞች ያለውን የመሬት አስተዳደር ስርዓት በዘላቂነት ለማስተካከል መንግስት ዘርፈ ብዙ ተግባራትን በማከናወን ላይ ይገኛል። የመሬት ግብይትና አቅርቦት ግልጽነትን፣ ተጠያቂነትን እና ፍትህዊነትን ለማስፈን የሚያስችሉ የህግ ማዕቀፎችን በማወጣት በስራ ላይ እንዲወሉ ተደርጓል። ከነዚህ የህግ ማዕቀፎች መካከል አዋጅ 721/2004 የከተማ መሬትን ስራ በሀገሪቱ ወጥ ወደ ሆነ አሰራር እንዲመጣ በማድረግ የመሬት አቅርቦት፣ ግብይትና አስተዳደሩ ወደ ተሻለ የአሰራር ስርዓት እንዲሸጋገር የሚያስችል ሆኖ በ5 ዓመት የጊዜ ገደብ የሊዝ ህጉ በወጣበት ወቅት የከተማነት እዉቅና ያገኙ ሁሉም የሀገሪቱ ከተሞች ወደ ሊዝ ስርዓቱ እንዲገቡ ይደነግጋል። ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ እነዚህ ወደ ሊዝ የሚገቡ ከተሞች መሬትን በጨረታና በምደባ አግባብ ለተጠቃሚ የሚያስተላልፉበት አሰራር በሊዝ አዋጁ ላይ በግልጽ ተደንግጓል።

የከተማ ቦታ በሊዝ ጨረታ እና ምደባ ለተጠቃሚ ሲተላለፍ የከተማው መሪ ፕላን በሚወስነው የቦታ አጠቃቀም እና በነፃ ገበያ መርሆዎች መሰረት ሆኖ የከተማ መሬት ተገቢውን ዋጋ እንዲያገኝ እና በኢኮኖሚው ዉስጥ የካፒታል አስተዋጽኦ እንዲኖረው ለማስቻል ነው። ይሁን እንጂ በሀገራችን ከተሞች የመሬትን በአግባቡ ለመጠቀም በሚያስችል እና ዋጋውን ለመወሰን በሚያስችል አግባብ እየተመራ አይደለም። በሊዝ አዋጁ ላይ የመሬትን ዋጋ ለመወሰን የተደነገገው የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ክለሳ አሰራር ከክልል ክልል የሚለያይ እና በትክክል ከተሞች ቦታ ለማዘጋጀት የሚያወጡትን ወጪ ታሳቢ ያላደረገ ነው። በመሆኑም በከተሞች የመሬት ዋጋን በአግባቡ መወሰን ካለመቻሉም በላይ መሬትን በዘላቂነት አልምቶ ለማቅረብ እንዳይችሉ አቅማቸውን በሰፊው ገድቦታል። በመሆኑም ይህንን ክፍተት በመዘጋት በከተሞች ተገቢ የሆነ የመሬት የሊዝ ዋጋ ስሌት እና ክለሳ ለማከናወን የሚያስችል አሰራር ስርዓት መዘርጋት ግድ ይላል።

በመሆኑም የመሬት ግብይቱን ዉጤታማ እንዲሆን ለማድረግ ወጪውን ታሳቢ ያደረገ፣ በቦታ አጠቃቀም እና በአካባቢው ላይ ያሉ ልማቶችን (የመሰረተ ልማት አዉታሮችን፣ የቦታውን መገኛ (location factor)፣ ማህበራዊ መሰረተ ልማቶች እና የአረንጓዴ መሠረተ ልማት ተደራሽነት) ከግምት ውስጥ ያስገባ የሊዝ መነሻ ዋጋ ማዘጋጀት ተገቢ ነው።

በዚህ መሰረት ነባር የሊዝ ከተሞች እና ወደ ሊዝ የሚገቡ አዳዲስ ከተሞች የሊዝ አዋጁን መሰረት አድርገው በምደባና በጨረታ ለተጠቃሚ የሚቀርበውን መሬት የሊዝ መነሻ ዋጋ የሚዘጋጁ ሲሆን ቦታውም የወቅቱን የገበያ ዋጋ እንዲያገኝ ለማስቻል ቢያንስ በየሁለት አመቱ የሚከለስ ይሆናል። በመሆኑም ይህ ስታንዳርድ በሀገራችን ከተሞች የሚስተዋለውን የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ክለሳ አሰራር ክፍተቶችን ለማስተካከል እንደሚያስችል ታሳቢ ተደርጎ የተዘጋጀ ነው።

2. ወሰን

ይህ የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ክለሳ ስታንዳርድ ማንዋል በሁሉም ወደ ሊዝ የሚገቡ እና በነባር የሊዝ ከተሞች የሚተገበር ይሆናል።

3. ትርጓሜ

የቃሉ አግባብ ሌላ ትርጉም የሚሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ ስታንዳርድ ማንዋል ዉስጥ፡-

- 1) “ስታንዳርድ ማንዋል” ማለት የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ክለሳ ስታንዳርድ ማንዋል ነው።

