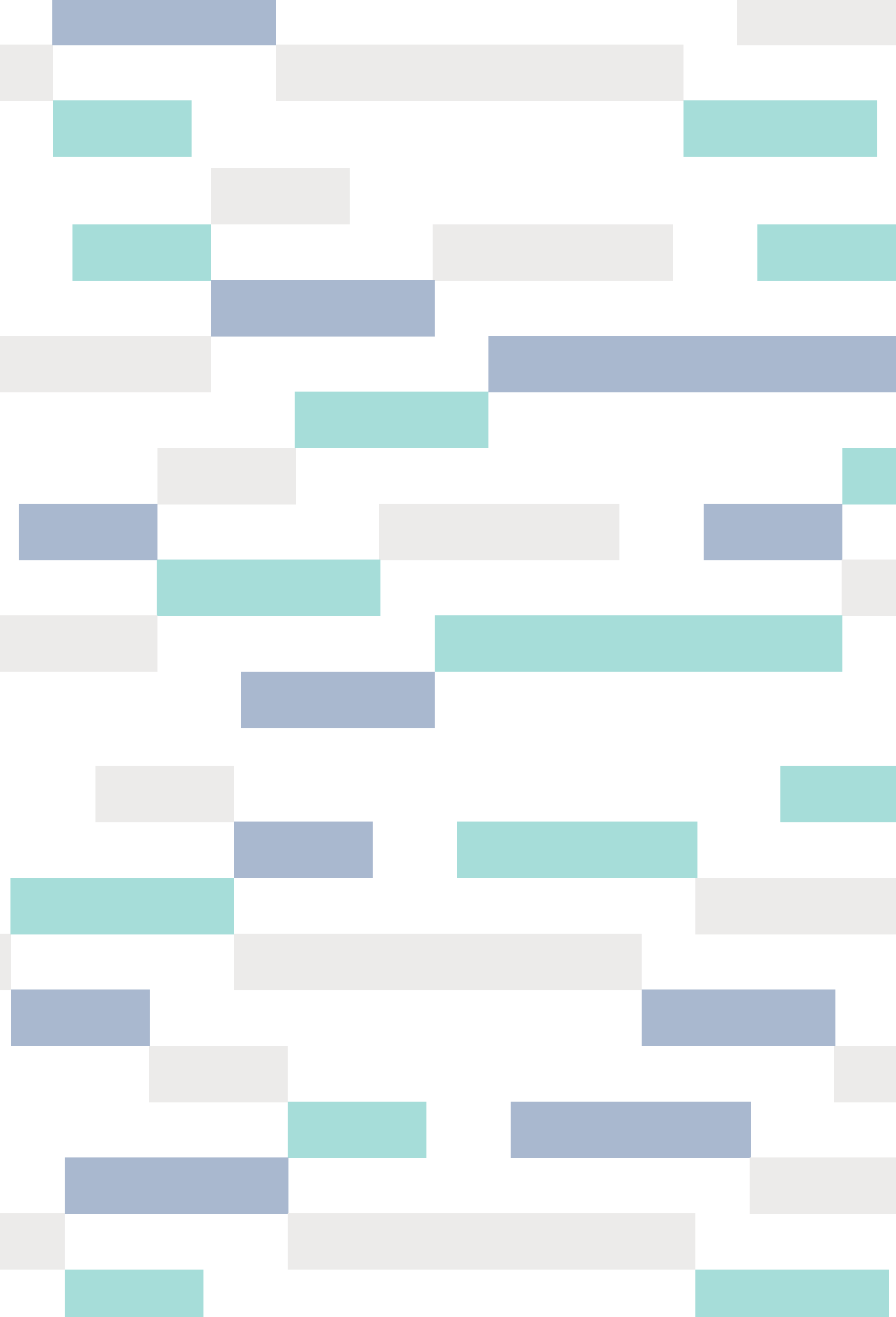


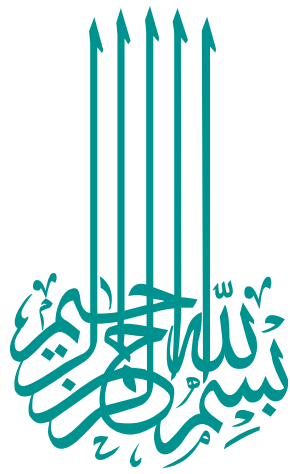


الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة

يناير 2024
الإصدار الثاني







تنويه:

جميع الحقوق المتعلقة بهذا الدليل محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، حيث تملك تقييم حقوق نشر كل هذا الدليل أو جزء منه، ولا يجوز إعادة إنتاج أو توزيع أو نقل جزء من هذا الدليل أو كله بأي شكل أو وسيلة، بما في ذلك التصوير أو النسخ أو التسجيل بواسطة الصوت أو الفيديو أو النشر على الانترنت وغيرها من الأساليب الإلكترونية دون الحصول على إذن مكتوب مسبق من تقييم، إلا في حالة الاقتباسات المختصرة الواردة في مراجعات النقاد وغيرها من الاستخدامات غير التجارية المسموح بها بموجب نظام حماية حقوق المؤلف وقوانين حقوق النشر، وتحفظ الهيئة بحقوقها في مقاضاة أي شخص ينتهك هذه الحقوق.

ولا تتحمل الهيئة مسؤولية أي أضرار أو خسائر لأي شخص يتخذ أو يمتنع عن القيام بأي إجراء استناداً على هذا الدليل، ولا تتحمل تقييم مسؤولية دقة المعلومات الواردة في الدليل عند الاقتباس منه أو إعادة ترجمته ونشره، وإلى الحد الذي تسمح به الأنظمة والقوانين فإن تقييم تخلي مسؤوليتها والتزامها من كافة الخسائر أو الأضرار المباشرة وغير المباشرة المترتبة على الأشخاص أو الجهات والمتعلقة بتفسير هذا الدليل أو تطبيقه.

يمكن الحصول على نسخة من هذا الدليل من:

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

حي العارض 13332، الرياض، المملكة العربية السعودية

www.taqeem.gov.sa



جدول المحتويات

12	1 المقدمة
12	1.1 نبذة عن الدليل
13	1.2 قائمة المصطلحات
16	2 ما قبل التكليف
16	2.1 تلقي التعليمات من العميل
18	2.2 إدارة المخاطر
21	2.3 العرض
22	2.4 شروط التكليف (نطاق العمل)
23	3 التنفيذ
23	3.1 المقدمة
23	3.2 جمع البيانات
24	3.3 معاينة العقار
26	3.4 المعاينة لنزع جزء من الملكية
28	3.5 المعاينة والافتراضات
28	3.6 تحليل البيانات
29	3.7 أساليب التقييم
49	3.8 التعويضات الإضافية
50	3.9 التعويضات بسبب الأضرار الأخرى
53	3.10 التعويض عن الضرر المعنوي
54	3.11 وضع اليد المؤقت على العقار
54	3.12 إنهاء النشاط
55	3.13 شاهد خبير
56	3.14 خبير داعم
56	3.15 الرسوم المهنية

57	3.16 تسوية النتائج والرأي النهائي للقيمة
57	3.17 طرق التقييم وقواعدها
76	3.18 حالات أخرى لإجراء النزاع وفقاً للقرار 113 الصادر من مجلس الوزراء لعام 1425
77	3.19 التعويض العيني
77	3.20 رسوم الأراضي البيضاء
77	3.21 ضريبة التصرفات العقارية في حالة شراء عقارات بديل
78	4 إعداد التقارير
78	4.1 مقدمة
78	4.2 محتويات التقرير
79	4.3 مراجعة التقييم
80	5 إنهاء المهمة
80	5.1 حفظ الملفات والأرشفة
82	5.2 تعليمات إنهاء التكليف
83	5.3 التعامل مع الشكاوى
84	6 الأسس القانونية
84	6.1 نظام نزع الملكية
84	6.2 إجراءات نزع الملكية
85	6.3 تشكيل لجنة حصر وفحص العقارات
85	6.4 تشكيل لجنة تقدير التعويض
88	6.5 قرار نزع الملكية
88	6.6 التقييم
96	6.7 نزع جزء من الملكية
97	6.8 وضع اليد المؤقت
100	الملاحق

يهدف الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة إلى أن يكون مرجعاً أساسياً للجان تقدير تعويض نزع الملكية كما نص عليه نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/15) وتاريخ 11 / 3 / 1424 هـ وقرار مجلس الوزراء رقم 31 بتاريخ 2 / 5 / 1424، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (54) وتاريخ 2 / 11 / 1437 هـ والمرسوم الملكي رقم م/ 61 الصادر في 29 / 4 / 1444 هـ

ويقصد بنزع الملكية استملاك العقارات - سواء أكانت مملوكة لفرد أو منشأة خاصة أو مصلحة حكومية - من أجل إنشاء أو توسيع المرافق والخدمات العامة، لتحقيق منفعة عامة. ويهدف الدليل إلى توضيح إجراءات تقييم العقارات لغرض نزع الملكية والمعايير التي تحكمها طوال مهمة التقييم. ويحتوي الدليل على أربعة فصول وعدة ملاحق، تبدأ من مرحلة ما قبل التكليف والتعاقد إلى نهاية المهمة وتسليم التقرير

صمم هذا الدليل ليكون مرجعاً يستخدمه المقيم لحل التساؤلات والتحديات التي يواجهها عند إجراء التقييم لغرض نزع الملكية للمنفعة العامة. ولا يعتبر من مناهج الهيئة التدريسية ولكن يفرض استخدامه جنباً إلى جنب مع برامج تأهيل المقيمين في مهنة التقييم العقاري ودليل ممارسة التقييم العقاري الصادر عن الهيئة.

وتأمل الهيئة أن يكون هذا الدليل عوناً في تنفيذ مهام تقدير التعويض لنزع ملكية العقارات وفق أفضل الممارسات الدولية وتوحيد جودة خدمات التقييم لأصحاب المصلحة كما هو الحال مع المهن الأخرى ما يزيد من شفافية سوق العقارات السعودي والثقة فيه بما يتماشى مع رؤية 2030.

نظراً لما احتوته البيئة القانونية من تغيرات فيما يخص تنظيم إجراءات نزع الملكية واضفاء تحديثات عليها بصدر مراسيم ملكية وقرارات وزارية لها تأثير مباشر في عملية التقييم العقاري لأغراض نزع الملكية للمنفعة العامة كما ورد في التمهيد السابق. فقد تم تحديث محتوى هذا الإصدار من الدليل بما يتماشى مع ما استحدثته المراسيم والقرارات المذكورة. وسوف نستعرض هنا ملخص لأهم تلك التعديلات كالتالي:

التعديل على التعريفات:

أضيفت تعريفات جديدة مثل، التسليم النظامي للعقار- التعويض العادل.

التعديل على بعض الأمثلة والتطبيقات:

تم شمول نتائج التقييم في الأمثلة والتطبيقات بإضافة قيمة العوض وتعديل قيمة الأضرار ما تطلب ذلك وذلك للوصول بقيمة التعويض العادل بناء على ما تضمنه المرسوم الملكي رقم م/61 لعام 1445 هـ. كما تم إضافة رسوم الأراضي البيضاء إذا كان يلزم تطبيقها في المثال

إضافة فحوى القرارات الوزارية:

أضيفت فقرة عن الرسوم الواجبة سددها لعضوي الخبرة من المقيمين المعتمدين والمشاركين في لجان التقدير واللذان ترشحهما الغرفة التجارية للمنطقة محل النزاع وذلك بناء على القرار الوزاري رقم 1753 لعام 1443 هـ تمت إضافة التعريفات وشرح المعنى النظامي لتسليم العقار بناء على قرار مجلس الوزراء رقم 418 لعام 1444 هـ. تمت إضافة قرار مجلس الوزراء رقم 113 لعام 1445 هـ والخاص بتعديل الفقرة (هـ) من البند (أولاً) من قرار مجلس الوزراء رقم 1270 لعام 1392 هـ والخاص بتطبيق قواعد الفقرتين 21 و23 من نظام الطرق والمباني. كما تم تفسير مفهومه مع عكس ذلك على التطبيقات إن وجد.

ملاحق جديدة:

ملحق (ك) وملحق (ل)

يهدف هذا الدليل إلى تحديد أفضل الإجراءات والممارسات في تقييم العقارات لغرض نزع الملكية للمنفعة العامة في المملكة العربية السعودية، مما يساعد في تقديم عمليات تقييم واضحة وشفافة، وتعزيز الثقة في مهنة التقييم وتطبيقاتها. ووفقاً للنظام، يمكن للوزارات والجهات الحكومية الأخرى نزع ملكية العقارات الخاصة للمنفعة العامة عند دفعها للتعويض المستحق [1] في الحالات التالية:

- أ. لصالح الخدمات والمرافق العامة.
- ب. توسيع مواقع حكومية في مخططات معتمدة بعد التنسيق مع وزارة الشؤون القروية والبلدية.
- ج. إنشاء مشاريع حكومية في ظل عدم وجود مواقع أخرى معتمدة تلبى احتياجات المشروع.

وسواء أكان عميل التقييم، جهة حكومية أو مالك العقار، فإن الغاية من التقييم هو تقدير التعويض المستحق للعقار المقرر نزع ملكيته بحيث يضمن التعويض أن يكون مالك العقار على نفس وضعه المالي قبل النزع. ولذلك يجب أن يعكس التعويض القيمة الفعلية للعقار المحتجز نتيجة لنزع الملكية إضافة إلى الأضرار المتكبدة كنتيجة مباشرة للعملية. وتشابه العديد من إجراءات نزع الملكية عمليات التقييم الاعتيادية، لذلك يركز الدليل على الإجراءات المختلفة والمطلوبة عند تقدير التعويضات المستحقة.

يشمل الدليل ما يلي:

01. **المقدمة:** الهدف من الدليل والغرض منه.
 02. **ما قبل التكلفة:** استعراض أفضل الممارسات، من استلام تعليمات نزع الملكية إلى إجراءات تحديد نطاق العمل وإدارة المخاطر وكتابة العروض وخطابات التعاقد.
 03. **التنفيذ:** إجراءات الحصول على المعلومات التي تمكن المقيم من تقدير التعويض المستحق وتوثيقها.
 04. **إعداد التقارير:** إرشادات لكتابة تقارير تقييم عقارات نزع الملكية وتحديد الحد الأدنى لمتطلباتها.
 05. **إنهاء المهمة:** إجراءات لإنهاء مهمة التقييم وأرشفة الملفات وكيفية التعامل مع الشكاوى.
 06. **الأسس القانونية:** شرح أسس نظام نزع الملكية للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.
 07. **الملاحق:** نماذج وقوائم مقترحة.
- يمكن أن تختلف المعلومات الواردة في الدليل عن بعض الحالات في عملية نزع الملكية ولكن ينبغي الالتزام بها قدر الإمكان.

مالك مجهول	المالك الذي لا يمكن تحديده في وقت نزع الملكية.
تاريخ قرار التقدير	تاريخ اعتماد الجهة صاحبة المشروع لمحضر لجنة التقدير (تقرير اللجنة النهائي).
الافتراض	الأمر المعقولة التي يمكن قبولها كحقيقة في سياق مهمة التقييم دون التحقق منها.
تحسن قيمة العقار	زيادة قيمة العقار المحتجز كنتيجة مباشرة لنزع ملكية العقار.
ديوان المظالم	هيئة قضاء إداري مستقلة ترتبط مباشرة بالملك، ويسعى ديوان المظالم لإرساء العدل والإنصاف والرقابة القضائية الفاعلة على أعمال الإدارة من خلال الدعاوى الماثلة أمامه؛ لضمان حسن تطبيق الأنظمة واللوائح وتمكين صاحب الحق من وسائل التظلم، بما يكفل حماية الحقوق وتطبيق الأحكام الشرعية وتحقيق العدل ورد المظالم.
التعويض العادل	المقابل النقدي أو العيني للعقارات المنزوعة ملكيتها الذي يقدر بالقيمة السوقية مضافاً إليها تعويض الأضرار مضافاً إليها العوض.
العوض	النسبة النظامية المقتطعة بعد القيمة السوقية والتعويض عن الأضرار
أسلوب التكلفة	أسلوب يقدم مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى مؤثرة.
تاريخ التقييم	تاريخ معاينة لجنة التقدير للعقار أو تاريخ نفاذ رأي القيمة، ولا تؤخذ أي إضافات أو تحسينات في الاعتبار بعد تاريخ قرار نزع الملكية.
العقارات التطويرية	هي العقارات التي تتطلب إعادة التطوير لتحقيق أعلى وأفضل استخدام، أو التي يقترح إضافة تحسينات عليها أو أنها تحت الإنشاء في تاريخ التقييم.
الأراضي المنمّاة	الأراضي المقام فيها أي نوع من أنواع التنمية.
الأضرار	التكاليف والخسائر التي يتكبدها أصحاب العقارات والساكنين نتيجة لأثار نزع ملكية العقار وتشغيله.
نزع الملكية	استملاك العقارات - سواء أكانت مملوكة لفرد أو منشأة خاصة أو مصلحة حكومية - من أجل إنشاء أو توسيع المرافق والخدمات العامة، لتحقيق منفعة عامة.
الاستخدام الحالي	الطريقة الحالية التي تستخدم فيها الأصول أو الالتزامات.
حق الارتفاق	حق غير حيازي في الاستخدام أو الدخول إلى عقار آخر دون امتلاكه.

الشخص المؤهل لتقديم رأيه في القضايا والإجراءات القانونية نتيجة لاختصاصه أو مهارته في مجال معين.	الشاهد الخبير
حق تام في ملكية العقار أو الأرض.	ملكية حرة
نزع ملكية كامل العقار.	نزع الملكية الكامل
أي منفعة اقتصادية مستقبلية ناشئة عن نشاط أعمال أو حصة أو حق أو مصلحة في شركة أو نشاط أعمال، أو من استخدام مجموعة من الأصول وتكون المنفعة غير قابلة للفصل.	الشهرة
استخدام الأصل الذي يزيد من إمكانياته إلى أقصى حد ويكون ممكنًا قانونيًا وماليًا.	الاستخدام الأعلى والأفضل
المباني والتحسينات وكافة ملحقات المباني الدائمة مثل المنازل والمباني التجارية والمباني الزراعية وأي مصانع أو آلات لا يمكن نقلها إلى موقع آخر.	الأصول الثابتة
يقدم مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات المالية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة.	أسلوب الدخل
ملكية بديلة ملك للحكومة قد تعرض لمالك العقار عوضاً عن التعويض النقدي بعد الاتفاق معه.	التعويض العيني
تجزئة الأرض إلى جزأين أو أكثر بما يتطلب إيجاد شارع أو أكثر لخدمتهما.	تقسيم الأرض
الحق المؤقت الذي يملكه المستأجر في استخدام العقارات وشغلها لفترة محددة.	الملكية الإيجارية
أسلوب يقدم مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل محل التقييم بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات سعرية عنها.	أسلوب السوق
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	القيمة السوقية
هو عبارة عن المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير العقار في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	الإيجار السوقي
هو إجراء يمكن أن يستخدمه مالك العقار في حالات نزع جزء من الملكية، حيث يرى مالك العقار أن العقار المحتجز يفقد جزء كبير من قيمته نتيجة لمخطط نزع الملكية.	إجراء منع الأضرار الجسيمة
أي ملكية يمكن نقلها من مكان لآخر. وتشمل الأمثلة على الأصول المنقولة الأثاث والمجوهرات والمركبات وآلات الإنتاج والمعدات والمواد والمواسي.	الأصول المنقولة
تحديد وتقدير إجراءات التخفيف لتجنب أو تقليل آثار مشروع نزع الملكية على العقار المحتجز أو إصلاحها.	إجراءات التخفيف
أن يتخذ مالك العقار خطوات معقولة لتخفيف أو تجنب أي خسائر متكبدة كنتيجة مباشرة لنزع الملكية.	تخفيف الخسائر
يكون في مدة لا تقل عن 30 يوماً من تاريخ دفع التعويض لمالك العقار.	إشعار الإخلاء

عملية نقل ملكية العقار من المالك إلى الجهة و كل ما يتعلق بها أمام كاتب العدل أو المحكمة.

التسليم النظامي للعقار

الأطراف التي لديها حقوق ملكية في العقارات منزوعة الملكية، مثل أصحاب عقود الإيجار طويلة الأجل، أو أولئك الذين يملكون حقوق الانتفاع، أو مصالح أخرى مماثلة تستحق التعويض.

أصحاب الحقوق الأخرى

يكون نزع الملكية جزئياً عندما تستحوذ الجهة صاحبة المشروع على جزء من العقار فقط، مثل الارتفاق.

نزع جزء من الملكية

المساحة المقتطعة من الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها، وتحسب نسبة مئوية من المساحة الكلية للأرض وقد تكون مساوية للنسبة النظامية أو أقل منها أو أكبر.

النسبة التخطيطية

مبدأ ينص على أن مالك العقار يجب أن يكون على نفس وضعه المالي قبل نزع الملكية.

مبدأ التكافؤ

الوزارات والدوائر الحكومية وغيرها من الجهات القانونية المنظمة.

الجهة صاحبة المشروع

التأمين الذي يحمي أصحاب الخدمات المهنية والاستشارية.

التأمين المهني

طريقة تقييم تستخدم قدرة العقار التجارية لحساب مؤشراً لقيمتها، وترتبط قدرة توليد الدخل لبعض العقارات ارتباطاً وثيقاً باستخدام أو نشاط تجاري معين. وتطبق طريقة الأرباح مضاعف كافة المخاطر على أرباح التشغيل لحساب القيمة الرأسمالية. وتتضمن القيمة فائدة العقار والشهرة والتجهيزات والتركيبات كقيمة واحدة.

طريقة الأرباح

إجراء طلب العروض من خلال تحديد شروط المهمة ومتطلباتها وإعلانها للشركات المتنافسة.

طلب العروض

هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة، وهي تعتمد على "قيمة التطوير المكتمل" ومن ثم تطرح تكاليف التطوير وريح المطور لحساب القيمة المتبقية للعقار.

طريقة القيمة المتبقية

المساحة المجانية التي تقتطع من كامل مساحة الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها.

النسبة النظامية

قيمة إهلاك العقار المحتجز نتيجة أعمال البناء المقترحة من الجهة صاحبة المشروع على العقار المقرر نزع ملكيته.

الاقتطاع والتأثيرات الضارة

افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم أو تلك التي لا يتبناها عادةً المشاركون في السوق في معاملاتهم في تاريخ التقييم.

الافتراض الخاص

تقوم لجنة وصف وحصص العقارات بإعداد تقرير يتضمن نوع الملكية والوصف للمباني والأسوار والأشجار والنباتات والآبار والسدود والجسور وغيرها من الأمور التي قد تؤثر على التعويض بما في ذلك اسم المالك والسكان وكل من لديه مصلحة قانونية في العقارات المنزوعة.

لجنة الحصر

التأكيد الخطي على الشروط التي اقترحها المقيم أو التي اتفق عليها مع العميل والتي تطبق على مهمة وتقرير التقييم.

نطاق العمل

الأخذ المؤقت للأراضي، وتحدد المدة القصوى لوضع اليد المؤقت بما لا يتجاوز ثلاث سنوات. وإذا رأت الجهة المعنية أن المدة القصوى لوضع اليد المؤقت غير كافية فعليها أن تتفق مع المالك على تحديد مدة جديدة.

وضع اليد المؤقت

الخطوط الموضحة في خرائط ووثائق النطاق العمراني التي تحدد منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٥٠هـ.

حد حماية التنمية

لجنة مؤلفة من مندوب من الجهة صاحبة المشروع، ومندوب من وزارة العدل، ومندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ومندوب من وزارة الداخلية، ومندوب من وزارة المالية، وشخصان ذوي الخبرة في العقار، ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة لتقدير قيمة التعويض للعقارات المنزوعة الملكية. ويجوز للجنة طلب المساعدة من بعض الخبراء والموظفين من الجهات المختصة

لجنة التقدير

مراجع التقييم هو مقيم يراجع عمل مقيم آخر وكجزء من المراجعة يمكن أن يقوم بإجراءات تقييم معينة أو أن يبدي رأياً في القيمة (معايير التقييم الدولية 2022)

مراجع التقييم

هو فرد أو مجموعة أفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة.

المقيم

2 ما قبل التكلفة

2.1 تلقي التعليمات من العميل

- أول مرحلة من مراحل عملية التقييم هي تلقي التعليمات، وسواء أكان العميل فرد أو منشأة خاصة أو جهة حكومية، فإن الإجراءات تكون نفسها في بداية مهمة التقييم، ويجب على المقيم الحصول على المعلومات التالية عند بدء المهمة:
 01. تحديد أي تضارب في مصالح العميل أو العقار محل التقييم.
 02. تحديد متطلبات العميل (مشكلة التقييم) ونطاق العمل لحل المشكلة. وبما أن عملية نزع الملكية قسرية، فقد لا تتضح للمالك الإجراءات أو الخدمات التي يحتاجها، لذا تكون مسؤولية المقيم البحث عن معلومات كافية لتحديد المشكلة وتقديم الحل المناسب.
 03. التأكد من أن المقيم مؤهل بشكل مناسب للقيام بمهمة التقييم المطلوبة من حيث خبرته وكفاءته ومعرفته بنوع العقار محل التقييم ومنطقته السوقية.
 04. تحديد قدرة المُقيم على إجراء التقييم في الوقت المناسب، وبأن لديه موارد كافية من حيث القوى العاملة وأدوات التقييم، سواء داخل المنشأة أو من خلال التعاون مع جهات خارجية، لتقديم منتج ذي جودة ورأي موثوق.
 05. تقدير المخاطر التجارية والقانونية للعميل، مثل وضعه القانوني ونزاهته المالية وقدرته على الوفاء بتكاليف التقييم، وأن العلاقة مع العميل ستكون مناسبة للمقيم.
 06. تحديد المعلومات السرية التي تحتاج موافقة العميل. [2]
- يمكن الحصول على هذه المعلومات من مقابلات العميل واجتهاد المقيم.

أو يمكن أن يتلقى المقيم تعليمات مباشرة من الجهة صاحبة المشروع حيث أنه جزء من لجنة التقدير ولكن من النادر أن يستلم تعليمات رسمية مكتوبة. ولكن حفاظاً على أفضل الممارسات، يجب على المقيم أن يحتفظ بسجل المهام خطياً، وأن يحصل على كافة المعلومات الضرورية للتخفيف من أي مخاطر أو مخاوف قد تكون لديه في بداية المهمة.

2.1.1 مقابلة العميل

يجب أن يقابل العميل مقيم يحتمل أن يكمل معه المهمة لاحقًا. ويمكن إجراء المقابلة عبر الهاتف أو البريد الإلكتروني ولكن يفضل دائماً أن تكون وجهاً لوجه، واعتماداً على حجم التعاقد مع العميل وموقعه، يفضل أن يقوم المقيم ما في استطاعته لمقابلة العميل شخصياً ليتأكد من فهمه لمتطلباته.

ويوضح النموذج الموجود في الملحق (أ1-) قائمة مرجعية لتلك المعلومات التي يمكن استخدامها عند مقابلة العميل لأول مرة.

2.1.2 التحقق من تضارب المصالح

يجب على المقيم ألا يعمل نيابةً عن عملاء مختلفين في نفس المسألة أو الأصل أو المعاملة، وعند التعامل مع هذه المصالح أو ما يشابهها، يجب الحصول على موافقات كتابية من العملاء قبل قبول المهمة. كما يجب على المقيم الحرص على عدم انتهاك معلومات سرية للعملاء، واستخدام فرق مختلفة وحواجز معلومات بينهم.

- تلقي مهمة من أطراف المعاملة (مثل: الجهة صاحبة المشروع ومالك العقار).
- تلقي مهمة من عميل له علاقة بالعقار بحيث يقدم خدماته من قسم آخر في الشركة.
- يكون للمقيم أو طرف ذو صلة (إلى الدرجة الرابعة) مصلحة مكتسبة في العقارات منزوعة الملكية.

يجب الانتهاء من الإجراءات الداخلية مثل فحوصات النظام ورسائل البريد الإلكتروني الداخلية للشركة لضمان عدم وجود تعارض. وفي حالة وجود تعارض، يجب إصدار خطاب إفصاح عن تضارب المصالح لكلا الطرفين. وفي الملحق (أ-2) نموذج لإفصاح تضارب المصالح واستقلالية المقيم.

2.1.3 مقابلة العميل

يجب على المقيم أن يمارس مهارته وحكمته عند تحديد مدى مناسبة المهمة وتعليماتها. ولتحديد ذلك يجب طلب المعلومات الأولية التالية:

01. اسم العميل وعنوانه.
02. عنوان العقار محل التقييم.
03. غرض التقييم.
04. نوع العقار واستخدامه.
05. تأكيد المعلومات المتاحة، مثل مخططات الطوابق، والأراضي، والخرائط، ووثائق الإيجار.
06. تاريخ التقييم وأي مواعيد أخرى محددة.
07. أي افتراضات محددة أو خاصة مطلوبة.

قد لا تتوفر كافة المعلومات التي يطلبها المقيم لدى العميل على الفور، أو على الإطلاق، فيجب على المقيم التحقق من العميل عند الحصول على هذه المعلومات من مصادر أخرى ويقرر ما إذا كانت لديه معلومات كافية في هذه المرحلة لتحديد مشكلة العميل ونطاق العمل بشكل مناسب إضافة إلى تحديد الرسوم والجدول الزمني للمهمة والتي سنتناولها تفصيلاً في هذا الدليل. وفي حال كان العقار كبيراً أو معقداً من المستحسن أن يقوم المقيم بزيارة الموقع قبل إعداد نطاق العمل لتتضح له المهمة.

2.2 إدارة المخاطر

يمكن أن يتعرض المقيم لبعض المخاطر في عملية نزع الملكية ابتداء من مرحلة ما قبل التكليف إلى تقديم رأي مبلغ التعويض المستحق للعملاء، و سواء أثناء المفاوضات أو عن طريق الوساطة أو التحكيم. وتعتبر إدارة المخاطر الناجحة عملية مستمرة تمتد عبر كافة مراحل مهمة التقييم، لذا من الضروري تحديد المخاطر أو توقعها وتقييمها في وقت مبكر لكل مهمة واتخاذ الإجراءات المناسبة لتجنبها أو تخفيفها. عند تقييم المهمة، يجب على المقيم أن يفكر في بنود مثل الالتزام بالوقت المحتمل، وفقدان الأرباح، وزيادة الأقساط، وإلحاق الضرر بالسمعة قبل الموافقة عليها. تتمثل المخاطر الرئيسية التي يواجهها المقيم في قدرته على الامتثال للمعايير الأخلاقية والفنية والتعامل مع مهامه بمهارة وعناية. كما أن هناك مخاطر الامتثال للقوانين واللوائح الأخرى بما في ذلك قانون مكافحة غسل الأموال.

ويحدد الدليل الإرشادي لمدونة المبادئ الأخلاقية للمقيمين المهنيين الصادر عن مجلس معايير التقييم الدولية أحكاماً مماثلة للميثاق الصادر عن الهيئة عن المخاطر التي تهدد قدرة المقيم على الامتثال للمبادئ الأخلاقية كما يلي:

01. خطر المصلحة الذاتية: يُطلق عليه أيضاً "تضارب المصالح"، يشير هذا إلى الخطر إلى تأثير المصلحة المالية أو أي مصلحة أخرى بشكل غير لائق على حكم أو سلوك المقيم.

02. خطر المراجعة الذاتية: خطر عدم مراجعة المقيم للأحكام أو الخدمات الصادرة منه أو من مقيم آخر داخل نفس الشركة بالشكل المطلوب، والتي قد يعتمد عليها المقيم عند تكوين رأيه النهائي كجزء من الخدمة المقدمة لمهمة حالية.

03. خطر تضارب مصالح العملاء: خطر أن يكون لعميلين أو أكثر مصالح متضاربة في رأي التقييم.

04. خطر التأييد: خطر تعزيز المقيم للعميل أو صاحب العمل إلى الحد الذي تتعرض فيه موضوعيته للخطر.

05. خطر الألفة: الخطر الناجم عن علاقة طويلة أو قريبة مع العميل أو صاحب العمل مما يؤدي إلى تعاطف المقيم مع مصالحه وأعماله.

06. خطر التهديد: الخطر الذي يهدد المقيم ويجبره على أن لا يعمل بموضوعية.

2.2.1 مقابلة العميل

توجد مجموعة من الإجراءات أو الضوابط المتاحة للوقاية من المخاطر أو التخفيف منها، وتكون بعضها على مستوى عالي من خلال التنظيم الحكومي للمهنة أو أي منظمة مهنية للتقييم، وتشمل اللوائح الخاصة بهيكل الشركات التي تقدم خدمات التقييم وحوكمتها، والترخيص القانوني للمقيمين لبعض أنواع التقييم والتأهيل وفرض متطلبات التعليم المهني المستمر ومراقبة الامتثال للمعايير المهنية وتطبيق الإجراءات التأديبية.

تقوم شركات التقييم بالتعرف على المخاطر وكيفية التعامل معها من خلال الضوابط والإجراءات الداخلية، وتستخدم الضوابط المبينة أدناه مع بعضها البعض لتخفيف المخاطر:

أ. الاحتفاظ بسجل للمصالح الشخصية لكافة المقيمين:

تقوم المنشأة من المقيمين بالإفصاح عن مصالحهم المالية وعلاقتهم الوظيفية وتحديثها دورياً وتحديث المصالح المالية وعلاقات التوظيف لهم ولأقاربهم (إلى الدرجة الثالثة غالباً) بهدف تحديد تضارب المصالح المحتملة والمتعلقة بأي ارتباطات للعملاء الحاليين أو المحتملين.

ب. التحقق من العميل:

كما ذكر سابقاً، يلزم إجراء تحقيقات عن سمعة العميل ونزاهته ومركزه المالي والبحث في تضارب المصالح. وللإجابة عن هذه الاستفسارات يمكن أن يستخدم المقيم مصادر مختلفة من المعلومات التجارية ووكالات التصنيف الائتماني وتحليلات البيانات بالإضافة إلى قواعد البيانات الداخلية للمنشأة. كما يمكن استخدام المعلومات السابقة من المقيمين والمحامين والمصرفيين لهذا الغرض شريطة قبول العميل وعدم انتهاك التزاماته السرية وبعدها تستخدم المعلومات لمساعدة المنشأة في قرار قبول عميل جديد أو الاستمرار مع عميل حالي، وغالباً ما تكون وفقاً لسياسات القبول والاستمرارية المحددة مسبقاً للمنشأة.

ج. التحقق من أعضاء الفريق:

سواء أكان الفحص لتوظيف كادر جديد أو تعيين فريق للمشروع وفق الخبرة والمعرفة والمهارات المطلوبة في موضوع المهمة، فإن مثل هذه القرارات تتطلب دائماً تقييم المؤهلات والكفاءات والاستقلالية والسلوك وشخصية المرشحين أو المقيمين في المنشأة.

د. إشعار العميل وطلب موافقته عند التعامل مع مصادر تضارب المصالح المحتملة:

يحظر على المقيم أن يتصرف عن طرفين أو أكثر في المسألة نفسها إلا بموافقة خطية من كلا الطرفين.

هـ. حاجز المعلومات بين مقدمي الخدمة وفريق العمل:

يمكن للمنشأة قبول مهام عملاء ذوي مصالح متضاربة على أن توظف فرق مختلفة ومنفصلة لتقديم المشورة لنفس الأصل وبدون أي اتصال أو نشر للمعلومات السرية بينهما في هذا الشأن.

و. الإفصاح عن مصادر تضارب المصالح المحتملة في خطاب التكليف وتقارير التقييم، وذكر الخطوات التي اتبعتها المقيم للتخفيف منها.

ز. المراجعة الداخلية للتقييمات:

تعتبر المراجعات جزء مهم من برنامج مراقبة جودة المنشأة، ففي المراجعة الأولية، يراجع التقرير وأوراق العمل مقيم خبير في المنشأة ليتأكد من امتثالها للمعايير والإجراءات المهنية للمنشأة قبل توقيع التقرير وتسليمه، وأما المراجعة الشاملة فتكون بعد اكتمال مهمة التقييم، وتتضمن اختيار عينة عشوائية من التقييمات لمراجعتها الشركاء أو كبار المقيمين في المنشأة الذين لم يشاركوا في إعدادها. وتناقش بعد ذلك النتائج مع المقيمين المعنيين وتستخدم لتطوير حلول علاجية وتطويرية لهم. كما يمكن أن ينتج عن هذه العملية مراجعات إضافية أو استبعاد المقيمين غير المؤهلين.

ح. تقلل عملية دوران أو تغيير المقيمين لمهام التقييم المتكررة احتمالية تكرار العملاء والأصول للحفاظ على موضوعية المقيم.

ط. سياسات الخصوصية والسرية واتفاقيات عدم الإفصاح.

ي. تركيز سياسات التوظيف على بعض الشهادات المهنية.

ك. استخدام نموذج موحد لشروط التكليف وتكون ثابتة ويندر تغييرها.

ل. استخدام رسائل التفويض وخطابات الاعتماد.

م. ضوابط قبول الهدايا أو الضيافة من أصحاب مهام التقييم القائمة.

ن. نظام التعامل مع الشكاوى (مفصل لاحقاً في الدليل).

س. واجب الإبلاغ عن الانتهاكات.

ع. الإشراف.

ف. التدريب.

ص. استخدام نماذج وبرامج معتمدة.

ق. استخدام نماذج تقارير وقوائم مرجعية.

ر. التخصص حسب الفرع والموقع ونوع العمل.

ش. التأمين المهني.

ت. حدود المسؤولية.

2.2.2 مخاطر تقييم نزع الملكية

إن تقييمات نزع الملكية هي تقييمات متخصصة وتحدث المخاطر بشكل خاص عندما يفتقر المقيّم إلى الخبرة اللازمة لتنفيذ المهمة وبالتالي القدرة على تبرير نتائج التقييم ومناقشة المنهجيات المعنية. وتشمل مخاطر تقييم نزع الملكية الشائعة ما يلي:

01. قلة المعرفة أو الخبرة.
02. عدم الحصول على معلومات كافية، مثل المعلومات المتعلقة بتاريخ بدء المشروع ومدة الإنشاء.
03. قلة التفاصيل في التقرير، أي أنه يجب على المقيم إثبات تأثير المشروع على العقارات المحتجزة عند نزع جزء من الملكية.
04. عدم معاينة العقار وفحصه بشكل صحيح.
05. عدم الالتزام بالإجراءات المنصوص عليها في النظام واللائحة التنفيذية.
06. الاعتماد على معلومات من أطراف خارجية.
07. يجب أن يضمن المقيم أن لديه المعرفة والخبرة الكافية لإكمال المهمة لتجنب أي مطالبة محتملة.

2.2.3 مراجعة المخاطر وتخفيفها

لتفادي المطالبات المحتملة، يجب على المقيم مراجعة ملفاته بانتظام، كما يجب على كبار الموظفين إجراء مراجعات عشوائية لملفات الموظفين لضمان اتباعهم لأفضل الممارسات وتطبيقها.

في حال رفع العميل مطالبة تقصير ضد المقيم أو المنشأة، ينبغي اتباع العملية التالية:



يعتبر تحديد تضارب المصالح وإدارتها على نحو فعال مكونًا صعبًا ولكنه عنصر أساسي في حياة المقيم المهنية.

2.3 العرض

بعد فهم المقيم لمتطلبات العميل، وإدراك مشكلته وكيفية حلها، والتأكد من أنه من المناسب قبول المهمة، تأتي الخطوة التالية والتي تتمثل في إرسال عرض مقترح إلى العميل. وسيوثق العرض فهم المقيم لمتطلبات العميل ونطاق عمله المقترح، والجدول الزمني، والرسوم والمعلومات اللازمة للوفاء بهذه المتطلبات.

يجب أن يأخذ المقيم في عين الاعتبار قواعد سلوك مهنة التقييم وآدابها، ينبغي أن يشمل العرض، على أقل تقدير، نفس الشروط التي سيعمل بها المقيم عند تعاقد مع العميل بطريقة واضحة وصريحة. فإن العرض ليس وعدًا أو التزامًا، ولكن إذا قبله العميل، فمن المتوقع أن يتبعه المقيم بعقد ملزم بعد التفاوض معه

لذلك يعتبر من الممارسات الجيدة أن تسمح للعميل بمعرفة الشروط الخاصة بك في هذه المرحلة بدلاً من ترك أي شيء غير واضح حتى مرحلة التعاقد أو التكليف. ويسهل تضمين الشروط في العرض إجراء المقارنة بين مقترحات المقيم وعروض المنافسين كما يختصر وقت التفاوض على الشروط قبل اعتماد المقيم. وذلك لأن عدم الموافقة على بعض الشروط في مسودة خطاب التكليف بعد رفض جميع مقدمي العروض الآخرين يمكن أن يكون محبطًا جدًا للعميل. كما يمكن أن تحدد متطلبات العميل تقسيم العرض ومحتواه، لذا على العميل أن يشارك مع المقيم المعلومات الكافية لتقديم مثل هذا العرض، وإلا فإنه ليس من المستغرب أن يقتصد بعض المقيمين في شروطهم حتى مرحلة التعاقد لمواجهة أي مفاجآت من العميل.

وتستطيع بعض الشركات دمج العرض مع مسودة العقد لتوفير الوقت إذا تضمن المقترح شروطها. وفي مثل هذه الحالات يحتوي العرض على قسم يمكنه التوقيع عليه وتأريخه إذا وافق العميل على الالتزام بشروط العرض وتحويل أول قسط من الرسوم.

وقد ينص بعض العملاء، وخاصة الجهات الحكومية والمؤسسية، على تقديم العرض في إطار ثلاثة عروض منفصلة، وهي:

01. خطاب التقديم

02. العرض الفني

03. العرض المالي

ويوضح الملحق (أ-3) نموذجًا لعرض نزع الملكية.

2.4 شروط التكليف [نطاق العمل]

من المهم أن يحدد المقيم نطاق العمل قبل البدء في التقييم واعتماد شروط التكليف، بهدف :
أ. تعزيز فهم العميل للخدمة المقدمة.

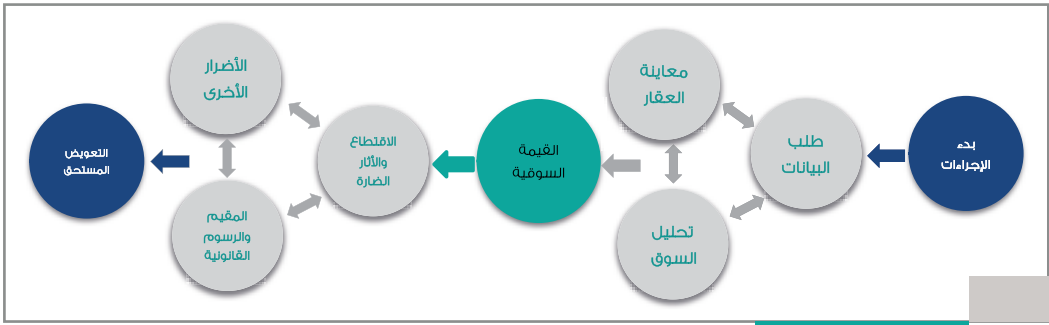
ب. التأكيد على أن الخدمة ستقدم وفق أعلى المعايير وامتناناً للأنظمة الحالية.

وفيما يلي النقاط التي يجب تضمينها في شروط التكليف وهي إلزامية بموجب معايير التقييم الدولية [3]:

- **تحديد المقيم ومؤهلاته:** يجب على المقيم أن يكون مؤهلاً لقبول مهمة التقييم وأن يقدم رأيه دون تحيز. وفي حال احتاج إلى خبرة إضافية مثل خبير زراعي أو خبير في الآلات والمعدات، يجب الإفصاح عن هذه المساعدات الخارجية للعميل .
- **هوية العميل:** يجب أن يتأكد المقيم لمن يعد تقرير التقييم وأي قيود مفروضة عليه ومن قد يعتمد على التقرير، لذا يجب التحقق من هوية العميل ومراعاة احتياجاته.
- **الأصل محل التقييم:** يجب تحديد الأصل محل التقييم بوضوح، فإذا كان التقييم لأصل يستخدم مع عقار آخر، فيجب توضيح ذلك ما إذا كان:
ج. مشمولاً في التقييم.
د. مستثنى من التقييم لكن يفترض وجوده.
هـ. مستثنى من التقييم ولا يعتبر وجوده.
- **العملة:** يجب تحديد العملة في التقييم وفي تقرير التقييم أو النتيجة النهائية.
- **غرض التقييم:** يجب توضيح الغرض الذي يُعد من أجله التقييم؛ لأنه من المهم ألا تستخدم مشورة التقييم خارج السياق المقصود أو لغير الغرض المقصود من التقييم، وهذا أمر مهم خصوصاً في حالة تقييم نزع الملكية.
- **أساس القيمة:** يجب أن يعرف المقيم أساس القيمة المستخدم.
- **تاريخ التقييم:** يحدد تاريخ التقييم وفقاً للنظام ولكن يجب الاتفاق عليه وذكره في شروط التكليف.
- **نطاق بحث المقيم والقيود المفروضة:** يجب تحديد أي حدود أو قيود على أعمال المعاينة، والاستفسار، والتحليل، في مهمة التقييم وذكرها في نطاق العمل.
- **طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المقيم والقيود عليها:** يجب تحديد طبيعة ومصدر أي معلومات يعتمد عليها، بالإضافة إلى نطاق الأبحاث التي يجب إجراؤها أثناء عملية التقييم.
- **الافتراضات والافتراضات الخاصة:** يجب تسجيل كافة الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة الموضوعية أثناء تقدير التعويض المستحق.
- **شكل التقرير:** يجب أن يحدد المقيم شكل التقرير النهائي.
- **القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر:** يجب أن يذكر المقيم الاستخدام المسموح لتقرير التقييم والقيود على توزيعه ونشره.
- **التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية:** يجب أن يتأكد المقيم أن تقرير التقييم سيعد وفق معايير التقييم الدولية.
- **رسوم التقييم:** حدد قرار مجلس الوزراء رقم 484 الصادر وتاريخ 1443/8/26 والقرار الوزاري رقم 1753 وتاريخ 1443/10/18 - أتعاب المقيمين اغير الحكوميين المشاركين في لجنة التقدير.
- **إجراءات التعامل مع الشكاوى:** يجب أن يوضح المقيم إجراءات التعامل مع الشكاوى.
- **التغييرات على الاتفاقية:** - تتطلب التغييرات على المهمة إعداد اتفاقية جديدة.
- **سياسة الإلغاء:** يجب أن تؤكد شروط التعاقد على سياسة الإلغاء والتكاليف المترتبة على ذلك.
- **الاختصاص القانوني:** تحديد النظام الحاكم في مهمة التقييم.

3.1 المقدمة

يمكن أن تشمل تقييمات نزع الملكية جميع أنواع العقارات بما في ذلك المكاتب والمحلات التجارية والعقارات الصناعية والسكنية والحكومية والأراضي الزراعية وغيرها، لذا يجب على المقيم استخدام خبرته لتحديد الأسلوب المناسب وفق كل حالة. يوضح الرسم البياني أدناه خطوات تقدير التعويض المستحق، وتفصل كل خطوة لاحقاً في هذا الفصل. ويعرف التعويض المستحق بأنه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها بعد أخذ بعين الاعتبار أثار الاقتطاع والتأثيرات الضارة والأضرار الأخرى المعقولة الناتجة مباشرة من عملية نزع الملكية.



الشكل رقم [02]

3.2 المقدمة

تعتبر جودة المعلومات المتوفرة للمقيم ضرورية ليتوصل إلى رأي دقيق عن التعويض وحسابه بطريقة مستحقة وعادلة. وفيما يلي رسم بياني يوضح الخطوات اللازمة عند جمع البيانات:

الخصائص القانونية والتخطيطية

- من المهم فهم نوع الحق العقاري، هل هي ملكية حرة أو مستأجرة؟
- تقسيم العقار حسب استخدامه الحالي وتأثير إمكانية تغيير التقسيم على القيمة.

معاينة العقار

- لا تقتصر معاينة العقار على أخذ الصور.
- تهدف المعاينة في نزع الملكية لتحديد العيوب الموجودة في العقار، وهي فرصة للتأكد من القياسات وأخذها، والتأكد من شواغر العقار ومكانه وكيفية الوصول إليه، والأماكن المحيطة والاستخدامات المحيطة، التلوث، والأبراج الكهربائية.

مراجعة معلومات العميل

- التأكد من صحة المعلومات المقدمة واتساقها وإمكانية الاعتماد عليها، مثل: قائمة المستأجرين، وموقع العقار، وشروط الإيجار، وتكاليف البناء، والنفقات التشغيلية.
- قد يحتاج المقيم إلى تبني بعض الافتراضات إذا كانت البيانات المقدمة غير كافية أو غير موثوقة.

قبل معاينة العقار، يجب أن تقدم لجنة الحصر ملف كامل عن العقار للمقيم، على أن يشمل الملف ما يلي:

- نوع العقار.
- وصف عام للعقار مع رسومات توضيحية.
- اسم مالك العقار وساكنه وغيرهم من أصحاب المصلحة.
- القرار المساحي للعقار.
- مساحة موقع العقار.
- الجزء المنزوع ملكيته والمتبقي من الأرض والمباني.
- أي معلومات أخرى ترى الجهة صاحبة المشروع أهميتها. والتي يمكن أن تشمل المعلومات المتعلقة بحالات نزع الملكية السابقة للأرض، مثل النسبة النظامية.

