

جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

السنة ثانية ماستر - تخصص: قانون عقاري

تاريخ الامتحان : 2021/03/01

الإجابة النموذجية
لامتحان مقياس الخبرة العقارية

الإجابة عن الأسئلة كالتالي:

- 1- لم يعرف المشرع الجزائري التقييم العقاري غير أنه من خلال تعريفات بعض الفقهاء وكذا عناصر عملية التقييم يمكننا ان نعرف التقييم العقاري بأنه: " عملية تقنية تقوم على مبادئ معينة ووفق عوامل وطرق محددة بهدف تحديد القيمة الحقيقية للعقارات والحقوق العقارية في زمن محدد. ويضطلع بها أشخاص مكلفون بذلك ذوو خبرة ومهارة فنية وعلمية معتبرة".....(2.5 نقطة)
- 2- من أخلاقيات الخبير العقاري القائم بعملية التقييم أو العون المقيم القائم بذلك ما يلي:(2.5 نقطة)
الالتزام بالحفاظ على السمعة المهنية: ومنها: النزاهة والأمانة ، عدم تضارب المصالح ، السرية ، الالتزام بتطوير القدرات المهنية.
- 3- تتمثل عوامل تحديد قيمة العقارات المبنية في:(4 نقاط)
 - أ- العوامل المادية وهي: المساحة ، عناصر التجهيز والراحة ، المواد المستعملة في البناء، عمر البناية.
 - ب- العوامل القانونية: وتتمثل هذه العوامل في السند الذي يحوزه صاحب هذا العقار والارتفاعات المرتبطة به والأعباء الأخرى كالمهون وغيرها فكلما كانا العقار متحررا من هذه القيود كلما أو جزئيا كلما كانت قيمته مرتفعة أكثر.
 - ج- العوامل الاقتصادية: إن قيمة العقار مرتبطة بسوق العقارية كباقي السلع الأخرى فيتحكم فيها العرض والطلب فحسب هذه الظروف فان قيمة العقار ترتفع أو تنخفض.
- 4- خطوات تحديد القيمة بالنسبة للعقارات المبنية حسب طريقة التكلفة من جديد هي كما يلي:(3 نقاط)
 - أ- تحديد قيمة الوعاء العقاري معتمدين على إحدى طرق تقييم الأراضي المعدة للبناء.
 - ب- تطبيق على النتيجة أعلاه التخفيض بالنظر للاكتظاظ المقدر ب: 10% إلى 40% حسب نسبة شغل البناية للأرض.
 - ج- تحديد قيمة البناية حسب سعر المتر المربع المبني.
 - د- تطبيق التخفيض بالنظر للقدم والصيانة. 1% عن كل سنة من عمر البناية. وعامل نسبة الصيانة سواء كانت جيدة أو متوسطة أو رديئة.
 - هـ- جمع قيمة الوعاء العقاري + قيمة البناية. وهي القيمة التجارية للبناية.
- 5- تحديد القيمة التجارية للأرض الصالحة للبناء كما يلي:(08 نقاط)
 - أ- طريقة التقييم المتبعة هي طريقة متوسط السعر
 - ب- نستبعد الحالة الثانية لصغر المساحة مقارنة بمساحة الأرض محل عملية التقييم.

ج- نستبعد الحالة الخامسة نظرا لارتفاع قيمة المتر المربع المتوصل إليه الذي يرجع ربما لخصوصية المعاملة للإعتبار الشخصي أو للتنافس الشديد لخصوصية الأرض بالنسبة للمشتري.

د- إذن نعتد بالحالات التالية: الأولى والثالثة والرابعة والسادسة وهي كما يلي:

- قطعة أرض مساحتها 1400 م² تم بيعها بقيمة 8.000,00 دج/م².

- قطعة أرض مساحتها 1200 م² تم بيعها بقيمة 9.000,00 دج/م².

- قطعة أرض مساحتها 1300 م² تم بيعها بقيمة 7.000,00 دج/م².

- قطعة أرض مساحتها 1250 م² تم بيعها بقيمة 8.000,00 دج/م².

ومنه فمتوسط القيمة يساوي: 8.000,00 دج + 9.000,00 دج + 7.000,00 دج + 8.000,00 دج = 32.000,00 دج

$$32.000,00 \text{ دج} / 4 = 8.000,00 \text{ دج/م}^2$$

ومنه فإن قيمة المتر المربع المتوسطة هي 8.000,00 دج/م².

وعليه فإن قيمة الأرض محل عملية التقييم تساوي:

$$750 \text{ م}^2 \times 8.000,00 \text{ دج} = 6.000.000,00 \text{ دج}$$

أغلقت هذه العملية بمبلغ قدره: ستة ملايين دينار جزائري