- 2) “የሊዝ መነሻ ዋጋ” ማለት ዋና ዋና የመሰረተ ልማት አውታሮች የመዘርጋያ ወጪን፣ ነባር ግንባታዎች ባሉበት አካባቢ የሚነሱ ግንባታዎችና ንብረቶችን ለማንሳት የሚያስፈልገውን ወጪና ለተነሹዎች የሚከፈል ካሳን እና ሌሎች አግባብ ያላቸው መስፈርቶችን ታሳቢ ያደረገ የመሬት የሊዝ ዋጋ ነው።
- 3) “የሊዝ መነሻ ዋጋ ክለሳ” ማለት የሊዝ መነሻ ዋጋ በሊዝ ህጉ አንቀጽ 14 ንዑስ አንቀጽ 3 በተደነገገው መሰረት በየሁለት ዓመቱ ወቅታዊ የዋጋ ለውጥን ለማስተካከል የሚከናወን ነው።
- 4) “ቁራሽ መሬት” ማለት ወሰኑ በምድር እና በካርታ ላይ በግልጽ ተለይቶ የተቀመጠ የሊዝ መነሻ እና ክለሳ ዋጋ የሚዘጋጅለት ልዩ የመለያ ኮድ ያለው ነጠላ የመሬት ይዘታ ነው።
- 5) “መሠረተ ልማት” ማለት አንድን ቁራሽ መሬት ለማልማት የሚያስፈልግ የመንገድ፣ የሙብራት፣ የውሃ፣ የስልክ እና ሌሎች አግባብ የሆኑ ዝርጋታዎችን ያካተተ ነው።
- 6) “ቀጠና” ማለት አንድን የከተማ አካባቢ ባለው የአካታተም ቅደም ተከተል፣ የመሰረተ ልማት አውታር ዝርጋታ፣ ኢኮኖሚያዊ እና ማህበራዊ እንቅስቃሴ መሠረት በማድረግ የሚወሰን የከተማ ክፍፍል ነው።
- 7) “የወጪ ስሌት” ማለት የመሬት የሊዝ ዋጋን ለመወሰን በመሰረታዊነት መሬቱን ለማልማት የወጡ የመሰረተ ልማት እና አስተዳደራዊ ወጪዎችን ታሳቢ ያደረገ የሊዝ መነሻ ዋጋ ስሌት ነው።
- 8) “የሽያጭ ንጽጽር ስሌት” ማለት የመሬት እና መሬት ነክ ንብረት ገበያ መረጃን በመሰብሰብ እና በመተንተን የመሬት ሊዝ ዋጋን በንጽጽር ለመወሰን የሚያስችል የሊዝ መነሻ ዋጋ ስሌት ነው።
- 9) “የገቢ ካርታ ላይዜሽን ዋጋ ስሌት” ማለት በአግባቡ የተደራጀ የመሬት ነክ ንብረት ገቢ መረጃ በመሰብሰብ እና በመተንተን የወደፊት ጥቅምን ወይም ትርፍን በአሁኑ ወቅታዊ ዋጋ መነሻ በማድረግ የሚሰላ የዋጋ ስሌት ነው።

ክፍል አንድ

የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ክለሳ ዓላማዎች እና መርሆዎች

4. የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ክለሳ ዓላማዎች

የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ክለሳ የሚከተሉት ዓላማዎች ይኖሩታል፤

- 4.1. መሬትን በአግባቡ በማልማት መሬትን ለተለያዩ አገልግሎት በቀጣይነት ለማቅረብ፤
- 4.2. ከተሞች የተጠናከረ አቅም እንዲኖራቸው ለማስቻል፤
- 4.3. የከተማ መሬት ተገቢውን ዋጋ እንዲያገኝ እና የሀብት መፍጠሪያ እንዲሆን ለማድረግ፤

5. የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ክለሳ መርሆዎች

- 5.1. የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ክለሳ የከተማውን ወቅታዊ የመሬት ሊዝ ዋጋ የሚወስን መሆን አለበት፤
- 5.2. የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ክለሳ በግልጽኝነት እና ተጠያቂነት ላይ መሰረት ያደረገ መሆን አለበት፤
- 5.3. የከተማ መሬት የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ክለሳ የከተማውን ዕድገት እና ልማት ለማስተግበር የሚያስችል መሆን አለበት፤

5.4. የከተማ መሬት የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ክለሳ በተገቢው ሙያዊ ስነ-ምግባር መረጃን መሰረት በማድረግ መፈጸም አለበት።

ክፍል ሁለት

የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት መሰረታዊ ዘዴ፣ ግብአቶች እና የሰሌዳ አግባብ

6. የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት ዘዴ

6.1. የሊዝ መነሻ ዋጋ በመሰረታዊነት በወጪ ስሌት ዘዴ የሚሰላ ሆኖ ሌሎችንም የዋጋ ማስተካከያ ታሳቢዎች መሰረት ያደረገ ይሆናል።

6.2. የወጭ ስሌት (Development Cost Approach) በዋናነት የሚከተሉትን ወጪዎችን ማካተት ይኖርበታል፡-
ሀ/ ለፊዚካልና ለኢኮኖሚያዊ መሰረተ ልማት የወጣውን ወጪ፤
ለ/ ካሳ ተከፍሎ የሚነሱ ንብረቶችን ዋጋ እና የማስነሻ ወጪ፤
ሐ/ አስተዳደራዊ ወጪዎችን ያካትታል።

6.3. የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት ሌሎች ታሳቢዎች

የሊዝ መነሻ ዋጋ ለማዘጋጀት በግብአትነት የሚያገለግሉ ሌሎች ታሳቢዎች የሚከተሉት ናቸው።

6.3.1. የቦታዊ መገኛ/ ሎኬሽን/

የመሬት የሊዝ መነሻ ዋጋ የሚዘጋጅለት ቦታ መገኛ በመሰረታዊነት የሚከተሉትን ሶስት የከተማ ቀጠናዎች መሰረት ያደረገ ይሆናል።

6.3.1.1. ማዕከላዊ የንግድ ቀጠና (Central Business District)

ይህ አካባቢ የሚያካትተው የከተማውን ዋና ማዕከል ቦታዎች ሲሆን፣ መሠረተ ልማት የተሟላለት፣ የማህበራዊ፣ ኢኮኖሚያዊ እና የንግድ እንቅስቃሴው ከፍተኛ የሆነ፣ ሕዝብን በስፋት የሚስብና የሚያስተናግድ እና ጥግግቱ በሄክታር ከ650 በላይ የሆነበት አካባቢ ነው።

6.3.1.2 የሽግግር ቀጠና (Transitional Zone)

ይህ አካባቢ የሚያካትተው በከተማው ዋና ማዕከልና በመስፋፊያ አካባቢዎች መሀከል የሚገኙ ቦታዎችን ሲሆን፡-

ሀ/ በመሠረተ ልማት ደረጃ ከማዕከላዊ ተመሳሳይ የሆነ፤

ለ/ የንግድ እንቅስቃሴው ከመካከላዊ የንግድ ቀጠና ያነሰ፤

ሐ/ የመኖሪያ አገልግሎቱ ከ60-70 በመቶ የሆነ፤

መ/ ጥግግቱ 450-650 ቤተሰብ የሰፈረበት ነው።

6.3.1.2. የከተማ መስፋፊያ ቀጠና (Expansion Areas)

