تقدير قيمة الأراضى

تتوقف قيمة الاراضى الزراعية على مقدار ما تغله من المحصولات ودرجة صلاحيتها لانتاجها •

ويعتبر صافي ريع الارض الزراعية أساسا لتقدير قيمتها اذ كلما عظم الريع الصافى للارض ارتفعت قيمتها والعكس بالعكس •
الريع الصافي للارض كلما ارتفعت قيمتها والعكس بالعكس•

وتقدر قيمة الارض غالبا على مقتضى الحال التى تكون عليها عند التقدير ولكن قد يكون لحالتها المقبلة دخل في ذلك كأن تكون قابلة للاصلاح بما يستجد فى الجهة من مشاريع الرى والصرف أو طرق المواصلات والنقل أو أن تكون قابلة لان تصبح يوما ما أرضا تشاد عليها مبانى المدن وكل ذلك طبعا مما يزيد في قيمتها ويعلى من ثمنها •

ويتوقف مقدار صافي ربح الارض (الريع أو الايراد) على جملة أشياء لها دخل في طريقة استغلالها وتصريف محصولاتها وهاك أهمها :

أولا — موقع الارض وهذا يشتمل :

(ا) طرق المواصلات ولها تأثير مهم فى طريقة استغلال الارض لان سهولة المواصلات والنقل مما تزيد الايراد وتقلل المصاريف اذ أن توافرها كأن تكون الارض قريبة من محطة سكة حديد أو ترعة قابلة للملاحة أو النيل أو أن تكون الطرق الموصلة الى البلاد المجاورة والسوق متوافرة ممهدة يتيسر السير عليها بالعربات وغير ذلك مما يسهل نقل حاصلات القرية منها الى غيرها وتصريفها وجلب ما تحتاج اليه من السماد والآلات والمهمات وغيرها •

وكلما كانت طرق المواصلات مع القرية والنقل اليها متوافرة ارتفعت قيمة الارض لزيادة دخلها •

(ب) البلاد المجاورة :

ان قرب الارض من مدينة كبيرة أو سوق عمومى أو تل كفرى صالحة تربته للتسميد أو ترعة يمكن أخذ شربها (طميها) الناتج من تطهيرها لاستعماله كفرشة تحت المواشى مما يزيد في ايراد الارض وكذلك يفيد في زيادة قيمتها وجود أطيان قريبة منها يمكن شراؤها وقت الحاجة اليها.

ومن الاوجه الجديرة بالاعتبار أيضا حالة سكان البلاد المجاورة وما اذا كانوا أصحاب ثروة ومقتدرين على دفع الايجار وهل يتيسر اعطاؤهم مياه من وابور الرى أم لا اذ أن هذا مما يزيد في ريع الارض وفي ثمنها أيضا .

(ج) عدد السكان :

ان لكثرة السكان وقلتهم تأثيرا كبيرا في طريقة استغلال الارض وبعبارة أخرى في أجرة العمل فيها اذ بكثرة عدد السكان تتوافر العمال اللازمة للقيام بالعمليات الزراعية على مدار السنة بأجر زهيد طبعا بخلاف ما اذا كان قليلا فان أجورهم تكون مرتفعة تبعا لقلتهم ويضطر صاحبها الى جلب التراحيل وهذا مما يكبده مصاريف تقلل دخله وتقل قيمتها تبعا لذلك.

ومما يلاحظ أيضا مقدرة العمال على العمل ودرجة اتقانهم له حتى يتيسر نهو العمل بسرعة .

(د) حالة الزراعة في الجهة الواقعة بها الارض :

كأن تكون الارض صالحة لان تغل محصولين في العام كالاراضى التى تروى ريا صيفيا بسائر أنحاء القطر أو تغل محصولا واحدا في العام كأراضى الحياض أو واقعة في مناطق الارز أو فى برارى الغربية أو في تربة صالحة لزراعة القصب كمديريات الصعيد الجنوبية .