3.3 معاينة العقار

حتى بعد حصول المقيم على بيانات العقار قبل معاينته، يجب عليه التحقق من المعلومات والبحث عنها من خلال معاينة العقار والمعاينة الخارجية للعقارات المقارنة. وفي حالة نزع الملكية يجب معاينة العقار بعناية، لا سيما عندما لا يكون للمقيم أي خبرة سابقة أو حديثة مع العقار. حيث أن المعاينة تمكن المقيم من أن يتأكد من جودة ونوعية وحالة العقار المحتجز واحتمال انخفاض قيمته أو زيادتها.

يجب أن يكون المقيم مستعداً لمعاينة العقار لكيلا يضطر لمعاينته مرة أخرى. فعند الإعداد لمعاينة العقار من المتوقع أن يقوم المقيم بما يلي:

- التأكد من الجهة صاحبة المشروع والتأكد على أن مشروع النزع ليس من المشروعات الكبرى الصادر في شأن نزع ملكيتها أوامر ملكية أو سامية بأحكام خاصة . العمل بحدود ما تتضمنه تلك الأحكام، بحسب البند ثالثا من المرسوم الملكي والمعمول به من اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية. وإذا لم يحصل المقيم على تأكيد الجهة صاحبة المشروع بهذا الشأن فعليه التأكد بنفسه والافصاح عن ذلك في التقرير¹.
- التأكد ما إذا كان تاريخ التقييم سابق أم لاحق لتاريخ العمل بالمرسوم الملكي رقم م/61 لسنة 1444هـ والعمل بناء على ذلك العقارات الصادر في شأنها قرارات بدء إجراءات النزع قد صدرت قرارات نهائية بتقديرها
- الحصول على جميع المعلومات الخاصة بالعقار التي يقدمها العميل، على سبيل المثال لا الحصر، تفاصيل الملكية أو نسخة من صك الملكية ومعلومات التأجير والكروكي التنظيمي والموقع وخطط البناء وعقود الإيجار وبيانات التشغيل وتوقعات الإدارة والميزانيات وجداول الصيانة وعقود الإدارة والتقييمات السابقة وغير ذلك. وهذا يسمح للمقيم بتحديد المشكلات التي تحتاج إلى متابعة خاصة أثناء عملية المعاينة.
- الحصول على خرائط المنطقة (خرائط الشوارع، الخرائط الطبوغرافية، إلخ) وخطة الموقع للتأكد من موقع العقار محل التقييم، وتخطيط الحي والوصول إليه، وأي ميزات أو تطورات جديدة بالملاحظة في محيط العقار يمكن أن تسهم في أو تؤثر على قابلية تسويقه، لذا يجب أن يعرف المقيم كيفية قراءة الخريطة وأن يتدرب عليها، لأنه عند معاينة العقار سيكون المشروع لم يبدأ بعد وسيتعين على المقيم استخدام خبرته لتقدير مكان تنفيذ المشروع تأثيره المستقبلي.
- أن يكون ماهر في المعاينة، وله معرفة بمواد وتقنيات البناء السائدة في سوق العقار وكذلك أكواد البناء الحالية.
- التعرف على أذواق وتفضيلات السوق الحالية فيما يتعلق بالموقع والتصميم والتخطيط والمساحة ومدة الإقامة والخدمات المقدمة وجودة العقار.
- البحث عن أنظمة تقسيم المناطق الحالية للعقار والعقارات المحيطة وتوثيق النتائج ومصدرها بالإضافة إلى البحث في إمكانية تغيير استخدام العقار أو إعادة تقسيم المنطقة، كما يجب على المقيم ألا يأخذ أي تغيير محتمل للاستخدام بسبب مشروع نزع الملكية في الاعتبار.

- توثيق المعلومات المتعلقة بتوفر المرافق الرئيسية وكفايتها (الصرف الصحي والمياه والكهرباء والهاتف) للعقار محل التقييم والعقارات المحيطة بها.
- تحديد المبيعات المقارنة المحتملة، والإيجارات أو القوائم حسب الحاجة وزيارتها كلما أمكن ذلك بعد معاينة العقار محل التقييم.
- جمع كل الأدوات والمعدات الضرورية التي قد تكون مطلوبة في عملية المعاينة. وتتضمن عادةً قلم ودفتر ملاحظات وجهاز لוחي ومسجل الصوت ومسطرة وشريط قياس أو جهاز قياس المسافة بالليزر أو جهاز قياس بالموجات فوق الصوتية، وكاميرا، ومصباح يدوي، وآلة حاسبة وغيرها من الملحقات. ويتوقع من المقيم أن يذكر ما يراه فقط، ففي حالة وجود مساحة عليا أو سفلى، تقتصر المعاينة على ما يمكن للمقيم أن يراه من مستوى رأسه وكتفه فقط.²

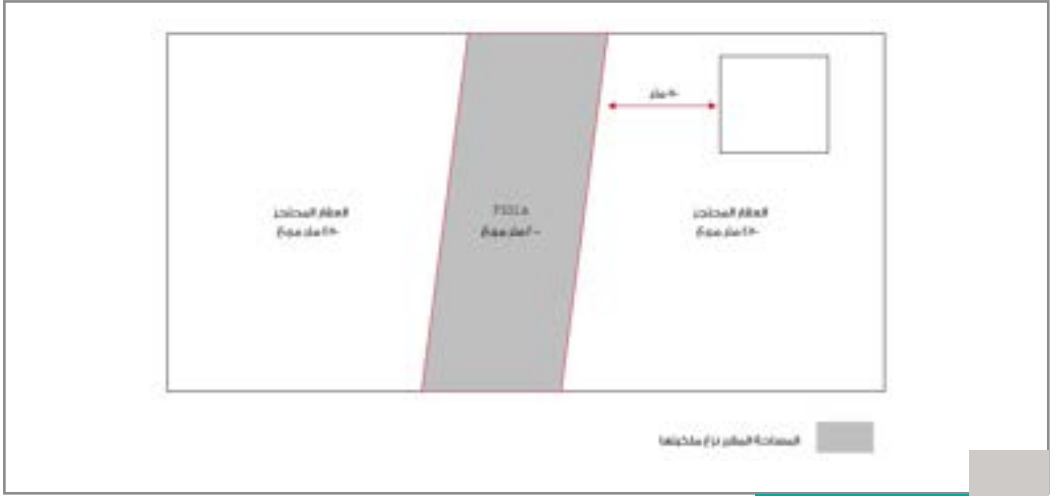
3.3.1 المعاينة وجمع بيانات عن العقار

- بمجرد حصول المقيم على جميع المعلومات المتاحة، وتأكد منه، ينبغي عندئذٍ ترتيب زيارة العقار ومعاينته مع مالكه.
- يجب ملاحظة وتدوين الفقرات التالية أثناء معاينة كل من الأراضي والمباني:
- الأراضي
- شكل العقار وحدوده مع الأراضي المجاورة ومقارنته بما ورد في صك ومخطط الملكية.
- أي اختلافات في الحدود المذكورة أو التعديلات عليها. وحتى إن لم يكن قياس مساحة العقار مطلوباً، يجب على المقيم أن يتحقق من أي تناقضات واضحة بين أبعاد العقار الفعلي وتلك المذكورة في المعلومات المقدمة من مالك العقار أو الجهة صاحبة المشروع.
- حدود العقار ونقاط الدخول إليه.
- مراجعة المستندات القانونية للتحقق من حقوق الارتفاق وحقوق الطريق وغيرها من حقوق الأطراف الأخرى.
- تضاريس أرض العقار (مستوية، منحدره قليلاً أو بشكل حاد، متعرجة)، واتجاهها، ونوع التربة وحالتها.
- توصيلات المرافق وأي مرافق بديلة أو تكميلية مثل خزانات الصرف الصحي، والآبار، وخزانات المياه، ومحطات الترشيح، والأنظمة الشمسية، ومعالجة مياه الصرف الصحي ومحطات إعادة التدوير، وأنواعها وقدرتها.
- التحسينات في الموقع بما في ذلك المدرجات، والمناظر الطبيعية، والأرصفة، وأنظمة الصرف الصحي والري، والممرات وغيرها.
- اتجاه الموقع وإمكانية تقسيم الأرض (المساحة الزائدة).
- المباني أو التحسينات
- نوع مواد البناء المستخدمة في الهيكل الخارجي (الجدار الخارجي، السقف، الأساس، الأبواب والنوافذ) بما في ذلك تشطيبها وغطائها ونوعيتها وحالتها. ولكن في معظم الحالات لا تكون الأساسات مرئية إلا إذا كان المبنى يحتوي على قبو أو أن يكون قيد الإنشاء. وبالمثل، قد لا يتمكن المقيم من رؤية شكل السقف إذا كان داخل العقار.
- الطراز المعماري للمبنى، بما في ذلك نوع المنزل، إن لزم الأمر، ومدى ملاءمته مع الحي وطابعه.
- أي ملاحق خارجية دائمة.
- ملاءمة مواقف السيارات والوصول إليها.
- عدد الطوابق أو الأدوار، بما في ذلك الطوابق السفلية والعليات.
- بالنسبة للمعاينة الداخلية للعقار، يجب على المقيم أن يبدأ بالمدخل الرئيسي ثم يمشي داخل العقار معتبراً ما يلي:
 - أ. مخطط الطابق.
 - ب. عدد ونوع وسعة العقار، مثلاً: للوحدة السكنية: غرف نوم مزدوجة، مفردة، رئيسة، غرف استقبال (صاله)، غرفة معيشة وغرفة طعام)، مطبخ، دورات مياه، إلخ. للمكاتب: طوابق الوصول المرتفعة، الأسقف المعلقة، تكييف الهواء، المساحات المكتبية الخلية أو المفتوحة، الخدمات إلخ.

- ج. نوع مواد البناء وجودة وحالة التشطيبات المستخدمة في كل غرفة أو مساحة (بما في ذلك الأرضيات والجدران).
- د. ارتفاع السقف ونوعه وتشطيباته.
- هـ. ضوء النهار: عدد ونوع النوافذ وأحجامها.
- و. نوع التركيبات وجودتها وحالتها، وتشمل الأبواب والإكسسوارات الخفيفة والخزانات والأدوات الصحية وأجهزة التسخين وغيرها.
- ز. نظام التدفئة والتهوية وتكييف الهواء.
- ح. نظام ونوع وعدد وسعة أجهزة النقل العمودي (سلام، مصاعد، سلام متحركة).
- ط. نظام مكافحة الحرائق.
- يجب على المقيم أن ييحث ويلاحظ النقاط التالية عند معاينته للعقار :
 - أ. مشاكل في الموقع: حركة المرور، الضوضاء، تلوث الهواء، الخصوصية، الأمن، القرب من خطوط الجهد العالي، أبراج الإرسال وما إلى ذلك.
 - ب. الظروف السلبية للموقع مثل التعديلات، وحقوق الارتفاق، والتلوث الظاهر، والبرك والمستنقعات وغيرها.
 - ج. التقادم الوظيفي.
 - د. الجدران المائلة أو المنتفخة.
 - هـ. الشقوق على الجدران بما في ذلك مداها ونوعها واتجاهها.
 - و. الرطوبة.
 - ز. قملج الخرسانة (التزهير).
 - ح. أرضيات وألواح متشققة أو مكسورة.
 - ط. خشب متعفن.
 - ي. وجود الأرضة (النمل الأبيض).
 - ك. المواشير أو أنابيب التهوية والمزاريب المتسربة أو المتعفنة.
 - ل. سقف غير مستوي.
 - م. وجود الطحالب على الجدران أو السقف أو الخشب.
 - ن. أي علامة أخرى على التدهور أو الخطر.
- إذا كان المقيم غير متأكد من تأثير أي مشكلة مادية ذكرت أثناء المعاينة، فيجب عليه طلب المساعدة من خبير مؤهل معتمد من هيئة تنظيمية لتقديم المشورة بشأن تكلفة إصلاح أو إزالة المشكلة.
- أخذ صور فوتوغرافية ملونة واضحة للعقار في التقرير. وينبغي أن تشمل الصور على الأقل الواجهات الأمامية والخلفية للعقار.
 - يجب الإشارة إلى اسم الشخص أو الأشخاص الذين قاموا بالمعاينة وأخذ القياسات، كما يجب تدوين تاريخ المعاينة وأية ظروف أثرت عليها. [2]

3.4 المعاينة لنزع جزء من الملكية

يمكن أن يتعرض المقيم لبعض المخاطر في عملية نزع الملكية ابتداء من مرحلة ما قبل التكليف إلى تقديم رأي مبلغ التعويض المستحق للعقار، و سواء أثناء المفاوضات أو عن طريق الوساطة أو التحكيم. وتعتبر إدارة المخاطر الناجحة عملية مستمرة تمتد عبر كافة مراحل مهمة التقييم، لذا من الضروري تحديد المخاطر أو توقعها وتقييمها في وقت مبكر لكل مهمة واتخاذ الإجراءات المناسبة لتجنبها أو تخفيفها. عند تقييم المهمة، يجب على المقيم أن يفكر في بنود مثل الالتزام بالوقت المحتمل، وفقدان الأرباح، وزيادة الأقساط، وإلحاق الضرر بالسمعة قبل الموافقة عليها. تتمثل المخاطر الرئيسية التي يواجهها المقيم في قدرته على الامتثال للمعايير الأخلاقية والفنية والتعامل مع مهامه بمهارة وعناية. كما أن هناك مخاطر الامتثال للقوانين واللوائح الأخرى بما في ذلك قانون مكافحة غسل الأموال.



الشكل رقم [03]

في بعض الحالات، تكون معاينة المقيم بعد إتمام مشروع نزع الملكية، لذا يتطلب من المقيم أن يتصور العقار قبل نزع الملكية لتحديد قيمته. وتكون هذه الحالة عندما يطلب الجهة صاحبة المشروع من مالك العقار إخلاء العقار قبل استلام التعويض، وذلك لأن هناك حاجة ملحة لإكمال المشروع، أو في حال إعادة تقييم العقار. ويمكن القيام بذلك عن طريق مراجعة المستندات التي تحتفظ بها الجهة صاحبة المشروع أو لجنة الحصر.

3.5 المعاينة والافتراضات

يجب على المقيم عند تقدير التعويض المستحق أن ينظر في المعلومات المتوفرة وأن يفترض افتراضات معقولة إن لزم. وتشمل ما يلي:

• الافتراضات

"اعتقاد يتوقع صحته، ويعتمد على الشروط والظروف التي تؤثر على موضوع أو أسلوب التقييم والذي لا يحتاج أن يتحقق منه المقيم كجزء من اتفاقية عملية التقييم."

• الافتراضات الخاصة

"افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم أو تلك التي لا يتبناها عادةً المشاركون في السوق في معاملاتهم في تاريخ التقييم."

يحتاج المقيم لطرح بعض الافتراضات عند تلقي التعليمات من الجهة صاحبة المشروع حيث قد لا تتمكن الجهة صاحبة المشروع من توفير جميع المعلومات المطلوبة في ذلك التاريخ، مثل المعلومات عن كافة المستأجرين. وعندما يعترض مالك العقار على تقدير التعويض ويقدم تقييمه الخاص للتعويض، يُطلب منه إثبات جميع الحسابات.

3.6 تحليل البيانات

إضافة إلى المعلومات التي يقدمها العميل عند معاينة العقار، هناك عدة طرق مختلفة يستخدمها المقيم لتحديد التعويض المستحق. وتتضمن هذه الطرق ما يلي:

3.6.1 تحليل المنطقة المحيطة

يجب أن يركز التحليل على منطقة محددة داخل سوق أكبر لمساعدة المُقيّم في تحديد أعلى وأفضل استخدام للعقار. كما يجب على المقيم تحديد العوامل التي تؤثر بشكل مباشر على العقار مثل، التوزيع السكاني أو أي خطط تطوير مقترحة في المنطقة المباشرة ولكن دون اعتبار أي آثار إيجابية أو سلبية لمشروع نزع الملكية.

3.6.2 تحليل المنطقة المحيطة

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

يجب أن تتضمن الدراسة تحليلاً تفصيلياً للعقار. وينبغي أن تشمل تحليل الاستخدامات المحتملة والهادية والممكنة قانوناً للعقار ومكانته التنافسية داخل السوق. كما يجب إعداد تحليل مفصّل للعرض والطلب من أجل الاستخدامات المختلفة الممكنة للعقار. وعند تقييم العقارات المنتجة للدخل، ينبغي أن تحدد دراسة التسويق جودة المباني الحالية وتوقعات للمباني المستقبلية المماثلة.

3.6.3 الاستخدام الأعلى والأفضل

- ويمكن تعريف تحليل أعلى وأفضل استخدام على أنه "الاستخدام المحتمل والمعقول للأرض الشاغرة أو العقارات المحسنة بحيث يكون ممكن مادياً ومالياً، ومسموح قانونياً، وينتج أعلى قيمة". [4]
- ويستخدم المقيم الخطوات الأربع التالية في تحليل أعلى وأفضل استخدام:
01. مسموح قانونياً: أن يكون الاستخدام مسموح به في تقسيم المناطق والقيود المفروضة على الارتفاع وغيرها.
 02. ممكن مادياً: أن يراعي حالة أرض العقار، وطرق الوصول، والعقارات المجاورة إلخ.
 03. ممكن مالياً: أن يكون بناء العقار ممكن مالياً.
 04. أعلى قيمة: أن ينتج أعلى قيمة للعقار.
- إذا كان هناك مبنى على الأرض، يجب على المقيم أن يأخذ في عين الاعتبار ما يلي:
01. استمرار الاستخدام الحالي، هل الاستخدام الحالي أفضل استخدام للعقار؟
 02. تعديل الاستخدام الحالي.
 03. الهدم وإعادة البناء.

3.6.4 استنتاج الاستخدام الأعلى والأفضل

الخطوات الموضحة ضرورية في تكوين رأي دقيق للقيمة. وغالباً ما يتطلب تحليل أعلى وأفضل استخدام بيانات من أساليب القيمة. وعلى الرغم من أن تحديد الاستخدام الأعلى والأفضل يأتي عادةً قبل اختيار أسلوب التقييم، إلا أنه لا يمكن استنتاج الاستخدام الأعلى والأفضل إلا بعد الانتهاء من إجراء تحليل أولي لاستخدامات الأراضي البديلة. وينبغي أن تكون الاستنتاجات الواردة في جزء الاستخدام الأعلى والأفضل من التقرير متسقة مع الاستنتاجات والتطبيقات في الأجزاء الأخرى من التقرير

3.7 أساليب التقييم

إن المقابل النظامي لعملية نزع ملكية العقار هو التعويض العادل، لذلك يجب على المقيم عند تقييم العقار لغرض نزع الملكية أن يأخذ في الاعتبار القواعد الأساسية للتعويض. وهناك قواعد أساسية يجب اتباعها

3.7.1 القواعد الأساسية للتعويض

01. يجب ألا تكون هناك زيادة أو نقصان في قيمة العقار مما يعكس حقيقة نزع ملكيته، وهذا يعني أنه لا ينبغي لمالك العقار أن يسعى للحصول أكثر من القيمة السوقية للعقار على أساس نزع ملكيته.
02. يجب تقييم قيمة العقار المقرر نزع ملكيته، بافتراض معاملة في سوق مفتوحة بين مشتري راغب وبائع راغب، ويجب أن تمثل قيمة العقار المنزوعة ملكيته القيمة السوقية للعقار.
03. يجب ألا تكون هناك زيادة في قيمة العقار في حالة استخدام بعض الاستعمالات التي تقتصر على الجهة صاحبة المشروع أو الجهة الحكومية، حيث لا ينبغي احتساب أي زيادة في القيمة عندما تكون نتيجة مباشرة لمشروع نزع الملكية والذي لا يمكن أن يتحقق إلا بإذن الجهة صاحبة المشروع أو الجهة الحكومية.
04. لا ينبغي النظر في أي زيادة في قيمة العقار التي تكون بسبب استخدامات غير قانونية أو غير أخلاقية أو تضر بالصحة العامة، ولا تعوض المبالغ التي تكون ناتجة عن ملكية تلك العقارات أو استخدامها.
05. عندما لا يكون هناك سوق للاستخدام الحالي للعقار، يمكن تقييم العقار على أساس التكاليف المعقولة لإعادة بنائه.
06. لا تؤثر أحكام القاعدة (2) على تقدير التعويض عن الأضرار الأخرى والتي تمثل التكاليف والخسائر التي يتكبدها أصحاب العقارات والساكنين نتيجة لأثار لنزع ملكية العقار وتشغيله كما لا تؤثر على العوض والذي يتم احتسابه على أساس نسبة قدرها 20% من القيمة السوقية.

وبالنظر إلى القواعد المذكورة أعلاه، فإن نقاط التقييم التي تتضمنها عملية تقييم نزع الملكية هي:

- القيمة السوقية للعقار المنزوع ملكيته.
 - الاقتطاع والتأثيرات الضارة.
 - الأضرار المادية ومدفوعات خسائر المالك والمستأجر الناتجة عن عملية النزع.
 - العوض عن نزع الملكية.
 - رسوم مهنية معقولة.
- ويفصل الدليل الفقرات السابقة في الأقسام اللاحقة.

3.7.2 حقوق الملكية المشمولة في التعويض

تستحق الحقوق المذكورة أدناه التعويض عند تطبيق قرار نزع الملكية عليها. هذا القسم ينبغي قراءته مع قسم 6.4.4 من الدليل لتحديد ما إذا كان التعويض مستحق الدفع.

3.7.2.1 الملكية الحرة أو المطلقة

حق في ملكية عقار أو جزء منه له صفة الديمومة، ويكون هذه الحق لأجل غير مسمى. وتمنع الحقوق الحصرية للمالك الآخرين من التذرع بحقوق الانتفاع في العقارات التي يملكها.

3.7.2.2 حقوق الانتفاع

تتيح حقوق الانتفاع القدرة على تطوير العقار والاستفادة من المباني على تلك الأرض كما لو كان صاحب الحق، ولكن لفترة زمنية محدودة. وتعود ملكية العقارات لصاحبها الأساسي (المالك الحر) بعد انتهاء تلك المدة.

3.7.2.3 الملكية الإيجارية

ملكية العقار الناشئة عن العلاقة بين المالك والمستأجر حيث يملك المالك حقوق الملكية ويتمتع المستأجر بحقوق الانتفاع. تُدفع التعويضات للمستأجر الذي تأثرت ملكيته المستأجرة بمخطط نزع الملكية، فعلى سبيل المثال، يكون ضرر مستأجري العقارات الاستثمارية في مشروع نزع الملكية أكبر من مالك العقار.

يكون التعويض استناداً إلى القيمة السوقية للحق المستأجر ويجب أن يعكس أي حقوق لتجديد الإيجار وإضافة إلى الأضرار الأخرى المعقولة مثل الوقت الضائع في التعامل مع القضية، والخسارة المؤقتة للأرباح، وتكاليف الإعلانات، وتكاليف الإزالة، وغيرها.

يرجى الرجوع إلى الملحق (ج-2) الذي يقدم مثالاً عملياً على تقييم الإيجارات.

3.7.2.4 حق الارتفاق

يمكن تعريف الارتفاق بأنه حق غير حيازي في استخدام عقار آخر أو الدخول إليه دون امتلاكه. ولغرض نزع الملكية من الممكن أن يواجه المقيم عدة أنواع من حقوق الارتفاق، منها

حق الارتفاق المؤقت

في بعض الحالات قد تحتاج الجهة صاحبة المشروع إلى ارتفاق مؤقت إضافة إلى وضع اليد المؤقت على العقار. وعادةً ما يكون الارتفاق المؤقت محيطاً بحدود العقار المنزوع ملكيته لكي يسهل الوصول إلى البناء. يقيم نزع الملكية عادة باستخدام طريقة خسارة الإيجار الذي سنتناوله في القسم 3.11.

حق الارتفاق الدائم

تطلب الجهة صاحبة المشروع في بعض الحالات ارتفاعاً دائماً مقابل العقار المحتجز للسماح بالوصول إلى العقار في المستقبل. يكون الوصول مطلوباً من فترة لأخرى وبالتالي فإن التعويض عادة ما يكون مبلغ اسمي يقيم على أساس المتر الطولي. ومن الأمثلة على الارتفاق :

- ارتفاع المرور، وتستخدم عادةً لخطوط الأنابيب أو الكابلات التي تمر عبر عقار معتمد من جهة حكومية.
- الارتفاقات العامة والخاصة، حقوق الارتفاق الخاصة هي التي يملكها أفراد أو شركات خاصة. بينما يمنح الارتفاق العام حق الوصول للاستخدام العام، أي السماح للعامة بالوصول إلى عقار مملوك ملكية خاصة.
- الارتفاق العائم، وهو غير مرتبط بموقع أو طريق محدد، أي أن الارتفاق يكون دون مسار واضح ويسمح بدخول العقار لأغراض مثل الوقاية من الحرائق.

على سبيل المثال، يتطلب وجود ارتفاع دائم على طول حدود الملكية الزراعية للسماح بالدخول إلى الجانب السفلي من الجسر. ويتوقع صاحب المشروع أن تكون الأضرار قليلة وأن يكون الدخول للعقار بمعدل مرة أو مرتين في السنة. يكون التعويض إذا كان طول الارتفاق 100 متر وبسعر 250 ريال سعودي لكل متر مربع، هو 25.000 ريال سعودي.

3.7.3 قواعد وطرق خاصة لتقييم التعويض المستحق

3.7.3.1 مبدأ التكافؤ

مبدأ ينص على أن مالك العقار يجب أن يكون على نفس وضعه المالي قبل نزع الملكية. ومن أجل تطبيق هذا المبدأ بشكل صحيح، يكون أساس التعويض هو قيمة العقار المأخوذ من مالك العقار وليست قيمة العقار بالنسبة للجهة صاحبة المشروع.

3.7.3.2 مبدأ عدم اعتبار تأثير المشروع على القيمة

يعتمد المبدأ على القاعدة الثالثة من القواعد الأساسية المذكورة في فقرة 3.7.1. وينص المبدأ على أن التعويض عن نزع الملكية 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.

يمكن استخدام طريقة "قبل نزع الملكية وبعدها" في حالة نزع جزء من الملكية حيث يقدر المقيم القيمة السوقية للعقار قبل نزع جزء من الملكية وبعده.

يجب أن يحدد المقيم قيمة العقار بالكامل دون اعتبار لتأثير المشروع عليه قبل نزع الملكية ومن ثم مقارنة بقيمة العقار المحتجز عند أخذ تأثير المشروع في الاعتبار بعد نزع الملكية. ويكون الفرق بين القيمتين (إن وجد) هي القيمة السوقية للعقار إضافة للاقتطاع والأثار الضارة (ولكن لا تشمل الأضرار الأخرى) أو الزيادة في قيمة العقار المحتجز (تحسن القيمة).

3.7.3.3 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. ويجب أن يحدد المقيم قيمة العقار بالكامل دون اعتبار لتأثير المشروع عليه قبل نزع الملكية ومن ثم مقارنة مع قيمة العقار المحتجز عند أخذ تأثير المشروع في الاعتبار بعد نزع الملكية.

3.7.3.4 قيمة العقار المنزوع ملكيته إضافة إلى الاقتطاع والتأثيرات الضارة

يمكن استخدام هذه القاعدة عوضاً عن طريقة قبل نزع الملكية وبعدها أو معها. وتعتمد 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 1,100,000 ريال سعودي دون اعتبار المشروع وقيمتها ٨٥٠٠٠٠ ريال عند اعتبار المشروع، يمكن حساب القيمة السوقية للأرض المنزوعة بأنها 150.000 ريال سعودي وأن الخسارة في قيمة العقارات المحتجزة هي 100000 ريال سعودي (بسبب الاقتطاع والتأثيرات الضارة).

وفي كثير من الحالات، قد يكون الجزء المنزوع للأرض مساحة صغيرة. فعند استخدام هذه الطريقة في هذه الحالة، يجب على المقيم تطبيق معدل لكل متر مربع والذي يطبق لاحقاً على الجزء الأكبر من الأرض ومن ثم حساب أثر الاقتطاع والتأثيرات الضارة.

3.7.3.5 قاعدة القطعة الأكبر

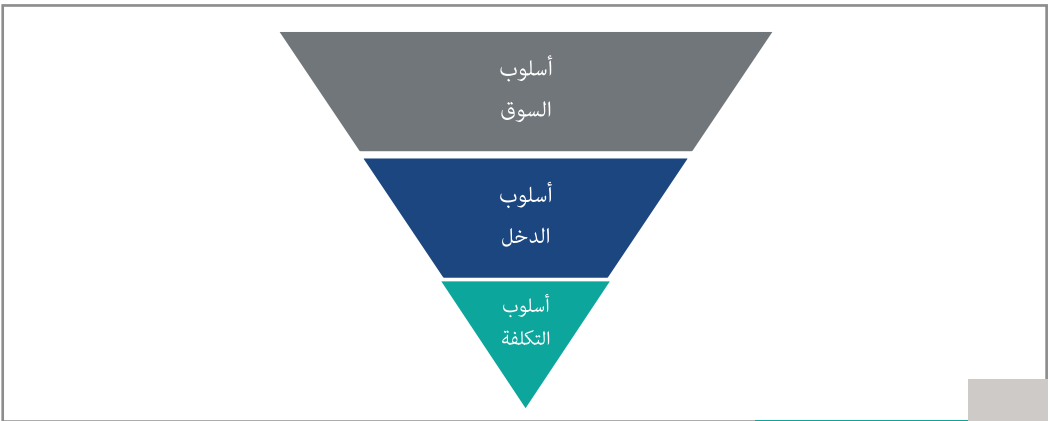
تستخدم هذه القاعدة عند تقدير التعويض لنزع جزء من الملكية ويعني ذلك أن "الأراضي المنزوعة لا تكون كاملة ولكنها جزء من أرض أكبر؛ وبالتالي يحق للمالك الحصول على تعويضات عن اقتطاع أرضه إضافة إلى قيمة الجزء المنزوع." [5] وتستخدم القاعدة المذكورة أعلاه بالتزامن مع قاعدة قبل نزع الملكية وبعدها.

3.7.3.6 التحسن في القيمة

يعتبر التحسن في قيمة العقار عكس التأثيرات الضارة حيث أنه زيادة في قيمة العقار المحتجز كنتيجة مباشرة لنزع الملكية. مثال على ذلك إذا كان مشروع التطوير المحتمل صعب الوصول إليه أو واجهته محدودة قبل بدء نزع الملكية للشوارع 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 يُطلب من مالك الأرض دفع الزيادة للجهة صاحبة المشروع.

3.7.4 أساليب التقييم

يجب على المقيم مراعاة القواعد المذكورة أعلاه عند اختيار أساليب وطرق التقييم عند تنفيذ مهمة التقييم، وتبرير اختيارها عند الضرورة. ونظراً لتعقيد عمليات التقييم لأغراض نزع الملكية، قد لا تكون بعض طرق التقييم مناسبة ويجب على المقيم استخدام خبرته في تحديد الأسلوب الصحيح، وفيما يلي رسم بياني يوضح تدرج الأساليب الأساسية للتقييم:



الشكل رقم [04]

ويفصل الدليل لاحقاً كل أسلوب على حده. ولكن من الشائع لكافة الأساليب هو إجراء المقارنات مع عقارات أخرى، بشكل مباشر أو غير مباشر، لاشتقاق أو استخراج أو تأكيد المدخلات ذات الصلة في إطار كل أسلوب. ومهما كانت طبيعة العقار، يبحث المقيم دائماً عن الأصول المقارنة في السوق لتقديم مؤشر على قيمة العقار محل التقييم. ويجب أن يتأكد المقيم من أن المعلومات:

- شاملة: يجب على المقيم أن يعتمد على عدد كافٍ من المقارنات بدلاً من الاعتماد على مقارنة واحدة.
- مماثلة: يجب أن تكون قابلة للمقارنة في نفس الاستخدام، وذات حجم مماثل، وفي نفس المنطقة، وفي حالة مماثلة.
- حديثة: يجب أن تكون المقارنات قريبة من تاريخ التقييم قدر الإمكان.
- موثوقة: يجب على المقيم تأكيد أن البيع تم في سوق مفتوحة.
- متسقة: يجب على المقيم التأكد من أن قياس المقارنات يتماشى مع المعايير الدولية لقياس العقارات أو مع ممارسة السوق المحلية.

بالإضافة إلى ذلك، تتضمن العناصر المهمة لجمع البيانات المقارنة ما يلي [6]:

عناصر المقارنة	الوصف
عمر المبنى وحالته	له تأثير واضح على القيمة، ويمكن تحديده عند حساب تكلفة ووقت تحسين مبنى متهالك إلى مستوى مقبول.
مواصفات المبنى وتخطيطه	تؤثر مواصفات المبنى وتخطيطه على قابلية استخدامه وبالتالي على السعر الذي سيكون المستأجر مستعداً لدفعه لاستئجاره أو شراؤه.
الكفاءة والتطور	تؤثر كفاءة المبنى وقدرته على الوفاء بمتطلبات التطورات التقنية تأثيراً كبيراً على القيمة.
الجوانب القانونية	توجد أنواع متعددة من الملكية في المملكة، وتعتبر الملكية الحرة المطلقة أكثرها قيمة عادةً. لكن تقلل القيود المفروضة على الملكية أو الاستخدام، في شكل عقود تقييدية أو حيازة إيجارية مثلاً، من قيمتها. وبالنسبة للعقارات المؤجرة، تكون شروط عقد الإيجار لها تأثير مباشر على قيمة ملكية صاحب العقار والمستأجرين. وتشمل شروط الإيجار الهامة مبلغ الإيجار، وطول العقد، وبنود مراجعة الإيجار، والتزامات الإصلاح، والتأمين والاستخدام المسموح به.
القيود على الاستخدام	تكون في شكل شروط تقييدية تؤثر على أمور مثل الملكية الحرة، وقيود المستخدمين في عقود الإيجار، والقيود التي تفرضها جهات التخطيط على الاستخدام والمساحة والتي تؤثر على القيمة.
الموقع	يؤثر الموقع على كافة أنواع العقارات، حتى لو كان الاختلاف بسيطاً، ففي سوق المحلات التجارية الاختلاف في الموقع ولو كان مجرد أمتار قليلة تؤثر على قيمة المحل.
المساحة	يجب أن تكون المقارنات بمساحة مماثلة، فعلى سبيل المثال، في العقارات التجارية والزراعية تحقق الوحدات الصغيرة معدل أعلى لكل وحدة مساحة من تلك الأكبر منها.

عناصر المقارنة	الوصف
تاريخ المعاملة	تخضع معظم الأسواق لتقلبات في الأسعار، والتي يمكن أن تكون سريعة للغاية. وفي تقييمات نزع الملكية، يجب على المقيم أن يكون قادراً على تحديد أي تقلبات في الأسعار ناتجة مباشرة بسبب المشروع والتي ينبغي تجاهلها.
المقارنات في أنواع العقارات المختلفة	
المنازل	مساحة المنزل، مساحة الأرض، غرف نوم، دورات المياه، الواجهة، وسائل الراحة، واجهة مائية، المراب، القبو، الطراز المعماري، جودة البناء والتشطيبات، العمر، النوع (ملحق، دوبلكس، منزل منفصل)، ميزات خاصة.
الشقق	نوع الشقق، متوسط المساحة، تكاليف الخدمات، القرب من مؤثرات الطلب، سهولة الوصول والرؤية، وسائل الراحة، العمر، الطراز المعماري، جودة البناء، نوع المستأجرين، التحكم في الإيجار، مواقف السيارات، المخازن، وسائل الراحة في الموقع.
المكاتب	من يشغل العقار المالك أو المستأجر، مستأجر واحد أو أكثر، نوع المهنة الممارسة، نوع الملكية (الشقة، الرسوم، إلخ)، تاريخ البناء، الطراز المعماري، العمر، جودة البناء، وسائل الراحة، نوع المستأجرين. مناسبتها للنشاط، مساحة أرضية البناء، مساحة الأرض، مواقف السيارات.
العقارات التجارية	مستأجر واحد أو أكثر، نوع المحل (بقالة، سلسلة محلات في الحي، وغيرها)، جودة المستأجر، حيافة المستأجر، الرؤية، القرب من السكن، مواقف السيارات، العمر، جودة البناء، وسائل الراحة، استخدام مؤثرات الطلب للبيع، المخطط أو التصميم، مساحة الأرض، اللوحات.
العقارات الصناعية	مستأجر واحد أو أكثر، نوع المستأجرين، ملاءمة المكان لتلبية طلب المستخدم الصناعي، ارتفاع السقف، بوابات التحميل، كفاية الطاقة، القرب من مولدات الطلب الصناعي، العمر، جودة البناء، مساحة الأرض، مواقف السيارات ومراكز التحميل، الأحمال الأرضية، القرب من الماء أو السكك الحديدية.
العقارات الزراعية	مساحة الموقع، التضاريس، ملاءمة التربة، إنتاج المحاصيل، توفر وسائل الري والمياه، توافر المرافق، عمر المباني الزراعية، اللوائح البيئية، توافر الإعانات، إمكانية دمج الأراضي، الوصول إلى المخازن، تقسيم بيت المزرعة، القرب من الأسواق المناسبة.

عندما يطبق المقيم كافة أساليب التقييم الثلاثة في سوق نشط وكامل يمكن الوصول إلى جميع بيانات المعاملات فيه بسهولة ينتج عن الأساليب مؤشرات قيمة مماثلة لنفس العقار. ولكن لا يزال سوق العقارات في المنطقة غير ناضجاً ويفتقر إلى حد كبير للشفافية. ولكن عندما يكون هناك نقص في المعلومات القابلة للمقارنة، يشجع المقيم على استخدام أكبر عدد من طرق التقييم والتي تعتبر ضرورية لتكوين رأي عن القيمة السوقية.

وعند قلة أدلة المعاملات القابلة للمقارنة لاستخدامها مع أي أسلوب للتقييم، يفضل أن يستخدم المقيم الذي يعمل في السوق المحلي أساليب أو طرق تقييم متعددة في مهمة التقييم، ويطبق الأوزان المناسبة حسب صلتها بنوع العقار والغرض من التقييم وكذلك كمية وجودة وموثوقية الأدلة السوقية التي تم الحصول عليها لكل منها. ويلخص القسم 6.6.1 أساليب التقييم المستخدمة لأغراض نزع ملكية العقارات.

3.7.5 أسلوب السوق

أسلوب يقدم مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل محل التقييم بأصول مطابقة أو مماثلة وتتوفر معلومات سعرية عنها. [3] وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

أ. تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.

ب. أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.

ج. توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

ولكن عندما لا تتوفر المعايير المذكورة أعلاه فيُنظر المقيم في إمكانية تطبيق أسلوب آخر.

3.7.5.1 خطوات تقييم أسلوب السوق

يجب على المقيم اتباع الخطوات التالية عند تطبيق أسلوب السوق:

1	تحديد الفترة الزمنية	تحدد الفترة الزمنية من خلال تاريخ إشعار نزع الملكية وتاريخ معاينة لجنة حصر وفحص العقارات. لا تُعطى المعلومات المقارنة التي تحدث بعد تاريخ الإشعار أهمية كبرى حيث يمكن أن تكون المعاملات متأثرة قيمتها كنتيجة مباشرة للمشروع.
2	تحديد منطقة السوق	تعرف منطقة السوق لتقدير العرض والطلب الخصائص المماثلة، فضلاً عن تحديد اتجاهات السوق في المنطقة الجغرافية ذات الصلة.
3	تحديد القيمة السوقية للعقار	مراجعة ملاحظات المعاينة وتدوين إيجابيات وسلبيات العقار.
4	تحديد العوامل التي سيتم تقييمها	تشمل الموقع والعمر والحالة والمساحة وغيرها.
5	جمع معلومات مقارنة	كلما كانت مجموعة البيانات القابلة للمقارنة كثيرة وحديثة ويمكن التحقق منها، كلما كانت التحليلات أفضل.
6	التحقق من المقارنات	يجب التحقق من كافة المعلومات المقارنة وخصوصاً المعلومات التي تؤثر على القيمة مثل نوع الملكية والمساحة وتاريخ البيع أو الإيجار والسعر.
7	تحليل المقارنات	تحليل تفاصيل العقار محل التقييم ومقارنته مع المقارنات الأخرى.
8	حصر الفروقات وتعديلها	تحديد أسباب اختلاف القيم الرأسمالية للعقارات المقارنة.
9	تحديد القيمة السوقية للعقار	تطبق القيمة على العقار محل التقييم، مع مراعاة المعلومات والتحليل المقارن.

لا تعتبر القائمة أعلاه شاملة حيث يحتاج المقيم في بعض الحالات لإجراء أبحاث إضافية.

3.7.5.2 نوع العقار

تعتبر معلومات المبيعات أو التأجير التاريخية المتعلقة بالعقار إحدى أكثر المعلومات قيمة حيث يمكن استخدامها كدليل مباشر على القيمة وقابلية السوق. ويجب تحليل هذه المعلومات مثل العقارات المقارنة الأخرى شاملة التحقق من المبيعات وتحليل تاريخ البيع وظروف السوق.

3.7.5.3 الإيجار السوقي

هو عبارة عن المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير العقار في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار. [3]

وتكون أفضل الأدلة السوقية هي الإيجارات الحديثة في العقار محل التقييم ولكن يجب التحقق من صحتها بالمقارنة مع الإيجارات الحديثة للعقارات المماثلة في المنطقة. ويجب الحصول على تفاصيل الإيجار لمساحة مماثلة والتحقق منها للتأكد من أنها تتماشى مع ممارسات السوق المتعارف عليها، وإلا فستكون التعديلات مطلوبة للوصول إلى تقدير قيمة إيجار السوق. وتشمل هذه التفاصيل المنطقة، ومدة الإيجار، ومعدل الإيجار، وجدول السداد، والحوافز أو الامتيازات، ودورات المراجعة، أو خيارات تجديد العقد أو إلغاءه، والصيانة، والتأمين، ورسوم الإدارة أو الخدمات، إن وجدت. فعلى سبيل المثال، عندما يشمل عقد إيجار مشابه فترة إعفاء من الإيجار أطول من المعتاد، يمكن حساب الإيجار الفعلي بموجب عقد الإيجار هذا بقسمة إجمالي الإيجار المستحق على كامل مدة الإيجار في الفترة الفعلية التي يستحق فيها الإيجار.

3.7.5.4 اختيار المبيعات والتحقق منها

يجب على المقيم أن يراعي جميع المبيعات الحديثة التي تشبه العقار وتساعد المقيم في الوصول إلى رأي القيمة. يجب على المقيم التحقق من جميع المعاملات من المشتري أو البائع أو الوسيط أو أي شخص آخر لديه التفاصيل الكاملة لعملية البيع.

يجب على المقيم التأكد من أن سعر البيع لا يتضمن أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. القيمة الخاصة هي "مبلغ يبين سمات محددة للأصل، ولا تكون هذه السمات ذات قيمة إلا للمشتري خاص بعينه". [7] فعلى سبيل المثال، يمكن للمشتري الخاص أن يكون مالكاً لعقار مجاور للعقار المعروض للبيع. قد يدفع المشتري الخاص فوق ما يدفعه السوق لمنع الشركات المتنافسة من الحصول على العقار أو لضمان توسع عقاره مما يؤدي إلى قيمة خاصة.

3.7.5.5 عملية التعديل

وحيث أنه لا يوجد عقاران متطابقان، فمن الضروري أن يقوم المقيم بإجراء تعديلات على المعلومات المقارنة التي يتم الحصول عليها. وعندما لا تتعلق معلومات السوق القابلة للمقارنة بالأصل، يجب على المقيم إجراء تحليل مقارن للتشابه الكمي أو النوعي بين العقار محل التقييم والعقارات المماثلة.

أ. التسويات الكمية: تتكون من تعديلات نسبية لحساب الاختلافات بين العقارات.

ب. التسويات النوعية: تتكون من تصنيف المقارنات من حيث تشابهها وجودتها.

التحليل الكمي هو عملية جمع وتقييم البيانات القابلة للقياس والتحقق منها وعرضها في شكل قيم عددية للمساعدة في تحديد قيمة العقار. "إن معظم التعديلات الكمية التي يقوم بها المقيم هي ببساطة تعديلات نوعية تمثل كنسب مئوية" [8]

"يعترف التحليل النوعي بعدم كفاءة أسواق العقارات وصعوبة التعبير عن التعديلات بدقة. ولذلك من الضروري أن يشرح المقيم العملية التحليلية والمنطق المتبع في التوفيق بين مؤشرات القيمة باستخدام طرق التحليل النوعي". [8]

3.7.5.6 التحقق من المبيعات

يجب التحقق من جميع المعلومات المقارنة المستخدمة للوصول إلى رأي القيمة، وتتطلب بعض المبيعات بحثاً إضافياً لتحديد ما إذا كان بإمكان المقيم استخدام المعاملة كمقارنة. كما تتطلب المبيعات للجهات الحكومية وغيرها من المؤسسات ذات المصلحة العامة تحقق إضافي لأنها تكون عادة خارج السوق المعتاد.

ولكي يتمكن المُقيّم من استخدام العقار المنزوع ملكيته كعقار قابل للمقارنة، يجب عليه التأكد مما يلي:

- البائع.
- سبب البيع.
- عملية البيع (معاهدة خاصة، مزاد علني، خارج السوق).
- تفاصيل العقار (الحجم، الحالة، الموقع، خصائص العقار).
- عملية المزايدة ومستواها.
- سعر البيع النهائي.

إذا تمكّن المقيم من التأكد من النقاط المذكورة أعلاه والتحقق من أن عملية البيع كانت صفقة في سوق مفتوحة بين مشتر راغب وبائع راغب، يمكنه استخدام المعاملة كمقارنة. ويمكن الاطلاع على الملحق (د-3) الذي يتضمن نموذجًا للتحقق من المبيعات.

3.7.5.7 تطبيق أسلوب السوق

يقوم المقيم، بعد معرفته بالمقارنات والعناصر المؤثرة عليها وظروف السوق الحالية، بمقارنة الخصائص المختلفة بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة.

ويجب تحليل جميع البيانات القابلة للمقارنة على الأساس نفسه، وفيما يلي الوحدات المستخدمة للمقارنة في المملكة العربية السعودية، ولكن يجب على المقيم إجراء بحوث كافية في كل منطقة لضمان عدم وجود فروق في أساليب القياس.

[2]

نوع العقار	وحدة المقارنة
أرض	السعر/متر مربع من مساحة الأرض أو مساحة البناء المسموحة
عقارات سكنية - شقق	السعر/متر مربع من مساحة الشقة (إجمالي أو صافي)
عقارات سكنية - فلل ودبل وكسات	السعر/وحدة سكنية
قطاع التجزئة	السعر/متر مربع
مكاتب	السعر/متر مربع
مستودعات التبريد والتجميد	السعر/متر مكعب.
المستودعات الصناعية	السعر/متر مربع أو السعر /متر مكعب .
صناعي - أخرى	السعر/متر مربع
فندق	السعر/غرفة
مستشفى	السعر/سرير

وحدات المقارنة ليست دائماً متعلقة بالمساحة أو يتم التعبير عنها من حيث المساحة، مثل المستشفى أو مراكز التمرريض. وقد تستند أيضاً إلى عبارات غير مادية أو يتم التعبير عنها على سبيل المثال من حيث الإنتاجية أو حجم الأعمال.

إذا كان السوق يستخدم أكثر من وحدة مقارنة لنوع معين من العقارات، فيجب على المقيم أن يستخدم نوعاً له علاقة بأسعار بيع العقارات المقارنة.

3.7.6 أسلوب الدخل

يحسب أسلوب الدخل القيمة السوقية عن طريق رسملة الدخل الصافي للعقارات. ويعرف بأنه الأسلوب الذي يقدم مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات المالية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة. تتحدد قيمة الأصل في هذا الأسلوب بالرجوع إلى قيمة الدخل أو التدفق النقدي أو توفير التكاليف الناتجة عن الأصل [3]. ويتطلب أسلوب الدخل توقعاً مشتركاً للسوق من صافي إيرادات التشغيل السنوية (NOI) أو الإيجار السوقي للعقارات استناداً إلى عقد الإيجار الحالي أو المتوقع أو غيرها من الترتيبات التعاقدية والمعلومات الخاصة بالمستأجرين. يتم بعد ذلك رسملة إيجار السوق إلى الأبد (أو عند انتهاء عقد الإيجار في حالة ملكية العقار المستأجر) باستخدام معدل رسملة مشتق من السوق للحصول على تقدير القيمة السوقية. وتخصص أي نفقات رأسمالية مطلوبة إضافة إلى أخذ عامل الشواغر في الاعتبار بالنظر إلى حالات تأجير سابقة.

وتشمل الطرق الأساسية المدرجة في إطار أسلوب الدخل ما يلي:

01. طريقة الاستثمار

02. طريقة التدفقات النقدية المخصومة

03. الطريقة المختصرة

04. طريقة الأرباح

3.7.6.1 تطبيق أسلوب الدخل

يمكن استخدام عدة وسائل أو نماذج التسعير، لتقدير قيمة العقار باستخدام أسلوب الدخل. ويتأثر اختيار المقيم للنموذج بين رأس مال الدخل ورأس المال المدفوع، من بين أشياء أخرى، الغرض من التقييم، وطبيعة العقار محل التقييم وحقوقه ودخله، وطبيعة أدلة السوق المتاحة، إضافة إلى توقعات العميل.

وبغض النظر عن الأسلوب أو النموذج المعتمد، ينبغي أن يكون مؤشر القيمة من خلال رسملة الدخل وقيمة التدفقات النقدية متماثلاً في بعض الحالات مع الأخذ بعين الاعتبار الفرضية الأساسية لخصم تدفقات الدخل المستقبلية إلى القيمة الحالية الشائعة في جميع طرق تقدير الدخل. على سبيل المثال، يحتاج المقيم إلى رسملة صافي الدخل للعقار إلى الأبد فقط للحصول على مؤشر معقول لقيمة العقار محل التقييم، عندما يكون العقار محل التقييم ملكية حرة مؤجرة بقيمة الإيجار السوقي (مثل مبنى مكتبي شاغر أو مستأجر)، ويمكن للمقيم الوصول إلى تفاصيل المبيعات الحديثة للعقارات المقارنة.

ثم يشرع المقيم في دراسة جميع تفاصيل عقود الإيجار والإيرادات والمصروفات التاريخية للعقار محل التقييم بهدف إعادة بناء البيانات التشغيلية، وتحديد أي مستردات، واتجاهات وعلاقات بين البنود، والتحقق منها وتطوير شكل مبدئي لبيان التشغيل للوصول إلى صافي الدخل التشغيلي المناسب واستخدامه في التقييم. بالنسبة للعقارات التي لها سجل تشغيلي، يجب على المقيم فحص بيانات التشغيل لمدة ثلاث سنوات على الأقل عند توفرها. ولكن لا تعتبر هذه البيانات متعلقة فقط إلا إذا اعتبرها المشترون المحتملون من التدفقات المستقبلية المحتملة. ويستبعد الإهلاك والبنود غير النقدية المماثلة في البيان التشغيلي، وكذلك أي ضريبة أو زكاة، ونفقات الشركة والمدفوعات الرأسمالية. ويمكن تضمين مخصصات الاستبدال الدورية ولكن يجب على المقيم أن يضمن عدم حسابها مرتين وذلك من خلال إدراجها في بنود نفقات أخرى أو من خلال اختياره أو تعديله لمعدل الخصم.

ينبغي أن يكون البيان معد بطريقة منظمة تبدأ بإجمالي الدخل المحتمل الذي يمكن تحقيقه من الإيجار الكامل للعقار محل التقييم وفق إيجارات السوق، ومن ثم تفصيل الإيرادات حسب المصدر، والنفقات إلى فئات محددة بوضوح حسب النوع ومقدار التغيير (المصروفات الثابتة مقابل المتغيرة).

ويستعرض الملحق (ج-2) نموذج لتطبيقات أسلوب الدخل.

3.7.6.2 طريقة الاستثمار

وكما ذكر سابقاً، تقسم طريقة الاستثمار إيرادات الفترة التمثيلية للعقار عن طريق معدل رسملة من السوق أو عائد لكل المخاطر للإشارة إلى قيمة العقار محل التقييم. وتتميز طريقة رسملة الدخل بالمتغيرات الرئيسية الثلاثة التالية:

01. الدخل أو الإيجار

02. النفقات أو المصروفات التشغيلية

03. معدل الرسملة

تختلف نماذج رسملة الدخل حسب نوع الحق العقاري وبنيته وشروط عقد الإيجار، ويستخدم نموذج الرسملة المباشرة للعقارات التي يشغلها مالكوها أو ملكيتها مطلقة لمباني تتمتع بحياة اقتصادية طويلة ومستأجرة بالكامل بإيجار السوق وشروطها. ويتم رسملة الدخل الصافي (بعد خصم النفقات التشغيلية) المستحقة من هذه العقارات إلى الأبد باستخدام عائد كافة المخاطر للحصول على قيمة الفائدة المطلقة. وتستخدم طريقة مشابهه عند حساب الحق الإيجاري طويل المدى باستخدام الربح من الإيجار ومعدل الرسملة المناسب.

وعلى النقيض من ذلك، فإن تقييم العقارات المطلقة بإيجارات خارج السوق يصنف تقليدياً إلى عدد من المراحل، منها مرحلتين أساسيتين وهي:

01. تقسيم الوقت عامودياً إلى "فترات" محددة بمدة القرض السنوي المتعاقد عليه والذي يكون عادة أقل من إيجار السوق، ومن ثم "رده/استرداده" إلى إيجار سوقي كامل، أو الإيجار السنوي المؤجل، عند مراجعة الإيجار أو تجديد عقد الإيجار. ويمكن دمج الاسترداد المتعددة مع العديد من مراجعات الإيجار 'بالزيادة'. وتُطبق عادةً معدلات الرسملة المختلفة التي تعكس المخاطر النسبية للمدفوعات السنوية.

02. التقسيم الأفقي للدخل الصافي إلى "طبقات"، وتعد الطبقة الأساسية الجزء من الدخل والمتوقع أن يستمر إلى الأبد من تاريخ التقييم، أما الطبقة العليا فتمثل الدخل الإضافي المستحق عند مراجعة الإيجار أو تجديد عقد الإيجار. وعادة ما تتم رسملة الدخل المستمر والإضافي إلى الأبد بمعدلات مختلفة تعكس عدم التأكد في الدخل الإضافي، ولكن يتم تأجيلها للفترة الزمنية التالية حتى المراجعة أو التجديد.

ينتج عن استخدام نفس معدلات الرسملة أو العائد المكافئ في كلا الطريقتين السابقتين "الفترة والاسترداد" و"الطبقات" نفس مؤشر القيمة. ومع ذلك يفضل بعض المقيمين استخدام طريقة "الفترة والاسترداد" التقليدية للتمييز بين مخاطر المدفوعات السنوية في عقار يتمحور حول قدرة المستأجر على السداد، وطريقة "الطبقات" للممتلكات المستأجرة بشكل مفرط حيث أن استمرارية الإيجار الزائد غير مؤكدة. وفي كلتا الحالتين، يستخدم المقيمون تقليدياً معدلات رسملة مختلفة داخل أي من النموذجين لتعكس هذه المخاطر. ويوضح الملحق (ب-9) أمثلة قصيرة على استخدام هذه الطرق.

3.7.6.3 الدخل أو الإيجار

على خلاف طريقة التدفقات النقدية المخصومة، تستخدم المراحل المختلفة لنموذج رسملة الدخل تقديراً واحداً لصافي إيرادات التشغيل والذي يمثل الدخل الدوري المستحق في إطار كل من الفترات الزمنية أو المراحل التي يتم النظر فيها في نموذج التقييم. وعادة ما يعتمد ذلك على الإيجار الثابت أو الإيجار الناتج عن الإشغال المستقر، وبعد إعادة بناء البيان التشغيلي، كما هو موضح سابقاً. من المهم ملاحظة أن الإيجار أو الدخل هو المستخدم حالياً وليس توقعاً مستقبلياً لإيجار السوق.

في الحالات التي يتوقع فيها أن يتغير الدخل بشكل متكرر، مثل ما قد يحدث في عقار جديد بإيجارات عديدة أو مع دورات مراجعة قصيرة الأجل أو متكررة، يجب عندئذ استخدام طريقة رسملة الدخل بحذر وتضمين تعديلات لأي تكاليف للإشغال الكامل أو تجنبها.

3.7.6.4 النفقات أو المصروفات التشغيلية

تخصم النفقات التشغيلية المتكررة أو الدورية التي لا يمكن استردادها من خلال رسوم الخدمة، وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، من الإيجار المعتمد في طريقة رسملة الدخل للوصول إلى صافي إيرادات التشغيل. وتشمل هذه، على سبيل المثال لا الحصر، الشواغر العادية والصيانة والمرافق والنظافة والأمن والتأمين والإدارة. ولكن التكاليف التي تتم لمرة واحدة أو "أقل من الحد الأدنى" مثل تحسينات المستأجر والتحسينات الرأسمالية لا يتم تضمينها عادةً في تقديرات الفترة الواحدة للنفقات المستخدمة في نموذج الرسملة، وبالتالي تتطلب تعديلات على معدل الرسملة أو تطبيق معدل مخصص الاستهلاك، أو عن طريق خصم قيمته الحالية من القيمة الرأسمالية، كما هو الحال في الإصلاحات الوشيكة.

3.7.6.5 معدل الرسملة

وكما ذُكر سابقاً، يُستخدم معدل الرسملة لتحويل الإيرادات المتوقعة لفترة واحدة من العقارات إلى مؤشر للقيمة الرأسمالية. ويمكن الحصول على معدل الرسملة من معاملات البيع التي تمت مؤخراً للعقارات والتي يمكن مقارنتها بالعقار محل التقييم من حيث الحيابة والموقع والجودة، ونوع المستأجرين وعقود الإيجارات وقيمتها والمصروفات والمخاطر. وعادة ما يتأثر اختيار معدل الرسملة للعقار محل التقييم بأي تعديلات عليه بأمر آخرى مثل تأمين رأس المال وإيرادات الإيجار، وشروط المستأجر، وانتظام الدخل، ومدة الإيجار غير المنتهية، وتكرار المراجعات، وتوقعات نمو رأس المال الإيجاري، وتكاليف الإدارة والتسويق، والتصرف في العقار. وتتضمن التأثيرات العامة على معدلات الرسملة تقلبات السوق والمستويات العامة لمعدلات الفائدة. وكلما زاد أمان رأس المال والدخل، وأصبح من السهل بيع العقار وقلت تكلفة المعاملات، كلما انخفض معدل الرسملة الذي يعتمده المقيم في تلك العقارات ما لم تتغير أي من العوامل الأخرى.

3.7.7 التدفقات النقدية المخصومة

يتكون نموذج التدفقات النقدية المخصومة من أربع خطوات أساسية، وهي:

01. فترة التوقعات.

02. توقعات التدفقات النقدية خلال فترة التوقعات، بما في ذلك التوقيت والنمو.

03. القيمة النهائية، بما في ذلك معدل رسملة الخروج (البيع).

04. العائد أو معدل الخصم.

3.7.7.1 فترة التوقعات

هو النطاق الزمني للسنوات التي يتم فيها تقدير تدفقات الدخل المستقبلية للعقار محل التقييم وخصمها لغرض التقييم. ويجب أن تكون هذه فترة معقولة بما يتماشى مع توقعات المستثمر والتي يمكن تصورها من خلال الأداء المستقر للأصل. ويتوقع المعيار 105 أن يراعي المقيم، في اختياره لفترة التوقعات أو التنبؤ، عمر الأصل وموثوقية البيانات المتاحة التي تستند إليها توقعات التدفقات النقدية والحاجة إلى أن تشمل الفترة دورة سوق كاملة.

تعتبر فترة عشر سنوات شائعة في السوق وعادة ما تستوفي معظم المعايير السابقة إن لم يكن جميعها. ولكن قد يختلف الوضع من عقار لآخر، وقد تؤثر طبيعة وحالة وحيابة العقار محل التقييم تأثيراً كبيراً على اختيار المقيم في فترة التوقع. من المهم ملاحظة أنه كلما طالت فترة التوقع يجب أن تنعكس المخاطر المرتبطة بالعمر (مثل زيادة التقادم وتكاليف الصيانة) وكذلك المنافسة المستقبلية الأكبر في التدفق النقدي.

من المعتاد أن يطبق المقيم في هذه السوق عوامل النمو على عقود السوق القابلة للمراجعة على أساس المقارنات أو استبيانات المستثمرين، وربط نمو المصروفات بالتضخم. ولكن لا يكون النمو في الدخل دائماً مماثلاً لنمو القيمة، ويمكن أن يتوقع أن يكون الاختلاف بسبب الفروقات بين معدل الرسملة المبدئي أو الجاري ومعدل الخروج، وتكاليف إعادة البيع المفترضة، ومشاكل التوقيت. علاوة على ذلك، يجب على المقيم أن يكون قادراً على التمييز بين النمو التضخمي، مما يؤدي إلى الدخل والنمو الاسمي فقط، من النمو الحقيقي الذي يسببه الطلب الزائد والذي يؤدي إلى زيادة حقيقية للدخل والقيمة.

تعترف الفقرة 50.16 في المعيار 105 بإمكانية استخدام أي نوع من أنواع التدفقات النقدية المتنوعة في عمليات التقييم على أساس احتمال حدوثها، وتشمل التدفقات النقدية التعاقدية، والمجموعة الأكثر احتمالاً للتدفقات النقدية، والتدفقات النقدية المتوقعة والمرجحة، وسيناريوهات متعددة للتدفقات النقدية المستقبلية المحتملة. في حين أن مستوى عدم اليقين وطبيعة الأصول والغرض من التقييم قد يؤثر على اختيار المقيم لنوع التدفق النقدي، إلا أن الممارسة المقبولة في تقييمات السوق في المملكة تشمل بشكل أساسي على أول نوعين من التدفقات النقدية.

وكما لوحظ سابقاً، يجب أن تكون التدفقات النقدية المستخدمة في تقييم العقارات لأغراض السوق عبارة عن إجمالي الاستهلاك، والإهلاك، والزكاة والضرائب. فيجب على المقيم إضافة هذه العناصر عند إعداد التدفقات النقدية من المعلومات المالية المحتملة (PFI) التي يقدمها العميل. علاوة على ذلك، إذا كان التقييم للعقارات ذات الصلة بالتجارة (مثل الفنادق)، يجب أن يشمل التدفق النقدي على تغييرات رأس المال العامل.

3.7.7.3 معدل الخصم

يجب استخدام معدل الخصم المناسب الذي يعكس بشكل معقول السمات المادية والقانونية والاقتصادية ومخاطر العقارات محل التقييم لتحويل التدفقات النقدية إلى مؤشر للقيمة الحالية. بالنسبة لتقييمات السوق، يجب أن يعكس معدل الخصم العائد الإجمالي للاستثمار (الذي يتضمن الدخل ورأس المال) المتوقع من المستثمرين مقابل العقارات المماثلة في السوق. ويتأثر هذا التوقع بمستويات معدل الفائدة والتضخم ومعدلات العائد المتوقعة من المشاركين للاستثمارات البديلة. وكلما كان العقار محفوفاً بالمخاطر كلما زادت العوائد الإجمالية التي يقدمها لجذب المستثمرين وإلى المقرضين إلى حد ما. ويمكن تطبيق أكثر من سعر خصم واحد على عناصر أو تدفقات مختلفة في نفس التدفقات النقدية أو لعقارات مختلفة في المحفظة اعتماداً على تقييم المقيم للشك أو المخاطرة.

وتوجد هناك العديد من الطرق لحساب معدل الخصم أو تحديده، وفيما يلي قائمة غير حصرية للطرق الشائعة حددها الفقرة 50.30 من المعيار 105:

01. نموذج تسعير الأصول الرأسمالية (CAPM).
02. المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC).
03. معدلات العوائد الملاحظة أو المستنتجة.
04. معدل العائد الداخلي (IRR).
05. متوسط العائد المرجح على الأصول (WARA).
06. طريقة التراكم (تستخدم عادةً في حال عدم وجود مدخلات سوقية).

تحدد الفقرات 60.5 و60.6 للمعيار 400 من القائمة السابقة التقنيات الأكثر ارتباطاً واستخداماً على نطاق واسع لاستخلاص معدلات الخصم في تقييم العقارات على النحو التالي: المعدلات الملاحظة من المعاملات الفعلية، ونتائج معدل العائد الداخلي التي تم الحصول عليها من استطلاعات المستثمرين، ومتوسط العائد المرجح على الأصول وطريقة التراكم.

تتضمن الطريقة الأخيرة استنتاج معدل الخصم من عائد "خالٍ من المخاطر" مثل معدل فائدة السندات الحكومية ذي فترة استحقاق طويلة، معدلة للمخاطر والفرص الإضافية الخاصة بالعقار محل التقييم.

نظرًا لقلّة الشفافية في السوق بشكل عام، يُشجع المقيّمون على استخدام أسلوب أو أكثر من من الأساليب المذكورة أعلاه لتطوير أو تحديد مدى معقولة معدل الخصم. ويعتمد اختيار العائد المناسب للتقييم على الحكم المهني للمقيّم ومعرفته بكل من توقعات السوق وسلوك المستثمرين.

3.7.7.4 الطريقة المعدلة والمختصرة

إن مبدأ خصم التدفقات المستقبلية مشترك بين كل من طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطرق رسملة الدخل وهذا يعني أن مؤشرات القيمة من كلا الطريقتين تكون متشابهة إلى حد ما. وعادة ما توضح العلاقة بين الطريقتين في المعادلة التالية التي تربط معدل الرسملة المستخدم في طريقة رسملة الدخل مع معدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة من خلال عامل النمو:

$$R=Y-g \quad \text{أو} \quad Y=R+g$$

حيث أن:

$$Y = \text{معدل الخصم}$$

$$R = \text{معدل الرسملة}$$

$$g = \text{النمو}$$

بناءً على الصيغة المذكورة أعلاه، فيمكن أن يتطابق ناتج التدفقات النقدية المخصومة مع طريقة رسملة الدخل من الناحية النظرية إذا كانت معدلات الرسملة للدخول والخروج هي نفسها، وتنمو معدلات الدخل والمصروفات بنفس المعدل الثابت، وثبات الشواغر كنسبة مئوية من الدخل، ولا توجد تكاليف بيع عند الخروج. ولكن من الناحية العملية، نادراً ما تظهر العقارات الاستثمارية مثل هذا النمط، وغالباً يحاول المقيم تبرير اختياره لمعدل الرسملة أو استخدامه لأكثر من معدل واحد منطقيًا في إطار طريقة رسملة الدخل. ويرجع لهذا السبب أن التقييم برسملة الدخل يقتصر على عقارات الملكية الحرة أو المستأجرة بالكامل بقيمة الإيجارات في السوق ومن المتوقع أن تتمتع بمستوى ثابت من الدخل، وتتوفر أدلة تجارية مماثلة بسهولة، في مثل هذه الظروف تكون نتيجة التقييم لكلا الطريقتين مماثلة.

وفي جميع الحالات الأخرى، يجب أن يعكس معدل الرسملة في طريقة رسملة الدخل معدل نمو واضحًا للدخل أو القيمة بناءً على نمط مراجعة الإيجار المتوقع والمعدل الإجمالي المتوقع أو المرغوب للعائد من العقار (يطلق عليه معدل العائد الداخلي أو معدل الخصم أو العائد المنصف في هذا السياق) للحصول على نتائج الطريقتين. ويمكن تنظيم تقييم التدفقات النقدية المخصومة كنموذج رسملة الدخل، جنباً إلى جنب مع استخدام نماذج العقار أو النماذج الرياضية للتغلب على معظم أوجه القصور في أسلوب تقييم الدخل التقليدي.

3.7.8 طريقة الأرباح

هي إحدى طرق أسلوب الدخل التي تستخدم تحديداً في تقييم العقارات المرتبطة بالتجارة. ويمكن تعريف العقارات المتعلقة بالتجارة بأنها العقارات المتخصصة التي صممت وشيدت خصيصاً لاستيعاب أعمال معينة ولا يمكن تحويلها عملياً إلى استخدامات تجارية بديلة مثل المكاتب والمتاجر. وعادة ما تتمتع العقارات المتعلقة بالتجارة بدرجة من الاحتكار في موقعها المحلي أو التنظيمي أو غير ذلك، وتشمل الأمثلة على العقارات التجارية الفنادق ومحطات الوقود ودور السينما والمسارح وملعب الجولف.

فهي تربط قيمة العقارات المتعلقة بالتجارة بالأرباح المحتملة التي يمكن تحقيقها من خلال تنفيذ مثل هذه الأعمال في العقارات. وبعبارة أخرى، فإن الإمكانات التجارية للعقارات ذات العلاقة بالتجارة تقود كلا من القيمة الإيجارية ورأس المال إلى جانب العوامل الأخرى للقيمة مثل الموقع والحجم والخصائص المادية للعقار.

إن العقارات ذات العلاقة بالتجارة متنوعة مثل الأعمال التجارية التي تستضيفها، ويحتاج تقييمها إلى التخصص كما أنها تتضمن درجة كبيرة من الذاتية. وتتطلب هذه العقارات المعرفة المعقولة لنوع الأعمال أو الصناعة، والخبرة في تقييم عقارات مشابهة، والقدرة على استعراض البيانات التشغيلية والمالية ذات الصلة وعرضها وتفسيرها، وتحليل الأرباح وكذلك المعاملات القابلة للمقارنة. وبدلاً من ذلك، قد يعمل المقيم العقاري جنباً إلى جنب مع مقيمي الممتلكات الشخصية أو مقيمي المنشآت الاقتصادية في مثل هذه المهام شريطة تنسيق أعمالهم واتساقها لضمان استخدام نفس أساس القيمة والتوقعات المالية لتجنب تكرار الحساب. ولكن التحدي الذي يواجهه هذه الطريقة هو أن قيمة المنشأة المستمرة قد تكون أكثر أو أقل من مجموع القيم الفردية للممتلكات العقارية الأساسية والممتلكات الشخصية والممتلكات غير الملموسة.

عند تقييم العقارات ذات العلاقة بالتجارة، تتبع طريقة الأرباح الخطوات التالية:

1	تقدير دوران المبيعات السنوية التي سيحققها المشغل.
2	تقدير أرباح التشغيل المعدلة التي سيحققها المشغل.
3	رسملة أرباح التشغيل المعدلة باستخدام معدل رسملة مستمد من السوق (مضاعف).

عند تقييم معدل الدوران، يقدر المقيم الإمكانات التجارية التي يولدها مشغل فعال في السوق بافتراض أنه مجهز بشكل صحيح للأعمال، بغض النظر عما إذا كان هذا ما ينتجه المشغل الحالي أو لا. وبعبارة أخرى، عند استخدام أداء المشغل الحالي، سيلزم إجراء تعديلات على معدل دوران التقارير لأي زيادة أو نقص في التداول. وبالتالي، عند تقييم دوران رأس المال الحالي وتحديد أي تعديلات، سيحتاج المقيم إلى النظر، من بين أمور أخرى، في دوران المقارنات المماثلة إذا توفرت، ومستوى المنافسة، وتسعير المنتج، ونمط التداول للمشغل الحالي والتحسينات غير الهيكلية التي يمكن أن تجعل العمل التجاري أكثر جاذبية للعملاء أو زيادة كفاءة العمل بشكل عام. إذا كان التقييم ملكية حرة حيازتها شاغرة، فيجب إهمال السمعة التجارية للمشغل الحالي.

إن حساب الربح الإجمالي خطوة وسيطة متعارف عليها قبل تقييم الربح التشغيلي المعدل، على الرغم من عدم ذكرها كخطوة منفصلة. وتخصم جميع تكاليف التشغيل من إجمالي الأرباح لحساب الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) أولاً، وتشمل الرواتب والصيانة والمرافق والتأمين والمصاريف العامة والإدارية الأخرى. ويسمح تفصيل التكاليف وتقييم الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) بإجراء مقارنة بين الأداء التشغيلي الفعلي للمشغل أو تقديرات القيم الخاصة به مع المقاييس المرجعية في مجال الصناعة المنشورة أو مع خبرة المقيم في مستويات تكاليف التشغيل الخاصة بالعقارات المماثلة.

إذا كانت قيمة العمل كمنشأة مستمرة هي ما يتطلبه العميل، وبافتراض أنه عمل ذو أصل واحد، فعادةً ما يتابع المقيم عملية رسملة أو مضاعفة للأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) أعلاه باستخدام معدل أو مضاعف الرسملة المناسب من السوق وإضافة قيمة أي أصول مالية ورأس مال عام.

وفي كثير من الحالات، مثل بيع الأصول، والتي تحتاج إلى قيمة الأصول ذات الحيازة الشاغرة فقط على عكس المعاملة القائمة على المنشأة أو الإقراض المضمون. في هذه الحالة، يمكن أن يعتمد المقيم على عزل جزء الدخل الذي ينسب تماماً إلى العقار عن طريق خصم مساهمة أي ممتلكات شخصية ملموسة (المخزون التجاري والأثاث والتجهيزات والمعدات) والممتلكات غير الملموسة من الربح التشغيلي. ثم حساب مكافئ سنوي لتكلفة مشغل رأس المال العامل والأثاث والتجهيزات والمعدات على أساس معدل عائد معقول أو التكلفة النقدية. تُخصم رسوم الامتياز والملكية الفكرية والإدارة المرتبطة بالعلامة التجارية والأصول غير الملموسة الأخرى من الأرباح قبل خصم الفوائد والضريبة والإهلاك والاستهلاك للوصول إلى الربح التشغيلي المعدل. ومن المعتقد أن الربح التشغيلي المعدل يمثل الدخل الذي يُعزى فقط إلى العقار. بعد ذلك يتم رسملته أو مضاعفته باستخدام معدل أو مضاعف الرسملة المحدد من السوق.

وتعتمد المنهجية المذكورة أعلاه على أسلوب رسملة الدخل، ولكن تكمن نفس المبادئ وراء طرق التدفقات النقدية المخصومة الأكثر تقدمًا. يرجى الرجوع إلى الملحق (ج2-) للاطلاع على أمثلة عملية لطريقة التدفقات النقدية للتقييم.

3.7.9 أسلوب التكلفة

يقدم هذا الأسلوب وسيلة لتقييم قيمة الأصول أو العقارات التي لا توجد لها معلومات قابلة للمقارنة أو محدودة أو الأصول المتخصصة. ويعتمد على حساب تكلفة بناء أصل حديث مكافئ ومن ثم تعديل التكلفة لتعكس انخفاض قيمة الأصل نتيجة للتقدم المادي أو الاقتصادي. ثم يضاف سعر الأرض إلى تكلفة الإحلال المهلكة لتقدير رأي عن القيمة السوقية. يرجى ملاحظة أنه لا ينبغي استخدام أسلوب التكلفة عندما تكون هناك مبيعات في السوق لعقارات مماثلة، أو إذا كان العقار ينتج تدفقات نقدية وقائم على أرباح لأنشطة تجارية. يجب تطبيق هذا الأسلوب فقط على العقارات المتخصصة التي بُنيت لغرض معين، ولا يوجد عقار مماثل متداول في السوق، مثل مصنع تصنيع محدد الغرض.

3.7.9.1 خطوات تقييم أسلوب التكلفة

مثل أساليب التقييم الأخرى، يجب أن يحاكي أسلوب التكلفة العملية الاستنتاجية للمشاركين في السوق. بالنسبة للتقييم العقاري، حدد المعيار 105 من معايير التقييم الدولية IVS والمعني بأساليب وطرق التقييم والمعيار 400 والمعني بالحقوق والمصالح العقارية طريقتان أساسيتان لأسلوب التكلفة وهما تكلفة الاستبدال وتكلفة إعادة الإنتاج. وكما هو واضح من اسميهما، تعتمد الطريقة الأولى التكاليف مقابل التحسينات ذات المنفعة المشابهة لمنافع الأصل. في حين تعتمد الطريقة الأخرى على التكاليف مقابل إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من التحسينات الحالية.

يجب استخدام أسس التكلفة المحددة باتساق خلال عملية التقييم. ويتأثر اختيار المقيم لأساس القيمة بعمر التحسينات وخصائصها وطبيعة معلومات التكلفة المتوفرة والغرض من التقييم. يجب أن يعطي كل أساس مؤشرات قيمة متقاربة بشرط أن تستخدم بشكل منطقي وبتساق. أيًا كان الأساس المستخدم، ويجب أن يفصح تقرير التقييم عنه وعن السبب المنطقي لاختياره.

وتتشابه خطوات كلا الطرق وتتسلسل كما هو موضح أدناه:

$$\text{تقييم الأرض} + \text{تكلفة المبنى} - \text{قيمة الإهلاك} = \text{قيمة العقار}$$

بالنسبة للأراضي، فينبغي أن تُقيم على أنها أرض فضاء وشاغرة لتحقيق أفضل وأعلى استخدام. وغالبًا تُقيم الأراضي إما لغرض البيع أو لإدراجها ضمن قوائم العقارات المقارنة سواء كانت قريبة من العقار محل التقييم أو في منطقة مشابهة وقريبة من نفس المدينة، وبحسب مؤشر القيمة هذا إذا كانت الأرض ذات ملكية مطلقة، وتتطلب بعض التعديلات إذا كانت الأرض مؤجرة. ولا يفضل استخدام طريقة التكلفة إذا كان استخدام الأراضي دون المستوى أو لا يتماشى مع التقسيم الحالي للمناطق. ينبغي أن تكون قيمة الأرض في أفضل وأعلى استخدام لها أعلى من القيمة الإجمالية للعقار في استخدامه الحالي. ثم تحدد افتراضات لإعادة تطوير الأرض وتستبعد أي تحسينات حالية في عملية التقييم أو تخصيص قيمة سالبة تعادل تكاليف الهدم والتصفية.

قبل أن يتوصل المقيم لقيمة متوقعة لأعمال التطوير، من الضروري أن يطلع على مخطط الأرض ومواصفات المبنى وأن يكون على دراية بطبيعة وحجم ووظيفة وعمر وجودة وحالة هذه التحسينات. إلى جانب المعاينة، يمكن للمقيم الاطلاع على برنامج صيانة العقار وتاريخه وجدوله وميزانيته لتساعده في تقدير العمر الفعّال ومتوسط العمر المتوقع للعقار. ويجب على المقيم أيضاً أن يكون على دراية بالطرق والأتماط والمواد والتشطيبات والمعايير المتبعة في تنفيذ مثل هذه التحسينات والعقارات المقارنة في المنطقة. كما من الضروري أن يكون المقيم مطلع على أحدث تكاليف البناء في السوق. في حين يمكن للمقيم أن يستعين بخبراء لتقدير التكاليف. وبالنهاية يتحمل المقيم مسؤولية مراجعة واستخدام تقدير التكلفة في تقييمه.

وعلى المقيم أن يكون ملم بالطرق الثلاث الرئيسية لتقدير التكلفة وهي طريقة وحدة المقارنة وطريقة تقييم كل وحدة (بند) على حدة وطريقة المسح الكمي. وفي أغلب الأسواق، يستخدم المقيمين بشكل كبير طريقة وحدة المقارنة، والتي تستنتج تقدير تكلفة الاستبدال بناءً على تكلفة كل وحدة مساحة أو حجم مباني مماثلة، وذلك لسهولة توفر بيانات تكاليف البناء المحلية. من ناحية أخرى، تعد طريقة المسح الكمي من أكثر الطرق تفصيلاً وأقلها استخداماً بين المقيمين حيث يستخدمها خبراء البناء والمقاولين فقط. ويجب أن يفصح تقرير التقييم عن طريقة التكلفة المستخدمة والغرض من استخدامها ومصادر بيانات المنطقة والتكاليف وأبرز الافتراضات التي يستند عليها تقدير التكلفة.

تتضمن مصادر معدلات التكلفة في طريقة وحدة المقارنة دليل تكاليف البناء واستفسارات المطورين وخبراء البناء والمقاولين.

3.7.9.2 الإهلاك

الإهلاك هو انخفاض القيمة النقدية للأصل مع مرور الوقت بسبب الاستخدام والبلى والتقدم. ويجب تحديد هذا الانخفاض وتحليله بشكل صحيح لحساب تكلفة الإحلال المهلكة.

يتوقع من المُقيّم أن يكون على علم ومعرفة بكافة أنواع الإهلاك التي تؤثر على العقار. ويشمل ذلك الإهلاك المادي والتقدم الوظيفي والتقدم الخارجي على النحو التالي:

01. التقدم المادي: أيُّ خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال.

02. التقدم الوظيفي: أيُّ خسارة للمنفعة ناتجة عن قصور الأصل محل التقييم مقارنةً بالأصل البديل في نواحي، مثل: قدم التصميم، والمواصفات، أو التقنية المستخدمة.

03. التقدم الخارجي أو الاقتصادي: أيُّ خسارة للمنفعة تسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارج الأصل. ويمكن أن يكون هذا النوع من التقدم مؤقتاً أو دائماً.

يُقدّر الإهلاك بجميع أشكاله بعده طرق، بما في ذلك طريقة استنتاج السوق وطريقة العمر الاقتصادي وطريقة التكاليف المدرجة. ويمكن استخدام أحد هذه الطرق أو مجموعة منها في نفس التقييم. وتعد أول طريقتان من أكثر الطرق شيوعاً في المنطقة. ويمكن تطبيقها على كامل العقار وجمع كافة أشكال الإهلاك في عملية حسابية واحدة. ومن ناحية أخرى، تعد طريقة التكاليف المدرجة مفصلة أكثر ولكنها أقل شيوعاً في المنطقة كونها تأخذ بالاعتبار متوسط أعمار المكونات في المبنى وتفصل أنواع الإهلاك المختلفة.

تشمل طريقة استنتاج السوق الإهلاك الناتج من تحليل مبيعات المقارنة مع عقارات ذات عمر واستخدام مماثل. أولاً، تعدل مبيعات المقارنة لعناصر المعاملات ثم خصمها من قيمة الأرض في وقت البيع للوصول لقيم التحسينات المساهمة. وتبين الفروق بين هذه القيم وتكاليف استبدال التحسينات المقدرة في وقت البيع والإهلاك الكلي، أي شاملاً التقدم المادي والوظيفي والخارجي والذي يمكن أن يؤثر بالعقارات المقارنة. ويعطي تقسيم الإهلاك الكلي حسب عمر التحسينات معدل سنوي للإهلاك يمكن استخدامه في تقييم العقار محل التقييم، في حين يعطينا عكس هذا المعدل مؤشر حول تصور السوق للعمر الاقتصادي أو الإنتاجي للتحسينات في وقت البيع.

تحسب طريقة العمر الاقتصادي أو القسط الثابت الإهلاك الكلي من خلال ضرب نسبة العمر الفعلي أو الفعّال لتحسينات العقار محل التقييم إلى عمرهم الاقتصادي أو الفعلي مع تكاليف استبدال التحسينات في تاريخ التقييم. عادةً يستخدم المقيم حكمه وتقديره لحالة التحسينات وصيانتها لتقدير عمرها الفعّال والذي قد يكون أعلى أو أقل من عمرها الفعلي. من ناحية أخرى، قد يقدر إجمالي العمر الاقتصادي أو الإنتاجي بناءً على خبرة المقيم وتحليله لتصريح الهدم واستفسارات إما المطورين أو المقاولين أو مدراء العقار أو جميعهم. عوضاً عن ذلك، يمكن استنتاج العمر الاقتصادي أو الإنتاجي من مقارنة المبيعات باستخدام طريقة استنتاج السوق.

3.7.9.3 ربح المطور

ربح المطور هو "مكافأة بدء عملية التطوير وتسهيلها والعائد الريادي لتحمل المخاطر" [9] يجب أن تكون النسبة المئوية لأرباح المطورين مدعومة ببيانات السوق التي تم تطويرها من مواقع مشابهة لتحسينات الموضوع.

3.7.10 طريقة القيمة المتبقية

تُعرف طريقة القيمة المتبقية في مجال التقييم بأنها مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة المستخدمين في تحديد مساهمة الأرض في القيمة الإجمالية للعقار مع الأخذ بالاعتبار أي أعمال تطوير قائمة أو جارية أو مقترحة. وتقوم الطريقة بحساب قيمة الأرض المتبقية إما عن طريق:

- أ. خصم تكاليف التطوير وعائد المطور من إجمالي قيمة تطوير العقار.
- ب. اقتطاع جزء من صافي إيجار العقار أو دخله التشغيلي الذي يُعزى إلى الأرض ورسمته للوصول إلى معدل رسملة مناسب للأرض.

تُوصف طريقة القيمة المتبقية في معايير التقييم الدولية بأنها "طريقة" وليست "أسلوب" وذلك من حيث الوسيلة المذكورة أولاً أعلاه وكذلك من جانب مجال تقييم "العقارات التطويرية" [3]. ولكن تستند هذه الطريقة إلى مبدأ مفاده أن السعر الذي سيُدفع للأرض المناسبة لإجراء أعمال التطوير لا يتجاوز الفرق بين القيمة الكاملة لتطوير الاستخدام الأعلى والأفضل وإجمالي تكلفة إجراء أعمال التطوير.

وعادة ما تُستخدم طريقة القيمة المتبقية في إحدى الحالات التالية:

01. عند تقديم مؤشر على قيمة الأرض مع احتمالية عدم توفر المبيعات المقارنة للأرض.
02. عند تقديم مؤشر على قيمة أعمال التطوير الحالية، أي الأرض والتحسينات غير المكتملة.
03. عند تقديم مؤشر على قيمة الأرض لقطعة أرض أو أرض خام مع احتمالية التخطيط أو التقسيم الفرعي، والذي يُسمى بطريقة تطوير التقسيمات الفرعية.
04. في طريقة التحقق، يمكن مقارنة مبيعات الأراضي المتاحة عن بعد وذلك يعود لوجود اختلافات كبيرة في الحجم والموقع على سبيل المثال أو في حال توفر قوائم الأراضي المقارنة فقط.
05. عند تقدير السعر الأعلى الذي يستطيع أن يتحملة المطور للمزايدة على أو شراء موقع تطوير.

ومع ذلك، فإن الكثير من المقيمين حول العالم يقاومون الاستخدام الأساسي لطريقة القيمة المتبقية وذلك يعود إلى اعتمادها على عدد من المتغيرات غير المؤكدة وكذلك الحساسية العالية لنتائج تلك المتغيرات، لذا يفضل استخدامها مع أسلوب السوق. قد يكون للتعديلات البسيطة تأثير متفاوت على مؤشر القيمة، مما يجعل هذه الطريقة عرضة للتلاعب. باختصار يمكن حساب التقييم بطريقة القيمة المتبقية كما يلي:

$$\text{القيمة المتبقية} = \text{تكاليف التطوير المعطاة هامش المطور} - \text{قيمة التطوير الإجمالية}$$

تأخذ طريقة القيمة المتبقية في الحسبان مفهوم القيمة الزمنية للنقود حيث تخصم التدفقات النقدية المستقبلية بمعدل عائد مستهدف قائم على السوق يأخذ في الاعتبار عوامل الخطر.

عند تقدير إجمالي قيمة أعمال التطوير للمشروع المنجز وبناء على نطاق العمل المتفق عليه مع العميل وتوفر المعلومات ذات الصلة، قد يذكر المقيّم إما إجمالي القيمة الحالية لأعمال التطوير في تاريخ التقييم بافتراض أن المشروع تم إنجازه في تاريخ التقييم، أو يذكر إجمالي القيمة المقدرة لأعمال التطوير في التاريخ المتوقع لإنجاز المشروع بشرط أن تتطابق كل من القيمتين باستمرار مع التكاليف المتوقعة أو الحالية تبعاً. يجب أن يوضح تقرير التقييم أي من القيمتين وافتراسات التكاليف التي تم استخدامها. ويجب أن يؤخذ بالاعتبار الاتفاقيات الخاصة بالإيجار أو البيع المسبق في التقييم بقدر ما أمكن التحقق منها، وتعتبر هذه الاتفاقيات منطقية ومتوافقة مع معدلات السوق. يجب على المقيّم تقدير فترة تسويق مناسبة مع الأخذ بالاعتبار أي خطط تسويقية متعلقة بميزانية العميل، على أن تكون تلك الخطط متاحة ومناسبة. حيث يعتبر المقيّم المشروع دون المستوى الأمثل (الأعلى والأفضل) بالنسبة للموقع، وعندها ينبغي استخدام مشروع بديل يحقق الاستخدام الأعلى والأفضل للموقع.

يجب على المقيّم تقدير كافة تكاليف أعمال تطوير المشروع والتي تشمل ولكن ليست حصراً على تكاليف الإنشاء المسبقة بناء على مرحلة الإنشاء (مثل: الاعتمادات، وتجهيز الأرض، والأعمال خارج الموقع)، وتكاليف الإنشاء التي تشمل رسوم الاستشاريين والنفقات الطارئة وتكاليف التمويل وتكاليف التسويق والتأجير وحوافز منظمي المشروع. وقد يوفر العميل التكاليف ولكن يلزم تقدير معقوليتها بحسب المواصفات المخطط لها. ويجب استخدام العقود القائمة في حال توفرها للتأكد من صحة التكاليف التي قدرها العميل.

عادة ما يتم توزيع التمويل على دفعات أو يُنظّم بصورة قروض متعددة خلال فترة أعمال التطوير أو مراحلها، ومن الضروري فهم المقيّم وبناءه الصحيح لنماذج جداول التصفية والمصالح وعمليات السداد الرئيسية وذلك وفقاً لمتطلبات المشروع أو اتفاقية القرض في التدفقات النقدية. ويحث المعيار 410 في معايير التقييم الدولية، القسم 90.8 على أهمية إدراج التمويل الافتراضي بحسب معدلات السوق في حال كان المشروع ممول ذاتياً.

تختلف حوافز منظمي المشروع (أرباح المطورين) بحسب نطاق ومدى تعقيد ومرحلة إنجاز وحجم الإيجار أو البيع المسبق والمخاطر المتوقعة للمشروع. قد يتم التعبير عنها كمبلغ مقطوع أو كنسبة تمثل تكاليف أعمال التطوير أو كإجمالي قيمة أعمال التطوير. يجب على المقيّم أن يتوخى الحذر عند استخدام الأساس المناسب لأرباح أعمال التطوير المماثلة لتلك المحددة للمشاريع المقارنة أو من استفساراته للمطورين.

وتتطلب الافتراضات التي يفترضها المقيّم والمتعلقة بالمتغيرات المختلفة في التدفقات النقدية مراعاة كافة العوامل المؤثرة عليها بدقة والتي يجب عملها ضمن معايير مقبولة. ولضمان دقة مخرجات طريقة القيمة المتبقية يوصى بأن يكون للعقار تصريح بناء معتمد في تاريخ التقييم وأن جميع المدخلات مأخوذة من السوق أو الخبراء المؤهلين تأهيلاً مناسباً. وعند استخدام طريقة القيمة المتبقية فمن المستحسن استخدامها مع طريقة أخرى.

3.8.1 أسس تقدير أضرار العقارات المحتجزة

تتطلب التعويضات المستحقة أن يكون مالك العقار على نفس وضعه المالي بعد اعتماد المشروع، لذا يجب أخذ العوامل الأخرى المؤثرة غير قيمة العقار المنزوع بعين الاعتبار. وتعتمد التعويضات المستحقة على قيمة إهلاك العقار بسبب العوامل المادية الناتجة عن الأشغال العامة، وتشمل التعويضات الإضافية المستحقة ما يلي

- التشطيبات والديكورات غير العادية
- الضوضاء
- الاهتزازات
- الروائح
- الأبخرة
- الأدخنة
- الأضواء الصناعية
- التهربات

ولا يعتبر الإهلاك في القيمة بسبب عدم وجود مناظر جمالية أو انعدام الخصوصية من المطالبات القابلة للتعويض. ويمكن للعوامل المذكورة أعلاه أن تؤثر على العقار المحتجز في المستقبل. ويندرج هذا تحت الاقتطاع والتأثيرات الضارة على العقار المحتجز

قد يحتوي العقار محل النزاع على تجهيزات وديكورات خاصة بمالكه من غير المعتاد تواجهها في عموم السوق. عندئذ وعند تقدير قيمة العقار يجب أخذ ذلك في الاعتبار بعد خصم الإهلاك الناشئ عن التقادم المادي فقط (الإستخدام) من قيمته لو كان جديداً سواء بالإحلال أو بإعادة الإنتاج ويعوض المالك عنه ضمن تعويض الأضرار

الاقتطاع - يحدث الاقتطاع عندما يؤثر العقار المنزوع على قيمة العقار المحتجز، بحيث إذا اقتطع منه يفقد العقار المحتجز قيمته. على سبيل المثال؛ إذا بُنيت سكة حديد فوق حديقة منزل سيصبح هذا المنزل غير مرغوباً به. وبالتالي، سيفقد قيمته لأن تلك الحديقة كانت تضيف قيمة للمنزل.

التأثيرات الضارة - هي قيمة الإهلاك للعقار المحتجز نتيجة أعمال البناء المقترحة على العقار المنزوع. إذا نُزع جزء من الحديقة وتُرك باقي المنزل فسيؤثر هذا النزاع واستخداماته المستقبلية على رغبة الناس بالسكن فيه وذلك بسبب الضوضاء والأبخرة والاهتزازات وفقدان المنظر الجمالي وما إلى ذلك نتيجة استخدام سكة الحديد وهذا من شأنه أن يقلل قيمة العقار أكثر.

يمكن تقدير الاقتطاع والتأثيرات الضارة باستخدام طريقتان وستُشرح في الفقرات التالية.

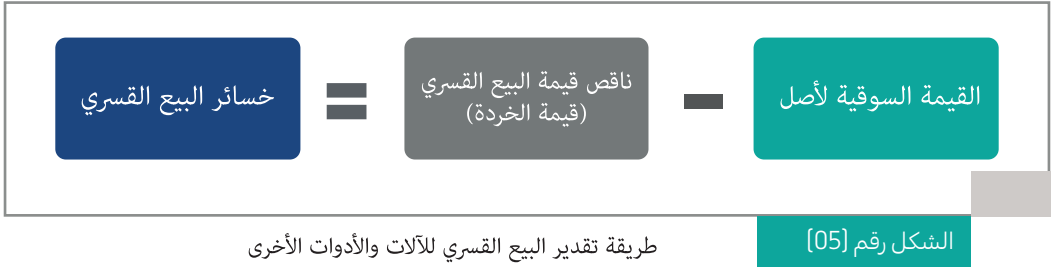
3.9 التعويضات بسبب الأضرار الأخرى

بالإضافة إلى تعويض قيمة العقار المنزوع سيتحمل مالك العقار المتضرر خسائر بسبب الأضرار الناتجة عن نزع الملكية. وتختلف تكاليف الأضرار حسب كل حالة ويتحمل الطرف المتضرر مسؤولية إثبات مبالغ الأضرار إذا لم يُقبل تقدير اللجنة. ولا يكون الطرف متضرر إلا إذا قُدر تعويض للأرض المنزوعة على أساس الاستخدام الحالي. وفيما يلي بعض الأضرار التي يُسمح فيها التعويض:

الأضرار التجارية:

- الإعلانات، والتكاليف الناتجة عن تغيير العناوين واللوحات الجديدة.
- خسارة الوقت، مثل الوقت الذي يقضيه الشخص في معاملات نزع الملكية والتفاوض والبحث عن عقارات جديدة.
- تكاليف التأقلم مع العقارات الجديدة. على سبيل المثال إذا كان العقار المنزوع متخصص ويحتاج لتغييرات ليستأنف العمل كما كان من قبل.
- تكاليف الإزالة والنقل.
- تكاليف إعادة التركيب.
- الخسائر الناتجة عن البيع القسري للتجهيزات والآلات.
- خسائر مؤقتة للأرباح.
- الرسوم المهنية المعقولة لتسليم التقييم لديوان المظالم، والرسوم القانونية الناتجة عن نزع عقار بديل. ورسوم المساحين الناتجة عن نزع عقار بديل.

ويمكن تقدير البيع القسري للآلات والأدوات الأخرى كما يلي شكل (05):



يمكن أن يحدث البيع القسري للآلات في عمليات نزع جزء من الملكية إذا نتج عن النزع الحاجة إلى الاستغناء عن بعض الآلات والمعدات.

الأضرار السكنية:

- خسارة الوقت.
- مصروفات الإزالة.
- التغيرات الخاصة في العقار البديل على سبيل المثال: تغييرات مناسبة لذوي الإعاقة.
- مصروفات الانتقال المؤقتة.
- تكاليف تنسيق الموقع إذا لم تُحسب ضمن إجراءات التخفيف (قد يُخفض مبالغ الاقتطاع والتأثيرات الضارة جزئياً).
- انقطاع الخدمات وإعادةتها.
- الرسوم المهنية المعقولة لتسليم التقييم لديوان المظالم.
- الرسوم القانونية ورسوم المساحين الناتجة عن نزع عقار بديل.

الأضرار الزراعية:

- خسارة الوقت.
- تكاليف إعادة تنظيم المنشأة نتيجة النزاع.
- انقطاع الخدمات وإعادتها.
- زيادة نفقات التشغيل.
- الرسوم المهنية المعقولة لتسليم التقييم لديوان المظالم.
- الرسوم القانونية ورسوم المساحين الناتجة عن نزاع عقار بديل.

جميع الفقرات المذكورة أعلاه ليست شاملة. وينبغي اعتبار أي خسارة على أنها استحقاق وقابلة للإسترداد في حال تكبدها المالك كنتيجة مباشرة ومعقولة لنزع الملكية.

3.9.1 الأصول المنقولة

يندرج تحت هذه الفئة أي عقار يمكن نقله. ولا تُعوض هذه الأصول كلٌ على حدة. حيث أنها قد تُشكل جزء من العقار إذا قُيِّم على أنه منشأة تجارية تشغيلية مجهزة بالكامل. وتعتبر الفنادق ومحطات البنزين والمسارح والمرافق الترفيهية والرياضية المتخصصة من العقارات التجارية. أما بالنسبة للمنشآت التشغيلية فتشمل الأدوات كالتركيبات والتجهيزات والشهرة والأسهم بالإضافة إلى الأرض والمباني في تاريخ التقييم. وبالتالي، تندرج الأصول المنقولة في تقييم هذه العقارات كما هو مطلوب حتى تتمكن المنشأة من العمل ككيان تجاري. ولا ينبغي للمقيم أن يقيم الأصول المنقولة كل على حدة، حتى لا تُحسب أكثر من مرة.

