

ملحق

شبكة معايير الاختبار المعتمدة في تحديد القيمة المالية
للعقارات اللازمة لإنجاز المشاريع العمومية ومحتوياتها
وكيفية مراجعة وتحيين تلك المعايير

تضبط هذه الشبكة المعايير المعتمدة في جميع عمليات
الاختبار عند تحديد القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز
المشاريع العمومية و محتوياتها

1 - معايير تقدير القيمة المالية للأراضي ذات الصبغة
الفلاحية اللازمة لإنجاز مشاريع عمومية:

- الموقع خاصة بالنسبة للطرق و حدود مثال التهيئة
العمرانية و مختلف الشبكات

- الصبغة حسب تصنيف خارطة حماية الأراضي الفلاحية
المعتمدة (تحجير، صيانة، مناطق فلاحية أخرى)

- وضعية العقار في ضوء المراجعات الجارية لأدوات التخطيط العمراني
- المساحة
- الوضعية العقارية (مسجل: رسم عقاري محين/ رسم عقاري مجمد، غير مسجل، في طور التسجيل تسجيل: اختياري / مسح إجباري)
- الشكل الهندسي
- تصنيف التربة (الخصائص البيدومورفولوجية) منها النسجة، العمق، نسبة الملوحة، نسبة التغدق
- التصنيف العام : منها سقوي، بعلي، رعوي، غابي، أثري
- نوعية الاستغلال المعد له العقار (زراعات كبرى/ أشجار مثمرة/ مرعى)
- المردودية حسب طبيعة الاستغلال
- التضاريس أو الخصائص الطبوغرافية : سهل، جبلي، انحدارات (منها مثلا أرض منبسطة، ذات انحدار طفيف، انحدار حاد)
- التساقطات المطرية والمائدة المائية
- الخدمات البيئية (منها أشغال المحافظة على المياه والتربة)
- التجهيزات : منها تجهيزات الري، كهرباء، طرقات
- الخدمة البيئية بالنسبة للأراضي الغابية
- التنظير مع الأسعار الجارية في تاريخ نشر أمر الانتزاع بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بنفس المكان
- التنظير مع الأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بنفس مكان الانتزاع.
- 2 - معايير تقدير القيمة المالية للأراضي ذات الصبغة العمرانية اللازمة لإنجاز مشاريع عمومية:
- الموقع (منها خاصة بالنسبة لحدود مثال التهيئة العمرانية وللطرقات الموجودة والمبرمجة والمرافق العمومية ومختلف الشبكات)
- النسيج العمراني المتواجد به العقار.
- الوضعية العقارية (مسجل: رسم عقاري محين/ رسم عقاري غير محين، غير مسجل، في طور التسجيل: (مسح إجباري / تسجيل اختياري))
- المساحة
- الشكل الهندسي

- طبيعة الأرض
- التضاريس أو الخصائص الطبوغرافية: منها منبسطة ، قليلة الإندار ، منحدر
- الصبغة (منها مثلا صناعي، سكني، تجاري، حرفي، أثري، تجهيزات) حسب مثال التهيئة العمرانية المعتمد مع ذكر الترتيب العمرانية (منها المساحة الدنيا، ضارب إشغال الأرض، ضارب الاستعمال العقاري، الإرتفاع الأقصى، مسافة الإرتداد)
- الاستعمال الفعلي المعد له.
- الوضعية العمرانية في ضوء المراجعات الجارية لأدوات التخطيط العمراني بناء على قرارات التحديد طبقا للفصل 14 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير
- التهيئة (أرض خام أو مقسمة و مهيأة)
- درجة الإشغال أو الإكتظاظ
- التجهيزات : مختلف الشبكات (منها مثلا الماء الصالح للشرب، التطهير، الكهرباء، الطرقات، الإتصالات)
- التنظير مع الأسعار الجارية في تاريخ نشر أمر الانتزاع بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بنفس المكان.
- 3 - معايير تقدير القيمة التعويضية عن الغراسات المتواجدة بأراضي لازمة لإنجاز مشاريع عمومية:
- النوع
- الموقع
- العمر (تاريخ الغرسة)
- الحالة الصحية والإنتاجية
- المردودية حسب طبيعة الاستغلال (سقوي - بعلي)
- الأثمان المتعامل بها لغراسات مشابهة
- 4 - معايير تقدير القيمة التعويضية عن البناءات المتواجدة بأراضي لازمة لإنجاز مشاريع عمومية:
- الموقع
- مساحة الأرض المقام فوقها البناء
- تصنيف البناء (منها منفرد، مزدوج ، متلاصق ، جماعي)
- المساحة المغطاة
- استغلال البناية (منها سكني، إداري، صناعي، تجاري)
- الحقوق المرتبة على المحل (منها حق البقاء وحق التجديد)
- المكونات الأساسية (منها عدد الطوابق، بنايات ثانوية)
- وظيفية المحل (منها طبيعة النشاط الممارس بالمحل)

6 - معايير تقدير غرامة الحرمان من استغلال أصول تجارية موجودة بمحلات لازمة لإنجاز مشاريع عمومية:

- تطبيق مقتضيات الفصلين عدد 7 وعدد 17 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المسوغين والمتسوغين فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو المستعملة في الحرف

ويتم اعتماد المعايير التالية لتحديد قيمة الأصل التجاري:

- موقع المحل
- صبغة العقار المقام عليه المحل التجاري
- نوعية النشاط التجاري
- معلوم الكراء
- المساحة
- الحرفاء
- السمعة التجارية
- الإسم التجاري
- الحق في الإجارة
- المعدات و الآلات والسلع
- براءات الاختراع
- علامات المعمل
- الأشكال و النماذج
- حقوق الملكية الأدبية والفنية
- النتيجة المحاسبية السنوية (ربح - خسارة)
- معدل رقم المعاملات السنوي للثلاث سنوات الأخيرة المصرح بها لدى المصالح المختصة بوزارة المالية أو الدخل اليومي وذلك حسب نوع النشاط.
- التنظير مع الأسعار الجارية لبيوعات أصول تجارية مماثلة واقعة بنفس المكان.

- التركيبة العامة : منها الأسس، الهيكل الحامل، الأسقف، الجدران الداخلية و الخارجية

- نوعية مواد البناء المستعملة (منها التبليط، النجارة، الإنارة، المواد الصحية)

- عمر البناية (تاريخ إنجاز البناية)

- التجهيزات المتوفرة (منها الصحية، الكهربائية، تسخين مركزي، التكييف)

- حالة البناية (درجة الصيانة، نسبة التقادم)

- المردودية (في حالة التسويغ)

- التنظير مع الأسعار الجارية بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بنفس المكان.

5 - معايير تقدير القيمة التعويضية عن الحرمان من استغلال مقاطع متواجدة بأراضي لازمة لإنجاز مشاريع عمومية:

- رخصة الاستغلال
- الموقع
- الصبغة (منها الأثرية)
- صنف المقطع (تقليدي أو صناعي)
- نوع المقطع (منها رمال، حجارة، طين)
- مساحة المقطع (مساحة الاستغلال)
- الكمية المرخص في استخراجها
- كمية المخزون
- الأثمان المتعامل بها حسب نوعية المادة المستخرجة
- إذا تعلق الأمر عند الاقتضاء بالتعويض لصاحب رخصة بحث أو امتياز استغلال لثروات منجمية موجودة بأراض لازمة لإنجاز مشاريع عمومية فإن ذلك يتم طبقا لمقتضيات الفصل عدد 87 من مجلة المناجم الصادرة بالقانون عدد 30 لسنة 2003 المؤرخ في 28 أفريل 2003 ووفقا لنفس المعايير.