وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

تقييم الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

من تقديم الطالبة :

بلعربي صبرينة

تحت إشراف الأستاذة:

هتشان أسية

امام اللجنة المشكلة من :

الاسم و اللقب	الجامعة	الصفة
الأستاذة لواشني مريم	جامعة المدية	رئيسا
الدكتورة هتشان أسية	جامعة المدية	مشرفا
الدكتورة موزاوي عقيلة	جامعة المدية	عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2019-2020

شكر وتقدير

بعدما وفقنا الله تعالى إلى إتمام هذا البحث، لا يسعنا إلا أن نتقدم بخالص الشكر و الإمتنان و العرفان للدكتورة آسية هتشان الذي قبلت الإشراف على هذا العمل، و على ما قدمته لنا من رعاية و توجيه و مساعدة طيلة إعداد هذه المذكرة، فجزاها الله عنا كل خيرسائلين المولى عز و جل أن يجعل جهدها هذا في ميزان حسناتها.

كما نتوجه بجزيل الشكر و العرفان إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بقراءة و مناقشة المذكرة.

كما لا يفوتنا أن نتقدم بخالص الشكر لكل من مد يد المساعدة لإتمام هذه المذكرة من أساتذة وطاقم إداري وعاملين بمكتبة الحقوق و العلوم السياسية.

و أخيرا إلى كل من ساهم في هذا العمل حتى خرج إلى النور.

إهداء

سبحان الذي كان سببا في النجاح و التوفيق، سبحان الذي خلقنا و أنار لنا السير في الطريق المستقيم

أهدي ثمرة عملي هذا :

الى روح الغالي جدي رحمه الله و اسكنه فسيح جنانه الذي كان المحفز و المشجع .

كذا الى كل من الوالدين الكريمين الذين يعتبران قاعدة النجاح و الوصول الى المراتب العليا

الى اخي و اختي الغاليين ،وإلى جدي الغالي .

مقدمة

مقدمة

يعد العقار الفلاحي صنف من أصناف الملكية العقارية ،التي قد تكون تابعة للأملاك الوطنية أو الخاصة أو الأملاك الوقفية ، و هذا طبقا للمادة 23 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري:{ تصنف الأملاك العقارية على اختلاف انواعها ضمن الأصناف القانونية التالية : الأملاك الوطنية ،أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة ،الأملاك الوقفية} .[1]

إن للعقار الفلاحي أهمية بالغة ،فهو يعتبر المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني ،إذ يعد من المصادر الأساسية لتوفير المواد الغذائية الضرورية للسكان و تحقيق ما يعرف بالأمن الغذائي ،ناهيك عن دورها في إنشاء فرص العمل و التشغيل .

و نظرا لأهمية الأراضي الفلاحية سن المشرع العديد من النصوص القانونية التي تهدف إلى استغلالها استغلالا امثلا بالإضافة إلى حمايتها من كل أشكال الاعتداء سواء كان على الملكية أو التغيير في وجهتها الفلاحية .تخضع الأراضي الفلاحية كغيرها من العقارات لعملية التقييم العقاري من أجل الوصول للقيمة التجارية لها في مختلف المعاملات العقارية (البيع و الشراء ،التنازل عن الأملاك العقارية ،الامتيازات و تحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من طرف إدارة أملاك الدولة) ،كما أنها مهمة لا يمكن القيام بها إلا بوجود وثائق منظمة و تامة .

و لهذه العملية أهمية بالغة سواء للدولة من خلال تسهيل الجباية العقارية على الأملاك و تحديد قيمة الأراضي الفلاحية محل نزع الملكية للمنفعة العامة ،أو بالنسبة للأفراد فهو يسهل التعامل في مختلف التصرفات و القوانين التي محلها الأرض الفلاحية و بناء عليه للتقييم أهمية اقتصادية و اجتماعية ،و من بين النصوص القانونية و التعليمات الإدارية الخاصة بتقييم الأراضي الفلاحية نجد :

التعليمة التقنية رقم 2810 المؤرخة في 25-05-1991 الخاصة بتقييم الأملاك الفلاحية.

التعليمة التقنية رقم 1868 المؤرخة في 25-05-1991 الخاصة بتقييم العقارات المبنية.

التعليمة التقنية رقم 5462 المؤرخة في 05-11-1994 الخاصة بدراسة السوق العقاري .

أما عن أسباب و دوافع اختيارنا لهذا الموضوع ،فهي أسباب ذاتية ،تتمثل في الميول الشخصي لدراسة موضوع تقييم الأراضي الفلاحية بشقه النظري و التطبيقي ،إضافة إلى أنني اقطن في منطقة فلاحية هذا ما زاد من تحفيزي ،و أسباب موضوعية تتمثل في أهمية موضوع التقييمات العقارية وتجدده

[1]-المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 90-25 ، المؤرخ في 1990/11/18 ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 25-26 المؤرخ في 1995/12/26،الجريدة الرسمية ،عدد49،مؤرخة في 1990/11/18.

مقدمة

كل مرة مواكبة للتطورات الاقتصادية و الاجتماعية التي تفرض تعديلات للمنظومة القانونية في هذا المجال ،كذلك باعتباره يشكل دورا هاما في المحافظة على استقرار السوق العقارية بغية تعميم الفائدة ،و لدراسة هذا الموضوع انطلقنا من الاشكالية التالية : كيف نظم المشرع الجزائري تقييم العقار الفلاحي ؟ باعتمادنا على المنهج الوصفي التحليلي من خلال القيام بتحليل و شرح النصوص القانونية المتعلقة بتقييم الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ،و وصف تطبيق العملية على أرض الواقع.

أما الأهداف التي دفعتنا لدراسة موضوع تقييم الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري تتمثل في تبيان الاشكاليات المتعلقة بالأراضي الفلاحية و تقديم حلول و اقتراحات ،و ذلك من خلال توضيح مفاهيم حول عملية تقييم الأراضي ،و الطرق المتعلقة بتقييمها بغرض الوصول إلى قيمتها التجارية.

أما بالنسبة للصعوبات التي واجهتنا خلال دراستنا لموضوع تقييم الأراضي الفلاحية نذكر منها ،قلة المراجع المتعلقة بالتقييمات العقارية ،و عدم تواصلنا مع المصالح الإدارية (إدارة أملاك الدولة و مديرية الضرائب) التي كانت تمنع الاستقبال بسبب الظروف الصحية (جائحة كورونا).

و لدراسة هذا الموضوع قمنا بتبويبه إلى فصلين يتمثل الفصل الأول في دراسة مقومات تقييم الأراضي الفلاحية و هذا في مبحثين ،المبحث الأول قمنا بتخصيصه لمفهوم تقييم الأراضي الفلاحية ،أما المبحث الثاني فيتمثل في الجهات المكلفة بعملية التقييم و مساره. كذلك الفصل الثاني الذي يتحدث عن عوامل و طرق تقييم الأراضي الفلاحية قمنا بتبويبه إلى مبحثين ،في المبحث الأول قمنا بدراسة عوامل تقييم الأراضي الفلاحية ،و في المبحث الثاني قمنا بالتطرق إلى طرق و تقنيات تقييم الأراضي الفلاحية

الفصل الأول

مقومات عملية تقييم الأراضي الفلاحية

تتمثل الملكية العقارية الفلاحية في مجموع الأراضي ،المغروسات ،المنشآت الفلاحية ،الابار ،الأنعام ،الآلات... إلخ .فهي مقسمة إلى قسمين يتمثل القسم الأول في الأراضي سواء كانت مغروسة أو بور ،أما القسم الثاني فيتمثل في الأملاك السطحية (البناء المخصص لأغراض فلاحية ،المخازن ،المغروسات... إلى) و كل قسم من هذه الأقسام يحتاج إلى عملية تقييمية التي تقوم بها جهات مختصة ،و هذا ما سنتناوله في دراستنا لهذا الفصل بعد تحديد مفهوم التقييم العقاري ،من خلال تقسيمه إلى مبحثين في المبحث الأول سوف نقوم بدراسة مفهوم تقييم الأراضي الفلاحية ،أما المبحث الثاني قمنا بتخصيصه إلى الجهات المكلفة بعملية التقييم و مساره.

المبحث الأول : مفهوم تقييم الأراضي الفلاحية

إن مصطلح تقييم الأراضي الفلاحية يتكون من مصطلحين هما مصطلح التقييم العقاري و مصطلح الأراضي الفلاحية و لتحديد المقصود بتقييم الأراضي الفلاحية لابد من تحديد المقصود بكل مصطلح على حدى ، و عليه سوف نقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين ، نتناول في المطلب الأول مفهوم التقييم العقاري ، أما في المطلب الثاني نتناول فيه الأراضي الفلاحية .

المطلب الأول : مفهوم التقييم العقاري

ترد على الأملاك العقارية عدة معاملات كالبيع و الهبة و الشراء... إلخ ، و تخضع كلها لعملية التقييم العقاري الأمر الذي يبرز أهمية هذا المصطلح ، و عليه سوف نحاول في هذا المطلب بيان المقصود به و تحديد عناصره و بيان مبادئه في ثلاث فروع على التوالي : الفرع الأول قمنا بتخصيصه لتعريف عملية التقييم العقاري ، أما الفرع الثاني نتناول فيه عناصر التقييم العقاري ، و الفرع الثالث تناول فيه المبادئ.التي يقوم عليها التقييم .

الفرع الأول : تعريف التقييم العقاري

لم يحدد المشرع تعريف للتقييم العقاري و الأمر لا يؤخذ عليه باعتبار أن التعريف من وظيفة الفقه كأصل عام ، و بناء عليه وضع عدة فقهاء تعاريف مختلفة للتقييم نذكر منها.

نستنتج من هذه التعريفات أن التقييم العقاري هو عملية تقنية تحدد لنا القيمة الحقيقية للعقارات محل التقييم ، و هي تعتمد على قواعد محددة و مضبوطة و أسباب تقدير القيمة هي المعاملات التي تطرأ على العقارات مثل البيع و الهبة ، الشراء ، التعويض ، أو تقييم أملاك ، و هذا بهدف الوصول إلى القيمة التجارية.

عرفه الدكتور أحمد الرجاني أنيس "....طريقة من طرق تقدير قيمة العقار نقدا و هذا يهدف إلى تحديد قيمة بيعه أو شرائه أو التأمين عليه أو التعويض عليه و رهنه "[1].

أما الأستاذ عمراوي بن يوسف فقد عرفه على أنه ".....الوصول من خلال مسار إجتهاد إلى نظرة مبررة للقيمة لسبب معين في زمن معين "[2].

و كما عرفته شركة تثمينات الخليج العربية " .....على أنه عملية تقديرية للقيمة بناء على العوامل و المعايير ،و يتم تطبيق ذلك و تقيمه في شكل تقرير تقيم عقاري و يتم فيه وصف العقار و تحليل البيئة المحيطة به للإستدلال على قيمة طبقا لحالة السوق العقارية"[3].

و من خلال هذه التعريفات نستنتج أن التقييم العقاري هو عملية تقدير قيمة الأملاك العقارية محل الإعتبار ،هذه القيمة قد يكون الحافز لتقديرها أسباب عديدة مثل البيع و الشراء أو التأمين أو التعويض عن خسارة جزء من أملاك الدولة أو تقيم أملاك أو تمويل بناء ،أو إستكمال بناء الأملاك سكانية أو تجارية و هذه التعريفات مكنتنا من الوصول إلى العديد من العناصر المتعلقة بالتقييم العقاري"[4].

الفرع الثاني : عناصر التقييم العقاري

تتمثل عناصر التقييم العقاري في النظرة المبررة لتحديد قيمة العقار (اولا) ، الغرض من اجراء التقييم (ثانيا) ، والزمن (ثالثا) ، والقيمة (رابعا) ، السوق العقارية (خامسا).

أولا : النظرة المبررةلتحديد قيمة العقار

و هي مجموعة المبررات و الدواعي التي على أساسها تحدد القيمة و بها يتم تبرير مدى منطقية و عقلانية هذه القيمة [5] ، و لهذا بعض الخبراء يعرفون التقييمات على أنها مجموعة الطرق المباشرة و غير المباشرة التي تنطبق لإستخراج القيمة التجارية للعقار المراد تقييمه [6].

---

[1]- حرز الله كريم ،(النظام القانوني، للتقيمات العقارية في التشريع الزائري ،اطروحة لنيل درجة الدكتوراه ،كلية الحقوق جامعة يحي فارس بالمدية 2015/2014) ،ص 23.

[2]- بن يوسف عمراوي ،الأسس التنظيمية لتقييم العقارات المعمارية ،دار أسامة ،دون طبعة ،الجزائر ،2008 ،ص 13.

[3]- حرز الله كريم ،النظام القانوني للتقيمات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ص23 .

[4]- حرز الله كريم ،(تقيم العقارات المبنية في التشريع الجزائري ،مذكرة ماستر قسم حقوق ،كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة 2012/2001)،ص 8.

[5] - بن يوسف عمراوي ،المرجع السابق ،ص 14.ي

[6] - سماعين شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دراسة وصفية و تحليلية ،دار هومة ،دون طبعة ،الجزائر 2002 ،ص 95.

لهذا يسعى الخبير العقاري إلى تبرير مدى صحة المعلومات المستغلة و كيفيات إختيار الطرق التقنية ليبرر بذلك القيمة المستخرجة.

ثانيا : الغرض من إجراء عملية التقييم العقاري

و هو السبب الذي نبحث من أجله عن القيمة [1] ، فقد يكون طلب التقييم من البائع من أجل الربح ،أو من طرف المشتري من أجل حماية أمواله ، و قد يكون من طرف هيئة قضائية من أجل إصدار حكم في قضية ما ، أو من طرف مؤسسة مالية من أجل الحصول على قروض عقارية ، فقيمة العقار محل الرهن من طرف المؤسسة المالية مرتبطة بقيمة العقار لأنه في حالة تقاعس صاحب العقار بالتسديد يكون هذا العقار محلا للحجز و البيع بالمزاد العلني ، و قد يكون من أجل التأمين على العقار فكلما كانت قيمة العقار كبيرة كلما كان مبلغ التأمين كبير ، و يكون أيضا من طرف الإدارة لتحديد قيمة التعويض في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية ، الذي يجب أن يكون عادل و منصف و مسبق .

ثالثا : الزمن

و هو عامل مهم و ذلك لأن تحديد القيمة التجارية للأراضي محل دراستنا و هي الفلاحية يرتبط بزمن معين و إلا اعتبرت هذه القيمة غير منطقية و إن تحديد القيمة مرتبط بعوامل مختلفة : إقتصادية ، إجتماعية ، مادية و قانونية و هذه العوامل متغيرة عبر الزمن [2] ، و كذلك الفلاحة مرتبطة بأزمنة مختلف لذا فعملية تقيم الأراضي الفلاحية مرتبط بزمن معين.

رابعا : القيمة

يجب أن تثبت طبيعة القيمة بكل وضوح ،تشكل التصور الأساسي ،كما تتوقف على إنقلاب السوق الذي يخضع للعبة العرض و الطلب ، إذن فإن المقيم بقياس القيمة بناءا على كل المعلومات التي يمكن أن يقدمها له السوق ، ثم يقوم بمقارنتها و تحليلها بكل موضوعية.[3]

و تعتبر القيمة الهدف النهائي الذي يبنى عليه كل تقيم و هي النتيجة الأخيرة ، حيث تعتبر القيمة الحقيقية على أنها " قيمة التبادل في السوق العقارية الحرة المفتوحة للمنافسة " أي

---

[1]- أعمر يحياوي ،"الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ،دار هومة ،دون ذكرالطبعة،الجزائر ،2009 ،ص 105.

[2] - حرز الله كريم ،المرجع السابق ،ص 9.

[3]- Note N°2810 E/Dgdn/Dodf/Exp ,23/07/1991,Determination De La Valeur Venale Des Biens Ruraux, Alger P3

السعر المحتمل دفعه مقابل العقار أثناء عملية البيع بالتراضي ، و يكون المشتري على علم بعيوب العقار و البائع على علم بحركة السوق العقارية [1].

أ- العناصر المكونة للقيمة :

- القيمة هي سعر محتمل .
- السعر يحدد حسب سوق مفتوح على المنافسة .
- السعر يكون بالتراضي بين البائع المشتري و تكون أطراف المعاملة على علم بالملكية والسوق[2].

ب- العوامل المؤثرة في تحديد القيمة

1-**الضرورة** : إن نسبة الضرورة مرتبطة بالإحتياج ، لذا يعد الإحتياج قياس للضرورة الإقتصادية ، إذ يجب أن يكون هذا الشيء معروفا و مرغوبا فيه و يستجيب للإحتياج كما يجب أن يكون مستعملا أي معنى ذلك سهولة الوصول إليه من طرف المستعمل.

2-**الندرة** : هو الذي جعل الأفراد يحرصون على إمتلاكه ، و في هذه الحالة يتم التفكير في إيجاد البديل ، و إن ندرة أي شيء يجعل قيمته تتزايد و العكس أي كثرة العرض تجعل القيمة تتناقص ، و هناك عامل أخر و هو .

