



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



دور الخبرة في دراسة السوق

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل مذكرة الماستر ل.م.د في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالب:

فتحي بن ناصر

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
بدر شنوف	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
جلول محده	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
محمد الأمين سلخ	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْأَمِينُ الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي هَدَانَا
لِإِسْلَامِنَا هَذَا

إهداء

أهدي ثمرة عملي ونتاج تتويجي لشهادة الماستر 2023 إلى:

*قرة العين وطمأنينة الروح الوالدين أُمي وأبي أطال الله
في عمرهما و أمدهما بالصحة و العافية.

*إلى رفيقة دربي الزوجة الكريم المصون.
* إلى أبنائي كل باسمه.

*إلى إخوتي وأخواتي وزوجاتهم وأزواجهم وأبنائهم.
*إلى أصحابي وخاصة (أصحاب الشلة السباعي).

*إلى كل الأصدقاء والزملاء.

إلى كل هؤلاء أهدي لهم هذا العمل

فصحي بن ناصر

شكر وعرفان

أشكر الله العليّ القدير الذي أنعم عليّ بنعمة العقل والدين. القائل في محكم التنزيل "وَفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ عَلَيْهِ" سورة يوسف آية 76.... صدق الله العظيم. وقال رسول الله (صلي الله عليه وسلم): "من صنع إليكم معروفاً فكافئوه، فإن لم تجدوا ما تكافئونه به فادعوا له حتى تروا أنكم كافأتموه" (مرواه أبو داود) . وأثني ثناء حسناً لأساتذتي الكرام كل باسمه ولقبه ومقامه . وأيضاً وفاءً وتقديراً واعترافاً مني بالجميل أتقدم بجزيل الشكر لأولئك المخلصين الذين لم يألوا جهداً في مساعدتنا في مجال البحث العلمي، وأخص بالذكر الأستاذ الفاضل محمده جلول مشرفي على هذه الدراسة وصاحب الفضل بعد الله في توجيهي ومساعدتي في تجميع المادة البحثية، فجزاه الله كل خير. ولا أنسى أن أتقدم بجزيل الشكر للطاخم الإداري والبيداغوجي وإلي جميع طلبة دفعة قانون عقاري 2022/2023".

الطالب فتحي بن ناصر

مقدمة

يعتبر العقار محور أساسي يسعى كل شخص طبيعي أو معنوي للاستفادة منه ومن خدماته اجتماعيا، فهو الوعاء العقاري لبناء السكنات التي تأوي الناس، و اقتصاديا فهو الوعاء العقاري الذي يبتاع من طرف البائع فهو مصدر مالي كبير، بالإضافة فهو وعاء عقاري للمصانع والمحلات التجارية الكبرى وغيرها من المشاريع التي تدر أموالا كبيرة لخزينة الدولة وهو أيضا أراضي فلاحية توفر لنا الغذاء والقوت ، فالعقار له فوائد وأرباح كثيرة .

وينقسم العقار إلى نوعين أساسيين النوع الأول عبارة أن أراضي غير مبنية (الأراضي العارية) وهي بدورها تحتوي على الأراضي المعدة للبناء والأراضي الفلاحية ، أما النوع الثاني فهي الأراضي المبنية وهي تحتوي على المباني التي يكون غرضها سكني أو تجاري أو صناعي .

وكسائر دول العالم تسعى الجزائر منذ الاستقلال بعد أن كونت حاضنة عقارية في إطار سياسة الاستلاء والضم والتأميم لتنظيم هذه الثروة العقارية، وذلك بسن مجموعة من القوانين والتشريعات من أجل المحافظة على الملكيات الخاصة والملكيات العامة للدولة .

وقد مرت الجزائر بمرحلتين في إطار السياسة الاقتصادية منذ الاستقلال، فالمرحلة الأولى كانت منذ الاستقلال إلى نهاية الثمانينات وهي مرحلة النظام الاشتراكي وهي مرحلة سيطرة الدولة على كل المجالات سواء المجالات السياسية أو الاجتماعية أو الاقتصادية، وحتى الأسعار كانت الدولة محتكرة ذلك في إطار تقنين الأسعار إداريا، أما المرحلة الثانية وبعد صدور دستور 23 فيفري 1989 توجهت سياسة الدولة لنظام جديد مغاير للنظام القديم وهو النظام الرأسمالي أي الانفتاح التدريجي على كل المجالات سياسيا أو اجتماعيا أو اقتصادياالخ ، وانتهاج سياسة اقتصاد السوق الحر ومشاركة الخواص لدواليب الحكم في الدولة والذي انعكس بدوره على تحرر الأسعار من هيمنة واحتكار الدولة لها، وأصبحت تخضع لمعطيات قواعد السوق الحرة.

ولتجسيد السياسة الجديدة للدولة أصدر المشرع جملة من النصوص القانونية المواكبة لمتطلبات المرحلة ، فأعطى اعتبار خاص للملكية الخاصة ورفع هيمنة وتدخل الدولة في كثير

من المعاملات العقارية ، ومن بين التشريعات التي سعت الدولة لتحقيقها قانون تثمين العقار ومحاربة منتزهوه فسن المشرع في هذا الشأن قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم ، حيث قام المشرع بتعديل منهج المعاملات والأهداف بما يتماشى مع سياسة الدولة العامة نحو اقتصاد السوق الحر ، كذلك تم إصدار مراسيم في هذا الشأن منها المرسوم رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، والمرسوم التنفيذي رقم 310/95 المؤرخ في 15/10/1995 الخاص بتنظيم مهنة الخبراء العقاريين ، بالإضافة إلى إصدار المديرية العامة للأملاك الوطنية حزمة من التعليمات والمذكرات ، ونأخذ مثال فقط التعليمات رقم 7065 المؤرخة في 10/12/2002 ، والتعليمات رقم 2388 المؤرخة في 26/03/2007 الخاصة بدراسة وتحليل السوق العقارية المحلية، والتي في مضمونها العام مواكبة متطلبات مرحلة الانفتاح الاقتصادي والمضي قدما نحو اقتصاد تضبطه القواعد العامة للسوق العقارية الحرة وتثمين كل إجراء أو آلية من شأنها أن تسهم في التنمية الاقتصادية ويكون لها مردود على خزينة الدولة .

ومن أهمية التقييم العقاري لدى الخواص في إطار المعاملات العقارية (بيع أو شراء أو تبادل أو إيجار.....الخ) رفع اللبس والجهل والتدليس في الثمن ، فصنف من الناس يغالي في تحديد الأسعار لعقاراتهم إلى درجة عالية جدا، وصنف آخر يجهل قيمة العقار فيكون ضحية بعض السماسرة و الوقوع في شبكة الانتهازيين، لذا وجب على أصحاب العقارات في حالة البيع أو الشراء التوجه لأهل الاختصاص مصداقا لقول الله تعالى بعد بسم الله الرحمن الرحيم " وسألوا أهل الذكر إن كنتم لا تعلمون" صدق الله العظيم، وأهل الذكر في إطار تحديد الأسعار هم الخبراء العقاريين أو المقيمين العقاريين الذين يملكون الكفاءة والقدرة والمعرفة بالتقنيات الخاصة بالتقييم العقاري وتحديد الأسعار وفق معيار قواعد السوق الحرة ، كما أن أهمية التقييم العقاري لدى الدولة حيث يسهل لها من خلال معرفة الأسعار الحقيقية فرض الجباية العقارية على المالكين وعدم التهرب الضريبي (التصريح الكاذب)، كذلك يمكن للدولة من تحديد قيمة التأمين الواجبة على العقار.

ومن هذا المنطلق وفي إطار أهمية الموضوع تأتي أسباب اختياري للموضوع حيث تعود لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

فبالنسبة للأسباب الذاتية ترجع لتعلقي بمقياس التقييمات العقارية الذي يعتبر موضوع حيوي غير جامد فهو كالتجارب العلمية في مادة العلوم الفيزيائية لها معطيات معينة من خلالها نحاول التوصل لنتائج محددة تكون أقرب للحقيقية ، لذا فهو علم حيوي متنوع بين الموضوع النظري والتطبيقي ، كذلك لي أصدقاء يشتغلون في مجال سمسة العقارات فكان دافع من أجل الغوص في مفهوم التقييم العقاري ومعرفة طرق التقييم، كما أن طبيعة عملي لها علاقة بمحور التقييمات العقارية.

أما بالنسبة للجانب الموضوعي فيعود ذلك كون مجال التقييمات العقارية علم جديد وغير متداول بين الناس ونظرا لقلة المراجع والمقالات والموضوعات التي لم يهتم الخبراء بالكتابة حولها كان لها الأثر في اختياري لهذا الموضوع .

ومن الصعوبات التي اعترضتني في بحثي هذا لما كنت بصدد تجميع المصادر والمراجع المتخصصة في مجال التقييمات العقارية للأسف الشديد لم أستطع أن أتحصل على أي مرجع واضح متخصص في مجال التقييمات العقارية لمؤلف جزائري يتحدث عن التقييم العقاري في التشريع الجزائري إلا أن بعض المؤلفين خاصة المصريين تجادلهم كتب متخصصة في مجال التقييمات العقارية لكن للأسف لم نجدها على مستوى المكتبات وغير متوفر تحميلها على الانترنت، كذلك عند زيارتي لمفتشية أملاك الدولة بالوادي لمعرفة طرق التقييم العقاري لم نتمكن من معرفة جميع طرق التقييم والاعتماد على طريقة أو طريقتين على الأكثر وتم تعليل ذلك من قبل رئيس القسم لطبيعة المنطقة من جهة وعدم توفر المعطيات والمعلومات الرسمية المتعلقة بكل طريقة من جهة ثانية، كذلك أن هذه الطرق لا تعطي النتائج المرجوة المتداولة بالسوق العقارية الحرة حسب تصريح رئيس القسم .

ومع هذا وبعد البحث الحثيث تمكنا من الحصول في إطار الدراسات السابقة لعناوين مشابهة لموضوعنا والموضحة كما يلي:

- دراسة لنيل شهادة الدكتوراه للطالب كريم حرز الله بعنوان النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، جامعة المدية .

- دراسة لنيل شهادة الماستر للطالب أحمد عباد بعنوان التقييم العقاري في ظل اقتصاد السوق والدور الاجتماعي للدولة، جامعة الوادي .

إلا أنه من خلال أهداف الدراسة التي أسعى لتوضيحها أكثر في دراستي من خلال التركيز على مفهوم الخبرة العقارية في مجال التقييم العقاري ،لأن معظم الدراسات تتحدث عن الخبرة في مجال القضاء وتم الاستفاضة فيها والتوضيح فيها بشكل كبير إلا أنه تم إغفال الحديث عن الخبرة في مجال التقييم العقاري وكذا سنتناول الحديث عن السوق العقارية ومالها من تأثير على الخبرة العقارية، كما ارتأيت أن أعرج عن المهام والصلاحيات الموكلة لها عملية التقييم بعد التعديل الأخير لهيكلية إدارة أملاك الدولة ، وما هي الشروط والمؤهلات لممارسة هذه المهنة وهذا ما لم يركز عليه في الدراستين السابقتين .

وفي الإطار العام للدراسة حول مفهوم التقييم العقاري في ظل سياسة التحولات للدولة وسن القوانين والتشريعات من أجل تثمين العقار والدفع نحو تحقيق الأهداف المسطرة من قبلها يجعلنا في هذا المنوال نتساءل حول إشكالية نريد أن نلقى لها حلا والمتمثلة في :

• إلى أي مدى ترتبط خبرة التقييم العقاري بتداول معاملات السوق العقارية وأثر ذلك

على نتائجها ؟ .

ومن خلال طرح الإشكال نستنتج بعض الإشكاليات الفرعية والمتمثلة في:

* ما مفهوم التقييم العقاري؟

* ما مفهوم الخبرة العقارية ؟

* ما هي طرق التقييم العقاري في مجال العقارات؟

* ما مفهوم السوق العقارية ؟

* ما هو دور السوق العقارية في عملية التقييم؟

وللإجابة عن هذه التساؤلات اعتمدت في دراستي على المنهج التحليلي الوصفي الذي يستند على تحليل القواعد القانونية بحكم طبيعة موضوعي في هذه الدراسة وللوصول لإجابة عن الإشكال المذكور أعلاه اتبعت خطة البحث والموضحة كما يلي:

تناولت موضوع الدراسة في فصلين ، الفصل الأول تناولت فيه ماهية التقييم العقاري والذي قسم لمبحثين المبحث الأول تناولت فيه الإطار المفاهيمي للتقييم العقاري، أما المبحث الثاني تناولت فيه ماهية الخبرة العقارية في مجال التقييم العقاري ،أما الفصل الثاني تناولت دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة ، والذي بدوره تم تقسيم الفصل إلى مبحثين المبحث الأول يتحدث عن الخبرة وعلاقتها بتحليل ودراسة السوق العقارية ، أما المبحث الثاني تناولت فيه الخبرة في عمليات التقييم العقاري .

الفصل الأول

ماهية التقييم العقاري

من خلال هذا الفصل سنتطرق إلى الجانب النظري للتقييمات العقارية وذلك من خلال مفهوم التقييم العقاري من حيث تعريف التقييم العقاري من الناحية اللغوية والاصطلاح ومن الناحية القانونية ، كما سنتطرق لمبادئ وأهداف التقييم وما هي العوامل المساعدة على القيام بعمليات الخبرة للوصول لتحديد الأسعار الحقيقية التي تكون الأقرب للواقع ، وكما سنتطرق لأهم المجالات التي ستطبق فيها عمليات التقييم من بيع أو شراء أو إيجار ...إلخ .

أما المبحث الثاني سنتناول فيه عنصر مهم وله تأثير كبير على مفهوم التقييم العقاري ألا وهي الخبرة العقارية وسنتناول في المطلب الأول مفهومها من ناحية تعريفها ومعايير الخبرة ، أما المطلب الثاني سنتناول فيه الجهات المكلفة بعمليات التقييم سواء الجهات الإدارية أو الجهات القضائية أو الجهات الخاصة .

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي للتقييم العقاري

من المهام الأساسية للتقييم العقاري هو تقدير الأسعار للأموال العقارية محل طلب هذه القيمة قد يكون الهدف من هذه العمليات البيع أو الشراء أو التأمين أو التعويض عن نزع الملكية أو خسارة جزء من أموالك أو تقسيم أموالك.

ويكون تحديد الأسعار مرتبطاً بزمان معين فتقييم قطعة أرض لها مميزات وخصائص معينة بتاريخ محدد ليس هو نفسه في حالة تقييم نفس القطعة بخصائصها ومميزاتها في تاريخ لاحق لأن طبيعة العقار في تزايد مستمر ويتحكم في السعر عامل الطلب وإقبال الناس على اقتنائه بالإضافة بالنظر للعوامل المادية والفيزيائية والاقتصادية التي لها تأثير كبير في تحديد القيمة والوصول إلى قيمة سوقية عادلة محتملة ، وسنقوم بشرح مفصل للمبادئ التي يقوم عليها التقييم العقاري وذكر العوامل المساعدة لتحديد القيمة النهائية المتوصل إليها .

المطلب الأول: مفهوم التقييم العقاري

في إطار المعاملات العقارية التي تكون بين الأفراد، وما ينعكس عليها من النزاعات التي تنشأ بينهم وخاصة فيما يتعلق بالأسعار والتحجج بالغلاء وارتفاع الأسعار، ومنهم من يطالب بإرجاع السعر لجهله بالقيمة الحقيقية للعقار وأنه وقع في خطأ وتدليس لاقتناء العقار بسعر كبير جداً ، وغيرها من المشاكل العقارية المختلفة، ومن أجل تفادي الناس لهذه المشاكل وبعد زيادة ونمو الوعي لديهم ، أصبح أكثرهم يلتجأ لذوي الاختصاص من أجل الاستفسار وأخذ المعلومات الصحيحة من المصدر الموثوق ، ومن بينهم الخبير العقاري أو المحضر القضائي أو المقيم العقاري ممن لهم الخبرة والدراية في هذا المجال وتنويرهم بأهم المعلومات والحقائق حتى يتجنبوا الوقوع في الاحتيال والتدليس ، وسنحاول في بحثنا هذا الحديث عن مصطلح قانوني مهم في الحياة اليومية للمواطنين ألا وهو التقييم العقاري وسنقوم بتعريفه وأهم محاوره من خلال ما سيأتي دونه .

الفرع الأول: تعريف وعناصر التقييم العقاري

يعتبر مصطلح التقييم العقاري مصطلح غير متداول كثيراً مقارنة ببعض المصطلحات كالخبير العقاري مثلاً بين الناس ، بحكم أن هذا المفهوم لم يرقى ولم يلجأ إليه الناس إلا في حالة المنازعات القضائية ، وسنحاول التعرف أكثر عن هذا المعنى فيما سيأتي دونه.

أولاً تعريف التقييم لغة:

الفصل الأول: ماهية التقييم العقاري

1- التقييم: معرفة قيمتها¹.

بالرغم من أن الفعل "قيم" لم يرد في المعاجم القديمة إلا أن مجمع اللغة المصري استعمل اللفظ "قيم" بالياء بمعنى حدد القيمة.

2- عند ابن منظور² "قوم المتاع إذا قدره، وجعل له قيمة...." ويقصد به تقدير السلعة أو المتاع بثمن يقوم مقامه، بمعنى أنه يعادله أو يساويه.

ثانياً- التعريف القانوني للتقييم العقاري: بالرجوع للنصوص القانونية لتعريف عملية التقييم العقاري نجد أن المشرع لم يولي أهمية لتعريف التقييم وإنما اكتفى بإصدار أحكام تنظيمية تضبط هذه العملية وترك تعريفه للفقهاء، في حين قدم المشرع السوري تعريفاً لعملية التقييم العقاري والذي جاء مضمونه كما يلي "التخمين العقاري هو تقدير قيمة العقارات بالاستناد إلى المقارنة مع الأسعار في السوق بحسب عمليات البيع والشراء التي تمت مع وجوب مراعاة ما تفرضه طريقة المقارنة من حدود على القيمة السوقية للعقارات عن طريق فحص الأسعار التي عادة في العقارات المماثلة"³.

ثالثاً- التعريف الاصطلاحي للتقييم العقاري: هو عملية فنية تعتمد على تقنيات وبديهيّات ومعايير معينة بهدف الوصول لما هو مطلوب وذلك بتحديد قيمة تجارية أو إيجارية لعقار ما كما يلتجأ لهذا العلم في حالة نشوب نزاعات أو مشاكل بين الأطراف في حالة نزاع الملكية أو القسمة مثلاً ويمارس هذه العملية أشخاص ذو خبرة وكفاءة بهدف القيام بما هو مطلوب للوصول للنتائج المرجوة⁴.

رابعاً- التعريف الفقهي للتقييم العقاري: قدم الفقهاء العديد من التعاريف لعملية التقييم العقاري نختار من بينها بعض التعاريف :

1 أحمد مختار عمر، معجم الصواب اللغوي دليل المثقف العربي، عالم الكتاب ، القاهرة ، الطبعة الأولى ، 2008م مجلد 1، ص 251.

2 ابن منظور، هو أديب ومؤرخ وعالم في الفقه الإسلامي واللغة العربية، من أشهر مؤلفاته معجم لسان العرب.

3 أنظر المادة 01 من القانون رقم: 08/12 المؤرخ في: 15/02/2012 المتضمن تنظيم مهنة المقيم العقاري وشروط ممارستها في التشريع السوري ، موقع: syrianfinance.gov.sy تمت زيارة الموقع بتاريخ: 2023/05/02 على الساعة 21:30.

4 أحمد عباد، التقييم العقاري في ظل اقتصاد السوق والدور الاجتماعي للدولة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة الوادي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2022/2021، ص 09.

1- الدكتور احمد بن محمد الخضير عرفها على أنها "عملية تقدير بناء على عوامل ومعايير ويتم تطبيق ذلك وتقديمه في شكل تقرير عقاري ويتم فيه وصف العقار وتحليل البيئة المحيطة به للاستدلال على قيمته طبقا لحالة السوق العقارية"¹.

2- عرفه الاستاذ سليمان الدليجات بمايلي " التقييم أو التثمين العقاري هو تقدير قيمة العقار حيث يتم إعداد بيان مكتوب بشكل مستقل ومحاييد على يد خبير مثن مؤهل وذو خبرة يضع رأيا مسبقا عن القيمة المحددة لعقار محدد وموصوف بعناية، في تاريخ محدد مدعما برسومات ووصف وتحليل بيانات مستمدة من السوق بشكل يعتد به"².

3- عرفه الدكتور عبد النبي مرزوق التقييم العقاري بأنه " عملية تقدير وتقرير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم، بناء على مجموعة من الدراسات الفنية لمكان وطبيعة وحالة العقار بإتباع أساليب وطرق علمية متعددة لتحديد القيمة "³.

خامسا - عناصر التقييم العقاري: عملية التقييم العقاري هي عملية تقنية تنطلق من معطيات وصولا إلى تحقيق نتائج مرجوة، وعلى العون المقيم أن يعتمد على جملة من العناصر التي تنطلق منها مباشرة إنجاز التقييم ومنها:

1- المبررات والحجج لتحديد القيمة: هي تلك المبررات المترابطة لتحديد قيمة العقار التي تنعكس في الأخير على منطقية النتيجة التي تكون القيمة الأقرب للعقار المزمع تقييمه واقعيًا، ولذلك يعرف بعض الخبراء التقييم العقاري بأنه مجموعة الطرق المباشرة وغير المباشرة التي تطبق لاستخراج القيمة التجارية للعقار المراد تقييمه، لهذا يسعى الخبير العقاري إلى تبرير صحة المعلومات المستغلة وكيفيات اختيار الطرق التقنية ليبرر بذلك القيمة المستخرجة.

2- الهدف من عملية التقييم: لكل عملية تقييم لها هدف تسعى لتحقيقه من قبل طالب التقييم فقد يكون التقييم بطلب من البائع من أجل الربح أو من المشتري من أجل حماية أمواله وقد يكون من هيئة القضاء بمناسبة المنازعات العقارية، أو من طرف المؤسسات المالية بمناسبة منح القروض العقارية أو من طرف مؤسسات التأمين بمناسبة التأمين العقاري .

1 كريم حرز الله، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص القانون الخاص، جامعة المدية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014، ص22.

2 كريم حرز الله، نفس المرجع، نفس الصفحة.

3 أحمد عباد، مرجع سابق، ص10.

3- العنصر الزمني أساسا لتحديد القيمة: كل تقرير تقييمي صادر عن إدارة أملاك الدولة أو خبير عقاري لابد أن يشير إلزاميا للفترة الزمنية التي تباشر فيها عملية التقييم لأن عملية التقييم مرتبطة بعوامل قانونية واقتصادية وفيزيائية وهذه العوامل متغيرة بسرعة ولها تأثير كبير في ارتفاع أو انخفاض قيمة العقار، ومنه فإن الزمن عنصر جوهري في تحديد القيمة.

4- النتيجة (القيمة): وهي الهدف النهائي الذي يخلص إليه التقرير التقييمي وهي خلاصة اجتهاد عون مقيم بالنظر لجميع العوامل المساعدة لتحديد قيمة العقار وهي قيمة التعامل في السوق الحرة المفتوحة للمنافسة، والقيمة هي سعر احتمالي يخضع لعامل العرض والطلب وعامل الندرة والضرورة، والقدرة، وهذه العوامل تتحكم في نسبة القيمة المتوصل إليها¹.

الفرع الثاني - مبادئ و أهداف التقييم العقاري:

في إطار المحافظة على الحقوق وحماية الملكيات العقارية للأفراد، فقد سن المشرع آليات وإجراءات تهدف بالأساس إلى حماية ذلك، وتعزيز الثقة بين المتعاملين في مختلف المعاملات القانونية، وعلى أعوان التقييم والخبراء الأخذ بعين الاعتبار لهذه المبادئ واحترامها والتي ينطلق منها العون المقيم من أجل تحقيق ذلك والوصول إلى النتائج التي تنعكس على قيمة الملكية العقارية المراد الوصول إليها، وهذه المبادئ هي:

أولاً - مبدأ العرض والطلب: هذا المبدأ يعتبر مبدأ مهم جدا تعتمد عليه جميع الأسواق بما فيها السوق العقارية والذي يعتبر مبدأ اقتصادي بامتياز ولهذا المبدأ وجهين وهما: العرض والذي يكون من قبل المالك أي بيع ما يملك من عقار، ويقابلها الطلب والذي يكون من قبل المشتري الذي يرغب في شراء عقار معين، وعلاقة العرض بالطلب علاقة عكسية فكلما كان العرض متاحا قلّت قيمة العقار المعروض أو على الأقل يكون مستقرا وبالمقابل فكلما قل العرض أو نقص ارتفعت قيمة العقار، وعلى المكلف بعملية التقييم أن يأخذ ذلك في الحسبان أثناء القيام بعملية التقييم.

وفي ظل انتهاج سياسة الدولة الانفتاح الاقتصادي وتحرير الأسعار من احتكارها وترك تحديد القيمة بما هو متداول بالأسواق العقارية الحرة المفتوحة، وفي ظل مبدأ العرض والطلب الذي يعتبر شعرة الميزان في ارتفاع أو انخفاض الأسعار في ظل النظام الاقتصادي الحالي نجد

1 جلوس محده، محاضرات في التقييم العقاري، أقيمت على طلبة سنة ثانية ماستر تخصص عقاري، جامعة الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2021/2022، ص 03 .

أن هناك عناصر تزيد أو تنقص من هذه الرغبات ومنها تكلفة الإنتاج التي يمكنها أن تزيد أو تنقص من العرض، حيث من غير المعقول الاستمرار في إنتاج معين في حال كانت تكاليف إنتاجه أكثر من ثمن تسويقه، وهناك أيضا عنصر المنافسة الموجود بين الأفراد والهيئات الذي يعمل على زيادة الطلب وبالتالي رفع قيمة العقار ومثال ذلك في حالة بيع محلات تجارية في إطار البيع بالمزاد العلني في مكان جيد ذو واجهة ممتازة ففي حالة البيع ستكون عملية المنافسة كبيرة مما يجعل أسعارها تلتهب وتصل إلى مستوى كبير جدا¹.

ثانيا- مبدأ التسبيق: يعتبر هذا المبدأ مرهون بإنجاز ما هو مستقبلي وأن القيمة التجارية لأي عقار تأتي عن طريق مختلف المداخل المستقبلية المتوقعة له، كأن تكون لقطعة أرض شق طريق معبد لها في المستقبل أو إنجاز مرافق حيوية مهمة كمقر لقاعة علاج أو مقر فرع بلدي أو إنجاز محلات تجارية إلخ من شأنها أن تعمل على زيادة قيمة العقار².

ثالثا- مبدأ التغيير والتدرج: إن التغيير المستمر في مسار الزمن يعتبر قاعدة كونية أن كل جديد مآله القدم، وكل شيء قديم يبلى ويفنى، وأن لأي شيء عمر محدد، وانطلاقا من هذه القاعدة فالخبير العقاري لا ينبغي له أن يعطي أهمية للأحداث الاقتصادية التي مضت أكثر من الأحداث الراهنة ونتيجة لذلك فإن هذا المبدأ يبين لنا مدى تغير القيمة التجارية وتحولها نتيجة للمسار الزمني الذي يصاحب التغير، لذلك فقيمة العقار في تغير دائم بتدخل عوامل مختلفة³.

رابعا- مبدأ التطابق: من خلال الاستعمال الأقصى لأي عقار يكون مرتبط بدرجة تجانسه الاجتماعي والاقتصادي وأيضا مع محيطه الطبيعي، ونتيجة لذلك ربما تصل قيمة العقار في هذا الحالة إلى حدود قصوى، إذ نلاحظ تطابق الاستعمال مع تطابق القيمة⁴.

خامسا- مبدأ المنافسة والتوازن: يعتبر هذا المبدأ ذو أهمية كبيرة من ناحية ديناميكية حركة المعاملات العقارية والتي يعطي له الدافع من أجل ازدهار السوق العقارية وعدم ركودها و من المبدأ الطبيعي وجود قاعدة التناسب بين الأنواع والأشكال، فكلما زاد عدد التشابه والعدد في إنجاز نماذج موحدة كلما قلت المنافسة وأعرض الناس على الاقتناء مما ينتج عنه توحيد السعر

1 كريم حرز الله، مرجع سابق، ص، ص27، 28.

2 فلة هاجر بن عياد، تقييم العقارات المبنية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة المدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020/2019، ص11.

