

الجمهورية التونسية



وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية

الإدارة العامة للإختبارات

# دليل الإجراءات الخاص بالتصرف في ملفات الإختبارات

# الفهرس

1	المقدمة
1	مهام الإدارة العامة للاختبارات
1	التنظيم الهيكلي للإدارة العامة للاختبارات
4	أهداف إعداد هذا الدليل
4	الإجراءات التابعة لإدارة القيم الشرائية
5	الإجراءات التابعة لإدارة القيم الكرائية والأصول التجارية
5	آجال انجاز ملفات الاختبارات المتعلقة ب:
6	قسم المصطلحات
11	إجراء عدد 1/ش: تقدير القيمة الشرائية/الافتتاحية لمنقول
12	إجراء عدد 2/ش: تقدير القيمة الشرائية لمبنى (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
13	إجراء عدد 3/ش: تقدير القيمة الشرائية لأرض وبناء (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
14	إجراء عدد 4/ش: تقدير القيمة الشرائية لعقار تابع لأملك الأجنب
15	إجراء عدد 5/ش: تقدير القيمة الشرائية لأرض وإحداثيات (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
16	إجراء عدد 6/ش: تقدير القيمة الشرائية لأرض شاغرة (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
17	إجراء عدد 7/ش: الملفات الخاصة بالنزاعات
18	إجراء عدد 8/ش: المشاريع الكبرى
19	إجراء عدد 9/ش: معاينة فنية لمبنى
20	إجراء عدد 1/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الافتتاحية) لأرض شاغرة (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
21	إجراء عدد 2/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الافتتاحية) لعقار (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
22	إجراء عدد 3/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الافتتاحية) لأرض وإحداثيات (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
23	إجراء عدد 4/ك: تقدير قيمة أصل تجاري
24	إجراء عدد 5/ك: تقدير معلوم لزمة//معلوم إشغال وفتي
25	إجراء عدد 6/ك: تقدير القيمة الكرائية ( السنوية/الافتتاحية) لمقطع
26	إجراء عدد 7/ك: تقدير قيمة مضافة عقارية
29	الوثائق المطلوبة بعنوان كل إجراء
29	إجراء عدد 1/ش: تقدير القيمة الشرائية/الافتتاحية لمنقول
30	إجراء عدد 2/ش: تقدير القيمة الشرائية لمبنى (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة):
30	إجراء عدد 3/ش: تقدير القيمة الشرائية لأرض وبناء (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة):
31	إجراء عدد 4/ش: تقدير القيمة الشرائية لعقار تابع لأملك الأجنب:
31	إجراء عدد 5/ش: تقدير القيمة الشرائية لأرض وإحداثيات (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة):
31	إجراء عدد 6/ش: تقدير القيمة الشرائية لأرض شاغرة (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة):
32	إجراء عدد 7/ش: الملفات الخاصة بالنزاعات:
33	إجراء عدد 8/ش: المشاريع الكبرى:
34	إجراء عدد 9/ش: معاينة فنية لمبنى:
34	إجراء عدد 1/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الافتتاحية) لأرض شاغرة (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة):
35	إجراء عدد 2/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الافتتاحية) لعقار (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة):
35	إجراء عدد 3/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الافتتاحية) لأرض وإحداثيات (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة):
35	إجراء عدد 4/ك: تقدير قيمة أصل تجاري
36	إجراء عدد 5/ك: تقدير معلوم لزمة//معلوم إشغال وفتي:
36	إجراء عدد 6/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الافتتاحية) لمقطع:
37	إجراء عدد 7/ك: تقدير قيمة مضافة عقارية:
38	عينة من الوثائق المستخرجة آليا من المنظومة



## المقدمة

الإدارة العامة للاختبارات هي إحدى الهياكل التابعة لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

تهتم الإدارة العامة للاختبارات بإجراء الاختبارات وتقدير القيم الشرائية والكرائية قبل كل عملية شراء أو بيع أو معاوضة أو تسويق عقارات لفائدة الدولة وبطلب منها لفائدة المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والجماعات العمومية الجهوية والمحلية والمنشآت العمومية.

حرصا على تطوير أداء عمل الإدارة العامة و سعيا نحو إدارة الكترونية متطورة تستخدم في أداء عملها أحدث النظم والتقنيات بما يسهل اتخاذ القرارات المناسبة، عملت الإدارة العامة للاختبارات على إصدار دليل للإجراءات الخاصة بالتصرف في ملفات الاختبار يشتمل على تدقيق لمختلف أنواع الاختبارات.

## مهام الإدارة العامة للاختبارات

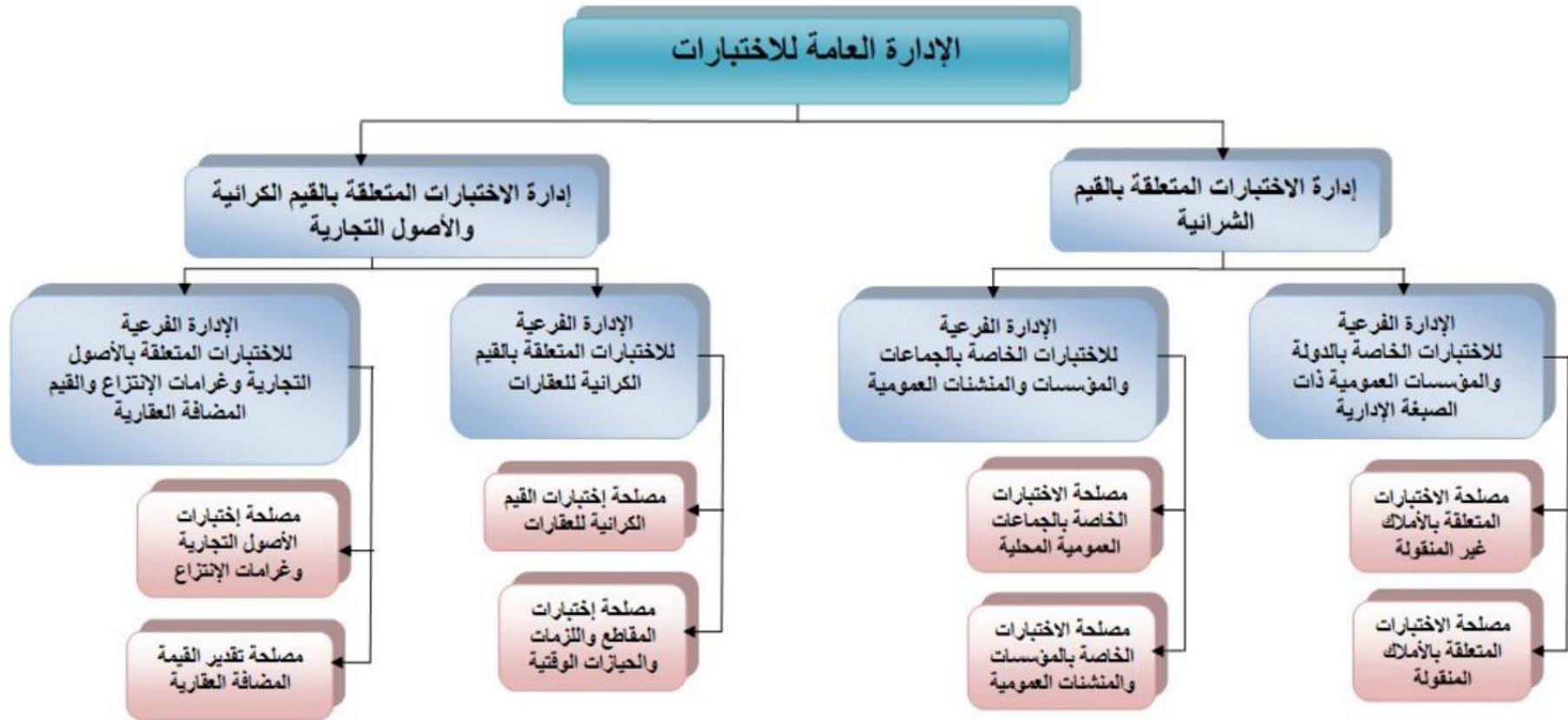
الإدارة العامة للاختبارات مكلفة طبقا للفصل 30 من الأمر عدد 1235 لسنة 1999 المؤرخ في 31 ماي 1999 المتعلق بتنظيم وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بالمهام التالية :

- إجراء الاختبارات المتعلقة بضبط القيم الشرائية والقيم الكرائية للعقارات المعدة لمختلف مصالح الدولة وكذلك الجماعات العمومية المحلية والمؤسسات والمنشآت العمومية بطلب منها.
- تحديد قيمة الأصول التجارية والالتزامات وضبط عروض الإدارة فيما يخص غرامات الانتزاع.
- القيام بالدراسات والأبحاث العقارية والفنية والهندسية الخاصة بأملاك الدولة.

