

# በአብዛኛው የገጠር መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ቢሮ

የንብረት ካሳ ትመና የቴክኒካል አሰራር  
ስልጠና

ጥር 23/2013ዓ.ም

ባህርዳር

# 1.ዓላማ

- ❖ ሠልጣኞች ይህንን ምዕራፍ ካነበቡ በኋላ የሚከተለውን ዕውቀት፣ ክህሎትና አመለካከት ያዳብራሉ
- ❖ ስለ ካሣ ምንነትና ዓላማ ግንዛቤ ያገኛሉ
- ❖ ካሣን ለመገመት ጥቅም ላይ የሚውሉት የካሣ ትመና ዘዴዎችን ያውቃሉ
- ❖ የታጣን ንብረት የመተካትን ወጪ (Cost Replacement) መሰረት ያደረገ የትመና ዘዴ ተጠቅመው ካሣ መገመት ይችላሉ
- ❖ በካሣ ግመታ ውስጥ የሚካተቱ በመሬት ላይ የለሙ ንብረቶችን ይለያሉ
- ❖ የካሣ ትመና ሂደትና ስርዓትን ተገንዝበው ስራ ላይ ያውላሉ

## 2. የካሣ ምንነትና አስፈላጊነት

- ❖ ካሳ ማለት ለአንድ ለደረሰ ጉዳት (የአካል፣ የንብረት ወይም የሞራል) ማካካሻ ይሆን ዘንድ በገንዘብ፣ በአይነት ወይም በሁለቱም ጉዳት ለደረሰበት ሰው የሚከፈል/የሚሰጥ ነው።
- ❖ በካሣ መርህ መሰረት ጉዳት የደረሰበት ሰው በገንዘብ በኩል ምንም ዓይነት መጉላላት እንዳልደረሰበት አድርጎ ከመሬቱ ከመፈናቀሉ በፊት ወደ ነበረበት ዓይነት የሕይወት ዘይቤና አኗኗር ሁኔታ መመለስ ማለት ነው።
- ❖ በዚህም የተነሳ የካሣ ስሌቱ ብዙ ነገሮችን ግንዛቤ ውስጥ ያካትታል ማለት ነው።
- ❖ ለምሳሌ መሬቱን፣ በመሬቱ ላይ ለተቋቋመው ሃብትን፣ ከአንድ ቦታ ወደ ሌላ ለሚፈናቀልበት መጉላላት ካሣን፣ በንግድ መስተጓጎል የደረሰ ኪሳራን፣ ወዘተ
- ❖ በስሌቱ በማካተት የተፈናቀለው ሰው ምንም ዓይነት የሚታይ ጉዳት እንዳይደርስበት አድርጎ መካስ ያስፈልጋል።

# የካሣ ምንነትና አስፈላጊነት ሀቀጠለ----

- ❖ የመጀመሪያው ነጥብ ሕግንና ማህበራዊ ፍትህን ከማስፈን ጋር ተያይዞ የሚነሳው መከራከሪያ ነው።
- ❖ ህብረተሰቡ ወይም መንግስት **ለህዝብ ጥቅም ብሎ የሚወስደው** መሬትና ንብረት በሕገ መንግስቱ ጥበቃ የተሰጠው እንደመሆኑ መጠን ይህን መብት መጣስ የሚቻለው **ለደረሰው ጉዳት ተመጣጣኝ የሆነ** ካሣ በመክፈል ብቻ ነው።
- ❖ ይህም ማለት በሕገ መንግስቱ ጥበቃ የተሰጠው አንድን መብት በሌላ የሕገ መንግስት አንቀፅ ሊጣስ አይችልም።
- ❖ ይሁን እንጂ በንብረት መብት ግን የአንድ ግለሰብ ንብረት ለህዝብ ጥቅም ተብሎ ተጠቅልሎ ሲወሰድ መንግስት ይህንን መብት ጥሰት ሊያካክስ ይገባዋል።
- ❖ የግለሰቦች ንብረት በዘፈቀደ መንግስት ያለምንም ካሣ የሚወስድ ከሆነ ጉዳዩ ወደ አመፅና ግጭትም ሊያመራ ይችላል።
- ❖ ከዚህ ጋር ተያይዞ የሚነሳው ሌላው ቁምነገርም **ለማህበራዊ ጥቅም** ተብሎ አንድ ግለሰብ **ኪሳራውን ለብቻው** የሚሸከምበት ምንም ምክንያት የለም።
- ❖ ካሣ ከተከፈለና ባለንብረቱ ወደ ነበረበትየህይወት ዘይቤ የሚመለስ ከሆነ የመብት ጥሰቱ እንዳልተደረገ እንደዚሁም ጉዳት እንዳልደረሰ ይቆጠራል።

# የካሣ ምንነትና አስፈላጊነት ሀቀጠለ----

- ❖ **ሁለተኛው ነጥብ** በኢኮኖሚ ስነ አመክንዮ ላይ የተንተራሰ ነው።
- ❖ ሰዎች መዋዕለ ንዋይ በማፍሰስ ንብረት የሚያፈሩትና የሚጠብቁት በመጨረሻው ከምርቱና አገልግሎቱ ተጠቃሚ እንሆናለን በሚል ተስፋ ነው።
- ❖ በከተማ ሰዎች ቤታቸውን አሳምረው ይገነባሉ፣ በገጠር አርሶ አደሮች መሬታቸው ይንከባከባሉ፣ ዛፎች ይተክላሉ፣ እርከን ይሰራሉ፣ ወዘተ።
- ❖ ይህን ሁሉ ጥረት የሚያደርጉት ከመሬቱ በአጭርም ሆነ በረዥም ጊዜ የሚገኘውን ጥቅም ተቋዳሽ እንሆናለን፤
- ❖ እኛ ባንደርስበትም ልጆቻችን ይጠቀማሉ በማለት ነው። ከዚህ በተጨማሪ ባንኮች ንብረትን ይዘው የሚያበድሩት፣ ገንዘቡ ባይከፈል የተያዘውን ንብረት በመሸጥ ዕዳውን እናስመልሳለን ብለው በማሰብ ነው።

# የካሣ ምንነትና አስፈላጊነት ሀቀጠለ----

- ❖ በአጠቃላይ በሕግ የተሰጠውን የንብረት ጥበቃንና ከሌላን በማመንና በመተማመን ነው።
- ❖ ስለሆነም መንግስት ስለ ህዝብ ጥቅም ብሎ ንብረት ሊያስለቅቅ ካሳ የማይከፍል ከሆነ፤
- ❖ ባለንብረቶች በንብረታቸው ላይ ዋስትና እንዳይሰማቸው በሕጉም እንዳይተማመኑ ምክንያት ይሆናል።
- ❖ ይህ ከሆነ ደግሞ ንብረት ለማፍራት አይደፋፈሩም፤ ቢያፈሩም ተጨማሪ መዋዕለ ነዋይ በማፍሰስ አያሳድጉትም አይጠብቁትም፤ ባንኮችም ቢሆኑ ንብረት ይዘው ገንዘብ ለማበደር አይደፍሩም፤ ድምር ዉጤቱም የኢኮኖሚ ዕድገትን አነስተኛ ያደርጋል።
- ❖ ሦስተኛው ምክንያት ከመንግስታት ተጠያቂነት ጋር ይያያዛል።
- ❖ መንግስት ለልማት ብሎ የሚወስደውን መሬት ካሳ የማይከፍልበት ከሆነ የመሬት ሃብቱን በቁጠባ አይጠቀምም።
- ❖ መሬቱና ንብረቱ በነፃ የሚያገኝ ከሆነ ያለ ሃላፊነት ስሜት ሀብቱን ሊያባክነውና ለከፍተኛ ሙስናና የተበላሸ አስተዳደር ሊዳርግ ይችላል።
- ❖ ይህ አካሄድ ደግሞ በባለንብረቶችም ሆነ በተፈጥሮ ሃብቱ ላይ ከፍ ያለ ጉዳት ያደርሳል።

### 3.የካሣ መጠን

- ❖ አንድ ንብረቱ የተወሰደበት ሰው ምን ያህል ካሳ ቢከፈለው ነው ደስተኛ የሚሆነው ብለው የሚያስቡት? ወይ ደግሞ ባይደሰትም ባለንብረቱ በካሳው ፍትሃዊት የሚያምነው ምን ያህል ቢከፈለው ነው? ፍትሃዊ ወይም ተመጣጣኝ የሚባል መለኪያስ ምን ያመለክታል?
- ❖ በብዙ ሃገራት ሕግጋት የካሳን ፍትሃዊነትን ለመግለፅ የተለያዩ ገላጭ ቃላት ይጠቀማሉ።
- ❖ እነዚህ ገላጭ ቃላት ጥቅም ላይ የሚውሉት የጉዳቱንና የካሣውን ተመጣጣኝነት አስመልክቶ አፅንኦት ለመስጠት ነው።
- ❖ ስለዚህ ከላይ እንደተመለከትነው ካሣው ከደረሰው ጉዳት ወይም ኪሳራ ጋር እኩል መሆን አለበት።
- ❖ ንብረቱ የተወሰደበት ሰው ከደረሰበት ኪሳራ በላይ ሊጠይቅ አይገባም ወይም ሊከፈለው አይገባም።

# የካሣ መጠን የቀጠለ-----

- ❖ ስለዚህ ጥያቄው የካሳና የኪሳራ እኩልነት በምን መልኩ ይረጋገጣል የሚል ነው?
- ❖ ይህ አስቸጋሪ የሚያደርገው የኪሳራውን ልክ በትክክል ማወቁ ላይ ነው።
- ❖ በብዙ ፍ/ቤቶችና ኢኮኖሚስቶች ዘንድ ተቀባይነት ያገኘው አሰራር ካሣና ኪሳራ እኩል የሚሆኑት መሬት ወሳጁ አካል **የገበያ ዋጋ (Market Value)** ሲከፍል ነው።
- ❖ የገበያ ዋጋ ማለት ንብረቱ መንግስት ባይወስደው ኖሮ ባለንብረቱ ሙሉ መረጃ ኖሮት፣ ማንም ሳያስገድደውና ውጣ ውረድ ብሎ ንብረቱን የሚሸጥበት ዋጋ ነው።
- ❖ ንብረት የተወሰደበት ሰው በግሉ ሽጦ ሊያገኘው ይችል የነበረውን ያህል መጠን በካሣ መልክ ቢሰጠው ቅር የሚሰኝበት ምክንያት አይኖርም።
- ❖ የገበያ ዋጋ መሰረት ያደረገ ካሣ ተመሳሳይ ንብረት በተመሳሳይ አካባቢ (location) ለመግዛት ያስችላል ተብሎ ይታመናል።
- ❖ በንብረት ግመታ ሳይንስ የገበያ ዋጋ ሊደረስባቸው ያስችላሉ የተባሉ ብዙ ዘዴዎች ቢኖሩም ዋጎች ግን ቀጥሎ የምናያቸው ሦስት ዘዴዎች ናቸው።



