



التقييم لفرض نزع الملكية

تقديم / وديع بن عبدالله المعلمي
الرئيس التنفيذي لشركة سима للتقييم العقاري
عضو ومدرب زميل فرع العقار

المهتمين بالمجال العقاري

أعضاء هيئة التقييم

الملاك المنزوعة عقاراتهم

الجهات الطالبة للنزع

مقدمة في نزع الملكية	1
ما قبل التعاقد	2
التنفيذ	3
قواعد التعويض	4
أساليب التقييم	5
التعويضات	6

مقدمة في نزع الملكية



أدلة تقييم لأغراض نزع الملكية

دليل الأسعار الاسترشادية لتكلفة
الإنشاءات والتحسينات والغراس
والمشتملات لأغراض نزع الملكية

الدليل المهني لأعمال
التقييم لأغراض نزع الملكية
العقارات للمنفعة العامة

- تصنيفات المباني .
- أسعار الإنشاءات للمباني والتحسينات وأسعار الغراس.
- أعمار المباني والتحسينات ومعدلات اهلاؤها .

- مرجع أساسي للجان تقدير تعويض نزع الملكية.
- مرجع للمقيم لحل التساؤلات والمشاكل .
- مساند لبرامج تأهيل المقيمين ودليل الممارسة.

الهدف :

- تنظيم المهنة ورفع الثقة وفق أفضل المعايير والممارسات الدولية .
- الوصول الى قيم منطقية وموضوعية .
- زيادة الشفافية .



- ← لماذا يتم نزع الملكية ؟
- ← ماذا يعني نزع الملكية ؟
- ← هل نزع الملكية اختياري للملاك ؟
- ← ما هو اساس القيمة الذي يحسب عليه ؟
- ← ماهي الطريقة المثلى للتقييم ؟
- ← ماهي التعويضات الأخرى التي تحسب بالتقييم ؟

تشهد المدن والمناطق الحضرية من توسع عمراني نتيجة للنمو السكاني والذي يصاحبه الحاجة الى توفير المزيد من الطرق والخدمات والمرافق العامة ولم يتم اخذها في الحسبان عند اعداد المخططات المحلية والهيكلية للتجمعات السكانية الامر الذي يتطلب من الحكومات توفير الأراضي سواء من خلال ما تملكه او من خلال النزع والاستحواذ على الملكيات الخاصة لسد هذا الاحتياج.

إجراء قانوني نظامي يترتب عليه تملك السلطة المختصة للعقار المملوك ملكية خاصة ، لتحقيق منفعة عامة بمقابل تعويض عما يلحق المالك من أضرار.

تتكون اللجنة من سبعة أعضاء :

الجهة صاحبة المشروع. <<<

مندوب من وزارة العدل. <<<

مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية. <<<

مندوب من وزارة الداخلية. <<<

مندوب من وزارة المالية. <<<

اثنان من أعضاء الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين . <<<

تنفيذاً لما نصت عليه المادة (السادسة) من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين ، فإنه لا يجوز للمقيم المعتمد أن يزاول أعمال التقييم لغرض نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقار ، إلا إذا مارس المهنة لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات بعد حصوله على الترخيص.

ما قبل التعاقد



اول مرحلة ويجب على المقيم الحصول على المعلومات التالية عند بدء المهمة:

- ◆ تحديد مشكلة التقييم وبما أن الغرض نزع الملكية ، فلذا تكون مسؤولية المقيم البحث عن معلومات كافية لتحديد المشكلة وتقديم الحل المناسب.
- ◆ التأكد من أن المقيم مؤهل للقيام بالمهمة من حيث خبرته وكفاءته ومعرفته بنوع العقار محل التقييم والمنطقة السوقية.
- ◆ القدرة على إجراء التقييم في الوقت المناسب، وبأن لديه موارد ومعلومات كافية لتقديم تقرير ذي جودة عالية ورأي موثوق.
- ◆ تحديد المعلومات السرية التي تحتاج موافقة العميل.

