

الجمهورية التونسية



وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية

الإدارة العامة للاختبارات

دليل الإجراءات الخاص

بالتصرف في ملفات

الاختبار

2	الفهرس
5	1. المقدمة:
5	2. مشمولات الإدارة العامة للاختبارات
6	3. التنظيم الهيكلي للإدارة العامة للاختبارات
9	4. طريقة الإختبار:
9	5. المصطلحات
11	6- مسار معالجة الملفات قبل إعداد تقرير الإختبار
15	7- الإجراءات المتعلقة باختبارات القيم الشرائية للمنقولات
15	إجراء عدد 1/م: تقدير القيمة الشرائية/الافتتاحية لمنقول
18	8- الإجراءات المتعلقة باختبارات القيم الشرائية للعقارات
18	إجراء عدد 1/ش: تقدير القيمة الشرائية / الإفتتاحية لمبنى
19	إجراء عدد 2/ش: تقدير القيمة الشرائية / الإفتتاحية لأرض وبناء (خارج مثال التهيئة/داخل مثال التهيئة)
20	إجراء عدد 3/ش: تقدير القيمة الشرائية أو القيمة الشرائية /الإفتتاحية لعقار متأتي للدولة من أملاك الأجانب
22	إجراء عدد 4/ش: تقدير القيمة الشرائية أو القيمة الشرائية /الإفتتاحية لأرض وإحداثيات (خارج/داخل مثال التهيئة العمرانية)
23	إجراء عدد 5/ش: تقدير القيمة الشرائية أو القيمة الشرائية /الإفتتاحية لأرض شاغرة (خارج مثال التهيئة/داخل مثال التهيئة)
24	إجراء عدد 6/ش: تقدير القيمة الشرائية لعقار دولي فقد صبغته الفلاحية
25	إجراء عدد 7/ش: معاوضة
28	9- الإجراءات المتعلقة باختبارات المشاريع الكبرى والتنمية
28	إجراء عدد 1/م ك: إبداء الرأي في ملفات النزاعات
29	إجراء عدد 2/م ك: المشاريع الكبرى
30	إجراء عدد 3/م ك: معاينة فنية حسب الأمر (2019/357)
33	10- الإجراءات المتعلقة باختبارات القيم الكرائية
33	إجراء عدد 1/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الافتتاحية) لأرض شاغرة (خارج مثال التهيئة/داخل مثال التهيئة)
34	إجراء عدد 2/ك: تقدير القيمة الكرائية(السنوية/الافتتاحية) لمبنى (خارج مثال التهيئة/داخل مثال التهيئة)
35	إجراء عدد 3/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الافتتاحية) لأرض وإحداثيات (خارج مثال التهيئة/داخل مثال التهيئة)
36	إجراء عدد 4/ك: تقدير قيمة أصل تجاري
37	إجراء عدد 5/ك: تقدير معلوم لزمة/معلوم إشغال وقتي/ حق إرتفاق
38	إجراء عدد 6/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الافتتاحية) لمقطع
39	إجراء عدد 7/ك: إبداء الرأي في ملفات النزاعات لمقطع
41	11- مسار معالجة الملف بعد إعداد تقرير الإختبار
44	12- الوثائق المطلوبة بعنوان كل إجراء
44	إجراء عدد 1/ش: تقدير القيمة الشرائية/الافتتاحية لمنقول
46	إجراء عدد 2/ش: تقدير القيمة الشرائية لمبنى (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
46	إجراء عدد 3/ش: تقدير القيمة الشرائية لأرض وبناء (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
47	إجراء عدد 4/ش: تقدير القيمة الشرائية لعقار تابع لأملاك الأجانب

47	إجراء عدد 5/ش:تقدير القيمة الشرائية لأرض وإحداثيات (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
47	إجراء عدد 6/ش: تقدير القيمة الشرائية لأرض شاغرة (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
48	إجراء عدد 8/ش: :المعاوضة
48	إجراء عدد 1/م ك: :إبداء الرأي في ملفات النزاعات
49	إجراء عدد 2/م ك: المشاريع الكبرى
50	إجراء عدد 3/م ك: معاينة فنية
50	إجراء عدد 1/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الإفتتاحية) لأرض شاغرة (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
51	إجراء عدد 2/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الإفتتاحية) لعقار (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
51	إجراء عدد 3/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الإفتتاحية) لأرض وإحداثيات (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)
52	إجراء عدد 4/ك: تقدير قيمة أصل تجاري
52	إجراء عدد 5/ك: تقدير معلوم لزمة/معلوم إشغال وقتي
53	إجراء عدد 6/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الإفتتاحية) لمقطع
53	إجراء عدد 7/ك: إبداء الرأي في ملفات النزاعات لمقطع
<b>54</b>	<b>الملحق عدد 1: طلبات الإختبار</b>
54	ملحق عدد 1-1 : طلب إختبار خاص بالمنقولات
56	ملحق عدد 2-1 : طلب إختبار خاص بالأراضي والبناءات
58	ملحق عدد 3-1 : طلب إختبار خاص بالأراضي والإحداثيات
61	ملحق عدد 4-1 : طلب إختبار خاص بالأراضي الشاغرة
63	ملحق عدد 5-1 : طلب إختبار خاص بالنزاعات
65	ملحق عدد 6-1 : طلب إختبار خاص بالمشاريع الكبرى
66	ملحق عدد 7-1 : طلب إختبار خاص بالأصول التجارية
68	ملحق عدد 8-1 : طلب إختبار خاص باللزمة
70	ملحق عدد 9-1 : طلب إختبار خاص بالمقاطع- قيمة إفتتاحية
71	ملحق عدد 10-1 : طلب إختبار خاص بالمقاطع- قيمة سنوية/غرامة تصرف
<b>72</b>	<b>الملحق عدد 2: وصل الإيداع</b>
<b>73</b>	<b>الملحق عدد 3: طلب إستكمال وثائق</b>
<b>74</b>	<b>الملحق عدد 3-1 : تعذر</b>
<b>75</b>	<b>الملحق عدد 4: تقدير القيمة الشرائية/الإفتتاحية لمنقول</b>
75	ملحق عدد 1-4 : بطاقة تقييم عربية
77	ملحق عدد 2-4 : تقرير إختبار
81	ملحق عدد 3-4 : تقرير إختبار تفسيري
<b>85</b>	<b>الملحق عدد 5: تقدير القيمة الشرائية لمبنى/أرض وبناء</b>
85	ملحق عدد 1-5 : بطاقة المعاينة الميدانية لأرض وبناء
88	ملحق عدد 2-5 : تقرير إختبار خاص بالأراضي والبناءات
94	ملحق عدد 3-5 : بطاقة إختبار خاصة بالأراضي والبناءات
<b>96</b>	<b>الملحق عدد 6: تقدير القيمة لأراضي وإحداثيات</b>
96	ملحق عدد 1-6 : بطاقة المعاينة الميدانية لأرض وإحداثيات
98	ملحق عدد 2-6 : تقرير إختبار خاص بالأراضي والإحداثيات
103	ملحق عدد 3-6 : بطاقة إختبار خاصة بالأراضي والإحداثيات
<b>106</b>	<b>الملحق عدد 7: تقدير قيمة أراضي شاغرة</b>
106	ملحق عدد 1-7 : بطاقة المعاينة الميدانية لأرض شاغرة

- ملحق عدد 2-7 : تقرير إختبار خاص بالأراضي الشاغرة ..... 108
- ملحق عدد 3-7 : بطاقة إختبار خاصة بالأراضي الشاغرة ..... 112
- الملحق عدد 8: ملفات النزاعات..... 116**
- ملحق عدد 1-8 : تقرير إختبار إستنتاجي خاص بالنزاعات ..... 116
- الملحق عدد 9: ملفات المشاريع الكبرى..... 118**
- ملحق عدد 1-9 : بطاقة المعاينة الميدانية الخاصة بالمشاريع الكبرى ..... 118
- ملحق عدد 2-9 : قوائم التقديرات الخاصة بالمشاريع الكبرى ..... 120
- الملحق عدد 10: تقدير القيمة الكرائية لأصل تجاري..... 126**
- ملحق عدد 1-10 : بطاقة المعاينة الميدانية الخاصة بالأصول التجارية..... 126
- ملحق عدد 2-10 : تقرير إختبار خاص بالأصول التجارية ..... 128
- ملحق عدد 3-10 : بطاقة إختبار خاص بالأصول التجارية ..... 130
- الملحق عدد 11: تقدير القيمة الكرائية للزمة..... 132**
- ملحق عدد 1-11 : بطاقة معاينة ميدانية خاصة بلزمة ..... 132
- ملحق عدد 2-11 : تقرير إختبار خاص بلزمة ..... 134
- الملحق عدد 12: تقدير القيمة الكرائية إفتتاحية لمقطع..... 137**
- ملحق عدد 1-12 : بطاقة إختبار خاصة بتقدير القيمة الكرائية الإفتتاحية لمقطع ..... 137
- الملحق عدد 13: تقدير القيمة الكرائية السنوية لمقطع/غرامة تصرف..... 138**
- ملحق عدد 1-13 : بطاقة إختبار خاصة بتقدير القيمة الكرائية السنوية لمقطع/غرامة تصرف ..... 138
- 141..... تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية**

## 1. المقدمة:

يهدف دليل الإجراءات إلى توضيح الإجراءات والوثائق اللازمة لإنجاز الاختبار كما يقدم لمحة عن طريقة الاختبار وكيفية المصادقة عليه إلى جانب مرفقات تشمل نماذج من أعمال الاختبار والمراجع القانونية.

يهدف الدليل أساساً إلى:

- تحديد مراحل انجاز ملفات الاختبار.
  - توحيد قواعد وإجراءات العمل في كل مرحلة من المراحل.
  - تحديد المسؤوليات وتوزيع المهام وذلك بانجاز ملفات الاختبار عبر التسلسل الإداري.
  - تبسيط إجراءات العمل بالإدارة بتحديد الوثائق اللازمة لكل إجراء.
  - الرفع في مردودية عمل الإدارة بضبط آجال انجاز ملفات الاختبارات.
- يتم تحديث هذا الدليل كلما دعت الحاجة وفقاً للتغييرات التي قد تطرأ على مشمولات الإدارة أو مراجع العمل.

## 2. مشمولات الإدارة العامة للاختبارات

الإدارة العامة للاختبارات مكلفة طبقاً للفصل 28 من الأمر عدد 357 لسنة 2019 المؤرخ في 21 مارس 2019

المتعلق بتنظيم وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بالمهام التالية:

- بتحديد القيم الشرائية للعقارات،
  - بتحديد القيم الكرائية للعقارات،
  - بتحديد معالم اللزيمات والإقامات الوقتية في إطار تراخيص الإشغال الوقتي أو غيرها من الاتفاقيات ومراجعتها،
  - بتحديد عروض الإدارة،
  - بتحديد قيم الأصول التجارية وغرامات الحرمان،
  - بتحديد القيم الشرائية للمنقولات،
  - بإعداد الدراسات الفنية والهندسية والأبحاث العقارية والاستشارية ذات الصلة،
  - بإبداء الرأي الفني في الاختبارات المنجزة من جهات أخرى والتي تكون الدولة طرفاً فيها.
- "وبصفة عامة القيام بكل الأعمال المتعلقة بالاختبارات وذلك للاستئناس بها من قبل أجه: الدولة."
- يقوم بهذه المهام خبير أو خبراء في حدود الطلب الوارد على الإدارة.
- تعرض على لجنة خبراء يرأسها المدير العام للاختبارات التقارير المتعلقة بقيم تفوق مبلغاً يضبط بمقرر من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية.

"يعين أعضاء هذه اللجنة بمقرر من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية."

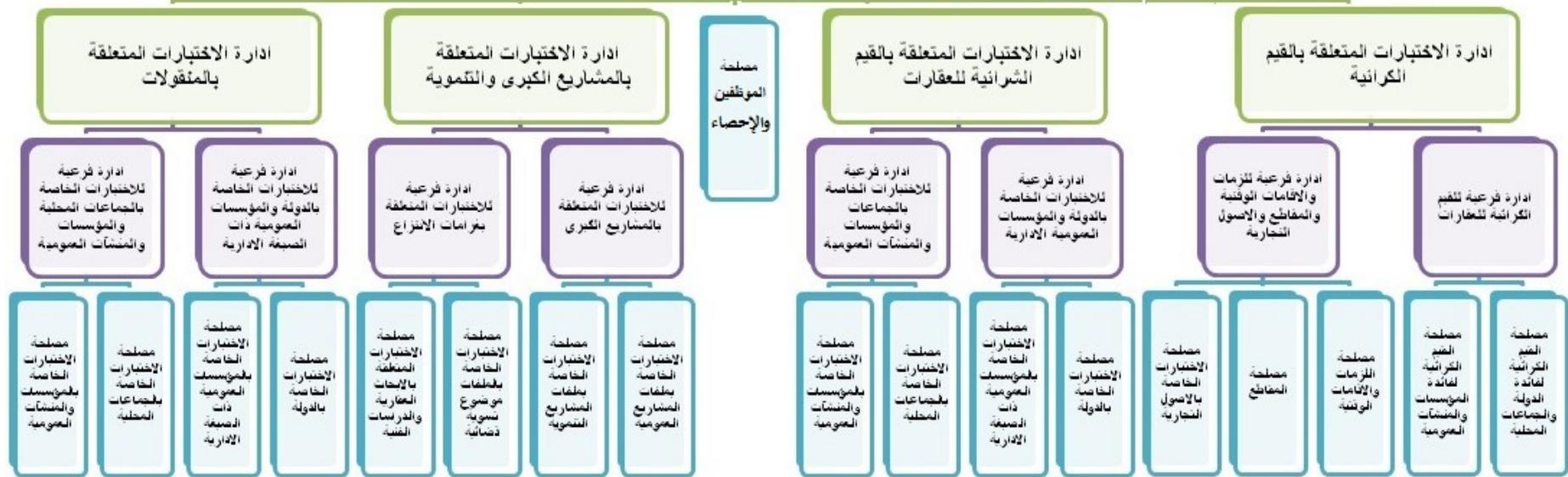
### 3. التنظيم الهيكلي للإدارة العامة للاختبارات

تتكون الإدارة العامة للاختبارات من أربع إدارات كل منها مختصة في نوع من الاختبار:

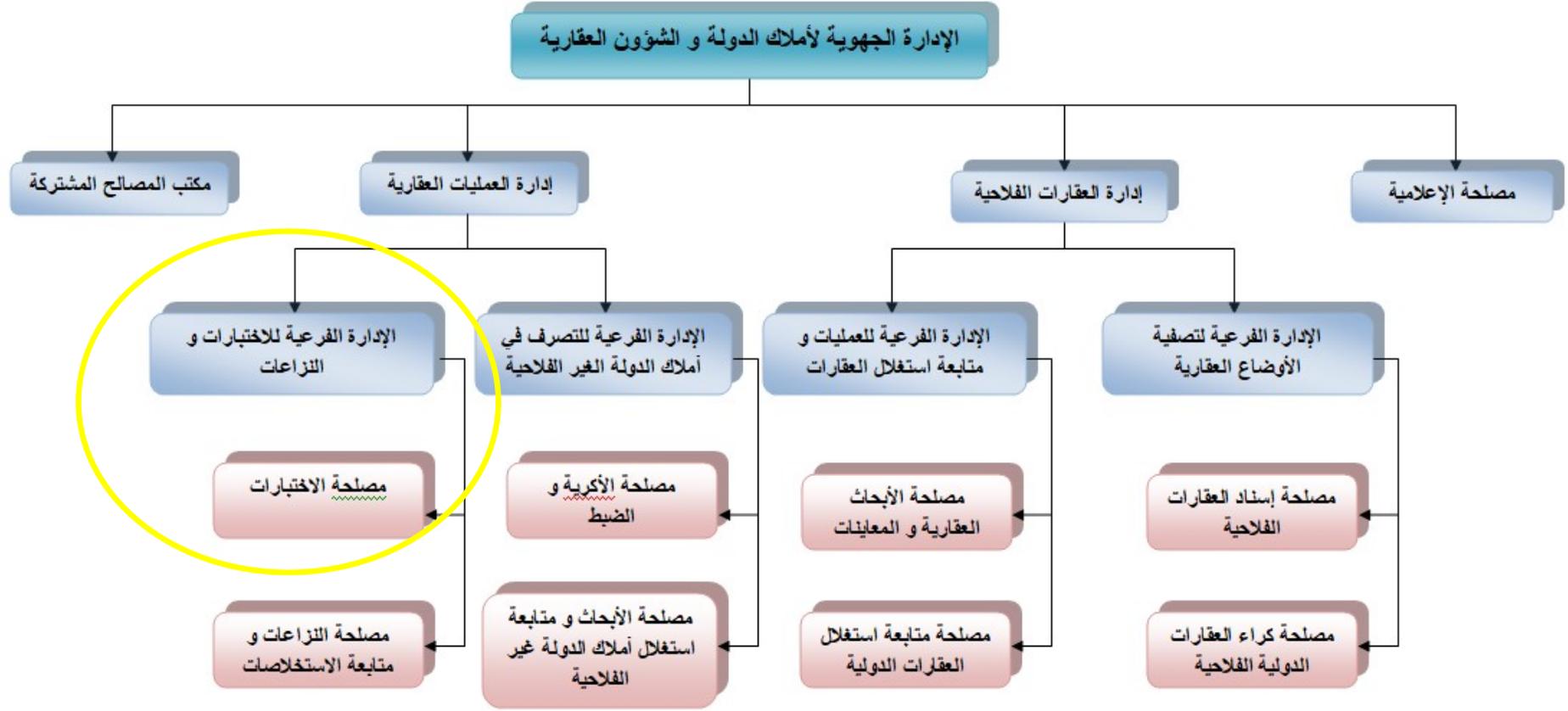
- إدارة الاختبارات المتعلقة بالمنقولات.
- إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية للعقارات.
- إدارة الاختبارات المتعلقة بالمشاريع الكبرى والتنمية.
- إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية.

وفيما يلي الهيكل التنظيمي مفصلاً:

## الإدارة العامة للاختبارات



## التنظيم الهيكلي للإدارة العامة للاختبارات



التنظيم الهيكلي للإدارات الجهوية لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

## 4. طريقة الإختبار:

إضافة إلى القواعد العامة المنصوص عليها بالجداول الخاصة بكل إجراء و المبينة لاحقاً:

- تتولى الإدارة العامة للاختبارات تقدير القيم الحالية (كرائية/شرائية) بتاريخ التعهد بالملف.
- إذا رغبت الجهة الطالبة للإختبار في تحيين تقرير قديم على الخبير أن يحرص على مراعاة إمكانية وجود تغيير على عناصر التقييم السابقة (التطورات الإقتصادية والعمرانية وغيرها والتي من شأنها أن تؤثر على قيمة العقار).
- في حالة الالتجاء إلى طريقة التحيين قصد التنظير بقيمة قديمة فإنه يتم اعتماد تطور مؤشر أسعار العقارات وفق نشریات المعهد الوطني الإحصاء على أن لا يتجاوز تاريخ تقدير القيمة المنظر بها فترة معقولة مع الحرص على إعتداد القيمة الأحدث تاريخاً.
- يستند الخبير في إعداد تقرير الإختبار إلى:

- تطبيق النصوص القانونية و مذكرات العمل المتعلقة بكل إجراء.
  - التنظير بعمليات مماثلة من خلال عقود بيع/كراء.
  - اعتماد المعطيات التي توفرها مراكز مراقبة الأداءات في حدود قابليتها للاستغلال.
  - الاستدلال بتقارير إختبار سابقة مصادق عليها من طرف الإدارة.
  - البحث عن الأثمان المعمول بها ميدانياً و عبر شبكة الأنترنات عند الاقتضاء.
- في كل الحالات فإن طريقة التقييم المعتمدة يجب أن تكون معللة.
- تتم المصادقة على تقرير الإختبار عبر منظومة التصرف في ملفات الإختبار وفق التسلسل الإداري .
- تتم المصادقة وجوباً على النسخة الورقية للتقرير عبر نفس التسلسل.

## 5. المصطلحات

فيما يلي توضيح لبعض المصطلحات الواردة بهذا الدليل والخاصة بمنظومة التصرف في ملفات الإختبار أو في مخرجات عمل الخبير:

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

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

**التضمين:** تتمثل عملية التضمين في تسجيل الوثائق الواردة والصادرة على الإدارة وذلك بإعطائها معرف وحيد تبعاً للنظم والإجراءات المعمول بها صلب الإدارة.

**تحويل الملف:** اسناد معرف وحيد للملف الجديد بصفة آلية عبر منظومة التصرف في ملفات الاختبارات انطلاقاً من عدد طلب الاختبار عن بعد.

**تقرير الاختبار:** تقرير مفصل يتضمن عملية التقييم بعد القيام بالمعاينات ودراسة الملف.

**بطاقة إختبار:** بطاقة يعدها الخبير تتضمن القيمة الكرائية الجمالية.

**تقرير استنتاجي:** : إبداء الرأي في تقارير اختبارات عدلية قصد تمكين السيد المكلف العام لنزاعات الدولة من الدفاع عن مصالح الدولة.

**الإجابة:** وثيقة تستخرج من المنظومة وترسل إلى الجهة الطالبة وتتضمن الإجابة.

**الإجابة للإعلام:** في حالة إنجاز اختبار في إحدى الجهات ترسل الإجابة للإعلام إلى الإدارة العامة للاختبارات.

**بطاقة الوصف الفني:** بطاقة تحتوي على جميع التفاصيل الخاصة بالإجراء.

**بطاقة تقييم عربية:** بطاقة تحتوي على جميع التفاصيل الخاصة بالعربات تقييم العربات التي لا يتجاوز عمرها 15 سنة.

**عدد الملف:** هو المعرف الوحيد للملف.

**مذكرة عمل:** مذكرة صادرة عن السيد الوزير أو المدير العام للاختبارات تضبط كيفية إنجاز الاختبارات.

## 6- مسار معالجة الملفات قبل إعداد تقرير الاختبار

رقم العملية	تحليل مدقق للإجراء	الأطراف المتدخلة	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الوثائق المستخرجة آليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
1	تعويض طلب الاختبار	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>طرف داخلي</b></li> <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> <li>▪ <b>طرف خارجي</b></li> <li>▪ مصالح الوزارات.</li> <li>▪ المؤسسات والمنشآت العمومية</li> <li>▪ الجماعات المحلية</li> <li>▪ أطراف أخرى (منظمات جمعيات)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الأمر عدد 1017 لسنة 2011 المؤرخ في 21 جويلية 2011 المتعلق بتنظيم الإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية .</li> <li>▪ الأمر عدد 357 لسنة 2019 المؤرخ في 21 مارس 2019 المتعلق بتنظيم وزارة لأملك الدولة والشؤون العقارية.</li> <li>▪ مکتوب السيد وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية إلى رئاسة الحكومة عدد 80/51 بتاريخ 30 ماي 2018 المتعلق بتعميم استعمال منظومة الإختبارات.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- طلب الاختبار (الملحق عدد 1: طلبات الإختبار)</li> <li>- مطبوعة وصل ايداع</li> <li>- رسالة الكترونية توجه إلى صاحب الطلب تتضمن عدد الطلب وكلمة السر.</li> </ul>
2	إيداع الملف	<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> <li>▪ مكتب البريد.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ منشور السيد رئيس الحكومة عدد 4 لسنة 2018 المؤرخ في 22 جانفي 2018 حول المنظومة الوطنية للتصرف الالكتروني في المراسلات.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- التأشير على وصل إيداع (الملحق عدد 2: وصل الإيداع)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الأمر عدد 1017 لسنة 2011 المؤرخ في 21 جويلية 2011 المتعلق بتنظيم الإدارات الجهوية لأمالك الدولة والشؤون العقارية .</li> <li>▪ الأمر عدد 357 لسنة 2019 المؤرخ في 21 مارس 2019 المتعلق بتنظيم وزارة لأمالك الدولة والشؤون العقارية.</li> <li>▪ مكتوب وزير أمالك الدولة والشؤون العقارية إلى رئاسة الحكومة عدد 80/51 بتاريخ 30 ماي 2018 المتعلق بتعميم إستعمال منظومة الإختبارات.</li> <li>▪ مذكرة عدد 8/17/م بتاريخ 2019/12/20 المتعلقة بالعمل حول تنظيم انطلاق استعمال منظومة "عليسة" .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ مكتب الضبط المركزي لوزارة أمالك الدولة والشؤون العقارية</li> <li>▪ مكتب ضبط الإدارة العامة للاختبارات</li> <li>▪ مكتب ضبط الإدارة الجهوية</li> </ul>	<p style="text-align: right;"><b>مستوى مركزي:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ مكتب الضبط المركزي لوزارة أمالك الدولة والشؤون العقارية: يضمن الملف ويحيله للإدارة العامة للاختبارات (مكتب المدير العام) و/أو عبر منظومة التراسل الالكتروني (عليسة-Elise).</li> <li>▪ المدير العام يطلع ويدون تعليماته ويحيل لمكتب الضبط.</li> <li>▪ مكتب الضبط يضمن ويحيل للإدارة المعنية.</li> </ul> <p>يقوم مكتب الضبط بعمليات التدوين والتضمين وذلك بالبحث في أرشيف الملفات بالتنسيق مع مكتب الأرشيف حسب:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ نوع الإجراء</li> <li>▪ العقار/المنقول</li> <li>▪ الجهة الطالبة</li> <li>▪ المالك</li> <li>▪ المستفيد</li> </ul> <p><b>تحويل الملف:</b> يسند معرف وحيد للملف الجديد ضمن منظومة التصرف في ملفات الاختبارات. إذا سبقت معالجة الملف يتم ربطه بالملف السابق.</p> <p style="text-align: right;"><b>الآجال:</b> في نفس اليوم</p> <p style="text-align: right;"><b>مستوى جهوي:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ يحيل مكتب ضبط الإدارة الجهوية الملف إلى المدير الجهوي للإطلاع عليه وإحالته للخبير الجهوي قصد إنشاء المعرف الوحيد.</li> </ul>	تضمين الملف	3
--	--	---	--	-------------	---

		<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 والمكلف بالاختبارات عند الإقتضاء.</li> </ul>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ إدارة الاختبارات المختصة تتعهد بالملف</li> <li>▪ الإدارة الفرعية المختصة</li> <li>▪ المصلحة المختصة</li> <li>▪ يحال الملف إلى الإدارة الجهوية لأمالك الدولة والشؤون العقارية المعنية بالاختبار عند الإقتضاء لإنجازه على المستوى الجهوي في أجل 03 أيام من تاريخ التعهد بالملف.</li> </ul> <p><b>مستوى جهوي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات تتعهد بالملف</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات والمكلف بالاختبارات عند الإقتضاء.</li> </ul>	التعهد بالملف	4
<p>طلب إستكمال وثائق <u>(الملحق عدد 3: طلب إستكمال وثائق)</u> مراسلة <u>(الملحق عدد 1-3: تعذر)</u></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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ التثبيت من توافق العملية مع اختصاص المتعهد.</li> <li>▪ <b>مراسلة الجهة الطالبة لاستكمال الوثائق:</b> بعد دراسة الملف والتثبيت من الوثائق الفنية (أمثلة هندسية ووثائق ثبوت الملكية ....) في نسخة رقمية وورقية يمكن مراسلة الجهة الطالبة لإتمام الوثائق في صورة وجود نقص في الوثائق اللازمة لانجاز الاختبار في أجل 07 أيام من تاريخ التعهد بالملف.</li> <li>▪ برمجة المعاينة الميدانية.</li> <li>▪ القيام بالأبحاث الداخلية:</li> <li>▪ دراسة وثائق الملف</li> <li>▪ تجميع المعطيات اللازمة لإعداد التقرير بالرجوع لبنك المعلومات المتوفرة بالمنظومة أو المحدثة بالإدارة.</li> </ul>	دراسة الملف	5

الاجراءات المتعلقة باختبارات القيم الشرائية للمنقولات

## 7- الإجراءات المتعلقة باختبارات القيم الشرائية للمنقولات

### إجراء عدد 1/م: تقدير القيمة الشرائية/الافتتاحية لمنقول

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الوثائق المستخرجة أيا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتنظيم المعطيات المتحصل عليها وتقدير القيمة ضمن ملف يشتمل:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ملف فرعي للصور عند الامكان.</li> <li>ملف فرعي لبطاقات تقييم عربية مع إمكانية استعمال تطبيقات إعلامية لتقدير الثمن المرجعي تحفظ بالملف.</li> </ul> <p>تقدير القيمة الشرائية لعربة عمرها أقل من 15 سنة</p> <p>محرك يعمل بالبنزين:</p> <p>القيمة الشرائية = القيمة الشرائية لعربة جديدة بنفس المواصفات الفنية <math>\times (1 - 5\% \times \text{عمر العربية بالسنوات} - 2.5\% \times (\text{عدد السيارة} / 20000 - \text{عمر السيارة}))</math> ضارب يحدده الخبير حسب الحالة العامة و الإصلاحات المنجزة على العربة و سعر السوق</p> <p>محرك يعمل بوقود الديزل:</p> <p>القيمة الشرائية = القيمة الشرائية لعربة جديدة بنفس المواصفات الفنية <math>\times (1 - 5\% \times \text{عمر العربية بالسنوات} - 2.5\% \times (\text{عدد السيارة} / 30000 - \text{عمر السيارة}))</math> ضارب يحدده الخبير حسب الحالة العامة و الإصلاحات المنجزة على العربة و سعر السوق</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>يمكن اعتماد بطاقات التقييم بصفة فردية أو جمعها ضمن تقرير اختبار متكامل حسب الحالات.</li> <li>تقدير القيمة الشرائية لعربة عمرها أكثر من 15 سنة</li> <li>طرق الاختبار</li> <li>يقوم الخبير بإجاز تقرير ويعتمد في تقدير القيمة الشرائية لمنقولات على: <ul style="list-style-type: none"> <li>التنظيف بمحاضر بيع مماثلة</li> <li>البحث والاستقصاء عن الأثمان بشبكة الأنترنت بالنظر إلى: <ul style="list-style-type: none"> <li>الحالة العامة</li> <li>قابلية المنقول لإعادة الاستغلال</li> <li>وجود مواد و/أو معادن و/أو قطع غيار قابلة لإعادة التدوير في استعمالات أخرى</li> <li>نوعية المنقول وخصائصه الفنية</li> <li>سعر وتاريخ الاقتناء</li> <li>العمر الافتراضي للمنقول</li> <li>مدى ملائمة ظروف الإستغلال لتلك التي ينصح بها الصانع</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إدارة الاختبارات المتعلقة بالمنقولات</li> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالجماعات والمؤسسات والمنشآت العمومية</li> <li>مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات والمنشآت العمومية</li> <li>مصلحة الاختبارات الخاصة بالجماعات العمومية المحلية</li> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية</li> <li>مصلحة الاختبارات الخاصة بالدولة</li> <li>مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية</li> </ul> <p><b>الإدارات الجهوية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات الزراعية</li> <li>مصلحة الاختبارات والمكلف بالاختبارات عند الإقتضاء.</li> </ul>	<p>تتم هذه العملية عن طريق المنظومة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>قانون عدد 21 لسنة 1989 مؤرخ في 22 فيفري 1989 يتعلق بالحطام البحري</li> <li>أمر حكومي عدد 429 لسنة 2018 بتاريخ 17 ماي 2018 يتعلق بتنقيح الأمر عدد 1923 لسنة 2009 متعلق بضبط شروط تسليم وسحب شهادة صلوحية الملاحة وجواز الملاحة للطائرات المدنية</li> <li>منشور السيد رئيس الحكومة عدد 4 لسنة 2013 مؤرخ في 01 فيفري 2013 المتعلق بكيفية التفويت في التجهيزات الاعلامية.</li> <li>منشور السيد وزير الداخلية عدد 4 بتاريخ 25 جانفي 2002 حول التصرف في التجهيزات الإعلامية التي زال الإنتفاع بها من قبل الهياكل العمومية والمزعم التفويت فيها.</li> <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> <li>مذكرة العمل عدد 14 المؤرخة في 9 نوفمبر 2021</li> </ul>	<p>بطاقة تقييم بالنسبة للعبوات</p> <p>(ملحق عدد 1-4 : بطاقة تقييم عربية)</p> <p>تقرير اختبار</p> <p>(ملحق عدد 2-4 : تقرير اختبار)</p> <p>تقرير اختبار تفسيري</p> <p>(ملحق عدد 3-4 : تقرير اختبار تفسيري)</p>

## آجال انجاز تقارير اختبار القيم الشرائية للمنقولات

تكوين الملف		المعاينة		نوع العملية	
دراسة الملف والتثبت من الوثائق و مراسلة الجهة الطالبة لإتمام الوثائق في صورة وجود نقص في الوثائق اللازمة لانجاز الاختبار أو إحالة الملف الى الادارة الجهوية مرجع النظر بوجوه المعاينة واعاد الرزامة	07 أيام	القيام بالمعاينة حسب الرزامة المضبوطة مسبقا	اعداد تقرير الاختبار	إحالة تقرير الاختبار الى الجهة صاحبة الطلب أو عرض الملف على لجنة الخبراء ثم إحالة تقرير الاختبار الى الجهة صاحبة الطلب	15 يوم
	03 أيام				
	05 أيام				
	07 أيام				

### الآجال (اليوم)

أجل إنجاز تقارير اختبار القيم الشرائية للمنقولات من تاريخ انتهاء المعاينات:

12 يوما إذا لا يعرض التقرير على لجنة الخبراء.

22 يوما إذا يعرض التقرير على لجنة الخبراء.

رلإجراءات المتعلقة بإختبارات القيم الشرائية للعقارات

## 8- الإجراءات المتعلقة باختبارات القيم الشرائية للعقارات

إجراء عدد 1/ش: تقدير القيمة الشرائية / الإفتتاحية لمبنى

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراءات	الأطراف المتدخلة	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات التي توصل إليها وتقدير القيمة ضمن ملف يشتمل على:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>بطاقة معاينة ميدانية مؤيدة بالصور عند الامكان: تتم برمجة المعاينة الميدانية في أجل 03 أيام من التعهد بالملف.</li> <li>يقوم الخبير بالمعاينات الميدانية حسب الرزنامة المضبوطة مع الجهة الطالبة.</li> <li>إعداد التقرير: يتم إعداد تقرير إختبار باعتماد منظومة التصرف في ملفات الاختبارات في أجل 20 يوم من تاريخ اتمام المعاينات الميدانية.</li> <li>إعداد المراسلات اللازمة:</li> </ul> <p>يتولى الخبير تقدير قيمة العقار باعتماد إحدى الطرق التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إحتساب ثمن الأرض الراجع للبنائية زائد قيمة البناء</li> <li>التنظير بأثمان المساحات المغطاة المماثلة مع مراعاة الفوارق في التهيئة والمواد والموقع والصبغة ....</li> <li>يتم تقدير القيمة عبر الاستئناس بالأثمان المتداولة بالمنطقة أو عروض البيع على الشبكة العنكبوتية أو مراسلة مركز مراقبة الأداءات أو الرجوع إلى قاعدة بيانات الإدارة.</li> <li>وعند الاقتضاء أية طريقة أخرى معمول بها في مجال الإختبارات يراها الخبير مناسبة على أن يتم تليل اعتماد الطريقة المذكورة.</li> </ul> <p>■ في حالة التحيين: قصد التنظير بقيمة قديمة يتم اعتماد تطور مؤشر أسعار العقارات وفق نشرات المعهد الوطني الإحصاء على أن لا يتجاوز تاريخ تقدير القيمة المنظر بها فترة معقولة (اقصاها 5 سنوات ) مع الحرص على اعتماد القيمة الأحدث تاريخا.</p> <p>■ في حالة مراجعة القيمة: يعاد التقييم حسب المعطيات الجديدة.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية للعقارات:</li> <li>إدارة فرعية للاختبارات الخاصة بالدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية:</li> <li>مصلحة الاختبارات الخاصة بالدولة،</li> <li>مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.</li> <li>إدارة فرعية للاختبارات الخاصة بالجماعات والمؤسسات والمنشآت العمومية:</li> <li>مصلحة الاختبارات الخاصة بالجماعات المحلية،</li> <li>مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات والمنشآت العمومية</li> </ul> <p><b>الإدارات الجهوية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>مصلحة الاختبارات والمكلف بالإختبارات عند الإقتضاء.</li> </ul>	<p>تتم هذه العملية عن طريق المنظومة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية وخاصة الفصول 11 و 12 و 13 و 14 و 15 منه.</li> <li>القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بحالات التفويت في العقارات الدولية الفلاحية</li> <li>مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما هي منقحة و متممة بالنصوص اللاحقة وخاصة بالقانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009.</li> <li>قانون المالية لسنة 1992 المؤرخ في 31 ديسمبر 1992.</li> <li>أمر حكومي عدد 1017 لسنة 2018 مؤرخ في 8 نوفمبر 2018 يتعلّق بالمصادقة على شبكة معايير الاختبار المعتمدة في تحديد القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشاريع العمومية ومحتوياتها وكيفية مراجعة وتحيين تلك المعايير.</li> <li>مذكرة العمل عدد 54 المؤرخة في 02 نوفمبر 2016 والمتعلقة بالمنهجية المعتمدة لتقدير القيم الشرائية لمساحات إضافية غير قابلة للإستغلال بصفة فردية.</li> </ul>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لمبنى</p> <p>(ملحق عدد 1-5 : بطاقة المعاينة الميدانية لأرض وبناء) تقرير اختبار</p> <p>ملحق عدد 2-5 : تقرير إختبار خاص بالأراضي والبناءات)</p>

تقرير الاختبار

إجراء عدد 2 /ش: تقدير القيمة الشرائية / الافتتاحية لأرض وبناء (خارج مثال التهيئة/داخل مثال التهيئة)

الوثائق المستخرجة آليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الأطراف المتدخلة	تحليل مدقق الإجراء	رقم العملية
<p>بطاقة معاينة ميدانية لمبنى (ملحق عدد 1-5 : بطاقة المعاينة الميدانية لأرض وبناء) تقرير اختبار (ملحق عدد 2-5 : تقرير اختبار خاص بالأراضي والبناءات)</p>	<p>تتم هذه العملية عن طريق منظومة الصرف في ملفات الاختبارات. القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية وخاصة الفصول 11 و 12 و 13 و 14 و 15 منه القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بحالات التفويت في العقارات الدولية الفلاحية مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما هي منقحة ومتممة بالنصوص اللاحقة وخاصة بالقانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009. قانون المالية لسنة 1992 المؤرخ في 31 ديسمبر 1992. أمر حكومي عدد 1017 لسنة 2018 مؤرخ في 8 نوفمبر 2018 يتعلّق بالمصادقة على شبكة معايير الاختبار المعتمدة في تحديد القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشاريع العمومية و محتوياتها وكيفية مراجعة وتحيين تلك المعايير. مذكرة العمل عدد 54 المؤرخة في 02 نوفمبر 2016 والمتعلقة بالمنهجية المعتمدة لتقدير القيم الشرائية لمساحات إضافية غير قابلة للإستغلال بصفة فردية. مذكرة السيد وزير أملاك الدولة عدد 8/27/م بتاريخ 13 جوان 2018 (المتعلقة بمنح صلاحيات للإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية في إصدار تقارير اختبار للجهات الطالبة للخدمة).</p>	<p><b>مستوى مركزي</b> ■ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية للعقارات. ■ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية ■ - مصلحة الاختبارات الخاصة بالدولة، ■ مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية. <b>الإدارات الجهوية</b> ■ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات ■ مصلحة الاختبارات والمكلف بالاختبارات عند الإقتضاء.</p>	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحضير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات التي توصل إليها وتقدير القيمة ضمن ملف يشتمل على: ■ بطاقة معاينة ميدانية مؤيدة بالصور عند الامكان: تتم برمجة المعاينة الميدانية في اجل 03 ايام من التعهد بالملف. يقوم الخبير بالمعاينات الميدانية حسب الرزنامة المضبوطة مع الجهة الطالبة. ■ إعداد التقرير: يتم إعداد تقرير إختبار باعتماد منظومة التصرف في ملفات الاختبارات في أجل 20 يوم من تاريخ اتمام المعاينات الميدانية. ■ إعداد المراسلات اللازمة. <b>طرق الاختبار</b> يتولى الخبير تقدير قيمة العقار باعتماد إحدى الطرق التالية: ■ تقدير ثمن الأرض زائد قيمة البناء ■ التنظير بأثمان المساحات المماثلة مع مراعاة الفوارق في التهيئة والمواد والموقع والصبغة .... ■ قيمة الأرض مع مراعاة الصبغة والخصائص الفنية والموقع وكيفية اشغالها. ■ قيمة البناءة تقدر وفق نوعية المواد المقامة بها ودرجة تجهيزها وصيانتها. ■ يتم تقدير القيمة عبر الاستئناس بالأثمان المتداولة بالمنطقة أو عروض البيع على الشبكة العنكبوتية أو مراسلة مركز مراقبة الأداءات أو الرجوع إلى قاعدة بيانات الإدارة. ■ وعند الاقتضاء أية طريقة أخرى معمول بها في مجال الإختبارات يراها الخبير مناسبة على أن يتم تعليل اعتماد الطريقة المذكورة. ■ في حالة التحيين قصد التنظير بقيمة قديمة فإنه يتم اعتماد تطور مؤشر أسعار العقارات وفق نشریات المعهد الوطني الإحصاء على أن لا يتجاوز تاريخ تقدير القيمة المنظر بها فترة معقولة (اقصاها 5 سنوات ) مع الحرص على اعتماد القيمة الأحدث تاريخا. <b>في حالة مراجعة القيمة:</b> يعاد التقييم حسب المعطيات الجديدة.</p>	<p>6 إجراء تقرير الاختبار</p>

إجراء عدد 3/ش : تقدير القيمة الشرائية أو القيمة الشرائية /الإفتتاحية لعقار متأتي للدولة من أملاك الأجانب

رقم العمليّة	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الوثائق المستخرجة ألبا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات التي توصل إليها وتقدير القيمة ضمن ملف يشتمل على:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>بطاقة معاينة ميدانية مؤيدة بالصور عند الامكان: تتم برمجة المعاينة الميدانية في اجل 03 ايام من التعهد بالملف.</li> <li>يقوم الخبير بالمعاينات الميدانية حسب الرزنامة المضبوطة مع الجهة الطالبة.</li> <li>إعداد التقرير: يتم إعداد تقرير إختبار باعتماد منظومة التصرف في ملفات الاختبارات في أجل 20 يوم من تاريخ اتمام المعاينات الميدانية.</li> <li>إعداد المراسلات اللازمة.</li> <li>طرق الاختبار</li> </ul> <p>يتولى الخبير بطلب من الجهة المعنية: تقدير الثمن المتعامل به في العمليات العقارية العادية ويتم ذلك بإعتماد إحدى الطرق التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إحتساب ثمن الأرض الراجع للبنائية زائد قيمة البناء</li> <li>التنظير بأثمان المساحات المماثلة مع مراعاة الفوارق في التهيئة والمواد والموقع والصبغة والعمر ....</li> <li>يتم تقدير القيمة عبر الاستئناس بالأثمان المتداولة بالمنطقة أو عروض البيع على الشبكة العنكبوتية أو مراسلة مركز مراقبة الأداءات أو الرجوع إلى قاعدة بيانات بالإدارة.</li> <li>و عند الاقتضاء أية طريقة أخرى معمول بها في مجال الإختبارات يراها الخبير مناسبة على أن يتم تعليل اعتماد الطريقة المذكورة.</li> </ul> <p><b>في حالة التحيين:</b> قصد التنظير بقيمة قديمة يتم اعتماد تطور مؤشر أسعار العقارات وفق نشریات المعهد الوطني الإحصاء على أن لا يتجاوز تاريخ تقدير القيمة المنظر بها فترة معقولة (اقصاها 5 سنوات ) مع الحرص على إعتدال القيمة الأحدث تاريخا.</p> <p><b>في حالة مراجعة القيمة:</b></p> <p>يعاد التقييم حسب المعطيات الجديدة.</p> <p>تحديد قيمة الضارب الذي سيعتمد لتحديد الثمن الاجتماعي المحين باعتماد عناصر التقييم المنصوص عليها بمحضر جلسة المجلس الوزاري المصيق المؤرخ في 27 فيفري 1991 ومحضر جلسة العمل المنعقدة بالوزارة بتاريخ 21 فيفري 2018.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية للعقارات.</li> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية</li> <li>مصلحة الاختبارات الخاصة بالدولة،</li> <li>مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.</li> </ul> <p><b>الادارات الجهوية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>مصلحة الاختبارات والمكلف بالاختبارات عند الإقتضاء.</li> </ul>	<p>تتم هذه العملية عن طريق المنظومة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>قانون عدد 39 لسنة 1978 مؤرخ في 07/06/1978 المتعلق بمنح حق الأولوية للمتسوغين في الشراء.</li> <li>مرسوم عدد 13 لسنة 1981 مؤرخ في 01/09/1981 المتعلق بمنح البقاء للمتسوغين لمحات معدة للسكن على ملك الأجانب.</li> <li>قانون عدد 89 لسنة 1981 مؤرخ في 04/12/1981 يتعلق بالمصادقة على المرسوم عدد 13 لسنة 1981 المؤرخ في أول سبتمبر 1981 المتعلق بمنح حق البقاء للمتسوغين لمحات معدة للسكن على ملك الأجانب.</li> <li>قانون عدد 61 لسنة 1983 مؤرخ في 27/06/1983 يتعلق بالعقارات التي هي على ملك الأجانب والمبينة أو المكتسبة قبل سنة 1956.</li> <li>مرسوم عدد 6 لسنة 1984 مؤرخ في 18/09/1984 يتعلق بالمصادقة على الاتفاق المتعلق بالأملك العقارية الفرنسية المبينة أو المقنتاة بالبلاد التونسية قبل سنة 1956 والاتفاق الخاص بالمساكن الموجودة بولاية بنزرت المبرمين بباريس في 23 / 2 / 1984 وعلى البروتوكولين الماليين المتعلقين ببرنامج الإعانة الفرنسية المبرمين بباريس في 24 فيفري 1984 بين حكومة الجمهورية التونسية وحكومة الجمهورية الفرنسية.</li> <li>قانون عدد 76 لسنة 1989 مؤرخ في 02/09/1989 يتعلق بالمصادقة على لاتفاقية الخاصة الثانية المتعلقة بالأملك العقارية ذات الصبغة الاجتماعية المبرمة بين حكومة الجمهورية التونسية وحكومة الجمهورية الفرنسية.</li> <li>قانون عدد 77 لسنة 1991 مؤرخ في 02/08/1991 المتعلق بالعقارات التي هي على ملك الأجانب والمبينة أو المكتسبة قبل سنة 1956.</li> <li>قانون عدد 78 لسنة 1991 مؤرخ في 02/08/1991 يتعلّق بضبط شروط التفويت في العقارات المكتسبة من طرف الدولة والخاضعة للاتفاقيات المبرمة بين الحكومة التونسية والحكومة الفرنسية بتاريخ 23 / 2 / 1984 و 4 ماي 1989 المصادق عليها على التوالي بمقتضى القانون عدد 2 لسنة 1985 المؤرخ في 19 فيفري 1985 والقانون عدد 76 لسنة 1989 المؤرخ في 2 سبتمبر 1989.</li> <li>قانون عدد 20 لسنة 1992 مؤرخ في 03/02/1992 يتعلّق بإحالة بعض صلاحيات وزير التجهيز والإسكان المنصوص عليها بالتشريع الخاص بأملك الأجانب الى وزير أملك الدولة والشؤون العقارية..</li> <li>أمر عدد 1522 لسنة 1992 مؤرخ في 15/08/1992 يتعلّق بإحداث لجنة تكلف بالنظر في مطالب التفويت في العقارات المكتسبة من طرف الدولة والخاضعة للاتفاقيات المبرمة بين الحكومة التونسية والحكومة الفرنسية في 23</li> </ul>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لمبنى</p> <p>(ملحق عدد 1-5 :</p> <p>بطاقة المعاينة الميدانية لأرض وبناء)</p> <p>تقرير اختبار</p> <p>(ملحق عدد 2-5 :</p> <p>تقرير إختبار خاص بالأراضي والبناءات)</p>

1984 /2/ و 4 ماي 1989 والمصادق عليها بالقانون عدد 2 لسنة 1985  
المؤرخ في 19 /2/ 1985 والقانون عدد 76 لسنة 1989 المؤرخ في 2 /9/  
1989 وبضبط طرق دفع أثمانها  
■ قرار السيد وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية مؤرخ في 7 /3/ 1992  
يتعلق بضبط الوثائق المكونة للملف المتعلقة بمطلب التقيوت في العقارات  
المكتسبة من طرف الدولة والخاضعة للاتفاقيات المبرمة بين الحكومة التونسية  
والحكومة الفرنسية بتاريخ 23 فيفري 1984 و 4 ماي 1989

إجراء عدد4/ش: تقدير القيمة الشرائية أو القيمة الشرائية /الافتتاحية لأرض وإحداثيات (خارج/داخل مثال التهيئة العمرانية)

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات التي توصل إليها وتقدير القيمة ضمن ملف يشتمل على:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ بطاقة معاينة ميدانية مؤيدة بالصور عند الامكان: تتم برمجة المعاينة الميدانية في اجل 03 ايام من التعهد بالملف.</li> <li>■ يقوم الخبير بالمعاينات الميدانية حسب الرزنامة المضبوطة مع الجهة الطالبة.</li> <li>■ إعداد التقرير: يتم إعداد تقرير إختبار باعتماد منظومة التصرف في ملفات الاختبارات في أجل 20 يوم من تاريخ اتمام المعاينات الميدانية.</li> <li>■ إعداد المراسلات اللازمة.</li> <li>■ طرق الاختبار</li> </ul> <p>يتولى الخبير بطلب من الجهة المعنية: تقدير الثمن المتعامل به في العمليات العقارية العادية ويتم ذلك بإعتماد الطرق التالية أو احداها:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ إحتساب ثمن الأرض الراجع للبنائية زائد قيمة الاحداثيات</li> <li>■ التنظير بأثمان المساحات المماثلة مع مراعاة الفوارق في التهيئة والمواد والموقع والصبغة والعمر</li> </ul> <p>....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ يتم تقدير القيمة عبر الاستئناس بالأثمان المتداولة بالمنطقة أو عروض البيع على الشبكة العنكبوتية أو مراسلة مركز مراقبة الأداءات أو الرجوع إلى قاعدة بيانات بالإدارة.</li> <li>■ و عند الاقتضاء أية طريقة أخ رى معمول بها في مجال الإختبارات يراها الخبير مناسبة على أن يتم تعليل اعتماد الطريقة المذكورة.</li> <li>■ يتولى الخبير تقدير قيمة العقار:</li> <li>■ قيمة الأرض = الثمن الفردي للم<sup>2</sup> * المساحة</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ قيمة الإحداثيات: يتم تقديرها حسب نوع الإحداثيات <ul style="list-style-type: none"> <li>○ بالنسبة للغراسات</li> <li>○ الثمن الفردي (حسب نوع الغراسة) * عدد الغراسات</li> <li>○ بالنسبة للبناءات</li> <li>○ الثمن الفردي*الكمية (الطول أو المساحة أو الحجم)</li> </ul> </li> <li>■ في حالة التحيين: قصد التنظير بقيمة قديمة يتم اعتماد تطور مؤشر أسعار العقارات وفق نشرات المعهد الوطني الإحصاء على أن لا يتجاوز تاريخ تقدير القيمة المنظر بها فترة معقولة (اقصاها 5 سنوات) مع الحرص على اعتماد القيمة الأحدث تاريخا.</li> <li>■ في حالة مراجعة القيمة:</li> <li>■ يعاد التقييم حسب المعطيات الجديدة.</li> </ul>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ إدارة الإختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية للعقارات.</li> <li>■ الإدارة الفرعية للإختبارات الخاصة بالدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية</li> <li>■ - مصلحة الإختبارات الخاصة بالدولة،</li> <li>■ -مصلحة الإختبارات الخاصة بالمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.</li> </ul> <p><b>الادارات الجهوية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ الإدارة الفرعية للإختبارات والنزاعات</li> <li>■ مصلحة الإختبارات والمكلف بالإختبارات عند الإقتضاء.</li> </ul>	<p>تتم هذه العملية عن طريق المنظومة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية وخاصة الفصول 11 و 12 و 13 و 14 و 15 منه</li> <li>■ القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بحالات التفويت في العقارات الدولية الفلاحية</li> <li>■ مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما هي منقحة ومتممة بالنصوص اللاحقة وخاصة بالقانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009.</li> <li>■ قانون المالية لسنة 1992 المؤرخ في 31 ديسمبر 1992.</li> <li>■ أمر حكومي عدد 1017 لسنة 2018 مؤرخ في 8 نوفمبر 2018 يتعلّق بالمصادقة على شبكة معايير الاختبار المعتمدة في تحديد القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشاريع العمومية ومحتوياتها وكيفية مراجعة وتحيين تلك المعايير .</li> <li>■ مذكرة العمل عدد 54 المؤرخة في 02 نوفمبر 2016 والمتعلقة بالمنهجية المعتمدة لتقدير القيم الشرائية لمساحات إضافية غير قابلة للاستغلال بصفة فردية.</li> </ul>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لأرض و إحداثيات</p> <p><u>(ملحق عدد 6-1 : بطاقة المعاينة الميدانية لأرض وإحداثيات)</u></p> <p>تقرير اختبار</p> <p><u>(ملحق عدد 6-2 : تقرير إختبار خاص بالأراضي والإحداثيات)</u></p>

إجراء عدد5/ش: تقدير القيمة الشرائية أو القيمة الشرائية /الإفتتاحية لأرض شاغرة (خارج مثال التهينة/داخل مثال التهينة)

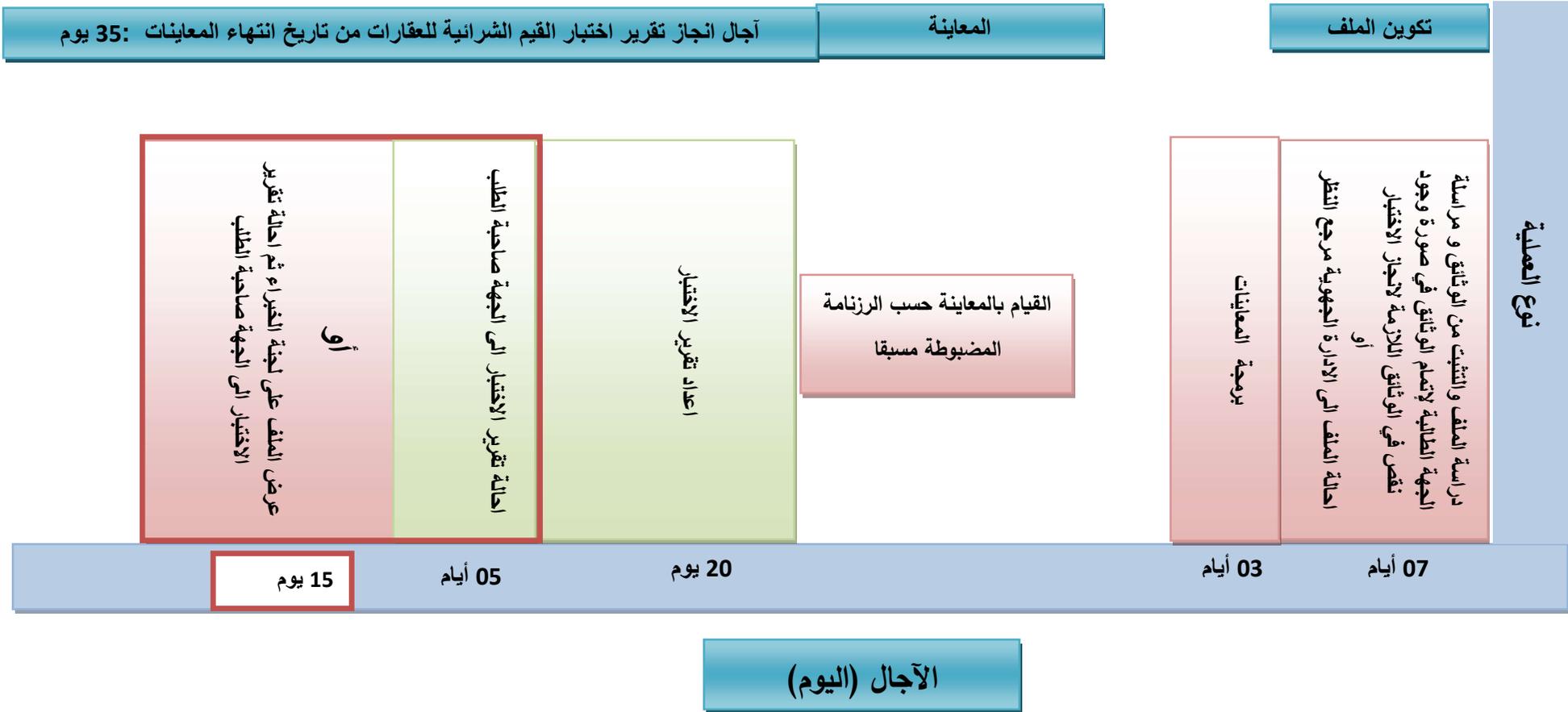
رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الوثائق المستخرجة ألبا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحضير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات التي توصل إليها وتقدير القيمة ضمن ملف يشتمل على:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>بطاقة معاينة ميدانية مؤيدة بالصور عند الامكان: تتم برمجة المعاينة الميدانية في أجل 03 ايام من التعهد بالملف.</li> <li>يقوم الخبير بالمعاينات الميدانية حسب الرزنامة المضبوطة مع الجهة الطالبة.</li> <li>إعداد التقرير: يتم إعداد تقرير إختبار باعتماد منظومة التصرف في ملفات الاختبارات في أجل 20 يوم من تاريخ اتمام المعاينات الميدانية.</li> <li>إعداد المراسلات اللازمة.</li> <li>طرق الاختبار</li> </ul> <p>يتولى الخبير بطلب من الجهة المعنية: تقدير الثمن المتعامل به في العمليات العقارية العادية ويتم ذلك بإعتماد الطرق التالية أو احداها:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إحتساب ثمن الأرض .</li> <li>التنظير بأثمان المساحات المماثلة مع مراعاة الفوارق في التهيئة والمواد والموقع والصيغة والعمر ....</li> <li>يتم تقدير القيمة عبر الاستئناس بالأثمان المتداولة بالمنطقة أو عروض البيع على الشبكة العنكبوتية أو مراسلة مركز مراقبة الأداءات أو الرجوع إلى قاعدة بيانات بالإدارة.</li> <li>و عند الاقتضاء أية طريقة أخرى معمول بها في مجال الإختبارات يراها الخبير مناسبة على أن يتم تليل اعتماد الطريقة المذكورة.</li> <li>قيمة الأرض = الثمن الفردي للم<sup>2</sup>* المساحة</li> </ul> <p>في حالة التحيين: قصد التنظير بقيمة قديمة يتم اعتماد تطور مؤشر أسعار العقارات وفق نشریات المعهد الوطني الإحصاء على أن لا يتجاوز تاريخ تقدير القيمة المنظر بها فترة معقولة (اقصاها 5 سنوات) مع الحرص على اعتماد القيمة الأحدث تاريخا.</p> <p>في حالة مراجعة القيمة: يعاد التقييم حسب المعطيات الجديدة.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية للعقارات.</li> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية</li> <li>مصلحة الاختبارات الخاصة بالدولة،</li> <li>مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.</li> </ul> <p><b>الادارات الجهوية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>مصلحة الاختبارات والمكلف بالاختبارات عند الإقتضاء.</li> </ul>	<p>تتم هذه العملية عن طريق المنظومة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية وخاصة الفصول 11 و 12 و 13 و 14 و 15 منه</li> <li>القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بحالات التفويت في العقارات الدولية الفلاحية</li> <li>مجلة التهينة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما هي منقحة ومتممة بالنصوص اللاحقة وخاصة بالقانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009.</li> <li>قانون المالية لسنة 1992 المؤرخ في 31 ديسمبر 1992.</li> <li>أمر حكومي عدد 1017 لسنة 2018 مؤرخ في 8 نوفمبر 2018 يتعلّق بالمصادقة على شبكة معايير الاختبار المعتمدة في تحديد القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشاريع العمومية و محتوياتها وكيفية مراجعة وتحيين تلك المعايير.</li> <li>مذكرة العمل عدد 54 المؤرخة في 02 نوفمبر 2016 والمتعلقة بالمنهجية المعتمدة لتقدير القيم الشرائية لمساحات إضافية غير قابلة للإستغلال بصفة فردية.</li> </ul>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لأرض شاغرة )</p> <p><a href="#">ملحق عدد 1-7 : بطاقة المعاينة الميدانية لأرض شاغرة</a></p> <p>تقرير اختبار <a href="#">(ملحق عدد 2-7 :</a></p> <p><a href="#">تقرير إختبار خاص بالأراضي الشاغرة)</a></p>

إجراء عدد6/ش: تقدير القيمة الشرائية لعقار دولي فقد صبغته الفلاحية

الوثائق المستخرجة آليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الأطراف المتدخلة	تحليل مدقق للإجراء	رقم العملية	
انظر إجراء عدد 5/ش (الصفحة عدد 21)	<p>تتم هذه العملية عن طريق المنظومة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بحالات التفويت في العقارات الدولية الفلاحية</li> <li>■ مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما هي منقحة و متممة بالنصوص اللاحقة وخاصة بالقانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009.</li> <li>■ أمر حكومي عدد 1017 لسنة 2018 مؤرخ في 8 نوفمبر 2018 يتعلّق بالمصادقة على شبكة معايير الاختبار المعتمدة في تحديد القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشاريع العمومية و محتوياتها وكيفية مراجعة وتحيين المعايير.</li> </ul>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية للعقارات.</li> <li>■ الإدارة الفرعية للاختبارات الخاصة بالدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية</li> <li>■ مصلحة الاختبارات الخاصة بالدولة،</li> <li>■ مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.</li> </ul> <p><b>الإدارات الجهوية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>■ مصلحة الاختبارات والمكلف بالاختبارات عند الإقتضاء.</li> </ul>	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات التي توصل إليها وتقدير القيمة ضمن ملف يشتمل على:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ بطاقة معاينة ميدانية مؤيدة بالصور عند الامكان: تتم برمجة المعاينة الميدانية في أجل 03 ايام من التعهد بالملف.</li> <li>■ يقوم الخبير بالمعاينات الميدانية حسب الرزنامة المضبوطة مع الجهة الطالبة.</li> <li>■ إعداد التقرير: يتم إعداد تقرير إختبار باعتماد منظومة التصرف في ملفات الاختبارات في أجل 20 يوم من تاريخ اتمام المعاينات الميدانية.</li> <li>■ إعداد المراسلات اللازمة.</li> <li>■ طرق الاختبار</li> </ul> <p>يتولى الخبير تقدير القيمة الحالية للعقار استنادا إلى صبغتها وقربها من المرافق والارتفاقات التي قد تكون موظفة عليها وذلك على غرار الإجراء الخاص بتقدير قيمة شرائية عادية. وتمثل القيمة المقترحة بالتقرير قيمة شرائية تشمل الأرض والإحداثيات التي تنسب للدولة. لتعتمد مصالح وزارة المالية هذه القيمة لاحساب القيمة الزائدة العقارية وتوظيف الأداء عليها</p>	إجراء تقرير الاختبار	6

الوثائق المستخرجة ألبا من منظومة التصرف في ملفات الاختبارات	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الأطراف المتدخلة	تحليل مدقق الإجراء	رقم العملية
<p>(ملحق عدد 1-6 : بطاقة المعاينة الميدانية لأرض وإحداثيات)</p> <p>(ملحق عدد 2-6 : تقرير إختبار خاص بالأراضي والإحداثيات</p>	<p>تم هذه العملية عن طريق المنظومة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ مرسوم عدد 65 سنة 2022 المؤرخ في 19 أكتوبر 2022 والمتعلق بالإنتزاع من أجل المصلحة العمومية</li> <li>■ مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما هي منقحة ومتممة بالنصوص اللاحقة وخاصة بالقانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009.</li> <li>■ الفصل 30 من القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بحالات التفويت في العقارات الدولية الفلاحية</li> <li>■ أمر حكومي عدد 120 لسنة 2021 مؤرخ في 8 فيفري 2021 يتعلق بالعمليات العقارية في ملك الدولة الخاص.</li> </ul>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <p>إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الشرائية للعقارات:</p> <p>إدارة فرعية للاختبارات الخاصة بالدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية:</p> <p>مصلحة الاختبارات الخاصة بالدولة،</p> <p>مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.</p> <p>إدارة فرعية للاختبارات الخاصة بالجماعات والمؤسسات والمنشآت العمومية:</p> <p>- مصلحة الاختبارات الخاصة بالجماعات المحلية،</p> <p>- مصلحة الاختبارات الخاصة بالمؤسسات والمنشآت العمومية.</p> <p><b>الادارات الجهوية</b></p> <p>الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</p> <p>مصلحة الاختبارات والمكلف بالإختبارات عند الإقتضاء.</p>	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات التي توصل إليها وتقدير القيمة ضمن ملف يشتمل على:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ بطاقة معاينة ميدانية مؤيدة بالصور عند الامكان: تتم برمجة المعاينة الميدانية في أجل 03 ايام من التعهد بالملف.</li> <li>يقوم الخبير بالمعاينات الميدانية حسب الرزنامة المضبوطة مع الجهة الطالبة.</li> <li>■ إعداد التقرير: يتم إعداد تقرير إختبار باعتماد منظومة التصرف في ملفات الاختبارات في أجل 20 يوم من تاريخ اتمام المعاينات الميدانية.</li> <li>■ طرق الاختبار</li> </ul> <p>يتم تقدير القيمة الشرائية للعقار مع الأخذ بعين الإعتبار إلى :</p> <p>بالنسبة للأرض: موقعها، صبغتها العمرانية، خصائصها الفنية، الإستعمال المعدة له، كثافة البناء المسموح به وقربها من المرافق الأساسية...</p> <p>بالنسبة للمبنى: صنف البناء، درجة الصيانة، الأثمان المعمول بها بالنسبة للبنىات المشابهة...</p> <p>بالنسبة للإحداثيات: غراسات، منشآت مائية، إحداثيات أخرى... حيث يتولى الخبير القيام بالبحث الكافي للوصول إلى تقدير القيمة على بينة</p>	<p>6</p> <p>إجراء تقرير الاختبار</p>

## آجال انجاز تقارير الاختبار القيم الشرائية للعقارات



أجل إنجاز تقارير اختبار القيم الشرائية للعقارات من تاريخ انتهاء المعاينات:

25 يوما اذا لا يعرض التقرير على لجنة الخبراء.

35 يوما اذا يعرض التقرير على لجنة الخبراء.

رإآراءاء اامءءءة باءءباراء المءاربع الكبرى والءنموية

## 9- الإجراءات المتعلقة باختبارات المشاريع الكبرى والتنمية

### إجراء عدد 1/م ك: إبداء الرأي في ملفات النزاعات

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يتولى المتعهد بالملف تحرير التقرير الاستنتاجي وفق طلب السيد المكلف العام بنزاعات الدولة ويعتمد في ذلك على:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- عريضة الدعوى</li> <li>- السوابق المتوفرة لدى الإدارة العامة للاختبارات إن وجدت.</li> <li>- مكونات الملف المرسل:</li> </ul> <p>التثبت من آجال الجلسات ووجود مختلف الوثائق بما في ذلك تقرير الإختبار العدلي والتأكد من أن طبيعة النزاع يدخل ضمن إختصاصات الإدارة العامة للإختبارات.</p> <p>يقوم الخبير بالمعاينة الميدانية عند الإقتضاء بالتنسيق مع الأطراف المتدخلة في القضية وخاصة الجهة الممثلة من المكلف العام بنزاعات الدولة بما في ذلك الإطلاع على أمثلة وسجلات الرسوم العقارية لدى المصالح المختصة.</p> <p>التقرير الإستنتاجي المقترح يمثل عملا فنيا بحتا ويتضمن التعليق وإبداء الرأي حول تقرير الإختبار العدلي والتلخيص بقبول نتيجته أو الاعتراض عليها.</p> <p>في صورة حضور الخبير المتعهد بالملف لعملية إختبار عدلية يتولى بصفة وجوبية إعداد مذكرة</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- إدارة الاختبارات المتعلقة بالمشاريع الكبرى والتنمية</li> <li>- الإدارة الفرعية لغرامات الإنترزاغ</li> <li>- مصلحة التسوية القضائية</li> <li>- المصلحة ذات النظر بالإدارة العامة للإختبارات حسب طبيعة النزاع.</li> </ul> <p><b>الإدارات الجهوية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات بالإدارات الجهوية</li> <li>-مصلحة الاختبارات بالإدارات الجهوية</li> <li>- مصالح الدولة المتدخلة في المشروع و التي تمت مراسلتها</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تتم هذه العملية عن طريق منظومة التصرف في ملفات الاختبارات.</li> <li>مرسوم عدد 65 لسنة 2022 مؤرخ في 19 أكتوبر 2022 يتعلّق بتنقيح وإتمام القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالإنترزاغ من أجل المصلحة العمومية.</li> <li>المرسوم عدد 65 لسنة 2022 المؤرخ في 19 أكتوبر 2022 والمتعلق بتنقيح وإتمام لقانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالإنترزاغ لفائدة المصلحة العمومية.</li> <li>القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالإنترزاغ من أجل المصلحة العمومية.</li> <li>الأمر الحكومي عدد 1017 لسنة 2018 المؤرخ في 8 نوفمبر 2018 المتعلق بالمصادقة على شبكة معايير الإختبارات المعتمدة في تحديد القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشاريع العمومية ومحتوياتها وكيفية مراجعة وتحيين تلك المعايير</li> <li>قرار السيد رئيس الحكومة مؤرخ في 13 مارس 2017 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف الإنترزاغ من أجل المصلحة العمومية</li> <li>قرار السيد رئيس الحكومة مؤرخ في 13 مارس 2017 المتعلق بضبط تركيبة لجنة الإقتناء لفائدة المشاريع العمومية وإجراءات سير عملها</li> <li>المنشور التفسيري عدد 6/1/م لسنة 2017 من كاتب الدولة لأملاك الدولة والشؤون العقارية والمتعلق بتوضيح بعض أحكام القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالإنترزاغ من أجل المصلحة العمومية</li> </ul>	<p>تقرير استنتاجي</p> <p><a href="#">(ملحق عدد 8-1 : تقرير إختبار إستنتاجي خاص بالنزاعات)</a></p>

إجراء عدد 2/م ك: المشاريع الكبرى

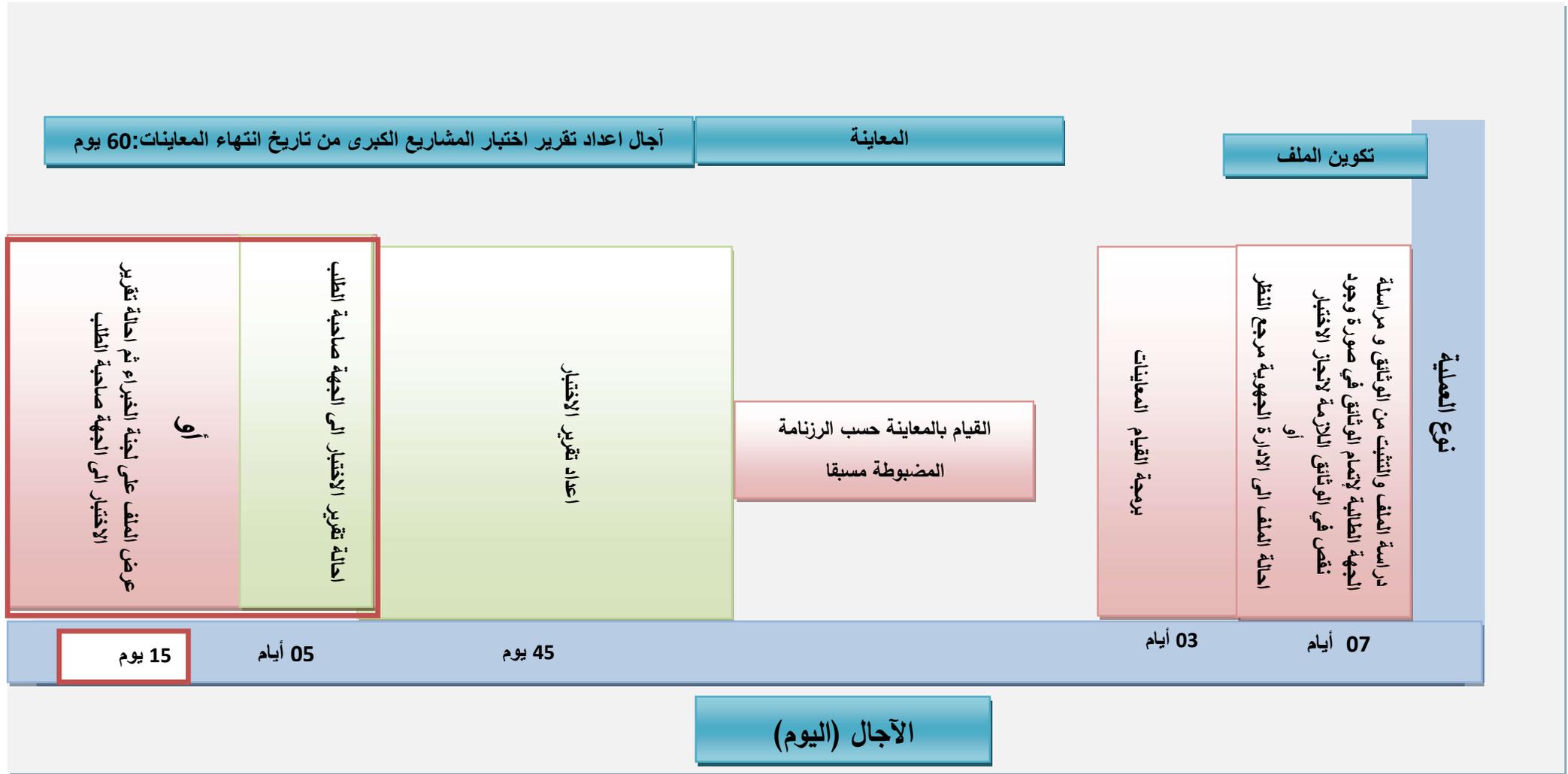
رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الوثائق المستخرجة آليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بإعداد تقرير مفصل يحتوي على كل المعطيات المتحصل عليها وتقدير القيمة ضمن ملف يشتمل على:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ملف فرعي للصور عند الامكان</li> <li>بطاقة معاينة ميدانية:</li> </ul> <p>تبرمج المعاينات مع صاحب المشروع (في أجل 10 أيام من استكمال الوثائق) ويتولى صاحب المشروع التنسيق مع أصحاب العقارات أو إستصدار الأذون القضائية اللازمة.</p> <p>الطلب من صاحب المشروع تركيز الاوتاد المحددة لحوزة المشروع (وضع علامات بارزة تبين حدود كل قطعة) و تعيين ممثل عنه وتتم المعاينات الميدانية بحضور ممثل عن صاحب المشروع ومالك العقار والجهات الأمنية عند الإقتضاء حسب رزنامة مضبوطة مسبقا.</p> <p>تقدير القيمة واعداد تقرير اختبار باعتماد منظومة التصرف في ملفات الاختبارات ويكون تقديرا شاملا في صورة معاينة جميع القطع وتقديرا جزئيا عند تعذر معاينة بعض القطع أو بطلب من صاحب المشروع (الاقتصار على تقييم الاحداثات) في اجل 30 يوم من تاريخ اتمام المعاينات الميدانية.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>محاضر الجلسات إن وجدت.</li> <li>إعداد المراسلات اللازمة.</li> </ul> <p><b>طرق الاختبار</b></p> <p>لتقدير قيمة القطع والاحداثات والغرامات الأخرى يمكن للخبير الاستئناس بالأثمان المتداولة بالمنطقة أو مراسلة مركز مراقبة الأداءات أو مراجعة قاعدة بيانات الإدارة و عند الاقتضاء أية طريقة أخرى معمول بها في مجال الاختبارات يراها الخبير مناسبة على أن يتم تليل اعتماد الطريقة المذكورة.</p> <p><b>العمليات الحسابية</b></p> <p>يعتمد الخبير على العملية التالية لاحتساب قيمة القطع المدمجة بحوزة المشروع:</p> <p>في حالة أرض شاغرة:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>قيمة الأرض = الثمن الفردي * المساحة</li> </ul> <p>في حالة منشآت ثابتة:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>قيمة المنشآت الثابتة = الثمن الفردي * العدد أو الكمية</li> </ul> <p>في حالة غراسات:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>القيمة الجمالية للغراسات = القيمة الفردية * عدد الغراسات</li> </ul> <p>في حالة كاسرات الرياح:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>القيمة الجمالية لكاسرات الرياح = القيمة الفردية * العدد أو الطول</li> </ul> <p>تقييمات أخرى</p> <p>➤ قيمة القطعة = قيمة الأرض + قيمة الإحداثات</p> <p>➤ القيمة الإجمالية للأراضي وما فوقها = مجموع القيم الجمالية للقطع.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إدارة الاختبارات المتعلقة بالمشاريع الكبرى والتنمية</li> <li>الإدارة للمشاريع الكبرى والتنمية</li> <li>مصلحة المشاريع العمومية</li> <li>مصلحة المشاريع التنموية</li> </ul> <p><b>الإدارات الجهوية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات بالإدارات الجهوية-مصلحة الاختبارات والمكلف بالاختبارات بالإدارات الجهوية</li> </ul> <p><b>مصالح الدولة المتدخلة في المشروع و التي تمت مراسلتها</b></p>	<p>تتم هذه العملية عن طريق منظومة التصرف في ملفات الاختبارات</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>المرسوم عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المنقح بالمرسوم عدد 65 لسنة 2022 المؤرخ في 19 أكتوبر 2022 والمتعلق بتنقيح وإتمام لبقانون عدد المتعلق بالانتزاع لفائدة المصلحة العمومية</li> <li>القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية.</li> <li>الأمر الحكومي عدد 1017 لسنة 2018 المؤرخ في 8 نوفمبر 2018 المتعلق بالمصادقة على شبكة معايير الإختبارات المعتمدة في تحديد القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشاريع العمومية ومحتوياتها وكيفية مراجعة وتحيين تلك المعايير</li> <li>قرار السيد رئيس الحكومة مؤرخ في 13 مارس 2017 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف الانتزاع من أجل المصلحة العمومية</li> <li>قرار السيد رئيس الحكومة مؤرخ في 13 مارس 2017 المتعلق بضبط تركيبة لجنة الإقتناء لفائدة المشاريع العمومية وإجراءات سير عملها</li> <li>المنشور التفسيري عدد 6/1/م لسنة 2017 من كاتب الدولة لأملاك الدولة والشؤون العقارية والمتعلق بتوضيح بعض أحكام القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية.</li> </ul>	<p>بطاقة معاينة ميدانية للمشاريع الكبرى</p> <p><a href="#">(ملحق عدد 9-1 : بطاقة المعاينة الميدانية الخاصة بالمشاريع الكبرى)</a></p> <p>بطاقات التقييم</p> <p>قوائم التقديرات</p> <p><a href="#">(ملحق عدد 9-2 : قوائم التقديرات الخاصة بالمشاريع الكبرى)</a></p>

إجراء تقرير الاختبار

إجراء عدد 3/م ك: معاينة فنية

رقم العملية		تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية
6	إنجاز تقرير الاختبار	<p>يقوم المتعهد بالملف بإنجاز المطلوب وإعداد ملف مفصل يشتمل:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ملف فرعي للصور</li> <li>▪ بطاقة معاينة ميدانية:</li> </ul> <p>* يتم التنسيق مع صاحب الطلب ومن يرى المكلف بالملف مصلحة في مشاركته في المعاينة.</p> <p>* وتعد بطاقة معاينة معاينة العقار وإعداد محضر في ذلك يتم التأشير عليه من طرف كل من شارك في هذه المعاينة في أجل 10 أيام.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ إعداد التقرير: في أجل 20 يوما بعد اتمام المعاينات الميدانية.</li> <li>▪ إعداد المراسلات اللازمة</li> </ul> <p>يتولى الفريق الهندسي المكلف بإعداد الدراسات الفنية مستعينا بخبرته ومستندا إلى الترتيب الفنية المعمول بها.</p> <p>تنجز الأبحاث العقارية إستنادا إلى ما توفر من وثائق ويتولى المكلف بالملف الإتصال بجميع المصالح الإدارية الضرورية.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ إدارة الاختبارات المتعلقة بالمشاريع الكبرى والتنمية</li> <li>▪ الإدارة الفرعية لغرامات الإنتراع</li> <li>▪ مصلحة الأبحاث العقارية والدراسات الفنية</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات بالإدارات الجهوية</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات والمكلف بالاختبارات بالإدارات الجهوية</li> <li>▪ مصالح الدولة المتدخلة في المشروع و التي تمت مراسلتها</li> </ul> <p><b>الادارات الجهوية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات والمكلف بالاختبارات عند الإقتضاء.</li> </ul>	<p>تتم هذه العملية عن طريق منظومة التصرف في ملفات الاختبارات</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الأمر عدد 357 لسنة 2019 المؤرخ في 21 مارس 2019 المتعلق بتنظيم وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية</li> </ul>

## آجال انجاز تقارير الاختبار المشاريع الكبرى والتموية



أجل إنجاز تقارير اختبار المشاريع الكبرى والتموية من تاريخ انتهاء المعاينات:

50 يوما اذا لا يعرض التقرير على لجنة الخبراء.

60 يوما اذا يعرض التقرير على لجنة الخبراء.



## 10- الإجراءات المتعلقة باختبارات القيم الكرائية

إجراء عدد 1/ك: تقدير القيمة الكرائية (السوية/الافتتاحية) لأرض شاغرة (خارج مثال التهيئة/داخل مثال التهيئة)

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الوثائق المستخرجة آليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحضير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات التي توصل إليها وتقدير القيمة ضمن ملف يشتمل:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ملف فرعي للصور عند الامكان</li> <li>بطاقة معاينة ميدانية لأرض شاغرة: تتم برمجة المعاينة الميدانية في اجل 03 ايام من التعهد بالملف.</li> <li>يقوم الخبير بالمعاينات الميدانية حسب الرزنامة المضبوطة مع الجهة الطالبة.</li> <li>تقرير الإختبار</li> <li>بطاقة إختبار.</li> <li>إعداد المراسلات اللازمة.</li> <li>طرق الإختبار:</li> </ul> <p><b>يعتمد الخبير في تقدير القيمة الكرائية لأرض شاغرة:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>تطبيق مذكرة العمل الصادرة في الغرض.</li> <li>يتم تقدير القيمة عبر الاستئناس بالأثمان المتداولة بالمنطقة أو على عقود كراء أو العروض على الشبكة العنكبوتية أو الرجوع إلى قاعدة بيانات الإدارة.</li> <li>و عند الإقتضاء أية طريقة أخرى معمول بها في مجال الإختبارات يراها الخبير مناسبة على أن يتم تعليل اعتماد الطريقة المذكورة.</li> </ul> <p><b>في حالة غرامة تصرف:</b></p> <p>تقدر غرامة التصرف استنادا إلى الأثمان المتعامل بها بالمنطقة في تاريخ التصرف أو بالاستناد إلى عقود تسويق أو الرجوع إلى القيمة الكرائية الحالية للأرض أو بالرجوع إلى قاعدة بيانات الإدارة...</p> <p><b>في حالة التحيين:</b></p> <p>التمن القديم *(نسبة مئوية+1) في صورة وجود مذكرة عمل او نصوص عند المقتضىات</p> <p>قانونية في الغرض .</p> <p>إعتماد مؤشرات الأسعار المعد من طرف المعهد الوطني للإحصاء .</p> <p><b>في حالة مراجعة القيمة:</b></p> <p>يعاد التقييم حسب المعطيات الجديدة.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إدارة الخاصة للاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية</li> <li>الإدارة الفرعية المختصة</li> <li>المصلحة المختصة</li> </ul> <p><b>الادارات الجهوية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>مصلحة الاختبارات والمكلف بالإختبارات عند الإقتضاء.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تتم هذه العملية عن طريق المنظومة.</li> <li>القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 المتعلق بتنظيم العلاقة بين المسوغين والمتسوغين فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو المستعملة في الحرف ، كما هو منقح ومتمم بالقوانين اللاحقة.</li> <li>قرار السيد وزير أملاك الدولة عدد 114 المؤرخ بتاريخ 3 جويلية 2020 المتعلق بملفات الاختبار التي تعرض على لجنة الخبراء.</li> <li>مذكرة العمل عدد 65 بتاريخ 22 نوفمبر 2016 المتعلقة بالمنهجية المعتمدة لتقدير القيمة الكرائية لقطع أرض شاغرة مشمولة بأمتلة التهيئة العمرانية.</li> <li>جدول تنقيحي في تعريف مواد المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص المصادق عليه من طرف السيد وزير أملاك الدولة بتاريخ 2020/08/03.</li> <li>مذكرة عمل عدد 8/44م بتاريخ 2017/04/05 حول تعديل معلوم الإشغال الوقتي للعقارات الدولية المستغلة من طرف مشغلي الهاتف الجوال لتركيز ساريات إرسال.</li> <li>مذكرة العمل عدد 8/27م بتاريخ 13 جوان 2018 المتعلقة بمنح صلاحيات للادارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية في اصدار تقارير اختبار للجهات الطالبة للخدمة .</li> </ul>	<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) لمبنى (خارج مثال التهيئة/داخل مثال التهيئة)

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الوثائق المستخرجة آليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
<p>6</p> <p>إجراء تقدير الاختبار</p>	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات التي توصل إليها وتقدير القيمة ضمن ملف يشتمل:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ملف فرعي للصور عند الامكان</li> <li>▪ بطاقة معاينة ميدانية لعقار: تتم برمجة المعاينة الميدانية في اجل 03 ايام من التعهد بالملف.</li> </ul> <p>يقوم الخبير بالمعاينات الميدانية حسب الرزنامة المضبوطة مع الجهة الطالبة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ تقرير الإختبار</li> <li>▪ بطاقة إختبار</li> <li>▪ إعداد المراسلات اللازمة.</li> <li>▪ طرق الإختبار:</li> </ul> <p><b>يعتمد الخبير في تقدير القيمة الكرائية لعقار:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ يتم تقدير القيمة عبر الاستئناس بالأثمان المتداولة بالمنطقة أو العروض على الشبكة العنكبوتية أو الرجوع إلى قاعدة بيانات الإدارة.</li> <li>▪ و عند الاقتضاء أية طريقة أخرى معمول بها في مجال الإختبارات يراها الخبير مناسبة على أن يتم تعليل اعتماد الطريقة المذكورة.</li> </ul> <p><b>في حالة غرامة تصرف:</b></p> <p>تقدر غرامة التصرف إستنادا إلى الأثمان المتعامل بها بالمنطقة في تاريخ التصرف أو بالإستناد إلى عقود تسويق أو الرجوع إلى القيمة الكرائية الحالية للعقار أو بالرجوع إلى قاعدة بيانات الإدارة...</p> <p><b>في حالة التحيين:</b></p> <p>التمن القديم * (نسبة مائوية+1) <b>حسابات</b> في صورة وجود مذكرة عمل او نصوص قانونية في الغرض .</p> <p>إعتداد مؤشرات الأسعار المعد من طرف المعهد الوطني للإحصاء</p> <p>تقدر نسبة التحيين بالنسبة للمقرات الإدارية والسكنية التي تتسوغها الدولة 3%</p> <p><b>في حالة مراجعة القيمة:</b></p> <p>يعاد التقييم حسب المعطيات الجديدة.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية</li> <li>▪ الإدارة الفرعية المختصة</li> <li>▪ المصلحة المختصة</li> </ul> <p><b>الادارات الجهوية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات والمكلف بالإختبارات عند الإقتضاء.</li> </ul>	<p>تتم هذه العملية عن طريق المنظومة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ مكتوب وزارة المالية عدد 270 المؤرخ في 4 أفريل 2017 المتضمن لقيمة نسبة الزيادة السنوية في معين الكراء للمباني الإدارية.</li> </ul>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لعقار</p> <p>(ملحق: م/ك/2.1)</p> <p>بطاقة إختبار</p> <p>(ملحق: م/ك/2.2)</p> <p>تقرير اختبار</p> <p>(ملحق: م/ك/2.3)</p>

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

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الوثائق المستخرجة آليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات التي توصل إليها وتقدير القيمة ضمن ملف يشتمل:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ملف فرعي للصور عند الامكان</li> <li>■ بطاقة معاينة ميدانية لعقار: تتم برمجة المعاينة الميدانية في اجل 03 ايام من التعهد بالملف.</li> <li>يقوم الخبير بالمعاينات الميدانية حسب الرزنامة المضبوطة مع الجهة الطالبة.</li> <li>■ بطاقة إختبار</li> <li>■ إعداد المراسلات اللازمة.</li> <li>■ طرق الاختبار:</li> </ul> <p>يتم تقدير القيمة عبر الاستئناس بالأثمان المتداولة بالمنطقة أو العروض على الشبكة العنكبوتية أو الرجوع إلى قاعدة بيانات الإدارة.</p> <p>و عند الاقتضاء أية طريقة أخرى معمول بها في مجال الإختبارات يراها الخبير مناسبة على أن يتم تحليل اعتماد الطريقة المذكورة.</p> <p><b>■ في حالة غرامة تصرف:</b></p> <p>تقدر غرامة التصرف إستنادا إلى الأثمان المتعامل بها بالمنطقة في تاريخ التصرف أو بالإستناد إلى عقود تسويق أو الرجوع إلى القيمة الكرائية الحالية للعقار أو بالرجوع إلى قاعدة بيانات الإدارة...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ العمليات الحسابية:</li> </ul> <p><b>يعتمد الخبير في تقدير القيمة الكرائية لأرض وإحداثيات:</b></p> <p>يتولى الخبير تقدير القيمة الكرائية 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</li> <li>■ القيمة الكرائية الجمالية = قيمة الكرائية الأرض + قيمة الكرائية الإحداثيات.</li> </ul> <p><b>في حالة التحيين:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- الثمن القديم * (نسبة ماثوية + 1) <del>معدل</del> في صورة وجود مذكرة عمل او نصوص قانونية في الغرض .</li> <li>- اعتماد مؤشرات الاسعار المعد من طرف المعهد الوطني للأحصاء .</li> </ul> <p><b>في حالة مراجعة القيمة:</b></p> <p>يعاد التقييم حسب المعطيات الجديدة.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية</li> <li>■ الإدارة الفرعية المختصة</li> <li>■ المصلحة المختصة</li> </ul> <p><b>الإدارات الجهوية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ الإدارة الفرعية للإختبارات والنزاعات</li> <li>■ مصلحة الاختبارات والمكلف بالإختبارات عند الإقتضاء.</li> </ul>	<p>تتم هذه العملية عن طريق المنظومة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ قرار السيد وزير أملاك الدولة عدد 114 المؤرخ بتاريخ 3 جويلية 2020 المتعلق بملفات الاختبار التي تعرض على لجنة الخبراء.</li> <li>■ مذكرة العمل عدد 65 بتاريخ 22 نوفمبر 2016 المتعلقة بالمنهجية المعتمدة لتقدير القيمة الكرائية لقطع أرض شاغرة مشمولة بأمثلة التهيئة العمرانية.</li> <li>■ جدول تنقيحي في تعريف مواد المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص المصادق عليه من طرف السيد وزير أملاك الدولة بتاريخ 2020/08/03.</li> <li>■ مذكرة عمل عدد 8/44م بتاريخ 2017/04/05 حول تعديل معلوم الإشغال الوقتي للعقارات الدولية المستغلة من طرف مشغلي الهاتف الجوال لتكريز ساريات إرسال.</li> <li>■ مذكرة العمل عدد 8/27م بتاريخ 13 جوان 2018 المتعلقة بمنح صلاحيات للإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية في اصدار تقارير اختبار للجهات الطالبة للخدمة .</li> </ul>	<p>طلب</p> <p>بطاقة معاينة ميدانية لأرض و إحداثيات</p> <p>(ملحق: م/ك/1.3)</p> <p>بطاقة إختبار</p> <p>(ملحق: م/ك/2.3)</p> <p>تقرير اختبار</p> <p>(ملحق: م/ك/3.3)</p>

إجراء عدد4/ك: تقدير قيمة أصل تجاري

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات التي توصل إليها و تقدير القيمة ضمن ملف يشتمل:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ملف فرعي للصور</li> <li>▪ بطاقة معاينة ميدانية للأصل : تتم برمجة المعاينة الميدانية في اجل 03 ايام من التعهد بالملف.</li> <li>يقوم الخبير بالمعاينات الميدانية حسب الرزنامة المضبوطة مع الجهة الطالبة.</li> <li>▪ تقرير الإختبار</li> <li>▪ بطاقة إختبار</li> <li>▪ إعداد المراسلات اللازمة.</li> <li>▪ طرق الإختبار:</li> </ul> <p>يعتمد الخبير في تقدير قيمة أصل تجاري:</p> <p>العناصر المادية: تهيئة المحل والعلامات الإشهارية والمخزون. العناصر المعنوية: حق الإيجار والسمعة التجارية والحرفاء ... قيمة الأصل = قيمة العناصر المادية + قيمة العناصر المعنوية.</p> <p>تقدر العناصر المادية الأصل استنادا إلى كشوفات كلفة التهيئة وجرد المخزون إضافة إلى تقديرات الخبير تبعا للمعاينة.</p> <p>تقدر العناصر المعنوية استنادا إلى أرقام المعاملات المحققة بالمحل التجاري ومعلوم الكراء.</p> <p>يمكن للخبير الاستئناس بالجدول المتعارف عليها والتي تحدد قيمة الأصل التجاري على أساس نسبة من رقم المعاملات أو من الأرباح أو اعتماد المساحة المغطاة.</p> <p><b>غرامة حرمان من أصل تجاري:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ قيمة غرامة الحرمان = قيمة الأصل التجاري عند التعامل + المصاريف العادية للنقل والانتصاب من جديد + مصاريف ومعالم 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.</li> <li>▪ الإدارة الفرعية المختصة</li> <li>▪ المصلحة المختصة</li> </ul> <p><b>الادارات الجهوية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات والمكلف بالإختبارات عند الإقتضاء.</li> </ul>	<p>تتم هذه العملية عن طريق المنظومة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 المتعلق بتنظيم العلاقة بين المسوغين والمتسوغين فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو المستعملة في الحرف ، كما هو منقح ومتمم بالقوانين اللاحقة.</li> <li>▪ قانون عدد 129 لسنة 1959 مؤرخ في 5 أكتوبر 1959 يتعلق بإدراج القانون التجاري.</li> </ul>	<p>بطاقة معاينة ميدانية لأصل تجاري (ملحق: م/ك/1.4)</p> <p>بطاقة اختبار (ملحق: م/ك/2.4)</p> <p>تقرير اختبار (ملحق: م/ك/3.4)</p>

إجراء تقدير الاختبار

إجراء عدد 5/ك: تقدير معلوم لزمة/معلوم إشغال وقتي/ حق إرتفاق

الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الأطراف المتدخلة	تحليل مدقق الإجراء	رقم العملية
<p>بطاقة معاينة ميدانية معلوم لزمة/معلوم إشغال وقتي/حق إرتفاق (ملحق: ك/1.5)</p> <p>بطاقة اختبار معلوم لزمة/معلوم إشغال وقتي/حق إرتفاق (ملحق: ك/2.5)</p> <p>تقرير اختبار معلوم لزمة/معلوم إشغال وقتي/حق إرتفاق (ملحق: ك/3.5)</p>	<p>تتم هذه العملية عن طريق المنظومة.                  ■ قانون عدد 23 لسنة 2008 مؤرخ في 01 افريل 2008 يتعلق بنظام اللزمت و خاصة منه الفصل 39 المتعلق بالحق العيني.                  ■ قانون أساسي عدد 29 لسنة 2018 مؤرخ في 9 ماي 2018 يتعلق بمجلة الجماعات المحلية .                  ■ أمر عدد 793 لسنة 1984 المؤرخ في 06 جويلية 1984 المتعلق ببناء ومد واستغلال القنوات ذات المصبحة العامة المعدة لنقل سوائل الوقود الغازية والمائعة او المميعة بالضغط.                  ■ أمر عدد 3329 لسنة 2005 مؤرخ في 26 ديسمبر 2005 يتعلق بضبط شروط و إجراءات الإشغال الوقتي للمنزعات الحضرية و شروط و إجراءات منح لزمة انجازها و استغلالها .                  ■ أمر عدد 362 لسنة 2007 مؤرخ في 19 فيفري 2007 يتعلق بضبط شروط وصيغ الإشغال الوقتي ولزمة المرفق العمومي في الملك العمومي البلدي.                  ■ القرار المؤرخ في 06 ماي 1950 المتعلق بضبط تعريفه المعاليم المستوجبة عن إشغال الملك العمومي أو استعمال مواد مستخرجة منه                  ■ -قرار المؤرخ في 15 ماي 1992 المتعلق بضبط نسبة معاليم الإشغال الوقتي للملك العمومي البحري كما تم تنقيحه و إتمامه بالقرار المؤرخ في 06 أكتوبر 1993.                  ■ قرار المؤرخ في 11 أكتوبر 1956 المتعلقة بتعيين قيمة العدد المضروب المشار إليه بالحرف "K" الواجب تطبيقه على المعاليم عن تشغيل الملك العام أو استعمال مواده.                  مذكرة عمل عدد 8/44م بتاريخ 2017/04/05 حول تعديل معلوم الإشغال الوقتي للعقارات الدولية المستغلة من طرف مشغلي الهاتف الجوال لتركيز ساريات إرسال.                  ■ مذكرة العمل عدد 20 بتاريخ 2020/07/20 المنقحة لمذكرة العمل عدد 08/26م المتعلقة بالمقاييس المعتمدة لتسويق المساحات المغطاة بموانئ الصيد البحري التابعة لوكالة موانئ وتجهيزات الصيد البحري.                  ■ مذكرة العمل عدد د-2021-12-7500-0001212 بتاريخ 29 جويلية 2021 حول تحيين المعيار الموحد لكراء الأراضي الدولية المزعم استغلالها ضمن رخص الامتياز المنجمي.</p>	<p><b>مستوى مركزي</b></p> <p>■ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية.</p> <p>■ الإدارة الفرعية للزمت والإقامات الوقتية والمقاطع والأصول التجارية</p> <p>■ مصلحة اللزمت والإقامات الوقتية</p> <p>■ الادارات الجهوية</p> <p>■ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</p> <p>■ مصلحة الاختبارات والمكلف بالإختبارات عند الإقتضاء</p>	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات التي توصل إليها و تقدير القيمة ضمن ملف يشتمل:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ملف فرعي للصور عند الامكان</li> <li>■ بطاقة معاينة ميدانية للعقار: تتم برمجة المعاينة الميدانية في اجل 03 ايام من التعهد بالملف.</li> </ul> <p>يقوم الخبير بالمعاينات الميدانية حسب الرزنامة المضبوطة مع الجهة الطالبة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ تقرير الإختبار</li> <li>■ بطاقة إختبار</li> <li>■ إعداد المراسلات اللازمة.</li> <li>■ العمليات الحسابية:</li> </ul> <p><b>يعتمد الخبير على العملية التالية لاحتساب القيمة:</b></p> <p><b>1- في حالة لزمة:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ معلوم اللزمة = قيمة الأرض والمنشآت: المعلوم القار.</li> </ul> <p>ويتم تقدير هذا المعلوم وفق الإستعمال المبرمج للعقار ودرجة تهيئته مع الأخذ في عين الإعتبار مكوناته كما يتعين على الخبير مراعاة إلتزامات طرفي اللزمة.</p> <p><b>2- في حالة إشغال وقتي:</b></p> <p>اعتماد النصوص القانونية والتراتب الجاري العمل بها (ملك عمومي بحري/ مينائي / غابي/بلدي ....)</p> <p><b>3- في حالة حق إرتفاق:</b></p> <p>يراعى الضرر الحاصل للعقار الموظف عليه حق الارتفاق.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ في حالة التحيين:</li> </ul> <p>المعلوم القديم * (نسبة مائوية+1) <b>عند الصير</b> في صورة وجود مذكرة عمل او نصوص قانونية في الغرض .</p> <p>إعتماد مؤشرات الأسعار المعد من طرف المعهد الوطني للإحصاء .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ في حالة مراجعة القيمة:</li> </ul> <p>يعاد التقييم حسب المعطيات الجديدة. يتعين الاستظهار بالوثائق المبررة لطلب المراجعة.</p>	<p>6</p> <p>إنجاز تقرير الاختبار</p>

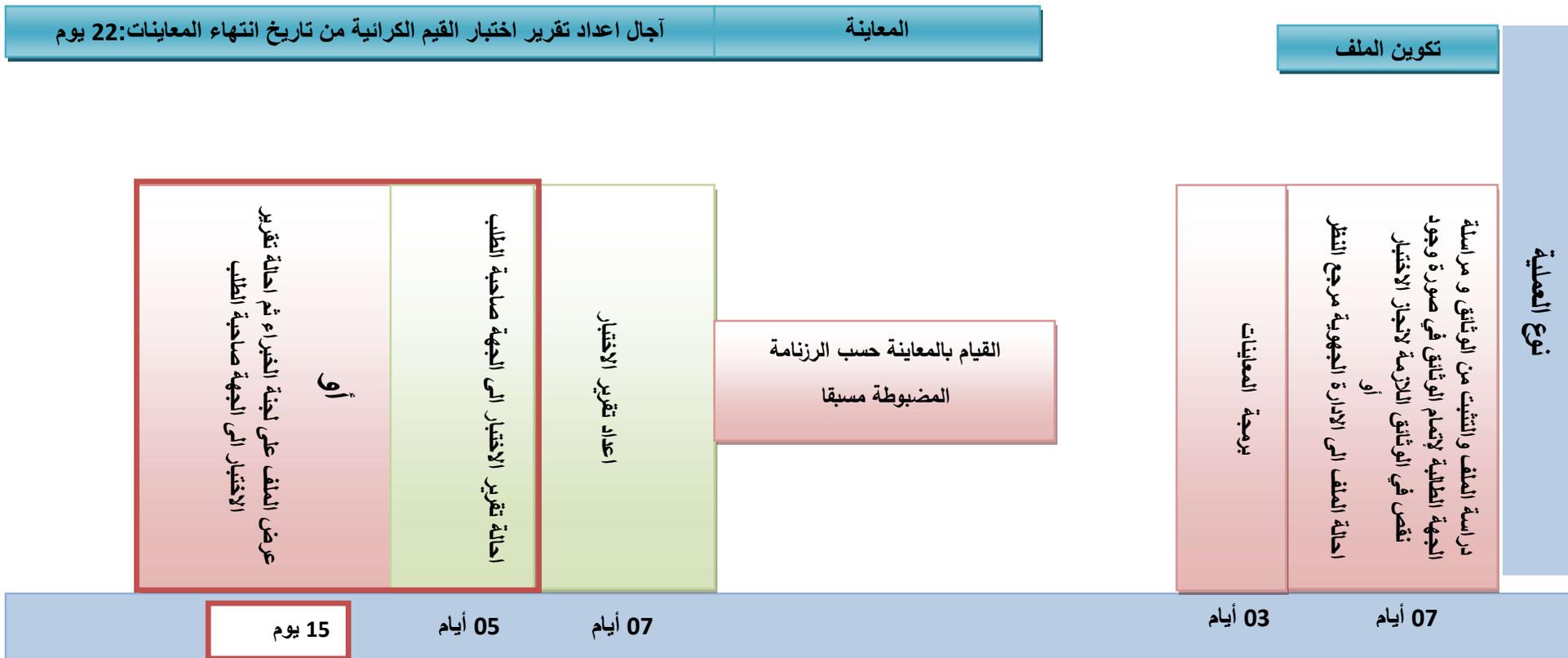
إجراء عدد 6/ك: تقدير القيمة الكرائية (السنوية/الافتتاحية) لمقطع

رقم العملية	تحليل مدقق الإجراء	الأطراف المتدخلة	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
6	<p>يقوم المتعهد بالاختبار بتحرير اختبار مفصل يحتوي على كل المعطيات التي توصل إليها وتقدير القيمة ضمن ملف يشتمل:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ملف فرعي للصور عند الإمكان</li> <li>▪ بطاقة معاينة ميدانية للمقطع</li> <li>▪ تقرير اختبار</li> <li>▪ بطاقة إختبار</li> <li>▪ إعداد المراسلات اللازمة.</li> <li>▪ <b>العمليات الحسابية:</b></li> </ul> <p>إحتساب القيمة الكرائية لمقطع يعتمد الخبير الطريقة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ القيمة الكرائية للمادة المستخرجة=ثمن الم3*الكمية المستخرجة (م3)</li> <li>▪ القيمة الكرائية للمساحة المستغلة=معلوم كراء (هك)*المساحة(هك)</li> <li>▪ القيمة الجمالية=القيمة الكرائية للمادة المستخرجة+ القيمة الكرائية للمساحة المستخرجة بالنسبة لمقطع حجارة رخامية:</li> <li>▪ قيمة الكتل=الكمية المستخرجةم3×ثمن الم3× النسبة المستخرجة</li> <li>▪ قيمة الكتل الصغيرة=كمية المستخرجةم3×ثمن الم3× النسبة المستخرجة</li> <li>▪ قيمة الفضلات=الكمية المستخرجةم3×ثمن الم3× 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 في حالة التحيين:</li> <li>▪ تحيين القيمة الكرائية السنوية لمقطع مسوغ: تضبط وفق بنود عقد التسويغ.</li> <li>▪ تحيين القيمة الكرائية (افتتاحية): حسب التعريف المعمول بها تاريخ طلب التحيين.</li> <li>▪ غرامة التصرف في مقطع: يتم إحتساب غرامة التصرف في الكميات المستخرجة والمساحات المستغلة بدون صفة حسب الحالة:</li> <li>▪ في حالة وجود عقد تسويغ يتم إحتساب الغرامة وفق الأثمان الفردية المنصوص عليها بالعقد والخاصة بالكميات التي تتجاوز تلك المسموح باستخراجها. كذلك لشأن بالنسبة للمساحات موضوع التوسع بدون صفة.</li> <li>▪ في حالة التصرف بدون صفة (عدم وجود علاقة كرائية): يتم تقدير غرامة التصرف وفق المذكرة عدد 50 بتاريخ 03 أوت 2020.</li> </ul>	<p>مستوى مركزي</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية.</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للزمامات والإقامات والوقتية والمقاطع والأصول التجارية</li> <li>▪ مصلحة المقاطع</li> </ul> <p><b>الإدارات الجهوية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات والمكلف بالاختبارات عند الإقتضاء.</li> </ul>	<p>تتم هذه العملية عن طريق المنظومة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ مجلة المناجم الصادرة بالقانون عدد 30 لسنة 2003 المؤرخ في 28 أفريل 2003</li> <li>▪ مذكرة العمل عدد 50 بتاريخ 2020/08/03 المنقحة لمذكرة العمل عدد 8/47م بتاريخ 2018/10/30 حول المنهجية المعتمدة لإحتساب غرامات التصرف بدون صفة في المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص الغير مبرم في شأنها عقود تسويغ تنص على كيفية إحتساب غرامان التصرف فيها.</li> <li>▪ التعريفات السابقة للمواد المقطعية لسنة 2000 و2004 و2010</li> <li>▪ تعريف مواد المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص لسنة 2020 بتاريخ 03 أوت 2020 المعمول بها بداية من فيفري 2017.</li> </ul>	<p>تقرير اختبار (ملحق: م/ك/6.1)</p>

إجراء عدد 7/ك: إبداء الرأي في ملفات النزاعات لمقطع

الوثائق المستخرجة آليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الأطراف المتدخلة	تحليل مدقق الإجراء	رقم العملية
<p>تقرير اختبار (ملحق: م/ك/6.2)</p>	<p>تتم هذه العملية عن طريق المنظومة.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ مجلة المناجم الصادرة بالقانون عدد 30 لسنة 2003 المؤرخ في 28 أبريل 2003</li> <li>■ مذكرة العمل عدد 50 بتاريخ 2020/08/03 المنقحة لمذكرة العمل عدد 8/47م بتاريخ 2018/10/30 حول المنهجية المعتمدة لإحتساب غرامات التصرف بدون صفة في المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص الغير مبرم في شأنها عقود تسويغ تنص على كيفية إحتساب غرامان التصرف فيها.</li> <li>■ التعريفات السابقة للمواد المقطعية لسنة 2000 و 2004 و 2010</li> <li>■ تعريف مواد المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص لسنة 2020 بتاريخ 03 أوت 2020 المعمول بها بداية من فيفري 2017.</li> </ul>	<p>مستوى مركزي</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ إدارة الاختبارات المتعلقة بالقيم الكرائية.</li> <li>■ الإدارة الفرعية للزمامات والإقامات الوقتية والمقاطع والأصول التجارية</li> <li>■ مصلحة المقاطع</li> </ul> <p>الادارات الجهوية</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>■ مصلحة الاختبارات والمكلف بالاختبارات عند الإقتضاء.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ يتولى المتعهد بالملف تحرير التقرير الاستنتاجي وفق طلب السيد المكلف العام بنزاعات الدولة ويعتمد في ذلك على: <ul style="list-style-type: none"> <li>- عريضة الدعوى</li> <li>- السوابق المتوفرة لدى الإدارة العامة للاختبارات إن وجدت.</li> <li>- مكونات الملف المرسل:</li> </ul> </li> <li>■ التثبت من آجال الجلسات ووجود مختلف الوثائق بما في ذلك تقرير الإختبار العدلي والتأكد من أن طبيعة النزاع يدخل ضمن إختصاصات الإدارة العامة للاختبارات.</li> <li>■ يقوم الخبير بالمعاينة الميدانية عند الإقتضاء بالتنسيق مع الأطراف المتدخلة في القضية وخاصة الجهة الممثلة من المكلف العام بنزاعات الدولة .</li> <li>■ التقرير الإستنتاجي المقترح يمثل عملا فنيا بحتا ويتضمن التعليق وإبداء الرأي حول تقرير الإختبار العدلي والتلخيص بقبول نتيجته أو الاعتراض عليها.</li> <li>■ في صورة حضور الخبير المتعهد بالملف لعملية إختبار عدلية يتولى بصفة وجوبية إعداد مذكرة.</li> </ul>	<p>6</p> <p>إجراء تقرير الاختبار</p>

## آجال إنجاز تقارير الاختبار القيم الكرائية



أجل إنجاز تقارير اختبار القيم الكرائية من تاريخ انتهاء المعاينات:

12 يوما اذا لا يعرض التقرير على لجنة الخبراء.

22 يوما اذا يعرض التقرير على لجنة الخبراء.

## 11- مسار معالجة الملف بعد إعداد تقرير الاختبار

رقم العملية	المراجع القانونية و الترتيبية والإجراءات العملية	الأطراف المتدخلة	تحليل مدقق للإجراء	الوثائق المستخرجة أليا من منظومة التصرف في ملفات الاختبار
7	المصادقة	مستوى مركزي <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ المدير العام</li> <li>▪ لجنة الخبراء</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ إدارة الاختبارات المعنية والإدارات الفرعية والمصالح التابعة لها ذات الاختصاص</li> </ul> مستوى جهوي <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ المدير الجهوي</li> <li>▪ الإدارة الفرعية للاختبارات والنزاعات</li> <li>▪ مصلحة الاختبارات</li> </ul>	<b>مستوى مركزي</b> يتبع مسار المصادقة الهرمية الإدارية (مصلحة، إدارة فرعية، إدارة، إدارة عامة) وفي 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. <b>مستوى جهوي</b> <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 والمتابعة)</li> <li>▪ فوق السقف:</li> </ul> يحال الملف المصادق عليه جهويا للإدارة المركزية حيث يتبع نفس مسار المصادقة بالنسبة للملفات المنجزة مركزيا. <b>لجنة الخبراء:</b> إذا فاقت القيم المقترحة بالتقارير السقف المحدد بمقرر السيد وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية المنصوص عليه بالفصل 28 بالأمر الحكومي عدد 2019/357 أو إذا كانت هذه القيم موضوع خلاف تعرض على لجنة خبراء وفق الترتيب الجاري بها العمل.	إجابة للإعلام (ملحق: م.ك.ش/4)
				جدول إرسال (ملحق: م.ك.ش/5)

<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 السيد وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية أو من ينوبه أو من طرف المدير العام للاختبارات أو من ينوبه أو من المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية أو من ينوبه مصحوبا بتقرير اختبار أو ببطاقة معاينة أو ببطاقة اختبار حسب الإجراء (انظر ملاحق العملية عدد6)</p> <p>- أ- في صورة إعداد التقرير على مستوى الإدارة العامة للاختبارات تتم إحالة التقرير إلى الجهة المعنية عبر التسلسل الإداري مع نسخة للإعلام إلى الإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية الراجعة إليه بالنظر ترابيا.</p> <p><b>الأجال: 05 أيام</b></p> <p>- ب- في صورة إعداد التقرير من طرف الخبير الجهوي تتم إحالة التقرير إلى الجهة الطالبة إذا لم يتجاوز مجموع القيم المضمنة بالتقرير السقف المنصوص عليه بمذكرة السيد وزير أملاك الدولة 8/27م بتاريخ 13 جوان 2018 وإعلام الإدارة العامة للاختبارات مرفوقة بنسخة كاملة من الملف.</p> <p>وتستثنى من ذلك الملفات التي تعرض على أنظار اللجنة الإستشارية للعمليات العقارية واللجنة الوطنية للتفويت في أملاك الأجانب حيث تحال وجوبا التقارير المنجزة في شأنها على الإدارة العامة للاختبارات التي تحيله إلى الجهة المعنية مع نسخة للإعلام إلى الإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية.</p> <p><b>الأجال: 05 أيام</b></p> <p>- إذا تجاوز مجموع القيم المضمنة بالتقرير السقف المنصوص عليه بمذكرة السيد وزير أملاك الدولة عدد 8/27م بتاريخ 13 جوان 2018 تتم إحالة التقرير إلى الإدارة العامة للمصادقة.</p> <p>يوضع تقرير الاختبار أو بطاقة اختبار حسب الإجراء في ظرف مغلق تضمّن به عبارة سري لا يفتح في حالة الثمن الافتتاحي أو طلب عروض</p>	الإجابة	8
		<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 إلى مكتب الضبط المختص للتضمين والإرسال.</p>	تضمين الإجابة	9

	<p>■ قانون عدد 95 لسنة 1988 مؤرخ في 2 أوت 1988 المتعلق بالأرشيف.</p> <p>■ أمر عدد 1981 لسنة 1988 مؤرخ في 13 ديسمبر 1988 المتعلق بضبط شروط وترتيب التصرف في الأرشيف الجاري والأرشيف الوسيط وفرز وإتلاف الأرشيف وتحويل الأرشيف والإطلاع على الأرشيف العام</p> <p>■ أمر عدد 2548 لسنة 1998 مؤرخ في 28 ديسمبر 1998 يتعلق بتنقيح الأمر عدد 1981 لسنة 1988 المؤرخ في 13 ديسمبر 1988 المتعلق بضبط شروط وترتيب التصرف في الأرشيف الجاري والأرشيف الوسيط وفرز وإتلاف الأرشيف وتحويل الأرشيف والإطلاع على الأرشيف العام.</p>	<p>■ الإدارة العامة للاختبارات</p> <p>■ الإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية.</p>	<p>■ تدون المعلومات الأساسية بالتقرير والمضمنة بملخص جذاذة في بنك رقمي للمعلومات</p> <p>■ تخزين الملف الورقي بالأرشيف طبقا للنصوص المنظمة للأرشيف</p>		<p>10</p>
--	--	---	---	---	-----------

## 12- الوثائق المطلوبة بعنوان كل إجراء

فيما يلي بيّات للوثائق الضرورية اللازمة لإنجاز مختلف الإجراءات. إلا أنه يمكن للإدارة دعوة طالب الاختبار إلى تقديم كل معطى آخر يرى الخبير، بعد دراسة الملف أو المعاينة، أنه ضروري لإنجاز الاختبار وفق معطيات واضحة.

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

#### 1.1: المعدات الدارجة:

- محضر تسليم منقولات إلى الوزارة المكلفة بأملك الدولة للتفويت فيها بالنسبة للمنقولات الراجعة لمصالح الدولة المركزية أو الخارجية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإداري.
- قائمة في العريات
- نسخ من شهادات التسجيل / أو شهادة في وضعية عربية
- نسخ من شهادات المعاينة / أو شهادات السحب من الجولان
- \* مراسلة الجهة صاحبة الطلب لإتمام الوثائق في صورة وجود نقص في الوثائق اللازمة لإنجاز الاختبار أو أي وثيقة يرى المتعهد بالملف أنها ضرورية للقيام بالاختبار (سعر وتاريخ الاقتناء/ كشف تقديري في تكاليف إصلاح / محضر معاينة حادث مرور.... إلخ).

#### 2.1. وسائل النقل البحري

- محضر تسليم منقولات إلى الوزارة المكلفة بأملك الدولة للتفويت فيها بالنسبة للمنقولات الراجعة لمصالح الدولة المركزية أو الخارجية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإداري.
- قائمة في وسائل النقل البحري
- الخاصيات الفنية
- Congé de Police
- رخصة الإبحار
- \* مراسلة الجهة صاحبة الطلب لإتمام الوثائق في صورة وجود نقص في الوثائق اللازمة لإنجاز الاختبار أو أي وثيقة يرى المتعهد بالملف أنها ضرورية للقيام بالاختبار (رأي فني لديوان البحرية التجارية والموانئ/ سعر وتاريخ الاقتناء/ كشف تقديري في تكاليف إصلاح.... إلخ).

#### 3.1. وسائل النقل الجوي

- محضر تسليم منقولات إلى الوزارة المكلفة بأملك الدولة للتفويت فيها بالنسبة للمنقولات الراجعة لمصالح الدولة المركزية أو الخارجية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.
- قائمة في وسائل النقل الجوي
- الخاصيات الفنية
- الوثائق الخاصة بالطيران المدني

- سعر وتاريخ الاقتناء

\* مراسلة الجهة صاحبة الطلب لإتمام الوثائق في صورة وجود نقص في الوثائق اللازمة لإنجاز الاختبار أو أي وثيقة يرى المتعهد بالملف أنها ضرورية للقيام بالاختبار (رأي فني لديوان الطيران المدني والمطارات / الإدارة العامة للطيران المدني بوزارة النقل / كشف تقديري في تكاليف إصلاح.... إلخ).

#### 4.1. التجهيزات الإعلامية

- محضر تسليم منقولات إلى الوزارة المكلفة بأمالك الدولة للتفويت فيها بالنسبة للمنقولات الراجعة لمصالح الدولة المركزية أو الخارجية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

-قائمة في المعدات التي زال الانتفاع بها والقابلة للاستغلال

- قائمة في المعدات التي زال الانتفاع بها وغير قابلة للاستغلال

- الخصائص الفنية

- سعر وتاريخ الاقتناء

\* مراسلة الجهة صاحبة الطلب لإتمام الوثائق في صورة وجود نقص في الوثائق اللازمة لإنجاز الاختبار أو أي وثيقة يرى المتعهد بالملف أنها ضرورية للقيام بالاختبار (كشف تقديري في تكاليف إصلاح.... إلخ).

#### 5.1. المحجوزات

- محضر تسليم منقولات إلى الوزارة المكلفة بأمالك الدولة للتفويت فيها بالنسبة للمنقولات الراجعة لمصالح الدولة المركزية أو الخارجية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية

-قائمة في المحجوزات

- قائمة في المحجوزات العدلية المودعة على وجه الائتمان من قبل السلط القضائية

- إذن قضائي بالتفويت في المحجوزات

- شهادة في وضعية عربية بالنسبة للعربات

\* مراسلة الجهة صاحبة الطلب لإتمام الوثائق في صورة وجود نقص في الوثائق اللازمة لإنجاز الاختبار أو أي وثيقة يرى المتعهد بالملف أنها ضرورية للقيام بالاختبار.

#### 6.1. الدواب

- محضر تسليم منقولات إلى الوزارة المكلفة بأمالك الدولة للتفويت فيها بالنسبة للمنقولات الراجعة لمصالح الدولة المركزية أو الخارجية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

-قائمة في الدواب

-شهادة الطبيب البيطري

\* مراسلة الجهة صاحبة الطلب لإتمام الوثائق في صورة وجود نقص في الوثائق اللازمة لإنجاز الاختبار أو أي وثيقة يرى المتعهد بالملف أنها ضرورية للقيام بالاختبار(رأي فني لمصالح وزارة الفلاحة المختصة ..... إلخ).

## 7.1. صابة ثمار على رؤوس أشجارها

- محضر تسليم منقولات إلى الوزارة المكلفة بأمالك الدولة للتفويت فيها بالنسبة للمنقولات الراجعة لمصالح الدولة المركزية أو الخارجية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.
- قائمة في كمية ونوعية كل منتج فلاحى
- \* مراسلة الجهة صاحبة الطلب لإتمام الوثائق في صورة وجود نقص في الوثائق اللازمة لإنجاز الاختبار أو أي وثيقة يرى المتعهد بالملف أنها ضرورية للقيام بالاختبار(رأي فني لمصالح الإنتاج النباتي بوزارة الفلاحة..... إلخ).

## 8.1. منقولات أخرى

- محضر تسليم منقولات إلى الوزارة المكلفة بأمالك الدولة للتفويت فيها بالنسبة للمنقولات الراجعة لمصالح الدولة المركزية أو الخارجية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.
- قوائم مفصلة تحتوي على بيان وكمية المنقول.
- \* مراسلة الجهة صاحبة الطلب لإتمام الوثائق في صورة وجود نقص في الوثائق اللازمة لإنجاز الاختبار أو أي وثيقة يرى المتعهد بالملف أنها ضرورية للقيام بالاختبار.

### إجراء عدد2/ش: تقدير القيمة الشرائية لمبنى (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)

- طلب اختبار مستخرج من منظومة التصرف في ملفات الاختبارات ممضى ومختوم وجوبا من قبل الجهة الطالبة
- مثال موقعي للعقارات.
- مثال هندسي يحدد مساحة الأرض والمساحات المغطاة.
- مستخرج من مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه والتراتب العمرانية المنظمة للمنطقة المتواجد بها العقار
- بيان نوعية استغلال العقار (تجاري، سكني، إداري، حرفي، مخزن..).
- مطلب ترخيص في عملية عقارية من طرف الوالي (في حالة عملية عقارية مع طرف أجنبي )
- محضر معاينة معد من طرف العدل منفذ (في حالة عملية عقارية مع طرف أجنبي)
- نسخة من وعد البيع (في حالة عملية عقارية فيها مع طرف أجنبي)
- شهادات ملكية حديثة للرسوم المعنية.

### الوثائق الثانوية:

- نسخة من السجلات العقارية للرسوم المعنية.

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

- طلب اختبار مستخرج من منظومة التصرف في ملفات الاختبارات ممضى ومختوم وجوبا من قبل الجهة الطالبة
- مثال هندسي يحدد مساحة العقارات.

- مثال موقعي للعقارات.
- مثال هندسي يحدد مساحة الأرض والمساحات المغطاة.
- مستخرج من مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه والترتيب العمرانية المنظمة للمنطقة المتواجد بها العقار
- بيان نوعية استغلال العقار (تجاري، سكني، إداري، حرفي، مخزن..).
- مطلب ترخيص في عملية عقارية من طرف الوالي (في حالة عملية عقارية مع طرف أجنبي )
- محضر معاينة معد من طرف العدل منفذ (في حالة عملية عقارية مع طرف أجنبي)
- نسخة من وعد البيع (في حالة عملية عقارية فيها مع طرف أجنبي)
- شهادات ملكية حديثة للرسوم المعنية.

### **الوثائق الثانوية:**

- نسخة من السجلات العقارية للرسوم المعنية.

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

- طلب اختبار مستخرج من منظومة التصرف في ملفات الاختبارات ممضى ومختوم وجوبا من قبل الجهة الطالبة
- محضر اللجنة الوطنية للتفويت
- شهادة ملكية
- مثال هندسي للبناءات وللأرض
- مستخرج من مثال التهيئة
- نسخة من تقرير الاختبار العدلي في حالة طلب ابداء الراي في قسمة او غيرها

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

- طلب الاختبار مستخرج من منظومة التصرف في ملفات الإختبارات ممضى ومختوم وجوبا من قبل الجهة الطالبة.
- مثال هندسي يحدد المساحة المطلوبة .
- قائمة في البناءات الفلاحية (مخزن,إسطبل,..).
- قائمة في المنشآت المائية (آبار,حوض,فسقية...).
- قائمة في الغراسات (زياتين,أشجار مثمرة,مصدات رياح).
- مستخرج من مثال التهيئة العمرانية والترتيب العمرانية ( داخل مثال التهيئة). او مستخرج من خالطة حماية الأراضي الفلاحية

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

- طلب اختبار مستخرج من منظومة التصرف في ملفات الاختبارات ممضى ومختوم وجوبا من قبل الجهة الطالبة

- مثال موقعي
- مثال هندسي للأرض
- شهادات ملكية حديثة للرسوم المعنية
- شهادة في صبغة الأرض أو مستخرج من م ت ع او خريطة حماية الأراضي الفلاحية
- الاستغلال المبرمج للعقار

### الوثائق الثانوية:

- نسخة من السجلات العقارية للرسوم المعنية

### إجراء عدد 8/ش: المعاوضة

- طلب الاختبار مستخرج من منظومة التصرف في ملفات الإختبارات ممضى ومختوم وجوبا من قبل الجهة الطالبة.
- مثال هندسي يحدد المساحة المطلوبة .
- قائمة في البناءات الفلاحية (مخزن, إسطل, ...).
- قائمة في المنشآت المائية (آبار, حوض, فسقية...).
- قائمة في الغراسات (زيتين, أشجار مثمرة, مصدات رياح).
- مستخرج من مثال التهيئة العمرانية والتراتب العمرانية ( داخل مثال التهيئة). او مستخرج من خالاطة حماية الأراضي الفلاحية

### إجراء عدد 1/م ك: إبداء الرأي في ملفات النزاعات

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 اكتناف 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)

## 1. 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 المثال قاطاعي 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

## 2. الوثائق المستوجبة في حالة الدولة مدعى عليها

- عريضة الدعوى
- تقرير الاختبار العدلي

## إجراء عدد 2/م ك: المشاريع الكبرى

- طلب اختبار مستخرج من منظومة التصرف في ملفات الاختبارات ممضى ومختوم وجوبا 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 إحدائات).
- قائمة في البناءات الفلاحية (مخزن، إسطل،...)
- قائمة في المنشآت
- قائمة في الغراسات (زيتاين، 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 3/م ك: معاينة فنية**

- طلب إختبار مستخرج من منظومة التصرف في ملفات الاختبارات ممضى ومختوم وجوبا 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/الإفتتاحية) لأرض شاغرة (خارج مثال التهيئة// داخل مثال التهيئة)**

- طلب الإختبار مستخرج من منظومة التصرف في ملفات الاختبارات ممضى و مختوم وجوبا من قبل الجهة الطالبة
- مثال موقعي للأرض
- شهادات ملكية حديثة للرسوم المعنية

- مستخرج من مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه الترتيب العمرانية. (داخل مثال التهيئة) او مستخرج من خريطة حماية الأراضي الفلاحية بالمنطقة المتواجد بها الأرض. (خارج مثال التهيئة)
- تقدير نوعية استغلال العقار (فلاحي، منتزه، مستودع، موقف سيارات،...)
- مثال هندسي يحدد المساحة المطلوبة. (داخل مثال التهيئة)
- تقدير نوعية استغلال العقار (مستودع، موقف سيارات، منتزه...)

### الوثائق الثانوية:

- نسخة من السجلات العقارية للرسوم المعنية
- عرض المالك

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

- طلب الاختبار مستخرج من منظومة التصرف في ملفات الاختبارات ممضى ومختوم وجوبا من قبل الجهة الطالبة
- مثال هندسي يحدد المساحة المغطاة للعقارات.
- مثال موقعي للعقارات.
- شهادة ملكية حديثة.
- مستخرج من مثال التهيئة العمرانية والتراتب العمرانية او مستخرج من بالمنطقة المتواجد بها العقار (داخل مثال التهيئة) من خريطة حماية الأراضي الفلاحية بالمنطقة المتواجد بها العقار حسب الحالة
- تقدير نوعية استغلال العقار (تجاري، سكني، إداري، حرفي، مخزن..)

### الوثائق الثانوية:

- عرض المالك
- نسخة من السجلات العقارية للرسوم المعنية.

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

- طلب إختبار مستخرج من منظومة التصرف في ملفات الإختبارات ممضى ومختوم وجوبا 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 الاختبار مستخرج من منظومة التصرف في ملفات الاختبارات ممضى ومختوم وجوبا من قبل الجهة الطالبة
- مثال موقعي للعقار الذي يستغل به الأصل التجاري.
- شهادات ملكية حديثة للعقار.
- عقد كراء المحل التجاري
- رخصة تعاطي النشاط التجاري.
- نسخة من المعرف الجبائي.
- نسخة من مضمون السجل التجاري لصاحب الأصل التجاري إذا كان ذاتا معنوية.
- أرقام المعاملات للثلاث سنوات الأخيرة حسب ما هو مضمن بالتصاريح الجبائية.
- جرد في المنقول (تاريخ الاقتناء و ثمن الاقتناء).
- عقد بيع الأصل التجاري ان وجد
- 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 مستخرج من منظومة التصرف في ملفات الاختبارات ممضى ومختوم وجوبا 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 عدد6/ك: تقدير القيمة الكرائية ( السنوية/الافتتاحية) لمقطع

- طلب الاختبار مستخرج من منظومة التصرف في ملفات الاختبارات ممضى ومختوم وجوبا من قبل الجهة الطالبة
- مثال موقعي.
- تقرير بحث ومعاينة
- عقد التسويغ

### إجراء عدد7/ك: ابداء الرأي فى ملفات النزاعات لمقطع

- الاختبار العدلي
- عريضة الدعوى .
- حكم ابتدائي (بالنسبة لإبداء رأي حول حكم استئنافي)
- طلب الاختبار مستخرج من منظومة التصرف في ملفات الاختبارات ممضى ومختوم وجوبا من قبل الجهة الطالبة
- مثال موقعي.
- تقرير بحث ومعاينة.
- عقد التسويغ.

## الملحق عدد 1: طلبات الإختبار

ملحق عدد 1-1 : طلب إختبار خاص بالمنقولات

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



### طلب إختبار

تاريخ الطلب

عدد

عدد التضمنين لدى الجهة الطالبة

تقدير القيمة الشرائية الإفتتاحية لمنقول

تعريف الإدارة أو المؤسسة الطالبة للخدمة

الصفة الإجتماعية

العنوان

المعتمدة/البلدية

المعرف الجبائي

الهاتف

(\*) المسؤول على الملف

الإسم

اللقب

الهاتف

البريد الإلكتروني

المستفيد من الطلب

الصفة الإجتماعية

العنوان

وسائل النقل البرية

ع ر	بيان المنقول	رقم التسجيل	الصانع	النوع	القوة/ الوقود	تاريخ أول إذن بالجولان	وصعية العربة

معدات مكتبية

ع ر	بيان المنقول	الكمية	ملاحظات

معدات إعلامية

ع ر	بيان المنقول	الكمية	النوع	القيمة التقديرية	الحالة
1					

ضع علامة (\*) في الخانة المناسبة  
يودع هذا الطلب وجوبا بمكتب الضبط المركزي أو بمكتب الضبط التابع للإدارة العامة للاختبارات أو بإحدى مكاتب الضبط التابعة للإدارات الجهوية بعدختمه وإمضائه من طرف رئيس الهيكل.  
سيتم إيداعه بمكتب الضبط التابع ل: مكتب الضبط المركزي

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



منتجات				
ع ر	بيان المنقول	الكمية	ملاحظات	
1	olive	800,00 كغ	good	محجوز

الإمضاء والختم

ضع علامة (\*) في الخانة المناسبة  
يودع هذا الطلب وجوبا بمكتب الضبط المركزي أو بمكتب الضبط التابع للإدارة العامة للاختبارات أو بإحدى مكاتب الضبط التابعة للإدارات الجهوية بعدختمه وإبضائه من طرف رئيس الهيكل.  
سيتم إيداعه بمكتب الضبط التابع ل: مكتب الضبط المركزي

جمهورية التونسية	
وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية الإدارة العامة للإختبارات	

طلب إختبار

عدد  
تاريخ الطلب  
عدد التضمنين لدى الجهة الطالبة

تقدير القيمة الشرائية لمبنى

تعريف الإدارة أو المؤسسة الطالبة للخدمة
---

الصفة الإجتماعية

العنوان

المعتمدة أو البلدية

المعرف الجهوي

الهاتف

(*) المسؤول على الملف
-----------------------

الإسم

اللقب

الهاتف

البريد الإلكتروني

المستفيد من الطلب
-------------------

الصفة الإجتماعية

العنوان

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للاختبارات



المعطيات العامة للعقار عدد: 1

المالك	المالك
الموقع الجغرافي للعقار	العنوان المدينة الولاية
الوصف العقارية	الوصف العقارية نوعية الإستغلال الرسم العقاري طلب التسجيل عدد
المساحة المغطاة بالم <sup>2</sup>	المساحة بالم <sup>2</sup> عرض المالك دت
صيغة العقار	يتمثل العقار في
الملاحظات	

ضع علامة (\*) في الخانة المناسبة  
يودع هذا الطلب وجوبا بمكتب الضبط المركزي أو بمكتب الضبط التابع للإدارة العامة للاختبارات أو بإحدى مكاتب الضبط التابعة للإدارات الجهوية بعدختمه وإمضائه من طرف رئيس الهيكل.

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



طلب إختبار

تاريخ الطلب  
عدد المسموحين لدى الجهة الطالبة

عدد

تقدير القيمة الكتابية لأرض وإحداثيات

تعريف الإدارة أو المؤسسة الطالبة للخدمة	
العنوان	العنوان
المهنية أو البلدية	المهنية أو البلدية
المعرف الذاتي	المعرف الذاتي
الهاتف	الهاتف
(*) المسؤول على الملف	
الاسم	الاسم
الهاتف	الهاتف
البريد الإلكتروني	البريد الإلكتروني
المتنازل من الطلب	
العلاقة الإجتماعية	العلاقة الإجتماعية
العنوان	العنوان
ملك الإحداثيات	

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للاختبارات



المعطيات العامة للأرض عدد:

مالك العقار
-------------

الموقع الجغرافي للعقار
------------------------

العنوان

المدينة

الولاية

الترقيم البريدي

الوضعية العقارية
------------------

الوضعية العقارية

الرسم العقاري

طلب التسجيل عدد

الوصف الفني
-------------

المساحة بالم<sup>2</sup>

حرض المالك من

نوعية الإستغلال

الملاحظات
-----------

ضمانة تصرف
------------

تاريخ الإستغلال بدون ضمانة:

إسم الممتلك بدون ضمانة:

آخر معين كراء إن وجد بالنت:

ملاحظات:

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للاختبارات

الجمهورية  
التونسية



المعطيات العامة للأرض عدد:

ملك العقار

الموقع الإحداثي للعقار

العنوان

التعليم البريدي

المنطقة

الولاية

الوضعية العقارية

الوحدة العقارية

الرسم العقاري

طلب التسجيل عدد

الوصف الفني

المساحة

عرض المالك من

نوعية الإستغلال

الملاحظات

الإحداثيات

الإمضاء والختم

ضع علامة (\*) في الخانة المناسبة  
يودع هذا الطلب ويجوزها بكتاب الضبط المركزي أو بكتاب الضبط التابع للإدارة العامة للاختبارات أو يلجأ إلى مكتب الضبط التابعة للإدارات الجهوية عند ختمه وإمضاءه من طرف رئيس المكتب.

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



طلب إختبار

تاريخ الطلب  
عدد التضمنين لدى الجهة الطالبة

عدد

تقدير القيمة الشرائية لأرض شاغرة

تعريف الإدارة أو المؤسسة الطالبة للخدمة

الصفة الإجتماعية :

العنوان :

المعمدية أو البلدية :

الهاتف :

المعرف الجهاني :

(\*) المسؤول على الملف

اللقب :

الإسم :

البريد الإلكتروني :

الهاتف :

المستفيد من الطلب

الصفة الإجتماعية :

العنوان :

ضع علامة (\*) في الخانة المنسوبة

يودع هذا الطلب وجوبا بمكتب الضبط المركزي أو بمكتب الضبط التابع للإدارة العامة للاختبارات أو بإحدى مكاتب الضبط التابعة للإدارات الجهوية بعددته وإمضائه من طرف رئيس الهيكل.

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



المعطيات العامة للأرض عدد : 1

المالك

الموقع الجغرافي للعقار

العنوان :

الترقيم البريدي :

المدينة :

الولاية :

الوضعية العقارية

الوضعية العقارية :

الرسم العقاري

طلب التسجيل عدد :

الوصف الفني

المساحة بالم<sup>2</sup>

عرض المالك دت :

نوعية الإستغلال :

الملاحظات

الإمضاء والختم

ضع علامة (\*) في الخانة المناسبة

يودع هذا الطلب وجوبا بمكتب الضبط المركزي أو بمكتب الضبط التابع للإدارة العامة للإختبارات أو بإحدى مكاتب الضبط التابعة للإدارات الجهوية بعدختمه وإمضائه من طرف رئيس الهيكل.

## وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية الإدارة العامة للإختبارات



### طلب إختبار

عدد	إهداء الرأي في ملفات النزعات
تاريخ الطلب	تعريف الإدارة أو المؤسسة الطالبة للخدمة
عدد التضمنين لدى الجهة الطالبة	الصفة الإجتماعية
	العنوان
	المعتمدة أو البلدية
	المعرف الجبائي
	الهاتف
	(*) المسؤول على الملف
	الإسم
	الهاتف
	اللقب
	البريد الإلكتروني
	القضية
تاريخ الجلسة	القضية عدد
بتاريخ	أمر إنتزاع عدد
	المنشور لدى المحكمة
	عدد الملف الإداري لدى الجهة الطالبة
	المدعى الدولة
	المدعى عليه
	في طلب
	النوع
	العنوان
	المعتمدة أو البلدية
الترقيم البريدي	المالك / المالكين
الولاية	نوعية العقار
الصفحة	المساحة الجمالية بالم2
	المساحة (المساحات) المنتزعة بالم2
	الوضعية العقارية
	الرسوم العقارية للعقارات موضوع النزاع
	الملاحظات

الإمضاء والختم

ضع علامة (\*) في الخانة المناسبة  
يودع هذا الطلب وجوبا بمكتب الضبط المركزي أو بمكتب الضبط التابع للإدارة العامة للاختبارات أو بإحدى مكاتب الضبط التابعة للإدارات الجهوية بعددته وإمضائه من طرف رئيس الهيكل.

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للاختبارات



القضية	
عدد القضية	تاريخ الجلسة
أمر إنتزاع عدد	تاريخ
المنشور لدى المحكمة	
عدد الملف الإداري لدى الجهة الطالبة	
المدعى	
المدعى عليه	
في طلب	
النوع	
بيان المنقول	الكمية
العنوان	
المعتمدة أو البلدية	الترقيم البريدي
المالك / المالكين	الولاية
الملاحظات	

الإمضاء والختم

ضع علامة (\*) في الخانة المناسبة  
يودع هذا الطلب وجوبا بمكتب الضبط المركزي أو بمكتب الضبط التابع للإدارة العامة للاختبارات أو بإحدى مكاتب الضبط التابعة للإدارات الجهوية بعدختمه وإمضائه من طرف رئيس الهيكل.

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



## طلب إختبار

تاريخ الطلب

عدد

## المشاريع الكبرى

تعريف الإدارة أو المؤسسة الطالبة للخدمة				
الصفة الإجتماعية				
العنوان تونس				
المعمدية أو البلدية				
المعرف الجباي				
الهاتف				
(*) المسؤول على الملف				
الإسم				
الهاتف				
اللقب				
البريد الإلكتروني				
المعطيات العامة للمشروع				
إسم المشروع				
الموقع الجغرافي				
قائمة الأقساط				
رقم القسط	إسم القسط	المساحة الجملية	الطول بالكم	الملاحظات
1				
قائمة الأجزاء				
رقم الجزء	إسم الجزء	المساحة الجملية	الطول بالكم	الملاحظات
1	--			

الإمضاء والختم

عدد التضمين لدى الجهة الطالبة

ضع علامة (\*) في الخانة المناسبة  
يودع هذا الطلب بمكتب الضبط المركزي أو بمكتب الضبط التابع للإدارة العامة للاختبارات.  
سيتم إيداعه بمكتب الضبط التابع ل: مكتب الضبط

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



طلب إختبار

تاريخ الطلب

عدد التضمين لدى الجهة المطالبة

عدد

تقدير قيمة أصل تجاري

تعريف الإدارة أو المؤسسة المطالبة للخدمة

الصفة الإجتماعية :

العنوان :

المعمدية أو البلدية :

الهاتف :

المعرف الجبائي :

(\*) المسؤول على الملف

الإسم :

اللقب :

الهاتف :

البريد الإلكتروني :

المستفيد من الطلب

الصفة الإجتماعية :

العنوان :

صالك الأصل التجاري

المعطيات العامة للأصل التجاري عدد : 1

الموقع الجغرافي للعقار

العنوان :

ضع علامة (\*) في الخانة المناسبة

يودع هذا الطلب وجوبا بمكتب الضبط المركزي أو بمكتب الضبط التابع للإدارة العامة للإختبارات أو بإحدى مكاتب الضبط التابعة للإدارات الجهوية بعدختمه وإمضائه من طرف رئيس الهيكل.

سيتم إيداعه بمكتب الضبط التابع ل: مكتب الضبط

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



الترقيم البريدي :

المدينة :

الوضعية العقارية

الوضعية العقارية :

الرسم العقاري :

طالب التسجيل عدد :

الوصف الفني

عرض المالك دت :

نوعية الإستغلال :

مجال الأصل التجاري :

الملاحظات

الإمضاء والختم

ضع علامة (\*) في الخانة المناسبة

يودع هذا الطلب وجوبا بمكتب الضبط المركزي أو بمكتب الضبط التابع للإدارة العامة للاختبارات أو بإحدى مكاتب الضبط التابعة للإدارات الجهوية بعدختمه وإمضائه من طرف رئيس الهيكل.

سيتم إيداعه بمكتب الضبط التابع ل: مكتب الضبط

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



عدد	تاريخ الطلب
	عدد التضمنين لدى الجهة الطالبة
تقدير معلوم لزمة	
تعريف الإدارة أو المؤسسة الطالبة للخدمة	
	الصفة الإجتماعية
	العنوان
	المعتمدة أو البلدية
الهاتف	المعرف الجبائي
(*) المسؤول على الملف	
	الإسم
اللقب	الهاتف
البريد الإلكتروني	
المستفيد من الطلب	
	الصفة الإجتماعية
	العنوان
المالك	

ضع علامة (\*) في الخانة المناسبة  
يودع هذا الطلب وجوبا بمكتب الضبط المركزي أو بمكتب الضبط التابع للإدارة العامة للاختبارات أو بإحدى مكاتب الضبط التابعة للإدارات الجهوية بعدختمه وإمضائه من طرف رئيس الهيكل.

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



الموقع الجغرافي للعقار

العنوان

المدينة

الولاية

الترقيم السدي:

الوضعية العقارية

الوضعية العقارية

الرسم العقاري

طلب التسجيل عدد

الهدف من إستغلال الأرض

الوصف الفني

المساحة

نوع العقار:

نوع اللزمة

الملاحظات

الإمضاء والختم

ضع علامة (\*) في الخانة المناسبة  
يودع هذا الطلب وجوبا بمكتب الضبط المركزي أو بمكتب الضبط التابع للإدارة العامة للإختبارات أو بإحدى مكاتب الضبط التابعة للإدارات الجهوية بعدختمه وإمضائه من طرف رئيس الهيكل.

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



طلب إختبار

عدد  
تاريخ الطلب  
عدد التضمين لدى الجهة الطالبة

تقدير القيمة الكرائية الإفتتاحية لمقطع

تعريف الإدارة أو المؤسسة الطالبة للخدمة

الصفة الإجتماعية

العنوان

المعتمدة أو البلدية

الهاتف

المعرف الجهازي

(\*) المسؤول على الملف

اللقب

الإسم

البريد الإلكتروني

الهاتف

قيمة كرائية إفتتاحية

نوع المقطع	العنوان	الولاية المعتمدة	إسم المتصرف	الكمية المستخرجة بالم <sup>3</sup>	المساحة بالم <sup>2</sup>	الملاحظات

الإمضاء والختم

ضع علامة (\*) في الخانة المناسبة  
يودع هذا الطلب وجوبا بمكتب الضبط المركزي أو بمكتب الضبط التابع للإدارة العامة للاختبارات أو بإحدى مكاتب الضبط التابعة للإدارات الجهوية بعدختمه وإمضائه من طرف رئيس الهيكل.  
سيتم إيداعه بمكتب الضبط التابع ل: مكتب الضبط المركزي

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



طلب إختبار

عدد  
تاريخ الطلب  
عدد التضمين لدى الجهة الطالبة

تقدير القيمة الكرائية السنوية لمقطع / تقدير غرامة تصرف

تعريف الإدارة أو المؤسسة الطالبة للخدمة

الصفة الإجتماعية

العنوان

المعتمدة أو البلدية

الهاتف

المعرف الجبائي

(\*) المسؤول على الملف

اللقب

الإسم

البريد الإلكتروني

الهاتف

قيمة كرائية سنوية

نوع المقطع	العنوان	المعتمدة	إسم المتسوغ	الكمية المستخرجة بالـم3	المساحة بالهك	الملاحظات

غرامات التصرف

سنوات الإستغلال	نوع المادة	سنة التسويغ	عدد السنوات المستغلة بدون صفة	المساحة الإضافية بالهك	ثمن الهك السنة الأولى من التسويغ بالـم3	الكمية المستخرجة بدون صفة بالـم3	ثمن الم3 السنة الأولى من التسويغ بالـم3

الإمضاء والختم

## الملحق عدد 2: وصل الإيداع

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية الإدارة العامة للاختبارات	الجمهورية التونسية	
---	-----------------------	---

عدد	وصل إيداع
	تعريف الإدارة أو المؤسسة الطالبة للخدمة
	الصفة الإجتماعية
	العنوان
	الهاتف
الفاكس	الإجراء
	المصاحب

أنظر قائمة الوثائق المطلوبة حسب الإجراء

ضع علامة (\*) في الخانة المناسبة

يودع هذا الطلب بمكتب الضبط المركزي أو بمكتب الضبط التابع للإدارة العامة للاختبارات.

سيتم إيداعه بمكتب الضبط التابع ل: مكتب الضبط

## الملحق عدد 3: طلب إستكمال وثائق

الجمهورية التونسية  
وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية

طلب إستكمال وثائق

من

إلى

التاريخ :

عدد التضمين :

الموضوع

طلب إستكمال وثائق متعلق بطلب الإختبار المتمثل في :

بتاريخ

المرجع : مكتوبكم عدد

الوثائق المطلوبة

\*

و السلام

الملحق عدد 1-3 : تعذر

الجمهورية التونسية  
وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للاختبارات

من السيد المدير العام للاختبارات  
الى

الموضوع

بتاريخ

المرجع

المصاحب

// === //

وبعد، تبعا لمكتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه و المتضمن طلب \*\*\*\*\*  
يؤسفني إعلامكم أنه تعذر الإستجابة لطلبكم و عليه ، يرجى دعوة مصالحكم  
المختصة للتنسيق مع مصالح الإدارة العامة للاختبارات ليتسنى البت في الموضوع على بينة

و السلام

## الملحق عدد 4: تقدير القيمة الشرائية/الافتتاحية لمنقول

ملحق عدد 1-4 : بطاقة تقييم عربية

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للاختبارات



بطاقة تقييم عربية

ملف عدد

تاريخ المعاينة

خصائص العربة			
			المالك :
	عدد المقاعد :		رقم التسجيل :
	عدد الأبواب :		النوع التجاري :
	تاريخ أول إذن بالجولان :		الوقود :
	تاريخ توقف الجولان :		القوة الجبائية :
	الصنف :		الهيكل :
			تجهيزات وكماليات :

حالة العربة عند المعاينة			
	تجربة المحرك :		عدد الكيلومترات المقطوعة (كم) :
	القطع المعطية :		هيكل السيارة :
	القطع الناقصة :		بدن السيارة :
			الكسوة الداخلية :
			ملاحظات أخرى :



التقييم	
	القيمة عند الإقتناء بالدينار :
	عمر العربة(سنة) :
	مدة جولان العربة(سنة) :
	نسبة حظ عن تليخ الإقتناء(دون تجاوز 15 سنة) :
	المعدل العادي للكيلومترات المقطوعة(حسب وقود المحرك) :
	نسبة تعديل عن الكيلومترات المقطوعة (زيادة أو نقصان) :
	نسبة حظ عن النواقص والعيوب المعاينة :
	القيمة الشرائية للعربة بالدينار :
	القيمة الشرائية الإفتتاحية للعربة بالدينار :

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



ملف عدد :

تاريخ التقرير :

## تقرير إختبار

تقدير القيمة الشرائية الإفتتاحية لمنقول

### تقديم الإطار العام للإختبار

تاريخ الطلب :

مرجع الطلب :

الجهة الطالبة :

المستفيد :

الموضوع :

### الوصف الفني والسعر الإفتتاحي

وسائل النقل البرية										
ع ر	بيان المنقول	رقم التسجيل	الصانع النوع	الهيكل	القوة الوقود	عدد الكلم	تاريخ أول إنن بالجولان	الحالة العامة	الملاحظات	السعر الإفتتاحي بالدينار

السعر الإفتتاحي الجملي لكامل القسط يكون بمبلغ قدره بالدينار :

ملاحظات أخرى :



وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

الإدارة العامة للاختبارات

حيوانات			
ع ر	بيان المنقول	الكمية	الحالة العامة
1			

السعر الإفتتاحي الجملي لكامل القسط يكون بمبلغ قدره بالدينار :

المبلغ بلسان القلم :

معدات إعلامية				
ع ر	بيان المنقول	النوع	الكمية	الحالة العامة
1				

السعر الإفتتاحي الجملي لكامل القسط يكون بمبلغ قدره بالدينار :

المبلغ بلسان القلم :

معدات مكتبية			
ع ر	بيان المنقول	الكمية	الحالة العامة
1			

السعر الإفتتاحي الجملي لكامل القسط يكون بمبلغ قدره بالدينار :

المبلغ بلسان القلم :

مختلفات			
ع ر	بيان المنقول	الكمية	الحالة العامة
1	بيان المنقول		

السعر الإفتتاحي الجملي لكامل القسط يكون بمبلغ قدره بالدينار :

المبلغ بلسان القلم :

قطع الغيار			
ع ر	بيان المنقول	الكمية	الحالة العامة
1			

السعر الإفتتاحي الجملي لكامل القسط يكون بمبلغ قدره بالدينار :

المبلغ بلسان القلم :



وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

الإدارة العامة للاختبارات

التجهيزات البيوتية				
ع ر	بيان المنقول	النوع	الكمية	الحالة العامة
1				

السعر الإفتتاحي الجملي لكامل القسط يكون بمبلغ قدره بالدينار :

المبلغ بلسان القلم :

وسائل النقل البحرية						
ع ر	إسم المركب	النوع	رقم التسجيل	الحمولة (Tx)	ميناء الإرتفاق	ملاحظات
1						

السعر الإفتتاحي الجملي لكامل القسط يكون بمبلغ قدره بالدينار :

المبلغ بلسان القلم :

وسائل النقل الجوية				
ع ر	إسم الطائرة	النوع	رقم التسجيل	ملاحظات
1				

السعر الإفتتاحي الجملي لكامل القسط يكون بمبلغ قدره بالدينار :

المبلغ بلسان القلم :

إطارات مطاطية				
ع ر	بيان المنقول	النوع	الكمية	الحالة العامة
1				

السعر الإفتتاحي الجملي لكامل القسط يكون بمبلغ قدره بالدينار :

المبلغ بلسان القلم :



الإدارة العامة للاختبارات

متوجات			
ع ر	بيان المنقول	الكمية	الحالة العامة
1			

السعر الإفتتاحي الجملي لكامل القسط يكون بمبلغ قدره بالدينار :

المبلغ بلسان القلم :

الخردة			
ع ر	بيان المنقول	الكمية	الحالة العامة
1			

السعر الإفتتاحي الجملي لكامل القسط يكون بمبلغ قدره بالدينار :

المبلغ بلسان القلم :

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



ملف عدد :  
تاريخ التقرير :

## تقرير إختبار تفسيري

تقدير القيمة الشرائية الإفتتاحية لمنقول

### تقديم الإطار العام للإختبار

مرجع الطلب :  
الجهة الطالبة :  
المستفيد :  
الموضوع :

تاريخ الطلب :

### الوصف الفني والسعر الإفتتاحي

وسائل النقل البرية										
ع ر	بيان المنقول	رقم التسجيل	الصانع النوع	الهيكل	القوة الوقود	عدد الكلم	تاريخ أول إذن بالجولان	الحالة العامة	الملاحظات	السعر الإفتتاحي بالدينار

السعر الإفتتاحي الجملي لكامل القسط يكون بمبلغ قدره بالدينار :

ملاحظات أخرى :

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للاختبارات



أثاث					
ع ر	بيان المنقول	الكمية	الحالة العامة	السعر الفردي بالدينار	السعر الجملي بالدينار

ملاحظات أخرى :

حيوانات					
ع ر	بيان المنقول	الكمية	الحالة العامة	السعر الفردي بالدينار	السعر الجملي بالدينار

معدات إعلامية						
ع ر	بيان المنقول	النوع	الكمية	الحالة العامة	السعر الفردي بالدينار	السعر الجملي بالدينار

معدات مكتبية					
ع ر	بيان المنقول	الكمية	الحالة العامة	السعر الفردي بالدينار	السعر الجملي بالدينار

مختلفات					
ع ر	بيان المنقول	الكمية	الحالة العامة	السعر الفردي بالدينار	السعر الجملي بالدينار

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للاختبارات



قطع الغيار					
ع ر	بيان المنقول	الكمية	الحالة العامة	السعر الفردي بالدينار	السعر الجملي بالدينار

التجهيزات السطحية						
ع ر	بيان المنقول	الكمية	النوع	الحالة العامة	السعر الفردي بالدينار	السعر الجملي بالدينار

وسائل النقل البحرية							
ع ر	إسم المركب	النوع	رقم التسجيل	الحمولة (Tx)	ميناء الإرتفاق	ملاحظات	السعر الإفتتاحي بالدينار

وسائل النقل الجوية					
ع ر	إسم الطائرة	النوع	رقم التسجيل	ملاحظات	السعر الإفتتاحي بالدينار

إطارات مطاطية						
ع ر	بيان المنقول	النوع	الكمية	الحالة العامة	السعر الفردي بالدينار	السعر الجملي بالدينار

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



متوجات					
ع ر	بيان المنقول	الكمية	الحالة العامة	السعر الفردي بالدينار	السعر الجملي بالدينار

الخردة					
ع ر	بيان المنقول	الكمية	الحالة العامة	السعر الفردي بالدينار	السعر الجملي بالدينار

# الملحق عدد 5: تقدير القيمة الشرائية لمبنى/أرض وبناء

ملحق عدد 1-5 : بطاقة المعاينة الميدانية لأرض وبناء

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



ملف عدد :

تاريخ المعاينة :

## بطاقة معاينة ميدانية

تقدير القيمة الشرائية لمبنى

### تقديم الإطار العام للاختبار

تاريخ الطلب :

مرجع الطلب :

الجهة الطالبة :

المستفيد :

الموضوع :

### الموقع الجغرافي للعقار

العنوان :

المدينة :

الولاية :

الترقيم البريدي :

حدود الأرض

شمالا

جنوبا

شرقا

غربا

المعقف				
ع ر	القطعة المعنية	نوع السقف	الحالة	الملاحظات

### غطاء الأرضية الخارجى

ع ر	القطعة المعنية	غطاء الأرضية	الحالة	الملاحظات
1				

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



غطاء الأرضية الداخلي

ع ر	القطعة المعنية	غطاء الأرضية	الحالة	الملاحظات

الجدران

ع ر	القطعة المعنية	الجدار	الحالة	الملاحظات

غطاء الجدران الخارجي

ع ر	القطعة المعنية	غطاء الجدران	الحالة	الملاحظات

غطاء الجدران الداخلي

ع ر	القطعة المعنية	غطاء الجدران	الحالة	الملاحظات

نوع النجارة

ع ر	القطعة المعنية	النوع	الحالة	الملاحظات

المواد الحديدية

ع ر	القطعة المعنية	الوصف	الحالة	الملاحظات
			حسنة	

المرافق الأساسية

ع ر	القطعة المعنية	الوصف	الحالة	الملاحظات

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للاختبارات



التجهيزات الكهربائية

ع ر	القطعة المعنية	الوصف	الحالة	الملاحظات

التجهيزات الصحية

ع ر	القطعة المعنية	الوصف	الحالة	الملاحظات

التكييف

ع ر	القطعة المعنية	الوصف	الحالة	الملاحظات

وسائل الحماية

ع ر	القطعة المعنية	الوصف	الحالة	الملاحظات

الهياكل الحامل

ع ر	القطعة المعنية	الوصف	الحالة	الملاحظات

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات

الجمهورية  
التونسية



ملف عدد :

تاريخ التقرير :

## تقرير إختبار

### تقديم الإطار العام للإختبار

تاريخ الطلب :

مرجع الطلب :

الجهة الطالبة :

المستفيد :

الموضوع :

الإطار القانوني لعملية الإختبار :

الموقع الجغرافي

عقار عدد

العنوان :

المدينة :

الولاية :

الحدود :

الموقع بالنسبة لطريق رئيسية:

الموقع بالنسبة لطريق جهوية:

الموقع بالنسبة لطريق محلية:

الموقع بالنسبة لشبكات المواصلات:



مستخرج من المثل الموقعي

الوضعية العقارية والعمرائة						
المساحة الجزئية بالم <sup>2</sup>	الخصائص العمرائة	التهيئة	صيغة الأرض	المالك أو المظنون في ملكيتة	المساحة بالم <sup>2</sup>	الوضعية العقارية
						مسجلة الرسم العقاري :

الوصف الفني

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



المعطيات العامة للعقار

عقار عدد :

تاريخ المعاينة :

وصف الأرض

المساحة الجمالية بالم 2

وصف البناية

المساحة المغطاة بالم 2 :

الوضعية الكرنية :

الحالة العامة للعقل :

الوصف العام

عقار عدد :

التعريف :

المحتويات العامة :

الملاحظات :

حالة العقار

عقار عدد : 1

قائمة المحتويات					
ع ر	التعريف	العدد	المكونات	المساحة بالم 2	الملاحظات
1		1			

المحتوى : ch1

السقف				
ع ر	القطعة المعنية	نوع السقف	الحالة	الملاحظات
1				



غطاء الجدران الخارجى

ع ر	القطعة المعنية	غطاء الجدار	الحالة	الملاحظات

غطاء الجدران الداخلى

ع ر	القطعة المعنية	غطاء الجدار	الحالة	الملاحظات

نوع النجارة

ع ر	القطعة المعنية	النوع	الحالة	الملاحظات

المواد الحديدية

ع ر	القطعة المعنية	الوصف	الحالة	الملاحظات

المرافق الأساسية

ع ر	القطعة المعنية	الوصف	الحالة	الملاحظات

التجهيزات الكهربائية

ع ر	القطعة المعنية	الوصف	الحالة	الملاحظات

التجهيزات الصحية

ع ر	القطعة المعنية	الوصف	الحالة	الملاحظات



تقييم الأرض والبناء

تقييم المحتويات

المحتوى عدد :

التقييم :

القيمة الفردية بالدينار :

القيمة الجمالية بالدينار :

ملاحظات :

قيمة العقار حسب المقاربة :

تقييم العقار حسب الضواريب

تقييم العقار

الثمن المحين الجملي بالدينار :

الضارب :

القيمة الشرائية الجمالية بالدينار :

ملاحظات :

قيمة العقار حسب المقاربة :

خلاصة المقاربات المعتمدة

القيمة بلسان القلم	القيمة الشرائية الجمالية (دت)	ع ر
		1
		2
		3
	قيمة العقار حسب المقاربات المعتمدة بالدت :	

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



التقييم

القيمة الشرائية الجمالية (دت) :

تقدير غرامة التصرف

- إسم المستغل بدون صفة :  
تاريخ بداية الإستغلال بدون صفة :  
طريقة التقييم :  
قيمة غرامة التصرف بالدينار :

الخلاصة		
القيمة الشرائية الجمالية (دت)	نوع العقار	ع ر
		1

معد من طرف :

مهندس أول

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



ملف عدد :

تاريخ التقرير :

## بطاقة إختبار

### تقديم الإطار العام للإختبار

مرجع الطلب :  
الجهة الطالبة :  
المستفيد :  
الموضوع :  
تاريخ الطلب :  
!

### الموقع الجغرافي

عقار عدد : 1

الموقع :

المدينة :

الولاية :

### الوضعية العقارية والعمرانية

villa 1

المساحة الجزئية بالم2	الخصائص العمرانية	التهيئة	صبغة الأرض	المالك أو المظنون في ملكته	المساحة بالم2	الوضعية العقارية
						مسجلة الرسم العقاري :
مثال التهيئة المعتمد : تاريخ المصادقة على مثال التهيئة : المثال التقسيمي المعتمد : تاريخ المصادقة على المثال التقسيمي :						

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



المعطيات العامة للعقار

عقل عدد :

تاريخ المعاينة :

المساحة الجملية بالم<sup>2</sup>

المساحة المغطاة بالم<sup>2</sup> :

عرض المالك بالذت :

الوضعية الكرنية :

الحالة العامة للعقل :

الوصف العام

عقل عدد :

التعريف :

قائمة المحتويات

ع ر	التعريف	العدد	المكونات	المساحة بالم <sup>2</sup>	الملاحظات
1	ا	1			

التقييم

ع ر	نوع العقار	غرامة تصرف (دت)
1		
	المحتوى	قيمة المحتوى بالدينار التونسي
	القيمة الكرائية الجملية (دت)	يسوى إلى :

## الملحق عدد 6: تقدير القيمة لأراضي وإحداثيات

ملحق عدد 1-6 : بطاقة المعاينة الميدانية لأرض وإحداثيات

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للاختبارات

الجمهورية  
التونسية

ملف عدد :

تاريخ المعاينة :

### بطاقة معاينة ميدانية

تقدير القيمة الكرائية السنوية لأرض و إحداثيات خارج مثال التهيئة

#### تقديم الإطار العام للاختبار

تاريخ الطلب :

مرجع الطلب :

الجهة الطالبة :

المستفيد :

الموضوع :

#### الموقع الجغرافي للعقار

نوع العقار :

العنوان :

المدينة :

الولاية :

الترقيم البريدي :

حدود الأرض

شمالا

جنوبيا

شرقا

غربا

#### الوضعية العقارية

المالك :

الوضعية العقارية

رسم عقاري عدد :



### الوصف الفني

المساحة الجملية :  
الشكل الهندسي :  
نسبة الإنحدار :

صبغة الأرض :  
المرافق الأساسية :  
أرض خصبة :  
الهدف من إستغلال العقار :

### الملاحظات

### التجهيزات

ع ر	الصف	النوع	الخصائص الفنية	ملاحظات

### الغراسات

ع ر	النوع	العدد	الإرتفاع العمر	الحالة	المرودية	طبيعة الإستغلال	ملاحظات

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات

الجمهورية  
التونسية



ملف عدد :

تاريخ التقرير :

## تقرير إختبار

تقدير القيمة الكرائية السنوية لأرض و إحداثيات

### تقديم الإطار العام للإختبار

تاريخ الطلب :

مرجع الطلب :

الجهة الطالبة :

المستفيد :

الموضوع :

الموقع الجغرافي

عقل عدد : 1 -

العنوان :

المدينة :

الولاية :

الموقع :

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للاختبارات



الوضعية العقارية والعمرانية						
المساحة الجزئية بالم <sup>2</sup>	الخصائص العمرانية	التهيئة	صبغة الأرض	المساحة بالم <sup>2</sup>	المالك أو المظنون في ملكته	الوضعية العقارية
						غير مسجلة
<p>مثال التهيئة المعتمد : تاريخ المصادقة على مثال التهيئة : المثال التقسيمي المعتمد : تاريخ المصادقة على المثال التقسيمي :</p>						



الوصف الفني
المعطيات العامة للعقار

ع ر : 1

نوع العقار :

المساحة الجمالية :

الشكل الهندسي :

نسبة الإحدار :

المرافق الأساسية :

خصوبة الأرض :

التهنية :

الملاحظات :

المنشآت المائية			
ع ر	النوع	الخصائص الفنية	ملاحظات
1	ب	1	

الغراسات						
ع ر	النوع	العدد	الإرتفاع العمر	الحالة	المردودية	ملاحظات
1						
2						



تقييم الأرض حسب الوضعية العقارية و الصيغة العمرانية

القطعة عدد : 1

الوضعية العقارية :

الصيغة العمرانية :

التهينة :

المساحة الجزئية بالم<sup>2</sup> :

التقييم :

القيمة الفردية بالدينار :

القيمة الجمالية بالدينار :

ملاحظات :

التقييم

عقار عدد 1

القيمة الكرائية الجمالية للأرض (دت) :

يسوى إلى :

في :

المنشآت المائية

ع ر	النوع	الخصائص الفنية	ملاحظات	القيمة بالدينار
1				

الغراسات

ع ر	النوع	العدد	الإرتفاع العمر	الحالة	المردودية	ملاحظات	القيمة الفردية بالدينار	القيمة الجمالية بالدينار
1								
2								



وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



ملف عدد :

تاريخ التقرير :

## بطاقة إختبار

تقدير القيمة الكرائية السنوية لأرض و إحداثيات

### تقديم الإطار العام للإختبار

تاريخ الطلب :

مرجع الطلب :

الجهة الطالبة :

المستفيد :

الموضوع :

الموقع الجغرافي

عقل عدد : 1 -

العنوان :

المدينة :

الولاية :

الموقع :

### حالة العقار عدد : 1

الوضعية العقارية والعمرائية						
المساحة الجزئية بالم <sup>2</sup>	الخصائص العمرائية	التهيئة	صبغة الأرض	المساحة بالم <sup>2</sup>	المالك أو المظنون في ملكته	الوضعية العقارية مسجلة الرسم العقاري :
مثال التهيئة المعتمد :						



الوصف الفني
المعطيات العامة للعقار

ع ر : 1

- نوع العقار :  
المساحة الجمالية :  
الشكل الهندسي :  
نسبة الإحدار :  
المرافق الأساسية :  
خصوبة الأرض :  
التهنية :  
الملاحظات :

التجهيزات			
ع ر	النوع	الخصائص الفنية	ملاحظات
1			

المنشآت المائية			
ع ر	النوع	الخصائص الفنية	ملاحظات
1			

الغراسات						
ع ر	النوع	العدد	الإرتفاع العمر	الحالة	المردودية	ملاحظات
1						
2						

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للاختبارات



الخلاصة				
ع ر	نوع العقار	القيمة الكرائية الجمالية للأرض (دت)	القيمة الكرائية الجمالية للإحداثيات (دت)	القيمة الكرائية الجمالية للأرض و الإحداثيات (دت)
1				
في : سنة				

ملاحظات أخرى

## الملحق عدد 7: تقدير قيمة أراضي شاغرة

ملحق عدد 1-7 : بطاقة المعاينة الميدانية لأرض شاغرة

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



ملف عدد :

تاريخ المعاينة :

### بطاقة معاينة ميدانية

تقدير القيمة الشرائية لأرض شاغرة

#### تقديم الإطار العام للإختبار

تاريخ الطلب :

مرجع الطلب :

الجهة الطالبة :

المستفيد :

الموضوع :

#### الموقع الجغرافي للعقار

نوع العقار :

العنوان :

المدينة :

الولاية :

الترقيم البريدي :

حدود الأرض شمالا

جنوبا

شرقا

غربا

#### الوضعية العقارية

المالك :

الوضعية العقارية

#### الوضعية العمرانية

الصبغة العمرانية حسب مثال التهيئة :

تاريخ المصادقة على مثال التهيئة :

الصبغة العمرانية حسب مشروع التقسيم :

تاريخ المصادقة على مشروع التقسيم :

### الوصف الفني

المساحة الجمالية :  
الشكل الهندسي :  
نسبة الإنحدار :

صبغة الأرض :  
المرافق الأساسية :  
أرض خصبة :  
الهدف من إستغلال العقار :

### الملاحظات



ملف عدد :

تاريخ التقرير :

## تقرير إختبار

تقدير القيمة الكرائية الإفتتاحية لأرض شاغرة خارج مثال التهيئة

### تقديم الإطار العام للإختبار

تاريخ الطلب :

مرجع الطلب :

الجهة الطالبة :

المستفيد :

الموضوع :

### الموقع الجغرافي

عقار عدد : 1 -

الموقع :

المدينة :

الولاية :

### الوضعية العقارية والعمرانية

المساحة الجزئية بالم <sup>2</sup>	الخصائص العمرانية	التهيئة	صبغة الأرض	المساحة بالم <sup>2</sup>	المالك أو المظنون في ملكيته	الوضعية العقارية
						مسجلة الرسم العقاري :
						غير مسجلة

الوصف الفني

المعطيات العامة للعقار

ع: 1

نوع العقار :

المساحة الجملية :

الشكل الهندسي :

نسبة الإحدار :

المرافق الأساسية :

خصوبة الأرض :

التهنية :

الملاحظات :

>

الإدارة العامة للاختبارات

تقييم الأرض حسب الوضعية العقارية و الصبغة العمرانية

القطعة عدد : 1

الرسم العقاري :

الوضعية العقارية :

الصبغة العمرانية :

التهيئة :

المساحة الجزئية بالم2 :

التقييم :

القيمة الفردية بالدينار :

القيمة الجمالية بالدينار :

ملاحظات :

القطعة عدد : 2

الرسم العقاري :

الوضعية العقارية :

الصبغة العمرانية :

التهيئة :

المساحة الجزئية بالم2 :

التقييم :

القيمة الفردية بالدينار :

القيمة الجمالية بالدينار :

ملاحظات :

وبناء على ما سبق يحوصل الجدول التالي القيمة الجمالية للقطع :

خلاصة تقييم القطع					
القيمة الجمالية بالدينار	القيمة الفردية بالدينار	المساحة الجزئية بالم2	التهيئة	صبغة الأرض	الوضعية العقارية
أرض شاغرة من أملاك الدولة					
					مسجلة الرسم العقاري :
القيمة الجمالية بالدينار					



التقييم

عقار عدد 1

القيمة الكرائية الجمالية (دت) :

الخلاصة		
القيمة الكرائية الجمالية (دت)	نوع العقار	ع ر
يسوى إلى :		1

ملاحظات أخرى

مهندس أول

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات

الجمهورية  
التونسية



ملف عدد :

تاريخ التقرير :

## بطاقة إختبار

تقدير القيمة الكرائية الإفتتاحية لأرض شاغرة

### تقديم الإطار العام للإختبار

تاريخ الطلب :

مرجع الطلب :

الجهة الطالبة :

المستفيد :

الموقع الجغرافي

عقر عدد : 1 -

الموقع :

المدينة :

الولاية :

مستخرج من المثل الموقعي



الوضعية العقارية والعمرانية						
المساحة الجزئية بالم2	الخصائص العمرانية	التهيئة	صبغة الأرض	المالك أو المظنون في ملكته	المساحة بالم2	الوضعية العقارية
						موضوع مطلب تسجيل مطلب تسجيل عدد :

الوصف الفني
المعطيات العامة للعقار

ع: 1

نوع العقار :

المساحة الجمالية :

الشكل الهندسي :

نسبة الإحدار :

المرافق الأساسية :

خصوبة الأرض :

التهيئة :

الملاحظات :

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للاختبارات



الخلاصة		
رقم	نوع العقار	القيمة الكرائية الجمالية (دت)
1		يسوى إلى : في : 1,0 سنة

ملاحظات أخرى

## الملحق عدد 8: ملفات النزاعات

ملحق عدد 8-1: تقرير إختبار إستنتاجي خاص بالنزاعات

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



ملف عدد :

تاريخ التقرير :

## تقرير إستنتاجي

### تقديم الإطار العام للقضية

مرجع الطلب :  
الجهة الطالبة :  
المستفيد :  
نوع الطلب :  
القضية عدد :  
المنشور لدى المحكمة :  
عدد الملف لدى الجهة الطالبة :  
المدعي :  
المدعى عليه :

تاريخ الطلب :  
تاريخ الجلسة

### المعطيات العامة للعقار أو المنقول موضوع النزاع

المالك / المالكين :  
العنوان :  
المعتمدية :  
الترقيم البريدي :  
نوعية العقار :  
المساحة الجمالية بالم2 :  
المساحة (المساحات) المنتزعة بالم2 :  
الوضعية العقارية :  
الرسوم العقارية للعقارات موضوع النزاع :  
الصبغة :

نوع الطلب :

القضية عدد :

المنشور لدى المحكمة :

عدد الملف لدى الجهة الطالبة :

المدعي :

المدعى عليه :

تاريخ الجلسة

### المعطيات العامة للعقار أو المنقول موضوع النزاع

بيان المنقول :

المالك / المالكين :

العنوان :

المعمدية :

الترقيم البريدي :

: الكمية

الإستنتاجات

التقييم

الخلاصة

## الملحق عدد 9: ملفات المشاريع الكبرى

ملحق عدد 9-1 : بطاقة المعاينة الميدانية الخاصة بالمشاريع الكبرى

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



ملف عدد :  
تاريخ المعاينة :

### بطاقة معاينة ميدانية

المشاريع الكبرى

1/1/1

#### تقديم الإطار العام للإختبار

مرجع الطلب :  
الجهة الطالبة :  
المستفيد :  
الموضوع :  
إسم المشروع :

#### الوصف الفني

القسط عدد :  
الجزء عدد :  
القطعة عدد :  
الوضعية العقارية :  
الرسم العقاري :  
مطلب تسجيل عدد :  
مساحة القطعة بالم<sup>2</sup> :  
المالك أو المظنون في ملكيته للقطعة :

مساحة المقسم بالم<sup>2</sup> :

المقسم عدد :  
المالك أو المظنون في ملكيته :

#### الملاحظات



الغراسات

ع ر	النوع	الصف	الوصف	العدد
1	--	--		
2	--	--		

المنشآت

ع ر	النوع	وصف المنشآت	العدد
1	--		
2	--		

كاسرات الرياح

ع ر	النوع	وصف كاسرات الرياح	العدد	الطول بالمتر
1	--			

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



## قوائم التقديرات

المشاريع الكبرى

ملف عدد :

تقديم الإطار العام للإختبار

تاريخ الطلب :

مرجع الطلب :

الجهة الطالبة :

المستفيد :

الموضوع :

جدول المقاييس

تصنيف الأراضي المعززة					
القيمة التربوية القصوى بالدينار	القيمة التربوية الدنيا بالدينار	القيمة التربوية المتكافئة بالدينار	طبيعة الإستغلال	الخصائص الفنية والتبويب مورفولوجية	التصنيف
					1
تصنيف العمراسات					
القيمة التربوية القصوى بالدينار	القيمة التربوية الدنيا بالدينار	الحالة	الصف	الوحدة	نوع التراسات

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإحصارات



تصنيف كاسرات السبع		الارتفاع	الوحدة	التنوع
القيمة القريبة القصوى بالدينار	القيمة القريبة الدنيا بالدينار			
تصنيف المنحدرات				
القيمة القريبة القصوى بالدينار	القيمة القريبة الدنيا بالدينار	الوحدة		

مقاييم التقديرات

قائمة بالية تفضيلة في قيمة الارض المبرورة													
التنوع الجغرافي بالدينار	القيمة المضافة بالدينار	التنوع الفردي بالدينار	طبيعة الإستغلال	الصف	المالك أو المظنون في ملكية التقسيم	مساحة التقسيم بالـ 2م	عدد التقسيم	المالك أو المظنون في ملكية القطعة	مساحة القطعة بالـ 2م	مطلب التسجيل عدد	الرسم العقاري	الوصفية العقارية	رقم القطعة بحال المشروع

الجمهورية التونسية  
 وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
 الإدارة العامة للإختبارات



قائمة بنائية تضمينة في قيمة الغراسيات

رقم القطعة بمجال المشروع	الوضعية العقارية	الرسم العقاري	مساحة القطعة بالم <sup>2</sup>	المطون في القطعة	عدد المقسم	مساحة المقسم بالم <sup>2</sup>	المالك أو المطون في ملكيته	مساحة المقسم بالم <sup>2</sup>	المالك أو المطون في ملكيته	توزيع الغراسيات	الصفحة	العدد	التمن الفردي بالتبديل	التمن الجمعي بالتبديل

**الجمهورية التونسية**  
**وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية**  
**الإدارة العامة للإختبارات**

قائمة بنائه تحصيله في قومه كاسرات الريع												
رقم القطعة بمقال المشروع	الوضعية العقارية	الرسم العقاري	مساحة القطعة بم2	المساحة القطعة في ملكية القطعة	عدد القطعة	مساحة القطعة بم2	المساحة المقطون في ملكه المقسم	وصف كاسرات الريع	الوحدة	العدد	التمن القرابي بالبيع	التمن الجمعي بالبيع

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



قائمة بأية تسمية في قيمة الممتلكات

رقم القطعة بمقتل المشروع	الوضعية العقارية	الاسم العقاري	مساحة القطعة بالم <sup>2</sup>	المالك أو المطوقن في ملكيته للاقطعة	عدد القسم	مساحة القسم بالم <sup>2</sup>	المالك أو المطوقن في ملكيته للاقطعة	وصف الممتلكات	العدد	التنم الفردي بالتنم	التنم الجمعي بالتنم



الملحق عدد 10: تقدير القيمة الكرائية لأصل تجاري

ملحق عدد 1-10 : بطاقة المعاينة الميدانية الخاصة بالأصول التجارية

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



ملف عدد :

تاريخ المعاينة :

## بطاقة معاينة ميدانية

تقدير قيمة أصل تجاري

تقديم الإطار العام للإختبار

تاريخ الطلب :

مرجع الطلب :

الجهة الطالبة :

المستفيد :

الموضوع :

الموقع الجغرافي للعقار

العنوان :

المدينة :

الترقيم البريدي :

حدود الأرض شمالا

جنوبا

شرقا

غربا

الوضعية العقارية

الوضعية العقارية

رسم عقاري عدد :

المعطيات العامة للأصل التجاري

كثافة وسائل النقل حول المكان

الكثافة السكانية

المستوى المعيشي للسكان القاطنين بالمنطقة

مجال الأصل التجاري

العناصر المادية للأصل التجاري

البضائع و السلع

المعدات و الآلات

العناصر المعنوية للأصل التجاري



الحرفاء  
السمعة التجارية  
الإسم التجاري  
عنوان المحل  
حقوق الملكية الصناعية  
حقوق الملكية الأدبية

الملاحظات

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



## تقرير إختبار

\*\*\*\*\*

ملف عدد

18/10/2019

تقدير قيمة أصل تجاري

### تقديم الإطار العام للإختبار

تاريخ الطلب :

مرجع الطلب :

الجهة الطالبة :

المستفيد :

الموضوع :

الأصل التجاري عدد : 1

### الموقع الجغرافي للعقار

العنوان :

المدينة :

الترقيم البريدي :

حدود الأرض

شمالا

جنوبا

شرقا

غربا

### الوضعية العقارية

الوضعية العقارية

رسم عقاري عدد :

### المعطيات العامة للأصل التجاري

كثافة وسائل النقل حول المكان

الكثافة السكانية

المستوى المعيشي للسكان القاطنين بالمنطقة

مجال الأصل التجاري

### العناصر المادية للأصل التجاري

البضائع و السلع

المعدات و الآلات

### العناصر المعنوية للأصل التجاري



الحرفاء  
السمعة التجارية  
الإسم التجاري  
عنوان المحل  
حقوق الملكية الصناعية  
حقوق الملكية الأدبية

الملاحظات

التقييم

الأصل التجاري عدد 1

التقييم التقييم التقييم

الخلاصة

ع ر	القيمة الجملية (دت)	غرامة تصرف (دت)
1		

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



## بطاقة إختبار

ملف عدد

تقدير قيمة أصل تجاري

### تقديم الإطار العام للإختبار

مرجع الطلب :  
الجهة الطالبة :  
المستفيد :  
الموضوع :

تاريخ الطلب :

الأصل التجاري عدد : 1

### الموقع الجغرافي للعقار

العنوان :  
المدينة :  
الترقيم البريدي :  
حدود الأرض :  
شمالا  
جنوبا  
شرقا  
غربا

### الوضعية العقارية

الوضعية العقارية  
رسم عقاري عدد :

### المعطيات العامة للأصل التجاري

كثافة وسائل النقل حول المكان  
الكثافة السكانية  
المستوى المعيشي للسكان القاطنين بالمنطقة  
مجال الأصل التجاري

### العناصر المادية للأصل التجاري

البضائع و السلع  
المعدات و الآلات

### العناصر المعنوية للأصل التجاري



الحرفاء  
السمعة التجارية  
الإسم التجاري  
عنوان المحل  
حقوق الملكية الصناعية  
حقوق الملكية الأدبية

الملاحظات

الخلاصة		
ع ر	القيمة الجملية (دت)	غرامة تصرف (دت)
1		

# الملحق عدد 11: تقدير القيمة الكرائية للزمة

ملحق عدد 1-11 : بطاقة معاينة ميدانية خاصة بلزمة

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



ملف عدد :  
تاريخ المعاينة :

## بطاقة معاينة ميدانية

تقدير معلوم لزمة

### تقديم الإطار العام للإختبار

مرجع الطلب :  
الجهة الطالبة :  
المستفيد :  
الموضوع :

تاريخ الطلب :

### الموقع الجغرافي للعقار

نوع العقار :  
العنوان :  
المدينة :  
الولاية :  
الترقيم البريدي :  
حدود الأرض : شمالا  
جنوبا  
شرقا  
غربا

### الوضعية العقارية

المالك :  
الوضعية العقارية  
طلب تسجيل عدد :

### الوضعية العمرانية

الصبغة العمرانية حسب مثال التهيئة :  
تاريخ المصادقة على مثال التهيئة :  
الصبغة العمرانية حسب مشروع التقسيم :  
تاريخ المصادقة على مشروع التقسيم :



### الوصف الفني

المساحة الجمالية :  
الشكل الهندسي :  
نسبة الإنحدار :

صبغة الأرض :  
المرافق الأساسية :  
أرض خصبة :  
الهدف من إستغلال العقار :

### الملاحظات

### التجهيزات

ع ر	الصف	النوع	الخصائص الفنية	ملاحظات

### الغراسات

ع ر	النوع	العدد	الإرتفاع العمر	الحالة	المرودية	طبيعة الإستغلال	ملاحظات

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



ملف عدد :

تاريخ التقرير :

## تقرير إختبار

تقدير معلوم لزمة

تقديم الإطار العام للإختبار

تاريخ الطلب :

مرجع الطلب :

الجهة الطالبة :

المستفيد :

الموقع الجغرافي					
ع ر	نوع العقار	العنوان	المدينة الولاية	الحدود	مستخرج من المثال الموقعي



### الوصف الفني

المساحة الجمالية :  
الشكل الهندسي :  
نسبة الإنحدار :

صبغة الأرض :  
المرافق الأساسية :  
أرض خصبة :  
الهدف من إستغلال العقار :

### الملاحظات

### التجهيزات

ع ر	الصف	النوع	الخصائص الفنية	ملاحظات

### الغراسات

ع ر	النوع	العدد	الإرتفاع العمر	الحالة	المردودية	طبيعة الإستغلال	ملاحظات

حالة اللزمة

<b>التقييم</b>
----------------

لزمة عدد

المعاليم المتغيرة بالدينار :

المعاليم القارة بالدينار) :

معلوم اللزمة بالدينار :

لزمة عدد

المعاليم المتغيرة بالدينار :

المعاليم القارة بالدينار) :

معلوم اللزمة بالدينار :

لزمة عدد

المعاليم المتغيرة بالدينار :

المعاليم القارة بالدينار) :

معلوم اللزمة بالدينار :

الخلاصة				
ع ر	نوع اللزمة	المعاليم القارة بالدينار	المعاليم المتغيرة بالدينار	معلوم اللزمة
1				
2				
3				

ملاحظات أخرى

## الملحق عدد 12: تقدير القيمة الكرائية إفتتاحية لمقطع

ملحق عدد 1-12 : بطاقة إختبار خاصة بتقدير القيمة الكرائية الإفتتاحية لمقطع

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



ملف عدد :

### بطاقة إختبار

تقدير القيمة الكرائية الإفتتاحية لمقطع

تقديم الإطار العام للإختبار

مرجع الطلب : 301  
الجهة الطالبة : بلدية تينجة  
المستفيد : بلدية تينجة  
الموضوع : تقدير القيمة الكرائية الإفتتاحية لمقطع

نوع المقطع	الموقع الجغرافي	المعمدية/الولاية	الألات والمعدات المستعملة	المساحة (هك)	الكمية المستخرجة (3م)	ثمن الهك الواحد (د/هك)	ثمن المتر المكعب الواحد (3م/د)	القيمة الكرائية للمساحة (د)	القيمة الكرائية للكمية المستخرجة	القيمة الكرائية السنوية الإفتتاحية

ملاحظات أخرى

## الملحق عدد 13: تقدير القيمة الكرائية السنوية لمقطع/غرامة تصرف

ملحق عدد 1-13 : بطاقة إختبار خاصة بتقدير القيمة الكرائية السنوية لمقطع/غرامة تصرف

وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية  
الإدارة العامة للإختبارات



ملف عدد :

### بطاقة إختبار

تقدير القيمة الكرائية السنوية لمقطع

تقديم الإطار العام للإختبار

تاريخ الطلب :

مرجع الطلب :

الجهة الطالبة :

المستفيد :

الموضوع :

التقييم

القيمة الكرائية السنوية لمقطع

نوع المقطع	الموقع الجغرافي	المعتمدية/ الولاية	المساحة (هك)	الكمية المستخرجة (3م)	ثمن الهك الواحد (د/هك)	ثمن المتر المكعب الواحد (3م/د)	القيمة الكرائية للمساحة (د)	القيمة الكرائية للكمية المستخرجة (د)	القيمة الكرائية السنوية الإفتتاحية (د/السنة)



غرامات التصرف

نوع المقطع	الموقع الجغرافي	المعمدية/الولاية	إسم المتصرف بدون	المساحة المتصرف فيها بدون صفة	الكمية المستخرجة بدون صفة (م3)	تاريخ عقد التسويغ	ثمن الهك الواحد عن المساحة المرخص فيها للسنة الأولى من التسويغ (د)	ثمن الم3 الواحد عن الكمية المرخص فيها للسنة الأولى من التسويغ (د/م3)	فترة الإستغلال بدون صفة	غرامات التصرف لكل فترة
									من إلى	
									من إلى	

## الملحق عدد 14: الإجابة

الجمهورية التونسية  
وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية

من

إلى

بتاريخ

مكتوبكم عدد

الموضوع

المرجع

المصاحب

// === //

و السلام

## تذكير بالنصوص القانونية و الترتيبية

- ✚ المرسوم عدد 65 لسنة 2022 المؤرخ في 19 أكتوبر 2022 والمتعلق بتنقيح وإتمام لبقانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالإنترزاغ لفائدة المصلحة العمومية.
- ✚ مذكرة العمل عدد 14 المؤرخة في 9 نوفمبر 2021.
- ✚ أمر حكومي عدد 120 لسنة 2021 مؤرخ في 8 فيفري 2021 يتعلق بالعمليات العقارية في ملك الدولة الخاص.
- ✚ مذكرة العمل عدد د-2021-12-7500-0001212 بتاريخ 29 جويلية 2021 حول تحيين المعيار الموحد لكراء الأراضي الدولية المزمع استغلالها ضمن رخص الامتياز المنجمي.
- ✚ تعريف مواد المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص لسنة 2020 بتاريخ 03 أوت 2020 المعمول بها بداية من فيفري 2017.
- ✚ مذكرة العمل عدد 20 بتاريخ 2020/07/20 المنقحة لمذكرة العمل عدد 08/26/م المتعلقة بالمقاييس المعتمدة لتسويغ المساحات المغطاة بموانئ الصيد البحري التابعة لوكالة موانئ وتجهيزات الصيد البحري.
- ✚ قرار السيد وزير أملاك الدولة عدد 114 المؤرخ بتاريخ 3 جويلية 2020 المتعلق بملفات الاختبار التي تعرض على لجنة الخبراء.
- ✚ مذكرة العمل عدد 50 بتاريخ 2020/08/03 المنقحة لمذكرة العمل عدد 8/47/م بتاريخ 2018/10/30 حول المنهجية المعتمدة لإحتساب غرامات التصرف بدون صفة في المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص الغير مبرم في شأنها عقود تسويغ تنص على كيفية إحتساب غرامان التصرف فيها.
- ✚ جدول تنقيح في تعريف مواد المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص المصادق عليه من طرف السيد وزير أملاك الدولة بتاريخ 2020/08/03.
- ✚ الأمر عدد 357 لسنة 2019 المؤرخ في 21 مارس 2019 المتعلق بتنظيم وزارة لأملك الدولة والشؤون العقارية.
- ✚ مكتوب وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية إلى رئاسة الحكومة عدد 80/51 بتاريخ 30 ماي 2018 المتعلق بتعميم إستعمال منظومة الإختبارات.
- ✚ مكتوب وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية إلى رئاسة الحكومة عدد 80/51 بتاريخ 30 ماي 2018 المتعلق بتعميم إستعمال منظومة الإختبارات.
- ✚ منشور السيد رئيس الحكومة عدد 4 لسنة 2018 المؤرخ في 22 جانفي 2018 حول المنظومة الوطنية للتصرف الإلكتروني في المراسلات
- ✚ قانون أساسي عدد 29 لسنة 2018 مؤرخ في 9 ماي 2018 يتعلّق بمجلة الجماعات المحلية .
- ✚ مذكرة السيد وزير أملاك الدولة عدد 8/27/م بتاريخ 13 جوان 2018 (المتعلقة بمنح صلاحيات للإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية في إصدار تقارير إختبار للجهات الطالبة للخدمة).
- ✚ أمر حكومي عدد 429 لسنة 2018 بتاريخ 17 ماي 2018 يتعلق بتنقيح الأمر عدد 1923 لسنة 2009 متعلق بضبط شروط تسليم وسحب وصلوحية شهادة صلوحية الملاحة وجواز الملاحة للطائرات المدنية.
- ✚ مذكرة عمل عدد 8/44/م بتاريخ 2017/04/05 حول تعديل معلوم الإشغال الوقتي للعقارات الدولية المستغلة من طرف مشغلي الهاتف الجوال لتركييز ساريات إرسال
- ✚ مكتوب وزارة المالية عدد 270 المؤرخ في 4 أبريل 2017 المتضمن لقيمة نسبة الزيادة السنوية في معين الكراء للمباني الإدارية
- ✚ المنشور التفسيري عدد 6/1/م لسنة 2017 من كاتب الدولة لأملك الدولة والشؤون العقارية والمتعلق بتوضيح بعض أحكام القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالإنترزاغ من أجل المصلحة العمومية.
- ✚ قرار السيد رئيس الحكومة مؤرخ في 13 مارس 2017 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف الإنترزاغ من أجل المصلحة العمومية
- ✚ مذكرة العمل عدد 65 بتاريخ 22 نوفمبر 2016 المتعلقة بالمنهجية المعتمدة لتقدير القيمة الكرائية لقطع أرض شاغرة مشمولة بأمثلة التهيئة العمرانية.
- ✚ مذكرة عدد 61 بتاريخ 16 نوفمبر 2016
- ✚ مذكرة العمل عدد 54 المؤرخة في 02 نوفمبر 2016 والمتعلقة بالمنهجية المعتمدة لتقدير القيم الشرائية لمساحات إضافية غير قابلة للإستغلال بصفة فردية.
- ✚ منشور السيد رئيس الحكومة عدد 4 لسنة 2013 مؤرخ في 01 فيفري 2013 المتعلق بكيفية التفويت في التجهيزات الاعلامية.

- ✚ الأمر عدد 1017 لسنة 2011 المؤرخ في 21 جويلية 2011 المتعلق بتنظيم الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية.
- ✚ قانون عدد 23 لسنة 2008 مؤرخ في 01 افريل 2008 يتعلق بنظام اللزمات و خاصة منه الفصل 39 المتعلق بالحق العيني.
- ✚ أمر عدد 362 لسنة 2007 مؤرخ في 19 فيفري 2007 يتعلق بضبط شروط وصيغ الإشغال الوقتي ولزمة المرفق العمومي في الملك العمومي البلدي.
- ✚ أمر عدد 3329 لسنة 2005 مؤرخ في 26 ديسمبر 2005 يتعلق بضبط شروط و إجراءات الإشغال الوقتي للمنزهات الحضرية و شروط و إجراءات منح لزمة انجازها و استغلالها .
- ✚ مجلة المناجم الصادرة بالقانون عدد 30 لسنة 2003 المؤرخ في 28 أفريل 2003.
- ✚ منشور السيد وزير الداخلية عدد 4 بتاريخ 25 جانفي 2002 حول التصرف في التجهيزات الإعلامية التي زال الإنتفاع بها من قبل الهياكل العمومية والمزعم التفويت فيها.
- ✚ أمر عدد 2548 لسنة 1998 مؤرخ في 28 ديسمبر 1998 يتعلق بتنقيح الأمر عدد 1981 لسنة 1988 المؤرخ في 13 ديسمبر 1988 المتعلق بضبط شروط وتراتبية التصرف في الأرشيف الجاري والأرشيف الوسيط وفرز وإتلاف الأرشيف وتحويل الأرشيف والإطلاع على الأرشيف العام.
- ✚ الفصل 30 من القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بحالات التفويت في العقارات الدولية الفلاحية.
- ✚ قرار المؤرخ في 15 ماي 1992 المتعلق بضبط نسبة معالم الإشغال الوقتي للملك العمومي البحري كما تم تنقيحه و إتمامه بالقرار المؤرخ في 06 أكتوبر 1993.
- ✚ مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما هي منقحة و متممة بالنصوص اللاحقة وخاصة بالقانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009.
- ✚ قانون عدد 20 لسنة 1992 مؤرخ في 03/02/1992.
- ✚ أمر عدد 1522 لسنة 1992 مؤرخ في 15/08/1992
- ✚ قانون عدد 77 لسنة 1991 مؤرخ في 02/08/1991
- ✚ قانون عدد 78 لسنة 1991 مؤرخ في 02/08/1991
- ✚ قانون عدد 76 لسنة 1989 مؤرخ في 02/09/1989
- ✚ مرسوم عدد 6 لسنة 1984 مؤرخ في 18/09/1984
- ✚ قانون عدد 61 لسنة 1983 مؤرخ في 27/06/1983
- ✚ قانون عدد 89 لسنة 1981 مؤرخ في 04/12/1981
- ✚ مرسوم عدد 13 لسنة 1981 مؤرخ في 01/09/1981
- ✚ قانون عدد 39 لسنة 1978 مؤرخ في 07/06/1978
- ✚ قانون المالية لسنة 1992 المؤرخ في 31 ديسمبر 1992.
- ✚ قانون عدد 21 لسنة 1989 مؤرخ في 22 فيفري 1989 يتعلق بالحطام البحري.
- ✚ قانون عدد 95 لسنة 1988 مؤرخ في 2 أوت 1988 المتعلق بالأرشيف.
- ✚ أمر عدد 1981 لسنة 1988 مؤرخ في 13 ديسمبر 1988 المتعلق بضبط شروط وتراتبية التصرف في الأرشيف الجاري والأرشيف الوسيط وفرز وإتلاف الأرشيف وتحويل الأرشيف والإطلاع على الأرشيف العام
- ✚ لأمر عدد 793 لسنة 1984 المؤرخ في 06 جويلية 1984 المتعلق ببناء ومد واستغلال القنوات ذات المصبحة العامة المعدة لنقل سوائل الوقود الغازية والمائعة او المميعة بالضغط
- ✚ القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 المتعلق بتنظيم العلاقة بين المسوغين والمتسوغين فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو المستعملة في الحرف ، كما هو منقح و متمم بالقوانين اللاحقة.
- ✚ قرار المؤرخ في 11 أكتوبر 1956 المتعلقة بتعيين قيمة العدد المضروب المشار إليه بالحرف "K" الواجب تطبيقه على المعالم عن تشغيل الملك العام أو استعمال مواده.
- ✚ القرار المؤرخ في 06 ماي 1950 المتعلق بضبط تعريف المعالم المستوجبة عن إشغال الملك العمومي أو استعمال مواد مستخرجة منه
- ✚ قرار السيد مدير المال بتاريخ 04 ماي 1954