

تصنيف اسعار الاراضي حسب مؤشرات الدوائر الحكومية في مدينة الموصل دراسة في جغرافية المدن

المدرس الدكتور غادة غانم مدين الزيدي

الباحث علي صالح حميد محمد

قسم الجغرافية / كلية التربية للعلوم الانسانية / جامعة الموصل

المستخلص

تتجهياً لكل ارض من الاراضي تقع داخل المدينة وخارجها مجموعه من العوامل المختلفة التي من خلالها تقدر قيمه الارض وهذا العوامل تتباين من مدينه الى اخرى سواء كانت مدينه كبيره او مدينه صغيره ومن هذه العوامل هي الدوائر والمؤسسات الإدارية والرسمية التي تدير شؤون تلك المدينه من جانبي التخطيط والتنظيم المكاني لحيز المدينه واسعار الاراضي فيها وتبين ان في الدولة الحكومية ان هناك مجموعه من الضوابط تسعيريه المعمول بها في دائره التسجيل العقاري والهيئة العامة للضرائب التي يتم تشغيل لجنة مشتركه من الدوائر المذكوره هذه اللجنة تسعى بمفاز الكشف وتتألف من ثلاث الى اربعة اشخاص تولى مهمه تقدير اسعار الاراضي في العقارات حسب الضوابط نافذه من الجهات الحكوميه ويتحمل اعضاء لجنة كشف المسؤولينه الكامنه عن اجراء الكشف للعقارات ويتم تدوين كافه معلومات العقار في محضر كشف يوضح فيه سعر المتر الواحد من الاراضي وموقع الاراضي ونوع الاستعمال بشكل دقيق ويمكن تقدير اسعار اراضي على اساس عده اعتبارات. اما منهجية البحث فقد تم استخدام المنهج المورفولوجي والمنهج الاستقرائي ومن ابرز الاستنتاجات كانت اسعار الاراضي الصادرة من دوائر الدولة الرسمية تقل بنسبة كبيرة مقارنة مع اسعار الاراضي الفعلية حسب تقديرات مكاتب العقارات.

المقدمة

تنشأ المدن عادة بشكل عشوائي وغير مخطط له حول نمط جغرافي معين سواء كان طبيعي أو بشري كأن يكون عين مائية، نهر، سوق، ملتقى طرق، ثم تنمو وتتسع المساحة المبنية للمدينة، وتخضع المدينة في مراحل نموها لتأثير الكثير من العوامل الجغرافية وغيرها، فبعض هذه العوامل يتعلق بمقومات الموقع والموضع، وبعضها يتعلق بعناصر المناخ، فضلاً عن تأثير طرق النقل والمواصلات، وأسعار الأراضي، ونمو السكان، والهجرة من الريف الى المدن، واسباب اخرى كثيرة سواء كانت اقتصادية، سياسية، اجتماعية، تخطيطية، إذ أنَّ كل هذه العوامل تؤثر في اتجاهات نمو المدن، وتخطيطها، وبالتالي زيادة مساحة المدينة، سواء كان ذلك على شكل تشييد المباني السكنية، أو المنشآت والمرافق والاستخدامات العامة التي تلي احتياجات السكان، تتسم أسعار الأراضي بقدر كبير من الأهمية لما لها من تأثير على مورفولوجية المدينة ونمط استعمالات الأرض فيها، فضلاً عن تأثيرها على حياة السكان، والمستوى الاجتماعي لهم، إذ أنَّ ارتفاع أسعار الأراضي يؤثر في رفع تكاليف المعيشة، ويزيد من نسبة الفقر، فيعجز المواطنون عن بناء مسكن العمر، لذا يضطر الكثير منهم الى السكن في بدل الايجار، وهذا يؤثر على دخلهم الفردي والمستوى الاقتصادي، كما أنَّ ارتفاع أسعار الأراضي يدفع الكثير من الناس الى البناء والتشييد على أراضي تعود ملكيتها الى الدولة، أو البناء على الأراضي الزراعية والتجاوز على ملكيتها، وهذه مشكلة أخرى تتمثل بالتجاوزات العمرانية داخل المدن، وظهور العشوائيات والمناطق غير المخططة والغير مخدومة، فضلاً عن أنَّ لسعر الأرض أثر في تفاقم ازمة السكن، والعجز السكني ومشاكل اخرى، تترتب على أسعار الأراضي داخل الحيز الحضري، من هنا جاءت أهمية دراسة هذا الموضوع لمعرفة أسباب تباين أسعار الأراضي في مدينة الموصل وما هي تأثيراتها المختلفة سواء على نمو أحياء المدينة ومورفولوجيتها، أو تأثيرها على نمط استعمالات الأرض وغيرها.

أولاً: مشكلة البحث

تتمثل فرضيات البحث بعدة تساؤلات ومنها :-

- ١- هل هناك تباين في أسعار الأراضي داخل مدينة الموصل ؟
- ٢- هل للعوامل الجغرافية وغيرها تأثير على تباين أسعار الأراضي في المدينة ؟
- ٣- هل لأسعار الأراضي تأثير على مورفولوجية وتخطيط المدينة ؟
- ٤- هل ساعد ظهور الأحياء الجديدة الناتجة عن زيادة عدد السكان على تغيير مورفولوجية المدينة ؟

ثانياً: فرضية البحث

من المعلوم أنَّ الأرض هي سلعة قابلة للعرض والطلب داخل المدينة، كما تعتبر من أهم الموارد الاقتصادية عند ممارسة الإنسان لنشاطاته، وفعالياته اليومية سواء الاقتصادية، أو الاجتماعية، إذ تدخل قيمة الأرض مع كثير من المتغيرات التي من شأنها تحديد استمرارية النشاط أو توقفه، لذلك تنطلق مشكلة البحث من أنَّ :-

١. هناك تباين في أسعار الارض بشكل كبير داخل مدينة الموصل بين الجانب الأيمن والأيسر.
٢. هناك تباين حاد في أسعار الأراضي داخل المدينة وبين ما موجود في الدوائر الرسمية.
٣. هناك عدة عوامل ومتغيرات طبيعية وبشرية مؤثرة في قيمة الأرض وقيمة الإيجار داخل مدينة الموصل.
٤. أن التغير الوظيفي قد أسهم في تباين أسعار الأراضي داخل المدينة، وقد انعكس هذا التغير على تغيير مورفولوجية المدينة.

ثالثاً: هدف البحث

يهدف البحث الى دراسة أسعار الأراضي في مدينة الموصل، ومعرفة التغير والتباين في أسعار الأراضي، إذ يعد هذا الموضوع من الموضوعات الغير مدروسة على الرغم من أهميتها وتأثيرها بشكل مباشر في استعمالات الأرض، إذ يدخل موضوع التغير في سعر الأرض في دراسة كثير من الموضوعات مثل التركيب الداخلي للمدن، ودراسة استعمالات الأراضي، ودراسة كيفية استثمار الأراضي والتخطيط لها .

