وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة يحيى فارس بالمدية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

تقييم العقارات المبنية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

التخصص : القانون العقاري

من إعداد الطالبة :

بن عياد فلة هاجر

تحت إشراف الأستاذة :

هتشان آسية

أمام اللجنة المشكلة من :

الدكتور شندرلي توفيق ..... رئيسا

الدكتورة هتشان أسية..... مشرفا

الأستاذ كربوش سليم .....عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2019 / 2020

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة يحيى فارس بالمدية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

تقييم العقارات المبنية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

التخصص : القانون العقاري

من إعداد الطالبة :

بن عياد فلة هاجر

تحت إشراف الأستاذة :

هتشان آسية

السنة الجامعية 2019 / 2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

أحمد الله عزوجل الذي وفقني في إتمام هذا البحث ، و الذي أتمني الصحة و العافية و العزيمة ،فالحمد لله حمدا كثيرا .

أتقدم بجزيل الشكر و التقدير الى كل من موظفي مصلحة الخبرات و التقييمات للمديرية الولائية لأملاك الدولة لولاية المدية ، و لموظفي المديرية الولائية للضرائب لولاية المدية ، على حسن الإستقبال و لما منحوه لي من معلومات و توجيهات و وثائق ساعدتني في إنجاز بحثي هذا .

كما أتقدم بالشكر و التقدير الى السيد علي على كل ما قدمه لي من وقت و توجيه و إرشاد و تشجيع و معلومات قيمة ساهمت في إثراء عملي هذا .

كما أشكر كل من ساعدني من قريب أو من بعيد .

اهداء

الـى اللـذان كانـا عونـا و سـندا لـي ، و أنـارا دربـي بنصـائحهما ، الـى مـن منحـوني القـوة و العزيمــة لمواصــلة الــدرب ، و كــانو ســببا فــي نجــاحي ، الــى أعــز النــاس و أقــربهم ، الــى والدتي الغالية و والدي الغالي .

الــى مــن شــاركتهم حيــاتي ، الــى أول أصــدقائي ، الــى الســند و الظهــر الــذي لا ينكســر ، الى أماني و مأمني ، الى إخوتي المهدي و عبد الكريم .

الى مصدر التحفيز و الدافعية ، الى القوة و الطيبة ، الى عمتي حبيبة .

الــى أخــت لــم تلــدها أمــي ، الــى الصــديقة و الرفيقــة ، الــى مصــدر القــوة و العزيمــة ، الــى بومرداسي حنان .

الى من جمعنا بهم القدر و كانو رفقاء الدرب .

الى كل هؤلاء ، أهديهم ثمرة جهدي .

مقدمة

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الإجتماعية و الاقتصادية ، ذلك بالنظر إلى دوره في تحريك مختلف مجالات الإستثمار ، فهو مسألة حيوية وجوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب ، بل وتؤثر أساساً على مستقبلها ، فله دور أساسي في التنمية الشاملة ، مما جعل الحضارات الإنسانية قديما و حديثا تولي أهمية كبيرة له ، فجعلته أساسا في تقدمها و رقيها .

تصنف العقارات إلى نوعين أساسيين وهما العقارات غير المبنية و التي تضم الأراضي سواء كانت فلاحية أو صالحة للبناء ، و العقارات المبنية تتعدد بتعدد إستعمالاتها، حيث هناك من توجه للصناعة و هناك من توجه للتجارة أو للسكن و غيرها .

إن العقارات الموجهة للسكن من أهم أنواع هذه العقارات ، حيث يعتبر السكن من ضروريات الحياة ، فهو يضمن الإستقرار و الحماية للأفراد ، و رغم أسعارها الباهظة إلا أنه لا يمكن الإستغناء عنها و لا يمكن إستبدالها لذلك يتم التعامل فيها سواء بالتأجير أو البيع و الشراء أكثر من غيرها ، هذا لا يعني أن العقارات التجارية أقل أهمية ، فهي تؤثر على النمو الاقتصادي نظرا للقيمة المالية التي تكتسيها .

فنظرا لأهمية و قيمة هذه العقارات دفع الأفراد للتعامل بها سواء بالبيع و الشراء أو المبادلة أو الرهن ، و كل هذه المعاملات تستوجب تحديد قيمة العقار المتعامل به ، و ذلك عن طريق إتباع ظوابط التقييم العقاري.

و عليه للتقييم أهمية بالغة بإعتباره عملية تقنية تهدف إلى تحديد القيمة النقدية للعقارات ،الأمر الذي يسهل تحديد قيمة التأمين الواجب على العقارات ، كما يسهل على الأفراد التعامل بالعقار و معرفة خطورة التصرف الذي سيقدمون عليه ، أيضا يسهل فرض الجباية العقارية على مالك العقار، و تظهرأيضا أهميته عند التعويض في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة ، فالتقييم العقاري يحفظ حقوق المتعاملين بالعقار من جهة و من جهة أخرى يحمي الملكية العقارية كثروة لا يمكن الإستغناء عنها.

إن عملية التقييم العقاري عرفت عدة تطورات تماشيا مع تطورات الفكر البشري ، نجم عن ذلك أن أصبح التقييم علم له طرقه و شروطه للعمل به ، حيث أخذت به عدة تشريعات من بينهم التشريع الجزائري ، حيث نظمها في بداية التسعينات في مجموعة من

التعليمات نذكر منها ، التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 25 / 05 / 1991 المتعلقة بطرق تقييم العقارات المبنية ، التعليمة رقم 5558 المؤرخة في 17 / 11 1993 المتعلقة بتحديد القيمة التجارية للمحل التجاري ، و التعليمة 5462 الصادرة في 05 / 11 / 1994 المتعلقة بدراسة و تحليل السوق العقارية ، و غيرها من النصوص .

تجدر الإشارة إلى إن عملية التقييم كانت خاضعة في فترة النظام الإشتركي لمبدأ الأسعار الإدارية المقننة و هو ما يعرف بالسوق العقارية الموجهة إداريا ، أما في بداية التسعينات أصبحت التقييمات العقارية مضبوطة وفق قواعد سوق عقارية حرة .

و عليه فإن الهدف من دراستنا هذه هو بيان الإشكاليات المتعلقة بتقييم العقارات المبنية في الجزائر و تقديم إقتراحات حولها ، و ذلك من خلال مختلف الطرق المتبعة من أجل تحديد قيمتها التجارية ، و التوضيح و إزالة الغموض عن بعض المفاهيم خاصة ما يتعلق بالمحل التجاري .

أما عن أسباب و دوافع إختارنا لهذا الموضوع ، فهي أسباب ذاتية ، تتمثل في الميول الشخصي لدراسة التقييمات العقارية كونه موضوع يجمع بين جانبين ، الجانب النظري و الجانب التقني التطبيقي ، الذي نحبذه في البحث ، كما أنها كانت جزئية من مادة التقييمات العقارية التي كانت أحد محاور الدراسة فأردنا إثراءها أكثر .

و أسباب موضوعية تتمثل أساسا في الأهمية التي تكتسيها عملية التقييم العقاري ، الذي يتجدد كل مرة تماشيا مع التطورات الاقتصادية التي تؤثر على السوق العقارية .

لدراسة هذا الموضوع إنطلقنا من الإشكالية التالية : إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في سن نصوص قانونية تضبط عملية تقييم العقارات المبنية ؟

رغم أهمية موضوعنا إلا أنه واجهتنا بعض الصعوبات في إنجازه ، تتمثل من جهة في ندرة المراجع التي تتناول موضوع التقييمات العقارية ، و من جهة أخرى الظروف الإستثنائية التي تشهدها البلاد و العالم و المتمثلة في تفشي فيروس كورونا ، أدى إلى صعوبة التنقل لمختلف الإدارات (إدارة أملاك الدولة و إدارة الضرائب) التي علقت الإستقبالات خلال هذه الفترة .

و للإجابة عن هذه الإشكالية إعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي ، من خلاله نقوم بتحليل القواعد القانونية المتعلقة بتقييم العقارات المبنية ومدى تجسيدها على أرض الواقع .

ولدراسة هذا الموضوع قسمناه إلى ثلاثة فصول ، تناولنا في الفصل الأول مقومات التقييم العقاري من خلال تحديد مفهومه (المبحث الأول) و تحديد الجهات المكلفة بعملية التقييم العقاري (المبحث الثاني) .

أما في الفصل الثاني سنتناول تقييم المحلات السكنية من خلال التطرق لعوامل تقييمها (المبحث الأول) ثم تبيان طرق تقييم هذه المحلات السكنية (المبحث الثاني) .

أما في الفصل الثالث فنخصصه للمحل التجاري باعتباره ذو طبيعة خاصة من خلال التطرق لمفهومه و تبيان طبيعته القانونية (المبحث الأول) ، ثم الى عوامل و طرق تقييمه (المبحث الثاني) .

الفصل الأول:

مقومات التقييم

العقاري

الفصل الأول : مقومات التقييم العقاري

إن دراسة أي موضوع يستدعي إبراز جانبه النظري أولا ، مما يدفعنا لدراسة ماهية التقييمات العقارية قصد تكوين نظرة شاملة تستند على إرساء المفاهيم و القواعد المتعلقة بالتقييم العقاري.

و عليه فمن خلال هذا الفصل سنتطرق الى مقومات التقييم العقاري إنطلاقا من تحديد مفهوم التقييم العقاري (المبحث الأول) من خلال التعريف به و تبيان مبادئه و أهدافه ، ثم تحديد الجهات المختصة بعملية التقييم العقاري (المبحث الثاني) سواء كانت جهات إدارية او جهات خاصة .

المبحث الأول : مفهوم التقييم العقاري .

يقتضي تحديد مفهوم التقييمات العقارية التطرق الى تعريف التقييم العقاري بالتطرق لمختلف التعاريف الفقهية و القانونية وكذا تبيان مراحله (المطلب الأول) ، كما يقتضي ذلك التطرق الى مبادئ التقييم العقاري و أهدافه (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : تعريف التقييم العقاري و مراحله .

بالنظر الى تطور عملية التقييم العقاري في جانبها الفكري و القانوني عبر الزمن و في مختلف الدول وردت عدة تعريفات فقهية و قانونية لعملية التقييم العقاري ، و هو ما سنتناوله في الفرع الأول من هذا المطلب لنستخلص منها مختلف عناصر عملية التقييم العقاري و نعالجها في الفرع الثاني .

الفرع الأول : تعريف التقييم العقاري

التقييم العقاري هو عملية تقنية تقوم على مبادئ معينة و تتطلب مهارات فنية و علمية لابد من توافرها في الأشخاص المكلفين بها ، و على هذا الأساس نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريف التقييمات العقارية سواء في النصوص التشريعية أو التنظيمية بل و حتى التشريعات الأخرى لم تورد تعريفا له ، إلا بعض التشريعات القليلة جدا ، و هذا راجع الى كون التعريف ليس من إختصاص المشرع ، بل من وظيفة الفقه ، لذا سنحاول التطرق من خلال هذا الفرع الى الجزئيتين التاليتين ، سيتم التطرق للتعريف الفقهي للتقييم العقاري (أولا) ثم التعريف القانوني للتقييم العقاري (ثانيا) بالرجوع الى تعاريف بعض التشريعات الأخرى في غياب تعريف المشرع الجزائري .

أولاً: التعريف الفقهي للتقييم العقاري

قدم الفقهاء العديد من التعاريف لعملية التقييم العقاري ، نختار من بينها بعض التعاريف ، فالدكتور احمد بن محمد الخضيري عرفها على أنها " عملية تقدير بناء على عوامل و معايير و يتم تطبيق ذلك و تقديمه في شكل تقرير عقاري ، و يتم فيه وصف العقار و تحليل البيئة المحيطة به للإستدلال على قيمته طبقا لحالة السوق العقارية ... " [1] .

أما المهندس الإستشاري حسين محمد جمعة فقد عرف التقييم العقاري على أنه "تحديد قيمة تقديرية

[1] - د . أحمد بن محمد الخضيري ، الظوابط الشرعية للتثمين العقاري ، دار المعرفة ، بيروت ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 2010 ، ص 31

لشيئ ثابت غير منقول بناء على دراسة مستفيضة للأسعار و حالة السوق و الحالة الفنية "[1]

أما تعريف الدكتور سليمان الدليجان فجاء فيه بأن " التقييم العقاري هو تقدير قيمة العقار ، حيث يتم إعداد بيان مكتوب بشكل مستقل و محايد على يد خبير مثمن مؤهل و ذ خبرة ، يضع رأيا مسبقا عن القيمة المحددة لعقار محدد و موصوف بعناية و في تاريخ محدد ، مدعما برسومات و وصف و تحليل و بيانات مستمدة من السوق بشكل يعتد به " [2] .

بالإضافة الى ذلك هناك تعريف للمهندس أحمد العتيبي الذي إعتبر التقييم العقاري بأنه " تقدير قيمة العقار على أسس مهنية و باستخدام أليات علمية محددة " [3] .

كذلك عرفه الأستاذ عمراوي بن يوسف بأن " التقييم العقاري هو الوصول من خلال مسار إجتهاد الى نظرة مبررة للقيمة لسبب معين في زمن معين " [4] .

ثانيا : التعريف القانوني للتقييم العقاري

نظرا لكون المشرع الجزائري منظما للأحكام القانونية بصفته هيئة تشريعية ، فإنه لم يقدم في كل النصوص القانونية تعريفا لعملية التقييم العقاري ، و إكتفى بتنظيم أحكامها ، في حين قدم المشرع السوري تعريفا لعملية التقييم العقاري و الذي جاء مضمونه كما يلي " التخمين العقاري هو تقدير قيمة العقارات بالإستناد الى المقارنة مع الأسعار في السوق بحسب عمليات البيع و الشراء التي تمت مع وجوب مراعاة ما تفرضه طريقة المقارنة من حدود على القيمة السوقية للعقارات عن طريق فحص الأسعار التي تدفع عادة في العقارات المماثلة " [5] .

و عليه يمكن تعريف التقييم العقاري على أنه " عملية تقنية تقوم على مبادئ معينة وفق عوامل و طرق محددة بهدف تحديد القيمة النقدية للعقارات و الحقوق العقارية في زمان و مكان معينين ، و تتطلب مهارات فنية و علمية في الأشخاص المكلفين بها "

---

[1]- حسين محمد جمعة ، الدليل العقاري ، دار الكتاب العربي ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 2006 ، ص 42

[2]- د . سليمان دليجان ، التقييم العقاري الصحيح ، ملتقى دولي حول مهنة التقييم العقاري ، المنظم يوم 23-11-2012 ، الغرفة التجارية ، الرياض ، المملكة العربية السعودية ، ص 22 .

[3]- أحمد العتيبي ، إنشاء بورصة عقارية لإحتراف صناعة العقار ،ملتقى دولي حول التثمين العقاري ، المنظم يوم 04-01-2012 ، المدينة المنورة ، المملكة العربية السعودية ، ص 22 .

[4]- عمراوي بن يوسف ، الأسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية ، دار أسامة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، بدون طبعة ،2008 ، ص13.

[5]- أنظر المادة 01 من القانون 12/08المؤرخ في 15-02-2012 ، المتضمن تنظيم مهنة المقيم العقاري و شروط ممارستها في التشريع السوري .

الفرع الثاني : مراحل التقييم العقاري

إن القيام بعملية التقييم يجب أن تتم وفق منهجية معينة حتى تبلغ الأهداف المنتظرة و المتمثلة في الكشف عن القيمة الحقيقية للعقار محل عملية التقييم .

تتمثل هذه المنهجية في مجموعة الإجراءات الإدارية و التقنية التي يجب أن تتبع من قبل الأعوان المكلفين بالتقييم ، و تتمثل هذه المنهجية في المراحل التالية :

أولا : فتح ملف التقييم و دراسته

أ- فتح ملف التقييم :

إن الشروع في عملية التقييم يتطلب تقديم طلب رسمي كتابي مرفق بالوثائق المتعلقة بالوضعيات التي يمكن أن يتواجد عليها العقار محل عملية التقييم مثل : سند الملكية ، عقود الإيجار ، و غيرها من طرف جهات معينة عمومية كانت أو خاصة ، و على أساس هذا الطلب يفتح ملف بإسم العقار موضوع التقييم و عنوانه .

ب- دراسة ملف التقييم

تهدف الدراسة التقيمية إلى حصر جميع المواصفات التي يتمتع بها العقار موضوع عملية التقييم من جميع الجوانب ، و تتم الدراسة خلال مرحلتين ، تتمثل الأولى في الدراسة القانونية من أجل تحديد الوضعية القانونية للعقار ، و الإطلاع على جميع الحقوق المنشأة عليه (إيجار ، رهون ، حقوق الإرتفاق و غيرها) ، أما الثانية فهي دراسة مادية من خلال التعريف الشامل بالعقار و ذلك لإبراز جميع مواصفاته . [1]

ثانيا : الزيارة الميدانية و التقييم

أ- الزيارة الميدانية

تعتبر من أهم المراحل تطلب دقة الملاحظة و عدم السطحية فيها ، من خلالها يقوم المقيم بمطابقة ما ورد في السندات مع ما هو موجود في الواقع ، و تسجل كل المعلومات و الملاحظات المتوصل إليها من خلال الزيارة الميدانية.

ب- التقييم

بعد القيام بدراسة الملف و المعاينة المكانية و تحديد المواصفات و الوضعية القانونية للعقار ، يقوم المكلف في بداية عملية التقييم معتمدا على التعليمات الصادرة عن مصلحة التقييمات حيث

---

[1]- قطاف ، " تقييمات الأملاك العقارية ، المبادئ و الأسس و التقنيات " ، محاضرة ألقيت على طلبة المعهد العالي للتسيير و التخطيط ، 2014 ، ص 16 .

يقوم بإستخراج عناصر المقارنة المتمثلة في المعاملات العقارية المتشابهة و إختيار طريقة التقييم الأنسب للوصول الى تحديد قيمة العقار محل التقييم . [1]

ثالثا : تحرير التقرير الترقيمي

بعد إنتهاء العمل التقييمي يقوم المكلف بالتقييم بتحرير تقرير مفصل يدون فيه جميع المعلومات المتعلقة بالعقار و المتمثلة في :

- الجهة المستشيرة

- الهدف من عملية التقييم

- مواصفات العقار

- الإطار القانوني لعملية التقييم

- أصل الملكية و الطبيعة القانونية للعقار

- العوامل التقديرية

- تحديد القيمة

- خلاصة التقرير و الإمضاءات . [2]

كما يدون فيه النتائج المتوصل إليها في الدراسة التقييمية ، و يقدم فيه جميع التعليلات الضرورية سواء بالنسبة للطريقة المختارة أو القيمة المتوصل إليها .

و لتحريره يجب إتباع خطة تضمن تسلسل منهجي ومنطقي لخطوات العمل التقييمي المنفذة و كذلك التبريرات الكافية للقيمة المحددة و بعبارة أخرى يشكل وسيلة إقناع وتحجج لا تدعو إلى الريبة والشك في القيمة المحددة.

وعموما لا توجد هناك خطة معينة للتقارير التقييمية و لكن في كل الحالات يجب إتباع الخطة الرئيسية التالية في صياغة التقارير التقييمية .

- عرض الأحداث (المشكلة) .

- عرض المبادئ .

---

[1]- حرز الله كريم ، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري ، (أطروحة لنيل درجة الدكتوراه ل،م،د ، الطور الثالث ، كلية الحقوق ، جامعة يحيى فارس بالمدية ، السنة الجامعية 201-2015) ، ص60 .

[2] - قطاف المرجع السابق ص 16

- التطبيق على الحالة المطروحة.

-إقتراح الحل المناسب للمشكلة المطروحة

المطلب الثاني : مبادئ و أهداف التقييم العقاري

يعد التقييم العقاري أحد أهم الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية ، و حتى تتحقق هذه الألية و الأهداف المرجوة يجب إحترام مبادئ التقييم العقاري ، و عليه سنحاول من خلال هذا المطلب تبيان مبادئ التقييم العقاري (الفرع الأول) و اهدافه (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : مبادئ التقييم العقاري

لتمكين خبراء التقييم من توحيد عوامل و طرق التقييم تم وضع مبادئ للتقييم ، و يمكن تصنيف هذه المبادئ لما يلي :

أولا : مبدأ العرض و الطلب

يعد مبدأ العرض و الطلب مبدأ إقتصادي ، و يعتبر قاعدة السوق العقارية ، و هو يتكون من مصطلحين ، الأول هو مبدأ العرض و معناه رغبة الإنسان في إكتساب أي شيئ لأسباب عديدة ، فقد تكون هذه الأسباب للإستعمال أو الإنتفاع أو لرغبة ما ، إذا هي رغبات عديدة تحرك المجتمع ليس للكسب فقط و إنما لإنتاج الحاجات و تصنيفها . [1]

و ضمن نظام الإقتصاد هناك عناصر تزيد أو تنقص من العرض ، و أنه من الغير ممكن الإستمرار في إنتاج معين إذا كانت تكاليف إنتاجه أكثر من ثمن تسويقه ، و هناك عنصر أخر و هو المنافسة الموجودة بين المتنافسين من ناحية الأرباح المعقولة ، و هذه المنافسة النزيهة تؤدي الى الكم و النوع .

بالنسبة للمصطلح الثاني و هو مبدأ الطلب معناه أن طلب أي إنتاج بما في ذلك العقار رهين بالتعدا السكاني و القدرة الشرائية لأفراد المجتمع ، وكذلك مستوى الأسعار الموجودة

و عليه ينص هذا المبدأ على أنه كلما زاد العرض للمنتج أو الخدمة العقارية و قل الطلب عليها ، فإن سعرها ينخفض و العكس صحيح ، و أن السعر التوازني سيكون عندما يتحقق التوازن بين عاملي العرض و الطلب [2] ، و من هنا يتبين لنا أن المبدأ يؤثر مباشرة على القيمة التجارية للعقار.

---

[1] - د . علي كحلون ، القانون العقاري ، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص ، تونس ، بدون طبعة ، 2009 ، ص 73 .

[2]- زهدي يكن ، العقارات و أقسامها في لبنان ، منشورات المكتبة العصرية ، بيروت ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 1963، ص 49

ثانيا : مبدأ التسبيق

من خلال هذا المبدأ يظهر لنا أن القيمة التجارية للعقار تأتي عن طريق مختلف المداخيل المستقبلية ،و التي يرغب اي مالك في الحصول عليها من خلال إستغلال الملكية ، أي أن هذا المبدأ يعبر عن رغبة لمزايا مستقبلية .

ثالثا : مبدأ التغيير و التدرج

لاشك أن التغيير المستمر في مسار الزمن هو قاعدة كونية ، فكل جديد يقدم و كل قديم يبلى ، و أن لأي شيىء عمر محدود .

و من هنا نلاحظ أن هذا المبدأ يبين تغير القيمة التجارية و تحولها نتيجة المسار الزمني الذي يصحبه التغيير[1] ، لذلك فإن قيمة العقار في تغير دائم بتأثير العوامل المختلفة .