ይህ አካባቢ በከተማዎች ዳርቻ የሚገኝ ሲሆን ከተሞች በሚኖራቸው ውስጣዊ የእድገት ለውጥ ሂደት በመነጨ ምክንያት ለሚፈጠሩ መስፋፋቶች እንደ መስፋፊያ ክልል የሚያገለግል ሆኖ፡-

ሀ/ ከ70 በመቶ በላይ የመኖሪያ ሰፈር የሆነ እና የኢንዱስትሪ ቀጠናዎችና ፓርኮች የሚገኙበት፤

ለ/ የህዝብ ጥግግቱ በሄክታር ከ450 ቤተሰብ በታች የሆነና በከፊል መሠረተ ልማት ያለው አካባቢ ነው።

6.3.2. የቦታዉ ተደራሽነት

ቦታዉ ለመሰረታዊ ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ተቋማት እና አገልግሎቶች ያለዉ ቅርበት እና ተደራሽ መሆን በግብአትነት የሚወሰድ ይሆናል።

6.3.3. የልማት እና ዕድገት አሉታዊ ተጽዕኖ ፈጣሪዎች ሁኔታ

ቦታዉ ለኑሮ እና ለስራ ምቹ ያልሆኑ የአካባቢ ብክለቶችን/ ለምሳሌ እንደ ደረቅ ቆሻሻ ማስወገጃ ጣቢያ፣ ቁራ ወዘተ/ ያለዉ ቅርበት የሚያስከትለዉ ተጽዕኖ በግብአትነት ይወሰዳል።

7. የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት የሚሆኑ መረጃዎች ማሰባሰብ እና ማደራጀት

7.1. የመሰረተ ልማት ወጪዎች መረጃ ማሰባሰብ እና ማደራጀት

7.1.1. የወሰጥ ለወሰጥ መንገድ እና ለብሎክ መንገድ ዝርጋታ የወጣዉን ወጪ በመንገድ ስፋት እና ዓይነት መረጃዎችን ማሰባሰብና ማደራጀት፤

7.1.2. በብሎክ ደረጃ ለመሬት ዝግጅቱ በከተማዉ ወጪ የተደረጉ የመብራት ዝርጋታ ወጪ መረጃዎችን መሰብሰብና ማደራጀት፤

7.1.3. በብሎክ ደረጃ ለመሬት ዝግጅቱ ተብሎ በከተማዉ ወጪ የተደረገ የስልክ መስመር ዝርጋታ ወጪዎች መረጃዎችን መሰብሰብ እና ማደራጀት፤

7.1.4. በብሎክ ደረጃ ለመሬት ዝግጅቱ ተብሎ በከተማዉ ወጪ የተደረገ የዉሃ መስመር ዝርጋታ መረጃዎችን ማሰባሰብ እና ማደራጀት፤

7.1.5. በብሎክ ደረጃ የፍሳሽ ቆሻሻ ማስወገጃ መስመሮች ዝርጋታ ወጪዎችን

ማሰባሰብ እና ማደራጀት።

7.2. የካሳ ክፍያና አስተዳደራዊ ወጪዎች መረጃን ማደራጀት

7.2.1. በልማት ምክንያት የሚነሱ ነዋሪዎች የተከፈለዉን ካሳ ክፍያ መረጃ ማሰባሰብ እና ማደራጀት።

7.2.2. የአስተዳደራዊ ወጪ መረጃ መለየት እና ማደራጀት

ሀ/ ለትራንስፖርት አገልግሎት እና ለነዳጅ የወጣ የወጪ መረጃ ማሰባሰብና ማደራጀት፤

ለ/ ለባለሙያዎች የዉሎ አበል እና የሙያ ክፍያ ወጪ መረጃ ማሰባሰብ እና ማደራጀት።

8. የሊዝ መነሻ ዋጋ ስሌት ግብአቶች ክብደት መስጠት

ለሊዝ መነሻ ዋጋ ስሌት የሚያገለግሉ መሰረታዊ መስፈርቶችን እንደሚከተለው ክብደት የሚኖራቸው ይሆናል፡-

8.1. ዋና ዋና መሰረተ ልማቶች (Basic Infrastructure) የተሰጠ ክብደት.....40%

8.1.1. ለመንገድ የተሰጠ ክብደት.....12%

ሀ. የመንገድ ስፋት የተሰጠ ክብደት7%

የመንገድ ስፋት =7%	ደረጃ 1		ደረጃ 2		ደረጃ 3	
	የቦታው ርቀት	የተሰጠ ክብደት	የቦታው ርቀት	የተሰጠ ክብደት	የቦታው ርቀት	የተሰጠ ክብደት
ዋና መንገድ (Arterial Street -AS) 7%	<= 100ሜ	7%	100-250 ሜ	5%	250-500 ሜ	3%
ንዑስ ዋና መንገድ (Sub-arterial streets -SAS) 5%	< 50 ሜ	5%	50-100 ሜ	3%	100-250 ሜ	2%
መጋቢ መንገዶች (Collector streets -CS) 3%	< 50 ሜ	3%	50-100 ሜ	2%	100-150 ሜ	1%
መግቢያ መንገዶች (Local (LS) 2%	< 40 ሜ	2%		0		0

ለ. የመንገድ ዓይነት የተሰጠ ክብደት (ROAD SURFACE)5%

የመንገድ ዓይነት (ROAD SURFACE)=5%	ደረጃ 1		ደረጃ 2		ደረጃ 3	
	የቦታው ርቀት	የተሰጠ ክብደት	የቦታው ርቀት	የተሰጠ ክብደት	የቦታው ርቀት	የተሰጠ ክብደት
አሰፓላት መንገድ (Asphalt) 5%	<= 100 ሜ	5%	101-250 ሜ	3%	251-500 ሜ	1%
ኮብል ስቶን መንገድ (coble stone) 4%	< 50 ሜ	4%	51-100 ሜ	2%	101-250ሜ	1%
ጠጠር መንገድ (Gravel) 3%	< 50 ሜ	3%	51-100 ሜ	2%	101-150 ሜ	1%
ጥርጊያ መንገድ (Earth) 2%	< 40 ሜ	2%	51-100 ሜ	1%	101-150 ሜ	0.50%
አደባባዮች 1%	<= 100 ሜ	1%	101-250ሜ	0.75%	251-500 ሜ	0.25%