رابعاً: منهجية البحث

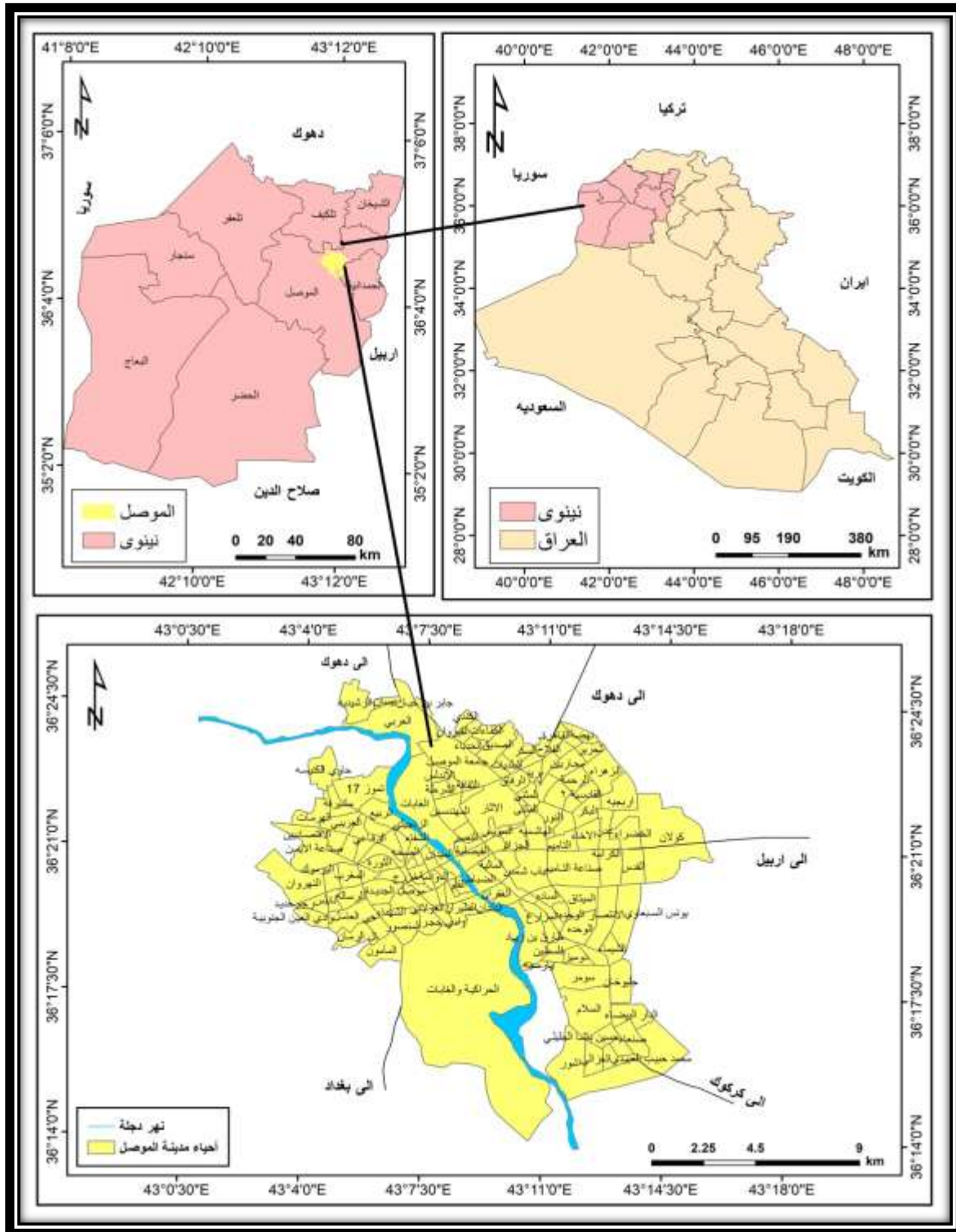
اعتمد البحث على بعض المناهج وكان من أبرزها :-

١- المنهج (المورفولوجي) :- يركز هذا المنهج على دراسة استخدامات الأرض، وتخطيط المدينة العمراني والتعرف على تركيب المدينة الداخلي بشكل أكثر وضوحاً، وقد اتُّبع هذا المنهج عند استعراض المراحل التخطيطية المورفولوجية حسب الفترات الزمنية المختلفة التي مرت بها مدينة الموصل، نتيجة زيادة عدد سكانها، كما اتبع هذا المنهج أيضاً عند دراسة تأثير أسعار الأراضي على مورفولوجية المدينة .

٢- المنهج (الاستقرائي) :- الذي يهتم بتحليل عناصر الظواهر الجغرافية بدءاً من الجزئيات الى الكليات وتبعاً لهذا المنهج تمت دراسة وتحليل أسعار الأراضي من خلال تصنيف أبرز استعمالات الأرض الحضرية داخل المدينة، بالاعتماد على بيانات العمل الميداني والدوائر الحكومية، إذ تم تحليل هذه البيانات وتبويبها وتصنيفها، ومن ثم معرفة أسباب تباين هذه الأسعار وتأثيرها على مورفولوجية وتخطيط المدينة .

خامساً: الحدود الزمانية والمكانية للبحث:- تتمثل الحدود الزمانية بدراسة أسعار الأراضي في مدينة الموصل في الوقت الحالي (٢٠١٩-٢٠٢٠)، إعتماًداً على بيانات الدوائر الحكومية والتقديرات الفعلية لمكاتب العقارات، اما الحدود المكانية فتتمثل بمدينة الموصل، إذ تقع في شمال غرب العراق، وهي مركز محافظة نينوى، وتقع المدينة بين قوسي طول (٤٣،٠٠٢،٥٩) و (٤٣،٠١٣،٥٧) شرقاً، وعند دائرتي عرض (٣٦،١٧،٢٣) و (٣٦،٢٥،٤٥)، وقد شغلت مساحة بلغت (٢٥،٤٣٧ كم^٢) موزعة على أكثر من (١٥٠) حياً سكنياً .

الخارطة (١) الموقع الجغرافي والفلكي لمدينة الموصل بالنسبة للعراق ومحافظة نينوى



أعتماداً المرئية الفضائية لمدينة الموصل ٢٠١٦، باستخدام برنامج ARC GIS 10.8

١- تصنيف أسعار الأراضي حسب مؤشرات الدوائر الحكومية

١- ضوابط تقييم أسعار الأراضي والعقارات في دائرتي التسجيل العقاري والضرائب

تهيأ لكل أرض من الأراضي التي تقع داخل المدينة أو خارجها مجموعة من العوامل المختلفة التي من خلالها تقدر قيمة الأرض، وهذه العوامل تتباين من مدينة الى أخرى سواء كانت مدينة كبيرة أو مدينة صغيرة ومن هذه العوامل هي الدوائر والمؤسسات الادارية والرسومية، التي تدير شؤون تلك المدينة من جانبي التخطيط والتنظيم المكاني لحيز المدينة واستعمالات الأرض فيها.

ومن خلال الدراسة الميدانية والمراجعة لهذه الدوائر بتاريخ ١٠/٩/٢٠٢٠ تبين أنَّ هناك مجموعة من الضوابط التسعيرية المعمول بها في دائرتي التسجيل العقاري والهيئة العامة للضرائب، إذ يتم تشكيل لجنة مشتركة من الدوائر المذكورة، هذه اللجنة تسمى بمفارز الكشف، وتتألف من (٣-٤) أشخاص، وتتولى مهمة تقدير أسعار الأراضي والعقارات حسب الضوابط النافذة من الجهات الحكومية، ويتحمل اعضاء لجنة الكشف المسؤولية الكاملة عند اجراء الكشف للعقارات، ويتم تدوين كافة معلومات العقار في محضر كشف يوضح فيه سعر المتر الواحد من الأرض، وموقع الأرض، ونوع الاستعمال، بشكل دقيق ويتم تقدير أسعار الأراضي على أساس عدة اعتبارات منها :-

١. الموقع : يقصد به موقع الأرض حسب ضوابط الدوائر الرسمية، وهذا يشمل موقع الأرض بالنسبة الى الطرق والشوارع الرئيسية، أو بالنسبة الى المنطقة التجارية، وموقعها من المؤسسات الخدمية والإدارية أو موقعها في بداية الحي أو في وسط الحي واطرافه وتتباين تبعاً لذلك أسعار الأراضي السكنية .