وفي بعض الحالات، قد يستخدم المقيم أسلوب آخر للتقييم مثل أسلوب التكلفة، عندها يكون التقييم معني للعقار فقط ويمكن فصل الأصول المنقولة وإزالتها.

وكما هو مذكور سابقاً في قسم التعويضات بسبب الأضرار، قد يكون هناك تعويض لتكاليف نقل الأصول المنقولة، وليس للأصول المنقولة ذاتها.

وتشمل الأصول المنقولة على سبيل المثال لا الحصر؛

أصول سكنية منقولة:

- أثاث
- سجاد
- ستائر
- مجوهرات
- سيارات

عندما يُنزع العقار السكني يُعوض مالك العقار بالقيمة السوقية للمنزل وبالأضرار، ليُغطي تكاليف الأثاث الحالي أو إزالته ونقله. وبالتالي، لا ينبغي تعويض الأصول المنقولة الجديدة، لأن مالك العقار سيستفيد بعد ذلك من عملية نزع الملكية. كما هو موضح سابقاً في الدليل، ينبغي أن يكون مالك العقار على نفس وضعه المالي قبل نزع الملكية.

أصول تجارية منقولة:

- مصانع وآلات محددة
- سيارات
- معدات
- أثاث أو مواد
- البضائع أو المخزون

في العقارات التجارية، يُفترض نزع كامل الملكية إذا نقل المالك نشاطه التجاري، ويُعوض مالك العقار بالقيمة السوقية للعقار والأضرار الناتجة عن النقل مثل إعادة تركيب الآلات والتأقلم المحتمل للمباني الجديدة. وفي حالات نادرة، يمكن دفع تعويض للآلات الجديدة، حيث يصعب نقل مصنع أو آلة معينة.

في هذه الحالة، على مالك العقار إثبات صعوبة نقل المصنع الحالي وتقديم جدول شامل لجميع التكاليف، ويستعين بخبير مؤهل لإعداده ويطلع عليه المقيم واللجنة.

وعلى المقيم التأكد من حساب الأصول وعدم تكرارها أكثر من مرة. إذا استخدمت طريقة المقارنة وكانت العقارات المشابهة متداولة، فعلى الأغلب سيشمل السعر المحقق المصنع والآلات. وعلى نحو مماثل إذا استخدمت طريقة الأرباح فعلى الأغلب ستُحسب فائدة العقار والسمعة والتجهيزات والتراكيب كقيمة واحدة.

أصول زراعية منقولة:

- المصانع والآلات المحددة
- المعدات
- المنتجات
- المواشي

في حالات نزع الأصول الزراعية، بعض الأصول المنقولة مثل الجرارات والآلات الملحقة غير قابلة للتعويض. وينبغي أن تعكس القيمة السوقية للأرض جودتها والفوائد والتحسينات. وإذا رغب مالك الأرض يمكن أن يستفيد من مبلغ التعويض بشراء أرض أخرى ونقل أصوله إلى ذلك المكان. وبهذا يصبح مالك الأرض على نفس وضعه قبل نزع الملكية.

في حالة نزع الملكية الدائم للعقارات التجارية المختصة، يجب على المقيم أن يحدد ما إذا كان سيُقدر العقار على أساس نقله أو إنهاء نشاطه. وفي حالات معينة، قد يكون قيمة التعويض لنقل العقار أكثر من قيمة إنهاء النشاط إذا كان هذا النشاط غير مربح.

3.9.2 تخفيف الخسائر

يشير هذا المبدأ إلى اتباع مالك العقار خطوات معقولة لتخفيف أو تجنب أي خسائر متكبدة كنتيجة مباشرة لنزع الملكية. على سبيل المثال، في حالة نقل نشاط تجاري، يجب على المالك أن يقلل أي أضرار أو خسائر محتملة للأرباح.

وخلال عملية نزع الملكية، من المهم أن يكون لدى مالك العقار المنزوعة ملكيته سجلات مفصلة تشمل الوقت المستغرق والنفقات والخسائر المتكبدة كنتيجة مباشرة للنزع.

3.9.3 إجراءات التخفيف

تتضمن تحديد وتقدير إجراءات التخفيف لتجنب أو تقليل تأثيرات مشروع نزع الملكية على العقار المحتجز أو معالجتها. في حالات نزع جزء من الملكية، يمكن أن توافق الجهة صاحبة المشروع على إجراءات التخفيف قبل الاتفاق على التعويضات أو جزء منها. وتهدف الإجراءات لتخفيف تأثير المشروع على ملاك العقار. وتشمل إجراءات التخفيف المستخدمة في عمليات نزع الملكية ما يلي:

- العقارات المتأثرة بعزل الصوت.
- تنفيذ أعمال التشجير عند نزع أجزاء من الحدائق.
- تنفيذ حواجز عازلة للضوضاء في المواقع التي يتوقع أن يكون فيها مستوى الضوضاء لا يحتمل.
- دفع نفقات للنقل المؤقت خلال أعمال البناء.

3.9.4 إجراء منع الأضرار الجسيمة

هو إجراء يمكن أن يستخدمه مالك العقار في حالات نزع جزء من الملكية. حيث يرى مالك العقار أن العقار المحتجز يفقد قيمته بدرجة كبيرة نتيجة لمشروع نزع الملكية. ويحق للمالك رفع مطالبة لنزع ملكية العقار بالكامل. ويجب على الجهة صاحبة المشروع الاطلاع على المشاكل التي رفعها الطرف المطالب. وفي حال ثبوت صحتها، يمكن نزع العقار بالكامل. انظر لفقرة 6,8 نزع جزء من الملكية.

على سبيل المثال: نزع جزء من حديقة لإنشاء تقاطع مروري كبير لحل حالات الازدحام الشديدة والتي بدورها تزيد من الضوضاء. ونتيجة للنزع والاستخدام اللاحق للمشروع، انخفضت قيمة العقار بدرجة كبيرة ولم يعد صالحًا للسكن. ففي هذه الحالة ينبغي على الجهة صاحبة المشروع نزع العقار بالكامل إذا ثبتت ادعاءات مالك العقار.

3.9.5 مدفوعات خسائر المستأجر

يمكن دفع هذه المبالغ للمستأجر إذا كان يشغل العقار المنزوعة ملكيته لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ تقديم إشعار نزع الملكية ويكون مستحقاً 5% من الإيجار الحالي. بشرط أن تكون الخسائر قابلة للتطبيق ضمن تعويض الأضرار. وتُدفع المبالغ المذكورة أعلاه كبادرة حسنة، ويمكن سحبها في أي وقت خلال عملية نزع الملكية إذا رفض مالك العقار التعاون مع نزع الملكية.

3.10 العوض (التعويض عن الضرر المعنوي)

هي مبالغ إضافية تُدفع عن العقارات المنزوعة بالكامل والتي تستوفي معايير معينة نتيجة للضرر المُلحق بملاك العقار لعدم توافر شرط الرغبة في بيع عقاراتهم أو لخروج المستأجرين من العقارات. وقد حددت الفقرة أولاً من المرسوم الملكي رقم م/61 نسبة العوض عن الضرر المعنوي بما يساوي نسبة 20% من القيمة السوقية للعقار المنزوع.

3.11 وضع اليد المؤقت على العقار

يجوز وضع اليد مؤقتًا على بعض العقارات كما ورد في فقرة 6,0 الأسس القانونية، ويكون عادةً بغرض تخزين آلات البناء أو لإنشاء نقطة وصول مؤقتة خلال عمليات نزع الملكية. و يُسمح بذلك أيضًا في حالات الطوارئ والكوارث والأوبئة أو في المشاريع الطارئة، وتفضل عادةً نزع الملكية على وضع اليد خصوصًا إذا توفرت الأراضي المطلوبة ولن يتضرر مالكيها أو الملاك المجاورين من نزعها. وعادةً تتراوح مدة وضع اليد المؤقت من سنة إلى 3 سنوات ويرجع العقار لمالكه بنفس الحالة التي كان عليها قبل وضع اليد المؤقت.

تُحلل التعويضات المؤقتة عادةً باستخدام طريقة خسائر الإيجار، حيث يقارن المقيم الأرض تحت وضع اليد بالقيمة الإيجارية للأراضي المحيطة وضربها في عدد السنوات المطلوبة. على سبيل المثال، تحتاج الجهة صاحبة المشروع أرض بمساحة 1,000 متر مربع لمدة سنة وبالنظر للمعاملات القابلة للمقارنة حُدثت القيمة الإيجارية للأرض بـ 50 ريال سعودي للمتر المربع في السنة. وبالتالي، يُقدر مبلغ التعويض بـ 50,000 ريال سعودي إذا افترضنا أن الأرض ستُرجع لصاحبها بنفس حالتها قبل وضع اليد المؤقت.

3.12 إنهاء النشاط

يُنبنى تقدير التعويض عادةً على تكلفة إنهاء النشاط وذلك حسب ظروف نزع الملكية. وفي مثل هذه الحالات، ينبغي الاستعانة بمقيم منشآت اقتصادية معتمد لمساعدة لجنة تقدير التعويض أو المقيم العقاري في تقدير التعويضات المستحقة. ويُنهى النشاط عادةً عند العجز عن نقله لعقار آخر. وعلى مالك العقار أن يثبت أنه بذل محاولات عديدة وغير مجدية لنقل نشاطه حتى تقبل اللجنة مطالبته. فإذا كانت هناك احتمالية ممكنة لنقله، فإن المطالبة ستُرفض وبالتالي سيُقدر النشاط على أساس النقل.

عند إنهاء النشاط، تكون قيمة العقار والشهرة (إن وجدت) من العناصر الرئيسية في المطالبة. ومن أشهر الطرق لحساب الشهرة هي طريقة متوسط الأرباح (شكل رقم 06).



طريقة متوسط الأرباح

الشكل رقم [06]

عند استخدام هذه الطريقة، أولاً، ينبغي للمقيم أن يحلل حسابات الشركة لثلاث سنوات على الأقل ليحدد متوسط الأرباح. ثانيًا، وأن يحدد مدة استمرار شهرة النشاط الحالي. إذا كان النشاط جاهز ومستمر بتحقيق الأرباح من 3-5 سنوات دون الحاجة للتغيير فيُضرب متوسط الأرباح في 3-5 للحصول على مبلغ الشهرة. من جهة أخرى، إذا كانت أرباح المشروع منخفضة أو منعدمة أو إذا كان النشاط يحتاج لتحسينات، فعندها ستكون قيمة الشهرة صفر.

وبدلاً من ذلك، يمكن أن تُقدر قيمة الشهرة باستخدام مضاعف أرباح النشاط. ويمكن أن يكون للنشاطات التي تُباع وتُشتري بانتظام مضاعف مقبول لصافي الربح. وتُستنتج المبالغ المدفوعة على الشهرة عند خصم صافي الأصول. وفيما يلي بعض النقاط التي قد تدرج في تقدير التعويضات المستحقة لإنهاء النشاط:

- تكرار المدفوعات.
- تكاليف إلغاء عقود محددة.
- التعويضات المادية المستحقة عن رصيد الإجازات عند إنهاء عقد التوظيف.
- أجور الموظفين للتصفية بعد الإغلاق.
- نفقات الإعلانات غير المجدية للبحث عن مباني جديدة.
- نسبة من الديون المعدومة حيث يصعب استعادتها إذا تصفى النشاط. [11]

والقائمة المذكورة أعلاه ليست شاملة، حيث يمكن تعويض أي خسائر أو نفقات معقولة. ومن الممكن أن تكون تقديرات إنهاء النشاط معقدة. لذا قد يتطلب الاستعانة بمحاسبين وخبراء في مجال الآلات والمعدات.

3.13 شاهد خبير

في حال عدم الموافقة على المطالبة خلال العمليات الأولية للجنة تقدير التعويض يمكن للمقيم أن يكون شاهد خبير أمام ديوان المظالم للفصل فيها. ويمكن تعريف الشاهد الخبير على أنه "الشخص المؤهل لتقديم رأيه في القضايا والإجراءات القانونية نتيجة لمعرفته المتخصصة أو مهارته في مجال معين" [12].

وتتركز مهمة الشاهد الخبير بشكل أساسي لديوان المظالم وليس لعملائهم، ويجب أن تكون أدلته المقدمة:

- مستقلة وغير متحيزة.
- توضح الحقائق والإفتراضات الرئيسية والتي تستند عليها الأدلة. وعدم حذف أي حقائق قد يكون لها علاقة باستنتاجاته.
- لا تتأثر بآراء العملاء أو الذين يدفعون مبالغ نقدية مقابل خدماته.

يجب على الخبير تقديم أدلته في تقرير خطي. ويجب أن يكون التقرير المقدم لديوان المظالم وفقاً لمعايير التقييم الدولية. مرفق نموذج عن كيفية تقديم الأدلة في قسم 4.2. ملحق 2.د.

3.14 خبير داعم

غالبًا يتطلب مساعدة مستشارين ذو خبرات مختصة للحصول على رأي كافي ومدعوم للتعويضات المستحقة. يجب أن يوضّح المقيم ضرورة الحاجة للخبراء المختصين قبل الإنتهاء من مهمة التقييم، ويجب عليه التعاون معهم لتحديد قيمة التعويضات المستحقة.

ومن الخبراء الداعمين:

- المهندسين الزراعيين
- مقيمي الآلات والمعدات
- المحاسبين
- خبراء الضوضاء
- مقيمي المنشآت الاقتصادية
- خبراء البيئة
- مقدري التكاليف والمقاولين
- خبراء دراسات الجدوى والتخطيط
- جيولوجيين ومهندسين وخبراء التعدين
- خبراء الزراعة والحراثة

3.15 الرسوم المهنية

كلف مجلس الوزراء الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالقرار رقم 484 وتاريخ 1443/8/26 بتحديد مكافأة المقيمين المعتمدين المشاركين في لجان التقدير من غير الموظفين الحكوميين، وقد صدر في ذلك الخصوص قرار وزير المالية رقم 1753 وتاريخ 1443/10/18 بتصنيف المكافأة بحسب نوع ومساحة العقار على أن تكون مساحة العقار محسوبة على أساس الأرض وما عليها من مباني على النحو التالي:

مزارع	عقارات مدرة للدخل	عقارات غير مدرة للدخل	أرض فضاء	
6,000	5,000	4,000	3,000	الحد الأدنى
12,000	10,000	8,500	7,500	الحد الأقصى

تصرف المكافآت من ميزانية الجهة صاحبة المشروع ويكون الحد الأدنى للمكافأة 15,000 ريال عن كل مشروع. وقد نص القرار على صرف انتداب إذا كان عمل المقيم المعتمد خارج محل إقامته بقيمة 1,000 ريال عن كل يوم بالإضافة إلى 1,000 ريال أخرى تصرف مرة واحدة تصرف كبدل انتقال. ويخفف الإنتداب إلى النصف في حالة أمنت الجهة صاحبة المشروع للمقيم المعتمد السكن ويخفف إلى الربع إذا أمنت له الطعام والسكن. وقد جاء في القرار تحديد لمسافة الإنتداب. وللإطلاع على تفاصيل القرار نرجو الرجوع للملحق حرف (ك)

3.16 تسوية النتائج والرأي النهائي للقيمة

تتطلب هذه العملية من المقيم أن يفحص جميع البيانات المجمعة في تقييم العقار المنزوعة ملكيته. وينبغي التحقق من جميع المعلومات المتعلقة بأسلوب التقييم المستخدم لتقييم العقار للتحقق من اتساقها ودقتها مع العقار. على سبيل المثال، إذا استخدم أسلوب السوق وأسلوب الدخل معاً، ينبغي على المقيم فحص عمليات التعديل في كلا الأسلوبين للتأكد من أن التعديلات على الموقع والخصائص المادية الأخرى استخدمت باتساق في كلا الأسلوبين.

في حال رفض مالك العقار مبلغ التعويض، يحق له استئناف الحكم في ديوان المظالم. وإذا سكن المالك عقاره، فتقدم له المشورة حول الآثار المحتملة لنزع الملكية واقتراح إجراءات التخفيف.

وفي المقابل، يمكن لديوان المظالم الأخذ بالمعلومات التي لم تكن متوفرة عند اللجنة لتقديم تقدير مبدئي للتعويض.

يجب أن يُحدد في التقييم الأسلوب المستخدم والقواعد الخاصة والطرق التي استخدمها المقيم لتكوين رأيه حول التعويض المستحق. وذلك لتقديم نتائج واضحة وتحليل منطقي للمستخدم المقصود. عند تحديد قيمة العقار المقرر نزعه، يلزم على المقيم فهم الأسس التي تقوم عليها قيمة العقار. فعلى سبيل المثال، عندما يكون العقار المقرر نزعه قديم ولا يضيف أي قيمة. عندها يجب تقدير القيمة السوقية للعقار على أساس قيمة الأرض.

3.17 طرق التقييم وقواعدها

يواجه المقيم العديد من المتغيرات عند تحديد التعويض المستحق مع مراعاة فئات الأصول المختلفة مثل الملكية المطلقة والملكية المستأجرة على المدى القصير أو الطويل، ونزع جزء من الملكية أو كاملها.

فيما يلي سنذكر عدة أمثلة عن نزع الملكية وخطوات تقدير التعويض المستحق في الفقرة رقم 3.7 من هذا الدليل.

عند التوصل لرأي حول القيمة السوقية للعقار المرغوب نزعه، ينبغي على المقيم أن يستخدم طريقة أو أكثر كما هو مذكور في فقرة 3,7,4 من الدليل. وتوجد تطبيقات حول أساليب مختلفة في الملحق (ج).

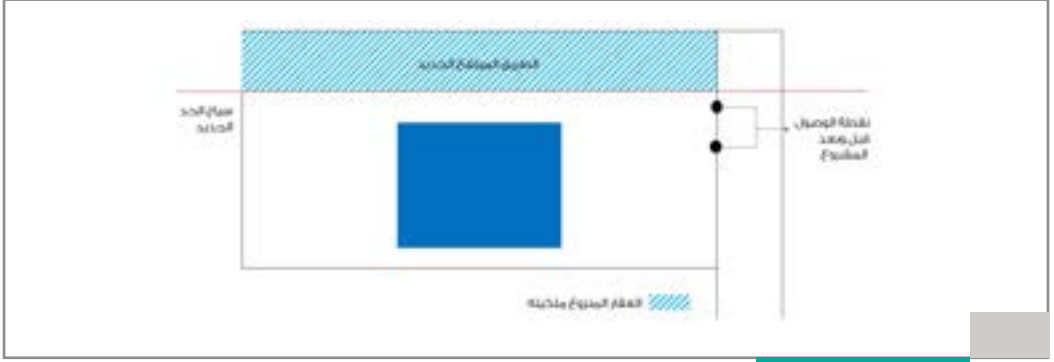
ولتجنب التكرار، لن يُشار للرسوم المهنية وتكاليف المشتري في الأمثلة التالية، ولكن يمكن حسابها عند تقدير التعويض المستحق مع مراعاة أن عمليات شراء العقارات كانت قسرية. ينبغي قراءة الأمثلة التالية عن تقييم نزع الملكية مع فقرة 6 الأسس القانونية حيث تحتوي على تفاصيل إضافية عن استحقاق مالك العقار للتعويض.

3.17.1 نزع جزء من الملكية [عقار صناعي]

تقع وحدة صناعية على جزء من الأرض داخل حدود التنمية بمساحة تبلغ 2,250 متر مربع. ويوجد هذا العقار في الجهة الخلفية من المنطقة الصناعية ولا يواجه الشارع الرئيس.

وكما ورد في الفصل السادس من الدليل وفي اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقتة على العقار. في حال قطع الطرق الرئيسة للأراضي المنمأة لأي تطوير كان، فينبغي تعويض مالك العقار عن العقارات والمباني والمصانع المقرر نزع ملكيتها. وراعينا هذا النظام في المقارنات التالية حيث توجد مباني وعمليات زراعية.

هذا العقار فُرر نزع ملكيته بغرض إنشاء طريق جديد حيث يتطلب نزع حوالي 500 متر مربع من الأرض الصلبة/ مساحة التحميل. يمكن الوصول للعقار عبر المدخل نفسه عند اكتمال المخطط، ولكن ستقل مساحة منطقة التشغيل والتحميل الخارجية نتيجة نزع الأرض. وبالتالي، سيحد وصول المركبات الكبيرة وتتعرض عمليات التسليم.



الشكل رقم (07)

نظرًا لاحتفاظ مالك العقار بالجزء المتبقي حسب المخطط، فإن المقيم سيحتاج لقائمة إجراءات التخفيف حتى يتمكن من تقدير قيمة العقار بعد المخطط. على سبيل المثال، يمكن أن تكون إجراءات التخفيف في المخطط سور أو جدار أمني أو جدار على طول الحدود الجديدة حسب ما هو مذكور في المخطط، لأن هذه المنطقة ستصبح مفتوحة بطريق جديد وهذا قد يسبب مشاكل أمنية إذا ما تم تخفيفها.

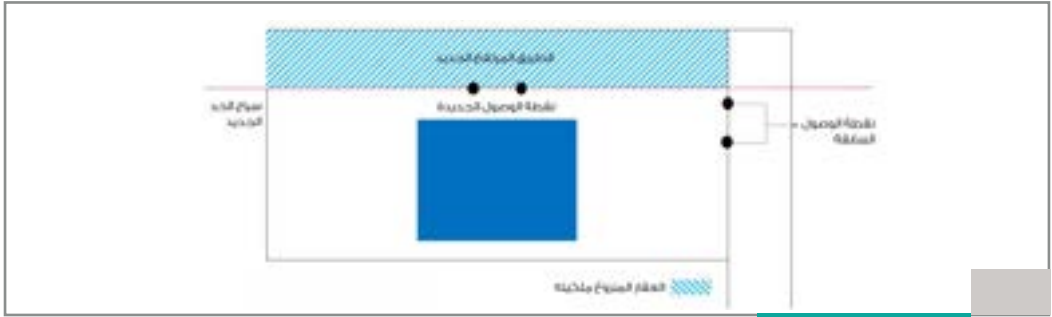
القيمة السوقية قبل نزع الملكية		
4,300,000 ريال سعودي	انظر ملحق ج.3	قيمة الوحدة الصناعية (دون اعتبار المخطط)
لا يوجد	نسبة المساحة المجانية (أرض منمأة وأقل من 10,000 متر مربع)	
القيمة السوقية بعد نزع الملكية		
4,000,000 ريال سعودي		قيمة الوحدة الصناعية مع مراعاة تقليل مساحة الخلفية والتي نتج عنها صعوبات في الاستخدام الحالي.
300,000 ريال سعودي		قيمة الأرض المنزوع ملكيتها شاملة الاقتطاع والتأثيرات الضارة
<p>بدلاً عن ذلك؛ يمكن تحليل القيمة السوقية للأرض المنزوع ملكيتها باستخدام قيمة الأرض المنزوع ملكيتها إضافة إلى الاقتطاع والتأثيرات الضارة: قيمة الأرض: 200,000 ريال سعودي الاقتطاع والتأثيرات الضارة: 100,000 ريال سعودي القيمة السوقية للجزء المنزوع = 300,000 ريال سعودي</p>		
الأضرار* (1)		
10,000 ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية	
20,000 ريال سعودي	الخسائر المؤقتة للأرباح نتيجة تقييد الوصول للعقار خلال الوقت المستغرق للأعمال الانشائية* (2)	
6,000 ريال سعودي	البيع القسري للآلات بسبب التكرار* (3)	
36,000 ريال سعودي	مجموع الأضرار	
336,000 ريال سعودي	مجموع التعويضات المستحقة	
	60,000 ريال سعودي	يضاف العوض
	396,000 ريال سعودي	قيمة التعويض العادل

*باعتتماد طريقة المقارنة قبل وبعد نزع الملكية، يمكن تقييم العقار كالتالي:

01. ينبغي اثبات مبالغ الأضرار بسجلات للوقت المستغرق والاجتماعات المعقودة.
02. استمرت أعمال البناء المحيطة للعقار لما يقارب السنة. وتشير الحسابات بوجود دخل سنوي ثابت نسبياً حيث انخفض هذا الدخل بمقدار 20,000 ريال سعودي خلال السنة التي تم فيها عمليات البناء. منطقيًا، يمكننا افتراض هذه الخسائر بسبب نزع الملكية.
03. على افتراض خسارة رافعة شوكية واحدة بسبب تكررها، قدرت القيمة السوقية للأصل بـ 10,000 ريال سعودي ولكن بلغت قيمة البيع القسري 4,000 ريال سعودي في هذه الحالة، سيكون التعويض المستحق 6,000 ريال سعودي.

3.17.2 نزع جزء من الملكية [عقار صناعي تحسنت قيمته]

وحدة صناعية تقع على جزء من الأرض تبلغ مساحتها 2,250 متر مربع، وتقع هذه الأرض داخل حد حماية التنمية. يقع هذا العقار في الجهة الخلفية من المنطقة الصناعية ولا يواجه الشارع الرئيس. ستنزع ملكية هذا العقار بغرض إنشاء طريق جديد ويتطلب نزع حوالي 500 متر مربع من منطقة التحميل. وسيُسمح بالوصول مباشرةً للطريق الجديد عند اكتمال المخطط وهذا بدوره يُحسن الوصول للعقار ويزيد من احتمالية استخدامه لأغراض تجارية.



الشكل رقم [08]

نظرًا لاحتفاظ مالك العقار بالجزء المتبقي من العقار، يجب على المقيم اعتماد إجراءات معينة لتخفيف ضرر المخطط وهذا سيسمح للمقيم بتقدير قيمة العقار بعد إصدار المخطط. بإعتماد طريقة المقارنة قبل نزع الملكية وبعدها، يمكن تقييم العقار كالتالي:

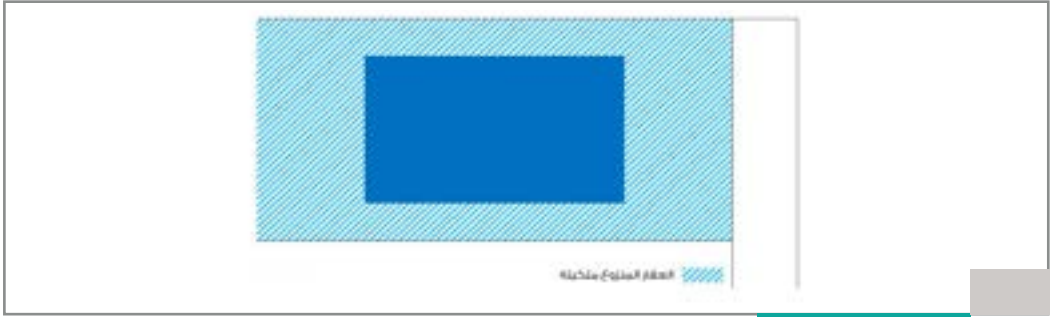
القيمة السوقية قبل نزع الملكية		
4,300,000 ريال سعودي	انظر ملحق ج.3	قيمة الوحدة الصناعية (دون اعتبار المخطط)
لا يوجد	نسبة المساحة النظامية (أرض منماة وأقل من 10,000 متر مربع)	
القيمة السوقية بعد نزع الملكية		
4,200,000 ريال سعودي		قيمة الوحدة الصناعية في استخدامها الحالي مع مراعاة تحسين الوصول والواجهة
100,000 ريال سعودي		قيمة الأرض المنزوع ملكيتها شاملة الاقتطاع والتأثيرات الضارة.
الأضرار*(1)		
10,000 ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية	
20,000 ريال سعودي	خسارة مؤقتة في الأرباح نتيجة تقييد الوصول للعقار خلال فترة الأعمال الإنشائية*(2)	
30,000 ريال سعودي		مجموع الأضرار
130,000 ريال سعودي		مجموع التعويضات المستحقة
20,000 ريال سعودي		يضاف العوض
152,000 ريال سعودي		قيمة التعويض العادل

* في حال قيم هذا العقار على أساس الاستخدام البديل، ستتحسن قيمته. وبالتالي، سيتمتع العقار بعد اعتماد المخطط بنقطة وصول جديدة مع واجهة على شارع رئيس. وبالتالي، يمكن استخدامه لأغراض تجارية. ثم، ستبلغ قيمته السوقية 4,500,000 ريال سعودي مع الأخذ بالاعتبار مقارنته بالعقارات المشابهة.

تجاوزت التحسينات في المخطط قيمة العقار المنزوع ملكيته، لذا ستكون التعويضات في هذا العقار رمزية، بحدود 50 ريال سعودي. وتدفع هذه التعويضات كتوثيق لعملية النزاع حتى تنقل الملكية لصاحب المشروع.

3.17.3 نزع كامل الملكية [مكتب]

مبنى إداري مستأجر ومقرر نزع ملكيته كما هو موضح في الصورة أدناه. ويقع هذا العقار داخل حد حماية التنمية.



الشكل رقم [09]

يمكن تحليل التعويض كما يلي:

القيمة السوقية قبل نزع الملكية		
2,635,000 ريال سعودي	انظر الملحق ج-2 (أ)	(دون اعتبار المخطط)
لا يوجد	نسبة المساحة المجانية (أرض نماء)	
الأضرار*(1)		
20,000 ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية	
131,750 ريال سعودي	مدفوعات خسائر المالك (5% من القيمة السوقية)	
151,750 ريال سعودي		مجموع الأضرار
2,786,750 ريال سعودي		مجموع التعويضات المستحقة
527,000 ريال سعودي	يضاف العوض	
3,313,750 ريال سعودي	قيمة التعويض العادل	

بما أن العقار مؤجر بالكامل، فلا يتلقى صاحب العقار أي مدفوعات تتعلق بنفقات الإزالة أو الخسائر المؤقتة المحتملة حيث أن المستأجر سيتكبد هذه التكاليف.

3.17.4 نزع ملكية مستأجرة [مكتب]

مبنى إداري مستأجر كما هو موضح في الفقرة السابقة رقم 3,17,3. وتبقى للمستأجر 4 سنوات لتشغيل العقار. سينزع العقار بشكل دائم وينوي المستأجر الانتقال لعقار مشابه في نفس المنطقة المجاورة.

ويمكن تقدير الملكية المستأجرة كالآتي:

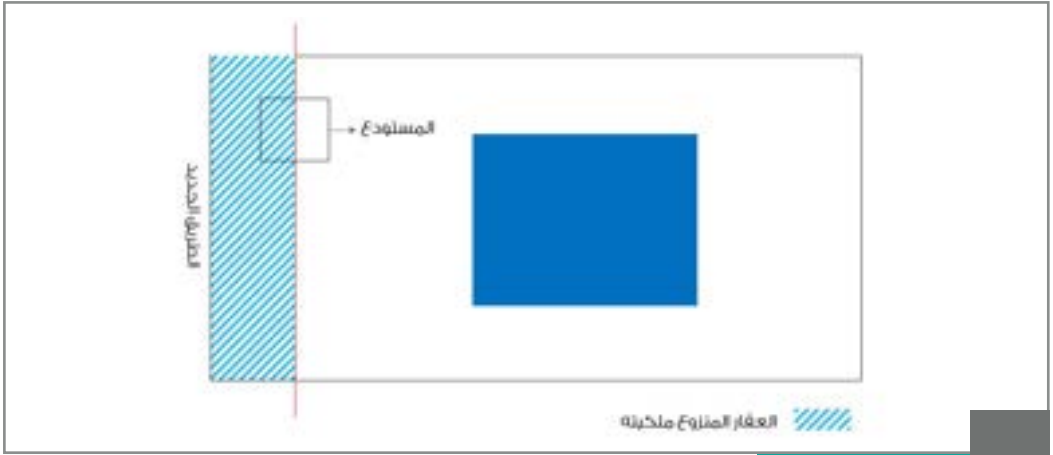
القيمة السوقية للملكية المستأجرة		
375,000 ريال سعودي	انظر للملحق ج.2 للاطلاع على نموذج حساب قيمة الملكية المستأجرة.	
لا يوجد	نسبة المساحة المجانية (لا تنطبق نزع العقارات المستأجرة)	
375,000 ريال سعودي	إجمالي القيمة السوقية	
الأضرار* (1)		
40,000 ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية	
15,000 ريال سعودي	خسارة مؤقتة في الأرباح المؤقتة خلال فترة النقل.	
20,000 ريال سعودي	نفقات النقل	
2,500 ريال سعودي	مدفوعات خسائر المالك (2,5% من الإيجار الحالي)	
97,500 ريال سعودي	مجموع الأضرار	
472,500 ريال سعودي	مجموع التعويضات المستحقة	
	75,000 ريال سعودي	يضاف العوض
	547,000 ريال سعودي	قيمة التعويض العادل

*كما ورد في فقرة رقم 3,10 في الدليل، يمكن منح مدفوعات الخسائر للمستأجر لتعويضه عن الضرر الملحق به نتيجة إجباره على الانتقال. وتحق للجهة صاحبة المشروع أو لجنة تقدير التعويض سحب مبلغ التعويض في حال عدم تعاون مالك العقار أو شاغله خلال عملية نزع الملكية.

وكما ورد في فقرة 6,4,4 أصحاب الحقوق الأخرى، لا يحصر نظام نزع الملكية التعويض على مالك الأرض وحده. وبالتالي، تُدفع التعويضات للطرف المتضرر ليقبى على نفس وضعه قبل نزع الملكية.

3.17.5 نزع جزء من الملكية [عقار سكني]

عقار سكني تبلغ مساحته 800 متر مربع ويقع داخل حد حماية التنمية. وتُزَع 100 متر مربع من الحديقة الخلفية بغرض إنشاء طريق جديد. ستصغر مساحة الحديقة ويهدم المستودع نتيجة للنزع. إضافة إلى ذلك، تصبح الحديقة مجاورة للشوارع الرئيس. نتيجة لذلك، ستزيد الضوضاء والأبخرة والأضواء الصناعية.



الشكل رقم [10]

يمكن تقدير تعويضات العقار على النحو التالي:

القيمة السوقية قبل نزع الملكية		
650,000 ريال سعودي	بافتراض أسلوب السوق - انظر لنموذج تحليل المقارنة في ملحق ج.1	القيمة السوقية (دون اعتبار المخطط)
لا يوجد	نسبة المساحة النظامية (أرض منمأة وأقل من 10,000 متر مربع)	
القيمة السوقية بعد نزع الملكية		
550,000 ريال سعودي		القيمة السوقية للعقار المتضرر بالعوامل المادية
100,000 ريال سعودي		قيمة الأرض المنزوع ملكيتها شاملة الاقتطاع والتأثيرات الضارة.
الأضرار		
100,000 ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية.	
40,000 ريال سعودي	*تكلفة استبدال المستودع (1)	
50,000 ريال سعودي		مجموع الأضرار
150,000 ريال سعودي		مجموع التعويضات المستحقة
	20,000 ريال سعودي	يضاف العوض
	170,000 ريال سعودي	قيمة التعويض العادل

*ينبغي أن تكون جميع التكاليف مدعومة إما بتسعيرات أو أي مصادر أخرى مثل آراء الخبراء.

في بعض حالات نزع جزء من العقارات السكنية يكون المكان مزعج أثناء فترة الأعمال الإنشائية خصوصاً في المساء، لذلك يُفضل إشغال العقار لتخفيف الضرر. ويُسمح بصرف نفقات إيجارية أو فندقية في هذه الحالة.

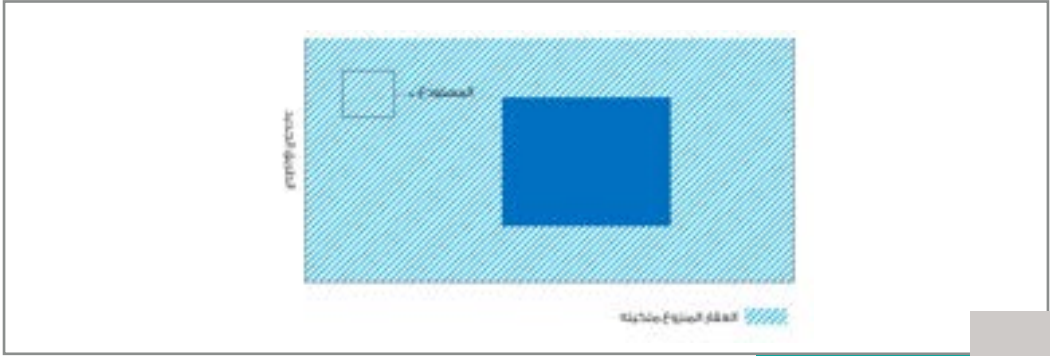
3.17.6 نزع جزء من الملكية [عقار سكني تحسنت قيمته]

هذا العقار مطابق للعقار المذكور في المثال السابق من حيث الحجم ومساحة نزع الملكية. في هذه الحالة، حُدد هذا العقار مسبقاً لإعادة تطوير المنطقة والعقارات المجاورة. ولكن كان مشروع النزع محصور حيث لا يمكن تنفيذ أعمال التطوير دون وجود مخطط نزع الملكية. إذا قُدرت قيمة الأرض حسب الاستخدام الحالي ستكون قيمة التعويض المستحق حسب الحسابات الواردة في المثال السابق 150,000 ريال سعودي.

في هذه الحالة يجب على المقيم تقدير التعويض المستحق على أساس تحسين قيمة العقار، لأن مالك العقار سيصبح في حال أفضل مما كان عليه قبل النزع، إذا ما تم تحسين قيمة العقار. باعتبار جميع ما سبق، ستبلغ القيمة 3,500,000 ريال سعودي حيث ستكون مريحة وكافية لتطوير الأرض المحتجزة بعد المخطط. وإذا نظرنا للقيمة بعد المخطط، مساحة الأرض المحتجزة (700 متر مربع) باستخدام أسلوب السوق وبلغ قيمة المتر الواحد حوالي 5000 ريال سعودي. وستتخطى التحسينات قيمة الأرض المنزوعة حسب المخطط، وتكون التعويضات رمزية لا تتخطى 50 ريال للمتر. ويجب إضافة العوض كنسبة 20% من القيمة السوقية للجزء المنزوع.

3.17.7 نزع كامل الملكية [عقار سكني]

العقار في هذا المثال مشابه للمذكور في فقرة 3,17,5، ولكن ستنزع ملكيته بالكامل كما هو موضح في الصورة أدناه. لذا، لن يكون مستحق لأي تعويضات عن الاقتطاع أو التأثيرات الضارة.



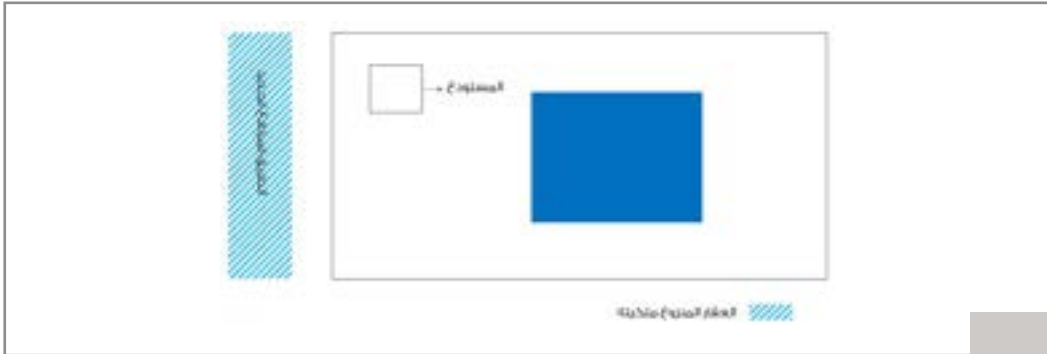
الشكل رقم [11]

ويمكن تقدير التعويض للنزع الكامل كما يلي:

القيمة السوقية قبل نزع الملكية		
650,000 ريال سعودي	(دون اعتبار المخطط)	
لا يوجد	نسبة المساحة المجانية (أرض منمأة وأقل من 10,000 متر مربع)	
الأضرار		
20,000 ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية.	
30,000 ريال سعودي	نفقات النقل والإزالة	
32,500 ريال سعودي	مدفوعات خسائر المالك (5% من القيمة السوقية)	
مجموع الأضرار		
82,500 ريال سعودي		
مجموع التعويضات المستحقة		
732,500 ريال سعودي		
يضاف العوض		130,000 ريال سعودي
قيمة التعويض العادل		862,500 ريال سعودي

3.17.8 تعويضات دون نزع ملكية الأرض [عقار سكني]

عقار سكني في منطقة ريفية محاطة بأراضي زراعية. نزع مؤخرًا جزء خلفي من الأرض لإنشاء طريق جديد وسيكون مرتفع بنحو 15 متر عن العقار عند اكتماله. ونتيجة للمخطط، سيزيد مستوى الضوضاء فوق المستوى المعقول وفق مقياس دسيبل. ولا يوجد إجراءات تخفيف كجزء من المخطط.



الشكل رقم [12]

وكنتيجة مباشرة من تقسيم العقار فقد انخفضت قيمته بسبب إنشاء الطريق والذي نتج عنه ضوضاء وأبخرة وأضواء صناعية. وتقتصر التعويضات على العوامل المادية ولا تشمل فقدان المنظر الجمالي أو الخصوصية. ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي:

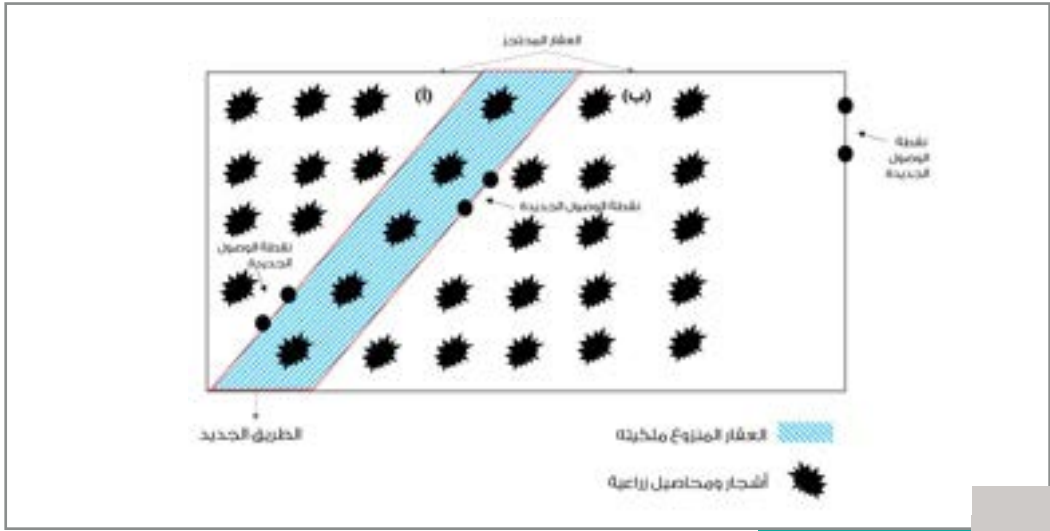
القيمة السوقية قبل نزع الملكية		
650,000 ريال سعودي		القيمة السوقية بافتراض وجود المخطط ولكن دون وجود عوامل محسوسة مثل الضوضاء والأبخرة والأضواء الصناعية
لا يوجد	المساحة النظامية (لا يوجد، حيث لا توجد أرض منزوع ملكيتها).	
القيمة بعد النزع		
630,000 ريال سعودي		القيمة السوقية للعقار المتضرر بالعوامل المادية.
20,000 ريال سعودي		
الأضرار		
10,000 ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية.	
10,000 ريال سعودي		مجموع الأضرار
30,000 ريال سعودي		مجموع التعويضات المستحقة
	126,000 ريال سعودي	يضاف العوض
	156,000 ريال سعودي	قيمة التعويض العادل

لو كانت إجراءات التخفيف من ضمن المخطط المقترح فإن مطالبة التعويض التي قدمها مالك العقار ستُخفَض أو تُقْصَى. ومن المحتمل أن تتضمن إجراءات التخفيف حواجز عازلة للضوضاء أو مغرورات.

إذا نزع أي جزء من العقار، فلن تشمل المطالبة بتعويض عن أي عوامل مادية. لمزيد من التفاصيل حول تعويضات دون نزع ملكية الأرض، انظر لفقرة 6,4,3 تعويض العقارات المتأثرة.

3.17.9 نزع جزء من الملكية [أرض زراعية]

أرض زراعية تبلغ مساحتها 35,000 متر مربع وتقع خارج حد حماية التنمية. وكما هو موضح في الصورة أدناه، سيؤدي المسار المقترح إلى قطع جزء من العقار حيث تكون الأرض غير منتظمة باتجاه الغرب وباقي الملكية الأساسية باتجاه الشرق. بعد المخطط، ستسترجع الأرض نقطة وصولها الأصلية بالإضافة إلى نقطتان جديدتان للوصول إلى المسار الجديد وذلك لتخفيف ضرر الانتقال بين العقارين. ينزع المخطط على 5,000 متر مربع للمسار الجديد و10,000 متر مربع غرب المسار الجديد و20,000 متر مربع باتجاه الشرق. يقع العقار في منطقة ريفية، ولا يشمل المخطط أي تحسينات لقيمة الأرض المحتجزة. ولذا يجب أن تُحلل قيمة الأرض على أساس استخدامها الحالي.



الشكل رقم [13]

ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي باستخدام قيمة العقار المنزوع بالإضافة إلى الاقتطاع والتأثيرات الضارة:

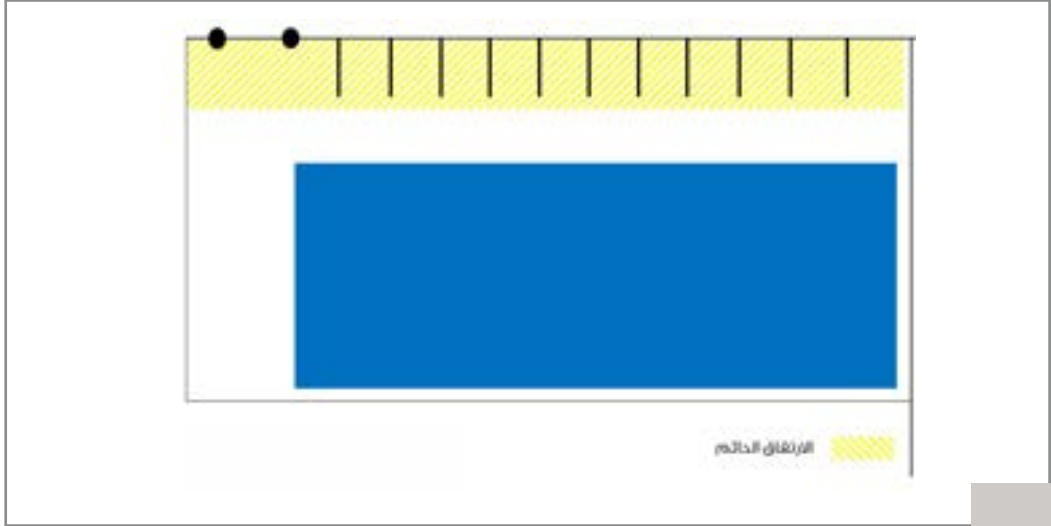
القيمة السوقية للأرض المنزوعة		
250,000 ريال سعودي	أسلوب السوق- غالبًا تُحلل الأراضي المنزوعة ملكيتها على أساس السعر لكل متر مربع- ينبغي على المقيم أن يستخدم نفس الطريقة على الأراضي الكبيرة عوضًا أن يقارنها بعقارات مشابهة	
لا يوجد	نسبة المساحة المجانية (أرض منمأة)	
انخفاض قيمة الأراضي المحتجزة		
50,000 ريال سعودي		أ- الاقتطاع يمكن تقدير الاقتطاع في هذه الحالة من خلال تطبيق معدل القيمة السوقية الحالية على المنطقة المحتجزة مع نسبة خفض قيمة العقار بسبب • تغير شكل الأرض • انخفاض الطلب على الأراضي الأصغر حجمًا
25,000 ريال سعودي	على افتراض انخفاضت قيمة منطقة (ب) بنسبة 2.5% حيث تبلغ مساحتها 20,000 متر مربع.	ب- التأثيرات الضارة يمكن تطبيق هذه الطريقة على منطقة (أ) و(ب) بما أن الملكية المحتجزة أكبر، فيمكن افتراض تأثيرات أقل في هذه الحالة
325,000 ريال سعودي	قيمة الأرض المنزوعة بالإضافة إلى الاقتطاع والتأثيرات الضارة	
الأضرار		
10,000 ريال سعودي	الوقت المستغرق في المطالبة	
	*زيادة الوقت اللازم سنويًا للسفر والتنقل. ويمكن حساب أكثر من طريقة إذا أمكن. في هذه الحالة، يمكن افتراض ما يلي: 10 ساعات إضافية في السنة للتنقل ورعي المواشي (إذا افترضنا 50 ساعة في السنة X 100 ريال سعودي في الساعة ورسملة هذا المبلغ على مدى 10 سنوات)	
60,000 ريال سعودي	مجموع الأضرار	
385,000 ريال سعودي	مجموع التعويضات المستحقة	
	65,000 ريال سعودي	يضاف العوض
	450,000 ريال سعودي	قيمة التعويض العادل

في هذه الحالة، تعتمد قيمة الأرض المنزوع ملكيتها على المبيعات المقارنة للأراضي المشابهة ذات محاصيل ناضجة. في حال عدم توفر عقارات مطابقة في تاريخ التقييم، فعلى المقيم عمل التغييرات اللازمة. ولا ينبغي التقدير على أساس قيمة الأرض وأسعار الأشجار والمحاصيل لأن هذه الطريقة قد تجعل المقيم عرضة لتكرار بعض الحسابات.