8.1.2. ለውሃ መስመር የተሰጠ ክብደት (WATER).....9%

ቦታዊ ከውሃ መስመር ያለው ርቀት = 9%	የተሰጠ ክብደት
የውስጥ ለውስጥ መስመር ያለው	9%
በብሎክ መስመር ያለው	6%
የውሀ መስመር የሌለው	0%

8.1.3. ለመብራት የተሰጠ ክብደት.....10%

መብራት (ELECTRICITY) = 10%	የተሰጠ ክብደት
የውስጥ ለውስጥ መብራት ያለው	10%
በብሎክ የመብራት መስመር ያለው	7%
የሌለው	0%

8.1.4. ለስልክ አገልግሎት የተሰጠ ክብደት.....5%

የስልክ አገልግሎት (Telecom) = 5%	የተሰጠ ክብደት
የውስጥ ለውስጥ የስልክ መስመር አገልግሎት ካለው	5%
በብሎክ የስልክ መስመር ዝርጋታ ካለው	3%
የስልክ አገልግሎት ከሌለው	0%

8.1.5. የፍላጎት ቆሻሻ ማስወገጃ መስመር የተሰጠ ክብደት.....4%

የፍላጎት ቆሻሻ ማስወገጃ መስመር = 4%	የተሰጠ ክብደት
የውስጥ ለውስጥ የፍላጎት ቆሻሻ ማስወገጃ መስመር ካለው	4%
በብሎክ የፍላጎት ቆሻሻ ማስወገጃ መስመር ካለው	2%
የፍላጎት ቆሻሻ ማስወገጃ መስመር ከሌለው	0%

8.2. ለሌሎች ታሳቢዎች የተሰጠ ክብደት

8.2.1. የቦታዉ መገኛ (Location) የተሰጠ ክብደት.....25%

8.2.1.1. ማዕከላዊ የንግድ ቀጠና (CBD)25%

8.2.1.2. የሽግግር ቀጠና (TZ)20%

8.2.1.3. ማስፋፊያ ቀጠና (EZ)15%

8.2.2. የቦታዉ አገልግሎት (Land Use) የተሰጠ ክብደት.....20%

ተ.ቁ	የቦታዉ አገልግሎት(Land Use)	የተሰጠው ክብደት
1	ንግድ (Commerce – C)	20%
2	ቅይጥ (Mixed - M)	18%
3	መኖሪያ(Resedence-R)	15%
4	ማህበራዊ (Social Services - S)	13%
5	ኢንዱስትሪ (Industry - I)	12%

8.2.3. የቦታዉ ተደራሽነት(Accessibility) የተሰጠ ክብደት.....15%

8.2.3.1. የማህበራዊ ተቋማት ተደራሽነት (public service Accessibility).....9%

ተ.ቁ	የማህበራዊ ተቋማት አይነት	የተሰጠው ክብደት
1	ትምህርት ቤቶች	2%
2	የጤና ተቋማት	1.5%
3	ለመንግስት መሰሪያ ቤቶች	1%
4	የእምነት ተቋማት	1%
5	የገበያ ቦታዎች	1%
6	የጸጥታ ተቋማት እና ለማዘጋጃ ቤታዊ አገልግሎቶች	1%
7	የትራንስፖርት አገልግሎት	1%
8	ሌሎች	0.5%

8.2.3.2. የአረንጓዴ መሰረተ ልማት ተደራሽነት (Green Infrastructure

Accessibility).....6%

ተ.ቁ	የማህበራዊ ተቋማት አይነት	የተሰጠው ክብደት
1	የመዝናኛ ቦታዎች (የስፖርት ማዘውተሪያ ስፍራዎች፣ ስታዲየሞች...ወዘተ)	4%
2	መናፈሻ ቦታዎች (ፓርኮች፣ የሐይቅ ዳርቻዎች...ወዘተ)	2%

8.2.4. አሉታዊ ተጽዕኖዎች ማስተካከያ (Negative Externalities)

የተሰጠ ክብደት— (-5%)

አሉታዊ ተጽዕኖዎች (Negative Externalities) (-5%)	የቦታው ርቀት	የተሰጠ ክብደት	የቦታው ርቀት	የተሰጠ ክብደት	የቦታው ርቀት	የተሰጠ ክብደት
ቆሻሻ ማሰወገጃ ቦታ (land fill).... (-5%)	> 1.50 ኪ.ሜ	0	500m-1.50 ኪ.ሜ	-3%	<500ሜ	-5%
ቆራ (Abattoir).... (-4%)	> 500ሜ	0	200ሜ - 500ሜ	-2%	< 200ሜ	-4%
ከፍተኛ ጎርፍ መወረጃ (-3%)	> 100ሜ	0	50ሜ - 100ሜ	-1%	< 50ሜ	-3%
የቀብር ቦታዎች (Cemetery).... (-2%)	> 200ሜ	0	100ሜ-200ሜ	-1%	< 100ሜ	-2%
ከፍተኛ ኃይል ተሸካሚ መስመሮች (High Tension).... (-1%)			>16 ሜ	0	< 16ሜ	-1%

9. የሊዝ መነሻ ዋጋ ስሌት

9.1. የሊዝ መነሻ ዋጋ ለማስላት ቦታውን ለማልማት የወጡ የመሰረተ ልማት ወጪዎችን

(hard cost) እና አስተዳደራዊ ወጪዎችን (soft cost) ዝርዝር መረጃ በመስጠት

ከተደራጀ እና ለመሰረታዊ ግብአቶች ተገቢው የክብደት ምጣኔ ከተወሰነ የሊዝ መነሻ ዋጋ

እንደሚከተለው የሚሰላ ይሆናል፡-

9.1.1. የሊዝ መነሻ ዋጋ ስሌት ለሚያገለግሉ መሰረታዊ መስፈርቶች (variables)