٢. على أساس استعمالات الأرض الحضرية: إذ يتم تخمين ثمن الأراضي والعقارات على أساس تجاري، أو سكني، أو زراعي، أو صناعي، وغير ذلك، وإن الاستعمال التجاري يستحوذ على أفضل الأراضي سعراً.

٣. يتم تقدير سعر الأرض على إنها أرض تجارية في حالة وقوعها في منطقة تجارية، أو وقوعها على الطرق والشوارع الرئيسية، أو تكون مستقلة لأغراض تجارية .

في حال وجود عقارات سكنية مستقلة لأغراض تجارية، يتم تقييم الجزء المخصص لأغراض تجارية على أساس تجاري، أما الجزء الباقي من العقار يقدر على أساس سكني.

٤. في حال وجود عقار سكني في منطقة تجارية يمكن اعتبار قطعة الأرض تجارية، وتقدر قيمة الأرض على أساس تجاري، وإن كان صنف الأرض سكنياً مع نسبة تخفيض ٥٠% من قيمة العقار، إذا كان العقار المستخدم لأغراض سكنية فقط .

٥. في حال وجود عقار سكني في منطقة تجارية يمكن اعتبار قطعة الأرض تجارية، وتقدر قيمة الأرض على أساس تجاري، وإن كان صنف الأرض سكنياً مع نسبة تخفيض ٥٠% من قيمة العقار، إذا كان العقار المستخدم لأغراض سكنية فقط

٦. الأراضي الزراعية تقدر على أساس موقعها داخل حدود البلدية أو خارجها، ومدى قربها من الحدود البلدية ومن الطرق والشوارع، أو من حيث وقوعها على المصادر المائية، أو بعدها أو قربها من تلك المصادر، أو وقوعها على شوارع زراعية غير مبلطة، ويجب عند تقدير الأراضي الزراعية الأخذ بنظر الاعتبار درجة خصوبتها، ودرجة الملوحة، وكبر أو صغر المساحة، أو أي مميزات أخرى، وهناك تصنيف للأراضي الزراعية في دائرة التسجيل العقاري والضريبة هذا التصنيف يقسم الأراضي الزراعية إلى قسمين :-

١. الأراضي الزراعية المميزة:- وهذه تنصف بأنها أراضي بور ذات خصوبة عالية، ووقوعها على مصدر مائي وفير، ووقوعها على شوارع زراعية مبلطة، وتنصف بعدد وندر الأشجار المثمرة والمعمرة فيها

٢. الأراضي الزراعية الحرجية:- تنصف بأنها أراضي بور ذات ملوحة عالية، وكذلك انقطاع أو ندرة المياه لسقيها أو تكون بعيدة عن الشوارع، كما تنصف بكثرة الأشجار الممتدة فيها

٧. هذه الأسعار الواردة في القوائم هي للعقار العادي، وعلى لجنة الكشف الصعود بما لا يتجاوز (٢٥%) من الضوابط بالنسبة للعقار المميز، والنزول بما لا يتجاوز (٢٥%)، عن الضوابط بالنسبة للعقار الحرج

٢- تصنيف الأراضي اعتماداً على بيانات الدوائر الرسمية

مما لا شك فيه أنَّ الأرض هي مورد طبيعي محدود، إذ يزداد الطلب عليها يوماً بعد يوم لأغراض متعددة سواء الأغراض الصناعية، أو الزراعية، أو العمرانية، أو الترفيهية وغيرها، ويتعاظم هذا الطلب بشكل كبير ليصبح أكبر من المساحة المتاحة من الأرض الحضرية، وذلك استجابة لزيادة السكان في كل أجزاء العالم ولذا تعد الأرض هبة ومورد أساسي، بل تعتبر أم الموارد جميعاً، فمنها يحصل الإنسان على جميع موارده وغذائه ويبنى مسكنه عليها وغير ذلك، ومادامت الأرض مورد مهم لقيام المدن وأمتدادها، وهذا المورد محدود وغير قابل للتجديد، لذا فإنه من الضرورة المحافظة على هذا المورد وعدم هدره في هكتارات واسعة من التنمية الاسمنتية والبلوكات الخرسانية التي تسمى مجازاً النسيج العمراني للمدينة، تقوم على أرض المدينة العديد من الاستعمالات منها الصناعية، والزراعية، والتجارية، والتعليمية، والترفيهية وغيرها، يتناول هذا المبحث تصنيف الأراضي وفق بيانات الدوائر الحكومية إلى أراضي سكنية، وتجارية، وصناعية، وزراعية، صنفت الأراضي السكنية والتجارية إلى ثلاث مستويات أو فئات، هي أراضي مرتفعة السعر، وأراضي متوسطة السعر، وأراضي منخفضة السعر، أما الأراضي الزراعية صنفت بشكل عام حسب الموقع والقرب والبعد من الحدود البلدية، في حين أنَّ الأراضي الصناعية توزعت في مدينة الموصل بأربعة جانبيها الأيمن والأيسر، ثلاث مناطق منها في الجانب الأيمن، والحي الصناعي في الجانب الأيسر.

مجلة آداب البصرة / العدد ١١١ آذار ٢٠٢٥
ملحق خاص بالمؤتمر الدولي العلمي التخصصي الأول (دور الجغرافيا في معالجة مشكلات البيئة والمجتمع)

١- تصنيف أسعار الأراضي السكنية

يعد السكن من الحاجات الأساسية للإنسان التي لا يمكن الاستغناء والعيش بدونها، إذ أنّ توفير السكن يعادل في أهميته أهمية الماء، والدواء، والغذاء، والكساء من أجل أنّ يعيش الإنسان عيشة عصرية تتماشى مع المتطلبات اليومية لحياته، ولا تقتصر مشكلة السكن على المدينة فحسب بل هي في الريف والمدينة بسواء، من هنا جاءت دراسة أسعار الأراضي في مدينة الموصل لارتباط أسعار الأراضي بكافة استعمالات الأرض وبقية الأنشطة والوظائف الحضرية، نلاحظ من خلال مؤشرات أسعار الأراضي الصادرة من الدوائر الرسمية أنّ هناك تفاوت كبير في الأسعار، لأسباب عديدة سوف يأتي ذكرها تفصيلاً في الفصول القادمة، وأبرز هذه الأسباب هي الموقع ومستوى الخدمات العامة والمؤسسات وغيرها، ما بين أحياء المدينة بشكل عام، إذ ظهرت أراضي بأسعار مرتفعة بلغت (٥٠٠٠٠٠) دينار/م^٢، بينما سجلت بعض الأحياء انخفاضاً كبيراً في أسعار أراضيها ما بين (٣٠) و(٤٠) الف/م^٢، لذلك تم تصنيف الأراضي الى ثلاث مستويات أو فئات كما في الجدول(١).