3-**القدرة الشرائية** : لإكتساب أي عقار يجب أن يكون للراغب في إكتسابه القدرة على إمتلاكه و المتمثلة في الأموال بإعتبارها أداة للتبادل [3].

الملاحظ هنا أنه قانون العرض و الطلب له علاقة وطيدة مع العناصر الثلاثة المكونة للقيمة ،فالندرة مرتبطة بالعرض أما القدرة و الضرورة فهما مرتبطتان بالطلب [4].

خامسا : السوق العقارية

إن للسوق العقارية الجزائرية مرت بمرحلتين ،المرحلة الأولى قبل 1990 و المرحلة الثانية بعد عام 1990 ، ففي المرحلة الأولى كانت السوق العقارية في ظل النظام الإقتصادي

---

[1]- حرز الله كريم ،النظام القانوني لتقييمات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 25 .

[2]- باية مصطفى أمين ،(مهناوي سليم ،تقييم الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ،مذكرة شهادة الماستر ،كلية الحقوق ،جامعة لونيسي علي ،البليدة 2 ،2014-2015)،ص 7.

[3]- حرز الله كريم ،التنظيم القانوني للتقييمات العقارية في الجزائر ،المرجع السابق ،ص 26.

[4]- note n°2810 E/DGDN/DODF/EXP.du 23/07/1991, op-cite p 45.

الموجهة لسوق عقارية موجهة إداريا ، أما في المرحلة الثانية أصبحت سوق عقارية حرة في جميع المعاملات العقارية.

إن المشرع الجزائري لم يعرف السوق العقارية في النصوص القانونية و التنظيمية بل و حتى التشريعات الأخرى لم تورد تعريفا لها ، و هذا راجع إلى كون التعريف ليس من إختصاص المشرع بل من وظيفة الفقه و من بين التعاريف الفقهية .

تعريف الدكتور يوسفي محمد " السوق العقارية هي مجموعة العمليات التجارية المنصبة على العقارات المعروضة للبيع في مكان و زمان معينين ، كما عرفها الدكتور ناصر لباد " السوق العقارية بنوعها العقارات المبنية أو غير المبنية مثلها في ذلك مثل سوق السلع أو المنتجات الإستهلاكية العادية ، فهي تتكون من طلب يصدر من أفراد يكونون ما يسمى بالمستهلكين و من عرض للسلع أو المنتجات و من الإلتقاء بين هذا الطلب و هذا العرض لهذه السلع أو هذه المنتجات ، و هذه الأخيرة هي من جهة محلات موجودة إما حالا و إما مستقبلا ، و من جهة أخرى هي الأرض التي تعتبر مالا خاضعا لقواعد العرض و الطلب التي بموجبها يتحدد الثمن ، و في المجال العقاري ، فالإستهلاك يسمى المعاملة أو التسويق ، فالسوق العقارية تتكون من مجموع المحلات أي العقارات المبنية الموجودة داخل المحيط العمراني ، أي العقارات الحضرية أو خارجه ، و من مجموع الأراضي العارية ، أي غير المبنية داخل المحيط العمراني أي الحضرية أو خارجه [1].

و السوق التي تخص الأراضي الفلاحية هي ما تعرف بالسوق الربحية و تضم الأراضي الفلاحية ، المبنية ، هي الأراضي الصالحة للزراعة ، الأراضي الرعوية و البساتين و أراضي الغابات ....إلخ ، و العقار الفلاحي غير المبني يعتبر ثروة و ليس مالا مصطنعا إبتكره الإنسان مقارنة بالعقار المبني ، إلا أنه يجب الملاحظة أن الأرض بتدخل من الإنسان فإنها تتعرض للتحسين ، أما بالنسبة للعقارات الفلاحية المبنية فهي العقارات ذات الإستعمال السكني و العقارات المرتبطة بالإستغلال الزراعي و كذلك العقارات التي تستعمل في تخصيصات فلاحية أخرى.[2]

إن عملية التقييم العقاري هي طريقة منتظمة و متبعة لإيجاد قيمة تقديرية عقارية لطالب القيمة تبدأ عملية التقييم بمعرفة محل هذه القيمة و تنتهي بتقدير قيمة هذا المحل و إيصالها إلى

---

[1]- د . ناصر لباد ،(النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر،رسالة دكتوراه،قسم القانون العام،كلية الحقوق ،جامعةعنابة ،2005)، بدون ذكر طبعة،ص270.

[2]- حرز الله كريم ،التنظيم القانوني للتقييمات العقارية في الجزائر ،المرجع السابق ،ص 44.

طالب التقييم ومعظم التقديرات أو التقييمات تتطلب القيمة على أساس السوق العقارية الحرة ، و تعد هذه الأخيرة الأساس التقني لعملية التقييم العقاري ، فمثلا فيما يتعلق بعملية نزع الملكية لا يمكن أن يكون التعويض الذي يمد بموجب التقييم عادلا و منصفا إن / لم يكن مقاربا لما هو متداول في السوق العقارية .

وأخيرا تعتبر السوق العقارية الجزائرية حاليا حاملا لفوائض قيمة سريعة ، و هامة تجلب بصفة خاصة أنظار المستثمرين الدوليين الذين يتوفرون على سيولة تقديرية و خيرة للتوظيف في السوق العالمي.[1]

الفرع الثالث : مبادئ التقييم العقاري

تتمثل مبادئ التقييم العقاري في مبدا العرض والطلب (اولا) ، مبدا التسبيق (ثانيا) ، مبدا التوقع (ثالثا) ، مبدأ المساهمة (رابعا).

أولا : مبدأ العرض و الطلب

يعتبر مبدأ العرض والطلب قاعدة أساسية في السوق العقارية ،فبالنسبة للعرض هو رغبات عديدة تحرك المجتمع ليس للكسب فقط ، و إنما لإنتاج الحاجات و تصنيفها و هناك عناصر تزيد أو تنقص من هذه الرغبات ومنها تكلفة الإنتاج التي تزيد أو تنقص من العرض ، و كذلك هناك عنصر المنافسة الموجودة بين المتنافسين من ناحية الأرباح المعقولة ، أما بالنسبة لمبدأ الطلب هو مرتبط بالقدرة الشرائية لأفراد المجتمع و كذلك مستوى الأسعار الموجودة.

ثانيا : مبدأ التسبيق

من خلال هذا المبدأ يظهر لنا أن القيمة التجارية للعقار تأتي عن طريق مختلف المداخيل المستقبلية ، و التي يرغب أي مالك في الحصول عليها من خلال استغلال الملكية ، فمثلا أي أحد يرغب في إكتساب بناية للسكن بغية مداخيل إيجار أو بناية تجارية أو صناعية بغية مداخيل صناعية أو تجارية ....إلخ أي أن المبدأ يعبر عن رغبة لمزايا مستقبلية .[2]

و في ميدان التقييم ،يعتبر هذا المبدأ أساسي لقصور القيمة و مفهومه هو الإستعمال الأحسن والذي يمكن أن يؤدي أفضل مردود في زمن معين و يدخل هذا المبدأ في أي تقييم ،

---

[1]- Note N°2810 E/Dgdn/Dodf/Exp.Du 23/07/1991, Op-Cite P 47.

[2]- حرز الله كريم ،تقيم العقارات المبنية في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 12-13.

مهما كانت الطريقة المتبعة ، بحيث يعتمد في ذلك على معيارين مهمين هما ، الأرضية الشاغرة و العقار المبني [1].

ثالثا: مبدأ التوقع

أن السعر العقار الحالي عبارة عن توقع لمنافسة المستقبلية و يعد هذا لمبدأ أساسا لتقيم العقارات المدرة للدخل و التي تتطلب توقع الدخل المستقبلي للعقار على مدى سنوات الإستثمار .

رابعا: مبدأ المساهمة

هو التبني التطبيقي لمبدأ المردود ، و هو يراعي تأثير إضافة أو عدم إضافة أي عامل للإنتاج ، فمثلا مزايا أو سلبيات عوامل التحسينات كعملية توسيع محل تجاري أو عملية إعادة توظيف فراغ عبر عملية تهيئة.

المطلب الثاني : الأراضي الفلاحية

إن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية كانت تمثل نسبة معتبرة من مساحة االملكية العقارية في الجزائر ،وهي حاليا تعرف انخفاضا كبيرا في مساحتها وذلك راجع لتحويل وجهتها ، وتوجيهها للقطاع العمراني، وعليه لابد من حمايتها القانونية كونها تعتبر ثروة حقيقية للبلاد إن تكمن أهميتها في كونها مصدر مداخيل هامة ، أي لها أهمية إقتصادية ، و نظرا لهذه الأهمية خص لها المشرع الجزائري نصوص قانونية تنظيمية منها قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم ، كما و لا ننسى أنه ظهرت مجهودات لبعض الفقهاء في تعريفهم للأراضي الفلاحية ،إضافة إلى هذه التعريفات كذلك تعددت تصنيفاتها ، و بهذا نقوم بتعريف الأراضي الفلاحية في الفرع الأول ، و ذكر أصنافها في الفرع الثاني.

الفرع الأول : تعريف الأراضي الفلاحية

وتعددت التعريفات للأراضي الفلاحية منها ماهو لغوي(أولا) و منه ماهو فقهي (ثانيا) ، و منها ماهو قانوني (ثالثا) .

[1] - باية مصطفى أمين ،مهناوي سليم ،المرجع السابق ،ص16.

أولا : التعريف اللغوي للأراضي الفلاحية

أرض : جمعها أراضي .أي طبقة التراب السطحية التي تناولتها ألات الحراثة.

فلاحة : فلح . فلحا الأرض أي شقها [1].

ثانيا : التعريف الفقهي للأراضي الفلاحية

قام الأستاذ حمدي عبد الرحمن بتعريف الأراضي الزراعية على أنها " الأراضي القابلة للزراعة دون إستصلاح فهي أرض زراعية ، و لو لم تكن تزرع فعلا.[2]

منوجهة نظر الفقه تتميز الاراضي الفلاحية بخاصيتين

1/ **الخاصية الأولى** : قابلية الأرض الفلاحية للزراعة ،أي أن هذه الأراضي و بما تتميز به من خصائص طبوغرافية تجعلها قابلة للزراعة ، زد أن هذه الأرض و بما تتميز به من خصائص طبوغرافية تجعلها قابلة للزراعة بحالتها دون الحاجة إلى إستصلاحها .

2/ **الخاصية الثانية** : تتمثل هذه الخاصية في أن إعتبار الأرض الفلاحية مزروعة أو غير مزروعة ليس معيارا لتحديدها ، أي أن الأرض طبيعتها الفلاحية هي التي تحددها و ليس معيار تحديدها أن تكون مزروعة ، فحتى إن لم تكن قد زرعت فعلا فإنها تعد أرض فلاحية بطبيعتها .[3]

رابعا : التعريف القانوني للأراضي الفلاحية

لقد ورد تعريف الأراضي الفلاحية في القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 1990/11/18 المعدل و المتمم بالأمر رقم 25-26 المؤرخ في 1995/12/26 في المادة الرابعة منه على أن " الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا " ، أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكا مباشرا أو بعد تحويله " [4].

من خلال إستقراء نص هذه المادة يمكن القول أن المشرع قد عرف الأراضي الفلاحية من خلال الخصائص التالية :

---

(1) - المنجد في اللغة العربية ،دار المشرق للطباعة و النشر ،بيروت ،لبنان ،الطبعة الأولى ،سنة 2000 ،ص 18.

(2)عصام أنور سليم و محمد حسن قاسي ،القانون الزراعي في ضوء التحويلات التشريعية المعاصرة و أحكام النقض و المحكمة الدستورية العليا ،بدون رقم الطبعة ،دار الجامعة الجديدة ،الإسكندرية ،مصر ،2002 ،ص 293.

(3)- هتشان أسية ،(إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقا للتشريع الجزائري ،أطروحة لنيل درجة الدكتوراه ،قسم القانون الخاص ،كلية الحقوق ،جامعة يحي فارس بالمدية ،2016-2017)،ص 22.

(4)- المادة 4 من قانون التوحيد العقاري 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل و المتمم بالأمر رقم 25-26 المؤرخ في 1995/12/26 ،الجريدة الرسمية ،عدد 49، مؤرخة في 1990/11/18.

أولا : أراضي منتجة :فالأراضي غير المنتجة لا تعد أراضي فلاحية حتى يتم إستصلاحها عن طريق الإستصلاح فتصبح أرض فلاحية منتجة .

ثانيا : الإنتاج يجب أن يكون بتدخل الإنسان و ذلك بقيامه بمجموعة من النشاطات تجعل من الأرض منتجة ، من بينها الحرث و الغرس و الزرع و السقي و غيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي مثل البيوت البلاستيكية أو الأبار ، أي أنه الأراضي التي تنتج طبيعيا دون تدخل الإنسان فلا تعتبر [1] أرضا فلاحية ، بل هي أراضي رعوية أو غابية بإعتبارها ذات غطاء نباتي تنتجه الطبيعة .

ثالثا : يشترط في الأرض الفلاحية أي يكون الإنتاج سنويا أو خلال عدة سنوات

إن قد يكون الإنتاج دوريا مثل إنتاج الحبوب و البقول ، أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة ، حيث جني الثمار خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة ، حيث يتم جني الثمار خلال عدة سنوات ثم تتحول بصفة دورية عندما تصبح مثمرة.

رابعا : إن الأراضي الفلاحية دورا إقتصاديا هاما حيث يتمثل في إتباع حاجيات الإنسان و الحيوان ، سواء بطريقة مباشرة كتوفير الخضر و الفواكه [2].

الفرع الثاني : أصناف الأراضي الفلاحية

تصنف الاراضي الفلاحية الى صنفين : التصنيف الطبوغرافي (أولا)، والتصنيف القانوني (ثانيا).

أولا : التصنيف الطبوغرافي للأراضي الفلاحية

إن التصنيف الطبوغرافي قد يكون على أساس التركيبة الجيولوجية للتربة وهاذا هو الذي ورد في القانون90 -25 ، أو على أساس المناخ (أولا) ، او خضوع الأرض للسقي من عدمه الوارد في قانون المالية 1989 (ب) ، وقد يكون أيضا على أساس كمية الأمطار وهذا هوالوارد في المرسوم 12-124 (ج).

أ : التصنيف الوارد في قانون 90-25 بالتوجيه العقاري

بالرجوع إلى المادة 5 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على " تصنف الأراضي الفلاحية إلى أرض خصبة جدا ، و أرض خصبة و متوسطة الخصب و ضعيفة الخصب ،

[1]- نعيمة حاجي ،أراضي العرش في القانون الجزائري ،دار الهدى ،عين مليلة،بدون ذكر رقم الطبعة ،2010 ،ص 75.

[2]- المرجع ذاته ،ص 75 .

تبعا لضوابط علم التربة والإنحدار ، و المناخ ، و السقي " ، المبين من خلال نص المادة أنه هنا أربعة أصناف .

1-**أراضي خصبة جدا** : هي أراضي عميقة ، حسنة تربة ، مسقية أو قابلة للسقي ، ذات طاقة إنتاجية عالية ، و هو ما نصت عليه المادة 6 من قانون 90-25.

2-**أراضي خصبة** : هي أراضي متوسطة العمق ،مسقية أو قابلة للسقي الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ،و هو ما نصت عليه المادة 07 من قانون 90-25 .

3-**أراضي متوسطة الخصوبة** : هي أراضي غير مسقية في معظمها تحتوي أحيانا على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا ، نسبة الأمطار فيها متغيرة ، فقد تكون متوسطة أو مرتفعة و هي عدة أنواع حصرتها المادة 08 من القانون 90-25 .[1]

4-**أراضي ضعيفة الخصب** : هي أراضي تحتوي على عوائق طبوغرافية كثيرة و نسبة الأمطار فيها متغيرة ، إضافة إلى إحتوائها على نسبة من الملوحة ، و غالبا ما تتعرض للإنجراف ، و قد نصت عليها المادة 09 من قانون 25/90 .[2]

ب : التصنيف الوارد في قانون المالية لسنة 1989

إن التصنيف الوارد في قانون المالية لسنة 1989 [3] هو مطابق تماما مع التصنيف المذكور أعلاه و هذا يجعله لكل نوع من أنواع الأراضي منطقة قائمة بحد ذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب إستفادها من نظام الري من عدمه.[4]

نوع التربة	رمز المنطقة	أصناف الأراضي	
		(المسقية)	**الجافة**
الأراضي الخصبة جدا	أ	1	2
الأراضي الخصبة	ب	1	2
الأراضي متوسط الخصب	ج	1	2
الأراضي ضعيفة الخصب	د	1	2

(1)- المادة 05 و 06 و 07 و 08 و 09 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري السابق الذكر.
(2) - المادة 09 من القانون 90-25 ، من نفس القانون .
(3)- المادة 80 و 81 من القانون 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 ،الجريدة الرسمية سنة 1989 العدد 54 و التي تم تعديلهما بموجب المادة 119 من قانون المالية لسنة 1994.
(4)- سماعين شامة ،المرجع السابق ،ص 102.