ማስቀመጥ

ሀ. በአጠቃላይ አንድ ብሎክ ለማልማት የወጣ የመሰረተ ልማት ወጪ ሲካፍል(±)

ለብሎኩ ስፋት = (X)

ለ. አጠቃላይ አንድ ብሎክ ለማልማት የወጣ አስተዳደራዊ ወጪ ሲካፍል(±)

ለብሎኩ ስፋት = (Y)

ሐ. አንድ ካሬ ሜትር መሬት ለማልማት የወጣ ጠቅላላ ወጪ = (Z)

$$Z=X+Y$$

መ. ዋና ዋና መሰረተ ልማቶች (Basic Infrastructure) የተሰጠ ክብደት = (a)

ሠ. የቦታው መገኛ (Location) የተሰጠ ክብደት= (b)

ረ. የቦታው አገልግሎት (Land Use) የተሰጠ ክብደት= (c)

ሰ. የቦታው ተደራሽነት (Accessibility) የተሰጠ ክብደት= (d)

ሸ. አሉታዊ ተጽዕኖዎች (Negative Externalities) የተሰጠ ክብደት= (-e)

ቀ. በዚህ አንቀጽ ከፊደል ተራ ከ “መ” እስከ “ሸ” ላሉ ዋና ዋና የሊዝ መነሻ ዋጋ መለኪያ

መስፈርቶች ስር ለተዘረዘሩት ንዑሳን መለኪያዎች ክልሎች እና ከተማ አስተዳደሮች

የየራሳቸውን ተለዋጫዎችን (variables) የሚሰጡ ይሆናሉ።

ብ. የአንድ ካሬ ሜትር የሊዝ መነሻ ዋጋ (Benchmark Price) = BP

በዚህ መሰረት አንድ ካሬ ሜትር ቦታ ለማልማት የሚያስፈልገው ወጪ ለማስላት የሚከተለውን ቀመር መሠረት በማድረግ የሚሰላ ይሆናል፡-

$$BP= Z \pm z[(a)+(b)+(c)+(d)- e]$$

10. የሊዝ መነሻ ዋጋን ማጸደቅ እና ለህብረተሰቡ ይፋ ማድረግ

- 10.1. የተዘጋጀውን ኦዲስ የሊዝ መነሻ ዋጋ ኤክስፖርቶች እንዲወያዩበት ማድረግ፤
- 10.2. የተለያዩ የህብረተሰብ ክፍል እንዲወያዩበት ማድረግና ማስተቸት፤
- 10.3. በከተማ አስተዳደሩ ምክር ቤት እንዲፀድቅ ማድረግ፤
- 10.4. የፀደቀውን የሊዝ መነሻ ዋጋ ለህብረተሰቡ በማስታወቂያ ቦርድ ይፋ ማድረግ እና ማሰራጨት።

II. የሊዝ መነሻ ዋጋ ካርታ ዝግጅት

II.1. የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት እና ክልላዊ ከተጠናቀቀ በኋላ የዋጋ ካርታ (Price map)

በብሎክ ደረጃ በማዘጋጀት የሚመላከት ይሆናል፤

II.2. የሚዘጋጀው የሊዝ መነሻ ዋጋ ካርታ ስኬል ከ1:2000 -1:5000 ሊሆን ይገባል

II.3. በየቀጠናው ለሚገኙ የተለያዩ የቦታ አገልግሎቶች የሚከተሉት የቀለም ዓይነት የሚሰጣቸው ይሆናል፤

ተ.ቁ	የቦታው አገልግሎት(Land Use)	የቀለም ዓይነት
1	ንግድ (Comerce – C)	ቀይ
2	ቅይጥ (Mixed - M)	ሰማያዊ
3	መኖሪያ (Resedence-R)	ቢጫ
4	ማህበራዊ (Social Services - S)	ቡናማ
5	ኢንዱስትሪ (Industry - I)	አረንጓዴ

ክፍል ሶስት

የሊዝ መነሻ ዋጋ ክልላዊ መሰረታዊ ታሳቢዎች እና የሰሌዳ አግባብ

12. የሊዝ መነሻ ዋጋ ክልላዊ መሰረታዊ ታሳቢዎች እና የክልላዊ ዘዴዎች

12.1. የሚከተሉት የሊዝ መነሻ ዋጋን ለመክለስ መሰረታዊ ታሳቢዎች ናቸው፡፡

12.1.1. በሊዝ ህጉ የተደነገገው የሊዝ መነሻ ዋጋ ክልላዊ ጊዜ ሲደርስ፤

12.1.2. መሰረታዊ የሆነ የመሰረተ ልማት ዝርጋታ ለውጥ ሲኖር፤

12.1.3. በካሳ ክፍያ ዋጋ ላይ ለውጥ ሲኖር፤

12.1.4. የመሰረተ ልማት ዝርጋታ ዋጋ ላይ ለውጥ ሲኖር፤

12.2. የሊዝ መነሻ ዋጋ ክልላዊ መሰረታዊ ዘዴዎች

የሊዝ መነሻ ዋጋን በመክለስ ሂደት የሚከተሉት ዘዴዎች ተግባራዊ ይደረጋሉ፡፡

12.2.1. የሽያጭ ጎጽጽር ዘዴ (Sales comparission Approach)

የሽያጭ ንፅፅር ስሌት (Sales comparission Approach) የዳብረ የመሬትና መሬት ነክ ንብረት ገበያ መረጃን የሚፈልግ እና በሰፊው በአንድ አካባቢ ቦታ ደረጃ ላይ አንድ አይነት አገልግሎት ለምሳሌ የመኖሪያ ቤት (ቦታ) ተደጋጋሚ ሽያጫ መረጃ የሚጠይቅ ሆኖ በሚከተለው መሰረት ይከናወናል፡-