## 4. የቋሚ ንብረት የካሣ ስሌት ዘዴ አይነቶች

- ❖ የቋሚ ንብረት ግመታ (Real property valuation) በኢኮኖሚው እንቅስቃሴ የሚጫወተው ሚና እጅግ ከፍተኛ ነው።
- ❖ በተናጠልና በጋራ፣ በንግድ ወይም በማህበረሰቡ ውስጥ በምናደርገው ተሳትፎና እንቅስቃሴ ለንብረት የምንሰጠው ዋጋ ከፍተኛ በመሆኑ በኢኮኖሚው ላይም ከፍተኛ ተጽኖ ያሳድራል።
- ❖ የቋሚ ንብረት ግመታ ሥልቶች፣ መርሆች እና ሂደቶችን በተመለከተ በቂ እውቀት መኖር፣ ንብረትን ለተለያዩ ነገሮች በአግባቡ ለመጠቀም የሚያስችል ሁኔታ ለመወሰን ያስችላል።
- ❖ ለምሳሌ ለመሸጥ፣ ለመግዛት፣ ገንዘብ ለመበደር፣ ለዋስትና ለማስያዝ፣ ለካሣ ስሌት ወዘተ...የንብረቱን ትክክለኛ የገበያ ዋጋ ማወቅ ያስፈልጋል። ይህንን የገበያ ዋጋ ለማወቅ ደግሞ የመገመቻ ስልቶችን፣ (Valuation methods) መርሆዎችንና ሂደቶችን ጠንቅቆ ማወቅ ግድ ይላል።

## 5. የንብረት ዋጋን የሚወስኑ ነገሮች

- ❖ በገበያ መርህ የአንድን ቋሚ ንብረት ዋጋ የሚወስነው **የአቅርቦትና ፍላጎት መጣጣም** ወይም **አለመጣጣም** ናቸው ::
- ❖ አቅርቦቱ ከፍላጎቱ ከፍ ባለ ቁጥር የንብረቱ ዋጋ እየቀነሰ ይሄዳል::
- ❖ በተቃራኒው ፍላጎቱ ከአቅርቦቱ እየበለጠ ሲሄድ የንብረቱ ዋጋ እየናረ ይሄዳል::
- ❖ የአቅርቦትና ፍላጎት መጠን ተመጣጣኝ ወይም እኩል መሆን ደግሞ የንብረቱ ዋጋ የገበያ ዋጋ (Equilibrium Price) እንዲረጋጋ ይደርጋል::
- ❖ ይሁን እንጅ **ቋሚ ንብረት (መሬትና ህንፃ)** እንደሌሎች ሸቀጦች ርካሽ ከሆነበት ቦታ ውድ ወደ ሆነበት ሌላ ቦታ ማንቀሳቀስ ስለማይቻል፤ ገበያው ንብረቱ በአለበት ቦታ ብቻ የተወሰነ ይሆናል::

# የንብረት ዋጋን የሚወስኑ ነገሮች የቀጠለ-----

❖ ዋያት (Wyatt፣2007) እንደፃፈው የአንድ ቋሚ ንብረት ዋጋ ወይም ከሌሎች ንብረቶች ዋጋ ሲነፃፀር የተለየ እንዲሆን የሚያደርጉት ሁለት መንገዶች ሲሆኑ እነሱም፡-

1ኛ.በንብረቱ በራሱ የሚገኙ የንብረቱን ዋጋ የሚወስኑ ሁኔታዎች (Property specific Factors) እና

2ኛ/ ከንብረቱ ውጪ የንብረቱን ዋጋ የሚወስኑ ሁኔታዎች (Factors outside to the Property) ናቸው፡፡

## በንብረቱ በራሱ የሚገኙ የንብረቱን ዋጋ የሚወስኑ ሁኔታዎች (Property specific factors)

- ❖ የመሬቱና ከመሬቱ ጋር በቋሚነት የለማው ንብረት ያለበት ቦታ (Location) ንብረቱ ያለበት ቦታ ስፋት፣ አመቸነት፣ ለምነት፣ ለተለያዩ አቅርቦቶች አመቺ መሆኑና የመሳሰሉት አንድ ቋሚ ንብረት ከሌለው የተሻለ ወይም ዝቅተኛ ዋጋ እንዲኖረው ያደርጋሉ።
- ❖ ንብረቱን የመጠቀም ሕጋዊ መብቶች (Legal rights)
- ❖ ንብረቱን ሙሉ በሙሉ ያለምንም ገደብ የመጠቀም መብት ያለው በሕግ ወይም በሌላ መንገድ ገደብ ከተጣለበት ንብረት የተሻለ ዋጋ አለው።
- ❖ ለምሳሌ አንድ በግል የተያዘ መሬትና በሊዝ ለተወሰነ ጊዜ የመጠቀም መብት የተያዘ መሬት ዋጋቸው የተለያየ ነው።
- ❖ በግል የተያዘ መሬት የተጣለበት ገደብ አነስተኛ በመሆኑ የሚኖረው ዋጋ የተሻለ ነው።

# ከንብረቱ ውጭ ዋጋን የሚወስኑ ሁኔታዎች (Factors outside the Property)

- ❖ እንደ Wyatt (2007) አገላለጽ የአንድ አገር አጠቃላይ የኢኮኖሚ ሁኔታ ማለትም አመታዊ ገቢ፣ የሰው የነፍስ ወከፍ ገቢ፣ አጠቃላይ ገቢ፣ ለፍጆታ የሚያወጣው ውጪ፣ የሰራተኛ ብዛትና የሥራ አጥ ቁጥር ሁኔታ፣ የብድር ሁኔታ፣ የህዝብ ዕድገት ሁኔታ ወዘተ የመሳሰሉት የአንድን ንብረት ዋጋ ለመወሰን ጫና የሚያደርጉ ሁኔታዎች ናቸው፡፡
- ❖ በአካባቢው እየተካሄደ ያለው የኢኮኖሚ እንቅስቃሴ ንብረቱ ባለበት አካባቢ ያለው አጠቃላይ የኢኮኖሚ እንቅስቃሴ እና የመሰረተ ልማት አቅርቦት አመችነት ዋጋውን ይወስናሉ፡፡

# የቋሚ ንብረት ግመታ ሥልት አይነቶች በአጠቃላይ

## (Property Valuation methods in general)

❖ የአንድን ቋሚ ንብረት ለተለያዩ አገልግሎቶች ለመጠቀም የንብረቱን **ዋጋ (value)** ማወቅ ግድ ይላል።

❖ ይህንን ዋጋ ለመገመትና ለማወቅ **በዋነኛነት ሦስት** የተለያዩ የመገመቻ ሥልቶች ጥቅም ላይ ይውላሉ ። እነሱም፡-

✓ 1ኛ. በቅርቡ አካባቢው ላይ የተሸጡ ተመሳሳይ ንብረቶችን ዋጋ በማወዳደር የመገመቻ ሥልት **(Sales Comparison Method)**፤

✓ 2ኛ. ገቢን መሰረት ያደረገ የመገመቻ ሥልት **(Income method)**

✓ 3ኛ. ወጭን የመተካት የመገመቻ ሥልት **(Cost Replacement method)** ናቸው።

❖ በዚህ የመገመቻ ዘዴ ከሚገመተው ቋሚ ንብረት ጋር በመጠን፣ በአይነት፣ በሚገኝበት ቦታ (Location) እና በሌሎች ሁኔታዎች **ተቀራራቢና ተመሳሳይ የሆነና በቅርብ ጊዜ የተሸጡ** ሌሎች ቋሚ ንብረቶች ጋር በማነፃፀር ተፈላጊውን ግምት ማግኘት ይቻላል።

❖ ይህን የመገመቻ ሥልት በሚገባ ለመጠቀም የሚቻለው መሬትና በመሬት ላይ በቋሚነት የለሙ ይህንን ዘዴ **ለመጠቀም በቂና አስተማማኝ የሆነ የገበያ መረጃ** በሚገመተው ንብረትና ቀደም ሲል ግብይት በተካሄደባቸው ተመሳሳይ ንብረቶች ማግኘት ያስፈልጋል።

❖ የገበያው ሁኔታ ደካማ ከሆነና በቂ የሆነ ግብይት ከሌለ፣ ይህንን ዘዴ ለመጠቀም አስቸጋሪ ያደርገዋል።

# ገቢን መሰረት ያደረገ የመገመቻ ስልት

- ❖ ገቢን መሰረት ያደረገ የመገመቻ ሥልት ጥቅም ላይ የሚውለው ንብረቱ በዋነኛነት ገቢ ለማስገኘት የተሰራና እስከ ንብረቱ የአገልግሎት ዘመን ማብቂያ ድረስ ገቢ የሚያስገኝ ሲሆን ነው።
- ❖ ይህ የመገመቻ ስልት ከሌሎች የመገመቻ ስልቶች በተሻለ ጥቅም ላይ የሚውለው ቋሚ ንብረቱ የተሸጡ ንብረቶችን በማወዳዳር ሥልት ወይንም፤
- ❖ ቋሚ ንብረቱን መልሶለመተካት በሚያስችል የመገመቻ ዘዴ በመጠቀም መገመት በማይቻልበትና ንብረቱን በማከራየት
- ❖ ወይንም በሌላ ዘዴ ንብረቱ የአገልግሎት ዘመኑ እስኪያበቃ ድረስ የሚያስገኝውን ገቢ መሰረት በማድረግ ለመገመት ሲፈለግ ነው።



# የቀጠለ----

- ❖ ገቢን መሰረት ያደረገ የመገመቻ ዘዴን ተግባራዊ ለማድረግ የሚከተሉትን ሂደቶች ተግባራዊ ማድረግ ያስፈልጋል።
- ✓ 1ኛ. የሚገመተው ቋሚ ንብረትና ተመሳሳይ የሆኑ የተወሰኑ ሌሎች ንብረቶች የሚያስገኙትን አመታዊ ገቢና የሚያስወጡትን ወጪ (expense) መሰብሰብ፤
- ✓ 2ኛ. የሚገመተው ቋሚ ንብረት ሙሉ በሙሉ ያለምንም እንክን ቢከራይ የሚያስገኘውን አመታዊ ጠቅላላ ገቢ (Gross annual income) መገመት፤
- ✓ 3ኛ ከቋሚ ንብረቱ ክፍሎች ውስጥ የማይከራየውና በኪራይም እንኳ የማይሰበሰበው የኪራይ መጠን ከጠቅላላ አመታዊ ገቢው ምን ያህል እንዲሆን መገመት፤
- ✓ 4ኛ ከጠቅላላ አመታዊ ገቢ ያልተከራየውንና ያልተሰበሰበውን በመቀነስ ጠቅላላ ተጨባጭ ገቢውን (Effective gross Income) ማስላት፤