3 أحمد عياد، مرجع سابق، ص15.

4 كريم حرز الله، مرجع سابق، ص29.

ويصبح شبه موحد وكلما كان العكس وجود تنوع وتحسينات كلما زادت المنافسة وينتج عنها تفاوت الأسعار وارتفاعها ، ولاشك أن التوازن يشكل القاعدة الأساسية للمنافسة التي لا احتكار فيها وتكون السوق مزدهرة ومستقرة، لأنه في حال وجود الاحتكار سيكون السوق غير مستقر وبالتالي ارتفاع الأسعار بشكل كبير ، ما من شأنه إضعاف الإقبال وبالتالي يؤدي إلى ضعف المنافسة¹.

سادسا - مبدأ المساهمة في مردودية الإنتاج: يعتمد هذا المبدأ على الاستثمار في العقار من أجل الوصول لمستوى أعلى وذلك بإضافة التكاليف من اليد العاملة ورأس المال المستعمل ويتجسد كذلك في التحسينات والتهيئات والإضافات، إلى أن يصل العقار إلى مرحلة إلى نقطة الاستقرار لمدة معينة ثم يبدأ هذا العقار في الإهلاك أي مهما أضفنا تحسينات أو أموال للاستثمار له فلن يستطيع أن يعطى النتائج المرجوة ولكل عقار ثلاث مراحل مرحلة النمو والتحسين ومرحلة الاستقرار أو الاتزان ثم تأتي مرحلة الانحدار أي تناقص قيم العقار².

سابعا - مبدأ البديل: لكل منا ميول ورغبات تختلف من شخص لآخر وهذا المبدأ يضم الرغبة والرغبة البديلة فعند إقناء عقار معين بمواصفات وخصائص معينة بثمن محدد فإنه لاشك من وجود عقارات مشابهة له بنفس المميزات والخصائص ويكون له الشبه الكبير جدا ويكون السعر أقل من سعر العقار الأول فتتغير وتتبدل رغبة الزبون من رغبة الاقتناء للعقار الأول إلى اقتناء العقار الثاني³.

ثامنا - مبدأ الاستعمال الأفضل: لكل عقار له مردود في فترة زمنية محدد وذلك لتوافر بعض العوامل المساعدة لزيادة مردوده، و يعتبر هذا المبدأ أساسي في مجال التقييمات لتصور القيمة ويعني أن الاستعمال الأحسن والأفضل، ويدخل هذا المبدأ في أي تقييم مهما كانت الطريقة المتبعة، بحيث يعتمد في ذلك على معيارين:

المعيار الأول يتمثل في الأرضية الشاغرة وما يمكن أن تحويه من مرافق حيوية وتجهيزات عمومية مع مراعاة المعيار التنظيمي للأرضية مثل مخطط شغل الأرض وهو من أهم آليات تجسيد أهداف قانون التعمير، واستناد للمادة 31 من قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01،

1 أحمد عباد، مرجع سابق، ص 16.

2 كريم حرز الله ، مرجع سابق، ص 30.

3 فلة هاجر بن عباد، مرجع سابق، ص 12.

المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ يمكن أن نعرفه على أنه "أداة من أدوات التهيئة والتعمير، يتم بموجبها تحديد التوجيهات الأساسية في مجال البناء على مستوى بلدية أو جزء منها، تحدد فيها وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات، الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام المظهر الخارجي للبنىات المساحات العمومية والخضراء وارتفاعات الشوارع، النصب التذكارية مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".

أما المعيار الثاني هو العقار المبني بالنسبة لغالبية الممارسين غالبا ما يعطي أهمية للبناء نظرا لما له من أهمية اقتصادية في منطقة ما، ويعتبر هذا المبدأ المسموح به قانونا والمعروف بمبدأ أفضل استخدام ومن أهم المبادئ التي تستخدم في عملية التقييم، كونه يحقق النجاعة الاقتصادية ويمنح أكثر كفاءة، بحيث ينشأ بعد تحليل ودراسة المعطيات المتاحة من خلال تحليل الموقع وطبيعة المنطقة ونوعية البناء المسموح بها على الأرضية إضافة إلى أنه يجب أن تبنى هذه الدراسة على أكثر من احتمال حول فرضية هدم العقار وبيع الموقع خالي أو إعادة البناء بشكل جديد ومختلف أو تعديل المبنى الحالي للاستخدام².

تاسعا - مبدأ التوقع: من خلال تنفيذ العون المقيم لعمليات التقييم العقاري عليه أن ينظر نظرة مستقبلية للعقار وما هي التوقعات التي ستتحقق والتي تكون لها تأثير في قيمة العقار مستقبلا، ويرتبط ذلك بسبب المنافع المرجوة من العقار في المستقبل، وعامل التوقع مرتبط بنوع العقار، ومثال ذلك إنجاز وحدات سكنية مرتبط بمدى توافر الخدمات والمستوى الاجتماعي للمنطقة مستقبلا كالمناطق السياحية ومنطقة التوسع العمراني وغيرها، وعليه فإن العقارات بمختلف أنواعها تشتري في كثير من الأحيان بالنظر إلى التوقعات المستقبلية لقيمتها³.

عاشرا - أهداف التقييم العقاري: لعملية التقييم العقاري أهداف مختلفة أبرزها دفع عجلة الاستثمار وضمان الحقوق، وهذا ما سنحاول الحديث عنه فيما يأتي دونه.

1 القانون 29/90، المؤرخ في: 1990/12/01، والمتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج، ر، العدد 1990/52.

2 أحمد عباد، مرجع سابق، ص 17.

3 أحمد عباد، مرجع سابق، ص 18.

1- دور التقييم في عملية الاستثمار: في إطار إقبال الدولة لسياسة الاستثمار وتشجيع المواطنين والأجانب من أجل المساهمة الفعالة في إنعاش الاقتصاد الوطني من خلال تحريك دواليب الاستثمار قامت الدولة بسن قوانين وتعليمات من شأنها التشجيع والتخفيف في نفس الوقت للممارسة الفعلية للاستثمار الجاد، ومن اللوائح التنظيمية التعليمية رقم 3049 المؤرخة في 2013/03/28 التي تنص على كيفية تقييم الأراضي التابعة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية وكيف شجعت الدولة المستثمرين وذلك بالتخفيضات في الأوعية العقارية سواء كان هذا الأخير في العقار الصناعي، أو الفلاحي أو السياحي... الخ، وذلك من خلال تحديد القيمة التجارية الحقيقية الموجهة للاستثمار، حيث يحدد القيمة المالية التي تشكل رأس مال لأي عملية اقتصادية، وتجدر الإشارة، إلى أن عملية التقييم العقاري لها دور هام من الناحية الاقتصادية، فهي تساهم في إعداد الدراسات الاقتصادية للمشاريع العقارية الاستثمارية¹.

2- التقييم من أجل ضمان الحقوق: في إطار المحافظة على الملكيات وضمان الحقوق وفي ظل النزاعات والمشاكل سن المشرع آلية و وسيلة قانونية تهدف إلى ضمان الحقوق التي تستند في تقدير قيمتها النقدية ألا وهي التقييم العقاري ، وسنحاول بيان هذه الحقوق من خلال توضيح دور التقييم في المجالات التالية:

أ - عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية: لقد أقر المشرع الجزائري في العديد من النصوص القانونية حق الدولة في استعمال سيادتها وسلطتها لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كإجراء استثنائي، وهو أسلوب من أساليب تكوين الأملاك الوطنية وفقا للقانون العام ومن إجراءات نزع الملكية هو التعويض العادل والمنصف والمسبق والعيني أو المقابل، وهنا يكمن دور التقييم في تقدير القيمة الحقيقية للعقار محل نزع الملكية، وحسب أحكام القانون رقم 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ، لا يتم الاستحواذ على ملكية الأملاك المنتزعة إلا بعد تحديد مبلغ التعويض المناسب للضرر والموافق للقيمة الحقيقية للأملاك المعنية بما فيها مساحة الارتفاق ووفق السعر الحقيقي للسوق يوم نزع الملكية وإيداعها لدى الخزينة العمومية لصالح الأشخاص الذين انتزعت منهم الملكية².

1 كريم حرز الله ، مرجع سابق، ص 33 .

2 أنظر المادة 37 من القانون رقم: 08/13 المؤرخ في 30-12-2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 الجريدة الرسمية العدد 68 المؤرخة في: 2013/12/31.

ب-قيمة مقابل الإيجار: يدخل التقييم في تحديد القيمة الإيجارية الشهرية أو السنوية للعقار المراد تأجيره أو استئجاره سواء بين الخواص أو بين الدولة والخواص، فمثلا تنص أحكام القانون رقم 30/90¹ المؤرخ في: 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على أنه يتم تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الاستعمال الرئيسي كسكن بالقيمة الإيجارية الحقيقية وفق السوق العقارية الحرة².

ج-قيمة الرهن: يفترض التمويل العقاري أن يكون متوافقا مع قيمة العقار الحقيقية كما أن الرهن العقاري يعد العقار هو الضامن الرئيسي لعملية التمويل، لذا من المهم أن تكون هذه الضمانة، ضمانة كافية تفوق في قيمتها قيمة القرض أو توازيه بدقة دون أن يكون هناك خلل في التقييم الذي يعد من أهم الأدوات التي يمكن من خلالها المحافظة على القطاع المصرفي وشركات التمويل في حال التعثر، وأيضا حفظا من المخاطر، لذلك يعد التقييم العقاري من متطلبات الممول لتقديم القرض العقاري، فقيمة العقار محل الرهن مرتبطة بقيمة القرض لأنه في حالة تقاعس المقرض يكون هذا العقار محلا للحجز والبيع بالمزاد العلني فمن غير المعقول أن تكون قيمة القرض أكثر من قيمة العقار³.

د-التأمين على العقار: يلعب التقييم العقاري دورا في تحديد قيمة التأمين على العقار فكلما كانت قيمة العقار كبيرة كلما كان مبلغ التأمين كبيرا، والتأمين يدخل هنا من أجل التعويض عن حالة تحقق المخاطر المؤمن عليها مثل: الحرائق، مزار المياه، الكوارث الطبيعية، تهدم البناء ، وهذا بالنظر إلى نوع عقد التأمين⁴.

هـ - قيمة الجباية العقارية: من الجهات الإدارية المكلفة بعملية التقييم إدارة التسجيل والطابع التابعة لمديرية الضرائب وتعمل هذه الإدارة على تحصيل الإتاوة على المعاملات العقارية بين الخواص أو التنازل عن العقارات التي قامت بها الدولة للخواص، لكن يوجد بعض المعاملات

1 القانون رقم 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 والمعدل بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في: 2008/07/20، الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ : 2008/08/03 .

2 فلة هاجر بن عياد، مرجع سابق، ص 14 .

3 نفس المرجع ، ص 14 .

4 أنواع عقود التأمين منظمة بموجب الأمر 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في: 1995/03/08.

الفصل الأول: ماهية التقييم العقاري

مستثناة من دفع الإتاوة وهي معفاة من ذلك¹، كبيع السكنات الترقية المدعمة أو التنازل عن السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري في ظل المرسوم رقم: 153/18 المؤرخ في: 2018/06/04² البيع بالإيجار وهذا طبقاً لنص المادة 258 من القانون رقم: 105/76 المؤرخ في: 1976/12/09³، المتعلق بقانون التسجيل المعدل والمتمم، وفي حالة التصريح الكاذب بقيمة العقار في المعاملة العقارية فلها صلاحية إعادة التقييم بما يتوافق مع السوق العقارية الحرة.

و- عملية البيع والشراء: يساعد التقييم العقاري على اتخاذ القرار الصحيح بالبيع أو الشراء، وخلق نوع من التوازن في العرض والطلب والحد من سوق المضاربات الوهمية وما يعكس ذلك على مصلحة الاقتصاد عن طريق توفير الوسائل الموصلة لمعرفة قيمة العقار حسب المعطيات الموجودة عن حركة السوق العقارية، الأمر الذي يساعد في القضاء على عشوائية أسعار العقار، و يؤدي دوره في تحقيق العدل في القضاء والصلح ويساهم في التطوير العقاري، من خلال أفضل استخدام مما ينعكس على التخطيط الصحيح للمدن⁴.

المطلب الثاني: عوامل ومجال التقييم العقاري

من خلال تفحصنا للتقارير التقييمية المنجزة من قبل إدارة أملاك الدولة لاحظنا بأنه يتم ذكر جميع العوامل سواء المادية أو الفيزيائية أو الاقتصادية أو المادية ، وهذا طبقاً للتعليمات رقم 265 المؤرخة في: 1991/01/23⁵ المتعلقة بالطرق المتبعة في التنازل عن الأراضي التابعة للدولة مما يدل على أهمية هذه العوامل في تحديد القيمة الحقيقية الأقرب للواقع وما هو متداول بين الخواص كما أن عملية التقييم العقاري عملية تقنية يمارسها أشخاص ذو خبرة وكفاءة يلتجأ إليها الأفراد في حالة الشراء أو البيع أو النزاع أو غير ذلك وسنشرح بالتفصيل لهذه العوامل ومالها من أهمية وما مجال تطبيق عمليات التقييم العقاري.

الفرع الأول: عوامل التقييم العقاري

1 انظر المادة 38 من القانون رقم 13/10 المؤرخ في 2010/12/29 المتضمن قانون المالية 2011 الجريدة الرسمية العدد 80 المؤرخة في 2010/12/30.

2 المرسوم 153/18 المؤرخ في 2018/06/04 المتضمن التنازل عن السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

3 القانون رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09، المتعلق بقانون التسجيل والطابع، المعدل والمتمم.

4 كريم حرز الله، مرجع سابق، ص 35.

5 أنظر التعليمات رقم: 265 المؤرخة في: 1991/01/23 المتعلقة بالطرق المتبعة في التنازل عن الأراضي التابعة للدولة.

الفصل الأول: ماهية التقييم العقاري

في إطار تنفيذ عمليات التقييم العقاري لمختلف الأوعية العقارية بهدف الوصول لتحديد قيمتها الحقيقية لابد من معرفة العوامل المساعدة على ذلك طبقاً للتعليمات المذكورة أعلاه وسنحاول التعرف عليها من خلال ما سيتم ذكره أدناه

أولاً- العوامل التي تتحكم في تقدير قيمة الأرض: لتحديد قيمة الأرض لابد من معرفة العوامل المساعدة في ذلك والمتمثلة في العوامل الفيزيائية والاقتصادية والقانونية .

1- العوامل الفيزيائية: تتمثل العوامل الفيزيائية فيما يلي:

أ- الواجهة: إن امتلاك أي قطعة أرض لواجهة مطلة على طريق عام وتكون مهيأة و مجهزة تجعلها ذات قيمة بعكس الأرض التي لا تمتلك أي واجهة أو طرق مؤدية إليها مما يجعلها غير قابلة للبناء داخل قطاع التعمير بالبلدية (صعوبة البناء) في الحين.

ب- شبكة الكهرباء: إن عدم وجود شبكة الكهرباء ناحية العقار المراد تقييمه يجعل منه أقل قيمة من الأراضي التي تتوفر فيها أو قريبة منها شبكة الكهرباء.

ج- شبكة المياه: باعتبارها أرض قابلة للبناء يجب توفر شبكة المياه ذات قدرة كافية.

د- شبكة التطهير: إن إمكانية إيصال العقار المراد تقييمه بشبكة الصرف الصحي يعطي له أكبر قيمة مقارنة بالعقار غير الموصول أو غير القابلة للإيصال لعدم توفر الشبكة.

هـ- التكوين والشكل: إن شكل العقار غير السطح والشكل غير المنتظم يجعله أقل قيمة مقارنة بالعقارات المسطحة وذات الشكل الهندسي المنتظم.

و- المساحة: يجب أن تكون المساحة المتوفرة كافية لإنجاز المسكن إذ أن عدم كفاية المساحة لاستيعاب السكن يجعل من قيمتها تنخفض.

2-العوامل القانونية: إن هذا العامل له تأثير كبير في قيمة الأرض المعدة للبناء

بحيث يحدد إمكانية استخدامه للأرض (الترافف، التعلية منطقة غير قابلة للتعلية) غير مثقلة بالرهون ولا توجد بها أي منازعات عقارية.

3-العوامل الاقتصادية: ترتبط العوامل الاقتصادية بـ :

أ-الموقع يمكن أن ترتفع قيمة العقار أو تنخفض حسب الموقع الواقعة فيه مع هل للعقار واجهة رئيسية أو فرعية.

ب- دراسة السوق العقارية المحلية: تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد دراسة سوق عقارية على مستوى كل مديرية، وتقوم بتقسيم المساحة الجغرافية إلى مناطق ، وتحديد لكل منطقة مجال أدنى وأقصى تقدير للقيمة المالية للعقارات المتواجدة في كل منطقة ، وتحين دراسة السوق كل ستة أشهر وعلى العون المقيم أن يقوم بعمليات التقييم وتحديد الأسعار وفقا لما هو مدون في دراسة السوق العقارية¹.

ثانيا- العوامل التي تتحكم في تقدير قيمة البناية: بعدما تطرقنا لعوامل تحديد الأرض سنتطرق لعوامل تقييمية للمباني وسنحاول رصدها فيما سيأتي دونه .

1-عوامل تقييم العقارات المبنية إن تقييم العقارات المبنية يتطلب الاعتماد على عدة عوامل تكون عامل أساسي في زيادة أو نقصان قيمتها الحقيقية والتجارية والمتمثلة في العوامل القانونية، والتي سنتناولها في الفرع الأول، ثم العوامل المادية في الفرع الثاني بالإضافة للعوامل الاقتصادية في الفرع الثالث.

أ-العوامل القانونية: تتمثل العوامل القانونية المؤثرة في تحديد قيمة العقارات المبنية أساسا في الارتفاقات القانونية والمتمثلة في الارتفاقات في القواعد العامة، و الارتفاقات في القواعد الخاصة، وحقوق الارتفاق هي حقوق مثقلة للعقارات المبنية، وتعتبر عامل قانوني مهم في تحديد القيمة التجارية لها في السوق العقارية، ومنها ما هو منصوص عليه في القواعد العامة، ومنها ما هو منصوص عليه في القواعد الخاصة².

ب-العوامل المادية: تشتمل العوامل المادية التي يتم الاعتماد عليها من أجل تقييم العقارات المبنية في عناصر التجهيز والرفاهية، مواد البناء وعمر البناية وهذا ما سيتم شرحه في النقاط التالية:

ب1-المساحة:مساحة الأرضية الصالحة للبناء لها دورا هاما في تحديد قيمتها التجارية كما تحدد إمكانية استعمالها ويجب أن تتلاءم مساحة الأرضية وطبيعة البناء تلعب المساحة دورا هاما في تحديد القيمة التجارية للعقارات المبنية ، فهي التي تحدد إمكانية استعمالها تبعا للغرض الموجهة إليه وكذا مردوديتها ، كما يجب أن تكون هذه المساحة ملائمة مع الاحتياجات التي

1 كريم حرز الله ،مرجع سابق، ص35 .

2 حومة عباس- مقدم الياسين، مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة، المجلد 07 العدد 02، سنة 2022، ص626.

يتطلبها كل استعمال، حيث أنه كلما تجاوزت المساحة الحدود العادية المطلوبة سواء بالزيادة أو بالنقصان، فإن ذلك يؤثر سلباً على قيمة العقار المبني في السوق العقارية¹.

ب2- الموقع: يشكل الموقع أهمية بالغة في عملية تقييم العقارات المبنية ، فكلما كان موقع العقار موقعا جيدا واستراتيجيا كلما كانت قيمته كبيرة ، ويعد الموقع من العناصر الهامة التي تزيد أو تنقص من القيمة التجارية للأرض الصالحة للبناء نجد أن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27/01/2004 صنف البلديات إلى خمسة (05) مناطق فرعية² وذلك كما يلي:

***الحي الفخم:** والمخصص للسكن ذي المستوى فوق المتوسط وتقع هذه المنطقة الفرعية بعيدا عن الطرق الرئيسية وكثافة المرور وتكون خالية من الضجيج والدخان والغبار والروائح الكريهة.

***وسط المدينة:** والذي يشمل المحيط الذي يقع فيه المنشآت والمؤسسات الأساسية الضرورية لحياة الجماعة، لاسيما المراكز التجارية، المدارس الصيدليات، مراكز الصحة أو المستشفيات، المجلس الشعبي البلدي، البنوك ومحطات النقل البري ... الخ.

***الأحياء المحيطة بالمدينة:** وهي المنطقة المحاذية مباشرة لوسط المدينة، والتي لا يتعدى مداها المحيط الحضري.

***الضاحية:** وهي الجزء الواقع على حدود المحيط الحضري للبلدية القريب من مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإدارية للبلدية.

***المنطقة المعزولة:** وهي المنطقة الفرعية الخارجة عن المحيط الحضري للبلدية والبعيدة عن مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والإدارية في البلدية ، والمتصفة لاسيما بانعدام اتصال مباشر بالنقل العمومي³، ويتم تقسيم إقليم البلدية إلى مناطق فرعية كما هو مشار أعلاه تحت سلطة الوالي بالتنسيق مع المصالح المؤهلة ، سيما المكلفة بالإسكان والتعمير وأملاك الدولة ، وذلك بقرار من الوالي يحدد فيه بدقة المناطق الفرعية من أجل الاعتماد عليها لاحقا في عملية التقييم العقاري.

1 حومة عباس- مقدم الياسين، مرجع سابق، ص628.

2 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27/01/2004 المتضمن تصنيف البلديات حسب المناطق الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في: 29/01/2004.

3 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27/01/2004 يحدد معايير القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

ب3- عناصر الراحة والرفاهية: كل إنسان يسعى لتحقيق الراحة والرفاهية والتمتع بكل ما هو مسخر له من أجل إسعاده ورفاهيته ومن هذه الغايات السكن الذي يعيش فيه فهو يسعى لتوفير كل التجهيزات المختلفة والضرورية لتهيئته، فكل سكن أو عقار بصفة عامة يتمتع بتوفير تحسينات وتجهيزات ستأثر قيمته التجارية بالزيادة أو النقصان، والمتعلقة كذلك بالشبكات الخاصة بالماء، الكهرباء الغاز التدفئة، التجهيزات الصحية (الحمام، دورة المياه، المطبخ وقنوات الصرف المرتبطة بها) ،المكيفات الهوائية، وكذلك المصاعد بالنسبة للبنائات العالية.....الخ فتوفر هذه العناصر بالبناء ضروري جدا ، فكلما كانت عناصر التجهيز والرفاهية متوفرة وذات نوعية جيدة كلما كانت رفاهية وراحة المبنى المتعلقة به عالية ، وهذا يساهم في الرفع من قيمة العقار المبنى في السوق ، وعلى العكس من ذلك في حالة عدم توفر هذه العناصر أو قلتها تعمل على تخفيض قيمة العقار المبنى في السوق العقارية ، كما تعتبر التهيئة عامل رئيسي لتحديد قيمة الأراضي الصالحة للبناء في السوق العقارية ¹.

ب4-المواد المستعملة في البناء: وهي المواد التي تستعمل في البناء سواء كان إسمنت مسلح أو بناء جاهز أو مواد محلية كالجبس وكل نوع من هذه المواد لها مميزات وخصائص وكل مادة من هذه المواد لها قيمة محددة لقيمة المباني في السوق، ويتوقف هذا الدور على جملة المواصفات والخصائص التي تتميز بها، والمتمثلة كذلك في المظهر الخارجي والتحسينات الموجودة ، وجودة المواد و صلابتها وكذلك طول عمر البناية الذي تؤمنه ².

ب5- عمر البناية: لكل مخلوق له عمر يعيشه، فهو يولد صغيرا ثم يصبح شابا يافعا ثم يكون شيخا ثم يفنى، كذلك العقار له عمر كلما زاد عمره قلت قيمته ويعتبر هذا عامل العمر وهو في الأصل هو عامل مخفض لقيمة العقارات المبنية، لأنه مرتبط بدرجة تقدمها في السن وتأثير العوامل الطبيعية والاصطناعية المختلفة، فإنه يفقد تدريجيا متانته وصلابته، أي صلاحيته للاستعمال بفعل اهتلاكه، مع الإشارة وجود عامل آخر مرتبط بعامل القدم ويؤثر فيه وذلك حسب الحالة كلما احتاج العقار صيانة أكبر بمعنى وجود اهتلاك أكبر للعقار والذي يؤدي إلى تقدمه بسرعة في عمر الإهلاك وبالنتيجة الحتمية سيؤدي إلى انخفاض قيمة العقار و العكس

1 حومة عباس- مقدم الياسين، مرجع سابق ،ص630.

2 المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

الفصل الأول: ماهية التقييم العقاري

كلما كانت نسبة الصيانة ضعيفة أي أن العقار غير محتاج للصيانة والترميمات فهو في مرحلة الاستقرار والصلابة وبالتالي زيادة قيمة العقار¹.

ج-العوامل الاقتصادية: للعوامل الاقتصادية دورا هاما في تقييم العقارات المبنية ، وذلك لارتباط قيمة هذا النوع من العقارات بالجانب الاقتصادي من حيث درجة تطوره أو ركوده في المنطقة، وتتمثل العوامل الاقتصادية التي يتم التركيز عليها في عملية تقييم العقارات المبنية في قانون العرض والطلب وعامل التطور والازدهار الاقتصادي، وهذا ما سيتم التطرق إليه في النقاط التالية:

ج-1 قانون العرض والطلب: هذا القانون أو المبدأ يعتبر مبدأ مهم جدا تعتمد عليه جميع الأسواق بما فيها السوق العقارية والذي يعتبر مبدأ اقتصادي بامتياز والذي يعتمد على شقين وهما: العرض والذي يكون من قبل المالك، ويقابلها الطلب والذي يكون من قبل المشتري الذي يرغب في شراء عقار معين ، وعلاقة العرض بالطلب علاقة عكسية فكلما كان العرض متاحا كلما قلت قيمة العقار المعروض أو على الأقل يكون مستقرا وبالمقابل فكلما قل العرض أو نقص ارتفعت قيمة العقار، وعلى المكلف بعملية التقييم أن يأخذ ذلك في الحسبان أثناء القيام بعملية التقييم.

ج-2 التطور والازدهار الاقتصادي: ترتبط قيمة العقار بالزيادة أو النقصان بالمحيط الاقتصادي الذي يقع فيه كلما تطور وتنوع الاقتصاد في منطقة معينة كلما كثرت المعاملات العقارية، وبالتالي يكثر الطلب على العقار المبنى فترتفع بذلك قيمته في السوق العقارية، وعليه فعامل التطور والازدهار الاقتصادي له تأثير كبير على قيمة العقارات المبنية².

الفرع الثاني: مجال التقييم العقاري

ينجز التقييم بطلب من أشخاص طبيعيين أو معنويين وبتعدد الأغراض تتعدد النتائج فعن سبيل المثال لا الحصر يجرى التقييم لأسباب عدة منها:

- تحديد السعر الذي يكون بطلب من البائع.
- مساعدة المشتري لتحديد الثمن العادل للعقار.
- تحديد قيمة عقار بعينه كجزء من التركة .

1 كريم حرز الله ، مرجع سابق، ص162 .

2 نفس المرجع ، ص، ص162،163.

- تحديد قيمة نسبية لأموال يتم تبادلها بين أطراف مختلفة.
- تحديد أموال يتم تبادلها عند اندماج أو تصفية أو إفلاس شركات.
- تحديد قيمة تمويل قرض عقاري والتي عادة ما تكون نسبة من القيمة السوقية للعقار.
- تحديد إيجار للأموال كنسبة من قيمتها.
- تحديد قيمة التأمين الواجب عن الأموال.
- تحديد تكلفة عيوب إنشاء كجزء من عملية تقاضى.
- تحديد خسائر الأموال نتيجة حريق أو عواصف أو زلازل الخ.
- تقييم الأموال بغرض حساب الضرائب.
- تحديد الضرائب العقارية عند بيع الأموال.
- تقييم الأموال عند حالات الطلاق وقسمة الأموال بين الزوجين.
- تقييم الأموال فى أثناء القضايا بين الأطراف المتعددة.
- تحديد قيمة أعمال توسعات مستقبلية.
- تحديد أنسب قيمة لاستخدام أموال خالية.
- تحديد قابلية مبنى للهدم من عدمه لإعادة استخدامه بطريقة أفضل الخ.
- تحديد ما إذا كان الاستخدام الحالي لأموال الدولة أفضل استخدام أم لا¹.