ሀ/ ለተመሳሳይ መሬትና መሬት ነክ ጉዳዮች በቅርብ ከተሸጡ እና ለሽያጭ የቀረቡ

ቦታዎች መረጃ በመሰብሰብ፤

ለ/ የተሰበሰቡ መረጃዎችን በማደራጀትና በመተንተን የጊዜ ንፅፅርና ልዩነት ዋጋን

ከግምት በማስገባት እና የጊዜ ልዩነት ማስተካከያን በማድረግ ይከናወናል፡፡

12.2.2. የገቢ ካፒታላይዜሽን ዋጋ ስሌት (Income Capitalization Approach)

የገቢ ካፒታላይዜሽን ዋጋ ስሌት (Income Capitalization Approach) የተደራጀ

የመሬት መረጃ የሚያስፈልግ ሲሆን የወደፊት ጥቅምን ወይም ትርፍን በአሁኑ

ወቅታዊ ዋጋ የሚሰላ ሆኖ እንደሚከተለው ይከናወናል፡-

ሀ/ ከመሬት እና መሬት ነክ ንብረት ገቢ መረጃዎችን መሰብሰብ፤

ለ/ የተሰበሰቡ የመሬት እና የመሬት ነክ ገቢ መረጃዎችን ማደራጀት እና መተንተን፤

ሐ/ የተጣራ አመታዊ የኪራይ/የሽያጭ ገቢን በንብረት ኢንቨስትመንት የምላሽ ምጣኔ

(Investment Return Rate) በማካፈል የሚሰላ ይሆናል፡፡

ይሁን እንጂ እነዚህን የሽያጭ ንጽጽር እና የገቢ ካፒታላይዜሽን ዘዴዎች በመጠቀም የሊዝ መነሻ ዋጋ ክለሳ ለማድረግ ወቅታዊ የተራጀ መረጃ በስፋትና በጥራት መሰብሰብን እና መኖርን የሚጠይቁ በመሆናቸው ምክንያት አሁን ባለው ነባራዊ ሁኔታ ለመጠቀም ስለማያስችል የዋጋ ግሽበት እና በአካባቢው የመጡ ማህበራዊ እና ኢኮኖሚያዊ መሰረተ ልማት ለወጦችን ታሳቢ በማድረግ የሚሰላ ይሆናል፡፡

12.2.3. የዋጋ ግሽበት (Price Inflation Rate-IFR) ማስተካከያ ስሌት

የሊዝ መነሻ ዋጋ ክለሳ በሚደረግበት ወቅት የግንባታ እና የኮንስትራክሽን ግብዓቶች የዋጋ ግሽበት ማስተካከያ በማድረግ የሚሰላ ሆኖ በአካባቢው ሌላ ተጨማሪ አዲስ መሰረት ልማት ዝርጋታ ከሌለ የሚከተሉትን ታሳቢ በማድረግ የሚሰላ ይሆናል፡-

ሀ/ በየጊዜው የማዕከላዊ ስትሰቲክስ ኤጀንሲ የሚያጠናውን የግንባታ ዋጋ ግሽበት መለየት፤

ለ/ የተገኘውን ወቅታዊ የዋጋ ግሽበት መሰረት በማድረግ ቀድሞ በነበረው የአካባቢው (የብሎክ) የሊዝ መነሻ ዋጋ ላይ መደመር፤

$$NBP = BP_i + IFR * BP_i$$

NBP - አዲስ የተከለሰው የሊዝ መነሻ ዋጋ

BP_i- ቀድሞ የነበረው የሊዝ መነሻ ዋጋ

IFR -የመሰረተ ልማት ዝርጋታ ማቴሪያል አቅርቦት ወቅታዊ የዋጋ ግሽበት

12.2.4.አዲስ ተጨማሪ የመሰረተ ልማት አቅርቦት ባለበት ሁኔታ ሲሰላ

በአካባቢው ተጨማሪ የመሰረተ ልማት አቅርቦት በሚከሰትበት ወቅት ከላይ የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት ላይ የተጠቀመንበትን ስልት በመጠቀም በነበረው የሊዝ መነሻ ዋጋ ላይ ተደማሪ በማድረግ የሚከለስ ይሆናል፡፡

በመሆኑም የሚከለሰው የሊዝ መነሻ ዋጋ የዋጋ ግሽበት እና አዲስ ተጨማሪ መሰረተ ልማት በሚኖርበት ወቅት ስሌቱን በሚከተለው ፎርሙላ በመጠቀም የሚሰላ ይሆናል፡፡

$$NBP = (IFR * BP_i) + BP_i + BP_j$$

BP_j-ለተጨማሪ መሰረተ ልማት ዝርጋታ የወጣው ወጪ

1.ለሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት መስፈርቶች ለተሰጠ የክብደት ማብራሪያ

ተ.ቁ	መሰረታዊ መስፈርቶች	የተሰጠ ክብደት	ማብራሪያ
1	ዋና ዋና መሰረተ ልማቶች (Basic Infrastructure)	40%	ቦታውን ለማልማት ከፍተኛ ወጪ የሚያስወጣ በመሆኑ እና የቦታውን ተፈላጊነት በከፍተኛ ደረጃ የሚወስን በመሆኑ ከፍተኛውን ድርሻ አግኝቷል።
1.1	ለመንገድ	12%	
1.2	መብራት	10%	
1.3	ወሃ	9%	
1.4	ስልክ	5%	
1.5	የፍላጎት ቆሻሻ ማስወገጃ መስመር	4%	
2	የቦታው መገኛ (Location)	25%	ከመሰረተ ልማት በመቀጠል የቦታውን ተፈላጊነት በአጅጉ የሚወስን መስፈርት በመሆኑ የሚቀጥለውን ከፍተኛ ነጥብ አግኝቷል።
2.1	ማዕከላዊ የንግድ ቀጠና (CBD)	25%	
2.2	የሽግግር ቀጠና (TZ)	20%	
2.3	ማስፋፊያ ቀጠና (EZ)	15%	
3	የቦታው አገልግሎት (Land Use)	20%	የቦታውን ተፈላጊነት እና ልማት ላይ ሲወል የሚያስገኘውን ጥቅም ታሳቢ በማድረግ የሚቀጥለውን ከፍተኛ ነጥብ አግኝቷል።
3.1	ንግድ (Commerce – C)	20%	
3.2	ቅይጥ (Mixed - M)	18%	
3.3	መኖሪያ(Resedence-R)	15%	
3.4	ማህበራዊ (Social Services - S)	13%	
3.5	ኢንዱስትሪ (Industry - I)	12%	
4	የቦታው ተደራሽነት(Accessibility)	15%	ቦታው ለማህበራዊ እና አረንጓዴ መሰረተ ልማቶች ያለውን ቅርበት እና ርቀት ታሳቢ በማድረግ ዝቅተኛውን ነጥብ አግኝቷል