رابعا : مبدأ التطابق

إن الإستعمال الأقصى لأي عقار مرتبط بدرجة تجانسه الإجتماعي و الإقتصادي ، و كذا محيطه الطبيعي ، و نتيجة هذا الإستعمال ربما يصل العقار الى قيمته القصوى ، أذ نلاحظ تطابق الإستعمال مع تطابق القيمة . [2]

خامسا : مبدأ المنافسة و التوازن

هذا المبدأ مأخوذ من المبدأ الطبيعي (مبدأ توازن الطبيعة) ، و هي قاعدة التوازن بين الأنواع و الأشكال ، فلا يجوز مثلا جعل محطتين للخدمات متقابلتين في مكان واحد ، لأن ذلك يؤدي الى تقسيم القيمة التجارية الى النصف ، و لا شك أن هذا التوازن يشكل القاعدة الأساسية لمنافسة نزيهة .

سادسا : مبدأ المساهمة في مردودية الإنتاج

هذا المبدأ ناتج عن نظرية العوامل المنتجة ، إذ يقوم على إعتماد المدخول الصافي كقيمة للأرضية ، و هنا ينبغي أن نفرق بين المدخول الصافي و المفرط ، و حسب النظرية فإن العوامل المنتجة تشمل مصاريف الإستغلال و هذا لتوفير أحسن وظيفة للعقار ، و هناك أيضا تكاليف اليد العاملة و تجسد بنظان الأجور ، و هناك أيضا رأس المال المستعمل و يتجسد في التحسينات و التهييئات و الإضافات ، دون إغفال عامل الأرضية و هي العامل المهم من بين العوامل سالفة الذكر

[1] - أمال مشتي ، العقار كألية محفزة للإستثمار ، (مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2010) ، ص 97 .

[2] - عمراوي بن يوسف ، النرجع السابق ، ص 27 .

، و يشير هذا المبدأ الى أن قيمة جزء معين من العقار يعتمد على قدر إسهامه في إضافة قيمة للعقار أو تخفيض قيمته في حالة الإستغناء عنه . [1]

سابعا : مبدأ البديل

يتضمن هذا المبدأ الرغبة و الرغبة البديلة ، أي أن قيمة أي ملكية لا يمكن أن تتجاوز قيمة ملكية مشابهة لها ، فمثلا للراغب في كسب بناية ذات مواصفات معينة ، و عليه فإن هذا المبدأ ينص على أن المشتري سيختار العقار الأقل ثمنا من بين جميع العقارات المساوية له و المعروضة للبيع ، و يرتبط هذا بمفهوم تكلفة الفرصة البديلة و هو السعر العائد (المتبقي) الذي يحققه أفضل تصرف بديل [2] .

ثامنا : مبدأ الإستعمال الأفضل

في ميدان التقييم ، يعتبر هذا المبدأ أساسيا لتصور القيمة ، و مفهومه هو الإستعمال الأحسن و الذي يمكن أن يؤدي أفضل مردود في زمن معين ، و يدخل هذا المبدأ في أي تقييم مهما كانت الطريقة المتبعة ، بحيث يعتمد ذلك على معيارين هامين .

يتمثل المعيار الأول في الأرضية الشاغرة و المقصود بذلك إعطاء تصور أفضل لما يمكن أن تحويه الأرضية من مرافق حيوية و سكنات مع مراعاة الناحية التنظيمية .

تاسعا : مبدأ التوقع

نجد أن قيمة العقار تتأثر حتما بتوقع الأسعار مستقبلا ، و يرتبط ذلك بسبب المنافع المتوقعة من العقار في المستقبل ، و نجد عامل التوقع قد يخل باتزان العرض و الطلب ، و عليه فإن التوقعات مرتبطة بنوع العقار ، فمثلا ترتبط العقارات أو الوحدات السكنية في قيمتها بتوافر الخدمات و المستوى الإجتماعي للمنطقة مستقبلا ، أما بخصوص العقارات التجارية تعتمد في سعرها على توقع السوق لقدرة العقار على تحقيق دخل لصاحبه ...الخ . [3]

---

[1] - kamel belkadem , evaluation immobilière , master en management de l'immobilier de la construction et de l'aménagement , euromed , école de management , marseille , France , 2012 , p 121 .

[2] - أعمر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، بدون طبعة ، 2009 ، ص 95 .

[3] - عمراوي بن يوسف ، المرجع السابق ، ص 42 .

و عليه فإن العقارات بمختلف أنواعها تشترى في كثير من الأحيان توقعا لقيمتها المستقبلية سواء لتدر دخلا لصاحبها أو للحماية من الضرائب أو كمخزن للقيمة المستقبلية ، و يعرف هذا المبدأ رواجا كبيرا من حيث الإستعمال في بلدان عديدة ككندا و الولايات المتحدة الامريكية . [1]

الفرع الثاني : أهداف التقييم العقاري

لعملية التقييم العقاري أهداف مختلفة من أبرزها ، دفع عجلة الاستثمار و ضمان الحقوق .

أولا : دور التقييم في عملية الإستثمار

للتقييم دور هام في مجالات الإستثمار ، سواء كان هذا الأخير في العقار الصناعي ، الفلاحي ، السياحي ... الخ ، و ذلك من خلال تحديد القيمة التجارية الحقيقية الموجهة للإستثمار ، حيث يحدد القيمة المالية التي تشكل راس مال لأي عملية إقتصادية ، و تجدر الإشارة الى أن عملية التقييم العقاري لها دور هام من الناحية الإقتصادية ، فهي تساهم في إعداد الدراسات الإقتصادية للمشاريع العقارية ذات الصلة و مدى بعدها الإستثماري حسب المتغيرات الإقتصادية و المالية ، و تحقيق موازنة إقتصادية في المجال العقاري. [2]

بالإضافة لدور التقييم العقاري في وضع دراسة تحليلية للسوق العقارية المحلية تكون موحدة الأسعار العقارات بمختلف أنواعها ، و يمكن الرجوع إليها في كل العمليات العقارية بما يسمح إستقرار السوق العقارية و التحكم في أسعار العقارات ، عن طريق التقييم العقاري ، و يمكن معرفة مناطق النمو و التحكم في التوسع العمراني و التأكد من توجيهاته ، و المساعدة على معرفة الحركة الإقتصادية العقارية ضمن الحركة الكلية لإقتصاد الدولة ، و لها دور كبير في تخطيط المدن و تحليل و تقدير أداء الإستثمارات العقارية و تخفيف المصاعب التي يواجهها المساهمون في المساهمات العقارية من خلال التعرف على جدوى المشاريع الإقتصادية . [3]

ثانيا : التقييم من أجل ضمان الحقوق

تعتبر عملية التقييم ألية قانونية تهدف لضمان الحقوق التي تستند في تقدير قيمتها النقدية على هذه العملية ، و عليه سنحاول بيان هذه الحقوق من خلال توضيح دور التقييم في المجالات التالية :

---

[1] - farhat tebib , l'analyse du marché immobilié et l'application des méthodes d'évaluation immobilière , master management de l'immobilier , de la construction et de l'aménagement , euromed , école de management , marseille , France , 2007 , p 67 .

[2] - محمد فال الحسن ولد أمين ، المساهمات العينية في الشركات التجارية ، دراسة مقارنة ، المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 2009 ، ص 61 .

[3] - المرجع نفسه ، ص 67 .

أ-عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

لقد أقر المشرع الجزائري في العديد من النصوص القانونية حق الدولة في إستعمال سيادتها و سلطتها لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة كإجراء إستثنائي ، و هو أسلوب من أساليب تكوين الأملاك الوطنية وفقا للقانون العام ، و من إجراءات نزع الملكية التعويض العادل و المنصف و المسبق و العيني أو المقابل ، و هنا يكمن دور التقييم في تقدير القيمة الحقيقية للعقار محل نزع الملكية [1] ، و حسب أحكام القانون 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ، لا يتم الإستحواظ على ملكية الأملاك المنتزعة إلا بعد تحديد مبلغ التعويض المناسب للضرر و الموافق للقيمة الحقيقية للأملاك المعنية بما فيها مساحة الإرتفاق ، و وفق السعر الحقيقي للسوق يوم نزع الملكية و إيداعها لدى الخزينة العمومية لصالح الأشخاص الذي إنتزعت منهم المنهم الملكية . [2]

ب-قيمة مقابل الإيجار

يدخل التقييم في تحديد القيمة الإيجارية الشهرية أو السنوية للعقار المراد تأجيره أو إستئجاره سواء بين الخواص أو بين الدولة و الخواص ، فمثلا تنص أحكام القانون30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم على أنه يتم تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الإستعمال الرئيسي كسكن بالقيمة الإيجارية الحقيقية وفق السوق العقارية الحرة . [3]

ج- قيمة الرهن

يفترض التمويل العقاري أن يكون متوافقا مع قيمة العقار الحقيقية ، كما أن الرهن العقاري يعد العقار هو الضامن الرئيسي لعملية التمويل ، لذا من المهم أن تكون هذه الضمانة كافية تفوق في قيمتها قيمة القرض أو توازيه بدقة دون أن يكون هناك خلل في التقييم الذي يعد من أهم الأدوات التي يمكن من خلالها المحافظة على القطاع المصرفي و شركات التمويل في حال التعثر ، و أيضا حفاظا من المخاطر ، لذلك يعد التقييم العقاري من متطلبات الممول لتقديم القرض العقاري ، فقيمة العقار محل الرهن مرتبطة بقيمة القرض ، لأنه في حالة تقاعس المقرض يكون هذا العقار محلا للحجز و البيع بالمزاد العلني ، فمن غير المعقول أن تكون قيمة القرض أكثر من قيمة العقار. [4]

---

[1] - خليل الفندري ، غرامة الإنتزاع ، دار محمد على للنشر ، تونس ، الطبعة الأولى ، 2004 ، ص 59 .

[2] - أنظر المادة 37 من القانون رقم08/13 المؤرخ في 30-12-2013 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ، الجريدة الرسمية عدد 68 ، المؤرخة في 31-12-2013 .

[3] - أنظر المادة 90 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، المؤرخة في 1990/12/02 ، المعدل و المتمم بالقانون 1/08 المؤرخ في 2008/07/20 ، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 2008/08/03 .

[4] - بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر بدون طبعة ، 2011 .

د- التأمين على العقار

يلعب التقييم العقاري دورا في تحديد قيمة التأمين على العقار ، فكلما كانت قيمة العقار كبيرة كلما كان مبلغ التأمين كبيرا ، و التأمين يدخل هنا من أجل التعويض عن حالة تحقق المخاطر المؤمن عليها مثل الحرائق ، تهدم البناء ، الكوارث الطبيعية ، و هذا بالنظر الى الى نوع عقد التأمين . [1]

ه- قيمة الجباية العقارية

للتقييم دور في مساعدة المصالح الجبائية في حساب الضرائب الواجب تحصيلها على العقار ، و كذا في حالة التهرب الضريبي عند بيع العقار بين الخواص ، لذا كل ملكية عقارية تفرض عليها الجباية العقارية ، و كذا في حالة نقل الملكية [2] ، لكن يوجد ملكيات عقارية تعفى من هذه الرسوم مثل بيع السكنات الترقوية المدعمة ، بيع بالإيجار ، و هذا طبقا لنص المادة 258 من القانون 105/76 المتعلق بقانون التسجيل ، المعدل و المتمم .

و- عملية البيع و الشراء

يساعد التقييم العقاري على إتخاذ القرار الصحيح بالبيع أو الشراء ، و خلق نوع من التوازن في العرض و الطلب و الحد من السوق المضاربات الوهمية ، و ما يعكس ذلك على مصلحة الإقتصاد عن طريق توفير الوسائل الموصلة لمعرفة قيمة العقار حسب المعطيات الموجودة عن حركة السوق العقارية ، الأمر الذي يساعد في القضاء على عشوائية أسعار العقار ، و يؤدي دوره في تحقيق العدل في القضاء و الصلح و يساهم في التطوير العقاري ، من خلال أفضل إستخدام مما ينعكس على التخطيط الصحيح للمدن .

المبحث الثاني : الجهات المختصة بعملية التقييم العقاري

إن المشرع الجزائري لم يعتمد مهنة التقييم العقاري كمهنة حرة ، بل أوكل مهام التقييم العقاري إلى جهتين مختصتين تتمثل في الجهات الإدارية المتمثلة في مصالح إدارة أملاك الدولة و إدارة الضرائب (المطلب الأول) و الجهات الخاصة المتمثلة في المهندس الخبير العقاري و الخبير العقاري القضائي (المطلب الثاني)، حيث تعمل كل جهة ضمن الصلاحيات المخولة لها بموجب النصوص القانونية .

[1] - أنواع عقود التأمين منظمة بموجب الأمر 07/95 المؤرخ في 25-01-1995 ، المتعلق بالتأمينات ، الجريدة الرسمية العدد 13 ، المؤرخة في 08-03-1995 .

[2] - أنظر المادة 38 من القانون رقم 13/10 ، المؤرخ في 29-12-2010 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية العدد 80 ، المؤرخة في 30-12-2010 .

المطلب الأول : الجهات الإدارية

تتمثل الجهات الإدارية من جهة في إدارة الأملاك الوطنية (الفرع الأول) وهي ترتكز على مستويين المستوى المركزي و الذي يشمل وزارة المالية و مختلف المديريات التابعة لها و المستوى المحلي الذي يشمل على المفتشية الجهوية للأملاك الوطنية و المديرية الولائية لأملاك الدولة ، و مفتشية أملاك الدولة ، كما تتمثل من جهة أخرى في الإدارة الجبائية (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : إدارة الأملاك الوطنية

تعود صلاحية تقييم الأملاك الوطنية لإدارة الأملاك الوطنية و التي ترتكز على مستويين ، على مستوى مركزي و المستوى المحلي .

أولا : مصالح الأملاك الوطنية على المستوى المركزي

تتمثل مصالح أملاك الدولة على المستوى المركزي في المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تعمل تحت السلطة السلمية لوزير المالية و هي الهيئة التي تشرف على كل العمليات التي تخص الأملاك الوطنية ، و لها مهام متنوعة تتمثل في المهام العامة للأملاك الوطنية (أ) ، مهام مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة (ب) ، بالإضافة الى مهام مديرياتها الفرعية (ج) ، و فيما يلي سنتطرق للمهام المتعلقة بالتقييم فقط باعتبارها موضوع دراستنا .

أ – المهام العامة للمديرية العامة للأملاك الوطنية :

- تتخذ المديرية العامة للأملاك الوطنية اي إجراء يهدف الى تقييم الملكيات العمومية و المحافظة عليها و مراقبة ظروف إستعمالها
- تدرس أمام الجهات القضائية المختصة قضايا المنازعات المتعلقة بالتقييمات العقارية .
- تسهر على تنظيم و تنسيق و معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالتقييمات العقارية من قبل المصالح الخارجية لأملاك الدولة . [1]

ب – مهام مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة :

- تعمل على تنسيق مناهج تقييم الأملاك العقارية و المنقولة و مراقبة الخبرات و العمليات العقارية لأملاك الدولة .

[1] - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07- 364 ، المؤرخ في 28-11-2007 ، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية العدد 75 ، المؤرخة في 02-12-2007 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 423/13 ، المؤرخ في 18-12-2013 ، الجريدة الرسمية عدد 65 ، المؤرخة في 22-12-2013 .

- تـأطير و تثمـين عمليـة التنـازل علـى الممتلكـات العقاريـة المبنيـة و غيـر المبنيـة التابعـة للأمـلاك الخاصة للدولة و منح إمتيازها .

ج – مهام المديريات الفرعية لمديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة :

تتكون مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة من اربعة (4) مديريات فرعية و هي :

1 – المديرية الفرعية للعمليات العقارية :

- تكلف بتثمين البنايات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري التي بقيت ملكا للدولة .
- تحسـين منـاهج تقيـيم العقـارات و المنقـولات بالإضـافة لمراقبـة التقييمـات و الخبـرات المتعلقـة بأملاك الدولة

2 – المديرية الفرعية للمتلكات العمومية الفلاحية :

- تعمل على تناسق و تحسين مناهج تقييم الألراضي الفلاحية .
- مراقبة التقييمات المتعلقة بالممتلكات الفلاحية للدولة .

3 – المديرية الفلاحية للعقار غير الفلاحي :

- تعمـل علـى تثمـين الأراضـي غيـر المبنيـة و غيـر المخصصـة التـي بقيـت ملكـا للدولـة و الموجهـة للإسـتثمار و الترقيـة العقاريـة و البنايـات و السـكنات الإجتماعيـة و التجهيـزات العموميـة و النشاطات السياحية .
- تحسين مناهج تقييم العقار الصناعي و الحضري

4 – المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل و الإحصائيات :

- تقوم بإعداد تقديرات الميزانية في مجال الأملاك الوطنية و العقار و متابعة إنجازها و تقييمها

ثانيا : مصالح الأملاك الوطنية على المستوى المحلي

فهـي تتكـون مـن المصـالح الخارجيـة لأمـلاك الدولـة فـي المفتشـية الجهويـة لأمـلاك الدولـة و المديريـة الولائيـة لأمـلاك الدولـة ، و مفتشـية أمـلاك الدولـة علـى مسـتوى الـدوائر و هـي كـالآتي المفتشـية الجهويـة 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 .

1 - مصلحة الخبرات و تقييمات أملاك الدولة :

لها دور بارز في التنسيق بين مكتبي تقييمات أملاك الدولة و الدراسات و التحاليل و الخبرة حيث يتمثل هذا الدور في المشاركة في الإجتماعات في عمليات تصنيف البلديات الى مناطق و مناطق فرعية و يدون ذلك بموجب قرار ولائي يرجع اليه أعوان التقييم في إعداد تقارير التقييم و تحديد أسعار العقارات . [2]

بالإضافة لمراقبة جميع عمليات التقييم المعدة من طرف مفتشيات أملاك الدولة لمختلف العقارات ، و إعتماد تقارير التقييم المعدة من طرف مفتشيات أملاك الدولة ، و ذلك بالموافقة و

[1] - أنظر المواد 3-4-6 من المرسوم التنفيذي 91/65 المؤرخ في 1991/03/02 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 10 ، المؤرخة في 1991/03/06 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15/98 ، المؤرخ في 2015/0/04 ، الجريدة الرسمية عدد 18 ، المؤرخة في 2015/0/08 .

[2] - أنظر المواد 21 و 22 من المرسوم التنفيذي رقم 300/10 ، المؤرخ في 2010-11-29 ، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي ، الجريدة الرسمية العدد 74 ، المؤرخة في 2010-12-05 .

التأشير عليها مع تدوين الملاحظات في كل عنصر من عناصر هذه التقارير التقييمية بما فيها الثمن مع إمكانية مراجعته بالزيادة أو النقصان في حدود % 20 و تبرير ذلك . [1]

كما تسهر على تطبيق المذكرات و التعليمات المتعلقة بالتقييمات العقارية ، و الموافقة و التأشير على بطاقة التقييم العقاري المعدة في إطار قوانين التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري .

كما تقوم بإعداد دراسة خاصة بالسوق العقارية يتم الرجوع اليها من طرف أعوان التقييم التابعين لمفتشيات أملاك الدولة أثناء القيام بالتقييمات العقارية .

2– مصلحة الشؤون العامة : فتقوم هذه المصلحة بتسييير و تنظيم قرابة المستخدمين في إطار مهام المنوطة بها و كذلك تشرف على الميزانية الخاصة بتسيير الإدارة من وسائل و أجور .....إلخ

3- 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 تسيير عمليات أملاك الدولة.

ج - مفتشية أملاك الدولة

هي قاعدة الهرم الإداري لمصالح أملاك الدولة و هي موجودة عبر كامل التراب الوطني ،و يتمثل دورها الأساسي في مجال التقييم العقاري في تقييم العقارات و المنقولات و المتاجر المتضمنة أملاك الدولة و متابعة القضايا المرتبطة بالمنازعات العقارية ، بالإضافة الى القيام بمهام التفتيش و الرقابة و التقييم و تحرير العقود و تحصيل المداخيل ...الخ .

كما تم تقسيم مفتشيات أملاك الدولة الى أربعة أقسام أساسية تتمثل في : قسم الخبرات و التقييمات العقارية ، قسم التعريف و الجرد العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية ، قسم تسيير الأملاك الوطنية ، و قسم المحاسبة .

الفرع الثاني : الإدارة الجبائية

تعتبر الإدارة الجبائية تنظيما مستقلا له ميزات و مهام أساسية يسهرعلى تنفيذها ، من خلال هذا الفرع نوضح هيكلة الإدارة الجبائية بإعتبارها جهة من الجهات المكلفة بالتقييم العقاري .

[1] - أنظر المذكرة رقم 6408 المؤرخة في 15-10-2005 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالتقييمات العقارية المعدة في اطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، وزارة المالة .

أولا : مصالح الضرائب على المستوى المحلي

تتشكل الإدارة الجبائية من اربعة هياكل خارجية حددها المرسوم 60/91 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية ، إلا أن المرسوم 327/06 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية و صلاحياتها ، اضاف هياكل أخرى ، إلا أننا من خلال دراستنا نركز على كل من المديرية الجهوية للضرائب (أ) ، المديرية الولائية للضرائب (ب) ، و مفتشيات التسجيل و الطابع (ج)

أ – المديرية الجهوية للضرائب :

تعد من أهم الهيئات على المستوى المحلي ، لأنها تقوم بالربط بين الإدارة المركزية و الإدارة الإقليمية في الولايات ، و هي موزعة في تسع مديريات جهوية على المستوى الوطني ، تضم اربعة مديريات فرعية ، نخص بالدراسة منها مديريتين فقط نظرا لدورهما في عملية التقييم العقاري .

1 - المديرية الفرعية للعمليات الجبائية :

تضم ثلاث مكاتب ، يتمثل دورها في نشر التعليمات و المناشير و المذكرات التي يتم إعدادها في اطار التشريع المعمول به ، و الرد على استفسارات المديريات الولائية فيما يتعلق بالتقييمات العقارية ، كما يتم الإشتراك في تنظيم أيام دراسية مع المنظمات المهنية في مجال التقييم العقاري كما تعمل هذه المديرية على مراقبة نشاط المديريات الولائية في مجال إعادة التقييم العقاري .

2 - المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية و المنازعات :

تضم ثلاثة مكاتب ، يتمثل دورها في التقييم الدوري لنشاط المديريات الولائية فيما يتعلق بالمراقبة الجبائية ، لاسيما مراقبة أعوان الضرائب للتقييم العقاري للمعاملات التي أنجزت بين الخواص و إعداد تقرير في ذلك .