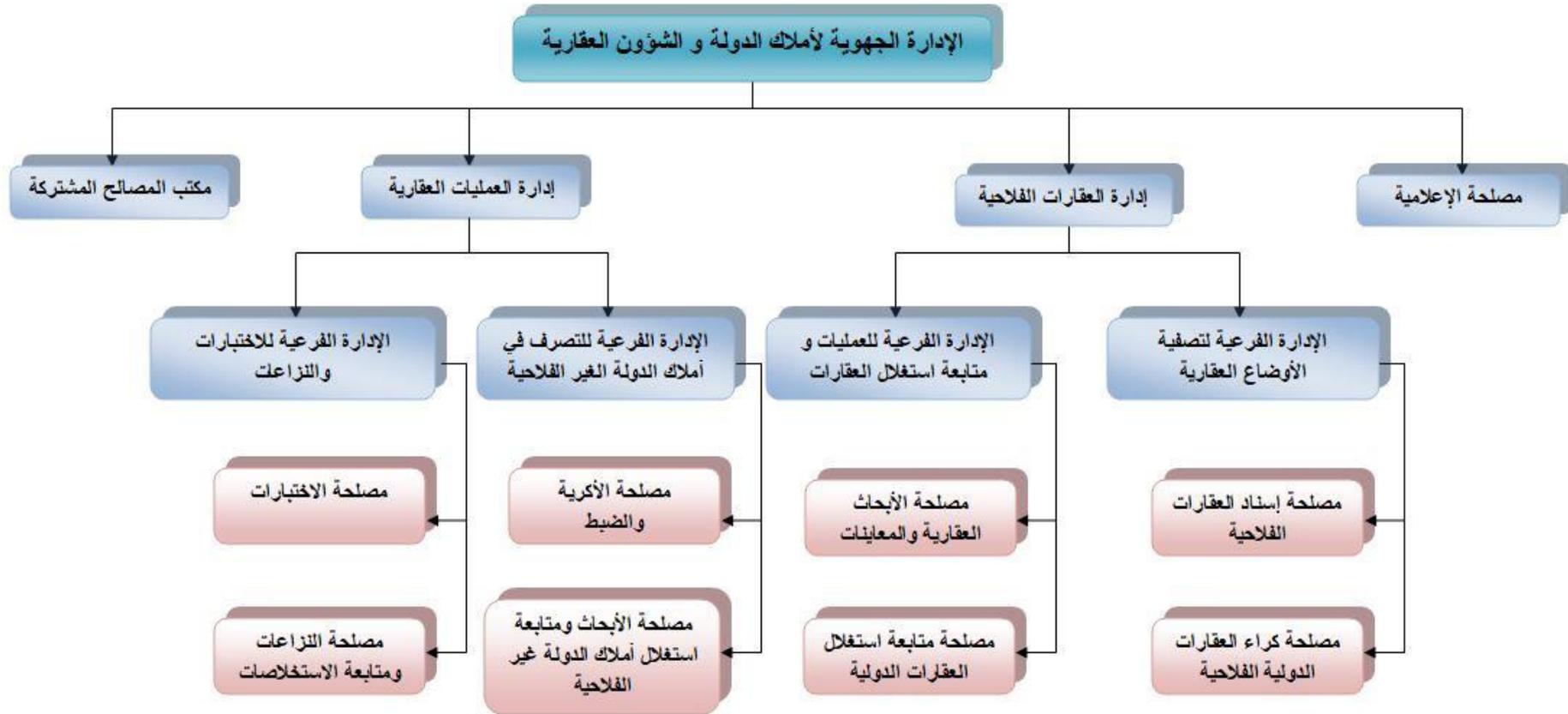
وبصفة عامة القيام بكل الأعمال المتعلقة بالاختبارات وذلك للاستئناس بها من قبل أجهزة الدولة وتعرض على لجنة خبراء يرأسها المدير العام للاختبارات التقارير المتعلقة بقيم تفوق مبلغا يضبط بمقرّر من السيد وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ويعيّن أعضاء هاته اللجنة بمقرّر من السيد وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية.

## التنظيم الهيكلي للإدارة العامة للاختبارات

تتكون الإدارة العامة للاختبارات من إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية وإدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية والأصول التجارية.



التنظيم الهيكلي للإدارة العامة للاختبارات



التنظيم الهيكلي للإدارات الجهوية لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

## أهداف إعداد هذا الدليل

دليل الإجراءات هو دليل مفصل لكافة الإجراءات وطرق التعامل مع كل إجراء من نواحي التوصيف والمرفقات والمرجعية القانونية يتم تحديثه وتطويره سنوياً وفقاً للنظم والقرارات والتعاليم الصادرة بهدف مواكبة التغييرات وضمان تطبيقها لدى الإدارة العامة لتحسين وتطوير الخدمات.

من أهداف هذا الدليل :

- توصيف قواعد وإجراءات العمل في كل مرحلة من مراحل الاختبار
- تقدير المسؤوليات
- تبسيط إجراءات العمل بالإدارة
- تفادي الالتباس في فهم الإجراءات
- الرفع في مردودية عمل الإدارة
- ليكون مرجعاً مبسطاً وموحداً

## معايير الاختبار

- تقدر قيمة الأرض على أساس حالتها يوم المعاينة وخصائصها العقارية والفنية والعمرانية وبالتنظير مع الأثمان المعمول بها بالمنطقة بغض النظر عن المشروع الذي سينجز فيها أو تغير الصبغة التي يمكن أن تشملها أو الإضافات العمومية بها.
- تقدر قيمة البناءات على أساس حالتها يوم المعاينة والاستعمال المعد له و نوعية المواد والتجهيزات والمرافق المتوفرة بها وبالتنظير مع أثمان البناءات المماثلة.
- تقدر قيمة الغراسات على أساس حالتها يوم المعاينة ونوعها ومردوديتها وعمرها وبالتنظير مع الأثمان المعمول بها لغراسات مماثلة.

ولا يتم إنجاز اختبارات خلافا لهذه المعايير إلا إذا تم التنصيص على ذلك صراحة ضمن مطلب الاختبار أو باعتبار ما سيؤول إليه الأمر إلا عند الطلب الصريح لذلك وعندها يتم تقدير القيم الحالية والقيمة التي تكون عليها بتغيير وضع العقار الإداري والتهذيبي. (مذكرة عمل عدد 8/28/م بتاريخ 22 جوان 2018)

## الإجراءات التابعة لإدارة القيم الشرائية

تتمثل الإجراءات التابعة للإدارة القيم الشرائية في:

- 1- تقدير القيمة الشرائية/الافتتاحية لمنقول
- 2- تقدير القيمة الشرائية لمبنى (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)

- 3- تقدير القيمة الشرائية لأرض وبناء (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
- 4- تقدير القيمة الشرائية لعقار تابع لأمالك الأجانب
- 5- تقدير القيمة الشرائية لأرض وإحداثيات (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
- 6- تقدير القيمة الشرائية لأرض شاغرة(خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
- 7- الملفات الخاصة بالنزاعات
- 8- المشاريع الكبرى
- 9- معاينة فنية لمبني

### الإجراءات التابعة لإدارة القيم الكرائية والأصول التجارية

تتمثل الإجراءات التابعة للإدارة للقيم الكرائية والأصول التجارية في:

- 1- تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الافتتاحية) لأرض شاغرة (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
- 2- تقدير القيمة الكرائية ( السنوية/الافتتاحية) لعقار (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
- 3- تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الافتتاحية) لأرض وإحداثيات (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
- 4- تقدير قيمة أصل تجاري
- 5- تقدير معلوم لزمة/إشغال وفتي
- 6- تقدير القيمة الكرائية( السنوية/الافتتاحية) لمقطع
- 7- تقدير قيمة مضافة عقارية.

### آجال انجاز ملفات الاختبارات المتعلقة ب:

- القيم الكرائية: 30 يوم
- القيم الشرائية: 60 يوم
- المشاريع الكبرى: 120 يوم

وتبقى هذه الآجال تقديرية ومرتبطة بحجم كل ملف والوثائق الضرورية لإنجازه.

## قسم المصطلحات

**الطلب:** وثيقة يتم تعميمها من طرف الجهة الطالبة وتحتوي معلومات عن الجهة الطالبة والعقار أو المنقول موضوع طلب الاختبار وتكون مختومة ومؤشرة.

**وصل الإيداع:** وثيقة يتم تسليمها عند إيداع الطلب لدى مكتب الضبط المركزي للوزارة أو إحدى الإدارات الجهوية التابعة للوزارة.

**عدد الملف:** هو المعرف الوحيد لملف الاختبار ويتم إسناده على النحو التالي: نوع الاختبار عدد الإجراء/العدد الرتبي في الإجراء/السنة (مثال: V9/2/18)

**تقرير الاختبار:** هو النتيجة التي يتوصل لها الخبير بعد دراسة الملف والقيام بالمعاينات والبحث الميداني والتنظيرات المتوفرة لتقييم عقار.

**تقرير استنتاجي:** هو إبداء الرأي في ملفات نزاعات الدولة و كل طلب بخصوص رأي فني.

**الإجابة:** وثيقة ترسل إلى الجهة الطالبة وتكون مؤشرة من قبل رئيس الإدارة.

**الإجابة للإعلام:** في حالة إنجاز اختبار مركزي أو جهوي ترسل الإجابة للإعلام إلى الإدارة المعنية.

**بطاقة الوصف الفني:** بطاقة تحتوي على التفاصيل الممكنة والمتوصل إليها الخاصة بالإجراء.

**بطاقة تقييم عربية:** بطاقة تحتوي على التفاصيل الخاصة بالعربات وتقييمها.

**مذكرة عمل:** مذكرة داخلية تحدد منهجية إنجاز الاختبارات.

**قيمة مضافة عقارية:** قيمة لأراضي دولية الأصل فقوت فيها لخواص فقدت صبغتها الفلاحية كلياً أو جزئياً.

## تعريفات عامة:

**المعاوضة:** عقد يسلم بموجبه كل من المتعاقدين للآخر على وجه الملكية شيئاً منقولاً أو غير منقول أو حقا مجردا سواء كان ذلك من نوع واحد أو من أنواع مختلفة. (حسب مجلة الالتزامات والعقود)

**المنقول:** إما أن يكون منقولاً بطبيعته أو بحكم القانون (الفصل 13 من مجلة الحقوق العينية)

• **المنقولات بطبيعتها:** هي الأجسام التي يمكن انتقالها من مكان لآخر سواء انتقلت بنفسها مثل (الحيوانات) أو بمفعول قوة أجنبية عنها مثل (الأثاث)

• **المنقولات بحكم القانون:** هي الالتزامات والحقوق العينية والدعاوى المتعلقة بالمنقول والحصص والأسهم والرقاع في مختلف الشركات

**العقار:** هو كل شيء ثابت في مكانه، لا يمكن نقله منه من دون تلف. (الفصل 13 من مجلة الحقوق العينية)

**الأصل التجاري:** مجموعة من الأموال المنقولة المادية والمعنوية التي يضعها التاجر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بقصد الاستغلال التجاري، ويضم هذا المجموع وجوبا الحرفاء.

