وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

أزمة التقييم العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

التخصص: القانون العقاري

من إعداد الطلبة:

- **روباحي فيسة فتحي.**
- **حطابي منور.**

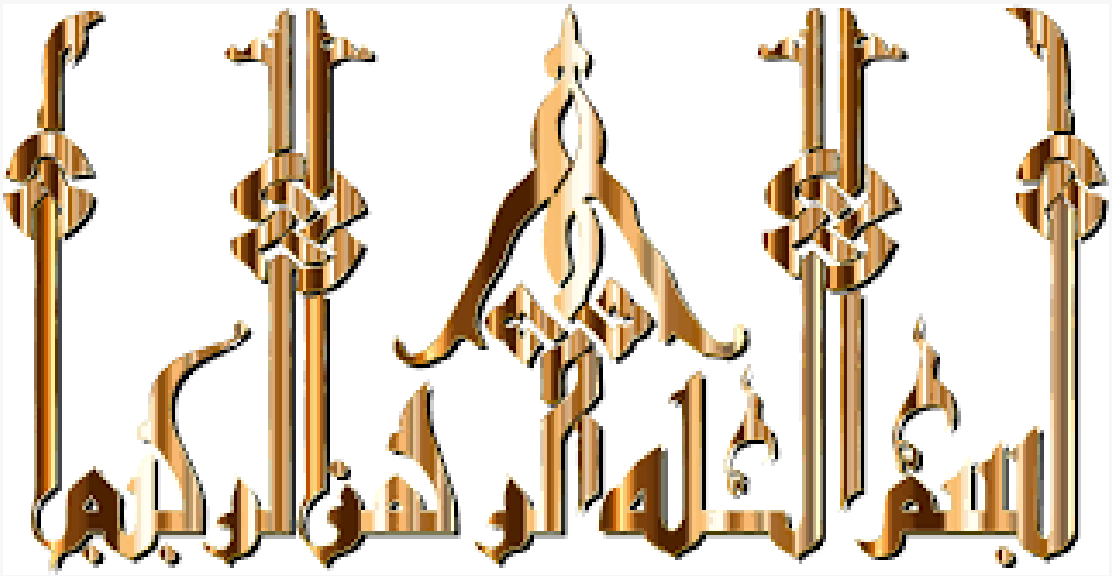
تحت إشراف الأستاذة:

– لواشني مريم.

لجنة التقييم:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
الأستاذ: قنفود رمضان	جامعة المدية	رئيسا
الأستاذة: لواشني مريم	جامعة المدية	مشرفا
الأستاذة: فروخ سميرة	جامعة المدية	عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2021-2022


بسم الله الرحمن الرحيم



شكر وتقدير من الطالب
روباحي فيسة فتحي

الحمد لله والصلاة والسلام على أشرف خلق الله سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة وأزكى السلام صلى الله عليه وسلم

أحمد لله العلي القدير الذي وفقني على إتمام هذه المذكرة، وأشكره على نعمه التي أنعم علي.

أتقدم بالشكر الجزيل والتقدير إلى الأستاذة المشرفة لواشني مريم على كل ما قدمته لنا من توجيهات وملاحظات أضاءت لنا سبيل البحث.

كما أتقدم بالشكر إلى كافة عمال وأساتذة جامعة المدية الدكتور يحيى فارس ومدير جامعة المدية الدكتور يحيى فارس، وإلى كل من ساعدنا في انجاز هذا البحث.

وأتقدم بالشكر إلى كافة عمال وأساتذة المدرسة العليا للتجارة بالقليعة، ومدير المدرسة العليا للتجارة، خاصة عمال مصلحة ما بعد التدرج.

والشكر والتقدير إلى نائب مدير مصلحة ما بعد التدرج الأستاذ

بو حديدة محمد على كل ما قدمه لي من تسهيلات ومساعدات من أجل إكمال دراسة شهادة الماستر.

ويطيب لنا تقديم خالص الشكر والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بقبول وفحص وتدقيق هذه المذكرة.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى عائلتي الكريمة، وإلى كل أصدقائي.



الإهداء من الطالب
روباحي فيسة فتحي

أهدي هذا البحث المتواضع إلى كل من الذين ساعدوني في إتمام شهادة الماستر،

إلى كل من كان له علي فضل في طلب العلم،

على وجه الخصوص والدي الكريمين،

وزوجتي ووالديها، وابنتي العزيزة،

إلى كل إخوتي وأخواتي،

وإلى عائلتي وزملائي،

وإلى كافة أصدقائي،

إلى كل أساتذتي الذين أخذت عنهم علما.



الإهداء من الطالب
حطابي منور

أهدي ثمرة عملي هذا

إلى كل من والدي الكريمين

وإخوتي وأخواتي،

وإلى كل أفراد عائلتي وأصدقائي وزملائي،

إلى كل من ساعدني في إتمام دراستي.

الملخص

الملخص:

إن التقييم العقاري هو عبارة عن رأي مستقل لتقدير قيمة العقار السوقية وليس لتحديد سعره، فالتقييم العقاري هي إحدى المراحل الأساسية لعمليات تسيير أملاك الدولة والتقييم العقاري هو علم يبحث في تحديد قيمة العقارات بكافة أشكالها، يقوم بالتقييم عادة خبير محترف يعتمد على أسس علمية وطرق متنوعة يقدم بالنتيجة رأيا نزيها ومستقلا لصالح العقار، يساعد تقييم العقار بالعديد من المهام غي غاية الأهمية فتحديد القيمة السوقية للعقار الحالية يسهل في كثير من العمليات مثل البع و الشراء، وتقدير معدل الضرائب على قيمة العقار.

والسباب الرئيسي الذي أدى إلى ظهور أزمة التقييم العقاري هو عدم وجود سوق عقاري حقيقي وكفء، يعتمد عليه في عمليات التقييم العقاري، فالسوق العقارية هو دراسة للأحوال الجارية للعرض والطلب في ناحية معينة لنوع محدد من العقار. ويعتبر السوق العقاري سوقا مثالية عندما يكون سوقا كفء.


المقدمة

المقدمة:

التقييم العقاري هو علم يبحث في تحديد قيمة العقارات بكافة أشكالها؛ سواء أكانت تلك العقارات أراضي، أم مساكن، أم متاجر، أم مزارع، أم مصانع. بهدف الوصول لقيمتها السوقية، فالتقييم العقاري عملية تساعد في حل الكثير من المشاكل التي يقع فيها الكثيرون عند شراء عقار جديد أو بيعه، وهو يعني تحديد قيمة العقار بدقة، فمعظم الأحيان ما يقع البائع والمشتري في مشكلة التحديد العشوائي للسعر دون التوجه إلى خبير أو مقيم عقاري من أجل إجراء عملية التقييم لهذا العقار المراد بيعه ، فينتهي الأمر أما بتحديد ثمن مرتفع جدا للعقار وإما منخفض كثيرا ثمنه عن القيمة الحقيقية لهذا العقار المتداولة في السوق العقاري، ليندم بعد ذلك البائع والمشتري بعد معرفة السعر التقريبي للعقار بعد إتمام العملية.

ولقد تخلى المشرع الجزائري على طرق التقييم القديمة السابقة، واصبح مصطلح القيمة التجارية الأكثر استعمالا في السوق، وقد قام بسن عدة نصوص قانونية وتنظيمية جديدة خاصة منذ صدور القانون 25/90 و القانون 30/90 حيث تنص هذه القوانين على أن عملية تقييم ممتلكات الدولة لاسيما منها الأملاك الخاصة يجب أن تتم على أساس الأسعار الجارية التعامل بها في السوق وهذا ما أكدته مجموعة من النصوص التطبيقية منها:

التعليمة التقنية الصادرة في 1991/01/23 الخاصة بتقييم الأراضي الصالحة للبناء.

التعليمة التقنية الصادرة في 1991/05/25 الخاصة بتقييم العقارات المبنية.

التعليمة الصادرة في 1991/07/23 الخاصة بتقييم الأملاك الفلاحية.

التعليمة الصادرة في 1993/11/17 الخاصة بتقييم المحلات التجارية.

التعليمة الصادرة في 1994/11/05 الخاصة بدراسة وتحليل السوق العقاري.

حيث أن في البداية كانت التقييمات تعتمد على التخمين والتقدير من غير المتخصصين أو الوسطاء أصحاب المصلحة، ولم تأخذ هذه التقييمات في الاعتبار

المقدمة

آليات حساب للمخاطر المستقبلية والأسلوب العلمي لتقدير القيمة الحقيقية السوقية للعقار.

و يشكل التقييم العقاري أحد أهم الجوانب التي تتكوّن منها معادلة ضبط إيقاع واستقرار السوق، وفرض أدوات ومخرجات قوى العرض والطلب الحقيقي خلال كافة الظروف التي يمر بها السوق العقاري أينما وجد.

فالسوق العقارية هي فرع من الفروع المتعددة للسوق العام للسلع و الخدمات إلا أنها متخصصة في العقارات فالسوق العقاري يتكون على أساس الطلب من مجموعة من الأفراد ما يسمى بالمستهلكين، ويتكون كذلك على أساس العرض و المتمثل في عرض السلع و المنتجات.

فيشير السوق العقاري على العرض و الطلب الخاص بكل أنواع العقارات وكل ما يرتبط بهما ارتباطا مباشرا أو غير مباشر ويؤثر على جانبي العرض و الطلب، و يعتبر السوق العقاري سوقا مثاليا عندما يكون سوقا كفء ويكون في أعلى درجات الكفاءة في حالة سهولة وكفاءة التبادل، بينما يكون السوق العقاري سوقا غير كفء في حالة كون المنتج لا يمكن تبادله، رغم وجود عدد كبير من البائعين والمشترين، ولكن غير متوفر لديهم دراية كاملة بأسعار السوق والعوامل التي تؤثر على سعر أو قيمة العقارات، ويحدث في بعض الأحيان في السوق العقاري غير كفء تغير في أعداد البائعين أو المشترين بما يساهم في خلق حالة من عدم الاتزان في صورة سوق بائعين أو سوق مشترين.

و السوق العقاري عادة ما تحكمه مجموعة من القوانين و النظم الحكومية، مثل قوانين تحديد الإيجارات، وحيث أن العقارات لا يمكن نقلها فأسعار العقارات غالبا ما تكون متفاوتة بدرجة واضحة وبصورة قد يصعب أحيانا تبريرها.

وعليه فللتقييم العقاري أهمية بالغة باعتباره علم يبحث في تحديد قيمة العقارات بكافة أشكالها، وقد تمثلت في تقريب الصورة للمشتري لعقار ما، محاولة إيجاد حلول للمشكلات التي قد تتعرض راغبي الاقتناء لعقار أو وحجة سكنية، بحيث لم تكن لديهم المعلومات الكافية لذلك العقار، فحين تصبح لدى الشخص

المقدمة

معلومات تقييمية مدروسة ودقيقة يستطيع أن يقيم العقار ويسعره أيضا ويعطيه قيمته الحقيقية،

أما أغراض التقييم العقاري متعددة نذكر منها:

التقييم الأمثل للعقار سواء قبل مرحلة البيع أو الرهن، وكذلك إجراء التقييم الشامل حال الرغبة في فرض الضرائب، و من بين أغراضه كذلك التحديد للقيمة الخاصة بالسوق وذلك يكون بالرجوع لكافة المصادر سواء الداخلية و الخارجية، التقييمات العقارية تستهدف الدراسة لمختلف المتغيرات التي قد يكون لها الأثر الأكيد على قيمة العقار سواء على مدى قريب أو بعيد، توفر تقرير مفصل واضح عن مختلف النتائج الخاصة بالتقييم والذي قد تم رصدها بخصوص العقار، وكل الأنماط والأساليب التقييمية المُستخدمة في ذلك، وعمل توثيق لكل الخطوات الإجرائية والتقييمية للعقار، عمل نسخ تكون احتياطية لكل البيانات والتي قد تم رصدها.

وللموضوع أهداف كثيرة نذكر منها:

وصف الخالة الحالية للتقييم العقاري لكي تصبح نقطة ارتكاز للمقارنة في المستقبل، ولفت الانتباه لأهمية موضوع التقييم العقارين، تسليط الضوء على المشكلات التي تواجه هذه المهنة، وضع مقترحات وحلول مناسبة لهذه المشاكل التي تواجه مهنة التقييم العقاري.

أم أسباب اختيارنا للموضوع نذكر منها:

غياب المعايير والأسس التي يجب أن تتم من خلالها عملية التقييم العقاري، وكذلك عدم وجود الاحتكاك لأصحاب المهنة وأساليب التعامل الحديثة معها، والاستمرار في النهج التقليدي في التقييم العقاري بالاعتماد على الخبرات العملية دون النظر إلى المعايير والأسس العلمية بعين الاعتبار قد يوقعنا في مشاكل كثيرة، واختلاط مهنة المقيم العقاري مع مهنة السمسرة، عدم وجود لجنة رقابة عليا لفض النزاعات عن الاختلافات في التغيرات الخارجة على واقع السوق العقاري.

ولدراسة هذا الموضوع نطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى يتأثر التقييم العقاري بالسوق العقارية في التشريع الجزائري؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا في بحثنا على المنهج الوصفي والتحليلي لنظام التقييم العقاري وفيه تم وصف العوامل الاقتصادية والسياسية ومدى تأثيرها إيجابيا وسلبيا على مهنة التقييم العقاري من خلال مراجعة الكتب والأبحاث العلمية ذات الصلة بالموضوع.

ولدراسة هذا الموضوع قسمناه إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول ماهية التقييم العقاري من خلال تقسيمه إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول مفهوم التقييم العقاري، وأما في المبحث الثاني تنولنا الجهات المختصة بالتقييم العقاري.

وأما في الفصل الثاني فقد تناولنا مدى تأثير السوق العقارية على التقييم العقاري من خلال تقسيمه إلى مبحثين، وتناولنا في المبحث الأول عدم وجود سوق عقاري حقيقي، وأما في المبحث الثاني فقد تناولنا الآثار المترتبة على عدم وجود سوق عقاري حقيقي.



الفصل الأول
ماهية التقييم العقاري

الفصل الأول: ماهية التقييم العقاري.

تعتبر عملية التقييم إحدى المراحل الأساسية لعمليات تسيير أملاك الدولة، فهي التي تبصرنا بحقيقة قيم الأملاك التي نقوم بتسييرها حيث أنه لا يمكننا بأي حال من الأحوال أن نقوم بأي عملية تصرف أو تسيير للأملاك دون معرفة قيمتها.

ولقد أعتمد المشرع الجزائري في السابق على طرق إدارية في التقييم لا تعكس القيم الحقيقية للأملاك نذكر منها على الخصوص أسعار بيع الأراضي من طرف الدولة لفائدة البلديات في إطار الأمر رقم 74-26، وكذلك أسعار بيع العقارات والمحلات التجارية في إطار القانون رقم 81-01.

لكنه منذ بداية سنة 1990 تغيرت التوجهات الاقتصادية للدولة الجزائرية حيث أصبحت تتجه نحو تحرير الاقتصاد الوطني وتبني اقتصاد السوق، وتماشيا مع هذه التوجهات تغير النظام القانوني للأموال العامة للجزائر لاسيما قانون الأملاك الوطنية وتخلى المشرع الجزائري تبعا لذلك على طرق التقييم السابقة وأصبح مصطلح القيمة التجارية والسوق أكثر تكرارا واستعمالا في النصوص القانونية والتنظيمية الجديدة خاصة منذ تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 بتاريخ 1990/11/18 وقانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 بتاريخ 1990/12/01 ونصت هذه النصوص على أن عملية تثمين ممتلكات الدولة خاصة الأملاك الخاصة منها يجب أن تتم على أساس الأسعار الجاري التعامل بها في السوق وهذا ما أكدته لاحقا جملة من النصوص التطبيقية نذكر منها على الخصوص :

- التعليمة التقنية الملحقة بالمذكرة رقم265 المؤرخة في 23 جانفي 1991 الخاصة بتقييم الأراضي الصالحة للبناء
- التعليمة التقنية الملحقة بالمذكرة رقم 1868 المؤرخة في 25 ماي 1991 الخاصة بتقييم العقارات المبنية
- التعليمة التقنية الملحقة بالمذكرة رقم 2810 المؤرخة في 23 جويلية 1991 الخاصة بتقييم الأملاك الفلاحية.

- التعليمة التقنية الملحقة بالمذكرة رقم 5558 المؤرخة في 17 نوفمبر 1993 الخاصة بتقييم المحلات التجارية.
- التعليمة التقنية الملحقة بالمذكرة رقم5462 المؤرخة في05 نوفمبر1994 الخاصة بدراسة وتحليل السوق العقاري.

و من هنا يبرز الدور الكبير الذي أصبحت تقوم به مديريات أملاك الدولة في مجال التقييمات وخبرة الأملاك، حيث أن المهمة اليوم ليست سهلة، لأنها لن تبقى تتعامل مع طرق إدارية وجداول أسعار رسمية تطبقها بصفة تلقائية ، وإنما دورها أصبح يتمثل في القيام بملاحظة ودراسة دائمتين للسوق والبحث فيه عن الأجوبة الشافية لجميع الإشكاليات التي تطرح أمامها المتعلقة بقيم الأملاك التي تتولى تسييرها.