في نفس السياق تتسلم المديرية الطلبات الداخلة في إختصاصها و دراستها و عرضها على اللجنة الجهوية للطعن الولائي و الرامية الى التخفيض أو الإعفاء من تسديد الضرائب الناجمة عن إعادة التقييم العقاري المؤسسة من قبل مفتشيات التسجيل و الطابع نتيجة عمليات مراقبة الأسعار المصرح بها عند إبرام عقود البيع.

ب - المديرية الولائية للضرائب :

تعد في المرتبة الثانية بعد المديرية الجهوية ، تم تقسيمها الى خمسة مديريات فرعية ، نخص بالدراسة منها ثلاثة مديريات فرعية نظرا لدورها الهام في عملية التقييم العقاري .

1 – المديرية الفرعية للعمليات الجبائية :

تضم اربعة مكاتب ، يتمثل دورها في تقييم اعمال مفتشيات التسجيل و الطابع و البطاقية و المواريث ، و تقديم الإقتراحات التي من شأنها تحسين مهام هذه المفتشيات ، كما تتلقى هذه المديرية نسخا من ملخصات العقود الناقلة للملكية الخاصة بالعقارات و المنقولات و المحلات التجارية ، و التي تم تسجيلها قصد دراستها و التحقق من تصفية الرسوم .

كما تعمل على تحديد العقود الناقلة للملكية لإعادة تقييم الثمن المصرح به من قبل أطراف العقد .

2– المديرية الفرعية للمنازعات :

تضم بدورها ثلاثة مكاتب ، يتمثل دورها في تلقي الطلبات الرامية الى الإعفاء من الضرائب أو تخفيضها التي اسست وعاءها مفتشيات الضرائب ، أو عند التحقيق في المحاسبة و مراقبة الأسعار و التقييمات العقارية في مجال التسجيل و دراستها و البت فيها ، و إقتراح كل تدبير من شأنه المساهمة في تحسين الإجراءات الخاصة بالمنازعات ، كما تتلقى الطعون المشكلة ضد قرارات المدير الولائي في مجال المنازعات و تدرسها و تعرضها على لجنة المنازعات المختصة ، كما تتلقى طلبات الإحتجاج على الزيادات التي مست الأسعار و عرضها على لجنة المصالحة قصد البت و الحكم فيها .

3 – المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية :

تضم أربعة مكاتب ، يتمثل دورها في برمجة عملية مراقبة الأسعار المصرح بها عند إبرام عقود البيع المتعلقة بالعقارات و الحقوق العقارية و المحلات التجارية و حصص الشركة ، و كذا التقييمات التي تمس كل العقود الخاضعة لإجراء التسجيل .

كما تعمل على حفظ رزم العقود بجميع أنواعها و الخاضعة لإجراء التسجيل .

ج- مفتشية التسجيل و الطابع :

تعتبر مفتشية التسجيل مصلحة عمومية مكلفة بعملية التسجيل و هي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية .

تتمثل مهامها في تحليل العقود و الإتفاقيات المبرمة و المقدمة الى إجراء التسجيل ، و تحديد الوعاء الجبائي و تصفية حقوق التسجيل ، كما تعمل على حفظ أصول الملخصات و الجداول المتضمنة العقود المطبقة من أجل إرسالها الى مكتب البطاقية في نفس المفتشية ، كما ترسل نسخا

من ملخصات العقود المسجلة الى المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية عند نهاية كل شهر لأجل إستغلالها و القيام بإجراء إعادة التقييم للمعاملات العقارية للتأكد من عدم وجود تهرب ضريبي .

ثانيا : المصالح الجبائية على المستوى المركزي

لغرض التحكم أكثر في المصالح الخارجية للإدارة الجبائية قام المشرع بتحديد نصوص قانونية متعلقة بالإدارة المركزية الوصية على على هذه الهياكل .

و عليه فان المصالح الجبائية على المستوى المركزي تتمثل في المديرية العامة للضرائب ، و هي تضم ثمانية مديريات مركزية نخص بالدراسة منها مديريتين لكونهما مكلفتين بمهام مرتبطة بعملية التقييم العقاري .

أ– مديرية المنازعات :

تضم بدورها اربعة مديريات فرعية ، تكلف بالسهر على التطبيق الحسن للتشريع و التنظيمالمعمول بهما في معالجة كل قضايا المنازعات المقدمة للمصالح الخارجية .

كما تسهر على تطبيق التشريع و التنظيم المعمول بهما في معالجة طعون الإعفاء المتعلقة بالوعاء و التحصيل و إعادة التقييم . [1]

ب – مديرية الأبحاث و التدقيقات :

تضم اربعة مديريات فرعية ، تكلف بالسهر على التطبيق الدائم لحق الإطلاع و التحقيق و التفتيش و التأكد من التطبيق الصحيح من الأحكام القانونية التي تحكمها ، بالإضافة الى قيامها في كل منطقة من التراب الوطني بعمليات التحري و التحقيق و البحث بخصوص متابعة المكلفين بالضرائب .[2]

المطلب الثاني : الجهات الخاصة المكلفة بعملية التقييم العقاري

اسند المشرع الجزائري مهام التقييمات العقارية للدولة ، كما أسندها أيضا لجهات خاصة و المتمثلة في المهندس الخبير العقاري (المطلب الأول) ، و الخبير القضائي العقاري (المطلب الثاني) .

[1] - أنظر الفقرة 02 من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07 ، المؤرخ في 2007/11/28 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية عدد 75 ، المؤرخة في 2007/12/02 .
[2] - أنظر الفقرة 04 من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07 ، المعدل و المتمم , سابق الذكر .

الفرع الأول : المهندس الخبير العقاري

إن مهنة المهندس الخبير العقاري قد نظمها الأمر 95-08 ، و المرسوم التنفيذي رقم 96-95 ، و حتى يمكننا معرفته كجهة من الجهات المكلفة بعملية التقييم العقاري ، سنتطرق من خلال هذا المطلب الى تعريف المهندس الخبير العقاري (الفرع الأول) ثم أهم الشروط و الطرق الخاصة لممارسة مهامه (الفرع الثاني) .

أولا : تعريف المهندس الخبير العقاري

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.

كما يمكن المهندس الخبير العقاري أن ينجز كل دراسات و الرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية " .[1]

ثانيا : شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير 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 .

أ - المؤهلات 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 .

[1] - أنظر 02 من الأمر رقم 08/95 ، المؤرخ في 1995/02/01 ، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 20 ، المؤرخة في 1995/04/16 .

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

ب - 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 .

- 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 .

ج - المؤهلات النقابية :

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

الفرع الثاني : الخبير العقاري القضائي

من خلال هذا المطلب سوف نتطرق للخبير القضائي العقاري بصفته جهة من الجهات المكلفة بعملية التقييم العقاري ، و ذلك من خلال التطرق لتعريفه (الفرع الأول) ، و شروط إكتساب صفة الخبير القضائي العقاري (الفرع الثاني) .

أولا : تعريف الخبير العقاري القضائي

نظرا لعدم وجود تعريف قانوني للخبير القضائي العقاري نلجأ للقواعد العامة عن طريق تعريفنا للخبرة القضائية في حد ذاتها ، و عليه فإن 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.

كما عرفها المشرع الجزائري بموجب نص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في نص المادة 125 " تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو عملية محضة للقاضي " 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. [1]

ثانيا : 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.

- أن لا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالأداب العامة أو الشرف.

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

كما و ذكرنا سابقا أن المقيم العقاري يشترط أن تتوفر فيه مؤهلات و أن يكون المؤهل أو المقيم العقاري على دراية كافية من النواحي الإقتصادية القانونية و التقنية ، حيث أنه على المقيم العقاري أن يكون على دراية كافية بعلم الإقتصاد لأن القيمة المراد تحديدها لا تعتبر قيمة موضوعية ، و لا تمثل قيمة ذاتية بل على قيمة تجارية ، أي قيمة العقار التي تم عرضه في السوق من أجل البيع.

و المقارنة بين المنفعة و الحاجة من جهة ، و الندرة و التكلفة من جهة أخرى ، فإن السعر يعتبر التفسير النقدي لهذه القيمة التي هي محل بحث من طرف الخبير العقاري فالحصول على القيمة التجارية يعني وجود معاملة عقارية تمثل السعر التقديري المحتمل الحصول عليه عند بيعه دون الأخذ بعين الإعتبار البيوع الإستثنائية كالأسعار للمجاملة ، أو الإنعدام التام للمنافسة ، و بما أن عملية البحث تبدأ في السوق العقارية فعلى الخبير العقاري أن يكون ملما بجملة من المعارف الإقتصادية ، من أجل البحث على المعلومات و تنصيفها حسب أهميتها ثم إستغلالها في شكل نسب مئوية ليتم تطبيقها كتقنيات التقييم العقاري.[3]

كذلك يجب على المقيم العقاري أن يكون على دراية ببعض النصوص التشريعية و التنظيمية المنظمة للعقار ، و القدرة على فهم هذه النصوص حتى يستنبط منها الأسس القانونية التي لها تأثير

---

[1] - أنظر المادة 125 من القانون رقم 09/08 ، المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، المؤرخة في 2008/04/23 .

[2] - أنظر المواد 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95 المؤرخ في 1995/10/10 ، المتعلق بتحديد شروط تسجيل في قوائم خبراء القضائيين و كيفياته كما يحدد حقوقهم و واجباتهم ، الجريدة الرسمية عدد 60 ، المؤرخة في 1995/10/15 .

[3] - حرز الله كريم ، المرجع السابق ، ص 50

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 التهيئـــة و التعميـــر ، قـــانون التوجيـــه العقـــاري ، قـــانون التوجيـــه الفلاحـــي .....إلـــخ[1]

[1] - التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 1991/05/25 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بطرق تقييم العقارات المبنية و الأراضي الصالحة للبناء .

خلاصة الفصل الاول :

من خلال هذا الفصل تم التطرق الى الجانب النظري للتقييمات العقارية ، و ذلك من خلال التطرق الى مفهوم عملية التقييم العقاري من خلال تعريف عملية التقييم العقاري ، مستندين في ذلك على بعض التعاريف الفقهية و تعاريف قانونية لبعض الدول ، نظرا لعدم تقديم المشرع الجزائري تعريفا لهذه العملية ، كما بينا المراحل المتبعة للتوصل الى الأهداف المرجوة .

كما تم التأكيد من خلال هذا الفصل على دور مختلف الجهات المكلفة بعملية التقيم و مختلف الصلاحيات المخولة لها ، و التي تشمل على جهات إدارية و جهات خاصة .

بالنسبة للجهات الإدارية فهي تتمثل في إدارة الأملاك الوطنية التي تعمل على ضمان الإحترام الكامل للنصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة بأملاك الدولة ، و تنظيم تنفيذ عملية التقييم العقاري من خلال مصالحها المحلية و المركزية .

كما تتمثل الجهات الإدارية في الإدارة الجبائية ، فمن خلال مصاحها المتخصصة سواء كانت محلية أو مركزية ، فهي تعمل على مراقبة الأسعار و إعادة التقييمات العقارية .

أما الجهات الخاصة المكلفة بعملية التقييم تتمثل في المهندس الخبير العقاري الذي من بين مهامه القيام بتحديد القيمة التجارية و الإيجارية للعقار ، و ذلك بموجب الأمر رقم 08/95 المنظم لمهنة المهندس الخبير العقاري .

كما تتمثل في الخبير القضائي العقاري الذي يتم اللجوء إليه في المعارف التس تتجاوز المعارف العلمية و التقنية للقاضي ، وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 95 / 310 المحدد للشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و كيفياته و حقوقهم و واجباتهم .

الفصل الثاني:

تقييم المحلات السكنية

الفصل الثاني : تقييم المحلات السكنية

يعتبر قطاع السكن من القطاعات الحساسة التي تتطلب إهتمام كبيرا ، ذلك لإعتباره المحرك الرئيسي للإقتصاد الوطني ، فهو يمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى ، كما يعتبر السكن سلعة إستثمارية رغم تكلفته الباهظة ، حيث لا يمكن للفرد الإستغناء عنه بإعتبار أنه من ضروريات الحياة ، فهو مصدر الحماية و الإستقرار، و عليه فلا بديل له.

شهد المسكن تطورات عبر العصور، حيث أصبحت المساكن الحضرية في العصر الحديث من أكثر الأشكال إنتشارا بعدما كان الإنسان قديما يسكن الأكواخ .

أولى المشرع إهتماما كبيرا بالمحلات السكنية و ذلك نظرا للأهمية الإجتماعية و الإقتصادية التي تشهدها، الأمر الذي دفع به إلى إصدار جملة من القوانين المنظمة لها من بينها ما يتعلق بتقييمها .

و عليه فمن خلال هذا الفصل سنتطرق إلى تقييم المحلات السكنية إنطلاقا من عوامل المؤثرة في عملية التقييم (المبحث الاول) ثم الى الطرق المعتمدة في هذه العملية موضحين ذلك من خلال أمثلة تطبيقية (المبحث الثاني) .

المبحث الأول :عوامل تقييم المحلات السكنية

تتأثر قيمة المحلات السكنية بعدة عوامل ، حيث ترفع من قيمتها أو تخفض منها ، و تتمثل هذه العوامل في عوامل مادية (المطلب الأول) ، عوامل إقتصادية (المطلب الثاني) و عوامل قانونية (المطلب الثالث) ، و هو ما نتطرق إليه في ثلاث نقاط على التوالي .

المطلب الأول : العوامل المادية

إن قيمة المحلات السكنية تعتمد أساسا على مساحتها و موقعها و المواد المستعملة لبنائها و عناصر التجهيز.

الفرع الأول : المساحة

تلعب المساحة دورا هاما في تحديد القيمة التجارية للمحلات السكنية ، فهي التي تحدد إمكانية إستعمالها للغرض الموجه إليه ، حيث يجب أن تكون هذه المساحة ملائمة مع إحتياجات التي يتطلبها كل إستعمال ، حيث أنه كلما تجاوزت المساحة الحدود العادية المطلوبة فإن ذلك يؤثر على قيمة العقار المبني في السوق[1].

الفرع الثاني : الموقع

إن الموقع له أهمية بالغة في تحديد قيمة المحلات السكنية ، حيث كلما كان موقعها إستراتيجيا أثر ذلك إيجابيا على قيمة المحلات السكنية ، حيث أن المحلات السكنية المتواجدة في الأحياء الفخمة ليست كتلك المتواجدة بلأحياء المحيطة ، و المحلات السكنية المتواجدة وسط المدينة و التي تحيطها مدارس و مستشفيات و محلات تجارية و محطات نقل و غيرها ، ليست كتلك المتواجدة بالأحياء المحيطة بالمدينة و المعزولة عن المنشآت الضرورية للحياة اليومية.

الفرع الثالث : المواد المستعملة في البناء

إن نوع المادة المستعملة في البناء تلعب دورا أساسيا محددا لقيمة المباني في السوق ، و يتوقف هذا الدور على جملة المواصفات و الخصائص التي يتميز بها ، و المتمثلة على

[1]- أ.سماعين شامة،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، دار هومة ، الجزائر،بدون طبعة 2002 ، ص 93 .

الخصوص في الشكل ، درجة المقاومة ، نوعيتها ، صلابتها ، و مدة الحياة التي من الممكن أن تضمنها للعقار[1].

الفرع الرابع : عناصر التجهيزات و الراحة

تشمل هذه العناصر شبكات المياه ، الكهرباء ، الغاز و التجهيزات الصحية المتمثلة في الحمام ، دورة المياه ، المطبخ و قنوات الصرف المرتبطة بها ، و كذلك التدفئة و المكيفات و غيرها، فكلما كانت هذه العناصر متوفرة كلما زاد ذلك من الرفاهية و الراحة في إستعمال المبنى السكني ، مما يؤدي إلى إرتفاع قيمة المبنى و العكس صحيح.

الفرع خامس : القدم

إن هذا العامل يعتبر مخفض لقيمة العقارات المبنية لأنه مرتبط بدرجة تقدمها في السن ، فكلما تقدمت في السن فإنها تفقد متانتها و صلابتها ، إلا انه هناك عامل اخر مرتبط بعامل القدم و يؤثر فيه حسب الحالة و هو عامل الصيانة ، حيث كلما كانت الصيانة متوفرة بالمبنى بصفة جيدة ، كلما أدى ذلك للزيادة في عمر العقار ، و التقليل من نسبة التخفيضات المتعلقة بالقدم ، و بالتالي هذا يؤدي إلى زيادة قيمته مقارنة بالمبنى التي تنعدم الصيانة فيه و يؤدي إلى سرعة إهتلاكه[2] .

المطلب الثاني : العوامل الإقتصادية

تعتبرعملية التقييم عملية إقتصادية ، فبالتالي هي تعتمد على عوامل إقتصادية أهمها قانون العرض و الطلب و عامل التطور و الإزدهار الإقتصادي.

الفرع الأول : قانون العرض و الطلب

يقصد به العلاقة بين الطلب على العقار و كمية الخدمات العقارية المعروضة منها للبيع و التأجير و كيفية تأثيرها على القيمة.

حيث أنه في حالة التوازن بين الطلب و العرض تكون القيمة التجارية للمبنى مستقرة ، أما إذا كان الطلب أكبر من العرض يؤدي ذلك الى زيادة قيمتها و العكس صحيح

[1]- أ. قطاف ، المرجع السابق ، ص 24 .
[2]- حرز الله كريم ، المرجع السابق الذكر ، ص162.

الفرع الثاني : التطور و الإزدهار الإقتصادي

كلما تطور الإقتصاد في منطقة معينة كلما كثرت المعاملات العقارية ، و بالتالي يكثر الطلب على العقار المبني فترتفع بذلك قيمته في السوق العقارية[1] .

المطلب الثالث : العوامل القانونية

تتمثل بصفة عامة في الوضعيات المختلفة التي من الممكن أن يوجد عليها العقار من الناحية القانونية ، و تتمثل بصفة عامة في الإرتفاقات القانونية ، أو أن يكون العقار مشغول أو مرهون كليا أو جزئيا ، فكلما كان العقار متحررا من جميع القيود كلما كانت قيمته أكبر[2].

المبحث الثاني : طرق تقييم المحلات السكنية

إعتمد المشرع على مجموعة من الطرق من أجل تقييم المحلات السكنية ، تتمثل هذه الطرق في طريقة التقييم عن طريق إعادة البناء من جديد (المطلب الأول) ، طريقة التقييم بالمقارنة (المطلب الثاني) ، طريقة التقييم عن طريق الدخل (المطلب الثالث) .

المطلب الاول : طريقة التقييم عن طريق إعادة البناء من جديد

تعتمد هذه الطريقة على تحديد قيمة الوعاء العقاري منفصل عن قيمة البناية ، أي تحديد قيمة كل منهما منفصل ، و حاصل جمع قيمتهما يمثل القيمة الإجمالية للعقار المبني ، و تتم عملية التقييم كالتالي :

الفرع الأول : تقييم الوعاء العقاري

يقيم الوعاء العقاري بإعتباره أرضا صالحة للبناء وفق ثلاثة طرق أساسية للتقييم ، تتمثل في كل من طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع (أولا) ، طريقة التقييم بالمنطقة (ثانيا) ، و أخيرا طريقة التقييم بالعبء العقاري (ثالثا)

أولا : طريقة التقييم بالسعرالمتوسط للمتر المربع

إن التقييم وفقا لهذه الطريقة يعتمد علي المقارنة غير المباشرة ، حيث يستوجب تطبيقها المتابعة لمدى تطور السوق العقارية ، و البحث عن التصرفات الحاصلة في هذا المجال ، حتى يتم إعتمادها كمرجع عند إجراء عملية التقييم .

[1]- حرز الله كريم ، المرجع السابق ، ص 163
[2]- أ. قطاف ، المرجع السابق ،ص 20 .

تقيم الأراضي وفقا لهذه الطريقة على أساس سعر المتر المربع الواحد كأساس للمقارنة بين القطع الارضية محل التقييم و القطع الأرضية محل المقارنة ، و ذلك بعد تحليل المعطيات و دراستها ، حتى نحدد السعر المتوسط للمتر المربع[1].

أ- تحليل المعطيات : هناك جملة من الشروط يجب إحترامها عند تحليل المعطيات ، حيث يجب أن تكون مساحة القطعة الأرضية محل التقييم متقاربة مع مساحة القطعة الأرضية محل المقارنة ، و أن تتواجد بنفس الموقع ، و يجب كذلك ألا تزيد المعاملات العقارية محل المقارنة عن ثلاث سنوات ، و إستبعاد تلك التي تمت في ظروف إستثنائية

ب- تحديد السعر : بعد تحليل المعطيات و إستبعاد المعاملات العقارية التي لا تستوفي الشروط الموضحة سابقا ، نقوم بإتباع جملة من الخطوات حتى نتوصل إلى تحديد القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل عملية التقييم.حيث نقوم أولا بإستخراج سعر المتر المربع الواحد لكل عنصر من عناصر المقارنة ، و فق العلاقة التالية[2] :

$$\text{سعر المتر المربع الواحد} = \frac{\text{قيمة القطعة الارضية محل المقارنة}}{\text{مساحة القطعة الارضية محل المقارنة}}$$

بعدها نقوم بإستخراج معدل سعر المتر المربع الواحد لكل عناصر المقارنة أي سعر المتوسط للمتر المربع و ذلك وفق العلاقة التالية[3] :

$$\text{السعر المتوسط للمتر المربع} = \frac{\text{مجموع أسعار المتر المربع الواحد لعناصر المقارنة}}{\text{عدد عناصر المقارنة}}$$

[1]- حرز الله كريم ، المرجع السابق الذكر ، ص 130 .

[2]- Note N° : 265 E/DGDN/DODF/EXP، du 23/01/1991، Modalités de détermination des prix de cession des terrains domaniaux، Alger.

[3] - Note N° : 265 E/DGDN/DODF/EXP، du 23/01/1991 ، I.BID.

و فـي الأخيـر نقـوم بتطبيـق السـعر المتوسـط للمتـر المربـع المسـتنتج علـى مسـاحة القطعـة الأرضـية محـل التقيـيم حتـى نتوصـل إلـى تحديـد القيمـة التجاريـة للقطعـة الأرضـية محـل عمليـة التقييم [1].

القيمة التجارية للقطعة الارضية محل عملية التقييم	=	السعر المتوسط للمتر المربع	X	مساحة القطعة الارضية محل التقييم

نجسد طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع في المثال التالي :

نريـد تحديـد القيمـة التجاريـة لقطعـة أرض تقـع وسـط المدينـة ، مسـاحتها 600 متـر مربـع و شـكلها منتظم ، بعد القيام بأبحاث معمقة في السوق العقارية ، تم الحصول على المعلومات التالية :

1- معاملـة عقاريـة لقطعـة أرض مسـاحتها 650متـر مربـع ، تقـع وسـط المدينـة ، تـم بيعهـا سـنة 2018 بقيمة 30.000.000 دج .

