مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة
(م.ح.إ.ح.ع)

المجلد: 07– العدد: 02 سنة: 2022
ص: من 623 إلى 645

تقييم العقارات المبنية بطريقة تكلفة إعادة البناء من جديد في القانون الجزائري

Evaluate the built-up properties in the way of the cost of rebuilding again in Algerian law.

ط.د حومة عباس*
جامعة محمد بوضياف المسيلة
abbes.houma@univ-msila.dz

أ.د مقدم الياسين
جامعة محمد بوضياف المسيلة
Elyacine.megueddem@univ-msila.dz

تاريخ الاستلام: 2022/06/14- تاريخ القبول: 2022/10/03- تاريخ النشر: 2022/12/26

الملخص:

تعتبر عملية تقييم العقارات المبنية عملية قانونية وتقنية يقوم بها اشخاص مؤهلون معتمدين على معايير معينة لتحديد الثمن الحقيقي الاقرب، اذ نجد تقييم العقارات المبنية يتم بتقييم كل من الارضية لوحدها والبناية لوحدها وحاصل جمع قيمتها يمثل القيمة التقريبية للعقار ككل،كما يرتبط التقييم بعدة عوامل تؤثر مباشرة في قيمتها التجارية وذلك بحسب موقعها ،مساحته شكلها تهيئتها ... الخ هذا بالنسبة للأرضية أما ثمن البناية فيتحدد بحسب معامل قدم البناية ، العمر، عدد الطوابق ،عناصر التجهيز، والراحة ... الخ، مما يجعل عملية تقييم العقار المبني متعدد الأبعاد يتأثر بكافة العوامل المرتبطة بالأرضية والبناية.

الكلمات المفتاحية: العقار؛ التقييم؛ البناية؛ العوامل؛ المعايير.

* المؤلف المرسل.

Abstract:

Evaluating built properties Process is a legal and technical process done out by qualified persons based on certain criteria to reach the nearest real price, as we find the evaluation process done by evaluating floor and building separately and their sum represents the approximate value of all the property, this process is linked to set of factors directly affecting its commercial value according to its location, area, shape..., this for the floor, as for the building price is specified by: the building's foot factor, age, number of floors, processing elements, comforts..., which makes the evaluation of the multi-dimensional building property affected by all factors of floor and building.

Keywords: property; evaluation; building; factors; standards.

مقدمة

عرف التنظيم العقاري في الجزائر تغير أدى إلى جعل جميع المعاملات المتعلقة بالعقار تخضع لسوق عقارية حرة وحقيقية، تراعي تداعيات خيار الاستثمار وفتح المجال أكثر للخواص وتنشيط دور البنوك والقروض وتحدد بموجب هذه السوق العقارية الأسعار الخاصة بالمعاملات التي تنصب على الأملاك العقارية التابعة للدولة أو الخواص كالبيع ،الشراء، الامتياز ،التخصيص التبادل والتأجير ... الخ.

نظرا لأهمية التقييم العقاري فقد نظمه المشرع في عدة نصوص قانونية تتلاءم مع النظام الاقتصادي، ومن بين هذه التقييمات تقييم العقارات المبنية التي تعتبر عملية تقدير وتقرير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم، بناء على

مجموعة من الدراسات الفنية لمكان وطبيعة وحالة العقار بإتباع أساليب وطرق متعددة لتحديد القيمة ، وعملية التقييم يقوم بها شخص يملك المؤهلات والقدرة والخبرة وفق معايير محددة ، يقدم رأي فني محايد في صورة تقرير مكتوب ملتزما في ذلك بأخلاق وميثاق شرف المهنة .

ويحقق تقييم العقارات أهدافا اجتماعية وقانونية تطمح كل دولة الوصول إليها، فمن الناحية الاقتصادية معرفة القيمة التجارية للعقار الذي يسهل على الدولة فرض الجباية العقارية على المالكين، وتحديد قيمة التامين الواجبة على العقار وتحديد قيمة الرسم على مقابل الإيجار ... الخ، ومن الناحية الاجتماعية فان معرفة قيمة العقار يسهل على الأفراد التعامل بالعقار، والتأكد من معرفة وأهمية الصفقة التي سيقدمون عليها.

اما من الناحية القانونية فتظهر أهميته في حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية عند تقدير التعويض الواجب دفعه للمالك ... الخ.

ويتحكم في عملية التقييم العقاري عدة عوامل ومعايير، حيث تلعب هذه الاخيرة الدور الفعال في تحديد القيمة التجارية للعقار. والتأثير فيها بالزيادة او النقصان وتتنوع هذه العوامل بحسب موقع العقار ومساحته وشكله وتهيئته... الخ، ونوع البناية وعمرها،عدد الطوابق وعناصر التجهيز والراحة ... الخ.

نجد عملية التقييم العقاري ترتبط بمجموعة من الطرق التي يتم بها تقييم العقارات المبنية، وكل طريقة تستجيب لشروط وظروف معينة ما إن توفرت تحددت على أساسها الطريقة الملائمة في عملية التقييم.

بحيث نحاول من خلال هذه الدراسة التطرق الى طريقة مهمة في تقييم العقار المبني وهي طريقة تكلفة إعادة البناء من جديد .

تبعا لذلك نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى قدرة طريقة تكلفة إعادة البناء من جديد في تحديد قيمة العقارات المبنية في الجزائر تحديدا دقيقا ؟

للإجابة عن هذه الإشكالية قسمنا الموضوع إلى مبحثين، في المبحث الأول سنتناول العوامل والمعايير المعتمدة في تقدير قيمة العقارات المبنية في الجزائر، أما في المبحث الثاني سنتطرق إلى كيفية تقييم العقارات المبنية بطريقة تكلفة إعادة البناء من جديد.