- ◀ تلقي مهمة من أطراف نفس المعاملة (صاحبة المشروع ومالك العقار).
- ◀ تلقي مهمة من عميل له عقار يستفيد من خدمات قسم آخر في الشركة .
- ◀ يكون للمقيم أو طرف ذو صلة (الى الدرجة الرابعة) مصلحة مكتسبة في العقارات منزوعة الملكية .

- ◀ عنوان العقار محل التقييم .
- ◀ نوع العقار واستخدامه.
- ◀ مخططات الطوابق وعقود الإيجار .
- ◀ تاريخ التقييم .
- ◀ أي افتراضات خاصة مطلوبة .

الافتراضات الخاصة

- في غير تاريخ التقييم
- غير فعلية
- غير محققة
- احتمالية تحققها وأثرها على التقييم

الغرض من
التقييم

الافتراضات
والافتراضات
الخاصة

الافتراضات

- في تاريخ التقييم
- فعلية
- محققه
- لا تحتاج الى تحقق

◀ يحتاج المقيم لطرح بعض الافتراضات عند تلقي التعليمات من الجهة صاحبة المشروع حيث قد لا تتمكن الجهة من توفر جميع المعلومات المطلوبة في ذلك التاريخ.

يعتبر التقييم لغرض نزع الملكية متخصص تنشأ فيه المخاطر بشكل خاص وتتضمن المخاطر ما يلي:

- ◀ قلة المعرفة او الخبرة .
- ◀ عدم الحصول على معلومات كافية.
- ◀ قلة التفاصيل في التقرير، مثل التفاصيل المتعلقة بتأثير المشروع على العقارات المحتجزة .
- ◀ عدم معاينة العقار وفحصه بشكل صحيح.
- ◀ عدم الالتزام بالإجراءات المنصوص عليها في النظام و اللائحة التنفيذية.
- ◀ الاعتماد على معلومات من أطراف خارجية.

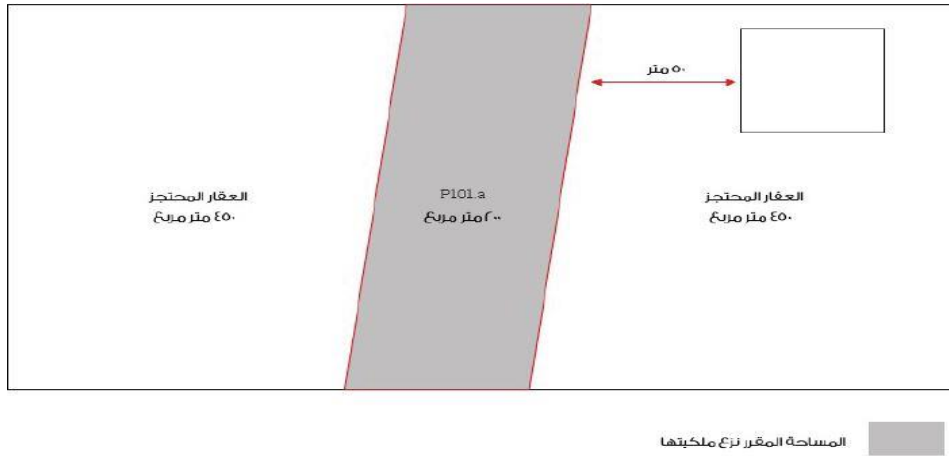
التنفيذ





معاينة العقار قبل عملية النزع الفعلية

- ✓ يجب أن يستخدم خبرته في إصدار الأحكام فيما يتعلق بتأثير النزع المقترح على العقار .
- ✓ يجب على الجهة صاحبة المشروع تقديم مخطط يؤكد موقع الأرض ومساحتها وأي زيادة في مستوى الأرض.
- ✓ تحديد المنطقة التي ستنزع ملكيتها في حال نزع جزء منها من قبل صاحبة المشروع .



معاينة العقار بعد إتمام مشروع نزع الملكية

وتكون هذه الحالة عندما تطلب الجهة صاحبة المشروع من مالك العقار إخلاء العقار قبل استلام التعويض ، وذلك لأن هناك حاجة ملحة لإكمال المشروع .