ج: التصنيف الوارد في المرسوم 12-124 المؤرخ في 17-09-2012

يحدد هذا المرسوم المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب الأتاوى المقررة و يلاحظ أن هذا المرسوم .

منطقة أ : و هي المنطقة التي تضم أراضي السهول في المناطق الساحلية و شبه الساحلية و التي تتجاوز أو تساوي نسبة الأمطار فيها 600 ملل .

منطقة ب : و هي المناطق التي تضم أراضي السهول في المناطق التي تكون نسبة الأمطار فيها ما بين 450 إلى 600 ملل .

منطقة ج : تضم السهول و تكون كمية الأمطار فيها 400 إلى 450 .

منطقة د : تضم كل الأراضي الفلاحية التي تقع في الأراضي الجبلية ما يلاحظ على هذا القانون أن الأراضي التي يقل إنحدارها عن 250 قد تكون هذه الأصناف في منطقة واحدة ، و تصنيف هذه الأراضي أصبح يتم على المستوى المحلي من طرف لجنة ولائية بناء على طلب صاحب الإمتياز وتضم هذه اللجنة ما يلي : ممثل عن الديوان الوطني للفلاحة ممثل عن رئيس المجلس الشعبي الولائي.[1]

ثانيا : التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية

المشرع الجزائري قام بتصنيف الأراضي الفلاحية إلى الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة (أ) و الأراضي الفلاحية التابعة للخواص (ب) واراضي فلاحية وقفية (ج) ، فحظيت كل من هذه التصنيفات بنصوص قانونية و تنظيمية نظرا للأهمية البالغة و الثروة الإقتصادية المعتبرة التي تنتج منها و هذا ما نصت عليه المادة 23 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري [2].

أ : الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

تعد الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ملكا للدولة دون سواها ، و هي مصنفة ضمن املاكها الخاصة طبقا للمادة 18 من القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، و لقد اهتم المشرع بهذا النوع من الأراضي ، حيث نظر كيفية استغلالها بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، بتقريره للامتياز كألية

[1]- مأخوذ عن جديلي نوال ،المحاضرة السابقة الذكر.
[2]- المادة 23 من القانون 90-25 التوجيه العقاري السابق الذكر .

لاستغلالها، و يعد الامتياز إحدى الآليات التي وضعها المشرع الجزائري من أجل تسير الأملاك العقارية الفلاحية الخاصة التابعة للدولة حيث قام المشرع بتعريفه في المادة 4.

ب : الأراضي الفلاحية التابعة للخواص

قد يكون العقار الفلاحي في شكل ملكية خاصة سواء كانت مفرزة أو شائعة و الملكية المفرزة الخاصة نصت عليها المادة 674 من القانون المدني " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين" [1] ، و قد تكون شائعة حيث عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 713 القانون المدني " إذاإمتلك إثنان أو أكثر شيئا و كانت حصة كل منهم غير مقررة فهم شركاء على الشيوع و تعتبر الحصص متساوية إن لم يقم دليل على غير ذلك".

و بموجب المادة 27 من قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم " الملكية العقارية هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و / أو الحقوق العينية العقارية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها " [2].

وبناء عليه تعد الملكية العقارية حق عيني أصلي يمنح لصاحبه حق الإنتفاع و التصرف ، و بذلك فحق الملكية أوسع الحقوق ، و أشملها ، و بالنقل للوظيفة الإقتصادية و الإجتماعية للملكية الفلاحية الخاصة ، جعل الشرع إستغلال الأراضي الفلاحية واجبا قانونيا على كل مالك لها [3].

ج : الأراضي الفلاحية الوقفية

قبل التطرق إلى الأراضي الفلاحية الوقفية ، ففي بادئ الأمر سوف نعرف الوقف ، و بعدها نقوم بتعريف الأراضي الفلاحية الوقفية .

الوقف في تعريفه اللغوي يدل على الكثير من المعاني منها الحبس ، المنع ، كما تقول وقفت عن السير إذا منعت نفسك عنه و منها الإطلاع و تقول وقفت على معنى كذا أي أطلع عليه و وقفته على ذنبه و على سوء صنيعه ، أي إطلعته عليه ، حيث عرفه الفقيه أبي حنيفة الوقف " الحبس العين على حكم ملك الواقف ، و التصدق بمنفعتها على جهة من جهات الخير

[1]- المادة 674 من الأمر 75 / 58 المتصمن القانون المدني ، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية عدد 78 ، المؤرخة في 30 / 09 / 1975

[2]- المادة 27 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري السابق الذكر.

[3]- هتشان أسية ،ادماج الاراضي الفلاحية في القطاع العمراني ،المرجع السابق ص،26

و البر في الحال أو المال [1] ، أما التعريف القانوني فقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 213 من القانون 84-11 المتضمن قانون الأسرة الجزائري على أنه " حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد و التصدق " [2] ، و ورد تعريفه كذلك في نص المادة 31 من القانون 90-25 المذكور أعلاه و ذلك بنصها " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية.....المالك المذكور " [3] ، أما نص المادة 03 من قانون الأوقاف الجزائري 91-10 و هو الإطار المنظم للأوقاف ، ورد تعريفه في الشكل التالي : " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد و التصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير" [4].

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية فالمشرع لم يعرفها إلا أنه عرف الأراضي الفلاحية في المادة 04 من قانون التوجيه العقاري ، أما المادة 04 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، فقد أشارت إليها بقوله " الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الإنتفاع بها قصد تنميتها و إستغلالها إستغلالا أمثل و جعلها منتجة و تدعى في صلب ، و بالتالي من التعريفات السابقة يمكن القول على أن الأراضي الفلاحية الوقفية هي أراضي محبوسة عن التملك على وجه التأييد ،تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلك مباشرة أو بعد تحويله ، و يتم التصدق بإنتاجها على وجه من جوه البر و الخير [5].

المشرع الجزائري حدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية كصنف من أصناف الملكية العقارية بعقد الإيجار و ذلك حسب المادة المذكورة أعلاه من المرسوم 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 ،بالإضافة إلى عقود الإيجار ذات الطبعة الخاصة في حالة قلة وقدرة موارد التسير المالية أو البشرية ،حيث بالنسبة للأراضي الوقفية الصالحة للزراعة خصها المشرع بعقد المزارعة إن كانت الأراضي زراعية ، و بعقد المسافات إن كانت الأراضي مشجرة ، يرجع مصدر هذين العقدين إلى الشريعة الإسلامية ، الهدف من ورائها

---

[1]- بوجمعة صافية ،(النظام القانوني للأملاك الوقفية في الجزائر ،مذكرة ماستر ،قسم حقوق ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية 2013-2014) ،ص 04.

[2]- المادة 213 من القانون 84-11 المتضمن قانون الأسرة، المؤرخ في 09 يونيو 1984 ، والمعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005 الجريدة الرسمية ،العدد41، المؤرخة في 1984/11/10.

[3]- المادة 31 من قانون التوجيه العقاري 90-25 السابق الذكر .

[4]- المادة 03 من قانون 91-10 ،المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف ،الجريدة الرسمية ،العدد 21المؤرخة في 1991.

[5]- سعدان شطيبة ،إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن الأراضي العمرانية في التشريع الجزائري ،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ،العدد 13 ،جويلية 2018 ،ص 823 .

إستثمار الأراضي الفلاحية المرفوقة بزراعتها ، و خدمتها عن طريق الغير على أن يقيم المحصول حسب الإتفاق بين الوقف و المتعاقد معه ، أما الأراضي الفلاحية البور فقد خصها المشرع بعقد الحكم ، و هو من الإيجارات الطويلة المدة يستمد أصله من الشريعة الإسلامية ، و قد شرع هذا العقد بغرض إستصلاح الأراضي الفلاحية البور ، و جعلها خاضعة للإستثمار.[1]

إضافة إلى ذلك هناك ما يعرف بعقد المرصد ، و هو عقد خاص بإستثمار أرض وقفية بيضاء عن طريق عقد المرصد ، حيث يهدف الشروط إلى إستثمار أرض وقفية بيضاء . و الأرض الوقفية البيضاء مخصصة للبناء الذي رسى عليه المزاد لإيجارها ، مقابل إستغلال إيرادات البناء وله حق التنازل عنه بإتفاق سبق طيلة مدة إستهلاك المصلحة المتعاقدة لقيمة الإستثمار و ذلك طبقا لأحكام المادة 26 مكرر 4 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم[2].

[1]- نقلا عن هتشان أسية ، ادماج الاراضي الفلاحية في القطاع العمرانية ، المرجع السابق ، ص27.
[2]- دفتر الشروط الخاص بإستثمار أرض وقفية بيضاء عن طريق عقد المرصد ، مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية المدية ، ص2.

المبحث الثاني : الجهات المكلفة بعملية التقييم ومساره

إن تقييم الأراضي الفلاحية هي عملية تقنية تقوم بها جهات مكلفة وذات خبرة وتتمثل في جهات إدارية وجهات خاصة .

وعملية التقييم يجب أن تتم بشكل ممنهج أي يجب على المكلف بعملية التقييم أن يتبع مسارا معينا يمكنه من الوصول إلى القيمة الحقيقية للعقارهاذاماسنقوم بدراسته في هذا المبحث حيث قمنا بتقسييمة إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأول الجهات المكلفة بعملية التقييم وفي المطلب الثاني مسار عملية التقييم.

المطلب الأول : الجهات المكلفة بعملية التقيم

تنقسم الجهات المكلفة بعملية تفييم الأراضي الفلاحية ألى قسمين ، يتمثل القسم الأول في الجهات الأدارية (مصالح إدارة أملاك الدولة وإدارة الضرائب) ، وجهات خاصة (المهندس الخبير العقاري ، الخبير العقاري القضائي) .

حيث قمنا بدراسة الجهات الادارية في الفرع الاول ، والجهات الخاصة في الفرع الثاني.

الفرع الأول : الجهات الإدارية

تتمثل الجهات الإدارية في إدارة الأملاك الوطنية و هي ترتكز على مستويين المستوى المركزي و الذي يشمل وزارة المالية و مختلف المديريات التابعة لها و المستوى الجهوي و المحلي الذي يشمل على المفتشية الجهوية للأملاك الوطنية و المديرية الولائية ، و مفتشية أملاك الدولة .

أولا : مصالح الأملاك الوطنية على المستوى المركزي

حيث تتمثل هذه المصالح في وزير المالية و هو الرئيس الإداري الأعلى في الوزارة يمارس صلاحيات واسعة في مجال الأملاك الوطنية خولها له المرسوم التنفيذي 95-54 .

-تقييم الممتلكات العمومية و جردها و حمايتها يقوم بالمراقبة القانونية لاستعمال الممتلكات مسك السجل العقاري ،كذلك بين هذه المصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية التي من أهم مهامها تثمين الملكيات العمومية و المحافظة عليها ،حيث يقوم بتنظيمها المرسوم التنفيذي 07-364 المؤرخ في 2007/11/28 و ذلك حسب نص المادة 8 منه و هي بدورها تنقسم إلى 4 مديريات مركزية : مديرية أملاك الدولة ، مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة ، مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي ، مديرية إدارة الوسائل المالية .

أما بالنسبة لمصالح أملاك الدولة على المستوى المحلي فهي تتكون من المصالح الخارجية لأملاك الدولة في المفتشية الجهوية لأملاك الدولة و المديرية الولائية لأملاك الدولة ، و مفتشية أملاك الدولة على مستوى الدوائر و هي كالآتي المفتشية الجهوية لأملاك الدولة ، المديرية الولاية لأملاك الدولة ، مفتشية أملاك الدولة .

أ/ المفتشية الجهوية لأملاك الدولة : تعتبر هذه المفتشية أهم هيئة خارجية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية ، فهي التي تقوم بالربط بين الإدارة المركزية في العاصمة و الإدارة الإقيلمية في مختلف الولايات و هي موظفة على المستوى الوطني في تسع مفتشيات على مستوى 48 ولاية يدرها مفتش جهوي ، يعين بموجب مرسوم تنفيذي و هو الذي يحمل على تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة التابعة لإختصاصه الإقليمي و تنسيقها و مراقبها و تقييمها و يساعده في هذا مستشار جهويان مساعدان أو ثلاثة مفتشين جهويين حسب أهمية النواحي كما يكون له فريق تقني.[1]

ب/ المديرية الولائية لأملاك الدولة : تعتبر هذه المديرية في المرتبة الثانية بعد المفتشية الجهوية لأملاك الدولة يرأسها مدير ولائي يعين بموجب مرسوم تنفيذي ، و تتمثل مهامها حسب نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-98 المؤرخ في 2015/04/04 و هي مقسمة بدورها إلى ثلاث مصالح منها مصلحة الخبرات و تقييمات أملاك الدولة ، مصلحة الشؤون العامة و الوسائل ، مصلحة عملية أملاك الدولة .

بالنسبة لمصلحة الخبرات و تقييمات أملاك الدولة فهي تشرف بالتنسيق بين مكتب تقيمات أملاك الدولة و مكتب الدراسات و التحاليل و لكل منهما مهامه الخاصة .

أما بالنسبة لمصلحة الشؤون العامة فتقوم هذه المصلحة بتييير و تنظيم قرابة المستخدمين في إطار مهام المنوطة بها و كذلك تشرف على الميزانية الخاصة بتسيير الإدارة من وسائل و أجور .....إلخ ،المصلحة الثالثة و هي مصلحة عملية أملاك الدولة حيث تشرف على التنسيق بين ثلاث مكاتب و هي مكتب العقود الإدارية و المنازعات ، مكتب الجدول العام للعقارات التابعة لأملاك الوطنية ، مكتب تييير عمليات أملاك الدولة.

---

[1]- أنظر المادة 03-04-06 من المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 ،المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ،ج ر ،العدد 10 ،المؤرخة في 1991/03/06 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-98 المؤرخ في 2015/04/04 جريدة رسمية عدد 18 ، المؤرخة في 2015/04/08.

ج/ مفتشـية أمـلاك الدولـة : هـي قاعـدة الهـرم الإداري لمصـالح أمـلاك الدولـة و هـي موجـودة عبـر كامـل التـراب الـوطني و الهـدف منهـا هـو الوقايـة مـن كـل أنـواع التقصـير ، و تسـير المصـالح العموميـة ، إرشـاد المسـيرين و تمكـنهم مـن القيـام بصـلاحيتهم علـى أحسـن وجـه ، مـع مراعـاة تطبيـق القـوانين و الأنظمـة الجـاري بهـا العمـل و السـهر علـى الإسـتعمال الحكـم و الأمثـل للوسائل و الموارد.[1]

ثانيا : الإدارة الجبائية كجهة رقابة على تقيم الأراضي الفلاحية

إن الإدارة الجبائيـة تتمتـع بصـلاحيات الرقابـة لتصـريحات المكلفـين بالضـريبة و ذلـك كـون النظـام الجبـائي مبنـي علـى أسـاس مبـدأ التصـريح العفـوي و يعتبـر حـق الرقابـة ضـمان لتحقيـق مبـدأ المسـاواة الخاضـعين للضـريبة مـن خـلال التوزيـع العـادل للعبـئ الضـريبي حفاظـا علـى ضـمان المنافسـة النزيهـة فـي المعـاملات ،فالإطـار القـانوني للرقابـة الجبائيـة يقصـد بـه مجمـوع الحقـوق المخولـة لإدارة الضـرائب مـن أجـل ممارسـة عمليـة الرقابـة ، وفقـا لأحكـام مـن قـانون الإجـراءات الجبائيـة [2] ، و يمثـل جميـع الضـمانات التـي تحـافظ علـى أمـوال و حقـوق المكلفـين بالضـريبة ، و تتمثل مختلف هذه الحقوق فيما يلي :

حـق الرقابـة و يعتبـر هـذا الحـق مـن أهـم الأسـاليب التـي تمـنح لـلإدارة الجبائيـة للتأكـد مـن صـحة التصـريحات المقدمـة مـن طـرف المكلـف بالضـريبة مقارنتهـا بعناصـر و معطيـات خارجية.

الفرع الثاني : الخبراء العقارين

المقصـود بـالخبراء العقـاريين ، الجهـات الخاصـة التـي تقـوم بعمليـة تقيـيم الأراصـي الفلاحيـة والمتمثلة في المهندس الخبير العقاري (أولا) ، والخبير القضائي العقاري (ثانيا) .

أولا : المهندس الخبير العقاري

إن مهنـة المهنـدس الخبيـر العقـاري قـد نظمهـا الأمـر 05-08 ، و المرسـوم التنفيـذي رقـم 96-95 ، و التـي تتمثـل مهمنتـه فـي وضـع المرسـوم الطبوغرافيـة لسـطح الأمـلاك العقاريـة و تقييمها من حيث القيمة التجارية.

---

[1]- انظر المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04 ،المتعلق بالتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة ،الجريدة الرسمية ،العدد 38 ، المؤرخة في 1991/08/14.