# የቀጠለ-----

- ✓ ንብረቱን በአግባቡ ለመጠበቅና ለመያዝ በየአመቱ የሚወጡ ወጪዎችን (Annual Expenses) ከተጨባጭ ገቢው (Effective gross income) ላይ በተጨማሪ በመቀነስ የተጣራ ገቢን (Effective Gross Income) ማስላት
- ✓ 6ኛ ከሌሎች ተመሳሳይ ቋሚ ንብረቶች መረጃ በመውሰድ የሚገመተውን ቋሚ ንብረትለወደፊት በየአመቱ የሚያስገኘውን ገቢ ወደ ዛሬ ዋጋ (Present value) ለመቀየር የሚያስችል የወለድ መጠን (capitalization rate) ማወቅ፤
- ✓ 7ኛ. ንብረት ገማቹ የተጣራ ገቢ (Net operating Income (NOI)) እና ከላይ የተጠቀሰው የወለድን መጠን ካወቀ በኋላ ንብረቱን ለመገመት ከሚያስችሉ ሁለት ገቢን መሰረት በማድረግ ንብረትን ለመገመት ከሚያስችሉ ዘዴዎች አንዱን በመጠቀም ለመገመት ይችላል፡፡

# ወጭን የመተካት የመገመቻ ስልት (Cost Replacement method)

- ❖ ወጭን መልሶ የመተካት የግመታ ዘዴ ሦስተኛው የቋሚ ንብረቱን ግምት ለማግኘት የምንገለገልበት ዘዴ ነው።
- ❖ ዋና ሃሳቡም መሬቱና በመሬቱ ላይ የለማውን ንብረት መልሶ ሊተካ ወይም ሊሸፍን የሚያስችል ካሣ ብቻ ለባለንብረቱ ይከፈላል።
- ❖ ይህንን ለማስላት በዋነኝነት ግንዛቤ ውስጥ መግባት ያለባቸው ዝርዝር ነገሮች ደግሞ፦
- ❖ የመሬት ዋጋ (site value)
- ❖ በመሬቱ ላይ ያለው ቋሚ ንብረት (ህንፃ) እንደ አዲስ አድርጎ ለመገንባት የሚያስፈልግ ወጭ
- ❖ የእርጅና ቅናሽ (Depreciation allowance) ማድረግ

# የቀጠለ-----

- ❖ ይህ የመገመቻ ዘዴ በሌሎች አገሮች ጥቅም ላይ የሚውለው የተለዩ ንብረቶች በሆኑ ላይ ሲሆን ንብረቱ ቢሸጥ እሱን የመሰለ ሌላ ንብረት በገበያ ላይ የማይገኝ ከሆነ (የመረጃ እጥረት ካለ) ወይም ንብረቱ ገቢ የማያመጣ/የማይፈጥር ከሆነ ነው።
- ❖ ለምሳሌ ታሪካዊ ወይም ሃይማኖታዊ ማምለኪያ የነበሩ ህንፃዎች ሲሸጡ በዚህ ዘዴ የሚገመቱ ይሆናሉ።

## 5. በኢትዮጵያ የምንከተለው የግምት ስልት

- ❖ በኢትዮጵያ የአሁኑ ሕግ ከመውጣቱ በፊት ወጥ የሆነ የግመታ ስርዓት አልነበረም፡፡
- ❖ በአዋጅ ቁጥር 1161/2011 አንቀጽ 12(2) የቋሚ ንብረት የመገመቻ ዘዴ **ንብረቱን የመተኪያ ወጭ ስሌት (Cost of replacing method)** ነው፡፡
- ❖ በኢትዮጵያ ይህ የንብረት መገመቻ ዘዴ ለምን ተመረጠ የሚለውን ስናይ፡
  - ✓ በኢትዮጵያ በተለይም ሩቅ በሆኑ የገጠር አካባቢዎች የቋሚ ንብረት ግብይት አነስተኛና ቀጫጫ ከመሆኑም በተጨማሪ የሚፈለገውን የመረጃ ለማግኘት አስቸጋሪ በመሆኑ፤
  - ✓ የቋሚ ንብረት ግብይት በጣም ደካማ በሆነባቸው ሀገሮች በጣም ቀላሉ የግመታ ዘዴ የንብረት መተኪያ ወጭን ስሌት (Cost replacement method) በመሆኑ፤
  - ✓ በተጨማሪም መንግስት መሪነትን ለሀዘብ ጥቅም ወይም አገልግሎት በሚያስለቅቅበት ጊዜ ካሳ የሚከፍለው ተመሳሳይ አገልግሎት (ጥቅም) ሊሰጥ የሚችል ንብረት ዋጋ ብቻ በመሆኑና ተጨማሪ ካሳ መክፈል ስለሌለበት ነው፡፡

## 6. የካሳ ግመታ ሂደቶች

- ❖ በካሣ ትመና ሂደት ወቅት ልንከተላቸው የሚገቡ ዝርዝር አካሄዶች በፌዴራል አዋጅና ደንብ እንዲሁም በክልል መመሪያዎች ተብራርተው ይገኛሉ።
- ✓ የካሳ ገማችና መልሶ ማቋቋም ባለሙያዎች ቡድን ተግባርና ኃላፊነት
- ✓ የካሣ ገማች ባለሙያዎች የካሳ ግመታ የዝግጅት ምዕራፍ
- ✓ ባለንብረቶችና ጎረቤቶቻቸው በተገኙበት የንብረት ቆጠራና ልኬት ማካሄድ
- ✓ ካሣ የሚከፈልባቸውን ንብረቶች መለየትና መመዝገብ
- ✓ የመሬት ምዝገባ መረጃዎችንና ካርታ ቅየሳ ስራው ለካሳ ግመታ ማዘጋጀት
- ✓ የመተማመኛ ፊርማ ማካሄድ
- ✓ የንብረት የተለያዩ ወቅቶች የገበያ ዋጋ መረጃ ከሚመለከታቸው አካላት መሰብሰብ
- ✓ ግምት ማካሄድ
- ✓ ውጤቱን ለወረዳው ማሳወቅ
- ✓ ወረዳው በፅሁፍ ግምቱን ለባለንብረቶች ማሳወቅ
- ✓ ይግባኝ

## 7.ለካሳ ግመታ የቤት ንብረት አመዘጋገብና የካሳ አተማመን ስርዓት

- ❖ በገጠር ይዞታ መሬት ላይ ከሚፈሩ ንብረቶች አንዱ የአርሶ አደሩ መኖሪያ ቤት ሊሆን ይችላል። የመኖሪያ ቤቶች ደግሞ የቆርቆሮና የሣር ቤት ተብለው በሁለት ሊከፈሉ ይችላሉ።
- ❖ በአርሶ አደሩ የመኖሪያ ቀየ (Homestead) አካባቢ ከቆርቆሮ ወይም ከሣር መኖሪያ ቤቶች በተጨማሪ ተዛማጅ ግንባታዎች ልንላቸው የምንችል እንደ ከብቶች ማደሪያ ጉሮኖ፣ የእህል ጎተራ፣ የምግብ ማብሰያ ኩሽና፣ የግቢ አጥር የመሳሰሉት ሊኖሩ ይችላሉ።
- ❖ ስለዚህ መሬቱ ለሕዝብ ጥቅም የሚወሰድበት ባለይዞታ በመሬቱ ላይ ላፈራቸው ማንኛቸውም ንብረቶች ካሳ እንደሚከፈለው ሁሉ በሚወሰደው መሬት ላይ ቤት ካለና በልማት ሥራው ምክንያት ቤት እንዲፈርስ የሚያስገድድ ሁኔታ በሚኖርበት ጊዜ **የሚፈርሰውን ቤት ተመጣጣኝ ደረጃ ያለው ቤት መልሶ ለመገንባት የሚያስችል ካሳ እንዲከፈል** የካሳ ሕጉ ያስገድዳል፡

## የቀጠለ---

❖ ስለሆነም ለቤት የሚከፈለው ካሳ የፈረሰውን ቤት መልሶ ለመገንባት የሚያስፈልገውን የገንዘብ መጠን የሚያክል ስለሆነ የቤቱን ዋጋ **በመተካት ዘዴ (Cost Replacement Method)** ብለን ልንጠራው እንችላለን።

❖ በደንብ ቁጥር **472/2012 ክፍል አራት አንቀጽ 16 ንዑስ አንቀጽ 4** መሰረት የቤት ካሳ የሚሰላው እንደሚከተለው ነው።

❖ የቤት ካሳ የሚሰላው የሚፈርሰውን ቤት ለመተካት የሚያስችል ወቅታዊ የአካባቢው የካሬ ሜትር ወይም ነጠላ ዋጋ በማውጣት ይሆናል።



❖ በአንቀጽ 16 ንዑስ አንቀጽ 4 እንደተገለፀው **ተመጣጣኝ ደረጃ፣ የወቅቱን የካሬ ሜትር ዋጋ** ወይም **የነጠላ ዋጋ** የሚሉ ሦስት ቁልፍ ሐረጎች እናገኛለን፡፡

❖ **ተመጣጣኝ ደረጃ** ማለት የግለሰቦች የይዞታ መሬት ለሕዝብ ጥቅም ሲባል በመወሰዱ ምክንያት የመኖሪያ ቤቶች እንዲፈርሱ የሚያደርግ አስገዳች ሁኔታ ሲፈጠር የሚከፈለው የካሳ ገንዘብ መጠን **ከሚፈርሰው ቤት ጋር ተመጣጣኝ ደረጃ** ያለውን ቤት **መልሶ ለመገንባት የሚያስችል** መሆን አለበት ለማለት ነው፡፡

❖ ይህም ማለት የሚፈርሰው ቤት የቆርቆሮ ከሆነ **መልሶ ተመጣጣኝ ደረጃ** ያለውን **ቆርቆሮ ቤት፣ የሣር ቤት** ከሆነ መልሶ ተመጣጣኝ ደረጃ ያለውን **የሣር ቤት፣** የከብቶች ማደሪያ ጉሮኖ፣ የእህል ጎተራ፣ የምግብ ማብሰያ ጭስ ቤት ወዘተ... መልሶ ለመገንባት የሚያስችል የገንዘብ መጠን መሆን አለበት ማለት ነው፡፡