- ◆ يفترض شكل العقار قبل نزع الملكية لتحديد قيمته .
- ◆ مراجعة المستندات التي تحتفظ بها الجهة صاحبة المشروع أو لجنة الحصر.

◀ تحليل المنطقة المحيطة :

تحديد العوامل التي تؤثر بشكل مباشر على العقار مثل التوزيع السكاني أو أي خطط تطوير مقترحة في المنطقة ولكن دون اعتبار أي آثار ايجابية أو سلبية لمشروع نزع الملكية .

◀ دراسات التسويق :

هي دراسة تبحث في مدى تقبل السوق للعقار وكيفية بيعه وتأجيره في ظل ظروف السوق الحالية أو المتوقعة، وعادة ما تستخدم للعقارات الأقل تداولاً .

◀ الاستخدام الأعلى والأفضل :

الاستخدام المحتمل والمعقول للأرض الشاغرة أو العقارات المحسنة بحيث يكون ممكن ماديا وماليا ومسموح قانونيا.

قواعد التعويض



1. يجب ألا تكون هناك زيادة أو نقصان في قيمة العقار.
2. يجب أن تمثل قيمة العقار المنزوعة ملكيته القيمة السوقية للعقار.
3. لا ينبغي احتساب أي زيادة في القيمة عندما تكون نتيجة مباشرة لمشروع نزع الملكية .
4. لا ينبغي النظر في أي زيادة في قيمة العقار التي تكون بسبب استخدامات غير قانونية أو تضر بالصحة العامة، ولا تعوض المبالغ التي تكون ناتجة عن ذلك.
5. عندما لا يكون هناك سوق للاستخدام الحالي للعقار، يمكن تقييم العقار على أساس التكاليف المعقولة لإعادة بنائه.
6. تقدير التعويض عن الأضرار الأخرى والتي تمثل التكاليف والخسائر التي يتكبدها أصحاب العقارات والساكنين .

◀ الملكية الحرة أو المطلقة

حق في ملكية عقار أو جزء منه له صفة الديمومة، ويكون هذا الحق لأجل غير مسمى.

◀ حقوق الانتفاع

تتيح حقوق الانتفاع القدرة على تحسين العقار والاستفادة من المباني لفترة زمنية محدودة. وتعود ملكية العقارات للمالك بعد انتهاء المدة.

◀ الملكية الإيجارية

ملكية العقار حيث يملك المالك حقوق الملكية ويتمتع المستأجر بحقوق الانتفاع. ويكون ضرر مستأجري العقارات الاستثمارية في مشروع نزع الملكية أكبر من مالك.

◀ حق الارتفاق

يكن تعريف الارتفاق بأنه حق غير حيازي في استخدام عقار آخر أو الدخول إليه دون امتلاكه.

◀ مبدأ التكافؤ

مبدأ ينص على أن مالك العقار يجب أن يكون على نفس وضعه المالي قبل نزع الملكية، ويكون أساس التعويض هو قيمة العقار المأخوذ من مالك العقار وليست قيمة العقار بالنسبة للجهة صاحبة المشروع.

◀ مبدأ عدم اعتبار تأثير المشروع على القيمة

يجب أن يستثنى أي زيادة أو نقصان في قيمة العقار التي تكون ناتجة عن مشروع نزع الملكية. ويجب أن يستغل المقيم خبرته في تحديد ما إذا كانت زيادة قيمة العقار أو انخفاضها نتيجة لظروف السوق أو نتيجة لمشروع نزع الملكية، وذلك لأنها تؤثر على التقدير النهائي للتعويض.

◀ قاعدة ما قبل نزع الملكية وبعدها

هي طريقة يمكن استخدامها في حالة نزع جزء من الملكية بحيث يقدر المقيم القيمة السوقية للعقار قبل نزع الملكية وبعدها. دون اعتبار تأثير المشروع عليه قبل نزع الملكية ومن ثم مقارنته مع قيمة العقار عند أخذ تأثير المشروع بعد نزع الملكية في الاعتبار.

◀ قيمة العقار المنزوع ملكيته إضافة إلى الاقتطاع والتأثيرات الضارة

تعتمد هذه الطريقة على حساب قيمة مساحة الجزء المنزوع ملكيته وإضافة الاقتطاع والتأثيرات الضارة أو طرح الزيادة في قيمة العقار المحتجز.

على سبيل المثال

إذا كانت قيمة قطعة أرض تبلغ 1,100,00 ريال سعودي دون اعتبار المشروع

وقيمتها 850,000 ريال عند اعتبار المشروع

يمكن حساب القيمة السوقية للأرض المنزوعة بأنها 150,000 ريال سعودي

وأن الخسارة في قيمة العقارات المحتجزة هي 100,000 ريال سعودي (بسبب الاقتطاع والتأثيرات الضارة).

◀ قاعدة القطعة الأكبر

ويعني ذلك أن الأرض المنزوعة لا تنزع بأكملها ولكنها الجزء الأكبر من الأرض وبالتالي يحق للمالك الحصول على تعويضات للضرر الناشئ عن اقتطاع أرضه إضافة إلى قيمة الجزء المنزوع وتستخدم القاعدة المذكورة أعلاه بالتزامن مع قاعدة ما قبل نزع الملكية وبعدها.

◀ التحسن في القيمة

يعتبر التحسن في قيمة العقار عكس التأثيرات الضارة حيث أنه زيادة في قيمة العقار المحتجز كنتيجة مباشرة لنزع الملكية. ومثال على ذلك إذا كان مشروع التطوير المحتمل صعب الوصول إليه أو واجهته محدودة قبل بدء نزع الملكية للشارع الجديد فإن النزع سيسهل الوصول إلى العقار وبالتالي، فإن قيمة الأرض ستزيد بعد تطبيق المشروع وستسعى الجهة صاحبة المشروع إلى تعويض هذه الزيادة في القيمة مقابل التعويض المستحق للأرض المنزوعة وفي حالة حدوث تحسن كبير بحيث تتجاوز الزيادة في قيمة العقار مبلغ التعويض، لا يطلب من مالك الأرض دفع الزيادة للجهة صاحبة المشروع.

أساليب التقييم



أسلوب التكلفة

- قيمة الأرض
- تكاليف البناء
- التقادم
- الإهلاك

للعقارات المتخصصة التي بنيت
لغرض معين ولا يوجد تداول في السوق

أسلوب الدخل

- الاستثمار
- التدفقات النقدية
- الأرباح
- القيمة المتبقية

للعقارات المدرة للدخل

أسلوب السوق

- شاملة
- مماثلة
- حديثة
- موثوقة

مقارنة أصل بأصول مطابقة أو مماثلة

التعويضات



الاقطاع

يحدث الاقطةاع عندما يؤثر العقار المنزوع على قيمة العقار المحتجز، بحيث إذا اقطع منه يفقد العقار المحتجز قيمته.

التأثيرات الضارة

هي قيمة الإهلاك للعقار المحتجز نتيجة أعمال البناء المقترحة على العقار المنزوع. إذا نزع جزء من الحديقة وترك باقي المنزل فسيؤثر هذا النزع واستخداماته المستقبلية على رغبة الناس بالسكن فيه



هي مبالغ إضافية تُدفع عن العقارات المنزوعة بالكامل والتي تستوفي معايير معينة نتيجة للضرر الملحق بملاك العقار لإجبارهم على بيع منازلهم أو لانتقالهم من العقارات المستأجرة.

- خسائر المالك

يحق لملاك العقارات بجميع أنواعها والذين يشغلون عقاراتهم لمدة لا تقل عن سنة الحصول على دفعة 5% من القيمة السوقية للعقار.

- خسائر المستأجر

إذا كان يشغل العقار لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ تقديم اشعار نزع الملكية ويكون مستحق 2,5% من الإيجار الحالي.

شكرا

سيما
Sima

لكل عقار قيمة