[2]- انظر المادة 04 من قانون رقم 01-21 المؤرخ في 2001/12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 ،و المتضمن قانون الإجراءات الجبائية المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 02-08 المؤرخ في 2008/07/24 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008 ،جريدة رسيمة ،العدد 42،المؤرخة في 2001/11/18.

حيث ورد تعريفه في المادة 02 من الأمر 95-08 ،المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري "يمارس مهنة المهندس العقاري من هذا الأمر ، كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية باسمه الشخصي و تحت مسؤوليته بوضع مخططات طبوغرافية و الوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية ، و بهذه الصفة يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية و وضع معالم حدودها ، و يمكنه أن يقيمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية يقوم المهندس الخبير العقاري ، دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسير الأملاك العقارية و بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة و ذلك وفقا للأحكام القانونية و التنظيمية المعمول بها.[1]

كما يمكن المهندس الخبير العقاري أن ينجز كل دراسات و الرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية.[2]

● **شروط ممارسة مهنة المهندس العقاري** : أخضع المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 08/95 مجموعة شروط و يتعلق الأمر بمؤهلات قانونية ، و مؤهلات علمية و أخرى نقابية يشترط توفرها في الترشح لإكتساب صفة المهندس الخبير العقاري فالمؤهلات القانونية نصت عليها المادة 03 من الأمر 95-08 و يتمثل في:

– الجنسية الجزائرية ، و إستثناء أجاز المشرع للأشخاص الطبيعين الأجانب ممارسة المهنة و ذلك بموجب المادة 04 من نفس الأمر.

–عدم التعرض لحكم قضائي بسبب أعمال تمس شرف المهنة و سمعتها .

–أن يكون المترشح متمتعا بحقوق الوطنية ، أي الحقوق السياسية و المدنية .

أما المؤهلات العلمية : تتمثل في

–حيازة شهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي مسلمة من طرف مؤسسات التعليم العالي ، أو شهادة تعادلها في هذا الإختصاص .

---

[1]- انظر المادة 02 من الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 1995/02/01 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ،الجريدة الرسمية العدد20، مؤرخة في 1995/04/16.

[2] - مولود ديدان ،سلسلة من القضاء ،مساعدون قضائيون ،دار بلقيس ،دار البيضاء ،الجزائر ،2011 ،ص 04.

-يجب أن تنطوي المؤهلات العلمية للمهندس الخبير العقاري ضرورة توافر القدر من الثقافة والمصطلحات القانونية .

-الممارسة المسبقة للمهنة حيث نصت الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من الأمر 08/95 على أن تكون هذه الممارسة المسبقة للمهنة لمدة ثلاث سنوات .

أما المؤهلات النقابية فتكون في التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين المنصوص عليه في المادة 12 من نفس الأمر .

ثانيا :الخبير العقاري القضائي

إن الخبرة العقارية القضائية علم و فن و إجراء معا ، يأمر بها القاضي في ظروف خاصة وبشروط معينة عندما يستعصي عليه الأمر و هو يجلس للفصل في القضايا المطروحة عليه نظرا لعدم وجود لتعريف الخبير القضائي العقاري فإننا نلجأ للقواعد العامة في تعريفنا لها ، و ذلك عن طريق تعريفنا للخبرة القضائية التي تطرق إليها المشرع الجزائري بموجب نص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في نص المادة 125 " تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو عملية محضة للقاضي "[1] الخبرة القضائية هي مهمة تسندها المحكمة بحكم إلى أحد الخبراء المسجلين في الجدول عندما تعرض عليها قضية للفصل فيها تحتاج إلى رجل فن لتوضيح بعض الأسئلة أو النقاط الفنية البحتة ، و التي تحتاج إلى معارف خاصة كي تستطيع الحكم فيها بإرتياح.

- **شروط اكتساب صفة الخبير العقاري القضائي** :

نصت المادة 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المتعلق بتحديد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و كيفياته كما يحدد حقوقهم و واجباتهم المتمثلة في :[2]

-أن تكون جنسيته جزائرية مع مراعات الإتفاقيات الدولية .

-أن تكون له شهادة جامعية و تأهيل مهني معين في الإختصاص الذي يتم التسجيل فيه.

---

[1] - انظر المادة 125 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،ج ر العدد 21.

[2]- انظر المواد 03-04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 1995/10/10 ،المتعلق بتحديد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و كيفياته كما يحدد حقوقهم وواجباتهم الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 1995/10/15 .

–أن لا يكـون قـد تعـرض لعقوبـة نهائيـة بسـبب ارتكابـه وقـائع مخلـة بـالأداب العامـة أو الشرف.

–أن لا يكون قد تعرض لإفلاس أو التسوية القضائية.....إلخ .

كمـا و ذكرنـا سـابقا أن المقـيم العقـاري يشـترط أن تتـوفر فيـه مـؤهلات و أن يكـون المؤهـل أو المقـيم العقـاري علـى درايـة كافيـة مـن النـواحي الإقتصـادية القانونيـة و التقنيـة ، حيـث أنـه علـى المقـيم العقـاري أن يكـون علـى درايـة كافيـة بعلـم الإقتصـاد لأن القيمـة المـراد تحديـدها لا تعتبـر قيمـة موضـوعية ، و لا تمثـل قيمـة ذاتيـة بـل علـى قيمـة تجاريـة ، أي قيمـة العقـار التـي تـم عرضـه في السوق من أجل البيع.

و المقارنـة بـين المنفعـة و الحاجـة مـن جهـة ، و النـدرة و التكلفـة مـن جهـة أخـرى ، فـإن السـعر يعتبـر التفسـير النقـدي لهـذه القيمـة التـي هـي محـل بحـث مـن طـرف الخبيـر العقـاري فالحصـول علـى القيمـة التجاريـة يعنـي وجـود معاملـة عقاريـة تمثـل السـعر التقـديري المحتمـل الحصـول عليـه عنـد بيعـه دون الأخـذ بعـين الإعتبـار البيـوع الإسـتثنائية كالأسـعار للمجاملـة ، أو الإنعـدام التـام للمنافسـة ، و بمـا أن عمليـة البحـث تبـدأ فـي السـوق العقاريـة فعلـى الخبيـر العقـاري أن يكـون ملمـا بجملـة مـن المعـارف الإقتصـادية ، مـن أجـل البحـث علـى المعلومـات و تنصـيفها حسب أهميتها ثم إستغلالها في شكل نسب مئوية ليتم تطبيقها كتقنيات التقييم العقاري.[1]

كـذلك يجـب علـى المقـيم العقـاري أن يكـون علـى درايـة بـبعض النصـوص التشـريعية و التنظيميـة المنظمـة للعقـار ، و القـدرة علـى فهـم هـذه النصـوص حتـى يسـتنبط منهـا الأسـس القانونيـة التـي لهـا تـأثير علـى تحديـد القيمـة التجاريـة للعقـار المـراد تقييمـه لأن المعامـل القـانوني لـه تـأثير مباشـر لتحديـد الطبيعـة القانونيـة للعقـار و هـذه الأخيـرة بـدورها لهـا تـأثير علـى القيمـة التجاريـة للعقـار ، و مـن بـين النصـوص القانونيـة والتنظيميـة التـي يجـب أن يكـون المقـيم علـى درايـة بهـا ، قـانون الأمـلاك الوطنيـة ، قـانون التهيئـة و التعميـر ، قـانون التوجيـه العقـاري ، قـانون التوجيـه الفلاحي .....إلخ.[2]

كمـا أنـه تعـد المعاينـة الميدانيـة مـن أولـى مراحـل التقيـيم ممـا يسـمح بسـهولة معرفـة المواصـفات الظاهريـة للأراضـي الفلاحيـة كأصـنافها ، تكلفـة و مـردود الأشـجار المثمـرة و

[1]- حرز الله كريم ،النظام القانوني للتقيمات العقارية في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 50.
[2]- التعليمية رقم 1868 المؤرخ في 1991/05/25 ،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بطرق تقيم العقارات المبنية و الأراضي الصالحة للبناء .

المشتلات ، طول عمر الشجرة ، أسعار بيع الخشب الموجه للتصنيع : مصدات الرياح ، و خشب التدفئة و الأسمدة .[1]

المطلب الثاني : مسار عملية تقييم الأراضي الفلاحية

المقيم المكلف بعملية تقيم الأراضي الفلاحية يمر بمراحل و بطريقة منهجيه من أجل الوصول إلى قيمة الأرض الفلاحية سواء عند بيعها أو إيجارها أو هي معاملة عقارية تقوم بشأنها ، في هذا المطلب سوف نحاول شرح المراحل التي تمر بها عملية التقييم و مختلف الأشياء التي يجب ع لى المقيم القيام بها.

الفرع الأول :فتح الملف التقييمي و دراسته

على المكلف بعملية بالتقييم أن يفتح ملف تقييمي ، وهذا الملف يخصع للدراسة ، وهذا ماسنحاول دراسته في النقطتين التاليتين :

أولا: فتح الملف التقييمي

إن العمل التقييمي التي تقوم بإنجازه مديريات أملاك الدولة يجب أن يتم على أساس ملفات تدرج بها جميع الوثائق التي تثبت أعمال التقييم المنفذة و القيمة المحددة ، هذا الملف يجب أن يفتح إجباريا على مستوى مصلحة التقييمات و خبرات الأملاك بصفة رسمية و يعقد بسجل التقييمات الخاص به ، و هذا السجل يجب أن يكون متابع بصفة دائمة و يعكس الوضعية الحقيقية لملفات التقييم المنجزة و التي هي في طور الإنجاز ، و حتى يشرع في أي عمل تقييمي أن يكون هناك طلب رسمي لذلك من الجهات المختلفة المستفيدة من خدمات المديرية في هذا المجال ، و كما هو معلوم إن جل العمال التقييمي التي تتولى مصلحة تقييمات و خبرات الأملاك القيام به يتعلق بأملاك الدولة العامة و الخاصة التي تتولى المديرية تفسيرها بصفة مباشرة أو غير مباشرة في إطار القوانين و الأنظمة الجاري العمل بها لاسيما قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 ، إن بناء على الطلب الكتابي الذي يرد إليه المصلحة يتم فتح الملف التقييمي بإسم العقار موضوع طلب التقييم و عنوانه و يكون الطلب مرفقا بالوثائق التالية :

-مخطط العقار

-سندات الملكية

[1]- باية مصطفى أمين ،مهناوي سليم ،المرجع السابق ،ص 32.

–عقود الإيجار الجارية عليه و إلى غير ذلك من الوثائق المتعلقة بالوضعيات المختلفة التي من الممكن أن يتواجد عليها الملك موضوع عملية التقييم

ثانيا : دراسة الملف التقييمي

هناك دراستين للملف التقييمي أولهما دراسة تقييمية و هي تتعلق بجميع المواصفات التي يتمتع بها العقار موضوع عملية التقييم من الجوانب و في هذه المرحلة يكون المكلف بالتقيم أمام ملف تقيمي فيشرع في دراسة وثائقه ، أما الثانية فهي دراسة القانونية التي يقوم فيها المقيم بتعريف شامل للعقار من خلال حصر و إبراز جميع مواصفاته و خصوصياته المادية التي يتميز بها قصد تحديد بدقة النوع و الصنف الذي ينتمي إليه.[1]

الفرع الثاني :الزيارة الميدانية للعقار و تقييمه

بعد العقار القيام بدراسة الملف التقييمي يجب على المقيم أن يقوم بزيارة العقار وماتسمى بالزيارة الميدانية للعقار (أولا) ، ثم القيام بتقسيم العقار (ثانيا)

أولا : الزيارة الميدانية لعقار

و تعتبر هذه الخطوة جد أساسية للدراسة التقييمية ،و يجب على المكلف بالتقييم أدائها بحذر و دقة كبيرين ، و أن لا يغفل أية ملاحظة أو معلومة ، فالتجربة أثبتت أن أغلب الأخطاء التي إرتكبت في التقييم الرئيسي هو الفحص و المعانية السطحية للعقار خلال زيارته الميدانية ، و كما سلف الذكر أن الزيارة الميدانية تأتي لتعزز عملية دراسة العقار التي تمت على مستوى المكتب و حصر جميع الموصفات و خصوصياته ، و بفضل هذه الدراسة التقييمية يصل المكلف بالتقييم في الأخير إلى تحديد الصنف و النوع الذي ينتمي إليهما العقار و جميع مواصفاته و خصوصياته ، و هذا معناه إمكانية التعرف على عناصر المقارنة أو العقارات المماثلة له .

ثانيا : تقييم العقار

و بعد التمكن من حصر جملة المواصفات المادية للعقار و كذلك تحديد وضعيته القانونية يشرع في تنفيذ العمل التقييمي معتمدا على طرق التقييم الجاري العمل بها و الخاصة بكل صنف من الأصناف العقارية المختلفة ، فيتوجه إلى سجل المعاملات التجارية العقارية التواجد على مستوى مكتب الدراسات و التلخيصات لإستخراج منه أدوات التقيم (عناصر المقارنة ،المعاملات ،المعدلات ....إلخ) ، و ذلك حسب متطلبات طريقة التقييم الملائمة لتقيم الحالة المطروحة بين يديه .و بعد تمكنه من تحديد و إختيار الطريقة الملائمة للتقييم ، يشرع

[1]- هتشان أسية،محاضرة في التقييمات العقارية و الجباية " ،جامعة الدكتور يحي فارس ،كلية الحقوق ،المدية ،المرسوم الدراسي 2020/2019،غير منشورة، بذون ذكر الصفحة.

فـي تنفيـذها حسـب منهجيتهـا و يصـل بواسـطتها فـي النهايـة إلـى إيقـاف و إسـتنتاج القيمـة التجاريـة للعقار موضوع عملية التقيم و التي توافقه من جميع مواصفاته المادية و القانونية.

و بهـذا ينتهـي العمـل التقيمـي و ذلـك بتحريـر تقريـر تقييمـي مـن طـرف المكلـف بـالتقيم و ذلـك بتحريـره بـدون فيـه جميـع النتـائج التوصـل إليهـا فـي الدراسـة التقيميـة و يقـدم فيـه جميـع التحلـيلات الضرورية سواء بالطريقة المختارة أو القيمة المتوصل إليها.[1]

[1]- هتشان أسيا ،محاضرة في التقييمات العقارية و الجباية ،المرجع السابق .

خلاصة الفصل الأول:

توصلنا من خلال هذا الفصل إلى أن تقييم الأراضي الفلاحية هو عملية تقدير قيمتها التجارية ،و هذه العملية تتم لأسباب عديدة منها : البيع ،الشراء ،التنازل... إلخ ،كما أن هذه العملية تقوم بها خاصة (المهندس الخبير العقاري ،الخبير القضائي (و في كل الحالات لابد أن تتبع هذه الجهات مراحل معينة في تقييم الأراضي الفلانية أهمها الدراية الكافية بالأرض محل التقييم طبوغرافيا(أراضي خصبة جدا ،أراضي خصبة ،أراضي متوسطة الخصوبة ،أراضي ضعيفة الخصب)، و قانونيا (أراضي تابعة للأملاك الوطنية ،أراضي تابعة للخواص ،أراضي وقفية).

بالإضافة الى الزيارة الميدانية لهذه الأرض محل التقييم ،و في الأخير تقييمها وفقا لعوامل و طرق التي تكون محل الدراسة في الفصل الموالي.

الفصل الثاني

العوامل و التقنيات المتبعة في تقييم الأراضي الفلاحي

تتأثر قيمة الأرض الفلاحية بعدة عوامل ،قد ترفع هذه الأخيرة من قيمة الأرض أو تخفضها، و ذلك وفقا لمبادئ السوق العقارية ،و عند القيام بحساب قيمة الأرض الفلاحية يجب على المقيم الاعتماد على مجموعة من الطرق حددتها التعليمة رقم 2810 المؤرخة في 25-05-1991 الخاصة بتقييم الأملاك الفلاحية ،منها ما هي طرق مباشرة ،و منها ما هي طرق غير مباشرة ،و هي تختلف باختلاف نوعية الأرض محل التقييم ،بالإضافة إلى أنه هناك أملاك سطحية هي الأخرى تخضع إلى التقييم، هذا ما سنحاول بيانه من خلال دراستنا لهذا الفصل و ذلك بتقسيمه إلى مبحثين ،سوف نتناول في المبحث الأول عوامل تقييم الأراضي الفلاحية ،و في المبحث الثاني نتناول طرق تقييم الأراضي الفلاحية.

المبحث الأول : عوامل تقييم الأراضي الفلاحية

تتمثل عوامل تقييم الأراضي الفلاحية في عوامل مادية ،عوامل قانونية ،عوامل اقتصادية و عوامل اجتماعية ،و لهذه العوامل تأثير متباين على قيمة هذه الأراضي ،حيث قد تشكل العوامل الاقتصادية أبرز عامل لتقييمها في بعض المناطق التي يكون النشاط الاقتصادي فيها مزدهر.

و بالتالي تكون العوامل الأخرى ثانوية ،بينما يحكمها العامل الاجتماعي بما يمثله من عادات و تقاليد في بعض المناطق الريفية التي تكون الأرض فيه ليس الفلاحة فقط.