يضم الأصل التجاري عناصر مادية وعناصر معنوية:

● **العناصر المادية**

○ البضائع والسلع

○ المعدات والآلات

● **العناصر المعنوية**

○ الاسم التجاري

○ عنوان المحل

○ حقوق الملكية الصناعية

○ حقوق الملكية الأدبية

**غرامة الحرمان:** هي المقابل الذي يفندي به مالك العقار حق المتسوغ في تجديد الكراء كما تعتبر غرما للضرر الحاصل للتاجر المستأجر جراء رفع حيازة المكري منه.

**اللزمة:** هي العقد الذي يفوض بمقتضاه شخص عمومي يسمى «مانح اللزمة» الى شخص عمومي أو خاص يسمى «صاحب اللزمة» التصرف في مرفق عمومي أو استعمال واستغلال أملاك أو معدات عمومية وذلك بمقابل يستخلصه لفائدته من المستعملين حسب الشروط التي يضبطها العقد.

الوثائق المستخرجة أيا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الأطراف المتدخلة	تحليل مدقق للإجراء	رقم العملية
طلب الاختبار (ملحق: م/ك.ش/1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ مکتوب وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية إلى رئاسة الحكومة عدد 80/51 بتاريخ 30 ماي 2018</li> <li>▪ الأمر عدد 999 لسنة 1990 مؤرخ في 11 جوان 1990</li> <li>▪ الأمر عدد 1235 لسنة 1999 المؤرخ في 31 ماي 1999</li> <li>▪ الأمر عدد 1017 لسنة 2011 المؤرخ في 21 جويلية 2011</li> </ul>	<p><b>طرف داخلي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية</li> <li>▪ الإدارات العامة التابعة لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية</li> <li>▪ المؤسسات العمومية التابعة لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية</li> </ul> <p><b>طرف خارجي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الدولة</li> <li>▪ المؤسسات والمنشآت العمومية</li> <li>▪ الجماعات المحلية</li> <li>▪ أطراف أخرى ( منظمات جمعيات ..)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ يقوم طالب الاختبار بتعمير طلب الاختبار عبر موقع واب الوزارة.</li> <li>▪ يكون طلب الاختبار وجوبا حاملا لهوية وتأشيرات الجهة الطالبة بصفة أصلية ( لا تقبل المطالب غير المؤشرة أو النسخ).</li> </ul>	1
وصل إيداع (ملحق: م/ك.ش/2)		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ مكتب الضبط المركزي لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية</li> <li>▪ مكتب ضبط الإدارة العامة للاختبارات</li> <li>▪ مكتب ضبط الإدارة الجهوية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ يتم إيداع الملف مباشرة أو عن طريق البريد.</li> <li>▪ يمكن لطالب الخدمة أن يتسلم وصلا يحمل المعطيات العامة للملف وقائمة بالوثائق المسلمة.</li> </ul>	2

3	تضمين الملف	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مكتب الضبط المركزي لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية يضمّن الملف و يحيله للإدارة العامة للاختبارات (مكتب المدير العام)</li> <li>- المدير العام يطلع ويدوّن تعليماته ويحيل لمكتب الضبط</li> <li>- مكتب الضبط يضمّن ويحيل للإدارة المعنية ( إدارة القيم الشرائية أو إدارة القيم الكرائية والأصول التجارية )</li> <li>يقوم مكتب الضبط بعمليات التدوين والتضمين وذلك بالبحث في مخزون الملفات بالتنسيق مع مكتب الأرشيف حسب: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الجهة الطالبة</li> <li>▪ المالك</li> <li>▪ المستفيد</li> <li>▪ نوعية العقار/المنقول</li> <li>▪ ما تم تعميده في الطلب</li> <li>▪ نوع الإجراء</li> </ul> </li> </ul> <p>يسند معرف وحيد للملف الجديد.</p> <p>إذا كان الملف يحتوي على سوابق يتم ربطه بعدد الملف القديم.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ مكتب ضبط الإدارة الجهوية:</li> <li>- يحيل الملف للمدير الجهوي الذي يطلع عليه ويدون تعليماته ويحيله لمكتب الضبط.</li> <li>- يضمّن الملف وتتم إحالته لإدارة العمليات العقارية ثم للطرف المتعهد بالاختبارات.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ مكتب الضبط المركزي</li> <li>لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية</li> <li>▪ مكتب ضبط الإدارة العامة للاختبارات</li> <li>▪ مكتب ضبط الإدارة الجهوية</li> </ul>	
4	التعهد بالملف	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>مستوى مركزي</b></li> <li>إدارة الاختبارات المعنية تتعهد بالملف أو تحيله إلى الإدارة الجهوية أو تحيله للإدارة الفرعية المعنية.</li> <li>▪ الإدارة الفرعية المعنية تتعهد بالملف أو تحيله للمصلحة المعنية.</li> <li>▪ المصلحة المعنية تتعهد بالملف للإنجاز.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>مستوى جهوي</b></li> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات تتعهد بالملف للإنجاز.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>مستوى مركزي</b></li> <li>إدارة الاختبارات</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>مستوى جهوي</b></li> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	

<p>طلب استكمال وثائق (ملحق: م/ك.ش/3)</p>		<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ إدارة الاختبارات</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> </ul> <p><b>في حالة المعاوضة:</b></p> <p>اختبار مشترك مع مصالح وزارة الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ التثبت من توافق العملية مع اختصاص المتعهد.</li> <li>▪ التثبت من استكمال الملف للوثائق اللازمة. وفي صورة نقص في الوثائق المستوجبة تطلب من صاحب طلب الاختبار وتستأنف الإجراءات عند وصول الرد للمتعهد بالملف .</li> <li>▪ برمجة المعاينة الميدانية.</li> <li>▪ القيام بالمعاينة الميدانية و الأبحاث الخارجية المستوجبة .</li> <li>▪ القيام بالأبحاث الداخلية :</li> <li>▪ دراسة وثائق الملف</li> <li>▪ تجميع المعطيات الصالحة لإعداد التقرير بالرجوع لبنوك المعلومات المتوفرة بالمنظومة أو المحدثة بالإدارة .</li> </ul>	<p>دراسة الملف</p>	<p>5</p>
--	--	--	--	--------------------	----------

إجراء عدد 1/ش: تقدير القيمة الشرائية/الافتتاحية لمنقول

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية والترتيبية والإجراءات العملية)	الوثائق المستخرجة ألياً من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتنظيم المعطيات المتحصل عليها و تقدير القيمة ضمن ملف رقمي يشتمل :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ملف فرعي للصور</li> <li>▪ ملف فرعي لبطاقات تقييم باستعمال تطبيق إعلامية لتقدير الثمن المرجعي تحفظ بالملف</li> <li>▪ يمكن اعتماد بطاقات التقييم بصفة فردية أو جمعها ضمن تقرير اختبار متكامل حسب الحالات.</li> </ul> <p>يعتمد الخبير في تحديد القيمة الشرائية لمنقولات على:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- التنظير بمحاضر بيع مماثلة</li> <li>- البحث والاستقصاء عن الأثمان بشبكة الأنترنت</li> <li>- اعتماد ضوارب حسب مقارنة التآكل</li> </ul> <p>أما السعر الافتتاحي فيتم اعتماد مذكرة العمل الصادرة في الغرض. يمكن اعتماد مقاربات أخرى للتقييم حسب الحالات خاصة عند نقص المعطيات الفنية والإدارية المستوجبة أو لنوعية التجهيزات.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالجماعات والمؤسسات و المنشآت العمومية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات والمنشآت العمومية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات الخاصة بالجماعات العمومية المحلية</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالدولة و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات المتعلقة بالأملك المنقولة</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ قرار مدير المال بتاريخ 04 ماي 1954</li> <li>▪ مذكرة عدد 61 بتاريخ 16 نوفمبر 2016</li> <li>▪ منشور 19 بتاريخ 19 أبريل 2005 المحين بالمنشور عدد 4 بتاريخ 01 فيفري 2013</li> </ul>	<p>بطاقة تقييم بالنسبة للعربات</p> <p>(ملحق: م/ش/1.1)</p> <p>تقرير اختبار</p> <p>(ملحق: م/ش/1.2)</p> <p>تقرير اختبار تفسيري</p> <p>(ملحق: م/ش/1.3)</p>

إنجاز تقرير الاختبار

إجراء عدد 2/ش: تقدير القيمة الشرائية لمبنى (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية)	الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها و تقدير القيمة ضمن ملف رقمي يشتمل :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ملف فرعي للصور</li> <li>▪ بطاقة معاينة ميدانية لمبنى</li> <li>▪ إعداد التقرير</li> <li>▪ معطيات أخرى</li> </ul> <p>يعتمد الخبير على العملية التالية لاحتساب القيمة الشرائية لمبنى:</p> <p><b>طريقة أولى:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ثمن الأرض الراجع للشقة = الثمن الفردي للم<sup>2</sup> غير مغطى * النسبة الراجعة للطابق المعني</li> <li>▪ قيمة البناء = ثمن الم<sup>2</sup> مغطى * المساحة المغطاة</li> <li>▪ القيمة الجمالية = ثمن الأرض الراجع للشقة + قيمة البناء</li> </ul> <p><b>طريقة ثانية:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ القيمة الجمالية = ثمن بيع الم<sup>2</sup> مبني * المساحة المغطاة</li> </ul> <p>يتم التوصل للقيمة التي يمكن الاستئناس بها بالبحث عن الأثمان المتداولة بالمنطقة أو عروض البيع على الشبكة العنكبوتية أو مراسلة مركز مراقبة الأداءات أو الرجوع إلى قاعدة بيانات بالإدارة .</p> <p><b>في حالة التحيين:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الثمن القديم * (نسبة مائوية +1) عدد السنوات</li> <li>▪ أما في خصوص تحيين القيمة المالية فتتم باعتماد نسب التضخم المالي.</li> </ul> <p><b>في حالة مراجعة القيمة:</b></p> <p>يعاد احتساب الثمن حسب المعطيات الجديدة.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ مستوى مركزي</li> <li>▪ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات الخاصة بالأملك الغير منقولة</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالجماعات والمؤسسات والمنشآت العمومية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات الخاصة بالجماعات العمومية المحلية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات والمنشآت العمومية</li> <li>▪ مستوى جهوي</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لمبنى</p> <p>(ملحق: م/ش/2.1)</p> <p>تقرير اختبار</p> <p>(ملحق: م/ش/2.2)</p>	

إيجاز تقرير الاختبار

إجراء عدد3/ش: تقدير القيمة الشرائية لأرض وبناء (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها و تقدير القيمة ضمن ملف رقمي يشمل :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ملف فرعي للصور</li> <li>▪ بطاقة معاينة ميدانية لأرض وبناء</li> <li>▪ إعداد التقرير</li> <li>▪ معطيات أخرى</li> </ul> <p>يعتمد الخبير على العملية التالية لاحتساب القيمة الشرائية لأرض وبناء:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ قيمة الأرض = الثمن الفردي للم<sup>2</sup> * المساحة</li> <li>▪ قيمة البناء = ثمن الم<sup>2</sup> مغطى * المساحة المغطاة</li> <li>▪ القيمة الجمالية = قيمة الأرض + قيمة البناء</li> </ul> <p>يتم التوصل للقيمة التي يمكن الاستئناس بها بالبحث عن الأثمان المتداولة بالمنطقة أو عروض البيع على الشبكة العنكبوتية أو مراسلة مركز مراقبة الأداءات أو الرجوع إلى اختبارات قديمة منجزة بالمنطقة .</p> <p><b>في حالة التحيين:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الثمن القديم * (نسبة مائوية +1) عددالسنوات</li> <li>▪ أما في خصوص تحيين القيمة المالية فتتم باعتماد نسب التضخم المالي.</li> </ul> <p><b>في حالة مراجعة القيمة:</b></p> <p>يعاد احتساب الثمن حسب المعطيات الجديدة.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات الخاصة بالأمالك الغير منقولة</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالجماعات والمؤسسات والمنشآت العمومية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات الخاصة بالجماعات العمومية المحلية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات والمنشآت العمومية</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لأرض وبناء</p> <p>(ملحق: م/ش/3.1)</p> <p>تقرير اختبار</p> <p>(ملحق: م/ش/3.2)</p>	

إجراء تقرير الاختبار

إجراء عدد4/ش : تقدير القيمة الشرائية لعقار تابع لأمالك الأجانب

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها و تقدير القيمة ضمن ملف رقمي يشتمل على ملف فرعي للصور وبطاقة معاينة ميدانية لأرض وبناء ثم يتم إعداد التقرير ويمكن إضافة معطيات أخرى .</p> <p><b>يعتمد الخبير على العملية التالية لاحتساب القيمة الشرائية لعقار:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ قيمة الأرض = الثمن الفردي للم<sup>2</sup> * المساحة</li> <li>■ قيمة البناء = ثمن الم<sup>2</sup> مغطى * المساحة المغطاة</li> <li>■ القيمة الجمالية = قيمة الأرض + قيمة البناء</li> </ul> <p><b>بالنسبة لشقة في عمارة:</b></p> <p><b>طريقة أولى:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ثمن الأرض الراجع للشقة = الثمن الفردي للم<sup>2</sup> غير مغطى * النسبة الراجعة للطابق المعني</li> <li>■ قيمة البناء = ثمن الم<sup>2</sup> مغطى * المساحة المغطاة</li> <li>■ القيمة الجمالية = ثمن الأرض الراجع للشقة + قيمة البناء</li> </ul> <p><b>طريقة ثانية:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ القيمة الجمالية = ثمن بيع الم<sup>2</sup> مبني * المساحة المغطاة</li> </ul> <p>يتم التوصل للقيمة التي يمكن الاستئناس بها بالبحث عن الأثمان المتداولة بالمنطقة أو عروض البيع على الشبكة العنكبوتية أو مراسلة مركز مراقبة الأداءات أو الرجوع إلى قاعدة بيانات بالإدارة .</p> <p><b>في حالة التحيين:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ الثمن القديم * (نسبة مائوية + 1) عدداً لسنوات</li> <li>■ أما في خصوص تحيين القيمة المالية فتتم باعتماد نسب التضخم المالي.</li> </ul> <p><b>في حالة تحديد قيمة عقار حسب الضوارب:</b></p> <p>يتم تحيين ثمن الشراء (أو الثمن الإجتماعي) حسب معايير البنك المركزي ثم يتم تطبيق الضوارب المحددة بالمجلس الوزاري المضيق المنعقد بتاريخ 1991/02/27 على الثمن المحيين.</p> <p><b>في حالة مراجعة القيمة:</b></p> <p>يعاد احتساب الثمن حسب المعطيات الجديدة.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية</li> <li>■ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية</li> <li>■ مصلحة الاختبارات الخاصة بالأمالك الغير منقولة</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>■ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ قانون عدد 39 لسنة 1978 مؤرخ في 07/06/1978</li> <li>■ مرسوم عدد 13 لسنة 1981 مؤرخ في 01/09/1981</li> <li>■ قانون عدد 89 لسنة 1981 مؤرخ في 04/12/1981</li> <li>■ قانون عدد 61 لسنة 1983 مؤرخ في 27/06/1983</li> <li>■ مرسوم عدد 6 لسنة 1984 مؤرخ في 18/09/1984</li> <li>■ قانون عدد 76 لسنة 1989 مؤرخ في 02/09/1989</li> <li>■ قانون عدد 77 لسنة 1991 مؤرخ في 02/08/1991</li> <li>■ قانون عدد 78 لسنة 1991 مؤرخ في 02/08/1991</li> <li>■ قانون عدد 20 لسنة 1992 مؤرخ في 03/02/1992.</li> <li>■ أمر عدد 1522 لسنة 1992 مؤرخ في 15/08/1992</li> <li>■ قرار من وزير أمالك الدولة والشؤون العقارية مؤرخ في 7 مارس 1992.</li> <li>■ محضر جلسة اللجنة الوطنية للتقويت بتاريخ 21/02/2018</li> <li>■ المجلس الوزاري المضيق المنعقد بتاريخ 27/02/1991.</li> </ul>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لعقار</p> <p>(ملحق: م/ش/4.1)</p> <p>مكتوب تعذر القيام بالاختبار</p> <p>(ملحق: م/ش/4.2)</p> <p>تقرير اختبار</p> <p>(ملحق: م/ش/4.3)</p>

إجراء تقرير الاختبار

إجراء عدد5/ش:تقدير القيمة الشرائية لأرض وإحداثيات (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها و تقدير القيمة ضمن ملف رقمي يشمل :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ملف فرعي للصور</li> <li>▪ بطاقة معاينة ميدانية لأرض وإحداثيات</li> <li>▪ إعداد التقرير</li> <li>▪ معطيات أخرى</li> </ul> <p>يعتمد الخبير على العملية التالية لاحتساب القيمة الشرائية لأرض وإحداثيات:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ قيمة الأرض = الثمن الفردي للم<sup>2</sup> * المساحة</li> <li>▪ قيمة الإحداثيات: يتم تقديرها حسب نوع الإحداثيات <ul style="list-style-type: none"> <li>○ بالنسبة للغراسات</li> <li>الثمن الفردي (حسب نوع الغرسة) * عدد الغراسات</li> <li>○ بالنسبة للبناءات</li> <li>الثمن الفردي * المساحة المغطاة</li> </ul> </li> <li>▪ القيمة الجمالية = قيمة الأرض + قيمة الإحداثيات</li> </ul> <p>يتم التوصل للقيمة التي يمكن الاستئناس بها بالبحث عن الأثمان المتداولة بالمنطقة أو عروض البيع على الشبكة العنكبوتية أو مراسلة مركز مراقبة الأداءات أو الرجوع إلى قاعدة بيانات بالإدارة ..</p> <p><b>في حالة التحيين:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الثمن القديم * (نسبة مائوية +1) عددالسنوات</li> <li>▪ أما في خصوص تحيين القيمة المالية فتتم باعتماد نسب التضخم المالي.</li> </ul> <p><b>في حالة مراجعة القيمة:</b></p> <p>يعاد احتساب الثمن حسب المعطيات الجديدة.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات الخاصة بالأمالك الغير منقولة</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالجماعات والمؤسسات والمنشآت العمومية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات الخاصة بالجماعات العمومية المحلية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات والمنشآت العمومية</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لأرض و إحداثيات (ملحق: م/ش/5.1)</p> <p>تقرير اختبار (ملحق: م/ش/5.2)</p>	<p>إنجاز تقرير الاختبار</p>