وعليه قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول (مفهوم التقييم العقاري)، وهو بدوره مقسم إلى مطلبين، تناولنا في المطلب الأول (تعريف التقييم العقاري وعناصره)، الذي هو مقسم إلى فرعين، الفرع الأول (تعريف التقييم العقاري)، جاء فيه:

وأما الفرع الثاني (عناصر التقييم العقاري) الذي بدوره يحتوي على:

أما بخصوص المطلب الثاني (مبادئ ومجالات التقييم العقاري)، الذي قسمناه إلى فرعين، الفرع الأول (مبادئ التقييم العقاري)، وأما الفرع الثاني (مجالات التقييم العقاري).

وأما في المبحث الثاني (الجهات المختصة بالتقييم العقاري) الذي قسمناه إلى مطلبين، المطلب الأول (الجهات الإدارية)، الذي يحتوي على فرعين، (الفرع الأول) إدارة الأملاك الوطنية، وأما الفرع الثاني (الإدارة الجبائية).

وقد تناولنا المطلب الثاني (الجهات الخاصة المكلفة بعملية التقييم العقاري)، الذي بدوره مقسم إلى فرعين، الفرع الأول (المهندس الخبير العقاري)، وجاء في الفرع الثاني (الخبير القضائي العقاري).

المبحث الأول: مفهوم التقييم العقاري.

هو فن وعلم تقدير قيمة حقوق الملكية العقارية، لأصل محدد وغرض محدد و في وقت محدد و لمستخدمين محددين، مع الأخذ بالحسبان جميع خصائص العقار محل التقييم، وجميع العوامل الاقتصادية الأساسية للسوق، و الالتزامات المتعلقة بالملكية العقارية بكل التحسينات المثبتة عليها بشكل دائم و الملحقات التابعة لها.

المطلب الأول: تعريف التقييم العقاري وعناصره.

نتناول من خلال هذا المطلب تعريف التقييم العقاري وعناصره الذي يحتوي على فرعين، الفرع الأول: تعريف التقييم العقاري، وفي الفرع الثاني: عناصر التقييم العقاري.

الفرع الأول: تعريف التقييم العقاري.

التقييم بصفة عامة هو عملية مهنية لتحديد قيمة تقديرية لشيء غير منقول استنادا على دراسات سابقة متكاملة.

وندرس في الفرع الأول (تعريف التقييم العقاري):

أولا: التعريف الفقهي للتقييم العقاري.

للفقهاء عدة تعريفات لعملية التقييم العقاري منها:

يرى الدكتور بشير عباس محمود العلاق بأنه: يعني إجمالي القيم التي يتبادلها المستهلكون مقابل الحصول على المنافع المتأتية من امتلاك المنتج أو الانتفاع به وتعد المنفعة السمة التي لها عنصر اشباع الرغبات وارضائها."[1]

ويعرفه الدكتور سليمان الدليجان فجاء فيه بأن: " التقييم أو التثمين العقاري هو تقدير قيمة العقار، حيث يتم إعداد بيان مكتوب بشكل مستقل و محايد على يد خبير مثمن مؤهل و ذو خبرة يضع رأيا مسبقا عن القيمة المحددة

[1] - أ.د. بشير عباس محمود العلاق، التسويق العقاري، المنظمة العربية للتنمية الإدارية بحوث ودراسات، القاهرة، مصر، بدون رقم طبعة، سنة 2010، ص321.

لعقار محدد و موصوف بعناية و في تاريخ محدد مدعما برسومات ووصف وتحليل وبيانات مستمدة من السوق بشكل يعتد به" [1].

كما عرفه الدكتور محمد الصيرفي بأنه: " إن التثمين ليس سوى تقدير القيمة. وبشكل أدق – تعبيرا – نقول إن التثمين عبارة عن بيان مكتوب بشكل مستقل ومحايد على يد خبير مثمن مؤهل وذي باع في المهنة يضع رأيا مسبقا عن القيمة المحددة لعقار موصوف بعناية وفي تاريخ محدد، مدعما بوصف ورسومات وتحليل وبيانات مسبقة مستمدة من السوق بشكل يعتد به"[2].

وقد عرفاه الدكتوران: الدكتور أحمد عبد الكريم المحيميد، والدكتور مصطفى محمود أبو بكر بأنه: " التقييم العقاري هو تقدير قيمة العقار حيث يتم إعداد بيان مكتوب بشكل مستقل و محايد على يد خبير مثمن مؤهل و ذي خبرة يضع رأي مستقل عن القيمة المحددة لعقار محدد و موصوف بعناية في تاريخ محدد مدعما برسومات ووصف وتحليل وبيانات مستمدة منة مصادر موثوق بها"[3].

ثانيا: التعريف القانوني للتقييم العقاري.

قد أورد المشرع الجزائري مصطلحين في النصوص القانونية التي تنظم التقييم العقاري، جاء في المادة الثانية من الأمر 95-08 على أن: " وبهذه الصفة، يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديدها ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية. " [4]

---

[1] - حرز الله كريم ، (النظام القانوني، للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص22.
[2] - د. محمد الصيرفي، التسويق العقاري الالكتروني، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، مصر الطبعة الأولي، سنة 2016، ص 309.
[3] - د. أحمد عبد الكريم المحيميد، و د. مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 2015، ص101.
[4] - أنظر الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/02/01، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 1995/04/16.

في حين نجده يشير إلى التثمين حيث سمى مديرية بأكملها باسم مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة بموجب المرسوم التنفيذي 07-364 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية.[1]

وعليه نستنتج بأن التقييم العقاري أنه عملية تقدير قيمة بناء العقار استنادا على وصف العقار وتحليل البيئة المحيطة به، بإتباع طرق محددة ومهرات فنية عالية بهدف تحديد القيمة النقدية للعقار، ويتم الاستدلال على قيمته طبقا للأسعار السائدة في السوق، من طرف أشخاص مكلفين بها، على اعتبار أن قيمة العقار تمثل القيمة الحالية والمنفعة المنتظرة للعقار مستقبلا، لأغراض البيع والشراء وغيرها من تعاملات تجارية.

والتقييم أو التثمين العقاري هو عبارة عن رأي مستقل لتقدير القيمة السوقية للعقار، يقوم به يقوم به عادة خبير محترف يعتمد على أسس علمية وطرق متنوعة للوصول إلى تقييم العقار، مستقلا عن رأيه عن أطراف عملية التبادل العقاري.

الفرع الثاني: عناصر التقييم العقاري.

ويتطلب التثمين العقاري ليحقق أثره على الوجه المطلوب ثلاثة عناصر أساسية:[2]

- المقيم: يتصف بالشروط المعتبرة لمقيم.
- العقار: الذي يقع عليه التقييم.
- المقيم له: وهو الذي يستفيد من عملية التقييم.

كما يقوم التقييم العقاري كذلك على عناصر أخرى مختلفة نحددها كالآتي:

---

[1] - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المؤرخ في 2007/11/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 75، المؤرخة في 2007/12/02.

[2] - - د. محمد الصيرفي، التسويق العقاري، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر الطبعة الأولي، سنة 2013، ص 246.

أولا: الاعتبارات المقيدة كأساس لتحديد قيمة العقار.

عادة تتم عملية التقييم في ضوء مجموعة من الشروط والفرضيات التي تحدد خصائص الحالة التي يتم فيها عملية التقييم، ولذلك يجب أن يتضمن تقرير التقييم كافة البيانات والمعلومات التي تم جمعها، وكذلك الوسائل والأدوات المستخدمة في عملية التقييم.[1] والشروط والافتراضات أو الاعتبارات المقيدة لعملية، وذكر الطرق التي اعتمد عليها في التقييم يجب ان يكشف عنها بدقة ووضوح في التقرير.

ثانيا: الهدف من إجراء عملية التقييم العقاري.

من المتفق عليه بشكل عام أن أهداف التقييم تكون غالبا موجهة بالربح أو الحصة السوقية، أو قيادة الجودة والتكلفة. لكن (هاينز) يرى أن منضمات الاعمار الرائدة، والشركات العقارية تضع أهدافا تقييمية بشكل أكثر دقة ووضوح.[2]

ومن أبرز الأهداف التي تتطلع غالبية الشركات العقارية بلوغها نذكر منها:

- ضمان قيادة تقييمية من خلال تقديم منتجات عقارية متميزة وذات جودة عالية.
- ضمان سوق عقارية وصناعة إعمار مستقرة.
- ضمان ولاء الوسطاء العقارين والحصول على دعمهم للمبيعات.
- تحقيق أعلى عائد ممكن على الاستثمار.
- جني أقصى أرباح ممكنة على المدى القصير والبعيد.
- العمل باتجاه تحقيق معدلات نمو عالية.
- العمل على إزالة حساسية المشتري للقيمة أو تقليلها.
- بناء صورة نوعية راقية عن الشركة ومنتجاتها في أذهان المستهلك.
- البقاء والاستقرار.
- تجسيد وتعظيم العلاقة القائمة بين القيمة والجودة.

---

[1] - د. أحمد عبد الكريم المحيميد، و د. مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، المرجع السابق، ص117.
[2] - أ.د. بشير عباس محمود العلاق، التسويق العقاري، المرجع السابق، ص343.

ثالثا: تحديد تاريخ سريان التقييم.

تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يصبح فيه تقدير القيمة سارية المفعول وهومهم بسبب تغير القيمة، فالقيمة تتغير دائما وفي معظم الحالات يكون تاريخ سريان المفعول هو تاريخ آخر معاينة للعقار قبل إعداد تقرير التقييم.[1] وقد تؤثر على القيمة الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، ...

رابعا: تحديد القيمة المراد تقديرها.

يعتقد بعض الناس إن العقارات تزيد فقط في القيمة، في الحقيقة أن التضخم مع قوى العرض والطلب يميل لإحداث ارتفاع في قيم العقارات، ومن الطبيعي أن انخفاض الطلب وزيادة المعروض من عقارات يمكن أن تسبب أيضا القيم في السقوط، مثلما هو معمول به في السوق العقاري، هذا بالإضافة إلى أن التقدم في عمر العقار بسبب تدهورا في الأجزاء التي صنعها الإنسان في العقار، وذلك يقلل القيمة مع الزمن.[2]

فالقيمة السوقية هي تخدم كنقطة بداية لعديد من القرارات، ورغم أنه توجد مقاييس أخرى لقيمة العقار، إلا أن القيمة السوقية هي أكثرها شيوعا في الاستخدام والاساس لعديد من التطبيقات القانونية مثل ضرائب الملكية، وضمان القروض.

وقد لا تكون القيمة السوقية تقديرا دقيقا لقيمة العقار الذي يمكن أن يأتي تحت الظروف الفعلية للسوق. ويشتق تقدير القيمة السوقية من عملية التقييم العقاري.

المطلب الثاني: مبادئ ومجالات التقييم العقاري.

يعد تقدير قيمة العقارات أمرا ضروريا لمجوعة من الأسباب والتي منها الحصول على التمويل عن طريق رهن العقار والقيام بالتأمين على العقار وتحديد قيمة الضرائب على العقار، ولكن بالنسبة لكثير من الناس فأن

---

[1] - د. محمد الصيرفي، التسويق العقاري الالكتروني، المرجع السابق، ص 317.

[2] - ج. فريمان، ج. هاريس، ترجمة جلال البنا، المبادئ الأساسية للاستثمار العقاري وتأمين المخاطر وإعادة التمويل في ظل الاقتصاد الحر (المسار الأمريكي)، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، سنة 2007، ص250.

تحديد السعر العادل لشراء منزل أو شقة هو التطبيق الأمثل ولأكثر فائدة لتقييم العقارات، وعليه سنحاول دراسة هذا المطلب في فرعين، الفرع الأول مبادئ التقييم العقاري، والفرع الثاني مجالات التقييم العقاري.

الفرع الأول: مبادئ التقييم العقاري.

يحتوي التقييم العقاري على عدة مبادئ منها:

أولا: مبدأ العرض والطلب.

أشهر مبدأ اقتصادي لتحديد سعر السلعة و يقوم على ارتفاع السعر بنقص العرض و ازدياد الطلب و العكس صحيح و أن السعر الفعلي للسلعة مبني على اتزان العاملين.[1]

وصل الفكر الاقتصادي المعاصر على نتيجة ألا وهي أن قيمة العقار في السوق تتحدد بفعل عاملي العرض والطلب، فلا يمكن تفسير قيمة العقار من ناحية الطلب عليه فقط، أو من ناحية عرضه فقط، بل اجتماع هاذين العاملين هو الذي يعطينا القيمة الحقيقية للعقار المتعامل بها في السوق.

وتحليل السوق هو دراسة للأحوال الجارية للعرض والطلب في ناحية معينة لنوع محدد من العقار، إذ تتعرف على احتمال غالبية مستخدمي المشروع، وكيفية حسن الاعداد لهم من المعروض القائم من العقارات.[2]

01: العرض: هو الكمية التي يعرضها المنتجون للبيع عند ثمن معين وفترة زمنية معينة، ومنه يجب التفرقة بين الكمية المعروضة والكمية المخزونة، فقد نجد بعض المنتجين لا يعرضون كافة منتجاتهم فيقومون بتخزين جزئ منه دون عرضه.

[1] - د. محمد الصيرفي، التسويق العقاري، المرجع السابق، ص 263.
[2] - ج. فريمان، ج. هاريس، ترجمة جلال البنا، المبادئ الأساسية للاستثمار العقاري وتأمين المخاطر وإعادة التمويل في ظل الاقتصاد الحر (المسار الأمريكي)، المرجع السابق، ص53.

02: الطلب: لفظ الطلب في المعنى الاقتصادي يعني الحاجة معبر عنها بمن يملك موارد كافية لمنحها عند اللزوم. ونفهم من هذا التعريف أن الطلب ينشأ تحت تأثير الحاجة أو الرغبة التي تدفع الفرد إلى تلبيتها لكن هذه الرغبة أو الحاجة لن تلبى إلا إذا توفرت للفرد الموارد الكافية لمنحها مقابل حصوله عليها. وعلى هذا فإن مجرد توفر الرغبة لدى الإنسان في الحصول على شيء لا يعني الطلب لأن رغبته هذه لن تؤثر على الكميات المعروضة للبيع في السوق أو على الثمن الذي تباع به فهو طلب غير فعلي.

إذن فالطلب هو الرغبة المؤيدة بقوة شرائية تمكن الفرد من الحصول على ما يريد.

ثانيا: مبدأ التسبيق والتطابق.

01: مبدأ التسبيق: يلجأ العديد من الناس إلى استخدام العقار حسب الرغبة المستقبلية التي أدت بهم إلى شراء هذا العقار، فاستعمال العقار يجب أن يكون حسب الغرض الذي خصص له هذا العقار في المستقبل.

02: مبدأ التطابق: هذا الاستخدام ينشأ من تحليل الموقع وطبيعة المنطقة مع العقار حيث يكون التطابق في استعمال العقار مع قيمته.

ثالثا: مبدأ التغيرات في بيئة القطاع العقاري.

يصعب ان يبقى السوق العقاري ثابتا في أي منطقة ولو لفترة قصيرة،[1] كما يصعب على العقار أن يبقى في حالته الأولى مع مرور الزمن.

فيجب على المقيم التعرف على التغيرات الجارية وتقدير توقع تأثيرها على حالة السوق المستقبلية وانعكاسها على قيمة العقار.

[1] د. أحمد عبد الكريم المحيميد، و د. مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، المرجع السابق، ص138.

رابعا: مبدأ المنافسة والتوازن.

لا شك أن قيمة أي عقار تتأثر بنوع وحجم المعروض حوله من عقارات مماثلة، والعقارات التجارية أكثر تأثيرا بمبدأ المنافسة. [1]

فمكسب تاجر ما ينتج عنه اجتذاب تجار آخرين للمنطقة مما يخلق سوقا عامة وقد ينتج عنه قلة الربح إذا لم يزد الطلب العام قد ينتج عنه إغلاق بعض التجار لمحلاتهم والتوجه على مكان آخر.

وتعد عوامل المنافسة من محددات السعر، وعليه من الأمور المنطقية أن تؤخذ أسعار المنافسين بنظر الاعتبار عند تحديد القيمة.

خامسا: مبدأ المساهمة في مردودية الإنتاج والتوقع.

جاء في مبدأ المساهمة في مردودية الإنتاج المبادئ التالية:

01: مبدأ المساهمة في مردودية الإنتاج.

هذا المبدأ ناتج عن نظرية العوامل المنتجة، إذ يقوم على اعتماد المدخول الصافي كقيمة للأرضية.[2]

فالعقارات شأنها شأن أي منتج تمر بالمراحل التالية:

- مرحلة النمو او التحسن: تتميز بنمو الطلب على العقار بصفة عامة.
- مرحلة التوازن: عندما يمر سوق العقارات بتغيرات متنوعة بين العرض والطلب لتحقيق التوازن.
- مرحلة الانحدار: على مستوى العقار بالتقادم، فيجب العناية الفائقة للحفاض على مستوى العقار.
- مرحلة إعادة التأهيل: إعادة التنشيط لتحسين مواصفات وقدرات العقار.

[1] - د. أحمد عبد الكريم المحيميد، و د. مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، المرجع السابق، ص138.
[2] - حرز الله كريم ، (النظام القانوني، للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص 30.

02: مبدأ التوقع للعوائق من العقار.

يمكن القول بصفة عامة أن غالبية العقارات تشترى في كثر من الأوقات ويحدد سعرها توقعا لقيمتها المستقبلية، توقع الأسعار قد يخل باتزان العرض والطلب، وهذه التوقعات تكون مرتبطة بنوع العقار، فمثلا العقارات السكنية مرتبطة بتوافر الخدمات والمستوى الاجتماعي للمنطقة.

وعليه فان العقارات تشترى في بعض الأحيان توقعا لقيمتها المستقبلية.

سادسا: مبدأ الفرصة البديلة.

عند تقييم العقارات يجب دراسة الفرصة البديلة للاستخدامات المختلفة،[1] فالمقيم يجب عليه اختيار بدائل لسعر العقار المناسب واقل تكلفة.

مثلا إذا كان هناك عقارين لهما نفس المواصفات و قيمة العقار الأول اقل من قيمة العقار الثاني فبطبيعة الحال العقار الأول يباع قبل العقار الثاني، فالمشتري يختار دائما العقار الأقل ثمنا.

سابعا: مبدأ أعلى وأفضل استخدام للعقار.

دراسة أعلى وأفضل استخدام للعقار تتم كجزء من دراسة الجدوى الاقتصادية للعقار، [2] ويتحدد هذا الاستخدام من تحليل الموقع وطبيعة المنطقة ونوعية وحجم البناء المسموح بها على الأرض، ويعتبر من العوامل الهامة في عملية التقييم وهو الاستخدام القانوني المسموح به الأكثر احتمالا.

الفرع الثاني: مجالات التقييم العقاري.

التقييم العقاري يدخل في كل المجالات التي تتطلب تقدير قيمة العقار من أجل استخدامها في متطلبات الحياة ومن بين هذه المجالات نذكر ما يلي:

[1] - د. محمد الصيرفي، التسويق العقاري، المرجع السابق، ص 267.
[2] - - د. أحمد عبد الكريم المحيميد، و د. مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، المرجع السابق، ص 140.

أولا: التقييم في عملية الاستثمار.

للتقييم دور في مجالات الاستثمار، سواء كان هذا الأخير في العقار الصناعي، أو الفلاحي، أو السياحي...، وذلك من خلال تحديد القيمة التجارية الحقيقية الموجهة للاستثمار، حيث يحدد القيمة المالية التي تشكل رأس مال لأي عملية اقتصادية [1] .

فعملية التقييم العقاري لها دور فعال في الاقتصاد فتساهم في إعدادات الدراسات الاقتصادية للمشاريع العقارية ومدى بعدها الاستثماري حسب المتغيرات الاقتصادية والمالية.

ثانيا: تقييم العقار لنزع الملكية العامة.

تنزع ملكية العقار في بعض الأحوال عندما تدعو المصلحة العامة إلى ذلك ، فيجبر الشخص على المعاوضة عن شيء من أملاكه ، للحاجة إليه في توسعة طريق عام ، أو إنشاء مرفق ، ونحو ذلك، فعن أنس رضي الله عنه قال : " أمر النبي صلى الله عليه وسلم ببناء المسجد ، فقال : يا بني النجار ، ثامنوني بحائطكم هذا ، قالوا : لا والله ، لا نطلب ثمنه إلا إلى الله .[2]

لا يتم الاستحواذ على ملكية الأملاك المنزوعة إلا بعد تحديد مبلغ التعويض المناسب للضرر والموافق للقيمة الحقيقية للأملاك بما فيها مساحة، الارتفاق، ووفق السعر الحقيقي للسوق يوم نزع الملكية وإيداعها لدى الخزينة العمومية لصالح الأشخاص الذين اتزعت منهم الملكية.[3]

---

[1] - حرز الله كريم ، (النظام القانوني، للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص 33.

[2] - الراوي : أنس بن مالك |المحدث : البخاري |المصدر : صحيح البخاري |الصفحة أو الرقم | 3932 : خلاصة حكم المحدث] : صحيح | [التخريج : أخرجه البخاري (3932)، ومسلم (524).

[3] - أنظر المادة 37 من القانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية عدد 68، المؤرخة في 2013/12/31.

ثالثا: تقييم العقار لقيمة الرهن.

يعتبر التقييم من أهم الأسس في الرهن العقاري، وهذا من أجل إكمال عملية الرهن وتخديد قيمة الرهن، فهي الوسيلة التي تعتمد عليها المؤسسات الاقتصادية لمعرفة قيمة العقار، فالرهن العقاري حدث كبير له تأثير على سوق العقار، فالرهن العقاري لا يحقق إذا لم يتم تنظيم عملية التقييم العقاري.

رابعا: تقييم العقار لقيمة مقابل الإيجار.

تنص أحكام القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الملاك الوطنية المعدل والمتمم بأنه يتم تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الاستعمال الرئيسي كسكن بالقيمة الإيجارية الحقيقية، [1] فتقييم العقار من أجل تحديد القيمة الإيجارية الشهرية أو السنوية للعقار.

خامسا: تقييم العقار للتأمين على العقار.

التأمين هنا يدخل من أجل التعويض إذا تأثر العقار بمخاطر مثل الحريق، الكوارث الطبيعية، فالتقييم العقاري من أجل تحديد قيمة التأمين على العقار، كلما كانت قيمة العقار كبيرة كان مبلغ التأمين كبير.

سادسا: تقييم العقار لإفراز بعض الحقوق عن بعض.

من المجالات التي يدخلها التقييم العقاري الحالات التي يراد فيها إفراز بعض الحقوق عن بعض لإعطاء كل ذي حق حقه، ومن أمثلة ذلك: قسمة المشترك الذي لا يمكن إفراز الحقوق فيها بالأجزاء، ويكون إفرازها بالقيمة ممكنا، فتطبق عملية التقييم العقاري فتفرز حقوق الشركاء بعضها عن بعض، ويعطى كل منهم حصته على وجه عادل.

[1] - أنظر المادة 90 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 2008/08/03.

سابعا: تقييم العقار لقيمة الجباية العقاري.

تلجأ المصالح الجبائية إلى تقييم العقار لحساب الضرائب الواجب تحصيلها على عقار ما، وكذلك في حالة التهرب الضريبي عند بيع العقار بين الخواص، فالجباية العقارية تفرض على كل ملكية عقارية. ولكن بتطبيق نص المادة 258من القانون رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09، المتعلق بقانون التسجيل، المعدل والمتمم، يشير إلى أن هناك بعض ملكيات عقارية تعفى من الرسوم مثل بيع السكنات الترقوية المدعمة.

ثامنا: تقييم العقار لعملية البيع والشراء.

يساعد التقييم العقاري على اتخاذ القرار الصحيح بالبيع والشراء، وخلق نوع من التوازن في العرض والطلب،[1] والحد من سوق المضاربات الوهمية، وهذا ما ينعكس على مصلحة الاقتصاد بواسطة توفير الوسائل الموصلة لمعرفة قيمة عقار حسب المعطيات الموجودة عن حركة السوق العقارية.

تاسعا: تقييم العقار لعملية استيفاء الرسوم.

تقييم العقار من أجل استيفاء الرسوم والضريبة القانونية (ضريبة بيع العقار) بين البائع و المشتري،[2] ولجميع معاملات التسجيل المختلفة على العقارات والمساحات من بيع وانتقال ومبادلات ورهن.

[1] - حرز الله كريم ، (النظام القانوني، للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص 35.
[2] - د. سامر أحمد الزحيمات، التسويق العقاري، دار البداية ناشرون وموزعون، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، سنة 2014م – 1435هـ، ص 76.

المبحث الثاني: الجهات المختصة بالتقييم العقاري.

يتعامل المقيم العقاري مع جهات عديدة مثل المشتري للعقارات أو البائعين او مؤسسات حكومية أو شركات أو وسطاء عقاريين، كما يفترض أن تكون مهمة المقيم الأساسية هي التقييم فقط دون أي مهمة أخرى.

فالمشرع الجزائري أوكل مهنة التقييم العقاري إلى جهتين مختصتين وهما الجهة الإدارية والجهة الخاصة، حيث لم يعتمد المشرع الجزائري مهنة التقييم العقاري كمهنة حرة.

تم إصدار القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم الذي يحدد مختلف الصلاحيات المتعلقة بإدارة أملاك الدولة والتي تعتبر مساهمة في عملية التقييم العقاري، ونظم في المرسوم التنفيذي رقم 60/91، والمرسوم التنفيذي رقم 327/06 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، التي تمارس على المستويين المركزي والمحلي وهي إعادة تقييم العقاري لكل المعاملات العقارية التي تتم بين الخواص.

وفي الأمر رقم 08/95 الذي حدد الجهات الخاصة مهنة المهندس الخبير العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 310/95 حدد مهنة الخبير القضائي.

تحدد الجهات المختصة بعملية التقييم العقاري إلى قسمين، القسم الأول ويتمثل في الجهات الإدارية (مصالح إدارة أملاك الدولة، وإدارة الضرائب)، والقسم الثاني يتمثل في الجهات الخاصة (المهندس الخبير العقاري، والخبير القضائي).

المطلب الأول: الجهات الإدارية.

تعتبر الجهات الإدارية المكلفة بعملية التقييم العقاري كل من إدارة الأملاك الوطنية، والجهة الثانية الإدارة الجبائية.

الفرع الأول: إدارة الأملاك الوطنية.

نظمت صلاحيات إدارة الأملاك الوطنية كل من:

المادة 91 مكرر 01 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم،[1] والمادة 20 من القانون رقم 11/91 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم،[2] والمواد 90،96،100،109، من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، بأنها تعود صلاحية تقييم الأملاك الوطنية لإدارة الأملاك الوطنية.

وهذا ما أكدته التعليمة الوزارية رقم 7065 المؤرخة في 2002/12/10 المتعلقة بقواعد التقييم العقاري والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

وجاء في المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها.

أما القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 أبريل سنة 2022، فقد حدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية.

وعليه نقوم بدراسة مختلف مصالح إدارة الأملاك الوطنية المحلية والمركزية.

---

[1] - أنظر المادة 91 مكرر 1 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم.

[2] - أنظر المادة 20 مكرر من القانون رقم 11/91 ، المؤرخ في 1991/04/27، المعدل والمتمم، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30، الجريدة الرسمية العدد 68، المؤرخة في 2013/12/31.

أولا: مصلحة إدارة أملاك الدولة على المستوي المحلي.

تحدد مصالح أملاك الدولة على المستوى المحلي بثلاثة هياكل وفق المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02.[1]

01: المفتشية الجهوية لأملاك الدولة.

تعتبر المفتشية لأملاك الدولة من أهم المصالح الخارجية التابعة لإدارة الأملاك الوطنية، فهي التي تقوم بالتنسيق بين الإدارة المركزية والإدارة المحلية في مختلف الولايات.

وحسب القرار الوزاري المؤرخ في 1991/04/30 المادة 01 منه فقد صنف المفتشية الجهوية لأملاك الدولة على أنها إدارة عمومية تخضع للقانون الأساسي للوظيفة العمومية، تكون موزعة في تسع (09) مفتشيات جهوية على كافة التراب الوطني.[2]

أما المرسوم التنفيذي رقم 65/91، فقد حدد نوع الشخص الذي يدير هذه المفتشية الجهوية لأملاك الدولة وهو مفتش جهوي يعين بناء على اقتراح من طرف الوزير المكلف بالمالية بموجب مرسوم تنفيذي، ويقوم بمساعدته في مهامه مفتشان جهويان، بالإضافة إلى فريق تقني تحت مسؤوليته.[3]

وتلعب المفتشية الجهوية لأملاك الدولة دورا هاما في تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة التابعة لاختصاصها، دفعها، تنسيقها، مراقبتها، تقييمها، و بهذه الصفة تصبح مكلفة بالصهر على احترام النصوص التشريعية و التنظيمية السارية على الأنشطة ذات الصلة بأملاك الدولة، و التعجيل بإجراء أية تحقيقات

---

[1]- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10، المؤرخة في 1991/03/06، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98/15 المؤرخ في 2015/04/04، الجريدة الرسمية العدد 18، المؤرخة في 2015/04/08.

[2] - أنظر المادة01 من القرار الوزاري المؤرخ في 1991/04/30، المتضمن إنشاء مفتشيات جهوية لأملاك الدولة و يحدد نطاقها الإقليمي، الجريدة الرسمية العدد 29، المؤرخة في 1991/06/12.

[3] - أنظر المادتان 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المعدل و المتمم، المرجع سابق.

خاصة، لا سيما فيما يتعلق الأمر باعتماد السوق العقارية الحرة كمعيار أساسي في التقييم للأملاك العقارية المنقولة.[1]

02: المديرية الولائية لأملاك الدولة.

ترتب المديرية لأملاك الدولة في المرتبة الثانية مباشرة بعد المفتشية الجهوية، التي يرأسها مدير ولائي يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، حيث أن وظيفة المدير الولائي وظيفة عليا في الدولة.[2]

ويمثل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.[3]

نجدها مكونة من أربعة مصالح من بينها مصلحة التقييمات العقارية والخبرات.

هذه المصلحة تتكون من مكتبين:

أ: مكتب الدراسات والتحليل.

وهو مكلف بـ:

- إجراء دراسة للسوق العقارية كل سداسي.
- إجراء دراسة حول بيع العقارات والمحلات العقارية والمحلات التجارية على المستوى المحلي.
- مسك البطاقات العقارية المحلية للتقييمات على مستوى المديرية

ب: مكتب التقييمات العقارية.

وهو مكلف بـ:

- تنظيم عمليات تقييم العقارات.
- إعطاء الرأي بخصوص العمليات العقارية للمصالحة.

---

[1] - حرز الله كريم ، (النظام القانوني، للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص 70.

[2] - أنظر المواد 11و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المعدل و المتمم، المرجع السابق.

[3] - أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 1999/03/24.

- تقييم الأملاك الخاصة بالأملاك الوطنية، خاصة فيما يتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.
- مراقبة عملية التقييم التي تتم على مستوى المفتشيات.

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المؤرخ في 18 أكتوبر سنة 2021، [1] " تضمن المديرية الولائية لأملاك الدولة ممارسة السلطة السلمية لمفتشيات أملاك الدولة التابعة لاختصاصها الإقليمي. وبهذه الصفة تسهر على احترام تنظيم وتشريع أملاك الدولة ومتابعة ومراقبة عمل مصالحها وتحقيق الأهداف المسطرة".

ومن المهام التي تقوم بها المديرية الولائية لأملاك الدولة على إثر هذا المرسوم التنفيذي الجديد نذكر منها:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك للدولة وحمايتها وتسييرها.
- الشروع في تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ ذات الصلة بها.
- تنظيم وتنفيذ عمليات التقييم العقاري أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية المتعلقة بأملاك الدولة والتي تتابع مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الادارية التابع للدولة عمليات اقتنائها أو استئجارها.
- الشروع في دراسة عملية بيع العقارات والمتاجر على مستوى المحلي ومتابعة تطورها، وإعداد تقارير وتحاليل تقنية بشأنها.
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة أمام الهيئات القضائية المختصة.

وغيرها من المهام الأخرى.

[1] - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المؤرخ في 2021/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 80، ص 7.

03: مفتشية أملاك الدولة.

حث المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والقرار الوزاري المؤرخ في 2013/03/12،[1] والقرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة،[2] إذن تتدخل بصفة خاصة مفتشيات أملاك الدولة في عملية التقييم العقاري.

تعمل هذه المفتشية تحت وصاية المديرية الولائية لأملاك الدولة، بحيث تحتوي على قسم الخبرات والتقييمات العقارية التي يقوم بتنفيذ عمليات تقييم العقارات التابعة لأملاك الدولة ابتداء وذلك بأمر مصلحتي من المدير الولائي لأملاك الدولة، ويعمل على متابعة القضايا المرتبطة بمنازعات التقييم العقاري.

وعليه تتدخل إدارة أملاك الدولة في تقييم العقارات التي تكون محل للمعاملات العقارية التالية:

- تقييم العقارات في إطار قانون 05/08 من أجل التسوية.
- عقود الامتياز بالنسبة للأراضي الموجهة للاستثمار.
- تقديم الاستشارات للجماعات الإقليمية.
- التبادل.
- التخصيص الخارجي.
- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وجاء في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للملاك الوطنية وصلاحياتها، [3]

تسمى على المستوى البلدي و /أو البلدي المشترك كل من:

- إدارة الأملاك الدولة، تسمى مفتشية أملاك الدولة.

