

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

تاريخ الامتحان: 27/01/2022

السنة ثانية ماستر - تخصص: قانون عقاري

الإجابة عن أسئلة امتحان مقياس التقييمات العقارية



إجابة السؤال الأول:

1- طرق تقييم الأراضي المعدة للبناء هي:

(06 نقاط).

أ - طريقة متوسط السعر (المقارنة): وتستعمل هذه الطريقة غالبا لجميع عمليات تقييم الأراضي عندما يجد العون المقيم حالات مشابهة يمكنه الاعتماد على أسعارها للمقارنة بها ، وذلك بأن يجمع الحالات التي تم بيعها في المدة الزمنية التي لا تتجاوز مدة سنة ويحلل نتائجها ويستبعد منها الحالات التي لا تتقارب مساحتها مع مساحة الأرض محل عملية التقييم وكذا تلك التي تكون أسعارها خيالية لا تعكس حقيقة المعاملات العادية أو التي تكون أسعارها زهيدة نظرا لخصوصية المعاملة كالبيع بين الأقارب مثلا.

ب - طريقة التقسيم إلى مناطق : وتستعمل هذه الطريقة غالبا عندما لا يتمكن من تطبيق طريقة المقارنة مباشرة كأن تكون الأرض ذات واجهة قصيرة على الطريق العام وذات عمق كبير مما يجعل قيمة المتر المربع في أول المساحة يختلف كثيرا عن وسطها وآخرها ، فنلجأ في هذه الحالة إلى تقسيم القطعة الأرضية إلى مناطق ( قطع ) باتجاه العمق بمسافة 30 متر لكل قطعة بمجموع ثلاث قطع والباقي يشكل القطعة الرابعة. بعد ذلك نطبق السعر المرجعي للمتر المربع المتوصل إليه على القطعة الأولى ثم نطبق قيمة تساوي 60 % منه على القطعة الثانية ، ونطبق قيمة تساوي 60 % - من قيمة المتر المربع المطبق على القطعة الثانية - على القطعة الثالثة، أما بالنسبة لقيمة المتر المربع للقطعة الرابعة المتبقية فيطبق العون المقيم ما يراه مناسباً.

ج - طريقة العبء العقاري : وتستعمل هذه الطريقة في الأراضي التي تتحمل طبقات البناء المتعددة ونقصد بذلك قوة تحمل الأرض للبناء ، حيث يتحصل العون المقيم على معامل قوة شغل الأرض محل عملية التقييم من الهيئات المتخصصة كالتعمير والبناء ، هيئة المراقبة التقنية... ثم يستخرج قيمة المتر المربع بالمقارنة مع عمليات التقييم التي تمت في الفترة الزمنية القصيرة على أراض مشابهة وقريبة من محيط القطعة المطلوب تقييمها وذلك حسب معامل شغل الأرض الخاص بكل حالة وسعر المتر المربع المطبق الذي يقابله ، ثم يستخلص متوسط قيمة المتر المربع وما يقابله من متوسط معامل شغل الأرض ليتحصل في النهاية على قيمة المتر المربع الذي يوافق معامل الشغل للأرض محل عملية التقييم باستعمال الطريقة الثلاثية.

2- عوامل تحديد القيمة هي:

(03 نقاط).

• عوامل تحديد القيمة التجارية بالنسبة للأراضي المعدة للبناء هي:

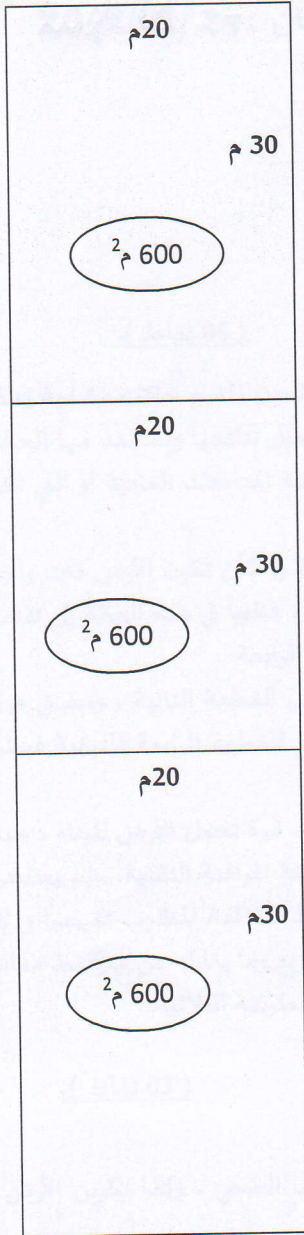
- أ- العوامل الفيزيائية للأراضي المعدة للبناء: ونقصد بها : الواجهة ، شبكة الكهرباء والماء والغاز والصرف الصحي ، وكذا تكوين الأرض وشكلها ومساحتها .
- العوامل المادية للبناء: ونقصد بها : المساحة ، عناصر التجهيز والراحة ، المواد المستعملة في البناء ، عمر البناية.
- ب- العوامل القانونية: ونقصد بها سند الملكية للقطعة الأرضية ، الأعباء القانونية المثقلة لها كالرهون ، حقوق الامتياز ، المنازعة في أصل الحق ...
- ج- العوامل الاقتصادية : ونقصد بها موقع العقار الذي يمكن أن تتغير قيمة المتر المربع بتغير الموقع ، قرب الأرض من المرافق العامة وشبكة الطرق الرئيسية، وحالة السوق العقارية.

(03 نقاط).

3- عوامل تصحيح القيمة في العقارات المبنية هي :

- أ- التخفيض بالنسبة للاكتظاظ المقدرين: 10% إلى 40% حسب نسبة شغل البناية للأرض.
- ب- التخفيض بالنظر للقدم والصيانة، 1% عن كل سنة من عمر البناية x عامل الصيانة حسب الحالة إذا كانت البناية جيدة أو متوسطة أو رديئة.

مساحة الأرض محل عملية التقييم تساوي 1800 م<sup>2</sup> ولها واجهة ضيقة على الطريق العام بالمقارنة بعمقها الداخلي، لذلك سنختار طريقة التقييم عن طريق التقسيم إلى مناطق كل منطقة من القطعة الأرضية عرضها 20 م وطولها باتجاه العمق يساوي 30 م، ومنه: 90 م / 30 م = 3 ، بمعنى ثلاث قطع كل قطعة مساحتها 20 م x 30 م = 600 م<sup>2</sup> على هذا الشكل:



بعدما قسمنا القطعة إلى ثلاث مناطق كل قطعة مساحتها 600 م<sup>2</sup> قمنا بالبحث عن المعاملات العقارية لدى مفتشية التسجيل والطابع والمحافظة العقارية والوكالة العقارية والمتعاملين والعموميين والخواص وحتى المعاملات العرفية وكل ما يروى ويقال فتحصلنا على النتائج التالية:

- 1- قطعة أرض مساحتها 600 م<sup>2</sup> تم بيعها بقيمة 9.000,00 دج/م<sup>2</sup>.
- 2- قطعة أرض مساحتها 80 م<sup>2</sup> تم بيعها بقيمة 20.000.00 دج/م<sup>2</sup>.
- 3- قطعة أرض مساحتها 700 م<sup>2</sup> تم بيعها بقيمة 10.000,00 دج/م<sup>2</sup>.
- 4- قطعة أرض مساحتها 550 م<sup>2</sup> تم بيعها بقيمة 8.000.00 دج/م<sup>2</sup>.
- 5- قطعة أرض مساحتها 2000 م<sup>2</sup> تم بيعها بقيمة 5.000.00 دج/م<sup>2</sup>.
- 6- قطعة أرض مساحتها 600 م<sup>2</sup> تم بيعها بقيمة 2.000.00 دج/م<sup>2</sup>.

• تحليل النتائج:

- نستبعد الحالة الثانية لصغر المساحة مقارنة بمساحة الأرض محل عملية التقييم.
  - نستبعد الحالة الخامسة نظرا لكبر المساحة مقارنة بمساحة الأرض محل عملية التقييم.
  - نستبعد الحالة الأخيرة لقلّة القيمة لكونها معاملة ذات طابع خاص بين الأقارب مثلا.
- إذن نعتد بالحالات: الأولى والثالثة والرابعة وهي كما يلي:

$$9.000 \text{ دج/م}^2 + 10.000 \text{ دج/م}^2 + 800.000 \text{ دج/م}^2 = 27.000 \text{ دج/م}^2$$

$$9.000 = 3 / 27.000$$

ومنه فإن قيمة القطعة الأولى تساوي: 600 م<sup>2</sup> x 9.000 دج = 5.400.000 دج  
قيمة القطعة الثانية تساوي: 60% من قيمة القطعة الأولى وتساوي:

$$3.240.000 = 100/60 \times 5.400.000$$

قيمة القطعة الثالثة تساوي: 60% من قيمة القطعة الثانية وتساوي:

$$1.944.000 = 100/60 \times 3.240.000$$

وعليه فقيمة الأرض الإجمالية تساوي مجموع قيمة القطع الثلاث وتساوي:

$$10.584.000 \text{ دج} = 1.944.000 \text{ دج} + 3.240.000 \text{ دج} + 5.400.000 \text{ دج}$$

أغلق هذا التقييم بمبلغ قدره: عشرة ملايين خمسمائة وأربعة وثمانون ألف دينار جزائري.

الطريق العام