1 مروة إبراهيم الحسن ، تاريخ ومعوقات ومستقبل تطور التقييم العقاري في السودان <https://repository.sustech.edu>
تمت زيارة الموقع بتاريخ: 2023/04/10 على الساعة: 20:30 مساء .

المبحث الثاني

ماهية الخبرة العقارية في مجال التقييمات العقارية

بعد تناولنا في المبحث الأول لمفهوم التقييم العقاري حيث تناولنا تعريف التقييم العقاري وذكر وعناصره ومبادئه وأهم العوامل التي تعمل على تحديد القيمة المالية للأراضي والبنائيات وسنتناول في المبحث الثاني لماهية الخبرة العقارية حيث سنتناول في المطلب الأول مفهوم الخبرة العقارية وذلك بتعريفها لغويا وقانونيا مع ذكر مقومات إنجاز الخبرة العقارية من خلال ذكر أخلاقيات ممارسة مهنة التقييم العقاري وما هي الشروط والالتزامات التي يجب أن تتوفر فيه ، كما سنتناول في المطلب الثاني الجهات المكلفة بإنجاز وتنفيذ الخبرة في مجال التقييمات العقارية والمقسمة لثلاث جهات ، جهة إدارية والمتمثلة في إدارة أملاك الدولة والضرائب وجهة قضائية والمتمثلة في الخبراء القضائيين ، وجهة خاصة والمتمثلة في المهندسين الخبراء العقاريين وهذا ما سنتناوله بالتفصيل ضمن المطالب والفروع أدناه.

المطلب الأول: مفهوم الخبرة العقارية

تعتبر الخبرة مصطلح راقي ويسعى كل شخص اللجوء لمن يحمل هذه الصفة مثل خبير في الصحة ، خبير في علم الفلك، خبير في تصليح السيارات لأن الخبرة بمعناها العام هي العلم المستفيض بالشئ والدراية الواسعة بمجمل معطياته ، ونفس الشئ بالنسبة لمجال العقارات فهناك الخبير العقاري والخبير القضائي ، وبخصوص مجال دراستنا في مجال التقييم العقاري فالعون المقيم أو الخبير العقاري لما ينجز تقاريره التقييمية فالنتائج المتوصل إليه تعتبر خبرات تقييمية وهذا ما سنحاول توضيحه أكثر ضمن الفروع الموالية :

الفرع الأول: تعريف الخبرة العقارية

سنتناول في هذا الفرع تعريف الخبرة لغويا وفقها.

أولاً- تعريف الخبرة لغة: الخبرة لغة مشتقة من الخبر أي واحد الأخبار، وأخبار جمع الجمع ، والخبر والنبأ ، وخبره بكذا وأخبره أي نبأه ، واستخبره: سأله عن الخبر وطلب أن يخبره ويقال رجل خابر وخبير أي عالم بالخير، والخبير اسم من أسماء الله الحسنى ، أي العالم بما

كان وما يكون ويطلق لفظ الخبير أيضا على الأدكار أي من يصلح الأرض ويلينها ويقال الخبير الأدكار لأنه يخابر الأرض أي يؤاكرها¹.

ويصطلح على الخبراء أيضا بمصطلح أرباب المسائل أو أهل المسائل وكذا أهل المعرفة أما الخبرة والمخبرة والخبير و الخبر فكله العلم بالشيء والخبرة بفتح الخاء وكسر الباء فهي قاع مستدير يجتمع فيه الماء وينبت فيه السدر والأراك وحولها عشب كثير².

ثانيا- تعريف الخبرة فقها: بتنوع القضايا في دور القضاء وتجدد النزاعات بأشكال مختلفة ومتنوعة ، وبالنظر لإمكانات القاضي العلمية التي لا تسمح له بإدراك كل العلوم وفهمها كان لزاما عليه أن يعتمد على الخبراء في مجال اختصاصه، وتعتبر الخبرة وسيلة من وسائل الإثبات التي تهدف إلى كشف بعض الدلائل أو الأدلة أو تحديد مدلولها بالاستعانة بالمعلومات الفنية كما هي " المعرفة المتخصصة في أحد العلوم الفنية ووسيلة علمية تقرر المحكمة اللجوء إليها في المسائل التي تحتاج إلى تفسير علمي لكشف الغموض وإظهار الحقيقة في القضية المتنازع عليها"³ كما تعرف بأنها " إجراء تحقيق واستشارة فنية تقوم بها المحكمة بقصد الحصول على معلومات ضرورية عن طريق أهل الاختصاص المؤهلين الذين يطلق عليهم تسمية الخبراء وذلك للبت في كل المسائل التي يستلزم الفصل فيها أمورا علمية أو فنية لا تستطيع المحكمة البت فيها".

الفرع الثاني: مقومات إنجاز الخبرة العقارية

سنتناول في هذا الفرع نقطتين ، النقطة الأولى سنتناول أخلاقيات ممارسة مهنة التقييم العقاري وما هي شروطها والتزاماتها أما النقطة الثانية سنتناول الالتزام بتطوير القدرات المهنية للعون المقيم وكسب المعارف والتكوين والتأهيل لممارسة هذه المهنة على علم ودراية وهذا ما سنحاول تفصيله أدناه .

أولاً- أخلاقيات ممارسة مهنة التقييم العقاري: الأخلاق هي أساس مهنة التقييم العقاري لذا فإن أول معيار لمهنة التقييم هو ما يعرف بأخلاقيات المهنة، ونجد أن مؤسسات التقييم

1 ابن منظور، لسان العرب، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، بيروت، لبنان، 1993، ص22.

2 أبي الحسين أحمد بن فارس بن زكرياء ، معجم مقاييس اللغة، الجزء الثاني، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع بيروت لبنان ، 1979، ص239.

3 هبة فتني، الخبرة القضائية في المادة العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة تبسة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2021/2020، ص13.

الرائدة عالميا تعمل بهذا المعيار، لأنه مبني على أفضل الممارسات العالمية يدعى "ميثاق الشرف للمقيم العقاري"، ويحتوي هذا المعيار أو الميثاق على مبدئين أساسيين هما: الالتزام بالحفاظ على السمعة المهنية، والالتزام بتطوير القدرات المهنية.

1-الالتزام بالحفاظ على السمعة المهنية: يشمل مبدأ الالتزام بالحفاظ على السمعة المهنية أربعة عناصر، والمتمثلة في النزاهة والأمانة، عدم تضارب المصالح، السرية، الحيادية و الشفافية والمسؤولية، وهذا ما سنوجز الحديث عنه في أربع نقاط على التوالي:

أ- النزاهة والأمانة: يجب أن يتمتع المقيم العقاري بالنزاهة والأمانة، وهذا لتقادي إعطاء الصورة الخاطئة أو التي تؤول إلى الخطأ على العقارات محل عملية التقييم، كما يتمتع عمله بالاستقلالية في جميع الأوقات، مع ضرورة إتباعه لجميع القوانين السارية في البلد، كما يتمتع المقيم بالتصريح بأن لديه مؤهلات لا يمتلكها و عليه العمل بشفافية وأن ستخدم لغة واضحة في تقاريره، وعدم تدوين معلومات هو يعلم أنها تحتوي على أخطاء أو أمور مبهمه، مع ضرورة مراعاته حدود خبرته ومؤهلاته و يتحمل كامل المسؤولية عن عمله، والتي قد تنعكس بشكل مباشر على سمعته وسمعة المؤسسة التي يعمل بها، لذا على المقيم أن يعمل دائما بنزاهة¹.

ب-عدم تضارب المصالح: تتطلب ممارسة مهنة التقييم العقاري أن يتقادي المقيم العقاري تضارب المصالح، بمعنى أنه لا يجوز له أن يعمل لصالح طرفين أو أكثر في معاملة واحدة بدون موافقة خطية من جميع الأطراف والإفصاح عن ذلك في التقرير، وضرورة اتخاذه جميع الإجراءات اللازمة لتقادي تضارب المصالح بأي شكل كان، وعليه الكشف عن ذلك خطيا لجميع الأطراف بأسرع وقت، بالإضافة إلى وجوب قيامه بالإفصاح عن حالته كمقيم خارجي أو داخلي في كل تقرير صادر عنه .

ج- السرية: يجب أن يمارس المقيم العقاري عمله دائما بسرية تامة وأن يحفظ سرية المعلومات التي يقدمها له طالب التقييم، وأن يؤديه بإخلاص آخذا في الاعتبار المصالح الخاصة المشروعة لطالب التقييم في استخدامه للمعلومات السرية المقدمة إليه، وعند قيامه بتقديم نتائج التقييم.

1 كريم حرز الله ، مرجع سابق، ص، ص 36، 37.

كما يعد المقيم العقاري مسؤولاً عن معرفته لكل قوانين حماية الخصوصية الفردية التي تنطبق على عمله، والتي يجب عليه إتباعها، مع ضرورة عدم إفصاحه عن أي معلومات خاصة و سرية بطالب التقييم، أو الخاصة بنتائج عملية التقييم لأي شخص آخر، سواء لطالب التقييم نفسه أو من ينوب عنه، أو جهات الدولة المختصة أو جهات أخرى مصرح لها بالاطلاع على هذه المعلومات حسب القوانين والتنظيمات المعمول بها¹.

د- الحيادية والشفافية والمسؤولية: يلتزم المقيم العقاري عند إتمام عمله بأخلاق حسنة وباستقلالية تامة وبدون تحيز، وعدم الأخذ بأي اعتبارات أو مصالح شخصية، وأن لا يقبل مهمة تتضمن أي نتائج أو آراء محددة له مسبقاً، وفي نفس السياق تكون أتعاب المقيم مستقلة تماماً، و يجب الاتفاق عليها وتدوينها كتابياً قبل البدء في العمل.

كما يجب على المقيم عدم قبول أي معلومات من طالب التقييم أو أية جهة أخرى إلا بعد التحقق من مصداقيتها وتوثيقها خطياً بالتقرير، وفي جميع الظروف يجب على المقيم وضع مصلحة طالب التقييم فوق أي مصلحة أخرى، وعدم التمييز، واحترام الجميع بغض النظر على اختلاف الجنسية أو العرق أو اللون أو الرأي الشخصي أو الديانة .

ثانياً-الالتزام بتطوير القدرات المهنية: يشمل مبدأ الالتزام بتطوير القدرات المهنية عنصرين والمتمثلين في التأهيل والمساعدة الخارجية، وهذا ما سنوجز الحديث عنه فيمايلي:

1-التأهيل:لابد أن يكون المقيم العقاري له تأهيل وتكوين مهني كاف من النواحي الاقتصادية والقانونية والتقنية، فمن الناحية الاقتصادية لابد للمقيم أن يكون على دراية كافية بعلم الاقتصاد، لأن القيمة المراد تحديدها هي قيمة تجارية وبالتالي على الخبير العقاري إجراء عملية اقتصادية وحسابية لتقدير قيمة هذا العقار بالسعر الذي يرتبط بعنصر الزمن.

ومن الناحية القانونية فعلى المقيم أن يكون على دراية بالنصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار، أما من الناحية التقنية فلا بد أن يكون للمقيم معارف تقنية في مختلف المجالات التي لها علاقة بالعقار والبناء والتعمير... الخ، وعليه أن يطور معارفه حسب المستجدات، لأن علم الاقتصاد والقانون يتطور و يتعدل، وعليه تحيين معلوماته من خلال الالتزام بدورات تكوينية وأيام دراسية بهدف تطوير المهنة ، فمثلا مهنة خبير الحسابات لديه

1 كريم حرز الله، مرجع سابق، ص 37 .

مجلس أعلى ينظم دورات تكوينية، لهذا يجب أن يكون لكل مهنة فدرالية تمثلها وتطورها وتحافظ على حقوقها¹.

2- المساعدة الخارجية: يمكن للمقيم العقاري أن يرفض القيام بعمل التقييم إذا تبين له أنه لا يملك الخبرة أو المهارة اللازمة، وفي حال ما إذا اضطر المقيم بأن يستعين بخدمات مقيم خارجي فعليه التأكد بأن هذا الشخص يمتلك المهارات اللازمة لإتمام العمل بمستوى عال، وعليه أن يحصل على موافقة طالب التقييم الخطية قبل الاستعانة بالخبير وإدراج كل هذه المعلومات في التقرير، وفي الأخير يجب أن يلتزم المقيم بتجهيز طلب مكتوب يحدد فيه تفاصيل التقييم المطلوبة قبل الشروع في العمل والغاية منه².

المطلب الثاني: الجهات المكلفة بإنجاز الخبرة في عملية التقييم العقاري

إن عمليات التقييم العقاري موكلة بنص قانوني لجهات محددة ومخولة لها القيام بهذا الأجراء دون سواها بل يعاقب القانون لمن يتجرأ أن يسلك وينجز عمل مشابه له ، ومن هذا سنحاول التعرف على هذه الجهات والأشخاص المخول لهم تنفيذ هذا الإجراء المتمثل في التقييم العقاري وهذا ضمن ثلاث فروع حيث سنتحدث في الفرع الأول عن إدارة أملاك الدولة وإدارة الضرائب وفي الفرع الثاني عن الخبراء القضائيين أما الفرع الثالث سنتناول الخبراء العقاريين وهذا ما سنحاول التعرف عليه أكثر ضمن ما سيأتي دونه .

الفرع الأول: الجهات الإدارية المكلفة بالتقييم العقاري

تتمثل الجهات الإدارية في إدارة الأملاك الوطنية وسنتناول هيكلها مع التركيز على الهيئات المسؤولة عن القيام بالتقييم العقاري كما سنتناول إدارة الضرائب وهيكلتها والتركيز كذلك على الهيئات المسؤولة عن التقييم العقاري وكل هذا سنتطرق إليه بالتفصيل أدناه.

أولاً: إدارة أملاك الدولة:

1- المديرية العامة للأملاك الوطنية: تعود صلاحية تقييم الأملاك الوطنية والتي تتركز على المستوى المركزي والمتمثل في:

1 نفس المرجع، ص 38, 39

2 كريم حرز الله ، مرجع سابق ، ص 39.

- تتخذ المديرية العامة للأموال الوطنية أي إجراء يهدف إلى تقييم الملكيات العمومية والمحافظة عليها و مراقبة ظروف إستعمالها.

- تدرس أمام الجهات القضائية المختصة قضايا المنازعات المتعلقة بالتقييمات العقارية.

- تسهر على تنظيم و تنسيق و معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالتقييمات العقارية من قبل المصالح الخارجية لأموال الدولة¹.

2- مصالح الأملاك الوطنية الخارجية: فهي تتكون من المصالح الخارجية لأموال الدولة وهي المفتشية الجهوية لأموال الدولة والمديرية الولائية لأموال الدولة ومفتشية أملاك الدولة وسنركز حديثنا على ماله علاقة بالتقييم العقاري .

أ- المفتشية الجهوية لأموال الدولة: تطبيقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/04/07² يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية لأموال الدولة، حيث تم إنشاء مكتب خبرات وتقييمات أملاك الدولة، ويكلف على الخصوص بما يأتي:

- ضمان إنشاء بنك معلومات للسوق العقاري على المستوى الجهوي.
- توحيد مناهج وطرق تقييم العقارات والمنقولات والسهر على تحيينها.

وتعتبر المفتشية أهم هيئة خارجية تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية فهي التي تقوم بالربط بين الإدارة المركزية في العاصمة والإدارة الإقليمية في مختلف الولايات ، ومن مهامها كذلك تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة التابعة لاختصاصها الإقليمي وتنسيقها ومراقبتها وتقييمها.

ب- المديرية الولائية لأموال الدولة: تعتبر المديرية في المرتبة الثانية للمصالح الخارجية لأموال الدولة وهي مقسمة بدورها إلى خمسة مصالح منها مصلحة الشؤون العامة والوسائل، مصلحة عمليات أملاك الدولة، مصلحة العقود والمنازعات، مصلحة الرقمنة ومتابعة الأنشطة ، مصلحة الخبرات وتقييمات أملاك الدولة وهذه الأخير هي المسؤولة عن عمليات التقييم ومراقبتها وهي المصلحة التي سنفصل في مهامها ووظيفتها.

1 أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 21-252 مؤرخ في: 06 جوان سنة 2021 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية ج ر ، العدد 47، المؤرخة في: 15-06-2021 .

2 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2022/04/07 يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية لأموال الدولة، ج ر رقم 34 مؤرخة في 2022/05/19 .

ب1- مصلحة الخبرات وتقييمات أملاك الدولة: لها دور بارز في التنسيق بين مكثبي تقييمات أملاك الدولة والدراسات والتحليل والخبرة ومراقبة جميع عمليات التقييم المعدة من قبل مفتشيات أملاك الدولة لمختلف العقارات واعتماد تقارير التقييم المعدة من طرف مفتشيات أملاك الدولة وذلك بالتأشير عليها، كما تسهر على تطبيق المذكرات والتعليمات المتعلقة بالتقييمات العقارية ، كما تقوم بإعداد دراسة خاصة بالسوق العقارية كل ستة أشهر يتم الرجوع إليها من طرف أعوان التقييم التابعين لمفتشيات أملاك الدولة أثناء القيام بالتقييمات العقارية .

ب2- مفتشية أملاك الدولة: طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 11جويلية 2022¹ يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة وللمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم وطبقا للمادة 02 من القرار الوزاري المشترك تتكون مفتشية أملاك الدولة، تحت سلطة رئيس المفتشية، من خمسة (5) أقسام:

● قسم تسيير أملاك الدولة.

● قسم الخبرات وتقييمات أملاك الدولة.

● قسم الاعتراف بالعقارات التابعة للأملاك الوطنية وجردها العام.

● قسم التحصيلات والمحاسبة.

● قسم رقمنة أنشطة مفتشية أملاك الدولة.

*وبالنظر للمادة رقم 04 للقرار الوزاري المذكور أعلاه يبين مهام وتكليف قسم الخبرات و تقييمات أملاك الدولة ، على الخصوص، بما يأتي:

- أشغال تقييم العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية المتعلقة بأملاك الدولة أو التي تتابع مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة عمليات اقتنائها أو استئجارها.

- متابعة تطور سوق العقارات والمحلات التجارية على المستوى المحلي وإعداد تقارير وتحاليل تقنية بذلك.

1 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و المحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم ، ج ، ر ، عدد 59 ، مؤرخة في 2022/09/08 .

الفصل الأول: ماهية التقييم العقاري

وتعتبر المفتشية قاعدة الهرم الإداري لمصالح أملاك الدولة وهي موجودة عبر كامل التراب الوطني ويتمثل دورها كذلك في متابعة القضايا المرتبطة بالمنازعات العقارية والقيام بالتفتيش والرقابة والتقييم وتحرير العقود وتحصيل المداخل إلخ .

ثانيا: الإدارة الجبائية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 21-252 مؤرخ في: 06 جوان سنة 2021، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية حيث تتكون من ثماني (08) مديريات رئيسية:

- مديرية التشريع والتنظيم الجبائيين.
- مديرية المنازعات.
- مديرية العمليات الجبائية والتحصيل.
- مديرية الأبحاث والتدقيقات.
- مديرية الإعلام والوثائق الجبائية.
- مديرية الإعلام الآلي والتنظيم.
- مديرية العلاقات العمومية والاتصال.
- مديرية إدارة الوسائل والمالية.

تعتبر الادارة الجبائية تنظيما مستقلا له ميزات و مهام أساسية يسهر على تنفيذه وسنركز في بحثنا هذا على تعريف ومهام مصالح الضرائب على المستوى المحلي دون المستوى المركزي باعتبارها جهة من الجهات المكلفة بالتقييم العقاري.

1- مصالح الضرائب على مستوى الجهوي والولائي: سنركز دراستنا على كل من المديرية الجهوية للضرائب والمديرية الولائية للضرائب ومفتشيات التسجيل والطابع .

أ- المديرية الجهوية للضرائب:

تعد من أهم الهيئات على المستوى المحلي لأنها تقوم بالربط بين الإدارة المركزية والإدارة الإقليمية في الولايات.

ب- المديرية الولائية للضرائب: تعد في المرتبة الثانية بعد المديرية الجهوية تم تقسيمها

إلى خمسة مديريات فرعية نخص بالدراسة المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية نظرا لدورها في عملية التقييم العقاري.

ب1-المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية : تضم أربعة مكاتب من بينهم مكتب

مراقبة التقييمات الذي يعمل في شكل فرق، ويكلف:

- استلام و استغلال عقود نقل الملكية بالمقابل أو مجانا.

- المشاركة في أشغال التحيين للمعايير المرجعية (التنطيق).

- متابعة أشغال الخبرة في إطار الطلبات التي تقدمها السلطات العمومية.

كما يتمثل دورها في تقييم أعمال مفتشيات التسجيل و الطابع و البطاقية والمواريث و تقديم الاقتراحات التي من شأنها تحسين مهام هذه المفتشيات كما تتلقى هذه المديرية نسخا من ملخصات العقود الناقلة للملكية الخاصة بالعقارات و المنقولات و المحلات التجارية و التي تم تسجيلها قصد دراستها و التحقق من تصفية الرسوم ،كما تعمل على تحديد العقود الناقلة للملكية لإعادة تقييم الثمن المصرح به من قبل أطراف العقد.

ب2- مفتشية التسجيل والطابع: تعتبر مفتشية التسجيل مصلحة عمومية مكلفة بعملية

التسجيل و هي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية ، وتتمثل مهامها في تحليل العقود و الاتفاقيات المبرمة و المقدمة إلى إجراء التسجيل و تحديد الوعاء الجبائي و تصفية حقوق التسجيل كما تعمل على حفظ أصول الملخصات والجداول المتضمنة العقود المطبقة من أجل إرسال إلى مكتب البطاقية في نفس المفتشية كما ترسل نسخا من ملخصات العقود المسجلة إلى المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية عند نهاية كل شهر لأجل استغلالها والقيام بإجراء إعادة التقييم للمعاملات العقارية للتأكد من عدم وجود تهرب ضريبي.

الفرع الثاني: الجهات القضائية المكلفة بعملية التقييم العقاري

إن من المهام الأساسية للقاضي هو حل النزاعات والخلافات بين الأشخاص إلا أن القاضي ونظرا لمحدودية علمه في بعض المسائل المتخصصة يقف عاجزا للبت فيها مما دفع المشرع بالتفكير في مساعدة القاضي بطريقة قانونية وذلك بسن مراسيم وقوانين لأشخاص يحملون كفاءات وخبرة في مجال معين يستعين بهم القاضي من أجل استشارتهم وتتيويزه بالمعطيات الواجب معرفتها وهو ما يعرف بالخبير القضائي، مع الإشارة أن هذه الاستشارات من قبل الخبير القضائي غير ملزمة بالنسبة للقاضي فلربما أخذ بها ولربما تركها .

أولا :تعريف الخبير القضائي: تطبيقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95 المؤرخ في 15/10/1995¹ والتي تنص " يؤدي الخبير القضائي مهمته تحت سلطة القاضي الذي عينه وتحت مراقبة النائب العام " يعمل الخبير القضائي تحت سلطة القاضي، يلتجأ إليهم لمساعدته في بعض المسائل المتخصصة، و يمارس الخبير مهامه وفقا لشروط قانونية وبالتالي فهو الشخص المختص الذي يتولى بتكليف من المحكمة التحقيق في نقط تقنية وفنية محددة وعلى الخبير أن لا يتدخل في إصدار الحكم أو الاعتراض عليه أو التعقيب على رأي منصوص عليه قانونا.²

ثانيا: بعض صور الاستعانة بالخبراء العقاريين في مجال التقييم العقاري

1- مراجعة البيع بسبب الغبن، وقد تطرقت إليه المادة 358 من القانون المدني بقولها : "إذا بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس، فللبائع الحق طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل و يجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد عن الخمس أن يقيم العقار بحسب قيمته وقت البيع" نشير هنا أن الغبن لا يرد إلا على العقارات، وعملية تقييم العقار لا يمكن أن يتولاها القاضي بحكم طبيعة عمله، ما يفهم من ذلك اللجوء إلى خبير أمر إلزامي بحكم اختصاصه و طبيعة مهنته من أجل تقييم العقار محل الغبن.³

2- وقد نصت المادة 724 من القانون المدني " :إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع برفع دعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة ، وتعين المحكمة خبيرا أو أكثر لتقييم المال الشائع وقسمته حصصا أن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته" .

بمفهوم هذه المادة، أنه إذا استحال قسمة العقار الشائع بصفة رضائية بين الشركاء يؤول النزاع إلى القضاء، والقاضي هنا يكون مضطرا لتعيين خبير عقاري لتقييم المال الشائع وللتأكد من قابلية العقار للقسمة، فإن كان العقار يقبل القسمة عينا، يقوم الخبير بوضع مشروع القسمة وتكوين الحصص على أساس أصغر نصيب، ليقسم العقار لاحقا عن طريق القرعة.

1 المرسوم التنفيذي رقم 310/95 المؤرخ في 15/10/1995 يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية عمله كما يحدد حقوقهم وواجباتهم ،ج، ر، العدد 60 الصادرة في: 15/10/1995.

2 ذهبية بن عياد ، دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية وفق التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، جامعة مستغانم ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2021/2022 ، ص 26.

3 هيبه فنتي، مرجع سابق، ص، ص 38,39 .

أما إذا كان العقار غير قابل للقسمة أو كانت القسمة قد تؤدي إلى إنقاص قيمته، يتم بيع العقار الشائع في المزاد العلني بإتباع الإجراءات الخاصة بالبيع المزيدة.¹

الفرع الثالث: الجهات الخاصة المكلفة بعملية التقييم العقاري

اسند المشرع مهام التقييمات العقارية لجهة خاصة والمتمثلة في المهندس الخبير العقاري وسنخص دراستنا حول المهندس الخبير العقاري من خلال تعريفه وشروط ممارسة مهنته ودوره في عملية التقييم.

أولاً: المهندس الخبير العقاري إن مهنة المهندس الخبير العقاري قد نظمها الأمر 95-08 المؤرخ في 01-02-1995 و المرسوم التنفيذي رقم 96-95 المؤرخ في : 06/03/1996 يحدد كفاءات تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة، وحتى يمكننا معرفته كجهة من الجهات المكلفة بعملية التقييم العقاري سنتطرق من خلال هذا لتعريف المهندس الخبير العقاري ثم أهم الشروط لممارسة مهامه ودوره في عملية التقييم العقاري .

1-تعريف المهندس الخبير العقاري: نظمت أحكام هذه المهنة الأمر رقم: 95-08

المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، وعرفته المادة الثانية منه بأنه " يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب هذا الأمر، كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية الوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية.

وبهذه الصفة، يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديد لها ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية.

يقوم المهندس الخبير العقاري، دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك وفقاً للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها.

1 نفس المرجع ، ص 40.

كما يمكن المهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية¹.

أولاً: شروط اعتماد المهندس الخبير العقاري: حددت المادة 03 من الأمر 95-08 المؤرخ في: 01/02/1995² المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري مجموعة من الشروط من أجل اعتماد هذا الأخير تتمثل فيما يلي:

- الجنسية الجزائرية واستثناء يمكن للأشخاص الطبيعيين الأجانب ممارسة المهنة بموجب المادة 04 من ذات الأمر المذكور أعلاه.

- عدم التعرض لحكم قضائي بسبب أعمال تمس بشرف المهنة وسمعتها.

- أن يكون المترشح متمتعاً بحقوقه الوطنية أي حقوقه السياسية والمدنية³.

- كما اشترط في ذات المادة حيازة الراغب في الترشح لمهنة مهندس خبير عقاري شهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي مسلمة من طرف مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها في هذا الاختصاص.

- هذا وقد اشترط المشرع بموجب المادة 03 من الأمر رقم: 95/08 ضرورة الممارسة المسبقة للمهنة كمهندس متدرب حسب مفهوم المادة 30 من ذات الأمر، و ذلك لمدة ثلاث سنوات والنجاح في امتحان نهاية التدريب أو كمهندس مسح الأراضي أو مهندس في الطبوغرافيا ضمن إدارة تابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو مؤسسة عمومية لمدة خمس سنوات على الأقل.

وتجدر الإشارة إلى أن تسجيل المهندس الخبير العقاري لدى جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين لا يعني اعتماده مباشرة إنما هو مقرون بأداء اليمين طبقاً للمادة 14 من الأمر رقم: 95/08⁴.

1 المادة 02 من الأمر رقم: 95-08 المؤرخ في 01-02-1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج ، ر ، العدد 20 المؤرخة في: 16 أفريل 1995.

2 المادة 03 من الأمر رقم: 95-08 المؤرخ في: 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج ، ر ، العدد 20 المؤرخة في: 16 ذي القعدة 1415 هـ.

3 سميرة فروخ، الخبرة القضائية في المادة العقارية ، شهادة دكتوراة تخصص قانون خاص، جامعة المدية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2021/2022، ص، ص184، 183.

4 نفس المرجع ، ص186.

ثانيا :دور المهندس الخبير العقاري في عملية التقييم تتخذ مهنة المهندس الخبير العقاري من العقار موضوعا لها، حيث يتصل دور هذا الأخير بالملكية العقارية في مراحل شتى، بدء بإثباتها، تعميرها، ترقيتها، تقييمها، وصولا إلى مساعدة القضاء على حل المنازعات المتعلقة بها، وعليه سنتناول في هذا الفرع الدور الذي يقوم به المهندس الخبير العقاري في عملية تقييم الملكية العقارية، حيث تتم الاستعانة بالمهندس الخبير العقاري في عملية التقييم في حالات كثيرة نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر حالة انتقال الملكية، حيث يساعد المشتري والبائع على تحديد القيمة التجارية الحقيقية للعقار محل نقل الملكية ، وفي التقاضي يتدخل المهندس الخبير العقاري في تحديد التعويض العادل والمنصف في نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما يتدخل في عملية التمويل العقاري وذلك بتحديد قيمة العقار محل الرهن لدى المؤسسات المصرفية، كما يمكن الاستعانة بالمهندس الخبير العقاري في عمليات الترقية العقارية، وذلك من خلال الاستعانة به في تحديد القيمة التجارية للعقار المراد بيعه.

على غرار جهات التقييم الأخرى كإدارة أملاك الدولة والإدارة الجبائية، يعتبر المهندس الخبير العقاري عنصرا رئيسيا في عملية التقييم العقاري في الجزائر، حيث نصت أحكام الأمر رقم: 08/95 على دور هذا الأخير في تقييم الأملاك العقارية بمختلف أنواعها لقد أسند المشرع مهمة التقييم للمهندس الخبير العقاري على أهميتها على النحو السابق بيانه¹.

1 كريم حرز الله ، مرجع سابق ، ص95.

خلاصة الفصل الأول

تطرقنا في هذا الفصل إلى ماهية التقييم العقاري حيث تناولنا في المبحث الأول الإطار المفاهيمي للتقييم العقاري وخلصنا إلى أن التقييم العقاري هو عملية فنية تعتمد على تقنيات ومعايير يستخدمها أعوان التقييم والخبراء الذين يتمتعون بكفاءة وخبرة في هذا المجال من أجل الوصول لتحديد القيمة الحقيقية للعقار وفق محددات دراسة السوق العقارية الحرة، كما تطرقنا فيه إلى العوامل المساعدة على تحديد القيمة السوقية التي تتناسب مع ما هو متداول بين الخواص في السوق الحرة، في ظل احترام مبادئ التقييم.

أما بخصوص المبحث الثاني والذي عرجنا فيه على ماهية الخبرة العقارية حيث تناولنا مفهومها ومقوماتها مع تحديد الجهات المكلفة بتنفيذ عمليات التقييم.

الفصل الثاني

دور السوق العقارية وأثرها في

تحديد القيمة

بعدما تناولنا في الفصل الأول ماهية التقييم العقاري وقمنا بالتعريف لأهم محاوره سنتناول في الفصل الثاني دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة حيث تم تقسيمه إلى مبحثين المبحث الأول سنتناول فيه علاقة الخبرة بتحليل ودراسة السوق العقارية ، وذلك من خلال تعريف السوق العقارية وذكر أنواعها وخصائصها وكيفية إعدادها من خلال مراحلها الثلاثة من بحث واستسقاء المعلومات ثم تحليلها ثم تدوينها، بعدها سنتناول الخبرة وعلاقتها بالسوق العقارية وإنعكاساتها عليه ، أما المبحث الثاني سنتناول فيه الخبرة في عمليات التقييم العقاري وذلك من خلال طرق تقييم الأراضي المعدة للبناء والأراضي الفلاحية كما سنتطرق لتقييم العقارات المبنية السكنية والتجارية من خلال إبراز العوامل وطرق تقييمها.

المبحث الأول

الخبرة وعلاقتها بتحليل ودراسة السوق العقارية

تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في: 2012/12/16¹ الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة فقد أوكلت لإدارة أملاك الدولة مهام الإدارة والتسيير للأملاك العمومية والخاصة لها ، وذلك طبقا لأطر وتنظيمات محددة فمن هذه المهام مهمة التقييمات العقارية الممسوكة على مستوى المديرية الولائية من قبل مصلحة الخبرات والتقييمات العقارية والذي يقابلها على مستوى المفتشيات قسم الخبرات والتقييمات العقارية الذي يقوم بالإجراءات الإدارية في شكل تقارير تقييمية لتحديد القيمة التجارية و الإيجارية لعقار معين وللوصول لهذه النتيجة من قبل أعوان التقييم فلا بد من وجود دليل والمتمثل في السوق العقارية المحلية التي تم إعدادها على مستوى المديرية الولائية من قبل مصلحة الخبرات والتقييمات العقارية والتي توضح شوكة الأسعار لكل منطقة مع ذكر مميزاتها وخصائصها، إذن للسوق العقارية المحلية علاقة وطيدة لتنفيذ الخبرات على مستوى إدارة أملاك الدولة .

المطلب الأول: تحليل ودراسة السوق العقارية

منذ القدم تعارف الناس على بيع السلع بالسلع وهو ما يعرف بالمقايضة ثم تقدمت الأجيال واكتشفت العملة فأصبحت السلعة تباع بالنقود سواء كانت ذهبية أو فضية أو ورقية مؤخرا، كما تعارف الناس كذلك على الالتقاء في أماكن مخصصة من أجل تبادل وبيع السلع فأصبحت هذه الأماكن تسمى بالأسواق لأن السلع تساق إليها بهدف البيع والربح ، سنتناول في هذا المطلب المفهوم العام للسوق العقارية من خلال التعريف العام واللغوي للسوق العقارية وماهي العوامل المؤثرة في السوق العقارية بارتفاع وانخفاض الأسعار مع ذكر أنواع وخصائص السوق العقارية ، كما سنتناول كيفية إعداد السوق العقارية وماهي المراحل التي تمر بها من أجل الحصول على ملخص لأهم الأسعار السوقية المتداولة بين الخواص .

الفرع الأول: مفهوم السوق العقارية

1 المرسوم التنفيذي رقم : 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة .

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

سنتناول في هذا الفرع التعريف العام للسوق ثم نتناول السوق العقارية وماهي أنواعها وخصائصها وما هي أهم العوامل التي تؤثر في السوق العقارية.

أولاً: تعريف السوق العقارية

1-تعريف السوق لغة: حسب المنجد في اللغة والإعلام هو موضع البضائع والأمتعة وسميت بذلك لأن التجارة تجلب إليها وتساق المبيعات نحوها¹.

2-تعريف السوق (المعنى العام):السوق هي المساحة الجغرافية التي يجتمع فيها فعليا البائعون والمشترون لتبادل مختلف السلع سواء مواد غذائية أو خضر و فواكه أو سيارات أو تجهيزات كهربومنزلية....الخ فإن من خلال هذا التبادل بالبيع أو الشراء ينتج عنه مصلحة².

3-تعريف السوق العقارية: ماهي إلا فرع من الفروع العديدة للسوق العام للسلع والخدمات غير أنها متخصصة في مجال العقارات، والسلع هي عبارة عن المعاملات العقارية والعقار يعرف حسب المادة 638 قانون المدني الجزائري³ "بأنه كل شيء ثابت في حيزه مستقر فيه لا يمكن نقله منه دون تلف".

4-تعريف السوق العقارية فقها: من بين تعاريف الفقهاء للسوق العقارية نذكر منها تعريف الدكتور يوسف محمد" السوق العقارية هي مجموعة العمليات التجارية المنصبة على العقارات المعروضة للبيع في مكان وزمان معينين " .

كما عرفها الدكتور ناصر لباد السوق العقارية بنوعيتها العقارات المبنية أو غير المبنية مثلها في ذلك مثل سوق السلع أو المنتجات الاستهلاكية العادية، فهي تتكون من طلب يصدر من أفراد يكونون ما يسمى بالمستهلكين ومن عرض للسلع أو المنتجات ومن الالتقاء بين هذا الطلب وهذا العرض لهذه السلع أو هذه المنتجات، وهذه الأخيرة أي السلع أو المنتجات، هي من جهة محلات موجودة إما حالا و إما مستقبلا، ومن جهة أخرى هي الأرض التي تعتبر مالا خاضعا لقواعد العرض والطلب التي بموجبها يتحدد الثمن، وفي المجال العقاري، فالاستهلاك يسمى المعاملة أو التسويق⁴، فالسوق العقارية تتكون من مجموع المحلات أي

1 ناصر لباد ،السوق العقارية محاولة تعريف، ، جامعة عباس فرحات ، سطيف ، ص ، ص154.155.

article > <https://www.asjp.cerist.dz> تمت زيارة الموقع بتاريخ : 2023/05/14 على الساعة 22:30 .

2 المرجع نفسه، ص155.

3 جلول محده، مرجع سابق ، ص20.

4 كريم حرز الله ، مرجع سابق، ص40.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

العقارات المبنية الموجودة داخل المحيط العمراني، أي العقارات الحضرية أو خارجه، ومن مجموع الأراضي العارية، أي غير المبنية داخل المحيط العمراني أي الحضرية أو خارجه¹.

ثانياً - العوامل المؤثرة في السوق العقارية: إن السوق مهما كانت الأموال والخدمات التي ستباع أو ستشتري، ودون الأخذ بعين الاعتبار المعيار الجغرافي، فإنه يتكون من ثلاث عناصر أساسية وهي الطلب والعرض والسعر.

و يعرف طلب السوق على سلعة ما أو الطلب الإجمالي، بالكميات التي يكون المستهلكون مستعدين وقادرين على شرائها حسب سعر كل كمية.

وهناك علاقة ما بين السعر والكمية المطلوبة، فإذا ارتفع السعر انخفضت الكمية المطلوبة من السلع وبالعكس إذا انخفض ثمن السلعة ارتفعت الكمية المطلوبة².

أما العوامل المؤثرة في الطلب، فبالإضافة إلى سعر السلعة، هناك أربعة عوامل أساسية تؤثر في الطلب وهي عدد المستهلكين ودخل المستهلكين وذوق المستهلكين وأسعار السلع الأخرى أي على سبيل المثال إذا زاد عدد المستهلكين أو زادت دخولهم أو اتجه ذوقهم إلى سلعة أو ارتفعت أسعار السلع الأخرى أدى ذلك إلى زيادة الطلب والعكس بالعكس.

أما العرض أي عرض السوق فيعرف بأنه الكميات التي يكون البائعون مستعدين لبيعها عند الأسعار المختلفة.

وهناك علاقة بين الثمن والكمية المعروضة فإذا ارتفع ثمن السلعة، زادت الكمية المعروضة منها وإذا انخفض ثمنها انخفضت الكمية المعروضة منها.

أما العوامل المؤثرة في العرض، فهناك عوامل عديدة، بالإضافة إلى ثمن السلعة هناك العوامل المتعلقة بتكاليف الإنتاج والمستوى الفني للإنتاج وإعانات الدولة والضرائب التي تفرضها الدولة على الإنتاج.

أما السعر أو الثمن فيتحدد عند تقاطع العرض والطلب أو عند تعادل الكمية المعروضة والكمية المطلوبة، ويتغير الثمن أو السعر إما نحو الارتفاع أو نحو الانخفاض .

1 - فيرتفع السعر في الحالتين التاليتين:

* عندما يزداد الطلب مع بقاء العرض على حاله.

1. ناصر لباد ، مرجع سابق ، ص161.

2 المرجع نفسه ، صص158,159.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

*عندما ينخفض العرض مع بقاء الطلب على حاله.

2- وينخفض السعر في الحالتين التاليتين:

*عندما ينخفض الطلب مع بقاء العرض على حاله.

*عندما يزداد العرض مع بقاء الطلب على حاله.

أما بشأن الكمية المتبادلة، فتزداد إذا زاد العرض أو الطلب أو الاثنان معا، وتتنخفض الكمية المتبادلة، إذا انخفض العرض أو الطلب أو الاثنان معا¹.

ومن العوامل المؤثرة على السعر أو الثمن، الاحتكار وتدخل الدولة في تحديد الأسعار. فالاحتكار يعني وجود مقالة واحدة أي مؤسسة إنتاجية واحدة تحصر بين أيديها العرض الكامل لسلعة من السلع مع وجود عدد كبير من الطالبين لهذه السلعة ، أما تدخل الدولة في تحديد الأسعار، فيتولد عنه خاصة ظهور سوق تكون أسعارها محددة إداريا كالسوق المتعلقة بالخبز والحليب ، وقطع الأراضي الموجهة للبناء.....إلخ.²

ثالثا- أنواع السوق العقارية: تقسم السوق العقارية من حيث قيمتها الاجتماعية داخل المحيط العمراني وكثافة سكانها والنشاط الاقتصادي الذي تتميز به إلى نوعين:

1-السوق العقارية الحضرية: هي السوق العقارية الموجودة داخل المحيط العمراني أي داخل المدينة وهي متكونة من سوق العقار المبني ومن سوق العقار غير المبني أي الأراضي غير المبنية.

أ-سوق العقار المبني: يشتمل على نوعين من العقارات فالنوع الأول هو العقارات المبنية ذات الاستعمال السكني سواء كان غرضه جماعي أو فردي.

وبخصوص المحلات السكنية الموجودة في العقارات ذات الاستعمال الجماعي، فالمشرع الجزائري عرف العقار السكني الجماعي بموجب المرسوم 97/81 المؤرخ في 16/05/1981 الذي يحدد كفايات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الطابع السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون رقم: 81-01(الملغى) حيث جاء في نص المادة الثانية "العقار السكني الجماعي

1 ناصر لباد ، مرجع سابق ، ص159 .

2 نفس المرجع ، ص 160 .

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

هو العقار المخصص للبيع بالشقة أو المحل وهو يخضع لنظام الملكية المشتركة¹ إضافة إلى القواعد العامة في القانون المدني تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية من المادة 743 إلى المادة 772 من القانون المدني والتي عدلت بموجب القانون رقم: 01/83 المؤرخ في 1983/01/29²، ثم صدر المرسوم رقم 666/83³ المؤرخ في 1983/11/12، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية (الملغى) .

أما بخصوص السكن الفردي فقد عرفه المشرع بموجب أحكام المرسوم 97/81 سالف الذكر فقد جاء في مادته الثالثة الفقرة الأولى "العقار الفردي هو العقار الذي يخصص تصميمه المعماري للسكن وتوابعه للاستعمال الفردي"⁴.

أما بخصوص العقارات المبنية ذات الاستعمال التجاري، وهي تطبق على كل المحلات التي يمكنها استقبال نشاطات تجارية في منظور القانون التجاري، وبالتالي فهذه العبارة تنطبق على المحلات التي تأوي النشاطات الصناعية، المحلات التي تأوي نشاطات البيع بالتجزئة والمحلات التي تأوي النشاطات الخدمية⁵.

ب- سوق العقار غير المبني: يتعلق الأمر هنا بالأرض المهيأة أو القابلة للتهيئة مستقبلا من أجل استعمالها في البناء فتكون ما يسمى بقطع الأراضي الصالحة للبناء فإنها إذن أراضي غير مبنية أي أنها أراضي عارية كما يمكنها أن تكون أراضي توجد فوقها بنايات معرضة للهدم⁶.

2- السوق العقارية الريفية: هي السوق العقارية الموجودة خارج المحيط العمراني أي خارج المدينة وهي تتكون في العادة من سوق العقار الفلاحي المبني وسوق العقار الفلاحي غير المبني أي الأراضي الفلاحية ولقد عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بموجب المادة الرابعة

1 المرسوم 81-97، المؤرخ في 1981/05/16، والذي يحدد كليات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الطابع السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون 81-01 (الملغى)، ج ر العدد 1981/20.

2 القانون 83-01، المؤرخ في 1983/01/29، يعدل ويتم الأمر 75-58، المؤرخ في: 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 1983/005.

3 المرسوم 83-666، المؤرخ في 1983/11/12، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر العدد، 1983/47 (ملغى).

4 المرسوم 81-97، المذكور أعلاه.

5 كريم حرز الله، مرجع سابق، ص 42.

6 نفس المرجع، نفس الصفحة .

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

(04) من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المعدل والمتمم والمتعلق بالتوجيه العقاري¹.

أ- سوق العقار الفلاحي غير المبني: وهي الأراضي الصالحة للزراعة والأراضي الرعوية والبساتين وأراضي الغابات إلخ، إلا أنه تجب الملاحظة أن الأرض بتدخل من الإنسان فإنها تتعرض للتحسين ، ففي بعض الأحيان تكون خصوبتها من عمل الإنسان ، فهو من أحيا الأرض سواء بحرثها أو إنجاز الطرق للوصول إلى المزارع وجني المحاصيل.

ب- سوق العقار الفلاحي المبني: وهي العقارات ذات الاستعمال السكني والعقارات المرتبطة بالاستغلال الزراعي، وكذلك العقارات التي تستعمل في تخصيصات فلاحية أخرى والملاحظ أن الحصول على سكن للإيواء يعتبر من الحاجيات الأساسية المرتبطة بطبيعة الإنسان، ولكن الوظائف التي يؤديها السكن تختلف إذا تعلق الأمر بسكن حضري منه بسكن فلاحي، ففي المدينة يستعمل السكن في إيواء العامل وعائلته، وفي أغلب الأحيان هناك تمييز بين بيت العقار كسكن والعقار الذي يستعمل لأغراض مهنية، أما في الريف فالعكس فالعقار له وظائف متعددة مثل إيواء الفلاح، بنايات لحماية الأنعام والعتاد وحماية المحاصيل، وبالتالي فإلى جانب السكن يجب على الفلاح بناء منشآت الاستغلال وكل هذه المباني مرتبطة ببعضها البعض، بحيث تساهم كلها في الحصول على تسيير عقلائي للمستثمرة الفلاحية².

رابعا - خصائص السوق العقارية: إن السوق العقارية بصفة عامة يمكنها أن تأخذ أشكالا مختلفة ولكل شكل مميزات وخصائص تتميز بها عن غيرها:

1- سوق المنافسة الكاملة:

- إن جميع البائعين والمشتريين الفعليين والمحتملين على علم تام ومستمر بالأثمان التي تعقد بها الصفقات في هذا السوق.
- إن المشتري على علم تام بنوع وكنية ما يعرضه البائعون.
- إن البائع يعلم علما تام بنوع وكمية ما يطلبه المشترون.
- إن بوسع أي مشتري أن يشتري أي سلعة.

1 أنظر المادة الرابعة من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم ، المتعلق بالتوجيه العقاري.

2 كريم حرز الله ، مرجع سابق، ص44.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

- إن هناك منافسة تامة بين البائعين و المشترين¹.
- وجود عدد كبير من البائعين و المشترين بحيث أن أحدهم لا يستطيع وحده أن يؤثر في الكميات المعروضة أو المطلوبة بالزيادة أو النقصان.
- وجود تجانس في السلعة أي أنما وحدة من وحدات السلعة تتشابه مع الأخرى تماما.
- عدم وجود اتفاق بين البائعين والمشتريين لأن وجود الاتفاق بين أي من هاتين الفئتين تكون دائما على حساب الفئة الأخرى.
- سهولة نقل السلعة من مكان إلى آخر.
- فإذا تحققت جميع هذه الشروط يكون للسلعة ثمن واحد في جميع أجزاء السوق وذلك لأنه لا يقبل أي مشتري شراء السلعة بسعر أعلى في الوقت الذي يستطيع أن يشتري نفس السلعة بثمن أقل من بائع آخر وفي نفس المنطقة².
- 2-سوق المنافسة غير الكاملة :** يؤدي عدم توفر أي من هذه الشروط السابق ذكرها إلى جعل السوق، سوق منافسة غير كاملة:
 - أهمية بعض المشترين والبائعين لنوعية وجودة ما يتم عرضه .
 - عدم تجانس الإنتاج.
 - المعلومات المتعلقة بالمنتجات رديئة.
 - وجود العراقيل الإدارية لتسيير الإنتاج.
 - وجود الاحتكار³
- 3-السوق العقاري سوق غير كامل:** بحيث لا تتوفر في السوق العقارية جميع شروط المنافسة التامة لأن في أغلب الأحيان تكون العقارات محل المعاملات العقارية غير متجانسة من حيث نوعية البناء والمساحة وعدد الغرف، والموقع، عمر البناية، حالة الصيانة، عدد الطوابق، ونادرا ما تجد عقارات محل معاملات عقارية حيث تتجانس هذه العقارات في كل شيء⁴.

1 أحمد عباد، مرجع سابق ، ص41.

2 ناصر لباد ، مرجع سابق ، ص157 .

3 نفس المرجع ، ص158.

4 جلول محدة، مرجع سابق، ص21.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

4-السوق العقاري سوق المضاربة: إن المضاربة العقارية تعني تلك المنافسة الحتمية بين مجموعات المتعاملين لأن كل مجموعة منهم تسعى إلى تحقيق أكبر ربح ممكن، فهذه المنافسة مع قلة العرض وكثرة الطلب تجعل من أسعار العقارات المطبقة بالسوق مرتفعة بصفة خيالية، مما يخلق جمود في المعاملات العقارية وركود في السوق العقارية وبالتالي إبطال لمفعول قانون العرض والطب الذي تسبقه مضاربة عقارية وهكذا تتعطل المشاريع والاستثمارات¹.

5-سوق العقار سوق محلية: تتصف العقارات بالثبات والاستقرار في مكان واحد ومنه فإن السوق العقارية كذلك ترتبط بالمكان والناحية والقطاع والتي يتواجد بها العقار محل عملية البحث والتحري من أجل عملية التقييم ، فالسوق العقارية إذن سوق محلية لا تتعدى صلاحيتها من منطقة إلى منطقة داخل البلدية الواحدة أي أنها لا تتعدى حيز البلدية الواحدة من نفس الولاية².

الفرع الثاني: كيفية إعداد وتحليل دراسة السوق العقارية المحلية

إن الحاجة إلى دراسة السوق العقارية هي وليدة السياسة الاقتصادية التي تبنتها الدولة مطلع التسعينات والمتمثلة في سياسة اقتصاد السوق و بتبني هذا التوجه سيستلزم على الدولة رفع السلطة الاحتكارية للسوق العقارية وتحريرها من جميع القيود، ومن خلال إعداد دراسة السوق العقارية التي تنتج عن تحليل المعلومات والنتائج الواقعية المتوصل إليها يمكن للإدارة أن تتجز عمليات التقييم المختلفة بما يتماشى والأسعار الحقيقية في السوق وتتمكن كذلك من الإجابة على جميع الطلبات والتساؤلات المرتبطة بعمليات التقييم المختلفة.

أولاً- منهجية دراسة السوق العقاري: تتم دراسة السوق العقارية عبر ثلاث مراحل أساسية وهي مرحلة البحث وجمع المعلومات، مرحلة تحليل ودراسة المعلومات، مرحلة تقييم نتائج الدراسة وتنظيمها.

1- مرحلة البحث وجمع المعلومات: وفي هذه المرحلة يقوم أعوان التقييم بالبحث في المعاملات العقارية وجمع أكبر قدر ممكن من المعلومات خلال فترة إعداد دراسة السوق العقارية وحتى تكون عملية البحث منظمة وهادفة يستحسن اتباع الخطوات التالية:

1 لحسن فلسوسية وبوجمعة خلف الله ، العوامل المتحركة في تحديد سعر العقار السكني، حالة مدينة المسيلة، مجلة علوم وتكنولوجيا، العدد29، جامعة منتوري، قسنطينة ، جوان 2009، ص 55.

2 جلول محدة ، مرجع سابق، ص21.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

أ- **طرح المشكلة:** المشكلة واضحة وهي تحديد قيم العقارات المختلفة وفي هذا الإطار يمكن تجزئة هذه المشكلة بتحديد نوع معين من العقارات على حسب كل مدة زمنية أو تكليف كل مجموعة من الأعوان بنوع معين من العقارات.

ب- **إعداد خطة عمل:** تحديد نوع المعلومات المراد الحصول عليها فالمعلومات المطلوبة تختلف باختلاف نوعية العقارات واستعمالها.

- تحديد المصادر التي يمكن الحصول منها على المعلومات.

- تحديد الوسائل اللازمة لعملية البحث.

- تقدير هذه الخطة هل هي كافية للوصول إلى نتائج وتحقيق الهدف المرجو منها، و كذلك تحديد المدة الزمنية الكافية لإنجاز المطلوب¹.

ج- **جمع المعلومات:** هذه الخطوة هي العمل التنفيذي لجمع المعلومات وتكون هذه المعلومات متوفرة لدى:

- مفتشية التسجيل والطابع.

- المحافظة العقارية.

- الوكالات العقارية العمومية والخاصة والمراقبين العقاريين.

- السماسرة المعتمدين والغير معتمدين.

- كل ما يروى ويقال.

والمعلومات الواجب تحصيلها مما يلي:

- السعر الذي تمت به الصفقة.

- الأطراف المتعاقدة.

- مواصفات العقار (المساحة، نو البناء، قدم البناء.....) .

- الوضعية القانونية للعقار (سند رسمي، غير رسمي، مثقل بالأعباء)²

وضبط جميع المعلومات المتحصل عليها من المتعاملين في هذا المجال والمدونة في سجل فهرس المعاملات العقارية وهو سجل خاص تدون فيه كل المعطيات والعمليات العقارية المنجزة ومعالجة كل المعلومات العقارية المحلية بعد دراستها وتفحصها وتحليلها واستخلاص

1 جلول محده ، مرجع سابق ، ص، ص23.22 .

2 نفس المرجع ، ص 23 .

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

النتائج والمعطيات منها ليتم اعتمادها كأساس في التقييم يخضع للتحيين بصفة منتظمة حسب التطورات في الميدان وهي في ارتفاع مستمر كل ستة أشهر حتى تكون لها مصداقية¹.

2-مرحلة تحليل ودراسة المعلومات: في هذه المرحلة يقوم المكلف بجمع عدد كبير من المعلومات المختلفة فيقوم بمراجعتها وتحصيلها من جديد للتأكد من مصداقيتها وتمر مرحلة التحليل بثلاث مراحل أساسية وهي:

أ-تبويب وجدولة المعلومات: وفي هذه المرحلة يتم تصنيف المعلومات بحسب نوعية العقارات ووضعها في جداول خاصة ليسهل عملية فرز المعلومات وتفكيكها لاستخلاص النتائج.

ب-التحليل والدراسة: يتم تحديد مجال الأسعار حيث كل جدول من الجداول من خلال الأسعار المسيطرة أو الأكثر تكرار الملاحظة في الجدول، ويشعر المحلل من عزل الأسعار التي لا تكون داخل هذا المجال أو التي يراها بأنها لا تشكل الحقيقة وبالتالي فإنه يتم الوصل إلى عينة الأسعار المتداولة، ويمكن أن يرجع العون عزل الأسعار إلى إحدى الحالات التالية:

ب1-أسباب طارئة: ويمكن أن تمثل في خطأ البائع أو المشتري في المعاملة العقارية نتيجة قلة علمه أو تغليظه من طرف الغير كالوسيط مثلاً.

ب2 -الاستعجال والاضطرار: وهي حالة عقد معاملة عقارية يكون البائع أو المشتري في عجلة من أمره أو مضطر لذلك تحت ضغط ظرف معين كالحاجة الماسة للمال مثلاً.

ب3- الملائمة: ويقصد بالملائمة هو ملائمة عقار ما بالنسبة لشخص معين وتكون رغبته فيه دون سواه ومصر عليه ويدفع كل شيء للحصول عليه ويمكن أن تكون الملائمة استثنائية أو ملائمة جوار أو ملائمة شغل إلخ².

3-مرحلة تقييد نتائج الدراسة: كمرحلة أولى يقوم الأعوان بإعداد تقرير شامل لدراسة السوق العقارية يدون فيه جميع الحقائق والنتائج التي تم التوصل إليها مدعمة بالتبريرات والأعذار والتوضيحات و الدلائل الكافية.

1 أنظر المذكرة رقم: 1197 مؤرخة في: 1999/03/09 تتعلق بتقويم الأملاك العقارية صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .

2 جلوس محده ،مرجع سابق، ص23.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

ويكتسي هذا التقرير أهمية قصوى في أعمال التقييم على اعتبار أنه يمثل وثيقة الإثبات الأساسية بجمع القيم التي تم استنتاجها والتي سيتم توظيفها في عمليات التقييم مستقبلاً، ويتكون التقرير من:

- مقدمة تتضمن عرض المشكلة وخطة البحث التي تم إتباعها.
- الطرق والكيفيات التي وضعت في الدراسة.
- نتائج الدراسة.

وكمرحلة أخرى وفي النهاية يقوم الأعوان بتأسيس هذه النتائج في سجل المعاملات العقارية وهو عبارة عن بيان للمعلومات المتعلقة بدراسة السوق العقارية لمختلف العقارات وتنشأ هذه المعلومات على مستوى كل مفتشية وعلى مستوى المديرية التي تعتبر عبارة عن تجميع المعلومات ونتائج دراسة السوق العقارية على مستوى إقليم كل مفتشية وتكون هذه النتائج تلخص المعلومات على كل بلدية كما يلي : اسم البلدية، مساحتها الإجمالية ، الحدود الإقليمية المساحات المزروعة، طبيعة الأراضي (الانحدار، التضاريس، العلو....)، حركة السكان الإنتاج الفلاحي الصناعات المتواجدة بها، شبكات الطرق والمواصلات، الظروف المناخية، وإلى غير ذلك من المعلومات الضرورية والمختلفة¹.

المطلب الثاني: السوق العقارية وتأثيرها على عمليات التقييم العقاري

من خلال المبادلات العقارية بين الخواص للعقارات تتمايز الأسعار من عقار لعقار آخر وهذا حسب الموقع والواجهة، ونوعية الأرضية، وهل هي مستوية أم لا، وهل هي قريبة من المرافق العامة.... الخ من الخصائص والمميزات التي تتحكم في سعر العقار، وبانتشار أسعار المعاملات بين الناس يتشكل مجال أدنى وأعلى للأسعار ومن خلال أي تساءل لسمسار عن أسعار العقار في تلك المنطقة فيعطيك السعر الأدنى والأقصى للمعاملات وكأن السوق أصبح هو المتحكم في أسعار العقارات ، وكذلك بالنسبة للعون المقيم أو الخبير العقاري عند توليه عملية تقييم في منطقة معينة فإنه سيبحث في السوق العقارية عن المعاملات التي تمت بالقرب من العقار المطلوب تقييمه وكأن السوق هي المرجعية لأي مقوم عقاري لوضع وتحديد السعر فتأثير السوق العقارية في عمليات التقييم العقاري لها تأثير بليغ وسنحاول الحديث أكثر فيما سيأتي دونه.

الفرع الأول: دور السوق العقارية في عملية التقييم

1 جلول محده ، مرجع سابق ص،ص24.25 .

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

إن عملية التقييم العقاري الموكلة لإدارة أملاك الدولة أو للخبراء العقاريين هي طريقة منتظمة وفق نصوص تنظيمية لتحديد قيمة تقديرية سواء تجارية أو إيجارية لطالب القيمة، تبدأ عملية التقييم بمعرفة محل العقار بجميع عوامله وتنتهي بتقدير قيمة هذا العقار وإعطائه إلى طالب التقييم، ومعظم التقديرات أو التقييمات تتطلب القيمة على أساس السوق العقارية الحرة وتعد هذه الأخيرة الأساس التقني لعملية التقييم العقاري والتي تحين كل ستة أشهر، فيجب على العون المقيم أن يجعل نصب عينيه شوكة الأسعار المحددة لكل منطقة وخصوصيتها فلا يمكن تحديد قيمة تجارية تكون أقل أو أكثر من المجال المحدد في السوق العقارية المحلية المستقاة قيمها الدنيا والقصى من خلال ما تم رصده من معلومات لأسعار واقعية في إطار إعداد السوق العقارية، فمثلا فيما يتعلق بعملية نزع الملكية لا يمكن أن يكون التعويض الذي يحدد بموجب التقييم عادلا ومنصفا إذا لم يكن مقاربا لما هو متداول في السوق العقارية الحرة¹.

وبالاعتماد كذلك على نتائج المعاينة الميدانية من أجل إعطاء صورة واضحة ودقيقة في تقرير وصفي للأملاك والحقوق العقارية العينية، وعلى أسس مقارنة صحيحة ومدعمة بحجج موثقة من قبل هيئات ومصالح رسمية يجب تدوينها في النهاية في التقرير التقييمي لتحديد القيمة التجارية أو الإيجارية².

الفرع الثاني: السوق العقارية وانعكاساتها على الخبرة العقارية

إن الخبرات العقارية المنجزة من قبل إدارة أملاك الدولة باعتبارها خبير للدولة أو الخبراء العقاريين الخواص لمختلف العمليات سواء بالبيع أو الشراء أو نزع الملكية أو غيرها من العمليات وذلك بتحديد القيمة التجارية أو الإيجارية لعقار معين وهذا الإجراء هو عبارة عن اجتهاد من قبل العون المقيم للوصول لنتيجة محددة وذلك بالاعتماد على العوامل المادية والفيزيائية والاقتصادية وغيرها من العوامل للوصول لتحديد هذه القيمة، ويختلف تحديد القيمة من عون مقيم إلى آخر، إلا أنه فيما مضى كانت سياسة الدولة من خلال انتهاجها سياسة الاحتكار للأسعار والسيطرة على المعاملات وذلك بسن أسعار إدارية مقننة سواء بالتنازل عن الأملاك العقارية كما هو

1 كريم حرز الله، مرجع سابق، ص 54.

2 أنظر مذكرة رقم: 1197 مؤرخة في: 1999/03/09 تتعلق بتقويم الأملاك العقارية صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

منصوص عليه في القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 (الملغى)¹ أو إيجار المساكن طبقا للمرسوم رقم: 76-147 المؤرخ في: 1976/10/23² والتي تعتبر أسعار زهيدة بالمقارنة مع ما هو موجود بالسوق العقارية المحلية الحرة ، وبعد استنزاف كبير لخزينة الدولة بالتنازل عن عقاراتها وبيعها بأسعار منخفضة كان لزاما على الدولة التفكير بجدية وذلك بتحيين القوانين بما يتماشى مع معطيات السوق العقارية المحلية ويكون أكثر ملائمة وأقرب للواقع المعاش، ومن زاوية أخرى في إطار نزع الملكية في إطار القانون رقم: 91/11 المؤرخ في: 1991/04/27³ فليس من العدل في حالة نزع ملكية عقار لشخص معين أن تقوم إدارة أملاك الدولة بتقييم هذا العقار على أساس سعر مقنن إداريا لا يعكس القيمة الحقيقية المتداولة بين الخواص في السوق مما نتج عنه لجوء عدد كبير من الناس لأروقة القضاء احتجاجا وطعنا في عمليات التقييم المحددة لهذه الأسعار البعيدة كل البعد عن القيمة الحقيقية .

وبعد سلوك الدولة سياسة الانفتاح في الأسعار والاعتماد على السوق الحرة وهذا طبقا للتوجيهات والتعليمات لاسيما التعليمية رقم: 2388 المؤرخة في: 2007/03/26⁴ الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي ينص مضمونها على مواكبة السوق العقارية المحلية الحرة وتدارك أهم العيوب والنقائص والمتمثلة في:

- تطبيق أسعار جد منخفضة فيما يتعلق الأمر بعملية غير خاضعة لرقابة الإدارة المركزية
- شوكة الأسعار غير موضوعية تماما
- يعتبر إبقاء الأسعار ثابتة لعدة سداسيات إجراء غير مقبول تماما كون أن الأسعار في السوق العقارية في تزايد مستمر ، نتيجة تزايد الطلب وتراجع العرض.
- عدم إرفاق هذه الدراسة بكل الوثائق التي تثبت صحة الأسعار المتوصل إليها.

1 القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 (الملغى)، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ، ر ، العدد 1981/06.

2 المرسوم رقم: 76-147، المؤرخ في: 1976/10/23، المتضمن تحديد العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر العدد 1976/12.

3 القانون رقم: 91/11 المؤرخ في: 1991/04/27، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر العدد 1991/21.

4 التعليمية رقم: 2388 المؤرخة في: 2007/03/26 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي ينص مضمونها على تدارك بعض النقائص في إعداد دراسة السوق العقارية .

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

ومن خلال إصدار الدولة لعدد كبير من التعليمات بهدف تنظيم السوق العقارية والتحكم في آلياته بوضع وإعداد دراسة تضبط فيها الأسعار بما يتماشى مع معطيات السوق العقارية ومع الأخذ بعين الاعتبار المعاملات التي من شأنها لا تعبر عن الأسعار المتداولة واقعيًا وذلك لعدة أسباب فمنها تبييض الأموال ، ومنها الميولات الشخصية والرغبة أو ما يعرف بالملاءمة فيقوم شخص لاقتناء عقار بدفع مبلغ خيالي لاقتنائه ، فهذه التصرفات تستبعد من المقارنة ولا يعتد بها كأسعار يعتمد عليها العون المقيم لاستعمالها في عمليات التقييم المستقبلية .

وللسوق العقارية المحلية لها تأثير وانعكاس كبير على الخبرات التي يتم تطبيقها من قبل إدارة أملاك الدولة أو الخبراء العقاريين فكلما كانت أسعار السوق العقارية مستقرة كلما كانت هذه الخبرات تعطي نتائج حسنة ومقبولة ومرضية وبالعكس كلما كانت أسعار السوق العقارية متذبذبة كلما كانت الخبرات العقارية نتائجها غير مرضية ولا تعكس الصورة الحقيقية للمبادلات الحرة في السوق العقارية ، فالعلاقة بين السوق العقارية المحلية وبين الخبرات الناتجة عن عمليات التقييم هي علاقة طردية تتناسب بالاستقرار في أسعار السوق للوصول لنتائج حقيقية ومرضية من خلال ما تم فرزه من عمليات الخبرة .

المبحث الثاني

الخبرة في عمليات التقييم العقاري

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

للتقييم أهمية بالغة باعتباره عملية تقنية تهدف إلى تحديد القيمة النقدية للعقارات مع إلزامية اقترانها بالخبرة التي تعطي المصادقية في تحديد القيمة الأقرب للحقيقة والواقع مما يطمئن الأفراد التعامل بالعقار سواء بالشراء أو البيع ومعرفة الأسعار الحقيقية من الأسعار المزيفة والمبالغ فيها ، كما يسهل تحديد قيمة التأمين الواجب على العقارات دفعها كما يسهل فرض الجباية العقارية على المواطنين، وتظهر أيضا أهميته عند التعويض في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة فالتقييم العقاري يحفظ حقوق المتعاملين بالعقار من جهة ومن جهة أخرى يحمي الملكية العقارية كثروة لا يمكن الاستغناء عنها.

المطلب الأول: تقييم الأراضي

لقد تطرقنا في الجانب النظري للعوامل المساعدة والتي تتحكم في تحديد قيمة الأرض من عوامل مادية وعوامل قانونية وعوامل اقتصادية، وعلى العون المقيم أو الخبير العقاري أن يجعل بين عينيه هذه العوامل والتي تكمن في توظيف خبرته من أجل الوصول وإعطاء القيمة السوقية الحقيقية المتداولة في السوق العقارية ، وفي ما يلي سنتطرق إلى طرق تقييم الأراضي والتي تم تقسيمها حسب الاختصاص إلى نوعين الفرع الأول سنتناول فيه طرق تقييم الأراضي المعدة للبناء أما الفرع الثاني سنتناول فيه طرق تقييم الأراضي الفلاحية .

الفرع الأول: طرق تقييم الأراضي المعدة للبناء

استنادا للقانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990¹ المعدل والمتمم المتعلق بالتوجيه العقاري، حيث أعطى مفهوما للأراضي المعدة للبناء وما هي عناصر التهيئة التي نعتمدها لتصنيف الأراضي المعدة للبناء وهي معمرة أو قابلة للتعمير، إن المقصود بالأراضي المعدة للبناء هي الأراضي المهيأة كليا أو جزئيا الواقعة داخل القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير وتهيئة هذه الأراضي يكون من خلال تجهيزها وتزويدها بالعناصر الضرورية لاستعمالها تبعا للغرض الموجهة إليه (سكن، تجارة، صناعة ... الخ) وتتمثل هذه العناصر عموما في الطرق والشبكات المختلفة (شبكة المياه، شبكة الطاقة ... الخ) وفي نفس السياق يجب التمييز بين القطاعات المعمرة والقطاعات القابلة للتعمير، فبخصوص الأولى يقصد بها المناطق التي عمرت من قبل أو تلك المجهزة لاستقبال بناء ما، وهذا ما تضمنته المادة 20 من القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990 المعدل والمتمم المتعلق بالتوجيه العقاري، على أنها كل قطعة أرض

1 القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990 المعدل والمتمم المتعلق بالتوجيه العقاري .

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات ، أما عن القطاعات القابلة للتعمير فهي التي عرفها المشرع بموجب المادة 21 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم والتي جاء فيها: "الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير".¹

أولاً- طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع: من أجل تطبيق هذه الطريقة من قبل العون المقيم لأبد من توافر عدة معطيات تساعده على تنفيذ المطلوب بغية الوصول للهدف وهو تحديد القيمة التجارية أو الإيجارية للعقار محل التقييم ، ويعتمد العون المقيم أولاً على المعاينة الميدانية لعين المكان لتصبح لديه المعطيات العامة للعقار من حيث المساحة والشكل والتضاريس..... إلخ، حتى يتسنى له مقارنة المعاملات المماثلة والمجاورة والتي تحمل نفس المميزات والخصائص للعقار المطلوب تقييمه وعملية التقييم وفق هذه الطريقة مبنية على أساس المقارنة غير المباشرة وعلى هذا الأساس فإن تطبيقها يستوجب البحث والمتابعة المستمرة لمدى تطور السوق العقارية، ويكون ذلك بإعداد بطاقات عقارية تقيد فيها التصرفات الحاصلة في هذا المجال، حيث يستند عليها المقيم العقاري كمرجع عند إجراء تقييمات جديدة ، وتعتبر طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع من أحسن الطرق في التقييم حيث تعطي نتائج ممتازة وهي الأكثر استعمالاً، ولهذا فخبراء العقار يفضلون الاعتماد عليها بدرجة أولى في تحديد القيم للأراضي الصالحة للبناء.²

ومن أجل الحصول على سعر المتوسط للمتر المربع يجب على المقيم العقاري مراعاة مجموعة من الشروط تشتمل على أن تكون مساحة الأرضية المراد تقييمها متقاربة بالزيادة أو النقصان مع القطعة الأرضية محل المقارنة ، كما يجب أن تكون القطع محل المقارنة لها نفس الموقع للقطعة الأرضية محل التقييم، وأن لا تكون المعاملات العقارية محل المقارنة قد أبرمت بتاريخ قديم لأن العقار متغير ومتزايد فلا يمكن المقارنة بأكثر من ثلاث سنوات على الأكثر، بالإضافة إلى ضرورة استبعاد كل المعاملات العقارية التي تمت في ظروف استثنائية كالتى تمت

1 كريم حرز الله ،مرجع سابق، ص ، ص 120.121.

2 نفس المرجع ، ص، ص 129.130.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

بسبب مفاجئ للشراء كخطأ المشتري أو البائع في القيمة الحقيقية للعقار بسبب جهلها لذلك، أو العجلة عند البيع أو الشراء أو الوقوع في مصلحة كأن يكون للعقار مثلاً موقع يجعل المشتري يقبل على شرائه دون غيره وهو ما يعرف بالملائمة، كأن يكون له عقار ملاصق للعقار محل البيع... إلخ وكلما تم الاعتماد على عدد كبير من المعاملات العقارية محل المقارنة كلما توصلنا لسعر المتر المربع المعبر عن القيمة الحقيقية والأقرب للواقع.¹

وللتوضيح أكثر لهذه الطريقة وتطبيقها ميدانياً قمت بمقابلة مع رئيس قسم الخبرات والتقييمات العقارية بمفتشية أملاك الدولة بالوادي وذلك يوم الأحد بتاريخ: 2023/04/07 على الساعة 9:00 صباحاً حيث تم التعرف على طرق التقييم ومن بينها طريقة التقييم بمتوسط سعر المتر المربع حيث تم التعرف على تقرير تقييمي لقطعة أرض تم تقييمها بهذه الطريقة .

مثال تطبيقي²:

المعطيات:

الهيئة الطالبة بلدية الوادي لإنجاز قاعة علاج بتاريخ 2021/05/18 .
قطعة أرض مساحتها 300 م² تقع بحي الناظور ببلدية الوادي قريبة من المرافق العامة وكذلك قريبة من شبكة الكهرباء والغاز وشبكة الماء ، ولها واجهة رئيسية مع الطريق العام، كما أن القطعة الأرضية مستوية .

مرحلة البحث والتحليل:

بالاعتماد على التعليمات الواردة من قبل المديرية العامة للأملاك الوطنية لاسيما المذكرة رقم 2388 المؤرخة في: 2007/03/26 التي تنص على المقارنة بالاعتماد على المعاملات الموثقة الصادرة عن الهيئات الرسمية للدولة كمفتشية التسجيل والطابع أو المحافظة العقارية أو

1، كريم حرز الله ، مرجع سابق، ص130.

2 مقابلة مع رئيس قسم الخبرات والتقييمات العقارية بمفتشية أملاك الدولة بالوادي وذلك يوم الأحد بتاريخ: 2023/04/07 على الساعة 9:00 صباحاً .

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

الوكالة العقارية أو ديوان الترقية والتسيير العقاري أو حتى الهيئات الخاصة كالخبراء أو السماسرة... الخ .

ومن خلال المعاينة ورصد المعلومات واستقائها تمكنا من رصد معاملات من قبل الخواص نظرا لعدم وجود معاملات رسمية تقع بالقرب من القطعة المطلوبة التقييم وهذا استنادا للتعليمية رقم 7065 المؤرخة في: 2002/12/10 التي تنص على الاعتماد على كل ما يروى ويقال وبالتالي حصلنا على المعاملات التالية :

- أ- قطعة أرض مساحتها 300 م²، قريبة من العقار بيعت بـ 3.000.000 دج، سنة 2020 .
 - ب- قطعة أرض مساحتها 250 م²، قريبة من العقار بيعت بـ 2.700.000 دج، سنة 2021
 - ج- قطعة أرض مساحتها 1000 م²، قريبة من العقار بيعت بـ 4.000.000 دج، سنة 2021
 - د- قطعة أرض مساحتها 400 م²، قريبة من العقار بيعت بـ 3.300.000 دج، سنة 2019
 - هـ- قطعة أرض مساحتها 250 م²، قريبة من العقار بيعت بـ 8.800.000 دج، سنة 2021.
 - و- قطعة أرض مساحتها 120 م²، قريبة من العقار بيعت بـ 4.000.000 دج، سنة 2021.
 - ي- قطعة أرض مساحتها 300 م²، قريبة من العقار بيعت بـ 4.000.000 دج، سنة 2016.
 - ن- قطعة أرض مساحتها 400 م²، قريبة من العقار بيعت بـ 4.800.000 دج، سنة 2020.
 - ك- قطعة أرض مساحتها 450 م²، قريبة من العقار بيعت بـ 5.000.000 دج، سنة 2015.
 - ل- قطعة أرض مساحتها 360 م²، قريبة من العقار بيعت بـ 2.500.000 دج، سنة 2020.
 - م- قطعة أرض مساحتها 420 م²، بعيدة من العقار بيعت بـ 3.500.000 دج، سنة 2020.
- ملاحظة:** قمنا بزيادة بعض المعطيات للتوضيح فقط .

بعد ذلك يتم تحليل البيانات التي تم جمعها، ونستنتج من المعاملات التي لا تتلاءم مع القطعة المطلوبة التقييم فيتم الحصول على النتائج الآتية:

* نستبعد المعاملتين (ج ، و) لوجود فارق كبير في المساحة (فارق بالزيادة في المعاملة ج وفارق بالنقصان في المعاملة و) .

* نستبعد المعاملتين (ك، ي) نظرا لتاريخ المعاملة أكثر من 03 سنوات.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

*لا يمكن الأخذ بالمعاملة (م) بعيدة عن موقع العقار .

*لا يمكن الأخذ بالمعاملة (هـ) قيمتها مرتفعة وحسب ما أبلغنا تم شراؤها من جاره الملتصق بالقطعة المصرح بها (وهذا ما يعرف بالملائمة أي شراء العقار ولو كان ثمنه مرتفعا) .

*ومنه فالمعاملات العقارية التي يمكن أن نقارن بها هي : أ ، ب ، د ، ن .

وبعد فحص للنتائج المتوصل إليها يتم تحديد سعر المتر المربع الواحد وذلك كالآتي:

✓ المعاملة (أ) قطعة أرض مساحتها 300 م²، قيمتها التجارية 3.000.000 دج ومنه:
 $3.000.000 \text{ دج} / 300 = 10.000 \text{ دج/للمتر المربع الواحد}.$

✓ المعاملة (ب) قطعة أرض مساحتها 250 م²، قيمتها التجارية 2.700.000 دج ومنه:
 $2.700.000 \text{ دج} / 250 = 10.800 \text{ دج/للمتر المربع الواحد}.$

✓ المعاملة (د) قطعة أرض مساحتها 400 م²، قيمتها التجارية 3.300.000 دج ومنه:
 $3.300.000 \text{ دج} / 400 = 8.250 \text{ دج/للمتر المربع الواحد}.$

✓ المعاملة (ن) قطعة أرض مساحتها 400 م²، قيمتها التجارية 4.800.000 دج ومنه:
 $4.800.000 \text{ دج} / 400 = 12.000 \text{ دج/للمتر المربع الواحد}.$

أي: (10.000 دج + 10.800 دج + 8.250 دج + 12.000 دج) / 4 = 10.262,50 دج
تختصر القيمة إلى : 10.000,00 دج/م²

فالقيمة التجارية للقطعة الأرضية هي سعر المتر المربع المتوسط للمعاملات الموجودة ضرب المساحة وتساوي: 10.000 دج $\times 300 \text{ م}^2 = 3.000.000,00 \text{ دج}$

أغلقت عملية التقييم بمبلغ قدره: ثلاثة ملايين دينار جزائري.¹

ثانيا - طريقة التقييم بالتقسيم إلى مناطق: تطبيقا للتعليمية رقم 265 المؤرخة في

1991/01/23 المتعلقة بالطرق المتبعة في التنازل عن الأراضي التابعة للدولة ومن بين الطرق

1 مقابلة مع رئيس قسم الخبرات والتقييمات العقارية بمفتشية أملاك الدولة بالوادي وذلك يوم الأحد بتاريخ: 2023/04/07

على الساعة 9:00 صباحا

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

التي تحدثت عليها طريقة التقييم بالتقسيم العقار إلى مناطق أي إذا كنا بصدد تقييم قطعة أرض ذات شكل معين لها واجهة مع الطريق وتمتد في العمق أي تبتعد عن الطريق للعمق ، بحيث تقسم هذه الأرض تقسيما وهما إلى ثلاث مناطق إلى العمق كل قطعة ب 30 متر والمتبقي يمكن اعتبارها كأرض حديقة¹ ويتم هذا التقسيم لأهمية الأرض التي يكون لها واجهة مع الطريق العام والتي يكون سعرها أعلى من المناطق التي تليها عن الطريق فكلما ابتعدنا عن الطريق نحو العمق انخفضت سعر الأرض ولذا اعتمد المشرع هذه الطريقة ووضع لها أسس من أجل الوصول للهدف الحقيقي وهي القيمة السوقية المتداولة بالواقع وهي تطبيق نسب تخفيض ابتداء من القطعة ذات الواجهة للطريق ثم التي تليها باتجاه العمق².

ويتم تحديد الجزء الأول بتطبيق طريقة المقارنة أو السعر المتوسط للمتر المربع

- تطبيق 60 % من السعر المطبق للمنطقة الأولى
- تطبيق 60 % من السعر المطبق للمنطقة الثانية
- بالنسبة للباقي يتم تقييمه على أساس أرض حديقة

ومن أجل توضيح أكثر لهذه الطريقة ارتأيت توضيحها عن طريق مخطط يساعدنا على الفهم

المنطقة الرابعة	المنطقة الثالثة	المنطقة الثانية	المنطقة الأولى
مترك للمقيم العقاري لتحديد سعر مناسب	تخفيض 60 %	تخفيض 60 %	يتم وضع السعر بطريقة المقارنة أو متوسط سعر المتر المربع

طريق معبد

1 جلوم محده ، مرجع سابق ، ص 15 .

2 كريم حرز الله ، مرجع سابق ، ص 133 .

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

مثال تطبيقي: قطعة أرض مطلوبة للتقييم ذات مساحة 1000 م² (واجهة 10 م والعمق 100م) إن تقييم هذه القطعة يكون كالتالي: حيث نقسم القطعة من جهة العمق بمسافة 30 متر إلى ثلاث قطع ويشكل الباقي القطعة الرابعة:

$$\square \text{القطعة الأولى (10 م x 30 م)} = 300 \text{ م}^2$$

$$\square \text{القطعة الثانية (10 م x 30 م)} = 300 \text{ م}^2$$

$$\square \text{القطعة الثالثة (10 م x 30 م)} = 300 \text{ م}^2$$

$$\square \text{الباقي (10 م x 10 م)} = 100 \text{ م}^2$$

ولنعتد سعر المتر المربع الذي تحصلنا عليه سابقا في طريقة متوسط سعر المتر المربع والمقدر بـ : 10.000,00 دج/م² وبالتالي فإن قيمة الأرض تكون كما يلي: حيث نطبق السعر المتحصل عليه القطعة الأولى ونطبق نسبة 60% منه على القطعة الثانية و نطبق نفس النسبة من هذا الأخير على القطعة الثالثة ، في حين يطبق العون المقيم ما يراه مناسبا لباقي المساحة.

$$\text{القطعة الأولى: } 300 \text{ م}^2 \times 10.000 \text{ دج} = 3.000.000,00 \text{ دج}$$

$$\text{القطعة الثانية: } 300 \text{ م}^2 \times 6.000 \text{ دج} = 1.800.000,00 \text{ دج}$$

$$\text{القطعة الثالثة: } 300 \text{ م}^2 \times 3.600 \text{ دج} = 1.080.000,00 \text{ دج}$$

$$\text{القطعة الرابعة: } 100 \text{ م}^2 \times 2.000 \text{ دج} = 100.000,00 \text{ دج}$$

فالقيمة التجارية للقطعة الأرضية محل التقييم هي مجموع القيم المتحصل عليها

$$(3.000.000,00 \text{ دج} + 1.800.000,00 \text{ دج} + 1.080.000,00 \text{ دج} + 100.000,00 \text{ دج})$$

$$\text{المجموع: } 5.980.000,00 \text{ دج}$$

أغلقت عملية التقييم بمبلغ قدره: خمسة ملايين وتسعمائة وثمانون ألف دينار جزائري¹.

ثالثا - طريقة التقييم بالعبء العقاري: من خلال الزيارة الميدانية لمفتشية أملاك الدولة بالوادي للتعرف على طرق التقييم تطبيقيا للأسف لم نتمكن من رصد طريقة التقييم بالعبء العقاري وهذا بحجة عدم احترام المعايير الرسمية لمعامل شغل الأرض سواء من الأطراف أو الإدارة، غير أنه وعند توفر معطى (COS) يمكن اللجوء لتطبيقها وذلك بالمعرفة الدقيقة والمتوفرة

1 جلول محده ،مرجع سابق ، ص 17 .