ተ.ቁ	መሰረታዊ መስፈርቶች	የተሰጠ ክብደት	ማብራሪያ
4.1	የማህበራዊ ተቋማት ተደራሽነት (public service Accessibility)	9%	
4.2	የአረንጓዴ መሰረተ ልማት ተደራሽነት (Green Infrastructure Accessibility)	6%	
5	አሉታዊ ተጽዕኖዎች ማስተካከያ (Negative Externalities)	-5%	በቦታው አካባቢ በቅርበት የሚገኙ አሉታዊ ተጽዕኖዎችን ለቦታው በሚኖራቸው ጉዳት ታሳቢ በማድረግ ከ 100 የሚቀነስ ነጥብ ነው።
5.1	ቆሻሻ ማሰወገጃ ቦታ (land fill)	-5%	
5.2	ቄራ (Abattoir)	-4%	
5.3	ከፍተኛ ጎርፍ መወረጃ	-3%	
5.4	የቀብር ቦታዎች (Cemetery)	-2%	
5.5	ከፍተኛ ኃይል ተሽካሚ መስመሮች (High Tension)	-1%	

ቁጥር----- 002

1. የሊዝ መነሻ ዋጋ ዝግጅት ስሌት ማሳያ ምሳሌዎች

ምሳሌ 1:- ማዕከላዊ የንግድ ቀጠና (CBD) ወስጥ የሚገኝ አንድ ካሬ ሜትር ቦታ አገልግሎቱ ንግድ(C) የሆነ ሁሉም የመሠረተ ልማት የተሟላለት ቢሆን፣ ለማህበራዊ እና አረንጓዴ መሠረተ ልማቶች ተደራሽ የሆነ፣ በ50 ሜትር ርቀት ላይ ከፍተኛ የጎርፍ መወረጃ ቢኖረው እና የአስተዳደራዊ ወጪ 152.12 ብር እና የመሰረተ ልማት ወጪ 650 ብር በካሬ ሜትር ቢሆን የሊዝ መነሻ ዋጋ እንደሚከተለው የሚሰላ ይሆናል:-

$$\begin{aligned}
 BP &= Z \pm Z[(a)+(b)+(c)+(d)-e] \\
 &= Z \pm Z[(a)+(b_{-})+ (c_{-})+(d)-e_3] \\
 &= 802.12 \pm 802.12 [(40\%)+(25\%)+(20\%)+(15\%) - 3\%] \\
 &= 802.12 \pm 802.12 [(100\%) - 3\%] \\
 &= 802.12 + 802.12 (97\%) \\
 &= 802.12 + 778.06 \\
 &= \underline{1580.18} \text{ ብር በካሬ ሜትር}
 \end{aligned}$$

ምሳሌ 2 – የሽግግር ቀጠና (TZ) ወስጥ የሚገኝ አንድ ካሬ ሜትር ቦታ አገልግሎቱ መኖሪያ (R) የሆነ ሁሉም መሠረተ ልማት የተሟላለት ቢሆን፣ ለማህበራዊ መሠረተ ልማት ተደራሽ ሲሆን ለአረንጓዴ መሠረተ ልማቶች ግን ተደራሽ ያልሆነ፣ በ200 ሜትር ባነሰ ርቀት ላይ የቆራ አገልግሎት መስጫ ቢኖረው እና አስተዳደራዊ ወጪ 140 ብር እንዲሁም የመሰረተ ልማት ወጪ 300 ብር በካሬ ሜትር ቢሆን የሊዝ መነሻ ዋጋ እንደሚከተለው የሚሰላ ይሆናል፡-

$$\begin{aligned}
 BP &= Z \pm Z[(a)+(b)+(c)+(d)-e_2] \\
 &= 440 \pm 440 [(40\%)+(20\%)+(15\%)+(9\%) - 4\%] \\
 &= 440 \pm 440[(84\%) - 4\%] \\
 &= 440 + 440 (80\%) \\
 &= 440 + 352 \\
 &= \underline{792} \text{ ብር በካሬ ሜትር}
 \end{aligned}$$

ምሳሌ 3:- የከተማ ማስፋፊያ አካባቢ(EZ) ወስጥ የሚገኝ አንድ ካሬ ሜትር አገልግሎቱ ኢንዱስትሪ (I) የሆነ፣ ወሃ እና የስልክ አገልግሎት ያልተሟላለት፣ ትምህርት ቤቶች፣ የጤና ተቋማት እና የገበያ ማዕከላት ተደራሽ ያልሆነ፣ 500 ሜትር ርቀት ባነሰ የቆሻሻ ማሰወገጃ ቦታ እና ከ100 ሜትር ርቀት ባነሰ የመቃብር ቦታ ቢኖር እና የአስተዳደራዊ ወጪ 90 ብር እንዲሁም የመሠረተ ልማት ወጪ 550 ብር በካሬ ሜትር ቢሆን የቦታው የሊዝ መነሻ ዋጋ እንደሚከተለው የሚሰላ ይሆናል፡-

$$\begin{aligned}
 BP &= Z \pm Z[(a)+(b)+(c_{ind})+(d)-e_2] \\
 &= Z \pm Z[(a-a_2-a_4)+(b)+(c_{ind})+(d-d_1-d_2-d_3)-(e_1+e_4)] \\
 &= 640 \pm 640 [(40\%-9\%-5\%)+(15\%)+(12\%)+(15\%-2\%-1.5\%-1\%)- (5\%+2\%)] \\
 &= 640 \pm 640 [(26\%)+(15\%)+(12\%)+(10.5\%)- 7\%] \\
 &= 640 \pm 640 [(63.5\%) - 7\%] \\
 &= 640 + 640 (56.5\%) \\
 &= 640 + 361.6 \\
 &= \underline{1001.6} \text{ ብር በካሬ ሜትር}
 \end{aligned}$$