جدول (١) أسعار الأراضي السكنية حسب الدوائر الحكومية^(*)

المنطقة والأحياء السكنية	سعر م ^٢ / الف	التصنيف
الثقافة، الشرطة، المهندسين، الزراعي، الاندلس، خركال، الرقاي، المعصاف، البريد، البيديات، الكفارات، ١، الكفارات ٢، المنزاه، العامين، العربي، الكندي، العثلي، يعوزرة، الزهور، الفلاح، المالية، الحياطة، البعث، الاشياء، المشرق	٢٥٠ - ٥٠٠	مرتفعة السعر
النور، القاسية ١، القاسية ٢، سومر، المعازين، المزارع، النبي يونس بالسلام، السكر، الحذاء، الصنديق، السكر، المرور، فلسطين، الجامعة، الوحدة، التعليم، المعلمين، الأعلام، الاخاء، الشهداء، توميز، سادة ويعوزرة، الكندي، الندان، الموسيق، الطويران	٢٥٠ - ١٥٠	متوسطة السعر
الارضية، الميثاق، العزيزات، منطقة الجمعية، العلماء، الامن، العيشة، الجزائر، الرشيدية، نيسان، السامح، شلق، الخضراء، الملايين، الزهراء، البعيرة، عدن، القدس، السحرة، القاهرة، كركوكلي، الجمالية، السادة، الميثاق ٢، الماء والكهرباء، التحرير، الانتصار، جند، الميثاق، كوكلي، الكرامة، بارمجة، ١٧ شوز، الرقاي، التجار، الاندلسيين، الغزالي، الهزات، وادي حجر، الصمود، الزنجيلي، العربي الربيع، مشيرة، زينة، الثورة، السحرة، العامل، الشهداء، المعلمين، الورشان، الصناعة القديمة، الابار، السكك، الاصلاح، الزراعي، المغرب، الرسالة، خابلي، ثل الزمان، المأمون، رجم حديد، النهروان، الزيموك، المنصور، الميدان، رأس الكور، سوق الصغير، شيخ ابو العلا، الخاتونية، العكيدات، الطوفاة، العياشة، عمو البقال، السرجانة، النبي شيت، باب ككش، الزاوية، اليهود، باب البيضا باب حديد، خزر، بكافي، عبد وقوب، امام ابراهيم، المشاهدة، الشيخ قاضي، الحمام، المنقوشة، حوش الخان، الشيخ عمر، شهرسوق، باب النبي، الشيخ عمر، باب المسجد، المحمودين، الشيخ محمد، امام عون الدين، المنسورية، الفاروق، الشفاء	١٥٠ فما دون	منخفضة السعر

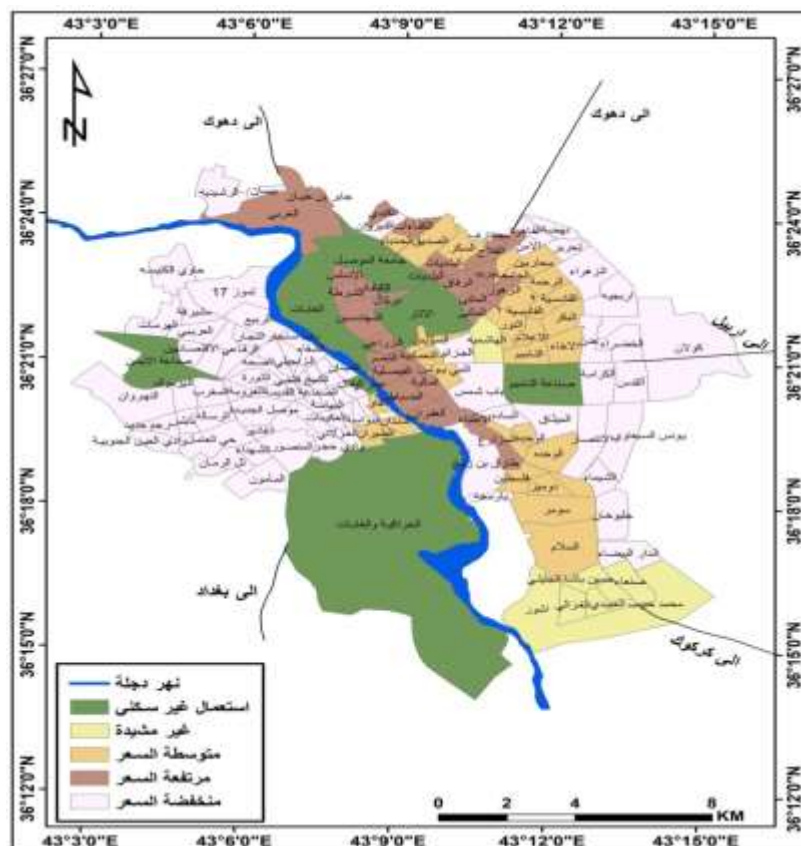
المصدر: سجلات التسجيل العقاري والهيئة العامة للضرائب لفرعي الايمن والايسر بيانات غير منشورة ٢٠٢٠ .
 من خلال الجدول (١) نلاحظ أنّ الأراضي ذات الأسعار المرتفعة تركزت جميعها في الجانب الأيسر إذ تمثلت في (٢٤) حياً سكنياً، أحتلت أحياء الثقافة، والشرطة، والمهندسين، والزراعي، أعلاها سعراً، إذ سجلت (٥٠٠,٠٠٠) دينار/م^٢، وتلتها الأحياء

مجلة آداب البصرة / العدد ١١١ آذار ٢٠٢٥

ملحق خاص بالمؤتمر الدولي العلمي التخصصي الأول (دور الجغرافيا في معالجة مشكلات البيئة والمجتمع)

الآخري التي تتراوح أسعارها بين (٤٥٠ _ ٣٠٠) الف / م^٢ , أما الأراضي المتوسطة السعر فقد تركزت في (٢٧) في كلا جانبي المدينة, اذ تركزت في الجانب الأيمن في ثلاثة أحياء وهي الدندان, والطيران, والجوسق, أما في اليسر الموصل تركزت في (٢٤) حياً, كان أبرزها احياء النور, والقادسية, والسكر, وفلسطين.. الخ, أما الأراضي المنخفضة السعر فقد تركزت في (٩٧) منطقة وحيّاً سكنياً في كلا جانبي المدينة, كانت النسبة الأكبر منها في احياء الجانب الأيمن اذ تمثلت في (٣٢) حياً سكنياً, فضلاً عن (٣٥) محلة سكنية ضمن حيز المدينة القديمة, إذ بلغ سعر المتر المربع الواحد في كثير من مناطق المدينة القديمة ما بين (١٠٠_٤٠) الف, أما على مستوى الأحياء في الأيمن سجلت الأراضي المنخفضة السعر أسعار تدرجت من الـ (٧٥) ثم (٦٠) و (٥٠) الف نزولاً الى (٣٠) الف / م^٢, في بعض الأحياء التي تعاني من تدني مستوى الخدمات, وتعبيد الطرق مثل حي النهروان (حي التنك) الذي سجّل أقل سعر على مستوى أحياء الجانب الأيمن والأيسر, في حين تركزت في الجانب الأيسر في (٢٤) منطقة وحيّاً سكنياً, شكلت الأراضي السكنية المنخفضة السعر النسبة الأعلى في كلا جانبي المدينة مقارنة مع الأراضي السكنية المتوسطة والمرفوعة السعر, اذ بلغت نسبتها (٦٥,٥ %) كما في الشكل (١), أما الأراضي السكنية المتوسطة السعر فقد شكلت نسبة أقل من ذلك اذ بلغت (١٨,٢ %), في حين أنّ الأراضي السكنية المرتفعة السعر بلغت نسبتها (١٦,٢ %) , ومن هنا يتضح أنّ هناك تبايناً كبيراً في أسعار الأراضي السكنية ما بين الجانب الأيمن والأيسر, وسوف نتناول اسباب هذا التباين بشكل تفصيلي في الفصل الثالث الذي يتناول تحليل تباين الأسعار.

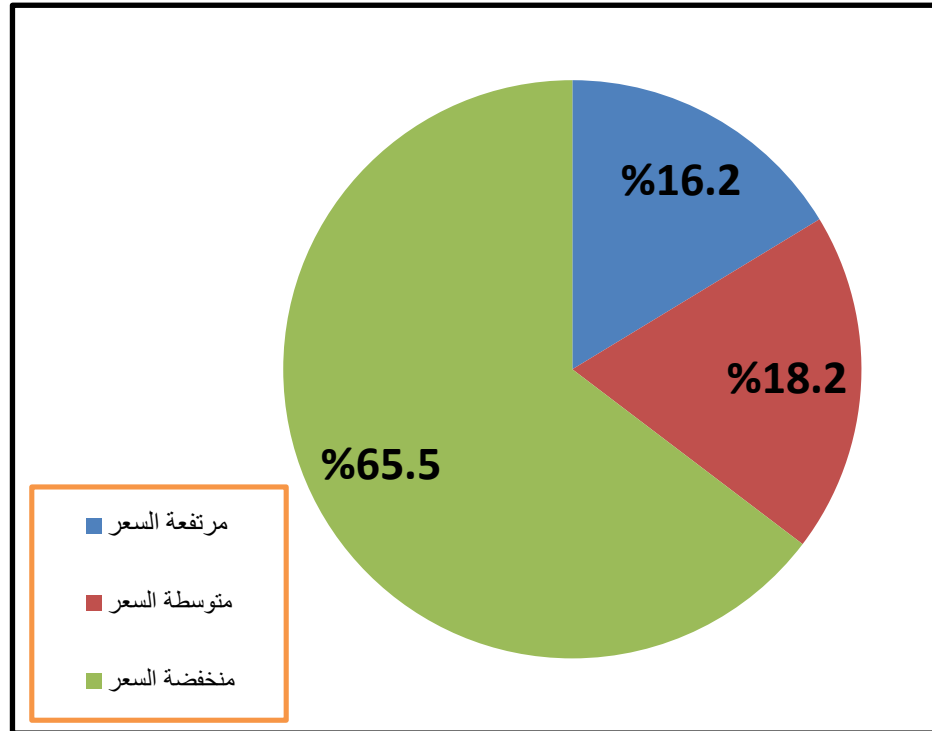
الخارطة (٢) أسعار الأراضي السكنية حسب بيانات الدوائر الحكومية



المصدر: اعتمادا على المرئية الفضائية لمدينة الموصل ٢٠١٦. وبيانات الدوائر الرسمية باستخدام برنامج

ARC GIS 10.8

الشكل (١) النسبة المئوية للأراضي السكنية حسب الدوائر الرسمية



٢- تصنيف أسعار الأراضي التجارية

تعتبر الخدمات التجارية واحدة من الخدمات الأساسية في مراكز المدن، إذ أن للوظيفة التجارية أهمية أساسية في سلم الفعاليات والأنشطة البشرية، ويعتبر الاستعمال التجاري عصب الحياة في كثير من المدن والمراكز العمرانية، وأساس للتطور الاقتصادي، كما أن أهمية التجارة تكمن في العلاقات الاقتصادية التي تربط المدينة بالمناطق والاقاليم المحيطة بها، من أجل الحصول على السلع والخدمات الأساسية أو الحصول على فرص العمل، تتوزع الأراضي والأشرطة التجارية في كثير من أحياء ومناطق المدينة وطبقاً لبيانات أسعار الأراضي التي تعتمد عليها الدوائر الرسمية، يظهر لنا أن هناك تفاوتاً واضحاً في قيم الأراضي ما بين أحياء المدينة بشكل عام بكلا جانبيها، ولذا فقد تم تصنيفها إلى ثلاث فئات، كما في الجدول (٢) أدناه.

جدول (٢) أسعار الأراضي التجارية حسب بيانات الدوائر الحكومية

الصنف	سعر م ^٢ /مليون	المناطق والأحياء السكنية
مرتفعة السعر	٢,٥-٣,٥	شارع النجفي , المجموعة الثقافية , الجزائر

مجلة آداب البصرة / العدد ١١١ آذار ٢٠٢٥
ملحق خاص بالمؤتمر الدولي العلمي التخصصي الأول (دور الجغرافيا في معالجة مشكلات البيئة والمجتمع)

الجزائر، شارع الدركزلية، النبي يونس، المثني، السكر، الزهور، شارع اربيل، باب السراي، سوق الصياغ، شارع الكورنيش، شارع خالد بن الوليد، باب الطوب، الدواسة،	١,٥_٢,٥	متوسطة السعر
شارع الدركزلية، الصناعة الاهلية، محلة النصر، الفيصلية، الجزائر، المجموعة الثقافية، حي النور سايدين البكر، سايدين الشرطة، سوق النبي يونس، شارع المركز، شارع الكوير، سايدين الوحدة، سايدين سومر، كوكجلي، الكرامة، صدام والتحرير، شارع اربيل، الميدان، شارع غازي، شارع نينوى، سوق تموز، شارع حلب، شارع العدالة، شارع المتحف، باب الطوب، الشفاء، باب جديد، شارع الجمهورية، باب لكش، وادي حجر، موصل الجديدة، شارع السايلو، راس الكور، شارع المنصور، شارع بغداد، شارع ابي تمام، شارع العكيدات، سوق هرج، المنصور، شارع الببسي، سايدين نهروان واليرموك، دواسة خارج راس الجاده، النبي شيت، باب جديد، باب البيض، خزرج، الصناعة القديمة، البورصة، شارع الفاروق، راس الكور، باب سنجار، الشيخ فتحي، سوق الزنجيلي، شارع محطة القطار، السرجخانة، شارع الثورة	١,٥ فما دون	منخفضة السعر

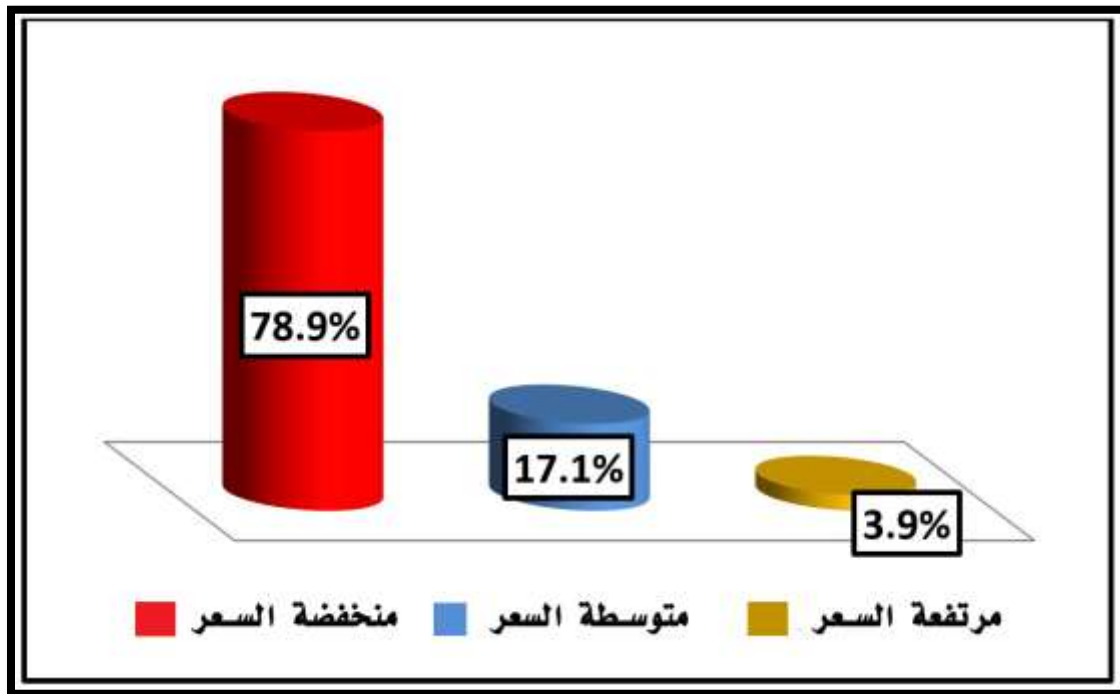
المصدر: سجلات التسجيل العقاري والهيئة العامة للضرائب لفرعي الايمن والايسر بيانات غير منشورة ٢٠٢٠ .