المبحث الأول: العوامل والمعايير المعتمدة في تقدير قيمة العقارات المبنية في القانون الجزائري

وضع المشرع الجزائري عوامل ومعايير تقديرية لتقييم العقارات المبنية وسنحاول دراستها من خلال هذا المبحث، حيث نتناول في المطلب الاول العوامل ونتطرق الى المعايير في المطلب الثاني .

المطلب الأول : عوامل تقييم العقارات المبنية

إن تقييم العقارات المبنية يتطلب الاعتماد على عدة عوامل تكون عامل أساسي في زيادة أو نقصان قيمتها الحقيقية والتجارية والمتمثلة في العوامل القانونية، والتي سنتناولها في الفرع الأول، ثم العوامل المادية في الفرع الثاني بالإضافة للعوامل الاقتصادية في الفرع الثالث.

الفرع الأول ـ العوامل القانونية

تتمثل العوامل القانونية المؤثرة في تحديد قيمة العقارات المبنية أساسا في الارتفاقات القانونية والمتمثلة في الارتفاقات في القواعد العامة ، والارتفاقات في القواعد الخاصة.[1]

وحقوق الارتفاق هي حقوق مثقلة للعقارات المبنية، وتعتبر عامل قانوني مهم في تحديد القيمة التجارية لها في السوق العقارية، ومنها ما هو منصوص عليه في القواعد العامة، ومنها ما هو منصوص عليه في القواعد الخاصة، وهذا ما سنتطرق إليه في النقطتين التاليتين:

[1]- حرز الله كريم ، النظام القانوني للتقييمات العقارية ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس بالمدية ، سنة 2015/2014 ص 123.

أولا ـ حقوق الارتفاق في القواعد العامة

عرف المشرع حق الارتفاق في القانون المدني كما يلي " الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار أخر لشخص أخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال "[2].

نقول إن هذا الارتفاق يتطلب وجود عقارين أحدهما خادم للآخر ، وينشأ لصالح ذمة مالك العقار المخدوم حقا عينيا تبعيا لحق ملكيته الأصلي ، والهدف من هذه الارتفاقات تحقيق المنفعة الخاصة لمالك العقار المخدوم ولو كان هذا الأخير ملكا من الأملاك الخاصة التابعة لإحدى الجماعات المحلية (الولاية البلدية)[3].

ثانيا ـ حقوق الارتفاق في القواعد الخاصة

وهي الحقوق المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير وبعض النصوص القانونية الخاصة وتسمى بالارتفاقات الإدارية [4]، وتنشأ هذه الحقوق بموجب نص تشريعي على أن يتكفل التنظيم بتحديدها ، وهذا بصدور قرار إداري بهذا الشأن والإدارة هي التي تأخذ على عاتقها جميع إجراءات الشهر والإعلان عن مشروعها وتبليغ الملاك المعنيين [5]، فحق الارتفاق في القواعد الخاصة لا يلزم بالضرورة وجود عقار مخدوم ، فالعبرة هي وجود العقار الخادم المثقل بالخدمة أي وجود قيد على استعمال العقار من طرف مالكه .

---

[2]- المادة 867 من الامررقم 58/75المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني ، ج ، ر ، العدد 78 ، المؤرخة في 1975/09/30.

[3] - أ. سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه ، دار هومة ،الجزائر ، ط x ،س 2002، ص 93 .

[4] - حرز الله كريم ، النظام القانوني للتقييمات العقارية ، ص 123 ، المرجع السابق .

[5] - أ ، سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 256

مثلا فالارتفاقات المقررة لصالح التعمير تمنع على المالك البناء على جزء من ملكيته أو كلها، وهذا في غياب عقار مخدوم، فمثلا من بين الارتفاقات المقررة لصالح التعمير نجد طبيعة البناء المرخص بإنجازه والعلو المسموح به، فكلما كان لمالك العقار الحرية في إنجاز البناية التي يريدها بمختلف الأنواع والأحجام والطوابق كانت قيمة العقار كبيرة في السوق العقارية والعكس صحيح[6].

الفرع الثاني : العوامل المادية

تشتمل العوامل المادية التي يتم الاعتماد عليها من أجل تقييم العقارات المبنية في عناصر التجهيز والرفاهية، مواد البناء وعمر البناية وهذا ما سيتم شرحه في النقاط التالية:

اولا ـ المساحة :

مساحة الارضية الصالحة للبناء لها دورا هاما في تحديد قيمتها التجاريـــة كما تحدد إمكانية استعمالها ويجب أن تتلاءم مساحة الارضية وطبيعة البناء [7]

تلعب المساحة دورا هاما في تحديد القيمة التجارية للعقارات المبنية ، فهي التي تحدد إمكانية استعمالها تبعا للغرض الموجهة إليه وكذا مردوديتها ، كما يجب أن تكون هذه المساحة ملائمة مع الاحتياجات التي يتطلبها كل استعمال، حيث أنه كلما تجاوزت المساحة الحدود العادية المطلوبة سواءا بالزيادة أو بالنقصان، فإن ذلك يؤثر سلبا على قيمة العقار المبني في السوق العقارية[8].

ثانيا ـ الموقع :

---

[6]- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 ، المتعلق بتحديد إجراءات إعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر العدد 26 ، المؤرخة في 1991/06/01 ، المعدل والمتتم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/10 ج ، ر ، العدد 62 ، المؤرخة في 2005/09/11

[7] - حرز الله كريم ، النظام القانوني للتقييمات العقارية ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس بالمدية سنة 2015/2014 ص 123.

[8] - أ ، سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 93

يشكل الموقع أهمية بالغة في عملية تقييم العقارات المبنية ، فكلما كان موقع العقار موقعا جيدا واستراتيجيا كلما كانت قيمته كبيرة ، ويعد الموقع من العناصر الهامـــة التي تزيـــد أو تنقص من قيمـة التجاريـــة للارض الصالحـــة للبناء نجد أن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 /2004/01 صنف البلديات الى خمسة (05) مناطق فرعية[9] وذلك كما يلي :

1- الحي الفخم: والمخصص للسكن ذي المستوى فوق المتوسط وتقع هذه المنطقة الفرعية بعيدا عن الطرق الرئيسية وكثافة المرور وتكون خالية من الضجيج والدخان والغبار والروائح الكريهة.

2- وسط المدينة: والذي يشمل المحيط الذي يقع فيه المنشآت والمؤسسات الأساسية الضرورية لحياة الجماعة، لاسيما المراكز التجارية، المدارس الصيدليات، مراكز الصحة أو المستشفيات، المجلس الشعبي البلدي، البنوك ومحطات النقل البري ... الخ.

3- الأحياء المحيطة بالمدينة: وهي المنطقة المحاذية مباشرة لوسط المدينة، والتي لا يتعدى مداها المحيط الحضري.

4- الضاحية: وهي الجزء الواقع على حدود المحيط الحضري للبلدية القريب من مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإدارية للبلدية.

5- المنطقة المعزولة : وهي المنطقة الفرعية الخارجة عن المحيط الحضري للبلدية والبعيدة عن مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والإدارية في البلدية ، والمتصفة لاسيما بانعدام اتصال مباشر بالنقل العمومي [10]، ويتم تقسيم إقليم البلدية إلى مناطق فرعية كما هو معروف أعلاه تحت سلطة الوالي بالتنسيق مع المصالح المؤهلة ، سيما المكلفة بالإسكان والتعمير وأملاك الدولة ، وذلك بقرار

[9] - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/01/27 المتضمن تصنيف البلديات حسب المناطق ، الجريدة الرسمية العدد 06، المؤرخة في 2004/01/29 .

[10] - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/01/27 ، المرجع نفسه .

من الوالي يحدد فيه بدقة المناطق الفرعية من أجل الاعتماد عليها لاحقا في عملية التقييم العقاري[11] .

ثالثا ـ عناصر التجهيز والرفاهية

يقصد بها التجهيزات المختلفة والضرورية لتهيئة العقار المبنى والتي تؤثر على قيمته التجارية بالزيادة أو النقصان ، والمتعلقة بالشبكات الخاصة بالماء، الكهرباء الغاز التدفئة، التجهيزات الصحية (الحمام ، دورة المياه ، المطبخ وقنوات الصرف المرتبطة بها)،المكيفات الهوائية، وكذلك المصاعد بالنسبة للبنايات العالية ..... الخ فتوفر هذه العناصر بالبناء ضروري جدا ، فكلما كانت عناصر التجهيز والرفاهية متوفرة وذات نوعية جيدة كلما كانت رفاهية وراحة المبنى المتعلقة به عالية ، وهذا يساهم في الرفع من قيمة العقار المبنى في السوق ، وعلى العكس من ذلك في حالة عدم توفر هذه العناصر أو قلتها تعمل على تخفيض قيمة العقار المبني في السوق العقارية ، كما تعتبر التهيئة عامل رئيسي لتحديد قيمة الاراضي الصالحة للبناء في السوق العقارية[12].

رابعا ـ المواد المستعملة في البناء

تمثل مواد البناء المستعملة في البناية عناصر رئيسية ومهمة في البناء وتلعب دورا أساسيا محددا لقيمة المباني في السوق، ويتوقف هذا الدور على جملة المواصفات والخصائص التي تتميز بها، والمتمثلة على الخصوص في: المظهر الخارجي، النوعية، الجودة، الصلابة وكذلك طول عمر البناية الذي تؤمنه، أي كلما كانت المواد المستعملة في البناء جيدة كلما كانت قيمة العقار كبيرة .

---

[11]- المرسوم التنفيذي رقم 271/93 المؤرخ في 1993/11/10 ، الذي يحدد كيفيات تقييم الاملاك العقارية المبنية وغير المبنية والعائدات العقارية قصد ضبط الاساس الجبائي في حالة نقص في التصريح، الجريدة الرسمية العدد 74 ، المؤرخة في 1993/11/14 .

[12]- ناصر لباد النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ،جامعة باجي مختار، عنابة ، 2005 ص 42.

خامسا- العمر (القدم) :

إن هذا العامل في الأصل هو عامل مخفض لقيمة العقارات المبنية، لأنه مرتبط بدرجة تقدمها في السن، فمع تقدم العقار المبني في السن وبفعل تأثير العوامل الطبيعية والاصطناعية المختلفة فإنه يفقد تدريجيا متانته وصلابته، أي صلاحيته للاستعمال بفعل اهتلاكه، إلا أنه تجدر الإشارة ضمن هذا الإطار الى وجود عامل أخر مرتبط بعامل القدم يؤثر فيه، وذلك حسب الحالة إما في نفس الاتجاه أو في اتجاه معاكس له، وهذا العامل هو عامل الصيانة، حيث أنه كلما كانت الصيانة متوفرة بالعقار المبني بصفة منتظمة وجيدة، هذا من شأنه أن يزيد في عمر العقار ويقلل من نسبة التخفيضات المتعلقة بالقدم، وبالتالي فهذا سيؤدي لزيادة قيمته، على العكس من ذلك ففي حالة انعدام الصيانة يؤدي لسرعة اهتلاكه قبل أجله الحقيقي، وهذا الأمر سينقص من قيمته التجارية في السوق العقارية [13].

الفرع الثالث :العوامل الاقتصادية

للعوامل الاقتصادية دورا هاما في تقييم العقارات المبنية ، وذلك لارتباط قيمة هذا النوع من العقارات بالجانب الاقتصادي من حيث درجة تطوره أو ركوده في المنطقة.

وتتمثل العوامل الاقتصادية التي يتم التركيز عليها في عملية تقييم العقارات المبنية في قانون العرض والطلب وعامل التطور والازدهار الاقتصادي، وهذا ما سيتم التطرق إليه في النقاط التالية:

اولا- قانون العرض والطلب :

يعتبر قانون العرض والطلب من أهم العوامل الاقتصادية التي تؤثر على قيمة العقار المبني، حيث أنه في حالة توازن الطلب مع العرض في ميدان العقار

[13]- عمران بن يوسف، الاسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية، دار أسامة، الجزائر، بدون طبعة، س 2008، ص 89.

المبني تكون قيمته التجارية مستقرة ، وإذا كان العرض أكبر من الطلب فقيمته تنقص والعكس صحيح ، ومن هنا يتبين لنا أن قـانـون (العرض والطلب) يؤثر مباشرة على قيمة العقارات المبنية بالزيادة والنقصان ، وهو مبدأ اقتصادي ويعتبر قاعدة السوق العقارية [14].

ثانيا ـ التطور والازدهار الاقتصادي :

كلما تطور وتنوع الاقتصاد في منطقة معينة كلما كثرت المعاملات العقارية، وبالتالي يكثر الطلب على العقار المبني فترتفع بذلك قيمته في السوق العقارية،وعليه فعامل التطور والازدهار الاقتصادي له تأثير كبير على قيمة العقارات المبنية.

ان المناطق ذات المستوى الاقتصادي المتطور تكون واسعة ومتنوعة الاستهلاك ونتيجة لذلك يزداد طلب الاستثمار في العقارات الصالحة للبناء وهذا الاخير يؤدي الى ارتفاع قيمتها في السوق العقارية .

المطلب الثاني: معايير تقييم العقارات المبنية

تخضع تقييم العقارات المبنية بواسطة تكلفة إعادة البناء من جديد لمعايير دقيقة وموضوعية ، تتمثل في معيار التقييم حسب أسعار السوق المحلي وهذا ما سنتناوله في (الفرع الأول)، وفي معيار القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة وسنتطرق إليه في (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: السوق العقاري كمعيار لتحديد القيمة الحقيقية للعقارات المبنية

السوق هو المكان لالتقاء البائعين والمشترين لبظاعة ما ، وبمعني أوسع هو مجموع العمليات المتعلقة بتسويق منتوج ما على المستوى الوطني والدولي [15].

[14] - بلوفي عبد الحكيم ، ترشيد نظام الجباية العقارية ، رسالة دكتوراه ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ،س 2012 ،ص 125 .

[15] - ناصر لباد النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، ص 44 ، المرجع السابق

ويعتبر السوق العقاري المحلي الحر هو المعيار الحقيقي الذي تعتمد عليه مصالح أملاك الدولة في تقييمها للممتلكات والحقوق العقارية المطلوب نزعها وذلك بدراسة هذا السوق من طرف هذه المصالح، وضبط جميع المعلومات المتحصل عليها من المتعاملين في هذا المجال والمدونة في سجل " **فهرس المعاملات العقارية** "، وهو سجل خاص تدون فيه كل المعطيات والعمليات العقارية المنجزة ومعالجة كل المعلومات العقارية المحلية، بعد دراستها وتفحصها وتحليلها واستخلاص النتائج والمعطيات منها، ليتم اعتمادها كأساس في التقييم، يخضع للتحيين (Actualisée) وبصفة منتظمة حسب التطورات الملحوظة في الميدان والتي هي بصفة عامة في ارتفاع مستمر كل ستة (06) اشهر حتى تكون لها مصداقية [16]، وبالاعتماد كذلك على نتائج العمل الميداني من اجل إعطاء صورة واضحة ودقيقة في تقرير وصفي للأملاك والحقوق العقارية المعنية، وعلى أسس مقارنة صحيحة ومدعمة بحجج موثوق بها وموضوعية يجب تدوينها في النهاية في تقرير التقييم.

شرط أن تكون هذه المعلومات مؤكدة وصحيحة تحظى بالمصداقية وغير مغلوطة، الناتجة عن تحريات مدققة لدى محترفي العقار، ونتائج البيع بالمزاد العلني، وبالاستناد أيضا على المعاملات العقارية المنجزة لدى مكاتب التوثيق على عقارات وحقوق عينية عقارية مشابهة، وما إذا كانت تلك المعاملات العقارية المنجزة حقيقية حسب أسعار السوق أم أنها جرت بدافع المصلحة، كان تكون للمشتري مصلحة في شراء عقار ما نظرا لأهمية هذا العقار بالنسبة له، من حيث موقعه وخصائصه، او من اجل توسيع ملكيته العقارية باي ثمن، او لكون المشتري مستأجر فأراد شراء هذا العقار المؤجر ليصبح مالكا له.

[16]- مذكرة رقم 1197 مؤرخة في 1999/03/09 تتعلق بتقييم الاملاك العقارية ، صادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

ويهدف هذا التدقيق في السوق العقاري حتى يتم تقييم الأملاك حسب قيمتها السوقية، وبأثمان لا تقل عن القيمة التجارية لهذه الأملاك [17]، أي بأسعار البيع بين الخواص[18]، لتمكين المنزوعة ملكيته من اقتناء ملك مشابه للذي تم نزعه منه بنفس قيمة التعويض المقبوض، مع مراعاة أن يتم التقييم وجوبا بأسعار يوم إجراء التقييم من طرف مصالح أملاك الدولة، حتى في حالة إعادة التقييم عن طريق القضاء .

ذلك لان القيمة السوقية للعقار تخضع لأسلوب السوق وحده، وهو أسلوب يقدم مؤشرات للقيمة من خلال مقارنة الأصل محل التقييم بأصول أخرى مطابقة أو مماثلة لها في تاريخ التقييم، فهي تمثل المبلغ المقدر الذي يعكس قيمة الشيء محل معاملة محايدة وشفافة بين مشتري وبائع حسب قواعد السوق والتي تخضع لقاعدة العرض والطلب.

الفرع الثاني: معيار القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة

يعتمد العون المكلف بالتقييم لدى مصالح أملاك الدولة على القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة والتي تغدو نهائية لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين والصناعيين والحرفيين، وكذا على المعلومات الناتجة عن المعاملات محل التسجيل على مستوى مصالح الضرائب وهو ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 جاء فيها:" **تراعي القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة والتقديرات الإدارية التي تغدو نهائية بموجب القوانين الجبائية، وفقا للتنظيم**

[17] - ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة والنشر ، الطبعة الثانية ، الجزائر 2011، ص 69 .

[18] . معاشو عمار ، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الاداري ، مجلة المحاماة ، العدد 04 ، تيزي وزو ، الجزائر 2006 ، ص 44

الخاص بالأملاك الوطنية المعمول به، وذلك لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين والتجاروالصناعيين والحرفيين.

يتعين على الإدارات المالية المختصة ان تقدم لمصالح إدارة الأملاك الوطنية وللوالي جميع المعلومات اللازمة فيما يخص التصريحات والتقديرات الجبائية".[19]

لذلك فانه يتعين على الجهة القائمة بالتقييم من اجل تقدير التعويضات الممنوحة للمالكين أو التجار أو الصناعيين أو الحرفيين، مراعاة القيمة الناجمة والمصرح بها من طرف المساهمين في الضريبة، أو التصريحات المتممة من المدينين بالضريبة والتقديرات الادارية التي اصبحت نهائية بموجب القوانين الجبائية والتي تزودها بها عادة الادارات المالية المختصة.

كما انه لكي تعكس القيم المصرح بها القيمة الحقيقية للأملاك لاعتمادها كمعيار لتقدير قيمة الأملاك محل نزع الملكية، يجب الأخذ بعين الاعتبار قيمة المعاملات العقارية المبرمة والمنجزة في ظرف لا يتعدى ثلاث (03) سنوات ابتداءا من تاريخ الإعلان عن المنفعة العمومية، على أن يتم تحيينها عند القيام بتحديد مبالغ التعويض على أساس نسبة 10% لكل سنة [20].

المبحث الثاني: كيفية تقييم العقارات المبنية بواسطة طريقة تكلفة إعادة البناء من جديد

تقيم العقارات المبنية بواسطة تكلفة إعادة بنائها من جديد ،بتقييم كل من الأرضية لوحدها والبناية لوحدها وحاصل جمع قيمتهما يمثل قيمة العقار المبني

[19] - المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 ، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 51 ، المؤرخة في 1993/08/01 .

[20] - مذكرة رقم 6408 مؤرخة في 2005/10/15 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولةالوطنية ، المتعلقة بالتقييمات العقارية المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، وزارة المالية .

الإجمالي وتفرض على هذه الاخيرة تخفيضات [21]، لذلك سيتم دراسة تقييم الأرضية في (المطلب الأول)، وتقييم البناية في (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : تقييم الأرضية (الوعاء العقاري)

لتقييم الوعاء العقاري يجب الاعتماد على مجموعة من القواعد وهذا ما نبينه في (الفرع الأول) ونقدم مثال تطبيقي في (الفرع الثاني) .

الفرع الاول : قواعد تقييم الأرضية

يقيم الوعاء العقاري (الأرضية) باعتباره ارض عارية صالحة للبناء، مع مراعاة إجراء التخفيض المتعلق بازدحام واكتظاظ البناية فوق الأرضية، وذلك بنسبة تتراوح بين 10% و 40%، حسب ما إذا كانت الأرضية مشغولة بصفة كلية أو جزئية أي تكون النسبة حسب درجة شغل الأرضية بالبناية [22]، فمثلا إذا كانت القطعة الأرضية مشغولة كليا اي الأرضية كلها مبنية يتم في هذه الحالة تطبيق نسبة معامل شغل الأرضية ، بـ: 40% وإذا كانت القطعة الأرضية مشغولة نوعا ما أي اقل من نصف المساحة هنا نطبق نسبة معامل شغل الأرضية بـ: 10%، وإذا كانت القطعة الأرضية مشغولة بالبناء أكثر من نصف المساحة هنا نطبق معامل شغل الأرضية بـ: 30% .. الخ.

الفرع الثاني : مثال تطبيقي عن تقييم الأرضية

يبدأ عمل مقيم العقار لأجل تحديد قيمته ، بالزيارة الميدانية للعقار والتي تعتبر من أهم مراحل الدراسة التقييمية ، بحيث على المقيم العقاري أن يجمع البيانات التي يتميز بها العقار المبني .

يقوم الخبير العقاري أو العون المكلف بالتقييم بما يلي :

[21] - أمال بن بريح ، بيع الاملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني ، مجلة دفاتر السياسة والقانون المجلد 13 العدد 01 سنة2021 ص 214

[22] - التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 1991/05/25 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية المتعلقة بطرق تقييم العقارات المبنية ، وزارة المالية

- معاينة العقار : من بين المراحل الهامة في الدراسة التقيمية ، بحيث على الخبير أو المقيم أداءها بكل حذر ودقة ، وأن يسجل كل معلومة أو ملاحظة خاصة بمعاينة العقار ، وأخذ جميع مواصفاته وخصائصه[23] .

ـ تم الانتقال إلى حي 05 جويلية شارع ب ن لمعاينة العقار الذي ينتمى للقسم 29 مجموعة ملكية 04 ، وقد تم تأكد لنا تطابق مواصفات العقار مع مستخرج مخطط مسح الاراضي العام لبلدية برج بوعريريج، وكذا بطاقة الوضعية الحالية للعقار عن المحافظة العقارية لبرج بوعريريج بتاريخ 2022/04/19 ايدع حجم 06 تربيعة 834 تقييد 2002/05/20 .

- وقد تأكد لنا أن المساحة الكلية لوعاء العقار تقدر بـ 302.00 م2 ، وعملية تقييم العقار وتحديد ثمنه الأساسي تشمل تقييم الوعاء العقاري وفقا للسعر المتوسط بالسوق العقارية الحرة والأسعار المرجعية المطبقة في مصلحة الضرائب وفق التقييمات المنطقية، وموقع العقار وطبيعة الشارع المحاذي له وأهميته التجارية وعدد الواجهات .

- حسب التحريات التي يقوم بها الخبير العقاري واستنادا الى مراجع الضرائب فان السعر التقديري للمتر المربع الواحد بحي 05 جويلية بلدية برج بوعريريج يتراوح بين 50.000 دج و 55.000 دج ، وعلى ضوء المعطيات السابقة، ودراسة كل العوامل التقنية لتقييم العقار وخاصة العامل الاقتصادي ارتأينا أخذ سعر 55.000 دج للمتر المربع.

- وعليه تكون القيمة الحقيقية للعقار كما يأتي:

55.000.00دج X 302 م2 = 16.610.000.00 دج

ـ حساب معامل الازدحام: مساحة أرضية وعاء عقاري 302 م^2، المساحة المبنية 267.21 م^2 معامل الازدحام 40%

ـ حساب القيمة المصححة: 16.610.000.00 دجX (1-40)/100 =166.099.60دج

[23] - عمران بن يوسف ، المرجع السابق ، ص 56 .

المطلب الثاني: تقييم البناية

العقارات المبنية هي مجموعة من المواد البناء وأدواته المتمثلة في الطوب والرمل والاسمنت والجير والجبس والخشب والحديد وغير ذلك من المواد التي تستعمل في البناء [24].

بعد تحديد القيمة التجارية الحقيقية للأرضية، يتم تقييم البناية المشيدة على الأرضية، لذلك نتطرق في هذا المطلب الى القواعد المطبقة في تقييم البناية في (الفرع الأول)، ونتناول في (الفرع الثاني) مثال تطبيقي على ذلك.

الفرع الأول: قواعد تقييم البناية

لتحديد القيمة التجارية للبناية يستلزم تصنيف البناية موضوع عملية التقييم، وحساب المساحة المطورة المعدلة خارج الأسوار (S.D.P.H.O)، وفي الأخير حساب تكلفة إعادة البناء من جديد وتعديل هذه الأخيرة بمعامل زائد أو ناقص القيمة ومعامل قدم العقار[25].

فبالنسبة لتصنيف العقار محل التقييم، إذ يجب على المقيم العقاري عند قيامه بالزيارة الميدانية للعقار اخذ جميع مواصفاته وخصائصه وخاصة المادة المستعملة في البناء، حالة الصيانة، العمر، عدد الطوابق، عناصر التجهيز والراحة ... الخ، وذلك من اجل تصنيف البناية موضوع عملية التقييم ضمن الفئات التالية: العقار ذو رفاهية عالية، العقار ذو نوعية حسنة، العقار ذو نوعية رديئة[26].

أما بخصوص حساب المساحة المطورة المعدلة خارج الأسوار(S.D.P.H.O) فتكون على أساس المساحة المبنية، ويؤخذ بعين الاعتبار مجموع مساحات المستويات المختلفة للعقار أو البناء من كل الطوابق بما في ذلك السطح

---

[24]- حرز الله كريم ، النظام القانوني للتقييمات العقارية ، ص 157 ، المرجع السابق .

[25]- التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 1991/05/25 ، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية المتعلقة بطرق تقييم العقارات المبنية ، وزارة المالية

[26]- عمران بن يوسف ، المرجع السابق ،ص 89 .

إن وجد المقاسة من خارج الجدران، أما المساحة المعدلة هي المساحة المبنية المطورة خارج الأسوار والمعدلة بعوامل التصحيح والمحددة بالتعليمة رقم 3529 المؤرخة في 1981/06/03 [27]، والتي جاء فيها ما يلي:

- ✓ قبو عادي غير مهيأ ..... 0,30.
- ✓ قبو مهيأ ..... 0,50.
- ✓ طابق تحت الأرض مهيأ ..... 0,70.
- ✓ طابق ارضي مهيأ ..... 0,10.
- ✓ سدة ..... 0,30.
- ✓ بيت الغسيل ..... 0,70.
- ✓ سلالم داخلية ..... 0,50.
- ✓ شرفة ..... 0,30.
- ✓ سطح ..... 0,50.
- ✓ ملحق (مغلق أو مفتوح) ..... 0,50.

وعن تحديد تكلفة إعادة البناء من جديد فتحسب بطريقة دقيقة من خلال معرفة كل النفقات التي تسمح لنا بانجاز بناية مماثلة للبناية محل التقييم خلال يوم إعداد التقييم، والتي ترتكز على عنصرين أولهما تكلفة البناء التي تشمل كل المصاريف المتعلقة بالبناء من مواد البناء، تجهيزات معدنية، نجارة، معدات كهربائية ... الخ، وثانيهما المصاريف التابعة للبناء باعتبارها نفقات ثانوية كسعر الأرضية[28].

[27]- التعليمة رقم 3529 المؤرخة في 1981/06/03، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية ، المتعلقة بمعاملات التصحيح للعقارات المبنية ، وزارة المالية .

[28] - أمال بن بريح ، بيع الاملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني ، ص 213 ، المرجع السابق

الفرع الثاني : مثال تطبيقي عن تقييم البناية

بعد المعاينة التي يقوم بها الخبير العقاري أو المكلف بالتقييم وتقييم الوعاء العقاري ، يتم تقييم البناية وهذا بإتباع الخطوات التالية :

* تشمل تقييم البناية المكتملة على مستوى الطابق الأرضي والطابق الأول والطابق الثاني وفق سعر الانجاز المتداول في السوق مع الأخذ بعين الاعتبار نوعية وطبيعة البناء ونوعية المواد المستعملة وتاريخ انجازه .

* حساب القيمة الحقيقية للبناية: تطبيقا لأحكام التعليمة رقم 18689 المؤرخة في 1991/05/25 للسيد المدير العام للأملاك الوطنية والمتضمنة كيفية تحديد القيمة الحقيقية للعقارات المبنية، ولاسيما الفقرة 02 و01 منها ومنهج التقييم حسب تكلفة إعادة البناء من جديد .

* المساحة المبنية بالطابق الأرضي المهني 267.21 دج القيمة التقديرية لسعر المتر المربع المبني المهني المماثل 40.000.00 دج.

* المساحة المبنية بالطابق الأول 215.68 م2، والمساحة المبنية بالطابق الثاني 215.68 م2، أي بمجموع 431.36 م2، القيمة التقديرية لسعر المتر المربع السكني المماثل 45.000.00 دج وعليه فان القيمة التقديرية للبناية نقدا هي :

* 267.21 م2 X 40.000.00 دج = 10.688.400.00 دج (الطابق الأرضي المهني)

* 431.36م2 X 45.000.00 دج = 19.411.200.00 دج (الطوابق العليا السكنية)

* مجموع قيمة البناية التقديرية:

10688.400.00 دج + 19.411.200.00 دج=30.099.600.00 دج

في الأخير يقوم الخبير بجمع القيمة التقديرية للوعاء العقاري مع القيمة التقديرية للبناية نقدا :

166.099.60 دج + 30.099.600.00 دج = 30.265.699,60 دج

بعد تطبيق نسبة التقادم على القيمة التقديرية:

30.265.699,60 دجX 100/87 =26.331.158دج

نحصل على القيمة الحقيقية للعقار ككل .

الخاتمة:

ما نخلص إليه في نهاية هذه الدراسة هو أن تقييم العقارات المبنية ، تعتبر عملية تقنية تقوم على مبادئ معينة وفقا لعوامل ومعايير محددة بهدف تحديد القيمة التجارية للعقارات محل التقييم في زمان ومكان معينين ، هذا الأمر يتطلب مهارات فنية وعلمية في الأشخاص المكلفين بعملية التقييم وقد خصص المشرع الجزائري لموضوع التقييم العقاري بصفة عامة نصوص قانونية وتنظيمية نظرا للأهميته الكبيرة على المستوى القانوني ، الاقتصادي والاجتماعي .

فعلى المستوى القانوني يعد التقييم العقاري جزءا لا يتجزأ من المنظومة القانونية الجزائرية، وبخصوص الجانب الاقتصادي فعملية التقييم تعد آلية لتحديد القيمة الاقتصادية للعقارات والتي ستساهم بشكل إيجابي في الارتقاء بالاستثمارات، أما على المستوى الاجتماعي فإن معرفة قيمة العقار سيسهل على الافراد التعامل ومعرفة أهمية الصفقة التي سيقدمون عليها كما سيتعرفون على حساسية تصرفهم .

من بين طرق تقييم العقارات المبنية طريقة تكلفة إعادة البناء من جديد التي تعتمد على عوامل و معايير تتمثل في المساحة، الموقع، التجهيزات، مواد البناء وعمر البناية، بالإضافة لتأثير قانون العرض والطلب، والأخذ بعين الاعتبار حقوق الارتفاق وطبيعة وحجم البناء المرخص بإنجازه .

- نستنج من دراستنا لموضوع تقييم العقارات المبنية بطريقة تكلفة إعادة البناء من جديد في القانون الجزائري مجموعة من النتائج أهمها:

- أن طريقة تكلفة إعادة البناء من جديد عملية تقنية تستهدف ضمان الحقوق ودفع عجلة الاستثمار والارتقاء بالمنظومة الاقتصادية، وطريقة ملائمة وناجعة للوصول إلى القيمة التجارية للعقار المبني حيث يتم تقييم الأرضية لوحدها والبناية لوحدها ثم جمع قيمتهما .

- إن تقييم العقارات يقوم بها مقيم عقاري، الذي يقوم بتحديد قيمة العقار وفق السوق العقارية الحرة مستندا على معايير وعوامل وطنية متفق عليها .
- المشرع الجزائري حدد الجهات المكلفة بعملية التقييم لكل من الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة التي تشرف على عملية تقييم أملاك الدولة الخاصة ومهمة تقييم الأملاك الخاصة للخبراء العقاريين وللإدارة الجبائية .
- لاحظنا أن المشرع الجزائري ذكر التقييم العقاري في العديد من النصوص القانونية دون أن يفصل في كيفياتها .

- بناء على ما تقدم فإننا نرى جملة من التوصيات والاقتراحات، ما دام أن الجزائر انفتحت على السوق الدولية بتحريرها لاقتصادها وتشجيعها للاستثمار فكان من الضروري :

- التحيين المستمر من طرف المشرع الجزائري للآليات والطرق المتبعة في تقييم الأملاك العقارية، حتى تستجب للظروف الاقتصادية والاجتماعية وتحقيق الأهداف المرجوة سواء بالنسبة للدولة أو للمستفيد.
- إنشاء هيئة خاصة بالمقيمين العقاريين تسهر على تنظيم المهنة وضبط المسار المهني للمنتسبين لها والإشراف على تكوين المتخصصين في تقييم العقارات من خلال دورات تكوينية لإحاطتهم بكل العوامل والطرق المبتكرة في مجال التقييم العقاري .
- برمجة سلسلة من الدورات التكوينية المتخصصة داخل وخارج الوطن لتأطير المشرفين على عملية التقييم العقاري سواء كان خبيرا عقاريا أو عونا من أعوان إدارة أملاك الدولة أو الإدارة الجبائية أو قاضيا .

ضرورة تدخل المشرع لضبط طرق وتقنيات التقييم العقاري في النصوص التشريعية والتنظيمية قصد توحيدها، وجعل عملية التقييم العقاري كمهنة حرة شأنها في ذلك شأن مختلف المهن الحرة، والتخلي عن التقييمات الإدارية.

قائمة المراجع:

1. **الكتب**

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

-عمران بن يوسف ، الاسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية، دار أسامة الجزائر ، بدون طبعة ، 2008 .

-ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة الثانية، الجزائر 2011 .

2. **الرسائل والمذكرات:**

-بلوفي عبد الحكيم ، ترشيد نظام الجباية العقارية ، رسالة دكتوراه ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2012

- ناصر لباد النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ،جامعة باجي مختار، عنابة ، 2005

- حرز الله كريم ، النظام القانوني للتقييمات العقارية ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس بالمدية ، سنة 2015/2014 .

3. **المقالات:**

-معاشو عمار ، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الاداري ، مجلة المحاماة ، العدد 04 تيزي وزو ، الجزائر 2006 .

-أمال بريح ، بيع الأملاك الوطنية العقارية بالمزاد العلني ، مقال ، دفاتر السياسة والقانون ، مجلد 13 ، العدد 01 جامعة البليدة 2021 ، ص 214

4. **النصوص القانونية :**

- **الاوامر:**

- الامر رقم 58/75المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني ، ج ، ر ، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 .

- **المراسيم التنفيذية :**

ـ المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 ، المتعلق بتحديد إجراءات إعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر العدد 26 ، المؤرخة في 1991/06/01 ، المعدل والمتتم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/10 ج ، ر ، العدد 62 ، المؤرخة في 2005/09/11 .

-المرسوم التنفيذي رقم 271/93 المؤرخ في 1993/11/10 ، الذي يحدد كيفيات تقييم الاملاك العقارية المبنية وغير المبنية والعائدات العقارية قصد ضبط الاساس الجبائي في حالة نقص في التصريح ، الجريدة الرسمية العدد 74 ، المؤرخة في 1993/11/14 .

-المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 ، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقـم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 51 ، المؤرخة في 1993/08/01 .

- **القرارات الوزارية:**

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/01/27 المتضمن تصنيف البلديات حسب المناطق ، الجريدة الرسمية العدد 06، المؤرخة في 2004/01/29.

- **التعليمات والمذكرات الادارية:**

✓ **التعليمات الادارية:**

- التعليمة رقم 1868 المؤرخة في 1991/05/25 ، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية المتعلقة بطرق تقييم العقارات المبنية ، وزارة المالية

- التعليمة رقم 3529 المؤرخة في 03-06-1981، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، المتعلقة بمعاملات التصحيح للعقارات المبنية، وزارة المالية.

✓ **المذكرات الادارية:**

- مذكرة رقم 1197 مؤرخة في 1999/03/09 تتعلق بتقييم الاملاك العقارية صادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

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