ويجب على المقيمين أن يستعينوا بخبراتهم لتقدير أثر التقسيم على العقار المحتجز من حيث الاقتطاع والتأثيرات الضارة والأضرار. وقد يضطر المقيم في هذه الحالة للإستعانة بخبراء آخرين مثل المهندسين الزراعيين وخبراء في الآلات.

3.17.10 نزع ملكية حق الارتفاق [عقار تجاري]

سوق يشغله مالكة وله مواقف خاصة بعيدة عن الشارع. وتتطلب الإجراءات المقترحة ارتفاق دائم أمام العقار لإنشاء خدمات جديدة. تقرر حفر أربع مواقف واستبدالها في وقت واحد لتخفيف الضرر على السوق ولضمان سهولة الوصول إليه مع وجود عدد كافٍ من المواقف دائماً. ويتوقع أن تستمر أعمال البناء لمدة شهر.



الشكل رقم [14]

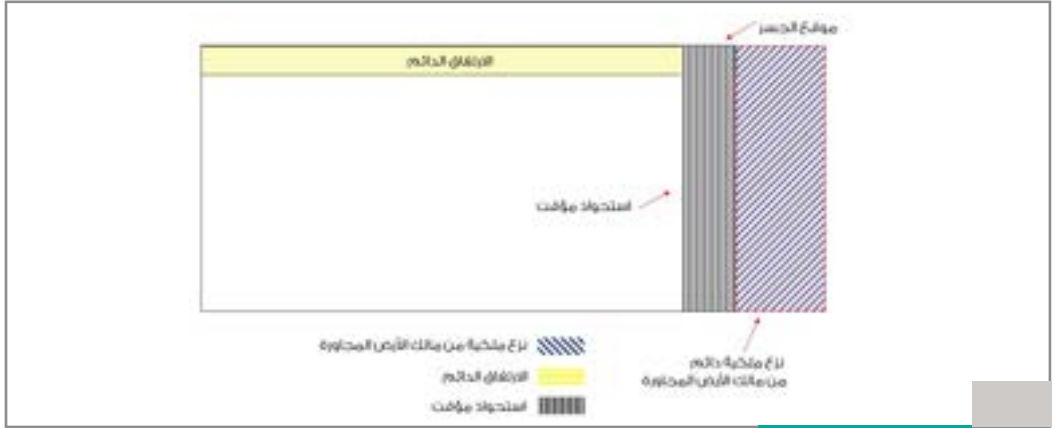
ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي؛

قيمة الارتفاق الدائم		
650,000 ريال سعودي	75 متر - 300 ريال سعودي للمتر الطولي.	(دون اعتبار المخطط)
لا يوجد	نسبة المساحة المجانية (لا تطبق على نزع حق الارتفاق)	
22,500 ريال سعودي		المجموع
		الأضرار
20,000 ريال سعودي	*خسائر مؤقتة للأرباح	
20,000 ريال سعودي		مجموع الأضرار
42,500 ريال سعودي		مجموع التعويضات المستحقة

* يمكن الوصول للعقار في أي وقت في فترة الأعمال الإنشائية، ولكن سيقبل عدد المواقف مؤقتاً بسبب هذه الأعمال، وهذا سيجعل الرباثن يذهبون لمكان آخر خلال هذه الفترة.

3.17.11 حق الارتفاق ووضع اليد المؤقت [عقار زراعي]

يشمل هذا العقار أرضاً زراعية ستنزع ملكيتها على جزء من الأرض المجاورة بشكل دائم لبناء طريق وجسر جديان. ولكن لن يُنزع هذا العقار بشكل دائم، حيث سيكتفى فقط بحق الارتفاق ووضع اليد المؤقت من مالك العقار المقرر نزع ملكيته.



الشكل رقم [15]

أوضحت الجهة صاحبة المشروع أنها ستحتاج لاحقاً للوصول للمنطقة السفلية من الجسر مرة في السنة على الأقل للصيانة العامة. يبلغ طول الارتفاق الدائم 200 متر تقريباً، ولكن ستبقى الأرض على نفس الاستخدام الزراعي وسيظل مالك العقار مستفيداً منها.

بالإضافة للارتفاق، يتطلب مساحة إنشائية مؤقتة تبلغ 1.00 متر مربع لمدة سنتان. يعرض القسم 6.9 من وضع اليد المؤقت تفاصيلاً أكثر حول الحالات التي يسمح بوضع اليد المؤقت ومدته. ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي؛

قيمة الارتفاق الدائم		
50,000 ريال سعودي	200 متر - 250 ريال سعودي لكل متر طولي. تستخدم الجهة صاحبة المشروع حق الارتفاق موافقة مسبقة لتخفيف الضرر على مالك العقار	
لا يوجد	نسبة المساحة المجانية (لا تطبق على حق الارتفاق)	
قيمة نزع جزء من ملكية الأرض		
2,000 ريال سعودي	تشير المعاملات المقارنة بأن الإيجار السوقي للأرض يبلغ ريال سعودي واحد لكل متر مربع سنوياً	1,000 متر مربع لمدة سنتان
52,000 ريال سعودي		الإجمالي
الأضرار		
10,000 ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية	
10,000 ريال سعودي		مجموع الأضرار
62,000 ريال سعودي		مجموع التعويضات المستحقة

وفقاً للحسابات السابقة، يُحسب حق الارتفاق على أساس السعر لكل متر طولي، إما نزع الملكية المؤقت فيُحسب على أساس القيمة الإيجارية السوقية.

3.17.12 أرض داخل حد حماية التنمية [نزعت ملكيتها أكثر من مرة]

أرض تقع بين طريقين وتبلغ مساحتها بالأساس 100,000 متر مربع. نُزعت منها 20% (أي 20,000 متر مربع) في عام 2014 (نزعت الملكية الأول) ثم نُزعت 14% (أي 14,000 متر مربع) في عام 2019 (نزعت الملكية الثاني) بغرض توسيع الطريق من كلا جهتي العقار. وبهذا، ستصبح مساحة الأرض المحتجزة 66,000 متر مربع.



الشكل رقم [16]

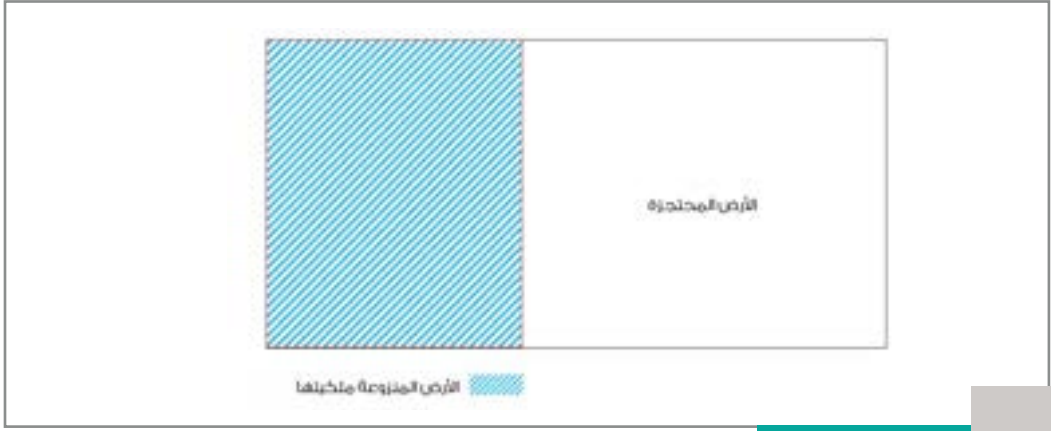
وفق ماورد أعلاه، بلغ إجمالي مساحة الأرض المطلوبة 34% وهذه النسبة أعلى من النسبة النظامية (33% من مساحة الأرض). فيما يتعلق برأي القيمة، استخدم المقيم أسلوب السوق باعتبار المعاملات المقارنة حيث قُدرت القيمة بـ 5,000 ريال سعودي لكل متر مربع ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي:

القيمة السوقية للأرض المنزوعة		
5,000,000 ريال سعودي	1,000 (1% x 100,000) متر مربع فقط قابل للتعويض	
الاقطاع والتأثيرات الضارة		
330,000 ريال سعودي	نقصت قيمة الأرض المحتجزة بنسبة 1% بسبب شكلها غير المنتظم	
5,330,000 ريال سعودي	مجموع القيمة السوقية للأرض المنزوعة شامل الاقطاع والتأثيرات الضارة	
الأضرار		
10,000 ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزاع الملكية	
10,000 ريال سعودي		مجموع الأضرار
5,340,000 ريال سعودي		مجموع التعويضات المتبقية
1,066,000 ريال سعودي		يضاف العوض
6,406,000 ريال سعودي		قيمة التعويض العادل

لم تُدفع أي تعويضات عند نزاع ملكية الأرض للمرة الأولى، حيث كانت مساحتها أقل من 33% وهي مساحة نزاع الملكية النظامية. أما في نزاع الملكية الثاني، ينبغي أن يستخدم المقيم إجمالي مساحة الأرض (100,000 متر مربع) لتحديد مبلغ الأرض الذي يمكن نزعه مجاناً. في حال نزاع الجهة صاحبة المشروع 33% من إجمالي مساحة الأرض، فلا يحق لمالك الأرض أي تعويضات.

3.17.13 أرض داخل حدود التنمية [نزع منها نسبة مسبقاً]

أرض تبلغ مساحتها 15,000 متر مربع. حيث أن 33% من الأرض تم نزعها مسبقاً لتطوير الطريق الرئيس.



الشكل رقم [17]

تحتاج الجهة صاحبة المشروع 6,000 متر مربع لتوسيع الطريق. ولأن 33% من الأرض نُزعت مسبقاً، فإن هذا النزع يعتبر مستحقاً للتعويض. فيما يتعلق برأي القيمة، استخدم المقيم أسلوب السوق مع اعتبار المعاملات المقارنة والتي قدرت القيمة بـ 20,000 ريال سعودي لكل متر مربع. ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي:

القيمة السوقية للأرض قبل نزع الملكية		
300,000,000 ريال سعودي	15,000 متر مربع x 20,000 ريال سعودي	
لا يوجد	نسبة المساحة المجانية (نُزعت مسبقاً)	
القيمة السوقية للأرض بعد نزع الملكية (قاعدة ما قبل نزع الملكية وبعدها)		
184,500,000 ريال سعودي	9,000 متر مربع x 20,500 ريال سعودي	بافتراض تحسين قيمة العقار بنسبة 2.5%، لارتفاع الطلب في السوق على القطع الصغيرة في منطقة العقار
115,500,000 ريال سعودي	مجموع القيمة السوقية للأرض المنزوع ملكيتها شامل الاقتطاع والتأثيرات الضارة	مجموع القيمة السوقية للأرض المنزوع ملكيتها شامل الاقتطاع والتأثيرات الضارة
الأضرار		
10,000 ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية	
10,000 ريال سعودي		مجموع الأضرار
115,510,000 ريال سعودي		مجموع التعويضات المستحقة
	23,100,000 ريال سعودي	يضاف العوض
	138,610,000 ريال سعودي	قيمة التعويض العادل

إذا افترضنا أن الأرض أصغر بكثير بحيث تكون مساحتها 9,000 متر مربع، ومطلوب نزع نفس المساحة المذكورة أعلاه (6,000 متر مربع). ويبقى منها 3000 متر مربع كمساحة محتجزة. في هذه الحالة، يمكن أن يراعي المقيم انخفاض قيمة القطعة المحتجزة لأن تطويرها سيكون محدود.

بافتراض عدم اقتطاع نسبة نظامية مسبقاً

قطعة أرض تبلغ مساحتها 15,000 متر مربع وتقع داخل حدود التنمية. ومطلوب في مخطط نزع الملكية نزع 40% من العقار. والمقيم على دراية أن نسبة المساحة النظامية من الأرض (33%) لم تُنزع مسبقاً

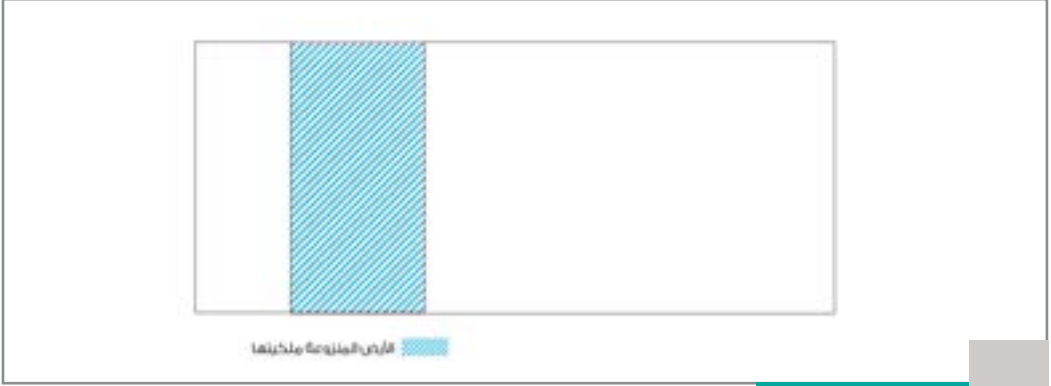
نتيجة للنزع المقترح ستكون مساحة الأرض المحتجزة 9,000 متر مربع. يجب تحديد التعويض عن فرق المساحة الناقصة عن 10,000 متر مربع وفرق النسبة النظامية وفقاً لنظام نزع الملكية. وبخصوص رأي القيمة، استخدم المقيم أسلوب السوق مع اعتبار المعاملات المقارنة والتي قدرت القيمة بـ 20,000 ريال سعودي للمتر المربع.

ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي؛

قيمة الأرض المنزوع ملكيتها		
20,000,000 ريال سعودي	1,000 متر مربع x 20,000 ريال سعودي	قيمة تعويض 1,000 متر أقل من 10,000 متر مربع.
990,000 ريال سعودي	0.33% = 33% - 33.33% = x20,000 = 49.5	0.33% من الأرض، وهي المساحة الزائدة عن نسبة المساحة النظامية (تبلغ 49.5) متر مربع
الاقتطاع والتأثيرات الضارة		
1,800,000 ريال سعودي	تنخفض قيمة الأرض المحتجزة بنسبة 1% (9,000 متر مربع x 20,000 ريال سعودي (X 1%)	يؤثر نزع الملكية المقترح في هذه الحالة سلباً على العقار المحتجز حيث أن أي تغيير في تخطيط شبكة الطريق سيصعب الوصول إلى العقار بعد إكمال مشروع نزع الملكية
22,790,000 ريال سعودي	مجموع القيمة السوقية للأرض المنزوع ملكيتها شامل الاقتطاع والتأثيرات الضارة	
الأضرار		
20,000 ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية.	
30,000 ريال سعودي	تكلفة نزع ملكية مبنى جديد ومراجعة المخططات	
50,000 ريال سعودي		مجموع الأضرار
22,840,000 ريال سعودي		مجموع التعويضات المستحقة
	4,558,000 ريال سعودي	يضاف العوض
	27,398,000 ريال سعودي	قيمة التعويض العادل

3.17.14 أرض خارج حد التنمية [نزع جزء من الملكية]

قطعة أرض تبلغ مساحتها 500,000 متر مربع وتقع خارج حد التنمية. ويتطلب المسار المقترح في المخطط نزع 100,000 متر مربع. علمًا بأن هذه الأرض غير منمأة ولا توجد خطط مستقبلية لتنميتها. والمقيم على دراية بأن 12% من النسبة النظامية لنزع الأرض لم تؤخذ من قبل. وبخصوص رأي القيمة، استخدم المقيم أسلوب السوق مع اعتبار المعاملات المقارنة والتي قدرت القيمة بـ 50 ريال سعودي للمتر المربع.



الشكل رقم [18]

ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي؛ من المقترح نزع 20% من الأرض، مع العلم أن النسبة النظامية لنزع الأرض (12%) لم تؤخذ من قبل. وبالتالي، 8% من الأرض تستحق التعويض حيث أن مساحة الأرض أكثر من 10,000 متر مربع.

قيمة الأرض المنزوعة ملكيتها		
2,000,000 ريال سعودي	50,000 متر مربع $8\% \times 40,000$ ريال سعودي = 2,000,000 ريال سعودي	
الاقتراع والتأثيرات الضارة		
صفر		يقع هذا العقار في منطقة نائية، ولا يؤثر نزع الملكية سواء سلباً أو إيجاباً على العقار المحتجز
2,000,000		القيمة الإجمالية للأرض المحتجزة
الأضرار		
10,000 ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية	
10,000 ريال سعودي		مجموع الأضرار
2,010,000 ريال سعودي		مجموع التعويضات المستحقة
	400,000 ريال سعودي	يضاف العوض
	2,410,000 ريال سعودي	قيمة التعويض العادل

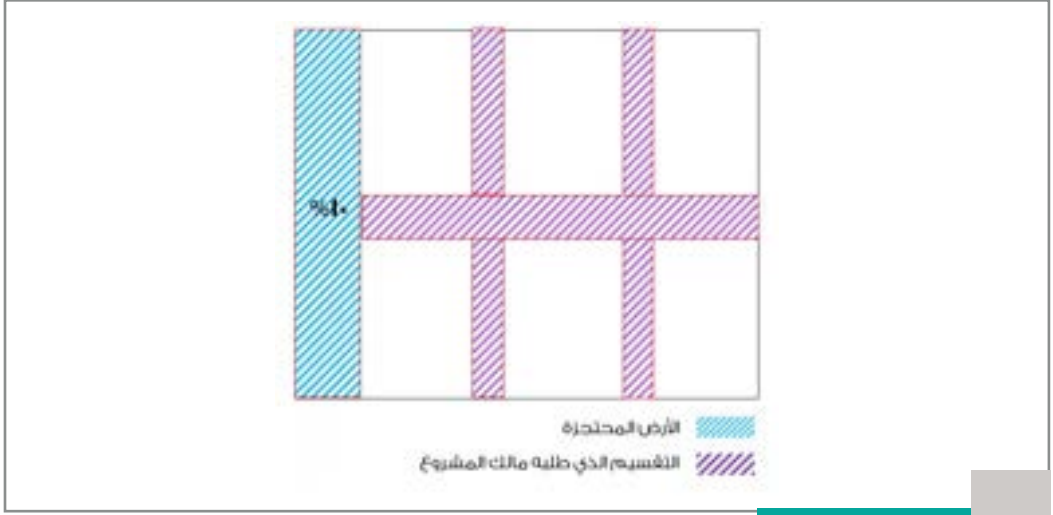
3.17.15 أراضي خارج حدود التنمية [نزع جزء من الملكية]

أرض تبلغ مساحتها 13,000 متر مربع وتقع خارج حدود التنمية. ويتطلب المسار المقترح في مخطط نزع الملكية نزع 4,000 متر مربع مع العلم أن النسبة النظامية لنزع الأرض (12%) لم تؤخذ من قبل. وبخصوص رأي القيمة، استخدم المقيم أسلوب السوق مع اعتبار المعاملات المقارنة والتي قدرت القيمة بـ 200 ريال سعودي للمتر المربع. ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي؛

قيمة الأرض المنزوعة ملكيتها		
200,000 ريال سعودي	1,000 متر مربع x 200 ريال سعودي	1,000 متر مربع (أقل من 10,000 متر مربع)
287,820 ريال سعودي		الأرض المنزوعة فوق النسبة النظامية 11.07% (12.00%-23.07%) X 13,000 متر مربع = 1,439.1 متر مربع
الاقتطاع والتأثيرات الضارة		
صفر		يقع هذا العقار في منطقة نائية، ولا يؤثر نزع الملكية سواء سلباً أو إيجاباً على الأرض المحتجزة
487,820 ريال سعودي	القيمة الاجمالية للأرض المحتجزة	القيمة الاجمالية للأرض المحتجزة
الأضرار		
10,000 ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية	
10,000 ريال سعودي		مجموع الأضرار
497,820 ريال سعودي		مجموع التعويضات المستحقة
	97,564 ريال سعودي	يضاف العوض
	595,384 ريال سعودي	قيمة التعويض العادل

3.17.16 نزع الملكية الجزئي للأراضي البيضاء وتقسيم خارج حد حماية التنمية

قطعة أرض شاغرة تبلغ مساحتها 50,000 متر مربع قبل نزع الملكية. من المقترح نزع 10% من الأرض (أي 5,000 متر مربع) بالإضافة إلى ذلك، طلب مالك الأرض تقسيم الأرض المحتجزة وستزيد مساحة نزع الملكية بنحو 20% ليصبح الإجمالي 30%.



الشكل رقم [19]

نتيجة لطلب مالك الأرض لتقسيم أرضه، ستزيد نسبة المساحة المجانية لتصبح 33% مثل النسبة النظامية لنزع الأراضي داخل حد حماية التنمية. وإذا زاد نزع الملكية عن 33% فلا يعوض المالك عما يقتطع من أرضه. ويجب إضافة تعويض الأضرار ما إذا وجد و إضافة العوض بنسبة 20% من القيمة السوقية للجزء المنزوع.

3.18 حالات أخرى لإجراء النزع وفقاً للقرار 113 الصادر من مجلس الوزراء لعام 1425 ملحق حرف [أ]

مخطط مساحته 1,450,000 متر مربع، تم اعتماده من الجهة المختصة بعد تخصيص مساحة 33% منه للمرافق العامة، ثم بعد سنوات تقدم مالك المخطط بطلب زيادة شبكة الشوارع بالمخطط بما يعادل 6% فوق النسبة التنظيمية، وقد قررت الجهة المختصة نزع كامل ملكية المخطط، إذا علمت أن نسبة 8% من المخطط تتمثل في أودية ومناطق وعرة، مع العلم بأنه لا يوجد خسائر للمالك تنتج عنها ضرر مادي

حساب قيمة الأرض بعد النسبة اقتطاع النسب النظامية		
إجمالي مساحة المخطط		1,450,000 متر مربع
النسبة التي يعوض بها المالك		100-47=53%
المساحة التي يعوض بها المالك	$100(53 * 1,450,000)$	768,500 متر مربع.
مجموع القيمة السوقية للأرض المنزوعة شامل الاقتطاع والتأثيرات الضارة		5,330,000 ريال سعودي
بعد البحث في منطقة العقار وإتخاذ ما يلزم لإستنباط القيمة السوقية وجد المقيم أن قيمة المتر المربع تساوي 500 ريال سعودي		
القيمة السوقية للأرض	$500 * 768,500$	384,250,000 ريال سعودي
تعويض الأضرار	لا يوجد	0
قيمة العوض	20% من القيمة السوقية	76,850,000 ريال سعودي
قيمة التعويض العادل		461,100,000 ريال سعودي

وفقاً للنص الوزاري رقم 113 وتاريخ 1445-02-06هـ فإن النسبة النظامية أكثر من 33%، حيث يضاف لها 6% وفقاً للفقرة (1) من القرار، وكذلك يضاف لها 8% وفقاً للفقرة (2) لتصبح مجموع النسبة التخطيطية التي لا يعوض بها المالك هي 47%.

3.19 التعويض العيني

يجوز للجهة صاحبة المشروع أن تعرض على مالك العقار المنزوعة ملكيته تعويضاً عينياً من عقارات الدولة على أن يكون ذلك وفق الضوابط التالية

- الحصول على موافقة مالك العقار المنزوعة ملكيته، متضمن موافقته الأولية على التعويض العيني بدلاً من النقدي.
- أن يكون العقار البديل وفقاً لمخطط معتمد خالي من الشوائب والإدعاءات وغير مُستثمر أو مُستأجر.
- ألا تتجاوز نسبة الفرق بين القيمة النقدية للعقار البديل والقيمة النقدية للعقار المنزوعة ملكيته نسبة 30% إذا كان الفرق في القيمة لمصلحة مالك المشروع.

3.20 رسوم الأراضي البيضاء

استثنت الفقرة الثانية من المرسوم الملكي رقم م 61 لعام 1444 الأراضي البيضاء التي يعوض بها أي مالك لعقار تمت نزع ملكيته من سداد رسوم الأراضي البيضاء وذلك لمدة يحددها وزير المالية ووزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان ورئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة فيما بينهم. ويجب على المقيم في حالة تقييم العقار المنزوع وتقييم العقار البديل الإشارة إلى ذلك في تقرير التقييم في غرض التقييم بأن العقار محل التقييم هو عقار بديل لأغراض نزع الملكية.

3.21 ضريبة التصرفات العقارية في حالة شراء عقارات بديل

أعفت الفقرة الثالثة من المرسوم الملكي م 61 لعام 1444 في حالة شراء عقار بديل والناج عن عملية نزع الملكية من ضريبة التصرفات العقارية على العقارات التي تخضع لذلك حال تم شراء العقار البديل في مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ استلام مبلغ التعويض. وتتحمل الدولة مبلغ الضريبة بما لا يزيد عن مبلغ المفروضة على عملية الشراء سواء استوفت مبلغ التعويض بالكامل أو كانت أقل منه.

4.1 مقدمة

يجب أن تعكس صيغة التقرير ما تم الاتفاق عليه بين المقيم والعميل. ويجب أن يوفر التقرير للمستخدمين المقصودين قدر كافي من المعلومات، وفهم واضح لآراء المقيمين فيما يتعلق بالتعويضات المستحقة. وذلك عن طريق تحديد الاستنتاجات بدقة، ووضوح، وإبراز المسائل المؤثرة على درجة اليقين أو الشك. ويجب دائماً تقديم مشورة خطية ومنظمة للتمييز بين المسائل الواقعية، وملاحظات الخبراء، والمؤثرات الخارجية.

4.2 محتويات التقرير

يجب أن يتناول تقرير التقييم الأمور المذكورة أدناه وذلك وفقاً للمرسوم الملكي رقم م/61 الصادر في 1444/4/29، والقرارات الصادرة بشأنه وللمتطلبات العامة الفقرة (60) والمعيار 103 من معايير التقييم الدولية، وعلى المقيمين اتباع هذه العناوين عند إعداد التقارير لضمان شمول التقرير على كافة الأمور المطلوبة:

- أ. تحديد المقيم وحالته - يجب أن يذكر التقرير أن المقيم في حالة يمكنه فيها تقديم رأي محايد، ويلزم أن يشمل على توقيع المقيم المسؤول.
- ب. تحديد العميل والمستخدمين المقصودين الآخرين - يجب ذكر مصدر التعليمات وتحديد هوية العميل في حال اختلفت عن الشخص المقصود.
- ج. الغرض من التقييم - تقدير التعويض العادل للعقار المنزوع الصادر بشأنه قرار النزاع رقم (000) والصادر بتاريخ (00/00/00)
- د. تحديد الأصل "الأصول"، أو الالتزام "الالتزامات" - يجب تحديد العقار محل التقييم بوضوح.
- هـ. أساس القيمة المتبعة - قيمة التعويض العادل. ويتم تعريفها كما جاء بالمرسوم الملكي المشار إليه في الفقرة.
- و. تاريخ التقييم - كما ورد في نظام نزاع الملكية ووضع اليد المؤقت على العقار، وبحسب التاريخ الذي عاينت فيه لجنة تقدير التعويض العقار (المادة 10، الفقرة 2، أ) عند تقدير التعويض لا يؤخذ بالاعتبار أي تعديلات، أو إضافات، أو تحسينات، أو بناء، أو استصلاح، أو زراعة للعقار بعد تاريخ صدور قرار الموافقة على بدء إجراءات نزاع الملكية (المادة 6، فقرة 2).
- ز. نطاق البحث - على المقيم أن يذكر تاريخ، أو تواريخ المعاينة. وكذلك ذكر حالات تعذر معاينة بعض المناطق في حال حدوث ذلك.
- ح. طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المقيم - يجب على المقيم ذكر مصدر المعلومات التي اعتمد عليها مثل: نموذج مخطط نزاع ملكية الأرض المقدم من مالك الأرض، ومعلومات عقد الإيجار المقدمة من مالك العقار، والمعلومات المقدمة من المقيم.
- ط. الافتراضات والافتراضات الخاصة - يجب ذكر الافتراضات والافتراضات الخاصة بوضوح.
- ي. القيود على استخدام وتوزيع التقرير ونشره - يجب على المقيم ذكر الاستخدام، والتوزيع، والنشر المسموح به للتقييم.
- ك. منهجية وأسلوب التقييم - يجب على المقيم تحديد الأساليب المطبقة بوضوح مثل: (قبل تحديد قيمة العقار وبعدها بالإضافة إلى الانقطاع والتأثيرات الضارة) وتقديم تحليل عن الأضرار أو الوثائق الداعمة.

- ل. مبلغ التقييم - يجب التعبير عن رأي المقيم حول قيمة التعويض المستحق بالريال السعودي.
- م. تاريخ تقرير التقييم - تاريخ إصدار تقرير التقييم.
- ن. بيان لأي من حالات عدم اليقين المتعلقة بالتقييم، والتي يلزم عندها ضمان الوضوح من جانب مستخدم التقييم - ويجب على المقيم تحديد أي حالة شك تظهر عند قرار التعويضات.
- س. بيان يحدد أي قيود متعلقة بالالتزامات المتفق عليها.

يتضمن الملحق (د - 1) مثال لقائمة مرجعية لتقرير تقييم، ونموذج لتقرير تقييم، ومثال على التحقق من المبيعات.

4.3 مراجعة التقييم

"مراجع التقييم" هو مقيم مهني مكلف بمراجعة عمل مقيم آخر. وكجزء من مرحلة مراجعة التقييم قد يقوم ذلك المهني بإجراء تقييم معينة وتقديم رأي حول القيمة.

- من المرجح أن يقوم بمراجعة التقييم خلال إجراءات نزاع الملكية في المملكة العربية السعودية كل من:
01. الجهة صاحبة المشروع، ولجنة تقدير التعويض، وديوان المظالم، ووزارة المالية.
 02. مالك العقار أو ممثليه.

عادة ما يُطلب من المقيم عند مراجعة التقييم ما يلي:

- تكوين آراء حول مدى مناسبة التحليل الوارد في التقرير.
- النظر في موثوقية الآراء والاستنتاجات.
- النظر في مدى مناسبة التقرير وعدم تضليله.

بعد اتباع الاعتبارات أعلاه، يجب على المراجع أن يطور ويقدم آراء واستنتاجات وأسباب أي خلافات. في حال تعذر الوصول لاتفاق، يصبح عندها دور المقيم كشاهد خبير في ديوان المظالم.

5.1 حفظ الملفات والأرشفة

يمكن أن يكون ملف العمل يدويًا أو إلكترونيًا شريطة أن يستوفي الغرض الأساسي من ملف العمل كما ذكر في قواعد سلوك وآداب مهنة التقييم كالتالي

دون الإخلال بما قضت به المادة (السابعة عشرة) من النظام، والمعايير المحاسبية والأنظمة ذات الصلة، على منشأة التقييم الاحتفاظ بجميع سجلاتها ومستنداتها والوثائق والبيانات لجميع التعاملات المالية الخاصة بها، مدة لا تقل عن عشر سنوات من تاريخ انتهاء العملية أو قفل الحساب

5.1.1 الحد الأدنى من المتطلبات

يشمل الحد الأدنى لمحتويات الملف:

01. مراجعات تضارب المصالح.
02. خطاب شروط التكليف الموقع (نطاق العمل).
03. نسخة من مسودة تقرير التقييم والنسخة النهائية منه.
04. المعلومات، والبيانات الكافية، والإجراءات اللازمة لدعم رأي المقيم على سبيل المثال لا الحصر:
 - أ. نتائج الاستفسارات.
 - ب. مصادر البيانات.
 - ج. الطرق المستخدمة، والتحليل، والحسابات.
 - د. العقود والاتفاقيات.
 - هـ. الرسومات ومخططات الطوابق.
 - و. نماذج مخططات نزع ملكية الأراضي وخرائط تقسيم المناطق.
 - ز. القوائم المالية والتشغيلية.
 - ح. الصور.
 - ط. الخطابات والمراسلات.
 - ي. المذكرات.
 - ك. محاضر الاجتماعات والعروض التقديمية.
 - ل. قائمة الشركات التي لديها منشورات تسويقية.

لا تعد القائمة أعلاه شاملة بأي شكل من الأشكال، ويجب الاحتفاظ بكافة المعلومات المتعلقة بمهمة التقييم في ملف يدوي أو إلكتروني.

5.1.2 الأرشفة الإلكترونية

يلزم أن تكون الملفات الإلكترونية منظمة جيدا ومعروفة بدقة ليسهل تحديدها. ويعتبر التنظيم أمرا هاما حيث يسهل على المقيم الذي قد لا تكون لديه علاقة سابقة بالعقار فحص السجلات.

أنظمة إدارة الوثائق الإلكترونية (EDMS) هي استخدام جهاز الحاسب وتقنية البرمجيات لتكوين وتسجيل البيانات الإلكترونية وتنظيمها وتخزينها واسترجاعها ومعالجتها ونشرها.

يعد التنظيم الفعّال للملفات أحد الجوانب الهامة في حفظ سجلات المقيم بغض النظر عما إذا كانت الشركة تستخدم أنظمة ورقية أو رقمية. وأدناه بعض التوجيهات المتعلقة بالتنظيم الفعّال للملفات الإلكترونية:

- ترتيب المجلدات بشكل منطقي عن طريق إنشاء مجلدات رئيسية مستقلة لكل مشروع تقييم، ومجلدات فرعية ضمن كل مجلد مشروع ما.
- استخدام اسم العقار والرقم المرجعي كاسم للمجلد الرئيسي لكل مشروع تقييم. وتعد الأرقام التعريفية وعناوين العنقودات مميزة واستخدامها كأسماء للمجلد يسهل من عملية البحث عن المشاريع ذات الصلة.
- المحافظة على اتساق المصطلحات في المجلدات الفرعية وتجنب التداخل فيما يتم تخزينه في كل مجلد فرعي. ويجب أن تكون الأسماء المستخدمة للمجلدات الفرعية واضحة ومفهومة لمن سيستخدم الملفات.
- إنشاء نموذج محدد مسبقا لدليل المجلد مع مخطط واضح وموحد للمجلدات الرئيسية والفرعية ليتم تكرارها في كل مشروع تقييم جديد.
- يجب أن تكون أسماء الملفات المخزنة في المجلدات الفرعية وصفية بصورة كافية ومستقلة عن المجلد المخزنة فيه.
- يجب تخزين المسودات، أو النسخ النهائية من الملفات، أو التقارير في مجلدات فرعية مستقلة معرفة تبعا لذلك. أي يجب أن يكون هناك مجلدين فرعيين 'المسودة' و 'النسخة النهائية'. ويمكن تخزين النسخ الملغاة، أو القديمة، أو غير المكتملة، أو غيرها من النسخ والتي لا تندرج ضمن مجلدي 'المسودة' أو 'النسخة النهائية' في مجلد فرعي إضافي معزّف باسم الأرشفة.
- يمكن تعريف الملفات أو التقارير الجاهزة للمراجعة باسم 'مسودة' مع تحديد حالة مراجعتها.
- يجب حفظ ملفات العمل في قرص مشترك بحيث يمكن أخذ نسخة احتياطية لها وتحديد إمكانية الوصول إليها حسب الضرورة، أما بالنسبة للملفات السرية والشخصية فيجب تقييد إمكانية الوصول إليها.
- الاحتفاظ بنسخة أصلية أو أساسية لكل مجلد مشروع لضمان نزاهة السجلات وموثوقيتها. وبالنسبة لأعمال إعادة الصياغة أو التعديلات أو التحديثات المستقبلية كالمهام المتكررة فيجب أن تكون في ملفات منسوخة.
- تعيين عضو من أعضاء فريق المشروع ليكون مسؤولا عن حفظ ملفات المشروع. ويجب تحديد منسق ملم بالتقييم للإشراف على عملية حفظ الملفات، ومراجعتها، وتتبعها بانتظام لضمان اكتمال ملفات التقييم وترتيبها.

5.1.3 الأرشفة اليدوية

تنطبق المبادئ والإجراءات المذكورة أعلاه للتنظيم الفعّال للملفات الإلكترونية على الملفات اليدوية أيضا. وتشمل الأرشفة اليدوية صيانة المجلدات، وفرز المستندات ونقلها من تصنيفات عامة إلى خاصة ومن فئات رئيسية لفرعية، بالإضافة لتعريف الملفات وتسميتها بوضوح. يجب إدارة كل مهمة تقييم باستخدام نوعين من الملفات، وهما الملف الرئيسي وملف العقار. وفيما يلي بعض الأنواع المختلفة للملفات:

01. الملف الرئيسي - يُستخدم إلى جانب ملف العقار، وهو ملف محدد خصيصا لغرض حفظ المراسلات المرتبطة بعملية إدارة مهمة التقييم والتحكم بها. يجب أن يتضمن هذا الملف تفاصيل البنود المتفق عليها مع العميل، وخطاب المهمة، ودفع الرسوم، وأي ترتيبات تقاسم الرسوم المتفق عليها مع الأقسام الأخرى والبنود المتفق عليها مع أي مقاولين فرعيين والتعديلات على أي من الاتفاقات الأصلية مع العميل ونسخة من المسودة والنسخة النهائية من التقرير أو الناتج.

في حال شملت مهمة التقييم على عقار واحد فقط، فيُجمع عندها الملف الرئيسي وملف العقار في ملف واحد مكون من جزئين.

02. ملف العقار - يُستخدم إلى جانب الملف الرئيسي، وهو ملف محدد خصيصا لحفظ أوراق العمل المتعلقة بعقار معين أو مهمة تقييم محددة. ويشمل على مواصفات العقار، والمراسلات مع مختلف الوكلاء، والمخططات، والصور، والحسابات، وتفاصيل الاستفسارات والبحوث المجراة.

يجب استخدام نظام إلكتروني لمراقبة حذف الملفات أو المجلدات، وتفاصيل النظام، مثل: عنوان المجلد، واسم المقترض، وتاريخ نقل الملف وإعادةه. ويجب التحقق من اكتمال الملف في كل مره يتم إعادةه.

5.2 تعليمات إنهاء التكليف

عند الانتهاء من مهمة التقييم وتسويتها، من الأفضل إرسال خطاب إنجاز المهمة للعميل. وقد يكون خطاب إنجاز المهمة جزءاً من تقرير التقييم النهائي أو قد يكون مستندا منفصلا، ويجب أن يكون على ورق رسمي. وإلى جانب تأكيده على أن المقيم قد أتم التزامه التعاقدية، فإن خطاب إنجاز المهمة يجدد تأكيده من العميل، والاستخدام المقصود، والمستخدمين، والغرض من التقييم، وتاريخ التقييم، والكشف عن نطاق العمل المنجز مع الإشارة إلى أي افتراضات خاصة أو شروط مقيدة غير اعتيادية.

انظر الملحق (هـ - 1) للاطلاع على نموذج لخطاب إنهاء التكليف.

5.3 إجراءات التعامل مع الشكاوى

تهدف إجراءات التعامل مع الشكاوى لتزويد العميل والمقيم بإطار لحل المسائل في الوقت المناسب.

يتطلب ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم معاملة متقنة ودقيقة لشكاوى العملاء وذلك بحسب المادة الرابعة:

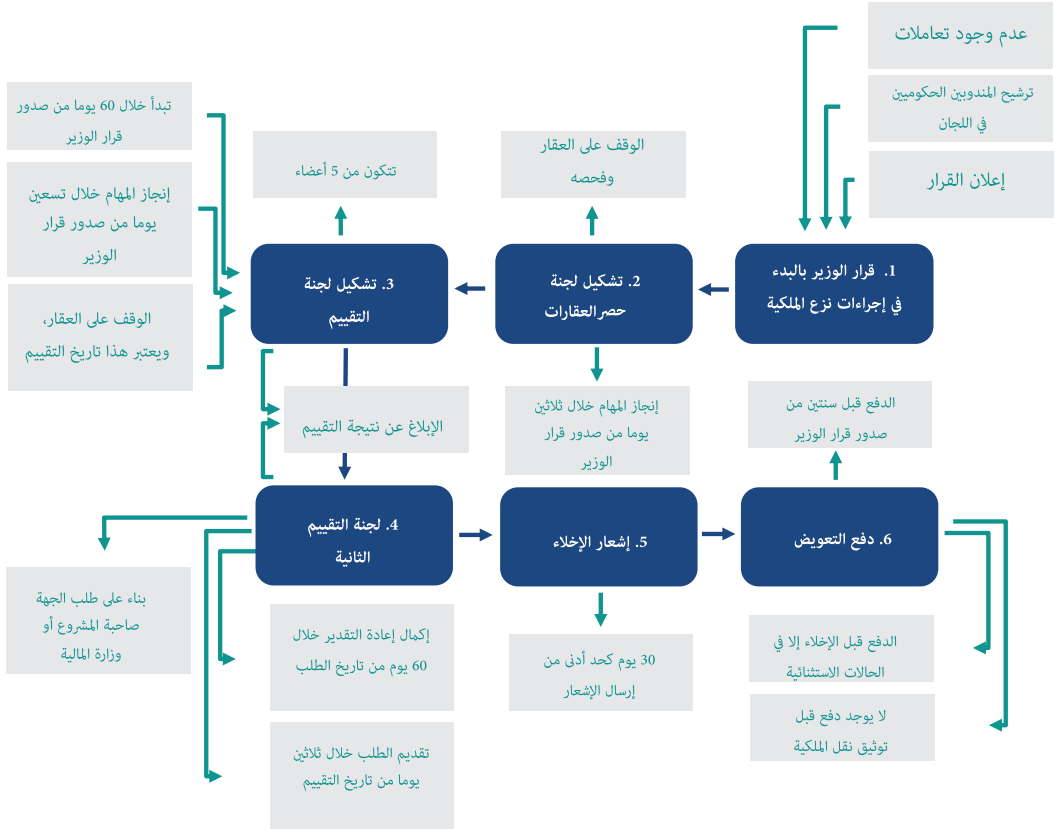
"يجب على المقيّم العمل بجدّ في خدمة العملاء، وأن يبذل العناية الكافية لضمان أن تتم الخدمة المقدمة وفق جميع الأنظمة والمعايير الفنية والمهنية التي تنطبق على موضوع التقييم والغرض من التقييم أو كليهما". وعند استلام شكوى العميل، يجب على المقيم مشاركة إجراءات التعامل مع الشكاوى مع العميل وشرح الالتزام بتطبيق هذا الأسلوب والعمل على تسوية المسائل للحفاظ على العملاء. يوضح نموذج هـ - 2 في الملاحق إجراءات التعامل مع الشكاوى والذي يجب إصداره عند تقديم العميل لشكاوى معينة.

تمثل الإرشادات التالية بعضاً من أفضل الممارسات المطبقة عند التعامل مع شكاوى العملاء:

01. تعيين مسؤول عن الفريق أو القسم للإشراف على إجراءات التعامل مع الشكاوى.
02. الاتفاق على إجراءات التعامل مع الشكاوى مع مقدم التأمين المهني حتى لا يتعرض التأمين لتغير في نطاق التغطية.
03. مراجعة إجراءات التعامل مع الشكاوى بانتظام من الإدارة العليا وتسجيل هذه المراجعات بناءً على ذلك.
04. تدريب جميع الموظفين على إجراءات التعامل مع الشكاوى وإمكانية الوصول إليها.
05. الإفصاح عن وجود آلية التعامل مع الشكاوى للعملاء وخاصة في بداية التكليف.
06. الاحتفاظ بسجل للشكاوى يقوم بتخصيص وتتبع كافة الشكاوى الواردة وتوثيق كيف ومتى تم التعامل معها وحلها.
07. الاعتراف بشكاوى العميل على الفور وبشكل مناسب، مع الحرص على عدم تحريض العميل أو تعقيد المشكلة. مشاركة إجراءات التعامل مع الشكاوى مع العميل والإشارة إلى الشخص الذي سيكون حلقة التواصل مع العميل والوقت الذي يتوقع فيه العميل استلام رده.
08. الاستماع بعناية فائقة وصبر وموضوعية إلى شكوى العميل إذا كانت عبر مكالمة أو شخصياً والتأكد من أساس الشكاوى ودوافعها أولاً. التحقق من أن المتصل هو عميل لدى المنشأة، وتحديد المشاكل وتفصيلها من العميل. لا تقر بأي مسؤولية في هذه المرحلة ولكن تعاطف مع العميل وتعاون معه وأكد له أن المنشأة ستعمل على التحقق من المشكلة ومعالجتها. إذا كان من المحتمل أن تؤدي الشكاوى إلى مطالبة قانونية، فيجب إخطار شركة التأمين المهنية بالشكاوى.
09. عند التحقيق في الشكاوى، حدد خلفية الشكاوى وتفصيلها وقم بتبليغ المقيم ومشاورته وتبنيه بأي شكوى على العقار الذي قام بتقييمه مع مراعاة النظر في كل قضية مذكورة في الشكاوى وتحديدها وكيفية حلها.
10. يجب إبلاغ العميل بنتائج التحقيقات:
 - أ. يجب أن يكون دحض الشكاوى معقولاً وبلباقة، ومبرراً الأسباب مع الإشارة إلى شروط التكليف ودور العميل في القضية، إن وجد، أو ظروف مهمة التقييم ذات الصلة (المعاينة، البحث، التحليل، إلخ).
 - ب. إذا كانت شكوى العميل معقوله وأصبحت هناك حاجة لتكرار أي من مهام التقييم، يجب الاعتراف بهذا الإجراء والاتفاق عليه مع العميل، مع مراعاة أحكام التأمين ضد الأخطاء المهنية.
 - ج. قد تكون المسألة سوء فهم للعميل، فهي لا تتطلب أكثر من اعتراف المقيم أو المنشأة، والاعتذار والتصميم على اتخاذ بعض الإجراءات المعلنة لمنع تكرارها في المستقبل.
11. إذا بقيت الشكاوى دون حل، فيمكن حلها بواسطة التحكيم والوساطة والتي تُدار بموجب القواعد التي يضعها المركز السعودي للتحكيم التجاري (SCCA).

6.1 نظام نزع الملكية

ملخص الخطوات:



6.2 إجراءات نزع الملكية

توضح المادة الأولى من نظام نزع الملكية بأنه يجوز للوزارات، والجهات الحكومية، وغيرها من الأجهزة القانونية العامة (الجهة صاحبة المشروع) إجراء نزع ملكية للعقارات (العقار المنزوع ملكيته) في المملكة العربية السعودية وذلك بعد استيفاء الشروط التالية:

- تسليم التعويض المستحق.
- إذا كان إجراء نزع الملكية لصالح المنفعة العامة.
- عندما لا تؤدي أي أرض حكومية أو عقار عام الغرض من المشروع الحكومي المقترح باستثناء العقار قيد النظر.
- عند إدراج المشروع في خطط ميزانية الجهة، أو البلدية، أو الوزارة ذات الصلة.

6.3 تشكيل لجنة فحص العقارات

يجب على الجهة صاحبة المشروع تشكيل لجنة فحص العقارات والتي تتضمن أعضاء من المنطقة البلدية التي تقع فيها الأرض. تقوم لجنة فحص العقارات بمعاينة العقار المنزوع ملكيته أثناء تواجد إما المالك أو الشاغل أو كلاهما أو مفوضيهم، وتقوم كذلك بإعداد تقرير يشمل على نوع العقار ووصف عام والمباني والأسوار والأشجار والمزروعات والآبار والسدود والحواجز وغيرها من الأمور التي قد تؤثر على التعويض ويشمل ذلك اسم المالك واسم الشاغل وكل من لديه مصلحة قانونية في العقار المنزوع ملكيته. ويجب أن يوقع كافة الأطراف المعنية التقرير، وفي حال رفض شخص ما التوقيع فيلزم ذكر أسباب ذلك.

على لجنة فحص العقارات إكمال عملية المعاينة وتقديم تقرير خلال مدة تبلغ (60) يوم اعتبارًا من تاريخ قرار إجراء نزع الملكية.

6.4 تشكيل لجنة تقدير التعويض

- على الجهة صاحبة المشروع تشكيل لجنة للقيام بـ:
- أ. حساب قيمة التعويض للأطراف المتأثرة من نزع الملكية.
 - ب. فحص التقرير الصادر عن لجنة وصف العقارات.
 - ج. التحقق من صحة التقرير وصلاحيته.

تتكون لجنة تقدير التعويض من مندوبين من الجهات الحكومية التالية:

- أ. الجهة صاحبة المشروع.
- ب. مندوب من وزارة العدل.
- ج. مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- د. مندوب من وزارة الداخلية.
- هـ. مندوب من وزارة المالية.
- و. اثنان من أعضاء الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين يحملان عضوية في فرع تقييم العقار، بحيث يكون مقرهم في نفس المدينة المقرر نزع ملكية العقار فيها، وتقوم الغرفة التجارية والصناعية بترشيحهم.