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

لمعامل شغل الأرض لذا سنعتمد على الجانب النظري دون الجانب التطبيقي وهذه الطريقة تعتمد على معامل شغل الأرض ، كما يطلق عليها طريقة الحمولة القصوى للعقار أي جاهزية الأرض لاستقبال البناءات ، ومن أجل اعتماد هذه الطريقة في عمليات التقييم لابد من البحث عن المعاملات العقارية لتحديد معدل سعر المتر المربع والبحث في نفس الوقت عن معاملات شغل الأرض¹ وكون أن هذه الطريقة تقنية بحتة ارتأينا تقديم مثال نظري للتوضيح فقط: مثال: لدينا قطعة أرض معدة للبناء مساحتها 2000م² بمعامل شغل الأرض قدره (2) فما هي قيمتها التجارية ؟

يتم تقييمها كما يلي من خلال الاطلاع على بطاقة المعلومات العقارية المسوكة على مستوى قسم الخبرات العقارية وتمكننا من استنباط أربعة قطع أرضية تحمل نفس المميزات والخصائص وواقعة بالقرب من القطعة محل التقييم حيث سعر المتر المربع للقطع الأرضية لها معاملات شغل الأرض و الموضح كما يلي:

قطعة الأرض	معامل شغل الأرض	سعر المتر المربع
الأولى	1	3.000 دج
الثانية	1	3.600 دج
الثالثة	1,5	2.800 دج
الرابعة	2,5	4.000 دج

*أولا حساب المعامل الوسطي : مجموع المعاملات/عدد المعاملات :

$$1,5 = 4 / (2,5+1,5+1+1)$$

حساب متوسط سعر المتر المربع = مجموع القيم / عدد الحالات

$$(3.000 \text{ دج} + 3.600 \text{ دج} + 2.800 \text{ دج} + 4.000 \text{ دج}) / 4 = 3.350,00 \text{ دج}$$

نطبق العلاقة الثلاثية لاستخراج سعر المتر المربع

1 كريم حرز الله ، مرجع سابق ، ص، ص 135.136.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

$$\begin{array}{l} 1.5 \longleftarrow 3.350,00 \text{ دج} \\ 2 \longleftarrow \text{س} \end{array}$$

$$\text{س} = (3.350,00 \times 2) / 1,5 = 4.466,66 \text{ دج}$$

ومنه سعر المتر المربع للقطعة المطلوبة التقييم هي: 4.466,66 دج

تجبر القيمة: 4.500,00 دج

القيمة النهائية للقطعة الأرضية : 2000 م² × 4.500,00 دج = 9.000.000,00 دج¹.

أغلق التقرير التقييمي بمبلغ قدره : تسعة ملايين دينار جزائري .

رابعاً - نتيجة: ومن خلال عرض المضمون بخصوص طرق تقييم الأراضي الصالحة للبناء، يتبين أن كل طريقة تستجيب لشروط وظروف معينة ما إن تتوفر حتى تحدد على أساسها الطريقة التي تتلاءم معها في التقييم، وبصفة عامة هناك ثلاثة عناصر أساسية يجب الاعتماد عليها لاختيار طريقة التقييم الملائمة وفقاً للحالة الملائمة لعملية التقييم المطروحة أمامنا، وهاته العناصر هي:

1- نوع الاستعمال المبرمج للأرضية من حيث البناء الذي يقام عليها (مبنى جماعي، مبنى فردي، مباني صناعية، أو تجارية.....).

2- خصائص السوق العقارية للأراضي التي لها استعمال مماثل.

3- التطبيق التجريبي لطرق التقييم التي تعطي أفضل النتائج.

ويجب أن يتذكر العون المقيم دائماً أن مآل الأرض الصالحة للبناء هو أن تكون أرضاً مبنية وتكون قيمتها مرتبطة بالبناء الذي سوف ينجز فوقها ولهذا نجد في الغالب أن سوق الأراضي تابع ومرتبطة بسوق المباني وتكون هذه التبعية مرتبطة أكثر بالمباني الجماعية أكثر منها بالمباني الفردية، وهذا التمييز بينهما كثيراً ويجب أن يأخذ بعين الاعتبار عند عملية اختيار طريقة التقييم الملائمة وهنا يمكن أن نحدد الطريقة كما يلي²:

خامساً - طريقة التقييم للأراضي الموجهة لاستيعاب مباني جماعية: هذا الصنف من الأراضي يكون موضوع سوق محترفين أو اختصاصيين، وبالتالي يكون عامل قابلية الأرض

1 جلول محده ، مرجع سابق، ص18 .

2 نفس المرجع ، ص19 .

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

للبناء هو العامل الأساسي الذي بموجبه يتم تحديد قيمتها ومنه يجب أن يكون اختيار طريقة التقييم لهذا الصنف من الأراضي على النحو التالي:

1-تختار طريقة التقييم بواسطة العبء العقاري وهي الطريقة المثلى بالنسبة لهذا الصنف من الأراضي.

2-طريقة التقييم بواسطة سعر المتر المربع المتوسطة في حالة ما إذا توفرت عناصر المقارنة التي تعطي مجموعة من الأسعار المتجانسة والتي تعبر عن حقيقة السعر بصدق.

3-طريقة التقييم بالمنطقة في حالة انعدام وعدم وجود عناصر المقارنة لتطبيق إحدى الطريقتين الأولى أو الثانية.

سادسا - طريقة التقييم للأراضي الموجهة لمباني فردية ذات استعمال سكني: بالنسبة لهذا النوع من الأراضي تكون علاقته بمعامل شغل الأرض COS ضعيفة، ويكون السوق الموجهة له يقبل عليه أشخاص طبيعيين لاقتناء أراضي أو مباني تستعمل استعمالا سكنيا وتظهر في تحديد القيمة عوامل أخرى كمواصفات القطعة الأرضية، وعليه فإن الأساس الذي يقوم عليه تقييم هذا النوع من الأراضي هو وجود عينات لأسعار الأراضي المماثلة حيث يتوفر لدى العون المقيم عدة أسعار متجانسة وذات مصداقية واقعية ويجب أن تكون هذه الأسعار متقاربة ، وبالتالي فإن اختيار طريقة التقييم الأحسن لهذا النوع من الأراضي هي:

1-طريقة التقييم بطريقة سعر المتر المربع المتوسط.

2-طريقة التقييم بالتقسيم إلى مناطق.

في حالة تعذر الحصول على عناصر المقارنة أو أن مجموعة الأسعار المتحصل عليها متباينة وغير متجانسة فإننا نلجأ إلى الطريقة الأخرى وهي طريقة التقييم بالعبء العقاري¹.

سابعا-الأراضي الموجهة لاستيعاب مباني صناعية أو تجارية: وهذا الصنف من الأراضي غالبا ما نجده متواجد بمناطق النشاطات أو المناطق الصناعية والمناطق الخاصة التجارية، وهنا يكون عامل قابلية الأرض للبناء ضعيفة الأهمية والطريقة الوحيدة التي ينصح بها الخبراء لإتباعها في تقييم هذا الصنف من الأراضي هي طريقة سعر المتر المربع المتوسط

الفرع الثاني : طرق تقييم الأراضي الفلاحية

1 جلول محده ، مرجع سابق ، ص، ص20.19.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

بالنظر لطبيعة الأرض المتنوعة على المستوى الوطني نجد الأراضي الفلاحية تحتل مساحة لا بأس بها على مستوى الشمال والمناطق الداخلية للوطن وفي إطار انتهاج سياسة الدولة لإصلاح وتدعيم وتشجيع قطاع الفلاحة فقد سن المشرع عدة قوانين لتنظيمه والسهر على المحافظة عليه ومن هذه القوانين سن طرق تقييم للقطع الأرضية الفلاحية بهدف المحافظة على استنزاف الأراضي الفلاحية بأسعار زهيدة جدا ومن جهة أخرى المحافظة على خزينة الدولة، كذلك وضع مرجعية للخبراء لتقييم الأراضي الفلاحية بين الخواص ووضع حد للنزاعات والمشاكل الواقعة بينهم، وفيما يلي سنحاول التفصيل في طرق تقييم الأراضي الفلاحية .

أولا- طريقة المقارنة المباشرة: تعتمد هذه الطريقة على ما مدى توفر الأراضي الفلاحية التي تقع بالقرب من القطعة الفلاحية المطلوبة التقييم ويتم بصفة مباشرة وذلك بإسقاط مباشر للقيمة المسيطرة أو الأكثر تكرار الملاحظة في سوق الأراضي الفلاحية التي لها نفس خصائص القطعة الأرضية محل عملية التقييم ومن خلال المعاينة الميدانية واستسقاء معلومات حول القطع الأرضية المشابهة للقطعة المطلوبة التقييم لابد من توفر عناصر المقارنة أي وقوع عمليات بيع و شراء في السوق لأراضي فلاحية مشابهة تماما للأرض الفلاحية محل عملية التقييم (الشكل، المساحة التضاريس، الموقع، حالة الصيانة، نوعية التربة..... إلخ) حيث يتم اتباع الخطوات التالية:

أ- تحديد عناصر المقارنة والمتمثلة في جميع مواصفات الأرض الفلاحية (الشكل، المساحة التضاريس، الموقع، حالة الصيانة، نوعية التربة... إلخ) .

ب - القيام بالبحث والتقصي في السوق العقارية عن معاملات بيع أو شراء سواء موثقة أو تصريحات من قبل الخواص وتكون حديثة العهد تمت وتخص أراضي فلاحية مطابقة للأرض الفلاحية محل عملية التقييم.

ج - من خلال جمع المعلومات لابد من القيام بتحليل المعطيات واستبعاد المعلومات الغير دقيقة ودراسة عمليات البيع والشراء والأسعار التي تمت بواسطتها قصد التأكد من مصداقيتها وعلى الأسعار غير الصادقة التي لا تعكس السعر المزمع التعامل به في السوق وعند هذه المرحلة نكون قد توصلنا إلى تحديد عينة عناصر المقارنة.

د- من خلال جميع عناصر المقارنة المحددة نقوم باستنتاج القيمة المرجعية للتقييم والتي تتمثل في القيمة الأكثر تكرار.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

هـ -تطبيق القيمة المستخرجة مباشرة على الأرض الفلاحية محل عملية التقييم وبعبارة أخرى تكون قيمة الأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم تساوي القيمة المستنتجة، وبذلك نكون قد توصلنا إلى تحديد القيمة التجارية للأرض الفلاحية محل عملية التقييم وفق هذه الطريقة¹.

ثانيا طريقة التقييم بالسعر المتوسط للهكتار: من أجل تطبيق هذه الطريقة من قبل العون المقيم لابد من توافر عدة معطيات تساعد على تنفيذ المطلوب بغية الوصول للهدف وهو تحديد القيمة التجارية أو الإيجارية للعقار محل التقييم ، ويعتمد العون المقيم أولا على المعاينة الميدانية لعين المكان لتصبح لديه المعطيات العامة للعقار من حيث المساحة والشكل والتضاريس..... إلخ، حتى يتسنى له مقارنة المعاملات المماثلة والمجاورة والتي تحمل نفس المميزات والخصائص للعقار المطلوب تقييمه ، وتعتبر هذه الطريقة من أنجع الطرق المعتمدة في مجال تقييم هذا النوع من الأراضي، بحيث تقوم على تحديد السعر المتوسط للهكتار انطلاقا من دراسة معطيات السوق العقارية المحلية للأراضي الفلاحية الأكثر قربا وتشابها مع القطعة المراد تحديد قيمتها التجارية ، ثم القيام بإجراء أبحاث معمقة في السوق عن التصرفات العقارية الحديثة في مجال هذا النوع من الأراضي.

وبعدها يتم القيام بدراسة وتحليل جميع المعاملات والاعتماد على الأسعار التي لها نفس المواصفات واستبعاد الأسعار التي لا تعكس السعر الجاري التعامل به في السوق العقارية، ثم يقوم المقيم العقاري بحساب السعر المتوسط للهكتار لمجموعة القطع الأرضية التي تحمل نفس المواصفات والمميزات وفقا للقانون الإحصائي التالي:

مجموع أسعار الهكتار الخاصة بكل عناصر المقارنة

$$\text{سعر الهكتار المتوسط} = \frac{\text{عدد عناصر المقارنة}}{\text{مجموع أسعار الهكتار الخاصة بكل عناصر المقارنة}}$$

1 جلول محده ،مرجع سابق ، ص41.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

وبالحصول على سعر المتوسط للهكتار المستنتج وتطبيقه على مساحة القطعة الأرضية موضوع عملية التقييم ، وبهذا نكون قد توصلنا إلى تحديد قيمة القطعة الأرضية وفق طريقة التقييم بالسعر المتوسط للهكتار¹.

ثالثا - طريقة التقييم بواسطة المردود: يتميز مردود كل قطعة أرض فلاحية على ما تفرزه من ربح ومردود في إطار استغلال هذه القطع الفلاحية ، فمنها من يكون مردودها جيد جدا وذلك لتوافر بعض العوامل المساعدة على ذلك كوجود ووفرة المياه أو قربها من شبكة الكهرباء أو توفرها على خصوبة التربة الخ من العناصر المساعدة على الإنتاج والمردودية فعائد الأرض هو العامل الأساسي الذي يحدد قيمتها السوقية، فالطلب على الأراضي الفلاحية إنما تحركه أساسا عامل الربح ومردودية الأرض، وعلى أساس هذا الأخير يكون الإقبال أو الإعراض عن شراء أو عدم شراء الأرض الفلاحية في السوق بمعنى أن الإقبال على الاستثمار في الأراضي الفلاحية تتوقف على درجة دخلها الذي يمكن أن تنتجه فكلما كانت مردودية الأرض عالية كلما ارتفعت قيمتها السوقية نتيجة ارتفاع الطلب عليها وكلما انخفضت مردوديتها كلما انخفضت قيمتها².

وبناء على ما سبق يمكننا تحديد القيمة التجارية للأرض الفلاحية على أساس عامل المردود أو الربح بواسطة العلاقة التالية:

$$\text{النتاج الاجمالي} \\ \hline \text{قيمة الأرض} = \\ \hline \text{معدل المردودية}$$

1- كيفية تحديد الناتج الاجمالي: لكي نتمكن من ذلك يجب القيام بدراسة معمقة قصد معرفة حجم الانتاج السنوي الاجمالي المتوسط الذي تعطيه الأراضي الفلاحية المماثلة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم من المحاصيل التي تنتج فيها في الغالب أو تصلح فيها بكثرة وذلك بالاعتماد على المراجع والوثائق المختصة في المادة وكذلك على المعلومات المتوفرة لدى

1 كريم حرز الله ، مرجع سابق ، ص 149.

2 جلول محده ، مرجع سابق ، ص 42.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

المصالح الفلاحية وبعد التمكن من تحديد كمية الانتاج المتوسطة للأراضي الفلاحية المماثلة نقوم بتقييمه على أساس سعر تسويق هذا الانتاج، وهذا الأخير يجب أن يكون مستنتج من دراسة السوق (سوق المنتج الفلاحي الذي ينتج في الغالب بالأرض الفلاحية)

قيمة الإنتاج الاجمالي المتوسط = كمية الإنتاج المتوسطة × سعر تسويق من هذا المنتج

2- تحديد معدل المردودية: معدل المردودية هو العلاقة بين قيمة الأرض السوقية ومردوديتها فهو يعد بمثابة مؤشر المردودية أو الربحية، وتحديده يجب أن يكون مستنتج من دراسة السوق العقارية المحلي الخاص بالأراضي الفلاحية من نفس نوع الأرض محل عملية التقييم، ولذلك يجب إتباع الخطوات التالية:

أ- القيام بالبحث في السوق العقارية المحلي عن عمليات البيع والشراء التي خصت أراضي فلاحية مماثلة للأرض موضوع عملية التقييم.

ب- القيام بتحليل ودراسة دقيقة لعمليات البيع والشراء هذه قصد التأكد من مصداقيتها وعزل كافة عمليات البيع أو الشراء التي تمت دون السعر الجاري التعامل به في السوق وبهذا نكون قد توصلنا إلى تحديد عينة من عناصر المقارنة.

ج- تحديد بالنسبة لكل عنصر من عناصر المقارنة ناتجه الإجمالي، قيمته السوقية (السعر الذي بيع أو أشتري به) .

د- القيام بالنسبة لكل عنصر من عناصر المقارنة بتطبيق العلاقة التالية :

$$\text{معدل المردودية} = \frac{\text{قيمه (سعر بيعه أو شرائه)}}{\text{الناتج الإجمالي}}$$

وبذلك نتحصل على عينة من معدلات مردودية متقاربة فيما بينها خاصة بأراضي فلاحية مماثلة للأراضي الفلاحية محل عملية التقييم.

هـ- القيام باستنتاج من بين هذه المعدلات معدل معياري والذي يكون إما معدل المردودية الأكثر تكرار أو معدل المردودية المتوسط.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

وعندما تمكنا من تحديد الناتج الاجمالي المتوسط ومعدل المردودية حسب الكيفية السالف شرحها يمكننا التعرف على القيمة التجارية للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم بتطبيق العلاقة الأولى السابقة.

رابعا طريقة التقييم عن طريق الدخل: إن طريقة التقييم عن طريق الدخل و تمكنا من التوصل إلى القيمة التجارية للعقارات المبنية ذات الاستعمال السكني المؤجرة و عليه تحدد القيمة التجارية لهذا الصنف من العقارات بواسطة العلاقة التالية)¹:

$$\text{القيمة التجارية} = \frac{\text{الدخل السنوي}}{\text{معدل الرسملة}}$$

و حتى نتوصل لتطبيق هذه الطريقة يتطلب من تحديد كل من الدخل السنوي للعقار المراد تقييمه و معدل الرسملة واجبة التطبيق على المداخل².

1 - تحديد الدخل السنوي: يشمل الدخل السنوي الواجب تحديده مجموع الأتاوى الإيجارية المنصوص عليها في عقد الإيجار.

2 - تحديد معدل الرسملة : تمثل العلاقة الكائنة بين القيمة التجارية للعقار المؤجر و دخله هذا المعدل يتم تحديده من خلال دراسة و تحليل السوق العقارية.

يحدد معدل الرسملة عن طريق دراسة السوق العقارية للعقارات المؤجرة من نفس النوع الذي ينتمي إليه العقار موضوع عملية التقييم و ذلك من خلال دراسة مجموع المعاملات العقارية المتحصل عليها قصد تحديد المعاملات المتقاربة لنتحصل بذلك على عينة من معاملات خصت عقارات مماثلة للعقار المراد تقييمه حتى يتم تحديد على أساسها معدل الرسملة و بناء عليها نستنتج متوسط معدل الرسملة من خلال تقسيم الدخل السنوي للعقار محل التقييم على معدل الرسملة³.

$$\text{معدل الرسملة} = \frac{\text{الدخل السنوي الإجمالي}}{\text{قيمة العقار السوقية}}$$

1 التعليمية رقم 1868 المؤرخة في 1991/05/25، تم ذكرها سابقا .

2 فلة هاجر بن عياد، مرجع سابق ، ص 57 .

3 نفس المرجع، ص 58 .

المطلب الثاني: تقييم البنايات

يختلف تقييم البنايات عن تقييم الأراضي لكون البناية تتكون من (أرض + بناء) فالأرض قد تم التطرق إليها في المطلب الأول أما البناية فسنوضح تقييمها فيما سيأتي ، مع الإشارة أننا سنتناول تقييم البنايات حسب استغلالها حيث نذكر في الفرع الأول المحلات ذات الاستغلال السكني وطرق تقييمها أما الفرع الثاني سنتناول المحلات ذات الاستغلال التجاري وطرق تقييمها .

الفرع الأول: المحلات ذات الاستغلال السكني وطرق تقييمها

من خلال هذا الفرع سنتناول تعريف لمصطلح السكن وعوامل وطرق تقييمه التي تتعدد وتختلف من طريقة لأخرى حسب معطيات كل محل سكني من جهة، ومن جهة أخرى تختلف السكنات الجماعية عن السكنات الفردية فلكل نوع خصوصيته وأفرد المشرع لكل صنف لوائح وتعليمات تضبط ذلك وسنحاول شرح ذلك أكثر من خلال ما سيأتي دونه.

أولاً- تعريف وعوامل تقييم المحلات السكنية: تناول العديد من الفقهاء تعريف مصطلح

السكن، حيث عرفه الأستاذ هافيل على أنه "الفضاء الذي يتردد عليه الفرد، يجول فيه و يعمل يسترخي و يأكل، يستريح أو ينام"، كما عرفه الأستاذ إيون على أن "السكن يحتوي في ذاته على كل جزئيات المجال المبني والمساحة المجاورة له، قريبة كانت أو بعيدة، جغرافية أو اجتماعية"¹.

ويختلف تقييم المحلات السكنية على حسب نوع إنشائها سواء سكنات فردية أو جماعية أما بخصوص السكنات الفردية فالأرض والبناية تكون مملوكة لشخص واحد أو عدة شاغلين لهم حرية التصرف والاستغلال ويتم تقييم هذا العقار بجمع تقييم الأرض زائد البناية ، أما السكنات الجماعية والتي تكون في شكل عمارات فيكون صاحبها مالكا للبناية دون الأرضية المشيد عليها البناية والتي تعتبر ملكية مشتركة بين الأفراد تحكمها قوانين ومراسيم تنظيمية تضبط وتسير هذه الملكيات المشتركة .

ومن أجل الوصول من خلال تقييم المحلات السكنية إلى نتائج حقيقية تعكس القيمة الواقعية المتداولة في السوق العقارية يجب على العون المقيم أو الخبير العقاري أن يبرز

1 خيرات أحمد، الصبغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009 ، ص4.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

ويوظف خبراته بالاستعانة بالعوامل المساعدة لتحديد قيمة البناية من عوامل مادية من حيث المساحة وملاءمتها للمشروع وموقع العقار وعناصر التجهيز والرفاهية والمواد المستعملة في البناء وعمر البناية الذي يؤثر في قيمتها كذلك لابد من النظر للعوامل الاقتصادية وذلك مراعاة قانون العرض والطلب وهل هذا العقار مرغوب أو غير مرغوب من قبل المواطنين من أجل اقتنائه وقد تم التطرق لكل هذه العوامل بالتفصيل في الجزء النظري لتحديد قيمة البناية .

ثانيا - طرق تقييم المحلات ذات الاستعمال السكني:

1- التقييم بواسطة المقارنة: تعتبر طريقة المقارنة في تقييم المحلات السكنية من أحسن الطرق في التقييم كونها تعكس معطيات السوق العقارية المحلية، وتعطي نتائج جيدة لأنها تنبثق من الحقيقة، وطريقة التقييم بالمقارنة يمكن أن تكون مباشرة وهي عملية بسيطة وسهلة ومضمونها يتمثل في أن قيمة المحل السكني المراد تقييمه تتحدد عن طريق التطبيق المباشر والكامل لقيمة المحل السكني محل المقارنة الذي له نفس الخصائص والمواصفات¹ غير أنه من النادر وجود عقارين لهما نفس الخصائص والمواصفات، ويمكن أن تكون طريقة التقييم بالمقارنة غير مباشرة وذلك في حالة غياب عناصر للمقارنة مطابقة للعقار موضوع عملية التقييم، وهذا ما يدفعنا إلى الخروج عن إطار التقييم المباشر إلى إطار التقييم غير المباشر، اعتمادا على القيم التي تأخذها عقارات مبنية ذات استعمال سكني تتوفر على عناصر تشابه، مع إجراء تصحيحات لهذه القيم توافق الخصوصيات التي تميز بها العقار محل عملية التقييم² .

إن تمييز العقارات فيما بينها يقف كعائق كبير أمام عملية تقييمها بشكل مباشر ويدفع بنا إلى الخروج عن إطار التقييم المباشر إلى إطار التقييم غير المباشر، بمعنى أننا نقوم بحل مشكلة القيمة المطروحة أمامنا في حالة غياب المقارنة المطابقة للعقار موضوع عملية التقييم من جميع المواصفات والخصائص، لذا يمكن الاعتماد على القيم التي تأخذها عقارات مبنية تتوفر على أقصى عناصر التشابه معه مع مراعاة إجراء تصحيح للقيم التي تمت بها المعاملات العقارية بخصوصها، وتلك الخصوصيات التي يتميز بها العقار محل عملية التقييم وكذلك الوضعية القانونية التي من الممكن أن يوجد عليها.

1 التعلية رقم 1868 المؤرخة في 1991/05/25 المتعلقة بطرق تقييم العقارات المبنية.

2 كريم حرز الله، مرجع سابق ، ص 165.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

وعملية التقييم بالمقارنة غير المباشرة تظهر من خلال ثلاثة أشكال رئيسية وهي: مقارنة غير مباشرة للعقار ككتلة واحدة (أرض وبناء) ، مقارنة غير مباشرة بدلالة القسم المبني مقارنة تميز بين الوعاء العقاري والبنية.

2- مقارنة غير مباشرة للعقار ككتلة واحدة (أرض وبناء) : عملية المقارنة وفق هذا الشكل تتم بين العقارات المبنية ككتلة عقارية واحدة (أرض واحدة) وذلك باستخدام مفهوم المساحة الإجمالية، وهذه الأخيرة تتمثل في المساحة المبنية مضافة إليها مساحة الوعاء العقاري العارية (غير مبنية) ومنه فإن عملية المقارنة وفق هذا الشكل تؤول إلى استنتاج قيم مرجعية متعلقة بعقارات مبنية مماثلة للعقار المبني محل عملية التقييم معبر عنها بدلالة هذا المفهوم المساحي يتم تطبيقها على المساحة الاجمالية للعقار المبني موضوع عملية التقييم فتحصل بذلك على القيمة التجارية وفقا لهذه الطريقة.

يعاب على عملية التقييم بالمقارنة وفق هذا الشكل أنها لاتهم كثيرا بالقسم المبني وتهمله، رغم أنه يمثل الجزء الهام في العقار المبني وهو الذي يساهم إسهاما إيجابيا في قيمته¹.

3- مقارنة غير مباشرة بدلالة القسم المبني: على عكس عملية المقارنة غير المباشرة وفق الشكل الأول فإن المقارنة وفق هذا الشكل تستدرك النقص الذي يظهر طبيعة الوحدة المرجعية للتقييم يكون معبرا عنها بدلالة القسم المبني بواسطة المفهوم المساحي الملانم الذي يوافق طبيعة ونوعية العقار المبني ونيزقي طريقة المقارنة وفق الشكل بين شكلين آخرين هما:

- الأول يفصل بين الوعاء العقاري والبناء.

- الثاني يعتبر أن قيمة الأرض مدمجة بقيمة البناء و يهملها².

4- مقارنة غير مباشرة تميز بين الوعاء العقاري والبنية: عموما نلجأ إلى التقييم وفق هذا الشكل عندما نكون بصدد تقييم عقار مبني يتوفر على وعاء عقاري مهم مقارنة بالبنية المشيدة فوقه، ومن أمثلة ذلك بالخصوص المساكن الفردية، المباني الصناعية، المستودعات، المباني الفلاحية، ... إلخ ، وعملية المقارنة وفق هذا الشكل تتم عن طريق القيام بتقييم الوعاء العقاري والبنية كل على حدا وذلك على النحو الموالي:

1 جلول محده، مرجع سابق، ص32.

2 نفس المرجع، ص32.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

أ- **تقييم الوعاء العقاري** : يقيم الوعاء العقاري (الأرضية) باعتبارها أرض عارية وذلك بإتباع إحدى الطرق الملائمة المتبعة في تقييم الأراضي الصالحة للبناء كما هو منصوص عليها في التعليمات الملحقه بالمذكرة رقم 265 المؤرخة في 1991/01/23¹ الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، مع مراعاة إجراء تخفيض القيمة المتحصل عليها بنسبة تتراوح بين (10-40) % تتعلق بعامل اكتظاظ البناء فوق الأرضية، وذلك حسب ما إذا كانت البناية تشغل أو تحتل الأرضية بصفة كلية أو جزئية .

وعملة التقييم بالمقارنة غير المباشرة تكون على أساس وحدة قاس تستعمل كعنصر مقارن كالقاعة الرئيسية، الأرضية المدمجة بالبناء، الأرضية غير المدمجة بالبناء، المساحة النافعة... الخ².

ب- **على أساس الغرفة الرئاسة**: تعد كغرفة رئيسية كل غرفة تتوفر فيها الشروط الضرورية لاستعمالها داخل المسكن إما للاستراحة و للتسلية أو للإطعام أو للنشاط المنزلي المتواصل مثل الغرف وقاعات الاستقبال.... الخ.

ويجب أن يكون لكل غرفة رئيسية مجموعة من الشروط والمقاييس حسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 والمتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، فبالنسبة لمساحة الغرفة الرئاسة تكون كحد أدنى عشرة أمتار (10م²) و يكون للمطبخ مساحة أدناها ستة (06 م²) و لا يمكن أن يقل علو الغرفة الرئيسية على مترين وستين سنتيمترا (2,60م) وفي حالة السقف المائل يمكن أن يبلغ العلو الأدنى في النقطة الأكثر انخفاضا مترين وعشرين سنتمترا (2,20م)، كما يجب أن تدار وتهوى كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة واحدة أو فتحات عديدة يمكن فتحها تمثل مساحتها الإجمالية ثمن مساحة الغرفة على الأقل³

وتطبق طريقة التقييم بالمقارنة غير المباشرة على أساس الغرفة الرئاسة خصوصا على العقارات ذات الاستعمال السكني الواقعة بالأحياء السكنية الجماعية، لتشابهها في نوع المساكن من

1 التعليمات رقم 265 المؤرخة في 1991/01/23 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بالطرق المتبعة في التنازل عن الأراضي التابعة للدولة.

2 كريم حرز الله ، مرجع سابق ، ص165.

3 أنظر المواد 34 و35 من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء .

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

حيث المكونات والخصائص، وتحسب قيمتها بتطبيق قيمة الغرفة الرئيسية الواحدة المستنتجة من دراسة السوق مضروبة في عدد الغرف الرئاسة للمسكن موضوع عملية التقييم

ج - على أساس قيمة الأرض مدمجة بقيمة البناء: إن تقييم المحل السكني وفق هذه الطريقة يتم دون التمييز بين الأرضية والبنائية، حيث أن عملية التقييم بالمقارنة غير المباشرة تتم باعتبار أن قيمة الأرض تكون مدمجة في قيمة البناء حيث أن السعر الوحدوي المرجعي هو السعر المستنتج من السوق العقارية للمحلات السكنية من نفس النوع والصنف والخصائص¹

د - على أساس قيمة الأرض غير مدمجة بقيمة البناية: يتم الاعتماد على هذه الطريقة عند تقييم عقار مبني ذو استعمال سكني يتوفر على وعاء عقاري مهم الأرضية مقارنة بالبنائية المشيدة فوقه، ويمكن أن يشكل حصة أو عدة حصص قابلة للبناء، ومن أمثلة ذلك المساكن الفردية، وعملة التقييم وفق هذه الطريقة تتم عن طريق تقييم الوعاء العقاري على حدى والبنائية على حدى²، فبخصوص تقييم الوعاء العقاري باعتباره أرضا عارية يكون بإتباع إحدى الطرق الملائمة المتبعة في تقييم الأراضي الصالحة للبناء، مع مراعاة إجراء تخفيض على القيمة المحصل عليها بنسبة تتراوح بين 10% و 40%، تتعلق بعامل اكتظاظ البناء فوق الأرضية، وذلك حسب ما إذا كانت البناية تشغل الأرضية بصفة جزئية أو كلية³.

أما عن تقييم البناية فيكون بإتباع مجموعة من الخطوات التي تشتمل على وجوب تحديد جميع مواصفات وخصائص العقار محل عملية التقييم، وكذا الصنف الذي ينتمي إليه، مع ضرورة القيام بأبحاث معمقة في السوق عن المعاملات التي تمت وخصت عقارات مبنية ذات استعمال سكني مماثلة للعقار موضوع عملية التقييم، بالإضافة لتحليل ودراسة أسعار المعاملات العقارية قصد التأكد من مصداقيتها واستبعاد المعاملات التي تمت بأسعار غير الجاري التعامل بها في السوق.

كذلك الأمر بالنسبة لجميع عناصر المقارنة المحددة باستنتاج قيمة أوعيتها العقارية وذلك بإجراء تقييم لها بإتباع إحدى الطرق الملائمة المعمول بها في تقييم الأراضي الصالحة

1 أنظر التعليمية رقم 1868 المؤرخة في 1991/05/25 المتضمنة تحديد القيمة النهائية للعقارات المبنية .

2 أنظر التعليمية رقم 265 المؤرخة في 1991/01/23 المتعلقة بالطرق المتبعة في التنازل عن الأراضي التابعة للدولة .

3 أنظر التعليمية رقم 1868 المؤرخة في 1991/05/25، المذكورة أعلاه.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

للبناء مع مراعاة تطبيق التخفيض المتعلق باكتظاظ وازدحام البناء فوق الأرضية، وفي الأخير يجب استنتاج قيمة البناية بالنسبة لكل عنصر من عناصر المقارنة وذلك بطرح قيمة الوعاء العقاري لكل عنصر من عناصر المقارنة من قيمته الإجمالية.

وبذلك نكون قد توصلنا إلى تحديد عينة من قيم أو أسعار مباني مماثلة للعقار المبني موضوع عملية التقييم، والتي على أساسها نقوم باستنتاج قيمة وحدوية أو سعر وحدوي مرجعي نطبقه على العقار موضوع عملية التقييم¹.

هـ - على أساس المساحة النافعة: هي طريقة أساسها معيار المساحة النافعة كعنصر مقارنة لتحديد القيمة التجارية للعقار، والمساحة النافعة يعبر عنها بوحدة قاس يدعى المتر المربع النفعي، وتتمثل المساحة النافعة في مساحة العقار مقاسة من داخل الجدران وتساوي إلى مساحة جميع مستويات العقار مقاسة من داخل الجدران، وعملة التقييم وفقا لهذه الطريقة معناها أن الأسعار الوحدوية والمرجعية يجب أن يكون معبرا عنها بدلالة المساحة النافعة، وتحسب القيمة التجارية للعقار المبني موضوع عملية التقييم بتطبيق قيمة المتر المربع²

2- طريقة التقييم بواسطة الدخل: تستخدم هذه الطريقة لتقييم العقارات المبنية الموجهة للإيجار والبحث يكون دخلها هو عائدات إيجارها وهو المحدد الأساسي لقيمتها في السوق أي أن قيمتها في السوق تزداد أو تنقص بحجم المداخل التي تنتجها وبالتالي فإن هذه العقارات تحدد قيمتها بالعلاقة التالية:

$$\text{القيمة التجارية} = \frac{\text{الدخل السنوي}}{\text{معدل الرسملة}}$$

أ- تحديد الدخل السنوي: وهو مجموع الحقوق والإتاوة الإيجارية المستحقة فعلا من طرف مؤجر العقار المنصوص عليه في عقد الإيجار وتكون سنوية.

ب- تحديد معدل الرسملة: ويعبر معدل الرسملة عن مقدار التراكم لعائدات الإيجار مقارنة بقيمة العقار السوقية وهو عبارة عن نسبة مئوية تحسب كما يلي :

$$\text{معدل الرسملة} = \frac{\text{الدخل السنوي الإجمالي}}{\text{قيمة العقار السوقية}}$$

يجب أن يحدد معدل الرسملة من خلال استنتاجه من دراسة السوق العقارية لعمليات بيع أو شراء عقارات مبنية من نفس النوع للعقار محل عملية التقييم.

1 أنظر التعلية رقم: 7065 المؤرخة في: 2002/12/10.

2 أنظر التعلية رقم: 1868 المؤرخة في: 1991/05/25.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

ج- البحث المعمق في السوق العقارية عن حالات مماثلة وتحديد دخلها السنوي وقيمة بيعها أو شرائها.

د- استبعاد الحالات التي لا تتوافق مع الأسعار المتداولة.

هـ- تطبيق علاقة معدل الرسملة على جميع العينات.

ل- وبهذا نتحصل على عدة معاملات الرسملة لا شك أنها تكون متقاربة فيما بينها.

ي- وبالتالي يعتمد على معدل الرسملة الأكثر تكرار أو معدل الرسملة المتوسط¹.

3- طريقة التقييم بواسطة تكلفة البناء من جديد: تعتبر هذه الطريقة الأكثر استعمالاً

على مستوى إدارة أملاك الدولة والتي يعتمد عليها المقيم وهذا نظراً لوجود عنصر زائد أو ناقص القيمة الذي يتحكم فيه قانون العرض والطلب بالإضافة لتوافر عوامل التقييم المساعدة للوصول لنتائج أقرب للواقع والحقيقة ، وتعتمد هذه الطريقة على فصل تقييم البناء عن تقييم الأرض ثم جمع النتيجتين ليعطي لنا القيمة النهائية للعقار ، وسنفصل هذه الطريقة كما يلي:

أ- **تقييم الأرضية:** يقيم الوعاء العقاري (الأرضية) باعتباره أرض عارية صالحة للبناء مع مراعاة إجراء التخفيض المتعلق بازدياد و اكتظاظ البناية فوق الأرضية، وذلك بنسبة تتراوح بين 10 % و 40 % ، حسب ما إذا كانت الأرضية مشغولة بصفة كلية أو جزئية أي تكون النسبة حسب درجة شغل الأرضية بالبناية ، فمثلاً إذا كانت القطعة الأرضية مشغولة كلياً أي الأرضية كلها مبنية يتم في هذه الحالة تطبيق نسبة معامل شغل الأرضية ب : 40% وإذا كانت القطعة الأرضية مشغولة نوعاً ما أي أقل من نصف المساحة هنا نطبق نسبة معامل شغل الأرضية ب : 30%².

أ.1- هناك طريقة أخرى لتطبيق نسبة الإكتضاض إستقيناها من خلال الزيارة الميدانية لمفتشية أملاك الدولة بالوادي³ حيث أدلى لنا رئيس قسم الخبرات والتقييمات العقارية بأن حساب نسبة الاكتظاظ تكون بحسب المساحة المبنية ومدى شغورها بالنسبة للمساحة الإجمالية للقطعة الأرضية .

1 جلول محده ، مرجع سابق ، ص،ص 29،30.

2 حومة عباس- مقدم الياسين ، مرجع سابق ، ص 636 .

3 مقابلة مع رئيس قسم الخبرات والتقييمات العقارية بمفتشية أملاك الدولة بالوادي وذلك يوم الأحد بتاريخ: 2023/04/07 على الساعة 9:00 صباحاً .

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

مثال تطبيقي: بناية مشيدة على مساحة إجمالية تقدر مساحتها 600 م² ومساحة البناء يقدر بـ: 250 م².

ولحساب نسبة الاكتظاظ نطبق العلاقة الثلاثية كما يلي:

$$\begin{array}{ccc} 600 \text{ م}^2 & \longleftarrow & \%40 \\ 250 \text{ م}^2 & \longleftarrow & \text{س} \end{array}$$

$$\text{س} = (250 \text{ م}^2 \times \%40) / 600 \text{ م}^2 = \%16,66$$

تجبر القيمة إلى: 17%

ومنه نسبة التخفيض لعنصر الاكتظاظ للقطعة المطلوبة التقييم هو 17%

ب-تقييم البناية: إن حساب المساحة المبنية يكون من خارج الجدران وهي مجموعة مساحات المستويات الطوابق المختلفة للمبنى (قبو، طابق أرضي، شرفات.....) وتعديل هذه المساحات بمعاملات تصحيحية خاصة والمعاملات التصحيحية الواجب تطبيقها هي تلك المحددة بموجب التعليم رقم 3529 المؤرخة في: 1981/06/03 والتعليمات المتواترة بعد ذلك وهي كما يلي¹:

0.30	قبو غير مهياً
0.50	قبو: مهياً
0.70	سرداب:
0.40	طابق أرضي غير مهياً
1.0	طابق ارضي مهياً قابل للسكن أو التجارة.....

1 التعليم رقم: 3529 المؤرخة في: 1981/06/03 الخاصة بمعاملات التصحيحية للمساحات.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

0.30	الشرفات
1.00	الطوابق
0.75	الطوابق المسقوفة.....
0.70	المقصورات (LOGGIAS).....
0.50	السلام الخارجية
0.70	المداحل المغطاة.....
0.20	عتبة المدخل (RAMPESDACCES)
0.80	- الملحقات المغلقة (PIENDERIE CARAGE).....
0.30	سطح قابل للاستعمال
0.50	- الملحقات غير المغلقة (ATELIERS CENLIERS)
0.50	- سطح استعمال فردي.....

وعليه لتحديد تكلفة إعادة البناء من جديد للبنية محل التقييم، هنا يجب على المقيم العقاري القيام بأبحاث معمقة قصد معرفة واستنتاج تكلفة البناء الحقيقية، وذلك بالتوجه إلى المصالح المختصة في البناء من مكاتب الدراسات، المقاولين العموميين والخواص، السوق العقارية..... الخ، وفي الأخير نطبق تكلفة بناء المتر المربع المستنتجة على المساحة المطورة المعدلة المحسوبة من الخارج للعقار موضوع عملية التقييم.

و لتطبيق هذه القيمة يجب تصحيحها بعاملين، عامل زائد أو ناقص القيمة وعامل قدم العقار ¹

ب.1- عامل زائد أو ناقص القيمة : فبخصوص تحديد عامل زائد أو ناقص القيمة

الحالية فيكون تبعا لحركة السوق العقارية والخصائص المادية للبنية، باعتبار أن قيمة العقار المبني فور الانتهاء من إنجازها يمكن أن ترتفع أو تنخفض قيمته، وهذا ما يعرف بالمتغير الظرفي السلبي أو الإيجابي، يمثل الفرق بين تكلفة الإنجاز وسعر البنية في السوق العقارية، وعليه عندما يكون العرض أكثر من الطلب، فإن العقار الجديد يباع عموما أقل من تكلفة بنائه والعكس صحيح، عندما يكون الطلب أكثر من العرض، ويعبر عن هذا العامل بنسبة مئوية

1 أنظر التعليمية رقم: 1868 المؤرخة في 1991/05/25، ذكرت سابقا.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

تطبق على قيمة تكلفة إعادة البناء من جديد، ولحساب قيمة هذه النسبة للمتغير الظرفي لآبد من تحليل معطيات السوق، ولأجل ذلك فمن الضروري إجراء كل الأبحاث اللازمة لمعرفة أسعار إعادة البيع للعقارات المبنية حديثاً، والانطلاق في البحث عن الفرق الموجود بين هذا الأخير والتكلفة الحقيقية لبنائه ، و يمكن الحصول على هذه النسبة بإجراء عملية حسابية اعتماداً على القاعدة الثلاثية البسيطة كما يلي:

مسكن سعره في السوق 300.000 دج، وتكلفة بنائه الحقيقية: 200.000 دج.

زائد القيمة = (300.000 دج - 200.000 دج) = 100.000 دج.

ومنه نسبة زائد القيمة هي (100.000 دج) / (200.000 دج) = 50 %

ب.2- عامل الأقدمية: أما عن معامل الأقدمية فيكون بعد إجراء التعديل الأولي لتكلفة

إعادة البناء من جديد بمعامل زائد أو ناقص القيمة الظرفي باعتباره تعديلاً ثانياً ، يخص تقدم العقار في السن ويعتبر هذا العامل من بين العوامل التي تخفض من قيمة العقار، وبصفة عامة يقدر عمر العقارات المبنية على أساس طبيعة المواد المستعملة في البناء ونوعية البناء وكيفية إنجازه ، و يقدر أغلب الخبراء العقاريين عمر البنايات في الحالات العادية بمائة سنة، باستثناء بعض الحالات مثل البنايات ذات المواد الجاهزة .

ب.3- عامل الصيانة: تجدر الإشارة أنه يجب القيام بتصحيح معامل القدم بالمعامل

التصحيحي المتعلق بحالة صيانة العقار، بحيث الصيانة المنتظمة والجيدة للعقار المبني من شأنها أن تزيد في عمر العقار، والعكس في حالة إهمال صيانة العقار من شأنه أن يسرع في اهتلاكه وزواله قبل أجله، وبالتالي عامل الصيانة له تأثير مباشر على القيمة التجارية للعقار. والمعاملات التصحيحية الخاصة بحالة الصيانة والواجب تطبيقها هي:

- حالة الصيانة الجيدة من 0,1 إلى 0,3

- حالة الصيانة الحسنة من 0,4 إلى 0,5

- حالة الصيانة المتوسطة من 0,6 إلى 0,9

- حالة الصيانة الرديئة من 1 إلى 1,4

- حالة الصيانة المنعدمة من 1,5 إلى 2,0

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

ولتحديد معامل الأقدمية، نستخرج الأقدمية المجردة ونحسب على أساس 01% لكل سنة والقيمة المحصل عليها تصح بمعامل الصيانة المحدد من طرف الخبراء العقاريين للحصول في الأخير على معامل الأقدمية الفعلي .

مثال تطبيقي: من خلال الزيارة الميدانية لمفتشية أملاك الدولة بالوادي حيث تم استقبالي من قبل رئيس قسم الخبرات والتقييمات العقارية¹، ومن خلال تناولنا لطرق تقييم البناءات تطرقنا لطريقة تكلفة البناء من جديد حيث تناولنا تقرير تقييمي يوضح خطوات هذه العملية وسنوجزه فيما يلي :

المعطيات :

- **طلب التقييم:** المراسلة رقم: 3121 بتاريخ 2018/04/24 عن مديرية أملاك الدولة بالوادي
- **الإطار القانوني:** (في إطار التبادل)
- **الموقع:** حي الأعشاش ببلدية الوادي دائرة الوادي ولاية الوادي
- **المساحة:** المساحة الإجمالية : 1180.85 م²
- **المساحة المبنية:** 305.73 م²
- **سنة إنجاز البناء:** 2016

أولا تحديد قيمة الأرض: من خلال المعاينة الميدانية التي قام بها العون المقيم لعين المكان حيث اتضح أن العقار قريب من المرافق العامة وبالنظر للعوامل الفيزيائية والقانونية والاقتصادية لتحديد وتصنيف العقار حيث اعتمد العون المقيم بخصوص تقييم القطعة الأرضية متوسط سعر المتر المربع ومن أجل تحديد سعر المتر المربع استنادا للتعليمية رقم 7065 بتاريخ 2002/12/10 والتي تنص في حالة غياب الأسعار الرسمية من الهيئات والمصالح المختصة، الاعتماد على ما يروى ويقال حيث تم الحصول على ثلاث معاملات عقارية لقطع أرضية مجاورة وهي كما يلي:

- أ- قطعة مساحتها 900 م² بيعت بسعر المتر المربع بـ: 25.000,00 دج.
- ب- قطعة مساحتها 1000 م² بيعت بسعر المتر المربع بـ: 24.000,00 دج.

1 مقابلة مع رئيس قسم الخبرات والتقييمات العقارية بمفتشية أملاك الدولة بالوادي وذلك يوم الأحد بتاريخ: 2023/04/07 على الساعة 9:00 صباحا.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

ت- قطعة مساحتها 1200 م² بيعت بسعر المتر المربع بـ: 26.000,00 دج .
ومنه فإن متوسط سعر المتر المربع يساوي:

$$(25.000,00 \text{ دج} + 24.000,00 \text{ دج} + 26.000,00 \text{ دج}) / 3 = 25.000,00 \text{ دج}$$

وبمقارنة هذه النتيجة مع دراسة السوق العقارية للسداسي الأول لسنة 2018 والموقوفة إلى غاية 2018/06/30 حيث تقع القطعة ضمن المنطقة الفرعية وسط المدينة لبلدية الوادي وتصنف ضمن الأراضي المهيأة والمجهزة والواقعة داخل العمران للبلدية والتي تتحصر أسعارها بين 12.500,00 دج و 25.000,00 دج وهي داخل هذا المجال وعليه فإن القيمة النهائية للأرض

$$1180,85 \text{ م}^2 \times 25.000,00 \text{ دج} = 29.521.250,00 \text{ دج}$$

1-التخفيض من أجل الاكتظاظ: عامل الاكتظاظ محصور بين 10% و 40% تم تقدير عامل الاكتظاظ من قبل العون المقيم بـ: 15% وعليه القيمة النهائية للأرض بعد التخفيض تساوي:

$$29.521.250,00 \text{ دج} \times 85\% = 25.093.062,50 \text{ دج}$$

ثانيا تحديد قيم البناية: بالنظر للعوامل الفيزيائية والقانونية والاقتصادية وبعد استشارة الجهات المختصة تم استسقاء سعر المتر المربع المبني والمقدر بـ: 33.000,00 دج/م² طبقا لمراسلة القسم الفرعي لدائرة الدبيلة تحت رقم 431 بتاريخ: 2013/06/19 ومنه:

$$305.73 \text{ م}^2 \times 33.000,00 \text{ دج} = 10.089.090,00 \text{ دج}$$

1-التخفيض لعامل القدم: سنة إنجاز البناية 2016 والطلب كان في 2018 وبالتالي عمر البناية سنتان (02) وتخفيض لكل 01 سنة 1% أي التخفيض يقدر بـ 2%.

2-التخفيض لعامل الصيانة: نظرا لحالة العقار الجيدة ولكون نسبة التخفيض محصورة بين 0,1 إلى 0,3 ارتأ العون المقيم تطبيق نسبة 0,3 كنسبة تخفيض ومنه:

$$0,3 \times 0,2 = 0,6\% \text{ ومنه قيمة التخفيض تساوي :}$$

$$10.089.090,00 \text{ دج} \times 0,6\% = 60.534,54 \text{ دج}$$

القيمة النهائية للبناية بعد احتساب التخفيض بالنظر للقدم والصيانة:

$$10.089.090,00 \text{ دج} - 60.534,54 \text{ دج} = 10.028.555,50 \text{ دج}$$

***القيمة النهائية للعقار (الأرض + البناية)**

$$25.093.062,50 \text{ دج} + 10.028.555,50 \text{ دج} = 35.121.618,00 \text{ دج}$$

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

أغلق التقرير التقييمي بمبلغ قدره : خمسة وثلاثون مليون ومائة وواحد وعشرون ألف وستمائة وثمانية عشر دينار جزائري (35.121.618,00 دج)

الفرع الثاني: المحلات ذات الاستغلال التجاري وطرق تقييمها بعدما تناولنا في الفرع الأول المحلات السكنية سنتناول في الفرع الثاني المحلات التجارية وسنقوم بتعريفها وعوامل وطرق تقييمها ضمن ما سيأتي دونه .

أولاً- تعريف وعوامل تقييم المحلات التجارية :

1-تعريف : لم يقم القانون بتعريف المحل التجاري فبالرجوع للقانون التجاري من الأمر رقم: 59/75 المعدل والمتمم المؤرخ في 1975/09/26، نجد أنه تطرق للمحل التجاري في المادة 78 منه و ما يليها و لكنه لم يعرفه و إنما تطرق إلى العناصر المكونة له دون تحديد خصائصه القانونية حيث نصت المادة 78 على أنه " تعد جزء من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري و يشمل المحل التجاري إلزاميا عملائه و شهرته، كما يشمل أيضا سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستعمال المحل التجاري كعنوان المحل و الاسم التجاري و الحق في الايجار والمعدات والآلات والبضائع وحق الملكية الصناعية والتجارية كل ذلك ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"¹.

2-عوامل تقييم المحل التجاري: بصفة عامة يمكن أن نجمل العناصر المحددة لقيمة المحلات التجارية في ثلاث أنواع أساسية من العوامل و المتمثلة في: العوامل غير الموضوعية العوامل الموضوعية والعوامل الإقتصادية و التي سنتطرق لها كالتالي:

أ-العوامل غيرالموضوعية تتمثل في عاملين وهما التأثير الشخصي لصاحب المحل في الزبائن من جهة وجاذبية بعض المستخدمين في المحل و تأثيرهم على الزبائن من جهة أخرى.

أ.1- التأثير الشخصي لصاحب المحل في الزبائن: إن هذا العامل يعتبر أساسيا في تحديد قيمة المحل التجاري و ذلك لاتصاله بأهم عنصر يتكون منه المحل التجاري وهو الاتصال بالعملاء حيث أن الصفات المرتبطة بصاحب المحل كحسن المعاملة والأخلاق والأمانة وغيرها له تأثير على الزبائن الذين يتداولون على المحل حيث كلما تحلى صاحب المحل بخصال حميدة كلما أدى ذلك إلى انجذاب الزبائن للمحل ودام واستمر إقبالهم عليه².

1 انظر المادة 78 من الأمر رقم: 59/75 المعدل والمتمم المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري.

2 فله هاجر بن عياد، المرجع السابق ، ص72 .

أ.2- جاذبية بعض المستخدمين في المحل و تأثيرهم على الزبائن: هذا العامل لا تختلف كثيرا عن العامل السابق له حيث أنه يحصل أن يكون للمحل مستخدمين في هذه الحالة يكون لهؤلاء المستخدمين كذلك تأثيرا على الزبائن و بذلك فإن صفاتهم وأخلاقهم وخصالهم تلعب دور في جلب الزبائن للمحل إلى جانب خصال صاحب المحل¹.

ب- **العوامل الموضوعية:** تتمثل العوامل الموضوعية في نوع وطبيعة النشاط التجاري الممارس، النمط المعيشي والمستوى الاجتماعي للفرد، سمعة المحل التجاري، موقع المحل التجاري والوضعية القانونية والمالية للإيجار، وهذا ما سيتم شرحه في النقاط التالية:

ب.1- **نوع وطبيعة النشاط التجاري:** يؤثر نوع النشاط التجاري في قيمة المحل التجاري وذلك بجلب الزبائن حتى ولو كان هذا المحل لا يتوفر على عدة عناصر أخرى مثل الموقع الجيد والمساحة المناسبة... الخ .

ب.2- **النمط المعيشي والمستوى الاجتماعي:** يجب أن يواكب صاحب المحل التجاري في تجارته النمط المعيشي والمستوى الاجتماعي للأفراد وأن تتماشى تجارته والقدرة الشرائية لهم حتى يتسنى له بيع سلعته بطريقة سهلة.

ب.3- **سمعة المحل التجاري :** تكمن سمعة المحل التجاري في سمعة صاحبه، حيث كلما كانت سمعة صاحب المحل جيدة يؤدي ذلك إلى كثرة الزبائن، وهذا ما نقصد به عنصر الاتصال بالعملاء الذي اعتبره البعض من الفقهاء أنه المحل التجاري ذاته، فالسمعة والأخلاق الحسنة لصاحب المحل ودقة مواعيده وأمانته هي العامل المباشر لزيادة العملاء، ومنه زيادة القيمة التجارية للمحل التجاري.

وفي حالة ما إذا كانت سمعة صاحب المحل سيئة يؤدي ذلك إلى نقص في عدد الزبائن، وبالتالي تنقص قيمة المحل التجاري حتى لو توفر على كل العوامل الأخرى، لأن سمعة المحل التجاري تلعب دورا هاما في تحديد القيمة التجارية للمحل التجاري بالزيادة أو النقصان.

ب.4 - **موقع المحل التجاري:** يلعب موقع المحل التجاري دورا كبيرا في تحديد قيمته التجارية، بحيث كلما كان المحل التجاري واقعا بشارع أو طريق رئيسي كلما كانت قيمته كبيرة لأن موقع المحل يرتبط ارتباطا وثيقا بعنصر الزبائن، فمثلا المحل الواقع أمام محطة نقل

1 فله هاجر بن عياد، مرجع سابق، ص 73.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

المسافرين يكون فيه عدد الزبائن أكثر من غيره، سواء كانوا زبائن منتظمين أو غير منتظمين باعتبار أن مقر المحل واقع في منطقة عبور فكل يوم له زبائن جدد، أما المحل الواقع بحي سكني فزبائنه هم نفس الزبائن تقريبا كل يوم، ففي حالة أي خطأ من طرف صاحب المحل، فإنه قد يفقد هؤلاء الزبائن.

ب.5 -الوضعية القانونية والمالية للإيجار: إن الوضعية القانونية و المالية للإيجار لها تأثير كبير على قيمة المحل التجاري، وذلك عند القيام بدراسة الوضعية الإيجارية للمحل التجاري يجب التركيز على نقاط أساسية والتي من شأنها أن تؤدي إلى الرفع من قيمة هذا الأخير، ومنها نوع وعدد الأنشطة التجارية المرخص بها في عقد الإيجار، لأنه كلما كان عقد الإيجار يرخص بأنواع متعددة، فإن ذلك يشكل عاملا رافعا لقيمة المحل التجاري، وكذلك يلعب نوع النشاط الممارس دورا أساسيا، فكلما كان نوع النشاط الممارس يحتل درجة ربحية عالية كلما ارتفعت تبعا لذلك قيمة العقار التجارية ، وكذلك إذا تضمن عقد إيجار المحل التجاري مادة ترخص بإمكانية الإيجار الفرعي أو الإيجار الحر، كلما شكل ذلك عاملا رافعا لقيمة المحل التجاري¹.

ج-العوامل الاقتصادية: إن قيمة المحلات التجارية كغيرها من العقارات تتركز على عامل العرض و الطلب و الذي يتأثر بالظروف الاقتصادية المعاشة وفترة التقييم فالحالة الاقتصادية إما أن تكون في حالة رواج أو انكماش اقتصادي و لكل حالة أثرها على حجم المبادلات في السوق و الأسعار التي تتم فيها² .

ثانيا - طرق تقييم المحلات التجارية :

1- طريقة التقييم عن طريق الربح : يقيم المحل التجاري وفقا لهذه الطريقة بواسطة الربح السنوي المتوسط لثلاث سنوات الأخيرة مضروب في معامل يتراوح بين 5 و 15 و الذي يعكس وضعية المحل التجاري و يستخلص من خلال التحليل و الملاحظة الموضوعية للخصائص التي يتميز بها المحل التجاري و التي تحدد مدى تجارته.

1 كريم حرز الله ، المرجع السابق ،ص181.

2 فله هاجر بن عياد ، مرجع سابق ، ص 74 .

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

يقصد بالربح المعمول به هنا هو الربح الذي تم تحقيقه مخصص منه قيمة المنتوجات خارج الإستغلال¹.

تحدد القيمة التجارية للمحل التجاري وفق العلاقة التالية:

$$\text{القيمة التجارية} = \text{متوسط الربح السنوي} \times \text{المعامل}$$

نقوم بتوضيح ذلك من خلال المثال التالي:

لدينا محل تجاري متواجد بمنطقة تجارية بامتياز تتمثل طبيعة النشاط المزاول في بيع المواعيد

الغذائية العامة حيث تحدد قيمته التجارية كالتالي:

باعتبار أن الأرباح المحققة خلال السنوات الأخيرة هي:

-السنة الأولى : 450.000,00 دج

-السنة الثانية : 550.000,00 دج

-السنة الثالثة: 600.000,00 دج

أما قيمة المنتجات خارج الاستغلال لهذه السنوات هي:

- السنة الأولى : 110.000,00 دج

- السنة الثانية : 300.000,00 دج

- السنة الثالثة: 330.000,00 دج

و عليه فإن الربح الذي يعتمد عليه لتحديد متوسط الربح السنوي هو:

$$450.000,00 - 110.000,00 = 340.000,00 \text{ دج}$$

$$550.000,00 - 300.000,00 = 250.000,00 \text{ دج}$$

$$600.000,00 - 330.000,00 = 270.000,00 \text{ دج}$$

متوسط الربح السنوي يساوي:

$$28.666,66 = 3 / (270.000,00 + 250.000,00 + 340.000,00) \text{ دج}$$

نقربها إلى : 29.000,00 دج

1 نفس المرجع، ص ، ص76.75.

الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة

في الأخير نقوم بحساب القيمة التجارية للمحل باعتبار أن المعامل المطبق يساوي 15 كالتالي

$$4.350.000,00 = 15 \times 29.000,00 \text{ دج}$$

2- طريقة التقييم عن طريق رقم الأعمال: تقيم المحلات التجارية وفقاً لهذه الطريقة بواسطة متوسط رقم الأعمال، مع الأساس أن رقم الأعمال يستنتج من دراسة السوق العقارية¹ والذي يخضع للرسم المحقق خلال الثلاث سنوات الأخيرة مع التأكد من أنه لم يطرأ أي ظرف استثنائي عرقل عملية الاستغلال خلال هذه الفترة يضرب في معامل يتراوح بين 1 و 4 يعكس ما مدى تجارية المحل حتى تحسب القيمة التجارية للمحل وفق العلاقة التالية²

$$\text{القيمة التجارية} = \text{متوسط رقم الأعمال} \times \text{المعامل}$$

نوضح ذلك من خلال المثال التالي:

لدينا محل تجاري متواجد في مكان تجاري بامتياز يزاول نشاط المواد الغذائية العامة باعتبار أن رقم الأعمال المحقق في الثلاث سنوات الأخيرة هو:

- السنة الأولى: 12.000.000,00 دج

- السنة الثانية: 1.350.000,00 دج

- السنة الثالثة: 1.500.000,00 دج

وعليه فمن القيمة التجارية للمحل التجاري هي:

$$4.950.000,00 \text{ دج} = 3 / (1.500.000,00 + 1.350.000,00 + 12.000.000,00)$$

3- طريقة التقييم عن طريق معامل الموقع: يقيم المحل التجاري وفق هذه الطريقة

بواسطة القيمة الإيجارية السنوية للمحل التجاري مضروبة في معامل الموقع والكل مضروب في مساحة المحل التجاري موضوع عملية التقييم، وذلك وفق العلاقة التالية :

1 كريم حرز الله ، مرجع سابق ، ص183.

2 فله هاجر بن عياد، مرجع سابق، ص76.

$$\text{قيمة المحل التجاري} = (\text{القيمة الإيجارية السنوية} \times \text{معامل الموقع}) \times \text{المساحة}$$

القيمة الإيجارية السنوية هي مبلغ الإيجار السنوي المدفوع فعلياً أو المستنتج من دراسة سوق الإيجار المحلي الخاص بمحلات ذات استعمال تجاري من نفس النوع. أما معامل الموقع يحدد من دراسة السوق على عينة من المعاملات التجارية التي وقعت على محلات من نفس نوع المحل التجاري موضوع عملية التقييم ، وهو يمثل سلم المقادير الملاحظة في العلاقة الكائنة بين قيمة الحق في الإيجار السنوي وذلك كما يلي:

$$\text{معامل الموقع} = (\text{قيمة الحق في الإيجار}) / (\text{القيمة الإيجارية السنوية})$$

و تصنف المحلات التجارية حسب موقعها إلى أربع درجات مختلفة:

- *الدرجة الأولى :محلات كائنة بشوارع ذات مواقع تجارية ممتازة وهي المحلات التي تقع وسط المدينة ومعامل الموقع بها يتراوح بين 26 إلى 30 .
- *الدرجة الثانية :محلات كائنة بشوارع ذات مواقع تجارية حسنة وهي المحلات التي تقع في محيط المدينة، ومعامل الموقع بها يتراوح بين 21 إلى 25 .
- *الدرجة الثالثة :محلات تجارية واقعة بشوارع ذات مواقع تجارية متوسطة والتي تقع بضواحي المدينة ومعامل الموقع بها يتراوح بين 16 إلى 20.
- *الدرجة الرابعة :محلات تجارية واقعة بشوارع ذات مواقع تجارية ضعيفة وكذا المحلات من نوع مستودع ومعامل الموقع بها يتراوح بين 10 إلى 15¹.

1 أنظر المذكرة رقم: 2145 المؤرخة في 1999/05/02، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بأهم قواعد تقييم المحلات التجارية.

خلاصة الفصل الثاني

تم التطرق في هذا الفصل إلى دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة حيث تم التعرف على مفهوم السوق العقارية وأهم عناصر التأثير في تحديد الأسعار كما تناولنا إلى أنواعها وكيفية تحليل ودراسة السوق العقارية حيث تمر عملية إعدادها بثلاث مراحل أولها جمع المعلومات من خلال المعاملات التي تبرم بين الخواص وكذا المعلومات من الجهات الرسمية كالمحافظة العقارية والتسجيل والطابع والوكالة العقارية.... إلخ، أما بخصوص المرحلة الثانية فيها مرحلة التحليل وتمحيص الأسعار الحقيقية من الأسعار المغلوطة، أما المرحلة الثالثة فهي تقييد نتائج الدراسة المتحصل عليها التي تعتبر مرجعية لتحديد الأسعار من قبل أعوان التقييم.

أما بخصوص طرق التقييم فتتعدد بحسب صنف العقار منها الأراضي غير المبنية والتي تشمل الأراضي المعدة للبناء والأراضي الفلاحية أما الصنف الثاني فهي العقارات المبنية والتي تشمل العقارات السكنية والعقارات التجارية، ومن أهمها والأكثر إستعمالا في تحديد القيمة النهائية للأراضي هي طريقة متوسط سعر المتر المربع، أما العقارات المبنية تعتبر طريقة تكلفة البناء من جديد هي أنجع طريقة من أجل الوصول لتحقيق نتائج أقرب للحقيقة.

الخاتمة

يعتبر التقييم العقاري علم قائم بذاته له قواعد ومحددات وطرق خاصة تنظمه، وتضبطه عوامل مساعدة من أجل الوصول لتحديد القيمة التجارية أو الإيجارية للعقارات ، والتي تقسم بدورها إلى قسمين الأراضي الغير مبنية (الأراضي العارية) وتشمل الأراضي المعدة للبناء والأراضي الفلاحية أما القسم الثاني فهو عبارة عن العقارات المبنية والذي يحتوي العقارات السكنية والعقارات التجارية ، ونظرا لأهمية هذا العلم وخاصة بعد توجه الدولة لسياسة الانفتاح والتوجه لاقتصاد السوق في ظل تبني النظام الرأسمالي حيث قام المشرع بسن قوانين وتنظيمات في إطار تثمين العقارات والمحافظة على الملكيات الخاصة والعامة .

ومن خلال دراستنا في بحثنا حيث تم التطرق إلى فصلين، الفصل الأول تناولنا فيه ماهية التقييم العقاري والذي قمنا بتعريف التقييم العقاري لغة واصطلاحا وقانونا مع ذكر عناصره ومبادئه التي يقوم عليها والتي يجب احترامها بغية الوصول للنتائج الإيجابية ، كما أن الهدف الذي يسعى لتحقيقه وهو ضمان الحقوق والمحافظة على الملكيات.

بالإضافة لذلك تناولنا محور ثاني ذو أهمية بالغة وهي الخبرة العقارية حيث تناولنا تعريفها وذكر مقوماتها من خلال أخلاقيات ممارسة مهنة التقييم العقاري من سمعة مهنية ونزاهة وأمانة ومسؤولية، مع تطوير القدرات المهنية لمنجزي عمليات التقييم العقاري سواء كانت جهات إدارية والمتمثلة في إدارة أملاك الدولة أو إدارة الجباية أو الخبراء القضائيين، أو جهات خاصة وهم المهندسين الخبراء العقاريين .

أما الفصل الثاني بصفة عامة فهو فصل تطبيقي تناولنا فيه دراسة وتحليل السوق العقارية المحلية من حيث مفهومها وإعدادها وتأثيرها على عمليات التقييم العقاري والتي تعتبر مرجعية لأعوان التقييم العقاري لتحديد القيمة، ومن جهة أخرى تناولنا طرق التقييم العقاري حيث تحدثنا عن تقييم أصناف العقارات منها الغير مبنية التي تشمل الأراضي المعدة للبناء والأراضي الفلاحية ، كذلك العقارات المبنية والتي تشمل المباني السكنية والمحلات التجارية حيث خصصنا أكثر من طريقة لكل صنف.

وخلال تناولنا لموضوع الدراسة من خلال ماهية التقييم العقاري والخبرة العقارية وعلاقتهما بدراسة السوق العقارية تمكنا من رصد بعض النتائج والتي نوجزها فيما يلي :

الخاتمة :

- 1- الغموض في تطبيق النصوص القانونية ولاسيما التعليمات التي تترك في عباراتها التأويل للاجتهاد على حسب مفهوم القارئ.
- 2- إرتباط الذهنيات لدى أعوان التقييم بإدارة أملاك الدولة بتقنين الأسعار المدعم من طرف الدولة وهذا ما يلاحظ في التقارير التقييمية، رغم التعليمات الصريحة بالاعتماد على السوق العقارية الحرة .
- 3- عدم تحيين القوانين الخاصة بطرق التقييم التي هي طرق كلاسيكية بالرغم من وجود هيئات عالمية متخصصة في مجال التقييم تعمل على التطوير والإبداع.
- 4- عدم وجود مرجعية موحدة في تحديد الأسعار بين الإدارات والخواص ونأخذ مثال بخصوص بيع محل تجاري لشخص من طرف الدولة تم تقييمه بـ 700.000,00 دج ، وشخص يملك محل ملتصق بالمحل الأول له نفس المساحة والمميزات والخصائص تم بيعه 5.000.000,00 دج ، الأول والثاني يدفعان رسومهما لدي مفتشية التسجيل والطابع حسب مبلغ التقييم، فيعتبر هذا الفرق في تحصيل مبلغ الرسوم خسارة لخزينة الدولة.
- 5- إصدار عدد كبير من التعليمات النابعة من اجتهادات آنية ومتحكم فيها الوضع الراهن للبلاد ولا تخضع للمعطيات والنتائج العلمية المدروسة وفي كثير من الأحيان تكون على حساب خزينة الدولة.
- وفي الأخير نود أن نسهم من جهتنا ببعض الإقتراحات التي من وجهة نظري أنها تسهم ولو بالقليل من أجل ازدهار وتطور علم التقييم العقاري ومواكبته لسياسة الانفتاح والتوجه لاقتصاد السوق الحرة .
- أولاً- تفعيل وظيفة المرصد الوطني (تم إنشاؤه وهو غير مفعّل) على المستوى الوطني والفروع المنشأة على مستوى الولايات والتي يكمن دوره في جمع وتحليل ودراسة الأسعار على حسب كل منطقة .
- ثانياً- تحيين القوانين وضبطها وتوحيدها وعدم ترك التأويل والتفسير كل حسب مفهومه فتجد تعليمات وطنية صادرة لكل الولايات فكل ولاية تفسرها بشكل مغاير، مع النزول والمراقبة الميدانية من قبل السلطات العليا للبلاد كالمديرية العامة للأملاك الوطنية أو المديريات الجهوية التابعة لها.

الخاتمة :

ثالثا- التكوين والتأهيل لأعوان التقييم والخبراء على سواء من قبل متخصصين في مجال التقييم العقاري، مع برمجت توأمة مع بعض الدول من أجل تبادل الخبرات في مجال التقييم.

رابعا- العمل على تأليف كتب متخصصة في مجال التقييمات العقارية يعدها خبراء يدونون فيها كل ما يتعلق بالتقييم من مفهوم ومبادئ وأهداف وشرح كل طرق التقييم نظريا وتطبيقيا.

خامسا: ربط الجامعات بإتفاقيات مع وزارة المالية من أجل برمجت تربصات ميدانية مع فرق التقييم على مستوى الإدارات (أملاك الدولة ، إدارة الضرائب) ، كذلك فتح تربصات للطلبة حتى خارج الوطن مع هيئات متخصصة في مجال التقييم العقاري.

المصادر والمراجع

قائمة المصادر

1- القوانين

القانون رقم: 105/76 المؤرخ في: 1976/12/09 المتعلق بقانون التسجيل والطابع المعدل والمتمم .
القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج، ر العدد 1981/06 .
القانون 83/01 المؤرخ في 1983/01/29 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 1983/05.
القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 1990/49.
القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01، والمتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج ر العدد 1990/52 .
القانون رقم 90-30 المؤرخ في: 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم ج، ر، العدد 1990/52.
القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ، ر العدد 1991/21.
القانون رقم: 13/10 المؤرخ في 2010-12-29 المتضمن قانون المالية لسنة 2011 الجريدة الرسمية العدد 80 المؤرخة في: 2010/12/30.
القانون رقم 08/12 المؤرخ في 2012/02/15 المتضمن تنظيم مهنة المقيم العقاري وشروط ممارستها في التشريع السوري موقع: syrianfinance.gov.sy
القانون رقم: 08/13 المؤرخ في 2013-12-30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 الجريدة الرسمية العدد 68 المؤرخة في: 2013/12/31.

2-الأوامر

الأمر رقم: 59/75 المعدل والمتمم المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري.
الأمر رقم 07/95 المؤرخ في: 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات ،ج، ر العدد 13 المؤرخة 1995/03/08 .
الأمر رقم: 95-08 المؤرخ في: 01/02/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج ، ر العدد 20 المؤرخة في : 16 أفريل 1995.

3-المراسيم

المرسوم التنفيذي رقم 76-147، المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر العدد 12/1977.
المرسوم رقم 81-97، المؤرخ في 16/05/1981، والذي يحدد كفيات ضبط أسعار بيع المحلات ذات الطابع السكني القابلة للتنازل عنها في إطار القانون 81-97، ج ر العدد 20/1981.
المرسوم 83-666، المؤرخ في 12/11/1983، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ، ر، العدد، 47/1983 (ملغى).
المرسوم التنفيذي رقم: 91/175 المؤرخ في: 28/05/1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير .
المرسوم التنفيذي رقم 95/310 المؤرخ في 15/10/1995 يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكفياته ، ج ، ر العدد 60، الصادرة 15/10/1995 .
المرسوم التنفيذي رقم 12/427 المؤرخ في: 16/12/2012 الذي يحدد شروط وكفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

4-القرارات

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27/01/2004، والذي يحدد والذي يحدد معايير القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر العدد/2004 .
القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27/01/2004 المتضمن تصنيف البلديات حسب المناطق الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 29/01/2004 .
القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 07/04/2022 يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل المديرية الجهوية لأملاك الدولة، ج ، ر رقم 34 مؤرخة في 19/05/2022 .

المصادر والمراجع :

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافطة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم ، ج ، ر ، عدد 59 ، مؤرخة في 2022/09/08 .

5 المذكرات والتعليمات

التعليمية رقم 3529 المؤرخة في: 1981/06/03 الخاصة بمعاملات التصحيحية للمساحات.
التعليمية رقم 265 المؤرخة في 1991/01/23 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالطرق المتبعة في التنازل عن الأراضي التابعة للدولة.
التعليمية رقم 1868 المؤرخة في 1991/05/25 المتعلقة بطرق تقييم العقارات المبنية.
المذكرة رقم 1197 المؤرخة في 1999/03/09 والمتعلقة بتقويم الأملاك العقارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
المذكرة رقم: 2145 المؤرخة في 1999/05/02، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بأهم قواعد تقييم المحلات التجارية.
المذكرة رقم 7065 المؤرخة في 2002/12/10 والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بخصوص تقييم العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
التعليمية رقم 2388 المؤرخة في 2007/03/26 والمتعلقة بإعداد وتحليل تقارير دراسة السوق العقارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

قائمة المراجع

1- الكتب

ابن منظور، لسان العرب، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، بيروت، لبنان، 1993 ، ص 22 .
أبي الحسين أحمد بن فارس بن زكرياء ،معجم مقاييس اللغة ، الجزء الثاني، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع بيروت ،لبنان ،1979،ص 239 .
أحمد مختار عمر، معجم الصوب اللغوي دليل المثقف العربي، عالم الكتاب، الطبعة الأولى، 2008، مجلد 1 ،ص 251 .
- سماعيل شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دارهومة، الجزائر، 2004 ،ص 79.

2-رسائل الدكتوراه

فروخ سميرة ، الخبرة القضائية في المادة العقارية ، شهادة دكتوراه ،جامعة المدية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،تخصص قانون خاص،2022/2021 .
كريم حرز الله النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، حقوق ، تخصص القانون الخاص ، جامعة المدية ، الجزائر ، 2014. 2015 .

3-مذكرات الماجستير

خيريات أحمد ، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية ،جامعة الجزائر،2009،ص04 .

4-مذكرات الماستر

أحمد عباد، التقييم العقاري في ظل اقتصاد السوق والدور الاجتماعي للدولة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة الوادي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2022.2021 .
ذهبية بن عياد ، دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية وفق التشريع الجزائري ،مذكرة ماستر،جامعة مستغانم ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قانون خاص ، 2022/2021 .
سميرة فروخ ،تنظيم مهنة الخبيرالمهندس العقاري في القانون الجزائري ،جامعة البليدة، كلية الحقوق ،قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري ،2012 .
شنوفي الجموعي، أهداف التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام والطرق المختلفة للتقييم، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة، تيبازة .
فنتي هيبة،الخبرة القضائية في المادة العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة تبسة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020 . 2021 .
فلة هاجر بن عياد، تقييم العقارات المبنية في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، المدية ، جامعة يحي فارس ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2019 . 2020 .

5- المقالات

آسيا ليفة، السوق العقاري والمبادلات العقارية ببلدية قسنطينة، جامعة قسنطينة 01، مجلة التعمير والبناء، المجلد 5، العدد 4، العدد التسلسلي 19، تاريخ القبول 2022/12/27 .
حومة عباس - مقدم الياسين ، مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة ، جامعة المسيلة ، المجلد 07 العدد 02 ، تاريخ النشر 2022/12/26، ص من 623 الى 645 .
ناصر لباد، السوق العقارية محاولة تعريف، جامعة عباس فرحات ، سطيف https://www.asjp.cerist.dz › article
لحسن فلوسية وبوجمعة خلف الله ، العوامل المتحركة في تحديد سعر العقار السكني، حالة مدينة المسيلة ، مجلة علوم وتكنولوجيا، العدد 29، جامعة قسنطينة، الجزائر ، جوان 2009 .
لعشاش محمد، قواعد ومعايير تقدير قيمة الأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزعها للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، تاريخ النشر 2022/01/21، ص من 154 إلى 171 .
مروة إبراهيم الحسن ، تاريخ ومعوقات ومستقبل تطور التقييم العقاري في السودان https://repository.sustech.edu

6- المحاضرات

جلول محده، محاضرات في التقييم العقاري، أقيمت على طلبة سنة ثانية ماستر عقاري، جامعة الوادي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2022/2021 .

7- المقابلات

مقابلة مع رئيس قسم الخبرات والتقييمات العقارية بمفتشية أملاك الدولة بالوادي وذلك يوم الأحد بتاريخ: 2023/04/07 على الساعة 9:00 صباحا .

الملخص

التقييم العقاري هو عملية فنية تعتمد على تقنيات وبديهيات ومعايير مضبوطة بهدف الوصول لما هو مطلوب وذلك بتحديد قيمة تجارية أو إيجارية لعقار ما ، ويهدف القيام بما هو مطلوب للوصول للنتائج المرجوة ، وتهدف عملية التقييم على ضمان الحقوق والمحافظة على الملكيات ، وعلى تنفيذ عمليات التقييم لتحديد القيمة الحقيقية للعقار لابد من الجمع بين الكفاءة والنزاهة والإلمام بالقدرات المهنية من جهة ، ومن جهة ثانية العمل على احترام المبادئ والأهداف لتحقيق الوصول لنتائج حقيقية.

وفي إطار انتهاج الدولة سياسة الانفتاح والاعتماد على السوق العقارية الحرة في ظل النظام الرأسمالي، بادر المشرع في سن قوانين وتشريعات لمواكبة متطلبات المرحلة ، والاعتماد على دراسة السوق الحرة كمرجعية لتحديد الأسعار .

كلمات مفتاحية : التقييم العقاري، الخبرة العقارية، طرق التقييم ، دراسة السوق العقارية

Summary

Real estate appraisal is a technical process that relies on exact techniques, axioms, and standards in order to reach what is required by determining a commercial or rental value for a property. It aims to do what is required to reach the desired results. The appraisal process aims to guarantee rights and preserve property. Real estate must combine competence, integrity and familiarity with professional capabilities on the one hand, and on the other hand work to respect the principles and objectives to achieve real results.

Within the framework of the state's policy of openness and reliance on the free real estate market under the capitalist system, the legislator took the initiative to enact laws and legislation to keep pace with the requirements of the stage, and to rely on the study of the free market as a reference for setting prices.

Keywords: real estate appraisal, real estate experience, evaluation methods, real estate market study

1	المقدمة
	الفصل الأول: ماهية التقييم العقاري
11	تمهيد الفصل الأول
12	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للتقييم العقاري
12	المطلب الأول: مفهوم التقييم العقاري
12	الفرع الأول: تعريف وعناصر التقييم العقاري
13	أولاً: تعريف التقييم لغة
13	ثانياً: التعريف القانوني للتقييم العقاري
13	ثالثاً: التعريف الإصطلاحي للتقييم العقاري
13	رابعاً: التعريف الفقهي للتقييم العقاري
14	خامساً: عناصر التقييم العقاري
15	الفرع الثاني: مبادئ وأهداف التقييم العقاري
15	أولاً: مبدأ العرض والطلب
16	ثانياً: مبدأ التسبيق
16	ثالثاً : مبدأ التغيير والتدرج
16	رابعاً: مبدأ التطابق
16	خامساً : مبدأ المنافسة والتوازن
17	سادساً: مبدأ المساهمة في مردودية الإنتاج
17	سابعاً: مبدأ البديل
17	ثامناً: مبدأ الإستعمال الأفضل
18	تاسعاً: مبدأ التوقع
19	عاشراً: أهداف التقييم العقاري
21	المطلب الثاني: عوامل ومجال التقييم العقاري
22	الفرع الأول: عوامل التقييم العقاري

فهرس المحتويات

22	أولاً: العوامل التي تتحكم في تقدير قيمة الأرض
23	ثانياً: العوامل التي تتحكم في تقدير قيمة البناية
26	الفرع الثاني: مجال التقييم العقاري
28	المبحث الثاني: ماهية الخبرة العقارية في مجال التقييمات العقارية
28	المطلب الأول: مفهوم الخبرة العقارية
28	الفرع الأول: تعريف الخبرة العقارية
28	أولاً: تعريف الخبرة لغة
29	ثانياً: تعريف الخبرة فقهاً
29	الفرع الثاني: مقومات إنجاز الخبرة العقارية
29	أولاً: أخلاقيات ممارسة مهنة التقييم العقاري
31	ثانياً: الإلتزام بتطوير القدرات المهنية
32	المطلب الثاني: الجهات المكلفة بإنجاز الخبرة في عملية التقييم العقاري
32	الفرع الأول: الجهات الإدارية المكلفة بالتقييم العقاري
32	أولاً: إدارة أملاك الدولة
34	ثانياً: الإدارة الجبائية
36	الفرع الثاني: الجهات القضائية المكلفة بعملية التقييم العقاري
38	الفرع الثالث: الجهات الخاصة المكلفة بعملية التقييم العقاري
39	أولاً: شروط اعتماد المهندس الخبير العقاري
39	ثانياً: دور المهندس الخبير العقاري في عملية التقييم
41	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: دور السوق العقارية وأثرها في تحديد القيمة	
43	تمهيد الفصل الثاني
44	المبحث الأول: الخبرة وعلاقتها بتحليل ودراسة السوق العقارية
44	المطلب الأول: تحليل ودراسة السوق العقارية
45	الفرع الأول: مفهوم السوق العقارية

45	أولاً: تعريف السوق العقارية
46	ثانياً: العوامل المؤثرة في السوق العقارية
47	ثالثاً: أنواع السوق العقارية
49	رابعاً: خصائص السوق العقارية
51	الفرع الثاني: كيفية إعداد وتحليل دراسة السوق العقارية المحلية
51	أولاً: منهجية دراسة السوق العقارية
54	المطلب الثاني: السوق العقارية وتأثيرها على عمليات التقييم العقاري
55	الفرع الأول: دور السوق العقارية في عملية التقييم
55	الفرع الثاني: السوق العقارية وإنعكاساتها على الخبرة العقارية
58	المبحث الثاني: الخبرة في عمليات التقييم العقاري
58	المطلب الأول: تقييم الأراضي
58	الفرع الأول: طرق تقييم الأراضي المعدة للبناء
59	أولاً: طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع
63	ثانياً: طريقة التقييم بالتقسيم إلى مناطق
64	ثالثاً: طريقة التقييم بالعبء العقاري
66	رابعاً: نتيجة
67	خامساً: طريقة التقييم للأراضي الموجهة لإستيعاب مباني جماعية
67	سادساً: طريقة التقييم للأراضي الموجهة لمباني فردية ذات استعمال سكني
67	سابعاً: طريقة التقييم للأراضي الموجهة لإستيعاب مباني صناعية أو تجارية
68	الفرع الثاني: طرق تقييم الأراضي الفلاحية
68	أولاً: طريقة المقارنة المباشرة
69	ثانياً: طريقة التقييم بالسعر المتوسط للهكتار
70	ثالثاً: طريقة التقييم بواسطة المردود
72	رابعاً: طريقة التقييم عن طريق الدخل
73	المطلب الثاني: تقييم البنايات

فهرس المحتويات

73	الفرع الأول: المحلات ذات الإستغلال السكني وطرق تقييمها
73	أولاً: تعريف وعوامل تقييم المحلات السكنية
74	ثانياً: طرق تقييم المحلات ذات الإستعمال السكني
85	الفرع الثاني: المحلات ذات الإستغلال التجاري وطرق تقييمها
85	أولاً: تعريف وعوامل تقييم المحلات التجارية
87	ثانياً: طرق تقييم المحلات التجارية
91	خلاصة الفصل الثاني
93	الخاتمة
97	قائمة المصادر والمراجع
102	الملخص
103	الفهرس