

(١)

تقدير أثمان الأراضي

المنتجة والغير المنتجة

الأراضي المنتجة:

- ان تقدير أثمان الأراضي المنتجة سهل ميسور اذا أن الثمن يقدر حسب قوة انتاج الأرض - وتتأثر قوة الانتاج هذه بالعوامل الآتية:
- | | |
|----------------|--------------------|
| (١) خواص الأرض | (٤) الري والصرف |
| (٢) موقع الأرض | (٥) الظروف المحلية |
| (٣) عدد السكان | |

(١) مذكرة مختصرة لحضرة الزميل عبد الفتاح بك نور باشمفتش مصلحة الاملاك الاميرية وضعها بمساسة تكليفه ببحث هذا الموضوع وبهذه المناسبة نذكر أن تقادير معاينة الاراضي بالبنك الزراعي تحتوى على البنود الآتية التي لا بد من استيفائها عند كل معاينة وهي:

أولاً - الموقع العمومي وهذا يشمل: ١- طرق المواصلات ٢ - النواحي المجاورة ٣- عدد السكان ٤- الزراعة في المنطقة السكائنة بها الاطيان

ثانياً - الري: ١- اذا كان طبيعي او اصطناعي ٢ - اذا كانت المياه كافية أم لا .

ثالثاً - الصرف: اذا كان بالترشيح او بواسطة مصارف وفي هذه الحالة ما عمق المصرف

رابعاً - البنيات: من سواقي وطلمبات وغير ذلك

خامساً - وصف الاطيان: ١- يوضع حالة الارض ونوع التربة ٢- درجة خصوبتها ٣ - المساحة المزروعة والمحاصيل المزروعة بها والمساحة الجارية اصلاحها وما تؤول اليه حالتها بعد الاصلاح ٤- الدور الزراعية المتبعة ٥- اذا كان بها جنبان ونخيل وغير ذلك

سادساً - طريقة الاستغلال

سابعاً - التثمين باعتبار ٦٠ مرة المال

(١) خواص الارض :

ان خواص الأرض هي الأساس الأهم في تقدير ثمنها اذ تتوقف عليها غلة الأرض وصافي الربح والمقصود من خواص الأرض هو :

(١) - معدن الأرض: تتوقف الحاصلات التي تجود في كل أرض على معدنها فمن المعلوم أن للاراضي الرملية مثلا حاصلات خاصة تجود فيها وللارض الطينية كذلك حاصلات خاصة تجود فيها وهكذا فمتى عرف نوع الحاصلات التي تجود في الأرض المطلوب تقدير ثمنها أمكن معرفة أسعار هذه الحاصلات في السوق ومقدار رواجها مما يؤدي الى معرفة الربح الصافي من زراعتها .

ب - خصوبة الأرض . يختلف مقدار المحصول الناتج من كل أرض تبعاً لدرجة خصوبتها وتتأثر درجة الخصوبة بعوامل كثيرة يجب أن يكون لها اعتبارها عند تقدير الثمن كخاوا الارض من الاملاح الضارة وطبيعة ما يلي التربة ومنسوب مستوى الماء بالأرض وغير ذلك

والقاعدة العامة المتبعة في مصر أن يسترد المشتري ثمن الارض التي يشتريها في مدة ١٦ سنة

موقع الارض :

يؤثر موقع الارض في ثمنها ارتفاعا وانخفاضاً فمثلا سهولة المواصلات بالسكة الحديد أو الطرق الزراعية أو الالهري أو الترغ الرئيسية يزيد في ثمن الارض اذ أنها تؤدي الى سهولة النقل التي تترتب عليها قلة المصاريف فيزيد صافي الربح

وكذلك قرب الأرض الزراعية من المدن الكبيرة يجعل من السهل التصرف في المحصولات الزراعية الناتجة كما أنه يساعد المالك على أن يزرع في الأرض خضرا وفواكه يسهل تصريفها في المدن ذلك الى ازدياد الريح الصافي فيرتفع ثمن الأرض تبعاً له وأيضاً اذا كان موقع الأرض مما يجعلها صالحا للقباني فذلك مما يؤثر تأثيراً كبيراً في ثمنها

(٣) عمود السطوح :

تؤثر كثرة السكان أو قلتها في ثمن الأرض اذ يتوقف على ذلك ارتفاع أو انخفاض أجرة الأعمال الزراعية فيزيد أو ينقص الريح الصافي من الأرض تبعاً لذلك .

وكذلك ترتفع أو تنخفض القيمة الايجابية بدرجة معينة للأرض باختلاف عدد السكان

(٤) الري والصرف :

تؤثر وسائل الري والصرف على ثمن الأرض — فمثلا لو كان الري بالراحة أو بالآلات فان ذلك يزيد أو يقلل من ثمن الأرض بحسب الحالة — وكذلك موقع الأرض بالقرب من فم أو مصب الترعة أو المصرف ومستوى الماء في الترعة أو المصرف ودرجة العناية في المحافظة على النوع والمصارف كل ذلك يؤثر على ثمن الأرض

(٥) الظروف المحلية :

تحت هذا العنوان يجدر أن نبين ما يأتي :