وطبعا دخل الارض يتوقف على حالة الزراعة في المنطقة الموجودة بها الارض .

ثانيا — الرى :

لايتيسر انماء المحاصيل بحالة مرضية تنتج ربحا الا بوجود المياه بكميات مناسبة على مدار السنه سواء من بئر ارتوازى أو بآلة لسد حاجات الزرع وكلما كان الرى بالراحة وترتيب المناوبات مناسبا لحالة الزراعة والارض على مقربة من فم الترعة أو كانت المياه تؤخذ من النيل رأسا زاد بذلك دخل الارض وعلت قيمتها اذ أن ذلك يزيد في تنوع الحاصلات التى يمكن زرعها ويزيد وسائل انجاحها •

وفى حالة عدم توافر الرى بالراحة وضرورة استخدام الآلات فيجب خصم قيمة تكاليف رفع المياه من ايراد الارض لتقدير قيمتها •

ثالثا — الصرف مما يحسن الارض ويجعل تربتها وسطا صالحا لنمو المحاصيل بما يزيله منها من المياه الزائدة والاملاح المضرة ولذا كلما كان الصرف متوفرا وبالراحة أو بآلة تفى بالمطلوب وكانت الارض قريبة من مصرف عمومى ومياه مصارفها لا يعوقها عائق من أعشاب وغيرها أثناء سيلانها وجريانها في مجراها الى المصرف العمومى كان ذلك مؤديا الى تحسين التربة وجودة محاصيلها وزيادة ايرادها فترتفع قيمتها وعلى كل حال يجب خصم تكاليف ازالة مياه الصرف في حالة ما يكون ذلك بالآلات من ايراد الارض عند تقدير قيمتها •

رابعا — المبانى في المزارع ضرورية جدا لها لسكن موظفيها وايواء عمالها وخزن محاصيلها وآلاتها ومبيت دوابها ومتانة أقمام ترعها وسواقيها وتوافر المبانى في المزارع وصلاحيتها للغرض المقصود منها مما يزيد في قيمة الاراضى الزراعية ويحسن أن يحسب عن كل فدان جنيهان نظير المبانى عند تقدير قيمتها •

وطبعا يزيد هذا المبلغ في حال صغر المزرعة ويقل كلما كانت مساحتها كبيرة •

خامسا — وصف الارض وهذا يشمل :

(ا) نوع التربة :

ان المحاصيل التى تزرع بالارض وما ينتج فيها من الايراد تتوقف على التربة ونوعها فالمحاصيل والفواكه التى تزرع بالارض الرملية مثلا تغل محصولا قليلا ولكنه يكون جيدا وبدريا بسبب جفافها ودفئها (حرارتها) وتنجح فيها زراعة البقول وتعطى محصولا جيدا مع أنها في الوقت نفسه تصلحها وتنجح الخضروات فيها نجاحا تاما اذا سبخت تسبيخا جيدا وكذا الحناء والشعير والسمسم والاذرة الرفيعة مما تصلح فيها وتنجح .

أما الاراضى السوداء فهى لا تلائم زراعة الفواكه والخضر وتنجح البقول فيها لقلة مصاريفها ولانها ترقى هذه الارض وتغنيها .

ويمكن زراعة القمح والقطن والاذرة والقصب في هذه الارض بنجاح .

والارض الصفراء هى أحسن الاراضى لزراعة جميع المحاصيل تقريبا اذ تكون جيدة النماء وافرة المحصول الا الفول السودانى فانه يشترط في نجاحه الارض الرملية .

والارض الصفراء الثقيلة هى أخصب وأنسب لزراعة القطن بخلاف السوداء الثقيلة فهى توافق زراعة القصب .

والاراضى الضعيفة والمستملحة والمستنقعة توافقها المحاصيل التى تساعد على اصلاحها بنموها فيها كالسمار والدنيبة والارز والدخن ويستحيل زرع القمح فيها .