# የቀጠለ-----

- ❖ የሚቀጥለው የትኩረት ነጥብ ከሚፈርሰው ቤት ጋር ተመጣጣኝ ደረጃ ያለውን ቤት በአዲስ መልክ ለመገንባት ሲታቀድ የቤቶችን የካሬ ሜትር ዋጋ እንዴት መወሰን ይቻላል የሚለው ተደጋግሞ የሚነሳ ጥያቄ ከመሆኑም በላይ በአሰራር ከሚያጋጥሙ ችግር አንዱ ነው።
- ❖ የቆርቆሮም ይሁን የሣር ቤቶች የካሬ ሜትር ዋጋ ለመወሰን እያንዳንዱ ፈራሽ ቤት ከግድግዳ እስከ ጣሪያ ሥራ ጥቅም ላይ የዋለ ቁሳቁስ በዓይነትና በመጠን በዝርዝር ተለይቶ መመዝገብ አለበት።
- ❖ በተመሳሳይ ሁኔታ ከግድግዳ እስከ ጣሪያ ሥራ የፈሰሰ የሰው ጉልበት በዓይነትና በመጠን ተዘርዝሮ መመዝገብ አለበት።
- ❖ የፈሰሰው የሰው ጉልበት በዓይነትና በመጠን ማለትም አንዳንድ የግንባታ ሥራዎች በአካባቢው የሰው ጉልበት ዋጋ በቀን ሒሳብ የማይታሰብና በኮንትራት የሚሰሩ የግንባታ ሥራዎች ካሉ ማለት ነው።

# የቀጠለ-----

- ❖ በኮንትራት ሊሰሩ የሚችሉ የቤት ግንባታ ሥራዎች ለምሳሌ እንደ ጣሪያ ቆርቆሮ ማልበስ/መምታት፣ የልስን ሥራ የመሳሰሉት ተለይተው እንዲመዘገቡ ይደረጋል ማለት ነው።
- ❖ በዚህ አግባብ በዝርዝር የተለዩ የቁሳቁስ ዓይነቶች በመጠን እንዲሁም የፈሰሰ የሰው ጉልበት በሰውቀን (Man days) መጠንና በኮንትራት የተሰሩ ሥራዎችን ወደ ገንዘብ ለመለወጥ ሲባል በወቅቱ የገበያ ዋጋ እንዲባዛ ይደረጋል።
- ❖ ይህም አጠቃላይ የግንባታ ቁሳቁስ ዋጋ እና አጠቃላይ የጉልበት ወጪ ተደምሮ የሚፈርሰውን ቤት ጠቅላላ የዋጋ ግምት ይሰጠናል ማለት ነው።
- ❖ **ጠቅላላ የቤቱ ዋጋ ግምት በብር** በቤቱ ስፋት (ካሬ ሜትር) **ሲካፈል** የቤቱን **የካሬ ሜትር ዋጋ** ይሰጠናል። ይህም ማለት **ጠቅላላ የቤቱ ዋጋ ግምት ሲካፈል በቤቱ ስፋት (ካሬ ሜትር) = የቤቱ የካሬ ሜትር ዋጋ በብር ማለት ነው።**

# የቀጠለ-----

- ❖ ይህ የቤት ዋጋ ግምት በወቅቱ የግንባታ ቁሳቁስ ዋጋ እና በወቅቱ የጉልበት ዋጋ ላይ የተመሰረተ በመሆኑ ከሚፈርሰው ቤት ጋር ተመጣጣኝ ደረጃ ያለውን ቤት መልሶ ለመገንባት የሚበቃ ገንዘብ ይሆናል።
- ❖ ነገር ግን **የግንባታ ቁሳቁስ** ዝርዝር **በዓይነትና በመጠን** እንዲሁም **ቤቱ በተገነባበት ወቅት** የፈሰሰውን ጉልበት በሰው ቀን ብዛት **በትክክል ሳይመዘገብ ከቀረ** እና ወቅታዊ የግንባታ ቁሳቁስና የሰው ጉልበት ዋጋ የገበያ ጥናት ላይ ችግር ካለ ለባለንብረቱ የሚከፈለው የቤት ካሳ ገንዘብ ተመጣጣኝ ደረጃ ያለውን ቤት መልሶ ለመገንባት የማያስችለው ሊሆን ይችላል።
- ❖ ስለዚህ ባለይዞታው ወይም የቤቱ ባለቤት በፈረሰበት ቤት **ምትክ ተመጣጣኝ ደረጃ** ያለውን ቤት በሌላ ሥፍራ መገንባት እንዲችል የነበረው ቤት **ከምን ቁሳቁስ እንደተገነባ**፣ ከእያንዳንዱ ቁሳቁስ ጥቅም ላይ የዋለው ብዛት እና በተመሳሳይ ሁኔታ **የፈሰሰ የሰው ጉልበት በሰው ቀንና** በኮንትራት የተሰሩ ሥራዎች ካሉ በትክክል መጠናት ይኖርበታል።

# የቀጠለ----

❖ የግንባታ ቁሳቁስ በዓይነትና በመጠን እንዲሁም ለቤት ግንባታ የፈሰሰ የሰው ጉልበት ዝርዝር ለሣር ቤቶችና ቆርቆሮ ቤቶች ችክ ሊሰጥ የያዘ ሠንጠረዥ ከዚህ እንደሚከተለው ቀርቧል፡፡

[የነጠላ ዋጋ መውጫ ዝርዝር.docx](#)

❖ የቤቶችን የነጠላ ዋጋ ለመወሰን የአሰራር ቅደም ተከተሉ የቤት የካሬ ሜትር ዋጋ ለማወጣት የሄድንበትን መንገድ የሚከተል ይሆናል።

❖ ይኸውም ቤቱ ያረፈበት መሬት ለሕዝብ ጥቅም በመወሰዱ ምክንያት የሚፈርሰው ቤት አገልግሎት የዋሉ ቁሳቁሶች ዓይነት በመጠን እንዲሁም ለግንባታ ሥራዎች የዋለው የሰው ጉልበት እንዲለይ ከተደረገ በኋላ በወቅቱ ገቢያ ዋጋ እየተመነዘረ አጠቃላይ የቤቱን ዋጋ ግምት እንዲሰጥ ይደረጋል።

❖ ስለዚህ የቤቶች የነጠላ ዋጋ ማለት አጠቃላይ የቤቱን ዋጋ ግምት በቤቱ ስፋት (ካሬ ሜትር) ማካፈል ሳያስፈልግ የእያንዳንዱን ቤት ዋጋ ግምት መስራት ማለት ነው።

# የቀጠለ----

- ❖ የቤት ግምት የነጠላ ዋጋ አወሳሰን ዘዴ **ለእያንዳንዱ ቤት መሰራት ያለበት ሲሆን ሥራው አድካሚ ሲሆን ይቻላል።**
- ❖ **የካሬ ሜትር ዋጋ** የማወጣት ዘዴ ግን ለቆርቆሮ እና ለሣር ቤቶች ለየብቻቸው ወካይ ናሙና ወስዶ በማጥናት ለእያንዳንቸው ራሱን የቻለ የቤቶች ደረጃ መስጠት ይቻላል።
- ❖ ይኸውም በጥናቱ ውጤት መሰረት ለቆርቆሮ ቤቶች **ደረጃ 1፣ ደረጃ 2፣ ደረጃ 3፣ ደረጃ 4...** ወዘተ ለሣር ቤቶችም እንደዚሁ ደረጃ 1፣ ደረጃ 2፣ ደረጃ 3፣ ደረጃ 4... ወዘተ በሚል ደረጃ እንዲወጣላቸው ይደረጋል።
- ❖ የቤቶች ደረጃ ለማወጣት **የገጠር ቤቶችን** መሰረት ያደረገ የተጠና የጥናት መረጃ ከሚመለከታቸው **ተቋማት ማሰባሰብ** ያስፈልጋል።
- ❖ ለእያንዳንዱ **ደረጃ መግለጫ** ሊኖረው ይገባል። ለደረጃው የሚሰጠው መግለጫ ደረጃ 1 ቤቶች ከደረጃ 2፣ ደረጃ 2 ቤቶችን ከደረጃ 3 ወዘተ የሚለዩባቸውን ሁኔታዎች የሚገልጽ ማለት ነው።

## የቀጠለ---

❖ በተጨማሪ ለእያንዳንዱ ደረጃ ቤት የካሬ ሜትር ዋጋ ማስቀመጥ ተገቢ ይሆናል።

❖ ስለሆነም በቤቶች የካሳ ግምት አወሳሰን ሂደት ለቆርቆሮ ቤቶችና ለሣር ቤቶች እንዲሁም ለሌሎች ተዛማጅ ግንባታዎች ደረጃ ከወጣላቸውና የካሬ ሜትር ዋጋ ከተወሰነላቸው በኋላ ለሌሎች ንብረቶች ቆጠራና ምዝገባ ሲካሄድ ለቤት ካሳ ማስላት አስፈላጊ በሚሆንበት ጊዜ ስለቤቱ መሰብሰብ ያለበት መረጃ የሚከተሉትን ያካተተ መሆን ይኖርበታል፤

1. የባለይዞታ/ዎች/ የቤቱ ባለንብረቶች ሙሉ ስም :-

2. የቤቱ ዓይነት:- ቆርቆሮ ፣ ሣር ቤት እና የግንባታ ቤት

3. የቤቱ ስፋት:- በካሬ ሜትር

4. የመዘገብነው የቤት ዓይነት በየትኛው ደረጃ ላይ እንደሚፈረጅ መወሰን:-



# የቀጠለ---

❖ የካሳና መልሶ ማቋቋም ባለሙያዎች ፣ የቀበሌ መሬት አስተዳደርና አጠቃቀም ኮሚቴዎችና ባለሙያ ፣ የቀበሌ አመራሮች ፣ የቤቱ ባለቤቶች እና የመሬት ጠያቂው አካል ወይም ተወካዩ በተገኙበት የሚገመተው ቤት በእያንዳንዱ ደረጃ 1፣ ደረጃ 2፣ ደረጃ 3 ወዘተ ተብሎ ከተቀመጠው መግለጫ አንጻር በማገናዘብ ደረጃ ልንሰጠው ያሰብነው ቤት በየትኛው ደረጃ ላይ እንደሚወድቅ በጋራ ተወስኖ ይመዘገባል።

❖ የቤቱ ደረጃ ተወሰነ ማለት የቤቱ የካሬ ሜትር ዋጋ ተወሰነ ማለት ነው ።

❖ ምክንያቱም ባወጣነው የቤቶች ደረጃ መሰረት ለእያንዳንዱ ደረጃ የካሬ ሜትር ዋጋ ተወስኖ የታለፈ ጉዳይ ስለሆነ ማለት ነው።

❖ ይህ መረጃ ከተሰበሰባ በኋላ ከላይ የተዘረዘሩት አካላት በመረጃ መሰብሰቢያ ቅጹ ላይ እንዲፈርሙበት በማድረግ በቀበሌ ማህተም እንዲረጋገጥ ይደረጋል።