إجراء عدد6/ش: تقدير القيمة الشرائية لأرض شاغرة(خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	التعليق(تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحضير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها و تقدير القيمة ضمن ملف رقمي يشتمل :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ملف فرعي للصور</li> <li>▪ بطاقة معاينة ميدانية لأرض وشاغرة</li> <li>▪ إعداد التقرير</li> <li>▪ معطيات أخرى</li> </ul> <p>يعتمد الخبير على العملية التالية لاحتساب القيمة الشرائية لأرض شاغرة:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ قيمة الأرض = الثمن الفردي للم<sup>2</sup> * المساحة</li> </ul> <p>يتم التوصل للقيمة التي يمكن الاستئناس بها بالبحث عن الأثمان المتداولة بالمنطقة أو عروض البيع على الشبكة العنكبوتية أو مراسلة مركز مراقبة الأداءات أو الرجوع إلى قاعدة بيانات بالإدارة .</p> <p>في حالة مساحة زائدة أو تكملة مقسم يتم تطبيق مذكرة العمل الصادرة في الغرض.</p> <p><b>في حالة التحيين:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الثمن القديم * (نسبة مائوية+1) عددالسنوات</li> <li>▪ أما في خصوص تحيين القيمة المالية فتتم باعتماد نسب التضخم المالي.</li> </ul> <p><b>في حالة مراجعة القيمة:</b></p> <p>يعاد احتساب الثمن حسب المعطيات الجديدة.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات الخاصة بالأملك الغير منقولة</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالجماعات والمؤسسات والمنشآت العمومية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات الخاصة بالجماعات العمومية المحلية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات والمنشآت العمومية</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<p>مذكرة عدد 54 بتاريخ 02 نوفمبر 2016</p>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لأرض شاغرة (ملحق: م/ش/6.1)</p> <p>تقرير اختبار (ملحق: م/ش/6.2)</p>

إجراء تقرير الاختبار

إجراء عدد 7/ش: الملفات الخاصة بالنزاعات

الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الأطراف المتدخلة	تحليل مدقق الإجراء		رقم العملية
تقرير استنتاجي (ملحق: م/ش/7.1)		<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية</li> <li>■ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالدولة و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>■ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير تقرير استنتاجي مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها و إبداء الرأي.	إنجاز تقرير الاختبار	6

إجراء عدد 8/ش: المشاريع الكبرى

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الوثائق المستخرجة أيا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها و تقدير القيمة ضمن ملف رقمي يشتمل:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ملف فرعي للصور</li> <li>▪ بطاقة معاينة ميدانية لأرض وشاغرة</li> <li>▪ إعداد التقرير</li> <li>▪ محاضر الجلسات</li> <li>▪ معطيات أخرى</li> </ul> <p>يعتمد الخبير على العملية التالية لاحتساب قيمة المشروع:</p> <p>في حالة أرض شاغرة:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ قيمة الأرض = الثمن الفردي للم<sup>2</sup> * المساحة</li> </ul> <p>في حالة منشآت ثابتة:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ قيمة المنشآت الثابتة = ثمن المتر<sup>2</sup> * المساحة المغطاة</li> <li>▪ قيمة البئر = ثمن المتر * العمق</li> <li>▪ قيمة السياج = ثمن المتر الخطي * طول السياج</li> </ul> <p>في حالة غراسات:</p> <p>القيمة الجمالية للغراسات = القيمة الفردية * عدد الغراسات</p> <p>➤ قيمة للقطعة = قيمة الأرض + قيمة المنشآت + القيمة الجمالية للغراسات</p> <p>➤ القيمة الإجمالية للأراضي و ما فوقها من غراسات وبنائات = القيمة الجمالية للقطع.</p> <p>يتم التوصل للقيمة التي يمكن الاستئناس بها بالبحث عن الأثمان المتداولة بالمنطقة أو عروض البيع على الشبكة العنكبوتية أو مراسلة مركز مراقبة الأداءات أو الرجوع إلى قاعدة بيانات بالإدارة .</p>	<p>مستوى مركزي</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ إدارة الاختبارات</li> <li>▪ المتعلقة بالقيم الكرائية</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات المتعلقة بالأصول التجارية و غرامات الانتزاع و القيم المضافة العقارية</li> </ul> <p>مستوى جهوي</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات و النزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<p>قانون عدد 53 لسنة 2016 مؤرخ في 11 جويلية 2016 . يتعلّق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية.</p>	<p>بطاقة معاينة ميدانية للمشاريع الكبرى (ملحق: م/ش/8.1)</p> <p>تقرير اختبار (ملحق: م/ش/8.2)</p>

إنجاز تقرير الاختبار

إجراء عدد 9/ش: معاينة فنية لمبني

الوثائق المستخرجة ألبا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الأطراف المتدخلة	تحليل مدقق الإجراء	رقم العملية
بطاقة المعاينة الميدانية لمبني (ملحق: م/ش/9.1)  تقرير معاينة فنية (ملحق: م/ش/9.2)		<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية</li> <li>■ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية</li> <li>■ مصلحة الاختبارات الخاصة بالأمالك الغير منقولة</li> <li>■ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالجماعات والمؤسسات والمنشآت العمومية</li> <li>■ مصلحة الاختبارات الخاصة بالجماعات العمومية المحلية</li> <li>■ مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات والمنشآت العمومية</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>■ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها و تقدير القيمة ضمن ملف رقمي يشتمل:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ملف فرعي للصور</li> <li>■ بطاقة معاينة ميدانية لمبني</li> <li>■ إعداد التقرير</li> <li>■ معطيات أخرى</li> </ul>	6

إنجاز تقرير الاختبار

إجراء عدد1/ك: تقدير القيمة الكرائية (السوية/الافتتاحية) لأرض شاغرة (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الوثائق المستخرجة أيا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها و تقدير القيمة ضمن ملف رقمي يشتمل :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ملف فرعي للصور</li> <li>بطاقة معاينة ميدانية لأرض شاغرة</li> <li>إعداد التقرير</li> <li>معطيات أخرى</li> </ul> <p>يعتمد الخبير على العملية التالية لاحتساب القيمة الكرائية لأرض شاغرة:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>القيمة الكرائية للأرض = معلوم الكراء الفردي للم<sup>2</sup> * المساحة</li> </ul> <p>تطبيق مذكرة العمل الصادرة في الغرض.</p> <p>يتم التوصل للقيمة الكرائية التي يمكن الاستئناس بها بالبحث عن معالم كراء الأراضي بالمنطقة أو عروض الكراء على الشبكة العنكبوتية أو الرجوع إلى قاعدة بيانات بالإدارة .</p> <p>في حالة غرامة تصرف:</p> $\frac{\text{القيمة الكرائية للأرض}^n}{\sum_{1}^n (1 + \text{نسبة مأوية} + 1)^n}$ <p>في حالة التحيين:</p> <p>القيمة الكرائية القديمة * (نسبة مأوية+1) عددالسنوات</p> <p>في حالة مراجعة القيمة الكرائية:</p> <p>يعاد احتساب الثمن حسب المعطيات الجديدة.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية و الأصول التجارية.</li> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية للعقارات</li> <li>مصلحة اختبارات القيم الكرائية للعقارات</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<p>مذكرة عدد 65 بتاريخ 22 نوفمبر 2016</p>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لأرض شاغرة (ملحق: م/ك/1.1)</p> <p>بطاقة اختبار (ملحق: م/ك/1.2)</p> <p>تقرير اختبار (ملحق: م/ك/1.3)</p>

إجراء عدد 2/ك: تقدير القيمة الكرائية (السوية/الافتتاحية) لعقار (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الوثائق المستخرجة ألبا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحضير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها و تقدير القيمة ضمن ملف رقمي يشتمل :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ملف فرعي للصور</li> <li>بطاقة معاينة ميدانية لعقار</li> <li>إعداد التقرير</li> <li>معطيات أخرى</li> </ul> <p>يعتمد الخبير على العملية التالية لاحتساب القيمة الكرائية لعقار:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>القيمة الكرائية للأرض = معلوم الكراء الفردي للم<sup>2</sup> * المساحة</li> <li>القيمة الكرائية للبناء = معلوم الكراء الفردي للم<sup>2</sup> * المساحة المغطاة</li> <li>القيمة الكرائية الجمالية = القيمة الكرائية للأرض + القيمة الكرائية للبناء</li> </ul> <p>يتم التوصل للقيمة الكرائية التي يمكن الاستئناس بها بالبحث عن معالم كراء العقارات بالمنطقة أو عروض الكراء على الشبكة العنكبوتية أو الرجوع إلى قاعدة بيانات بالإدارة .</p> <p>في حالة غرامة تصرف:</p> $\frac{\text{القيمة الكرائية الجمالية}^n}{\sum_{1}^n (1 + \text{نسبة مأوية})^n}$ <p>في حالة التحيين:</p> <p>القيمة الكرائية القديمة * (نسبة مأوية + 1) عدد السنوات</p> <p>تقدر نسبة التحيين بالنسبة للمقرات الإدارية والسكنية 3%</p> <p>في حالة مراجعة القيمة الكرائية:</p> <p>يعاد احتساب الثمن حسب المعطيات الجديدة.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية و الأصول التجارية.</li> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية للعقارات</li> <li>مصلحة اختبارات القيم الكرائية للعقارات</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لعقار (ملحق: م/ك/2.1)</p> <p>بطاقة إختبار (ملحق: م/ك/2.2)</p> <p>تقرير اختبار (ملحق: م/ك/2.3)</p>	<p>مكتوب وزارة المالية عدد 270 المؤرخ في 4 أفريل 2017</p>