وانه وان جرت العادة أن يزرع الترمس في البور (الارض الضعيفة الخصب) والشعير في الارض الضعيفة والقمح فى السوداء فان ذلك الترتيب مالى محض والا فنتيجة هذة المحاصيل أحسن ما تكون في الارض الصفراء الخصبة .

ومع كل لا يتيسر تقدير الايراد الذى ينتج من زراعة محصول ما في أرض ما الا بملاحظة المحصول من بدء نموه ومشاهدته قائما في في الارض وبعد الممارسة الطويلة طبعا وكلما كانت التربة جيدة النوع وما يزرع فيها من المحاصيل رائج سوقه كلما علت قيمتها •

(ب) درجة خصب الارض :

وكمية المحاصيل التى تنتجها الارض أى خصبها تتوقف على جملة شروط أهمها موافقة أحوال الارض الطبيعية لنمو النبات ووجود مقدار وافر من الغذاء بحالة يسهل معها على النبات تناوله والانتفاع به واحتواء الارض على البكتريا المفيدة وعدم احتوائها على الاملاح والمركبات المضرة وخلوها من الحشرات والبكتريا والنباتات الفطرية الضارة بالمزروعات وأن تكون الحرارة وضوء الشمس والمطر وغيرها من الاحوال الجوية موافقة للنبات بوجه عام •

ومن ثم لا يمكن الجزم بأن الارض الصفراء أحسن دائما من الرملية أو السوداء ففى الجهات الرطبة تكون السوداء الثقيلة غير محمودة اذ يتعسر خدمتها لرطوبتها وأما في الاقاليم الجافة فغير المحمود فيها هو الارض الرملية ما لم تتوافر مياه الرى فيها •

وكلما توافرت الشروط السابقة في أرض ما زاد خصبها وجادت حاصلاتها وازداد دخلها وعلت قيمتها • وعدم وجود شرط أو أكثر منها في أرض ما ينقص من خصبها وحاصلاتها ودخلها •

(ج) المساحة القابلة للزراعة :

للمساحة القابلة للزراعة تأثير في تقدير قيمة الارض وكذا حال المحاصيل النامية فيها فكلما كان الجزء الذى يستثمر من الارض كبيرا والمحاصيل المزروعة فيه يكثر عليها الطلب في السوق زادت قيمة الارض •

أما كثرة البور بالارض والمساحة التى تكون تحت الاصلاح وما تؤول اليه حالها فيما بعد فلذلك دخل عظيم في تقدير قيمة الارض •

(د) الدورة الزراعية المتبعة :

للدورة الزراعية المتبعة في الارض دخل كبير في طريقة استغلالها لانها تدل على درجة صلاحية الارض لانتاج المحاصيل المختلفة .

(هـ) ان وجود أشجار الفاكهة والنخيل والاشجار في أرض الزراعة مما يزيد في قيمتها كثيرا بشرط ألايكون وجودها ضارا بالمزروعات الاخرى بتأثير ظلها أو مزاحمة جذورها بل يجب أن تكون أشجار الفاكهة والنخيل في جانب من الارض والاشجار الخشبية موزعة على طرقها ومساقيها ومصارفها اذ بوجودها في أرض الزراعة على هذه الحالة مما يزيد دخلها وبذا تعلو قيمتها .

(و) طريقة استغلال الارض :

تنحصر طرق استغلال الارض فيما يأتى : زراعتها «وسية» على ذمة أصحابها ، أو تأجيرها لمستأجر واحد ، أو تجزئتها الى قطع صغيرة وتأجيرها الى جملة مستأجرين ، أوزراعتها بالمزارعة أوالجمع بين طريقتين أو أكثر من الطرق السابقة ولهذه الطرق شيء من الاعتبار في تقدير قيمة الارض نظرا لما لها من الدخل في طريقة الاستغلال التى يميل المشترى الى اتباعها .