(١) — يجب عند تقدير ثمن الأرض ملاحظة نوع المحاصيل التي تجود فيها واختلاف أثمان تلك الأنواع في السوق فمثلا الأراضي التي لا تجود بها القطن السكاريدس مقدارا ونوعا لا تكون مثل الأراضي التي تجود فيها هذا النوع اذ أن صافي الربح في الحالة الأخيرة يكون أعلى مدة في الحالة الأولى ومن ذلك ترى أن اختلاف أنواع المحاصيل التي تجود في السوق مما يؤثر على ثمن الأرض

(ب) — أن رغبة السكان في تأجير الأراضي أو علم رغبتهم وخوفهم من ذلك في المناطق المختلفة لما يؤثر على القيمة الايجارية للأرض فيختلف الربح الصافي ويختلف الثمن كذلك تبعاله فمثلا في بعض مناطق مديرية المنوفية حيث يحجم الأهالي عنه فإيجار الأرض يختلف من ٩ الى ١٢ حنيها في السنة بينما في مناطق أخرى حيث توجد الرغبة في التأجير عند الأهالي يختلف ايجار الفدان المشابه تماما للاول من ١٤ الى ١٦ حنيها ومن ذلك ترى كيف يؤثر مثل هذا الظروف المحلي على ثمن الأرض

ج — يحتمل في بعض المناطق أن لا نجد من الأهالي من لا يقبل تأجيرات الأرض من المالك لأن العادة في تلك المنطقة مثلا أن يزرع الأهالي الأرض بالمقاسية في المحصول (أى بطريق المزارعة) ومثل هذا الظرف المحلي يجب ملاحظته عند تقدير الثمن

د — تؤثر أخلاق وعادات الأهالي في أى منطقة على ثمن الأرض فيها فمثلا في بعض الجهات ترى أن الأهالي مسالمون عاملون دائما على تنفيذ ما يشترط عليهم في العقود فيخدمون الأرض خدمة جيدة ويسددون ايجار في مواعيده فيرحون المالك ويقللون من مصروفاته بينما ترى الأهالي في جهة

أخرى مشاغبين لا يخدمون الأرض جيداً ولا يدفعون الأيجار بسهولة فيسببون للمالك مصاعب حمة ومصاريف كثيرة وذلك كله مما يؤثر على الربح الصافي من الأرض

وكذلك قد تجد في بعض المناطق أن الأهالي يجهلون الأساليب الزراعية الواجب اتباعها فتقل قوة إنتاج الأرض — وهذا كله مما يؤثر على ثمن الأرض نفسها

الأرض الغير المنتجة :

يصعب تقدير ثمناً للأرضى الغير المنتجة إذ أن الأساس الأهم في تقدير الثمن منعدم وهو الانتاج وأرى شخصياً أن مثل هذه الأراضى يجب أن تقسم الى نوعين

١ — الأراضى الغير المنتجة والتي يمكن اصلاحها لوجود وسائل الاصلاح

٢ — الأراضى الغير المنتجة والتي لا يمكن اصلاحها لانعدام وسائل الاصلاح

١ — الأراضى الغير المنتجة والتي يمكن اصلاحها لوجود وسائل

الاصلاح :

أن هذا النوع من الأراضى البور والتي لا يمكن زرعها لأى سبب من الأسباب كالأراضى البور الواقعة في شمال الدلتا

ولتقدير ثمن لمثل هذه الأراضى يجب احتساب مصاريف الاصلاح طول المدة اللازمة حتى تصبح الأرض منتجة ثم تقدر قيمة انتاجها بعد الاصلاح

وقيمة الريج الصافي المنتظر منها — فاذا أضيفت مصاريف الإصلاح وأرباح المبالغ المنصرفة طول مدة الإصلاح الى بعضها وطرحاً من قيمة ثمن تلك الأرض بعد اصلاحها لا يمكن إيجاد أساس صالح لتقدير ثمنها قبل الإصلاح ويعتبر هذا الثمن ثمناً حقيقياً لها

ويمكنى أن أقول هنا أن ثمن مثل هذه الأراضي قبل اصلاحها يختلف بحسب ما دلتنى خبرتى بين ٥ جنيها و ٣٦ جنيهاً للفدان الواحد وفى حالة واحدة مرت على بلغ فيها ثمن الفدان قبل الإصلاح ١٢٠ جنيهاً

٢ — الأراضي الغير المنتجة والتي لا يمكن اصلاحها لانعدام

وسائل الإصلاح :

أن هذا النوع من الأراضي هو الواقع فى نهاية الصحارى نفسها أو فى أطراف الجبال حيث لا توجد وسائل لريه أو صرفه أو زرعه — واعتقد شخصياً أن تقدير ثمن لمثل هذا النوع مستحيلاً وان أى ثمن يقدر لها يكون ثمن تخمينياً لا يمكن الاعتماد عليه — فاذا أريد وضع ثمن لمثل هذا النوع من الأرض فيجب أن يكون الثمن اسماً فقط واذا أدرج فى سجلات المصلحة فيجب أن يبين أمامه أنه لمسمى فقط ولا يجوز الاعتماد عليه أو الرجوع اليه فى حالة ما اذا أريد التصرف فى مثل هذه الأراضي ومتى تقرر ذلك أصبح مما لاضرر فيه أن يقدر ثمن أى ثمن اذ يتساوى المليم والجنيه أو الأثنين جنيهاً ثمناً للفدان وعند ما يطلب أحد الأفراد أو الشركات مشتري مثل هذه الأراضي يجب أن يقدر ثمنها بحسب الأغراض المطلوبة من أجلها قبل التصرف فيها .