2. የሊዝ መነሻ ዋጋ ክለሳ ዝግጅት ማሳያ ምሳሌዎች

ምሳሌ:- አገልግሎቱ ንግድ ሆኖ በማዕከላዊ የንግድ ቀጠና (CBD) የሚገኝ ቦታ የቀድሞ የሊዝ መነሻ ዋጋ በካሬ ሜትር **1580.18** ብር ሆኖ መብራት ያልነበረው ሲሆን የሊዝ መነሻ ዋጋ ክለሳ በሚደረግበት ወቅት መብራት ቢሟላ እንዲሁም አዲስ የወጣ የመሰረተ ልማት ወጪ 150 ብር እና አስተዳደራዊ ወጪ በካሬ ሜትር 50 ብር ቢሆን እና የወቅቱ የመሰረተ ልማት ማቴሪያል አቅርቦት የዋጋ ግሽበት በማዕከላዊ ስታሁቲክ ኤጄንሲ የተጠናው ምጣኔ 0.09 ቢሆን የሊዝ መነሻ ዋጋ ክለሳ እንደሚከተለው የሚሰላ ይሆናል:-

የቀድሞ የሊዝ መነሻ ዋጋ =BPi ቢሆን

የሊዝ መነሻ ዋጋ ክለሳ = NBP ቢሆን

የወቅቱ የዋጋ ግሽበት ምጣኔ = IFR ቢሆን

$$\begin{aligned}
 NBP &= BPi+ BPi* IFR + Z \pm Z[(a)+(b)+(c)+(d)-e] \\
 &= BPi+ BPi* IFR + Z \pm Z(a_3) \\
 &= \mathbf{1580.18} + \mathbf{1580.18} \times 0.09 + 200 + 200 (10\%) \\
 &= \mathbf{1580.18} + 142.21 + 200+20 \\
 &= 1580.18 + 362.21 \\
 &= \mathbf{1942.39} \text{ ብር በካሬ ሜትር}
 \end{aligned}$$

1. የመሰረተ ልማት ወጪ መረጃ ማሰባሰቢያ ቅጽ

ተ.ቁ	የወጪ ዓይነት	መለኪያ	ለመሰረተ ልማት ዝርጋታ የወጣው ወጪ (ብር)		ጠቅላላ የወጪ ግምት (ብር)
			መጠን/ሰዓት	ነጠላ ዋጋ	
1	መንገድ ለመዘርጋት የወጣ ወጪ	ባካ/ሜ			
	አሰፋፊት	ባካ/ሜ			
	ጠጠር	ባካ/ሜ			
	ከኩብል ስቶን	ባካ/ሜ			
	ጥርጊያ መንገድ	ባካ/ሜ			
	አደባባዮች	ባካ/ሜ			
	ባቡር መንገድ	ባካ/ሜ			
2	የድሬጌጅ መስመር ለመዘርጋት የወጣ ወጪ				
	ቦታ	ባካ/ሜ			
	ያለ ቱቦ/ባካፍት ቦታ	ባካ/ሜ			
3	የውሀ አገልግሎት ለማቅረብ የወጣ ወጪ				
	ከፍተኛ መስመር	ባካ/ሜ			
	መካከለኛ መስመር	ባካ/ሜ			
	ዝቅተኛ መስመር	ባካ/ሜ			
	ማምረቻ ጣቢያ	ባቁጥር			
	ማከማቻ	ባቁጥር			
	ማከፋፈያ	ባቁጥር			
	የውሀ ተሽከርካሪ	ባቁጥር			
5	የመብራት አገልግሎት ለማቅረብ የወጣ ወጪ				
	ከፍተኛ መስመር	ባካ/ሜ			
	መካከለኛ መስመር	ባካ/ሜ			
	ማከፋፈያ/ትራንስፎርመር	ባቁጥር			
	የመንገድ ዳር ፍሎረሰንቶች	ባቁጥር			
	የመንገድ ዳር ሶድየም መብራት	ባቁጥር			
	የመንገድ ዳር አምፖሎች	ባቁጥር			
መስመር ለመዘርጋት የተተከሉ ፖሎች	ባቁጥር				
6	የቴሌ ወጪ				
	መስመር	ባካ/ሜ			
	ማከፋፈያ	ባቁጥር			
7	አስተዳደራዊ ወጪ				
	ለካሳ ክፍያ	ብር			
	ለአላቂ የቢሮ ዕቃዎች	ብር			
	ለሰራተኛ የወሎ አበል	ብር			
	ለንዳጅ/ትራንስፖርት አገልግሎት	ብር			

1.የቤቶች የካሳ ክፍያና የማስነሻ ወጪ ዋጋ ማሰባሰቢያ እና ማጠናቀሪያ ቅጽ

ተ.ቁ	የጥናቱ ክልል ፣ብሎክ ደረጃ እና ጎረቤት የብሎክ ደረጃ	መለኪያ	የሚፈረሱ ቤቶች ብዛት	የሚፈረሱ ቤቶች በአይነት				የሚፈረሱ ቤቶች ነጠላ ዋጋ በቤትና በአይነት				ጠቅላላ የቤቶች ካሳ ክፍያ እና ማስነሻ ወጪ
				ከፍተኛ	መካከለኛ	ዝቅተኛ	በጣም ዝቅተኛ	ከፍተኛ	መካከለኛ	ዝቅተኛ	በጣም ዝቅተኛ	
1	ማዕከላዊ ቀጠና(CBD)	በቁጥር										
	ብብሎክ											
	በጎረቤት ብሎክ											
2	የሸግግር ቀጠና(TZ)											
	ብብሎክ											
	በጎረቤት ብሎክ											
3	ማስፋፊያ ቀጠና(EZ)											
	ብብሎክ											
	በጎረቤት ብሎክ											
4	የገጠር ቀጠና(RZ)											
	ብብሎክ											
	በጎረቤት ብሎክ											
	ድምር											