

التاريخ :

السنة ثانية ماستر حقوق

2018/01/14

المدة : ساعة

تخصص: قانون عقاري

ونصف

إمتحان مقياس التقويمات العقارية

أجب عن الأسئلة التالية : (8 نقاط).

- 1- في إطار إعداد دراسة السوق العقارية وأثناء مرحلة تحليل المعلومات المتحصل عليها نقوم بعزل بعض الأسعار وعدم الاعتداد بها وإهمالها ، ونرجع ذلك إلى عدة أسباب ، فما هي هذه الأسباب أو الحالات ؟.
- 2- ما هي عوامل تحديد القيمة التجارية بالنسبة للأراضي المعدة للبناء ؟.
- 3- إشرح باختصار طرق التقييم المتبعة لتحديد القيمة التجارية لـ : الأراضي المعدة للبناء ، العقارات المبنية ؟.
- 4- تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد دراسة السوق العقارية المحلية دوريا مرتين في السنة ، فهل يمكن للعون المقيم الاعتماد عليها دائما كأساس لعمليات التقييم المختلفة ؟.

تمري : (12 نقطة)

أولا : طلب منك تقييم قطعة أرض مستطيلة الشكل تقع بمنطقة التوسع العمراني غربا ببلدية الوادي ، لها واجهة على الطريق العام تساوي 25 م وضلعها الآخر يساوي 110 م ، قمت بجمع المعلومات حول المعاملات العقارية التي تمت في محيط هذه القطعة خلال السنة الجارية لا سيما تلك المقابلة للطريق العام، فحصلت على النتائج التالية :

- 1 - قطعة أرض مساحتها 700 م² تم بيعها بقيمة 3.500 دج/م² الواحد.
- 2 - قطعة أرض مساحتها 800 م² تم بيعها بقيمة 10.000 دج/م² الواحد.
- 3 - قطعة أرض مساحتها 650 م² تم بيعها بقيمة 4000 دج/م² الواحد.
- 4 - قطعة أرض مساحتها 750 م² تم بيعها بقيمة 4500 دج/م² الواحد.
- 5 - قطعة أرض مساحتها 100 م² تم بيعها بقيمة 8000 دج/م² الواحد.
- 6 - قطعة أرض مساحتها 850 م² تم بيعها بقيمة 3800 دج/م² الواحد.
- 7 - قطعة أرض مساحتها 900 م² تم بيعها بقيمة 900 دج/م² الواحد.

حدد القيمة التجارية لهذه الأرض مستعملا طريقة التقييم المناسبة ؟.

ثانيا : القطعة الأرضية التي حددت قيمتها التجارية بالتمرين أعلاه يحدها من الناحية الشمالية عقار مبني ذو طابع سكني مقابلا للطريق العام نفسه ، مساحة هذا السكن الإجمالية تساوي 750 م² ومساحتها المبنية تساوي 375 م² ، فإذا علمت أنه قد تم بناؤه بالمواد الحديثة سنة 1997 ، وهو الآن في حالة صيانة رديئة وأن قيمة المتر المربع المبني لهذا النوع من البناء المتداول حاليا في حدود 30.000 دج للمتر المربع .

حدد القيمة التجارية لهذا العقار مستعملا طريقة التقييم المناسبة ؟ .

يتمنى لكم أستاذ المقياس التوفيق



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



تاريخ الامتحان :

السنة ثانياة ماستر – تخصص: قانون عقاري

2018/01/14

الإجابة عن أسئلة امتحان مقياس التقييمات العقارية

أولاً : الإجابة عن الأسئلة : (نقطتين لكل إجابة) .

- 1 - في إطار إعداد دراسة السوق العقارية وأثناء مرحلة تحليل المعلومات المتحصل عليها نقوم بعزل بعض الأسعار وعدم الاعتماد بها وإهمالها ، ونرجع ذلك إلى عدة أسباب وهي :
 - أسباب طارئة يمكن أن تتمثل في خطأ البائع أو المشتري في المعاملة العقارية لقلة الإطلاع على معلومات السوق العقارية .
 - حالة الاستعجال والاضطرار التي تجعل البائع أو المشتري يعقد المعاملة العقارية في غير حالتها الطبيعية ويدفعه إلى ذلك الظروف الخاصة الملحة .
 - حالة الملائمة التي تعني ملائمة عقار ما لشخص ما مما يجعله يقتنيه مهما كلفه من ثمن لرغبته الجامحة لصلاحيه موقعه وقربه من عقاراته الأخرى مثلا ، لموقعه المناسب جدا له ،
- 2 - عوامل تحديد القيمة التجارية بالنسبة للأراضي المعدة للبناء هي :
 - أ - العوامل الفيزيائية : ونقصد بها : الواجهة ، شبكة الكهرباء والماء والغاز والصرف الصحي ، وكذا تكوين الأرض وشكلها ومساحتها .
 - ب - العوامل القانونية : ونقصد بها سند الملكية للقطعة الأرضية ، الأعباء القانونية المثقلة لها كالرهون ، حقوق الامتياز ، المنازعة في أصل الحق ...
 - ت - 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 .
- 3 - طرق التقييم المتبعة لتحديد القيمة التجارية ل : الأراضي المعدة للبناء هي :
 - طريقة التقييم عن طريق متوسط السعر : وهي طريقة تتطلب البحث عن المعاملات العقارية التي تتم في محيط القطعة الأرضية محل عملية التقييم وتحليلها واعتماد الأسعار المنطقية واستخراج متوسطها ومن ثم تطبيقه على الأرض محل التقييم .
 - طريقة التقسيم إلى مناطق : وهذه الطريقة تناسب الأراضي ذات المساحة الكبيرة والتي تكون واجهة قصيرة على الطريق مقارنة بأطوالها الأخرى ويتم تقسيم القطعة باتجاه العمق إلى ثلاث قطع كل قطعة عمقها 30 م والباقي من المساحة يشكل القطعة الرابعة ، ويمكن أن نستخرج الأسعار في هذه الحالة عن طريق متوسط السعر حسب طريقة التقييم الأولى وذلك للمعاملات العقارية التي تمت بمحيط هذه الأرض والتي تتشابه مع القطعة الأولى .
 - طريقة التقييم عن طريق العبء العقاري (معامل شغل الأرض COS) : وهذه الطريقة تعتمد على مدى تحمل الأرض لطبقات البناء التي تستخرج من دراسة قوة تحمل الأرض عن طريق الخبرة التقنية ، وبالاعتماد على الحالات المماثلة التي تمت في الفهرس العقاري لعمليات التقييم الممسوكة على مستوى الهيئات المكلفة بالتقييم .
 - طرق التقييم المتبعة لتحديد القيمة التجارية للعقارات المبنية هي :
 - طريقة التقييم عن التكلفة من جديد : وهي طريقة تعتمد على إعادة حساب تكلفة البناء من جديد وبالأسعار الحالية على أن يطبق التخفيض المتعلق بالقدم والصيانة وفائض وزائد القيمة هذا بالنسبة للبناء ، أما بالنسبة للأرض فيتم تقييمها على أساس أنها معدة للبناء مع تطبيق التخفيض من أجل الاكتناض .
 - طريقة التقييم عن طريق المقارنة : وهي طريقة تعتمد على مقارنة عقار بعقار مماثل له في المواصفات والحالة وقريب له في الموقع ، وهي صعبة التطبيق ولكنها مجدية أكثر ، وتختلف المقارنة فهناك مقارنة مباشرة وغير مباشرة حسب عدة عوامل مختلفة .
 - طريقة التقييم عن الدخل : وتتلائم هذه الطريقة مع العقارات الموجهة للإيجار والتي يكون دخلها هو عائدات الإيجار أي أن قيمتها في السوق تزيد وتتنقص حسب مداخيلها .

4 - تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد دراسة السوق العقارية المحلية دوريا مرتين في السنة لضبط وتحديد الأسعار المتعلقة بالأراضي المعدة للبناء والبنائيات المختلفة السكنية والتجارية والأراضي الفلاحية وغيرها ويمكن للأعوان الكلفون بالتقييم الاعتماد عليها في حالات خاصة عندما لم يتمكنوا من وجود معاملات عقارية أما في باقي الحالات فهي تشكل لهم موردا للمعلومة على سبيل الاستئناس فقط.

ثانيا : حل التمرين :

1 - تحديي القيمة التجارية للأرض مستعملا في ذلك طريقة التقسيم إلى مناطق.

- مساحة الأرض الاجمالية تساوي : $110 \times 25 \text{ م} = 2750 \text{ م}^2$

- نقسم الأرض إلى مناطق : القطعة الأولى = $25 \text{ م} \times 30 \text{ م} = 750 \text{ م}^2$

القطعة الثانية = $30 \text{ م} \times 25 \text{ م} = 750 \text{ م}^2$

القطعة الثالثة = $30 \text{ م} \times 25 \text{ م} = 750 \text{ م}^2$

القطعة الرابعة = $20 \text{ م} \times 25 \text{ م} = 500 \text{ م}^2$

- حساب متوسط القيمة :

- إستبعاد المعاملات التالية :

المعاملة العقارية رقم 2 وذلك للسعر المرتفع الذي يرجع إلى حالة الملائمة أو الاستعجال والاضطرار...

المعاملة العقارية رقم 5 وذلك للمساحة الغير متقاربة مع الأرض محل عملية التقييم.

المعاملة العقارية رقم 7 وذلك للسعر الزهيد بالمقارنة مع الحالات الأخرى والذي يرجع إلى حالة المعاملة مع ذوي القربى مثلا التي تشكل تبرعا في أصلها.

- ومنه تبقى الحالات الأربعة التي يمكن الاعتماد عليها وهي :

- قطعة أرض مساحتها 700 م² تم بيعها بقيمة 3.500 دج/م² الواحد.

- قطعة أرض مساحتها 650 م² تم بيعها بقيمة 4000 دج/م² الواحد.

- قطعة أرض مساحتها 750 م² تم بيعها بقيمة 4500 دج/م² الواحد.

- قطعة أرض مساحتها 850 م² تم بيعها بقيمة 3800 دج/م² الواحد.

وعليه فإن متوسط قيمة المتر المربع تساوي: $(3800 + 4500 + 4000 + 3.500) / 4 = 3.950 \text{ دج/م}^2$

ومنه فإن قيمة القطعة الأولى تساوي : $3950 \times 25 \text{ م}^2 = 2.962.500.00 \text{ دج}$

نأخذ للقطعة الثانية 60% من قيمة القطعة الأولى ومنه فإن القيمة التجارية للقطعة الثانية تساوي:

$2.962.500.00 \times 60\% = 1.777.500.00 \text{ دج}$

نأخذ للقطعة الثالثة 60% من قيمة القطعة الثانية ومنه فإن القيمة التجارية للقطعة الثالثة تساوي:

$1.777.500.00 \times 60\% = 1.066.500.00 \text{ دج}$

نحدد للقطعة الرابعة قيمة جزافية أقدرها بـ 800 دج/م² ومنه فإن القيمة التجارية للقطعة الرابعة تساوي:

$800 \times 25 \text{ م}^2 = 400.000.00 \text{ دج}$

ومنه فإن القيمة التجارية للقطعة الأرضية بمساحتها الاجمالية تساوي : مجموع قيم القطع الأربعة وتساوي:

$2.962.500.00 \text{ دج} + 1.777.500.00 \text{ دج} + 1.066.500.00 \text{ دج} + 400.000.00 \text{ دج} = 6.206.500.00 \text{ دج}$

2 - تحديي القيمة التجارية للعقار المبنى مستعملا في ذلك طريقة التقييم بالتكلفة من جديد.

- قيمة الأرض : بما أن العقار متلاصق مع الأرض التي سبق تقييمها في التمرين أعلاه فإنه يسري عليها قيمة المتر المربع للقطعة الأولى المقابلة للطريق العام وهو 3950 دج/م² ، ونظرا لكون المساحة نفسها فإنها تأخذ نفس القيمة المتوصل إليها وهي

$2.962.500.00 \text{ دج}$ غير أنه نطبق عليها التخفيض من أجل الاكتضاض كما يلي :

حساب نسبة البنائة إلى الأرض :

المساحة الاجمالية تساوي 750 م² ← 100% يمثل

مساحة البنائة تساوي 375 م² ← س (نسبة البنائة للأرض)

$$\frac{375}{750} \times 100 = 50\%$$

حساب قيمة التخفيض من أجل الاكتضاض :

إذا كانت نسبة الاكتضاض تساوي 80% ← تطبيق 80%

فماذا نطبق على الاكتضاض بنسبة 50% ← س (نسبة التخفيض)

$$50 \times \frac{80}{100} = 40\%$$

ومنه فإن القيمة التجارية للأرض بعد التخفيض تساوي :

$$2.962.500.00 \text{ دج} \times 75\% = 2.221.875.00 \text{ دج}$$

- قيمة البنائة : بما أن مساحة البناء تساوي 375 م² وقيمة المتر المربع المبنى يساوي 30.000 دج فإن قيمة البنائة تساوي :

$$375 \times 30.000 \text{ دج} = 11.250.000.00 \text{ دج}$$

تطبيق التخفيض من أجل القدم والصيانة : عمر البنائة = 2017 - 1997 = 20 سنة

- معامل الصيانة الرديئة يتراوح بين 1 و 1.4 ، ونظرا للمعاينة الميدانية وحالة العقار فإنني ارتأيت تطبيق

معامل الصيانة 1.4 ومنه فإن نسبة التخفيض بالنظر للقدم والصيانة تساوي :

$$\% 24 = 1.2 \times 20$$

ومنه فإن القيمة التجارية للبناء بعد التخفيض من أجل القدم والصيانة تساوي :

$$11.250.000.00 \text{ دج} \times 76\% = 8.550.000.00 \text{ دج}$$

وعليه فإن القيمة التجارية للعقار المبني تساوي : قيمة الأرض + قيمة البناء وتساوي :

$$2.221.875.00 \text{ دج} + 8.550.000.00 \text{ دج} = 10.771.875.00 \text{ دج}$$