2- معاملـة عقاريـة لقطعـة أرض مسـاحتها 2000 متـر مربـع ، تقـع وسـط المدينـة ،تـم بيعهـا سـنة 2019 بقيمة 45.000.000 دج .

3- معاملـة عقاريـة لقطعـة أرض مسـاحتها 600 متـر مربـع ، تقـع وسـط المدينـة ، تـم بيعهـا سـنة 2017 بسعر 25.000.000 دج .

4- معاملـة عقاريـة لقطعـة أرض مسـاحتها 600متـر مربـع ، تقـع ضـواحي المدينـة ،تـم بيعهـا سـنة 2017 بقيمة 19.000.000 دج .

5- معاملـة عقاريـة لقطعـة أرض مسـاحتها 700 متـر مربـع ، تقـع وسـط المدينـة ، تـم بيعهـا سـنة 2018 حسب الأقاويل بقيمة 32.000.000 دج .

6- معاملـة عقاريـة لقطعـة أرض مسـاحتها 700 متـر مربـع تقـع وسـط المدينـة ، تـم بيعهـا سـنة 2019 بقيمة 35.000.000 دج .

نقوم بتحليل هذه المعطيات ، حيث يتم الحصول على النتائج التالية :

[1]- حرز الله كريم ، المرجع السابق ، ص131.

- لا يمكـن الأخـذ بالمعاملــة رقـم 2 و ذلـك لوجـود فـارق كبيـر فـي المسـاحة مقارنــة بالقطعــة الأرضية محل عملية التقييم .

- إستبعاد المعاملة رقم 4 و ذلك لتواجدها في ضواحي المدينة .

- لا يمكن الأخذ بالمعاملة رقم 5 لعدم إمكانية اثبات الأقاويل.

و عليه يمكننا الأخذ بكل من المعاملات رقم 1 ، 3 ، 6 كعناصر للمقارنة و التقييم .

بعـد تحليـل المعطيـات نقـوم بتحديـد سـعر المتـر المربـع الواحـد لكـل عنصـر مـن عناصـر المقارنـة بتطبيق القاعدة المشار إليها سابقا .

- القطعــة الارضــية رقـم 1 مسـاحتها 650 متـر مربـع ، و قيمتهـا التجاريـة 30.000.000 دج ، و منه سعر المتر المربع الواحد لهذه المعاملة هو :

30.000.000 / 650 = 46153.8 دج

- القطعــة الأرضــية رقــم 3 مســاحتها 600 متــر مربــع ، و قيمتهــا 25.000.000 دج ، و منــه سعر المتر المربع الواحد لهذه القطعة هو :

25.000.000 / 600 = 41666.6 دج

- القطعــة الأرضــية رقـم 6 مسـاحتها 700 متـر مربـع ، قيمتهـا 35.000.000 دج ، ومنـه سـعر المتر المربع الواحد لهذه القطعة هو :

35.000.000 / 700 = 50000 دج

بعـد إسـتخراج سـعر المتـر المربـع الواحـد لكـل عنصـر مـن عناصـر المقارنـة ، نقـوم بإسـتخراج السعر المتوسط للمتر المربع كما وضحناه سابقا :

(46153.8 دج +41666.6 دج +50000 دج)/3 =45940.1 دج للمتر المربع الواحد

وعليـه فـإن القيمـة التجاريـة للقطعـة الأرضـية محـل عمليـة التقييم تحسـب عـن طريـق تطبيـق السـعر المتوسـط للمتـر المربـع المتحصـل عليـه ضـرب مسـاحة القطعـة الأرضـية محـل عمليـة التقيـيم :

45940.1 X 600 = 27564060 دج

ثانيا : طريقة التقييم بالمنطقة

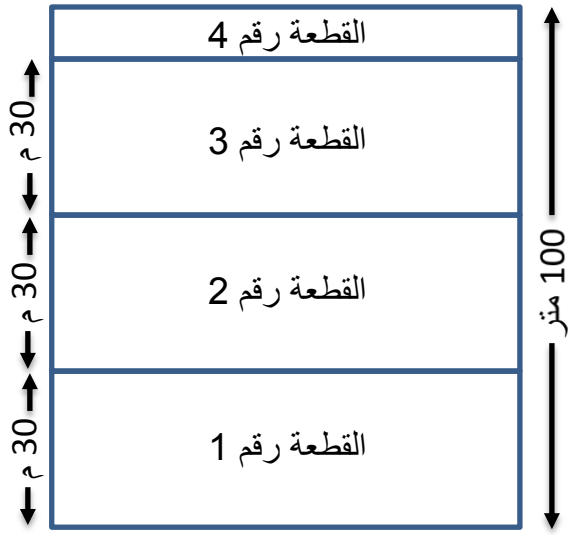
تطبق هذه الطريقة عندما يكون شكل القطعة الأرضية محل عملية التقييم طويلة ، و لها واجهة على الطريق العمومي ، فلتقييمها نقوم بتقسيم هذه القطعة الأرضية إلى ثلاثة مناطق ، طول كل منطقة 30 متر ، على أن يعتبر ما تبقى ، أي ما زاد عن المناطق الثلاث ، كأرض مخصصة للمساحة الخضراء غير قابلة للبناء ، و بعدها نقوم بحساب مساحة كل قطعة.

نشرع بعد ذلك بتقييم المنطقة الأولى بإتباع طريقة السعر المتوسط للمتر المربع ، أما المنطقة الثانية فنطبق على مساحتها سعر وحدوي مرجعي يعادل 60% من سعر المتر المربع الواحد المطبق على المنطقة الأولى ، أما المنطقة الثالثة كذلك نطبق على مساحتها سعر وحدوي مرجعي يعادل 60% من سعر المتر المربع الواحد المطبق على المنطقة الثانية ، و ما تبقى من مساحة القطعة الأرضية بعد تجزئتها ، فتقيم على أساس سعر المتر المربع الادنى المطبق في السوق على هذا النوع من القطع الأرضية.

في الأخير نقوم بحساب القيمة الكلية للقطعة الأرضية ، بجمع قيمة مختلف المناطق ، أي حاصل جمع قيم المناطق المتحصل عليها من تجزئة القطعة الارضية محل عملية التقييم [1]، و للتوضيح أكثر نعرض المثال التالي :

لتكن قطعة أرض مساحتها 20000 متر مربع ، طولها 100 متر و عرضها 20 متر ، علما أن سعر المتر المربع الواحد المتداول في السوق هو 12000 دج و السعر الأدنى للمتر المربع الواحد قدر ب 300 دج ، فما هي القيمة التجارية للقطعة الأرضية ؟

[1]- أ.قطاف ، المرجع السابق، ص 22 .



بعد تجزئة القطعة الأرضية كما تم الإشارة إليه سابقا الى 03 مناطق ، طول كل منطقة 30متر كما هو مبين في الرسم البياني أعلاه ، نقوم بحساب مساحة كل منطقة كالتالي :

- القطعة الأولى : 30 متر X 20 متر = 600 متر مربع

- القطعة الثانية : 30 متر X 20 متر = 600 متر مربع

- القطعة الثالثة : 30 متر X 20 متر = 600 متر مربع

- القطعة الرابعة : 10 متر X 20 متر = 200 متر مربع

بعد تحديد مساحة كل قطعة ، نقوم بحساب سعر المتر المربع لكل قطعة :

- القطعة الأولى : 12000 دج للمتر المربع الواحد و هو ما تم إستخراجه من دراسة السوق العقارية .

- القطعة الثانية :12000 X 60%=7200 دج .

- القطعة الثالثة :7200X 60% =4320 دج .

- القطعة الرابعة : 300 دج و هو السعر الأدنى للمتر المربع المتداول في السوق العقارية .

بعد تحديد سعر المتر المربع الواحد لكل قطعة نقوم بحساب القيمة التجارية لكل قطعة ، و ذلك بضرب المساحة في سعر المتر المربع الواحد لنتحصل على ما يلي :

- القطعة الاولى : 600 X 12000 = 7200000 دج

- القطعة الثانية : 600 X 7200 = 4320000 دج

- القطعة الثالثة : 600 X 4320 = 2592000 دج

- القطعة الرابعة :300 X 200 = 60000 دج

و عليه فان القيمة التجارية للقطعة الارضية تساوي حاصل جمع قيمة المناطق المتحصل عليها.

القيمة التجارية للقطعة الارضية =

7200000 دج + 4320000 دج +2592000 دج +60000 دج=14172000 دج

ثالثا : طريقة التقييم بالعبء العقاري

يعتمد هذه الطريقة في حالة بيع قطعة أرضية تمت تهيئتها وفق قواعد التهيئة و التعمير، و أصبحت جاهزة لإستقبال البنايات ، أي أصبحت صالحة للبناء ، و تعتمد هذه الطريقة في تطبيقها على معامل شغل الأرضية بالبناء المسموح به قانونا .

لتطبيق هذه الطريقة في التقييم ، لابد من البحث في المعاملات العقارية ، لتحديد السعر المتوسط للمتر المربع ، و البحث عن معاملات شغل الأرضية و ذلك كالتالي :

نقوم بتحديد مواصفات القطعة الارضية محل التقييم و تحديد معامل شغلها ، و نقوم بعد ذلك بإستخراج أسعار بيع الأراضي مشابهة للقطعة الأرضية محل التقييم ، و إستخراج معامل شغلها ، و بعدها نقوم بحساب السعر المتوسط للمتر المربع كما أشرنا إليه سابقا ، و كذلك متوسط شغل الأراضي الذي يساوي مجموع معاملات شغل الأراضي لعناصر المقارنة على عدد عناصر المقارنة ، و ذلك بتطبيق العلاقة التالية[1]:

$$\text{متوسط شغل الأراضي} = \frac{\text{مجموع معاملات شغل الأراضي لعناصر المقارنة}}{\text{مجموع معاملات شغل الأراضي لعناصر المقارنة}}$$

[1]- Note N° : 265 E/DGDN/DODF/EXP، du 23-01-1991، op-cit.

و فـي الأخيـر يمكـن الحصـول علـى سـعر المتـر المربـع للقطعـة الأرضـية المـراد تقييمهـا بتطبيـق القاعدة التالية[1] :

سعر المتر المربع للقطعة الارضية =	السعر المتوسط للمتر المربع X معامل شغل الأرض محل التقييم / معدل معامل شغل الاراضي

و للتوضيح أكثر يعرض المثالي التالي :

لـدينا قطعـة أرض مسـاحتها 600 متـر مربـع بمعامـل شـغل الارض قـدره 2 ، فمـا هـي قيمتهـا التجارية ؟

عند البحث عن المعاملات التي تمت في المنطقة ، تحصلنا على المعلومات التالية :

- قطعة أرض ، سعر المتر المربع الواحد 190 دج و معامل شغل الأرض 1

- قطعة أرض ،سعر المتر المربع الواحد 380 دج و معامل شغل الأرض 2

- قطعة أرض ،سعر المتر المربع الواحد 290 دج و معامل شغل الأرض 3

نقوم أولا بحساب متوسط المتر المربع بنفس الطريقة الموضحة سابقا لنتحصل على ما يلي :

(190 دج + 380 دج + 290 دج) / 3 = 286.6 دج .

بعدها نقوم بحساب معدل معامل شغل الاراضي كالتالي :

(3 +2 + 1) / 3 = 2

و في الأخير نقوم بإستنتاج سعر المتر المربع للقطعة الأرضية المراد تقييمها كالتالي :

(2 X 286.6دج) / 2 = 286.6 دج للمتر المربع الواحد

و عليه فإن القيمة التجارية للقطعة الأرضية المراد تقييمها تساوي :

600 X 286.6 = 171960 دج .

[1] - Note N° : 265 E/DGDN/DODF/EXP، du 23-01-1991، I.BID .

في الأخير و بعد التطرق إلى مختلف الطرق التي تعتمد لتقييم الوعاء العقاري بإعتباره أرضا صالحة للبناء ، يقوم المقيم بتطبيق الطريقة الملائمة ، إلا أنه يجب الأخذ بعين الإعتبار إجراء التخفيض المتعلق بإزدحام و أكتضاض البناية فوق الأرضية ، و ذلك بنسبة تتراوح بين 10 % و 40 % حسب ما إذا كانت الأرضية مشغولة كليا أو جزئيا ، أي تكون النسبة حسب درجة شغل الأرضية بالبناية و هو ما نوضحه لاحقا في مثال تطبيقي .

الفرع الثاني : تقييم البناية

بعد القيام بتقييم الوعاء العقاري وفق أحد الطرق المبينة أعلاه ، نلجأ الى تقييم البناية ،فلتحديد قيمة هذه الأخيرة يجب تصنيف البناية موضوع التقييم (أولا) ، و بعدها نقوم بحساب المساحة المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج (ثانيا) ، و في الأخير نقوم بحساب تكلفة إعادة البناء من جديد (ثالثا)، و تعديل هذه الأخيرة بمعامل زائد أو ناقص القيمة ، و معامل قدم العقار (رابعا)

أولا : تصنيف البناية محل التقييم

يجب على العون المقيم عند القيام بزيارة الميدانية للبناء أخذ جميع مواصفاته و خصوصياته ، خاصة المادة المستعملة للبناء ، حالة الصيانة ، العمر ، الموقع ، عدد الطوابق ، عناصر التجهيزات و الراحة و غيرها ، و ذلك لتصنيف البناية ضمن الفئات التالية : عقار ذو رفاهية عالية ،عقار ذو نوعية حسنة أو رديئة.[1]

ثانيا : حساب المساحة المطورة و المعدلة المحسوبة من خارج الاسوار

يقصد بالمساحة المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج SDPHO هي مجموع مساحات المستويات المختلفة للبناء ، المقاسة من خارج الجدران ، و المعدلة بمعاملات تصحيحية خاصة،هذه المعاملات التصحيحية هي المحددة بالتعليمة رقم 3529 المؤرخة في 1981-06-03 و المستعادة في التعليمة التقنية الخاصة بتقييم العقارات المبنية و التي هي كالتالي[2]:

[1] - حرز الله كريم ، المرجع السابق الذكر ، ص 171 .
[2]- انظر التعليمة رقم 3529 المؤرخة في 1981/06/03 ، الصادرة عن مديرية العامة للاملاك الوطنية ، المتعلقة بمعاملات التصحيح للعقارات المبنية ، وزارة المالية .

المستوى	المعامل
قبو غير مهيا	0.30
قبو مهيا	0.50
سرداب مهيا	0.70
طابق ارضى غير مهيا	0.40
طابق ارضى مهيا	1.00
الطوابق	1.00
الطوابق المسقوفة	0.75
العليات	0.30
المقصورات	0.70
السلالم الخارجية	0.50
المداخل المغطاة	0.70
عتبة المدخل	0.20
الشرفات	0.30
سطح قابل للاستعمال	0.50
الملحقات المغلقة	0.70
الملحقات غير المغلقة	0.50

و عليه المساحة المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج تحسب كالتالي :

SDPHO = SDHO X المعامل التصحيحى

ثالثا : تحديد تكلفة إعادة البناء

تكلفة إعادة البناء من جديد يجب أن تحدد بدقة ، و يجب أن تتطابق مع المصاريف الواجب إنفاقها ، حتى نتمكن من إنشاء بناء موضوع عملية التقييم .

كما يجب التفرقة بين تكلفة البناء و تكلفة الإنتاج ، هذه الأخيرة تتضمن تكلفة البناء يعني ، المصاريف المتعلقة بإنشاء المباني و الملحقات ، كما تتضمن المصاريف الثانوية ، منها ما تعلق بإقتناء الوعاء العقاري مثل سعر الأرض ، مصاريف التوثيق ، مصاريف التسجيل و الشهر و غيرها ، إضافة إلى مصاريف التهيئة و مصاريف الدراسة التقنية ، و بالتالي فإن تكلفة إعادة البناء تهتم بالنفقات أو المصاريف الأساسية دون الثانوية .

و عليه ، فلتحديد تكلفة إعادة البناء من جديد ، يجب على المقيم إجراء أبحاث معمقة لتحصل على التكلفة الحقيقية للبناء يوم التقييم .

و في الأخير نطبق تكلفة بناء المتر المربع المستنتجة على المساحة المطورة المعدلة المحسوبة من خارج العقار موضوع عملية التقييم [1].

تكلفة اعادة البناء من جديد = تكلفة بناء المتر المربع SDPHO X

و لتطبيق تكلفة إعادة البناء من جديد ، يجب تصحيحها بمعاملين و هما : المعامل الظرفي و معامل القدم

رابعا : تعديل تكلفة إعادة البناء من جديد

أ- تعديل تكلفة إعادة البناء من جديد بمعامل فائض أو ناقص القيمة الحالية (المعامل الظرفي) :

يكون تحديد عامل فائض أو ناقص القيمة الحالية تبعا لحركة السوق العقارية و الخصائص المادية للبناية ، بإعتبار أن العقار المبني عند الإنتهاء من إنشائه يمكن أن تنخفض قيمته أو ترتفع ، فالفائض آو ناقص القيمة الحالية و الذي يسمى كذلك بالمتغير الظرفي السلبي او الايجابي ، يمثل الفارق بين تكلفة البناء و سعر البناية ، يعني ذلك أن فائض القيمة الحالية

[1]- انظر التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 1991/05/25 ، المرجع سابق الذكر

يدل على الفارق الإيجابي الكائن بين سعر بيع العقار مباشرة بعد الإنتهاء من بنائه و تكلفة بنائه .

أما ناقص القيمة الحالية ، يدل على الفارق السلبي بين سعر بيع العقار مباشرة بعد الإنتهاء من بنائه و تكلفة بنائه [1].

حيث عندما تكون السوق العقارية ثابتة أين يكون العرض أكثر من الطلب ، يباع العقار بسعر أقل من تكلفة بنائه و العكس صحيح .

و يعبر عن فائض أو ناقص القيمة الحالية عادة بنسبة تطبق على تكلفة إعادة البناء و هو ما سوف يتم توضيحه لاحقا من خلال مثال تطبيقي .

ب- تعديل تكلفة إعادة البناء من جديد بمعامل القدم :

يعتبر بمثابة تعديل ثاني لتكلفة إعادة البناء من جديد ، يخص هذا المعامل تقدم العقار في السن ، فهو يعتبر من بين المعاملات المخفضة لقيمة العقار[2] ، حيث أنه في الأغلب يقدر الخبراء عمر البناية بمئة سنة ، و معامل القدم يكون ب 1 % على كل سنة ، فمثلا إذا كانت هناك بناية عمرها 10 سنوات فان معامل قدمها هو 10% .

تجدر الإشارة الى أنه يجب تصحيح معامل القدم بمعاملات تصحيحية تتعلق بحالة صيانة العقار ، بإعتبار أن الصيانة الجيدة من شأنها أن تزيد من عمر العقار ، على عكس الصيانة المنعدمة التي من شأنها أن تسرع من هلاكه .

و المعاملات التصحيحية الخاصة بالصيانة هي :

- من 0.1 الى 0.3 : صيانة جيدة

- من 0.4 الى 0.5 : صيانة حسنة

- من 0.6 الى 0.9 : صيانة متوسطة

-من 1 الى 1.4 : صيانة رديئة

---

[1]- أ. قطاف ، المرجع السابق ، ص 26 .
[2]- حرز الله كريم ، المرجع السابق ، ص174 .

- من 1.5 الى 2 : صيانة منعدمة[1]

إلى هنا نكون قد حددنا القيمة التجارية للقسم المبني .

و كخطـوة أخيـرة ، نقـوم بجمـع كـل مـن القيمـة التجاريـة للوعـاء العقـاري المحـدد سـابقا و القيمـة التجارية للبناية ، أي الجزء المبني ، حتى نتحصل على القيمة التجارية للعقار ككل .

و للتوضيح أكثر إرتأينا إرفاق المثال التطبيقي التالي :

لـدينا عقـار مبنـي مسـاحته 500 متـر مربـع ، و حـدد السـعر المتوسـط للمتـر المربـع بقيمـة 10000 دج ، مـع العلـم أن مسـاحة البنايـة مـن خـارج الجـدران قـدرت ب 320 متـر مربـع و المتـر المربـع بـالمفهوم المسـاحي قـدر بقيمـة 65000 دج ، مـع الإشـارة الـى أن عمـر البنايـة قـدر ب 20 سـنة و معامـل صـيانتها 0.3 ، كمـا قـدر المتغيـر الظرفـي السـلبي بنسـبة % 10 و معامـل الازدحام بنسبة % 30 ، فما هي قيمة العقار ؟

نقوم كمرحلة أولى بتقييم الوعاء العقاري :

- حساب قيمة الوعاء العقاري بدلالة السعر المتوسط للمتر المربع :

5000000 = 10000 X 500 دج .

- حساب قيمة معامل الإزدحام :

1500000 = 30% X 5000000

- حساب القيمة التجارية للوعاء العقاري مع مراعاة معامل الإزدحام :

5000000 – 1500000 = 3500000 دج .

نقوم كمرحلة ثانية بتقييم القسم المبني :

- حساب قيمة إعادة البناء :

20800000 = 320 X 65000 دج .

- حساب قيمة المتغير الظرفي :

[1] - انظر التعليمة رقم 1868، المؤرخة في 05/25/ 1991، المرجع السابق الذكر .

. 2080000 = 10% X 20800000

- تعديل قيمة إعادة البناء بقيمة ناقص المتغير الظرفي :

20800000 – 2080000 = 18720000 دج .

- تصحيح معامل القدم :

(0.3 X 20) / 100 = 0.06

- حساب معامل القدم :

1 – 0.06 = 0.94

- تصحيح تكلفة إعادة البناء بمعامل القدم :

18720000 X 0.94 = 17596800 دج .

و في الأخير نقوم بحساب القيمة التجارية للعقار و ذلك بجمع قيمة الوعاء العقاري و قيمة البناية :

3500000 + 17596800 = 21096800 دج .

المطلب الثاني : طريقة التقييم بالمقارنة

تعتبر طريقة التقييم بالمقارنة من أكثر الطرق فعالية و الأفضل لتحديد القيمة التجارية للعقارات السكنية ، تعطي هذه الطريقة أفضل النتائج و ذلك لإعتمادها على المعطيات الحقيقية للسوق العقارية المحلية ، كما أن عملية التقييم بالمقارنة إما أن تكون مباشرة ، و هي عملية سهلة و بسيطة مضمونها يتمثل في أن قيمت 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 و جود عقارين لهما نفس الخصائص و المواصفات ، لذلك ففي حالة غياب عناصر للمقارنة مطابقة تماما للعقار موضوع عملية التقييم و نلجا إلى إتباع مقارنة

[1]- حرز الله كريم ، المرجع السابق الذكر ، ص 165 .

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 المبني ، 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 النافعة SU

- المساحة النافعة المعدلة SUP

كما تجدر الإشارة إلى أن المقارنة غير المباشرة تظهر تحت شكلين :

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

– المقارنة غير المباشرة على اساس قيمة الارض مدمجة في قيمة البناء .

الفرع الأول : المقارنة غير المباشرة على أساس قيمة الأرض غير مدمجة في قيمة البناء

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

و عملية المقارنة غير المباشرة وفقا لهذا الشكل تتم عن طريق تقييم الوعاء العقاري على حدى و الجزء المبني على حدى ، و ذلك على النحو التالي :

أولا : تقييم الوعاء العقاري

يقيم الوعاء العقاري بنفس الطريقة التي تطرقنا لها سابقا ، و ذلك بإتباع إحدى الطرق الملائمة ، و المتبعة في تقييم الأرضي الصالحة للبناء ، و ذلك مع مراعاة إجراء تخفيض القيمة المتحصل عليها بنسبة تتراوح بين 10% و 40% المتعلق بمعامل إزدحام البناء فوق الأرضية.

[1]- أ. قطاف ، المرجع السابق ، ص 29 .

ثانيا : تقييم البناية

حتى نتمكن من تقييم البناية يجب إتباع جملة من الخطوات ، حيث نقوم أولا بتحديد جميع مواصفات و خصائص العقار موضوع عملية التقييم ، و كذا الصنف الذي ينتمي إليه العقار ، مع ضرورة قيام المكلف بالتقييم بأبحاث معمقة في السوق العقارية عن معاملات تمت و خصت عقارات مبنية ذات إستعمال سكني مماثل للعقار محل عملية التقييم ، و تسجيلها .

يقوم بعدها المقيم بتحليل و دراسة هذه المعاملات العقارية المسجلة للتأكد من مصداقيتها ، و إستبعاد و عزل المعاملات التي تمت بأسعار غير الجاري التعامل بها في السوق ، عند هذه المرحلة نكون قد قمنا بتحديد العناصر التي يعتمد عليها للمقارنة عند التقييم ، و بعدها نقوم بالنسبة لجميع هذه العناصر المتحصل عليها بإستنتاج قيمة أوعيتها العقارية، و ذلك وفقا لما تطرقنا له سابقا .

في الأخير نقوم بالنسبة لكل عنصر من عناصر المقارنة بإستنتاج قيمة القسم المبني ، و ذلك من خلال طرح قيمة الوعاء العقاري لكل عنصر من عناصر المقارنة من القيمة الإجمالية .

بذلك نكون قد توصلنا إلى تحديد عينة من قيم مباني مماثلة للعقار المبني موضوع عملية التقييم ، و التي على أساسها نقوم بإستنتاج سعر وحدوي مرجعي يكون معبر عليه بدلالة المفهوم المساحي الذي يلائم طبيعة و نوع العقار المراد تقييمه ، و نذكر منها : المساحة النافعة ، المساحة النافعة المعدلة ، المساحة المبنية ، المساحة المطورة و المعدلة من الخارج (1)

أ – 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 المغطات بالبناية ، و تحسب بقياس القسم المبني المتصل بالأرضية من خارج الجدران ، فهذا المفهوم المساحي لا يهتم بتطور البناء نحو الأعلى و إنما يقتصر إهتمامه على القسم المبني المتصل بالوعاء العقاري ، و عليه فإن المقارنة وفقا لهذا المفهوم المساحي تكون أنسب للعقارات المبنية غير المطورة نحوى الأعلى .

[1]- قطاف ، المرجع السابق ، ص 29 .

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 [1] .

القيمة التجارية للعقار المبني	=	السعر المتوسط للمتر² لعناصر المقارنة بدلالة القسم المبني	X	المساحة المبنية للعقار موضوع التقييم

و نوضح ذلك أكثر في المثال التالي :

نحدد القيمة التجارية لمسكن متكون من طابق أرضي و طابق ، مساحته المبنية تقدر ب 340 متر مربع ، مشيد على وعاء عقاري مساحته 400 متر مربع ، علما أنه يقدر عامل إكتظاظ البناية فوق الأرضية بنسبة 40% .

لدينا كعنصر للمقارنة محل سكني قيمته الاجمالية 4.000.000 دج متكون من طابق أرضي و طابق ، تقدر مساحته المبنية 450 متر مربع ، مشيدة على أرضية مساحتها 500 متر مربع ، مع الإشارة الى أن سعر المتر المربع المبني الواحد 1800 دج و أن عامل إكتظاظ البناية فوق الأرضية قدر بنسبة 40% .

نقوم أولا بحساب قيمة الوعاء العقاري للعقار محل عملية التقييم ، و ذلك بالتطبيق على مساحة الوعاء العقاري سعر المتر المربع الواحد المستنتج من دراسة السوق ، مع الأخذ بعين الإعتبار معامل الإكتظاظ ، لنتحصل على ما يلي :

400 X 1800 = 720000 دج .

720000 X 40% = 288000

720000 – 288000 = 432000 دج

وعليه فان قيمة الوعاء العقاري للعقار محل التقييم هي : دج 432000

نقوم بعدها بحساب قيمة الوعاء العقاري لعنصر المقارنة بنفس الطريقة السابقة :

1800 X 500 = 900000 دج .

[1]- انظر التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 1991/02/25 ،المرجع السابق الذكر .

360000 = 40% X 900000

540000= 360000 – 900000 دج .

و عليه فإن قيمة الوعاء العقاري للعقار محل المقارنة هي : دج 540000

بعد حساب قيمة الوعاء العقاري لعنصر المقارنة يمكننا إستنتاج قيمة القسم المبني لهذا الأخير، و ذلك من خلال طرح قيمة الوعاء العقاري من القيمة الإجمالية للعقار محل المقارنة لنتحصل على :

3460000 = 540000 – 4000000 دج .

بهذا نكون قد توصلنا الى تحديد قيمة البناية (الجزء المبني) و التي تقدر ب 3460000 دج ، حيث تعتبر بمثابة عينة مقارنة مماثلة للبناية محل عملية التقييم.

نقوم فيما يلي بحساب سعر المتر المربع الواحد للقسم المبني ، و ذلك بتقسيم قيمة القسم المبني لعنصر المقارنة على مساحته كالتالي :

7688.8 = 450 / 3460000 دج .

بهذا نتمكن من حساب قيمة الجزء المبني للعقار محل عملية التقييم من خلال التطبيق على مساحته سعر المتر المربع الواحد المبني :

2614192 = 7688.8X 340 دج

في الأخير لنتوصل الى القيمة التجارية للعقار ككل ، نقوم بجمع كل من قيمة الوعاء العقاري و القسم المبني :

3046192 = 2614192 + 432000 دج .

ب- المقارنة بدلالة المساحة المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج :

هذا المفهوم المساحي يهتم بتطور البناء نحو الأعلى و بجميع مستوياته المختلفة ، و لذلك فإنه يستخدم في المقارنة الخاصة بتقييم العقارات المبنية المطورة نحوالأعلى ، فالمساحة

المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج تتمثل في مجموع مساحات كل مستوى من مستويات البناء مصححة بمعدلات تصحيحية معينة [1]

المقارنة بدلالة هذا المفهوم المساحي تتم بنفس الطريقة المذكورة في عملية المقارنة بدلالة المساحة المبنية ، إلا أن الأسعار الوحدوية المرجعية للتقييم يكون معبر عنها بالمفهوم المساحي SDPHO ، و المعدلات التصحيحية تم التطرق لها سابقا عند شرح طريقة التقييم عن طريق إعادة البناء من جديد و التي حددتها التعليمة 3529 المؤرخة في 03 – 06 – 1981 ، و المستعادة في التعليمة التقنية الخاصة بتقييم العقارات المبنية .

و عليه تحسب القيمة التجارية للعقار المبني محل التقييم بتطبيق سعر متوسط المتر المربع بدلالة المفهوم المساحي SDPHO ضرب المساحة المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج للعقار موضوع عملية التقييم [2]

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

و للتوضيح أكثر نضع المثال التطبيقي التالي :

نريد تحديد القيمة التجارية لمسكن مشيد على وعاء عقاري مساحته 500 متر مربع مكون من : طابق أرضي مهيأ مساحته 100 متر مربع ، و ثلاثة طوابق مساحة كل طابق 100 متر مربع و سطح قابل للاستعمال كذلك 100 متر مربع ، مع العلم أن معامل إزدحام البناية قدر ب 30% .

بعد القيام بأبحاث معمقة في السوق العقارية تم الحصول على المعلومات التالية :

1- معاملة لعقار بيع ب 850000 دج ، قدرت مساحته المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج بقيمة 500 متر مربع و قدرت قيمة الأرض ب 350000 دج .

2- معاملة لعقار بيع ب 800000 دج ، قدرت مساحته المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج ب 450 متر مربع ، و قدرت قيمة الارض ب 300000 دج .

[1]- أ. قطاف، المرجع السابق ، ص30.
[2]- انظر التعليمة رقم 1868 الصادرة في 1991/05/25، المرجع السابق الذكر.

3- معاملة لعقار بيع بقيمة 750000 دج ، قدرت مساحته المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج ب 400 متر مربع ، و قدرت قيمت الأرض 250000 دج .

نشير إلى أنه قدر سعر المتر المربع الواحد المتداول في السوق بقيمة 1000 دج .

نقوم كخطوة أولى بحساب قيمة الوعاء العقاري للعقار محل التقييم مع مراعاة معامل الإزدحام :

500 X 10000 = 5000000 دج

30% X 5000000 = 1500000

5000000 – 1500000 = 3500000 دج .

و عليه فان قيمة الوعاء العقاري تقدر بقيمة 3500000 دج

نقوم بعدها بتقييم البناء ، لكن حتى نتمكن من تحديد قيمته يجب أولا نقوم بإ ستخراج قيمة SDPHO لكل عنصر من عناصر المقارنة ، و ذلك من خلال طرح قيمة الوعاء العقاري من القيمة الكلية للعقار :

SDPHO 1= 850000- 350000 = 500000 دج

SDPHO 2 = 800000 – 300000 = 500000 دج

SDPHO 3 = 750000 – 250000 = 500000 دج

بعد حصولنا على أسعار SDPHO لكل عنصر مقارنة ، يمكننا حساب سعر المتر المربع بدلالة SDPHO لكل عنصر من عناصر المقارنة بنفس الطريقة الموضحة سابقا في تقييم الأراضي الصالحة للبناء عن طريق التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع :

SDPHO 1= 500000 / 500 = 1000 دج /م²

SDPHO 2 = 500000 / 450 = 1111.1 دج/م²

SDPHO 3= 500000 /400 = 1250 دج/م²

بالتالي يمكننا تحديد متوسط سعر المتر المربع بدلالة SDPHO كالتالي :

(1000+ 1111.1 + 1250) / 3 = 1120.3 دج

بعدها نقوم بحساب قيمة SDPHO للعقار محل التقييم كالتالي :

- مساحة SDPHO محل التقييم تساوي :

طابق أرضي مهيأ = 1X 100 = 100م²

ثلاثة طوابق = 1X3X 100 = 300 م²

سطح قابل للإستعمال = 0.50 X 100 = 50 م ²

و عليه تقدر المساحة المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج ب :

50+ 300 + 100 = 450 م²

450 X 1120.3 = 504135 دج

في الأخير نقوم بجمع كل من قيمة SDPHO و قيمة الوعاء العقاري لنتحصل على القيمة الكلية للعقار محل عملية التقييم كالتالي :

504135 + 3500000 = 4004135 دج

ج - المقارنة بدلالة المساحة النافعة :

هي طريقة للمقارنة أساسها المساحة النافعة كعنصر مقارنة لتحديد القيمة التجارية للعقار، و المساحة النافعة يعبر عنها بوحدة قياس يدعى المتر المربع النفعي[1] ، و المساحة النفعية تتمثل في مساحة العقار مقاسة من داخل الجدران و تساوي مساحة جميع المستويات العقار مقاسة من داخل الجدران [2] .

كما أن عملية التقييم وفقا لهذه الطريقة معناه أن الأسعار الوحدوية المرجعية يجب أن يكون معبر عنها بدلالة المساحة النافعة .

[1]- حرز الله كريم ،المرجع السابق الذكر ، ص 168 .
[2]-أ. قطاف ، المرجع السابق ، ص30 .

تحسب القيمة التجارية للمبنى محل التقييم بضرب السعر المتوسط للمتر المربع بدلالة المساحة النافعة في المساحة النافعة للعقار محل التقييم [1].

القيمة التجارية	=	السعر المتوسط للم² بدلالة المساحة النافعة	X	المساحة النافعة للعقار محل التقييم

ما يعاب على المقارنة بدلالة هذا المفهوم المساحي ، أن هذا الأخير لا يهتم بتنوع إستعمال الفضاءات الداخلية للعقار (غياب التعديلات المتعلقة بالمساحة) .

د – المقارنة بدلالة المساحة النافعة المعدلة :

إن هذا المفهوم المساحي هو نفسه المفهوم المساحي السابق إلا أنه استدرك العيب الذي تركه هذا الأخير ، أي أنه إهتم بتنوع استعمال الفضاءات الداخلية للمبنى [2].

و عليه فالمساحة النافعة المعدلة تتمثل في مجموع المساحات النافعة لكل مستوى من مستويات المبنى معدلة بمعاملات تصحيحية توافق الإستعمال الموجه إليه ، و القيمة التجارية للمبنى موضوع التقييم تحسب بضرب قيمة متوسط المتر المربع بدلالة المساحة النافعة المعدلة لعناصر المقارنة في المساحة النافعة المعدلة للعقار محل التقييم .

القيمة التجارية	=	سعر المتوسط للم² بدلالة المساحة النافعة المعدلة لعناصر المقارنة	X	المساحة النافعة المعدلة للعقار محل التقييم

نوضح الفرق بين المساحة النافعة و المساحة النافعة المعدل في المثال التالي :

لدينا محل سكني قدرت قيمته التجارية ب 2.000.000 دج ، متكون من طابق أرضي مساحته 150 متر مربع و طابقين مساحة كل واحد 200 متر مربع .

- حساب المساحة النافعة :

150+200+ 200 = 550 متر مربع

[1]- انظر التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 1991/05/25 المرجع السابق الذكر .
[2]- أ.قطاف ، المرجع السابق ،ص 31 .

- حساب المساحة النافعة المعدلة :

(150 X 0.3)+(200 X 1)+(200 X 1) = 445 متر مربع

- حساب سعر المتر المربع الواحد بدلالة المساحة النافعة :

2.000.000 / 550 =3636.3 دج

- حساب سعر المتر المربع الواحد بدلالة المساحة النافعة المعدلة :

2.000.000 / 445 = 4494.3 دج

و عليه نلاحظ أن سعر المتر المربع الواحد بدلالة المساحة النافعة المعدلة مرتفع مقارنة بسعر المتر المربع الواحد بدلالة المساحة النافعة ، وهنا يكمن الفرق بين المفهومين ،و لتوضيح طريقة التقييم بالمقارنة بدلالة المساحة النافعة المعدلة نأخذ المثال أعلاه :

لدينا محل سكني متكون من ، طابق أرضي مساحته 150 متر مربع و طابقين مساحة كل منهما 200 متر مربع ، هذا المحل السكني مشيد على وعاء عقاري مساحته 500 متر مربع ، مع العلم ان معامل الازدحام قدر ب 30% .

بعد القيام بأبحاث معمقة في السوق العقارية تم الحصول على المعلومات التالية :

- معاملة عقارية لمحل سكني بيع بقيمة 600.000 و قدرت مساحته النافعة المعدلة ب 500 متر مربع ، و حددت قيمت الوعاء العقاري ب 200000 دج .

- معاملة عقارية لمحل سكني بيع بقيمة 500000 دج قدرت مساحته النافعة المعدلة ب 450 متر مربع حددت قيمة الارض ب 180000 دج .

مع العلم ان سعر المتر المربع المتداول في السوق هو 1000 دج

- نقوم كمرحلة أولى بحساب قيمة الوعاء العقاري للعقار المراد تقييمه كالتالي :

500 X 1000 = 500000 دج .

500000 X 30% = 150000.

500000 – 150000 = 350000 دج .

- نقوم بعدها بإستخراج قيمة الجزء المبني لكل عنصر من عناصر المقارنة و ذلك بطرح قيمة الوعاء العقاري من القيمة الاجمالية كالتالي :

600000 – 200000 = 400000 دج .

500000 – 180000 = 320000 دج .

- نقوم بحساب سعر المتر المربع الواحد بدلالة المساحة النافعة المعدلة لكل عنصر من عناصر المقارنة كالتالي :

م²/SPU1 = 400000 /500 = 800 دج

م²/SPU2 = 320000 / 450 = 711.1 دج

و عليه فان السعر المتوسط للم² بدلالة المساحة النافعة المعدلة هو :

(800 + 711.1) / 2 = 755.5 دج

- نقوم بحساب مساحة النافعة المعدلة للعقار محل التقييم كالتالي :

طابق ارضي : 150 X0.3 = 45

طابقين : 200 X1 X2 = 400

و عليه تقدر المساحة النافعة و المعدلة ب : 400 + 45 = 445 م²

بعدها نحسب قيمة البناية كالتالي :

755.5 X 445 = 336197.5 دج .

و في الاخير نقوم بتحديد القيمة الاجمالية للعقار بجمع كل من قيمة الوعاء العقاري و البناية :

350000 + 336197.5 = 686197.5 دج

الفرع الثاني : المقارنة غير المباشرة على أساس قيمة الأرض مدمجة مع قيمة البناء :

على خلاف الشكل الأول لعملية المقارنة غير المباشرة ، فإن المقارنة غير المباشرة في هذه الحالة تتم دون التمييز بين الوعاء العقاري و البناية (الجزء المبني) ، حيث نلجأ إلى

دمج كل من القيمتين عندما تكون البناية تحتل بصفة كلية الارض المشيدة فوقها أو معضمها ،مع ترك جزء صغير منها أو الجزء المشترط من قبل قواعد التهيئة و التعمير ، و هو ما نجده غالبا متوفر على الخصوص في المباني الجماعية أي العمارات ، و تقيم الكتلة العقارية وفقا لهذا الشكل كما يلي :

أولا : المقارنة بدلالة الغرفة الرئيسية

إستنادا إلى قوانين البناء و التعمير ، لاسيما المرسوم 91 / 175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء تعد كغرفة رئيسية كل غرفة تتوفر فيها الشروط الضرورية لإستعمالها داخل المسكن إما للإستراحة ، التسلية ،الإطعام و للنشاط المنزلي

و يحدد المرسوم سالف الذكر جملة من الشروط و المقاييس لكل غرفة رئيسية كالتالي :

- يجب ألا تقل مساحة كل غرفة رئيسية عن عشرة امتار (10 متر مربع) بإستثناء المطبخ يمكن أن تصل مساحته الدنيا إلى ستة أمتار مربعة (6 متر مربع) .

- يجب ألا يقل علو الغرفة الرئيسية على مترين و ستين سنتمتر (2.60 متر) و في حالة السقف المائل يمكن أن يصل العلو الأدنى إلى مترين و عشرين سنتمتر (2.20 متر) في النقطة الأكثر إنخفاض .

- يجب أن تنار و تهوى كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة أو عدة فتحات يمكن فتحها [1] .

يستعمل هذا المفهوم المساحي خصوصا في العقارات ذات الإستعمال السكني الواقعة بالأحياء السكنية الجماعية ، لتشابهها في نوع المساكن من حيث المكونات و الخصائص[2] .

تحسب القيمة التجارية للعقار بتطبيق قيمة الغرفة الرئيسية الواحدة المستنتجة من دراسة السوق على عدد الغرف الرئيسية للعقار المراد تقييمه[3].

القيمة التجارية	=	قيمة الغرفة الرئيسية المستنتجة من دراسة السوق	X	عدد الغرف الرئيسية المكون منها العقار محل التقييم

[1]- انظر المرسوم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28، المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 1991/06/01 .
[2]- حرز الله كريم ، المرجع السابق الذكر، ص 166 .
[3]- انظر التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 1991/05/25،المرجع السابق الذكر .

نوضح ذلك في المثال التالي :

لتحديد القيمة التجارية لمسكن متكون من 3 غرف رئيسية و مطبخ و حمام ، و بعد إجراء أبحاث في السوق العقارية ، تبين أن سعر الغرفة الرئيسية في نفس المنطقة حدد ب 1.500.000 دج ، و عليه تحدد قيمة المسكن بتطبيق القاعدة المشار إليها أعلاه ، كالتالي :

1500000 X 3 = 4500000 دج .

- ملاحظة : تبقى عملية التقييم وفق المفاهيم المساحية الأخرى (بدلالة كل من المساحة المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج ،المساحة النافعة و المساحة النافعة المعدلة) ، فهي تتم بنفس الكيفية المذكورة سابقا في عملية التقييم بالمقارنة مع التمييز بين الوعاء العقاري و البناية ، ماعدا أنه هنا الأسعار الوحدوية المرجعية يكون معبر عنها بدلالة إحدى هذه المفاهيم المساحية و لكن تكون قيمة الأرض متضمنة فيها ، حيث نتحصل عليها بضرب قيمة متوسط المتر المربع المعبر عنه بدلالة إحدى المفاهيم المساحية في المساحة الإجمالية للعقار محل التقييم معبر عنها بدلالة إحدى هذه المفاهيم [1].

المطلب الثالث : طريقة التقييم عن طريق الدخل :

إن طريقة التقييم عن طريق الدخل تمكننا من التوصل إلى القيمة التجارية للعقارات المبنية ذات الاستعمال السكني المؤجرة ، و عليه تحدد القيمة التجارية لهذا الصنف من العقارات بواسطة العلاقة التالية[2] :

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

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

[1]- أ.قطاف،المرجع السابق ،ص32 .
[2]-انظر التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 1991/05/25 المرجع السابق الذكر .

الفرع الأول : تحديد الدخل السنوي

يشمل الدخل السنوي الواجب تحديده مجموع الأتاوى الإيجارية المنصوص عليها في عقد الإيجار.

الفرع الثاني : تحديد معدل الرسملة

يمثل العلاقة الكائنة بين القيمة التجارية للعقار المؤجر و دخله ، هذا المعدل يتم تحديده من خلال دراسة و تحليل السوق العقارية.

يحدد معدل الرسملة عن طريق دراسة السوق العقارية للعقارات المؤجرة من نفس النوع الذي ينتمي إليه العقار موضوع عملية التقييم ، و ذلك من خلال دراسة مجموع المعاملات العقارية المتحصل عليها قصد تحديد المعاملات المتقاربة لنتحصل بذلك على عينة من معاملات خصت عقارات مماثلة للعقار المراد تقييمه، حتى يتم تحديد على أساسها معدل الرسملة ، و بناء عليها نستنتج متوسط معدل الرسملة من خلال تقسيم الدخل السنوي للعقار محل التقييم على معدل الرسملة [1]

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

نوضح ذلك من خلال المثال التالي :

تحدد القيمة التجارية لمحل سكني مؤجر بقيمة 25000 دج للشهر مع العلم أنه لدينا كعنصر مقارنة معاملة عقارية لمحل سكني من نفس النوع مؤجر ب 30000 دج للشهر و بيع بقيمة 4.500.000 دج .

- نقوم كمرحلة أولى بتحديد معدل الرسملة كالتالي :

معدل الرسملة = (12X 30000) / 4.500.000 = 0.08 =8%

- بعدها يمكننا تحديد قيمة العقار المراد تقييمه كالتالي :

القيمة التجارية = (12X 25000) / 0.08 = 3750000 دج .

[1] - Note N° : 5462 E/DGDN/DODF/EXP، du 05/11/1994، Evaluations domaniales étude et analyse du marché immobilier، Alger .

خلاصة الفصل الثاني

من خلال هذا الفصل تم معالجة موضوع تقييم المحلات السكنية بإعتبارها من العقارات المبنية الأكثر خضوعا لعملية التقييم لكثرة المعاملات التي تطرأعليها من بيع وشراء ، و ذلك من خلال التطرق إلى مراحل المتبعة في تقييمها من قبل إدارة أملاك الدولة ، حيث يتم الإعتماد في ذلك على مجموعة من العوامل ، تتمثل في عوامل مادية و عوامل إقتصادية وعوامل قانونية ، و التي تؤثر علي القيمة التجارية لهذا النوع من العقارات المبنية .

تتم عملية التقييم المحلات السكنية وفق ثلاثة طرق ، تتمثل في طريقة التقييم عن طريق إعادة البناء من جديد و طريقة التقييم بالمقارنة و طريقة التقييم عن طريق الدخل ، و بإعتبار أن بعض هذه الطرق تعتمد على التفرقة بين الوعاء العقاري و الجزء المبني في عملية التقييم ، الأمر الذي إستوجب التطرق إلى طرق تقييم الأراضي الصالحة للبناء حتى نتمكن من تحديد قيمة الوعاء العقاري ، حسب الطريقة الملائمة، و تتمثل هذه الطرق في طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع و طريقة التقييم بالمنطقة و طريقة التقييم العبء العقاري .

في الأخير خلصنا إلى أن طريقة التقييم بالمقارنة للمحلات السكنية هي أكثر الطرق تداولا و إستعمالا، فهي تتماشى مع مبادئ السوق العقارية (مبدأ العرض و الطلب) للحصول على القيمة الحقيقية لهدا العقار.

الفصل الثالث :

تقييم المحل التجاري

الفصل الثالث : تقييم المحل التجاري

يعتبر المحل التجاري ذو طبيعة خاصة ، ف بالرغم من إعتباره مال معنوي ، إلا أنه يصنف ضمن العقارات المبنية كونه مرتبط في معظم الأحيانبالكانالذي يمارس فيه النشاط التجاري ، و هو الأكثر إنتشارا في الجزائر ، الأمر الذي أخضع معظم عمليات التقييم الى الجمع بين الجانب المعنوي (المحل التجاري) ، و الجانب المادي (المكان الذي يمارس فيه النشاط التجاري) ، مه الإشارة الى أنه يمكن أن يتواجد محل تجاري دون مكان يحتويه .

و عليه سنحاول من خلال هذا الفصل أن نوضح فكرة المحل التجاري من خلال التطرق إلى مفهومه و تبيان طبيعته القانونية (المبحث الأول) ، ثم سنتطرق إلى عوامل و طرق تقييم المحل التجاري موضحين ذلك بأمثلة تطبيقية (المبحث الثاني) .

المبحث الاول : مفهوم المحل التجاري

إن مصطلح المحل التجاري لا يعني المكان الذي يمارس فيه التاجر أعماله التجارية أو البضائع الموجودة بداخل المحل و لا حتى الأثاث ، و إنما يقصد به فكرة معنوية تنطوي تحتها مجموعة الأموال المخصصة لغرض الإستغلال ، و هذه الأموال لا تكون إلا منقولة ، معنوية كانت أو مادية ، و هي مستقلة تماما عن مفردات هذه الأموال ، الا أن عملية تقييم المحل التجاري في حالة وجود المكان الذي يمارس فيه النشاط التجاري (المتجر) ، تتم بربط الفكرة المعنوية للمحل بمختلف عناصرها مع هذا الجانب المادي .

المطلب الاول : تعريف المحل التجاري

لم يقم القانون بتعريف المحل التجاري ، فبالرجوع للقانون التجاري نجد أنه تعرض للمحل التجاري في المادة 78 منه و ما يليها ، و لكنه لم يعرفه و إنما تطرق إلى العناصر المكونة له دون تحديد خصائصه القانونية ، حيث نصت المادة 78 على أنه " تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري ، و يشمل المحل التجاري إلزاميا عملائه و شهرته ، كما يشمل أيضا سائر الأموال الأخرى الازمة لإستعمال المحل التجاري ، كعنوان المحل و الإسم التجاري و الحق في الإيجار و المعدات و الألات و البضائع و حق الملكية الصناعية و التجارية ، كل ذلك ما لم ينص القانون على خلاف ذلك "[1]

أما الفقه فلم يتفق على تعريف محددا للمحل التجاري بل ظهرت عدة أراء :

- الراي الأول : يقول بأن المحل التجاري عبارة عن كتلة من الأموال المنقولة المخصصة لممارسة مهنة تجارية ، و تتضمن بصفة أصلية بعض مقومات معنوية و قد تشتمل على مقومات أخرى مادية [2].

-الرأي الثاني : يقول بأنه مجموعة من الأموال المنقولة المادية أو المعنوية تألفت و ترتبت بقصد إستغلال مشروع تجاري و الحصول على العملاء [3].

---

[1]- انظر المادة 78 من الأمر رقم 59/75 المعدل و المتمم ، المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن القانون التجاري ، الجريدة الرسمية العدد 101 المؤرخة في 1975/12/19 .

[2]- نادية فضيل،المرجع السابق ، ص 176 .

[3]- عبد القادر بقيرات ،مبادئ القانون التجاري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2012 ، ص 61.

-الـرأي الثالـث : قـال بأنـه ملكيـة ماديـة تتـألف مـن حـق التـاجر علـى الزبـائن المـرتبطين بمحله بالعناصر الازمة لإستثمار هذا المحل .[1]

و مهمـا إختلفـت الأراء و التعـاريف يمكـن القـول بـأن المحـل التجـاري هـو ملكيـة غيـر ماديـة وإنما مال معنوي منقول مخصص لممارسة مهنة أو نشاط تجاري.

المطلب الثاني : خصائص المحل التجاري

إن المحـل التجـاري يعتبـر مـال منقـول و المـال المنقـول بـدوره إمـا أن يكـون ماديـا أو معنويـا ، و مـن خـلال تعريفنـا للمحـل التجـاري نلاحـظ تغلـب العناصـر المعنويـة ، ممـا يجعلـه مـالا منقـولا و معنويـا ذو صـفة تجاريـة ، و عليـه سـنتعرض بشـيء مـن التفصـيل إلـى خصـائص المحـل التجاري الثلاث.

الفرع الاول : المحل التجاري مال منقول

يعتبـر المحـل التجـاري مـن بـين المنقـولات و ذلـك لطبيعـة العناصـر المكونـة لـه ، فكلهـا عناصـر منقولـة سـواء كانـت ماديـة أو معنويـة كالبضـائع أو المعـدات أو حـق الاتصـال بـالعملاء و غيرها .

كمـا أن تعريـف القـانون للعقـار لا ينطبـق علـى المحـل التجـاري ، فالعقـار هـو كـل شـيء مستقر بحيـزه و ثابـت فيـه لا يمكـن نقلـه دون تلـف و كـل مـا عـدا ذلـك مـن شـيء فهـو منقـول ، و عليـه فالمحـل التجـاري لا يتمتـع بصـفتي الثبـات و الإسـتقرار التـي يتمتـع بهـا العقـار ، بـل يخضـع المحل التجاري لبعض الأحكام الخاصة بالعقارات كما هو الحال برهن المحل.

كمـا أن المحـل لـيس لـه وجـود مـادي فهـو إفتراضـي قـانوني لـذلك لا يتصـور أن يكـون مستقر بحيزه ثابت فيه. [2]

الفرع الثاني : المحل التجاري مال معنوي

يكتسـب المحـل التجـاري صـفة المنقـول المعنـوي مـن طبيعـة غالبيـة عناصـره رغـم وجـود العناصـر الماديـة كالمعـدات و الآلات و البضـائع ، إلا أن إلزاميـة وجـود عناصـر الإتصـال بـالعملاء و الشـهرة التجاريـة و جعـل المحـل التجـاري موجـودا بوجـودهم جعـل منـه مـالا معنويـا

[1]- حرز الله كريم ، المرجع السابق ، ص 175 .
[2]- بوزيد رحيمة،الايطار القانوني لحماية المحل التجاري ، (مذكرة لنيل شهادة الماستر،كلية الحقوق ،جامعة عبد الحميد بن باديس،مستغانم)، السنة الجامعية 2016-2017 ، ص 31 .

،غيـر أن هـذه الخاصـية تجعـل مـن المحـل التجـاري بصـفته مـالا منقـولا معنويـا يخضـع لقواعـد خاصة تميزه عن باقي الأموال المنقولة الأخرى العادية .

فـلا يخضـع المحـل التجـاري لقاعـدة " الحيـازة فـي المنقـول سـند الملكيـة " فهـي تطبـق علـى المنقـولات الماديـة ، لـذا إذا بيـع محـل تجـاري لشخصـين علـى التـوالي فـإن ملكيـة المحـل تثبـت للمشـتري الأول حتـى و لـو كـان الثـاني قـد حـاز المحـل التجـاري هـو الأول، و مـع ذلـك يسـتطيع الحـائز حسـن النيـة كسـب ملكيـة العناصـر الماديـة كالبضـائع و الآلات و المعـدات إسـتنادا إلـى القاعدة لأن هذه العناصر تحتفظ بطبيعتها الخاصة داخل المحل التجاري [1]

الفرع الثالث : المحل التجاري ذو طابع تجاري

يعتبـر المحـل التجـاري ذو طـابع تجـاري لأن التـاجر يقـوم فيـه بإسـتغلال نشـاط تجـاري لكـن إذا قـام بنشـاط مـدني فـإن المحـل التجـاري لا يعتبـر تجاريـا حتـى لـو كـان لـه عمـلاء و بـه معـدات ، كمكتـب المحـامين و المحاسـبين و الأطبـاء ، لكـن إذا تمثـل نشـاط المحـل فـي عمليـات التـي تقـوم بهـا المحـلات التجاريـة فإنـه يعتبـر محـلا تجاريـا لأن النشـاط الـذي يقـوم بـه يعـد تجاريـا بحسـب الشـكل فـي نظـر القـانون الجزائـري[2] و هـذا مـا جـاء فـي نـص المـادة 03 الفقـرة 04 مـن القـانون التجـاري التـي تـنص علـى أنـه " يعتبـر عمـلا تجاريـا بحسـب شـكله العمليـات المتعلقـة بالمحلات التجارية "[3]

المطلب الثالث :عناصر تكوين المحل التجاري

تـنص المـادة 78 مـن القـانون التجـاري علـى أنـه " تعـد جـزءا مـن المحـل التجـاري الأمـوال المنقولـة المخصصـة لممارسـة نشـاط تجـاري ، و يشـمل المحـل التجـاري إلزاميـا عملائـه و شـهرته ، كمـا يشـمل سـائر الأمـوال الأخـرى اللازمـة لإسـتغلال المحـل التجـاري كعنـوان المحـل و الإسـم التجـاري و الحـق فـي الإيجـار و المعـدات و الآلات و البضـائع و حـق الملكيـة الصـناعية و التجارية ، كل ذلك ما لم ينص على خلاف ذلك ". [4]

مـن خـلال اسـتقراء نـص المـادة المـذكور ، يتبـين لنـا أن للمحـل التجـاري عناصـر ماديـة و أخرى معنوية .

---

[1]- مقدم مبروك ، المحل التجاري ، الطبعة السادسة ، دارهومة 2018 ، ص 56 .
[2]- نادية فضيل، المرجع السابق ، ص 187 .
[3]- انظر المادة 3 من الأمر 59/75 السابق الذكر .
[4]- انظر المادة 78 ، المرجع ذاته .

الفرع الاول : العناصر المادية للمحل التجاري

تتمثل العناصر المادية للمحل التجاري في المعدات و الالات و البضائع .

أولا- المعدات و الآلات

يقصد بها الأموال المنقولة المادية المستعملة في إستغلال المحل التجاري ، كالمكاتب و المقاعد و الخزائن و غيرها .[1]

ثانيا – البضائع

يقصد بها المنقولات المعدة للبيع سواء كانت كاملة الصنع أو نصف مصنعة أو كانت مادة أولية. [2]

الفرع الثاني : العناصر المعنوية للمحل التجاري

وفقا لما نصت عليه المادة 78 من القانون التجاري فإن العناصر المعنوية تعتبر جوهر المحل التجاري ، إلا أنه ليس بالضرورة توافرها جميعها ماعدا عنصر الإتصال بالعملاء يعتبر إلزاميا ، و تتمثل العناصر المعنوية للمحل التجاري فيما يلي :

أولا- الإتصال بالعملاء

لم يبين المشرع المقصود بالإتصال بالعملاء ، و لهذا يجب الرجوع إلى موقف الفقه في هذا المجال ، فالزبائن أو العملاء هم الأشخاص الذين إعتادو التعامل مع المتجر بشراء منتجاته التي يعرضها أو تلقي خدماته التي يقدمها ، كما عرفهم البعض على إنهم مجموعة الاشخاص الذين توجد لدى المتجر فرصة مستقبلية ، حقيقية للتعامل معهم بغية الحصول على الربح أو فائدة منهم. [3]

ثانيا - السمعة التجارية

ذهب جانب من الفقه الى إعتبار أن الشهرة هي قدرة التاجر لإجتذاب الزبائن و الإحتفاظ بهم قبل التعامل معهم ، لكن يختلط الأمر في ذهن البعض ، و يرى أنه لا مجال

---

[1]- حرز الله كريم ، المرجع السابق ، ص 177 .
[2]- أ. قطاف، المرجع السابق ،ص45 .
[3]- بن وارث سفيان و بن شيلة عبلة، عنصر الاتصال بالعملاء جوهر القاعدة التجارية ، (مذكرة لنيل شهادة الماستر،كلية الحقوق،جامعة عبد الرحمان ميرة،بجاية ، السنة الجامعية 2014-2015) ، ص 10.

للتمييز بين مصطلحي الإتصال بالزبائن و العملاء و بين السمعة التجارية لأن كل منهما يدل على ما تتمتع به المؤسسة التجارية من شهرة بين الجمهور ، إلا أن هذين المصطلحين غير مترادفين في الواقع و إن كان التمييز بينهما دقيق ، و عليه قد أثير جدال فقهي حول الإتصال بالعملاء و السمعة التجارية و هل يعتبران شيئا واحدا أو عنصرين متمايزين ؟[1]

رأى البعض أن السمعة التجارية ليست شيء متميزا عن عنصر الإتصال بالعملاء لأن كلا منهما يعني الفائدة التي تعود على المحل التجاري من حركة التعامل التي تجري معه و تعتبر هذه الفائدة عنصرا جوهريا في المحل التجاري ، غير أن البعض الأخر فرق بين الإتصال بالعملاء و السمعة على أساس أن المقصود بالعملاء هو الإتصال بالمحل التجاري بسبب مزايا يتمتع بها صاحب المحل كأمانته أو نظافته أو حسن معاملته للزبائن ، بينما السمعة التجارية تنشا من إتصال العملاء بالمحل التجاري بسبب بعض المزايا الخاصة بالمحل نفسه كعرض البضائع بشكل جيد و جذاب.[2]

و عليه يقصد بالسمعة التجارية قدرة المحل التجاري على جذب و إستقطاب العملاء العابرين أو العارضين بسبب موقعه أو طريقة عرضه للبضائع و حسن تنسيق المظهر الخارجي للمتجر ، و ذلك للمحافظة على إستمرارية إقبال العملاء ، إذن يمكن القول أن السمعة التجارية مرتبطة بخصائص تتوافر في المحل التجاري تجعله قادرا على جذب الزبائن و ليست مرتبطة بخصائص تتوافر في الشخص صاحب المحل التجاري، حيث يمكن أن يتغير صاحب المحل دون أن يؤثر ذلك على صلة الزبائن بالمحل و إعتيادهم الشراء منه.[3]

ثالثا - العنوان التجاري

إن عنصر العنوان التجاري لم يعطي المشرع تعريفا خاصا به و لم ينظمه ضمن القانون التجاري ، لذلك يجب الرجوع إلى الفقه لتعريف العنوان التجاري، حيث تم تعريفه على أنه هو رمز و تسمية مبتكرة و طريقة يستخدمها التاجر لتمييز محله التجاري عن المحلات التجارية المماثلة له و التي تسمح للزبون بالتعرف على المحل و تحديد مكانه، و كثيرا ما يكون للتسمية المبتكرة أثر في إجتذاب العملاء ، فالعنوان التجاري يعتبر علامة خارجية تعرف المحل التجاري ، و قد يكون إسما طريفا او اشعارا و بالتالي يختلف العنوان

---

[1]- عاشوري وهيبة،تقدير المحل التجاري كحصة في شركة المساهمة ، (مذكرة لنيل شهادة الماجيستير ، كلية الحقوق ،جامعة محمد لمين دباغين ،سطيف 2 ، السنة الجامعية 2015-2016)،ص 19 .

[2]- نادية فضيل ، المرجع السابق ، ص .178 .

[3]- بوزيدي رحمة ، المرجع السابق ،ص 12 .

التجاري عن الاسم التجاري من خلال الابتكار لكن هذا لا يمنع التاجر أن يستعمل إسمه العائلي كعنوان نشاطه ، و في هذه الحالة قد يختلط العنوان التجاري و الإسم التجاري ببعضهما ، إضافة إلى ذلك فإن العنوان التجاري غير إجباري لممارسة التجارة.[1]

رابعا - الاسم التجاري

يقصد بالإسم التجاري التسمية التي يستعملها التاجر لإظهار تجارته إلى الغير و ليس من الضروري إن يكون الإسم التجاري هو نفس الإسم الذي يحمله التاجر مما يدعو إلى التفريق بينه و بين الإسم المدني ، حيث أن الإسم التجاري لا يشكل بحد ذاته عنصرا قابلا للتقويم بالمال و لا يجوز فصله عن المحل التجاري، بمعنى لا يجوز بيع الإسم التجاري وحده بل لابد من نقل ملكيته تبعا للعمل التجاري[2] ، يقوم هذا المبدأ على حكمة ظاهرة هي حماية الغير من اللبس .

خامسا : الحق في الإيجار

يقصد بالحق في الإيجار ، حق صاحب المتجر في الإستمرار في العقد كمستأجر و الإنتفاع بالمكان المؤجر ، و يمثل الحق في الأيجار أهمية كبيرة إذا كان المحل التجاري يقع في منطقة معينة إشتهرت بصناعة معينة أو لقرب الموقع من الأسواق و المحلات المماثلة حيث يسهل على العملاء إجراء المقارنة و الإقبال على الشراء ، كما تظهر أهمية هذا العنصر في بعض أنواع النشاطات التجارية التي تعتمد في إزدهارها على وجودها في موقع معين كالمقاهي و المطاعم ، و الحلول محل البائع في إستغلال المتجر هو الذي يؤكد الإستمرار في الإتصال بالعملاء ، و نتيجة ذلك كان من الطبيعي أن التصرف في المتجر يشمل أيضا التنازل عن الحق في الإيجار الى المشتري ، و قد نصت المادة 172 من القانون التجاري على أنه في حالة التنازل عن المتجر فإنهيجوز للمحول إليه أن يتمسك بالحقوق المكتسبة من قبل المتنازل لإتمام مدة الإستغلال [3] ، كما نصت المادة 176 على أنه يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار ، غير أنه ينبغي عليه في هذه الحالة أن يسدد للمستأجر المخلى التعويض الذي يجب أن يكون مساويا للضرر المسبب نتيجة عدم التجديد .

---

[1]- براهيمي سارة عزيزة ،العناصر المعنوية للمحل التجاري و علاقتها بحقوق الملكية الصناعية ، (مذكرة لنيل شهادة الماجيستير، كلية الحقوق،جامعة الجزائر1، بن عكنون ،السنة الجامعية 2012-2013)، ص 20-21

[2]- عبد القادر بقيرات ،المرجع السابق، ص 63 .

[3]

سادسا - حقوق الملكية الأدبية و الفنية

هي الحقوق التي تتقرر للمؤلفين الأدبيين على مصنفاتهم المبتكرة ، و تأخذ حقوق الملكية الأدبية أهمية كبيرة في بعض أنواع المجالات التجارية كدور النشر و الملاهي العمومية كالمسارح و دور السنما و قاعات الموسيقى ، فضلا عن أهميتها إلى نشاط إستغلال برامج الحاسب الألي نظرا لحماية هذه البرامج تحت مظلة حق المؤلف.[1]

سابعا - حقوق الملكية الصناعية

هي تلك الحقوق التي تكون للتاجر في إحتكار إستغلال الأموال المعنوية، يمتلكها لمباشرة نشاطه التجاري كالحق في إستغلال الإختراعات الرسوم و النماذج الصناعية و العلامات و البيانات التجارية و الصناعية و تخضع هذه الحقوق لنظام قانوني خاص .

أ- الرسوم و النماذج الصناعية : يقصد بها كل ترتيب للخطوط أو شكل جسم بالألوان أو بغير ألوان ، يستخدم في الإنتاج الصناعي بوسيلة ألية أو يدوية أو كيماوية كتلك التي ترسم على الأقمشة و المنتجات المعدنية بحيث يكون لها طابع معين يميز السلعة التي وضعت عليها ، و عليه فالنماذج هو كل شكل يسبغ على السلع مظهرا يميزها عن السلع المماثلة ، كنماذج الأزياء و هياكل السيارات.[2]

ب- العلامات التجارية : هي العلامات التي يستخدمها التاجر شعارا لمنتجاته أو بضاعته تمييزا لها عن غيرها من المنتجات و البضائع المماثلة و ذلك حتى يتسنى للمستهلك أن يعرف حقيقة السلع دون لبس أو غموض.[3]

ج – براءة الاختراع : هناك عدة تعريفات فقهية ، حيث عرف جانب من الفقه براءة الإختراع بالتركيز على النشاط الإختراعي على أنها تحقيق الإبداع الناجم عن عمل إختراعي للإنسان ، و هناك من عرفها على أنها شهادة تمنحها السلطات العمومية المختصة للمخترع يخول له إمتيازا مؤقتا لإستغلال البراءة لمدة 20 سنة لكل من يفصح عن إختراع بتقديمه وصفا شاملا و كافيا له و تعتبر مكونا من مكونات المحل التجاري بقوة القانون.

---

[1]- هاني دويدار ،التنظيم القانوني للتجارة - الاعمال التجارية - التجار- السجل التجاري - الدفاتر التجارية-المحل التجاري ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية ، ص 222 .

[2]- أ. قطاف ،المرجع السابق ، ص 46 .

[3]- نادية فضيل ، المرجع السابق ، ص 184 .

أمـا المشـرع الجزائـري عـرف بـراءة الاختـراع بأنهـا الوثيقـة أو الشـهادة التـي تسـلمها الإدارة أو الجهـة المختصـة ، و هـي الـديوان الـوطني للملكيـة الصـناعية ، و تكـون بمثابـة حـق ملكيـة يتعلـق بمعـارف تقنيـة يمتلكهـا صـاحب البـراءة و لا يمكـن أن تتحقـق هـذه الملكيـة إلا بحصول المخترع على الشهادة ، و بدون البراءة يبقى الإختراع مجرد معرفة فنية.[1]

ثامنا - الرخص و الإجازات

هنـاك بعـض الممارسـات و الأنشـطة التجاريـة التـي تهـدد سـلامة الأفـراد و نظـرا لمـا تنطـوي عليـه مـن خطـورة هـذه الأنشـطة التجاريـة و حتـى تبقـى خاضـعة لرقابـة و توجيـه الإدارة و السـلطات المختصـة إشـترط المشـرع علـى التجـار الـذين يريـدون مزاولتهـا إستصـدار تـراخيص مـن الجهـات المعنيـة حتـى يـتمكن مـن مباشـرة إسـتغلاله التجـاري بكـل حريـة و فـي إطـار التشـريع و التنظيم المعمول بهما.[2]

المطلب الرابع : الطبيعة القانونية للمحل التجاري

كـان المحـل التجـاري منـذ ظهـوره موضـوع جـدل فقهـي سـواء فيمـا يتعلـق بتعريفـه أو تحديـد طبيعته القانونية ، فظهرت نظريات تناولت هذه المسالة على الشكل التالي :

الفرع الاول : نظرية المجموع القانوني

وفحواهـا إعتبـار المحـل التجـاري ذمـة ماليـة مسـتقلة عـن ذمـة التـاجر لهـا حقوقهـا وعليهـا إلتزاماتهـا المتعلقـة بـالمتجر والمسـتقلة عـن بقيـة حقـوق والإلتزامـات التـاجر، ومقتضـى هـذه النظريـة أن الـدائن بـدين شخصـي للمـدين ولاعلاقـة لـه بالمحـل التجـاري (كـدين الطبيـب) لا يسـتطيع التنفيـذ بـه علـى المحـل ، ومـن ثـم ينفـرد دائنـو المحـل التجـاري بالتنفيـذ عليـه دون مزاحمـة الـدائنين الآخـرين للتـاجر، فيصـبح بـذلك المتجـر وحـدة قانونيـة مسـتقلة عـن شـخص التـاجر، ولا محـل للأخـذ بهـذه النظريـة فـي القـوانين الجزائـري والمصـري والفرنسـي ، أمـا فـي ألمانيـا فالفقـه يكـاد يكـون مسـتقرا علـى أن المحـل التجـاري فـي حقيقتـه مجمـوع قـانوني وبالتـالي لـه ذمـة ماليـة مستقلة[3].

---

[1]- براهيمي سارة عزيزة ، المرجع السابق ،ص 46 .

[2]- بن زواوي سفيان ، بيع المحل التجاري في التشريع الجزائري ، (رسالة لنيل شهادة الماجستير ،كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة1 ، السنة الجامعية 2012-2013) ، ص 40 .

[3]- د الدكتور زهير عباس كريم ، مبادئ القانون التجاري ، مكتبة دار الثقافة و النشر، عمان ، طبعة 1995 ص 122.

الفرع الثاني : نظرية المجموع الواقعي أو الفعلي

أمام الإختلاف الفقهي في تحديد الطبيعة القانونية للمحل التجاري ، ظل الجدل قائما ، حيث ظهرت نظرية المجموع الواقعي أو الفعلي ، فلم تنظر إلى المحل التجاري على أنه وحدة قانونية مستقلة بديونه و حقوقه و إنما هو وحدة عناصر فعلية ، بوصفه كتلة من الأموال تتجاذب عناصرها داخل الكتلة ، و تتعاون على غرض مشترك ، دون أن يؤدي ذلك إلى نشوء ذمة خاصة داخل الذمة العامة ، بمعنى أن القضاء لا ينظر إلى المحل التجاري إلا بوصفه كتلة من الأموال لها وجود فعلي فحسب ، و رتب على هذا الوضع إقصاء الحقوق و الديون عنها إلا ما يقرره القانون أو يتفق عليه المتعاقدان .

إذا اعتبر المحل التجاري وفقا لهذا الرأي كتلة فعلية فإنه لا يفهم من ذلك عدم تدخل القانون في إمرها و لا الإعتراف بوجودها ، فقد إعتبر المحل التجاري كتلة لها كيانها الخاص و طابعها المتميز ، بحيث وضع لها المشرع أحكاما تتعلق ببيعها و رهنها ، مبرزا فكرة أن المحل لا يعتبر ذمة منفصلة عن ذمة صاحبها .

و ما يمكن ذكره حول هذه النظرية ، أنها فشلت في تحديد الطبيعة القانونية للمحل التجاري ، حيث يؤخذ عليها ان إصلاح المجموع الواقعي ليس له أي مدلول قانوني محدد ، مما يتعارض مع ما يتمتع به المحل من نظام قانوني ، خاضع لنظام الذمة المالية لصاحبه لجهة ضمان حقوق الدائنين ، و إزاء هذه الإنتقادات ، لم تلق نظرية المجموع الواقعي قبولا لدى الرأي السائد ، حيث ظهرت نظرية ثالثة إعتنقها الفقه الحديث و منه الفقه المصري و الأردني و الفرنسي و رأي في الفقه الالماني ، و تقوم هذه النظرية على أساس التفرقة بين المحل التجاري كوحدة مستقلة قائمة بذاتها و بين مكوناتها المادية و المعنوية[1] ، ذلك ما سنتناوله على الشكل التالي .

الفرع الثالث : الملكية المعنوية

تقوم هذه النظرية أساسا على ضرورة التفرقة بين المحل التجاري باعتباره وحدة مستقلة، وبين عناصره المختلفة الداخلية في تكوينه وأن حق التاجر على محله ليس إلا حق ملكية معنوية يرد على أشياء غير مادية مثله في ذلك مثل حقوق الملكية الصناعية والفنية ويختلف بالتالي عن حقه على كل عنصر من عناصر المحل التجاري ، ومقتضى هذه النظرية أن يكون

[1]- د. حورية بو رنان ،(تحديد الطبيعة القانونية للمحل التجاري) ، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ،الجزائر ، العدد الثالث ،ص 10 .

للتاجر حق الإنفراد في محله التجاري والإحتجاج به على الكافة ، وتحميه دعوى المنافسة غير المشروعة وتسمى هذه الملكية المعنوية بالملكية التجارية.[1]

خلاصة القول ، فإن المحل التجاري يعتبر كتلة من العناصر ذات طابع متميز و أحكام خاصة ، كما أن العناصر التي تتركب منها هذه الكتلة لا تذوب فيها و لا تتلاش في محيطها و لا تتفاعل فيما بينها تفاعلا يترتب عليه فقدان خصائصها ، و إنما يظل كل عنصر محتفظا بذاتيته و طبيعته وخاضعا للقواعد القانونية الخاصة به .

أخذ غالبية الفقه بهذه النظرية كونها نجحت في إيجاد تفسير منطقي لطبيعة المحل القانونية ، حيث للتاجر حق على كل عنصر من عناصر المحل ، يختلف عن حقه عليها مجتمعة ، و هذا الحق هو حق ملكية معنوية يرد على مال منقول معنوي ينشأ من إجتماع هذه العناصر ، و قد تأثر المشرع الجزائري بهذه النظرية ، و يظهر ذلك جليا في نص المادة 78 من القانون التجاري الجزائري إذ إعتبر الإتصال بالعملاء و السمعة التجارية من العناصر المعنوية الإلزامية للمحل التجاري.[2]

المبحث الثاني : عوامل و طرق تقييم المحل التجاري

يختلف المحل التجاري عن المحل السكني في عملية التقييم ، ذلك بسبب خصوصية المحل التجاري ، و عليه سنتناول عوامل تقييم المحل التجاري (المطلب الأول) ثم طرق تقييمه (المطلب الثاني) .

المطلب الاول : عوامل تقييم المحل التجاري

يعتبر المحل التجاري كوسيلة لإستثمار الأموال في الصناعة أو التجارة من أجل تنمية هذه الأموال عن طريق الأرباح المنتظرة منها ، و المحل التجاري يمثل قيمة مالية مستقلة بذاتها نتجت بفعل إقتران مجموعة من القيم المادية و المعنوية الضرورية لمزاولة النشاط الذي يختار التاجر للمزاولة فيه، و منه فإن قيمة المحل التجاري تتوقف على مدى مساهمة مجموعة العناصر المكونة له في ظل الظروف المحيطة به ، ومنه فإن أي عملية تقييم لأي محل تجاري تتطلب القيام أولا بدراسة شاملة و دقيقة للمحل التجاري موضوع عملية التقييم ، من أجل حصر جميع العناصر المكونة له مع إبداء خصائصها و حالتها والشروط التي تعمل فيها، و

[1]- نادية فضيل ، المرجع السابق ، ص191.
[2]- د.حورية بو رنان ، المرجع السابق ،ص 10 .

الإحاطة بالظروف و الأحوال العامة للسوق ، و في كل الحالات يجب أن تخص الدراسة التقييمية للمحل التجاري نقاط هامة تتمثل فيما يلي[1]:

- درجة تجارية الشارع المتواجد به المحل التجاري .

- مساحة و شكل المحل .

- عقود انشاء أو تأسيس المحل التجاري ، القانون الأساسي و العقود التعديلية .

- عقود إيجار المحل الجارية .

- حالة صيانة المحل .

- وضعية المحل المحاسبية .

- وضعية المحل الجبائية .

- عقود و وثائق التأمين الجارية .

- الديون و الإلتزامات المسجلة على المحل .

- وضعية المحل التجاري البنكية .

بصفة عامة يمكن أن نجمل العناصر المحددة لقيمة المحلات التجارية في ثلاث أنواع أساسية من العوامل و المتمثلة في : العوامل غير الموضوعية ، العوامل الموضوعية و العوامل الإقتصادية ، و التي نتطرق لها كالتالي :

الفرع الاول : العوامل غير الموضوعية

تتمثل في عاملين و هما التأثير الشخصي لصاحب المحل في الزبائن (أولا) ، و جاذبية بعض المستخدمين في المحل و تأثيرهم على الزبائن (ثانيا) .

أولا - التأثير الشخصي لصاحب المحل في الزبائن

إن هذا العامل يعتبر أساسيا في تحديد قيمة المحل التجاري و ذلك لإتصاله بأهم عنصر يتكون منه المحل التجاري و هو الإتصال بالعملاء ، حيث أن الصفات المرتبطة بصاحب

[1]- أ. قطاف ، المرجع السابق ، ص 47 .

المحل كحسن المعاملة و الأخلاق و الأمانة و غيرها له تأثير على الزبائن الذين يتداولون على المحل ، حيث كلما تحلى صاحب المحل بخصال حميدة كلما أدى ذلك الى إنجذاب الزبائن للمحل و دام و إستمر إقبالهم عليه .

ثانيا : جاذبية بعض المستخدمين في المحل و تأثيرهم على الزبائن

هذا العامل لا يختلف كثيرا عن العامل السابق له ، حيث أنه يحصل أن يكون للمحل مستخدمين ، في هذه الحالة يكون لهؤلاء المستخدمين كذلك تأثيرا على الزبائن ، و بذلك فإن صفاتهم و أخلاقهم و خصالهم تلعب دور في جلب الزبائن للمحل إلى جانب خصال صاحب المحل .

الفرع الثاني : العوامل الموضوعية

تتمثل العوامل العوامل الموضوعية في طبيعة النشاط التجاري (اولا) ، سمعة المحل التجاري (ثانيا) ، موقع المحل التجاري (ثالثا) ، الوضعية القانونية و المالية للإيجار (رابعا) .

اولا- طبيعة النشاط التجاري

يقصد بطبيعة النشاط التجاري ، نوع النشاط الذي يمارسه صاحب المحل التجاري مثل المواد الغذائية العامة ، بيع الأحذية و الملابس و غيرها من الأنشطة ، حيث أنه هناك بعض الأنشطة أكثر طلبا من غيرها و هو ما يستقطب الزبائن و بالتالي يؤثر إيجابيا على قيمة المحل التجاري .

ثانيا - سمعة المحل التجاري

إن سمعة المحل التجاري مرتبطة مباشرة بسمعة صاحبه ، فالأخلاق الحسنة و الخصال النبيلة لصاحب المحل يجلب الزبائن إليه و يزيد من عملائه مما ينعكس على قيمة المحل التجاري .

ثالثا - موقع المحل التجاري

إن الموقع الإستراتيجي للمحل التجاري يؤثر إيجابيا على قيمته التجارية ، فمثلا المحل المتواجد في الطريق الرئيسي محاطا بمرافق متنوعة مثل المدارس البنوك محطات النقل و غيرها و الذي يتميز (الطريق الرئيسي) بكثرة الحركة ، يشهد قبول كبير للزبائن سواء كانو

منتظمين أو غير منتظمين بإعتبار أن موقع المحل يمثل منطقة عبور، على عكس المحل المتواجد في طرق ثانوية أو داخل التجمعات السكنية الذي يشهد قبول لسكان المنطقة فقط .

رابعا - الوضعية القانونية و المالية للإيجار

إن الوضعية القانونية و المالية للإيجار لها تأثير كبير على قيمة المحل التجاري ، و ذلك عند قيام بدراسة الوضعية الإيجارية للمحل التجاري يجب التركيز على نقاط أساسية و التي من شأنها أن تؤدي إلى رفع من قيمة هذا الأخير و منها نوع و عدد الأنشطة التجارية المرخص بها في عقد الإيجار لأنه كلما كان عقد الإيجار يرخص بأنواع متعددة فإن ذلك يشكل عاملا رافعا لقيمة المحل التجاري ، و كذلك تنوع النشاط الممارس و كذلك إذا تضمن عقد إيجار المحل التجاري مادة ترخص بإمكانية الإيجار الفرعي إو الإيجار الحر كلما شكل ذلك عاملا رافعا لقيمة المحل التجاري.[1]

الفرع الثالث : العوامل الاقتصادية

إن قيمة المحلات التجارية كغيرها من العقارات تتركز على عامل العرض و الطلب و الذي يتأثر بالظروف الإقتصادية المعاشة خلال فترة التقييم ، فالحالة الإقتصادية إما أن تكون في حالة رواج أو إنكماش إقتصادي و لكل حالة أثرها على حجم المبادلات في السوق و الأسعار التي تتم فيها [2].

المطلب الثاني : طرق تقييم المحل التجاري

إن قيمة المحل التجاري تعتمد أساسا على عدة عوامل تتعلق من جهة بالنشاط التجاري الممارس و من جهة أخرى على المتجر الذي يتم فيه ممارسة هذا النشاط ، و عليه فإن هناك عدة طرق تتبع من أجل الوصول إلى تحديد القيمة التجارية للمحل التجاري ، كما تجدر الإشارة إلى أنه في حالة التنازل عن المحل التجاري و المتجر الذي يحتويه ، فإن تقييم الجدران يتم وفقا لما نصت عليه التعليمة 812 المؤرخة في 9 ديسمبر 2000 المتعلقة بمراقبة المعاملات العقارية ، و في الغالب تعتمد طريقة المقارنة المباشرة في التقييم (تم التطرق لها في الفصل الثاني) .

---

[1]- حرز الله كريم ، المرجع السابق ، ص 181 .

[2] - أ قطاف ، المرجع السابق ، ص 48 .

الفرع الاول : طريقة التقييم عن طريق الربح

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

يقصد بالربح المعمول به هنا هو الربح الذي تم تحقيقه مخصوم منه قيمة المنتوجات خارج الإستغلال.[1]

تحدد القيمة التجارية للمحل التجاري وفق العلاقة التالية [2]:

القيمة التجارية = متوسط الربح السنوي X المعامل

نقوم بتوضيح ذلك من خلال المثال التالي :

لدينا محل تجاري متواجد بمنطقة تجارية بإمتياز ، تتمثل طبيعة النشاط المزاول في بيع المواعد الغذائية العامة ، حيث تحدد قيمته التجارية كالتالي :

بإعتبار أن الأرباح المحققة خلال السنوات الأخيرة هي :

- السنة 1 : دج 450000

- السنة 2 : دج 550000

- السنة 3 : دج 600000

أما قيمة المنتجات خارج الإستغلال لهذه السنوات هي :

- السنة 1 : دج 110000

[1]- sam hayat ، la fiscalité immobilière ، mémoire de fin d'étude de troisième cycle specialisé en finances publiques ، institut Maghrebin d'économie douanière et fiscale ، Alger ، 2009 ،page 73.

[2] - Note N° : 5558 E/DGDN/DODF/EXP، du 17/11/1993، Détermination de la valeur vénale des fonds de commerce، Alger.

- السنة 2 : دج 300000

- السنة3 : دج 330000

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

450000 – 110000 = 340000 دج

550000 – 300000 = 250000 دج

600000 – 330000 = 270000 دج

متوسط الربح السنوي يساوي :

(340000 + 250000 + 270000) / 3 = 286666.6 نقربها الى 290000 دج

في الأخير نقوم بحساب القيمة التجارية لهذا المحل بإعتبار أن المعامل المطبق يساوي 15 كالتالي :

290000 X 15 = 4350000 دج

الفرع الثاني : طريقة التقييم عن طريق رقم الأعمال

تقيم المحلات التجارية وفقا لهذه الطريقة بواسطة متوسط رقم الأعمال الخاضع للرسم المحقق خلال الثلاث سنوات الأخيرة مع التأكد من أنه لم يطرأ أي ظرف إستثنائي عرقل عملية الإستغلال خلال هذه الفترة ، يضرب في معامل يتراوح بين 1 و 4 يعكس ما مدى تجارية المحل .[1]

حيث تحسب القيمة التجارية للمحل وفق العلاقة التالية [2]:

القيمة التجارية = متوسط رقم الاعمال X المعامل

نوضح ذلك من خلال المثال التالي :

[1] - circulaire numéro 812/MF/DGI/200 du 09 décembre 2000 relative au contrôle des transactions immobilière

[2]- Note N° : 5558 E/DGDN/DODF/EXP، du 17/11/1993، op-cit p88

لـدينا محـل تجـاري متواجـد فـي مكـان تجـاري بإمتيـاز يـزاول نشـاط المـواد الغذائيـة العامـة ، بإعتبار أن رقم الأعمال المحقق في الثلاث سنوات الخيرة هو :

- السنة 1 : 12000000 دج

- السنة 2 : 1350000 دج

- السنة 3 : 1500000 دج

و عليه فإن القيمة التجارية للمحل التجاري هي :

(12000000 + 1350000 + 1500000) / 3 = 4950000 دج

4950000 X 4 = 19800000 دج

الفرع الثالث : طريقة التقييم عن طريق الحق في الايجار

بمـا أن الحـق فـي الإيجـار يعتبـر مـن أهـم العناصـر المكونـة للمحـل التجـاري فـلا يعقـل أن تكـون القيمـة التجاريـة للمحـل التجـاري أقـل مـن قيمـة إيجـاره ، و عليـه فـإن قيمـة الحـق فـي الإيجـار تمثل القيمة الدنيا للمحل التجاري .

هـذه الطريقـة تتطلـب أولا تحديـد قيـة الإيجـار السـنوي للعقـار الـذي تمـارس فيـه النشـاط التجـاري ، هـذه القيمـة الإيجاريـة السـنوية تخضـع لمعامـل لنتحصـل علـى قيمـة المحـل التجـاري ، هـذا المعامـل يتـراوح بـين 30 و 50 حسـب أهميـة المحـل التجـاري و موقعـه و درجـة تجاريتـه كالتالي :

- معامل يتراوح بين 30 و 36 : درجة تجارية ضعيفة

- معامل يتراوح بين 36 و 42 : درجة تجارية متوسطة

- معامل يتراوح بين 42 و 50 : درجة تجارية عالية

كمـا تجـدر الإشـارة إلـى أن القيمـة الإيجاريـة تحسـب مـن جهـة علـى أسـاس القيمـة الايجاريـة للمتر المربع المستنتج من السوق ، و من جهة أخرى على أساس المساحة المعدلة للمحل .

و عليه فإن المعدلات التصحيحية تكون كالتالي :

المتجر	01
مطبخ ، ورشة ، مخبر	0.3
خلفية المتجر	0.5
شرفة المطاعم و المقاهي	0.10
القبو	0.2

و تحدد القيمة التجارية وفق العلاقة التالية[1] :

القيمة التجارية	=	القيمة الاجارية السنوية	X	المعامل

و تحدد القيمة الإيجارية السنوية وفق العلاقة التالية:[2]

القيمة الايجارية السنوية	=	السعر الايجاري للمتر المربع/ الشهر	X	المساحة المعدلة	X	12 شهر

نوضح ذلك من خلال المثال التالي :

لدينا محل تجاري مكون من متجر مساحته 35 متر مربع و مطبخ مساحته 5 متر مربع و خلفية متجر مساحتها 10 متر مربع مع العلم أن السعر الإيجاري للمتر المربع هو 250 دج للشهر ، تحدد قيمته التجارية كالتالي :

نقوم أولا بتعديل مساحته وفق المعاملات التصحيحية كالتالي :

المتجر = 35 X 1 = 35 م²

المطبخ = 05 X 0.3 = 1.5 م²

خلفية المتجر = 10 X 0.5 = 5 م²

و عليه فالمساحة المعدلة هي 35 + 1.5 + 5 = 41.5 م²

1- circulaire numéro 812/MF/DGI/200 du 09 décembre 2000، op-cit ، p13
2- sam hayat ، op-cit، p74

نقوم بعدها بحساب القيمة الإيجارية السنوية كالتالي :

41.5 م² X 250 دج 12X = 124500 دج

و في الأخير نحسب القيمة التجارية للمحل التجاري و التي تساوي :

124500 دج X 40 = 4980000 دج

الفرع الرابع :طريقة التقييم عن طريق المقارنة

التقييم عن طريق المقارنة يتمثل في تحديد القيمة التجارية لمحل تجاري معتمدين في ذلك على المعاملات العقارية المنصبة على محلات تجارية مماثلة للمحل التجاري المراد تقييمه من حيث الموقع و المساحة و طبيعة النشاط و الأرباح المحققة و غيرها ، حيث تطبق قيمتها مباشرة على المحل التجاري المراد تقييمه ، فهي بذلك تعتبر مقارنة مباشرة ، فهي تمثل افضل الطرق لتقييم المحل التجاري ، كما أنه و لضمان أفضل تطبيق لهذه الطريقة يجب إجراء تحليل دقيق و دراسة معمقة للسوق العقارية ، و للخصائص التي تتمتع بها المحلات التجارية محل المقارنة. [1]

[1]- Note N° : 5558 E/DGDN/DODF/EXP، du 17/11/1993، op-cit p88.

خلاصة الفصل الثالث

من خلال هذا الفصل تم معالجة موضوع تقييم المحلات التجارية من خلال التطرق إلى مفهومه و طبيعته القانونية وبالتالي تمكنا من توضيح فكرة المحل التجاري بإعتباره مال معنوي منقول ، و إزالت اللبس و الغموض من حوله .

كما تناولنا مختلف العوامل التي من شأنها التأثير على قيمته التجارية ، سواء كانت عوامل موضوعية أو غير موضوعية أو عوامل إقتصادية .

أما فيما يخص طرق تقييم المحل التجاري ، تناولنا الطرق المتبعة من قبل إدارة الضرائب و المتمثلة أساسا في طريقة التقييم عن طريق الربح و طريقة التقييم عن طريق رقم الأعمال و طريقة التقييم عن طريق الحق في الإيجار و أخيرا طريقة التقييم عن طريق المقارنة ، مشيرين إلى أنه في حالة التنازل عن المتجر الذي يمارس فيه النشاط التجاري مع المحل التجاري ، يلجا إلى تقييم الجدران وفقا لما تم الإشارة إليه في التعليمة 812 الصادرة عن إدارة الضرائب و المتضمنة مراقبة المعاملات العقارية .

في الأخير نشير إلى أن التقييم عن طريق المقارنة يبقى أفضل الطرق و أكثرها تداولا بإعتبار أن المحل التجاري يمكن أن يحقق خسارة بدل الربح ، فتستبعد الطرق التي تعتمد على الأرباح .

الخاتمة

الخاتمة :

في نهاية هذه الدراسة نخلص إلى أن للتقييم بإعتباره عملية تقنية تهدف إلى تحديد القيمة النقدية للعقارات ، أهمية بالغة ، مما دفع بالمشرع الجزائري سن نصوص قانونية و تنظيمية خاصة به ، كما أسند هذا المهام الى جهتين مختصتين تتمثل في جهات إدارية (إدارة أملاك الدولة و الإدارة الجبائية) و جهات خاصة (المهندس الجبير العقاري و الخبير العقاري القضائي) متبعين في ذلك مراحل و خطوات محددة .

و إنصبت دراستنا على نوعين من العقارات المبنية ، حيث خصصنا بالدراسة في الفصل الأول المحلات السكنية، و التي تم التطرق إلى تقييمها بالتركيز على مجموعة من العوامل تتمثل في العوامل المادية و عوامل قانونية و عوامل إقتصادية التي تتجسد اساسا في قانون العرض و الطلب ، أما عن طرق تقييم هذا النوع من العقارات فتتمثل في طريقة التقييم بالمقارنة بنوعيها المباشرة و الغير مباشرة ، و طريقة التقييم عن طريق الدخل التي خصت المحلات السكنية المؤجرة ، و أخيرا طريقة التقييم عن طريق إعادة البناء من جديد .

أما بالنسبة للنوع الثاني من العقارات يتمثل في المحل التجاري، و الذي خصصنا له الفصل الثاني ، يقيم من خلال التركيز على عوامل التقييم الموضوعية و الغير الموضوعية و كذلك العوامل الاقتصادية، و لتقييمها إعتمدنا الطرق المتبعة من طرف المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية و المتمثلة في كل من طريقة التقييم بواسطة الربح ، طريقة التقييم بواسطة رقم الأعمال ، طريقة التقييم بواسطة الحق في الإيجار و طريقة التقييم عن طريق المقارنة ، مع الإشارة إلى أنه في حالة التنازل عن المتجر الذي يمارس فيه النشاط التجاري بجانب المحل التجاري فإن الجدران في هذه الحالة تقيم وفق ما تم النص عليه من خلال التعليمة رقم 812 الصادرة في 9 ديسمبر 2000 المتعلقة بمراقبة المعاملات العقارية .

و من خلال ما تقدم نستخلص بعض النتائج المتوصل إليها و من بينها :

- إن المشرع الجزائري ذكر عملية التقييم و حدد الجهات المكلفة بها دون التفصيل في كيفيات التقييم .

-عـدم التنسـيق بـين التعليمـات ممـا أدى الـى وجـود فوضـى فـي عمليـة التقيـيم أحـال دون الوصول إلى القيمة الحقيقية للعقارات المبنية ، و زادت في زيادة المضاربة حول سعرها .

- النصوص لم تواكب التطورات القانونية و الإقتصادية الحالية .

و نظرا لذلك قمنا بتقدير الاقتراحات التالية :

- وجـوب تنظـيم عمليـة التقيـيم العقـاري كمهنـة حـرة مـع إنشـاء هيئـة خاصـة بـالمقيمين العقاريين تسهر على تنظيم هذه المهنة .

- بإعتبـار أن التقيـيم العقـاري مـادة تـدرس فـي الجامعـات فمـن الأجـدر أن تكـون هنـاك تربصـات للطلبـة فـي مختلـف الهيئـات المعنيـة بـالتقييم العقـاري حتـي يتكـون الطلبـة فـي هـذا المجال.

- لابد من تكوين أعوان الإدارات العمومية المكلفة بالتقييم .

- إصـدار نصـوص تشـريعية تبـين عمليـة التقيـيم و لا تبقـى فـي شـكل تعليمـات خاصـة بالإدارة فقط و لا يتمكن المواطن من الإطلاع عليها خصوصا في التنازل أو نزع الملكية .

قائمة المراجع

قائمة المراجع

قائمة المراجع باللغة العربية :

- أولا : الكتب

1- زهدي يكن ، العقارات و أقسامها في لبنان ، منشورات المكتبة العصرية ، بيروت ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 1963

2 – د . زهير عباس كريم ، مبادئ القانون التجاري ، مكتبة دار الثقافة و النشر ، عمان ، طبعة 1995.

3 – د . هاني دويدار ، التنظيم القانوني للتجارة ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية ، 2001.

4- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة ، 2002.

5- خليل الفتري ، غرامة الإنتزاع ، دار محمد علي للنشر ، تونس ، الطبعة الأولى ، 2004 .

6- نادية فضيل،القانون التجاري الجزائري،الأعمال التجارية،التاجر،المحل التجاري، الطبعة السادسة ، ديوان المطبوعات الجامعية ،2004

7- حسن محمد جمعة ، الدليل العقاري ، دار الكتاب العربي ، لبنان ، الطبعة الاولى ، 2006 .

8 – د . أحمد بن عبد العزيز العميرة ، التثمين العقاري ، دار الإشعاع الفني ، مصر ، الطبعة الأولى ، 2008 .

9- عمراوي بن يوسف ، الأسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية ، دار أسامة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، بدون طبعة ، 2008 .

10- د. علي كحلون ، القانون العقاري ، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص ، تونس ، دون طبعة، 2009 .

11- عمر يحياوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، دون طبعة ، 2009 .

12- محمد فل الحسن ولد أمين ، المساهمات العينية في الشركات التجارية ، دراسة مقارنة ، المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 2009 .

13– د . أحمد بن محمد الخضيري ، الظوابط الشرعية للتثمين العقاري ، دار المعرفة ، بيروت ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 2010 .

14- بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، بدون طبعة ، 2011 .

15- عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2012.

16 - مقدم مبروك ، المحل التجاري ، دار هومة ، الطبعة السادسة ، 2018 .

- ثانيا : المقالات

1 – د .حورية بورنان ، تحديد الطبيعة القانونية للمحل التجاري ، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر ، العدد الثالث .

2 – عبان عبد الغاني ، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 ، مجلة أبحاث قانونية و سياسية ، العدد الثاني .

ثالثا : أعمال الملتقيات

1-أحمد العتيبي ، إنشاء بورصة عقارية لإحتراف صناعة العقار ، ملتقى دولي حول التثمين العقاري ، المنظم يوم 04-01-2012 ، المدينة المنورة ، المملكة العربية السعودية .

2- د. سليمان دليجان ، التقييم العقاري الصحيح ، ملتقى الدول حول مهنة التقييم العقاري ، المنظم يوم 23-11-2012 ، الغرفة التجارية ، الرياض ، المملكة العربية السعودية .

- رابعا : الأطروحات و المذكرات الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه :

1 – حرز الله كريم ، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل درجة دكتوراه ل.م.د الطور الثالث ، كلية الحقوق ، جامعة يحيى فارس بالمدية ، 2015 .

ب – مذكرات الماجستير :

1 - خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر،2009 .

2- أمال مشتي ، العقار كألية محفزة للإستثمار ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2010 .

3- براهيمي سارة عزيزة ، العناصر المعنوية للمحل التجاري و علاقتها بحقوق الملكية الصناعية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 بن عكنون ، 2013 .

4 – بن زواوي سفيان ، بيع المحل التجاري في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1 ، 2013 .

5– عاشوري وهيبة ، تقديم المحل التجاري كحصة في شركة المساهمة ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2 ، 2016 .

ج – مذكرات الماستر :

1- بن وارث سفيان ، عنصر الإتصال بالعملاء جوهر القاعدة التجارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2015 .

2 – بوزيدي رحيمة ، الإيطار القانوني لحماية المحل التجاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، 2017.

خامسا : النصوص القانونية

أ – الأوامر و النصوص التشريعية

- الأوامر :

1 – الأمر 75 / 58 المؤرخ في 26 / 09 /1975 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 78 ، المؤرخة في 30 / 09 /1975 .

2 – الأمر 75 / 59 المؤرخ في 26 / 09 / 1975 ، المتضمن القانون التجاري ، الجريدة الرسمية العدد 101 ، المؤرخة في 19 / 12/ 1975 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05 / 02 ، المؤرخ في 2005/02/06 ، الجريدة الرسمية العدد 11 ، المؤرخة في 09 /02 /2005 .

3- الأمر 07/95 المؤرخ في 25-01-1995 ، المتعلق بالتأمينات ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 08-03-1995 .

4 – الأمر 95 / 08 المورخ في 01 / 02 / 1995 ، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 20 المؤرخة في 16 / 04 / 1995 .

- النصوص التشريعية

1- القانون 30/90 المؤرخ في 01-12-1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، المؤرخة في 02-12-1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20-07-2008 ، الجريدة الرسمية عدد44 المؤرخة في 03-08-2008 .

2- القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة رسمية عدد 21 ، المؤرخة في 2008/04/23 .

3 –القانون 08 / 15 المؤرخ في 20 / 07 /2008 ، المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 03 / 08 / 2008 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 13 / 08 المؤرخ في 30 / 12 / 2013 .

4- القانون 13/10 المؤرخ في 2010/12/29 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية عدد 80 ، المؤرخة في 2010/12/30 .

5– القانون القانون 11 / 04 المؤرخ في 17 / 02 / 2011 ، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 14 ، المؤرخة في 06 / 03 / 2011 .

6-القانون 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ، الجريدة الرسمية عدد68 ، المؤرخة في 2013/12/31 .

ب – المراسيم :

1- المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 1991/03/06 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 98/15 ، المؤرخ في 2015/04/04 ، الجريدة الرسمية عدد 18 ، المؤرخة في 2015/04/08 .

2 – المرسوم التنفيذي رقم 91 / 175 المؤرخ في 28 / 05 / 1991 ، المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 01 / 06 / 1991 .

3- المرسوم التنفيذي رقم 95 / 310 المؤرخ في 10 / 10 / 1995 ، المتعلق بتحديد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين و كيفياته ، كما يحدد حقوقهم و واجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد 60 ، المؤرخة في 15 / 10 / 1995 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 364/07 ، المؤرخ في 2007/11/28 ، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية عدد 75 ، المؤرخة في 2007/12/02 .

5- المرسوم التنفيذي رقم 300/10 المؤرخ في 2010/11/29 ، المتضمن قانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي ، الجريدة الرسمية عدد 74 ، المؤرخة في 2010/12/05 .

خامسا : التعليمات و المذكرات الادارية

1 – التعليمة 3529 المؤرخة في 03 / 06 / 1981 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بمعاملات التصحيح للعقارات المبنية ، وزارة المالية .

2 – التعليمة 1868 المؤرخة في 25 / 05 / 1991 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بطرق تقييم العقارات المبنية ، وزارة المالية .

3- المذكرة رقم 6408 المؤرخة في 2005/10/15 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالتقييمات العقارية ، المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، وزارة المالية .

المراجع باللغة الفرنسية

- les thèses :

1- farhat tebib , l'analyse du marché immobilié et l'application des méthodes d'évaluation immobilière , master management de l'immobilier , de la construction et de l'aménagement , euromed , école de management , marseille **,** france , 2007.

2 - Sam Hayat، la fiscalité immobilière، mémoire de fin d'études de troisième cycle spécialisé en finances publiques، Institut Maghrébin d'économie Douaniére et fiscale، Alger، 2009.

3- kemel belkadem , évaluation immobilière , master management de l'immobilier , de la construction et de l'aménagement , euromed , école de management , marseille **,** france , 2012 .

- les instructions administratives :

1 -Note N° : 265 E/DGDN/DODF/EXP، du 23/01/1991، Modalités de détermination des prix de cession des terrains domaniaux، Alger.

2 - Note N° : 5558 E/DGDN/DODF/EXP، du 17/11/1993، Détermination de la valeur vénale des fonds de commerce، Alger.

3 - Note N° : 5462 E/DGDN/DODF/EXP، du 05/11/1994، évaluations domaniales Etude et analyse du marché immobilier، Alger.

الفهرس

مقدمة : 01

الفصل الأول : مقومات التقييم العقاري 05

المبحث الأول : مفهوم التقييم العقاري 06

المطلب الأول : تعريف التقييم العقاري و مراحله 06

الفرع الأول : تعريف التقييم العقاري 06

أولا : التعريف الفقهي للتقييم العقاري 06

ثانيا : التعريف القانوني للتقييم العقاري 07

الفرع الثاني : مراحل التقييم العقاري 08

أولا : فتح ملف التقييم و دراسته 08

أ : فتح ملف التقييم 08

ب : دراسة ملف التقييم 08

ثانيا : الزيارة الميدانية و التقييم 08

أ : الزيارة الميدانية 08

ب : التقييم 08

الفرع الثالث : تحرير التقرير الترقيمي 09

المطلب الثاني : مبادئ و أهداف التقييم العقاري. 10

الفرع الأول : مبادئ التقييم العقاري 10

أولا : مبدأ العرض و الطلب 10

ثانيا : مبدأ التسبيق 11

ثالثا : مبدأ التغيير و التدريج 11

رابعا : مبدأ التطابق 11

خامسا : مبدأ المنافسة و التوازن 11

سادسا : مبدأ المساهمة في مردودية الإنتاج 11

سابعا : مبدأ البديل 12

ثامنا : مبدأ الإستعمال الأفضل 12

تاسعا : مبدأ التوقع 12

الفرع الثاني : أهداف التقييم العقاري..... 13

أولا : دور التقييم في عملية الإستثمار 13

ثانيا : التقييم من أجل ضمان الحقوق 13

أ – عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة 14

ب – قيمة مقابل الإيجار 14

ج – قيمة الرهن 14

د – التأمين على العقار 15

ه – قيمة الجباية العقارية 15

و – عملية البيع و الشراء..... 15

المبحث الثاني : الجهات المختصة بعملية التقييم العقاري 15

المطلب الأول : الجهات الإدارية 16

الفرع الأول : إدارة الأملاك الوطنية 16

أولا : مصالح الأملاك الوطنية على المستوى المركزي 16

أ – المهام العامة للأملاك الوطنية 16

ب – مهام مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة 16

ج – مهام المديرية الفرعية لمديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة 17

1 – المديرية الفرعية للعمليات العقارية 17

2- المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية 17

3- المديرية الفلاحية للعقار غير الفلاحي 17

4- المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل و الإحصائيات 17

ثانيا : مصالح الأملاك الوطنية على المستوى المحلي 17

أ – المفتشية الجهوية لأملاك الدولة 18

ب – المديرية الولائية لأملاك الدولة 18

1 – مصلحة الخبرات و التقييمات أملاك الدولة 18

2 – مصلحة الشؤون العامة 19

3 – مصلخة عملية أملاك الدولة 19

ج – مفتشية أملاك الدولة 19

الفرع الثاني : الإدارة الجبائية 19

أولا : مصالح الضرائب على المستوى المحلي 20

أ – المديرية الجهوية للضرائب 20

1 – المديرية الفرعية للعمليات الجبائية 20

2 – المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية و المنازعات 20

ب – المديرية الولائية للضرائب 20

1 – المديرية الفرعية للعمليات الجبائية 21

2 – المديرية الفرعية للمنازعات 21

3 – المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية 21

ج – مفتشية التسجيل و الطابع 21

ثانيا : المصالح الجبائية على المستوى المركزي 22

أ – مديرية المنازعات 22

ب – مديرية الأبحاث و التدقيقات 22

المطلب الثاني : الجهات الخاصة المكلفة بعملية التقييم العقاري 22

الفرع الأول : المهندس الخبير العقاري 23

أولا : تعريف المهندس الخبير العقاري 23

ثانيا : شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري 23

أ – المؤهلات القانونية 23

ب – المؤهلات العلمية 24

ج – الموهلات النقابية 24

الفرع الثاني : الخبير العقاري القضائي 24

أولا : تعريف الخبير العقاري القضائي 24

ثانيا : شروط إكتساب صفة الخبير العقاري القضائي 25

خلاصة الفصل الأول 27

الفصل الثاني : تقييم المحلات السكنية 29

المبحث الأول : عوامل تقييم المحلات السكنية 30

المطلب الأول : العوامل المادية 30

الفرع الأول : المساحة 30

الفرع ثاني : الموقع 30

الفرع الثالث : المواد المستعملة في البناء 30

الفرع الرابع : عناصر التجهيزات و الراحة 31

الفرع الخامس : القدم 31

المطلب الثاني : العوامل الإقتصادية 31

الفرع الأول : قانون العرض و الطلب 31

الفرع الثاني : التطور و الإزدهار الإقتصادي 32

المطلب الثالث : العوامل القانونية 32

المبحث الثاني : طرق تقييم المحلات السكنية 32

المطلب الأول : طريقة التقييم عن طريق اعادة البناء من جديد 32

الفرع الأول : تقييم الوعاء العقاري 32

أولا – طريقة التقييم بالسعر المتوسط للمتر المربع 32

أ- تحليل المعطيات 33

ب - تحديد السعر 33

ثانيا – طريقة التقييم بالمنطقة 36

ثالثا – طريقة التقييم بالعبء العقاري 38

الفرع ثاني: تقييم البناية 40

أولا – تصنيف البناية محل التقييم ..... 40 .

ثانيا – حساب المساحة المطورة و المعدلة المحسوبة من خارج الأسوار 40

ثالثا – تحديد تكلفة اعادة البناء 42

رابعا – تعديل تكلفة اعادة البناء من جديد 42

أ- تعديل تكلفة اعادة البناء من جديد بمعامل فائض أو ناقص القيمة الحالية 42

ب - تعديل تكلفة اعادة البناء من جديد بمعامل القدم 43

المطلب الثاني : طريقة التقييم بالمقارنة 45

الفرع الأول: المقارنة الغير مباشرة على أساس قيمة الأرض غير مدمجة في قيمة البناء... 46
أولا – تقييم الوعاء العقاري 46
ثانيا – تقييم البناية 47
أ – المقارنة بدلالة المتر المربع من المساحة المبنية 47
ب – المقارنة بدلالة المساحة المطورة و المعدلة المحسوبة من الخارج 49
ج – المقارنة بدلالة المساحة النافعة 52
د – المقارنة بدلالة المساحة النافعة المعدلة 53
الفرع الثاني : المقارنة الغير مباشرة على أساس قيمة الأرض مدمجة في قيمة البناء..... 55
أ ولا - المقارنة بدلالة الغرفة الرئيسية..... 56
المطلب الثالث : طريقة التقييم عن طريق الدخل 57
الفرع الأول :تحديد الدخل السنوي 58
الفرع الثاني : تحديد معدل الرسملة 58
خلاصة الفصل الثاني 59
الفصل الثالث : تقييم المحل التجاري 61
المبحث الأول : مفهوم المحل التجاري 62
المطلب الأول : تعريف المحل التجاري 62
المطلب الثاني : خصائص المحل التجاري 63
الفرع الأول : المحل التجاري مال منقول 63
الفرع الثاني : المحل التجاري مال معنوي 63
الفرع الثالث : المحل التجاري ذو طابع تجاري 64
المطلب الثالث : عناصر تكوين المحل التجاري 64

الفرع الأول : العناصر المادية للمحل التجاري 65
أولا : المعدات و الآلات 65
ثانيا : البضائع 65
الفرع الثاني : العناصر المعنوية للمحل التجاري 65
أولا :الاتصال بالعملاء 65
ثانيا :السمعة التجارية 65
ثالثا : العنوان التجاري 66
رابعا :الإسم التجاري 67
خامسا : الحق في الإيجار 67
سادسا : حقوق الملكية الأدبية و الفنية 68
سابعا :حقوق الملكية الصناعية 68
أ – الرسوم و النماذج الصناعية 68
ب – العلامات التجارية 68
ج – براءة الإختراع 68
ثامنا : الرخص و الإجازات 69
المطلب الرابع : الطبيعة القانونية للمحل التجاري 69
الفرع الأول : نظرية المجموع القانوني 69
الفرع الثاني : نظرية المجموع الواقعي أو الفعلي 70
الفرع الثالث : الملكية المعنوية 70
المبحث الثاني : عوامل و طرق تقييم المحل التجاري 71
المطلب الأول : عوامل تقييم المحل التجاري 71

الفرع الأول : العوامل غير الموضوعية 72

أولا : التأثير الشخصي لصاحب المحل في الزبائن 72

ثانيا : جاذبية بعض المستخدمين في المحل و تأثيرهم على الزبائن 73

الفرع الثاني : العوامل الموضوعية 73

أولا : طبيعة النشاط التجاري 73

ثانيا : سمعة المحل التجاري 73

ثالثا : موقع المحل التجاري 73

رابعا : الوضعية القانونية و المالية للإيجار 74

الفرع الثالث : العوامل الإقتصادية 74

المطلب الثاني : طرق تقييم المحل التجاري 74

الفرع الأول : طريقة التقييم عن طريق الربح 75

الفرع الثاني : طريقة التقييم عن طريق رقم الأعمال 76

الفرع الثالث : طريقة التقييم عن طريق الحق في الإيجار 77

الفرع الرابع : طريقة التقييم عن طريق المقارنة 79

خلاصة الفصل الثالث 80

خاتمة 82

قائمة المراجع 85

الفهرس 92