و بناء عليه قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب على التوالي ،حيث تطرقنا في المطلب الأول إلى العوامل المادية ،و في المطلب الثاني إلى العوامل القانونية ،و في المطلب الثالث إلى العوامل الاقتصادية و الاجتماعية.

المطلب الأول : العوامل المادية

تتمثل العوامل المادية في طبيعة ونوعية التربة (الفرع الاول)، والظروف المناخية (الفرع الثاني) ، والشكل (الفرع الثالث) والتصاريس (الفرع الرابع) والمنافذ والممرات (الفرع الخامس) والصيانة الزراعية للتربة والمغروسات(الفرع السادس)

الفرع الأول : طبيعة و نوعية التربة

تعتبرطبيعة ونوعية التربة ، العامل الأساسي المحدد لقيمة الأرض الفلاحية ، فنوعية التربة وجودتها هي التي تحدد طاقات و إمكانيات الأراضي الفلاحية في الإنتاج ، و هذه الأخيرة هي المحرك الأساسي للطلب عليها و قيمتها في السوق ، و لذلك فالأراضي الفلاحية ذات التربة الجيدة و الجودة العالية يكون الطلب عليها مرتفعا في السوق و تكون قيمتها بفعل

ذلك مرتفعة و كلما قلت جودتها كلما تراجعت قيمتها بفعل تراجع الطلب عليها ، و تحدد نوعية التربة بنا ،على العناصر التالية :[1]

أولا- تركيبتها الفيزيائية : و هي التركيبة الفيزيولوجية الجزئية للتربة " الجزئيات المكونة للتربة سواء :رمل ، حصى ، حجارة ، تراب خصب .....إلخ".

ثانيا- التركيبة الكيميائية : و يقصد بها الأملاح و المعادن المكونة للتربة مثل : الكلور .....(شوارد الكلور و الصوديوم) ، الزنك ZN ، الكبريتات .....إلخ.[2]

ثالثا- درجة نفاذيتها : و معنى هذا هل التربة نفوذه للماء أم هي ليست نفوذة..

الفرع الثاني : الظروف المناخية

تتمثل الظروف المناخية في التساقط مثل الأمطار ،البرد ،الثلج و التعرض لأشعة الشمس و الرياح و هذه العناصر المناخية تمثل العناصر الأساسية لحياة أي نبات و التي يعبر عنها علميا بالضوء والحرارة و الماء و الهواء ، و تبعا للظروف المناخية السائدة في منطقة ما يتحدد نوع الغطاء النباتي الذي ينمو بها فيها النباتات الفلاحية الصالحة للزارعة في تلك المنطقة ، فالأقاليم المناخية هي التي تحدد الأقاليم النباتية و تأثير هذا العامل على قيمة الأراضي الفلاحية في السوق و منها الأنواع النباتية الفلاحية الممكن ممارسة زراعتها على طول الأراضي التي يسودها ، و هذا معناه أنه هو الذي يحدد إمكانيات إستغلال الأراضي الفلاحية و على أساس هذه الأخيرة يتحدد الطلب عليها و قيمتها تبعا لذلك في السوق.

الفرع الثالث : الشكل

يشكل هذا العامل دورا مهما في تحديد قيمة الأراضي الفلاحية في السوق فحسب شكل القطعة الأرضية تتحدد المساحة الممكن إستغلالها منها ، و تكون هناك إمكانية الإستغلال الأمثل في الحالات التي يكون شكل القطعة الأرضية ، منتظما و هذا ما يجعل قيمتها مرتفعة في السوق مقارنة بالأراضي الفلاحية من نفس النوع و لها نفس المساحة و ذات الشكل غير منتظم ، و ذلك راجع لعوائق الإستغلال الناجمة عن هذا الشكل المتمثلة في عدم القدرة على الإستغلال الكامل لمساحة القطعة الأرضية ، حيث أن الشكل غير المنتظم يؤدي إلى تشكل بالقطعة الأرضية لزوايا ضيقة صعبة الإستغلال أحيانا و غير قابلة للإستغلال أحيانا أخرى.

---

(1) -Note N°2810 E/DGDN/DODF/EXP. Du 23/07/1991 ,alger ,page 03.

(2). cours ecolagie general 2éme année biologie , faculte des siencesuniversity médéa yahia fares – année universitaires 2018/2019 .

الفرع الرابع :التضاريس

يقصد بالتضاريس ميل القطعة الأرضية و وجود ارتفاعات و منخفضات على مستواها فكلما كانت القطعة الأرضية أكثر ميولا عن المستوى (أكثر من 12.5 %) ، و بها مرتفعات و منخفضات كلما ازدادت صعوبة إستغلالها الأمثل ، بالإضافة إلى هذا تؤثر التضاريس سلبا على نوعية التربة ، حيث أن الأراضي الفلاحية المائلة تفقد موادها المعدنية بسهولة نتيجة إنجرافها بفعل تأثير الأمطار ، و هذا يؤثر سلبا على قيمتها في السوق ،على العكس من ذلك إن القطعة الأرضية المستوية ، و السهلية ، تعطي إمتيازات كبيرة في إستغلالها ، و تكون قيمتها بفعل ذلك مرتفعة نتيجة لإرتفاع الطلب عليها في السوق .

الفرع الخامس : المنافذ و الممرات

تمثل هذه العوامل وسائل الإتصال بالقطعة الأرضية و الدخول إليها و الخروج منها ، و بالتالي كلما كان الدخول إلى القطعة الأرضية و الخروج منها سهلا ، و كانت قريبة من الطريق العمومي كلما ساهم هذا إيجابيا في قيمتها في السوق ، و كلما ابتعدت القطعة الأرضية عن الطريق أو تكون لا تتوفر على منافذ مؤدية إليها أو تتوفر على منافذ ضيقة كلما إنخفضت قيمتها السوقية بسبب قلة الطلب عليها نتيجة العوائق الإستغلال التي يتسبب فيها هذا العامل ، و الطريق العمومي يعطي إمتيازات كبيرة للأراضي الفلاحية المجاورة له أو المطلة عليه و خاصة في نقل و تسويق المحاصيل ، و بينما الأراضي البعيدة عن الطريق العمومي و المحصورة ، تزداد تكاليف نقل محاصيلها و هذا يساهم بشكل سلبي في قيمتها.

الفرع السادس : الصيانة الزراعية للتربة والمغروسات

تتمثل في جميع أعمال الصيانة و التهيئة و الإصلاح التي يقوم بها شغل القطعة الأرضية بغرض تحسين نوعيتها و تخصيصها بهدف الرفع من إنتاجيتها ، كحرارتها و تزويدها بمعدات السقي و الري وتسميدها و تهويتها .....إلخ ، فكلما كانت حالة الصيانة و الرعاية بالأرض الفلاحية جيدة و في المستوى المطلوب كلما أدى ذلك إلى الزيادة في إمكانية القطعة الأرضية الإنتاجية بصفة محسوسة و هذا يعمل على رفع الطلب عليها في السوق فترتفع نتيجة لذلك في قيمتها، أما بالنسبة للمغروسات قد تكون لبعضها قيمة وذلك بالنسبة للنظر لنوعها وسنها وكثرة منتوجاتها .

المطلب الثاني : العوامل القانونية

تتمثل العوامل القانونية في مجموعة الإرتفاقات التابعة للقانون الخاص والإرتفاقات التابعة للقاون العام ، الذي يمكن أن تثقل القطعة الارضية وتتمثل خاصة في حقوق الإرتفاق في القانون الخاص (الفرع الأول) أوفي حقوق الإرتفاق في القانون العام (الفرع الثاني).

الفرع الأول : حقوق الإرتفاق في القانون الخاص

حيث تتمثل في حق المرور و المعروف به المالك الخاص أي ملك القطعة الأرضية المحصورة على ملكيات مجاورة لها ، و التي لهذا الشأن تتأثر بناقص قيمة نوعا ما معتبرة حسب طبيعة و شأن الملك.

الفرع الثاني : حقوق الإرتفاق في القانون العام

تتمثل خاصة في حقوق الإرتفاق المنصوص عليها في قانون التعمير و البناء أو النصوص الخاصة و التي يكون تأثيرها على القيمة نسبيا أي محدود مثل مرور أسلاك الكهرباء و قنوات المياه الصالحة للشرب ، الغاز و قنوات صرف المياه ...إلخ"[1].

المطلب االثالث : العوامل الإقتصادية و الإجتماعية

إضافة إلى العوامل المادية و القانونية في تقيم الأراضي الفلاحية هناك عوامل إقتصادية وإجتماعية هي بدورها تلعب دورا مهما في عملية تقيم الأراضي الفلاحية على قيمة الأرض الفلاحية .

وعليه إرتأينا إلى تقسيم هذاالمطلب إلى فرعين ،نتناول في الفرع الأول العوامل الإقتصادية وفي الفرع الثاني العوامل الاجتماعية .

الفرع الأول : العوامل الإقتصادية

إن للعناصر الإقتصادية دورا هاما في تحديد القيمة التجارية للأراضي الفلاحية ، و تتمثل في التطور الإقتصادي للمنطقة (أولا) والموقع (ثانيا)

أولا : التطور الإقتصادي للمنطقة

إن المناطق التي تكون تعيش مستوى إقتصادي متطور يكون الإستهلاك الغذائي فيها واسع ومتنوع نتيجة لذلك التطور، و كذلك للزيادة في النمو الديمغرافي الناجمة أساسا عن تحسن الظروف المعيشي ، و هذا معناه زيادة الطلب الإستثماري في الأراضي الفلاحية الشيء الذي يؤدي إلى إرتفاع قيمتها في السوق.

---

[1]-Note N°2810 E/DGDN/DODF/EXP.du 23/07/1991,page 04.

ثانيا : الموقع

يلعب الموقع دورا أساسيا تحديد قيمة الأرض الفلاحية و تقييمه على أساس بعد أو قرب القطعة الأرضية من الطريق العمومي و التجميعات السكنية و كذلك المراكز التجارية و الأسواق المحلية المتواجدة بالمنطقة التي تقع فيها ، حيث أن الأراضي الفلاحية المطلة على الطريق و الواقعة بالقرب من التجمعات السكانية التي تتوفر على مراكز تجارية أو من الأسواق المحلية ، تكون قيمتها مرتفعة عن تلك البعيدة عن الطريق و التجمعات السكنية نظرا للإمتيازات الكبيرة التي يمنحها هذا الموقع ، حيث أن الطلب على المحاصيل التي تنتجها يكون الطلب عليها في هذه الحالة دائم كما يمكن من تصريفها في الأسواق أو المراكز التجارية بسهولة و بسرعة و بأقل تكاليف.[1]

الفرع الثاني : العوامل الإجتماعية

إن العوامل الإجتماعية هي أيضا لا تقل أهمية عن العوامل الأخرى في تحديد القيمة التجارية للأراضي الفلاحية ، بحيث أنها تتمثل في العادات و التقاليد و مختلف المفاهيم السائدة لدى المجتمع و كذا الإتجاهات الثقافية و كذا تنوع الطبقات الإجتماعية ، حيث أن كل مدنية لها طبقات إجتماعية متعددة ومتنوعة و تغير هذه الطبقات الإجتماعية يغير من قيمة العقار بالزيادة أو النقصان.[2]

---

[1]- قطاف ،"تقييمات الأملاك العقارية، المبادئ الأسس والتقنيات"، ، محاضرة القيت على طلبة المدرسة العليا ، 2014،ص 39.

[2]- عمروش أحمد وشان مصطفى ،تقيم العقارات في الجزائر ،(مذكرة نهاية التربص من أجل الإلتحاق برتبة مفتش رئيسي لأملاك الدولة ،فيفري 2014)،ص 31 .

المبحث الثاني : طرق تقييم الأراضي الفلاحية

إن عملية تقييم الأراضي الفلاحية هي تحديد القيمة التجارية لها و هي عملية تقنية محضة ،و هذه العملية بدورها تخضع إلى طرق ومسارات محددة ، لكن قبل الشروع في تطبيق هذه الطرق يجب على المقيم المتحصل على معلومات كافية التي تتعلق بالمعاملات التي تجري في السوق العقارية ،و تختلف هذه الطرق من عقار إلى أخر (حسب طبيعته) ، بالإضافة إلى طرق تقييم الأملاك السطحية.

.لذا قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب ، قمنا بدراسة الطرق المباشرة لتقيم الأراضي الفلاحية في المطلب الأول ، والطرق غير المباشرة في المطلب الثاني ، وطرق تقييم الأملاك ا السطحية في المطلب الثالث.

المطلب الأول : الطرق المباشرة في تقيم الأراضي الفلاحية

إن من بين الطرق التي يتبعها المقيم العقاري للوصول لقيمة الأرض الفلاحية هي الطرق المباشرة حيث تتمثل هذه الطرق المباشرة في طريقة التقييم بالمقارنة و الطريقة الثانية تتمثل في التقييم على أساس السعر المتوسط للهكتار ، فعليه من خلال هذا المطلب سوف نبين هاتين الطريقتين و كيفية العمل بهما ، حيث قسمنا ه إلى فرعين ،نتناول في الفرع الأول طريقة التقييم بالمقارنة ونتناول في الفرع الثاني طريقة التقييم على أساس السعر المتوسط للهكتار .

الفرع الأول : طريقة تقييم بالمقارنة

بهذه الطريقة يتم تقييم الأراضي الفلاحية بصفة مباشرة ، و ذلك بإسقاط مباشر للقيمة المسيطرة أو الأكثر تكرارا في سوق الأراضي الفلاحية لها نفس خصائص القطعة الأرضية موضوع عملية التقييم ومنه تطبق هذه الطريقة أساسا على المناطق الزراعية في حالة وجود سوق عقارية نشيطة حيث نفترض وجود عدد معتبر من عناصر المقارنة أي وقوع عمليات بيع أو شراء في السوق الأراضي فلاحية مطابقة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم.[1]

و للقيام بهذه الطريقة يجب إتباع الخطوات التالية :

أولا : تحديد جميع مواصفات الأرض الفلاحية موضوع عملية التقيم

(الشكل ،المساحة ،التضاريس ،الموقع ،حالة الصيانة ، نوعية التربة ، المغروسات .....إلخ).

[1]- زيند حسان ،المرجع السابق ،ص 31.

ثانيا : القيام بإجراءات أبحاث معمقة في السوق عن عمليات البيع أو الشراء الحديثة العهد التي تمت فيه و خصت أراضي فلاحية مطابقة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقيم ثم تسجيلها .

ثالثا : القيام بتحليل و دراسة دقيقة لعمليات البيع أو الشراء ، و كذلك الأسعار التي تمت بواسطتها قصد التأكد من مصداقيتها و عزل الأسعار غير صادقة التي تكون لا تعكس السعر الجاري المتعامل به في السوق و عند هذه المرحلة نكون قد توصلنا إلى تحديد عينة عناصر المقارنة.

رابعا : القيام بالنسبة لجميع عناصر المقارنة المحددة بإستنتاج القيمة المرجعية للتقيم و التي تكون تتمثل في القيمة المسيطرة أي الأكثر تكرارا أو التوسط.

خامسا : تطبيق القيمة المستخرجة مباشرة على قيمة الأرض الفلاحية موضوع عملية التقيم وبعبارة أخرى تكون قيمة الأرض الفلاحية موضوع عملية التقيم تساوي إلى القيمة المستنتجة ، و بذلك نكون قد وصلنا إلى تحديد القيمة التجارية للأرض الفلاحية موضوع عملية التقيم وفق هذه الطريقة.[1]

مثال :

لحساب القيمة التجارية لأرض فلاحية مسقية مساحتها 3 هكتارات ذات شكل هندسي منتظم تشغل في زراعة البقول يمكن الحصول على قيمتها كما يلي :

أثناء بحدث و تحري المقيم لبطاقة المعاملات العقارية الخاصة بالأراض الفلاحية وجد 4 قطع بيعت في المنطقة .

- **القطعة الأولى** : قطعة أرض مساحتها 4 هكتارات غير مسقية بيعت بـ 1 000.000 دج.

- **القطعة الثانية :** قطعة أرض مساحتها 0.8 هكتار مسقية و معدة لزراعة الفاكهة بسعر 800.00 2 دج.

- **القطعة الثالثة** : بيعت قطعة أرض مساحتها 6 هكتارات ذات شكل غير منتظم بسعر800.00 5 دج.

---

[1]- قطاف ،المرجع السابق ،ص 42.

- **القطعة الرابعة** : بيعت قطعة أرض مساحتها 2.5 هكتار مسقية تستعمل في زراعة البقول و ذات شكل هندسي منتظم بيعت بـ 000.00 5دج.

إذن نختار القواعد التي يمكن الإعتماد عليها :[1]

- **القطعة الأولى** : مختلفة عن القطعة محل التقيم فهي غير مسقية فلا يمكن الإعتماد عليها كعنصر من عناصر المقارنة .

- **القطعة الثانية** : فهي صغيرة جدا من القطعة محل التقيم فلا يمكن الإعتماد عليها.

- **القطعة الثالثة** : شكلها غير منتظم هي الأخرى لا يمكن أخذها بين الإعتبار .

- **القطعة الرابعة** : رغم أنها تصغر القطة محل التقيم بنصف هكتار إلا أنه يمكن الإعتماد عليها كقاعدة مقارنة و ذلك لأنها مسقية و مخصصة لزراعة الخضروات .

بما أن القطعة الرابعة هي المناسبة فإنه نقوم بالتطبيق كما يلي :

لدينا القانون كما يلي :

مساحة الأرض الذي إعتبرناها قاعدة مقارنه ⟵ سعر الأرض قاعدة المقارنة

مساحة الأرض محل التقيم ⟵ x (سعر الأرض محل التقيم)

فإنه x = مساحة الأرض محل التقيم × سعر الأرض قاعدة المقارنة ÷ مساحة الأرض قاعدة المقارنة

$$X=5000.00\times3\div2.5=6000.000$$

و منه فالقيمة التجارية هي 000.000 6 دج.

ثانيا : طريقة تقييم على أساس السعر المتوسط للهكتار

إن تقييم الأراضي الفلاحية حسب هذه الطريقة على أساس قيمة الهكتار المتوسطة المستنتجة من دراسة سوق الأراضي الفلاحية المحلي التي لها أقصى عناصر تتشابه مع الأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم و تنفيذها يتم على النحو التالي :

أولا : تحديد جميع مواصفات الأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم (الشكل ، المساحة ، التضاريس ، الموقع ، حالة الصيانة ، نوعية التربة ، المغروسات ...إلخ) .

[1]- بوبكر فضيلة ،تقيم الأملاك العقارية في التشريع الجزائري ،(مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر ،تخصص عقاري ،2012-2013)،ص 31.

ثانيا : القيام بإجراءات أبحاث معمقة في السوق عن عمليات البيع أو الشراء الحديثة العهد التي تمت فيه و خصت أراضي فلاحية ماثلة (تتوفر على أقصى عناصر تشابه) للأراضي الفلاحية موضوع عملية التقييم ثم تسجيلها .

ثالثا : القيام بتحليل و دراسة دقيقة لعمليات البيع أو الشراء ، و كذلك للأسعار التي تمت بواسطتها قصد التأكد من مصداقيتها و عزل الأسعار غير صادقة التي تكون لا تعكس السعر لجاري المتعامل به في السوق و عند هذه المرحلة نكون قد توصلنا إلى تحديد عينة المقارنة .

رابعا : القيام بالنسبة لكل عنصر المقارنة بحساب قيمة أو سعر الهكتار الواحد و ذلك بقسمة قيمته الإجمالية على المساحة.[1]

خامسا : حساب متوسط هذه الأسعار وفق القانون الإحصائي

سعر الهكتار المتوسط = مجموع أسعار الهكتار الخاصة بكل عنصر من المقارنة ÷عدد عناصر المقارنة

سادسا : القيام بتطبيق السعر المتوسط للهكتار المستنتج على مساحة الأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم.

و بذلك نكون قد توصلنا إلى تحديد القيمة التجارية للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم وفق هذه الطريقة .[2]

مثال تطبيقي :

لنفترض أننا بصدد تقييم قطعة أرض مساحتها 2 هكتار مسقية و ذات شكل هندسي منتظم و بعد قيام المقيم بكل البحوث التي أفرزت عن 4 عينات تتعلق بمعاملات لنفس المنطقة.

أ- بيعت قطعة أرض فلاحية مساحتها 1.5 هكتار جافة بسعر 3 500.000 دج .

ب- بيعت قطعة أرض فلاحية مساحتها هكتار تحمل نفس المواصفات (مسقية ذات شكل هندسي منتظم) بسعر 6 800.00 دج .

---

[1] Derectiongénereal du domine national op-cit , n°2810 du 23/07/1991 ,page 6 .

[2]- قطاف ،المرجع السابق ،ص 43.

ج- بيعت قطعة أرض فلاحية مساحتها 2.5 هكتار مسقية و ذات شكل هندسي منتظم ب 5 000.00 دج .

إختيار عناصر المقارنة = عناصر المقارنة ذات المصداقية هي 2 و 4 .

أ- حساب سعر الهكتار الواحد للقطعة :و ذلك بتطبيق القاعدة التالية :

القيمة التجارية للقطعة ÷المساحة ،أي :

القطعة الثانية = 680000÷3 =226666.67 دج للهكتار

القطعة الرابعة = 5 000.00 ÷2.5 = 200000 دج للهكتار

1- حساب السعر المتوسط للهكتار :

مجموع أسعار عناصر المقارنة ÷ عدد عناصر المقارنة = 226666.67 + 200000 ÷ 2

و منه فإن السعر المتوسط للهكتار يساوي 213333.35 دج للهكتار

أي أنه قيمة الأرض محل التقييم هي :

مساحة قطعة الأرض محل التقييم × السعر المتوسط للهكتار

2 × 213333.35 =426666.7 دج [1]

الفرع الثاني :الطرق غيرالمباشرة في تقييم الأراضي الفلاحية

كما ذكرنا سابقا فإنه زيادة إلى الطرق المباشرة لتقييم الأراضي الفلاحية السابقة الذكر ،فإنه هناك طرق غير مباشرة في تقييم الأراضي الفلاحية و تتمثل في طريقتين ، الطريقة الأولى تعرف بطريقة التقييم بواسطة الدخل ، أما بالنسبة للطريقة الثانية فتعرف بطريقة التقييم بواسطة المردودية أو الإيراد .

أولا :طريقة تقييم بواسطة الدخل

إن في تقييم الأراضي الفلاحية بطريقة الدخل فتستند على أساس الدخل الذي يسكن أن توفره الأرض لصاحبها ، و بالتالي لا يمكن تطبيق هذه الطريقة إلا على الأراضي الفلاحية المستغلة عن طريق الإيجار و لا يهم إن كان بدل الإيجار نقدي أو قسط من المنتوج : و تحسب القيمة التجارية للأرض بالقاعدة التالية

[1]- Derection général du donaine national op-ct n°2810 du 23/07/1991 , page 08 .

القيمة التجارية للأرض = الدخل السنوي ÷ نسبة الرسملة [1]

و لتنفيذ هذه الطريقة يجب القيام بما يلي :

أولا : تحديد الدخل الإجمالي السنوي :يتمثل في جميع الحقوق و الأتاوى الإيجارية المنصوص عليها في عقد الإيجار .

ثانيا : معدل الرسملة : يعبر هذا المعدل على مقدار تراكم دخل (إيجار) الأرض الفلاحية مقارنة بقيمتها السوقية أي أنه يبين العلاقة الكائنة بين دخل الأرض الفلاحية و قيمتها.

و تحديده يجب أن يتم عن طريق دراسة السوق العقاري المحلي الخاص بالأراضي الفلاحية المماثلة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم المؤجرة و ذلك على النحو التالي :

أ- القيام بإجراء أبحاث معمقة في السوق المحلي عن عمليات البيع أو الشراء التي تمت فيه و خصت أراضي فلاحية مماثلة للأرض الفلاحية موضوع عملية تقييم ثم تسجيلها .

ب- القيام بالتحاليل و الدراسات الدقيقة لعمليات البيع و الشراء المتحصل عليها من جراء عملية البحث قصد الصادقة منها و عزل عمليات البيع أو الشراء التي تمت دون الأسعار الجاري التعامل بها في السوق ،و بذلك نتوصل إلى تحديد عينة من عناصر المقارنة .[2]

ج- القيام بالنسبة لكل عناصر المقارنة بتحديد :

- مبلغ الإيجار
- قيمته (سعر بيعه أو شراءه)

ح-القيام بالنسبة لجميع عناصر المقارنة بتطبيق العلاقة

معدل الرسملة = قيمته (سعر بيعه أو شراءه) ÷ الدخل الإجمالي السنوي (مبلغ إيجاره السنوي)

و بذلك نتحصل على عينة من معدلات رسملة متقاربة فيما بينها خاصة بالأراضي الفلاحية من نفس النوع.

---

[1]- د . كحيل حكيمة ،إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ،دون ذكرالطبعة ،الجزائر ،ص 26.

[2]- باية مصطفى أمين ،مهناوي سليم ،المرجع السابق ،ص 45.

خ- القيام بالإستنتاج من بين هذه المعدلات ، معدلة رسملة معياري الذي يساوي إما إلى معدل الرسملة الأكثر تكرارا أو معدل الرسملة المتوسط ، و يمكننا من تحديد الدخل الإجمالي السنوي و معدل الرسملة حسب الكيفية السالف شرحها يمكننا التعرف على القيمة التجارية للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم بتطبيق العملية السابقة.[1]

مثال تطبيقي :

لتقييم أرض فلاحية مساحتها 6 هكتار تحقق دخل سنوي يقدر ب 800000 دج للهكتار الواحد ،مع العلم أن معدل الرسملة 12 %.

بما أنه هنا عندنا الدخل السنوي للهكتار الواحد ، فإنه يجب علينا إيجاد الدخل السنوي الإجمالي والذي يساوي = الدخل السنوي للهكتار الواحد × مساحة الأرض

أي أنه القيمة النهائية للأرض الفلاحية = الدخل السنوي للهكتار × المساحة ÷ معدل الرسملة

إذن :

40000000 دج = 100 × 6 × 800000 ÷ 12

القيمة التجارية للأرض هي : 40000000 دج

مع العلم أن نسبة الرسملة تكون محل تجديد دوري من قبل مصالح الفلاحة و أملاك الدولة.

ثانيا : طريقة التقييم بواسطة المردودية (الإيراد)

المقصود بالمردودية أو الإيراد هو عائد الأرض الفلاحية و يمثل العامل الرئيسي المحدد لقيمتها في السوق ، فالطلب على الأراضي الفلاحية في السوق إنما يحركه بصفة أساسية عامل ربحية أو مردودية الأرض الفلاحية ، و على أساس هذا الأخير تتخذ قرارات شراء أو عدم شراء الأراضي الفلاحية في السوق بمعنى أن قرارات الإستثمار في الأرض الفلاحية تتوقف على درجة ربحيتها والمداخيل التي من الممكن أن نتيحها ، فكلما كانت مردودية الأرض عالية كلما ارتفعت قيمتها في السوق نتيجة لإرتفاع الطلب عليها و العكس صحيح .[2]

---

[1]- المرجع ذاته ، ص 46.

[2]- زيند حسان ،المرجع السابق ،ص 36.

و للتحصل على القيمة التجارية للأرض الفلاحية بإستخدام طريقة التقييم بالمردودية أو الإيراد يجب تطبيق القاعدة التالية :

قيمة الأرض = المساحة × الناتج الصافي المتوسط ÷ معدل المردودية

1-تحديد الناتج الإجمالي المتوسط للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم

و لكي نتمكن من ذلك يجب القيام بدراسة معمقة قصد معرفة حجم الإنتاج السنوي الإجمالي المتوسط التي تعطيه الأراضي الفلاحية المماثلة للأرض موضوع عملية التقييم من المحاصيل التي تنتج فيها في الغالب أو تصلح فيها بكثرة ، و ذلك باللجوء إلى المعلومات المتوفرة لدى المصالح الفلاحية وبعد التمكن من تحديد كمية الإنتاج المتوسطة للأراضي الفلاحية المماثلة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم تقوم بتقييمه ، و ذلك على أساس سعر تسويق هذا الإنتاج و هذا الأخير يجب أن يكون مستنتج من دراسة السوق.

الناتج المتوسط = كمية الإنتاج المتوسطة × سعر تسويق الوحدة من هذا المنتوج المستنتج

2-حساب معدل المردودية = و الذي نتحصل عليه وفق العلاقة التالية [1]

معدل المردودية لعناصر المقارنة ÷ عدد المقارنة

مثال تطبيقي :

نفترض أنه هناك أرض فلاحية مساحتها 5 هكتار سقية ،نفترض أن عناصر المقارنة هي كالتالي:

-القطعة الأولى مساحتها 5.5 هكتار بيعت ب 700.000 دج

-القطعة الثانية مساحتها 8 هكتار بيعت ب 900.000 دج

-القطعة الثالثة مساحتها 7.5 هكتار بيعت ب 600.000 دج

و لنفترض أن قيمة الناتج الصافي المتوسط بهذه المنطقة يساوي 500.000 دج للهكتار الواحد حسب المعلومات المقدمة من المصالح الفلاحية .

[1]- زيند حسان ،المرجع السابق ،ص 36.

أولا : حسب نسبة المردودية لكل عنصر مقارنة و قطعة

القطعة الأولى : الناتج الصافي للهكتار × المساحة (مساحة الأرض عنصر المقارنة) / ثمن الأرض عنصر المقارنة

أي أنه : 100 × 0.3928.... = 50000 × 5.5 ÷ 700000

= 39.29 %

القطعة الثانية :

44.44 % = 50000 × 8 ÷900.000 .

القطعة الثالثة :

62.5 % = 500.000 ×7.5 :600.000

2- حساب متوسط المردودية لعناصر المقارنة (كل القطع)

نسبة المردودية المتوسطة = مجموع نسبة المردودية لكل عناصر المقارنة ÷ عدد عناصر المقارنة

48.74 % = 62.5 +44.44+ 39.29 ÷ 3

حساب القيمة التجارية للقطعة محل التقييم :

الناتج المتوسط الصافي ÷ نسبة المردودية

و بالتالي :

512925.72 دج = 100 × 5 × 50000 ÷ 48.74

المطلب الثاني : طرق تقييم الأملاك السطحية

إن الأراضي الفلاحية لها أملاك سطحية متصلة بها ، و جاء تعريفها في القانون 10-03 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، " على أنها مجموع الأملاك السطحية الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لاسيما منها المباني و الأغراس و منشأت الري ،فالأملاك السطحية للأرض الفلاحية تحتوي على منشأت عديدة ، هذه الأملاك بدورها تخضع لعملية تقييم و ذلك بغرض الوصول إلى قيمتها التجارية ، قمنا بدراسة نوعين منها ، المغروسات وهذا في الفرع الأول والبنايات في الفرع الثاني.

الفرع الأول : طرق تقييم المغروسات

تختلف قيمة المغروسات بإختلاف المرحلة الحياتية للغرس ، و كذا تخضع هذه القيمة لمجموعة من العوامل و تتمثل عموما في جميع العوامل المادية و القانونية المتعلقة بالأراضي الفلاحية ، بالإضافة إلى بعض الخصائص التي تتميز بها المغارس و المتمثلة في :

أولا : كثافة الغرس

إن غرس الأشجار المثمرة يخضع إلى بعض المقاييس العملية ، بحيث يجب أن يكون عدد الأشجار المغروسة يتناسب مع طبيعة الأرض و نوعية التربة و في الحدود المناسبة كما يجب أن يكون موزعا فوق الأرض بشكل يضمن له نمو جيد ،و بصفة عامة نقول أنه هناك مقاييس علمية معينة لكثافة الغرس فوق الأرض يجب إحترامها لضمان نمو جيد و مردودية عالية للغرس .

و بالتالي فإن المغارس التي لا تكون فيها هذه المقاييس و الضوابط المحترمة تكون مردوديتها ضعيفة و هذا ما يؤدي إلى تراجع الطلب عليها في السوق فتنخفض نتيجة لذلك قيمتها .

ثانيا : النوع

هناك بعض الأنواع من الأشجار المثمرة تكون قيمتها في السوق مرتفعة عن أنواع أخرى و هذا مرده ذو مكانة و أهمية تلك الثمار في الإستهلاك الغذائي أو الصناعي فكلما كان الطلب على نوع معين من الثمار في السوق مرتفع كلما إرتفعت نتيجة لذلك قيمة المغارس التي تنتجها .[1]

ثالثا : العمر

تبعا للخصائص البيولوجية للأشجار فإننا نميز بين ثلاثة من مراحل أساسية في حياة أي شجرة :

-مرحلة ما قبل الإثمار

-مرحلة الإثمار

-مرحلة العجز

[1]- قطاف، المرجع السابق، ص 45.

و بالتالي فإن قيمة المغارس بإختلاف المرحلة الحياتية التي توجد فيها خلال فترة التقييم و لذا فإن تقيمها يتطلب أولا تحديد عمر المغرسة و المرحلة الحياتية التي وصلت إليها و يتم تقييمها تبعا لذلك على النحو التالي :

-**المرحلة الأولى** : من بداية العملية إلى مرحلة الإنتاج بمعنى شراء الأشجار من المشتلة أي عندما تكون فسائل ، نقلها و مصاريفه ، إعداد الحفر و مصاريفه ، مصاريف صيانة الغرس ، مصاريف التسميد .....إلخ.

مجموع كل هذه المصاريف في هذه المرحلة بزيادة الفائدة السنوية لتحويل الربح إلى رأس مال والمتمثلة في رأس مال المستثمر مع قيمة الأرض .

-**المرحلة الثانية :** و هي مرحلة الإنتاج و هي أطول مرحلة حياتية للغرس من خلالها تعطي النباتات محاصيل دورية بحيث يتم جنيها على عدة سنوات ، و بالتالي فإن قيمتها في السوق تتحدد على أساس مردوديتها .[1]

و تحدد قيمتها حسب العلاقة التالية :

القيمة = الدخل السنوي الصافي ÷ معدل الرسملة

مثال تطبيقي : لنفترض أنه لدينا أرض فلاحية تحتوي على مغارس و الدخل السنوي لهذه الأخيرة يقدر ب 800.000 دج ،و أن نسبة الرسملة تقدر ب 12 % .

فما هي القيمة التجارية لهذه المغارس ؟

إذن :96000 دج = 12×8000000 ÷ 100

و في حال ما إذا كنا نجهل معدل الرسملة و غير موجود في المعطيات فيمكن حسابه بالطريقة التالية :

معدل الرسملة = الدخل السنوي الصافي ÷ القيمة السوقية للأغراس

-**المرحلة الثالثة :** تسمى مرحلة الزوال أو الإنتاج الأيل لمرحلة الإنحطاط حيث تصبح أكثر تأثرا بالظروف المناخية و الأمراض إن قيمة المغارس في هذه المرحلة يتحصل عليها بتطبيق قيمة الإنتاج ،و هذا بإتباع الطريقة الثانية المذكورة أعلاه بتطبيق تخفيضات ، كما كان

[1]- هتشان أسيا ،محاضرة في التقييمات والجباية العقارية،المرجع السابق الذكر .

هناك تقدم إلى نهاية حياة الأشجار ، أما في حالة الزوال التام فإن قيمتها تكون على أساس قيمة الخشب مع إضافة قيمة العقار مع قيمة القطع[1] .

الفرع الثاني : طرق تقييم المباني المقامة على الأراضي الفلاحية

البنايات هي بدورها تخضع لعوامل في تقييمها و تتمثل في عوامل مادية و عوامل إقتصادية ،وكذا عوامل قانونية ، حيث تقيم البناية بإحدى الطرق المتعلقة بتقييم العقار المبني ، أما الوعاء العقاري أوالأرضية فتقيم بحسب تقيم الأراضي الفلاحية السابقة الذكر .

فتوجد 3 طرق خاصة بتقييم البناية ، الطريقة الأولى تعرف بطريقة مكلفة إعادة البناء من جديد ، الطريقة الثانية تعرف بطريقة المقارنة و الطريقة الثالثة تعرف بطريقة المقارنة عن طريق الدخل .

أولا : طريقة التقييم بطريقة إعادة تكلفة البناء من جديد [2]

تعتمد هذه الطريقة على تحديد قيمة الأرض منفصلة عن البنايات و للحصول على القيمة الحقيقية يجب إتباع الخطوات التالية :

أ/ تحديد قيمة القطعة الأرضية التي عليها بناية :

و بما أنه هنا قطعة الأرض هي أرض فلاحية فهنا نستخدم إحدى طرق تقييم الأراضي الفلاحية السابقة الذكر.

ب/ تحديد قيمة البناية :

تقيم البناية بدلالتلة تكلفة تجديد بناءها و ذلك بإتباع الخطوات المنهجية التالية :

- القيام بتنصيف البناية موضوع عملية التقييم ضمن إحدى الأصناف المتعارف عليها التي تنتمي إليه و لهذا يجب على العون المقيم عند قيامه بالزيارة الميدانية للعقار أخذ جميع مواصفاته وخصوصياته و خاصة (المادة المستعملة في البناء ، حالة الصيانة ، العمر ، الموقع ، عدد الطوابق ، عناصر التجهيز والراحة ....إلخ).

---

[1]- المرجع ذاته.

[2]- Note N°05462 E/Dgdn/Dodf/Exp.Du 23/07/1991, Evalnationsdoanes Etudes Et Analyse Du Marche Immobilier, Page 06.

1- حساب المساحة المطورة المعدلة المحسوبة من الخارج (SDPHO) :

المساحة المطورة المعدلة المحسوبة من الخارج هي مجموع مساحات المستويات المختلفة للعقار أو البناء (قبو،طابق أرضي ،طوابق ،شرفات ....إلخ) المقاسة من خارج الجدران و المعدلة بمعاملات تصحيحية خاصة و المعاملات التصحيحية الواجب تطبيقها عند حساب المساحة المطورة المعدلة المحسوبة من الخارج هي تلك المحدد بالتعليمة رقم 3529 المؤرخة في 03-06-1981 و المستعادة في التعليمة التقنية الخاصة بتقسيم العقارات المبنية و التي هي كما يلي :[1]

المستوى	المعامل
قبو غير مهيأ (CAVE NON AMENAG)	0.30
قبو مهيأ (CAVE AMENAGEE)	0.50
سرداب مهيأ (SOUS-SOL AMENAGE)	0.70
طابق أرضي غير مهيأ (R.D.C NON AME)	0.40
طابق أرضي مهيأ(R.D.C AMEN)	1.00
الطوابق (ETAGES)	1.00
الطوابق المسقوفة (ETAGES MANS)	0.75
العليات (GRENIERS)	0.30
المقصورات (LO GGIAS)	0.70
السلالم الخارجية (ESCALIERS EXTERIU)	0.5
المداخل المغطاة (PROCHESCOUVERTS)	0.7
عتبة المداخل (RAMPES D'ACCES)	0.20
الشرفات (BALCONS)	0.30
سطح قابل للإستعمال (TERRASSE ACCESSIB)	0.5
الملحقات المغلقة (BLANDE RIE GARAGE)	0.7
الملحقات غير المغلقة (ATELLIERS CELLIRS)	0.5

[1]- باية مصطفى أمين ،مهناوي سليم ،المرجع السابق ،ص 62.

و حسابها يكون كالآتي :

المساحة المطورة و المعدلة المسحوبة من الخارج = المساحة SDHO × المعامل التصحيحي SDPHO

مثال تطبيقي :

طابق أرضي غير مهيأ مساحته هي $SDHO=200m^2$ ، و طابق أرضي مهيأ مساحته $SDHO =100m^2$ ، و عليه مساحتها $60\ m^2$

ما هي المساحة المطورة و المعدلة المسحوبة من الخارج الإجمالية ؟.

أولا حساب SDPHO للطابق الأرضي غير المهيأ .

$$SDPHO =200 \times 0.4 =80\ m^2$$

ثانيا حساب SDPAO للطابق الأرضي المهيأ .

$$SPHO =100 \times 1 =100m^2$$

ثالثا حسابSDPHO للعلية

$$60 \times 0.3 =18\ m^2$$

إذن المساحة الإجماليةهي مجموع مساحات SDPHO و منه :

$$80+100+18 =198\ m^2$$

تحديد سعر تكلفة البناء من جديد [1] : نحسب تكلفة إعادة البناء موضوع عملية التقييم بنفس المواصفات التي يتصف بها أثناء عملية التقييم و تحصل عليها المقيم بإجراء أبحاث معمقة في السوق العقارية و مصالح التعمير و المقاولون و مكاتب الدراسات .... إلخ .

تحديد تكلفة تجديد البناء بالعلاقة التالية :

المساحة المطورة المعدلة المحسوبة من الخارج SDPHO × تكلفة البناء للمتر المربع

- **تعديل تكلفة تجديد البناء بفائض أو ناقص القيمة الظرفي :**

[1]- Note N°05462 E/DGDN/DODF/EXP. Du 05/11/1994 ,op-ct,alger , page 06 .

و عند هذه المرحلة يقوم المقيم بتعديل تكلفة تجديد البناية بما يسمى فائض أو ناقص القيمة الظرفي تعريف فائض أو ناقص القيمة الظرفي .

-فائض القيمة الظرفي يدل على الفرق الإيجابي الكائن بين سعر بيع عقار مباشرة بعد الإنتهاء من بنائه و تكلفة بناءه .

-ناقص القيمة الظرفي يدل على الفارق السلبي الكائن بين سعر بيع عقار مباشرة بعد الإنتهاء من إنجازه و تكلفة بنائه و يعبر عنه بنسبة مئوية مضاعفة أو منخفضة ، و تحديده يجب أن يكون دائما مستنتج من دراسة السوق و ذلك كما يلي :

أولا : القيام بأبحاث معمقة في السوق عن عمليات البيع أو الشراء التي تمت فيه و خصت عقارات مبنية حديثة الإنجاز المماثلة للعقار المبني موضوع عملية التقيم ثم تسجيلها .

ثانيا : القيام بدراسة معمقة لعمليات البيع و الشراء هذه قصد التأكد من مصداقيتها .

ثالثا : القيام بالنسبة لجميع عناصر العينة المحتفظ بها ، بإستنتاج قيم أوعيتها العقارية و ذلك بتوظيف إحدى الطرق الملائمة المتبعة في تقييم الأراضي الصالحة للبناء.[1]

رابعا : القيام بالنسبة لكل عناصر العينة بإستخراج قيمة البناء فقط ، و ذلك بطرح قيمة الوعاء العقاري المحدد على النحو السالف ذكره في الخطوة الثالثة من القيمة الإجمالية للعقار المبني .

خامسا : القيام بالنسبة لكل عنصر من عناصر المقارنة بحساب الفرق الكائن بين قيمة البناية وتكلفة إنجازها ، فإذا كان هذا الفارق موجبا معناه أنه هناك فائض قيمة ظرفي ، أما إذا هذا الفارق سلبيا معناه أنه هناك ناقص قيمة ظرفي .

سادسا : معدل فائض أو ناقص القيمة الظرفي = فائض أو ناقص القيمة الظرفي ÷ تكلفة تحديد البناء .

ثانيا : طريقة التقييم عن طريق الدخل

تستخدم هذه الطريقة لتقييم العقارات المبنية التابعة لقطاع الإيجار يكون دخلها هو المحدد الأساسي لقيمتها في السوق أي أن الطلب عليها يزداد أو يتناقص تبعا لحجم المداخيل

---

[1]- Note N°05462 E/DGDN/DODF/EXP. Du 05/11/1994 ,op-cit alger , page 06 .

التي تتيحها ، و بناء على تحديد القيمة التجارية لهذا الصنف من العقارات على أساس دخلها بواسطة العلاقة التالية :

القيمة = دخلها السنوي ÷ معدل رسملتها

و عليه فإن تحديد القيمة التجارية للعقار يتطلب من المقيم تحديد كل من الدخل السنوي للعقار محل التقيم و كذلك عليه معرفة معدل الرسملة للعقار من نفس النوع.[1]

فمعدل الرسملة يعبر عن قيمة التراكم من عائدات إيجار العقار مقارنة بقيمته السوقية أي أنه يبين العلاقة الكائنة بين دخل العقار و قيمته السوقية .

معدل الرسملة = الدخل السنوي الإجمالي ÷ قيمة العقار السوقية

يجب أن يحدد هذا المعدل عن طريق إستنتاجه من دراسة السوق العقارية المبنية المؤجرة من الفرع نفسه الذي ينتمي إليه العقار موضوع عملية التقيم و ذلك على النحو التالي

-قيام المقيم بإجراء أبحاث معمقة على عقارات تمت عملية البيع فيه خصت عقارات مماثلة للعقار موضوع عملية التقيم .

-قيام المقيم بدراسة معمقة لمجموع عمليات البيع أو الشراء المتحصل عليها قصد تحديد الصادقة منها و عزل تلك التي تمت دون مراعاة الأسعار الجاري التعامل بها في السوق .

-بعد أن تحصل المقيم على عينة من عمليات بيع أو شراء خصت عمليات مماثلة للعقار محل التقيم تكون هي المرجعية التي تعتمد عليها الإستنتاج معدل الرسملة من خلال تحديد مبلغ إيجارها السنوي × قيمتها .

-القيام بالنسبة لجميع عناصر العينة كتطبيق العلاقة التالية :

معدل الرسملة = قيمة الدخل السنوي للعينة ÷ سعر العقار في السوق العقارية للعينة [2]

و بذلك نتحصل على عينة من معدلات الرسملة تكون متقاربة بلا شك لأنها عقارات مماثلة للعقار محل التقييم فهي متشابهة و عليه يقوم المقيم بإستنتاج معدل الرسملة يساوي معدل الرسملة الأكثر تكرارا أو معدل الرسملة المتوسط .

---

[1]- قطاف ،المرجع السابق ،ص 37 .

[2]- هتشان أسيا ،محاضرة في التقييمات العقارية و الجباية ،المرجع السابق الذكر .

و عليه القيمة التجارية للعقار = قيمة الدخل السنوي للعقار ÷ معدل الرسملة

ثالثا : طريقة التقييم بالمقارنة

تعتبر طريقة التقييم بالمقارنة من أكثر الطرق فعالية و الأفضل لتحديد القيمة التجارية للعقارات السكنية ،تعطي هذه الطريقة أفضل لنتائج و ذلك لاعتمادها على المعطيات الحقيقية للسوق العقارية المحلية ،كما أن عملية التقييم بالمقارنة إما تكون مباشرة و هي عملية سهلة وبسيطة مضمونها يتمثل في أن قيمة العقارات المبنية تحدد عن طريق التطبيق المباشر للقيمة التي تأخذها العقارات المبنية المطابقة لها في جميع المواصفات و الخصائص ،على المحلات السكنية محل عملية التقييم .[1]

غير أنه من النادر وجود عقارين لهما نفس الخصائص و المواصفات لذلك ففي حالة غياب عناصر المقارنة مطابقة تماما للعقار موضوع عملية التقييم و يلجأ إلى إتباع مقارنة غير مباشرة ،و ذلك بالإعتماد على القيم التي تأخذها عقارات مبنية ذات الخصوصيات التي يتميز بها العقار محل عملية التقييم.

هذه الطريقة تولي إهتمام بالقسم المدني ،و بالتالي عملية المقارنة تتم بدلالة القسم المبني ،أي أن الأسعار الوحدوية المرجعية يكون معبر عنها وفق المفهوم المساحي الملائم الذي يوافق طبيعة و نوع العقار المبني ،و هنا نذكر :

- المساحة المبنية SB
- المساحة المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج SDPHO
- المساحة SU
- المساحة النافعة المعدلة SUP
- كما تجدر الإشارة إلى أن المقارنة غير المباشرة تظهر تحت شكلين :

[1] حرز الله كريم ،التنظيم القانوني للتقييمات العقارية في الجزائر ،المرجع السابق ،ص 165.

- المقارنة غير المباشرة على أساس قيمة الأرض غير مدمجة بقيمة البناء.

- المقارنة غير المباشرة على أساس قيمة الأرض مدمجة في قيمة البناء .

أ- المقارنة غير المباشرة على أساس قيمة الأرض غير مدمجة في قيمة البناء :

يلجأ إلى عملية المقارنة وفقا لهذا الشكل ،عندما نكون بصدد تقييم عقاريين يتوفر على وعاء عقاري مهم مقارنة بالجزء المبني المشيد فوقها [1].

- المقارنة بدلالة المتر المربع من المساحة المبنية :

إن عملية المقارنة بدلالة هذا المفهوم المساحي معناه أن وحدة الأسعار المرجعية يكون معبر عنها بدلالة المتر المربع من المساحة المبنية ،حيث تتمثل المساحة المبنية في مساحة القطعة الأرضية المغطاة بالبنايات ،و تحسب بقياس القسم المدني المتصل بالأرضية من خارج لجدران ،فهذا المفهوم المساحي لا يهتم بتطور الجدران إلى الأعلى و إنما يقتصر إهتمامه على القسم المبني المتصل بالوعاء العقاري .

و تحسب القيمة التجارية للقسم المبني للعقار موضوع عملية التقييم بضرب السعر المتوسط للمتر المربع لعناصر المقارنة بدلالة القسم المبني في المساحة المبنية للعقار موضوع عملية التقييم.[2]

القيمة التجارية للعقار المبني =السعر المتوسط للمتر المربع لعناصر المقارنة بدلالة القسم المبني ×المساحة المبنية للعقار موضوع التقييم

المقارنة بدلالة المساحة المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج :

هذا المفهوم المساحي يهتم بتطور البناء نحو الأعلى و بجميع مستوياته المختلفة ،و ذلك فإنه يستخدم في المقارنة الخاصة بتقييم العقارات المبنية المطورة نحوى الأعلى ،فالمساحة المطورة المحسوبة من الخارج تتمثل في مجموع مساحات كل مستوى من المستويات البناء

[1] قطاف ،المرجع السابق ،ص 29.

[2] أنظر التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 1991/02/25 ،المرجع السابق الذكر.

مصححة بمعدلات تصحيحية معينة موجودة في التعليمة 3529 المؤرخة في 1981/06/03 و المستعادة في التعليمة التقنية الخاصة بتقييم العقارات المبنية.

و عليه تحسب القيمة التجارية للعقار المبني محل التقييم بتطبيق سعر المتوسط المتر المربع بدلالة المفهوم المساحي SDPHO ضرب المساحة المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج للعقار موضوع عملية التقييم .[1]

القيمة التجارية =السعر المتوسط بدلالة SDPHO ×SDPHO للعقار موضوع عملية التقييم

- المقارنة بدلالة المساحة النافعة :

هي طريقة للمقارنة أساسها المساحة النافعة لعنصر مقارنة لتحديد القيمة التجارية للعقار و المساحة النافعة يعبر عنها بوحدة قياس يدعى المتر المربع النفعي ،و المساحة النفعية تتمثل في مساحة العقار مقاسه من داخل الجدران و تساوي مساحة جميع المستويات العقار مقاسه من داخل الجدران.[2]

- المقارنة بدلالة المساحة النافعة المعدلة :

إن هذا المفهوم المساحي هو نفسه المفهوم لمساحة السابق ،إلا أنه استدرك العيب الذي تركه هذا الأخير ،أي إهتم بتنوع إستعمال الفضاءات الداخلية للمبنى .

ب- المقارنة غير المباشرة على أساس قيمة الأرض مدمجة مع قيمة البناء :

على خلاف الشكل الأول لعملية المقارنة غير المباشرة في هذه الحالة تتم بدون التمييز بين الوعاء العقاري و البناية (الجزء المبني) ،حيث نلجأ إلى دمج كل من القيمتين عندما تكون البناية تحتل بصفة كلية الأرض المشيدة فوقها أو معظمها ،مع ترك جزء صغير منها أو الجزء المشرط من قبل قواعد التهيئة و التعمير ،هو ما تجده غالبا متوفر على الخصوص في المباني الجماعية أي العمارات ،و تقيم الكتلة العقارية تكون بطريقة المقارنة بدلالة الغرفة

[1] أنظر التعليمية رقم 1868 الصادرة في 1991/05/25 ،المرجع السابق الذكر.

[2] قطاف ،المرجع السابق ،ص 30.

الرئيسية ،حيث يستعمل هذا المفهوم المساحي خصوصا في العقارات ذات الإستعمال السكني الواقعة بالأحياء السكنية الجماعية ،لتشابهها في نوع المساكن من حيث المكونات و الخصائص.

و تبقى عملية التقييم وفق المفاهيم المساحية الأخرى (بدلالة كل المساحة المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج و المساحة النافعة و النافعة المعدلة) ،فهي تتم بنفس الكيفية المذكورة سابقا في عملية التمييز بين الوعاء العقاري و البناية.[1]

[1] قطاف ،المرجع السابق ،ص 32.

خلاصة الفصل الثاني:

تطرقنا من خلال هذا الفصل إلى العوامل المتعلقة بتقييم الأراضي الفلاحية ،حيث تتمثل في عوامل مادية ،و عوامل قانونية ،و عوامل اقتصادية و اجتماعية ،و يختلف تأثيرها من منطقة إلى أخرى ،أي أنها تؤثر على القيمة التجارية للأراضي الفلاحية، كما أننا قمنا بتحديد الطرق المتبعة في تقييم الأراضي الفلاحية، و تختلف من أرض إلى أخرى ، و هي تتمثل في طرق مباشرة (طريقة التقسيم عن طريقة المقارنة و طريقة التقييم على أساس السعر المتوسط للهكتار) ،و طرق غير مباشرة (طريقة التقييم بواسطة الدخل و طريقة التقييم بواسطة المردودية) ،إضافة إلى طرق تقييم الأملاك السطحية (المغروسات، البناية المشيدة فوق أرض فلاحية) .

و في الأخير نشير إلى أن التقييم عن طريق المقارنة تعتبر أفضل الطرق و أكثرها تداولا ، فهي تتماشي مع مبادئ السوق العقارية للحصول على القيمة الحقيقية للعقار.

الخاتمة

خاتمة

نخلص من خلال دراستنا لهذا الموضوع أن التقييم أهمية بالغة ،فهي تعتبر مرحلة أساسية في مختلف المعاملات العقارية (البيع ،الشراء ،التنازل.... إلخ)،هذا ما دفع بالمشرع الجزائري سن نصوص قانونية و تنظيمية خاصة به ،و اسند مهمة التقييم إلى جثتين مختصين تتمثل في جهات إدارية (إدارة أملاك الدولة أو الإدارة الجباءية) و جهات خاصة (المهندس الخبير العقاري، و الخبير العقاري القضائي) متبعين في ذلك مراحل و خطوات .

و انصبت دراسات على العقارات الفلاحية ،و عملية تقييمها ،و ذكر اصنافها ،و الجهات المكلفة بتقييمها و الخطوات التي يتبعونها و هذا ما قمنا بدراسته في الفصل الأول.

أما في الفصل الثاني خصصناه للعوامل المرتبطة بتقييم الأراضي الفلانية تتمثل في العوامل المادية و العوامل القانونية ،و العوامل الاجتماعية و الاقتصادية و التي تتجسد أساسا في قانون العرض و الطلب.

أما عن طرق تقييم هذا النوع من الأراضي فتتمثل في طرق مباشرة و هي طريقة التقييم بالمقارنة و طريقة التقييم بواسطة السعر المتوسط للهكتار ،أما الطرق غير المباشرة تتمثل في طريقة التقييم بواسطة الدخل و طريقة التقييم بواسطة المردودية ،بالإضافة إلى طرق تقييم الأملاك السطحية ،و هذه الأخيرة قمنا بحصرها في نوعين هما : المغروسات و البنايات المشيدة فوق الأراضي الفلاحية حيث تتمثل طرق تقييم المغروسات حسب مراحل نموها ،فالمرحلة الأولى تكون من بداية العملية إلى مرحلة الإنتاج ،والمرحلة الثانية وهي مرحلة الإنتاج والمرحلة الثالثة وهي مرحلة الزوال ،أما بالنسبة للبنايات فتتمثل طرق تقييمها في طريقة تكلفة إعادة البناء من جديد وطريقة المقارنة ، وطريقة الدخل ، أما الوعاء العقاري يتم تقييمه بإحدى طرق تقييم الأراضي الفلاحية، لأن البناء مشيد فوق أرض فلاحية،من خلال ما تم دراسته نستخلص أن :

- تحديد القيمة الحقيقية للأرض الفلاحية ليس بالأمر السهل لذا وجب على المقيم اكتساب خبرة و أن يكون على دراية كافية العقار الفلاحي محل التقييم لكن المشرع لم يفصل في كيفيات التقييم .- النصوص لم تواكب التطورات القانونية و الاقتصادية.
- غياب التنسيق بين القوانين ،هذا ما أحدث مجموعة من المشاكل من بينها عدم الوصول إلى القيمة الحقيقية للعقارات الفلاحية.
- فرض عملية التقييم قبل أي معاملة عقارية حيث تتم بعض المعاملات دون تقييم حقيقي للعقار الفلاحي مما تسبب في ضياعه و توجيهه لأغراض غير فلاحية.

و لتدارك هذه الصعوبات قمنا بتقديم الاقتراحات التالية :

خاتمة

- تحفيز الدولة على النشاط الفلاحي و دعمه من خلال وضع برامج استثمارية ناجحة ،الأمل الذي يعود بالنفع على العقار الفلاحي إذ ترتفع قيمته التجارية في السوق بكثرة الطلب عليه.
- تفعيل دور الآليات القانونية التي تضبط و تلتزم بالاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.
- إصدار قانون خاص بالتقييمات العقارية يرد فيه كيفيات تقييم الأراضي الفلاحية حتى لا تبقى في شكل تعليمات فقط.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أ- الكتب

1- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، دون طبعة، الجزائر 2002.

2-عصام أنور سليم ومحمد حسن قاسي، القانون الزراعي في ضوء التحويلات التشريعية المعاصرة وأحكام النقض والمحكمة الدستورية العليا، بدون رقم الطبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية،.2002

3- أعمر يحياوي، "الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، 2009.

4- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، 2010

5- مولود ديدان، سلسلة من القضاء، مساعدون قضائيون، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، 2011

6- أ. قطاف، "تقييمات الأملاك العقارية، المبادئ الأسس والتقنيات"، المعهد العالي للتسيير والتخطيط، دون طبعة، 2014.

7- د . كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بدون ذكر طبعة، الجزائر.

8-كحيل حكيمة،تحويل الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات الإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،دار هومة ،الجزائر.

ب-الرسائل الأكادمية:

1-أطروحات الدكتوراه

*- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، قيم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005.

*- حرز الله كريم، النظام القانوني لتقييمات العقارية في التشريع الجزائري أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق جامعة يحي فارس بالمدية 2014-2015.

*-هتشان أسيا، إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدية، 2016-2017.

2-الدراسات العليا

*- زيند حسان، " طرق تقويم العقارات المطبقة من طرف مصالح أملاك الدولة في تحديد القيمة التجارية، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، الدفعة الثانية عشر.

3-مذكرات الماستر

*- حرزالله كريم،تقييم العقارات المبنية في التشريع الجزائري،مذكرة ماستر ،قسم الحقوق،كلية الحقوق ،جامعةالبليدة،2012،2011

*- بوبكر فضيلة، تقيم الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر، تخصص عقاري، 2012-2013.

*-بوجمعة صافية ،النظام القانوني للأملاك الوقفية، مذكرة ماستر ،قسم الحقوق،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،2014/2013.

*- عمروش أحمد وشان مصطفى، تقييم العقارات في الجزائر، مذكرة نهاية التربص من أجل الإلتحاق برتبة مفتش رئيسي لأملاك الدولة، فيفري 2014.

*-باية مصطفى أمين، مهناوي سليم، تقييم الأراضي الفلاحية فب التشريع الجزائري،مذكرة شهادة الماستر ، كلية الحقوق ، جامعة لونيسي علي ،البليدة،2015/2014.

*-مريجة كمال ، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الأستثمار،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرة ،بجاية،2015.

ج- المقالات

3- ناصر لباد، السوق العقارية، مقال منشور في مجلة السوق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 13، الجزائر، 2005.

د-النصوص القانونية:

1-النصوص التشريعية والأوامر

*- قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل و المتمم بالأمر رقم 25-26 المؤرخ في 1995/12/26، الجريدة الرسمية، عدد 49.المؤرخة في 1991/11/18.

*- القانون 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، الجريدة الرسمية سنة 1989 العدد 54 والتي تم تعديلهما بموجب المادة 119 من قانون المالية لسنة 1994.

*- القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02 المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 في 2008/07/20 الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 2008/08/03.

*-القانون 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، العدد 46 في 2010/08/18.

*-قانون 91-10، المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21.

*- قانون رقم 01-21 المؤرخ في 20001/12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، والمتضمن قانون الإجراءات الجبائية المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 02-08 المؤرخ في 2008/07/24 .

*-الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 1995/02/01 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 1991/04/16.

2-النصوص التنظيمية

-المراسيم

*- المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر، العدد 10،المؤرخة في 1991/03/06، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-98 المؤرخ في 2015/04/04 .جريدة رسمية عدد 18 المؤرخة في 2015/04/08.

*- المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 1995/10/10،المتعلق بتحديد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و كيفياته كما يحدد حقوقهم وواجباتهم ، جريد الرسمية العدد 60 مؤرخة في 1995/10/15.

-التعليمات

*--التعليمية رقم 1868 المؤرخ في 1991/05/25، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بطرق تقيم العقارات المبنية والأراضي الصالحة للبناء.

*-NOT N° 2810 E/DGN/DODF/EXP DU 23/01/1991 DETREMINATION DE LA VALEUR VEMAL DES BIENS RURAUX ALGER

*-NOT N° 5462 E/DGN/DODF/EXP DU 05/11/1994, EVALIATION DOMANIALES , ETUDES ET ANALYSE DU MARCHE IMOBILER , ALGER

-القرارات

*-القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04، المتعلق بالتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة، الجريدة الرسمية ، العدد 38، المؤرخة في 1991/08/14.

ي- المحاضرات باللغة العربية :

1- جديلي نوال، محاضرة في العقار الفلاحي، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الموسم الدراسي 2019-2020،غير منشورة.

1- هتشان أسيا، محاضرة في التقييمات العقارية والجباية "، جامعة الدكتور يحي فارس، كلية الحقوق، المدية، المرسوم الدراسي 2019/2020،غير منشورة.

ز- محاضرات باللغة الفرنسية:

Caurs ecolagie general 2éme année biologie , faculte des siencesuniversity médéa yahia fares – année scolaire 2018/2019.

و-المجلات:

1- سعدان شطيبة، إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن الأراضي العمرانية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 13، جويلية 2018.

ك- قواميس

1- المنجد في اللغة العربية، دار المشرق للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 2000.

ل - دفاتر الشروط

2- دفتر الشروط الخاص باستثمار أرض وقفية بيضاء عن طريق عقد المرصد، مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية المدية.

الفهرس

فهرس

مقدمة

.....

2.....

المبحث الأول : مفهوم تقييم الأراضي الفلاحية 4

المطلب الأول : مفهوم التقييم العقاري 4

الفرع الأول : تعريف التقييم العقاري 4

الفرع الثاني : عناصر التقييم العقاري 5

أولا : النظرة المبررةلتحديد قيمة العقار 5

ثانيا : الغرض من إجراء عملية التقييم العقاري 6

ثالثا : الزمن 6

رابعا : القيمة 6

خامسا : السوق العقارية 7

الفرع الثالث : مبادئ التقييم العقاري 9

أولا : مبدأ العرض و الطلب 9

ثانيا : مبدأ التسبيق 9

ثالثا: مبدأ التوقع 10

رابعا: مبدأ المساهمة 10

المطلب الثاني : الأراضي الفلاحية 10

الفرع الأول : تعريف الأراضي الفلاحية 10

أولا : التعريف اللغوي للأراضي الفلاحية 11

ثانيا : التعريف الفقهي للأراضي الفلاحية 11

رابعا : التعريف القانوني للأراضي الفلاحية 11
الفرع الثاني : أصناف الأراضي الفلاحية 12
أولا : التصنيف الطبوغرافي للأراضي الفلاحية 12
أ : التصنيف الوارد في قانون 90-25 بالتوجيه العقاري 12
ب : التصنيف الوارد في قانون المالية لسنة 1989 13
ج: التصنيف الوارد في المرسوم 12-124 المؤرخ في 17-09-2012 14
ثانيا : التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية 14
ب : الأراضي الفلاحية التابعة للخواص 15
ج : الأراضي الفلاحية الوقفية 15
المبحث الثاني : الجهات المكلفة بعملية التقييم ومساره 18
المطلب الأول : الجهات المكلفة بعملية التقيم 18
الفرع الأول : الجهات الإدارية 18
أولا : مصالح الأملاك الوطنية على المستوى المركزي 18
ثانيا : الإدارة الجبائية كجهة رقابة على تقيم الأراضي الفلاحية 20
الفرع الثاني : الخبراء العقارين 20
أولا : المهندس الخبير العقاري 20
ثانيا :الخبير العقاري القضائي 22
المطلب الثاني : مسار عملية تقيم الأراضي الفلاحية 24
الفرع الأول :فتح الملف التقيمي و دراسته 24
أولا: فتح الملف التقييمي 24
ثانيا : دراسة الملف التقييمي 25
الفرع الثاني :الزيارة الميدانية للعقار و تقييمه 25

أولا : الزيارة الميدانية لعقار 25
ثانيا : تقييم العقار 25
خلاصة الفصل الأول: 27
المبحث الأول : عوامل تقييم الأراضي الفلاحية 67
المطلب الأول : العوامل المادية 67
الفرع الأول : طبيعة و نوعية التربة 67
أولا- تركيبتها الفيزيائية : 68
ثانيا- التركيبة الكيميائية : 68
الفرع الثاني : الظروف المناخية 68
الفرع الثالث : الشكل 68
الفرع الرابع :التضاريس 69
الفرع الخامس : المنافذ و الممرات 69
الفرع السادس : الصيانة الزراعية للتربة 69
الفرع السابع : نوعية المغروسات ..... **Erreur ! Signet non défini.**
المطلب الثاني : العوامل القانونية 70
الفرع الأول : حقوق الإرتفاق في القانون الخاص 70
الفرع الثاني : حقوق الإرتفاق في القانون العام 70
المطلب االثالث : العوامل الإقتصادية و الإجتماعية 70
الفرع الأول : العوامل الإقتصادية 70
أولا : التطور الإقتصادي للمنطقة 70
ثانيا : الموقع 71
الفرع الثاني : العوامل الإجتماعية 71

المبحث الثاني : طرق تقييم الأراضي الفلاحية 72
المطلب الأول : الطرق المباشرة في تقيم الأراضي الفلاحية 72
الفرع الأول : طريقة تقييم بالمقارنة 72
أولا : تحديد جميع مواصفات الأرض الفلاحية موضوع عملية التقيم 72
ثانيا : طريقة تقييم على أساس السعر المتوسط للهكتار 74
الفرع الثاني :الطرق غيرالمباشرة في تقييم الأراضي الفلاحية 76
أولا :طريقة تقييم بواسطة الدخل 76
ثانيا : طريقة التقييم بواسطة المردودية (الإيراد) 78
المطلب الثاني : طرق تقييم الأملاك السطحية 80
الفرع الّأول : طرق تقييم المغروسات 81
أولا : كثافة الغرس 81
ثانيا : النوع 81
ثالثا : العمر 81
الفرع الثاني : طرق تقييم المباني المقامة على الأراضي الفلاحية 83
أولا : طريقة التقييم بطريقة إعادة تكلفة البناء من جديد 83
ثانيا : طريقة التقييم عن طريق الدخل 86
خلاصة الفصل الثاني: 92
قائمة المراجع 57
فهرس 61