إجراء عدد 3/ك: تقدير القيمة الكرائية (السوية/الافتتاحية) لأرض وإحداثيات (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحضير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها و تقدير القيمة ضمن ملف رقمي يشمل :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ملف فرعي للصور</li> <li>بطاقة معاينة ميدانية لأرض وإحداثيات</li> <li>إعداد التقرير</li> <li>معطيات أخرى</li> </ul> <p>يعتمد الخبير على العملية التالية لاحتساب القيمة الكرائية لأرض وإحداثيات:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>القيمة الكرائية للأرض = معلوم الكراء الفردي للم<sup>2</sup> * المساحة</li> <li>القيمة الكرائية للإحداثيات = معلوم الكراء الفردي * نوع الإحداثيات</li> <li>القيمة الكرائية الجمالية = القيمة الكرائية للأرض + القيمة الكرائية للإحداثيات</li> </ul> <p>يتم التوصل للقيمة الكرائية التي يمكن الاستئناس بها بالبحث عن معالم كراء الأراضي بالمنطقة والإحداثيات المماثلة أو عروض الكراء على الشبكة العنكبوتية أو الرجوع إلى قاعدة بيانات بالإدارة .</p> <p>في حالة غرامة تصرف:</p> $\sum_{1}^{n} \frac{\text{القيمة الكرائية الجمالية}}{(1 + \text{نسبة مأوية})}$ <p>في حالة التحيين:</p> <p>القيمة الكرائية القديمة * (نسبة مأوية + 1) عدد السنوات</p> <p>تقدر نسبة التحيين بالنسبة للمقرات الإدارية والسكنية 3%</p> <p>في حالة مراجعة القيمة الكرائية:</p> <p>يعاد احتساب الثمن حسب المعطيات الجديدة.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية و الأصول التجارية.</li> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية للعقارات</li> <li>مصلحة اختبارات القيم الكرائية للعقارات</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<p>مذكرة عدد 65 بتاريخ 22 نوفمبر 2016</p>	<p>طلب بطاقة معاينة ميدانية لأرض و إحداثيات (ملحق: م/ك/3.1)</p> <p>بطاقة إختبار (ملحق: م/ك/3.2)</p> <p>تقرير اختبار (ملحق: م/ك/3.3)</p>

إخراج تقرير الاختبار

إجراء عدد4/ك : تقدير قيمة أصل تجاري

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها و تقدير القيمة ضمن ملف رقمي يشتمل :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ملف فرعي للصور</li> <li>▪ بطاقة معاينة ميدانية للبنية</li> <li>▪ إعداد التقرير</li> <li>▪ معطيات أخرى</li> </ul> <p>يعتمد الخبير على العملية التالية لاحتساب قيمة أصل تجاري:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ قيمة الأصل التجاري = قيمة العناصر المادية + قيمة العناصر المعنوية</li> </ul> <p>يتم التوصل للقيمة التي يمكن الاستئناس بها بالبحث عن الأثمان المتداولة بالمنطقة أو عروض الكراء على الشبكة العنكبوتية أو مراسلة مركز مراقبة الأداءات أو الرجوع إلى قاعدة بيانات بالإدارة .</p> <p>في حالة غرامة حرمان من أصل تجاري:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ قيمة غرامة الحرمان = قيمة الأصل التجاري عند التعامل + المصاريف العادية للنقل والانتصاب من جديد + مصاريف و معالم التسجيل الواجب دفعها في صورة شراء أصل تجاري له نفس القيمة</li> </ul>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية والأصول التجارية</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات المتعلقة بالأصول التجارية و غرامات الانتزاع و القيم المضافة العقارية</li> <li>▪ مصلحة اختبارات الأصول التجارية و غرامات الانتزاع</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<p>قانون عدد 37 لسنة 1977</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ فصل 17 و 7 في قانون الأكرية التجارية بالمحلات ذات الصبغة التجارية .</li> </ul>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لأصل تجاري (ملحق: م/ك/4.1)</p> <p>بطاقة اختبار (ملحق: م/ك/4.2)</p> <p>تقرير اختبار (ملحق: م/ك/4.3)</p>

إجراء تقرير الاختبار

إجراء عدد5/ك: تقدير معلوم لزمة//معلوم إشغال وقتي

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها و تقدير القيمة ضمن ملف رقمي يشتمل :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ملف فرعي للصور</li> <li>▪ بطاقة معاينة ميدانية لعقار</li> <li>▪ إعداد التقرير</li> <li>▪ معطيات أخرى</li> </ul> <p>يعتمد الخبير على العملية التالية لاحتساب القيمة:</p> <p>1- في حالة لزمة:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ معلوم اللزمة= قيمة الأرض والمنشآت: المعلوم القار.</li> </ul> <p>2- في حالة إشغال وقتي:</p> <p>اعتماد النصوص القانونية والتراتب الجاري العمل بها.</p> <p>في حالة التحيين:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ المعلوم القديم *(نسبة مائوية+1) عددالسنوات</li> </ul> <p>في حالة مراجعة القيمة:</p> <p>يعاد احتساب الثمن حسب المعطيات الجديدة. يتعين الاستظهار بالوثائق المحاسبية بالنسبة للزمة.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية للعقارات</li> <li>▪ مصلحة اختبارات المقاطع و اللزمت والحيازات الوقتية</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<p>مذكرة عدد8/44/م بتاريخ 05 أبريل 2017</p> <p>مذكرة عدد 8/64/م بتاريخ 05 جوان 2017</p>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لتقدير قيمة لزمة (ملحق: م/ك/5.1)</p> <p>بطاقة اختبار (ملحق: م/ك/5.2)</p> <p>تقرير اختبار (ملحق: م/ك/5.3)</p>

إنجاز تقرير الاختبار

إجراء عدد 6/ك: تقدير القيمة الكرائية ( السنوية/الافتتاحية) لمقطع

الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الأطراف المتدخلة	تحليل مدقق الإجراء	رقم العملية
تقرير اختبار (ملحق: م/ك/6.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ التعريفات السابقة للمواد المقطعية لسنة 2000 و 2004 و 2010</li> <li>■ تعريفه مواد المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص لسنة 2017 بتاريخ 01 فيفري 2017</li> </ul>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية والأصول التجارية.</li> <li>■ الإدارة الفرعية للاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية للعقارات</li> <li>■ مصلحة اختبارات المقاطع و اللزمات والحيازات الوقتية</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>■ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير إختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها و تقدير القيمة ضمن ملف رقمي يشتمل :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ إعداد التقرير</li> </ul> <p><b>يعتمد الخبير على العملية التالية لإحتساب القيمة الكرائية لمقطع:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ القيمة الكرائية للمادة المستخرجة=ثمن الم<sup>3</sup>*الكمية المستخرجة (م3)</li> <li>■ القيمة الكرائية للمساحة المستغلة=ثمن(هك)*المساحة(هك)</li> <li>■ القيمة الجمالية=القيمة الكرائية للمادة المستخرجة+ القيمة الكرائية للمساحة المستخرجة</li> </ul> <p><b>بالنسبة لمقطع حجارة رخامية:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ قيمة الكتل=كمية الحجارة المستخرجةم<sup>3</sup>* ثمن الم<sup>3</sup>*النسبة المستخرجة</li> <li>■ قيمة الكتل الصغيرة=كمية الحجارة المستخرجةم<sup>3</sup> * ثمن الم<sup>3</sup>*النسبة المستخرجة</li> <li>■ قيمة الفضلات=كمية الحجارة المستخرجةم<sup>3</sup> * ثمن الم<sup>3</sup>*النسبة المستخرجة</li> <li>■ القيمة الكرائية للمساحة المستغلة=ثمن(هك)*المساحة(هك)</li> <li>■ القيمة الجمالية=قيمة الكتل+ قيمة الكتل الصغيرة+ قيمة الفضلات+ قيمة كراء المساحة المستغلة</li> </ul> <p><b>في حالة التحيين:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ تحيين القيمة الكرائية السنوية للمقطع تضبط بعقد التسويغ.</li> <li>■ تحيين القيمة الكرائية (افتتاحية) حسب تعريفه المقاطع المحينة.</li> </ul> <p><b>غرامة التصرف في مقطع:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ يمكن أن تضبط وفق عقد التسويغ.</li> <li>■ يتم احتسابها من قبل الخبير باحتساب قيمة المساحة والكمية المتصرف فيها بدون صفة.</li> </ul>	<p>6</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">إجراء تقرير الاختبار</p>

إجراء عدد7/ك: تقدير قيمة مضافة عقارية

رقم العملية	تحليل مدقق للإجراء	الأطراف المتدخلة	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحضير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها و تقدير القيمة ضمن ملف رقمي يشتمل :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ملف فرعي للصور</li> <li>▪ بطاقة معاينة ميدانية لعقار</li> <li>▪ إعداد التقرير</li> <li>▪ معطيات أخرى</li> </ul> <p>يعتمد الخبير على العملية التالية لاحتساب القيمة المضافة العقارية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• في حالة أرض شاغرة: قيمة الأرض الشاغرة= ثمن المتر<sup>2</sup> * المساحة</li> <li>• في حالة منشآت ثابتة: قيمة المنشآت الثابتة= ثمن الم<sup>2</sup> * المساحة المغطاة</li> <li>• قيمة البئر= ثمن الم * العمق</li> <li>• قيمة السياج= ثمن المتر خطي * طول السياج</li> <li>• في حالة غراسات: القيمة الجمالية للغراسات= القيمة الفردية * عدد الغراسات</li> <li>• قيمة القطعة= قيمة الأرض + قيمة المنشآت + القيمة الجمالية للغراسات</li> </ul> <p>يتم التوصل للقيمة التي يمكن الإستئناس بها بالبحث عن الأثمان المتداولة بالمنطقة أو عروض الكراء على الشبكة العنكبوتية أو مراسلة مركز مراقبة الأداءات أو الرجوع إلى قاعدة بيانات بالإدارة .</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية والأصول التجارية</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات المتعلقة بالأصول التجارية و غرامات الانتزاع و القيم المضافة العقارية</li> <li>▪ مصلحة تقدير القيمة المضافة العقارية</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لقيمة مضافة عقارية (ملحق: م/ك/8.1)</p> <p>بطاقة اختبار (ملحق: م/ك/8.2)</p> <p>تقرير اختبار (ملحق: م/ك/8.3)</p>	<p>إنجاز تقرير الاختبار</p>

الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار	التعليق (تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية و الإجراءات العملية )	الأطراف المتدخلة	تحليل مدقق للإجراء	رقم العملية
إجابة للإعلام (ملحق: م/ك.ش/4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ مذكرة عدد 8/27/م بتاريخ 13 جوان 2018</li> </ul>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ المدير العام</li> <li>▪ لجنة الخبراء</li> <li>▪ إدارة الاختبارات المعنية والإدارات الفرعية والمصالح التابعة لها ذات الاختصاص</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ المدير الجهوي</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <p>يتبع مسار المصادقة الهرمية الإدارية( مصلحة ، إدارة فرعية ، إدارة ،إدارة عامة) و في حالة عدم الاتفاق في مستوى معين يتم التحكيم مع المستوى الأعلى وفي حال عدم الوصول لاتفاق يعرض على لجنة موسعة تصادق أو توجه نحو مراجعة التقرير مركزيا أو جهويا .</p> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ في حدود السقف:</li> <li>يتبع مسار المصادقة الهرمية الإدارية:</li> <li>- مصلحة الاختبارات</li> <li>- الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>- المدير الجهوي ( مع وجوبية توجيه نظير أصلي للإدارة العامة للاختبارات للإعلام و المتابعة)</li> <li>▪ فوق السقف:</li> </ul> <p>يحال الملف المصادق عليه جهويا للإدارة المركزية حيث يتبع نفس مسار المصادقة بالنسبة للملفات المنجزة مركزيا.</p> <p><b>لجنة الخبراء:</b></p> <p>تعرض الملفات على لجنة الخبراء إذا فاقت السقف المسموح به المبين حسب القرار عدد 7/183/ق أو في حالة إختلاف حسب القرار عدد 7/183/ق</p>	7
جدول إرسال (ملحق: م/ك.ش/5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ قرار عدد 7/183/ق لسنة 2017 مؤرخ في 01 مارس 2017</li> </ul>			

<p>بطاقة اختبار (ملحق: م/ك.ش/6) تقرير اختبار (ملحق: م/ك.ش/7) الإجابة (ملحق: م/ك.ش/8)</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية</li> <li>▪ الإدارة العامة للاختبارات</li> <li>▪ الإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية</li> </ul>	<p>تتم الإجابة عن طريق مكتوب مؤشر من طرف وزير أملاك الدولة و الشؤون العقارية أو من ينوبه أو من طرف المدير العام للاختبارات أو من ينوبه أو من المدير الجهوي لأملاك الدولة و الشؤون العقارية أو من ينوبه مصاحبا لتقرير أو بطاقة اختبار حسب الإجراء (انظر ملاحق العملية عدد6) يوضع التقرير الاختبار أو بطاقة اختبار حسب الإجراء في ظرف مغلق تضمّن به عبارة سري لا يفتح في حالة الثمن الافتتاحي أو طلب عروض</p>	<p>الإجابة</p>	<p>8</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ مكتب الضبط المركزي لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية</li> <li>▪ مكتب ضبط الإدارة الجهوية</li> <li>▪ مكتب ضبط الإدارة العامة للاختبارات</li> </ul>	<p>يحال مكتوب الإجابة المؤشر عليه لمكتب الضبط المعني للتضمين و المراسلة</p>	<p>تضمين الإجابة</p>	<p>9</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ قانون عدد 95 لسنة 1988 مؤرخ في 2 أوت 1988</li> <li>▪ أمر عدد 1981 لسنة 1988 مؤرخ في 13 ديسمبر 1988</li> <li>▪ أمر عدد 2548 لسنة 1998 مؤرخ في 28 ديسمبر 1998 .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الإدارة العامة للاختبارات</li> <li>▪ الإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ تدون المعلومات الأساسية بالتقرير و المضمنة بجداذة تُلخيفية في بنك رقمي للمعلومات</li> <li>▪ تخزين الملف الورقي بالأرشفة طبقا للنصوص المنظمة للأرشفة</li> </ul>	<p>الحفظ</p>	<p>10</p>

## الوثائق المطلوبة بعنوان كل إجراء

### إجراء عدد 1/ش : تقدير القيمة الشرائية/الإفتتاحية لمنقول:

- طلب الاختبار ممضى ومختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة
- وسائل النقل البرية
  - نسخ من البطاقات الرمادية
  - شهادات التسجيل أو شهادة في وضعية عربية بالنسبة للعربات المحجوزة أو ما يعادلها.
  - شهادات المعاينة أو شهادات في السحب من الجولان
  - محاضر المعاينة المسلمة من قبل مصالح الوكالة الفنية للنقل البري للعربات والدرجات النارية التي لها شهادة تسجيل.
  - إذن قضائي مسلم من قبل مصالح السلطة القضائية بالنسبة للعربات المحجوزة.

### الوثائق الثانوية:

- رخصة التفويت في منقولات بالنسبة للمنشآت و المؤسسات العمومية مسلمة من قبل مصالح الإدارة العامة للتصرف والبيوعات
- سعر الاقتناء لوسائل النقل.

### ➤ وسائل النقل البحرية

- الخاصيات التقنية
- congé de police bateau أو ما يعادله.
- رخصة الإبحار.
- إذن قضائي مسلم من قبل مصالح السلطة القضائية بالنسبة لوسيلة النقل المحجوزة.

### الوثائق الثانوية:

- سعر الاقتناء.

### ➤ وسائل النقل الجوية

- الخاصيات التقنية
- الوثائق الخاصة بالطيران
- شهادة معاينة
- إذن قضائي مسلم من قبل مصالح السلطة القضائية بالنسبة لوسيلة النقل المحجوزة.
- المنقولات التي زال الانتفاع بها ( معدات إعلامية، أثاث و معدات وتجهيزات، مختلفات، قطع غيار، إطارات مطاطية)

- طلب الاختبار ممضى ومختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة
- قائمة مفصلة في المنقولات تحدد الكمية والخصائص التقنية (المعدن, ...)

- إذن قضائي مسلم من قبل مصالح السلطة القضائية بالنسبة للمنقولات المحجوزة.
- أسعار الاقتناء.
- محاضر الحجز بالنسبة لمحجوزات الديوانية
- قائمة في معدات الإعلامية مصنفة إلى قابلة للاستعمال و الغير قابلة
- قائمة في قطع الغيار مصنفة إلى مستعملة و غير مستعملة

#### الوثائق الثانوية

- رخصة التفويت في منقولات بالنسبة للمنشآت و المؤسسات العمومية مسلمة من قبل مصالح الإدارة العامة للتصرف والبيوعات
- سعر الاقتناء أو تعهد بعدم القدرة على التقييم

#### إجراء عدد 2/ش: تقدير القيمة الشرائية لمبنى (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة):

- طلب اختبار ممضى ومختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة
- مثال هندسي يحدد مساحة العقارات.
- مثال موقعي للعقارات.
- نسخة من مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه وكراس الشروط الخاص بالمنطقة المتواجد بها العقار
- تقدير نوعية استغلال العقار (تجاري، سكني، إداري، حرفي، مخزن..)
- مطلب ترخيص في عملية عقارية من طرف الوالي (في حالة عملية عقارية فيها طرف أجنبي )
- محضر معاينة معد من طرف العدل منفذ(في حالة عملية عقارية فيها طرف أجنبي)
- نسخة من وعد البيع(في حالة عملية عقارية فيها طرف أجنبي)

#### الوثائق الثانوية:

- شهادات ملكية حديثة للرسوم المعنية.
- نسخة من السجلات العقارية للرسوم المعنية.

#### إجراء عدد 3/ش: تقدير القيمة الشرائية لأرض وبناء (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة):

- طلب اختبار ممضى ومختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة
- مثال هندسي يحدد مساحة العقارات.
- مثال موقعي للعقارات.
- تقدير نوعية استغلال العقار (تجاري، سكني، إداري، حرفي، مخزن..)
- مطلب ترخيص في عملية عقارية من طرف الوالي (في حالة عملية عقارية فيها طرف أجنبي )
- محضر معاينة معد من طرف العدل منفذ(في حالة عملية عقارية فيها طرف أجنبي)
- نسخة من وعد البيع(في حالة عملية عقارية فيها طرف أجنبي)

## الوثائق الثانوية:

- شهادات ملكية حديثة للرسوم المعنية.
- نسخة من السجلات العقارية للرسوم المعنية.

### إجراء عدد4/ش: تقدير القيمة الشرائية لعقارات تابع لأمالك الأجانب:

- طلب اختبار ممضى ومختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة
- محضر اللجنة الوطنية للتفويت
- شهادة ملكية باسم الدولة
- مثال هندسي
- مستخرج من مثال التهيئة
- الاختبار العدلي في حالة قضية قسمة مع الدولة

### إجراء عدد5/ش: تقدير القيمة الشرائية لأرض وإحداثيات (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة):

- طلب الاختبار ممضى ومختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة.
- مثال هندسي يحدد المساحة المطلوبة .
- مثال هندسي يحدد المساحة البيضاء .
- قائمة في البناءات الفلاحية (مخزن, إسطل, ...).
- قائمة في المنشآت المائية (آبار, حوض, فسقية...).
- قائمة في الغراسات (زياتين, أشجار مثمرة, مصدات رياح).
- نسخة من مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه وكراس الشروط الخاص (داخل مثال التهيئة).

### إجراء عدد6/ش: تقدير القيمة الشرائية لأرض شاغرة(خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة):

- طلب اختبار ممضى ومختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة
- مثال موقعي للعقارات
- نسخة من خريطة حماية الأراضي الفلاحية بالمنطقة المتواجد بها العقارات
- شهادة في صبغة الأرض
- تقدير نوعية استغلال العقار (فلاحي، منتزه...)
- نسخة من مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه وكراس الشروط الخاص بالمنطقة المتواجد بها العقارات موضوع الاختبار (داخل مثال التهيئة)

## الوثائق الثانوية:

- نسخة من السجلات العقارية للرسوم المعنية
- شهادات ملكية حديثة للرسوم المعنية

### إجراء عدد 7/ش: الملفات الخاصة بالنزاعات:

1. الوثائق المستوجبة في حالة الدولة هي المدعية بالنسبة لـ: قسمة، غرامات انتزاع، كف شغب، إجراء صلح إبداء رأي حول حكم ابتدائي، القضايا الحقيقية (الفساد/البيوعات)، اعتراض على القيمة (أملاك الأجانب)، رفع إكتناف عن عقار، التعويضات عن إسقاط حق، طلب تفويت عن طريق المحكمة.

- الاختبار العدلي
- عريضة الدعوى أو طلب الخصم (في حالة إجراء صلح)
- مثال التهيئة أو مقتطع يبين موقع العقار
- المثال الهندسي أو مثال قطاعي الأصلي
- مثال الرسم العقاري لعقار مسجل أو مثال موقعي في حالة عقار غير مسجل
- سجل الرسم العقاري أو شهادة ملكية حديثة أو وثيقة تثبت الملكية
- شهادة صبغة في العقار

### الوثائق الثانوية

- عقود شراء لفائدة الدولة (أملاك الأجانب )

### 2. الوثائق المستوجبة في حالة الدولة هي المدعية

- الاختبار العدلي
- عريضة الدعوى
- حكم ابتدائي (بالنسبة لإبداء رأي حول حكم استئنافي)
- مثال التهيئة أو مقتطع يبين موقع العقار
- المثال الهندسي أو مثال قطاعي الأصلي
- مثال الرسم العقاري لعقار مسجل أو مثال موقعي في حالة عقار غير مسجل
- سجل الرسم العقاري أو شهادة ملكية حديثة أو وثيقة تثبت الملكية
- شهادة صبغة في العقار
- مثال لأشغال الخصوصية المختلفة عند الاقتضاء TPD يجسم مساحة العقار وحدوده ومكوناته (بالنسبة لتعويض عن تسجيل عقار)

### الوثائق الثانوية

- الأمر الإختتامي لأعمال لجنة الاستقصاء

### 3. الوثائق المستوجبة في حالة الدولة مدعى عليها

- عريضة الدعوى
- تقرير الاختبار العدلي

#### إجراء عدد 8/ش: المشاريع الكبرى:

- طلب اختبار ممضى و مختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة
- قائمة بيانية في الأراضي المراد اقتناؤها
- مثال موقعي للعقارات.
- مثال قطعي
- مذكرة تفسيرية للمشروع أو بطاقة فنية.

#### الوثائق الثانوية:

- شهادات ملكية حديثة للرسوم المعنية.
- نسخة من السجلات العقارية للرسوم المعنية.
- مثال أشغال خصوصية ومختلفة يحدد مساحة كل عقار.
- نسخة من مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه وكراس الشروط الخاص بالمنطقة المتواجد بها العقارات موضوع الاختبار أو مثال هندسي يحدد المساحة المطلوبة.
- شهادة في صبغة الأرض
- تقدير نوعية استغلال العقار (مستودع، موقف سيارات، منتزه...)
- التجهيزات المتواجدة بالعقار (بئر، قنوات ري، أحواض، التيار الكهربائي) و الغراسات المتواجدة به.
- نسخة من خريطة حماية الأراضي الفلاحية بالمنطقة المتواجد بها العقارات
- مثال هندسي يحدد المساحة البيضاء (بالنسبة لأرض و إحداثيات).
- قائمة في البناءات الفلاحية (مخزن، إسطل،...)
- قائمة في المنشآت
- قائمة في الغراسات (زيتين، أشجار مثمرة، مصدات رياح)

#### بالنسبة للأصول التجارية:

- رخصة تعاطي النشاط التجاري.
- نسخة من مضمون السجل التجاري.
- نسخة من بطاقة التعريف الجبائية.
- أرقام المعاملات للثلاث سنوات الأخيرة
- جرد في المنقول (تاريخ الاقتناء و ثمن الاقتناء).

- عقد بيع الأصل التجاري.
- عقد كراء الأصل التجاري.
- القانون الأساسي لصاحب الأصل التجاري.
- عقد كراء المحل

### **إجراء عدد 9/ش: معاينة فنية لمبنى:**

- طلب إختبار ممضى ومختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة
- مثال هندسي يحدد مساحة المبنى.
- مثال موقعي للمبنى.
- نسخة من مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه وكراس الشروط الخاص بالمنطقة المتواجد بها المبنى.

### **الوثائق الثانوية:**

- تحديد نوعية إستغلال العقار (تجاري، سكني، إداري، حرفي، مخزن..)

### **إجراء عدد 1/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الإفتاحية) لأرض شاغرة (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة):**

- طلب الإختبار ممضى و مختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة
- مثال موقعي للأرض
- نسخة من خريطة حماية الأراضي الفلاحية بالمنطقة المتواجد بها الأرض.(خارج مثال التهيئة)
- شهادة في صبغة الارض
- تقدير نوعية إستغلال العقار (فلاحي، منتزه، مستودع، موقف سيارات،...)
- مثال هندسي يحدد المساحة المطلوبة.(داخل مثال التهيئة)
- نسخة من مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه وكراس الشروط الخاص بالمنطقة المتواجد بها الأرض موضوع الإختبار.(داخل مثال التهيئة)

- تقدير نوعية إستغلال العقار (مستودع، موقف سيارات، منتزه...)

### **الوثائق الثانوية:**

- نسخة من السجلات العقارية للرسوم المعنية
- شهادات ملكية حديثة للرسوم المعنية
- عرض المالك

**إجراء عدد 2/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الإفتتاحية) لعقار (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة):**

- طلب الإختبار ممضى ومختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة
- مثال هندسي يحدد المساحة المغطاة للعقارات.
- مثال موقعي للعقارات.
- نسخة من مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه وكراس الشروط الخاص بالمنطقة المتواجد بها العقار (داخل مثال التهيئة)
- نسخة من خريطة حماية الأراضي الفلاحية بالمنطقة المتواجد بها العقار. (خارج مثال التهيئة)
- تقدير نوعية إستغلال العقار (تجاري، سكني، إداري، حرفي، مخزن..)

**الوثائق الثانوية:**

- عرض المالك
- شهادات ملكية حديثة للرسوم المعنية.
- نسخة من السجلات العقارية للرسوم المعنية.

**إجراء عدد 3/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الإفتتاحية) لأرض وإحداثيات (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة):**

- طلب إختبار ممضى ومختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة
- مثال هندسي يحدد المساحة المطلوبة
- مثال هندسي يحدد المساحة البيضاء .
- قائمة في البناءات الفلاحية (مخزن, إسطل, ..)
- قائمة في المنشآت المائية (آبار, حوض, فسقية...)
- قائمة في الغراسات (زياتين, أشجار مثمرة, مصدات رياح)
- قائمة في المنشآت ( داخل مثال التهيئة)
- نسخة من مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه وكراس الشروط الخاص (داخل مثال التهيئة)
- قائمة في التجهيزات

**الوثائق الثانوية:**

- عرض المالك

**إجراء عدد 4/ك : تقدير قيمة أصل تجاري**

- طلب الإختبار ممضى ومختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة
- مثال موقعي للعقارات.
- شهادات ملكية حديثة للرسوم المعنية.
- نسخة من السجلات العقارية للرسوم المعنية.

- مثال أشغال خصوصية ومختلفة يحدد مساحة كل عقار.
- نسخة من مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه وكراس الشروط الخاص بالمنطقة المتواجد بها العقارات موضوع الإختبار أو مثال هندسي يحدد المساحة المطلوبة..
- رخصة تعاطي النشاط التجاري.
- نسخة من مضمون السجل التجاري.
- نسخة من بطاقة التعريف الجبائية.
- أرقام المعاملات للثلاث سنوات الأخيرة حسب ما هو مضمن بالتصاريح الجبائية.
- جرد في المنقول (تاريخ الاقتناء و ثمن الاقتناء).
- عقد بيع الأصل التجاري.
- عقد كراء الأصل التجاري.
- عقد كراء المحل.

#### الوثائق الثانوية:

- القانون الأساسي لصاحب الأصل التجاري.

#### إجراء عدد 5/ك: تقدير معلوم لزمة/معلوم إشغال وقتي:

- طلب اختبار ممضى ومختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة
- مثال موقعي
- مثال لتركز المنشآت
- مثال هندسي
- دراسة مالية
- مذكرة تفسيرية لموضوع الإشغال الوقتي تبين النشاط أو الأنشطة المزمع ممارستها والتجهيزات المزمع استعمالها
- مثال تفصيلي لتوزيع مختلف التجهيزات المزمع استعمالها

#### الوثائق الثانوية

- المصادقة على دراسات المؤثرات على البيئة الخاصة بالمشروع من قبل الوكالة الوطنية للمحيط بالنسبة للملك العمومي البحري.

#### إجراء عدد 6/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الافتتاحية) لمقطع:

- طلب الاختبار ممضى ومختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة
- مثال موقعي .
- تقرير بحث و معاينة
- عقد التسويغ

**إجراء عدد 7/ك: تقدير قيمة مضافة عقارية:**

- طلب اختبار ممضى ومختوم وجوبيا من قبل الجهة الطالبة
- مثال موقعي للعقارات
- شهادات ملكية حديثة.
- نسخة من السجل العقاري .
- أمثلة هندسية للبناءات .
- مثال كتلي
- نسخة من مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه وكراس الشروط الخاص بالمنطقة المتواجد بها العقار موضوع الاختبار

عينة من الوثائق المستخرجة آليا من المنظومة

تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية