أبرز تحديات التقييم العقاري في المناطق العشوائية حالة دراسية: المنطقة المركزية بمكة المكرمة

م. حامد بن سليم القرشي

مقدمة

تتميز مكة المكرمة بطبيعة جغرافية تميزها عن غيرها من المدن بوجودها بين بين سلسلة من الجبال وبخاصة الأحياء التي تقع حول الحرم المكي الشريف والتي يطلق عليها المنطقة المركزية حيث تكثر الجبال التي تنتشر عليها العديد من العقارات التي وبسبب قربها من الحرم المكي الشريف أصبحت في أغلبها عقارات تجارية ذات قيمة سوقية عالية تعد الأعلى على مستوى العالم.

لكن الملاحظ ان الطبيعة الجغرافية لهذه العقارات أثرت بشكل كبير على عملية تقييمها حيث أصبح المقيم العقاري يبذل جهداً مضاعفاً من اجل تقييمها بطريقة صحيحة حسب قيمتها السوقية. والصعوبة لا تمكن فقط في الطبيعة الجغرافية بل هناك عدة تحديات أخرى تؤثر على عملية التقييم في المنطقة المركزية.

لذا فان هذه الدراسة تهدف الى التعرف على أهم هذه التحديات التي تؤثر في عملية التقييم العقاري.

وفيما يلي أبرز هذه التحديات:

أولاً: التحديات قانونية

صكوك الملكية

صكوك الملكية تعتبر وثيقة مهمة ومنها يستطيع المقيم الحصول على المعلومات كمساحة الأرض وأبعادها، ومن خلالها ايضاً نتأكد من عدم تداخل الحدود مع أرضي الغير واعتداء على حقوق الغير. الا أن بعض العقارات قد تجد صعوبة في الحصول على أي معلومة بشكل واضح نتيجة قدم الصكوك وهنا يجب تحديث الصكوك وإلزام ملاك العقارات الذين لا يحملون صكوك الكترونية بمراجعة الجهات المختصة وتحديث صكوكهم التوصيف القانوني صحيحاً.

روجعت مع السلطات الحكومية والخبير المثمن ليس مسؤولا عن الأخطاء التي يرتكبها الآخرون، وألا يكون هناك عيوب خفية أو مواصفات مغايرة بالنسبة للتربة يفترض أن تكون توصيلات المياه والصرف الصحي والكهرباء سليمة وأجهزة التكييف والمصاعد وغيرها من الأجهزة الميكانيكية قابلة للتشغيل.

ثانياً: التحديات التخطيطية والعمرانية

طبوغرافية الموقع

تتميز المنطقة المركزية بمكة المكرمة بتباين كبير في مستوى الطبوغرافية فهناك أراضي جبلية تحتاج الى عمليات إزالة وتكسير وترحيل بمبالغ مكلفة وهذا الأمر بطبيعته يؤثر على عملية التقييم في حين هناك أراضي متوسطة الارتفاع والصلابة الى أراضي مستوية وهذا التباين يتطلب مزيد من الجهد والعمل من قبل المقيمين نتيجة اختلاف كل عقار عن الآخر باختلافات جوهرية تجعل اختيار العقارات المماثلة أمراً صعباً فمن النادر ان تجد عقارين متماثلين في المنطقة المركزية.

- ان الخصائص الجيولوجية للأرض من تضاريس وصخور وتكوينات التربة تؤثر على استخدامات الأرض وعلى ثمنها.
- عادة عندما تتشابهة الأراضي في تضاريسها وطبيعتها واستخداماتها فأن أسعارها تكون متقاربة وتكون عملية التقييم سهلة بسبب وجود العقارات المماثلة.
- ولكن عندما تكون هذه الأراضي مختلفة اختلاف كبير في تضاريسها وكل أرض ذات طبيعة مختلفة عن الأخرى هنا يبدأ الصعوبة في عملية التقييم. بسبب قلة العثور على العقارات المماثلة وصعوبة تحليل بيانات هذه الأراضي
- وتؤثر هذه التضاريس على قيمة الأرض من عدة اتجاهات

١. قد تصعب هذه التضاريس عملية البناء وقد ترفع من تكلفة البناء مما يؤثر على قيمة الأرض سلباً.

٢. في بعض المواقع قد تكون الأراضي غير صالحة للبناء كالتي تقع في بطون الأودية او على سفوح الجبال

- تتميز المنطقة المركزية بمكة المكرمة بتباين كبير في تضاريسها فهناك مناطق جبلية تحتاج الى عمليات إزالة وتكسير وترحيل بمبالغ مكلفة وهذا الأمر بطبيعته يؤثر على عملية التقييم
- في حين هناك أراضي متوسطة الارتفاع والصلابة الى أراضي مستوية وهذا التباين يتطلب مزيد من الجهد والعمل من قبل المقيمين نتيجة اختلاف كل عقار عن الآخر باختلافات جوهرية تجعل اختيار العقارات المماثلة أمراً صعباً فمن النادر ان تجد عقارين متماثلين في المنطقة المركزية.

ثانياً: التحديات التخطيطية والعمرانية

٢. حدود الحي

من الاعتبارات المهمة في التثمين العقاري وجود حدود لكل حي تجعل من السهل معرفة خصائص كل حي وما يتميز به

وتكمن أهمية توضيح حدود الحي في النقاط التالية:

- ان مستويات الاسعار تختلف من حي الى آخر وهذا يؤثر على اختيار العقارات المماثلة فالمعايير الدولية تشترط اختيار افضل وأقرب العقارات مماثلة للعقار محل التقييم سواء على مستوى الخصائص المادية للعقار او على مستوى الخصائص المكانية وبالتالي ضرروة تحديد الحياء تحديداً واضحاً لأختيار العقار المناسب من دخل الحي.
- إمكانية تحديد خصائص السوق العقاري معرفة حدود وخصائص الحي حيث يقع العقار هو مهم جدا في قطاع العقارات، وتحليل حي هو جانب أساسي من كل من تقييم المبيعات والتقييم.

ثانياً: التحديات التخطيطية والعمرانية

٢. حدود الحي

- ويمكن تحديد حدود الأحياء في مجموعة متنوعة من الطرق. يمكن التحديد بمجموعة من الخصائص الجغرافية المادية مثل الطرق والأنهار وغيرها.
- قد تكون حدود من صنع الانسان كالطرق والجسور.

ثانياً: التحديات التخطيطية والعمرانية

٢. حدود الحي

ولكن يلاحظ أن هناك تداخل بين الأحياء في مكة وبخاصة المنطقة المركزية، بل أحيان تجد لبعض الأحياء عدة مسميات بخاصة موقع بيوع وزارة العدل حيث نجد للحي الواحد عدة مسميات مما يجعل هناك صعوبة في تحديد موقع العقارات المباعة على الطبيعة ومدى قربها او بعدها عن العقار محل التقييم وبالتالي فان استخدامها كعقار مماثل قد يؤثر على القيمة المطلوبة سلبياً بالزيادة او النقصان.

ثانياً: التحديات التخطيطية والعمرانية

٢ـ حدود الحي

ثانياً: التحديات التخطيطية والعمرانية

٣. خصائص قطع الأراضي

الأراضي العشوائية بطبيعتها غير منتظمة الأشكال

- فهناك أراضي لا يتناسب عرض واجهتها مع عمقها.
- وهذا سوف يؤثر سلباً على التصميم المعماري المقترح لهذه الأرض وبالتالي فان كثيرا من المشترين لا يرغبون في مثل هذه الأراضي.

٣. خصائص قطع الأراضي

ثانياً: التحديات التخطيطية والعمرانية

٣. خصائص قطع الأراضي

ثانياً: التحديات التخطيطية والعمرانية

٢. حدود الحي

أيضاً الأراضي غير منتظمة الشكل من ضمن التحديات التي تواجه المقيم نتيجة عدة اعتبارات منها صعوبة تصميمها وعدم رغبة المشترين

ثانياً: التحديات التخطيطية والعمرانية

٢. خصائص العقارات

عدم تجانس العقارات. فتجد عقارات قديمة جداً تؤثر على المنظر العام للحي وبالتالي التأثير على القيمة.
صعوبة معرفة عمر بعض العقارات الحقيقي نتيجة غياب المعلومات الأساسية للعقار.

ثانياً: التحديات التخطيطية والعمرانية

مشاكل الحركة

من التحديات التي تواجه عملية التقييم أيضاً ضيق الشوارع وتعرجها فهناك بعض الشوارع ضيقة جدا لا يتجاوز عرضها ٥ م ولا تستوعب ألا سيارة واحدة فقط في المرور وهذا الأمر يصعب عمل المقيم وبخاصة في أوقات الذروة وينعكس هذا الأمر أيضاً على تقييم الأرض التي تقع على هذه الشوارع من خلال عدم وجود المواقف اللازمة وصعوبة إيصال الخدمات لها وصعوبة وصول حافلات نقل السكان.

ثانياً: التحديات التخطيطية والعمرانية

مشاكل الحركة

من التحديات التي تواجه عملية التقييم أيضاً وجود الأنفاق حيث نجد كثير من الأراضي تقع فوق هذه الأنفاق وهذه تحتاج الى تحليل دقيق لتقييمها والى خبرة عالية والى تواصل مع الجهات المعنية فقد تمنع البلديات من البناء على هذه المواقع .

ثانياً: التحديات التخطيطية والعمرانية

اشتراطات البناء

- اختلاف اشتراطات البناء بين أرض وأخرى فالمناطق العشوائية تختلف اشتراطاتها من منطقة الى أخرى ومن حي الى آخر مثل الاختلاف في ارتفاعات المباني وفي نسب البناء وعدد أدوار الخدمة المسموح بها
- وهناك عدة اعتبارات لهذه الاختلافات من أهمها:
- عروض الشوارع، فبسبب اختلاف عرض الشوارع نتيجة التخطيط العشوائي للمنطقة المركزية نجد هناك اختلاف في ارتفاعات المباني. ولا يستطيع المقيم الحصول على هذه الاشتراطات، بسبب ان هذه المعلومات متوفرة لدى أمانة العاصمة المقدسة وتحتاج الى معاملة رسمية للتعرف على الاشتراطات الخاصة بالأرض.
- ولكن بشكل عام يستطيع بشكل تقريبي الحصول على هذه المعلومات من خلال الأنظمة السائدة حول العقار محل التقييم.

ثانياً: التحديات التخطيطية والعمرانية

انعدام تواجد المكاتب العقارية

تعتبر المكاتب العقارية عنصر مهم في الحصول على المعلومات العقارية وخاصة معاملات البيوع ومعاملات الايجار فالمقيم العقاري يستطيع من خلال هذه المكاتب في حال تعاونها أن يحصل على بيوع مماثلة وعلى تفاصيل هذه البيوع

ولكن الأمر يختلف في المنطقة المركزية فكونها منطقة تجارية نجد هناك انعدام للمكاتب العقارية مما يجعل من الصعب على المقيم العقاري الحصول على بيوع حقيقية بتفاصيلها تمت في المنطقة

وحل هذه الإشكالية يتم الاستعانة ببعض المصادر مثل:

المؤشرات العقارية على موقع وزارة العدل

محاولة البحث عن عقارات معروضة للبيع

محاولة الاستعانة ببعض المقيمين العقارين الذين سبق وان أجروا بعض معاملات التقييم في الموقع.

الاعتماد على المعلومات التي يوفرها له الآخرون ممن يعتقد أنهم أهل للثقة.

تحديات غير ملموسة

هناك عوامل واعتبارات مهمة في التقييم ولكنها قد تكون غير ملموسة وعملية وضع قيمها لها او نسبة مشاركتها في القيمة أمر صعب مثل:

- الاطلالة على الحرم المكي الشريف
- البعد والقرب من الحرم المكي الشريف

- أيضاً من الأمور التي تصعب العمل على المقيم سرية المعلومات سواء معلومات البيع او القيم الايجارية في المنطقة المركزية فكثير من المستثمرين لا يرغب بإعطاء تفاصيل عن أي صفقة عقارية او معلومات حول دخل العقار

التوصيات

من خلال النتائج السابقة التي توصلنا لها فإننا نستطيع وضع بعض التوصيات التي تسهم بإذن الله في حل هذه التحديات كما يلي:

١. إيجاد منصة داخل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تحتوي على جميع عمليات التقييم التي يجريها الأعضاء في المنطقة المركزية والمناطق العشوائية ليستفيد منها بقية الأعضاء.
٢. التنسيق بشكل رسمي مع امانات المدن لتمكين المقيمين المعتمدين من الحصول المعلومات الضرورية لكل عقار وبخاصة اشتراطات البناء.
٣. نظراً لصعوبة التقييم في المناطق العشوائية فيجب اخذ ذلك في الاعتبار عند تحديد ساعات الخبرة.
٤. التنسيق مع وزارة العدل لتمكين المقييمين المعتمدين من الحصول على المعلومات العقارية الضرورية من كتابات عدل مباشرة فالموقع الالكتروني لا يعطي تفاصيل واضحة عن العقارات
٥. أيضا محاولة مخاطبة وزارة العدل من اجل اسقاط جميع البيوع على خريطة جغرافية بحيث يستطيع المقيم من المعرفة الدقيقة للعقار بسهولة وبسرعة وبخاصة المواقع العشوائية التي لا يوجد لها مخططات وخرائط ورقية.