- ## 8.በጥሩ ግልጽ የአካሄድ ገብረተ አመዘጋገብና የጥሩ አተማመን ስርዓት
- ❖ አጥር በማሳ እና በመኖሪያ ቤት ዙሪያ ከሚሰሩ የግንባታ ዓይነቶች አንዱ በመሆኑ ለሕዝብ ጥቅም በተወሰደ መሬት ላይ ለሚገኝ አጥር በዓይነቱ ተመጣጣኝ የሆነ አጥር መልሶ ለመስራት የሚያስፈልገውን የገንዘብ መጠን የሚያህል ካሳ እንዲከፈል ሕጉ ያዝዛል።
  - ❖ በገጠሩ አካባቢ በተጨባጭ እንደሚታየው አጥር ከተገነባበት ቁሳቁስ አንጻር በሁለት ከፍሎ ማየት የበለጠ ጠቃሚ ይሆናል።
  - ❖ እነርሱም የእንጨት አጥር እና የተክል አጥር በመባል ሊከፈሉ ይችላሉ። የእንጨት አጥር በፍልጥ እንጨት ወይም የባህር ዛፍ አጣና (Fencing Post) እንደ አስፈላጊነቱ ከ2 ሜትር እስከ 3 ሜትር በሚደርስ ቁመት እንዲቆረጥ እየተደረገ በመስመር በተቆፈረ ጉድጓድ ይተክልና እንደ አስፈላጊነቱ እያንዳንዱ የአጥር እንጨት ወይም የባህር ዛፍ አጣና በሚስማር እንዲታሰር ይደረጋል።

# የአጥር ካሳ የቀጠለ---

- ❖ የአጥር እንጨቱን ከማገር ጋር ለማያያዝ ሚስማር መጠቀም የግድ የሚሆንበት ሁኔታ ይኖራል ማለት ነው።
- ❖ ስለሆነም ለሕዝብ ጥቅም በሚለቀቀው መሬት ላይ በአጥር እንጨት ወይም በባህር ዛፍ አጣና (Fencing Post) የተሠራ ወይም የተገነባ አጥር በሚኖርበት ጊዜ የሚሰላው ካሳ የቁሳቁስ ዋጋ እና የጉልበት ዋጋን ታሳቢ ያደረገ መሆን ይኖርበታል።
- ❖ ቁሳቁስ ሲባል ለአጥር አገልግሎት የዋለው እንጨት፣ ማገር፣ ሚስማር ወዘተ... ሊሆኑ ይችላሉ።
- ❖ አጥሩን ለማጠር የፈሰሰ ጉልበት ደግሞ የአጥር እንጨቱን ለማዘጋጀት፣ ጉድጓድ ለመቆፈርና እያንዳንዱን የአጥር እንጨት ለመትከል፣ ሚስማር ለመምታት ወዘተ... የፈሰሰውን ድምር የሰው ቀን ማለት ሊሆን ይችላል።

# የቀጠለ---

❖ የካሳ ሕጉን መሰረት አድርጎ **የአጥር ካሳ ለማስላት በደንብ**

**ቁጥር 472/2012** ክፍል አራት አንቀጽ 17 ላይ

የተቀመጠውን ድንጋጌ እንመልከት፡፡

- የአጥር ካሳ የሚሰላው ከሚፈርሰው አጥር ጋር በዓይነቱ ተመጣጣኝ የሆነ አጥር በአዲስ ለመስራት የሚያስፈልገውን **የወቅቱን የካሬ ሜትር** ወይም **የሜትር ኩብ ዋጋ** በማስላት ይሆናል፡፡ ይሁን እንጂ የአጥሩን የግንባታ ቁስ በካሬ ሜትር ወይም በሜትር ኩብ መገመት የማይቻል ከሆነ **ነጠላ ዋጋ በማውጣት** ይሆናል፡፡

# የቀጠለ---

❖ ሁለተኛው የአጥር ዓይነት የተክል አጥር (**Live Fence**) ሲሆን አመሰራረቱ ለዚህ አገልግሎት የሚውሉ የእፀዋት ዝርያዎች ተመርጠው ለምሳሌ ቅንጭብ፣ ስሚዛ፣ ቆንጥር፣ ቁልቋል፣ ጃትሮፋ ወዘተ በመኖሪያ ቤት ዙሪያ፣ በመውጫና መግቢያ መንገዶች ግራና ቀኝ፣ በሰብል መሬቶች ዙሪያ ሰብል በእንስሳት እንዳይበላ ለመጠበቅ **ሲገል ሆን ተብሎ** ተተክሎ የሚለማበት ሁኔታ እንዳለ እናያለን።

❖ ስለሆነም ለሕዝብ ጥቅም በሚለቀቀው መሬት ላይ የተክል አጥር በሚኖርበት ጊዜ በዓይነቱ ተመጣጣኝ የሆነ የተክል አጥር ለማልማት የሚያስችል የችግኝ ዋጋ፣ **የጉልበት ወጪን የሚሸፍን** እና **ተክሉ በደረሰበት ደረጃ ለማድረስ የወጣ ወጭ ያህል ካሳ ሊከፈል ይገባል።**

## የቀጠለ----

- ❖ አንቀፁ ድንጋጌ እንደምንረዳው የአጥር ካላ ሲሰላ የወቅቱን የካሬ ሜትር ወይም የነጠላ ዋጋ በማዉጣት መሆን እንዳለበት ይገልጻል።
- ❖ በአፈጻጸም ደረጃ ስናየው አብዛኛውን ጊዜ አጥር ቀጥ ያለ መስመርን ተከትሎ የሚሰራ በመሆኑ የአጥር የካሬ ሜትር ዋጋ ከማዉጣት ይልቅ የነጠላ ዋጋ አሰራርን መከተል የበለጠ አመቺ ሊሆን እንደሚችል ማየት ይቻላል።

# 9.ለካሳ ግመታ የሰብል ምርትና ተረፈ ምርት መረጃ አያያዝና የካሳ አተማመን ስርዓት

- ❖ በሰብል የተሸፈነ መሬት ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የሚወሰደበት አጋጣሚ ሊፈጠር ይችላል።
  - ❖ በዚህን ጊዜ መሬት ላይ ያለው ሰብል እንደ ማንኛውም ንብረት ታሳቢ ተደርጎ ደንብ ቁጥር 472/2012 ክፍል አራት አንቀጽ 19 ተ.ቁ 1 እስከ 6 ድንጋጌ መሠረት ካሳ ሊከፈልበት ይገባል።
  - ❖ የሰብል ካሳ የሚከፈለው ሰብሉ ለመሰብሰብ ደርሶ ቢሆን ኖሮ የሚለው የአንቀጽ ድንጋጌ የሚያስረዳው ለመሰብሰብ ያልደረሰ ሰብል መሬት ላይ እንዳለና የካሳ ስሌቱም በሚከተለው አግባብ የሚሰላ መሆኑን ነው።
    - የሰብሉ ወይም አትክልቱ የደረሰ ካልሆነ የሚከፈለው ካሳ ሰብሉ ወይም አትክልቱ ለመሰብሰብ ደርሶ ቢሆን ኖሮ ሊሰጥ የሚችለውን ምርት መጠንና ምርቱ ሊያወጣ ይችል የነበረውን የወቅቱን የአካባቢውን የገበያ ዋጋ መሠረት በማድረግ ይሆናል።
- ደንብ ቁ 472/2012. አንቀጽ 19 ተ.ቁ 3

ሰብል ከሰ የቀጠለ-----

❖ ሰብሉ ለመሰብሰብ **የደረሰ ከሆነ** ባለንብረቱ በካሣ  
ክፍያ ፋንታ **በተሰጠው የጊዜ ገደብ** ውስጥ ሰብሉን  
ሰብስቦ መውሰድ ይችላል። ደንብ ቁ.472/2012  
ክፍል አራት አንቀጽ 19 ተ.ቁ 1

[Final Traning manual 1.docx](#)



## 10.ለካሳ ግመታ የቋሚ ተክል ካሣ መረጃ አያያዝና የካሳ አተማመን ስርዓት

- ❖ የቋሚ ተክል ካሣ አተማመን በሁለት የተከፈለ ነው። ይኸውም ቋሚ ተክሉ ፍሬ መስጠት የጀመረና ያልጀመረ በሚሆንበት ጊዜ ያለው የካሣ አተማመን ልዩነት ነው።
- ❖ የበለጠ ግልጽ ለመሆን መጀመሪያ ስለ ቋሚ ተክል የተሰጠውን ትርጉም ማየት ጠቃሚ ይሆናል። “ቋሚ ተክል” ማለት ወቅቱን ጠብቆ ለዓመታት ምርት የሚሰጥ ተክል ነው።
- ❖ **ደንብ ቁ.472/2012** ክፍል አንድ አንቀጽ 2 ተ.ቁ 4 በዚህ የቋሚ ተክል ትርጉም መሠረት ለዓመታት ምርት የሚሰጥ የሚለው ለተከታታይ ዓመታት ምርት የሚሰጥ የሚለውን መወሰድ ተገቢ ነው።
- ❖ ይሁን እንጂ ቋሚ ተክል ማለት ፍሬ ለመስጠት የደረሰና ያልደረሰ ተብሎ ሲከፈል ፍሬ የሚሰጡ ደግሞ የፍራፍሬ ተክሎች ናቸው።

# የቀጠለ-----

❖ በፍራፍሬ ዛፎች ዝርዝር ዉስጥ የሚካተቱት ደግሞ በብዛት የሚታወቁት ሙዝ፣ ፓፓያ፣ ማንጎ፣ ብርቱካን፣ ሎሚ፣ ዘይቱን፣ አቡካዶ፣ ኮክ፣ ሮማን፣ ቡና ወዘተ ሲሆኑ ፍሬ በመስጠት የመታወቁ ናቸው።

❖ **ምጣኔ ሀብታዊ ገቢ** የሚያስገኙ ተክሎች ማለት በባለይዞታው ሙሉ የይዞታ ማሳው ላይ ፣ በጥምር ደን ልማት ፣ በሌሎች የደን ልማትና የአትክልና ፍራፍሬ ፓኬጆች በወጥነት በመሬት አጠቃቀሙ እቅድ መሰረት በይዞታው አልምቶና አምርቶ ገቢ የሚያስገኙ እንደ ባህር ዛፍ፣ ዲከረንስ፣ እንሶት፣ ጌሾ፣ ሸንኮራ አገዳ፣ ጫት ወዘተ እንዳሉ ሊታወቅ ይገባል።

- ስለዚህ በደንብ ቁጥር 472/2012 ክፍል 4 አንቀጽ 20 ድንጋጌ መሠረት ፍሬ የሚሰጥ ቋሚ ተክል ካሣ የሚተመነዉ በሚከተለዉ አግባብ ይሆናል።

# የቀጠለ-----

- ❖ ቦታው በሚለቀቅበት ወቅት የቋሚ ተክሉ ፍሬ የደረሰ ከሆነ ባለንብረቱ በሚሰጠው ጊዜ ገደብ ሰብስቦ ሊወሰድ ይችላል።
- ❖ በሚሰጠው ጊዜ ገደብ አንስቶ መውሰድ ካልፈለገ ለንብረቱ ካሳ ይከፈለዋል።
- ❖ ቦታው በአስቸኳይ ከተፈለገ እና ለባለንብረቱ የደረሰውን የአንድ አመት ፍሬ ለመሰብሰብ በቂ ጊዜ የማይሰጥ ከሆነ በአካባቢው ከሚገኝ ተመሳሳይ ቋሚ ተክል የሚገኘው የአንድ አመት የምርት መጠን በወቅታዊ አካባቢው የገበያ ዋጋ ተሰልቶ ይከፈለዋል፡
- ❖ በደንቡ አንቀጽ 20 ን/አንቀጽ 5 በተጨማሪ የተደነገገው ሃሳብ መሬቱ በጊዜያዊነትም ሆነ በዘላቂታው በሚነሳበት ወቅት ተክሉን በደረሰበት የእድገት ደረጃ ለማድረስ የወጣ ወጭ በወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ ተሰልሶቶ ይከፈላል ማለት ነው።

# የቀጠለ----

❖ በመመረሪያ ቁጥር 44/2013 አንቀጽ 27 ተራ ቁጥር 1 በተደነገገው መሰረት **ፍሬ መስጠት ያልጀመረ ቋሚ ተክል** ካላን በተመለከተ ቋሚ ወይም ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያስገኝ ተክሉ ምርት ያልሰጠ ከሆነ **ካሳው የሚሰላው የተክሉ ምርት** ወቅታዊ የገበያ ዋጋ እና በመሬቱ ላይ የቋሚ ማሻሻያ ያደረገበትን የገንዘብና የጉልበት ዋጋ የሚተካ ካሳ ጨምሮ ይከፈለዋል፤

❖ ሆኖም ይኸው መሬት **በቋሚነትም** ሆነ **በጊዚያዊነት** የሚወሰድ ከሆነ **ፍሬ መስጠት ያልጀመረ ቋሚ ተክል** ወይም ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያስገኝ ተክል ካላ በተጨማሪ አስቀድሞ የነበረውን የመሬት አጠቃቀም መሰረት ተደርጎ **በአጎራባቾ ባለይዞታ ትይዩ** ባለ ማሳ ካሳው ይሰራለታል፡፡

# የቀጠለ---

❖ ከላይ የተገለፀው እንዳለ ሆኖ የቋሚ ተክል ወይም ምጣኔ ሃብታዊ ገቢ የሚያስገኝ ተክል ካላ ግምትን አስመልክቶ የአንድ ባለይዞታ መሬት በሚወሰድበት ጊዜ ይኸው መሬት ፍሬ መስጠት ያልጀመረ ተክል ሆኖ ሲገኝ ከግብርና ጽ/ቤት በሚሰጥ ቋሚ ተክሉ በአንድ ሄክታር መሬት ምን ያህል ተክል ሊተከል እንደሚችል በሚሰጥ መረጃ መሰረት የቸግኙ ካላ ይሰራል።

የቀጠለ----

**ሠንጠረዥ.4 የቋሚ ተክል ምርታማነትና የገቢያ ዋጋ  
መረጃ መሰብሰቢያ ቅጽ**

[ቋሚ ተክል.docx](#)

# የቀጠለ----

- ❖ ከላይ በሰንጠረዥ እንደተመለከተው ከፍተኛ አመታዊ ገቢ የተገኘበት ዓመት **2010** ሲሆን የገቢው መጠን **595,000** ብር እንደሆነ አይተናል። ስለዚህ የልማት ተነሽ ካሳ  **$595,000 \times 15$**  እኩል ይሆናል **8,925,000** ማለት ነው።
- ❖ ከዚህ በተጨማሪ መሬቱ በቋሚነት የሚወሰድ ስለሆነ ማንጎውን አሁን **ባለበት ደረጃ ለማድረስ** ያወጣው ወጭ ታሳቢ ተደርጎ የግብርና ጽ/ቤት በሚሰጠው መረጃ መሰረት በ15 ሳይባዛ ከልማት ተነሽ ካሳ ላይ እንዲደመር በማድረግ ይያዛል።
- ❖ ይህንን በተመለከተ በደንብ ቁጥር **472/2012ዓ.ም** አንቀጽ 20 ን/አንቀጽ 4 ላይ የተደነገገው ተክሉን **በደረሰበት ደረጃ ለማድረስ የወጣ ወጭ** በወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ ተሰልቶ ይከፈለዋል የሚለው ተግባራዊ ይደረጋል ።

# የቀጠለ---

- ❖ ከላይ በምሳሌ የተቀመጠው መሬት በጊዜያዊነት ለ4ዓመት ቢወሰድ  $595,000 * 4 = 2,380,000$  ብር ይሆናል ማለት ነው።
- ❖ ከዚህ በተጨማሪ ለአራት ዓመት ማንጎውን ላደረሰበት ወጭ ታሳቢ ተደርጎ የግብርና ጽ/ቤት በሚሰጠው መረጃ መሰረት በ15 ሳይባዛ ከልማት ተነሽ ካሳ ላይ እንዲደመር በማድረግ ይያዛል።  
ይህን በተመለከተ በደንብ ቁጥር 472/2012ዓ.ም አንቀጽ 20 ን/አንቀጽ 4 ላይ የተደነገገው ተክሉን በደረሰበት ደረጃ ለማድረስ የወጣ ወጭ በወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ ተሰልቶ ይከፈለዋል የሚለው ተግባራዊ ይደረጋል ።



# 11.ለካሳ ግመታ የተፈጥሮ ዛፍ ካሣ መረጃ አያያዝና የካሳ አተማመን ስርዓት

- ❖ ለተፈጥሮ ዛፎች በተቆጠረው መረጃ መሰረት የንብረት ማንሻና ማጓጓዣ ካሳ ለአንድ ጊዜ ይከፈላል።
- ❖ የዛፍ ዓይነቶች በቁጥር በርካታ ሊሆኑ ይችላሉ። ከዚህ ባለፈ በተፈጥሮ በቀል የሆኑ የዛፍ ዝርያዎችና ችግኞች በሰው ተተክለው የሚለሙ ሰው ሰራሽ የደን ዛፎች በመባል የሚታወቁ ናቸው።
- ❖ በተፈጥሮ በቀልና ሀገረሰብ የዛፍ ዝርያዎች መካከል ዋንዛ፣ ወይራ፣ የአበሻ ጥድ፣ ዝግባ፣ ኮሶ፣ ብሳና ብርብራ፣ ሰሳ፣ ቀረሮ፣ ጥቁር እንጨት፣ግራር ወዘተ ይጠቀሳሉ።
- ❖ ሰው ሰራሽ ከሚባሉ የዛፎች ዝርያዎች መካከል ደግሞ ባህር ዛፍ፣ የፈረንጅ ጥድ፣ ሳሊግና ግራር፣ ግራቪሊያ፣አርዘ ሊባኖስ ወዘተ ሊጠቀሱ ይችላሉ።
- ❖ **የዛፍ ካሣ አተማመን የዛፉን የእድገት ደረጃ መሠረት** ያደረገ ሆኖ የእያንዳንዱን የዛፍ እግር በመቁጠር የነጠላ ዋጋ ወይም የካሬ ሜትር ዋጋ በማወጣት ይሆናል።
- ❖ ሁለቱም የነጠላ ወይም የካሬ ሜትር ዋጋ አወጣጥ ዘዴዎች መሬት ላይ ባለው ሁኔታ የሚወሰኑ ናቸው።

# የቀጠለ---

- ❖ ለምሳሌ የካሬ ሜትር ዋጋ ለማወጣት የደን ልማቱ በዘመናዊ ዘዴ የለማ መሆን ይኖርበታል።
- ❖ ይኸውም የዛፉ ችግኝ ሲተክል በሚታወቅና ከአንዱ ችግኝ እስከ ሌላው ችግኝ ያለው እርቀት (Spacing) አንድ ወጥ መሆን ይኖርበታል።
- ❖ ለምሳሌ የዛፍ ችግኝ ሲተክል አንድ ሜትር በአንድ ሜትር ተራርቆ እንዲተክል ተደርጎ ከሆነ በአንድ በሄ/ር መሬት ላይ 10,000 ዛፎች፣ 1.5ሜ. በ1.5ሜ. እርቀት ተተክሎ የለማ ደን ከሆነ ደግሞ በአንድ ሄ/ር መሬት ላይ **4,444** የዛፍ እግር ይኖራል ተብሎ ሊገመት ይችላል።
- ❖ ብዙውን ጊዜ ግን የተተከለው ችግኝ ሁሉ ለምርት ይደርሳል ተብሎ ስለማይታሰብና ሙሉ በሙሉ ቆጠራ ማካሄድ አስቸጋሪ በሚሆንበት ጊዜ በደን መሬቱ ውስጥ ወካይ የናሙና ቦታ መርጦ ቆጠራ በማካሄድ በጠቅላላው የደን መሬት ላይ ስንት የዛፍ እግሮች እንዳሉ ማወቅ የሚቻልበት ዘዴ አለ።
- ❖ በዚህ ጊዜ የካሬ ሜትር ዋጋ ማወጣትና የደን ዛፉ መሬት ላይ የለማ ንበረት እንደመሆኑ መጠን ለባለይዞታው ሊከፈል የሚገባው ካሣ እንዲሰላ ይደረጋል።

## የቀጠለ----

❖ ከዚህ በተቃራኒ በተፈጥሮ የበቀሉ ዛፎች ባሉበት ሁኔታ በዛፎች መካከል አንድ ወጥ የሆነ እርቀት (Spacing) ስለማይኖር የካሬ ሜትር ዋጋ ከማወጣት ይልቅ የእያንዳንዱን ዛፍ ዲያሜትር በደረት ከፍታ ልክ ልኬታ በመወሰድና የዛፉን ቁመት በመሣሪያ በመለካት ከዛፉ የሚገኘውን የእንጨት ምርት በሜትር ኩብ ወይም ሊመረት የሚችለውን የጣዉላ ምርት እንደዛፉ ዝርያ በማጥናት በአካባቢው ወቅታዊ ዋጋ ላይ ተመስርቶ የነጠላ ዋጋ እንዲወጣ ማድረግ ይመረጣል።

❖ በደንብ ቁጥር 472/2012 ክፍል አራት አንቀጽ 21 መሠረት የዛፍ ካሣ በሚከተለው አግባብ እንዲሰላ ይደረጋል፡፡

❖ በሚለቀቀው መሬት ላይ ፍሬ የማይሰጥ ተክል ወይም ዛፍ ያለው ባለንብረት በሚሰጠው ጊዜ ገደብ ሰብስቦ መውሰድ ይችላል ሆኖም ፍሬ የማይሰጥ ተክል ወይም ዛፍን በሚሰጠው የጊዜ ገደብ አንስቶ መውሰድ ካልፈለገ ለንብረቱ ካሳ ይከፈለዋል፡፡

❖ ፍሬ የማይሰጥ ተክል ወይም ዛፍን ባለንብረቱ ከወሰደ ለማስቆረጫና ማጓጓዣ ወጭዎች ያወጣው ወጭ ብቻ ይከፈላል፡፡

• ቦታው በአስቸኳይ ከተፈለገ እና ዛፍን ለማንሳት በቂ ጊዜ ካልተሰጠው ባአካባቢው ወቅታዊ ገበያ ዋጋ ተሰልቶ ካሳ ይከፈለዋል፡፡

## የቀጠለ----

❖ ፍሬ የማይሰጥ ተክል ወይም የዛፍ ካሳ የሚሰላው ፍሬ የማይሰጥ ተክል ወይም የዛፉን የወቅቱን የነጠላ ወይም የካሬ ሜትር በማውጣት ይሆናል።

❖ ፍሬ የማይሰጥ ተክል ወይም ዛፍ ለአገልግሎት ያልደረሰ ከሆነ ፍሬ የማይሰጥ ተክል ወይም ዛፉ በሚገኝበት ደረጃ ለማድረስ የሚያስፈልገውን ወጭ በወቅታዊ የአካባቢው የገበያ ዋጋ በማስላት ይከፈላል።

# በተፈጥሮ ዛፍ ዲያሜትር ልኬታ እና መጠን ልዩታ

❖ የካሳና መልሶ ማቋቋም ባለሙያዎች የንብረት ቆጠራ በሚያካሂዱበት ጊዜ፤

✓ ለሕዝብ አገልግሎት በሚወሰደው መሬት ላይ የሚገኘው ንብረት **በተፈጥሮ በቀል** ከሆኑ የዛፍ ዝርያዎች መካከል አንድ ወይም ሁለትና ከዚያ በላይ የሆኑ ዛፎች በሚሆኑበት ጊዜ እንደተለመደው ከዛፎቹ የእድገት ደረጃ በመነሳት ሙያዊ የሆኑ የመረጃ መሰብሰብ ተግባራትን በማከናወን ስለዛፉ/ዛፎቹ የሚፈለጉ የቁመትና የወፍረት መረጃ ይሰበሰባል፡፡

✓ በመቀጠል እያንዳንዱ የዛፍ ዝርያ በአካባቢው ለምን ለምን አገልግሎት እንደሚጠቀሙበትና ከሚሰጠው አገልግሎት አንጻር **የአካባቢውን የገበያ ዋጋ በማጥናት** የካሣ ስሌቱን ማዘጋጀት ይቻላል፡፡

✓ በተፈጥሮ በቀል በሆኑ የዛፍ ዝርያዎች የካሳ ስሌት ላይ የሚታወቁ ችግር በመስክ የንብረት ቆጠራ ሲክሄድ ዛፎች ትልቅ፣ መካከለኛና ትንሽ በሚል ደረጃ ይፈረጃሉ፡፡ በመሰረቱ ትልቅ፣ መካከለኛና ትንሽ ማለት ምን ማለት ነው፡፡

# የቀጠለ---

- ❖ አሁን ባለዉ አሰራር አንድን ዛፍ ትልቅ ነዉ ብሎ ለመፈረጅ የምንጠቀምበት መስፈርት ግምታዊ ከመሆኑም ባሻገር ከወረዳ ወረዳ ወጥነት ያለዉ አሰራርን አያሰፍንም፡፡
- ❖ አንድ ወረዳ ላይ ትልቅ የሚል ደረጃ የተሰጠዉ ዛፍ ሌላ ወረዳ ላይ ደግሞ መካከለኛ ሊባል ይችላል፡፡ ሌላዉ ደግሞ ትልቅ ዛፍ ማለት ዉፍረቱ ስንት እና ከስንት ዲያሜትር በላይ የሆነ ዛፍ ነዉ? መካከለኛስ? ትንሽስ? የሚለዉን ጥያቄ ስለማይመልስ አሰራሩ ከወረዳ ወረዳ ወጥነት የጎደለዉ እንደሆነ የሚታወቅ ጉዳይ ነዉ፡፡
- ❖ ወረዳዎች ለሀገረ ሰብ የዛፍ ዝርያዎች በዲያሜትር ልኬታ ላይ የተመሰረተ የካሳ መጠን ለመወሰን የሚያስችል በጥናት ላይ የተመሰረተ አሰራር ትክተሉ ዘንድ የሚያነሳሳ ነገር ግን በዛፍ ቆጠራና ምዝገባ በተገኘ መረጃ ሳይሆን ሀሳባዊ በሆነ መረጃ ላይ ተመስርቶ ዛፎች በየዉፍረታቸዉ ደረጃ ለማዉጣት የሚያስችል (Daimeter Range) ከዚህ በሚከተለዉ ቀርቧል፡፡

# የቀጠለ-----

ሠንጠረዥ 8. በተፈጥሮ ዛፍ ዲያሜትር ልኬታ እና መጠን መለያ

ተ. ቁ	ዲያሜትር ክላስ በሴ. ሜ Diameter Range	መግለጫ	ምርመራ
1	< 5.2	በጣም ትንሽ	
2	5.3 — 13.3	ትንሽ	
3	13.4 — 21.3	መካከለኛ	
4	21.4 — 29.3	ትልቅ	
5	29.4 — 37.3	በጣም ጥልቅ	
6	ከ 37.4 በላይ	እጅግ በጣም ትልቅ	



# የቀጠለ----

❖ ከዚህ በላይ በሠንጠረዥ እንደተመለከተው ከዚህ በፊት የተፈጥሮ ዛፍ ዝቅተኛ፣ መካከለኛ ፣ ከፍተኛ እና በጣም ከፍተኛ እንዲሁም የባህር ዛፍ ተክል ደግሞ ማገር፣ ወራጅ፣ ቋሚ ወዘተ ተብሎ ደረጃ ሲወጣለት ግምታዊ የነበረውን አሰራር በልኬታ ላይ የተመሰረተና አሰራሩን በሁሉም የክልሉ አካባቢዎች ወጥነት እንዲኖረው ለማድረግ እንደሚያስችለን ምንም ጥርጥር የለውም፡፡

❖ ስለዚህ ከዚህ ቀጥሎ በቀላል አቀራረብ የዛፍ ወፍረት ወይም ዲያሜትር እንዴት መለካት እንደምንችል እንመለከታለን፡፡

• የዛፍ ግንድ ወፍረት ወይም ዲያሜትር በሁለት መንገድ ሊለካ ይችላል፡፡

## የቀጠለ----

❖ 1ኛ. በካሊፐር መሣሪያ መለካት (Caliper):- ካሊፐር ለዲያሜትር መለኪያ የሚያገለግል መሣሪያ ነው። በቁመ ያለውን የባህር ዛፍ ተክል በደረት ከፍታ ልክ በካሊፐር በመለካት በቀጥታ የግንዱን ወፍረት ዲያሜትር በሴንቲ ሜትር ይሰጠናል ማለት ነው።

❖ ለምሳሌ በካሊፐር መሣሪያ በቀጥታ ለክተን ያገኘነው የግንዱ ዲያሜትር 6 ሴ.ሜ ቢሆን ይህ ትንሽ በሚል ዲያሜትር ክላስ ውስጥ እንዲመደብ ያደርገዋል ማለት ነው።

# የቀጠለ-----

- ❖ 2ኛ. **በርዝመት መለኪያ ሜትር መለካት (Measuring Tape)** : ካሊፐር የተባለውን የዛፍ ወፍረት መለኪያ መሣሪያ የማናገኝ ከሆነ በቁመት ያለውን ዛፍ በደረት ከፍታ ልክ የግንዱን ዙሪያ በርዝመት መለኪያ እንለካለን።
- ❖ አሁን በሜትር ለክተን ያገኘነው ወጤት ዙሪያ (circumference = perimeter of a circle) እንጂ ዲያሜትር አይደለም።
- ❖ ለክተን ያገኘነውን **የግንዱን ዙሪያ** ወደ **ዲያሜትር** ለመቀየር የሚከተለውን ቀመር እንጠቀማለን።

$$C = \pi d$$

$C$  = የሚወክለው የግንዱን ዙሪያ በሴ. ሜ ይሆናል

$\pi$  = 3.14 ወይም  $22/7$  ነው።

$d$  = ማወቅ የምንፈልገው የዛፉ ዲያሜትር በሴ. ሜ ነው።

# የቀጠለ-----

- ❖ ለምሳሌ: በርዝመት መለኪያ ሜትር ለክተን ያገኘነው የዛፉ ዙሪያ 170 ሴ.ሜ ቢሆን ዲያሜትሩ ስንት ነው? ይህን ለማስላት የሚታወቁትን ቁጥሮች በቀመሩ ውስጥ በመተካት ዲያሜትሩን እንዴት ማስላት እንደሚቻል እናያለን።

$$C = \pi d$$

$$170\text{cm} = 3.14 * d$$

$$\underline{170\text{cm}} = \underline{3.14} d = 170\text{cm}/3.14 = d = \underline{54.1\text{cm}}$$

$$\underline{3.14} = \underline{3.14}$$

ስለሆነም 54.1ሴ.ሜ ዲያሜትር ያለው የተፈጥሮ ዛፍ እጅግ በጣም ትልቅ በሚለው ዲያሜትር ክላስ ውስጥ እንዲመደብ ያደርገዋል ማለት ነው።

## 12.ለካሳ ግመታ የሣር መረጃ አሰባሰብና የካሳ አተማመን ስርዓት

❖ የካሳና መልሶ ማቋቋም ባለሙያዎች የንብረት ቆጠራ በሚያካሂድበት ጊዜ ለሕዝብ አገልግሎት የሚወሰደው መሬት የሣር ወይም የወል መሬት በሚሆንበት ጊዜ ከሣር መሬቱ ወይም ከወል የግጦሽ መሬቱ የሚመረተው የድርቆሽ ሣር፣ የቤት ክዳን ሣር፣ ወይም ለከብቶች መኖ (Fodder) የሚሆን ቅጠላ ቅጠል እንደ ማንኛውም መሬት ላይ እንደተፈራ ንብረት በካሣ ስሌት ውስጥ እንዲገባ ይደረጋል።

# የቀጠለ---

- ❖ የሣር መሬቱን ወይም የወል መሬቱን የሣር ምርታማነት ለማወቅ ከዚህ በፊት የድርቆሽ ሣር ወይም የቤት ክዳን ሣር ይታጨድ በነበረበት ጊዜ መለኪያው በሰው ሽክም ወይም በካሬ ሜትር ሒሳብ የሚታወቅ የምርታማነት መጠን መረጃ ካለ ይህንኑ መረጃ በመውሰድ
- ❖ ወይም በዚህ ደረጃ የሚገኝ መረጃ ከሌለ ከወረዳው ግብርና ጽ/ቤት ጠይቆ በማግኘት የሣር ምርታማነት መጠን እንደየአካባቢው ሁኔታ በአንድ በሄ/ር ወይም አንድ ካሬ ሜትር ስፋት ባለው መሬት ላይ መለኪያው በሰው ሽክም ቢሆን ስንት ሽክም ሣር እንደሚመረት ማወቅ ይቻላል፡፡
- ❖ የሣር ምርታማነቱ በሰው ሽክም ማወቅ ከተቻለ በኋላ አንድ ሽክም የድርቆሽ ሣር ወይም የቤት ክዳን ሣር በወቅቱ በአካባቢ ያለው የገበያ ዋጋ ስንት ብር እንደሆነ የገበያ ጥናት በማካሄድ ወይም መረጃ ከሚመለከተው ተቋም እንዲገኝ በማድረግ ከሣር ወይም ከወል መሬቶች ለሚመረት የሣር ምርት ካላ ማስላት ይቻላል፡፡

# የቀጠለ-----

- ❖ ከወል መሬቶች ስለሚመረተው የሣር ምርታማነት መረጃ ማግኘት አስቸጋሪ የሚሆንበት ሁኔታ ሊያጋጥም ይችላል።
- ❖ ይኸውም በበርካታ የወል መሬቶች **የሚታየው አጠቃቀም ልቅ የግጦሽ ሥርዓት**
- ❖ ስለሆነ በአንድ በተወሰነ የወል ግጦሽ መሬት ላይ ይህን ያህል ሸክም የድርቆሽ ሣር ወይም የቤት ክዳን ሣር ይመረታል የሚል መረጃ ማግኘት አስቸጋሪ ሊሆን ስለሚችል ነው።
- ❖ የዚህ ዓይነት መረጃ የማግኘት ችግር ሲያጋጥም በአካባቢው የድርቆሽ ሣር ታጭዶ **በሚወሰደበት የወል መሬት** ላይ የሚገኘውን የሣር ምርታማነት መረጃ እና በአካባቢው የአንድ ሸክም የድርቆሽ ወይም የቤት ክዳን ሣር የሚሸጥበትን ዋጋ በማጥናት ወይም መረጃውን ከሚመለከተው ተቋም በመወሰድ የካሳ ስሌት ማዘጋጀት ይቻላል።

# የቀጠለ---

- ❖ የሣር ካሣ አተማመንን በተመለከተ በደንብ ቁጥር 472/2012 አንቀጽ 22 ድንጋጌ ከዚህ በታች ቀርቧል፡፡
- ❖ በሚለቀቀው መሬት ላይ የሚገኘው ሣር **ለመሰብሰብ የደረሰ ከሆነ** የልማት ተነሽው በሚሰጠው የጊዜ ገደብ ሰብስቦ መውሰድ አለበት፡፡
- ❖ 472/2012 አንቀጽ 22 ንኡስ አንቀጽ 1 በዚህ መሰረት ሳሩን ከወሰደ **የማጨጃና የማጓጓዣ ወጪ** ብቻ ይከፈላል፡፡
- ❖ ነገር ግን ቦታው **በአስቸኳይ ከተፈለገና** ሳሩን ለማንሳት በቂ ጊዜ ካልተሰጠው የሣሩን ግምት በአካባቢው ወቅታዊ ገበያ ዋጋ ተሰልቶ ካሳ ይከፈለዋል፡፡ 472/2012 አንቀጽ 22 ንኡስ አንቀጽ 3
- ❖ ሳሩ **ለመሰብሰብ ያልደረሰ ከሆነ እንደደረሰ ተቆጥሮ** ካሳ ይከፈላል 472/2012 አንቀጽ **22 ንኡስ አንቀጽ 4**



# ማጠቃለያ

- ❖ ከዚህ በላይ የተሰጡ ማብራሪያዎች የንብረት ካሣ ለመተመን ብቻ መሆኑን ልብ ብለው ሊያስተውሉ ይገባል።
- ❖ አብዛኛውን ጊዜ የሚፈጠረው ብዥታ የንብረት ካሣንና የልማት ተነሽ ካሳ ልዩነት በሚገባ ባለመረዳት የሚመጣ እንደሆነ እስከሁን ከነበሩት አፈጻጸሞች ለመረዳት ተችሏል።
- ❖ ስለዚህ የንብረት ካሣ ማለት ከዚህ በላይ ባሉት ገጾች እንደተዘረዘረው ለሕዝብ ጥቅም በተወሰዱ ይዞታ መሬቶች ላይ ለተፈሩና ለሠፈሩ ንብረቶች (መሬት ላይ ያለ ሰብልን ይጨምራል)፣ ለተደረጉ ቋሚ ማሻሻያዎች፣ የሣር ምርት ወዘተ (Properties attached to land) ሁሉ የሚከፈል ካሣ ሲሆን

# የቀጠለ----

- ❖ የልማት ተነሽ ካሳ ማለት ደግሞ ከዚህ በታች እንደሚብራራው ለሕዝብ ጥቅም የይዞታ መሬት ሲወሰድ ባለይዞታው በመሬቱ ላይ የተለያዩ ልማቶችን እያለማ ያገኝ **የነበረው ገቢ ስለሚቋረጥበት የሚከፈል የልማት ተነሽ ካሳ** ነው።
- ❖ ይህ ማለት ግን በሕገ መንግሥቱ አንቀጽ 40 (7) መሠረት ለመሬት ካሳ **ስለማይከፈል የ ካሳ** ማለት ለሚወሰደው መሬት የሚከፈል ካሳ ማለት እንዳልሆነ መረዳት ያስፈልጋል።
- ❖ ይበልጥ ለመረዳት ዜጎች በመሬት ላይ ንብረት የማፍራትና የግል ንብረት መብት እስከ ምን ድረስ እንደሆነ በሕገ መንግሥቱ የተመለከቱትን ድንጋጌዎች ቀጥሎ እንመልከት።

# የቀጠለ---

- ❖ "ማንም ኢትዮጵያዊ በጉልበቱ ወይም በገንዘቡ በመሬት ላይ ለሚገነባው ቋሚ ንብረት (Immovable Property) ወይም ለሚያደርገው ቋሚ መሻሻል ሙሉ መብት አለው፡፡
- ❖ ይህ መብት የመሸጥ፣ የመለወጥ፣ የማውረስ የመሬት ተጠቃሚነቱ ሲቋረጥ ንብረቱን የማንሳት ባለቤትነቱን የማዛወር ወይም የካሳ ክፍያ የመጠየቅ መብቱን ያካትታል (በሕገ መንግሥቱ አንቀጽ 40 (7))".
- "የግል ንብረት ባለቤትነት መብት እንደተጠበቀ ሆኖ መንግሥት ለህዝብ ጥቅም አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው ተመጣጣኝ ካሳ በቅድሚያ በመክፈል የግል ንብረትን ለመውሰድ ይችላል (በሕገ መንግሥቱ አንቀጽ 40 (8))".

## 12. የመሬት ምዝገባ መረጃዎችንና የካርታ ቅየሳ ስራው ለካሳ ግመታ እንዲያግዙ ማዘጋጀት፤

- ❖ የመሬት ማስለቀቁ ውሳኔ በተሰጠበት መሬት ላይ ይዞታቸውን ለሚለቁ ባለይዞታዎች በመሬቱ ላይ ያፈሩትን ንብረትና ቋሚ ማሻሻያ የቆጠራና የምዝገባ ስራ እንዳስፈላጊነቱ በክልል፣ በዞንና በወረዳ ደረጃ ያሉ የገጠር መሬት አስተዳደር ተቋማት የቅየሳ ባለሙያዎች ባለይዞታው፣ መሬት ጠያቂው እና የአዋሳኝ ማሳ ባለይዞታዎች በተገኙበት የመሬት ቅየሳ በማከናወን ባለይዞታዎቹ በምዝገባ ሰነዱ ላይ እንዲፈርሙበት ይደረጋል።
- ❖ ለዚህም እንዲያግዝ የባለይዞታዎች መሬት የመሬት ምዝገባ መረጃ በኮሙፒውተር የተያዘ ስለሆነ ሕጋዊ ባለይዞታውን እና ትክክለኛ መለያ ቁጥሩን ለማመላከት እንዲያስችል ታትሞ የመሬቱ ቅየሳ በሚካሄድበት ወቅት እንዲናበብ ይደረጋል።

# የቀጠለ---

❖ የመሬት መለካቱ ስራ በዘመናዊ የቅየሳ መሳሪያ መለካት ያለበት በመሆኑ ይህንኑ ሰራ የሚያከናውን የቅየሳ ቡድን ከወረዳ የካሣ ግመታ ባለሙያዎች ቡድን፣ የቀበሌው የመሬት አስተዳደር ባለሙያ እንዲሁም ባለይዞታውና አጎራባቾቹ እና መሬት ጠያቂው አካል በተገኙበት የመሬቱ አዋሳኞች የቅየሳ ነጥቦች እየተወሰዱ በዘመናዊ የቅየሳ መሳሪያ እንዲለካ በማድረግ ካርታ እንዲዘጋጅለት ይደረጋል።

❖ የመሬት መለካቱ እንደተጠናቀቀም የካዳስትራል ቅየሳ ባለሙያዎች በየቀኑ መረጃውን ከዘመናዊ የቅየሳ መሳሪያው ወደ ኮምፒውተር በማውረድ በቀበሌ ካለው ሶፍት ዌር ጋር ማስተካከልና ምንም አይነት የመደራረብና የመጠላለፍ ችግር ሳይኖር እያንደንዱ ማሳንጽህ ሆኖ መቀመጡ መረጋገጥ አለበት።



አመሰግናለሁ!!!