---

[1] - أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 2013/03/12، المتضمن تعيين مفتشيات أملاك الدولة و تحديد دوائر اختصاصها، الجريدة الرسمية العدد 07، المؤرخة في 2013/01/30.

[2] - أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة، الجريدة الرسمية العدد 38، المؤرخة في 1991/08/14.

[3]- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المؤرخ في 2021/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للملاك الوطنية وصلاحياتها، المرجع السابق، ص 06.

- إدارة لمسح الأراضي و الحفظ العقاري، تسمى محافظة عقارية.

يمكن إنشاء أكثر من مفتشية لأملاك الدولة وأكثر من محافظة عقارية على مستوى البلدية الواحدة.

وتكلف مفتشية أملاك الدولة بصفتها إدارة على مستوى البلدي و/او البلدي المشترك وهذا ما جاءت به المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، [1] كما يلي:

- تحديد وعاء كل نتائج أو عائد لأملاك الدولة وتحصيله.
- تحضير عمليات بيع المنقولات واجازها.
- تحضير العقود المتضمنة تسيير العقارات التابعة لأملاك الدولة وتثميرها.
- أشغال تقييم العقارات أو الحقوق و العقارية أو المحلات التجارية المتعلقة بأملاك الدولة أو التي تتابع مصالح الدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة عمليات اقتنائها أو استئجارها.
- الاعتراف بالعقارات التابعة لأملاك الدولة في إطار تأسيس الجرد العام ومسكه.
- مسك سجلات مشتملات أملاك الدولة وتحيينها.
- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة الأملاك الوطنية واستغلالها وتبادلها.
- السهر على مسك محاسبة الإيرادات طبقا للقواعد المحاسبة العمومية المحددة بالتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ثانيا: مصلحة أملاك الدولة على المستوى المركزي.

وهي الهيئة التي تشرف على كل العمليات التي تخص الأملاك الوطنية ويرأسها مدير عام يعين بموجب مرسوم تنفيذي، ويمثل الوزير المكلف المالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة،[2]

[1] - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المؤرخ في 2021/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للملاك الوطنية وصلاحياتها، المرجع السابق، ص 08.
[2] - أنظر المادة 01 من القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، المرجع السابق.

01: المهام العامة للمديرية العامة للأملاك الوطنية.

جاء في مرسوم التنفيذي رقم 364/07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية بمهام المديرية العامة للأملاك الوطنية:

- إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية.
- معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالتقييمات العقارية من قبل المصالح الخارجية لأملاك الدولة.
- تدرس أمام الجهات القضائية المختصة قضايا المنازعات المتعلقة بالتقييمات العقارية.
- توجيه نشاطات المصالح الغير ممركزة وتنشيطها و تنسيقها.
- تمارس الرقابة على الظروف التي استعملت فيها الممتلكات التابعة للأملاك العمومية.

02: مهام مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة.

قد قسمت مصالح ومهام مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة في المرسوم التنفيذي رقم91-175،[1]

يؤول لهذه المديرية المهام التالية:

- تأطير وتثمين عمليات التنازل على الممتلكات العقارية المبنية و الغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومنح امتيازها وكذلك الخاصة بالعقار الفلاحي وغير الفلاحي.
- تنسيق مناهج تقييم للأملاك العقارية والمنقولة.
- حصاء أي معلومة مرتبطة بنشاطات إدارة أملاك الوطنية.
- مراقبة تحصيل منتوجات ومداخيل الأملاك الوطنية.

[1] - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28، المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-98، المؤرخ في 04-04-2015، الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 08-04-2015.

03: مهام المديريات الفرعية لمديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة.

ود قسمت مصالح مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة إلى أربع مديريات فرعية، لكل منها دور في عملية التقييم حسب تخصصها وهي:

- المديرية الفرعية للعمليات العقارية.
- المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية.
- المديرية الفرعية للعقار الفلاحي.
- المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات.

أما القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 أبريل سنة 2022، فقد حدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية.

تنص المادة 02 من هذا القرار الوزاري المشترك على: تنظم المديرية الجهوية للأملاك الوطنية كما يأتي:[1]

فقد جاءت هذه المادة بتنظيم المديرية الجهوية التي تحتوي على خمس مديريات فرعية كما يا لي:

- **المديرية الفرعية لأنشطة أملاك الدولة.**
- **المديرية الفرعية لمسح الأراضي والمسح العقاري.**
- **المديرية الفرعية للتفتيش والرقابة.**
- **المديرية الفرعية للرقمنة والمعلوماتية.**
- **المديرية الفرعية للإدارة العامة.**

أما المديرية التي تهمنا والتي لها علاقة بالتقييم العقاري هي:

المديرية الفرعية لأنشطة أملاك الدولة، ومن مهام هذه المديرية الفرعية طبعا في حدود الاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية وهي كالاتي:

- تنفيذ البرامج وتطبيق التعليمات والقرارات الصادرة من الإدارة المركزية في مجال أملاك الدولة.

[1] - أنظر المادة 02، من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 أبريل سنة 2022، الذي يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 34، سنة 19 ماي 2022.

- تنشيط عمل المديريات الولائية لأملاك الدولة وتوجيهه وتنسيقه وتقييمه ومتابعته.

وهي تتكون من أربع (04) مكاتب:

- مكتب عمليات أملاك الدولة.
- مكتب خبرات وتقييمات أملاك الدولة.
- مكتب الاحصائيات والتحصيل والجرد.
- مكتب عرائض ومنازعات وعقود أملاك الدولة.

والمكتب المكلف بعملية التقييم العقاري فهو مكتب خبرات وتقييمات أملاك الدولة ومن مهام هذا المكتب هي:

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

الفرع الثاني: الإدارة الجبائية.

تعتبر الإدارة الجبائية بالاستقلال التام في تنظيماتها فلها تنظيم منفصل عن الإدارات الأخرى، حيث تخضع لتنظيم خاص من خلال متابعة جبائية للمكلفين بالضريبة، والمتمثلة في المصالح المحلية والمصالح المركزي.

أولا: المصالح الجبائية على المستوى المحلي.

تتمثل هذه المصالح في المديرية الجهوية للضرائب، المديرية الولائية للضرائب، مفتشيات التسجيل والطابع، مفتشيات الضرائب، فهي تعد كمصالح خارجية للإدارة الجبائية، وهذا ما حدده المرسوم التنفيذي رقم 60/91 المؤرخ في 1991/02/23.[1]

[1] أنظر المرسوم التنفيذي رقم 60/91، المؤرخ في 1991/02/23، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية 09، 1991/02/27.

وقد أضاف المرسوم التنفيذي رقم 327/06 المؤرخ في 2006/09/18 هياكل جديدة إلى الهياكل المذكورة سابقا.

و الذي يهمنا في هذه المصالح هي:

- المديرية الجهوية للضرائب.
- المديرية الولائية للضرائب.
- مفتشيات التسجيل والطابع.

01: المديرية الجهوية للضرائب.

تعتبر المديرية الجهوية للضرائب من أهم الهيئات على المستوى المحلي، تتكون من تسعة (09) مديريات جهوية على المستوى الوطني، فهي تقوم بالربط بين الإدارة المركزية في الوزارة والإدارة الإقليمية في الولايات، يديرها مدير جهوي يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية،[1]

ونخص بالدراسة منها مديريتين فقط للعلاقة التي تربطهما بعملية التقييم العقاري هما:

المديرية الفرعية للعمليات الجبائية و المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية و المنازعات.

أ: المديرية الفرعية للعمليات الجبائية.

تتكون من ثلاثة مكاتب ويتمثل دورها في:

- مراقبة نشاط المديريات الولائية في مجال إعادة التقييم العقاري.
- الاشتراك في تنظيم أيام دراسية مع المنظمات المهنية في مجال التقييم العقاري.

[1] - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 60/91، المؤرخ في 1991/02/23، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية 09، 1991/02/27.

- نشر التعليمات والمناشير والمذكرات التي يتم إعدادها في إطار التشريع المعمول به.
- الرد على استفسارات المديريات الولائية فيما يتعلق بالتقييمات العقاري.

ب: المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية والمنازعات.

تتكون من ثلاثة مكاتب ويتمثل دورها في:

- التقييم الدوري لنشاط المديريات الولائية فيما يتعلق بالمراقبة الجبائية.
- استلام تقارير التحقيقات الجبائية للمديرية الولائية التابعة للمديرية الجهوية وتحليلها.
- التأكد من خلال هذا التحليل من مدى احترام الإجراءات القانونية والحقوق والضامنات الممنوحة للمكلفين بالضريبة الذين كانوا محل تحقيق جبائي.
- احترام التشريع والتنظيم عند فحص المنازعات من طرف المديريات الولائية.
- تتسلم الطلبات الداخلة في اختصاصها ودراستها وعرضها على اللجنة الجهوية للطعن الولائي والرامية إلى التخفيض أو الإعفاء من تسديد الضرائب الناجمة عن إعادة التقييم العقاري.

02: المديرية الولائية للضرائب.

هي في المرتبة الثانية بعد المديرية الجهوية، لها خمس مديريات فرعية، نختص بالذكر ثلاث مديريات بارتباطها المباشر بعملية التقييم العقاري.

أ: المديرية الفرعية للعمليات الجبائية.

لها أربعة مكاتب ويتمثل[1] دورها في:

- تقييم اعمال مفتشيات التسجيل والطابع والبطاقية والمواريث..
- تقديم الاقتراحات التي من شأنها تحسين مهام هذه المفتشيات.

[1] - أنظر المادة 60 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2009/02/21، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 2009/03/29.

- السهر على مسك بطاقية الأملاك العقارية وأحزمة ملخصات العقود ومتابعة التصريحات.
- تتلقى نسخا من ملخصات العقود الناقلة للملكية بعوض أو بدون عوض و الخاصة بالعقارات والمنقولات والمحلات التجارية.
- تتلقى تقارير إعادة التقييم الخاصة بالعقارات والمنقولات والمحلات التجارية المنجزة من طرف أعوان إعادة التقييم.

ب: المديرية الفرعية للمنازعات.

تضم ثلاثة مكاتب ويتمثل دورها في:

- تلقي الطلبات الرامية إلى الإعفاء من الضرائب أو تخفيضها التي أسست وعاءها مفتشيات الضرائب.
- اقتراح كل التدابير في المساهمة في تحسين الإجراءات الخاصة بالمنازعات.
- تتلقى الطعون المشكلة ضد قرارات المدير الولائي في مجال المنازعات وتدرسها و تعرضها على لجنة المنازعات المختصة.
- تبليغ المكلفين بالضريبة و المصالح المعنية بالقرارات الصادرة عن المدير الولائي في مجال المنازعات.[1]
- تبليغ المكلفين بالضريبة و المصالح المعنية بالقرارات بعد استشارة لجان الطعن.
- مراقبة وتأشير شهادات الإلغاء والتخفيض التي تعدها مفتشيات الضرائب في مجال الضرائب غير المباشر و التسجيل و الطابع.[2]

ت: المديرية الفرعية للمراقبة الجبائية.

تتكون من أربعة مكاتب يتمثل دورها في:

- تعمل على حفظ رزم العقود بجميع أنواعها والخاضعة لإجراء التسجيل.

---

[1] - أنظر المواد 96-70، من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2009/02/21، المرجع نفسه.
[2] - حرز الله كريم ، (النظام القانوني، للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص 82.

- التقييمات التي تمس كل العقود الخاضعة لإجراء التسجيل.
- برمجة عمليات مراقبة الأسعار المصرح بها عند إبرام عقود البيع المتعلقة بالعقارات والحقوق العقارية و المحلات التجارية و حصص الشركة.

03: مفتشيات التسجيل والطابع.

هي مصلحة عمومية مكلفة بعملية التسجيل، و هي موضوعة تحت الوصاية للمديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية.

وجاء في القرار الوزاري المؤرخ في 1999/07/14 على أنه: " تحدث مفتشية التسجيل و الطابع ضمن مديرات الضرائب..."[1]، فلم يحدد هذا القرار الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل.

و يتمثل دورها في:

- تعمل على حفظ أصول الملخصات والجداول المتضمنة العقود المطبقة من أجل إرسالها إلى مكتب البطاقية في نفس المفتشية.
- تحليل العقود والاتفاقيات المبرمة والمقمة إلى إجراء التسجيل.
- تحديد الوعاء الجبائي وتصفية حقوق التسجيل.
- العمل على دراسة المنازعات المتعلقة بالتسجيل.

يشرف عليها مفتش التسجيل الذي يخضع بدوره إلى التسلل الإداري، فهو يخضع إلى القانون اللائحي، وعلاقته مع مفتشية التسجيل هي وضعية قانونية يحكمها المرسوم التنفيذي رقم 299/10 المؤرخ في 2010/11/29، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة الجبائية.[2]

ثانيا: المصالح الجبائية على المستوى المركزي.

تتمثل في المديرية العامة للضرائب والتي تخضع للسلطة السلمية لوزير المالية، وتمثل الوزير المكلف بالمالية في مختلف الدعاوى المرفوعة أمام

[1] - أنظر المادة 01 من القرار الوزاري المؤرخ في 1999/07/14، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع و المواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي، الجريدة الرسمية العدد 54، المؤرخة في 1999/08/11.
[2] - حرز الله كريم ، (النظام القانوني، للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص 83.

العدالة، وهي تتكون من ثماني مديريات مركزية، ومن هذه المديريات توجد مديريتين لهما علاقة وثيقة بعملية التقييم العقاري وهما مديرية المنازعات ومديرية الأبحاث والتدقيقات.

01: مديرية المنازعات.

- متابعة تطوير المنازعات المقدمة إلى السلطة القضائية.
- إبداء الرأي المطابق في قضايا المنازعات وفي طعون المنازعات المقدمة.
- تسهر على تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في معالجة طعون الإعفاء المتعلقة بالوعاء والتحصيل وإعادة التقييم.
- تبليغ الراء المقدمة إلى مديريات الضرائب الولائية في الأجلال القانونية والتأكد من تنفيذها محللة للقرارات الصادرة عن لجان الطعون قصد التأكد من مطابقتها مع الأحكام القانونية والتنظيمية.[1]

02: مديرية الأبحاث والتدقيقات.

تتكون من أربعة مديريات و من مهامها:

- ضمان التطبيق الدائم لحق الاطلاع والتحقيق والتفتيش والتأكد ن التطبيق الصحيح للأحكام القانونية التي تحكمها.
- التحكم في عملية الرقابة ومتابعة التنظيم المتعلق بحقوق الطابع والرسوم العقارية.[2]
- قيامها بالتحقيق و التحري في جميع إرجاء الوطن بخصوص متابعة المكلفين بالضرائب.

[1] - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المؤرخ في 2007/11/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 75، المؤرخة في 2007/12/02.
[2] - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 364/07، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

المطلب الثاني: الجهات الخاصة المكلفة بعملية التقييم العقاري.

كما أسند المشرع الجزائري عملية التقييمات العقارية للدولة، أسندها أيضا لجهات أخرى وهي فئة الخبراء العقاريين وهما المهندس الخبير العقاري و الخبير القضائي العقاري.

الفرع الأول: المهندس الخبير العقاري.

نتناول في فرع المهندس الخبير العقاري المصطلحات التالية:

أولا: تعريف المهندس الخبير العقاري.

عرفه المشرع الجزائري من خلال الأمر 08/95 "يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية 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 تحديدها ووضع معالم حدودها و يمكنه أن يقيمها من حيث القيمة التجارية أو الايجارية..." [1]

ثانيا: شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري.

بين المشرع الجزائري مجموعة من الشروط من أجل ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب الأمر رقم 08/95.

01: المؤهلات القانونية.

حددتها المادة 03 من الأمر رقم 08/95 وتتمثل في:[2]

- التمتع بالجنسية الجزائرية.

---

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

[2] - أنظر المواد 03، و04 من الأمر رقم 08/95، المرجع السابق.

- وفي المادة 04 من الأمر رقم 08/95 استثناء أجاز المشرع الجزائري للأشخاص الطبيعيين الأجانب.
- عدم التعرض لحكم قضائي بسبب أعمال تمس بشرف المهنة وسمعتها.
- التمتع بالحقوق السياسية والمدنية.

02: المؤهلات العلمية.

- حيازة المترشح على شهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي متحصل عليها من طرف مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها في هذا الاختصاص.[1]
- الممارسة المسبقة للمهنة، إما كمهندس متدرب لمدة ثلاث سنوات و النجاح في امتحان نهاية التدريب.
- إما كمهندس مسح الأراضي أو كمهندس في الطوبوغرافيا لمدة خمسة سنوات على الأقل ضمن مؤسسة تابعة للدولة.

03: المؤهلات النقابية.

أخضع المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 08/95 ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري إلى ضرورة التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين.

04: الكفاءة.

من أهم عناصر كفاءة أداء الخبير لعمله هي خبرته السابقة ومدى تعددها وتنوعها واهتمامه بالإلمام بالعلوم الخاصة بعمله وتطورها ومتابعة الحديث منها التعليم المستمر مثلها مثل أي مهنة أخرى.[2]

فيجب على المقيم قبل الموافقة على القيام بأي مهمة أن يحدد نوعيتها ويتأكد من توافر الخبرة والمعرفة لديه التي يتطلبها أداء هذه المهمة بكفاءة عالية.

---

[1] - أنظر المواد 03، و04 من الأمر رقم 08/95، المرجع نفسه.

[2] - د. أحمد عبد الكريم المحيميد، و د. مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، المرجع السابق، ص117.

ثالثا: دور المهندس الخبير العقاري في عملية التقييم.

يتم الاستعانة بالمهندس الخبير العقاري من قبل المتعاملين العقاريين في حالات كثيرة منها:

01: مساعدة البائع أو المشتري في عملية تحديد القيمة التجارية للعقار محل انقل الملكية.

02: يتدخل في عملية القسمة الرضائية بين الورثة بطلب منهم.

03: عملية التبادل بين الخواص.

04: الاستعانة في عملية التميل العقاري وذلك بتحديد قيمة العقار محل الرهن.

05: الاستعانة به من مختلف المؤسسات العمومية والاقتصادية...

الفرع الثاني: الخبير القضائي العقاري.

ونتناول في فرع الخبير القضائي العقاري الأمور التالية:

أولا: تعريف الخبير القضائي العقاري.

لقد عرف المشرع الجزائري الخبرة القضائية من خلال الهدف المرجو منها وفق لأحكام الخاصة في المادة 125 من (ق إ م إ) عرفت على أنها "توضيح واقعة مادية أو تقنية أو علمية محضة للقاضي".

وعليه فالخبرة القضائية هي مهمة يقوم بها الخبراء في تخصصات مختلفة من بينهم الخبير القضائي العقاري يكونون معتمدين ومحلفين لدى المجلس القضائي ومسجلين به ويلجأ إليهم في حالة حدوث نزاع.

ثانيا: شروط اكتساب صفة الخبير القضائي العقاري.

نصت المادة 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 310/85 بتحديد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين العقاريين.[1]

- أن تكون له جنسية جزائرية مع مراعات الاتفاقيات الدولية.

[1] أنظر المواد 03، 04، من المرسوم التنفيذي رقم 310/85، تحديد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين العقاريين.

- أن يكون حائز على شهادة جامعية وتأهيل مهني معين في الاختصاص الذي يريد أن يسجل فيه.
- ان لا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخالفة للآداب العامة او الشرف.
- أن لا يكون قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية.

ثالثا: دور الخبير القضائي العقاري في عملية التقييم.

- الاستعانة به في الفصل في بعض المنازعات العقارية المطروحة على القضاء.
- يستعان به بصدد قسمة العقار الشائع (القسمة القضائية).
- مراجعة التصرف في العقار بسبب الغبن.
- يستعان به في حالة الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني من أجل أن يحدد السعر الافتتاحي للمزايدة.
- يستعان به من قبل القضاء الإداري في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.



خلاصة
الفصل الأول

خلاصة الفصل الأول

توصلنا من خلال هذا الفصل أن التقييم العقاري مهمته الأساسية هي تقدير لقيمة الأملاك العقارية المراد تقييمها، هذه القيمة قد تكون الحافز لتقديرها أسباب عديدة منها البيع والشراء والتأمين أو التعويض عن خسارة جزأ من الأملاك أو تمويل بناء أو استكمال بناء.

ويتعامل المقيم العقاري مع جهات عديدة مثل المشتري أو البائع، أو شركات أو وسطاء أو مؤسسات حكومية، كما يجب على المقيم أن تكون علاقته الوحيدة بالعقار هو التقييم فقط دون أي علاقة أخرى.

وعلى الخبير أن يكون قادرا على قراءة وفهم العديد من النصوص والتعاريف والعقود القانونية وأن يكون لديه قدر من العلوم الهندسية لتحديد الخواص والأبعاد الطبيعية للأملاك.

وقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

تناولنا في المبحث الأول مفهوم التقييم العقاري، المتكون من مطلبين، تناولنا في المطلب الأول تعريف التقييم العقاري وعناصره، وفي المطلب الثاني مبادئ ومجالات التقييم العقاري.

وتناولنا في المبحث الثاني الجهات المختصة في التقييم العقاري وقد قسمنا هذا المبحث على مطلبين، جاء في المطلب الأول الجهات الإدارية، وجاء في المطلب الثاني الجهات الخاصة المكلفة بعملية التقييم العقاري.



الفصل الثاني
مدى تأثير السوق العقارية على التقييم العقاري

الفصل الثاني: مدى تأثير السوق العقارية على التقييم العقاري.

تتضح أهمية التقييم العقاري من الطبيعة المتغيرة للممتلكات العقارية وخصوصا في التعامل عليها كسلعة استثمارية حيث أن كل عقار له قيمته الخاصة التي يحددها موقعها وحالته وكيفية استغلاله، وبالتالي توجب علينا البحث عن نظام تقييم مبني على معايير محددة لتحديد قيمة العقار وبالتالي تحديد سعره، إلا أن السوق العقاري لم يضع حتى الآن آلية محددة لتقييم العقارات بسبب اختلاف ظروفه وعوامله من مكان لآخر وبالتالي لا تتم عملية التقييم إلا من خلال خبير مختص في التقييم العقاري ويعرف بالمقيم العقاري.

فالسوق العقارية هو دراسة للأحوال الجارية للعرض والطلب في ناحية معينة لنوع محدد من العقار.

وتستخدم مثل هذه الدراسات لتبيان كيفية الدعم الجيد للسوق العقارية لقطعة عقار بذاتها، إذ تتعرف على احتمال غالبية المستخدمين المشروع، وكيفية حسن الإعداد لهم من المعروض القائم من العقارات.

وبطريقة أخرى تشير الدراسة إلى عما إذا كان هناك مستقبل جيد للمشروع القائم.

فالسوق العقاري هو أحد الأسواق الهامة والمؤثرة في النظام الاقتصادي والاجتماعي بصفة عامة حيث أن الحصول على مسكن يعد من الأمور الأساسية لأي فرد نظرا لما يمثله ذلك من تحقيق للاستقرار الأسري والاجتماعي.

ويعتبر السوق العقاري سوقا مثاليا عندما يكون سوقا كفء ويكون في أعلى درجة الكفاءة في حالة سهولة وكفاءة التبدل، ويكون السوق العقاري سوقا غير كفء في حالة كون المنتج لا يمكن تبادله، رغم وجود عدد كبير من البائعين والمشترين، ولكن غير متوفر لديهم دراية كاملة بأسعار السوق العقارية والعوامل التي تؤثر على سعر العقارات، ويحدث في بعض الأحيان في السوق

العقاري غير الكفء تغير في أعداد البائعين والمشترين بما يساهم في خلق حالة من عدم الاتزان في صورة "سوق بائعين" أو "سوق مشترين".

ومنه قسمنا هذا الفصل على مبحثين نتناول في المبحث الأول (عدم وجود سوق عقارية حقيقية)، وقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، جاء في المطلب الأول (ماهية السوق العقاري)، الذي بدوره تناولنا فيه فرعين، الفرع الأول (تعريف السوق العقاري)، وأما الفرع الثاني (خصائص السوق العقاري).

وتناولنا في المطلب الثاني: العوامل المؤثرة على السوق العقاري وقيمة العقار، وقمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول (العوامل المؤثرة على السوق العقاري)، الذي يحتوي على: وأما الفرع الثاني (العوامل المؤثرة على قيمة العقار).

واما في المبحث الثاني (الآثار المترتبة على عدم وجود سوق عقاري حقيقي)، وقد تناولنا فيه مطلبين، المطلب الأول (تقييم القطاعات السوق العقاري)، الذي تناولنا فيه ثلاثة فروع، الفرع الأول (عوامل السوق العقارية)، والفرع الثاني (العوامل السياسية والاجتماعية والبيئية)، والفرع الثالث (القدرة على خدمة القطاع السوق العقاري).

وقد تحدثنا في المطلب الثاني (تأثر التقييم العقاري بسبب انعدام سوق عقاري متين)، حيث تم تقسيمه إلى ستة فروع.

الفرع الأول: الفرع الأول: ظهور سوق عقارية موازية غير سليمة.

الفرع الثاني: التهرب من دفع مصاريف نقل الملكية.

الفرع الثالث: نقص الشفافية عند التعامل.

الفرع الرابع: العوامل التنافسية (قلة المنافسة)، الذي تناولنا فيه:

الفرع الخامس: المضاربة.

الفرع السادس: قلة المعلومات الخاصة بالسوق العقارية.

الفرع السابع: عدم كفاءة السوق العقارية.

المبحث الأول: عدم وجود سوق عقارية حقيقية.

يشير السوق العقاري إلى العرض والطلب الخاص بكل أنواع العقارات و كل ما يرتبط بهما ارتباطا مباشرا او غير مباشر ويؤثر على جانبي العرض والطلب، ويتميز السوق العقاري بمجموعة من الخصائص أهمها أن المنتج العقاري قابل للتبادل، ويوجد عدد كاف من المشترين و البائعين المتوفر لديهم معلومات عن المنتج العقاري.

المطلب الأول: ماهية السوق العقاري.

إن تنظيم السوق العقاري بصورة أكثر اتساعا وأكثر دقة، يعتبر المدخل الرئيسي لانضباطه، ومواجهة طوفان الشائعات والتصريحات الرسمية حول الركود العقاري وتوقعاته المستقبلية.

الفرع الأول: تعريف السوق العقاري.

وقد تناولنا في تعريف السوق العقاري، أولا(تعريف السوق)، ثانيا (تعريف السوق العقاري).

أولا: تعريف السوق.

يعرف كوتلر وآرمسترونغ(Kotler and Armstrong) السوق بأنها: "جميع المستهلكين المحتملين الذين يتشابهون في حاجاتهم ورغباتهم، والذين لديهم القدرة و الرغبة في القيام بعملية التبادل من أجل إشباع حاجاتهم ورغباتهم تلك.

ويرى جوبر (Jobber) أن السوق تمثل مجموعة من المنظمات والأفراد من ذوي المصالح المتبادلة من حيث حاجاتهم لسلعة أو خدمة معينة، ولديهم القدرة الشرائية، والرغبة و السلطة لشراء تلك السلعة أو الخدمة، حيث يدخلون في عملية تبادل مع بائعين لديهم الرغبة والسلطة لإشباع حاجات المشترين مقابل حصولهم على منفعة ما.[1]

[1]- أ.د. بشير عباس محمود العلاق، التسويق العقاري، المرجع السابق، ص139.

وعرف الأستاذ ناصر لباد السوق بأنه:

السوق هو المكان لالتقاء البائعين والمشترين لبضاعة ما، وبمعنى أوسع هو مجموع العمليات المتعلقة بتسويق متوج ما على المستوى الوطني والدولي.[1]

فالسوق هو مجال التعبير عن قيم السلع والخدمات المتداولة فيه بواسطة الأسعار التي تأخذها وتشتمل السوق على حاجات الناس المختلفة الضرورية منها والكمالية وتعرف بأنها أي مجال يكون فيه البائعون والمشترون على اتصال وثيق ببعضهم البعض وتكون الأسعار المطبقة في أي جزء من أجزاءه تتأثر ببعضها البعض لأن السوق هو وحدة متصلة الأجزاء وإلا أصبح كل جزء منها يمثل سوقا منفصلة وقائمة بذاتها.

إذن فالمكان ليس هو العامل الرئيسي المحدد لنطاق أو حدود السوق بل هو عامل الاتصال بين البائعين والمشترين بغض النظر عن كون هذا الاتصال يتم بصفة مباشرة أو غير مباشرة (عن طريق وسطاء).

ولقد كان لتطور وسائل الاتصال أثر كبير جدا على توسيع مجالات أسواق السلع والخدمات حيث أصبحت اليوم لها أسواقا عالمية تتعدى حدود الدولة الواحدة.

إلى جانب عامل الاتصال هناك عوامل أخرى تدخل في تحديد نطاق أو مجال أسواق بعض السلع والخدمات وتجعلها أسواقا ذات صبغة محلية فقط ومن أهمها نذكر ما يلي:

- العادات والتقاليد

نحن نعلم أن لكل بلد تقاليده وأعرافه الخاصة به وهذه الأخيرة تنعكس على سلوكيات الأفراد الاستهلاكية وهذا ما يجعل أن بعض السلع والخدمات تكون أسواقها محلية فقط.

- طبيعة السلعة

[1] - د. ناصر لباد، السوق العقارية محاولة تعريف، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ص 155.

هناك بعض السلع تتميز ببعض الخصوصيات تجعل من سوقها سوقا محليا مثل السلع ذات الوزن الثقيل والحجم الكبير وأيضا السلع القابلة للتلف السريع .

- عوامل اصطناعية

ونقصد بها القيود والشروط الجمركية التي تفرضها الدولة على منتوجاتها المحلية أو على المنتوجات الأجنبية ومن شأنها أن تقيد مبادلة السلعة على المستوى المحلي لتلك الدولة فقط.

من هذه التعريفات نستنتج أن للسوق عناصر رئيسية أربعة لابد من تواجدها لكي تكون تسمية السوق حقيقية وهي:

- الرغبة في الشراء، والقوة الشرائية، والسلطة في تنفيذ الصفقات الشرائية، وتواجد مجمعة من المشترين لديهم حاجات ورغبات مشتركة في سلعة أو خدمة معينة.
- تتكون السوق من أناس يتعاملون مع السلع والخدمات (يبيعون ويشترون).
- إن قوى العرض والطلب تتحكم بالأسواق.
- إن السوق مكان تنتقل فيه ملكية السلعة، أو الانتفاع بالخدمة.

ثانيا: تعريف السوق العقاري.

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف السوق العقاري في النصوص القانونية والتنظيمية.

جاء في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 أفريل 2022، ذكر في المادة 02، في مكتب خبرات وتقييمات أملاك الدولة من بين المهام المكلف بها هي ضمان انشاء بنك معلومات للسوق العقاري على المستوى الجهوي.[1]

عرف الدكتور محمد الصيرفي السوق العقاري بأنه:

[1]- أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07-04-2022، الذي يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الدولة، المرجع السابق، ص58.

" السوق العقاري هو المكان المادي الذي يلتقي فيه كل من البائع والمشتري لتبادل العقارات."[1]

أو هو كما عرفه الدكتور ناصر لباد:

السوق العقاري يتكون من مجموع المحلات أي العقارات المبنية الموجودة داخل المحيط العمراني أي العقارات الحضرية أو خارجه، ومن مجموع الأراضي العارية أي الغير مبنية داخل المحيط العمراني أو خارجه.[2]

الفرع الثاني: خصائص السوق العقاري.

وتتحكم في السوق العقاري الخصائص التالية:

أولا: العرض والطلب والسعر.

- يزداد سعر المنتج العقاري عندما يزداد الطلب عليه ويقل العرض.
- يقل سعر المنتج العقاري عندما يقل الطلب عليه ويزيد العرض.
- يستقر سعر المنتج العقاري عندما يقابل العرض الطلب.

ثانيا: عدم قابلية نقل العقارات.

نظرا لأن العقارات غير قابلة للنقل فإنها تختلف اختلافا أساسيا عن السلع الأخرى التي يؤثر مكان بيعها على أسعار النقل، أم في حالة العقارات فلأنها غير قابلة للنقل فإن أكبر وأهم عامل مؤثر على السعر هو موقعها.[3]

---

[1] - د. محمد الصيرفي، التسويق العقاري، المرجع السابق، ص 67.
[2] - د. ناصر لباد السوق العقارية محاولة تعريف، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية ولاقتصادية والسياسية، ص 161.
[3]- د. محمد الصيرفي، التسويق العقاري، المرجع السابق، ص 71.

ثالثا: السوق المحلية.

بسبب خاصية ثبات العقارات وعدم القدرة على نقلها، يعتبر سوق العقارات محلي جدا ومحدد بحدود جغرافية، فلا يمكن نقلها من سوق إلى آخر، ولكن يمكن إنشاء منتج عقاري مشابه له في المواصفات ولكن يكون في مكان آخر وهذا ينطبق على المباني، أي يمكن تقليد تصميم أو فكرة وهذا يتم دون نقل المنتج العقاري، وبسبب هذا فأن كل سوق عقارية محلية يجب ان ينظر إليها بشكل منفصل عن بشكل منفصل عن الأخرى نظرا لخصوصية كل سوق.[1]

رابعا: نوعية العقارات.

نتيجة للتطور التكنولوجي السريع والحاجة المتكررة وغير المنقطعة للمجتمع في حاجته للمنتجات العقارية ظهر العديد من الأنواع المختلفة من العقارات، كما قد تتواجد نوعية مختلفة من العقارات في منطقة واحدة، ويتمثل الاختلاف إما في النوعية أو نوع الترخيص أو نوع النشاط أو متوسط سعر العقار، ومثال على ذلك (وجود مبنى سكني في منطقة تجارية او صناعية أو العكس).[2]

خامسا: تكلفة التمويل.

تكلفة التمويل هو الفوائد المدفوعة على العقار، فكلما ارتفع تكلفة التمويل للعقار قل الطلب على هذا العقار والعكس صحيح.

فتكلفة التمويل أحيانا تعتمد على توافر النقود وحجم الطلب على النقود وبالتالي المناخ الاقتصادي العام وهي عوامل تخرج عن نطاق السوق العقاري ولكنها تؤثر فيه تأثيرا أساسي.[3]

سادسا: بطء التغير في السوق العقاري.

نظرا لعدم إمكانية نقل العقار وخاصية تفرد العقارات ولأن عملية الإنشاء أو التعديل في خواص العقارات تأخذ فترة زمنية طويلة فإن التغير في السوق

1- د. سامر أحمد الزحيمات، التسويق العقاري، المرجع السابق، ص 54.
2- د. سامر أحمد الزحيمات، المرجع السابق، ص55.
3- د. محمد الصيرفي، التسويق العقاري، المرجع السابق، ص 72.

العقـــاري يكـــون بطيئـــا لأن الأرض تبقـــى أرضـــا والبنـــاء يبقـــى إلـــى أن يـــتم اهلاكـــه وتكون فترة اهلاكه طويلة.[1]

المطلب الثاني: العوامل المؤثرة على السوق العقاري وقيمة العقار.

نظـــرا لأن ســـوق العقـــارات هـــو أحـــد الأســـواق المحليـــة فإنـــه يتـــأثر إلـــى حـــد كبيـــر بخاصـــة مـــن جهـــة الطلـــب والعـــرض، وعليـــه نتنـــاول مـــن خـــلال هـــذا المطلـــب علـــى العوامـــل المـــؤثرة فـــي جانـــب الطلـــب الفـــرع الأول، والعوامـــل المـــؤثرة فـــي جانـــب العرض الفرع الثاني.

الفرع الأول: العوامل المؤثرة على السوق العقاري.

وللسوق العقاري عدة عوامل تؤثر فيه وهي كالآتي:

أولا: العوامل المؤثرة على جانب الطلب في السوق العقاري.

تتمثل العوامل المؤثرة على جانب الطلب في السوق العقاري في النقاط التالية:

01: الزيادة السكنية.

كلمـــا زاد عـــدد الســـكان زادت احتياجـــاتهم مـــن الوحـــدات الســـكنية، فالســـكن مـــن الاحتياجات الأساسية للحياة الإنسانية.[2]

فمـــن الجلـــي أن زيـــادة عـــدد الأفـــراد تـــؤدي حتمـــا إلـــى ارتفـــاع الطلـــب علـــى العقـــارات الســـكنية، الاهتمامـــات الاجتماعيـــة (جـــودة التعلـــيم ووســـائل الترفيـــه) أو التفضـــيلات الجغرافيـــة (كنـــزوح الأفـــراد مـــن المنـــاطق ذات المنـــاخ الســـاخن إلـــى أخرى ذات مناخ بارد.[3]

[1]- د. سامر أحمد الزحيمات، التسويق العقاري، المرجع السابق ص 55.

[2]- صلاح الدين حسن السيسي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، سنة 2010، ص 294.

[3]- سهام خوجة، التسويق في المؤسسة العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47 جوان 2017، المجلد أ، ص، ص 84.

02: معدلات الاشغال والاستخدام.

يشير معدل الاشغال إلى نسبة العقارات المستخدمة من إجمالي العقارات الموجودة في السوق العقاري، ومن ثم فإن معدل العقارات غير المستخدمة يكون نسبة من اجمالي العقارات الموجودة في السوق العقاري.

ومن الطبيعي أن يكون معدل العقارات غير المستخدمة مؤشرا موضوعيا لنوع ومستوى التغير في الطلب العقاري، ويفترض أن يختلف هذا المعدل في نفس المدينة حسب نوع العقار، وما إذا كان العقار سكنيا أو تجاريا، أم إداريا، أم صناعيا.[1]

03: العامل الديمغرافي.

هو النمو الديمغرافي للسكان والذي يشير إلى خصائص المجتمع، العمر، التوزيع، حجم الأسرة، حركة السكان...، ولا يؤثر النمو الديمغرافي على الطلب الكلي فحسب بل يؤثر على نوع المباني المطلوبة أيضا.[2]

04: مستوى المرتبات ومعدل البطالة.

له تأثير مباشر على قدرة المستهلك على شراء العقارات، فتجد هناك صلة مباشرة بين الاستقرار المادي، وعملية بيع و شراء العقارات، قد يفضل بعض الناس تأجيل عملية الشراء لحين استقرار وضعهم الوظيفي، أو قد يضطر أن يبيع العقار في حالة فقدانه للوظيفة، والانتقال إلى مكان أل قيمة، وبعض الناس قد يفضلون الايجار عن الشراء لحين الاستقرار الوظيفي وزيادة المرتب.[3]

---

[1]- د. أحمد عبد الكريم المحيميد، و د. مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، المرجع السابق، ص 26.
[2]- سهام خوجة، التسويق في المؤسسة العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، المرجع السابق، ص 84.
[3]- د. محمد الصيرفي، التسويق العقاري، المرجع السابق، ص 75.

05: توافر آليات الشراء.

في الماضي مع ثبات القيمة الإيجارية عزف الكثير من الفراد عن الاستثمار العقاري، أدى على تشريع جديد ينظم العلاقة بين المالك و المستأجر والاتفاق بالتراضي على القيمة والمدة الايجارية التي تحقق المصلحة للطرفين، وقانون ايجارات الجديد يمثل آلية تحفز الملاك على البناء طالما أن العائد الاقتصادي متغير وفق قانون العرض و الطلب وبعيدا عن ابدية الايجارية ذات القيمة الثابتة.[1]

06: التحرك الاجتماعي.

مع التطور الاقتصادي يتم تحرك طبقات المجتمع وتنتقل فئات من ذوي الدخل المحدود على الطبقة المتوسطة، وتنتقل فئات من الطبقة المتوسطة على ذوي الدخل المرتفع، والعكس صحيح، ولكل طبقة من هذه الطبقات احتياجات سكنية تتلاءم مع خصائص الطبقة، ولهذا نجد ظواهر الهجرة من الريف نحوى المدينة والنزوح إلى المدن الجديدة إذا ما توافرت بها وسائل الراحة وزيادة المعروض من الإسكان الفاخر، وهو ما أدى زيادة المخزون العقاري من هذا النوع.

وفي الجانب الآخر من التحرك الاجتماعي نجد ظاهرة العشوائيات وزيادة الطلب على الإسكان الاقتصادي وهو ما يتطلب اشباع تلك الحاجات سكن ملائم.[2]

ثانيا: العوامل المؤثرة على جانب العرض في السوق العقاري.

تتمثل العوامل المؤثرة على جانب العرض في السوق العقاري في النقاط التالية:

[1] - صلاح الدين حسن السيسي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، المرجع السابق، ص 295.
[2]- صلاح الدين حسن السيسي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، المرجع السابق ، ص 295.

01: توافر البنية التحتية.

كلما توافرت البنية التحتية وتهيأت الظروف المعيشية كلما زادت حركة البناء والامداد العمراني استثمارا لهذا التوافر وهذه التهيئة،[1] وتقوم الدولة بهذا العبء ويشاركها في هذا الهيئات وشركات الاستثمار العقاري، وهو ما أدى إلى تزايد عدد المدن الجديدة وبالتالي يؤدي هذا إلى زيادة عرض المنتجات العقارية.

02: القوة العاملة وتكاليف الإنتاج.

من أجل إنجاز عرض جيد للمباني لابد من استخدام العديد من العمال ذوي الخبرة العالية، بالإضافة إلى ذلك المعدات والمواد اللازمة لإنشاء هذه المباني،[2]وتتمثل بصة أساسية في المواد الخام والمواد التكميلية وأور العمال والتشطيب، وبعد أن تصاعدت أسعار المواد الخام في الفترة الأخيرة مما انعكس سلبا على عملية البناء، فالعلاقة بين تكلفة البناء وكمية المنتجات العقارية علاقة عكسية.

03: الضوابط الحكومية.

وذلك لتنظيم حركة البناء ومعايير السلامة للمنشآت العقارية، مثل حد الارتفاع المسموح به، ومساحات الفراغات النظامية، والبناء على الأراضي الزراعية، واشتراطات مد المرافق العامة، والتشريعات القانونية، فكل هذه الضوابط والمعايير تهدف إلى التأثير إيجابيا على العلى الاستثمار العقاري إذا ما تم الالتزام بها من قبل الهيئات والشركات والأفراد.[3]

كما أنه هناك تأثيرات سلبية كالضرائب وتحديد المناطق ومعدلات الفائدة المرتفعة يمكن ان تمنع أو تعيق المستثمرين والتطويرات الجديدة.

---

[1]- صلاح الدين حسن السيسي، المرجع نفسه، ص 296.
[2]- سهام خوجة، التسويق في المؤسسة العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، المرجع السابق، ص 84.
[3] - صلاح الدين حسن السيسي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، المرجع السابق، ص 296.

04: توافر أليات البيع.

إذا وجد مالك المنتجات العقارية سهولة في بيع منتجاته الجديدة أو تصريف مخزونه العقاري فسوف يبادر إلى تكرار الفعل وينشئ منتجات عقارية جديدة، آليات تشجع المستثمرين على الاتجاه إلى الاستثمار العقاري، ومن ثم زيادة عرض المنتجات العقارية وتتابع حلقات الدورة العقارية.

الفرع الثاني: العوامل المؤثرة على قيمة العقار.

ومن العوامل التي تؤثر على قيمة العقار نذكر منها:

أولا: عوامل طبيعية وبيئية.

تشتمل العوامل الطبيعية على مجموعتين من العناصر، احداهما تتعلق بالبيئة العامة والمناخ المرتبط بمكان العقار وما إذا كانت توجد اخطار طبيعية من عدمه.[1]

كما توجد أيضا عوامل طبيعية خاصة وهي تشمل طبيعة الأرض من موقع وسهولة الوصول إليها وقوة الأرض وتحملها والمياه الجوفية وغيرها من العوامل التي تؤدي إلى ارتفاع تكاليف البناء والتشغيل والصيانة.

ثانيا: عوامل فيزيائية.

ويقصد بها إعطاء وصف دقيق للعقار محل التقييم حسب ما هو في الواقع، لذلك فهي تتعلق بخصائص المنطقة موقع الملك المنزوع، وبطبيعة الأرض فلاحية أو حضرية، مبنية أو معدة للبناء، أو أنها ارض فضاء.[2]

---

[1]- د. أحمد عبد الكريم المحيميد، و د. مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، المرجع السابق، ص135.

[2]- د. لعشاش محمد، قواعد ومعايير تقدير قيمة الأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزعها للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، سنة 2022، ص 161.

حيث إذا كانت فلاحية فهي تحدد حسب نوع التربة إذا كانت مسقية أغير مسقية، خصبة جدا أو متوسطة الخصوبة، ونوع المزروعات والنباتات والأشجار المقامة على سطحها.[1]

أما إذا كانت أرض عمرانية، فإن تقييمها يكون حسب الموقع والشكل والمساحة، مبنية أم لا، أو أن جزء منها مبني والباقي غير مبني.

وأما إذا كانت الأرض فضاء فيتم تحديد موقعها وشكلها ومساحتها، والعوائق الطبوغرافية التي بها، كشدة الانحدار، ووقوعها في منطقة انجراف أو زلزال.

ثالثا: عوامل اقتصادية.

أسعار العقارات مرتبطة بدورة الاقتصاد الرأسمالي الذي يدور في موجات من الارتفاع والانخفاض بدأت بعد حوالي سنة بعد الحرب العالمية الأولى ووصلت إلى حوالي من ثلاثة إلى خمسة سنوات في التسعينات فسعر العقارات مرتبط بالاقتصاد صعودا أو هبوطا.[2]

وبمدى اتصالها بشبكة الطرقات وتوفر وسائل النقل والمواصلات بها وبشبكات الكهرباء والري، مما يرفع قيمتها السوقية لسهولة استغلالها وتسويق منتجاتها على خلاف الأملاك البعيدة و المعزولة،[3] وهو ما أكده القضاء، فجاء في قرار مجلس الدولة.[4] " لكن حيث إنه بالنظر إلى موقع القطعة الأرضية المنزوعة وإلى مساحتها، فإن التقييم الذي اقترحه الخبير مبالغ فيه".

ومن تلك الاعتبارات الاقتصادية المؤثرة ما يلي:

---

[1]- انظر المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19-03-2012 يحدد المناطق ذات إمكانيات فلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 17، مؤرخة في 25 مارس 2012.

[2]- د. محمد الصيرفي، التسويق العقاري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، سنة 2013، ص 263.

[3]- د. لعشاش محمد، قواعد ومعايير تقدير قيمة الأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزعها للمنفعة العامة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 162.

[4]- انظر قرار مجلس الدولة رقم 29055 المؤرخ في 12-07-2006، ن ق /ع 61، 2006، ص 389.

1- الحالة الاقتصادية العامة للبلاد.
2- نوع وحجم الطلب والرغبة في التملك ومدى وجود قوة شرائية فعالة.
3- حجم الوفرة أو الندرة وفق المطلوب والمعروض في السوق ومدى توفر الخيارات أو البدائل امام المشتري.
4- المشاريع التنموية التي تساهم فيها الدولة في المشاريع الإسكانية والصناعية والخدمية.
5- مستويات الأجور وحجم الادخار الذاتي.
6- مستويات الأسعار وحالات الكساد أو التضخم والركود والرواج والإنتاجية ومدى توفر الخدمات.
7- مدى توفر السيولة.
8- مستويات الفوائد على القروض.

رابع: الأنظمة والقوانين الحكومية.

تتأثر قيم العقارات بالقوانين المتعلقة بالبناء والتعلية والترميم والهدم والإيجارات وتخصيص المناطق وبالتنظيم العام للمنطقة سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة.[1]

فيقصد بها احتمال وجود ارتفاقات، سواء كانت ارتفاقات القانون الخاص، كحق المرور الذي اكتسبه صاحبه بقوة القانون لخدمة العقار المحصور، او ارتفاقات القانون العام، كالطروقات والشوارع والأرصفة، وقنوات تصريف المياه ونقل الغاز، والأعمدة الكهربائية وغيرها.[2]

ومن الطبيعي أنه كلما توفرت المرافق والخدمات وعناصر البنية التحتية زاد الطلب على العقارات في المنطقة، ويلاحظ ذلك عند النظر إلى قيم العقارات، والتي عادة تشمل العناصر التالية:

01- تنظيم الأمن والسلامة وهي المتعلقة بشروط إدارة الإطفاء وغيرها.

[1]-د. أحمد عبد الكريم المحيميد، و د. مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، المرجع السابق، ص136.
[2]- انظر المادة 693 وما بعدها من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادر في 1975/09/30.

02-القـــوانين المتعلقـــة بســـلامة وحمايـــة البيئـــة والحفـــاظ عليهـــا وهـــي تخـــتص بالمناطق القريبة من المصانع او الوحدات الإنتاجية الملوثة للبيئة.

03-ضـــوابط وإجـــراءات التســـجيل العقـــاري وســـهولة التصـــرف بالعقـــار والخـــاص بتغيير او نقل الملكية.

04-تـــوفر الخـــدمات والمرافـــق العامـــة (الصـــحية، التعليميـــة، الميـــاه، الكهربـــاء، ... وغيرها من مكونات البنية التحتية ومتطلبات الحياة الكريمة).[1]

[1]- د. أحمد عبد الكريم المحيميد، و د. مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، المرجع السابق، ص136.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عدم وجود سوق عقاري حقيقي.

إن معظم التقديرات او التقييمات للعقار تتطلب تحديدا إيجاد قيمة تقديرية عقارية، فإن جل هذه التقديرات او التقييمات تون على أساس السوق العقاري الحر فهو الأساس التقني لعملية التقييم العقاري.

المطلب الأول: تقييم قطاعات السوق العقاري.

إن المشكل التي تعاني منه السوق العقاري في الجزائر قد تصعب من عملية الاعتماد على السوق العقاري كأساس تقني لعملية التقييم العقاري، من حيث تقييم القطاعات السوقية العقارية ومن حيث القدرة على خدمة القطاع السوقي العقاري،[1]

الفرع الأول: عوامل السوق العقارية.

تتمثل عوامل السوق العقارية فيما يلي:

أولا: حجم القطاع السوقي العقاري.

حيث أن القطاعات السوقية العقارية الكبيرة تكون أكثر جاذبية مقارنة بالقطاعات السوقية العقارية الصغيرة، لأن إمكانية البيع الكامنة تكون كبيرة، وتكون في غاية التنافس، مما أدى من منظمات الاعمار العالمية البيرة، على عكس تلك القطاعات السوقية العقارية الصغيرة التي لا تملك الموارد اللازمة في التنافس في القطاعات العقارية الكبيرة، فتكتفي بخدمات قطاعات سوقية عقارية متفرقة أو صغيرة جدا.

ثانيا: معدل نمو القطاع السوق العقاري.

تعد القطاعات السوقية العقارية التي تشهد نموا متزايدا أكثر جاذبية مقارنة بالقطاعات السوقية العقارية الراكدة أو المنحدرة، لأن فرص الأعمال العقارية في القطاعات السوقية عالية النمو تكون في أعلى المستوى مع ارتباطها

[1]- أ.د. بشير عباس محمود العلاق، التسويق العقاري، المرجع السابق، ص172.

بالمنافسة الحادة، وعليه فإن تحليل معدل النمو ينبغي أن يكون مترافقا مع فحص حالة المنافسة.

ثالثا: الحساسية السعر.

القطاعات السوقية العقارية ذات الحساسية المنخفضة للسعر تكون أكثر جاذبية، فهي تبني منافستها على عوامل غير السعرية مثل الجودة وخدمات ما قبل وبعد البيع والضمانات وفترات التسليم القصيرة، وهذا حتى تتجنب الدخول في منافسة سعرية قد تؤثر بالسلب على ربحها.

رابعا: قوة العملاء والموردين التساومية.

والتساومية قد تتمثل في قوة العملاء، وقوة الموردين.

01: قوة العملاء التساومية.

باستطاعة كل من العميل النهائي بواسطة فرض ضغط تساومي كبير على المنتجين من أجل تقليص جاذبية القطاع السوق العقاري، لآن العملاء سيتفاوضون على أسعار أقل مقابل تقديم طلبات كبيرة.

02: قوة الموردين التساومية.

يجب ان يشتمل التقييم على الموردين في قطاع السوق العقاري، فغذا كان التوريد في ايدي عدد قليل من الموردين المهيمنين فإن قطاع السوق العقاري سيكون أقل جاذبية مما لو كان عدد كبير من الموردين.

خامسا: عوائق الدخول والخروج في القطاع السوق العقاري.

ويحتوي القطاع السوق العقاري على عائق الدخول، وعائق الخروج في هذا القطاع.

01: عوائق الدخول إلى القطاع السوق العقاري.

هي عوائق قد تأخذ شكل مصروفات كبيرة تنفق على التنافس، أو تكاليف تحول عالية بالنسبة للعملاء، لأنها تقلص جاذبية القطاع السوق العقاري.

02: عوائق الخروج من القطاع السوق العقاري.

هي عوائق قد تأخذ شكل مثلا في تسهيلات الإنتاج المتخصصة التي لا يمكن تصفيتها بسهولة، إن استمرار وجود مثل هذه العوائق قد يجعل الخروج من القطاع السوق العقاري مكلفا جدا.

الفرع الثاني: العوامل السياسية والاجتماعية والبيئية.

وهناك عوامل سياسية واجتماعية وبيئية تؤثر على تقييم القطاع السوق العقاري منها:

أولا: القضايا السياسية.

يمكن للقوى السياسية أن تفتح آفاقا جديدة للدخول إلى قطاعات سوقية عقارية جديدة، وهذا بوضع قرارات وقوانين تشجع بها الاستثمار العقاري، وتقوم بتخفيض رسوم التسجيل والضرائب، وبالمثل فإن القضايا السياسية المتأزمة قد تحد من الدخول إلى قطاعات سوقية جغرافية عقارية.[1]

ثانيا: الاتجاهات الاجتماعية.

تحتاج التغيرات التي تحدث في المجتمع إلى تقييم لقياس مدا تأثيرها على القطاع السوق العقاري، فهذه التغيرات قد تؤدي إلى ظهور قطاعات سوقية عقارية مستترة غير مخدومة من قبل.

---

[1]- أ.د. بشير عباس محمود العلاق، التسويق العقاري، ص176.

ثالثا: القضايا البيئية.

إن الاتجاه نحو المنتجات العقارية الصديقة للبيئة والمستخدم قد اثر على جاذبية السوق العقارية سلبا وإيجابا معا، حيث أصبح تقييم مؤسسة الاعمار يعتمد على معيار مدى احترامها للبيئة و الحرص عليها من خلال منتجات عقارية ذات جودة عالية تكون صديقة للبيئة وللمستخدم معا.

الفرع الثالث: القدرة على خدمة القطاع السوق العقاري.

قد يكون القطاع السوق العقاري جذابا بما يكفي، لكن ذلك القطاع قد يكون خارج قدرة المنظمة العقارية على خدمته.[1]

ومن التقييمات في قطاع السوق العقاري تتمثل كذلك في طبيعة القدرة على الخدمات.

أولا: الموجودات القابلة للاستثمار او الاستغلال.

إن قطاع السوق العقاري يجب أن يتميز بإمكانية استغلال مكان القوى، فالقطاع السوقي الذي يعزز سمعة المؤسسة أو مكانة منتجاتها في القطاع، يستحق الدخول غليه والعكس صحيح أيضا.

ثانيا: مزايا التكلفة.

إن المؤسسة العقارية القادرة على استغلال الموارد البشرية الرخيصة، او التي تملك مزايا تكنولوجيا تمكنها من خفض التكلفة مقارنة بالمنافسة، تكون في وضع اقوى، خصوصا إذا كان القطاع السوقي العقاري حساسا للسعر.

ثالثا: الأفضلية التكنولوجية.

إن القوة التكنولوجيا المتطورة فهي تعد مصدرا للميزة التفاضلية في القطاع السوق العقاري، مثل التي تملك براءات الاختراع المتمثلة في التصميمات والخرائط المعمارية وغيرها،[2] فهي تشكل أساسا وضع حمائي قوي، على

---

[1] - أ.د. بشير عباس محمود العلاق، التسويق العقاري، المرجع السابق، ص177.
[2] - أ.د. بشير عباس محمود العلاق، المرجع نفسه، ص177.

عكس تلك التي لا تملك الأفضلية التكنولوجية يكون الدخول إلى قطاع السوق العقاري أمرا في غية الصعوبة.

رابعا: القدرات الإدارية والتزام الإدارة.

قد يبدو القطاع السوق العقاري جذابا، فقد تكون تقييم المهارات الادائية الفنية وقدرتها على الحكم على الأشياء بالمنطق غير كافية للتنافس ضد المنافسين الأقوياء.[1]

كما ينبغي تقييم القطاع السوقي العقاري من وجهة نظر الأهداف الإدارية، وبدون التزام الإدارة فقد تفشل عملية الدخول إلى القطاع السوق العقاري او يتم تجاهله.

فيجب أن يتقيد بقدرات ومهارات إدارية عالية والمنطق في التعامل مع الأوضاع المحيطة مع تقييم الأهداف الإدارية والتزام الإدارة بمخططات تسمح بتحقيق الهدف المطلوب.

المطلب الثاني: تأثر التقييم العقاري بسبب انعدام سوق عقاري حقيقي.

وبعد ما تطرقنا إليه في المطلب الأول من تقييمات للسوق العقارية والذي كان بدوره التقنية الأساسية لعملية التقييم العقاري نتناول في هذا المطلب تأثر التقييم العقاري بسبب انعدام سوق عقاري متين.

الفرع الأول: ظهور سوق عقارية موازية غير سليمة.

إن سبب ظهور سوق عقارية موازية على أسس غير سليمة هو عدم كفية الأراضي المعروضة للبيع مهما كانت نوعية العقارات هل هي تابعة للدولة أم هي تابعة للخواص، وهذا مرتبط مباشرة بعملية العرض والطلب، وبتضاعف حجم الاستثمارات في كافة الميادين نتج عنه قلة العرض وكثرة الطلب على العقار، مما أدى إلى ارتفاع الأسعار مقارنة بما هو معمول به في السوق الرسمية.

[1] - أ.د. بشير عباس محمود العلاق، التسويق العقاري، المرجع السابق، ص177.

الفرع الثاني: التهرب من دفع مصاريف نقل الملكية.

مثل مصاريف التسجيل والشهر العقاري والضريبة على العقارات ينجم عنه خسارة كبيرة لخزينة الدولة، وسعيا منها للحد من المعاملات اللاشرعية التي تتم بين مختلف الأطراف تبنت الدولة العرض المكثف للأملاك العقارية التابعة لها قصد تنظيم السوق العقاري، ولكن هذا الإجراء لم يحقق النتيجة المرجوة.[1]

الفرع الثالث: نقص الشفافية عند التعامل.

نقص الشفافية التامة عند المتعامل في السوق العقاري غائبة، وعليه فالأملاك العقارية المعروضة في السوق لا تعكس قيمتها الحقيقية، حيث أن المبالغ المصرح بها لدى مصالح التسجيل جد منخفضة، مثل الأملاك العقارية التابعة للدولة المتنازل عنها لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية او حتى الخواص، في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 الملغي بموجب المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، وفي إطار المرسوم التنفيذي رقم 296/03 المؤرخ في 2003/08/07، المعدل والمتمم.[2]

وكذلك حت المعاملات العقارية التي تقع بين الأفراد فيتم التصريح بأثمان منخفضة جدا بغرض التهرب من دفع حقوق التسجيل كاملة.

الفرع الرابع: العوامل التنافسية (قلة المنافسة).

تعتبر المنافسة من أهم عوامل السوق العقاري الحر

تتمثل هذه العوامل التنافسية في طبيعة المنافسة، والداخلين الجدد، والتميز التنافسي.[3]

---

[1]-حرز الله كريم ، (النظام القانوني، للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص 55.
[2]- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 296/03، المؤرخ في 2003/08/07، المتضمن تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الملاك العقارية التابعة للدولة ولديوان الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 48، المؤرخة في 2003/08/13.
[3]- أ.د. بشير عباس محمود العلاق، التسويق العقاري، المرجع السابق ص175.

أولا: طبيعة المنافسة.

تكون القطاعات السوقية العقارية التي تتميز بمنافسة شديدة جدا، أقل جاذبية مقارنة بالقطاعات السوقية العقارية التي تواجه منافسة ضعيفة.

ثانيا: الداخلون الجدد.

احتمال دخول منافسين جدد بتقنيات وأساليب مبتكرة قد تغير في قطاع السوق العقاري.

ثالثا: التمييز التنافسي.

يعتمد على قدرة المنظمة العقارية على تشخيص وتحديد متطلبات العملاء غير المخدومة، والاستعداد التام لتلبية هذه المتطلبات وإشباعها بما يحقق رضا العملاء.

أما فيما يخص الجزائر فأن السوق العقارية لا تحكمها المنافسة التامة وإنما تسيطر عليها المنافسة الاحتكارية، لاسيما فيما يتعلق بالعقار الموجه للاستثمار (الصناعي، الفلاحي، السياحي، ...)، باعتبار أن الدولة هي الممول الوحيد لسوق العقاري الموجه للاستثمار.[1]

الفرع الخامس: قلة المعلومات الخاصة بالسوق العقارية.

عملت الدولة على إجراء جرد لكافة الأملاك العقارية المتواجدة عبر التراب الوطني، وهذا راجع للنقص الكبير للمعلومات الكاملة حول المساحات العقارية المتوفرة، وإنشاء مرصد وطني يسمح من خلاله للإدارة والأفراد بمتابعة توجهات السوق العقارية.

الفرع السادس: المضاربة.

ما من تجارة تشتد فيها المضاربة كتلك التي تنصب على العقارات، فالمضاربة حقيقة اقتصادية ضرورية للسير الحسن للسوق العقارية، رغم

[1]- حرز الله كريم ، (النظام القانوني، للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص56.

اللاتوازن الموجود في السوق الذي يمكن تصحيحه من طرف الدولة، وذلك باعتماد سياسة عقارية واحة.

إلا أن المضاربة في المعاملات العقارية في الجزائر قد بلغت ذروتها بحيث جعلت أسعار العقارات ترتفع بصفة خيالية مما أدى إلى ركود السوق العقاري.[1]

الفرع السابع: عدم كفاءة السوق العقارية.

يعتبر السوق العقاري سوقا مثاليا عندما يكون سوقا عقاريا كفء ويكون في أعلى درجات الكفاءة في حالة سهولة وكفاءة التبادل، بينما يكون سوقا عقاريا غير كفء وهذا في حالة كون المنتج لا يمكن تبادله، [2] على الرغم من وجود عدد الكبير من البائعين والمشترين، إلا أنه غير متوفر لديهم دراية كاملة بأسعار السوق العقاري والعوامل التي تؤثر على سعر العقارات، وبحيث في بعض الأحيان في السوق العقاري غير كفء تغير في أعداد البائعين والمشترين بما يساهم في خلق حالة من عدم الاتزان في صورة سوق البائعين، أو سوق المشترين.

حيث قد نظم المشرع الجزائري في المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 أفريل 2022، على مستوى مكتب خبرات وتقييمات أملاك الدولة وقد كلف هذا المكتب بضمان إنشاء بنك معلومات للسوق العقاري على المستوى الجهوي.[3]

---

[1] - حرز الله كريم ، (النظام القانوني، للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري)، المرجع نفسه، ص56.
[2] - د. أحمد عبد الكريم المحيميد، و د. مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، المرجع السابق، ص 51.
[3] - أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07-04-2022، الذي يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الدولة، المرجع السابق، ص58.



خلاصة
الفصل الثاني

خلاصة الفصل الثاني

يجد سوق العقارات في الجزائر صعوبة في الخروج من نفق الركود، الذي دخلته مرغمةً بسبب حالة الشلل التي سيطرت على مختلف الأنشطة الاقتصادية في البلاد، بفعل انتشار فيروس كورونا، وتزايد تخوف المواطنين من تواصل أزمة ركود الاقتصاد، ما جعلهم يعزفون عن المغامرة بشراء العقارات.

وأما الأثر المترتبة لعدم وجود سوق عقاري متين تمثلت في ظهور سوق عقارية موازية غير سليمة، والتهرب من دفع مصاريف نقل الملكية، ونقص الشفافية عند التعامل، والعوامل التنافسية، والمضاربة، وقلة المعلومات الخاصة بالسوق العقارية.

ويتحول ذلك بصورة علمية إلى تقدير للقيمة، فالمقيم يُكون الآراء بالنظر للحقائق المتواجدة أمامه على أرض الميدان والتنبؤات المستقبلية والموازنة بينها في موقف محدد، ومن ثم تحدد القيمة استنادا على تلك الآراء، وهذا ما يجعل التقييم بمثابة حل مشكلة تتألف من خطوات عديدة متداخلة وهو ما يتطلب أن يتمتع المُقيّم بالكفاءة والنزاهة،

وأما أسواق العقارات بأنها تعتبر من الأسواق الموازية، فهي لا تحتوي على مكان مستقر أو بناية محددة، وتتم المعاملات التجارية بين المشترين والبائعين عن طريق المعلومات التي تم جمعها وتحليلها، فهو ليس سوقا مركزيا يتم القاء فيه بين المشترين والبائعين، فهي عبارة عن أسواق إما إقليمية، أو محلية من حيث طبيعتها.

فهي بذلك تميل لأن تكون أسواقا عقارية غير كفؤة، فالسوق الكفؤة هو الذي تعكس فيه على نحو واسع نتيجة المعلومات المتوفرة وذات الصلة.

وألقت جائحة كورونا بظلالها السلبية على سوق العقار في البلاد، الآثار التي يمكن الحديث عنها في الظرف الراهن هي انخفاض سعر العقار، وتراجعه بشكل ملحوظ واختفاء تلك الأسعار الغالية جدا والمبالغ فيها.



الخاتمة

الخاتمة

ممـــا نستخلصـــه فـــي آخـــر هـــذا البحـــث أن التقيـــيم العقـــاري هـــو عمليـــة يجمـــع بـــين العلـــم والخبـــرة، لكونـــه يتطلـــب دراســـة البيانـــات العقاريـــة ووضـــع الافتراضـــات الضرورية لتقدير القيمة الحقيقة للعقار.

ولهـذا قـام المشـرع الجزائـري بسـن القـوانين والتنظيمـات، كمـا لجـأ إلـى اسـناد مهمـة التقييم إلى جهتين متخصصتين:

تتمثـــل الجهـــة الأولـــى فـــي الجهـــات الإداريـــة وهمـــا إدارة امـــلاك الدولـــة والإدارة الجبائية.

وتتمثـــل الجهـــة الثانيـــة فـــي الجهـــات الخاصـــة وهمـــا المهنـــدس الخبيـــر العقـــاري، والخبير العقاري القضائي.

ولأهمية هذا الموضوع توجب علينا تقسيمه إلى فصلين:

فقـد انصـبت دراسـتنا فـي الفصـل الأول علـى ماهيـة التقيـيم العقـاري، حيـث تناولنـا فيـه بـالتعريف للتقيـيم العقـاري وذكـر عناصـر التقيـيم العقـاري، كمـا تناولنـا مبـادئ ومجالات التقييم العقاري، وقمنا بذكر الجهات المختصة بالتقييم العقاري.

أمـا عـن الفصـل الثـاني فجـاء فيـه ذكـر الإشـكالات المـؤثرة علـى عمليـة التقيـيم، حيـث تمحـورت هـذه الإشـكالات بارتباطهـا ارتباطـا مباشـرا بالسـوق العقـاري، فقمنـا بالدراسـة بتقسـيمها علـى قسـمين الأول ماهيـة السـوق العقـاري والعوامـل المـؤثرة علـى السـوق العقـاري وقيمـة العقـار، وأمـا الثانيـة تقيـيم القطاعـات السـوق العقـاري والآثار المترتبة لعدم وجود سوق عقاري متين.

فـذكرنا فـي القسـم الأول، بـالتعريف للسـوق العقاريـة، جـاء فيـه التعريـف بالسـوق بشـكل عـام ثـم تعريـف السـوق العقاريـة بشـكل خـاص، بعـد ذلـك تـم التطـرق إلـى خصـاص السـوق العقـاري المتمثلـة فـي العـرض والطلـب والسـعر، وعـدم قابليـة نقـل العقـارات، السـوق المحليـة، ونوعيـة العقـارات، وتكلفـة التمويـل، والـبطء فـي التغيـر في السوق العقاري.

خاتمة

بعد ذلك تطرقنا إلى العوامل المؤثرة على السوق العقاري، و التي انحصرت في محورين العوامل المؤثرة على جانب الطلب في السوق العقاري و العوامل المؤثرة على جانب العرض في السوق العقاري.

فالعوامل المؤثرة على جانب الطلب في السوق العقاري هي الزيادة السكاني، ومعدلات الاشغال والاستخدام، والعامل الديمغرافي، ومستوى المرتبات ومعدل البطالة، وتوافر آليات الشراء، والتحرك الاجتماعي.

وأما العوامل المؤثرة على جانب العرض في السوق العقاري هي توافر البنية التحتية، والقوة العاملة، وتكاليف الإنتاج، والضوابط الحكومية، وتوافر أليات البيع.

وأم بالنسبة للعوامل المؤثرة على قيمة العقار، فهي كالآتي عوامل طبيعية وبيئية، وعوامل فيزيائية، وعوامل اقتصادية، والأنظمة والقوانين الحكومية.

وذكرنا في القسم الثاني تقييم القطاعات السوق العقاري وقد احتوت على عوامل السوق العقارية، والعوامل السياسية والاجتماعية والبيئية، والقدرة على خدمة القطاع السوق العقاري.

وما نلاحظه من خلال هذه الدراسة نوجزها في بعض النقاط:

- الجدير ذكره هنا أن الاتجاه نحو تطوير قوانين ضبط السوق العقاري ودعم عوامل الاستقرار فيه والحد من التقلبات وفرض المزيد من القوانين ذات العلاقة دون أن يرافق ذلك أية تطورات على قطاع التقييم، سيحمل في طياته المزيد من المخاطر والمزيد من التقلب وعدم الاستقرار.
- حيث إن الأسعار الحقيقية الناتجة عن قوى العرض والطلب هي من يحدد الأسعار، وهي من سيحدد قدرة السوق على الصمود في ظروف الانتعاش والتراجع.
- أن سوق العقارات هي عبارة عن أسواق غير كفؤة، وأن أغلب المعاملات تكون سرية، وهذه المعلومات هي معلومات محدودة، مما يجعل عملية جمع البيانات والتحقق منها أمر حرجا لعملية التقييم العقاري.

خاتمة

وعليه نقوم بالتوصيات الآتية:

- العمل على نوعية السوق بالتوصل على طرق وأساليب التقييم الحديثة.
- ضبط الوكالات العقارية الجديدة بصورة جيدة للقضاء على العمل العشوائي الذي تمارسه.
- وجود هيئة رقابية للتقييم العقاري يتبع هيئة متخصصة في لوم العقارات.
- توفير شروط معينة للحصول على مقيم عقاري وفق أسس علمية معينة.



قائمة المراجع

قائمة المراجع

قائمة المراجع باللغة العربية

أولا: الحديث الشريف

- الـراوي : أنـس بـن مالـك |المحـدث : البخـاري |المصـدر : صـحيح البخـاري | الصـفحة أو الـرقم | 3932 : خلاصـة حكـم المحـدث] : صـحيح | [التخـريج :أخرجه البخاري (3932)، ومسلم (524).

.

ثانيا: المصادر.

01: النصوص القانونية.

أ- الأوامر والنصوص القانونية.

- **الأوامر.**

01- الأمـر رقـم 75-58 المـؤرخ فـي 1975/09/26، يتضـمن القـانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادر في 1975/09/30.

02- الأمـر رقـم 08/95 المـؤرخ فـي 1995/02/01، المتعلـق بمهنـة المهنـدس الخبيـر العقـاري، الجريـدة الرسـمية العـدد 20، المؤرخـة فـي 1995/04/16.

- **النصوص التشريعية.**

01- القـانون رقـم 30/90 المـؤرخ فـي 1990/12/01، المتضـمن قـانون المـلاك الوطنيـة، الجريـدة الرسـمية العـدد 52، المؤرخـة فـي 1990/12/02، المعـدل والمـتمم بالقـانون رقـم 14/08 المـؤرخ فـي 2008/07/20، الجريـدة الرسـمية العـدد 44، المؤرخـة فـي 2008/08/03.

02- مكـــرر مـــن القـــانون رقـــم 11/91 ، المـــؤرخ فـــي 1991/04/27، المعـــدل والمـــتمم، المتضـــمن تحديـــد القواعـــد المتعلقـــة بنـــزع الملكيـــة مـــن أجـــل المنفعـــة العموميـــة، الجريـــدة الرســـمية العـــدد 21، المؤرخـــة فـــي 1991/05/08، المعـــدل و المـــتمم بالقـــانون رقـــم 08/13 المـــؤرخ فـــي 2013/12/30، الجريدة الرسمية العدد 68، المؤرخة في 2013/12/31.

03- القـــانون رقـــم 08/13 المـــؤرخ فـــي 2013/12/30، المتضـــمن قـــانون الماليـــة لســـنة 2014، الجريـــدة الرســـمية عـــدد 68، المؤرخـــة فـــي 2013/12/31.

04- القـــانون رقـــم 30/90 المـــؤرخ فـــي 1990/12/01، المتضـــمن قـــانون المـــلاك الوطنيـــة، الجريـــدة الرســـمية العـــدد 52، المؤرخـــة فـــي 1990/12/02، المعـــدل و المـــتمم بالقـــانون رقـــم 14/08 المـــؤرخ فـــي 2008/07/20، الجريـــدة الرســـمية العـــدد 44، المؤرخـــة فـــي 2008/08/03.

ب- المراسيم.

01- المرســـوم التنفيـــذي رقـــم 60/91، المـــؤرخ فـــي 1991/02/23، المحـــدد لتنظـــيم المصـــالح الخارجيـــة لـــلإدارة الجبائيـــة وصـــلاحياتها، المعـــدل و المتمم، الجريدة الرسمية 09، 1991/02/27.

02- المرســـوم التنفيـــذي رقـــم 65/91 المـــؤرخ فـــي 1991/03/02 المتعلـــق بتنظـــيم المصـــالح الخارجيـــة لأمـــلاك الدولـــة و الحفـــظ العقـــاري، الجريـــدة الرســـمية العـــدد 10، المؤرخـــة فـــي 1991/03/06، المعـــدل و المـــتمم بالمرســـوم التنفيـــذي رقـــم 98/15 المـــؤرخ فـــي 2015/04/04، الجريـــدة الرسمية العدد 18، المؤرخة في 2015/04/08.

03- المرســـوم التنفيـــذي رقـــم 296/03، المـــؤرخ فـــي 2003/08/07، المتضـــمن تحديـــد شـــروط وكيفيـــات التنـــازل عـــن المـــلاك العقاريـــة التابعـــة للدولـــة ولـــديوان الترقيـــة والتســـيير العقـــاري المســـتلمة أو الموضـــوعة حيـــز

الاستغلال قبل أول جانفي 2004، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 48، المؤرخة في 2003/08/13.

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

05- المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19-03-2012 يحدد المناطق ذات إمكانيات فلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 17، مؤرخة في 25 مارس 2012.

06- المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المؤرخ في 2021/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 80، ص 7.

ت- القرارات والمناشير الوزارية.

01- القرار الوزاري المؤرخ في 1991/04/30، المتضمن إنشاء مفتشيات جهوية لأملاك الدولة ويحدد نطاقها الإقليمي، الجريدة الرسمية العدد 29، المؤرخة في 1991/06/12.

02- القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة، الجريدة الرسمية العدد 38، المؤرخة في 1991/08/14.

03- القرار الوزاري المؤرخ في 1999/07/14، المتضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي، الجريدة الرسمية العدد 54، المؤرخة في 1999/08/11.

04- القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 1999/03/24.

05- انظر قرار مجلس الدولة رقم 29055 المؤرخ في 2006-07-12، ن ق /ع 61، 2006.

06- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2009/02/21، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للإدارة الجبائية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 2009/03/29.

07- القرار الوزاري المؤرخ في 2013/03/12، المتضمن تعيين مفتشيات أملاك الدولة وتحديد دوائر اختصاصها، الجريدة الرسمية العدد 07، المؤرخة في 2013/01/30.

08- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 أبريل سنة 2022، الذي يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 34، سنة 19 ماي 2022.

ثالثا: المراجع.

01: الكتب.

01- د. أحمد عبد الكريم المحيميد، و د. مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 2015.

02- أ.د. بشير عباس محمود العلاق، التسويق العقاري، المنظمة العربية للتنمية الإدارية بحوث ودراسات، القاهرة، مصر، بدون رقم طبعة، سنة 2010.

03- د. محمد الصيرفي، التسويق العقاري الالكتروني، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر الطبعة الأولي، سنة 2016.

04- د. محمد الصيرفي، التسويق العقاري، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر الطبعة الأولي، سنة 2013.

05- د. سامر أحمد الزحيمات، التسويق العقاري، دار البداية ناشرون وموزعون، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، سنة 2014م – 1435هـ.

06- صلاح الدين حسن السيسي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، سنة 2010، ص 294.

07- ج. فريمان، ج. هاريس، ترجمة جلال البنا، المبادئ الأساسية للاستثمار العقاري وتأمين المخاطر وإعادة التمويل في ظل الاقتصاد الحر (المسار الأمريكي)، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، سنة 2007، ص250.

02: المقالات.

01- د. لعشاش محمد، قواعد ومعايير تقدير قيمة الأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزعها للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، سنة 2022.

02- سهام خوجة، التسويق في المؤسسة العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47 جوان 2017، المجلد أ، ص.

03- د. ناصر لباد، السوق العقارية محاولة تعريف، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ص 155.

رابعا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

01- أطروحات الدكتوراه.

- حرز الله كريم، (النظام القانوني، للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق جامعة يحيى فارس بالمدية 2014-2015).



الفهرس

الفهرس

المقدمة.....01
الفصل الأول: ماهية التقييم العقاري.....07
المبحث الأول: مفهوم التقييم العقاري.....09
المطلب الأول: تعريف التقييم العقاري وعناصره.....09
الفرع الأول: تعريف التقييم العقاري.....09
أولا: التعريف الفقهي للتقييم العقاري.....09
ثانيا: التعريف القانوني للتقييم العقاري.....10
الفرع الثاني: عناصر التقييم العقاري.....11
أولا: الاعتبارات المقيدة كأساس لتحديد قيمة العقار.....12
ثانيا: الهدف من إجراء عملية التقييم العقاري.....12
ثالثا: تحديد تاريخ سريان التقييم.....13
رابعا: تحديد القيمة المراد تقديرها.....13
المطلب الثاني: مبادئ ومجالات التقييم العقاري.....13
الفرع الأول: مبادئ التقييم العقاري.....14
أولا: مبدأ العرض والطلب.....14
ثانيا: مبدأ التسبيق والتطابق.....15
ثالثا: مبدأ التغيرات في بيئة القطاع العقاري.....15
رابعا: مبدأ المنافسة والتوازن.....16
خامسا: مبدأ المساهمة في مردودية الإنتاج والتوقع.....16
سادسا: مبدأ الفرصة البديلة.....17

الفهرس

سابعا: مبدأ أعلى وأفضل استخدام للعقار.....17

الفرع الثاني: مجالات التقييم العقاري. 17

أولا: التقييم في عملية الاستثمار. 18

ثانيا: تقييم العقار لنزع الملكية العامة. 18

ثالثا: تقييم العقار لقيمة الرهن. 19

رابعا: تقييم العقار لقيمة مقابل الإيجار. 19

خامسا: تقييم العقار للتأمين على العقار.....19

سادسا: تقييم العقار لإفراز بعض الحقوق عن بعض.....19

سابعا: تقييم العقار لقيمة الجباية العقاري.....20

ثامنا: تقييم العقار لعملية البيع والشراء.....20

تاسعا: تقييم العقار لعملية استيفاء الرسوم.....20

المبحث الثاني: الجهات المختصة بالتقييم العقاري.....21

المطلب الأول: الجهات الإدارية.....22

الفرع الأول: إدارة الأملاك الوطنية.....22

أولا: مصلحة أملاك الدولة على المستوي المحلي.....23

ثانيا: مصلحة أملاك الدولة على المستوى المركزي.....27

الفرع الثاني: الإدارة الجبائية.....30

أولا: المصالح الجبائية على المستوى المحلي.....30

ثانيا: المصالح الجبائية على المستوى المركزي.....34

المطلب الثاني: الجهات الخاصة المكلفة بعملية التقييم العقاري. 36

الفرع الأول: المهندس الخبير العقاري.....36

الفهرس

أولا: تعريف المهندس الخبير العقاري.....36

ثانيا: شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري.....36

ثالثا: دور المهندس الخبير العقاري في عملية التقييم.....38

الفرع الثاني: الخبير القضائي العقاري.....38

أولا: تعريف الخبير القضائي العقاري.....38

ثانيا: شروط اكتساب صفة الخبير القضائي العقاري.....38

ثالثا: دور الخبير القضائي العقاري في عملية التقييم.....39

خلاصة الفصل الأول.....41

الفصل الثاني: أسباب أزمة التقييم العقاري.....43

المبحث الأول: عدم وجود سوق عقارية حقيقية.....45

المطلب الأول: ماهية السوق العقاري.....45

الفرع الأول: تعريف السوق العقاري.....45

أولا: تعريف السوق.....45

ثانيا: تعريف السوق العقاري.....47

الفرع الثاني: خصائص السوق العقاري.....48

أولا: العرض والطلب والسعر.....48

ثانيا: عدم قابلية نقل العقارات.....48

ثالثا: السوق المحلية.....48

رابعا: نوعية العقارات.....49

خامسا: تكلفة التمويل.....49

سادسا: بطء التغير في السوق العقاري.....49

المطلب الثاني: العوامل المؤثرة على السوق العقاري وقيمة العقار.....49

الفهرس

الفرع الأول: العوامل المؤثرة على السوق العقاري.....50
أولا: العوامل المؤثرة على جانب الطلب في السوق العقاري.....50
ثانيا: العوامل المؤثرة على جانب العرض في السوق العقاري.....52
الفرع الثاني: العوامل المؤثرة على قيمة العقار.....53
أولا: عوامل طبيعية وبيئية.....53
ثانيا: عوامل فيزيائية.....54
ثالثا: عوامل اقتصادية.....54
رابع: الأنظمة والقوانين الحكومية.....55
المبحث الثاني: الآثار المترتبة لعدم وجود سوق عقاري حقيقي.....57
المطلب الأول: تقييم القطاعات السوق العقاري.....57
الفرع الأول: عوامل السوق العقارية.....57
أولا: حجم القطاع السوقي العقاري.....57
ثانيا: معدل نمو القطاع السوق العقاري.....57
ثالثا: الحساسية السعر.....58
رابعا: قوة العملاء والموردين التساومية.....58
خامسا: عوائق الدخول والخروج في القطاع السوق العقاري.....58
الفرع الثاني: العوامل السياسية والاجتماعية والبيئية.....59
أولا: القضايا السياسية.....59
ثانيا: الاتجاهات الاجتماعية.....59
ثالثا: القضايا البيئية.....60
الفرع الثالث: القدرة على خدمة القطاع السوق العقاري.....60
أولا: الموجودات القابلة للاستثمار او الاستغلال.....60

الفهرس

ثانيا: مزايا التكلفة.....60

ثالثا: الأفضلية التكنولوجية.....60

رابعا: القدرات الإدارية والتزام الإدارة.....61

المطلب الثاني: تأثر التقييم العقاري بسبب انعدام سوق عقاري متين.....61

الفرع الأول: ظهور سوق عقارية موازية غير سليمة.....61

الفرع الثاني: التهرب من دفع مصاريف نقل الملكية.....62

الفرع الثالث: نقص الشفافية عند التعامل.....62

الفرع الرابع: العوامل التنافسية (قلة المنافسة) 62

أولا: طبيعة المنافسة.....63

ثانيا: الداخلون الجدد.....63

ثالثا: التمييز التنافسي.....63

الفرع الخامس: قلة المعلومات الخاصة بالسوق العقارية.....63

الفرع السادس: المضاربة.....63

الفرع السابع: عدم كفاءة السوق العقارية.....64

خلاصة الفصل الثاني.....66

الخاتمة.....68

قائمة المراجع.....72

الفهرس.....78