يجب أن يكون الخبراء سعوديين الجنسية وذوي سمعة حسنة. ويجب ألا تقل مرتبة مندوب الجهة الحكومية عن السادسة. كما يشترط في مندوب وزارة العدل توفر المؤهل المقرر للتعيين في السلك القضائي، ولا يجوز أن يكون عضوًا في لجنة تقدير التعويض من كان له، أو لزوجته، أو لأحد أصفهائه، أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة حق، أو مصلحة في العقار المقرر نزع ملكيته، أو المتضرر من المشروع، أو كان وكيلًا لأحد أصحاب الحقوق على العقار، أو وصيًا أو قيمًا عليه. وعلى كل عضو تقديم تعهد خطي يؤكد نفس الشيء للجهة صاحبة المشروع قبل البدء في مهامه. ويشترط المرسوم الملكي رقم (11988) والصادر بتاريخ 1439/3/12هـ بأنه على كافة أعضاء لجنة تقدير التعويض إكمال البرامج التدريبية المقدمة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. بالإضافة إلى الحصول على شهادة جامعية.

يجب أن تبدأ لجنة تقدير التعويض بعملية التقييم خلال ستين يومًا (60) من تاريخ قرار تنفيذ نزع الملكية، ويجب إكمال العملية خلال تسعين يومًا (90) من تاريخ قرار تنفيذ نزع الملكية. ولكن في حال تعذر إكمال التقييم خلال المدة المحددة، فعلى لجنة تقدير التعويض إعداد تقرير يوضح أسباب التأخر والتي يتعين أن يوافق عليها مدير المشروع. وبعد ذلك، على لجنة تقدير التعويض دخول العقار لتنفيذ مهامها وذلك أثناء تواجد إما المالك، أو الشاغل، أو كلاهما، أو مفوضيهما.

6.4.1 عملية اتخاذ القرارات للجنة تقدير التعويض

قد تطلب لجنة تقدير التعويض المساعدة من الخبراء والموظفين من مختلف الجهات بحسب ما تراه مناسباً. ويجب على اللجنة دخول العقارات عند قيامها بمهامها أثناء تواجد الملاك، والشاغلين، أو أحدهم، أو مندوبيهم بحسب الظروف. ويجب أن يسمح أولئك الأشخاص للجنة بأداء مهامها.

يتحمل مدير المشروع مسؤولية التنسيق مع لجنة تقدير التعويض وترتيب اجتماعاتها. ويجب على كافة أعضاء اللجنة حضور اجتماعاتها ويتم اتخاذ القرارات بالأغلبية. في حال حدوث أسباب تمنع الوصول إلى تقييم محدد، فعندها يجب على لجنة تقدير التعويض تقديم تقريراً للجهة صاحبة المشروع للحصول على موافقته. وموضحاً فيه تمديد الفترة المطلوبة ومبررات ذلك.

يجب على لجنة تقدير التعويض الاحتفاظ بمحاضر المعاملات، والقرارات، التي يلزم أن يوقعها كافة أعضائها ويجب أن تشمل جميع تفاصيل العقار، ومبلغ التعويض الإجمالي، وأسماء الأعضاء المعارضين على التقييم، وأسباب اعتراضهم. بالإضافة إلى التقييمات التي يوصون بها. يجب أن تقدم اللجنة المحضر موقعا من كافة أعضائها للحصول على موافقة الجهة صاحبة المشروع. وعلى الجهة صاحبة المشروع اتخاذ قراره وتزويد وزارة المالية بنسخة من التقييم خلال خمسة عشر يوماً (15) من تاريخه. يعتبر قرار اللجنة نهائياً في حال مرور ثلاثين يوماً (30) من انقضاء تاريخه من دون اعتراض الجهة صاحبة المشروع أو وزارة المالية على التقييم. وفي حال وجود اعتراض، قد يطلب الجهة صاحبة المشروع أو وزارة المالية إعادة تقدير للقيمة خلال ثلاثين يوماً (30) من تاريخ اعتماد الجهة صاحبة المشروع لمحضر اللجنة، ويجب أن تتولى لجنة أخرى هذه المهمة، وأن يكون أعضائها مختلفين عن اللجنة السابقة ولكن بنفس المتطلبات وعلى ألا تقل مرتبة مندوبي الجهات الحكومية عن العاشرة. يجب تكوين لجنة تقدير التعويض الأخرى خلال ثلاثين يوماً (30) من طلب إعادة التقدير ويلزم اتخاذ القرارات بالأغلبية خلال ستين يوماً (60) من طلب إعادة التقدير وإلا يتم تطبيق قرار اللجنة السابقة.

6.4.2 مهام لجنة تقدير التعويض

01. الوقف على العقار أو العقارات المقرر نزع ملكيتها وتأكيد المعلومات المقدمة من لجنة فحص العقارات.
02. تقييم العقارات المقرر نزع ملكيتها والتي تشمل الأرض، والمباني، والأشجار، والمزروعات، وغيرها من الإنشاءات، أو الحقوق. وذلك وفقاً للإرشادات التالية:
 - أ. يجب أن تكون قيمة العقارات هي نفسها في تاريخ وقف لجنة تقدير التعويض عليها.
 - ب. يجب أن تكون قيمة الأشجار هي نفسها في تاريخ وقف لجنة تقدير التعويض عليها.
 - ج. أما بالنسبة للنباتات والمحاصيل، فيجب تقييمها بناء على قرار لجنة تقدير التعويض في حال عدم إمكانية تأخير البدء في تنفيذ نزع الملكية بعد جني المحاصيل وجمعها.
 - د. قيمة تعويض العقارات المخصصة للمنفعة العامة والتي لم تُدرج ضمن النسبة النظامية في الخطط الرئيسية الخاصة وذلك بعد ستين من تاريخ التخصيص.

6.4.3 تعويض العقارات المتأثرة

- يجب تحديد تعويض ملاك العقار الذي تأثروا سلبًا بسبب المشروع دون نزع أي جزء من عقاراتهم لغرض تنفيذ المشروع بناء على الاختلاف في قيمة العقار قبل المشروع وبعده، وفيما يلي الإجراءات الواجب اتباعها:
- أ. ملدعي الضرر التقدم للجهة صاحبة المشروع بطلب تعويضه.
 - ب. يجب على الجهة صاحبة المشروع تشكيل لجنة تتكون من مندوب فني يمثل الجهة المالكة للمشروع، ومندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ووزارة البيئة والمياه والزراعة (في حال كانت الأرض زراعية).
 - ج. يجب على اللجنة الفنية إعداد تقرير فني للوضع. موضحةً فيه نوع، ومساحة، وأسباب الأضرار، بالإضافة لطريقة تسوية الوضع.
 - د. يجب على الجهة صاحبة المشروع تقديم طلب الطرف في الحصول على تعويض إلى لجنة التعويض بالإضافة إلى تقرير اللجنة الفنية لتأخذها لجنة تقدير التعويض بالاعتبار.

6.4.4 أصحاب الحقوق الأخرى

- لا ينحصر نظام نزع الملكية التعويض على مالك الأرض وحده. ولكن لا يوجد هناك نص أو قسم يوضح التعويض الذي يستحقه أصحاب الحقوق خلافاً عن التالي:
- أ. توضح المادة السادسة (فقرة 3) أن على لجنة فحص العقارات ذكر اسم مالك الأرض، وشاغل العقار، وأصحاب الحقوق عليه.
 - ب. توضح المادة العاشرة (فقرة 2) أن على لجنة تقدير التعويض تقييم الأرض، والمباني، والأشجار، والمزروعات، والإنشاءات، والحقوق الأخرى.
 - ج. توضح المادة الرابعة والعشرين أنه يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان، والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار.
 - د. توضح المادة السادسة عشر أن على الجهة صاحبة المشروع إخطار "أصحاب الحقوق على العقارات" المقرر نزع ملكيتها بالتعويض المقدر لهم بالطرق الإدارية.

ومن جهة أخرى، يُشير النظام في المادة الثالثة والعشرين فقط لملاك العقارات عند ذكر التعويض مقابل وضع اليد المؤقت على العقار، وتُشير المادة الحادية عشر من اللائحة التنفيذية إلى مالك الأرض فقط عند وصف المناطق التي ستدرج في التقييم وكذلك عند وصف المستندات المطلوبة في عملية إكمال دفع قيمة التعويض (المادة الواحدة والعشرون من اللائحة التنفيذية).

وبناء على ما ذكر أعلاه، وعلى الرغم من أن بعض المواد تُشير حصرياً إلى مالك الأرض وحده يتبين أنه لا يوجد ما يمنع لجنة تقدير التعويض في قانون نزع الملكية أو اللائحة التنفيذية من تعويض الأطراف أصحاب الحقوق على العقارات المقرر نزع ملكيتها مثل: المستأجرين على المدى الطويل الذين لديهم حقوق الانتفاع أو غيرها من المصالح المشابهة الجديدة بالتعويض.

6.5 قرار نزع الملكية

- توضح المادة الخامسة من قانون نزع الملكية أن قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة يجب أن يصدر من الوزير المختص، أو رئيس الجهة الحكومية أو مجلس إدارة الجهة ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينوبهم، ويجب أن تتضمن الموافقة على ما يلي:
- أ. اسم ورقم المشروع المعتمد في الميزانية.
 - ب. اسم الجهة صاحبة المشروع.
 - ج. سبب نزع الملكية.
 - د. نسخة من المخطط المعتمد للمشروع المراد تنفيذه موضحاً العقار المنزوع ملكيته وخط التنظيم والأجزاء المراد نزع ملكيتها والمتبقية إن وجدت.
 - هـ. إخطار البلديات، وكاتب العدل، وغيرها من الجهات ذات الصلة.
 - و. دعوة كل من لجنتي حصر العقارات وتقدير التعويض لترشيح مندوبيهم خلال خمسة عشر يوماً (15) ضمن قرار نزع الملكية.
 - ز. طلب ملاك العقارات لتقديم وثائق إثبات الملكية، بالإضافة إلى حفظها في جدول معلومات يشمل اسم المالك، أو ممثليه، وعنوانه، وطريقة التواصل، وذلك ضمن خطة المشروع.

يُنشر قرار الموافقة في الجريدة الرسمية وفي صحيفتين من الصحف اليومية التي توزع في المنطقة. كما تلصق صورة من الإعلان في مقر الجهة صاحبة المشروع، وفي مقر المشروع، وفي المحكمة، وفي الإمارة، أو المحافظة، أو المركز، وفي البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها. وما أن يتم البدء في تنفيذ قرار نزع الملكية، لا يجوز تقسيم أو دمج عقار بآخر، أو الترخيص بالبناء في العقارات الواردة في مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وذلك وفقاً للمادة السادسة (6) من النظام.

6.6 التقييم

6.6.1 أساليب التقييم

- بناء على التوجيهات والمعايير الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، يجب على لجنة تقدير التعويض استخدام أسلوب أو أكثر من أساليب التقييم وتحديد الأسلوب المتبع عند تحديد القيمة، والذي يشمل:
01. **المقارنة:** وهي الوصول لقيمة العقار المقرر نزع ملكيته عن طريق مراجعة أسعار العقارات المماثلة.
 02. **التكلفة:** وهي مبنية على تكلفة بناء عقار جديد مماثل للعقار المقرر نزع ملكيته ناقصاً منه قيمة الإهلاك، ومستند على تكاليف الإنشاء بحسب تاريخ اتخاذ قرار إجراء نزع الملكية.
 03. **الدخل:** وهو الوصول لقيمة العقار المقرر نزع ملكيته بناء على حساب صافي الدخل، أو الدخل المتوقع للعقار، وذلك استناداً على العمر الإنتاجي المتبقي للعقار.
 04. يجب أن تأخذ لجنة تقدير التعويض بالاعتبار عند تقييمها للمباني والإنشاءات مواصفاتهم وسماتهم الفنية وتكلفة بناء عقار جديد مماثل ناقصاً منه قيمة الإهلاك، والقيمة، وأهمية أي عقد إيجار ساري الصلاحية.

6.6.2 تاريخ التقييم

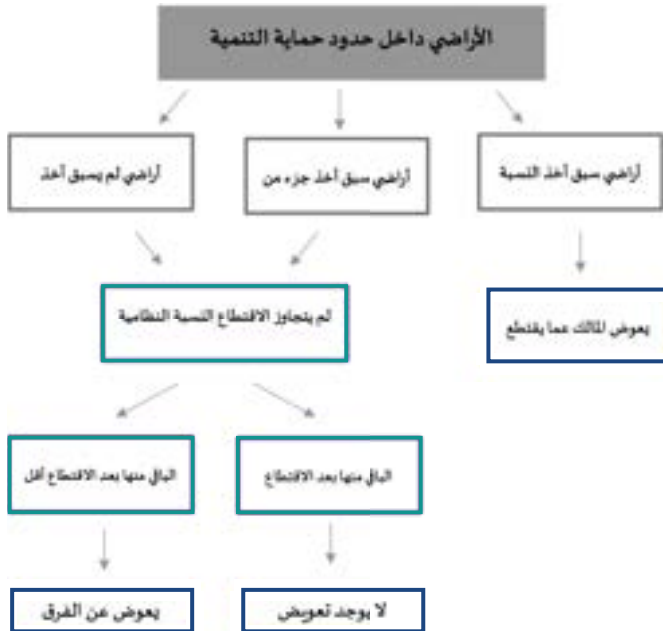
توضح المادة السادسة (الفقرة 2) أن تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية يُتخذ أساساً لتقدير التعويض ولا يعتد بما يتم بعد ذلك من تعديلات، أو إضافات، أو تحسينات، أو بناء، أو إحياء، أو غرس، أو نحو ذلك. وتوضح المادة العاشرة (الفقرة 2) أن تقدير التعويض عن العقار على أساس قيمته يكون وقت وقوف لجنة تقدير التعويض على العقار المراد نزع ملكيته. وبعد قراءة المادتين معا يتضح أنه لا يجب الأخذ بالاعتبار أي إضافات أو تحسينات بعد تاريخ قرار البدء في إجراءات نزع الملكية، وتعتبر القيمة هي نفسها في تاريخ وقف لجنة تقدير التعويض على العقار.

6.6.3 التعويض وحدود حماية التنمية

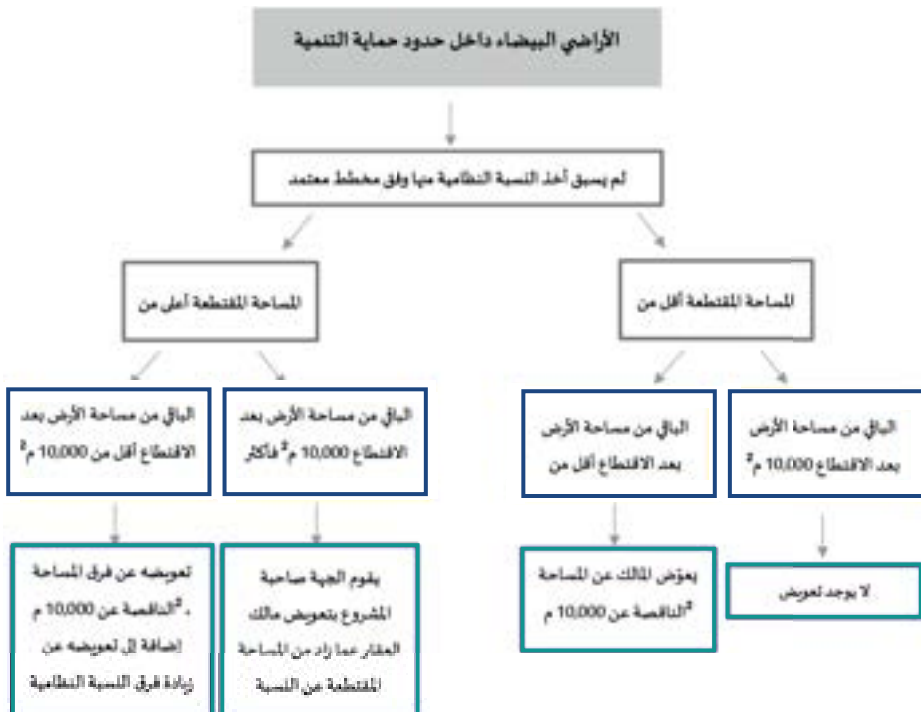
فيما يتعلق بالأراضي المنزوعة ملكيتها لأغراض تطوير الطرق والتخطيط، فإن النظام يفرق بين الأراضي الواقعة داخل حدود حماية تنمية المدن وخارجها. وحدود حماية التنمية هي الخطوط الموضحة في خرائط وثائق النطاق العمراني التي تحدد منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٥٠هـ. تعتبر هذه الفقرة متعلقة بالفقرة (3,18) طرق التقييم وقواعدها.

أ. بالنسبة للأراضي الواقعة داخل حدود حماية التنمية، يجب تطبيق التالي:

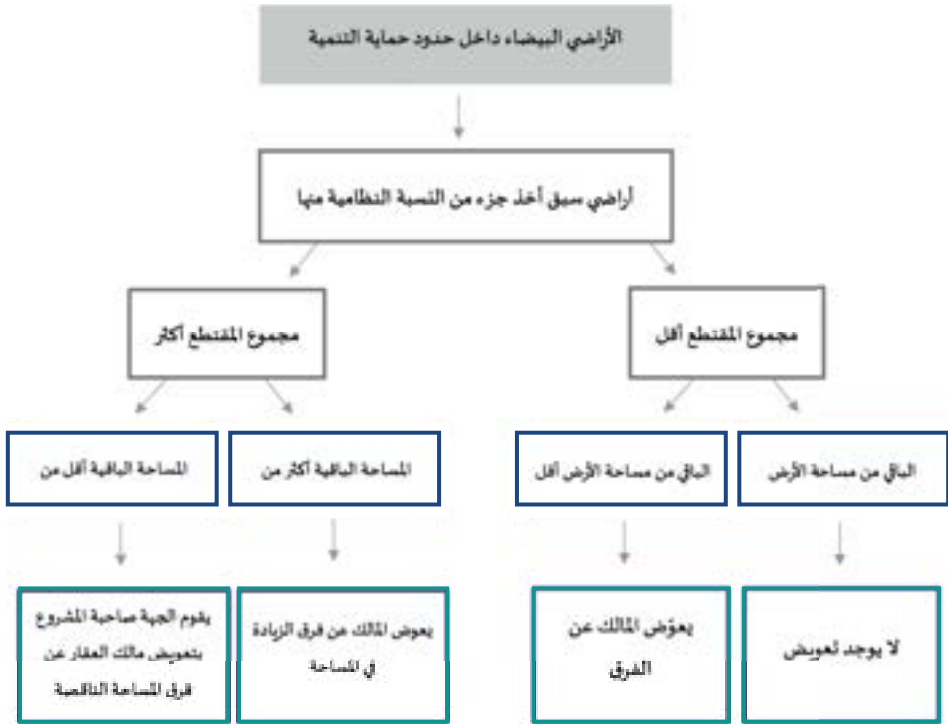
01. الأراضي التي سبق أخذ النسبة النظامية التي تقتطع مجاًئاً منها يعوض المالك عما يقتطع منها بعد ذلك.
02. الأراضي التي سبق أخذ جزء من النسبة النظامية منها، لا يعوض المالك عما يقتطع منها بعد ذلك إذا لم يتجاوز الاقتطاع السابق واللاحق النسبة النظامية، وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع السابق واللاحق (10,000 م²) فأكثر، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك.
03. الأراضي التي لم يسبق أخذ النسبة النظامية منها لا يعوض المالك عما يقتطع منها إذا لم يتجاوز المقتطع النسبة النظامية وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع (10,000 م²) فأكثر، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك.



04. إذا طلب مالك الأرض تقسيمها أو تخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليقات لا يعرض عما يقتطع منها لذلك، ما لم يتجاوز الاقتطاع السابق إن وجد واللاحق النسبة النظامية لكامل المساحة، إلا إذا كان تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.
05. إذا طلب مالك القطعة المفترزة من أرض سبق تخطيطها وتقسيمها إلى قطع أصغر وتطلب ذلك فتح شارع أو أكثر لخدمتها فلا يعرض عن ذلك.
06. أراضي المباني والمزارع بغض النظر عن مساحتها يتم التعويض عن المساحات التي تقتطع منها، كما يتم التعويض عن المباني والغرس. وفي حالة طلب مالكيها تقسيمها أو تخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليقات لا يعرض عما يقتطع منها لذلك في حدود النسبة النظامية، كما لا يعرض إذا كان تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.
07. الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي لم يسبق أخذ النسبة النظامية منها وفق مخطط معتمد، ومر بها طريق رئيس معتمد؛ على الجهة صاحبة المشروع عمل فكرة تخطيطية أولية شاملة الطريق الرئيس، بعد أخذ موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على ذلك، مع مراعاة التالي:
- أ. لا يعرض المالك في جميع الحالات عما يقتطع من ملكيته إذا كانت الزيادة في النسبة التخطيطية لمصلحة التخطيط بناء على طلبه.
- ب. لا يعرض المالك عما يقتطع من ملكيته إذا لم تتجاوز المساحة المقتطعة النسبة النظامية، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع (10,000 م²) فأكثر.
- ج. إذا كانت المساحة الباقية من الأرض بعد الاقتطاع (10,000 م²) فأكثر فتقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض مالك العقار عما زاد من المساحة المقتطعة عن النسبة النظامية.
- د. يعرض المالك عن المساحة الناقصة عن (10,000 م²) إذا كانت المساحة المقتطعة من ملكه لا تتجاوز النسبة النظامية.
- هـ. يعرض المالك عما يقتطع من أرضه إذا كانت النسبة المقتطعة لمصلحة المشروع أكبر من النسبة النظامية، وكان الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع أقل من (10,000 م²)، وذلك بتعويضه عن فرق المساحة الناقصة عن (10,000 م²)، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق النسبة النظامية مطروحاً منها ما عوض به عن فرق المساحة الناقصة عن (10,000 م²).



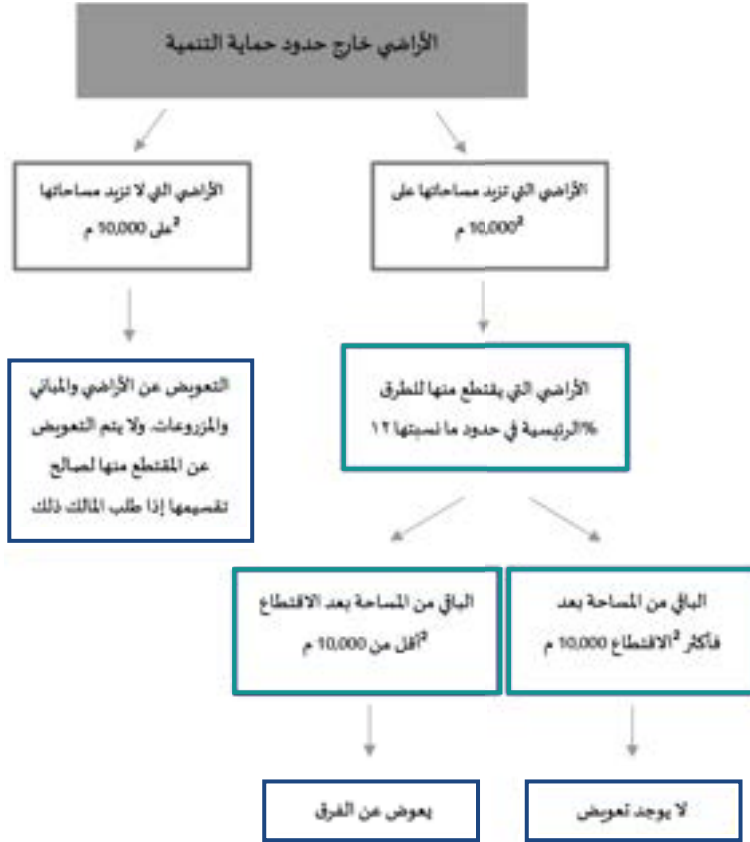
08. الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي سبق أخذ جزء من النسبة النظامية منها لمصلحة طريق رئيس، ومر بها طريق رئيس آخر معتمد؛ تُعد فكرة تخطيطية أولية للأرض شاملة الطريقتين المعتمدين، بعد أخذ موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على ذلك، مع مراعاة التالي:
- أ. لا يعوّض مالك الأرض عما يقتطع منها بعد ذلك، إذا كان المقتطع منها في السابق واللاحق لم يتجاوز النسبة النظامية، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاعين (السابق واللاحق) (10,000 م²) فأكثر.
- ب. يعوّض المالك عن المساحة الناقصة عن (10,000 م²)، إذا كانت المساحة المقتطعة من الأرض سابقًا ولاحقًا لم تتجاوز النسبة النظامية.
- ج. يعوّض المالك عن فرق الزيادة في المساحة عن النسبة النظامية السابقة واللاحقة إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطاعين أكبر من (10,000 م²).
- د. إذا كانت المساحة الباقية من الأرض بعد الاقتطاعين أقل من (10,000 م²)، وكانت المساحة المقتطعة أكبر من النسبة النظامية؛ فتقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض مالك العقار عن فرق المساحة الناقصة عن (10,000 م²)، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق النسبة النظامية مطروحًا منها ما عوض به عن فرق المساحة الناقصة عن (10,000 م²).



09. إذا طلب مالك أرض اعتماد مخطط أرضه (الفكرة التخطيطية الأولية الموافقة عليها سابقاً)، فيراعى الأخذ بما يأتي:
- أ. إذا طلب مالك أرض تعديل فكرة التخطيط الأولية التي وافق عليها مسبقاً، وترتب على هذا التعديل زيادة النسبة التي تقتطع عن النسبة المأخوذة في الفكرة التخطيطية الأولية؛ فلا يعوّض عن الزيادة المترتبة على هذا التعديل.
- ب. إذا عدلت وزارة الشؤون البلدية والقروية فكرة التخطيط الأولية التي وافق المالك عليها مسبقاً، وترتب على هذا التعديل زيادة النسبة التي تقتطع عن النسبة المأخوذة في الفكرة التخطيطية الأولية؛ يعوّض المالك عن الزيادة المترتبة على هذا التعديل
10. إذا تعذر على المالك عمل فكرة التخطيط الأولية أو في حال عدم موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان عليها، يُعمل مخطط مساحي للأرض كاملة لتوضيح الطريق الرئيس. وإذا زادت نسبة الطريق على (12%) من مساحة الأرض الكلية، تقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض مالك العقار عن هذه الزيادة.

ب. بالنسبة للأراضي الواقعة خارج حدود حماية التنمية، يجب تطبيق التالي:

01. الأراضي التي لا تزيد مساحتها على (10,000 م²) والمباني، والمزروعات - بغض النظر عن مساحتها - يتم التعويض عن المساحات التي تقتطع منها، كما يتم التعويض عن المباني والغرس. ولا يتم التعويض عن المقتطع منها لصالح تقسيمها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات إذا طلب المالك ذلك، وذلك في حدود النسبة النظامية المقررة لما هو داخل حدود حماية التنمية. ما لم يكن تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.
02. الأراضي التي تزيد مساحتها على (10,000 م²)، لا يتم التعويض عما يقتطع منها للطرق الرئيسية في حدود ما نسبتها 12% من مساحتها، وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع (10,000 م²) فأكثر. ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك. وفي حالة تخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات تطبق عليها الفقرات (ب، د، هـ) من البند أولاً.

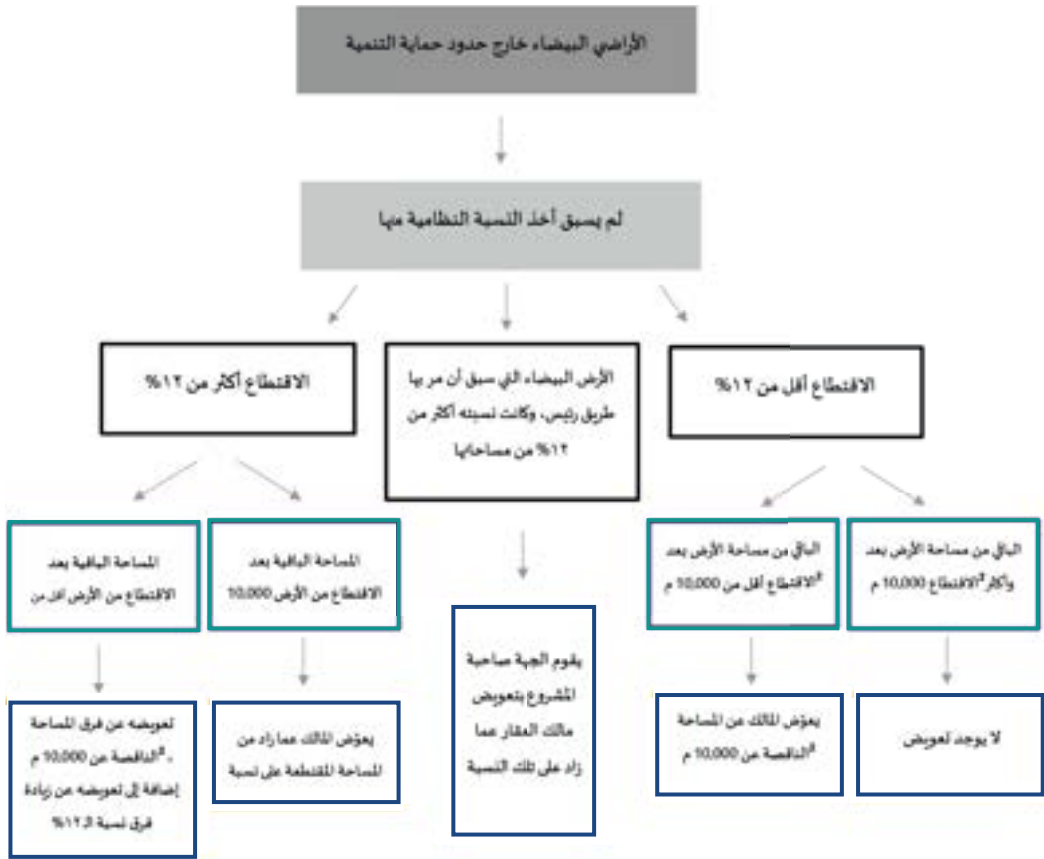


03. الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة الواقعة خارج حدود التنمية التي تزيد مساحتها على (10,000 م²) ولم يسبق أخذ النسبة النظامية منها، ومر بها طريق رئيس معتمد؛ فلا يعوّض المالك عما يقتطع منها في حدود ما نسبتها (12%) من مساحتها، مع مراعاة الأخذ بما يأتي:

- أ. الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي سبق أن مر بها طريق رئيس، وكانت نسبتها أكثر من (12%) من مساحتها؛ تقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض مالك العقار عما زاد على تلك النسبة.
- ب. لا يعوّض مالك الأرض عما يقتطع من أرضه إذا لم تتجاوز المساحة المقتطعة نسبة الـ (12%)، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع (10,000 م²) فأكثر.
- ج. يعوّض مالك الأرض عن المساحة الناقصة عن (10,000 م²) إذا لم تتجاوز المساحة المقتطعة من أرضه نسبة الـ (12%).

د. إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطاع من الأرض (10,000 م²)، يعوّض المالك عما زاد من المساحة المقتطعة على نسبة الـ (12%).

هـ. يعوّض المالك عما يقتطع من أرضه إذا كانت النسبة المقتطعة لمصلحة المشروع أكبر من نسبة الـ (12%)، وكان الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع أقل من (10,000 م²)، وذلك بتعويضه عن فرق المساحة الناقصة عن (10,000 م²)، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق نسبة الـ (12%) مطروحًا منها ما عوّض به عن فرق المساحة الناقصة عن (10,000 م²).



04. الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي مر بها طريق رئيس وأخذت منها نسبة أقل من الـ (12%) لمصلحة الطريق الرئيس، ثم مر بها بعد ذلك طريق رئيس آخر معتمد، فيتم مراعاة الأخذ بما يأتي:

أ. لا يعوّض مالك الأرض عما يقتطع منها بعد ذلك إذا لم يتجاوز المقتطع منها في السابق واللاحق نسبة الـ (12%)، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاعين السابق واللاحق (10,000 م²) فأكثر.

ب. يعوّض المالك عن المساحة الناقصة عن (10,000 م²) إذا لم تتجاوز المساحة المقتطعة من الأرض سابقًا ولاحقًا نسبة الـ (12%).

ج. يعوّض المالك عن فرق الزيادة في المساحة على نسبة الـ (12%) السابقة واللاحقة إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطاعين أكبر من (10,000 م²).

د. إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطاعين أقل من (10,000 م²)، وكانت المساحة المقتطعة أكبر من نسبة الـ (12%)، يعوّض المالك عن فرق المساحة الناقصة عن (10,000 م²)، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق نسبة الـ (12%) مطروحًا منها ما عوّض به عن فرق المساحة الناقصة عن (10,000 م²).

ج. بالنسبة إلى المدن والمحافظات والمراكز التي ليس لها حد حماية تنمية:

تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع تعليمات مراحل حدود حماية التنمية للمدن والقرى والهجر التي ليس لها حدود تنمية.

حساب التعويض العادل

يتم حساب قيمة التعويض العادل كما جاء في المرسوم الملكي رقم م/61 وتاريخ 1444/4/29 على أنها القيمة السوقية للعقار مضافاً إليها قيمة الأضرار ومضافاً إليها العوض ويحسب نسبة 20% من القيمة السوقية.

تسليم العقار

عرف القرار رقم - تسليم العقار على أنه التاريخ الذي يتم عنده نقل الحقوق العقارية كاملة وتسجيلها لدى الجهات المختصة من المالك إلى الجهة صاحبة النزاع.

رسوم الأراضي البيضاء

استثنت الفقرة الثانية من المرسوم الملكي رقم م/61 لعام 1444 الأراضي البيضاء التي يعوض بها أي مالك لعقار تمت نزع ملكيته من سداد رسوم الأراضي البيضاء وذلك لمدة يحددها وزير المالية ووزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان ورئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة فيما بينهم. ويجب على المقيم في حالة تقييم العقار المنزوع وتقييم العقار البديل الإشارة إلى ذلك في تقرير التقييم في غرض التقييم بأن العقار محل التقييم هو عقار بديل لأغراض نزع الملكية.

ضريبة التصرفات العقارية في حالة شراء عقارات بديل

أعفت الفقرة الثالثة من المرسوم الملكي م/61 لعام 1444 في حالة شراء عقار بديل والناج عن عملية نزع الملكية من ضريبة التصرفات العقارية على العقارات التي تخضع لذلك حال تم شراء العقار البديل في مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ استلام مبلغ التعويض. وتتحمل الدولة مبلغ الضريبة بما لا يزيد عن مبلغ المفروضة على عملية الشراء سواء استوفت مبلغ التعويض بالكامل أو كانت أقل منه.

6.6.4 المرافق العامة

تنص المادة الرابعة: مع مراعاة ما ورد في المادة الثالثة يكون تنفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها أو في الأراضي المملوكة للدولة، فإذا تعذر ذلك وكان لا بد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر من ممكن من الضرر، مع دفع تعويض عادل وفقاً لهذا النظام بعد الاتفاق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة النقل والخدمات اللوجيستية حول مسارات هذه المرافق لتتفق مع مسارات الشوارع والطرق مستقبلاً وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة، ويجب التهميش على صكوك الملكيات وسجلاتها الموجودة فيها هذه المرافق بذلك، وتُعرف المرافق والخدمات العامة بأنها مسارات الطرق والقطارات وشبكات المياه والكهرباء والغاز والبتترول والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول وما شابهها، وكذلك المساجد والمقار التعليمية والصحية والأمنية وما شابهها، التي لا تشملها النسبة النظامية

6.6.5 الأراضي المخصصة للمنفعة العامة

يكون نزع ملكية الأراضي المخصصة للمنفعة العامة التي لا تشملها النسبة النظامية وفقاً لأحكام النظام، على أن تقدر لجنة التقدير التعويض المستحق عنها وفقاً لما يلي:

أ. وفق سعر المتر المربع لهذه الأراضي مشاعاً (قبل التخطيط)، بشرط أن يصرف التعويض خلال سنتين من تاريخ التخصيص.

ب. وفق سعر المتر المربع في حينه إذا كان التعويض سيصرف بعد مضي سنتين من تاريخ التخصيص.

6.6.6 الاعتراض على قرار نزع الملكية

تنص المادة الرابعة والعشرين من النظام على أنه يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان، والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً للنظام، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار. وتنص المادة الرابعة عشر أنه في حال اختلفت مساحة العقار الواردة في وثائق إثبات الملكية عن المساحة الفعلية للعقار حسب وضعه على الطبيعة، فيجري التقدير حسب المساحة الفعلية أو الواردة في وثائق الملكية أيهما أقل، وذلك دون إخلال بحق مالك العقار في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير.

6.6.7 الإبلاغ عن نتيجة التقييم

يجب على الجهة صاحبة المشروع إخطار الأطراف المستفيدة من التعويض. وفي حال عدم مقدرة الجهة صاحبة المشروع من إخطار الأطراف المستفيدة، فيجب عليه نشر تفاصيل التعويض في الجريدة الرسمية وفي صحيفتين من الصحف اليومية. كما تلتصق صورة من الإعلان في مقر الجهة صاحبة المشروع وفي مقر المشروع، وفي المحكمة وفي الإمارة أو المحافظة أو المركز وفي البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وذلك وفقاً للمادة الخامسة (فقرة 2) من النظام.

تكون الجهة صاحبة المشروع ووزارة المالية مخولين بطلب إعادة التقدير خلال ثلاثين يوماً (30) من تقديم لجنة تقدير التعويض لنتائجها. وبعدها سيتم اختيار لجنة تقدير تعويض جديدة خلال ثلاثين يوماً (30) من تاريخ طلب إعادة التقدير، ويُطبق عليها نفس القوانين المطبقة على اللجنة الأولى كما ورد في المادة السابعة من النظام، ويتم اتخاذ قرارات اللجنة الجديدة بالأغلبية. وفي حال عدم مقدرة اللجنة الجديدة على إكمال تقييمها خلال ستين يوماً (60)، سيتم تطبيق نتيجة اللجنة الأولى.

6.6.8 التعويض العيني

قد يكون التعويض نقدي أو عيني (كملكية بديلة تملكها الحكومة)، بعد استيفاء كافة الإجراءات المطبقة والحصول على موافقة الجهة التنظيمية المختصة، وذلك بناء على التالي:

- أ. موافقة المالك على استلام التعويض العيني.
- ب. يجب أن يكون العقار البديل جزء من خطة رئيسية معتمدة وخالية من أي مشاكل أو مطالبات أو استثمارات أو إجراءات.
- ج. يجب على لجنة تقدير التعويض تحديد قيمة العقار المقرر نزع ملكيته والعقار البديل في وقت واحد خلال تسعين يوماً (90).
- د. يجب ألا يتجاوز الفرق في القيمة النقدية للعقار المقرر نزع ملكيته والعقار البديل عن 30% إذا كان الفرق في صالح الجهة صاحبة المشروع.
- هـ. يجب على الشخص المختص - بعد موافقة المالك الخطية على قرار لجنة تقدير التعويض - إصدار قرار الموافقة على إنهاء إجراءات التعويض العيني. وعلى الجهة صاحبة المشروع اتخاذ الإجراءات اللازمة لنقل ملكية العقار الحكومي باسم المالك، على ألا يُفرغ للمالك إلا بعد إفراغه لعقاره المنزوع ملكيته بواسطة كاتب العدل أو المحكمة.

6.6.9 الملاك المجهولين

عند عدم المقدرة على تحديد الملاك وقت نزع الملكية، لا يجب أن يؤثر ذلك على استكمال المشروع بشرط أن تحتفظ الجهة صاحبة المشروع بسجل للمطالبات المستقبلية ويشمل المشروع وتفاصيل العقار والمنطقة المنزوع ملكيتها وصور وقرار التقييم.

6.6.10 إعادة العقار

إذا استغنت الجهة صاحبة المشروع عن عقار سبق نزع ملكيته ولا يمكن تخصيصه لمشروع آخر ذي نفع عام، فعندها يحق له أو لورثته استرداد العقار وإعادة التعويض المدفوع خلال ستة أشهر من تاريخ إبلاغهم بأن العقار لم يعد مطلوباً. وبعد مرور ستة أشهر، يمكن للجهة صاحبة المشروع أن يتصرف بالعقار بما يراه مناسباً للمصلحة العامة.

6.7 نزع جزء من الملكية

توضح المادة الحادية عشر (11) من نظام نزع الملكية بأنه في حال اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فتتبع الخيارات التالية:

أ. تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها والبناء والغراس المقام على هذه المساحة إذا كان الجزء الباقي من الأرض أو البناء أو الغراس قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وتضاف إلى هذه القيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء المتبقي من البناء.

ب. تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها فقط وقيمة كامل البناء أو الغراس إذا كان الجزء الباقي من البناء أو الغراس بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير قابل للانتفاع به وكان الجزء الباقي من الأرض بعد الاقتطاع قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، على أن تتولى الجهة صاحبة المشروع هدم الجزء الباقي من البناء.

ج. تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبنائاً وغراساً إذا كان الجزء الباقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير صالح للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة أو كانت تكاليف إصلاح الجزء الباقي من العقار تساوي أو تفوق قيمة هذا الجزء.

يعود تقدير قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به أو وجود الضرر إلى لجنة من الأمانة أو البلدية المختصة مع إشراك مندوب أو أكثر من وزارة البيئة والمياه والزراعة إذا كانت الأرض زراعية، وذلك لتحديد مدى الانتفاع من الغراس المتبقي من عدمه أو وجود الضرر فيه

وفقا للمادة السابعة عشر (فقرة 1) تقوم الجهة صاحبة المشروع بإبلاغ مالكي العقارات أو شاغليها بوجوب إخلائها خلال المدة التي تحددها، على ألا تقل هذه المدة عن ثلاثين يوما (30) من تاريخ التبليغ بالإخلاء. وتتم إجراءات الصرف قبل التاريخ المحدد للإخلاء، على ألا يسلم مبلغ التعويض لصاحبه إلا بعد تسليم العقار وتوثيقه بواسطة كاتب العدل أو المحكمة. يجوز في الحالات الاستثنائية طلب إخلاء العقار قبل انتهاء الإجراءات ودفع التعويض، ويتم ذلك بقرار من الوزير المختص. أما في حالة إخراج المالك من العقار أو منعه من الانتفاع به قبل استلامه التعويض فيعطى أجره المثل عن المدة التي بين الإخلاء واستلام التعويض ما لم يكن هو السبب خلف تأخير صرف التعويض. وعلى لجنة تقدير التعويض تحديد أجره المثل.

توضح المادة الثامنة عشر (18) وجوب صرف التعويض عن العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدا في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزع الملكية منه طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسببه.

6.8 وضع اليد المؤقت على العقار

يجوز وضع اليد مؤقتا على العقارات مقابل تعويض عادل لا يقل عن أجره المثل، وتحدده لجنة تقدير التعويض وذلك في حالات الطوارئ والكوارث والأوبئة وغيرها، أو لتنفيذ مشروع ذو نفع عام عاجل يتوقف على وضع اليد المؤقت على العقار المذكور ولا يوجد بديل سواه. ولا يمنع وضع اليد المؤقت على العقار من اتخاذ إجراءات نزع الملكية وفقا لهذا النظام. ولا تجوز إزالة المنشآت أو المباني إلا بعد انتهاء الإجراءات الخاصة بتقدير التعويضات المستحقة عنها. وتحدد المدة القصوى لوضع اليد المؤقت بما لا يتجاوز ثلاث سنوات، ويصدر قرار وضع اليد من الجهة المختصة بنزع الملكية، ويجب أن يتضمن القرار مدة وضع اليد المؤقت والغرض الذي تم من أجله.

في حال رأت الجهة صاحبة المشروع أن المدة القصوى لوضع اليد المؤقت غير كافية، فعليه أن يتفق مع مالك العقار على تحديد مدة جديدة قبل نهاية المدة بفترة كافية. وعلى الجهة صاحبة المشروع تعويض مالك العقار محل وضع اليد المؤقت عن الأضرار الناتجة عن ذلك.

الملاحق

ملحق أ - التكلفة

- أ - 1 نموذج القائمة المرجعية لمهام نزع الملكية - 98
- أ - 2 نموذج تضارب المصالح وإفصاح الاستقلالية - 99
- أ - 3 نموذج العرض - 100

ملحق ب - معاينة العقار وتحليل البيانات - 113

- ب - 1 نموذج المعاينة - 114
- ب - 2 الرسم البياني وعملية جمع البيانات - 118
- ب - 3 نموذج مخططات الموقع - 120
- ب - 4 نموذج المقاييس ومخططات الطابق - 122
- ب - 5 نموذج تحليل البيانات - 129

ملحق ج - أساليب التقييم وحسابها 131

- ج - 1 أسلوب السوق - 132
- ج - 2 أسلوب الدخل - 133
- ج - 3 أسلوب التكلفة - 139

ملحق د - التقارير - 141

- د - 1 نموذج تقرير تقييم نزع الملكية - 142
- د - 2 نموذج تقييم مختصر - 153
- د - 3 التحقق من المبيعات - 155

ملحق ك - المراسيم والقرارات اللاحقة و المتممة للنظام و اللائحة

- ك - 1 المرسوم الملكي رقم 61 لعام 1444 هـ
- ك - 2 قرار مجلس الوزراء رقم 418 وتاريخ 1444/6/17 بتفسير معنى تسليم العقار
- ك - 3 تعميم وزير المالية رقم 7667 وتاريخ 1443/10/19 بتحديد آلية مكاغآت المقيمين المعتمدين المشاركين في لجان تقدير العقارات



ملحق أ - التكلفة

أ - 1 نموذج القائمة المرجعية للتعليمات - للتقييمات التي سبقت نزع الملكية

	التاريخ
	اسم المقيم
	اسم العميل
	العنوان
	رقم الهاتف
	البريد الإلكتروني
<input type="checkbox"/> أرض فضاء أخرى: <input type="checkbox"/> سكني <input type="checkbox"/> تجاري <input type="checkbox"/> صناعي عدد الوحدات: يشغلها المالك: مؤجرة:	نوع العقار
	وصف مختصر للعقار
	عنوان العقار
	الاسم القانوني للمالك
	الحياسة العقارية
	هل العقار مزروع الملكية معروف بالنسبة لك؟
<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	هل تم تزويدك بمخططات ومعلومات المشروع المقترح؟
<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	هل سبق لك استلام إشعار؟
<input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا	هل سبق لك استلام تقييم؟
<input type="checkbox"/> صك الملكية <input type="checkbox"/> مواعيد الإيجار <input type="checkbox"/> الكروي <input type="checkbox"/> مخطط المشروع <input type="checkbox"/> مخطط الطابق <input type="checkbox"/> مخططات توضح مناطق العقار المتأثرة <input type="checkbox"/> قياسات المنطقة <input type="checkbox"/> تقييمات سابقة <input type="checkbox"/> عقود الإيجار <input type="checkbox"/> أي دراسات متعلقة بالبيئة/ الحركة المرورية/ الضوضاء <input type="checkbox"/> الفرار المساحي <input type="checkbox"/> القياسات <input type="checkbox"/> اسم وعدد الشاغلين <input type="checkbox"/> الأصول المنقولة	ما هي المعلومات المتاحة؟

أ - 1 نموذج القائمة المرجعية للتعليمات - للتقييمات التي سبقت نزع الملكية

	العقار:
	العميل:
	الغرض :
	رقم الملف المرجعي:

نفذ المُقيّم الضوابط على النحو المبين أدناه:

تواصل لفظي مع الشخص (الأشخاص)/ مدراء الأقسام ذوي الصلة

التواصل بالبريد الإلكتروني عبر قائمة المراسلات الداخلية

عمليات التحقق عبر برامج إدارة علاقات العملاء الداخلية

الملكية:

العميل:

وقد أشارت هذه الضوابط إلى:

عدم وجود مشاركة مادية في الماضي

عدم وجود مشاركة مادية حالية

عدم توقع مشاركة مادية مستقبلية متوقعة

وجود أحد الحالات المذكورة أعلاه (في هذه الحالة، قدم مزيداً

من التفاصيل أدناه)

بعد إكمال الضوابط الواردة أعلاه، يؤكد المُقيّم على:

عدم وجود تضارب في المصالح

احتمالية وجود تضارب في المصالح (في هذه الحالة، قدم مزيداً من

التفاصيل أدناه)

قد تم إرفاق وثيقة إثبات في هذا النموذج تُفيد بتنفيذ الضوابط،

وتوضح وجود مشاركة مادية أو تضارب مصالح، وطبيعته، وكيفية

إدارته أو حله:

أعدّه المُقيّم المسؤول	وافق عليه المدير المسؤول	راجعته مسؤول المطابقة والامتثال (عند الضرورة)
التوقيع بالأحرف الأولى:	التوقيع بالأحرف الأولى:	التوقيع بالأحرف الأولى:
الاسم:	الاسم:	الاسم:
التاريخ:	التاريخ:	التاريخ:

أ-3 نموذج المقترح

التاريخ:

الاسم:

المسمى:

اسم الشركة:

عنوان الشركة:

خطاب التقديم

السادة/

يسرني أن أرفق هنا مقترحنا على ...

سأسعد بالإجابة على أية أسئلة قد تراودكم حول هذا العرض، يمكنكم التواصل معي عن طريق البريد الإلكتروني xxx.

xxx@xx.com أو رقم الجوال 966xxxxxxxxx+

مع جزيل الشكر، ومنتظر إجابتكم.