نلاحظ من خلال الجدول (٢) إنّ الأراضي التجارية ذات الأسعار المرتفعة تركزت ببعض مناطق المدينة التي تتميز بتركز عالٍ للفعاليات التجارية والاسواق على اختلافها، إذ تمثلت الأراضي المرتفعة السعر في الجانب الأيسر في منطقتين، إذ تركزت ببعض مناطق المجموعة الثقافية، التي بلغ سعر المتر المربع فيها أكثر من مليونين ونصف المليون، وكذلك في حي الجزائر الذي بلغ سعر المتر فيه مليونين ونصف، أما في الجانب الأيمن سجلت المنطقة التجارية لشارع النجفي اعلى سعر على مستوى الأيمن والأيسر إذ بلغ سعر المتر المربع الواحد

(٣٥٠٠٠٠٠) دينار عراقي، أما فيما يتعلق بالأراضي المتوسطة السعر فقد تركزت في (١٣) منطقة في كلا جانبي المدينة، إذ تمثلت في الجانب الأيمن في (٦) مناطق، كانت أغلبها ضمن حيز المدينة القديمة والتي تتمثل بباب السراي، وسوق الصياغ، وشريط الكورنيش، وشارع خالد بن الوليد، وشريط الدواسة، أما في ايسر الموصل فقد تركزت بـ (٧) أحياء والتي من أبرزها حي السكر، والمثني، والزهور، وبعض مناطق حي الجزائر، فضلاً عن بعض الشوارع التجارية مثل شارع الزهور (شارع الدركزلية) وشارع اربيل، أما الأراضي ذات السعر المنخفض تمثلت في (٦٠) منطقة في جانبي المدينة، ففي أيمن الموصل تركزت بكثير من

المناطق والتي وصل عددها الى قرابة الـ (٤١) منطقة، كانت معظمها ايضا ضمن المدينة القديمة، أما في الجانب الأيسر تمثلت الأراضي المنخفضة السعر بـ (١٩) منطقة وحي سكني، وقد شكلت نسبة (٧٨,٩ %)، كما في الشكل البياني (٢)، بينما الأراضي التجارية المتوسطة السعر شكلت نسبة (١٧,١ %) أما الأراضي المرتفعة السعر شكلت نسبة (٣,٩ %) وكانت اغلب الأراضي التجارية المنخفضة السعر ذات أسعار تدرجت من الـ (٥٠٠,٠٠٠) دينار نزولاً الى الـ (١٠٠,٠٠٠) دينار/م^٢، خصوصاً في جانب المدينة الأيمن، وتحديداً في المدينة القديمة، وهذا يعود هذا الى ما تعرضت له المدينة القديمة من تدميرٍ وخرابٍ كبير .

الشكل (٢) النسبة المئوية للأراضي التجارية حسب الدوائر الرسمية



بالاعتماد على الجدول (٢)

٣- تصنيف أسعار الأراضي الصناعية حسب الدوائر الحكومية

إنَّ لكلٍ مدينةٍ مهما صَغُر حجمها لابد لها أنْ تقدم العديد من الوظائف لسكانها، أو سكان إقليمها وظهيرها، وتمثل الوظائف التي تؤدّيها المدن بأنها مبرر وجودها وديمومتها، وعلى هذا الأساس صُنفت المدن الى مدن صناعية، ومدن المواصلات، ومدن التعدين وغيرها، وهذه الوظائف تشغل حيزاً مكانياً على شكل استعمالات تتقاسم فيما بينها أرض المدينة، ومن هذه الوظائف هي الوظيفة الصناعية، إنَّ الوظيفة الصناعية هي وظيفة مدنية بالضرورة، ويرى بعض الباحثين أنَّ الصناعة ساهمت في قيام العديد من المدن، فأصبحت المدن مركزاً لجلب السكان والقوى العاملة من الريف، من خلال مؤشرات الدوائر الحكومية نلاحظ إنَّ الأراضي الصناعية في مدينة الموصل توزعت بجانب المدينة الأيمن والأيسر بأربعة مناطق، ثلاثة منها في الجانب الأيمن وواحدة في الجانب الأيسر، كانت الأراضي الصناعية في الجانب الأيمن متمثلة بصناعة (وادي عكاب)

مجلة آداب البصرة / العدد ١١١ آذار ٢٠٢٥
ملحق خاص بالمؤتمر الدولي العلمي التخصصي الأول (دور الجغرافيا في معالجة مشكلات البيئة والمجتمع)

التي تقع بعد حي الاصلاح الزراعي على طريق موصل-تلعفر، و(الصناعة القديمة) التي تقع قرب حي موصل الجديدة، و(صناعة غانم السيد) تقع بعد حي الاصلاح أيضا قرب صناعة وادي عكاب، أما في أيسر المدينة، فيتمثل الحي الصناعي ب(صناعة التأميم)، وهذا الحي يقع بالقرب من حي التأميم والكرامة على طريق موصل -أربيل، إنَّ أسعار هذه المناطق متفاوتة فيما بينها حسب عامل المساحة وموقع الأرض كما موضح في الجدول (٣)

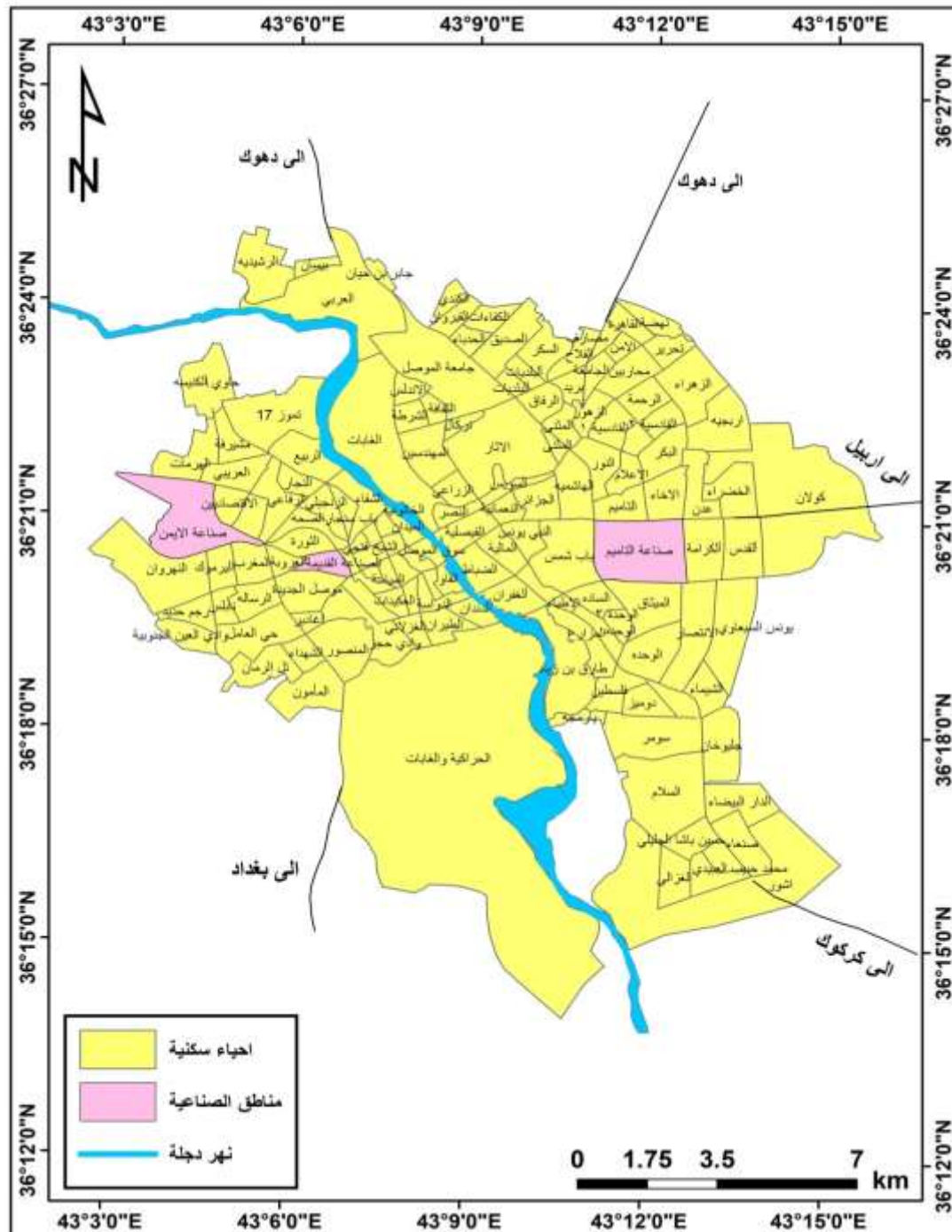
الجدول (٣) أسعار الأراضي الصناعية حسب الدوائر الحكومية

ت	المنطقة الصناعية	ملاحظات تقدير الأرض	الموقع	سعر م ^٢ / الف
١	صناعة وادي عكاب	محلات كبيرة بمساحة ٥٠ متر فأكثر	الأيمن	١٥٠
٢	صناع وادي عكاب	محلات صغيرة بمساحة ٥٠ متر فما دون	الأيمن	٢٠٠
٣	الصناعة القديمة	-	الأيمن	١٥٠
٤	صناعة غانم السيد	-	الأيمن	١٥٠
٥	معامل بلوك كوكجلي	-	الأيسر	٥٠٠٠٠
٦	صناعة التأميم	على الشوارع	الأيسر	١٤٥٠٠٠
٧	صناعة التأميم	داخل الافرع	الأيسر	١٠٠٠٠٠

المصدر: سجلات التسجيل العقاري والهيئة العامة للضرائب لفرعي الايمن والايسر بيانات غير منشورة ٢٠٢٠ .

نلاحظ الجدول(٣) أنَّ هناك تفاوتاً كبيراً بين أسعار الأراضي الصناعية حسب تقدير هيئة الضرائب والتسجيل العقاري ما بين جانبي المدينة، إذ نجد أنَّ المناطق الصناعية بأيمن الموصل كانت ذات أسعار منخفضة جداً مقارنة بأسعار الأراضي الصناعية بأيسر المدينة، إذ لم يتجاوز سعر المتر المربع الواحد في صناعة وادي عكاب، وغانم السيد، والصناعة القديمة، بشكل عام أكثر من (٢٠٠,٠٠٠) دينار، إذ تراوحت أسعار الأراضي في صناعة وادي عكاب بين ال(١٥٠-٢٠٠) الف/م^٢، أما صناعة غانم السيد، والصناعة القديمة، كانت أسعارها متقاربة إذ بلغت (١٥٠) الف دينار/م^٢، في حين أنَّ المنطقة الصناعية بأيسر المدينة سجلت أسعاراً مرتفعةً بشكل أعلى بكثير مما هو عليه في المنطقة الصناعية في أيمن المدينة، ففي صناعة التأميم (ورش وقيصريات وكراجات الحي الصناعي) وصل سعر المتر المربع فيها الى قرابة المليون ونصف، من هنا يتضح أنَّ هناك تفاوتاً كبيراً ما بين أسعار الأراضي الصناعية في جانبي المدينة .

الخارطة (٣) المناطق الصناعية في مدينة الموصل



المصدر: اعتمادا على المرئية الفضائية لمدينة الموصل ٢٠١٦. وبيانات الدوائر الرسمية باستخدام برنامج

ARC GIS 10.8

٤- أسعار البساتين والأراضي الزراعية

هناك عدة أسس أو معايير يتم من خلالها تحديد أسعار الأراضي الزراعية والبساتين من قبل الدوائر الحكومية كما مثبتة وفق الضوابط الصادرة من تلك الدوائر، إذ أن أسعار الأراضي والبساتين متفاوتة حسب تلك المعايير، فالأراضي والبساتين الداخلة في حدود البلدية أو بالقرب من حدودها، لها أسعار تختلف عن الأراضي والبساتين الخارجة عن حدود البلدية أو بعيدة عنها، ومن أبرز المعايير المتبعة في تقدير أثمان الأراضي الزراعية كما مر سابقاً خلال استعراض ضوابط هذه الدوائر والتي منها، مدى قرب أو بعد هذه الأراضي من مصادر الموارد المائية أو موقعها من الطرق ونوعية الأرض التي يقصد منها نوعين من الأراضي أراضي زراعية مميزة وأراضي زراعية حرجية، وقد تم ذكر مواصفاتها في النقطة رقم (٧) من الضوابط. يلاحظ من خلال المؤشرات التسعيرية الحكومية كما مبينه في الجدول (٧)، أن أعلى سعر للبساتين هي تلك التي تتركز داخل البلدية وقد سجلت (٨٠) مليوناً للدونم الواحد، أما أقل سعر سجلت (٥٥) مليوناً، أما الأراضي الزراعية فقد بلغ أعلى سعر لها (٧٠) مليوناً للدونم الواحد، وأقل سعر (١٠) ملايين. هذه الأسعار تبدأ بالتناقص بشكل تدريجي كلما زاد البعد عن حدود البلدية إذ أن الأراضي البعيدة نسبياً يصل سعر الدونم الواحد الى (٤٥) مليوناً، في حين أن الأراضي التي تبعد أكثر من (١٥) كم عن حدود البلدية، يصل سعرها الى (١٠) ملايين دينار للدونم الواحد. انظر الشكل رقم ثلاثة.

جدول (٤) أسعار الأراضي الزراعية والبساتين حسب الدوائر الحكومية

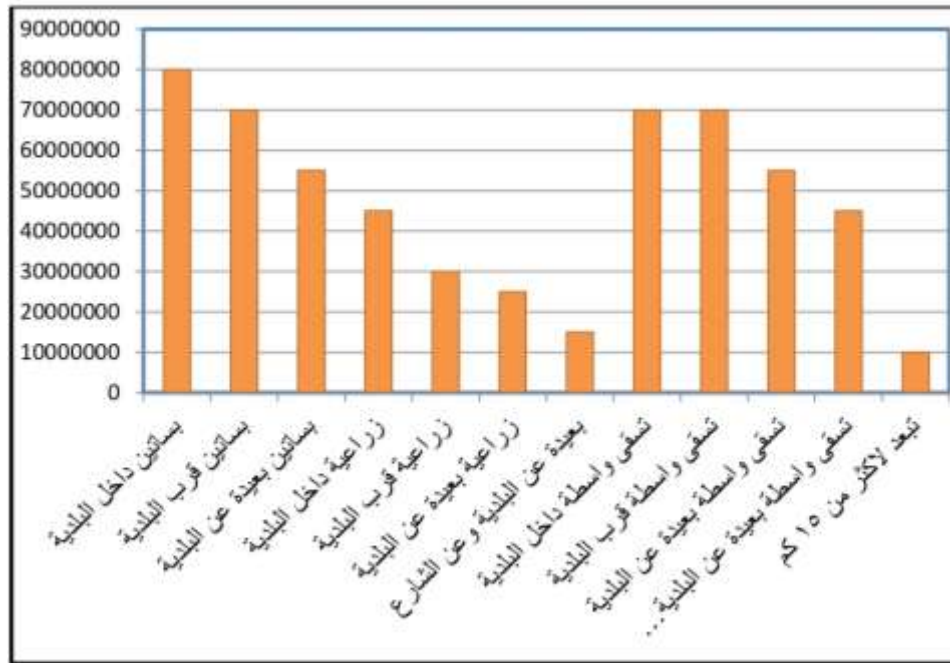
ت	الموقع	سعر الدونم / مليون
١	البساتين داخل حدود البلدية	٨٠٠٠٠٠٠
٢	البساتين القريبة من حدود البلدية	٧٠٠٠٠٠٠
٣	البساتين البعيدة من حدود البلدية	٥٥٠٠٠٠٠
٤	الأراضي الزراعية داخل حدود البلدية	٤٥٠٠٠٠٠
٥	الأراضي الزراعية القريبة من حدود البلدية على الشارع	٣٠٠٠٠٠٠
٦	الأراضي الزراعية البعيدة من حدود البلدية الشارع الرئيسي	٢٥٠٠٠٠٠
٧	الأراضي الزراعية البعيدة من حدود البلدية بعيدة عن الشارع	١٥٠٠٠٠٠
٨	الأراضي الزراعية التي تسقى بالواسطة داخل حدود البلدية	٧٠٠٠٠٠٠
٩	الأراضي الزراعية التي تسقى بالواسطة قرب حدود البلدية	٧٠٠٠٠٠٠

مجلة آداب البصرة / العدد ١١١ آذار ٢٠٢٥
ملحق خاص بالمؤتمر الدولي العلمي التخصصي الأول (دور الجغرافيا في معالجة مشكلات
البيئة والمجتمع)

الشارع الرئيسي		
١٠	الأراضي الزراعية التي تسقى بالواسطة البعيدة عن حدود البلدية/ الشارع الرئيسي	٥٥.٠٠٠.٠٠٠
١١	الأراضي الزراعية التي تسقى بالواسطة البعيدة عن حدود البلدية البعيدة عن الشارع الرئيسي	٤٥.٠٠٠.٠٠٠
١٢	الأراضي الزراعية البعيدة عن حدود البلدية لأكثر من ١٥ كم	١٠.٠٠٠.٠٠٠

المصدر: سجلات التسجيل العقاري والهيئة العامة للضرائب لفرعي الايمن واليسر بيانات غير منشورة ٢٠٢٠

الشكل (٣) تمثيل بياني لاسعار الاراضي الزراعية حسب الدوائر الحكومية(*)



(*) بالاعتماد على بيانات الجدول (٨)

الاستنتاجات:

١. كانت اسعار الاراضي الصادرة من دوائر الدولة الرسمية سواء الاراضي التجارية او السكنية او الصناعية لاهياء مدينة الموصل عموما هي بنسبة اقل بكثير معمقارنة الاسعار الفعلية حسب تقديرات مكاتب العقارات
٢. تبين ان هناك تفاوت كبير بين الاسعار الرسمية والفعلية للاهياء السكنية وهذا يعزى الى ان اسعار الدوائر الحكومية هي ثابتة تحدد من قبل لجان مختصة وتبقى نافذة لمدة سنة .
٣. اما الاسعار الفعلية فهي عرضة للتغيير في الفترات الزمنية القصيرة فترتفع تارة وتنخفض تارة اخرى.
٤. افرزت عوامل سوء التخطيط الاداري والحكومي تاثيرات متعددة كانت منها خضوع سوق العقارات في الموصل الى المضاربات التجارية التي ادت الى ارتفاع كبير في اسعار الاراضي.
٥. ايضا من الافرازات الاخرى هي قيام عدد من المتنفذين بعمليات تقطيع الاراضي وفرز وبيع الاراضي داخل المدينة وخارجها فادى هذا الى ظهور مشاكل كثيرة منها تشييد الاهياء السكنية غير المخططة قطاعيا والتي انعكس تاثيرها هلى امتداد المدينة العمراني.

المصادر والمراجع

١. الدراسة الميدانية، مقابلة مع موظفي شعبة تخمين الاراضي، هيئة الضرائب، نينوى-الأيسر، الخميس ١٠/٩/٢٠٢٠
٢. هيئة الضرائب، نينوى، الأيسر، دائرة التسجيل العقاري، السجلات التسعيرات الخاصة بالأراضي السكنية والتجارية والزراعية، شعبة نقل ملكية العقار، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٠
٣. العقار المميز: يتصف بأن يكون موقع ركن، وجهة العقار أكثر من المعتاد للعقارات التجارية، أو أي مميزات أخرى قد تزيد من سعر العقار، أما العقار الحرج، يتصف بأن يكون موقع العقار على شارع ضيق (٦)م وأقل، وجهة العقار تكون أقل من المعتاد، أو أي عامل آخر يؤثر على قيمة العقار
٤. هيئة الضرائب نينوى – الأيمن، سجلات الضوابط التقديرية للعقارات السكنية والتجارية والزراعية والصناعية للساحل الأيمن، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٠
٥. عثمان محمد غنيم، تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري (إطار جغرافي عام)، عمان، الاردن، جامعة البلقاء التطبيقية، دار صفاء للطباعة والنشر، ٢٠٠٨، الطبعة الثانية، ص ١٧-١٩
٦. علي سالم الشواور، جغرافية المدن، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الطبعة الاولى ٢٠١٢، ص ٤٢٠
٧. علي سالم الشواور، جغرافية المدن، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الطبعة الاولى ٢٠١٢، ص ٤٢٠
٨. سجلات التسجيل العقاري والهيئة العامة للضرائب، لفرعي الأيمن والأيسر، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٠
٩. اعتماداً على المرئية الفضائية لمدينة الموصل ٢٠١٦، وبيانات الدوائر الرسمية، باستخدام برنامج ARC GIS 10.8

مجلة آداب البصرة / العدد ١١١ آذار ٢٠٢٥
ملحق خاص بالمؤتمر الدولي العلمي التخصصي الأول (دور الجغرافيا في معالجة مشكلات
البيئة والمجتمع)

١٠. شهد ناجي حديد الجبوري, التحليل الجغرافي للوظيفة التجارية في مدينه العلم وإقليمها, رسالة ماجستير, جامعه تكريت, كلية الآداب ٢٠٢٠, ص ١
١١. سجلات التسجيل العقاري, والهيئة العامة للضرائب, لفرعي الأيمن والأيسر, بيانات غير منشورة, ٢٠٢٠ .
١٢. صبري فارس الهيتي, صالح فليح حسن, المصدر السابق, ص ١١٠
١٣. علي سالم الشواور, مصدر سابق, ص ٢٥٧
١٤. سجلات التسجيل العقاري, والهيئة العامة للضرائب لفرعي الأيمن والأيسر, بيانات غير منشورة, ٢٠٢٠