الاسم

المسمى

عرض مقترح

(عنوان العرض)

التاريخ:

العميل:

مقدمة

العميل أو المرسل إليه التقرير

سيقدم تقرير التقييم إلى [الشركة] (العميل).

العقار محل التقييم

يفهم أن العقار هو (العقار محل التقييم). [وصف مختصر أو جدول]. سيتم تقديم مزيداً من تفاصيل العقار في مهمة

التقييم.

الغرض من التكليف

يفهم أن التقييم مطلوباً لأغراض نزع الملكية فقط.

المصلحة محل التقييم

سيكون التقييم لمصلحة ملكية حرة أو حيازة مستأجرة في العقار أو العقارات الخالية من أي أعباء أو اهتمامات من طرف

خارجي.

نطاق العمل

مقدمة

يحدد نطاق العمل التالي المعايير والأساليب التي سيتم اتباعهم عند إجراء التقييم وإعداد التقرير. بالإضافة إلى المبادئ

العامّة المعتمدة عند إجراء التقييمات وإعداد التقارير. وسيتم طرح أي قيود أو توصيات في التقرير

أساس القيمة

سيتم إعداد التقييم على أساس القيمة السوقية التي عرّفها معايير التقييم الدولية (2022) واعتمدها الهيئة السعودية للمقيمين السعوديين والمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) على النحو التالي

القيمة السوقية

القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم، بين مشترٍ راغب وبائع راغب في صفقة على أساس المنافسة المطلقة بعد ترويج مناسب حيث تصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة ودون إكراه

تاريخ التقييم

تاريخ التقييم هو تاريخ معاينة لجنة تقدير التعويض.

معايير التقييم

ستتم مهمة التقييم وفقا للوائح المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ووفقا للمذكرات التوجيهية لمعايير التقييم الدولية (2022)

تحليل العقار

نحتاج إلى تحديد العوامل المؤثرة على العقار لغرض إعداد التقرير. وينبغي أن يشمل التقرير التعليقات ذات الصلة. وتشمل هذه العوامل:

- الموقع
- إمكانية الوصول والرؤية
- المناطق المجاورة
- الوضع الحالي أو مقترحات التطوير
- المسائل القانونية (الحيازة، الإيجارات، ونحوهما)
- مسائل تتعلق بالتخطيط

وتأكيداً على ما سبق، ينبغي الاعتماد على المعلومات المقدمة من العميل والإستقصاءات، كما سيتم تحديدها في القسم التالي. والخاضعة للمبادئ العامة المعتمدة لإجراء التقييمات وإعداد التقارير. إلا أن هنالك عوامل كثيرة تؤثر على قيمة العقار والتي تعتبر خارج نطاق خبرة المُقيّم الأساسية، وتشتمل مثلاً على: مسائل التلوث، عمليات مسح الأراضي، والتفسيرات القانونية لـصكوك الملكية. على الرغم من ذلك، فسندقدم تقرير في حدود خبرتنا، وعلى أساس أن العميل سيسعى - عند الضرورة - للحصول على مزيد من النصائح المتخصصة فيما يتعلق بمسائل خارجة عن نطاق خبرة المُقيّم. وبعد إجراء الخبراء المعيّنين من طرف خارجي لتحقيقات تفصيلية لاحقة، فإننا نحتفظ بحق مراجعة وتعديل التقييم وفقاً لذلك.

تحليل السوق

سيكون التقييم، والتقرير، بما في ذلك أي تحليل وبيانات تطلعية في إطاره، مبني على أساس تقديرنا لأوضاع السوق العقاري المحلية أو الإقليمية الحالية والمستقبلية.

ينبغي الإشارة إلى أنه لا تزال هناك تقلبات هامة في أوضاع السوق الاقتصادية العالمية، والتي تستمر في زيادة خلق حالات من عدم اليقين في أسواق العقارات داخل المنطقة. قد تؤدي مثل هذه الأوضاع إضافةً للشفافية المحدودة في سوق العقارات المحلية إلى تعرض التقييم لمستوى عالٍ من حالات عدم اليقين بدرجة أكبر من مما هو عليه في أوضاع السوق الأكثر استقراراً.

بناءً عليه، قد يسלט التقرير الضوء على التقلبات المحتملة في قيمة العقار. وقد يحتاج ذلك إلى أخذها في الاعتبار عند اتخاذ أي قرارات مستندة عليه. ووفقاً لذلك، يوصى بتحديث التقييمات باستمرار، لتعكس الأوضاع الثابتة والمتغيرة في السوق.

يجب أن تجرى أبحاث السوق على أساس مفصل لكل تكليف. مع الاعتماد على قواعد البيانات واسعة النطاق والخبرة السوقية. سيأخذ التحليل ما يلي بالحسبان متى ما اقتضت الضرورة:

- عرض السوق
- طلب السوق
- العوامل المؤثرة على القطاعات
- مؤشرات أداء السوق الأساسية:
 - مستويات أسعار مبيعات/ إيجارات السوق
 - مستويات تكلفة التشغيل في السوق
 - مستويات رسوم خدمة السوق
 - استيعاب أو تحمل حيازة السوق
 - معدلات الخصم/ عائدات السوق

سيفرض كل من العرض والطلب في السوق الافتراضات المعتمدة في التقييم، لكن لن يتم الإبلاغ عن تفاصيل أرقام أو نماذج العرض والطلب. يمكن الإبلاغ عن تفاصيل إحصاءات العرض والطلب، لكن قد تخضع لنطاق ورسوم إضافية.

منهجية التقييم

سيقدر أساس القيمة للعقار اعتماداً على المنهجية التالية. سيستعمل تقرير التقييم على تفاصيل إضافية لمنهجية التقييم والافتراضات المعتمدة.

الحذف عند الضرورة

أسلوب السوق

أسلوب السوق هو عملية يتم اشتقاق القيمة فيها من خلال تحليل المبيعات التي تحدث حول تاريخ التقييم المتعلق بالعقار أو المواقع المشابهة، ومقارنتها بالعقار. سيكون هناك اختلافات في التعويض عند إجراء التحليل المقارن، حيث أنه لا يوجد عقاران متماثلان. يساعد تحليل البيانات المقارنة في تقدير أي الأجزاء مؤثرة في القيمة، وما درجة استخدام كلاً من الطرق الكمية والنوعية.

أسلوب الدخل

يشق أسلوب الدخل قيمة العقار باعتبار صافي الدخل التشغيلي في المستقبل والذي ينشأ من تركه أو تشغيله.

قد يتم تقييم العقار من خلال رسملة الدخل لتاريخ عقد الإيجار (فائدة الحيازة الإيجارية)، أو إلى الأبد (التملك الحر)، أو خصم سلسلة من التدفقات النقدية عند استحقاقها في الحاضر.

تأخذ طريقة التدفقات النقدية المخصومة صافي الدخل المستقبلي المتوقع لفترة معينة. تضاف القيمة النهائية في نهاية الفترة المعنية للحصول على الدخل من نهاية الفترة المعنية للإيجار أو للأبد. تحسب القيمة النهائية من رسملة صافي الدخل السنوي المتوقع والمرتببط بالسوق المتداول في فترة السنة النهائية للتدفقات النقدية المتوقعة. ويعتبر معدل الخروج من رأس المال هو معدل ضمني يأخذ بالاعتبار كل عوامل الخطر المتعلقة بالعقار.

يُستخدم معدل خصم مشتق من السوق (أو إجمالي معدل العائد) لخصم هذه التدفقات النقدية، ولتحديد صافي القيمة الحالية من صافي دخل التدفق النقدي المتوقع. وتمثل القيمة الناتجة أفضل سعر سيدفعه مستثمر مطلع وذو كفاءة في العقار.

طريقة القيمة المتبقية

قد تستند طريقة القيمة المتبقية إما على النموذج الثابت أو على التدفقات النقدية المخصصة. في كل حالة، تقدر هذه الطريقة إجمالي المحقق من بيع أعمال التطوير المقترحة، الذي قد ينفذ باستخدام طرق مماثلة أو استثمارية. هنا يتم خصم التكلفة المقدرة الحالية لتطوير المشروع شاملاً هامش المطور للوصول إلى القيمة المتبقية الناتجة.

وباختصار، فيتم حساب أسلوب التقييم على النحو التالي:

$$\text{القيمة المتبقية} = \text{تكاليف التطوير المتعلقة + هامش المطور} - \text{قيمة التطوير الإجمالية}$$

يأخذ أسلوب التدفق النقدي المتبقي بالاعتبار مفهوم القيمة الزمنية للمال حيث يتم خصم التدفقات النقدية عند معدل العائد المستهدف الذي يستند على السوق، والذي يأخذ بالحسبان عوامل الخطر. تعد طريقة القيمة المتبقية حساسة جداً ويمكن لتغيير في المدخلات أن يؤثر التأثير بشكل جوهري في القيمة المبلغ عنها.

تكلفة الاستبدال المهلكة

يقدم هذا الأسلوب وسيلة لتقدير قيمة الأصل أو العقار. حيث أن معلومات التداول معدومة أو محدودة، أو أن الأصول متخصصة، أو كلا الأمرين.

يقدر الأسلوب تكلفة تقديم أصل حديث ومكافئ، أو تعديل هذه القيمة لتعكس إهلاك الأصل كنتيجة للتقدم المادي والاقتصادي.

ومن ثم يضاف سعر شراء البديل التالي الأفضل إلى تكلفة الاستبدال المهلكة لتقديم رأي حول القيمة السوقية. الناتج

ينبغي أن يحدد التقرير التعويض المستحق بسبب نزع الملكية كما في تاريخ التقييم، ويشمل الآتي:

- ملخص العوامل الأساسية التي تؤثر على التقييم.
- تفاصيل الموقع وحالة العقار.
- وصف مختصر للعقار.
- جدول الإقامة أو المناطق.
- وصف الوضع القانوني للعقار.
- تفسير وتحليل السوق ذي الصلة.
- يجب مواصلة التحقيق في كل الافتراضات والأدلة التي يستند عليها التقييم، وكل المسائل التي يوصي بها الاستشاري.
- رأي حول قيمة التأجير الحالية ومستوى العائد أو سعر البيع، كما هو مطلوب.
- الحسابات المستخدمة للتوصل إلى التقييم.

سيتم إعداد تقديرات مالية، ونماذج التدفقات النقدية باستخدام برنامج معياري في المجال الصناعي، ولن يتم توفير نماذج اكسل جاهزة. على الرغم من ذلك، ينبغي تقديم نسخة مطبوعة للملخصات في اكسل عن افتراضات المدخلات والمخرجات الرئيسية، وسيحتاج موظفين للإجابة على الأسئلة المنطقية المتعلقة بحساب تقييم المخرجات.

سيتم الإبلاغ عن جميع القيم بالريال السعودي.

المعلومات اللازمة

طبيعة ومصادر معلومات التقييم

يوافق المقيم على إمكانية الاعتماد على المعلومات التي قدمتها لنا بأنها دقيقة وكاملة، ويمكن للتقييمات أن تستند عليها دون مزيد من الاستفسارات حول المسائل التي تناولها.

ولن نتحمل مسؤولية التأثير الذي يتبع سوء البيان، أو التحريف، أو حذف المعلومات التي قدمت لنا. وهذا قد يكون على الرقم المذكور. في حال قدمت لنا معلومات تبين لاحقاً أنها غير صحيحة أو غير مكتملة، فإن دقة التقييم ستأثر، ونحتفظ بحق مراجعة الافتراضات المقدمة وتعديل تقييمنا وفقاً لذلك.

سيتم التحقق بشكل مستقل فيما يتعلق بأوضاع السوق والتوقعات، والتسعير، ومعدلات المبيعات، وذلك باستخدام عدة مصادر تضم الوسطاء والوكلاء والمطورين، ومستثمري البنوك، والمصادر الحكومية، بالإضافة إلى المنشورات الموثوقة ومقدمي البيانات. ندرك بأن ليست كل المعلومات متاحة، لكن لاحظ قد تخضع تقييماتنا إلى مزيد من عدم اليقين بدون هذه المعلومات.

المسائل القانونية والفنية

- تقرير لجنة وصف العقارات.
- مناطق وخرائط امتلاك العقار.
- تأكيد الحيادة بما في ذلك استخراج خريطة موقع المشروع أو كروكي العقار، تفاصيل حول أي حقوق ارتفاق، أو قيود، أو حقوق على الملكية وغيرها من المستندات التي قد تكون ضرورية لإثبات ملكية أو استحقاق المصلحة المزعومة في العقارات.
- تفاصيل حيازة الاراضي المستأجرة (إن وجدت).
- خريطة موقع المشروع.
- تفاصيل مادية لكل مبنى أو موقع (مساحة الأرض الكلية، ونسبة مساحة الأرض، وعدد الطوابق) والأماكن التابعة (مواقف السيارات، المساحات المفتوحة العامة، مرافق المجتمع، إلخ).
- مخطط الموقع الطبوغرافي (إن وجد).
- نسخ أو ملخص الشروط الرئيسية لجميع موافقات التخطيط الحالية أو تعليقات الخاصة بالتراخيص، أو تصاريح البناء، أو الخطة الرئيسية المعتمدة أو التراخيص ذات الصلة التي تؤكد استخدام العقارات بما يتوافق مع اللوائح المحلية.
- مخططات الطابق للأصول (إن وجدت).
- عمليات المسح الهيكلية أو تقارير نفي الجهالة الفنية أو التقارير البيئية (إن وجدت).
- تفاصيل الأعباء المؤثرة على العقار.
- قائمة الأصول المنقولة (إذا كانت مطلوبة).
- المراجعة القانونية أو بيان صك الملكية، والتخطيط، والإيجارات، والعقود، وغيرها من الوثائق التي أعدها المستشار القانوني للعملاء.

الحيادة أو البيانات التشغيلية

- مواعيد الإيجار (تشمل التفاصيل المتعلقة بالإيجار، مثل: اسم المستأجر، المنطقة، بداية الإيجار، نهاية الإيجار، خيارات الإيجار، إيجار أساسي، دوران الإيجار، رسوم الخدمة المطبقة، رسوم التسويق المستحقة للدفع، وغيرها. وتكون بصيغة اكسل).
- تفاصيل حول الوحدات الحالية الشاغرة للتأجير.
- نسخة من نموذج عقود الإيجار (يجب أن يمثل النموذج جميع الإيجارات المطبقة لكل عقار).
- أداء المعاملات التاريخية والذي يتضمن قوائم الربح والخسارة، وقوائم التدفقات النقدية.
- معلومات تفصيلية عن معاملات المبيعات أو التأجير التي حدثت ضمن ملكيات العميل خلال آخر 24 ساعة.

تكاليف التشغيل والتكاليف غير المستردة والنفقات الرأس مالية

معلومات تفصيلية كاملة حول الدخل والمصروفات الحالية (تتضمن: الإدارة، والمرافق، والصيانة، والتأمين، والإيجارات، والإيرادات المتنوعة).

- أي ميزانيات مقترحة لنفقات رأس المال.
- تفاصيل عن الميزانيات المخصصة للبناء، وتكاليف الإكمال المتضمنة إلى التعليقات على الرسوم المهنية ونفقات الطوارئ.
- يطلب تفاصيل الاتصال بشخص ما للمساعدة في معاينة للعقار.

الشروط والإفصاحات

الإفصاح عن النزاعات

لا نعلم عن أي مشاركة سابقة أو تضارب مصالح حالٍ أو محتمل أو مشاركة سابقة تتضمن:

...

ينبغي أن نكون على علم عن أي نزاعات محتملة تنشأ خلال فترة التكاليف. وسنقدم لك مشورة خطية و مباشرة سنستخدم التدابير المناسبة لتجنب حدوث النزاع.

السرية والنشر

تعتبر التقييمات والتقارير التي نعدها سرية للطرف الموجهة له وللغرض المحدد تمت الإشارة إليه، ولا نقبل أي مسؤولية مهما كانت لأي أطراف خارجية. ولا يسمح بنشر أي وثيقة، أو بيان، أو تعميم. سواء بشكل كامل، أو جزئي، أو مرجع مذكور، أو في أي اتصال مع أطراف خارجية، دون الحصول مسبقاً على موافقة خطية للنموذج والسياق الذي سيظهر فيه.

الالتزام

سيكون الالتزام للعميل فقط، دون أي طرف خارجي. وسيكون الالتزام محدوداً بالرسوم المدفوعة بموجب مهمة التقييم. لا ينطبق شرط الالتزام على معلومات العميل؛ لأن هذه المعلومات تعتبر من مسؤوليته .

التوقيت

نقترح جدول زمني ل... أسابيع من التعبئة لتسليم مسودة التقييم. تعرض خطة العمل المتوقعة أدناه: بناء على استلام معلومات المهمة يمكننا تكوين فريق عمل، وتوقيع نسخة من هذا المقترح ودفع الرسوم في الوقت المناسب.

يتوقع استلام تعليقات العميل بصيغة مكتوبة خلال أسبوع من تسليم مسودة التقرير، وبعد ذلك يقدم التقرير النهائي خلال أسبوع، بموجب استلام المبلغ.

الشكاوى

إن معلومات إجراءات التعامل مع الشكاوى متاحة بناء على الطلب.

صلاحية العرض

تنتهي صلاحية هذا العرض بعد سبعة أيام.

نشق بمناسبة المقترح لأغراضك ونتطلع لاستلام ردك. في حال موافقتك على المقترح، نود منك فضلاً أن توفّع وتدوّن تاريخ اتفاقية الخدمة أعلى وبداية كل صفحة من المقترح بما يشمل المصطلحات العامة للأعمال، وتعيدها لنا.

العرض المالي

(عنوان العرض)

التاريخ:

العميل:

شروط السداد والرسوم المهنية

يبلغ إجمالي الرسوم المقدمة لنطاق العمل المذكور أعلاه بالريال السعودي 0000 ريال سعودي.

الرسوم (بالريال السعودي)	شروط السداد
000.000	50% غير مستردة بناء على مراجعة المعلومات المقدمة ومعاينة العقار
000.000	50% تسليم مسودة الرأي أو تقرير التقييم

يتطلب سداد الرسوم على قسطين. أول 50% غير مستردة ويجب تسويتها عند تسليم النتائج التي تم التوصل إليها بعد مراجعة المعلومات المقدمة ومعاينة العقار. ويجب تسوية القسط الثاني 50% عند تسليم مسودة رأي التعويضات المستحقة.

لا تشمل الرسوم أي ضرائب والتي قد تكون أو تصبح مستحقة للدفع ومعقولة من نفقات الجيب، مثل: السفر، والسكن، الإعاشة، والترجمة.

ملحق ب - معاينة العقار وتحليل البيانات -113

ب-1 نموذج معاينة العقار

تفاصيل المعاينة	
اسم المعايين (المعاينين)	تاريخ المعاينة الأولى:
	تاريخ المعاينة الثانية (إذا انطبق الأمر):
المسؤول عن المخطط أو المعاينة:	

تفاصيل العقار	
مرجع العقار: (استخدام أرقام مرجعية لمشروع العقار)	اسم العقار والعنوان: (نوع القائمة، اسم الشارع، المبنى، الحي، المدينة)
الموقع والإحداثيات: (من جهاز بلاك بيري أو آيفون، ومخطط من قوقل إيرث)	المساحة: (بالمتر المربع، بالقدم المربع - تحديد صافي المنطقة المؤجرة مقابل المنطقة السكنية إن أمكن)
الوصف: وصف عام للمخطط يتضمن الشكل، التضاريس (مسطحة أو متباينة).	المباني: تفاصيل حول المباني أو الإنشاءات المادية الأخرى في الموقع، جودة المبنى وتجهيزه، الممتلكات المنقولة والثابتة
الإيجارات: تحديد شروط الإيجار، زيادة الإيجارات، خيارات التوقف)	الظروف البيئية أو الأرضية: أية تلوثات في الموقع أو المخططات المجاورة؟ كيميائيات أو زيوت؟ مواقع صناعية قريبة يمكن أن تنشئ مشاكل بيئية؟ وجود وصلات كهربائية أو أعمدة الاتصالات الهوائية في الموقع؟

النوع:

سكنية

بيع بالتجزئة

مكاتب

صناعية

صناعية

استخدام مختلط

أرض

أخرى، أذكرها في الأسفل:

.....

ما هو المنزوع ملكيته:

كل العقار

جزء من العقار

عقار مجاور

ما هو الأثر؟

طفيف

معتدل

جوهرى

غلق أدناه:

.....

.....

هل سيستفيد العقار من التحسين؟

الاستخدامات المجاورة:

(صف المخططات المجاورة، والمباني، وعموم المنطقة)
(استخدم الصفحة الرابعة لرسم المخطط والمنطقة المجاورة)



حدود شمالية:	حدود غربية:
حدود جنوبية:	حدود شرقية:
الطرق: (جميع الطرق الرئيسية والفرعية المجاورة للمخطط أو العقار) (اسمه، رقمه، اتجاهه بالنسبة للعقار (شمال، جنوب، شرق، غرب، وغيرها، وعدد المسارات) روابط للطرق الرئيسية والسريعة، بالكليومتر؟ وصول جيد أو سيء؟) تطوير الطرق في المستقبل، مشاكل مرورية في المنطقة؟)	
المنطقة المجاورة: (الأكثر استخدامًا - سكني/مكاتب/ بيع بالتجزئة؟ ارتفاعات المباني؟ الهياكل الرئيسية الأساسية (حاليًا ومستقبلاً) - مستشفيات، مدارس، وغيرها؟ مشاريع أساسية	

المسائل القانونية:

الملكية: هل العقار مملوك أو مؤجر للعميل؟ ما هو اسم المالك المدون في صك الملكية أو مخطط المشروع؟ مكتوب، مصانع، وغيرها)	التخطيط وتقسيم المناطق: ما هو الاستخدام المسموح به لصك الملكية أو مخطط المشروع؟ - استخدام الأراضي (سكنية، بيع بالتجزئة، مكتوب، مصانع، وغيرها)
--	--

رأي المُقيّم حول العقار:

تحليل سوات: (SWOT)

نقاط القوة:	نقاط الضعف:
الفرص:	التحديات:
السوق: هل هناك عرض أو طلب لتطوير الموقع؟ - سكنية، بيع بالتجزئة، مكاتب، فنادق، مصانع	العقار: هل موقع العقار مناسب لأغراض التشغيل؟ لماذا/ ما المانع؟ سيرتبط هذا الجزء بتحليل جزء السوق للمناطق المجاورة المشابهة أو المنافسة في المنطقة

التعليقات على الأثر:

--

أي تعليقات أو ملاحظات إضافية:

--

الصور:

مزيد من الصور الفوتوغرافية للعقار

واجهة العقار (من الشمال، والجنوب، والشرق، والغرب)

الواجهة من العقار (بالنظر شمالاً، وجنوباً، وشرقاً، وغرباً)

الطرق الرئيسية المحيطة بالعقار

ب- 2- رسم بياني عن عملية جمع البيانات

المواصفات	سكني	مكاتب	بيع بالتجزئة	صناعي	أرض	المعاينة، الكتيب، معلومات العميل
المساحة والشكل	✓	✓	✓	✓	✓	المعاينة + الكروكي
الرؤية	✓	✓	✓	✓	✓	المعاينة
التضاريس وحالة التربة	✓	✓	✓	✓	✓	معاينة أو خرائط التضاريس + مسح التربة
الوصول	✓	✓	✓	✓	✓	المعاينة، خريطة حركة المرور والمساحة
المواقف	✓	✓	✓	✓	✓	المعاينة، الخريطة الجوية
خطوط النقل	✓	✓	✓	✓	✓	خريطة المدينة (أ.ي)، خرائط قوقل
أهماط نمو المدينة	✓	✓	✓	✓	✓	أنظمة المعلومات الجغرافية للمدينة، خرائط قوقل (تصور تاريخي)
الخدمات	✓	✓	✓	✓	✓	المعاينة، هيئة تخطيط المدن الحضرية + شركات الخدمات
الأثر البيئي	✓	✓	✓	✓	✓	المعاينة، هيئة تخطيط المدن الحضرية
الأثر على الخدمات الحكومية	✓	✓	✓	✓	✓	هيئة تخطيط المدن الحضرية
وفرة المواد الخام	✓	✓	✓	✓	✓	CCI, MMEIR

المادي
والبيئي

مصلحة الطرف الخارجي	سكني	مكاتب	بيع بالتجزئة	صناعي	أرض	صك الملكية، عقود الإيجار، مواعيد الإيجار
الحياسة والأعباء	✓	✓	✓	✓	✓	صك الملكية، المعاينة
تقسيم المناطق	✓	✓	✓	✓	✓	المعاينة، هيئة تخطيط المدن الحضرية
تطوير الوقف	✓	✓	✓	✓	✓	هيئة تخطيط المدن الحضرية
التصريح ولوائح البناء	✓	✓	✓	✓	✓	هيئة تخطيط المدن الحضرية، المطورين، المقاولين ومدراء المشروع
المرافق والاستخدامات المحيطة	✓	✓	✓	✓	✓	المعاينة، خريطة المدينة، خرائط قوقل

المسائل
القانونية

الجهة صاحبة المشروع	أرض	صناعي	بيع بالتجزئة	مكاتب	سكني	المخططات - نزع جزء من الملكية أو كاملها	نزع الملكية
الجهة صاحبة المشروع	✓	✓	✓	✓	✓	تفاصيل المشروع	
الجهة صاحبة المشروع	✓	✓	✓	✓	✓	تاريخ التقييم	
الجهة صاحبة المشروع	✓	✓	✓	✓	✓	الملاحظة	
لجنة وصف العقارات	✓	✓	✓	✓	✓	تقرير لجنة وصف العقارات	

ب- 3- نموذج مخططات الموقع

مخطط مصغر



مخطط مكبر



خريطة المخطط



المصدر: www.ariyadhmap.com/maps/ar/default2.aspx

نموذج لمخطط المشروع



(ب - 5) نموذج تحليل البيانات

تحليل وتوقع العرض والطلب للمسكن خلال 5 سنوات
القطعة: الفلل الراقية أو دوبلكس (<1.45 مليون ريال سعودي) في مدينة افتراضية "أ"

المصطلحات المالية المعطاة:

70%	القرض مقابل القيمة
5%	الفائدة السنوية
25	الاستحقاق (بالسنوات)
30%	الحد المفروض على خصم الأجر

تحليل القدرة على تحمل التكاليف

سعر بيع المنزل بتكاليف ميسورة	معدل دخل الأسرة الشهري	توزيع مستوى الدخل	المستوى الاجتماعي - الاقتصادي
0 - 440.000 ريال سعودي	0 - 6.000 ريال سعودي	34%	دخل منخفض
440.000 - 590.000	6.001 - 8000 ريال سعودي	15%	دخل متوسط منخفض
590.000 - 880.000 يال سعودي	8.001 - 12.000 ريال سعودي	21%	دخل متوسط
880.000 - 1.470.000	12.001 - 20.000 ريال سعودي	20%	دخل أعلى من المتوسط
1.470.000 - أعلى	20.001 - أعلى	10%	دخل عالي

نهاية السنة الخامسة	الحالي	التحليل التراكمي وتوقع عرض أو طلب الفيلا الطلب على الإسكان (الأسر السعودية فقط)
1.071.485	976.446	السكان
4.5	4.5	عدد أفراد الأسرة
238.108	216.988	أفراد الأسرة (مجموع الطلب على الإسكان في الوحدات)
الحياسة ونوع التجزئة		
50%	50%	أسر تملك فيلا أو دبلوكسات (%)
119.054	108.494	الطلب على فلل أو دبلوكسات (وحدات) يشغلها المالك
القدرة على تحمل تكاليف التجزئة		
10.68%	10.68%	نسبة القادرين على شراء وحدات في الجزء المستهدف
12.713	11.585	الطلب المحلي على وحدات يشغلها المالك في الجزء المستهدف
5%	5%	الطلب على منزل ثانوي خارج المدينة (5%)
636	579	طلب خارج المدينة (فلل راقية أو دبلوكسات)
13.348	12.164	إجمالي الطلب على الفلل الراقية أو الدبلوكسات (وحدات)
237		معدل الطلب/ السنة (الفلل الراقية أو الدبلوكسات (الوحدات)
العرض الحالي / المستقبلي		
11.450	11.450	المخزوم الحالي (فلل راقية أو دبلوكسات)
1.250	0	عرض تحت الإنشاء ومخطط (فلل راقية أو دبلوكسات (وحدات))
12.700	11.450	إجمالي العرض (فلل راقية أو دبلوكسات (وحدات))
(635)	(573)	أقل: شاغر جزئي (5%)
	10.878	إجمالي العرض الطلب/ (أكثر من العرض) للفلل الراقية أو الدبلوكسات (وحدات)
12.065	1.287	
1.283		طلب غير ملبى/ (أعلى من العرض) للفلل الراقية أو الدبلوكسات (وحدات)

(ب) تحليل الطلب على المكاتب خلال خمس سنوات

الجزء: مكاتب الفئة أ في مدينة افتراضية
توزيع القوى العاملة (عدد الموظفين) بناء على النشاط الاقتصادي

#	النشاط الاقتصادي	الحالي	نهاية السنة الخامسة	الطلب لخمس سنوات	المكاتب بالنسبة المئوية
1	الزراعة، والصيد، والغابات، وصيد الأسماك	37.049	49.608	12.559	5%
2	البتروك والمعادن	4.753	3.641	(1.112)	5%
3	التصنيع	76.960	108.449	31.490	15%
4	الكهرباء، والغاز، والماء	11.682	27.876	16.194	5%
5	أعمال البناء	156.674	43.023	7.1	15%
6	تجارة البيع بالجملة والتجزئة	269.002	(14.896)	7.2	10%
7	المطاعم والفنادق	56.037	14.582	7.3	10%
8	النقل، والتخزين، والمواصلات	93.396	(14.503)	7.4	30%
9	البنوك والتأمين	12.534	5.794	7.6	80%
10	خدمات العقار والأعمال	64.340	21.446	7.7	60%
11	الإدارة العامة	162.549	39.153	7.8	30%
12	التعليم	128.256	19.403	7.9	30%
13	الخدمات الصحية والاجتماعية	64.964	10.768	7.10	15%
14	المنازل الخاصة	132.572	(15.439)	7.11	-
15	المنظمات العالمية	2.755	(1.701)	7.12	50%
16	الفنون، والترفيه، والاستجمام	-	2.763	7.13	50%
	إجمالي القوى العاملة	1.273.520	1.443.041	169.522	27%

مساحة الفئة أ	الإجمالي	مخزون المكاتب الحالي
750.000	3.325.000	العرض الحالي
710.000	3070000	العرض الحالي (بالمتر المربع)
5%	8%	معدل الشواغر
78.864	341.004	موظفي المكاتب
	9	متوسط المساحة لكل موظف

اتساع المدينة	تحليل الطلب السكني لخمس سنوات (الفئة أ مساحة المكتب)
169.522	القوى العاملة الإضافية المتوقعة
27%	طلب القوى العاملة لمساحة المكتب (%)
45.392	طلب القوى العاملة لمساحة المكتب
9	مساحة المكتب المطلوبة لكل موظف (بالمتر المربع)
408.527	طلب إضافي على مساحة المكتب (بالمتر المربع)
23%	النسبة المئوية لمساحة مكتب الفئة أ
94.480	طلب إضافي على مساحة المكتب للفئة أ (بالمتر المربع)
18,896	متوسط الطلب السنوي (بالمتر المربع)
	مساحة المكتب المتاحة للفئة أ :-
40,000	المساحة الخالية الحالية (بالمتر المربع)
28,000	مساحة تحت الإنشاء (بالمتر المربع)
12.500	مساحة مقرر إنشاؤها (بالمتر المربع)
80.500	مساحة المكتب المتاحة للفئة أ (بالمتر المربع)
(4.025)	أقل: شاغر جزئي @5%
76,475	صافي مساحة المكتب المتاحة للفئة أ (بالمتر المربع)
18.005	طلب يفوق العرض لمساحة الكتب للفئة أ (بالمتر المربع)

ملحق ج - أساليب التقييم وحسابها 131

يقارن أسلوب السوق العقارات المماثلة التي بيعت مؤخراً بالعقار وتعديلات السعر التي حدثت لتعكس الاختلافات في العقارات مثل: تاريخ البيع، والمساحة، والموقع، وحالة العقار. فيما يلي مثالاً على جدول المبيعات المقارنة لعقار سكني، والذي يركز على نقاط الاختلاف ذات الصلة بين العقار محل المقارنة والعقارات المختلفة الأخرى. يمكن استخدام هذا الجدول المشابه لجميع فئات أصول العقارات بحسب معلومات المقارنة المتاحة.

ج-2) أسلوب الدخل

قدّر قيمة العقار المؤجر (أي مصلحة المؤجرة) لمكتب صغير يؤجر بمبلغ صافي ثابت قدرة 100,000 ريال سعودي سنوياً، مع تأجيله لمدة أربع سنوات للتشغيل. وتبلغ صافي القيمة الإيجارية المقدرة للعقار 210,000 ريال سعودي في السنة وذلك بناءً على العقار المقارن القريب من العقار محل التقييم، حيث أُجر العقار المقارن بنفس المبلغ على مدى خمس سنوات وبيع بـ 3,000,000 ريال سعودي بعد ذلك بفترة قصيرة.

معطيات أخرى لتبسيط عرض الأساليب التقليدية ومقارنتها:

- يدفع المستأجر جميع تكاليف التشغيل في العقارات محل تقييم والمقارنة. وبالتالي يكون صافي الدخل التشغيلي نفس صافي الإيجارات المذكورة أعلاه.
- تجاهل تكاليف البيع والشراء.

التحليل: معدل الرسملة الذي يشير إليه المقارن = $3.000.000/210.000 = 7\%$

أ) التقييم بالفترة والإسترداد

100 000 ريال سعودي	3.4651
048.511 ريال سعودي	
210.000 ريال سعودي	14.2857
	0.7629
2.288.686 ريال سعودي	
2.635.196 ريال سعودي	
2.635.000 ريال سعودي	تقريباً

صافي الدخل التشغيلي

معامل سنوات الشراء 4 سنوات @6%

قيمة الفترة

استرداد صافي إيرادات التشغيل

معامل سنوات الشراء للأبد @7%

القيمة الحالية 4 سنوات @7%

قيمة الفترة

التحليل:

العائد الأولي = $2,635,196/100,000 = 3,79\%$

العائد المسترد = $2,635,193/210,000 = 7,97\%$

العائد المكافئ = $2,635,193/210,000 = 6,9815\%$

المصدر: دليل ممارسة التقييم العقاري

ب) التقييم بمنهج الطبقة

أدنى نقطة	100.000 ريال سعودي
معامل سنوات الشراء للأبد @7%	14.2857
قيمة الفترة	1.428.571 ريال سعودي
استرداد للقيمة الإيجارية المتوقعة	210.000 ريال سعودي
أقل من أدنى نقطة	100.000 ريال سعودي
أعلى نقطة	110.000 ريال سعودي
معامل سنوات الشراء للأبد @8%	12.5000
القيمة الاساسية 4 سنوات @8%	0.7350
قيمة الاسترداد	1.010.666 ريال سعودي
إجمالي القيمة السوقية	2.439.237 ريال سعودي

التحليل:

$$\text{العائد الأولي} = 2,439,237 / 100,000 = 4,10\%$$

$$\text{العائد المسترد} = 2,439,237 / 210,000 = 8,61\%$$

$$\text{العائد المكافئ} = 7,4791\%$$

المصدر: دليل ممارسة التقييم العقاري

ج) الملكية المستأجرة

التفاصيل الإيجارية كما وردت أعلاه.

الإيجار الحالي	100.000 ريال سعودي
إيجار السوق	210.000 ريال سعودي
إيجار الربح	110.000 ريال سعودي
معامل سنوات الشراء 4 سنوات @7%	3.387
إجمالي القيمة السوقية	372.570 ريال سعودي
	<hr/>
	تقريبًا
	375.000 ريال سعودي

د) نزع ملكية عقد إيجار الأرض

يضم العقار ملكية مكتب صغير يقع في موقع مساحته 2.000 متر مربع. يخضع العقار لعقد إيجاري طويل الأجل بقيمة إيجارية تبلغ 4.000 ريال سعودي سنويًا و لمدة 50 سنة.

الفترة	4.000 ريال سعودي	
الإيجار الحالي	18.25	73.000 ريال سعودي
معامل سنوات الشراء 50 سنة @5%		
الاسترداد	300.000 ريال سعودي	
قيمة الأرض	0.087	26.100 ريال سعودي
50 سنة مؤجلة @5%		99.100 ريال سعودي
إجمالي القيمة السوقية	تقريبًا	100.000 ريال سعودي

هـ) طريقة القيمة المتبقية

يضم العقار موقعًا مرخص لبناء مساحة مكتبية تبلغ 5,000 متر مربع ، وتبلغ إجمالي المساحة المشيدة 6,500 متر مربع.

فيما يلي بعض الافتراضات حول العقار:

- تبلغ القيمة الإيجارية 850 ريال سعودي لكل متر مربع.
- تبلغ تكاليف البناء 3.000 ريال سعودي لكل متر مربع.
- مدة التطوير سنتان.
- تكاليف التأجير 10% من إيجار السنة الأولى.
- رسوم البيع 2% من قيمة التطوير.
- رسوم المهندس المعماري والرسوم المهنية الأخرى 12% من إجمالي الرسوم.
- فائدة على مبلغ مقترض 7%.
- معدل رسلمة السوق 6%.
- ربح المطور 15% من تكلفة البناء.

إجمالي القيمة التطويرية		
4.250.000	ريال سعودي	5.000 متر مربع @ 850 ريال سعودي
70.833.475	ريال سعودي	المطبق عليه معدل الرسملة @5%
16.6667		
425.000	ريال سعودي	الإيجارات 10%
1.841.669	ريال سعودي	رسوم البيع 2%
1.416.669	ريال سعودي	
68.991.806	ريال سعودي	صافي القيمة التطويرية
التكاليف		
19.500.000	ريال سعودي	6.500 متر مربع @ 3.000 ريال سعودي لكل متر مربع
780.000	ريال سعودي	الرسوم 12%
2.839.200	ريال سعودي	القاعدة على 50% @ 7% لسنتان
23.119.200	ريال سعودي	التكاليف قبل الربح
26.587.080	ريال سعودي	الربح على التكاليف 15%
3.467.880	ريال سعودي	
42.404.726	ريال سعودي	إجمالي قيمة الموقع
37.036.287	ريال سعودي	القيمة الحالية لسنتان @ 7%
0.8734		
37.000.000	ريال سعودي	القيمة السوقية
	تقريباً	

(و) التدفقات النقدية المخصصة

ملخص التقييم لرسوم تأجير عقار

فترة التأجير (بالسنوات)

السنوات الماضية	3	بداية الإيجار
الصافي والنصف سنوي المقبوض مقدماً	280.000	عقد التأجير (ريال سعودي/ سنة)
أي: سنتان من تاريخ التقييم	5	سنة مراجعة الإيجار
في وقت المراجعة	إيجار السوق	معيّار مراجعة الإيجار
	300.000	إيجار السوق الحالي (ريال سعودي/ سنة)
بناءً على العوائد الأولية للعقارات التي بيعت مؤخراً والمعدلة لهذا العقار	7%	معدل رسملة السوق الحالي
	2%	معدل النمو المتوقع (للسنة)
	7	مدة التوقع (بالسنوات)
للسنة	9%	معدل العائد المستهدف
	4.40%	معدل الخصم (شبه سنوي)

التقييم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة

		2		1								
		4	3	2	1	الإجمالي						
		140.000	140.000	140.000	140.000					ربح السنة		
		0.8790	0.9170	0.9580	1					التدفق النقدي للتفرد		
		123.060	128.380	134.120	140.000	525.560				عامل القيمة الأساسية (4.40)%		
										القيمة الحالية		
										سنة		
										ربح السنة		
		14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	التدفق النقدي للتفرد
		156.060	156.060	156.060	156.060	156.060	156.060	156.060	156.060	156.060	156.060	عامل القيمة الأساسية (4.40)%
		0.5710	0.5960	0.6230	0.6500	0.6790	0.7080	0.7400	0.7720	0.8060	0.8420	القيمة الحالية
		89.110	93.012	97.225	101.439	105.965	110.490	115.484	120.478	125.784	131.403	1.090.391

		القيمة النهائية	
	344.606	الإيجار السنوي لنهاية التأجير (السنة الثامنة)	
	7%	معدل رسملة الخروج	
	4.922.939	عامل القيمة الأساسية (9%)	
	0.5470	القيمة الأساسية للقيمة النهائية	
	2.693.016	القيمة السوقية قبل تكاليف المشتري	
	4.308.967	تقريباً 4.300.000	
		المصدر: دليل ممارسة التقييم العقاري	

ز) مثال مختصر للتدفقات النقدية المخصومة

التفاصيل الإيجارية بحسب المثال (ب) - أسلوب الدخل

100.000	الإيجار الأولي (بالريال السعودي)
210.000	القيمة الإيجارية المتوقعة
5	الفترة/ دورة المراجعة (بالسنوات)
4	السنوات الحالية للتقييم التالي
7%	معدل الرسملة/ عائد من كل المخاطر
8.00%	معدل العائد الهدف الكلي

المصدر: أدلة السوق

إن معرفة معدل العائد الكلي (8% المفترض أعلاه) متوقع من السوق ودورة المراجعة الإيجارية لإستثمارات مشابهة تسمح بالحصول على معدل النمو السنوي. والذي ينطوي عليه معدل من كل المخاطر أو عائد الرسملة الأولي المتوقع من المستثمرين بناءً على المعاملات المقارنة. هذه العملية سهلة بناءً على العلاقة بين معدل الرسملة معدل العائد الكلي أو معدل الخصم:

$$R = Y - g$$

حيث أن:

$$Y = \text{معدل الخصم}$$

$$R = \text{معدل الرسملة}$$

$$g = \text{النمو}$$

قد يكون النمو المتوقع خلال فترة الملكية في الدخل، أو القيمة، أو كلاهما. وبنمط ثابت أو غير منتظم، وسلبى وإيجابي. عادةً ما يستخدم معامل صندوق الاستهلاك (SF) لتحويل التغيير (Δ) إلى معدل دوري، ومن ثم، قد يعبر عن الصيغة المذكورة أعلاه على النحو التالي:

$$R = Y - (SF \times \Delta)$$

$$(SF \times \Delta) - 0.08 = 0.07$$

قد يُحسب معامل صندوق الاستهلاك لمبلغ 1 ريال السعودي في خمس سنوات بالمعدل الهدف 8% أو يقرأ في جدول التقييم على أنه 0.1705 (بالتقريب). حيث:

$$0,01 = \Delta 0,1705$$

$$\Delta = 0.0587 \text{ أو } 5.87\% \text{ بشكل عام خلال فترة المراجعة}$$

ثم يتم اشتقاق المعدل الدوري للتغيير الذي يمثلته دلتا (Δ) على النحو التالي:

$$1 + \Delta = (1 + g)^n$$

حيث أن:

$$g = \text{النمو أو التغيير الدوري}$$

$$n = \text{فترة المراجعة}$$

وفي هذا المثال نعبر عن فترة المراجعة بالسنوات و(g) معدل النمو السنوي.

وبالتالي:

$$g = (1,0587)^{(1/5)} - 1$$

$$g = 210,000/2,439,237 = 1,1464\%$$

عندما يستخدم معدل النمو السنوي في طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتضخيم الإيجار عند الاسترداد بدلا عن معدل النمو في الطريقة التقليدية فإن النتائج ستكون متماثلة تقريبًا. كما هو موضح أدناه:

التقييم باستخدام طريقة التكاليف النقدية المخصومة					
السنة	الإجمالي	1	2	3	4
التدفق النقدي للفترة					
الإيجار الأولي (بالريال السعودي)		100.000	100.000	100.000	100.000
معامل القيمة الأساسية @ 8%		0.9259	0.8573	0.7938	0.7350
القيمة الحالية	331.213	92.593	85.734	79.383	73.503
القيمة النهائية (على الاسترداد): الإيجار السنوي لنهاية التأجير (السنة الخامسة)		219.799			
معدل رسملة الخروج		7%			
		3.139.991			
معامل القيمة الأساسية @ 8%		0.7350			
القيمة الأساسية للقيمة النهائية	2.307.987				
التقييم النهائي بالريال السعودي	2.639.200				

طريقة مختصرة للتكاليف النقدية المخصومة		
فترة التأجير	معدل سنوات الشراء @ 4 سنوات	معدل سنوات الشراء @ 4 سنوات
100.000	3.31	8%
331.213		
210.000	1.0467	معامل النمو (1.1464%)
219.799	14.2857	7%
2.307.987	0.7350	8%
2.639.200 ريال		

المصدر: دليل ممارسة التقييم العقاري

(ج-3) أسلوب التكلفة

- (بحسب القاعدة الأساسية 4 - ينبغي استخدام أسلوب التكلفة عندما لا تكون البيانات المقارنة متاحة أو عدم ملاءمة نموذج التدفقات النقدية المخصومة)
المثال الوارد أدناه لتقييم منزل افتراضي في شمال جدة، ولم تكون هناك بيانات مقارنة متاحة.

سنوات	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
	2.025.000			
				تكلفة الإحلال 1 (675متر مربع-3,000 ريال سعودي لكل متر مربع)
				الإهلاك:
				التدهور المادي
				قابل للإصلاح (صيانة مزجلة و)
		1.500		استبدال باب معوج
		600		استبدال صنوبر مكسور
		2.100		إجمالي القابل للإصلاح (بحاجة إصلاحات)
				غير قابل للإصلاح (تكلفة)
		2.022.900		تكلفة باقي التحسينات و
25				العمر الحقيقي
20				العمر الفعّال
50				العمر الافتراضي
		809.160		تدهور مادي غير قابل للإصلاح
	(811.260)			إجمالي التدهور المادي
				التقدم الوظيفي:
				أداء وظيفي قابل للإصلاح (تحسينات موصى بها)
		20.000		استبدال وحدات التكييف و
		-		أداء وظيفي غير قابل للإصلاح (ملاءمة جدا)
	(20.000)			إجمالي التقدم الوظيفي:
				التقدم الاقتصادي:
				الموقع
				السوق
		0		إجمالي التقدم الاقتصادي:
	(831.260)			إجمالي الإهلاك:
	1.193.740			القيمة المهيكلة لتحسينات المبنى
	25.000			القيمة المهيكلة لأصناف الموقع
	1.575.000			قيمة الأرض (450 متر مربع 3.500 ريال سعودي لكل متر مربع)
	2.793.740			مؤشر القيمة الإجمالية من أسلوب التكلفة
	2.794.000	ريال سعودي		بالتقريب

1. شاملة الرسوم المهنية و حافز المطور.
2. هذه قطع مكسورة أو تالفة تماماً وتتطلب استبدال فوري؛ للحفاظ على قيمة رأس المال، والقيمة الإجارية، أو أحدهما.
3. تكلفة التحسينات المتبقية (أي: استثناء القطع التي تتطلب إصلاح فوري، المستهلكة 100%)
4. تستخدم غالبية المنازل الأخرى في المنطقة وحدات تكييف منفصلة (سبيلتأناً قيمة العقار وقابليته للتسويق ستزيد إذا استبدلت وحدات التكييف القديمة/ الرديئة بوحدات تكييف منفصلة (سبليت).

المصدر: دليل ممارسة التقييم العقاري

(د-1) نموذج تقرير تقييم نزع الملكية

تقييم نزع الملكية

اسم مالك العقار:

مركز استشارات تقييم (VCC)

1 يناير 2019

رقم الصادر

رقم الوارد

رقم الجوال

البريد الإلكتروني

....
مركز استشارات تقييم

المدينة، المملكة العربية السعودية

مرسلة بالبريد الإلكتروني إلى <mailto:s.mathew@dasholding.ae>

1 يناير 2019

السادة الأعزاء/

وثيقة الشروط والمواصفات

مركز استشارات تقييم:	العميل:
أغراض نزع الملكية	غرض التقييم:
تشمل الملكية...	موضوع التقييم:
ملكية حرة/ ملكية بالتأجير	المصلحة محل التقييم:
التعويض المستحق	أسس القيمة:
00/00/2018	تاريخ التقييم:
لا نعلم عن أي حالات تضارب المصالح سواء قائمة أو محتملة والتي من شأنها أن تمنعنا من تقديم رأي مستقل وموضوعي لقيمة أي من الأصول. وفي حال علمنا عن أي تضارب محتمل في المصالح، فسنبلغك خطياً على الفور.	خطاب الإفصاح:
أجرى XXXX مهمة التقييم، ورقم عضويته XXXX ونؤكد على أن المقيّم على معرفة ومهارة ودراية كافية.	المقيّم:
سيكون المقيم بمثابة مقيم خارجي لأغراض هذه المهمة. في حال كان لدى المقيّم أي صلة مادية أو علاقة بالأصل المنزوع ملكيته، أو بالأطراف الآخرين المكلفين بالتقييم، أو أي عوامل أخرى من شأنها أن تحد المقيم من تقديم رأي منصف وموضوعي. يجب الإفصاح عن هذه العوامل عند ، فيجب الإفصاح عن هذه العوامل في بداية المهمة/التكليف وفي تقرير التقييم.	وضع المقيّم:
عائنة العقار XXXXXX بتاريخ XXXXXX	معاينة العقار:
نعمد في هذا التقرير على المعلومات المقدمة من العميل، على افتراض أنها حديثة ودقيقة. كما بحثنا عن أوضاع السوق والتوقعات والتسعير، ومعدلات المبيعات، ومعدلات الخصم، وعائدات التطوير، وذلك من خلال عدة مصادر منها الوسطاء والوكلاء، والمطورين، ومستثمري البنوك، والمصادر الحكومية، بالإضافة إلى المنشورات الموثوقة ومقدمي البيانات.	طبيعة المعلومات ومصادرها
جميع تقارير التقييم الصادرة منا سرية وحصرية للطرف المعنى بالتقييم وللأغراض المشار إليها. ولا نقبل أي مسؤولية مهما كانت لأي أطراف خارجية. ولا يسمح بنشر أي وثيقة أو بيان أو تعميم سواء بشكل كامل أو جزئي أو مرجع مذكور، أو في أي اتصال مع أطراف خارجية، دون الحصول مسبقاً على موافقة خطية من النموذج والسياق الذي سيظهر فيه.	السرية ومسؤولية الأطراف الخارجية:
تنحصر مسؤوليتنا المالية والقانونية على العميل فقط.	حدود المسؤولية:
سيكون التقييم وفقاً للوائح الصادرة عن (الهيئة السعودية للمقيمين السعوديين) ومتوافق مع أدلة الممارسة الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية (نسخة 2017 وفق تاريخ هذا التقرير	معايير التقييم:
XX ريال سعودي	التعويض المستحق:

أجرى XXXX مهمة التقييم، ورقم عضوية XXXXXX.
تشمل خبرتي في مشاريع نزع الملكية الأخرى ما يلي: ...

هوية العميل

أجريت هذه المهمة نيابة عن

الغرض من التقييم

لتقدير التعويض المستحق للمالك عن القيمة السوقية للعقار المنزوع ملكيته بالإضافة للإقتطاع، والتأثيرات الضارة، والأضرار المعقولة كنتيجة مباشرة عن عملية نزع الملكية في تاريخ التقييم.

تفاصيل العقار

الموقع

مناقشة موقع العقار - ينبغي أن تشمل اسم الشارع/ورقمه (إن وجد)، الحي، المدينة، الموقع بالنسبة للمعالم أو المرافق الرئيسية، الطرق الهامة.

يقع العقار في مدينة XXXX حي XXXX، المملكة العربية السعودية.

يقع العقار على شارع/ طريق XXXX بالقرب من XXXX و XX XX (المعالم الرئيسية).

ادناه توجد صور لموقع العقار.

استخدامات الأراضي المحيطة

إن موقع العقار يغلب عليه وجود ... [قائمة باستخدامات الأراضي المحيطة: (فلل، وشقق، وأراضي تجارية، ومكاتب، وضيافة، وأرض فضاء، وغيرها)].

بشكل عام ارتفاعات المباني المحيطة بالعقار طوابق.

يحيط بالعقار شمالاً XXXX ، و XXXX شرقاً، و XXXX غرباً، و XXXX جنوباً.

أذكر أي ممتلكات رئيسية أخرى أو مرافق أو معالم بالقرب.

الوصول

قدم تفاصيل عن شبكة الطرق الوطنية القريبة، وسبل الوصول إليها.

ناقش صلة الطرق المترابطة بالموقع.

ناقش وسائل النقل، مثل: سكك الحديد، والنقل الجوي، والنقل البحري.

يتم الوصول للعقار من شارع XXXX من الشمال/ الشرق/ الجنوب/ الغرب.

الوصف

المبنى

اذكر تفاصيل العقار شاملاً نوعه واسمه وموقعه ومساحته وعدد الطوابق
قدم ملخص مختصر عن العقار، شاملاً: عمره، ومساحته، والهيكل أو الجدران، والأرضية، والأسطح، والمواصفات والمرافق.
تشمل الملكية...

تم بناء العقار على قطعة أرض تبلغ مساحتها XX,XXX متر مربع.
تبلغ مساحة العقار XX,XXX متر مربع من مساحة الأرض الكلية، مساحة الأرض المبنية، صافي مساحة الأرض القابلة
للتأجير (قدم جدول المساحة إذا اقتضى الأمر)
جدول المساحة

مساحة الأرض

مساحة المبنى

الطابق الأرضي

الطابق الأول

الأرض

العقار هو قطعة أرض تبلغ مساحتها XX,XXX متر مربع. على افتراض أن الأرض حالياً فضاء أو أي مباني/ هياكل تقع على
الأرض (في حال إغفالها، اذكرها هنا).
القطعة مستطيلة الشكل أو شكل القطعة غير منتظم و مسطحة نسبياً أو متموجة طبوغرافياً.
القطعة مرسومة بوضوح ومحدودة بـ... (جدار، أسوار، طرق، وغيره).
ناقش المسائل الرئيسية، والتي تشمل: أبراج الكهرباء، والأودية، وبرك المياه، وغيرها.

الصور الفوتوغرافية

صور فوتوغرافية للعقار.

الخدمات

نفترض أن العقار منتفع من الخدمات العامة والمرافق شاملاً وتصله جميع الخدمات (كهرباء، امدادات ماء الخ)

المواد الخطرة والملوثة

أعد هذا التقرير بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير. نقتح الاستعانة بمختصين مؤهلين لإجراء استقصاءات لتأكيد الأمر.

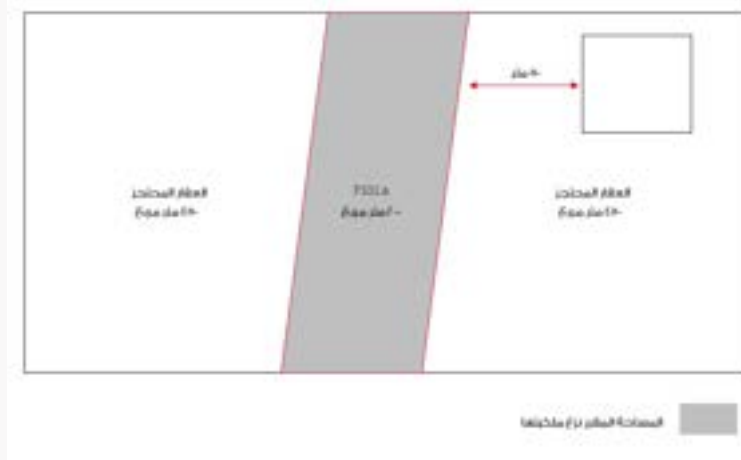
العقار منزوع الملكية

لخص مساحات العقار المنزوع الملكية على شكل جدول ليشمل ملعومات مثل: نوع العقار، المساحة، الرقم المرجعي. جدول العقار منزوع الملكية

قانونيا

الوصف	متر المربع	الرقم المرجعي
أرض زراعية	P101.a
أرض زراعية	P101.b
طريق الوصول	P101.c

قم بإدراج مخطط استحواذ الأرض المقدم من الجهة صاحبة المشروع أو لجنة نزع الملكية. نموذج مخطط نزع الأرض.



وصف للعقار المكتسب والأثر

سيتم نزع ملكية XXX متر مربع كجزء من المشروع. تبلغ المساحة المحتجزة XXX متر مربع. وكنتيجة للعقار المنزوع ملكيته، فإن المساحة المحتجزة ستخفض قيمتها بسبب تغير شكلها، والصعوبات الناتجة عن التشغيل، إلخ.

الحيازة

لغرض التقدير، فإننا نفترض أن مالك الأرض هو المالك المسجل للأراضي المنزوعة ملكيتها.

تخطيط وتقسيم المناطق

لم نطلع على وثائق التخطيط الرسمية للعقار. لأغراض التقييم، افترضنا أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي.

تفسير التقييم وتحليله

عقود الإيجار المهنية

يشمل جدول الإيجار مايلى:

لخص جميع المعلومات الهامة في جدول الإيجار شاملة :

عدد المستأجرين

مدة الإيجار

خيارات التوقف

أدنى أو أعلى حد أو المتوسط المرجح للإيجار

مقدار رسوم الخدمة

بحسب جدول التأجير فإن مجموع العقود الإيجارية XXX ريال سعودي لكل سنة. إجمالي دخل رسوم الخدمة XXX

ريال سعودي لكل سنة. إجمالي الدخل XXX ريال سعودي لكل سنة.

ويحتوي ملحق التقرير على نسخة من جدول التأجير.

تكاليف التشغيل:

للعقارات التشغيلية فقط.

قام العميل بتقديم تكاليف تشغيل الملكية. وتظهر المعلومات الواردة إجمالي تكاليف تشغيل الملكية XXX ريال سعودي لكل سنة، والتي تساوي XXX للمتر المربع الواحد من من إجمالي المساحة القابلة للتأجير رأو صافي مساحة الأرض القابلة للتأجير لكل سنة.

منهجية التقييم:

اعتمدنا منهجية التقييم التالية للتوصل لرأينا حول القيمة السوقية :
(حذف أسلوب أو طريقة التقييم عند الحاجة)

أسلوب السوق

يشتمل أسلوب السوق قيمة العقار من خلال مقارنته بعقارات أخرى معروف سعرها. يُقارن العقار بعقارات مماثلة سواءً بيعت مؤخراً أو لم تخضع لأي معاملات حديثة، ويُقدر السعر المطلوب لهذه العقارات كما لو أنها معروضة للبيع. قد تكون التسويات ضرورية لتعكس الفترة بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو تاريخ تحديد السعر المتوقع بعد المفاوضات.. يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة بعد تحليل اشتراطات البيع، على سبيل المثال: معدل لكل متر أو قدم مربع من الأرض أو المباني. قد يتطلب الأمر لاحقاً تسويات إضافية تتعلق بالموقع والمساحة والجودة والمواصفات وغيرها من الاستخدامات المسموحة وأي تعليمات أخرى تتعلق مهمة التقييم..

أسلوب الدخل

تشتق القيمة السوقية في أسلوب الدخل من رسملة صافي دخل العقار. ويقدم أسلوب الدخل مؤشر القيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية لقيمة حالية واحدة.

ويشمل أسلوب الدخل عدة طرق أساسية وهي :

(1) طريقة الاستثمار

(2) طريقة التدفقات النقدية المخصومة

(3) طريقة التدفقات النقدية المخصومة المختصرة

(4) طريقة الأرباح

أسلوب التكلفة

يقدم هذا الأسلوب وسائل لتقدير قيمة الأصل، أو الملكية، حيث تنعدم المعلومات المتداولة أو تكون محدودة، أو في حال كانت الأصول متخصصة، أو كلاهما.

يشمل أسلوب التكلفة الطريقة التالية:

(1) طريقة تكلفة الاحلال المهلكة

طريقة القيمة المتبقية

قد تعتمد طريقة القيمة المتبقية إما على النموذج الثابت، أو التدفقات النقدية المخصومة.

في كل حالة، تستلزم هذه الطريقة تقدير إجمالي realisation من بيع التطوير المقترح، والذي يمكن أن يقدر باستخدام طريقة المقارنة أو الاستثمار تُخصم التكلفة المقدرة الحالية لتطوير المشروع شاملاً هامش المطور للوصول إلى القيمة المتبقية. وتأخذ هذه الطريقة بالاعتبار مفهوم القيمة الزمنية للمال حيث تُخصم التدفقات النقدية المستقبلية بمعدل العائد المستهدف الذي يستند على السوق، والذي يأخذ بالحسبان عوامل الخطر.

تعد طريقة القيمة المتبقية حساسة جداً ويمكن أن يؤثر التغيير في المدخلات بشكل كبير في القيمة المبلغ عنها.

تفسير التقييم

فيما يلي؛ اخذنا بالاعتبار مجموعة مقارنات (قطع أراضي) وذلك للتوصل لرأي حول القيمة السوقية للعقار :

خريطة المقارنات

أدرج خريطة محدداً فيها العقار والمقارنات.
إن لزم الأمر، أدرج في الملحق صوراً فوتوغرافية للمقارنات.
يلخص الجدول أدناه تفاصيل القطعة المقارنة:

#	تفاصيل المقارنة
1	
2	
3	
4	

تحليل التقييم:

يناقش هذا القسم كيفية استخدام مجموعة البيانات للتوصل إلى رأي حول القيمة (ويختلف هذا القسم بناءً على الأسلوب الذي استخدمه المُقيّم، أي قبل وبعد، أو قيمة العقار المنزوع ملكيته بالإضافة للإقتطاع والتأثيرات الضارة) وتقديم سبب منطقي للعملية. ماهي المقارنات المستخدمة؟ كيف يقارن العقار المنزوع ملكيته؟ ما هي التسويات المتخذة؟ بناءً على المبررات أعلاه، فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بـ XXXX لكل متر مربع.

ملخص التقييم

تتلخص المدخلات والتقييم في الجدول أدناه: التقييم

جدول ملخص التقييم (نزع جزء من الملكية)

قيمة العقار المنزوع ملكيته	المساحة (بالمتر المربع)	المعدل	%	الإجمالي
رقم القطعة	XXXX	XXXX ريال سعودي	لا يوجد	XXXX ريال سعودي
الإقتطاع والتأثيرات الضارة				
خفض القيمة - المساحة المتضررة من الأرض @ 00%	XXXX	0000 ريال سعودي	00%	XXXX ريال سعودي
الأضرار (سيتم إدراج الوثائق الداعمة في ملحق التقرير)				
الضرر المؤقت				XXXX ريال سعودي
خسارة في الأرباح				XXXX ريال سعودي
تكاليف الانتقال إلى مسكن جديد أثناء البناء				XXXX ريال سعودي
تكاليف إلغاء العقود والخدمات				XXXX ريال سعودي
أخرى				XXXX ريال سعودي
إجمالي تقدير التعويض المستحق				0000 ريال سعودي

بالنظر لما سبق، نرى أن التعويض المستحق للملكية الحرة الإيجارية لمصلحة في العقار في تاريخ __/__/2019، يبلغ تقريباً _____ ريال سعودي

السرية والنشر

أخيراً، وبما يتوافق مع إجراءاتنا الاعتيادية فإن تقييماتنا وتقاريرنا سرية للطرف الموجهة له و للغرض المحدد تمت الإشارة إليه. ولا نقبل أي مسؤولية مهما كانت لأي أطراف خارجية. ولا يسمح بنشر أي وثيقة، أو بيان، أو تعميم، سواء بشكل كامل، أو جزئي، أو مرجع مذكور، أو في أي اتصال مع أطراف خارجية، دون الحصول مسبقاً على موافقة خطية من النموذج والسياق الذي سيظهر فيه.

الملحق (1) - خريطة لموقع العقار تشمل موقع المقارنات.

الملحق (2) - خرائط نزع ملكية الأرض.

الملحق (3) - وثائق الأضرار الداعمة.

(د- 2) مُؤدج تقييم مختصر

المرجع: اسم المشروع

اسم مالك العقار

العميل:

تاريخ التقييم 0000/00/00

الرقم المرجعي للأرض: XXa.01, XXb.01

صك الملكية: على افتراض بأن المالك العقار لديه صك ملكيتها.

الموقع: تقع الأرض المنزوع ملكيتها في ...

وصف العقار: يضم العقار.... وتبلغ مساحته مساحته 000 متر مربع.

أثر نزع الملكية: نتيجةً للمخطط المقترح فإن العقار المحتجز سيكون أكثر عرضه للضوضاء.

المساحة المنزوع ملكيتها:	الرقم المرجعي للقطعة	الوصف	متر مربع
XXa.01		المنطقة المخصصة الأرض	
XXb.01		أرض زراعية	
XXc.01		حديقة	

0000 متر مربع

الإجمالي

بيان التعويض:

قيمة العقار المنزوع ملكيته	المساحة (بالمتر المربع)	المعدل	%	الإجمالي
رقم القطعة	XXXX	XXXX ريال سعودي	لا يوجد	XXXX ريال سعودي
الإقتطاع والتأثيرات الضارة				
خفض القيمة - المساحة المتضررة من الأرض @ 00%	XXXX	XXXX ريال سعودي	00%	XXXX ريال سعودي
الأضرار (سيتم إدراج الوثائق الداعمة في ملحق التقييم)				
ضرر مؤقت				XXXX ريال سعودي
خسارة مؤقتة في الأرباح				XXXX ريال سعودي
إمكانية الإقامة المؤقتة خلال البناء				XXXX ريال سعودي
النفقات المضاعفة				XXXX ريال سعودي
أخرى				XXXX ريال سعودي
إجمالي التعويض المستحق المتوقع				XXXX ريال سعودي

أرى أن قيمة التعويض المستحق للدفع في تاريخ التقييم 0000

مع خالص الشكر،

[التوقيع]

[المفوض بالتوقيع]

[منصب المفوض بالتوقيع]

أ- تفاصيل عامة:	
عنوان العقار:	التاريخ:
نوع العقار:	تاريخ المعاملة:
نوع المبيع:	مصدر المعاملة:
ب- من فضلك أجب على الأسئلة التالية:	
هل كان هناك عوامل خاصة مؤثرة على البيع؟ (اختر واحدة):	اي تغييرات حديثة للعقار؟
<input type="radio"/> بيع بين أفراد العائلة من الدرجة الأولى (حدد العلاقة) <input type="radio"/> بيع بين فروع الشركة المعنية تملكها نفس الشركة الأم. <input type="radio"/> بيع المصلحة (تصحيح لوجه قصور في المسك خلق حيازة شائعة أو مشتركة، الخ) <input type="radio"/> بيع بالمناقصة <input type="radio"/> بيع قصري <input type="radio"/> بيع عقار من المنفذ أو المتقنين <input type="radio"/> بيع بنضم وكالة حكومية أو مرفق عام <input type="radio"/> المشتري (المالك الجديد) منظمة دينية، أو خيرية، أو تطوعية، أو مدرسة، أو منظمة تعليمية. <input type="radio"/> مسك الأرض <input type="radio"/> بيع لمنفعة جزئية فقط في العقار <input type="radio"/> بيع بنضم تداول أو تبادل ملكيات <input type="radio"/> بيع قصير <input type="radio"/> لا شيء مما ذكر	<input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> أعمال تشييد <input type="radio"/> إعادة بناء <input type="radio"/> أعمال هدم <input type="radio"/> إضافات <input type="radio"/> لا
	هل الذي أجرى العمل شخص مهني؟
	<input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لو أجبتم بنعم، تاريخ الإنجاز: التكلفة المتوقعة للعمل والمواد:
	هل بنوي المشتري استخدام العقار بالاستخدام الحالي؟
	<input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لو أجبتم بلا، من فضلك فسر:
	هل يملك المشتري عقارات مجاورة؟
	<input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لا
	هل جرى تقييم سابق للعقار؟
	<input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لا
	كم مدة بقاء العقار في السوق؟
	ماذا كان السعر المطلوب؟
	ما هو التاريخ المتوقع فيه سعر البيع؟
	ما هو إجمالي سعر البيع؟
	هل كان العقار متاح للبيع لمشتريين محتملين آخرين؟
	<input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لو أجبتم بلا، من فضلك فسر:
	هل كان العقار مؤجرا أو مستأجرا خلال وقت البيع؟
	<input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لا
	هل تشمل سعر البيع الأعمال التجارية القائمة؟
	<input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لا
	هل كان سعر البيع شاملا الممتلكات الشخصية (مثل: مفروشات، ومعدات، وأجهزة، وثروة حيوانية، ومحاصيل، وتوكيلات تجارية، ومخزون، وغيرها)؟
	<input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لا <input type="radio"/> لو أجبتم بنعم، من فضلك صفها:
	شمل سعر البيع القيمة المتوقعة لجميع الممتلكات الشخصية:

هـ - 1) نموذج لخطاب الإنهاء

[الاسم]

[المسمى]

[اسم الشركة]

[عنوان الشركة]

التاريخ:

التقرير النهائي لتقييم ...

السادة الأعضاء/

نود إشعاركم بأن خدمة XXXX قد قُدمت لكم خلال فترة التكليف، آمليين أن تلبى احتياجاتكم وتطلعاتكم. كما نرجو أن تحوز خدماتنا على رضاكم. يعتبر التكليف منتهي رسميًا بمجرد تسليم تقرير التقييم. وفي حال وجود أي نقصير يتعلق بالمهمة، نرجو إبلاغنا في أقرب فرصة.

نتطلع لاستقبال آرائكم حول الخدمة المقدمة لكم من XXXX خلال فترة التكليف. تجدون في المرفقات فاتورة التكليف آمليين منكم سدادها. نتطلع لخدمتكم في المستقبل القريب، مع خالص التقدير،

[التوقيع]

[المفوض بالتوقيع]

[منصب المفوض بالتوقيع]

[الاسم]

[المسمى]

[اسم الشركة]

[عنوان الشركة]

التاريخ:

السادة الأعزاء/

نود إفادتكم بأن الغرض من معالجة الشكاوى هو تزويد العملاء بإطار لحلها في الوقت المناسب وبطريقة احترافية، كما نسعى/ نأمل أن تُحل هذه المشاكل فور استلامها، وفي حال عدم حلها، يمكنكم توجيهها للجنة النظر المستقلة. في حال تقديم الشكاوى لفظيًا، ولم تُحل بشكل مباشر فيجب تقديم خطاب خطي لمدير الشركة أو القسم الذي تعاملتم معه في البداية. كما يمكنكم إرسال الخطاب للمدير البديل في حال رغبتكم بذلك الأشخاص الذين ستوجه الرسالة لهم، هم:

المدير: المدير البديل:

العنوان: العنوان:

معلومات الاتصال: معلومات الاتصال:

سيتم النظر في الشكاوى خلال ثلاثة أيام عمل، وسيُرسل الرد خلال 15 يوم عمل. قد يعقد خلال هذه الفترة اجتماع للوصول لحل سريع.

في حال لم يستطع المدير حل المسألة، يمكن تصعيدها لمن هو أعلى لاتخاذ الاجراء المناسب. حيث أن معلومات التواصل ستكون متاحة عند الطلب.

ينبغي أن ينص الخطاب على سبب الاستياء، وما الإجراءات التي تود أن تتخذها الشركة لحل الشكاوى بعد ذلك، سيطلع المدير المسؤول على الشكاوى المقدمة وسيُرسل الرد النهائي خلال 15 يوم عمل.

مع خالص الشكر،

مدير الشركة



الرقم: م/٦١
التاريخ: ١٤٤٤/٤/٢٩ هـ

بمؤذن الله تعالى

نحن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناء على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/د) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.

وبناء على المادة (المشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (١٣/د) بتاريخ ١٤١٤/٣/٣ هـ.

وبناء على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩١/د) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٤٨/٣٤٣) بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٠ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٣٢٣) بتاريخ ١٤٤٤/٤/٢٨ هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً : استثناء من الأحكام ذات الصلة الواردة في نظام نزح ملكية العقارات للمنتفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ ولائحة التنفيذية، يشمل التعويض العادل للعقارات المراد نزح ملكيتها القيمة السوقية ومقابل الأضرار مضافاً إليهما عوض عن نزح الملكية نسبته (٢٢٠٪) من القيمة السوقية للعقار.

ثانياً : في حال كان التعويض عينياً، يعنى من نزح ملكية عقاره من رسوم الأراضي البيضاء على العقار البديل - إن كان أرضاً - لمدة محددة استثناء من نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤) بتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢ هـ، على أن يتفق وزير المالية رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة ووزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان على تحديد تلك المدة.

ثالثاً : يطبق ما ورد في البندين أعلاه على جميع العقارات، بما فيها العقارات التي صدر في شأنها قرارات بدء إجراءات النزح ولم تصدر قرارات نهائية بتقديرها، وذلك إلى حين نفاذ مشروع



نظام نزح ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، ولا يشمل ذلك العقارات الواقعة ضمن المشروعات الكبرى الصادر في شأن نزح ملكيتها وتقسيم التعويض عنها أحكام خاصة - بأوامر ملكية أو سامية - بحدود ما تضمنته تلك الأحكام.

رابعاً : يعمل بما ورد في هذا المرسوم اعتباراً من اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية.

خامساً : على سمو رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

National Center for Archives & Records



وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ ولائحته التنفيذية، يشمل التعويض العادل للعقارات المراد نزع ملكيتها القيمة السوقية ومقابل الأضرار مضافاً إليهما عوض عن نزع الملكية نسبة (٢٠٪) من القيمة السوقية للعقار.

ثانياً: في حال كان التعويض عينياً، يعطى من نزع ملكية عقاره من رسوم الأراضي البيضاء على العقار البديل -إن كان أرضاً- لمدة محددة استثناءً من نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤/م) وتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢ هـ، على أن يتفق وزير المالية ورئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة ووزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان على تحديد تلك المدة.

ثالثاً: تتحمل الدولة ضريبة التصرفات العقارية المترتبة على شراء عقار بديل للعقار المنزوعة ملكيته، على أن يكون ما تتحمله الدولة في حدود مبلغ الضريبة المفروض على عملية الشراء فيما لو كان بكامل مبلغ التعويض أو أقل، وأن يكون ذلك التحمل في حال تمت عملية شراء العقار البديل خلال مدة لا تتجاوز (٥) سنوات من تاريخ استلام مبلغ التعويض.

رابعاً: يطبق ما ورد في البنود أعلاه على جميع العقارات، بما فيها العقارات التي صدر في شأنها قرارات بدء إجراءات النزع ولم تصدر قرارات نهائية بتقديرها، وذلك إلى حين نفاذ مشروع نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، ولا يشمل ذلك العقارات الواقعة ضمن المشروعات الكبرى الصادر في شأن نزع ملكيتها وتقدير التعويض عنها أحكام خاصة -بأوامر ملكية أو سامية- بحدود ما تضمنته تلك الأحكام.



المملكة العربية السعودية
الوزارة العامة للزراعة
والمصايد والري

قرار رقم : (٣٢٣)
وتاريخ : ١٤٤٤/٤/٢٨هـ

قرار مجلس الوزراء

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع في جلسته المنعقدة برئاسة خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، على المعاملة السوارة من السديوان الملكي برقم ٢٢٢٩٦ وتاريخ ١٤٤٤/٣/٢٨هـ، المشتتة على برقية هيئة تطوير بوابة الدرعية رقم ٥٩٥٨ وتاريخ ١٤٤٣/٥/١٩هـ، في شأن طلب مجلس إدارة الهيئة تشكيل لجنة عليها لدراسة محاضر لجنة تقدير تعويض المقارات الواقعة ضمن نطاق مشروع بوابة الدرعية والمقرر نزع ملكيتها، ومنحها اختصاصات واستثناءات نظامية.

وبعد الاطلاع على نظام نزع ملكية المقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ.
وبعد الاطلاع على نظام رسوم الاراضي البيضاء، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢هـ.

وبعد الاطلاع على المذكرات رقم (٢٠٦٧) وتاريخ ١٤٤٣/٩/١٠هـ، ورقم (٢٥٣٢) وتاريخ ١٤٤٣/١١/١٠هـ، ورقم (٢٢١) وتاريخ ١٤٤٤/١/١٨هـ، المعلة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.
وبعد الاطلاع على المحضر المعد في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (١٤٣/٤٤/م) وتاريخ ١٤٤٤/٢/١٤هـ.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٤٨/٣٤٣) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٠هـ.
وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٤٤١٩) وتاريخ ١٤٤٤/٤/٢٧هـ.

يقرر ما يلي:

أولاً، استثناءً من الاحكام ذات الصلة الواردة في نظام نزع ملكية المقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
الإنشاء والعمارة والبيئة والوزارات

مجلس الوزراء

خامساً: يعمل بما ورد في هذا القرار اعتباراً من اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية.
وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بما ورد في البنود (أولاً) و(ثانياً) و(رابعاً) و(خامساً)
صيفته مرافقة لهذا.

سلطان بن عبدالعزيز آل سعود

National Center for Archives & Records



المملكة العربية السعودية
الإنابة العامة لمجلس الوزراء

قرار رقم : (١١٨)

وتاريخ : ١٤٤٤هـ/٦/١٧

مجلس الوزراء

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع في جلسته المنعقدة برئاسة خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، على المعاملة الواردة من السديوان الملكي برقم ١٧٣٧٤ وتاريخ ١٤٤٤/٣/٩هـ، المشتملة على برقية هيئة تطوير بوابة الدرعية رقم ٦١٣٩ وتاريخ ١٤٤٣/٦/٢٣هـ، في شأن عبارة "بعد تسليم العقار" الواردة في الفقرة (١) من المادة (السابعة عشرة) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار. وبعد الاطلاع على نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٥/م) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ.

وبعد الاطلاع على المذكرات رقم (٢٨٢٤) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٠هـ، ورقم (٢٧٠) وتاريخ ١٤٤٤/١/٢٥هـ، ورقم (١٢٢٦) وتاريخ ١٤٤٤/٤/٢٠هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على المحضر المعد في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٤٤/١١٩/م) وتاريخ ١٤٤٤/١/٢٩هـ.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٥٣/٣٩١) وتاريخ ١٤٤٤/٣/٢هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٥٤٧٢) وتاريخ ١٤٤٤/٥/٢٦هـ.

يقرر

أن عبارة "بعد تسليم العقار" الواردة في الفقرة (١) من المادة (السابعة عشرة) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٥/م) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ، تعني التسليم النظامي للعقار بتوثيق ما يطرأ على الحقوق المتعلقة به أمام كاتب العدل أو المحكمة، وأن صرف التعويضات عن النزع يكون بعد تسليم العقار بهذا المعنى، وقبل إخلائه.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود



الموضوع: آلية تحديد مكافآت المقيمين المعتمدين المشاركين في لجان تقدير العقارات

تعميم لكافة الوزارات والمصالح الحكومية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى قرار مجلس الوزراء رقم ٤٨٤ وتاريخ ١٤٤٣/٨/٢٦ هـ القاضي في البند (أولاً) قيام الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بإعداد آلية لتحديد مكافآت المقيمين المعتمدين المشاركين في لجان تقدير العقارات المنزوعة ملكيتها للمصلحة العامة، بالاتفاق مع وزارة المالية خلال مدة لا تتجاوز (ثلاثين) يوماً، على أن تتضمن الآلية أحكاماً تعالج مكافآت المقيمين المعتمدين المشاركين في لجان التقدير القائمة حالياً، وتصدر الآلية بقرار من وزير المالية، وفي البند (ثانياً) التأكيد على الجهات الحكومية بحرف مكافآت المقيمين المعتمدين من غير موظفي الحكومة المشاركين في لجان تقدير العقارات المنزوعة ملكيتها للمصلحة العامة من ميزانية الجهة، والتنسيق في ذلك مع وزارة المالية.

عليه، أرفق لكم نسخة من القرار الوزاري رقم (١٧٥٣) وتاريخ ١٤٤٣/١٠/١٨ هـ المتضمن الموافقة على آلية تحديد مكافآت المقيمين المعتمدين المشاركين في لجان تقدير العقارات المنزوعة ملكيتها للمصلحة العامة وفق الصيغة المرفقة للقرار.

أمل الاطلاع، وتوجيه من يلزم للعمل بموجبه، وإبلاغ جميع الجهات التابعة والمرتبطة بكم، والتأكيد بمراجعة ذلك عند إعداد ميزانيتها.

وتقبلوا تحياتي.

ص





**آلية تحديد مكافآت المقيمين المعتمدين المشاركين في لجان تقدير العقارات
المنزوعة ملكيتها للمصلحة العامة**

أولاً: آلية المكافآت وأعمال المقيّم المعتمد في لجان التقدير:

١. تعتمد آلية تحديد مكافآت المقيمين المعتمدين من غير موظفي الحكومة المشاركين في لجان تقدير العقارات المنزوعة ملكيتها للمصلحة العامة على تحديد مبلغ مقطوع لكل عقار يتم تقييمه وفقاً لنوعه ومساحته -مع مراعاة الحد الأدنى من المكافأة- مضافاً إليه مصروفات الانتداب حال انتقال المقيّم خارج مدينة إقامته للمشاركة في أعمال لجنة تقدير العقارات المنزوعة ملكيتها للمصلحة العامة وفقاً للضوابط المحددة في هذه الآلية.

٢. تكون مكافأة المقيّم المعتمد عن كل عقار يشارك في تقديره وفق الجدول الآتي:

نوع العقار				المساحة م ^٢
مزارع	عقار مدر للدخل*	عقار غير مدر للدخل*	أرض فضاء	
٦,٠٠٠ ريال	٥,٠٠٠ ريال	٤,٠٠٠ ريال	٣,٠٠٠ ريال	٥,٠٠٠ م ^٢ فأقل
٨,٠٠٠ ريال	٦,٥٠٠ ريال	٥,٥٠٠ ريال	٤,٥٠٠ ريال	٥,٠٠١ م ^٢ - ٥٠,٠٠٠ م ^٢
١٠,٠٠٠ ريال	٨,٠٠٠ ريال	٧,٠٠٠ ريال	٦,٠٠٠ ريال	٥٠,٠٠١ م ^٢ - ١٠٠,٠٠٠ م ^٢
١٢,٠٠٠ ريال	١٠,٠٠٠ ريال	٨,٥٠٠ ريال	٧,٥٠٠ ريال	أكثر من ١٠٠,٠٠٠ م ^٢

* تحسب مساحة العقار وفقاً لمساحة الأرض مضافاً إليها مساحة مسطحات البناء، ويكون الحد الأدنى من المكافأة التي يتم صرفها للمقيّم المعتمد عن كل مشروع مبلغاً قدره (١٥,٠٠٠) خمسة عشر ألف ريال.

٣. تشمل أعمال التقييم التي يختص بها المقيّم المعتمد الآتي:

- تحديد نطاق العمل.
- المعاينة المادية للعقار.
- جمع المعلومات.
- التحليل واستنتاج القيمة.
- إعداد التقرير وإصداره.



٤. يلتزم المقيّم المعتمد بإعداد تقرير تقييم لكل عقار وفقاً لمعايير التقييم المعتمدة والأدلة الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين. وأن يسلم التقرير خلال المدة الزمنية المحددة من قبل الجهة صاحبة المشروع، على أن تراعي الجهة عند تحديد المدة حجم المشروع والمدد النظامية الواردة في نظام نزح ملكية العقارات للمنفعة العامة.

ثانياً: التأخير والحسومات:

تطبق الجهة صاحبة المشروع على المقيّم المعتمد حال تأخره في تسليم تقرير التقييم والتوقيع على محضر اللجنة حسماً من المكافأة المقررة له بنسبة (١٠%) عن كل يوم عمل، وبطريق الخصم على كل عقار.

ثالثاً: أحكام عامة:

١. تحدد مكافآت المقيّمين المعتمدين من غير موظفي الحكومة المشاركين في لجان التقدير القائمة حالياً وفقاً لما ورد في هذه الآلية، على أن يقتصر صرف المكافأة على المشاركين في أعمال اللجان التي لم يتم توقيع محاضرها قبل تاريخ ١٤٤٣/٨/٢٦هـ.
٢. تُصرف مكافآت المقيّمين المعتمدين من غير موظفي الحكومة المشاركين في لجان تقدير العقارات المنزوعة ملكيتها للمصلحة العامة من ميزانية الجهة صاحبة المشروع، على أن تتأكد الجهة من توفر المبالغ اللازمة في ميزانيتها قبل البدء بالمشروع.
٣. يشترط لمشاركة المقيّم المعتمد في أعمال لجان تقدير العقارات المنزوعة ملكيتها للمصلحة العامة ما يلي:
 - أن يكون ترخيص مزاولته لمهنة التقييم ساري المفعول طيلة مشاركته في أعمال لجان التقدير.
 - أن يكون ممارساً لمهنة التقييم لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات بعد حصوله على الترخيص.
 - استيفاء الشروط والمتطلبات الواردة في نظام المقيّمين المعتمدين ولائحته التنفيذية.
 - أن يكون حاصلًا على زمالة الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين.
٤. يصرف للمقيّم المعتمد بدل انتداب قدره (١.٠٠٠) ألف ريال عن كل يوم، مضافاً إليه بدل انتقال قدره (١.٠٠٠) ألف ريال يصرف لمرّة واحدة، وذلك في حال كانت أعمال اللجنة خارج محل إقامته وفقاً للآتي:
 - تحدد مسافات الانتداب (٧٥) كيلومتراً فأكثر للطرق المسفلتة، و(٤٠) كيلومتراً فأكثر للطرق غير المسفلتة، و(١٥) كيلومتراً فأكثر للأماكن التي لا تصل إليها السيارات أو سبل المواصلة الحديثة، وتحسب المسافة على أساس ما تحددته الإمارات وبلديات المدن والقرى من حدود لتلك المدن والقرى.
 - إذا أمنت الجهة صاحبة المشروع للمقيّم المعتمد السكن والطعام خفض بدل الانتداب إلى الربع، وإذا أمنت له السكن فقط خفض بدل الانتداب إلى النصف.
 - تحدد الجهة صاحبة المشروع مدة الانتداب وفقاً للأيام اللازمة لأعمال اللجنة.



آلية تحديد مكافآت المقيمين المعتمدين المشاركين في لجان تقدير العقارات المنزوعة ملكيتها للمصلحة العامة

أولاً: آلية المكافآت وأعمال المقيّم المعتمد في لجان التقييم:

١. تعتمد آلية تحديد مكافآت المقيمين المعتمدين من غير موظفي الحكومة المشاركين في لجان تقدير العقارات المنزوعة ملكيتها للمصلحة العامة على تحديد مبلغ مقطوع لكل عقار يتم تقييمه وفقاً لنوعه ومساحته -مع مراعاة الحد الأدنى من المكافأة- مضافاً إليه مصروفات الانتداب حال انتقال المقيّم خارج مدينة إقامته للمشاركة في أعمال لجنة تقدير العقارات المنزوعة ملكيتها للمصلحة العامة وفقاً للضوابط المحددة في هذه الآلية.

٢. تكون مكافأة المقيّم المعتمد عن كل عقار يشارك في تقديره وفق الجدول الآتي:

نوع العقار	المساحة م ^٢		
	أرض فضاء	عقار غير مدرج للدخل*	عقار مدرج للدخل*
مزارع	٣,٠٠٠ ريال	٤,٠٠٠ ريال	٥,٠٠٠ ريال
٢ م ٥,٠٠٠ فأقل	٤,٥٠٠ ريال	٥,٥٠٠ ريال	٦,٥٠٠ ريال
٢ م ٥,٠٠٠ - ٢ م ٥,٠٠١	٦,٠٠٠ ريال	٧,٠٠٠ ريال	٨,٠٠٠ ريال
٢ م ٥,٠٠١ - ٢ م ١٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠ ريال	٨,٥٠٠ ريال	١٠,٠٠٠ ريال
أكثر من ٢ م ١٠٠,٠٠٠			

* تحسب مساحة العقار وفقاً لمساحة الأرض مضافاً إليها مساحة مسطحات البناء. ويكون الحد الأدنى من المكافأة التي يتم صرفها للمقيّم المعتمد عن كل مشروع مبلغاً قدره (١٥,٠٠٠) خمسة عشر ألف ريال.

٣. تشمل أعمال التقييم التي يختص بها المقيّم المعتمد الآتي:

- تحديد نطاق العمل.
- المعاينة المادية للعقار.
- جمع المعلومات.
- التحليل واستنتاج القيمة.
- إعداد التقرير وإصداره.



٤. يلتزم المقيّم المعتمد بإعداد تقرير تقييم لكل عقار وفقاً لمعايير التقييم المعتمدة والأدلة الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وأن يستمّ التقرير خلال المدة الزمنية المحددة من قبل الجهة صاحبة المشروع. على أن تراعي الجهة عند تحديد المدة حجم المشروع والمدد النظامية الواردة في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

ثانياً: التأخير والحسومات:

تطبق الجهة صاحبة المشروع على المقيّم المعتمد حال تأخره في تسليم تقرير التقييم والتوقيع على محضر اللجنة حسماً من المكافأة المقررة له بنسبة (١٠%) عن كل يوم عمل، وبطريق الحسم على كل عقار.

ثالثاً: أحكام عامة:

١. تحدد مكافآت المقيمين المعتمدين من غير موظفي الحكومة المشاركين في لجان التقييم القائمة حالياً وفقاً لما ورد في هذه الآلية، على أن يقتصر صرف المكافأة على المشاركين في أعمال اللجان التي لم يتم توقيع محضرها قبل تاريخ ١٤٤٣/١١/٢٦هـ.

٢. تُصرف مكافآت المقيمين المعتمدين من غير موظفي الحكومة المشاركين في لجان تقدير العقارات المنزوعة ملكيتها للمصلحة العامة من ميزانية الجهة صاحبة المشروع، على أن تتأكد الجهة من توفر المبالغ اللازمة في ميزانيتها قبل البدء بالمشروع.

٣. يشترط لمشاركة المقيّم المعتمد في أعمال لجان تقدير العقارات المنزوعة ملكيتها للمصلحة العامة ما يلي:

- أن يكون ترخيص مزاولته لمهنة التقييم ساري المفعول طيلة مشاركته في أعمال لجان التقييم.
- أن يكون ممارساً لمهنة التقييم لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات بعد حصوله على الترخيص.
- استيفاء الشروط والمتطلبات الواردة في نظام المقيمين المعتمدين ولائحته التنفيذية.
- أن يكون حاصلاً على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

٤. يصرف للمقيّم المعتمد بدل انتداب قدره (١.٠٠٠) ألف ريال عن كل يوم، مضافاً إليه بدل انتقال قدره (١.٠٠٠) ألف ريال يصرف لمرة واحدة، وذلك في حال كانت أعمال اللجنة خارج محل إقامته وفقاً للآتي:

- تحدد مسافات الانتداب (٧٥) كيلومتراً فأكثر للطرق المسفلتة، و(٤٠) كيلومتراً فأكثر للطرق غير المسفلتة، و(١٥) كيلومتراً فأكثر للأماكن التي لا تصل إليها السيارات أو سبل المواصلات الحديثة، وتحسب المسافة على أساس ما تحددته الأمانات وبلديات المدن والقرى من حدود لتلك المدن والقرى.

- إذا أمنت الجهة صاحبة المشروع للمقيّم المعتمد السكن والطعام خفض بدل الانتداب إلى الربع، وإذا أمنت له السكن فقط خفض بدل الانتداب إلى النصف.

- تحدد الجهة صاحبة المشروع مدة الانتداب وفقاً للأيام اللازمة لأعمال اللجنة.

الجمهورية العربية السعودية

بسم الله الرحمن الرحيم

قرار رقم: (١١٣)
وتاريخ: ١٤٤٥/٢/٦هـ



المملكة العربية السعودية
الإنابة العامة لمجلس الوزراء

قرار مجلس الوزراء

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع في جلسته المنعقدة برئاسة خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٦٤١١٦ وتاريخ ١٤٤٤/٩/١٧هـ، في شأن التعويض عما التمتع من العقار زيادة عن النسبة التخطيطية النظامية، وحصر التعويض.

ويعد الاطلاع على نظام الطرق والمباني، الصادر بأمر ملكي بتاريخ ١٣٦٠/٦/١هـ. ويعد الاطلاع على نظام نزح ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ، ولائحته التنفيذية. ويعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (١٢٧٠) وتاريخ ١٣٩٢/١١/١٢هـ.

ويعد الاطلاع على المحاضر رقم (٧٣) وتاريخ ١٤٤٢/٢/١٨هـ، ورقم (٤١٦) ورقم (٤١٧) المؤرخين في ١٤٤٣/٩/١٦هـ، والمذكرات رقم (١٩٢٢) وتاريخ ١٤٤٢/١١/٥هـ، ورقم (٩٩١) وتاريخ ١٤٤٣/٥/٤هـ، ورقم (٢٤٨٠) وتاريخ ١٤٤٣/١١/٦هـ، ورقم (٧٤٥) وتاريخ ١٤٤٤/٣/٧هـ، ورقم (١٤٤٥) وتاريخ ١٤٤٤/٥/١١هـ، ورقم (٢٠٣٠) وتاريخ ١٤٤٤/٧/٢هـ، ورقم (٢٢٧٧) وتاريخ ١٤٤٤/٧/٢٥هـ، ورقم (٣٦٢٠) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٣هـ، للمعنة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

ويعد الاطلاع على التوصية المعونة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٢٦-٤٤/١١) وتاريخ ١٤٤٤/٣/١٧هـ.

ويعد انظر في قرار مجلس الشورى رقم (٢٧/٢٠١) وتاريخ ١٤٤٤/٩/١٢هـ. ويعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (١٢٨٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/١٢/١٨هـ.



يقرر ما يلي:

أولاً: تعديل الفقرة (هـ) من البند (أولاً) من قرار مجلس الوزراء رقم (١٢٧٠) وتاريخ ١٣٩٢/١١/١٢هـ - الخاص بقواعد تنفيذ المادتين (٢١) و(٢٣) من نظام الطرق والمباني، الصادر بالأمر الملكي بتاريخ ١٣٦٠/٦/١هـ - بإضافة نص إلى عجزها، لتصبح الفقرة بالنص الآتي:

"لا يحوز مالك الأرض عما ينخصص لخدمة أرضه الخاضعة للتقسيم مما يقتطع منها عند التقسيم للشوارع والطرق والحدائق والمساحات العامة إذا لم يتجاوز ما خصص لها (٣٣) من كامل مساحة الأرض المقسمة، ويحوز عما زاد عن هذه النسبة، أو ما زاد عما يقتضيه التخصيص لخدمة الأرض ويتم التعويض من البلدية المختصة بالسعر التقديري للمتر المربع من الأرض قبل تقسيمها، ولا يشمل التعويض المشار إليه الحالات الآتية:

١- طلب مالك المخطط -أو من يمثله نظاماً- من الجهة المختصة زيادة في عرض شوارع المخطط عما تتطلبه النواحي التخطيطية وشبكة شوارع المخطط العام، وأدى ذلك إلى تجاوز نسبة (٣٣).

٢- ما يعتبر من الأراضي الطبيعية غير القابلة للتخطيط أو لا يمكن تخطيطها، كالأودية، والمسائل، والجبال، والمناطق الوعرة، ونحوها، من أجل توفير أراضي في المناطق محدودة الأراضي الصالحة للتنمية، سواءً كانت ضمن نسبة (٣٣) أو تجاوزتها.

٣- ما ينخصص من مساحات تزيد عن نسبة (٣٣) لتلبية حاجة سكان المخطط السكني من الحدائق، والمناطق المفتوحة، والمساجد، وفقاً للكثافة السكانية في المخطط، والمعايير التخطيطية المعتمدة من الجهة المختصة.

٤- ما يتنازل عنه مالك المخطط -أو من يمثله نظاماً- من نسبة تزيد عن (٣٣) عند اعتماد مخطط أرضه من الجهة المختصة، ويقر بعدم المطالبة عن التعويض عنها بحسب ما قضت به الفقرة (٢) من الأمر السامي رقم (٤/ب/١١٧٣٦) وتاريخ ١٤٢١/٩/١٦هـ.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
الإنابة العامة لمجلس الوزراء

قرار مجلس الوزراء

ويسري ذلك على المخطط المعتمد، الذي تنطبق عليه حالة أو أكثر من الحالات الواردة في الفقرات (١) و(٢) و(٣) و(٤) أعلاه، في حال انتقال ملكيته من مالك إلى آخر".
ثانياً: أن عبارة "عما يقتضيه التخصيص لخدمة الأرض" الواردة في عجز الفقرة (هـ) من البند (أولاً) من قرار مجلس الوزراء رقم (١٢٧٠) وتاريخ ١٢/١١/١٣٩٢ هـ، لا تشمل ما يخصص لخدمة الأرض بسبب يعود للمالك.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

National Center for Archives & Records

01. قرار، قانون نزع الملكية ووضع اليد المؤقت على العقار، 2003.
02. تقييم، "دليل ممارسة التقييم العقاري"، الرياض، 2018.
03. المساحين، تقييم (RICS) المعايير العالمية 2017 المتضمنة لمعايير التقييم الدولية، لندن: المعهد الملكي للمساحين القانونيين، 2017.
04. كتاب معهد مقيمي العقار، الإصدار الثاني عشر.
05. معجم القانون الأسود، شركة النشر الغربية، 1991.
06. "أدلة المقارنة في تقييم العقار"، 2012.
07. مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC)، لندن، 2013.
08. كتاب معهد مقيمي العقار، الإصدار الرابع عشر، 2013.
09. كتاب تقييم العقار، بي وايت، الإصدار الثاني، دار نشر جون ويلي اند سنز المحدودة، 2013.
10. "الشراء والتعويض الإجباري".
11. أر هاي وارد، التقييم: مبادئ التطبيق، 1998.
12. "مساح كشاهد خبير".
13. مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC)، لندن، 2013.
14. تقييم، "ميثاق آداب وسلوب مهنة التقييم"، تقييم، 2015.
15. "المعايير الدولية لقياس العقارات: المباني السكنية"، 2016.
16. "المعايير الدولية لقياس العقارات: المباني المكتبية"، 2014.
17. "المعايير الدولية لقياس العقارات: المباني الصناعية"، 2018.
18. نزع الملكية، "أمر الشراء القسري"، دبلن، 2018.
19. مؤسسة هورنفي سندرلاند، 1941.
20. مؤسسة معايير التقييم الموحدة لاستحواذ الأراضي الاتحادية، 2016. 2017.
21. قانون الأراضي والتعويضات 1961.
22. وزير "التعويض والشراء القسري"، مكتب نائي الوزير، 2004.
23. اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار

