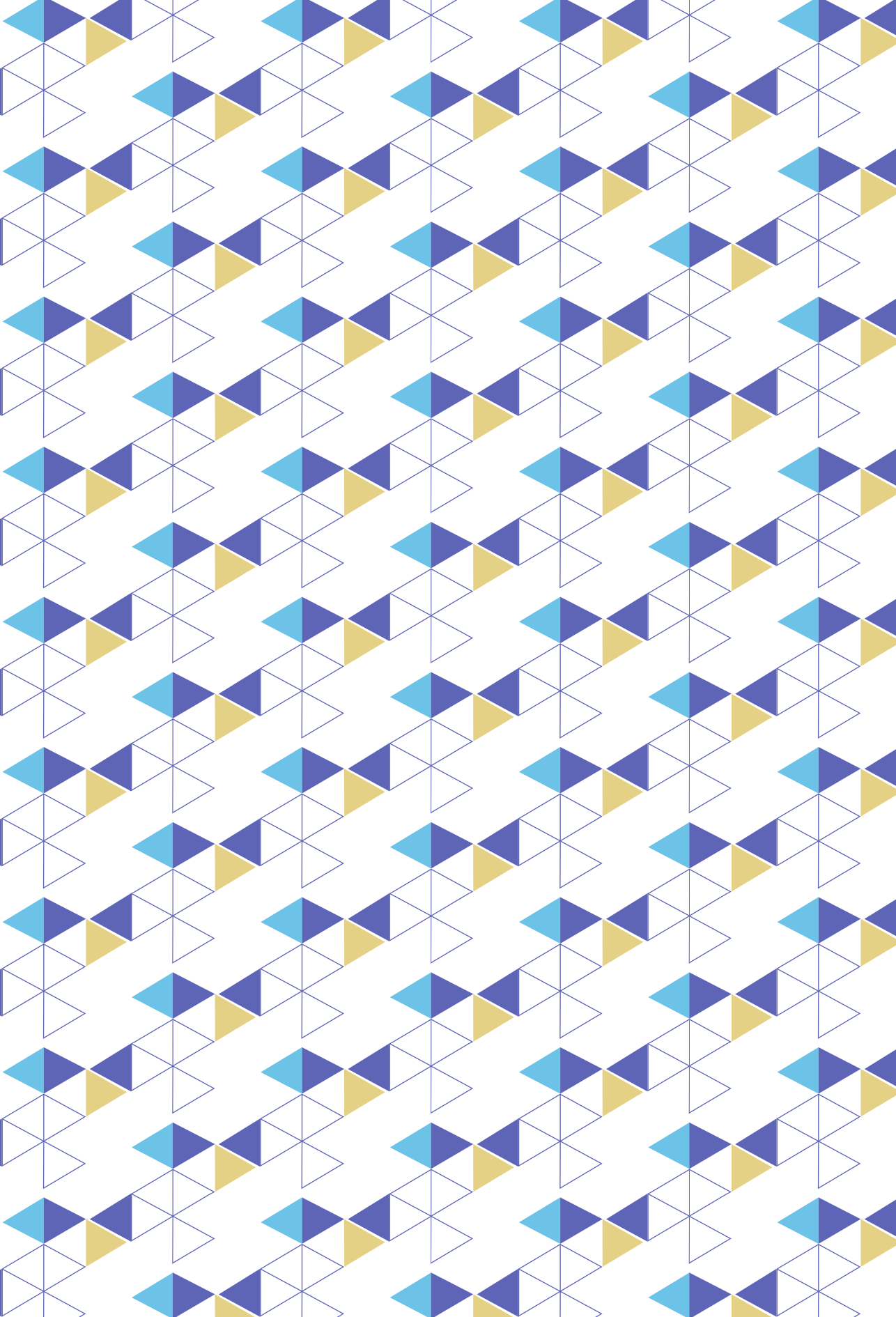
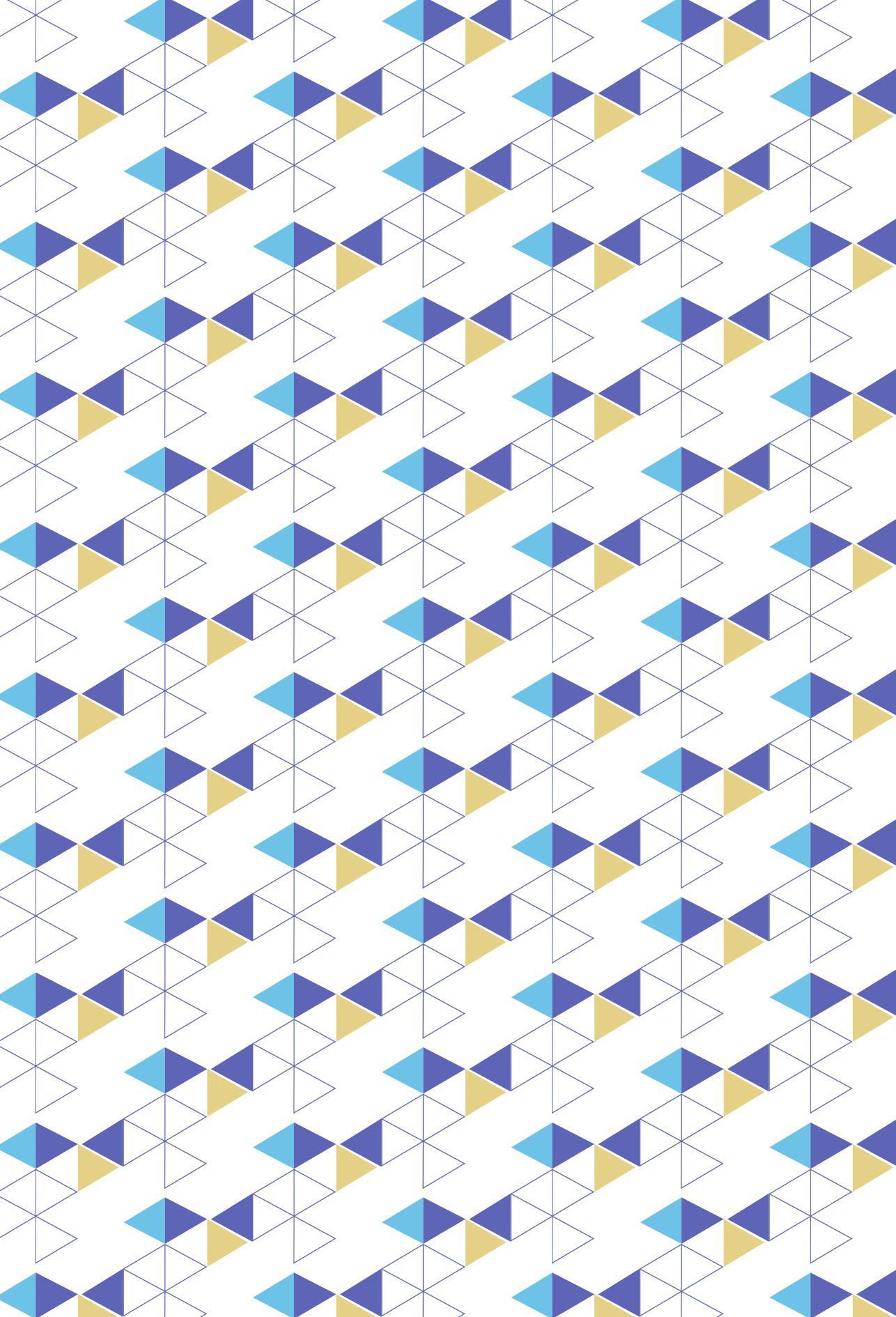




الدليل المهني

لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة







مرکز استشارات تقييم
Valuation Consultancy Center

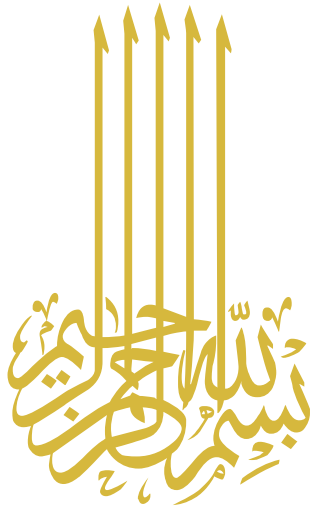
جميع الحقوق المتعلقة بهذا الدليل محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، حيث تملك تقييم حقوق نشر كل هذا الدليل أو جزء منه، ولا يجوز إعادة إنتاج أو توزيع أو نقل جزء من هذا الدليل أو كله بأي شكل أو وسيلة، بما في ذلك التصوير أو النسخ أو التسجيل بواسطة الصوت أو الفيديو أو النشر على الانترنت وغيرها 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 (تقييم)

٢٧٢٧ طريق أنس بن مالك
الرياض، ١٣٣٢١ الصحافة
المملكة العربية السعودية

WWW.TAQEEM.GOV.SA



يهدف الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة إلى أن يكون مرجعاً أساساً للجان تقدير تعويض نزع الملكية كما نص عليه نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضعه اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ وقرار مجلس الوزراء رقم ٣١ بتاريخ ٢/٥/١٤٢٤، واللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضعه اليد المؤقت على العقار.

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 التعاقد إلى نهاية المهمة وتسليم التقرير.

صمم هذا الدليل ليكون مرجعاً يستخدمه المقيم لحل التساؤلات والمشاكل التي تواجهه عند إجراء التقييم لغرض نزع الملكية للمنفعة العامة. ولا يعتبر من مناهج الهيئة التدريبية ولكن يفترض 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 مما يزيد من شفافية سوق العقارات السعودي والثقة فيه بما يتماشى مع رؤية ٢٠٣٠.

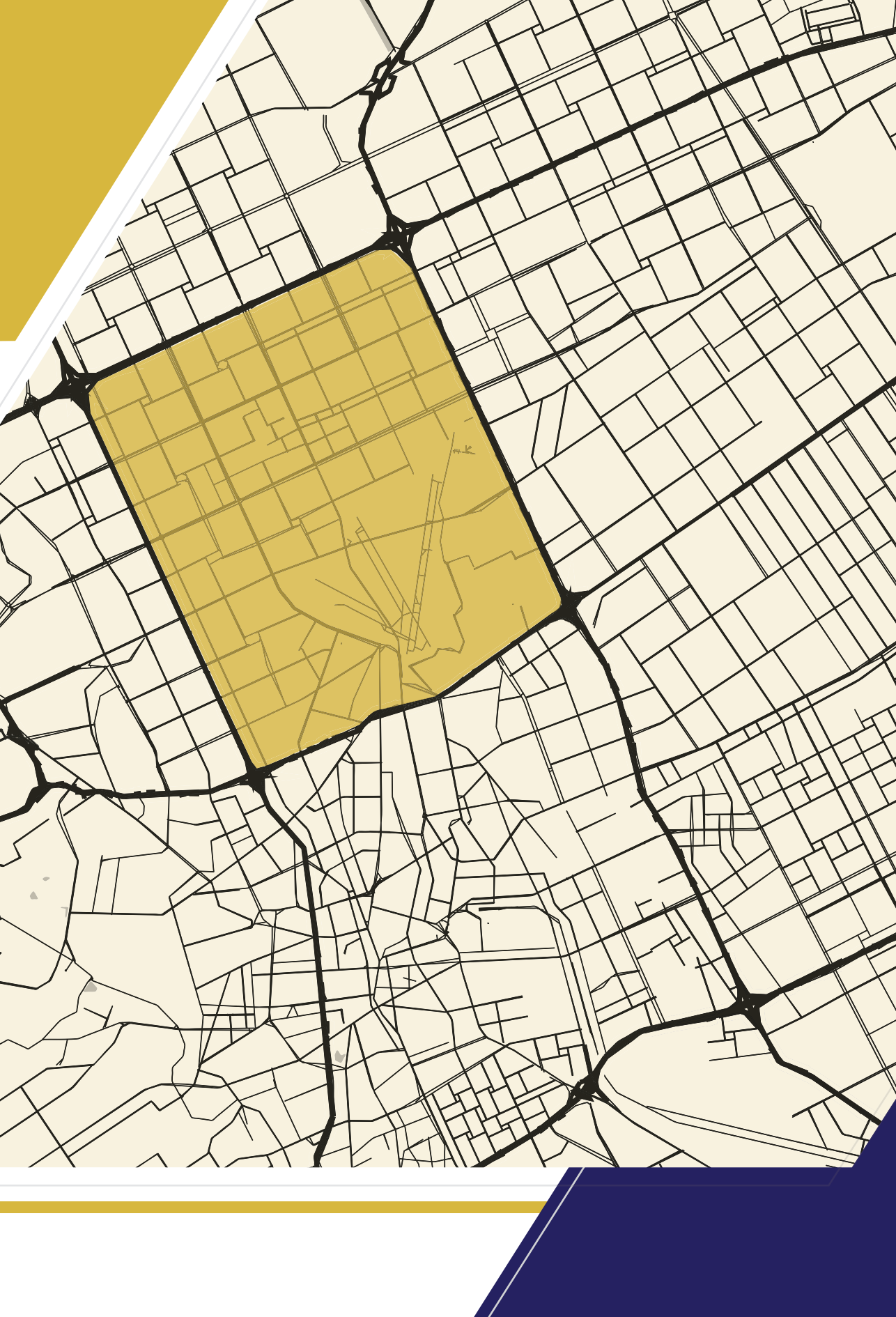
الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



المحتويات

٨	١ المقدمة
١٤	١,١ نبذة عن الدليل
١٥	١,٢ قائمة المصطلحات
٢٠	٢ ما قبل التعاقد
٢٢	٢,١ تلقي التعليمات من العميل
٢٤	٢,٢ إدارة المخاطر
٢٨	٢,٣ العرض
٢٩	٢,٤ شروط التعاقد (نطاق العمل)
٣٠	٣ التنفيذ
٣٢	٣,١ المقدمة
٣٣	٣,٢ جمع البيانات
٣٤	٣,٣ معاينة العقار
٣٧	٣,٤ المعاينة لنزع جزء من الملكية
٣٨	٣,٥ معايير قياس العقارات
٤٠	٣,٦ تحليل البيانات
٤١	٣,٧ أساليب التقييم
٦٥	٣,٨ التعويضات الإضافية
٦٦	٣,٩ التعويضات بسبب الأضرار الأخرى
٧٠	٣,١٠ التعويض عن الضرر المعنوي
٧٠	٣,١١ وضع اليد المؤقت على العقار
٧١	٣,١٢ إنهاء النشاط
٧٢	٣,١٣ شاهد خبير

٧٢	٣,١٤ خبير داعم
٧٣	٣,١٥ الرسوم المهنية
٧٣	٣,١٦ تسوية النتائج والرأي النهائي
٧٤	٣,١٧ طرق التقييم وقواعدها
٩٥	٣,١٨ التعويض العيني
٩٦	٤ إعداد التقارير
٩٨	٤,١ مقدمة
٩٨	٤,٢ محتويات التقرير
٩٩	٤,٣ مراجعة التقييم
١٠٠	٥ إنهاء المهمة
١٠٢	٥,١ حفظ الملفات والأرشفة
١٠٤	٥,٢ تعليمات إنهاء التعاقد
١٠٥	٥,٣ إجراءات التعامل مع الشكاوى
١٠٦	٦ الأسس القانونية
١٠٨	٦,١ نظام نزع الملكية
١٠٩	٦,٢ إجراءات نزع الملكية
١٠٩	٦,٣ تشكيل لجنة حصر وفحص العقارات
١١٠	٦,٤ تشكيل لجنة تقدير التعويض
١١٣	٦,٥ قرار نزع الملكية
١١٤	٦,٦ التقييم
١٢٢	٦,٧ نزع جزء من الملكية
١٢٣	٦,٨ وضع اليد المؤقت
١٢٤	الملاحق





المقدمة



يهدف هذا الدليل إلى تحديد أفضل الإجراءات والممارسات في تقييم العقارات لغرض نزع الملكية في المملكة العربية السعودية، مما يساعد في تقديم عمليات تقييم واضحة وشفافة، والتي بدورها تعزز الثقة في مهنة التقييم وتطبيقاتها. ووفقاً للنظام، يمكن للوزارات والجهات الحكومية الأخرى نزع ملكية العقارات الخاصة بالمنفعة العامة عند دفعها للتعويض المستحق [١] 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 نزع الملكية. ولذلك يجب أن يعكس التعويض القيمة الفعلية للعقار المحتجز نتيجة لنزع الملكية إضافة إلى الأضرار المكتبدة من العملية. وتشابه العديد من إجراءات نزع الملكية عمليات التقييم الاعتيادية، لذلك يركز الدليل على الإجراءات المختلفة والمطلوبة عند تقدير التعويضات المستحقة.

يشمل الدليل ما يلي:

١. المقدمة: الهدف من الدليل والغرض منه.
٢. ما قبل التعاقد: استعراض أفضل الممارسات، من استلام تعليمات نزع الملكية إلى إجراءات تحديد نطاق العمل وإدارة المخاطر وكتابة العروض وخطابات التعاقد.
٣. التنفيذ: إجراءات الحصول على المعلومات التي تمكن المقيم من تقدير التعويض المستحق وتوثيقها.
٤. إعداد التقارير: إرشادات كتابة تقارير تقييم عقارات نزع الملكية وتحديد الحد الأدنى لمطالباتها.
٥. إنهاء المهمة: إجراءات لإنهاء مهمة التقييم وأرشفة الملفات وكيفية التعامل مع الشكاوى اللاحقة.
٦. الأسس القانونية: يشرح أسس نظام نزع الملكية للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.
٧. الملاحق: نماذج وقوائم مقترحة.

يمكن أن تختلف المعلومات الواردة في الدليل عن بعض الحالات في عملية نزع الملكية ولكن ينبغي الالتزام بها قدر الإمكان.



فيما يلي تعريف للمصطلحات المستخدمة في الدليل:

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	المقابل النقدي أو العيني الذي يقدر وفقاً لأحكام النظام.
أسلوب التكلفة	أسلوب يقدم مؤشرًا 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 والسكان نتيجة لأثار نزع ملكية العقار وتشغيله.

استملاك العقارات - سواء أكانت مملوكة لفرد أو منشأة خاصة أو مصلحة حكومية - من أجل إنشاء أو توسيع المرافق والخدمات العامة، لتحقيق منفعة عامة.	نزع الملكية
الطريقة الحالية التي تستخدم فيها الأصول أو الالتزامات.	الاستخدام الحالي
حق غير حيازي في الاستخدام أو الدخول إلى عقار آخر دون امتلاكه.	حق الارتفاق
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
القيمة السوقية للعقارات المنزوعة ملكيتها بعد أخذ بعين الاعتبار آثار الاقتطاع والتأثيرات الضارة والأضرار الأخرى المعقولة الناتجة مباشرة من عملية نزع الملكية.	التعويض المستحق
يقدم مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات المالية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة.	أسلوب الدخل
ملكية بديلة ملك للحكومة قد تعرض لمالك العقار عوضًا عن التعويض النقدي بعد الاتفاق معه.	التعويض العيني
تجزئة الأرض إلى جزأين أو أكثر بما يتطلب إيجاد شارع أو أكثر لخدمتها.	تقسيم الأرض
الحق المؤقت الذي يملكه المستأجر في استخدام العقارات وشغلها لفترة محددة.	الملكية الإيجارية
أسلوب يقدم مؤشرًا 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 نتيجةً لمخطط نزع الملكية.

إجراء منع الأضرار
الجسيمة

أي ملكية يمكن نقلها من مكان لأخر. وتشمل الأمثلة على الأصول المنقولة الأثاث والمجوهرات والمركبات وآلات الإنتاج والمعدات والمواد والمواشي.

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 ٣٠ يوماً من تاريخ دفع التعويض لمالك العقار.

إشعار الإخلاء

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 الاتفاق.

نزع جزء من الملكية

المساحة المقطوعة 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 لقيمته، 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 مزيجٌ من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة، وهي تعتمد على «قيمة التطوير المكتمل» ومن ثم تطرح تكاليف التطوير وربح 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 فحص 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 رأَت 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



هي لجنة مؤلفة من مندوب من الجهة صاحبة المشروع، ومندوب من وزارة العدل، ومندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية، ومندوب من وزارة الداخلية، ومندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني، 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

فحص تقييم أجراه طرف آخر وكتابة تقرير عنه، وقد يُطلب من المراجع إبداء رأيه في القيمة (مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠١٧).

مراجعة التقييم

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

المقيم



٢٠

ما قبل التعاقد

أول مرحلة من مراحل عملية التقييم هي تلقي التعليمات، وسواء أكان العميل المحتمل فرداً أو منشأة خاصة أو جهة حكومية، فإن الإجراءات تكون نفسها في بداية مهمة التقييم، ويجب على المقيم الحصول على المعلومات التالية عند بدء المهمة:

١. تحديد أي تضارب في مصالح العميل أو العقار محل التقييم.
٢. تحديد متطلبات العميل (مشكلة التقييم) ونطاق العمل لحل المشكلة. وبما أن عملية نزع الملكية قسرية، فقد لا يتضح للمالك الإجراءات أو الخدمات التي يحتاجها. فلذا تكون مسؤولية المقيم البحث عن معلومات كافية لتحديد المشكلة وتقديم الحل المناسب.
٣. التأكد من أن المقيم مؤهل للقيام بمهمة التقييم المطلوبة من حيث خبرته وكفاءته ومعرفته بنوع العقار محل التقييم والمنطقة السوقية.
٤. 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 تقرير ذي جودة عالية ورأي موثوق.
٥. تقدير المخاطر التجارية والقانونية للعميل، مثل وضعه القانوني ونزاهته المالية وقدرته على الوفاء بتكاليف التقييم، وأن العلاقة مع العميل ستكون مناسبة للمقيم.
٦. تحديد المعلومات السرية التي تحتاج موافقة العميل. [٢]

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.

٢,١,١ مقابلة العميل

يجب أن يقابل العميل مقيم يحتمل أن يكمل معه المهمة لاحقاً. ويمكن إجراء المقابلة عبر الهاتف أو البريد الإلكتروني ولكن يفضل دائماً أن تكون وجهاً لوجه. واعتماداً على حجم التعاقد مع العميل ومكانه، يفضل أن يقوم المقيم ما في استطاعته لمقابلة العميل شخصياً ليتأكد من فهمه لمتطلباته. ويوضح النموذج الموجود في الملحق (أ) ١- قائمة مرجعية للمعلومات التي يمكن استخدامها عند مقابلة العميل لأول مرة.

٢,١,٢ التحقق من تضارب المصالح

يجب على المقيم ألا يعمل نيابةً عن عملاء مختلفين في نفس المسألة أو الأصل أو المعاملة، ويجب الحصول على موافقة خطية من العملاء قبل قبول هذه المصالح أو ما يشابهها. كما يجب على المقيم الحرص على عدم انتهاك معلومات العملاء السرية، واستخدام فرق مختلفة عن وخلق حواجز معلومات بينهما لتلافي ذلك.



يمكن أن ينشأ تضارب المصالح في الحالات التالية:

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

يجب الانتباه من الإجراءات الداخلية مثل فحوصات النظام ورسائل البريد الإلكتروني للشركة لضمان عدم وجود تعارض. وفي حالة وجود تعارض، يجب إصدار خطاب إفصاح عن تضارب المصالح لكلا الطرفين. وفي الملحق أ-٢ نموذج لإفصاح تضارب المصالح واستقلالية المقيم.

٢،١،٣ المعلومات المطلوبة

يجب على المقيم أن يوظف مهارته ويحكم رأيه عند تحديد مدى مناسبة المهمة وتعليماتها. ولتحديد ذلك يجب طلب المعلومات التالية:

١. اسم العميل وعنوانه.
٢. عنوان العقار محل التقييم.
٣. غرض التقييم.
٤. نوع العقار واستخدامه.
٥. تأكيد المعلومات المتاحة، مثل مخططات الطوابق، والأراضي، والخرائط، ووثائق الإيجار.
٦. تاريخ التقييم وأي مواعيد أخرى محددة.
٧. 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.

يمكن أن يتعرض المقيم لبعض المخاطر في عملية نزع الملكية ابتداء من مرحلة ما قبل التعاقد إلى تقديم رأي مبلغ التعويض المستحق للعملاء. 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:

- أ. 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.
- ب. 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.
- ج. خطر تضارب مصالح العملاء: خطر أن يكون لعميلين أو أكثر مصالح متضاربة في رأي التقييم.
- د. خطر التأييد: خطر تعزيز المقيم للعميل أو صاحب العمل إلى الحد الذي تتعرض فيه موضوعيته للخطر.
- هـ. خطر الألفة: الخطر الناجم عن علاقة طويلة أو قريبة مع العميل أو صاحب العمل مما يؤدي إلى تعاطف المقيم مع مصالحه وأعماله.
- و. خطر التهديد: الخطر الذي يهدد المقيم ويجبره على أن لا يعمل موضوعية.

٢,٢,١ تخفيف المخاطر

توجد مجموعة من الإجراءات أو الضوابط المتاحة للوقاية من المخاطر أو التخفيف منها، وتكون بعضها على مستوى عالي من خلال التنظيم الحكومي أو المهني 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 البحث عن العميل والتحقق من نزاهته ومركزه المالي وعن إمكانية تضارب المصالح. وللإجابة عن هذه الاستفسارات يمكن أن يستعين المقيم بمصادر مختلفة من المعلومات التجارية مثل وكالات التصنيف الائتماني وتحليلات البيانات إضافة 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 تكوين فريق للمشروع وفق الخبرة والمعرفة والمهارات المطلوبة في موضوع المهمة، فإن مثل هذه القرارات تتطلب من المنشأة أن تقيم مؤهلات المرشح أو المقيم ومدى كفاءته واستقلالته وسلوكه وشخصيته.

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 التعاقد وتقارير التقييم، وذكر الخطوات التي

اتبعتها المقيم للتخفيف منها.

ز. المراجعة الداخلية للتقييمات:

تعتبر المراجعات جزء مهم من نظام مراقبة جودة المنشأة، ففي المراجعة الأولية، يراجع مقيم خبير في المنشأة التقرير ليتأكد من امتثاله للمعايير والإجراءات المهنية للمنشأة قبل توقيعه وتسليمه، وأما المراجعة الشاملة فتكون بعد اكتمال مهمة التقييم، وتتضمن اختيار عينة عشوائية من التقييمات ليراجعها الشركاء أو كبار المقيمين في المنشأة الذين لم يشاركون 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. تغيير المقيمين لمهام التقييم المتكررة يقلل من 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 التعاقد 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. 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.

٢,٢,٢ مخاطر تقييم نزع الملكية

يعتبر التقييم لغرض نزع الملكية تقييم متخصص تنشأ فيه المخاطر بشكل خاص عندما يفتقر المقيم إلى الخبرة اللازمة لتنفيذ المهمة والقدرة على تبرير نتائج التقييم ومناقشة الطرق المستخدمة. وتشمل مخاطر تقييم نزع الملكية الشائعة ما يلي:

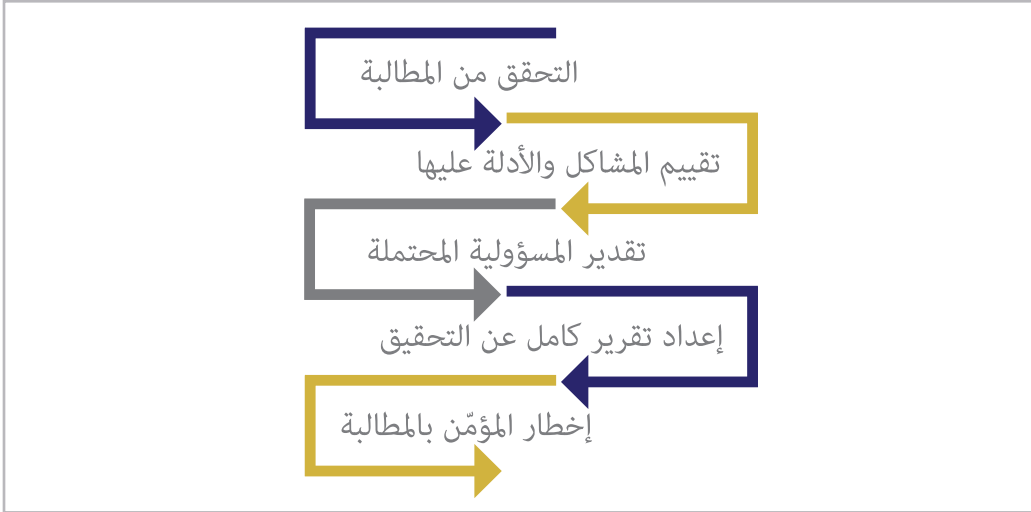
- قلة المعرفة أو الخبرة.
- عدم الحصول على معلومات كافية، مثل المعلومات المتعلقة بتاريخ بدء المشروع ومدة الإنشاء.
- قلة التفاصيل في التقرير، مثل التفاصيل المتعلقة بتأثير المشروع على العقارات المحتجزة عند نزع جزء من الملكية.
- عدم معاينة العقار وفحصه بشكل صحيح.
- عدم الالتزام بالإجراءات المنصوص عليها في النظام واللائحة التنفيذية.
- الاعتماد على معلومات من أطراف خارجية.

يجب أن يضمن المقيم أن لديه المعرفة والخبرة الكافية لإكمال المهمة لتجنب أي مطالبة محتملة.



٢,٢,٣ مراجعة المخاطر وتخفيفها

لتفادي المطالبات المحتملة، يجب على المقيّم مراجعة ملفاته بانتظام، كما يجب على كبار الموظفين إجراء مراجعات عشوائية لملفات الموظفين لضمان اتباعهم لأفضل الممارسات وتطبيقها. وفي حال رفع العميل مطالبة تقصير أو إهمال ضد المقيم أو المنشأة، ينبغي اتباع الخطوات التالية:



بالرغم من أن تحديد المخاطر وتضارب المصالح وإدارتها على نحو فعال مكونًا صعبًا إلا أنه عنصر أساسي لا يمكن تجاهله في حياة المقيم المهنية.

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

يجب أن يأخذ المقيم في عين الاعتبار ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الذي ينص على أنه: «يحظر على المقيم عند الدعاية لنفسه أو التسويق لجهة عمله للفوز بتكليف بأداء أعمال، أن: أ) يدعي لنفسه مؤهلات علمية أو مهنية أو خبرة سابقة لا يتمتع بها أو أن يتغاضى عن تصحيح معلومة حولها، ب) يستخدم معلومات غير صحيحة أو إعلانات مضللة أو عروضاً مبالغاً فيها عن الخدمات التي يقدمها، ج) يقدم ادعاءات كاذبة أو مقارنات واهية أو إشارات مسيئة لأعمال المقيمين الآخرين.»

ينبغي أن يشمل العرض، على أقل تقدير، نفس الشروط التي سيعمل بها المقيم عند تعاقد مع العميل بطريقة واضحة وصرحة. ومع أن العرض ليس وعداً أو التزاماً، ولكن إذا قبله العميل، فمن المتوقع أن يتبعه المقيم بعقد ملزم.

لذلك يعتبر من الممارسات الجيدة اطلاع العميل على شروط المقيم في هذه المرحلة بدلاً من ترك أي شيء غير واضح حتى مرحلة التعاقد أو التكليف. ويُسهل تضمين الشروط في العرض إجراء المقارنة بين عرض المقيم وعروض المنافسين الأخرى كما يختصر وقت التفاوض على الشروط قبل اعتماد المقيم. وذلك لأن رفض بعض الشروط في مسودة خطاب التعاقد بعد رفض جميع مقدمي العروض الآخرين يمكن أن يكون محبطاً جداً للعميل.

كما يمكن أن تحدد متطلبات العميل تقسيم العرض ومحتواه، لذا على العميل أن يشارك مع المقيم معلومات كافية لتقديم مثل هذا العرض، وإلا فإنه ليس من المستغرب أن يقتصد بعض المقيمين في شروطهم حتى مرحلة التعاقد تحسباً لأي مفاجآت من العميل.

ويمكن أن تدمج المنشأة العرض مع مسودة العقد لتوفير الوقت إذا تضمن العرض المقترح شروطها. وفي مثل هذه الحالات يحتوي العرض على قسم يمكن تأريخه والتوقيع عليه إذا وافق العميل على الالتزام بشروط العرض وتحويل أول قسط من الرسوم.

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

١. خطاب التقديم.
٢. العرض الفني.
٣. العرض المالي.

ويوضح الملحق (٣-أ) نموذجاً لعرض نزع الملكية.

من المهم أن يحدد المقيم نطاق العمل قبل البدء في التقييم واعتماد شروط التعاقد بهدف:

- أ. تعزيز فهم العميل للخدمة المقدمة.
- ب. التأكيد على أن الخدمة ستقدم وفق أعلى المعايير وامثالاً للأنظمة الحالية.

وفيما يلي النقاط التي يجب تضمينها في شروط التعاقد وهي إلزامية بموجب معايير التقييم الدولية [٣]:

- تحديد المقيم ومؤهلته: يجب على المقيم أن يكون مؤهلاً لقبول مهمة التقييم وأن يقدم رأيه دون تحيز، وفي حال احتاج المقيم إلى خبرة إضافية مثل خبير زراعي أو خبير في الآلات والمعدات، يجب الإفصاح عن هذه المساعدات الخارجية للعميل.
- هوية العميل: يجب على 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 العقار الآخر:
 - أ. مشمولاً في التقييم.
 - ب. مستثنى من التقييم لكن يفترض وجوده.
 - ج. مستثنى من التقييم ولا يعتبر وجوده.
- العملة: يجب تحديد العملة في التقييم وفي تقرير التقييم ورأي القيمة النهائي.
- 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 نزاع الملكية.
- أساس القيمة: يجب أن يعرف المقيم أساس القيمة المستخدم.
- تاريخ التقييم: يحدد تاريخ التقييم وفقاً للنظام ولكن يجب الاتفاق عليه وذكره في شروط التعاقد.
- 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 الموضوعة 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: تحديد أساس حساب رسوم خدمة التقييم.
- إجراءات التعامل مع الشكاوى: يجب أن يوضح المقيم إجراءات التعامل مع الشكاوى.
- التغييرات على الاتفاقية: تتطلب بعض التغييرات على المهمة عقد اتفاقية جديدة.
- سياسة الإلغاء: يجب أن تشمل شروط التعاقد سياسة الإلغاء والتكاليف المترتبة على ذلك.
- الاختصاص القانوني: تحديد النظام الحاكم في مهمة التقييم.

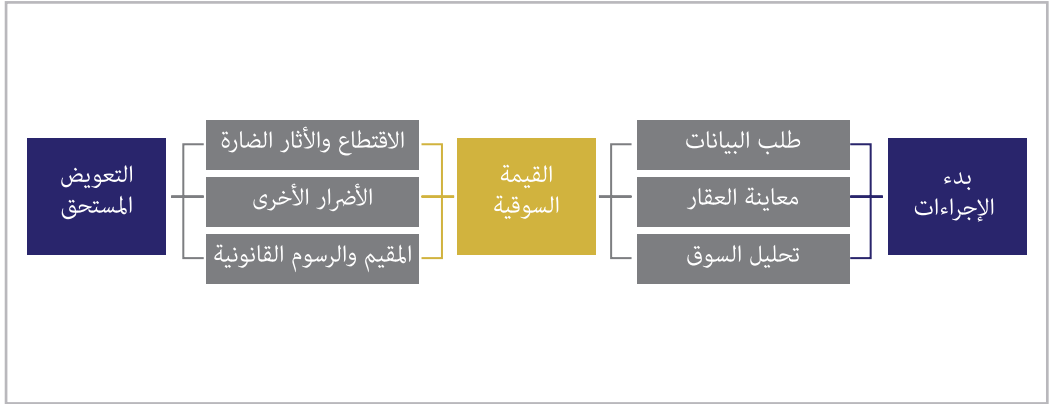


٣٠

التنفيذ

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.

ويوضح الشكل (١) أدناه خطوات تقدير التعويض المستحق، وتُفصل كل خطوة لاحقًا في هذا الفصل. و يُعرّف 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 (١): خطوات تقدير التعويض المستحق لعملية نزع الملكية

تعتبر جودة المعلومات المتوفرة للمتوفرة للمقيم لكي يتوصل إلى رأي دقيق عن التعويض وحسابه بطريقة مستحقة وعادلة، وفي الشكل (٢) أدناه رسم بياني يوضح الخطوات اللازمة عند جمع البيانات:

الخصائص القانونية والتخطيطية	معاينة العقار	مراجعة معلومات العميل
<ul style="list-style-type: none"> • من المهم فهم نوع الحق العقاري، سواء كان ملكية حرة أو مستأجرة. • تقسيم العقار حسب استخدامه الحالي وإمكانية تغيير التقسيم يمكن أن يؤثر على القيمة. 	<ul style="list-style-type: none"> • لا تقتصر معاينة العقار على أخذ الصور. • تهدف المعاينة في نزع الملكية لتحديد العيوب الموجودة في العقار، وفرصة للتأكد من القياسات وأخذها، والتأكد من شواغر العقار ومكانه وكيفية الوصول إليه، والأماكن المحيطة والاستخدامات المحيطة، التلوث، والأبراج الكهربائية. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

الشكل (٢): خطوات جمع البيانات في عملية التقييم

قبل معاينة العقار، يجب أن تقدم لجنة حصر وفحص العقارات 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.

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:

- الحصول على جميع المعلومات الخاصة بالعقار التي يقدمها العميل، على سبيل المثال، تفاصيل الملكية أو نسخة من صك الملكية ومعلومات التأجير والكروي التنظيمي والموقع وخطط البناء وعقود الإيجار وبيانات التشغيل والميزانيات وجداول الصيانة وعقود الإدارة والتقييمات السابقة وغيرها. وهذا يسمح للمقيم بتحديد المشكلات التي تحتاج إلى متابعة خاصة أثناء عملية المعاينة.
- الحصول على خرائط المنطقة (خرائط الشوارع، الخرائط الطبوغرافية، إلخ) ومخطط 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، لأنه عند معاينة العقار سيكون المشروع لم يبدأ بعد وسيتمتع على المقيم استخدام خبرته لتقدير مكان تنفيذ المشروع وتأثيره المستقبلي.
- أن يكون ماهراً في المعاينة، وله معرفة بمواد وتقنيات البناء السائدة في سوق العقار وكذلك أكواد البناء الحالية.
- التعرف على أذواق وتفضيلات السوق 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 (مبدأ عدم اعتبار تأثير المشروع على القيمة).
- توثيق المعلومات المتعلقة بتوفر المرافق الرئيسة وكفايتها (الصرف الصحي والمياه والكهرباء والهاتف) للعقار محل التقييم والعقارات المحيطة به.
- 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 ما يلي: قلم ودفتري ملاحظات وجهاز لوحي ومسجل الصوت ومسطرة وشريط قياس أو جهاز قياس المسافة بالليزر أو جهاز قياس بالموجات فوق الصوتية، وكاميرا، ومصباح يدوي، وآلة حاسبة وما شابه. ويتوقع من المقيم أن يذكر ما يراه فقط، ففي حال وجود مساحة عليا أو سفلى يصعب الوصول إليها، تقتصر المعاينة عندئذ على ما يمكن للمقيم أن يراه من مستوى رأسه وكتفه فقط. [٢]



٣,٣,١ المعاينة وجمع بيانات عن العقار

بمجرد حصول المقيم على جميع المعلومات المتاحة، وتأكده منها، ينبغي عندئذٍ ترتيب معاينة العقار مع المالك. ويجب ملاحظة وتدوين الفقرات التالية أثناء معاينة كل من الأراضي والمباني:

الأراضي

- شكل الأرض وحدودها مع الأراضي المجاورة ومقارنتها 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 الحقوق 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) ونوع التشطيبات 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 ومدى ملاءمته مع الحي وطابعه.
- أي ملاحق خارجية دائمة.
- مواقف السيارات والوصول إليها.
- عدد الطوابق أو الأدوار، بما في ذلك الطوابق السفلية والعلويات.
- بالنسبة للمعاينة الداخلية للعقار، يجب على المقيم أن يبدأ بالمدخل الرئيسي ثم يتجه داخل العقار معتبراً ما يلي:

- أ. مخطط الطابق.
- ب. وصف سعة العقار ونوعه مثلاً: للوحدة السكنية: غرفة نوم مزدوجة، مفردة، رئيسة، غرفة استقبال (صال، غرفة معيشة وغرفة طعام)، مطبخ، دورات مياه، إلخ. للمكاتب: أرضيات مرتفعة، أسقف مستعارة، تكييف الهواء، مساحات مفتوحة، الخدمات وما شابه.
- 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 أجهزة 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 يبحث ويلاحظ النقاط التالية عند معاينته للعقار:

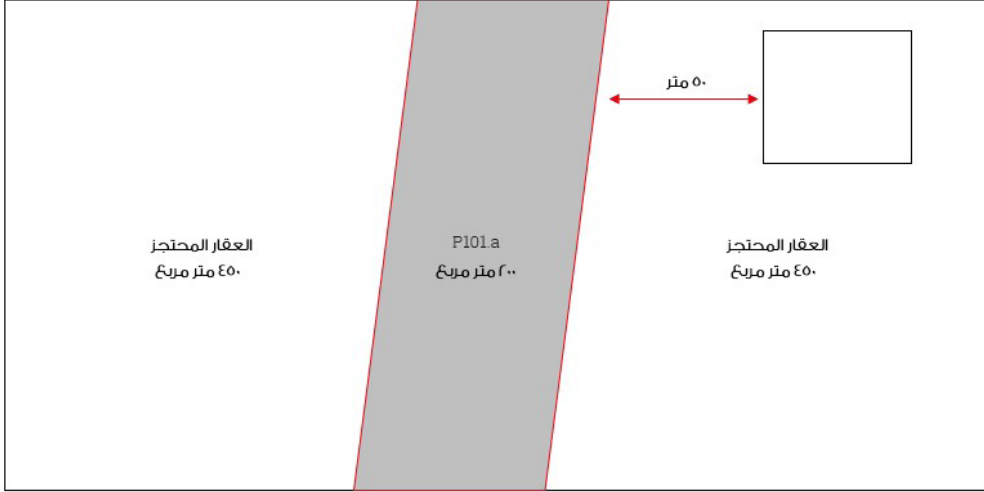
- أ. مشاكل في الموقع: حركة المرور، الضوضاء، تلوث الهواء، الخصوصية، الأمن، القرب من خطوط الجهد العالي، أبراج الإرسال وما إلى ذلك.
- ب. الظروف السلبية للموقع مثل التعديات، وحقوق الارتفاق، والتلوث الظاهر، والبرك والمستنقعات وغيرها.
- ج. التقادم الوظيفي.
- د. الجدران المائلة أو المنتفخة.
- هـ. تشققات الجدران ونوعها واتجاهها.
- و. الرطوبة.
- ز. تمليح الخرسانة (التزهير).
- ح. أرضيات وألواح متشققة أو مكسورة.
- ط. خشب متعفن.
- ي. وجود الأرضة (النمل الأبيض).
- ك. المواسير 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. [٢]

يُطلب من المقيم عادةً معاينة العقار قبل عملية النزع الفعلية وبالتالي يجب أن يستخدم خبرته في إصدار الأحكام فيما يتعلق بتأثير النزع المقترح على العقار. ولمساعدة المقيم في عملية اتخاذ القرار، يجب على الجهة صاحبة المشروع أن تحدد المنطقة التي ستنزع ملكيتها في حال نزع جزء منها. إضافة إلى ذلك، يجب تقديم مخطط يؤكد موقع الأرض المقرر نزع ملكيتها ومساحتها وأي زيادة في مستوى الأرض وفقًا للمثال التالي:



المساحة المقرر نزع ملكيتها

الشكل (٣): نموذج مخطط نزع ملكية الأرض

وفي بعض الحالات، تكون معاينة المقيم بعد إتمام مشروع نزع الملكية، لذا يتطلب من المقيم أن يفترض شكل العقار قبل نزع الملكية لتحديد قيمته. وتكون هذه الحالة عندما تطلب 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.

تحدد المعايير الدولية لقياس العقارات (IPMS) معايير لقياس فئات المباني المختلفة على أساس دولية متسقة. وتشمل المبادئ الأساسية التالية للقياس والحساب:

١. يجب أن يكون العنصر قابلاً للقياس.
٢. يجب أن يكون القياس قابلاً للتحقق منه موضوعياً.
٣. يجب أن تكون القياسات موثقة بوضوح.
٤. يجب قياس المباني كل على حدة وتقريرها على أساس كل طابق.
٥. يجب تطبيق هذه المبادئ وفق المتعارف عليه.

ويوصي الدليل باعتماد المعايير الدولية لقياس العقارات (IPMS) لقياس فئات الأصول المختلفة، ولكن ينبغي على المقيم إجراء بحوث كافية لضمان ألا تكون أساليب القياس الأخرى هي الأساس المستخدم في المنطقة. لذلك يمكن أن يستخدم المقيم طرق قياس مختلفة مثل صافي المساحة الداخلية (NIA) أو إجمالي المساحة الداخلية (GIA) لمقارنة المعلومات بشكل صحيح.

التعريف	رقم المعيار الدولي لقياس العقارات	نوع العقار
مجموع مساحات كل طابق للمبنى وتقاس من المحيط الخارجي للمبنى. وهو مشابه لإجمالي المساحة الخارجية.	المعيار (١)	الفلل والمنازل والقصور والمجمعات السكنية (مالك واحد).
٣(أ): المساحة في الملكية الحصرية التي تقاس بالواجهة الخارجية للجدار أو الخط الأوسط للجدران المشتركة. ٣(ب): المساحة في الملكية الحصرية والتي تشمل الجدران الداخلية والأعمدة المقاسة للوجه الداخلي.	المعيار ٣(أ) أو ٣(ب)	شقق (ملكية متعددة)
مساحة الطابق متوفرة على أساس حصري، ولكن باستثناء المرافق العامة والمناطق المشتركة، وتحسب على أساس كل مستأجر أو كل طابق على حدة لكل المبنى.	المعيار (٣)	المكاتب
مجموع مساحات كل طابق من طابق المبنى مقاسة بالوجه الداخلي المهيمين لجميع الجدران الخارجية والشرفات.	المعيار (٢)	صناعي
معياري قياس قطاع التجزئة والعقارات التجارية تحت الإنشاء. يجب أن يستخدم المقيم معيار إجمالي المساحة القابلة للتأجير حتى إصدار المعيار.	لا يوجد	تجاري



ويوجد نموذج لمقاييس ومخططات الطابق في الملحق (ب-٤). وللمزيد من المعلومات عن المعايير الدولية لقياس العقارات، يرجى الرجوع إلى النص الأصلي للمعايير.

وفي حالة نزع الملكية يجب على الجهة صاحبة المشروع تزويد المقيم بخرائط ومخططات تؤكد مكان نزع الملكية وموقع العقار المحتجز. وعادةً ما يُطلب من المقيم إجراء معاينة شاملة للعقار في حالة وجود مبنى.

٣,٥,١ شروط المهمة

يجب على المقيم عند تقدير التعويض المستحق أن ينظر في المعلومات المتوفرة وأن يفترض افتراضات معقولة إن لزم الأمر، ويمكن تقسيم الافتراضات وتعريفها كما 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 مهمة التقييم»

■ الافتراضات الخاصة

«افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم أو تلك التي لا يتبناها المشاركون في السوق عادةً في معاملاتهم في تاريخ التقييم.» [٣]

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

هناك عدة طرق مختلفة يستخدمها المقيم لتحديد التعويض المستحق غير المعلومات المقدمة من العميل والتي يحصل عليها عند معاينة العقار، وتتضمن هذه الطرق ما يلي:

٣,٦,١ تحليل المنطقة المحيطة

يجب أن يركز التحليل على منطقة محددة داخل سوق أكبر لمساعدة المقيم 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.

٣,٦,٢ دراسات التسويق

هي دراسة تبحث في مدى تقبل السوق للعقار وكيفية بيعه وتأثيره 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 والمادية والممكنة قانوناً للعقار ومكانته التنافسية داخل السوق. كما يجب إعداد تحليل مفضل 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.

٣,٦,٣ 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».[٤] ويستخدم المقيم الخطوات الأربع التالية في تحليل أعلى وأفضل استخدام:

١. مسموح قانونياً: أن يكون الاستخدام مسموح به في تقسيم المناطق والقيود المفروضة على الارتفاع وغيرها.
٢. ممكن مادياً: أن يراعي حالة أرض العقار، وطرق الوصول إليه، والعقارات المجاورة له إلخ.
٣. ممكن مالياً: أن يكون بناء العقار ممكن مالياً.
٤. أعلى قيمة: أن ينتج أعلى قيمة للعقار.

إذا كان هناك مبنى على الأرض، يجب على المقيم أن يأخذ في عين الاعتبار ما يلي:

١. استمرار الاستخدام الحالي، وسؤال ما إذا كان الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام للعقار.
٢. تعديل الاستخدام الحالي.
٣. الهدم وإعادة البناء.

٣,٦,٤ 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.



يجب على المقيم عند تقييم العقار لغرض نزع الملكية أن يأخذ في الاعتبار القواعد الأساسية للتعويض، وهناك ستة قواعد أساسية للتعويض يجب اتباعها:

٣,٧,١ القواعد الأساسية للتعويض

١. 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.
٢. 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.
٣. يجب ألا تكون هناك زيادة في قيمة العقار في حالة استخدام بعض الاستعمالات التي تقتصر على مالك 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.
٤. 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.
٥. عندما لا يكون هناك سوق للاستخدام الحالي للعقار، يمكن تقييم العقار على أساس التكاليف المعقولة لإعادة بنائه.
٦. لا تؤثر أحكام القاعدة (٢) على تقدير التعويض عن الأضرار الأخرى والتي تمثل التكاليف والخسائر التي يتكبدها أصحاب العقارات والساكنين نتيجة لأثار لنزع ملكية العقار وتشغيله.

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

- القيمة السوقية للعقار المنزوع ملكيته.
- الاقتطاع والتأثيرات الضارة.
- الأضرار الأخرى.
- مدفوعات خسائر المالك والمستأجر.
- التعويض عن الضرر المعنوي.
- رسوم مهنية معقولة.

ويفصل الدليل الفقرات السابقة في الأقسام اللاحقة.

٣,٧,٢ حقوق الملكية المشمولة في التعويض

تستحق الحقوق المذكورة أدناه التعويض عند تطبيق قرار نزع الملكية عليها، وينبغي قراءة هذا القسم مع قسم ٦,٤,٤ من الدليل لتحديد ما إذا كان التعويض مستحق الدفع.

٣,٧,٢,١ الملكية الحرة أو المطلقة

حق في ملكية عقار أو جزء منه له صفة الديمومة، ويكون هذا الحق لأجل غير مسمى. ويمنع هذا الحق الحصري الآخرين من التذرع بحقوق الانتفاع في العقارات التي يملكها المالك.

٣,٧,٢,٢ حقوق الانتفاع

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

٣,٧,٢,٣ الملكية الإيجارية

ملكية العقار الناشئة عن العلاقة بين المالك والمستأجر حيث يملك المالك حقوق الملكية ويتمتع المستأجر بحقوق الانتفاع. وتُدفع 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 والأضرار الأخرى المعقولة مثل الوقت الضائع في التعامل مع القضية، والخسارة المؤقتة للأرباح، وتكاليف الإعلانات، وتكاليف الإزالة، وغيرها. ويمكن الرجوع إلى الملحق (ج-٢) الذي يقدم مثلاً عملياً على كيفية تقييم الإيجارات.

٣,٧,٢,٤ حق الارتفاق

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

حق الارتفاق المؤقت

قد تحتاج الجهة صاحبة المشروع في بعض الحالات إلى ارتفاق مؤقت إضافة إلى وضع اليد المؤقت على العقار، وعادةً ما يكون الارتفاق المؤقت محيطاً بحدود العقار المنزوع ملكيته لكي يسهل الوصول إليه. ويقيم التعويض عادة باستخدام طريقة حساب خسائر الإيجار الذي سنتناولها في القسم ٣,١١.



حق الارتفاق الدائم

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

- ارتفاق المرور، ويُستخدم عادةً لخطوط الأنابيب أو الكابلات المعتمدة 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 بالدخول إلى العقار لأغراض مثل الوقاية من الحرائق.

على سبيل المثال، إذا تطلب المشروع 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. فيكون التعويض ٢٥,٠٠٠ ريال سعودي إذا كان طول الارتفاق ١٠٠ متر وبسعر ٢٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع.

٣,٧,٣ قواعد وطرق خاصة لتقييم التعويض المستحق

٣,٧,٣,١ 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.

٣,٧,٣,٢ مبدأ عدم اعتبار تأثير المشروع على القيمة

يعتمد المبدأ على القاعدة الثالثة من القواعد الأساسية المذكورة في فقرة ٣,٧,١. 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 وبعدها.

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).

٣,٧,٣,٣ 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 تأثير المشروع عليه قبل نزع الملكية ومن ثم مقارنته مع قيمة العقار عند أخذ تأثير المشروع بعد نزع الملكية في الاعتبار.

٣,٧,٣,٤ 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 ١,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي دون اعتبار المشروع وقيمتها ٨٥٠,٠٠٠ ريال عند اعتبار المشروع، يمكن حساب القيمة السوقية للأرض المنزوعة بأنها ١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وأن الخسارة في قيمة العقارات المحتجزة هي ١٠٠,٠٠٠ 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 حساب السعر لكل متر مربع والذي يطبق لاحقاً على الجزء الأكبر من الأرض ومن ثم حساب أثر الاقتطاع والتأثيرات الضارة.

٣,٧,٣,٥ قاعدة القطعة الأكبر

تستخدم هذه القاعدة عند تقدير التعويض لجزء من الملكية ويعني ذلك أن «الأرض المنزوعة لا تنزع بأكملها ولكنها جزء من أرض أكبر؛ وبالتالي يحق للمالك الحصول على تعويضات للضرر الناشئ عن اقتطاع أرضه إضافة إلى قيمة الجزء المنزوع.» [٥]

وتستخدم القاعدة المذكورة أعلاه بالتزامن مع قاعدة ما قبل نزع الملكية وبعدها.

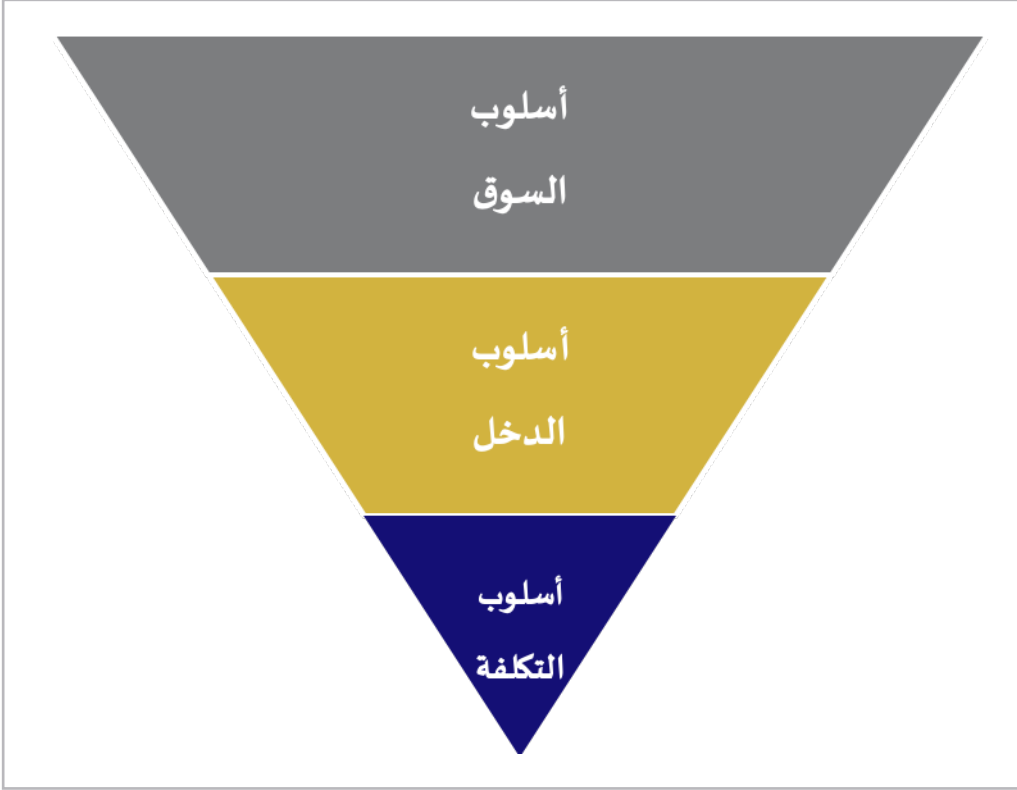
٣,٧,٣,٦ التحسن في القيمة

يعتبر التحسن في قيمة العقار عكس التأثيرات الضارة حيث أنه زيادة في قيمة العقار المحتجز كنتيجة مباشرة لنزع الملكية. ومثال على ذلك إذا كان مشروع التطوير المحتمل صعب الوصول إليه أو واجهته محدودة قبل بدء نزع الملكية 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.

٣,٧,٤ أساليب التقييم

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



الشكل (٤): تدرج أساليب التقييم الأساسية

ويفصل الدليل لاحقاً كل أسلوب على حدة. ولكن يعتبر إجراء المقارنات مع عقارات أخرى الطريقة الشائعة لكافة الأساليب، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، وذلك لاشتقاق أو استخراج أو تأكيد المدخلات في إطار كل أسلوب. ومهما كانت طبيعة العقار، يبحث المقيم دائماً عن الأصول المقارنة في السوق للحصول على مؤشر لقيمة 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.

إضافة للفقرات السابقة، تتضمن العناصر المهمة لجمع البيانات المقارنة ما يلي [٦]:

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 لاستجاره أو شراءه.
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. ولكن 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.
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، الواجهة، 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، كفاءة الطاقة، 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 البيوت الزراعية، 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. فعندما يكون هناك نقص في المعلومات القابلة للمقارنة، يشجع المقيم على استخدام أكبر عدد من طرق التقييم لتكوين رأي عن القيمة السوقية.

وعند قلة أدلة المعاملات القابلة للمقارنة لاستخدامها مع أي أسلوب للتقييم، يفضل أن يستخدم المقيم 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 من كل طريقة.

ويخصص القسم ٦,٦,١ أساليب التقييم المستخدمة لأغراض نزع ملكية العقارات.

٣,٧,٥ أسلوب السوق

أسلوب يقدم مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل محل التقييم بأصول مطابقة أو مماثلة وتتوفر معلومات سعرية عنها. [٣]

وينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- أ. أن الأصل محل التقييم يبيع 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 ينظر المقيم في إمكانية تطبيق أسلوب آخر.

٣,٧,٥,١ خطوات تقييم أسلوب السوق

يجب على المقيم إتباع الخطوات التالية عند تطبيق أسلوب السوق:

١	تحديد الفترة الزمنية	تحدد الفترة الزمنية من خلال تاريخ إشعار نزع الملكية وتاريخ معاينة لجنة حصر وفحص العقارات. ولا تُعطى المعلومات المقارنة التي تحدث بعد تاريخ الإشعار أهمية كبرى حيث يمكن أن تكون قيمة العقارات متأثرة بالمشروع.
٢	تحديد منطقة السوق	تُحدد منطقة السوق لدراسة العرض والطلب واتجاهات السوق والعقارات المماثلة في المنطقة.
٣	التأكد من معلومات العقار محل التقييم	مراجعة ملاحظات معاينة وقياس العقار وتدوين إيجابيات وسلبيات العقار.
٤	تحديد العوامل التي سيتم تقييمها	تشمل موقع العقار ومساحته وعمره وحالته وما شابه.
٥	جمع معلومات مقارنة	تكون التحليلات أفضل إذا كانت مجموعة البيانات القابلة للمقارنة كثيرة وحديثة ويمكن التحقق منها.
٦	التحقق من المقارنات	يجب التحقق من كافة المعلومات المقارنة التي تؤثر على القيمة وخصوصاً معلومات مثل نوع الملكية والمساحة وتاريخ البيع أو الإيجار وسعر البيع.
٧	تحليل المقارنات	تحليل تفاصيل العقار محل التقييم ومقارنتها مع العقارات المقارنة الأخرى.
٨	حصر الفروقات وتعديلها	تحديد أسباب اختلاف القيم الرأسمالية للعقارات المقارنة.
٩	تحديد القيمة السوقية للعقار	تحديد قيمة العقار محل التقييم بناءً على التحليلات والمعلومات المقارنة.

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



٣,٧,٥,٢ المعاملات السابقة

تعتبر معلومات البيع أو التأجير السابقة المتعلقة بال عقار إحدى أكثر المعلومات قيمة حيث يمكن استخدامها كدليل مباشر على قيمة العقار وحالة السوق. ويجب تحليل هذه المعلومات مثل العقارات المقارنة الأخرى والتحقق منها وتحليل تاريخ البيع وظروف السوق.

٣,٧,٥,٣ 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. [٣]

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، وغيرها. 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.

٣,٧,٥,٤ اختيار المبيعات والتحقق منها

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

كما يجب على المقيم التأكد من أن سعر البيع لا يتضمن أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. وتُعرف القيمة الخاصة بأنها القيمة الخاصة هي «مبلغ يبين سمات محددة للأصل، ولا تكون هذه السمات ذات قيمة إلا لمشتري خاص بعينه». [٧] 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.

٣,٧,٥,٥ إجراء التعديلات

حيث 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 مقارنة للتشابه الكمي أو النوعي بين العقار محل التقييم والعقارات المماثلة.

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

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

التحليل الكمي هو عملية جمع وتقييم البيانات القابلة للقياس والتحقق منها وعرضها في شكل قيم عديدة للمساعدة في تحديد قيمة العقار، وتعتبر «معظم التعديلات الكمية التي يقوم بها المقيّم تعديلات نوعية تمثل كنسب مئوية» [٨]

«يعترف التحليل النوعي بعدم كفاءة أسواق العقارات وصعوبة التعبير عن التعديلات عليها بدقة. ولذلك من الضروري أن يشرح المقيم كيفية إجراء التحليلات والمنطق المتبع في التوفيق بين مؤشرات القيمة باستخدام طرق التحليل النوعي». [٨]

٣,٧,٥,٦ التحقق من المبيعات

يجب التحقق من جميع المعلومات المقارنة المستخدمة للوصول إلى رأي عن القيمة، وتتطلب بعض المبيعات بحثًا إضافيًا لتحديد ما إذا كان بإمكان المقيّم استخدام المعاملة كمقارنة. كما تتطلب المبيعات للجهات الحكومية وغيرها من المؤسسات ذات المصلحة العامة تحقق إضافي لأنها تكون عادة خارج نطاق السوق المعتاد. ولكي يتمكن المقيم من استخدام العقار المنزوع ملكيته كعقار قابل للمقارنة، يجب عليه التأكد مما يلي:

- البائع.
- سبب البيع.
- نوع عملية البيع (ناجئة عن مفاوضات، مزاد علني، خارج السوق).
- تفاصيل العقار (المساحة، الحالة، الموقع، خصائص العقار).
- عملية المزايدة ومستواها.
- سعر البيع النهائي.

إذا تمكن 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-٣ الذي يتضمن نموذجًا للتحقق من المبيعات.

٣,٧,٥,٧ 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. [٢]



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 ودبلوكسات	السعر/وحدة سكنية.
قطاع التجزئة	السعر/متر مربع.
مكاتب	السعر/متر مربع.
المستودعات الصناعية الباردة	السعر/متر مكعب.
المستودعات الصناعية	السعر/متر مربع أو السعر /متر مكعب. .
صناعي - أخرى	السعر/متر مربع.
فنادق	السعر/غرفة.
المستشفيات	السعر/سرير.

وحدات المقارنة ليست دائماً متعلقة بالمساحة، مثل المستشفيات أو مراكز التمرريض، فهي تستند أيضاً إلى أوصاف غير مادية يمكن التعبير عنها من حيث الإنتاجية أو حجم الأعمال مثلاً.

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

٣,٧,٦ 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. وتتحدد قيمة الأصل في هذا الأسلوب بالرجوع إلى قيمة الدخل أو التدفق النقدي أو توفير التكاليف الناتجة عن الأصل «[٣]. ويتطلب أسلوب الدخل توقعاً مشتقاً 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:

١. طريقة الاستثمار
٢. طريقة التدفقات النقدية المخصومة
٣. الطريقة المختصرة
٤. طريقة الأرباح

٣,٧,٦,١ تطبيق أسلوب الدخل

يتأثر اختيار المقيم بين طريقة الاستثمار والتدفقات النقدية المخصومة بالغرض من التقييم، وطبيعة العقار محل التقييم ونوع الحق محل التقييم ونوع الدخل، وطبيعة أدلة السوق المتاحة، إضافة إلى توقعات العميل.

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

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. أما العقارات التي لها سجل تشغيلي، يجب على المقيم فحص بيانات التشغيل لمدة ثلاث سنوات على الأقل عند توفرها. ولكن لا تعتبر هذه البيانات مفيدة إلا إذا اعتبرها المشترون المحتملون من التدفقات المستقبلية المحتملة. وتستبعد بنود الإهلاك والبنود غير النقدية المماثلة في البيان التشغيلي، وكذلك أي ضريبة أو زكاة، ونفقات الشركة والمدفوعات الرأسمالية. ولكن يمكن تضمين مخصصات الإحلال الدورية ويجب 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 يُعد البيان 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 التغير (المصروفات الثابتة مقابل المتغيرة). ويستعرض الملحق (ج-٢) نموذج لتطبيقات أسلوب الدخل.



٣,٧,٦,٢ طريقة الاستثمار

تُقسَم طريقة الاستثمار، كما دُكر سابقاً، 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:

١. الدخل أو الإيجار
٢. النفقات أو المصروفات التشغيلية
٣. معدل الرسملة

تختلف نماذج رسملة الدخل حسب نوع الحق العقاري وبنيته وشروط عقد الإيجار، ويستخدم نموذج الرسملة المباشرة للعقارات التي يشغلها مالكوها أو المستأجرة بالكامل بإيجار السوق وشروطها. ويتم رسملة صافي الدخل (بعد خصم النفقات التشغيلية) المستحقة من هذه العقارات إلى الأبد باستخدام عائد كافة المخاطر للحصول على قيمة الفائدة المطلقة. وتُستخدم طريقة مشابهة 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:

- ١) 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.
- ٢) التقسيم الأفقي للدخل الصافي إلى «طبقات»، وتعد الطبقة الأساسية الجزء من الدخل والمتوقع أن يستمر إلى الأبد من تاريخ التقييم، وتمثل الطبقة العليا 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 نفس مؤشر القيمة. ومع ذلك يفضل بعض المقيمين استخدام طريقة «الفترات» التقليدية للتمييز بين مخاطر المدفوعات السنوية في عقار يتمحور حول قدرة المستأجر على السداد، وطريقة «الطبقات» للعقارات ذات الإيجار المرتفع حيث أن استمرارية هذه الزيادة في الإيجار غير مؤكدة. وفي كلتا الحالتين، يستخدم المقيمون معدلات رسملة مختلفة لتعكس هذه المخاطر.

٣,٧,٦,٣ الدخل أو الإيجار

تستخدم المراحل المختلفة لنموذج رسملة الدخل تقديراً واحداً لصافي إيرادات التشغيل والذي يمثل الدخل الدوري المستحق في كل فترة زمنية أو مرحلة يتم اعتبارها 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. ومن المهم ملاحظة أن الإيجار أو الدخل المستخدم هو دخل حالي وليس توقعاً مستقبلياً لإيجار السوق.

في الحالات التي يتوقع فيها أن يتغير الدخل بشكل متكرر، كما هو الحال مع العقارات الجديدة بفترات إيجار مجانية أو دورات مراجعة قصيرة الأجل أو متكررة، فيجب عندئذ استخدام طريقة رسملة الدخل بحذر.

٣,٧,٦,٤ النفقات أو المصروفات التشغيلية

تخصم النفقات التشغيلية المتكررة أو الدورية التي لا يمكن استردادها من خلال رسوم الخدمة من الإيجار المعتمد في طريقة رسملة الدخل للوصول إلى صافي إيرادات التشغيل. وتشمل هذه النفقات، على سبيل المثال لا الحصر، الشواغر والصيانة والمرافق والنظافة والأمن والتأمين والإدارة. ولا تحتسب التكاليف التي تتم لمرة واحدة أو «أقل من الحد الأدنى» مثل تحسينات المستأجر والتحسينات الرأسمالية في تقديرات الفترة الواحدة للنفقات المستخدمة في نموذج الرسملة، وبالتالي تتطلب تعديلات على معدل الرسملة.

٣,٧,٦,٥ معدل الرسملة

وكما ذكر 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 الجبازة والموقع والجودة، ونوع المستأجرين وعقود الإيجارات وقيمتها والمصروفات والمخاطر. وعادة ما يتأثر اختيار معدل الرسملة للعقار محل التقييم وأي تعديلات عليه بأمر أخرى 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 تكاليف المعاملات، كلما انخفض معدل الرسملة الذي يعتمد عليه المقيم في تلك العقارات ما لم تتغير أي من العوامل الأخرى.



٣,٧,٧ التدفقات النقدية المخصومة

يتضمن نموذج التدفقات النقدية المخصومة أربعة مكونات أساسية، وهي:

١. فترة التوقعات.
٢. توقعات التدفقات النقدية خلال فترة التوقعات، بما في ذلك التوقيت والنمو.
٣. القيمة النهائية، بما في ذلك معدل رسملة الخروج (البيع).
٤. العائد أو معدل الخصم.

٣,٧,٧,١ فترة التوقعات

هو النطاق الزمني للسنوات التي يتم فيها تقدير تدفقات الدخل المستقبلية للعقار محل التقييم وخصمها لغرض التقييم. ويجب أن تكون فترة معقولة بما يتماشى مع توقعات المستثمر والتي يمكن من خلالها تصور الأداء المستقر للأصل. ويتوقع المعيار ١٠٥ أن يراعي المقيم، في اختياره لفترة التوقعات أو التنبؤ، عمر الأصل وموثوقية البيانات المتاحة التي تستند إليها توقعات التدفقات النقدية وأن 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 العقار وحالته وحيازته تأثيراً كبيراً على اختيار المقيم لفترة التوقع. ومن المهم ملاحظة أنه كلما طالت فترة التوقع كلما زادت المخاطر المرتبطة بالعمر (مثل التقادم وتكاليف الصيانة) وكذلك المنافسة المستقبلية والتي يجب أن تعكس في التدفقات النقدية.

٣,٧,٧,٢ توقعات التدفقات النقدية

يبنى المقيم توقعاته على البيان التشغيلي الذي طوره لعرض التسلسل الزمني لمجرى الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم. وعادة ما يراعي أحكام عقود الإيجار المعمول بها حالياً، بما في ذلك بنود المراجعة والتصعيد والتجديد؛ وتوقعات العميل وخطط التسويق، إن وجدت، ومقابلات مدير العقار؛ والإيجارات المقارنة واتجاهات التضخم والتأجير، وتوقعات السوق على المدى القريب والبعيد.

يجب على المقيم أن يحاكي تحليل المستثمر المحتمل للدخل المستقبلي من العقار ويتوقع التغيرات السنوية السنوية في التدفقات النقدية بسبب أمور مثل: تأجير المساحات الشاغرة، وزيادة الإيجارات، وتضخم التكلفة، والتغيرات في الإيجارات السوقية، والتقادم، والتجديد، والشواغر، وتكاليف إعادة التأجير. وبالنسبة للعقارات ذات الإيجارات المتعددة ، يتم توقع التدفق النقدي لكل عقد إيجار وخصمه، ومنه يكون حساب التقييم الإجمالي للعقار.

من المعتاد للمقيم أن يطبق عوامل النمو على عقود السوق القابلة للمراجعة على أساس المقارنات أو استطلاعات المستثمرين، ومن ثم ربط نمو المصروفات بالتضخم. ولكن النمو في الدخل لا يكون دائماً مماثلاً لنمو القيمة، ويكون الاختلاف عادةً بسبب الاختلافات بين معدل الرسملة المبدئي ومعدل الخروج، والتكاليف المتوقعة لإعادة البيع، ومشاكل التوقيت. وعلاوة على ذلك، يجب على المقيم أن يكون قادرًا على التمييز بين النمو التضخمي، والذي يؤدي إلى نمو ودخل اسمي فقط، من النمو الحقيقي الناتج عن الزيادة في الطلب والذي يؤدي إلى زيادة حقيقية للدخل والقيمة.

تقر الفقرة ٥٠,١٦ من المعيار ١٠٥ بإمكانية استخدام أي نوع من أنواع التدفقات النقدية المتنوعة في عمليات التقييم على أساس احتمال حدوثها، وتشمل أنواع مثل التدفقات النقدية التعاقدية، والتدفقات النقدية المتوقعة والمرجحة، والتدفقات النقدية ذات السيناريوهات المتعددة. ويؤثر عدم اليقين وطبيعة الأصول والغرض من التقييم على اختيار المقيم لنوع التدفقات النقدية، ولكن الممارسة المقبولة في تقييمات السوق في المملكة تشمل بشكل أساسي 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 المتعلقة بالتجارة (مثل الفنادق)، يجب أن تشمل التدفقات النقدية التغيرات في رأس المال العامل.

٣,٧,٧,٣ معدل الخصم

يجب استخدام معدل الخصم المناسب الذي يعكس السمات المادية والقانونية والاقتصادية والمخاطر للعقارات محل التقييم لتحويل التدفقات النقدية إلى مؤشر للقيمة الحالية. أما تقييمات السوق، فيجب أن يعكس معدل الخصم العائد الإجمالي للاستثمار (الذي يتضمن الدخل ورأس المال) المتوقع من المستثمرين للعقارات المماثلة في السوق. ويتأثر هذا التوقع بمستويات معدل الفائدة والتضخم ومعدلات العائد المتوقعة من المشاركين للاستثمارات البديلة. وكلما كان العقار محفوفاً بالمخاطر زادت العوائد الإجمالية التي يقدمها لجذب المستثمرين والمقرضين. ويمكن تطبيق أكثر من سعر خصم واحد على عناصر أو تدفقات مختلفة في نفس التدفقات النقدية أو لعقارات مختلفة في المحفظة اعتماداً على تقدير المقيم لمخاطرها.

وتوجد هناك العديد من الطرق لحساب معدل الخصم أو تحديده، وفيما يلي قائمة غير حصرية للطرق الشائعة

المذكورة في الفقرة ٥٠,٣٠ من المعيار ١٠٥:

١. نموذج تسعير الأصول الرأسمالية (CAPM).
٢. المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC).
٣. معدلات العوائد الملاحظة أو المستنتجة.
٤. معدل العائد الداخلي (IRR).
٥. متوسط العائد المرجح على الأصول (WARA).
٦. طريقة التراكم (تستخدم عادةً في حال عدم وجود مدخلات سوقية).



وتحدد الفقرات ٦٠,٦ و ٦٠,٥ للمعيار ٤٠٠ من القائمة السابقة التقنيات الأكثر ارتباطاً واستخداماً على نطاق واسع لاستخلاص معدلات الخصم في تقييم العقارات على النحو التالي: معدلات العوائد الملاحظة من المعاملات الفعلية، ونتائج معدل العائد الداخلي التي تم الحصول عليها من استطلاعات المستثمرين، ومتوسط العائد المرجح على الأصول وطريقة التراكم. وتتضمن الطريقة الأخيرة استنتاج معدل الخصم من عائد «خالٍ من المخاطر» مثل معدل فائدة السندات الحكومية ذي فترة استحقاق طويلة ومعدلة للمخاطر والفرص الإضافية الخاصة بالعقار محل التقييم. نظراً لقلّة الشفافية في السوق، يُشجع المقيّمون على استخدام أكثر من أسلوب من الأساليب المذكورة أعلاه لحساب أو تحديد معدل الخصم. ويعتمد اختيار المعدل المناسب للتقييم على الحكم المهني للمُقيّم ومعرفته بكل من توقعات السوق وسلوك المستثمرين.

٣,٧,٧,٤ 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:

$$R=Y-g \text{ أو } Y=R+g$$

حيث أن:

$$Y = \text{معدل الخصم}$$

$$R = \text{معدل الرسملة}$$

$$g = \text{النمو}$$

بناءً على المعادلة المذكورة أعلاه، يمكن أن يتطابق ناتج التدفقات النقدية المخصومة مع ناتج 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 تكون العقارات الاستثمارية مثل هذا النمط، وغالباً ما يعاني المقيم في تبرير اختياره لمعدل الرسملة، أو استخدامه لأكثر من معدل واحد في إطار طريقة رسملة الدخل. ولهذا السبب يقتصر التقييم بطريقة رسملة الدخل على العقارات الحرة المستأجرة بالكامل بقيمة الإيجارات في السوق والتي من المتوقع أن تتمتع بمستوى ثابت من الدخل، وتتوفر لها أدلة تجارية مماثلة بسهولة، وفي مثل هذه الظروف فقط تكون نتيجة التقييم لكلا الطريقتين مماثلة.

وفي جميع الحالات الأخرى، يجب أن يعكس معدل الرسملة في طريقة رسملة الدخل معدل نمو واضحاً 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 في هذا السياق) للحصول على نتائج الطريقتين. ويمكن هيكلة طريقة تقييم التدفقات النقدية المخصومة كنموذج لرسملة الدخل، مع استخدام النماذج العقارية أو الرياضية للتغلب على معظم أوجه القصور في أسلوب تقييم الدخل التقليدي.

٣,٧,٨ طريقة الأرباح

هي إحدى طرق أسلوب الدخل التي تُستخدم تحديداً في تقييم العقارات المتعلقة بالتجارة. ويمكن تعريف العقارات المتعلقة بالتجارة بأنها العقارات المتخصصة التي صممت وشيدت خصيصاً لاستيعاب أعمال تجارية 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 عليها الفنادق ومحطات الوقود ودور السينما والمسارح وملاعب الجولف.

ترتبط طريقة الأرباح قيمة العقارات المتعلقة بالتجارة بالأرباح المحتملة التي يمكن تحقيقها من خلال تنفيذ مثل هذه الأعمال التجارية. وبعبارة أخرى، فإن الإمكانات التجارية للعقارات هي التي تؤثر في كلا من القيمة الإيجابية ورأس المال إلى جانب العوامل الأخرى مثل الموقع والحجم والخصائص المادية للعقار.

وتتنوع العقارات المتعلقة بالتجارة بحسب نوع العمل التجاري الذي يقام عليها ولذلك يكون تقييمها متخصص ويعتمد بدرجة أكبر على خبرة المقيم. فهي تتطلب المعرفة المعقولة لنوع الأعمال أو الصناعة، والخبرة في تقييم عقارات مشابهة، والقدرة على استعراض البيانات التشغيلية والمالية ذات الصلة وعرضها وتفسيرها، وتحليل الأرباح والمعاملات القابلة للمقارنة. ويمكن أن 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 الحسابات. 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.

تتبع طريقة الأرباح الخطوات التالية عند تقييم العقارات:

١	تقدير دوران المبيعات السنوية التي سيحققها المشغل.
٢	تقدير أرباح التشغيل المعدلة التي سيحققها المشغل.
٣	رسملة أرباح التشغيل المعدلة باستخدام معدل رسملة مستمد من السوق (مضاعف).

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



يعتبر حساب إجمالي الربح خطوة وسيطة متعارف عليها قبل تقدير الربح التشغيلي المعدل. وتخصم جميع تكاليف التشغيل من إجمالي الأرباح لحساب الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA)، وتشمل مثلاً الرواتب والصيانة والمرافق والتأمين والمصاريف العامة والإدارية الأخرى. ويساعد حساب التكاليف وتقدير الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) في إجراء مقارنة بين الأداء التشغيلي الفعلي للمشغل، أو يمكن استخدام تقديرات المقيم مع المقاييس المرجعية المنشورة في المجال الصناعي، أو مع خبرة المقيم في مستويات تكاليف التشغيل الخاصة بالعقارات المماثلة.

إذا كان العميل يريد حساب قيمة المنشأة على أساس استمرار أعمالها وبافتراض أنها منشأة ذات أصل واحد، فعادةً ما يتبع المقيم عملية التقييم برسمة أو مضاعفة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) باستخدام معدل أو مضاعف الرسملة المناسب من السوق وإضافة قيمة أي أصول مالية ورأس مال عامل. 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 تمامًا إلى العقار عن طريق خصم مساهمة أي ممتلكات شخصية ملموسة (المخزون التجاري والأثاث والتجهيزات والمعدات) والممتلكات غير الملموسة من الربح التشغيلي، ومن ثم حساب مكافئ سنوي لتكلفة رأس المال العامل والأثاث والتجهيزات والمعدات على أساس معدل عائد معقول أو التكلفة النقدية. وتُخصم 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. ويمثل هذا الربح التشغيلي المعدل الدخل الذي يُعزى إلى العقار فقط. وبعدها يتم رسملته أو مضاعفته باستخدام معدل أو مضاعف الرسملة المحدد من السوق. وتعتمد المنهجية المذكورة أعلاه على أسلوب رسملة الدخل، ولكن تنطبق نفس المبادئ على كافة طرق التدفقات النقدية المخصومة الأكثر تقدمًا. ويرجى الرجوع إلى الملحق (ج-٢) للاطلاع على أمثلة عملية لطريقة تقييم التدفقات النقدية.

٣,٧,٩ أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة وسيلة لتقييم قيمة الأصول أو العقارات التي لا توجد لها معلومات قابلة للمقارنة أو معلومات محدودة أو أن تكون الأصول متخصصة. ويعتمد الأسلوب على حساب تكلفة بناء أصل حديث مكافئ ومن ثم تعديل التكلفة لتعكس انخفاض قيمة الأصل نتيجة للتقادم 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 لها متداول في السوق، مثل مصنع محدد الغرض.

٣,٧,٩,١ خطوات تقييم أسلوب التكلفة

يجب أن يحاكي أسلوب التكلفة، مثل أساليب التقييم الأخرى، طريقة تفكير للمشاركين في السوق. وبالنسبة للتقييم العقاري، حدد المعيار ١٠٥ من معايير التقييم الدولية والمعني بأساليب وطرق التقييم والمعيار ٤٠٠ والمعني بالحقوق والمصالح العقارية طريقتان أساسيتان لأسلوب التكلفة وهما تكلفة الإحلال وتكلفة إعادة الإنتاج. وكما هو واضح من اسميهما، تعتمد الطريقة الأولى على تكلفة الأصل مقابل تكلفة تحسينات ذات منفعة مشابهة لمنافع الأصل. في حين تعتمد الطريقة الأخرى على تكلفة الأصل مقابل تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من التحسينات الحالية.

يجب استخدام أساس التكلفة المحدد طوال عملية التقييم. ويتأثر اختيار المقيم لأساس القيمة بعمر التحسينات وخصائصها وطبيعة معلومات التكلفة المتوفرة والغرض من التقييم. وينبغي أن يعطي كل أساس مؤشرات قيمة متقاربة بشرط أن تستخدم بشكل منطقي ومتسق. وأياً كان الأساس المستخدم، يجب أن يفصح تقرير التقييم عنه وسبب اختياره.

وتتشابه الخطوات في كلا الطريقتين، ويمكن التعبير عنها كما هو موضح أدناه:



الشكل (٥): خطوات حساب أسلوب التكلفة

بالنسبة للأراضي، فينبغي أن تُقيم على أنها أرض فضاء وشاغرة لأفضل وأعلى استخدام لها. وغالبًا ما تُقيم الأراضي بمقارنتها مع المباني المدرجة أو المجاورة للعقار محل التقييم إن كانت متوفرة أو مع المباني في منطقة مشابهة وقرية من نفس المدينة. وتكون هذه الطريقة لحساب مؤشر القيمة للأراضي ذات الملكية المطلقة، لذا تتطلب بعض التعديلات إن كانت الأرض مؤجرة. ولا يفضل استخدام طريقة التكلفة إذا كان استخدام الأراضي دون المستوى أو لا يتماشى مع تقسيم المناطق الحالي. وإذا اتضح أن قيمة الأرض في أفضل وأعلى استخدام لها أعلى من قيمتها الإجمالية في استخدامها الحالي، فهذا يعني أن الأرض مناسبة لإعادة التطوير ويمكن استبعاد أي تحسينات حالية في عملية التقييم أو تخصيص قيمة سالبة تعادل تكاليف الهدم والتصفية.

قبل أن يتوصل المقيم لقيمة متوقعة للتحسينات والمباني، 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 وميزانيته لتساعده في تقدير العمر الفعّال ومتوسط العمر المتوقع للعقار. ويجب على المقيم أيضاً أن يكون على دراية بالطرق والأنماط والمواد والتشطيبات والمعايير المتبعة في تنفيذ مثل هذه التحسينات والعقارات المقارنة في المنطقة. ومن الضروري أن يكون المقيم مطلع على أحدث تكاليف البناء في السوق. كما يمكن للمقيم أن يستعين بخبراء لتقدير التكاليف ولكن تقع مسؤولية مراجعة واستخدام تقدير التكلفة في التقييم على عاتق المقيم.



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 المقيمون طريقة وحدة المقارنة، والتي تستنتج تقدير تكلفة الإحلال بناءً على تكلفة كل وحدة مساحة أو حجم مباني مماثلة، وذلك لسهولة توفر بيانات تكاليف البناء المحلية. ومن ناحية أخرى، تعد طريقة المسح الكمي من أكثر الطرق تفصيلاً والأقل استخداماً بين المقيمين حيث يستخدمها فقط خبراء البناء والمقاولين. ويجب أن يذكر تقرير التقييم طريقة التكلفة المستخدمة والغرض من استخدامها ومصادر بيانات المنطقة والتكاليف وأبرز الافتراضات التي تستند عليها تقدير التكلفة.

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

٣,٧,٩,٢ الإهلاك

الإهلاك هو انخفاض القيمة النقدية للأصل مع مرور الوقت بسبب الاستخدام والبلي 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:

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

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

٣. 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، منها طريقة استنتاج السوق وطريقة العمر الاقتصادي وطريقة التكاليف المدرجة. ويمكن استخدام إحدى هذه الطرق أو مجموعة منها في نفس التقييم. وتعد أول طريقتان من أكثر الطرق شيوعاً في المنطقة ويمكن تطبيقها على كامل العقار وجمع جميع أشكال الإهلاك في عملية حسابية واحدة. ومن ناحية أخرى، تعد طريقة التكاليف المدرجة أكثر تفصيلاً ولكنها أقل شيوعاً في المنطقة كونها تأخذ بالاعتبار متوسط أعمار مكونات المبنى وتفرق بين أنواع الإهلاك المختلفة.

تشمل طريقة استنتاج السوق حساب الإهلاك الناتج من تحليل المبيعات المقارنة مع عقارات ذات عمر واستخدام مماثل. فتعدل المبيعات المقارنة وفق خصائص المعاملات ومن ثم تخصم من قيمة الأرض في وقت البيع للوصول لقيم التحسينات. ويكون الإهلاك الكلي هو الفرق بين هذه القيم وتكاليف الإحلال المتوقعة للتحسينات في وقت البيع، ويكون شاملاً التقدم المادي والوظيفي والخارجي المؤثر على العقارات المقارنة. وعند تقسيم الإهلاك الكلي على عمر التحسينات نحصل على 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 الإنتاجي مع تكاليف إحلال التحسينات في تاريخ التقييم. وعادةً ما يستخدم المقيم حكمه وتقديره لحالة التحسينات وصيانتها لتقدير عمرها الفعّال والذي قد يكون أعلى أو أقل من عمرها الفعلي. ومن ناحية أخرى، قد يقدر إجمالي العمر الاقتصادي أو الإنتاجي بناءً على خبرة المقيم وتحليله لتصاريف هدم البناء واستطلاعات المطورين أو المقاولين أو مدراء العقار. وعضوًا عن ذلك، يمكن استنتاج العمر الاقتصادي أو الإنتاجي من مقارنة المبيعات باستخدام طريقة استنتاج السوق.

٣,٧,٩,٣ ربح المطور

يمكن تعريف ربح المطور بأنه «مبلغ بدء عملية التطوير وتسهيلها والعائد الريادي لتحمل المخاطر» [٩]. ويجب أن تكون نسبة ربح المطور مدعومة ببيانات سوقية لعقارات مشابهة للعقار محل التقييم.

٣,٧,١٠ طريقة القيمة المتبقية

تُعرف طريقة القيمة المتبقية في مجال التقييم بأنها مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة وتستخدم 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.

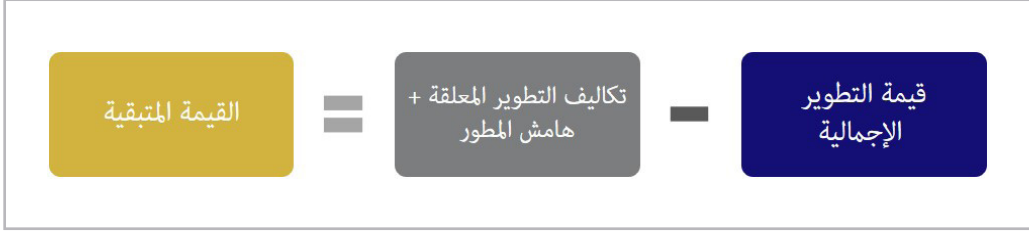
تُوصف طريقة القيمة المتبقية في معايير التقييم الدولية بأنها «طريقة» وليست «أسلوب» وذلك في سياق الطريقة المذكورة أولاً أعلاه وكذلك في سياق تقييم «العقارات التطويرية» [٣]. وتستند هذه الطريقة إلى مبدأ مفاده أن السعر الذي سيُدفع للأرض المناسبة لإجراء أعمال التطوير لا يتجاوز الفرق بين القيمة الكاملة لتطوير الاستخدام الأعلى والأفضل وإجمالي تكلفة إجراء أعمال التطوير.

وعادة ما تُستخدم طريقة القيمة المتبقية في إحدى الحالات التالية:

١. إعطاء مؤشر على قيمة الأرض في حال عدم توفر المبيعات المقارنة للأرض.
٢. إعطاء مؤشر على قيمة أعمال التطوير الحالية التي لها تصاريح بناء نافذة وتقديرات تكاليف مفصلة، مثل أرض عليها تحسينات غير المكتملة.
٣. إعطاء مؤشر على قيمة أرض خام يتوقع تخطيطها أو تقسيمها.
٤. للتأكد من النتائج في حالة وجود مقارنات محدودة وتوجد بينها وبين الأرض محل التقييم اختلافات كبيرة في المساحة والموقع مثلاً أو في حال توفر قوائم مدرجة للأراضي المقارنة فقط.
٥. عند تقدير السعر الأعلى الذي يستطيع أن يتحمّله المطور للمزايدة على موقع التطوير أو شراؤه.

يحجم الكثير من المقيمين حول العالم عن استخدام طريقة القيمة المتبقية كطريقة تقييم أساسية ويعود ذلك إلى اعتمادها على عدد من المتغيرات غير المؤكدة وكذلك حساسيتها العالية لنتائج تلك المتغيرات، لذا يفضل استخدامها مع أسلوب السوق. فإن التعديلات البسيطة في هذه الطريقة لها تأثير كبير على مؤشر القيمة، مما يجعلها عرضة للتلاعب.

ويمكن حساب التقييم بطريقة القيمة المتبقية كما يلي:



الشكل (٦): طريقة حساب القيمة المتبقية

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

عند تقدير إجمالي قيمة أعمال التطوير للمشروع المنجز وبناء على نطاق العمل المتفق عليه مع العميل وتوفر المعلومات، قد يذكر المقيم 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 القيمتين مع التكاليف الحالية أو المتوقعة. ويجب أن يوضح تقرير التقييم أي قيمة وافترض استخدمه المقيم. ويجب أن يؤخذ بالاعتبار الاتفاقيات الخاصة بالإيجار أو البيع المسبق في التقييم بقدر الإمكان، بشرط أن تكون هذه الاتفاقيات منطقية ومتوافقة مع معدلات السوق. كما يجب على المقيم تقدير فترة تسويق مناسبة مع الأخذ بالاعتبار أي خطط تسويقية متعلقة بميزانية العميل، على أن تكون تلك الخطط متاحة ومناسبة. في حين اعتبر المقيم المشروع دون المستوى الأمثل للموقع، عندئذ ينبغي حساب قيمة مشروع بديل يحقق الاستخدام الأعلى والأفضل للموقع.

يجب على المقيم تقدير كافة تكاليف أعمال تطوير المشروع والتي تشمل تكاليف الإنشاء المسبقة بناء على مرحلة الإنشاء (مثل: التصاريح، 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 يُنظَّم بصورة قروض متعددة خلال فترة أعمال التطوير أو مراحلها، ومن الضروري فهم المقيم جداول السداد والسحب الرئيسية وذلك وفقاً لمتطلبات المشروع أو اتفاقية القرض في التدفقات النقدية. وتنص الفقرة ٩٠،٨ في معيار ٤١٠ من معايير التقييم الدولية بإدراج التمويل (افتراضياً) بحسب معدلات السوق حتى لو كان المشروع ممول ذاتياً.

يختلف ربح المطور بحسب نطاق المشروع وتعقيده ومدى اكتماله، وحجم الإيجار أو البيع المسبق والمخاطر المتوقعة. ويمكن التعبير عنه كمبلغ مقطوع أو كنسبة من تكاليف أعمال التطوير أو إجمالي قيمة أعمال التطوير. ويجب على المقيّم أن يستخدم الأساس المناسب لأرباح أعمال التطوير من خلال المشاريع المقارنة أو من استفساراته للمطورين.

وتتطلب الافتراضات التي يفترضها المقيّم للمتغيرات في التدفقات النقدية مراعاة كافة العوامل المؤثرة عليها بدقة وأن تكون ضمن معايير مقبولة. ولضمان دقة مخرجات طريقة القيمة المتبقية يُوصى بأن يكون للعقار تصريح بناء معتمد في تاريخ التقييم وأن جميع المدخلات مأخوذة من السوق أو الخبراء المؤهلين. كما يستحسن دائماً استخدام طريقة القيمة المتبقية مع طريقة أخرى.



التعويضات الإضافية ٣,٨

٣,٨,١ 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:

- الضوضاء
- الاهتزازات
- الروائح
- الأبخرة
- الأدخنة
- الأضواء الصناعية
- التسربات

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.

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. [١٠]

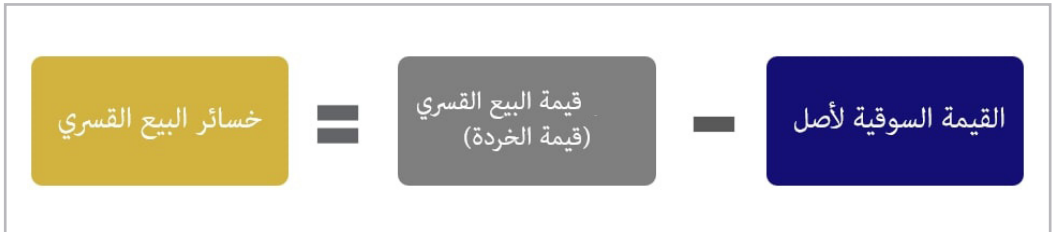
يمكن تقدير الاقتطاع والتأثيرات الضارة باستخدام طريقتان وستُشرح في الفقرات التالية.

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:



الشكل (٧): طريقة تقدير البيع القسري للآلات والأدوات الأخرى

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

الأضرار السكنية

- خسارة الوقت.
- مصروفات الإزالة.
- التغييرات الخاصة في العقار البديل على سبيل المثال: تغييرات مناسبة لذوي الإعاقة.
- مصروفات الانتقال المؤقتة.
- تكاليف تنسيق الموقع إذا لم تُحسب ضمن إجراءات التخفيف (قد يُخفف مبالغ الاقتطاع والتأثيرات الضارة جزئياً).
- انقطاع الخدمات وإعادتها.
- 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 نزع عقار بديل.

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

٣,٩,١ الأصول المنقولة

يندرج تحت هذه الفئة أي عقار يمكن نقله. ولا تُعوض هذه الأصول كل على حدة. حيث أنها قد تُشكل جزءاً 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، تُدرج هذه الأصول المنقولة عند تقييم هذه العقارات بالقدر الذي يمكنها من العمل كمنشأة تجارية. 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

- بعض المصانع والآلات.
- السيارات.
- المعدات.
- الأثاث أو المواد.
- 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 وتهيئة المباني 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 ليطلع 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 والشهرة والتجهيزات والتركيبات كقيمة واحدة.

أصول زراعية منقولة

- المصانع والآلات محددة.
- 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.



٣,٩,٢ 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.

٣,٩,٣ إجراءات التخفيف

تتضمن تحديد وتقدير إجراءات لتجنب أو تقليل من أثر مشروع نزع الملكية على العقار المحتجز. وفي 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.

٣,٩,٤ 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 ٦,٨ 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 صالحاً للسكن. ففي هذه الحالة ينبغي على الجهة صاحبة المشروع نزع العقار بالكامل إذا ثبتت ادعاءات مالك العقار.

٣,١٠ التعويض عن الضرر المعنوي

هي مبالغ إضافية تُدفع عن العقارات المنزوعة بالكامل والتي تستوفي معايير معينة نتيجة للضرر المُلحق بملاك العقار لإجبارهم على بيع منازلهم أو لإنتقالهم من العقارات المستأجرة. وتُدفع هذه التعويضات حسب تقدير الجهة صاحبة المشروع في حال تعاون ملاك العقار أو المستأجرين معها.

خسائر المالك

يحق لملاك العقارات بجميع أنواعها والذين يشغلون عقاراتهم لمدة لا تقل عن سنة الحصول على دفعة ٥% من القيمة السوقية للعقار قبل إشعار نزع الملكية. ويمكن تقديم مطالبة لتقسيم الفائدة بالتساوي بين ملاك العقار.

خسائر المستأجر

يمكن دفع هذه المبالغ للمستأجر إذا كان يشغل العقار لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ تقديم اشعار نزع الملكية ويكون مستحقاً ٢,٥% من الإيجار الحالي. وتُدفع المبالغ المذكورة أعلاه كبادرة حسنة، ويمكن سحبها في أي وقت خلال عملية نزع الملكية إذا رفض مالك العقار التعاون مع نزع الملكية.

٣,١١ وضع اليد المؤقت على العقار

يجوز وضع اليد مؤقتاً على بعض العقارات كما ورد في فقرة ٦,٠ الأسس القانونية، ويكون عادةً بغرض تخزين آلات البناء أو لإنشاء نقطة وصول مؤقتة خلال عمليات نزع الملكية. ويُسمح بذلك أيضاً في حالات الطوارئ والكوارث والأوبئة أو في المشاريع الطارئة. وتفضل الجهة صاحبة المشروع عادةً نزع الملكية على وضع اليد خصوصاً إذا توفرت الأراضي المطلوبة ولن يتضرر مالكيها أو الملاك المجاورين من نزعها. وعادةً تتراوح مدة وضع اليد من سنة إلى ٣ سنوات ويرجع العقار لمالكه بنفس الحالة التي كان عليها قبل وضع اليد.

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 ١,٠٠٠ متر مربع لمدة سنة وبالنظر للمعاملات القابلة للمقارنة حددت القيمة الإيجارية للأرض بـ ٥٠ ريال سعودي للمتر المربع في السنة. وبالتالي يُقدر مبلغ التعويض بـ ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي إذا افترضنا أن الأرض سترجع لصاحبها بنفس حالتها قبل وضع اليد.



يُبنى 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.



الشكل (٨): طريقة متوسط الأرباح

عند استخدام هذه الطريقة، أولاً ينبغي للمقيم أن يحلل حسابات الشركة لثلاث سنوات على الأقل ليحدد متوسط الأرباح. ثانياً، أن يحدد مدة استمرار شهرة النشاط الحالي. إذا كان النشاط جاهز ومستمر بتحقيق الأرباح من ٥-٣ سنوات دون الحاجة للتغيير فيضرب متوسط الأرباح في ٥-٣ 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. [١١]

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.

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» [١٢].

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

- مستقلة وغير متحيزة.
- توضح الحقائق والإفتراسات الرئيسة 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 للمتطلبات المقدمة في الفقرة ٤,٢ من هذا الدليل، كما يحتوي الملحق (د-٢) على نموذج عن كيفية تقديم الأدلة.

غالبًا يتطلب مساعدة مستشارين ذو خبرات مختصة للحصول على رأي كافي ومدعوم للتعويضات المستحقة. يجب أن يوضح 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 الضوآء
- مقيمي المنشآت الاقتصادية
- خبراء البيئة
- مقدري التكاليف والمقاولين
- خبراء دراسات الجدوى والتخطيط
- جيولوجيين ومهندسين وخبراء التعدين
- خبراء الزراعة والحراآة



٣,١٥ الرسوم المهنية

ينبغي تقدير الرسوم كل على حدة ويجب على المقيمين المعنيين استخدام خبراتهم لتحديد رسوم مهنية معقولة والتي قد تختلف حسب كل حالة. في حال استئناف الحالة، على ديوان المظالم تحديد رسوم معقولة بشرط أن يقبلها المقيم.

٣,١٦ تسوية النتائج والرأي النهائي للقيمة

تتطلب هذه العملية من المقيم أن يفحص جميع البيانات المجمعة في تقييم العقار المنزوع 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 كان المالك ساكناً للعقار، فتقدم له المشورة حول الآثار المحتملة لنزع الملكية واقترح إجراءات التخفيف.

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

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 ٣,٧ 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 ٣,٧,٤ 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.

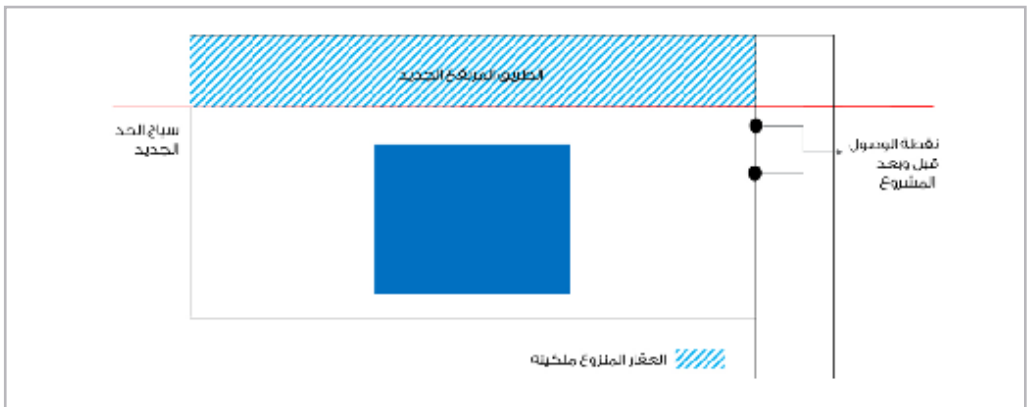
ينبغي قراءة الأمثلة التالية عن تقييم نزع الملكية مع الفصل (٦) الأسس القانونية حيث تحتوي على تفاصيل إضافية عن استحقاق مالك العقار للتعويض.

٣,١٧,١ نزع جزء من الملكية (عقار صناعي)

تقع وحدة صناعية على جزء من الأرض داخل حدود التنمية بمساحة تبلغ ٢,٢٥٠ 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 المؤقت 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 قُدر نزع ملكيته بغرض إنشاء طريق جديد حيث يتطلب نزع حوالي ٥٠٠ متر مربع من 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 وتتعدّل عمليات التسليم.





نظراً 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 مما قد يسبب مشاكل أمنية إذا ما تم تخفيفها.

القيمة السوقية قبل نزع الملكية		
قيمة الوحدة الصناعية (دون اعتبار المخطط)	انظر ملحق ج.٣	٤,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
	نسبة المساحة المجانية (أرض منمأة وأقل من ١٠,٠٠٠ متر مربع)	لا يوجد
القيمة السوقية بعد نزع الملكية		
قيمة الوحدة الصناعية مع مراعاة تقليل مساحة الخلفية والتي نتج عنها صعوبات في الاستخدام الحالي.		٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
قيمة الأرض المنزوع ملكيتها شاملة الاقتطاع والتأثيرات الضارة.		٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
بدلاً عن ذلك؛ يمكن تحليل القيمة السوقية للأرض المنزوع ملكيتها باستخدام قيمة الأرض المنزوع ملكيتها إضافة الى الاقتطاع والتأثيرات الضارة: قيمة الأرض: ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي الاقتطاع والتأثيرات الضارة: ١٠,٠٠٠ ريال سعودي ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي		
الأضرار* (١)		
وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية.		١٠,٠٠٠ ريال سعودي
الخسائر المؤقتة للأرباح نتيجة تقييد الوصول للعقار خلال الوقت المستغرق للأعمال الانشائية (٢).		٢٠,٠٠٠ ريال سعودي
البيع القسري للآلات بسبب التكرار (٣).		٦,٠٠٠ ريال سعودي
مجموع الأضرار		٣٦,٠٠٠ ريال سعودي
مجموع التعويضات المستحقة		٣٣٦,٠٠٠ ريال سعودي

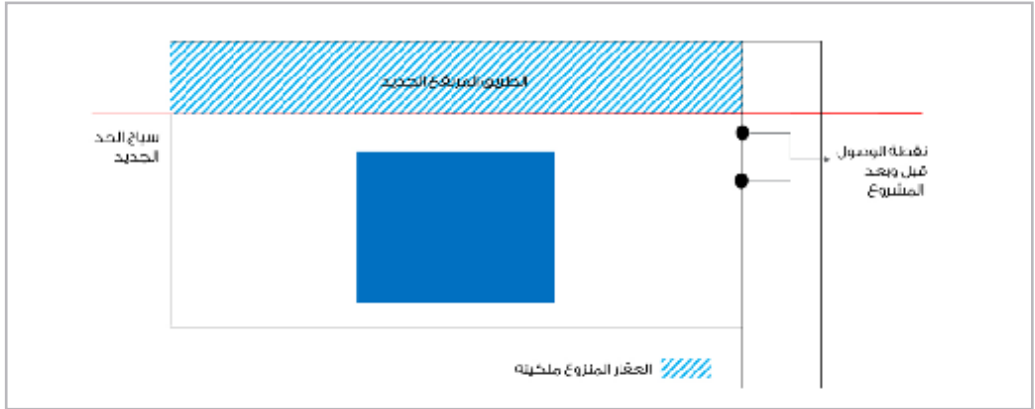
باعتماد طريقة المقارنة قبل وبعد نزع الملكية، يمكن تقييم العقار كالتالي:

- (١) ينبغي اثبات مبالغ الأضرار بسجلات للوقت المستغرق والاجتماعات المعقودة.
- (٢) استمرت أعمال البناء المحيطة للعقار ما يقارب السنة. وتشير الحسابات بوجود دخل سنوي ثابت نسبياً حيث انخفض هذا الدخل بمقدار ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي خلال السنة التي تم فيها عمليات البناء. منطقيًا، يمكننا افتراض هذه الخسائر بسبب نزع الملكية.
- (٣) على افتراض خسارة رافعة شوكية واحدة بسبب تكررها، قدرت القيمة السوقية للأصل بـ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي ولكن بلغت قيمة البيع القسري ٤,٠٠٠ ريال سعودي في هذه الحالة، سيكون التعويض المستحق ٦,٠٠٠ ريال سعودي.

٣,١٧,٢ نزع جزء من الملكية (عقار صناعي تحسنت قيمته)

وحدة صناعية تقع على جزء من الأرض تبلغ مساحتها ٢,٢٥٠ 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 ٥٠٠ متر مربع من منطقة التحميل. وسيُسمح بالوصول مباشرة للطريق الجديد عند اكتمال المخطط وهذا بدوره يُحسن الوصول للعقار ويزيد من احتمالية استخدامه لأغراض تجارية.





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

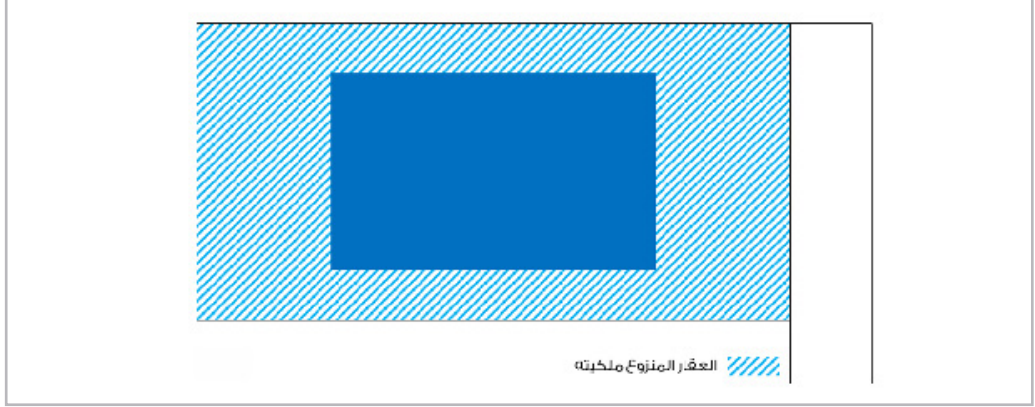
القيمة السوقية قبل نزع الملكية		
قيمة الوحدة الصناعية (دون اعتبار المخطط)	انظر ملحق ج.٣	٤,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
	نسبة المساحة المجانية (أرض منمأة وأقل من ١٠,٠٠٠ متر مربع)	لا يوجد
القيمة السوقية بعد نزع الملكية		
قيمة الوحدة الصناعية في استخدامها الحالي مع مراعاة تحسين الوصول والواجهة.		٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
قيمة الأرض المنزوع ملكيتها شاملة الاقتطاع والتأثيرات الضارة.		١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
الأضرار* (١)		
وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية.		١٠,٠٠٠ ريال سعودي
خسارة مؤقتة في الأرباح نتيجة تقييد الوصول للعقار خلال فترة الأعمال الإنشائية* (٢)		٢٠,٠٠٠ ريال سعودي
مجموع الأضرار		٣٠,٠٠٠ ريال سعودي
مجموع التعويضات المستحقة		١٣٠,٠٠٠ ريال سعودي

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. وبالتالي ستبلغ قيمته السوقية ٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مع الأخذ بالاعتبار مقارنته بالعقارات المشابهة.

تجاوزت التحسينات في المخطط قيمة العقار المنزوع ملكيته، لذا ستكون التعويضات في هذا العقار رمزية، بحدود ٥٠ ريال سعودي. وتدفع هذه التعويضات كوثيق لعملية النزع حتى تنقل الملكية لصاحب المشروع.

٣,١٧,٣ نزع كامل الملكية (مكتب)

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



يمكن تحليل التعويض كما يلي:

القيمة السوقية قبل نزع الملكية		
٢,٦٣٥,٠٠٠ ريال سعودي	انظر الملحق ج.٢(أ)	(دون اعتبار المخطط)
لا يوجد	نسبة المساحة المجانية (أرض منمأة)	
الأضرار* (١)		
٢٠,٠٠٠ ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية	
١٣١,٧٥٠ ريال سعودي	مدفوعات خسائر المالك (٥% من القيمة السوقية)	
١٥١,٧٥٠ ريال سعودي		مجموع الأضرار
٢,٧٨٦,٧٥٠ ريال سعودي		مجموع التعويضات المستحقة

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



٣,١٧,٤ نزع ملكية مستأجرة (مكتب)

مبنى إداري مستأجر كما هو موضح في الفقرة السابقة رقم ٣,١٧,٣. وتبقى للمستأجر ٤ سنوات لتشغيل العقار. سينزع العقار بشكل دائم وينوي المستأجر الانتقال لعقار مشابه في نفس المنطقة المجاورة. ويمكن تقدير الملكية المستأجرة كالآتي:

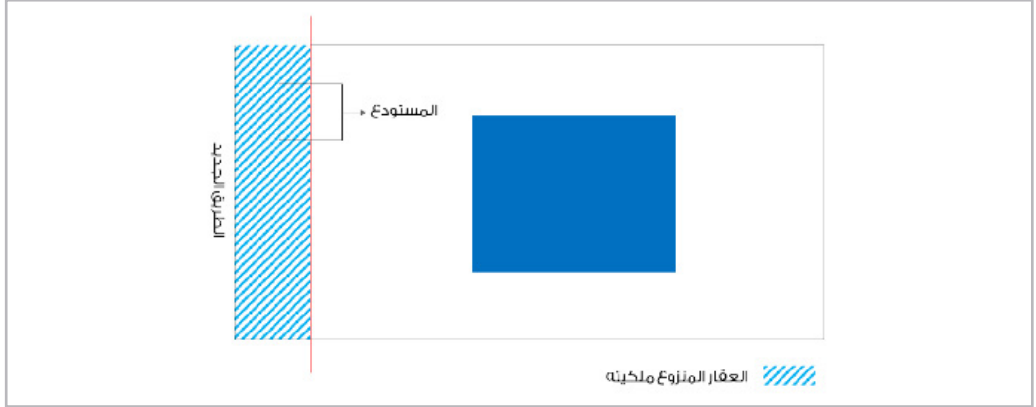
القيمة السوقية للملكية المستأجرة		
٣٧٥,٠٠٠ ريال سعودي	انظر ملحق ج.٣	قيمة الوحدة الصناعية (دون اعتبار المخطط)
لا يوجد	نسبة المساحة المجانية (لا تنطبق نزع العقارات المستأجرة)	
٣٧٥,٠٠٠ ريال سعودي		اجمالي القيمة السوقية
الأضرار* (١)		
٤٠,٠٠٠ ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية	
١٥,٠٠٠ ريال سعودي	خسائر مؤقتة في الأرباح خلال فترة النقل.	
٢٠,٠٠٠ ريال سعودي	نفقات النقل	
٢,٥٠٠ ريال سعودي	مدفوعات خسائر المالك (٢,٥٪ من الايجار الحالي)	
٩٧,٥٠٠ ريال سعودي		مجموع الأضرار
٤٧٢,٥٠٠ ريال سعودي		مجموع التعويضات المستحقة

*كما ورد في فقرة رقم ٣,١٠ في الدليل، يمكن منح مدفوعات الخسائر للمستأجر لتعويضه عن الضرر الملحق به نتيجة إجباره على الانتقال. ويحق 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 ٦,٤,٤ أصحاب الحقوق الأخرى، لا يحصر نظام نزع الملكية التعويض على مالك الأرض وحده. وبالتالي، تُدفع التعويضات للطرف المتضرر ليبقى على نفس وضعه قبل نزع الملكية.

٣,١٧,٥ نزع جزء من الملكية (عقار سكني)

عقار سكني تبلغ مساحته ٨٠٠ متر مربع ويقع داخل حد حماية التنمية. ونُزع ١٠٠ متر مربع من الحديقة الخلفية بغرض إنشاء طريق جديد. ستصغر مساحة الحديقة ويُهدم المستودع نتيجة للنزع، إضافة إلى ذلك، ستصبح الحديقة مجاورة للشارع الرئيس وبالتالي ستزيد الضوضاء والأبخرة والأضواء الصناعية.



يمكن تقدير تعويضات العقار كالتالي:

القيمة السوقية قبل نزع الملكية		
القيمة السوقية (دون اعتبار المخطط)	بافتراض أسلوب السوق - انظر لنموذج تحليل المقارنة في ملحق ج.١	٦٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
	نسبة المساحة المجانية (أرض منمأة وأقل من ١٠,٠٠٠ متر مربع)	لا يوجد
القيمة السوقية بعد نزع الملكية		
القيمة السوقية للعقار المتضرر بالعوامل المادية		٥٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
قيمة الأرض المنزوع ملكيتها شاملة الاقتطاع والتأثيرات الضارة.		١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
الأضرار		
	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية.	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
	*تكلفة استبدال المستودع (١)	٤٠,٠٠٠ ريال سعودي
مجموع الأضرار		٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
مجموع التعويضات المستحقة		١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي

* 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 الاعمال الإنشائية خصوصاً في وقت المساء، لذلك يُفضل إشغال العقار لتخفيف الضرر. ويُسمح بصرف نفقات إجبارية أو فندقية في هذه الحالة.

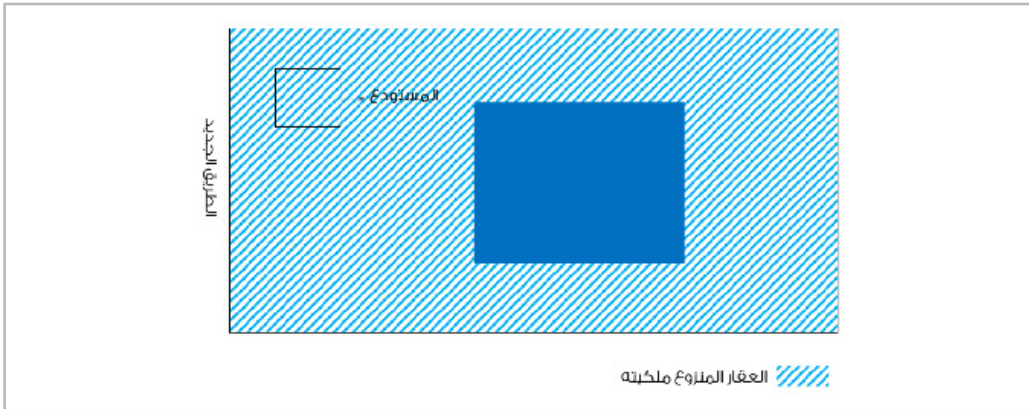
٣,١٧,٦ نزع جزء من الملكية (عقار سكني تحسنت قيمته)

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 اعمال التطوير دون وجود مخطط نزع الملكية. إذا قُدرت قيمة الأرض حسب الاستخدام الحالي ستكون قيمة التعويض المستحق حسب الحسابات الواردة في المثال السابق ١٥٠,٠٠٠ 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 ٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي حيث ستكون مربحة وكافية لتطوير الأرض المحتجزة بعد المخطط. وإذا نظرنا للقيمة بعد المخطط، قيمت الأرض المحتجزة (٧٠٠ متر مربع) باستخدام أسلوب السوق وبلغ قيمة المتر الواحد حوالي ٥٠٠٠ ريال سعودي. وستتخطى التحسينات قيمة الأرض المنزوعة حسب المخطط، وتكون التعويضات رمزية لا تتخطى ٥٠ ريال للمتر.

٣,١٧,٧ نزع كامل الملكية (عقار سكني)

العقار في هذا المثال مشابه للمذكور في فقرة ٣,١٧,٥، ولكن ستنزع ملكيته بالكامل كما هو موضح في الصورة أدناه. لذا، لن يكون مستحق لأي تعويضات عن الاقتطاع أو التأثيرات الضارة.

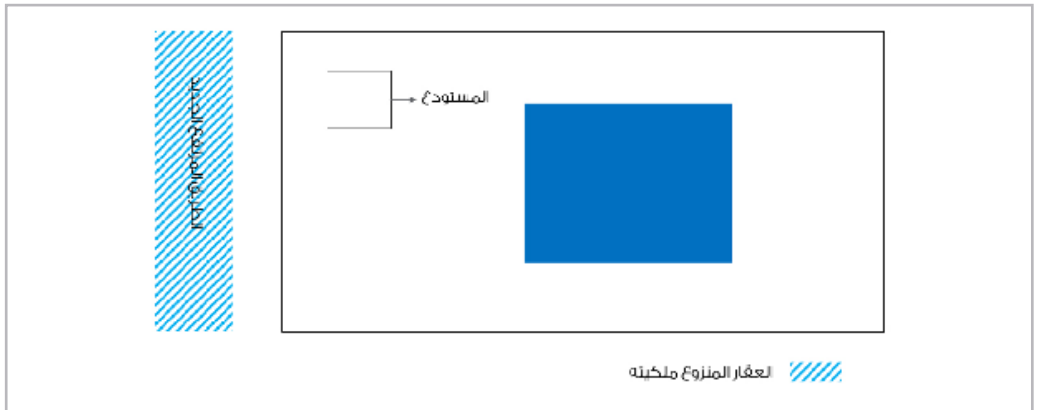


ويمكن تقدير التعويض للنزع الكامل كما يلي:

القيمة السوقية قبل نزع الملكية		
٦٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	بافتراض أسلوب السوق - انظر لنموذج تحليل المقارنة في ملحق ج.١	(دون اعتبار المخطط)
لا يوجد	نسبة المساحة المجانية (أرض منماة وأقل من ١٠,٠٠٠ متر مربع).	
الأضرار		
٢٠,٠٠٠ ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية.	
٣٠,٠٠٠ ريال سعودي	نفقات النقل والإزالة	
٣٢,٥٠٠ ريال سعودي	مدفوعات خسائر المالك (٥% من القيمة السوقية)	
٨٢,٥٠٠ ريال سعودي	مجموع الأضرار	
٧٣٢,٥٠٠ ريال سعودي	مجموع التعويضات المستحقة	

٣,١٧,٨ 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 ١٥ متر عن العقار عند اكتماله. ونتيجة للمخطط، سيزيد مستوى الضوضاء فوق المستوى المعقول وفق مقياس دسيبل. ولا يوجد إجراءات تخفيف كجزء من المخطط.





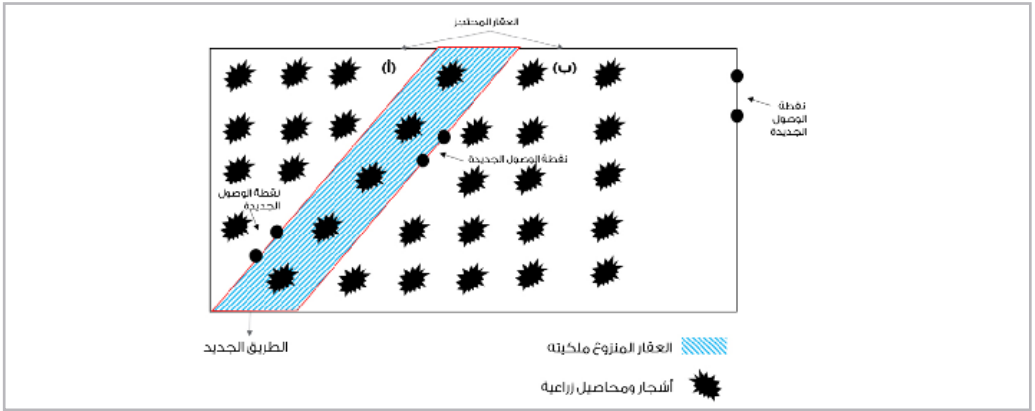
وكتيجة مباشرة لتقسيم العقار انخفضت قيمته بسبب إنشاء الطريق والذي نتج عنه ضوضاء وأبخرة وأضواء صناعية. وتقتصر التعويضات على العوامل المادية ولا تشمل فقدان المنظر الجمالي أو الخصوصية. ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي:

القيمة السوقية قبل نزع الملكية		
٦٥٠,٠٠٠ ريال سعودي		القيمة السوقية بافتراض وجود المخطط ولكن دون وجود عوامل محسوسة مثل الضوضاء والأبخرة والأضواء الصناعية
لا يوجد	المساحة المجانية (لا يوجد، حيث لا توجد أرض منزوعة)	
القيمة بعد نزع الملكية		
٦٣٠,٠٠٠ ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار المتضرر بالعوامل المادية.	
٢٠,٠٠٠ ريال سعودي		الفرق في القيمة
الأضرار		
١٠,٠٠٠ ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية.	
١٠,٠٠٠ ريال سعودي		مجموع الأضرار
٣٠,٠٠٠ ريال سعودي		مجموع التعويضات المستحقة

لو كانت إجراءات التخفيف من ضمن المخطط المقترح فإن مطالبة التعويض التي قدمها مالك العقار ستُخفض أو تُقضى. ومن المحتمل أن تتضمن إجراءات التخفيف حواجز عازلة للضوضاء أو مغروسات. 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 ٦,٤,٣ تعويض العقارات المتأثرة.

٣,١٧,٩ نزع جزء من الملكية (أرض زراعية)

أرض زراعية تبلغ مساحتها ٣٥,٠٠٠ 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 ٥,٠٠٠ متر مربع للمسار الجديد و ١٠,٠٠٠ متر مربع غرب المسار الجديد و ٢٠,٠٠٠ 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.



ويمكن تقدير تعويض العقار كما في الجدول التالي باستخدام قيمة العقار المنزوع ملكيته بالإضافة إلى الاقتطاع والتأثيرات

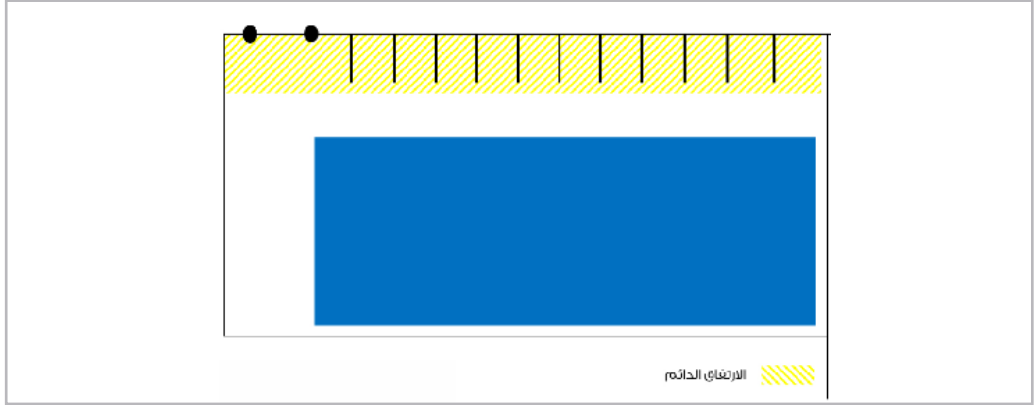


القيمة السوقية للأرض المنزوعة		
٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	أسلوب السوق- غالبًا تُحلل الأراضي المنزوعة ملكيتها على أساس السعر لكل متر مربع- ينبغي على المقيم أن يستخدم نفس الطريقة على الأراضي الكبيرة عوضًا أن يقارنها بعقارات مشابهه.	
لا يوجد	نسبة المساحة المجانية (أرض منماة)	
انخفاض قيمة الأراضي المحتجزة		
٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	على افتراض انخفضت قيمة منطقة (أ) بنسبة ١٠% حيث تبلغ مساحتها ١٠,٠٠٠ متر مربع.	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
٢٥,٠٠٠ ريال سعودي	على افتراض انخفضت قيمة منطقة (ب) بنسبة ٢,٥% حيث تبلغ مساحتها ٢٠,٠٠٠ متر مربع.	أ-التأثيرات الضارة يمكن تطبيق هذه الطريقة على منطقة (أ) و(ب). بما أن الملكية المحتجزة أكبر، فيمكن افتراض تأثيرات أقل في هذه الحالة
٣٢٥,٠٠٠ ريال سعودي	قيمة الأرض المنزوعة بالإضافة الى الاقتطاع والتأثيرات الضارة	
الأضرار		
١٠,٠٠٠ 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: ١٠ ساعات إضافية في السنة للتنقل ورعي المواشي (إذا افترضنا ٥٠ ساعة في السنة × ١٠٠ ريال سعودي في الساعة ورسمة هذا المبلغ على مدى ١٠ سنوات).	
٦٠,٠٠٠ ريال سعودي	مجموع الأضرار	
٣٨٥,٠٠٠ ريال سعودي	مجموع التعويضات المستحقة	

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.

٣,١٧,١٠ 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 ووجود عدد كاف من المواقف دائماً. ويتوقع أن تستمر أعمال البناء لمدة شهر.



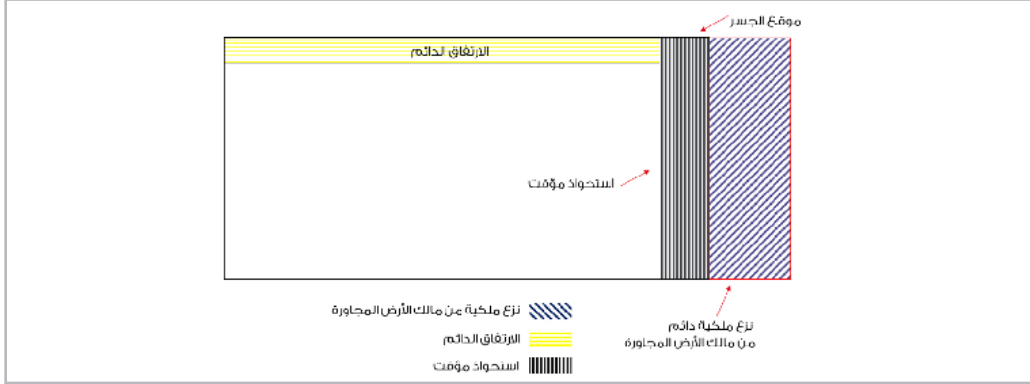
ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي:

قيمة الارتفاق الدائم		
٢٢,٥٠٠ ريال سعودي	٧٥ متر - ٣٠٠ ريال سعودي للمتر الطولي.	(دون اعتبار المخطط)
لا يوجد	نسبة المساحة المجانية (لا تطبق على نزع حق الارتفاق)	
٢٢,٥٠٠ ريال سعودي		المجموع
الأضرار		
٢٠,٠٠٠ ريال سعودي	*خسائر مؤقتة للأرباح	
٢٠,٠٠٠ ريال سعودي		مجموع الأضرار
٤٢,٥٠٠ ريال سعودي		مجموع التعويضات المستحقة

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

٣،١٧،١١ حق الارتفاق ووضع اليد المؤقت (عقار زراعي)

يشمل هذا العقار أرضاً زراعية ستنزع جزء من ملكية الأرض المجاورة منه 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.



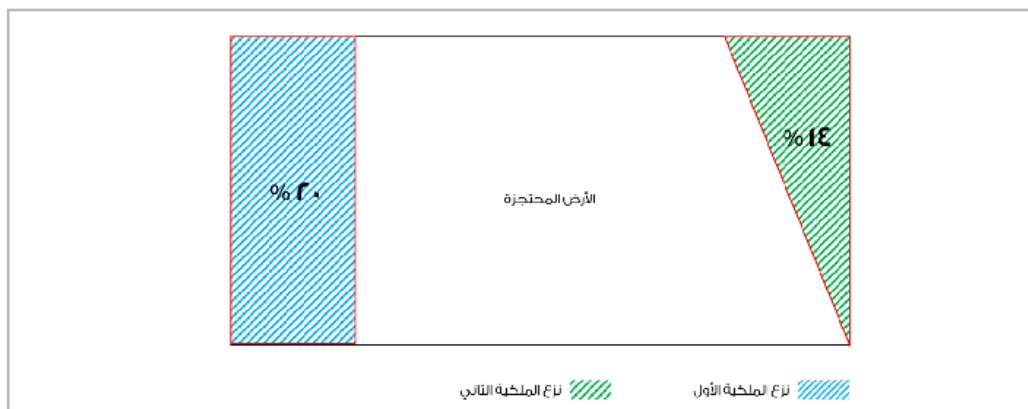
أوضحت الجهة صاحبة المشروع أنها ستحتاج لاحقاً للوصول للمنطقة السفلية من الجسر مرة في السنة على الأقل للصيانة العامة. يبلغ طول الارتفاق الدائم ٢٠٠ متر تقريباً ولكن ستبقى الأرض على نفس الاستخدام الزراعي وسيظل مالك العقار مستفيداً منها. بالإضافة للارتفاق، يتطلب المشروع مساحة إنشائية مؤقتة تبلغ ١٠٠٠ متر مربع لمدة سنتان. ويعرض القسم ٦،٩ تفاصيل أكثر حول الحالات التي يسمح بوضع اليد المؤقت فيها ومدتها. ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي:

قيمة الارتفاق الدائم		
٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	٢٠٠ متر - ٢٥٠ ريال سعودي لكل متر طولي. وتستخدم الجهة صاحبة المشروع حق الارتفاق بموافقة مسبقة لتخفيف الضرر على مالك العقار.	القيمة السوقية بافتراض وجود المخطط ولكن دون وجود عوامل محسوسة مثل الضوضاء والأبخرة والأضواء الصناعية
لا يوجد	نسبة المساحة المجانية (لا تطبق على حق الارتفاق)	
قيمة نزع جزء من ملكية الأرض		
٢,٠٠٠ ريال سعودي	تشير المعاملات المقارنة بأن الإيجار السوقي للأرض يبلغ ريال سعودي واحد لكل متر مربع سنوياً	١,٠٠٠ متر مربع لمدة سنتان
٥٢,٠٠٠ ريال سعودي		الإجمالي
الأضرار		
١٠,٠٠٠ ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية.	
١٠,٠٠٠ ريال سعودي		مجموع الأضرار
٦٢,٠٠٠ ريال سعودي		مجموع التعويضات المستحقة

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

٣,١٧,١٢ أرض داخل حد حماية التنمية (نزعت ملكيتها أكثر من مرة)

أرض تقع بين طريقي وتبلغ مساحتها بالأساس ١٠٠,٠٠٠ متر مربع. نُزع منها ٢٠% (أي ٢٠,٠٠٠ متر مربع) في عام ٢٠١٤ (نزع الملكية الأول) ثم نُزع ١٤% (أي ١٤,٠٠٠ متر مربع) في عام ٢٠١٩ (نزع الملكية الثاني) بغرض توسيع الطريق من كلا جهتي العقار. وبهذا، ستصبح مساحة الأرض المحتجزة ٦٦,٠٠٠ متر مربع.



وفق ماورد أعلاه، بلغ إجمالي مساحة الأرض المطلوبة ٣٤% وهذه النسبة أعلى من النسبة المجانية (٢٣%) من مساحة الأرض). فيما يتعلق برأي القيمة، استخدم المقيم أسلوب السوق باعتبار المعاملات المقارنة حيث قُدرت القيمة بـ ٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل متر مربع.

ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي:

القيمة السوقية للأرض المنزوعة		
٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	١,٠٠٠ (١ x %) متر مربع فقط قابل للتعويض	
الاقتطاع والتأثيرات الضارة		
٣٣٠,٠٠٠ ريال سعودي	نقصت قيمة الأرض المحتجزة بنسبة ١% بسبب شكلها غير المنتظم.	١,٠٠٠ متر مربع لمدة سنتان
٥,٣٣٠,٠٠٠ ريال سعودي	مجموع القيمة السوقية للأرض المنزوعة شامل الاقتطاع والتأثيرات الضارة	
الأضرار		
١٠,٠٠٠ ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية.	
١٠,٠٠٠ ريال سعودي	مجموع الأضرار	
٥,٣٤٠,٠٠٠ ريال سعودي	مجموع التعويضات المستحقة	

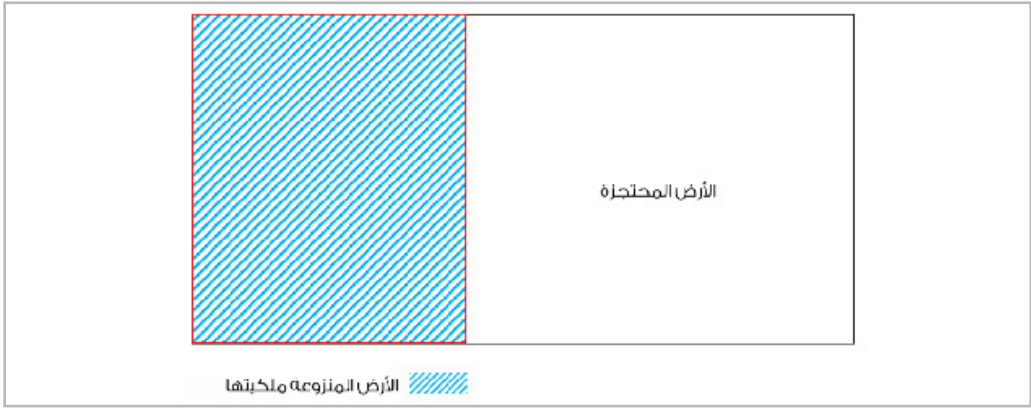


لم تُدفع أي تعويضات عند نزع ملكية الأرض للمرة الأولى، حيث كانت مساحتها أقل من ٣٣٪ وهي مساحة نزع الملكية المجانية.

أما في نزع الملكية الثاني، ينبغي أن يستخدم المقيم إجمالي مساحة الأرض (١٠٠,٠٠٠ متر مربع) لتحديد مبلغ الأرض الذي يمكن نزعه مجانًا. في حال نزع الجهة صاحبة المشروع ٣٣٪ من إجمالي مساحة الأرض، فلا يحق لمالك الأرض أي تعويضات.

٣,١٧,١٣ أرض داخل حدود التنمية (نُزعت منها النسبة النظامية مسبقًا)

أرض تبلغ مساحتها ١٥,٠٠٠ متر مربع. حيث أن ٣٣٪ من الأرض تم نزعها مسبقًا لتطوير الطريق الرئيس.



تحتاج الجهة صاحبة المشروع ٦,٠٠٠ متر مربع لتوسيع الطريق، ولأن ٣٣٪ من الأرض نُزعت مسبقًا، فإن هذا النزع يعتبر مستحقًا للتعويض. فيما يتعلق برأي القيمة، استخدم المقيم أسلوب السوق مع اعتبار المعاملات المقارنة والتي قدرت القيمة بـ ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل متر مربع.

ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي:

القيمة السوقية للأرض قبل نزع الملكية		
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	١٥,٠٠٠ متر مربع × ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي	
لا يوجد	نسبة المساحة المجانية (نُزعت مسبقاً)	
القيمة السوقية للأرض بعد نزع الملكية (قاعدة ما قبل نزع الملكية وبعدها)		
١٨٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٩,٠٠٠ متر مربع × ٢٠,٥٠٠ ريال سعودي	بافتراض تحسين قيمة العقار بنسبة ٢,٥٪، لارتفاع الطلب في السوق على القطع الصغيرة في منطقة العقار
١١٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	مجموع القيمة السوقية للأرض المنزوع ملكيتها شامل الاقتطاع والتأثيرات الضارة	
الأضرار		
١٠,٠٠٠ ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية.	
١٠,٠٠٠ ريال سعودي	مجموع الأضرار	
١١٥,٥١٠,٠٠٠ ريال سعودي	مجموع التعويضات المستحقة	

إذا افترضنا أن الأرض أصغر بكثير بحيث تكون مساحتها ٩,٠٠٠ متر مربع، ومطلوب نزع نفس المساحة المذكورة أعلاه (٦,٠٠٠ متر مربع). ويبقى منها ٣٠٠٠ متر مربع كمساحة محتجزة. في هذه الحالة، يمكن أن يراعى المقيم انخفاض قيمة القطعة المحتجزة لأن تطويرها سيكون محدود.

بافتراض عدم اقتطاع نسبة نظامية مسبقاً

قطعة أرض تبلغ مساحتها ١٥,٠٠٠ متر مربع وتقع داخل حدود التنمية. ومطلوب في مخطط نزع الملكية نزع ٤٠٪ من العقار. والمقيم على دراية أن نسبة المساحة المجانية من الأرض (٣٣٪) لم تُنزع مسبقاً.

نتيجة للنزع المقترح ستكون مساحة الأرض المحتجزة ٩,٠٠٠ متر مربع. يجب تحديد التعويض عن فرق المساحة الناقصة عن ١٠,٠٠٠ متر مربع وفرق النسبة النظامية وغفلاً لنظام نزع الملكية. وبخصوص رأي القيمة، استخدم المقيم أسلوب السوق مع اعتبار المعاملات المقارنة والتي قدرت القيمة بـ ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي للمتر المربع.

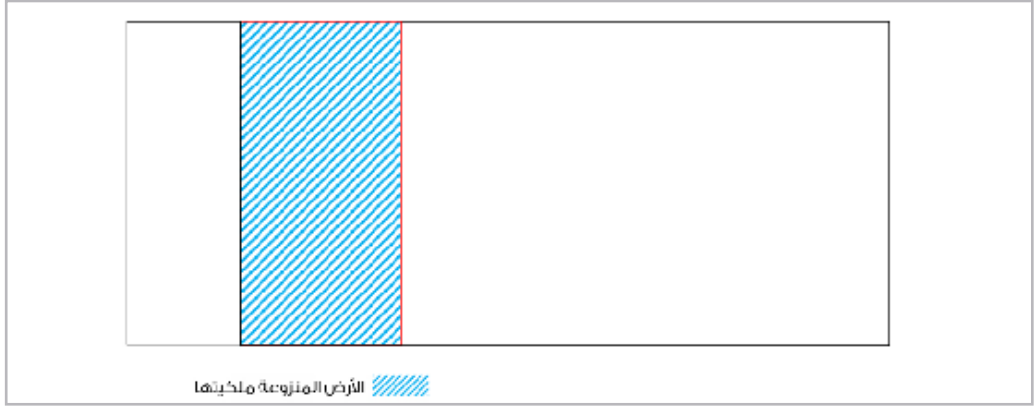


ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي؛

قيمة الأرض المنزوع ملكيتها		
٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	١,٠٠٠ متر مربع × ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي	قيمة تعويض ١,٠٠٠ متر أقل من ١٠,٠٠٠ متر مربع.
٩٩٠,٠٠٠ ريال سعودي	$23,33\% - 23,33\% = 0,33\%$ $15,000 \times 49,5 \text{ متر مربع} = 20,000$	٣٣% من الأرض، وهي المساحة الزائدة عن نسبة المساحة المجانية (تبلغ ٤٩,٥) متر مربع
الاقطاع والتأثيرات الضارة		
١,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	تنخفض قيمة الأرض المحتجزة بنسبة ١% (٩,٠٠٠ متر مربع × ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي × ١%)	يؤثر نزع الملكية المقترح في هذه الحالة سلبيًا على العقار المحتجز حيث أن أي تغيير في تخطيط شبكة الطريق سيصعب الوصول إلى العقار بعد إكمال مشروع نزع الملكية
٢٢,٧٩٠,٠٠٠ ريال سعودي	مجموع القيمة السوقية للأرض المنزوع ملكيتها شامل الاقطاع والتأثيرات الضارة	
الأضرار		
٢٠,٠٠٠ ريال سعودي	وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية.	
٣٠,٠٠٠ ريال سعودي	تكلفة الحصول على رخصة بناء جديد ومراجعة المخططات	
٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	مجموع الأضرار	
٢٢,٨٤٠,٠٠٠ ريال سعودي	مجموع التعويضات المستحقة	

٣,١٧,١٤ أرض خارج حد التنمية (نزع جزء من الملكية)

قطع أرض تبلغ مساحتها ٥٠٠,٠٠٠ متر مربع وتقع خارج حد التنمية. ويتطلب المسار المقترح في المخطط نزع ١٠٠,٠٠٠ متر مربع. علمًا بأن هذه الأرض غير منمأة ولا توجد خطط مستقبلية لتنميتها. والمقيم على دراية بأن ١٢٪ من النسبة النظامية لنزع الأرض لم تؤخذ من قبل. وبخصوص رأي القيمة، استخدم المقيم أسلوب السوق مع اعتبار المعاملات المقارنة والتي قدرت القيمة بـ ٥٠ ريال سعودي للمتر المربع.



ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي؛

من المقترح نزع ٢٠٪ من الأرض، مع العلم أن النسبة النظامية لنزع الأرض (١٢٪) لم تؤخذ من قبل. وبالتالي، ٨٪ من الأرض تستحق التعويض حيث أن مساحة الأرض أكثر من ١٠,٠٠٠ متر مربع.

قيمة الأرض المنزوعة ملكيتها		
قيمة تعويض ١,٠٠٠ متر أقل من ١٠,٠٠٠ متر مربع.	٥٠,٠٠٠ متر مربع $\times 8\% = ٤٠,٠٠٠$ متر مربع $\times ٥ = ٢,٠٠٠,٠٠٠$ ريال سعودي	٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
الاقطاع والتأثيرات الضارة		
يقع هذا العقار في منطقة نائية، ولا يؤثر نزع الملكية سواء سلباً أو إيجاباً على العقار المحتجز		صفر
القيمة الإجمالية للأرض المحتجزة		٢,٠٠٠,٠٠٠
الأضرار		
وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية.		١٠,٠٠٠ ريال سعودي
مجموع الأضرار		١٠,٠٠٠ ريال سعودي
مجموع التعويضات المستحقة		٢,٠١٠,٠٠٠ ريال سعودي

٣,١٧,١٥ أراضى خارج حدود التنمية (نزع جزء من الملكية)

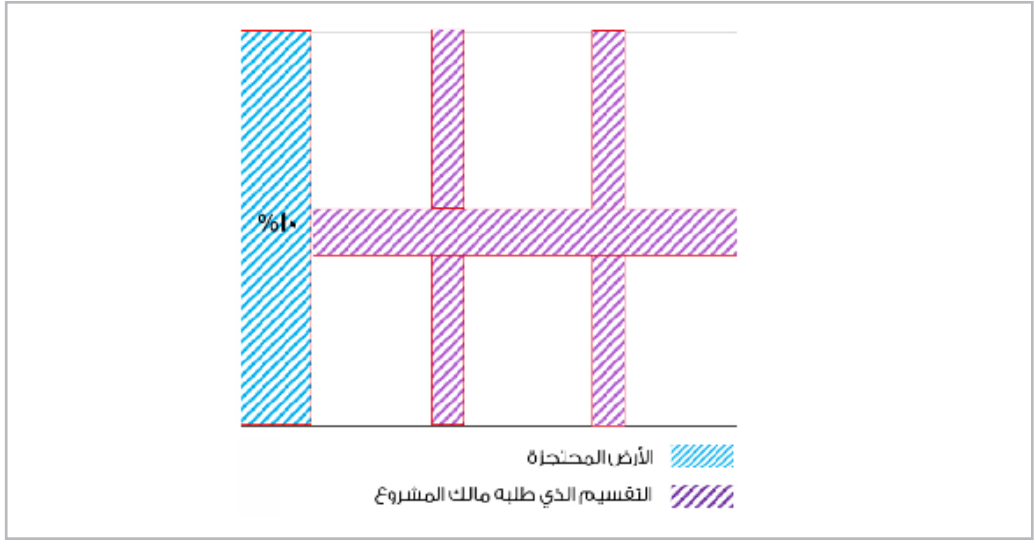
أرض تبلغ مساحتها ١٣,٠٠٠ متر مربع وتقع خارج حدود التنمية. ويتطلب المسار المقترح في مخطط نزع الملكية نزع ٤,٠٠٠ متر مربع مع العلم أن النسبة النظامية لنزع الأرض (١٢٪) لم تؤخذ من قبل. وبخصوص رأي القيمة، استخدم المقيم أسلوب السوق مع اعتبار المعاملات المقارنة والتي قدرت القيمة بـ ٢٠٠ ريال سعودي للمتر المربع.

ويمكن تقدير تعويض العقار كما يلي؛

قيمة الأرض المنزوع ملكيتها		
١٠,٠٠٠ متر مربع (أقل من ١٠,٠٠٠ متر مربع)	١,٠٠٠ متر مربع × ٢٠٠ ريال سعودي	٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
الأرض المنزوعة فوق النسبة المسموح بها ١١,٠٧٪ (٢٣,٠٧-١٢,٠٠٪) × ١٣,٠٠٠ متر مربع = ١,٤٣٩,١ متر مربع		٢٨٧,٨٢٠ ريال سعودي
الاقطاع والتأثيرات الضارة		
يقع هذا العقار في منطقة نائية، ولا يؤثر نزع الملكية سواء سلباً أو إيجاباً على العقار المحتجز.		صفر
القيمة الإجمالية للأرض المحتجزة		٤٨٧,٨٢٠ ريال سعودي
الأضرار		
وقت المالك والصعوبات التي واجهها مع نزع الملكية.		١٠,٠٠٠ ريال سعودي
مجموع الأضرار		١٠,٠٠٠ ريال سعودي
مجموع التعويضات المستحقة		٤٩٧,٨٢٠ ريال سعودي

٣,١٧,١٦ نزع الملكية الجزئي للأراضي البيضاء وتقسيم خارج حد حماية التنمية

قطعة أرض شاغرة تبلغ مساحتها ٥٠,٠٠٠ متر مربع قبل نزع الملكية. من المقترح نزع ١٠٪ من الأرض (أي ٥,٠٠٠ متر مربع) بالإضافة إلى ذلك، طلب مالك الأرض تقسيم الأرض المحتجزة وستزيد مساحة نزع الملكية بنحو ٢٠٪ ليصبح الإجمالي ٣٠٪



نتيجة لطلب مالك الأرض لتقسيم أرضه، ستزيد نسبة المساحة المجانية لتصبح ٣٣٪ مثل النسبة النظامية لنزع الأراضي داخل حد حماية التنمية. وإذا زاد نزع الملكية عن ٣٣٪ فلا يعرض المالك عما يقتطع من أرضه.



٣,١٨ التعويض العيني

يجوز للجهة صاحبة المشروع أن تعرض على مالك العقار المنزوعة ملكيته تعويضاً عينيّاً 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 ٣٠٪ إذا كان الفرق في القيمة لمصلحة مالك المشروع.





٤٠

إعداد التقرير

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.

٤,٢ محتويات التقرير

يجب أن يتناول تقرير التقييم الأمور المذكورة أدناه وذلك وفقاً للمعيار ١٠٣ 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 - نزع الملكية.
- د. تحديد الأصل «الأصول»، أو الالتزام «الالتزامات» - يجب تحديد العقار محل التقييم بوضوح.
- هـ. أساس القيمة المتبعة - القيمة السوقية.
- و. تاريخ التقييم - كما ورد في نظام نزع الملكية ووضع اليد المؤقت على العقار، وبحسب التاريخ الذي عاينت فيه لجنة تقدير التعويض العقار (المادة ١٠، الفقرة ٣، أ) عند تقدير التعويض لا يؤخذ بالاعتبار أي تعديلات، أو إضافات، أو تحسينات، أو بناء، أو إصلاح، أو زراعة للعقار بعد تاريخ صدور قرار الموافقة على بدء إجراءات نزع الملكية (المادة ٦، فقرة ٢).
- 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 نزع 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.

- 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- ١ مثال لقائمة مرجعية لتقرير تقييم، ونموذج لتقرير تقييم، ومثال على التحقق من المبيعات.

مراجعة التقييم

٤,٣

مراجع التقييم هو مقيم مهني مكلف بمراجعة عمل مقيم آخر. وكجزء من مرحلة المراجعة قد يقوم بإجراءات تقييم معينة وتقديم رأيه حول القيمة.

ويتوقع أن يقوم بمراجعة التقييم في نزاع الملكية كل من:

١. الجهة صاحبة المشروع، ولجنة تقدير التعويض، وديوان المظالم، ووزارة المالية.
٢. مالك العقار أو ممثله.

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.





إنهاء المهمة



يمكن أن يكون ملف العمل يدويًا أو إلكترونيًا شريطة أن يستوفي الغرض الأساسي من ملف العمل كما ذكر في ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم كالتالي:

يجب أن يكون ملف العمل مُعدًّا بحيث يستطيع شخص لا علاقة سابقة له بالمهمة الاطلاع عليه، وتحديد مراحل العملية التي مر بها المقيم وصولاً إلى النتائج.

يجب البدء في إعداد الملف في مرحلة طلب تقديم العروض وألا يتم الانتهاء منه إلا بعد تلقي المدفوعات.

٥,١,١ الحد الأدنى من المتطلبات

يشمل الحد الأدنى لمحتويات الملف:

١. مراجعات تضارب المصالح.
٢. خطاب شروط التعاقد الموقع (نطاق العمل).
٣. نسخة من مسودة تقرير التقييم والنسخة النهائية منه.
٤. 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.



٥,١,٢ الأرشفة الإلكترونية

يلزم أن تكون الملفات الإلكترونية منظمة جيداً ومعروفة بدقة ليسهل تحديدها. ويعتبر التنظيم أمراً هاماً 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

العقارات 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 مسبقاً 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 وشفية بصورة كافية ومستقلة عن المجلد المخزنة فيه.

■ يجب تخزين المسودات، أو النسخ النهائية من الملفات، أو التقارير في مجلدات فرعية مستقلة معرفة تبعاً 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 تدرج ضمن مجلدي «المسودة» أو «النسخة النهائية» في مجلد فرعي إضافي معرف باسم الأرشيف.

■ 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

السياغة أو التعديلات أو التحديثات المستقبلية كالمهام المتكررة فيجب أن تكون في ملفات منسوخة.

■ تعيين عضو من أعضاء فريق المشروع ليكون مسؤولاً عن حفظ ملفات المشروع. ويجب تحديد منسق ملم بالتقييم

للإشراف على عملية حفظ الملفات، ومراجعتها، وتتبعها بانتظام لضمان اكتمال ملفات التقييم وترتيبها.

٥,١,٣ الأرشفة اليدوية

تطبق 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:

١. **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.

٢. **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.

٥,٢ تعليمات إنهاء التعاقد

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 التعاقدى، 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 - ١ للاطلاع على نموذج لخطاب إنهاء التعاقد.

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 - ٢ في الملحق إجراءات التعامل مع الشكاوى والذي يجب إصداره عند تقديم العميل لشكوى معينة. تمثل الإرشادات التالية بعضًا من أفضل الممارسات المطبقة عند التعامل مع شكاوى العملاء:

١. تعيين مسؤول عن الفريق أو القسم للإشراف على إجراءات التعامل مع الشكاوى.
٢. الاتفاق على إجراءات التعامل مع الشكاوى مع مقدم التأمين المهني حتى لا يتعرض التأمين لتغير في نطاق التغطية.
٣. مراجعة إجراءات التعامل مع الشكاوى بانتظام من الإدارة العليا وتسجيل هذه المراجعات بناءً على ذلك.
٤. تدريب جميع الموظفين على إجراءات التعامل مع الشكاوى وإمكانية الوصول إليها.
٥. الإفصاح عن وجود آلية التعامل مع الشكاوى للعملاء وخاصة في بداية التعاقد.
٦. الاحتفاظ بسجل للشكاوى يقوم بتخصيص وتتبع كافة الشكاوى الواردة وتوثيق كيف ومتى تم التعامل معها وحلها.
٧. 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.
٨. الاستماع بعناية فائقة وصبر وموضوعية إلى شكوى العميل إذا كانت عبر مكالمة أو شخصيًا والتأكد من أساس الشكوى 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 الشكوى إلى مطالبة قانونية، فيجب إخطار شركة التأمين المهنية بالشكوى.
٩. عند التحقيق في الشكوى، حدد خلفية الشكوى وتفصيلها وقم بتبليغ المقيم ومشاورته وتنبهه بأي شكوى على العقار الذي قام بتقييمه مع مراعاة النظر في كل قضية مذكورة في الشكوى وتحديدتها وكيفية حلها.
١٠. يجب إبلاغ العميل بنتائج التحقيقات:

- أ. يجب أن يكون دحض الشكوى معقولاً وبلباقة، ومبرراً الأسباب مع الإشارة إلى شروط التعاقد ودور العميل في القضية، إن وجد، وأظروف مهمة التقييم ذات الصلة (المعاينة، البحث، التحليل، إلخ).
- ب. إذا كانت شكوى العميل معقولة 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 بخطأ المقيم أو المنشأة، والاعتذار والتصميم على اتخاذ بعض الإجراءات المعلنة لمنع تكرارها في المستقبل. إذا بقيت الشكوى دون حل، فيمكن حلها بواسطة التحكيم والوساطة والتي تُدار بموجب القواعد التي يضعها المركز السعودي للتحكيم التجاري (SCCA).

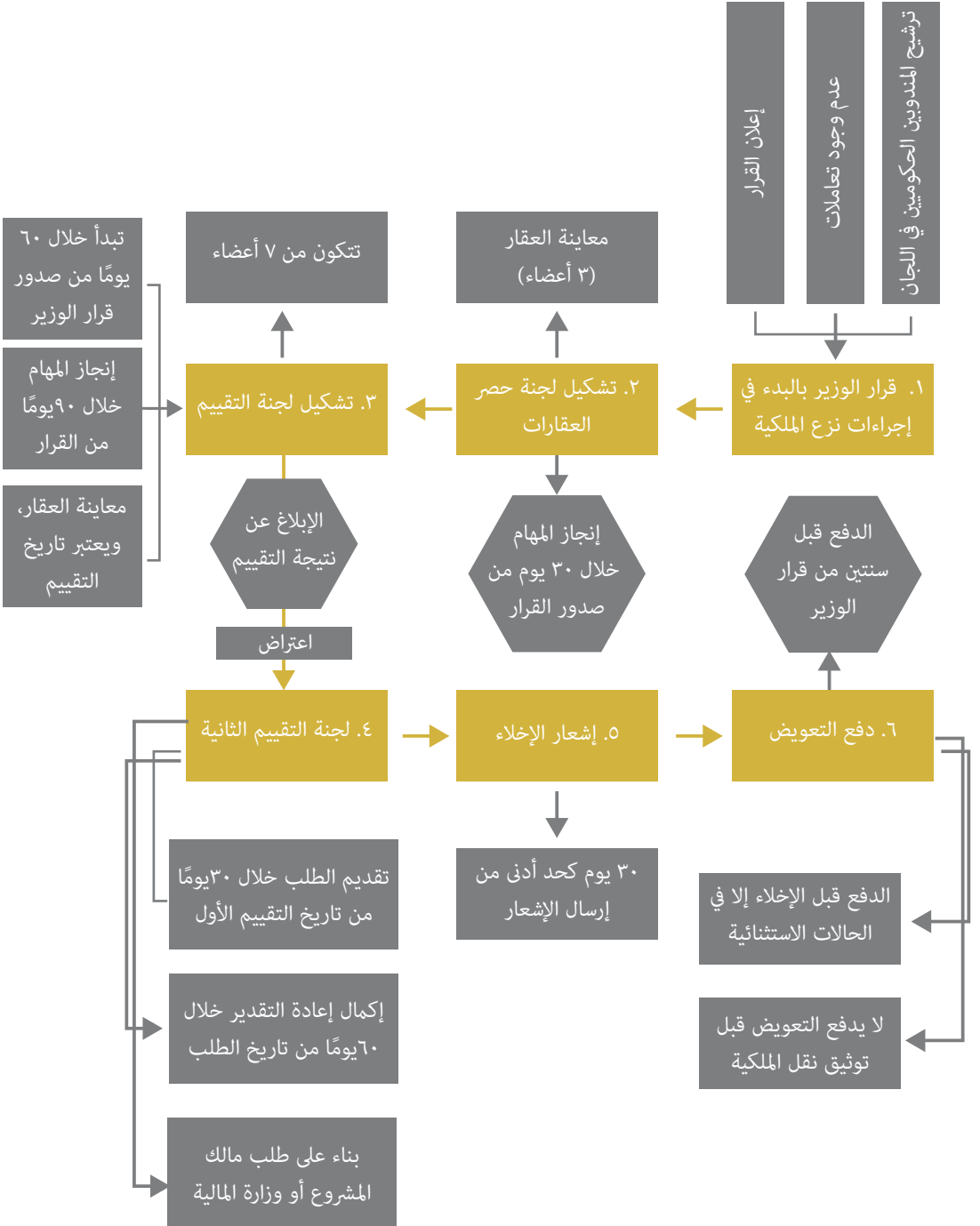


٠٦

الأسس القانونية



ملخص خطوات نزع الملكية:





٦,٢ إجراءات نزع الملكية

توضح المادة الأولى من نظام نزع الملكية بأنه يجوز للوزرات، 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:

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

٦,٣ تشكيل لجنة فحص العقارات

يجب على الجهة صاحبة المشروع تشكيل لجنة فحص العقارات والتي تتضمن أعضاء من المنطقة والبلدية 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 (٦٠) يوم اعتباراً من تاريخ قرار إجراء نزع الملكية.

على الجهة صاحبة المشروع تشكيل لجنة للقيام بـ:

- أ. حساب قيمة التعويض للأطراف المتأثرة من نزاع 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:

١. الجهة صاحبة المشروع.
٢. مندوب من وزارة العدل.
٣. مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٤. مندوب من وزارة الداخلية.
٥. مندوب من وزارة المالية.
٦. 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 الخبر سعودي الجنسية وذو 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 أصهاره، 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 الشيء نفسه للجهة صاحبة المشروع قبل البدء في مهامه. ويشترط المرسوم الملكي رقم (١١٩٨٨) والصادر بتاريخ ١٤٣٩/٣/١٢ هـ 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 (٦٠) من تاريخ قرار تنفيذ نزع الملكية، ويجب إكمال العملية خلال تسعين يومًا (٩٠) 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.

٦,٤,١ عملية اتخاذ القرارات لجنة 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 المعترضين 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 (١٥) من تاريخه. يعتبر قرار اللجنة نهائي في حال مرور ثلاثين يوماً (٣٠) من انقضاء تاريخه من دون اعتراض الجهة صاحبة المشروع أو وزارة المالية على التقييم. وفي حال وجود اعتراض، قد تطلب الجهة صاحبة المشروع أو وزارة المالية إعادة تقدير للقيمة خلال ثلاثين يوماً (٣٠) من تاريخ اعتماد الجهة صاحبة المشروع لمحضر اللجنة، ويجب أن تتولى لجنة أخرى إعادة تقدير القيمة والمكونة من أعضاء مختلفين ولكن بنفس المتطلبات وعلى ألا تقل مرتبة مندوبي الجهات الحكومية عن العاشرة. يجب تكوين لجنة تقدير التعويض الأخرى خلال ثلاثين يوماً (٣٠) من طلب إعادة التقييم ويلزم اتخاذ القرارات بالأغلبية خلال ستين يوماً (٦٠) من طلب إعادة التقييم وإلا يتم تطبيق قرار اللجنة السابقة.

٦,٤,٢ مهام لجنة تقدير التعويض

١. الوقف على العقار أو العقارات المقرر نزع ملكيتها وتأكيد المعلومات المقدمة من لجنة فحص العقارات.
 ٢. 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 سنتين من تاريخ التخصيص.

٦,٤,٣ تعويض العقارات المتأثرة

- يجب تحديد تعويض ملاك العقار الذي تأثروا سلبيًا 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، 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 اللجنة تقدير التعويض طلب الطرف في الحصول على تعويض بالإضافة إلى تقرير اللجنة الفنية لتأخذ لجنة تقدير التعويض بالاعتبار.

٦,٤,٤ 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 ٣) أن على لجنة فحص العقارات ذكر اسم مالك الأرض، وشاغل العقار، وأصحاب الحقوق عليه.
 - ب. توضح المادة العاشرة (فقرة ٢) 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 الجديرة بالتعويض.



٦,٥ 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 (١٥) 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 (٦) من النظام.

٦,٦,١ 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:
١. المقارنة: وهي الوصول لقيمة العقار المقرر نزع ملكيته عن طريق مراجعة أسعار العقارات المماثلة.
 ٢. 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.
 ٣. الدخل: وهو الوصول لقيمة العقار المقرر نزع ملكيته بناء على حساب صافي الدخل، أو الدخل المتوقع للعقار، وذلك استناداً على العمر الإنتاجي المتبقي للعقار.
 ٤. 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.

٦,٦,٢ تاريخ التقييم

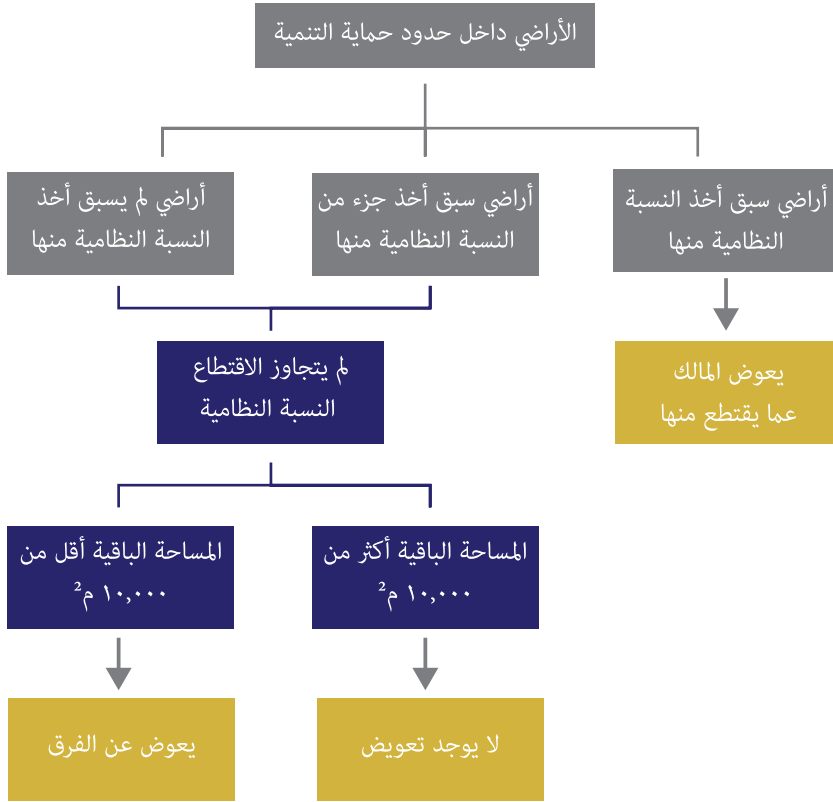
توضح المادة السادسة (الفقرة ٢) أن تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية يُتخذ أساساً لتقدير التعويض ولا يتعدى بما يتم بعد ذلك من تعديلات، أو إضافات، أو تحسينات، أو بناء، أو إحياء، أو غرس، أو نحو ذلك. وتوضح المادة العاشرة (الفقرة ٢) أن تقدير التعويض عن العقار على أساس قيمته يكون وقت وقوف 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.

٦,٦,٣ 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 ووثائق النطاق العمراني التي تحدد منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٥٠هـ. تعتبر هذه الفقرة متعلقة بالفقرة (٣,١٨) طرق التقييم وقواعدها.

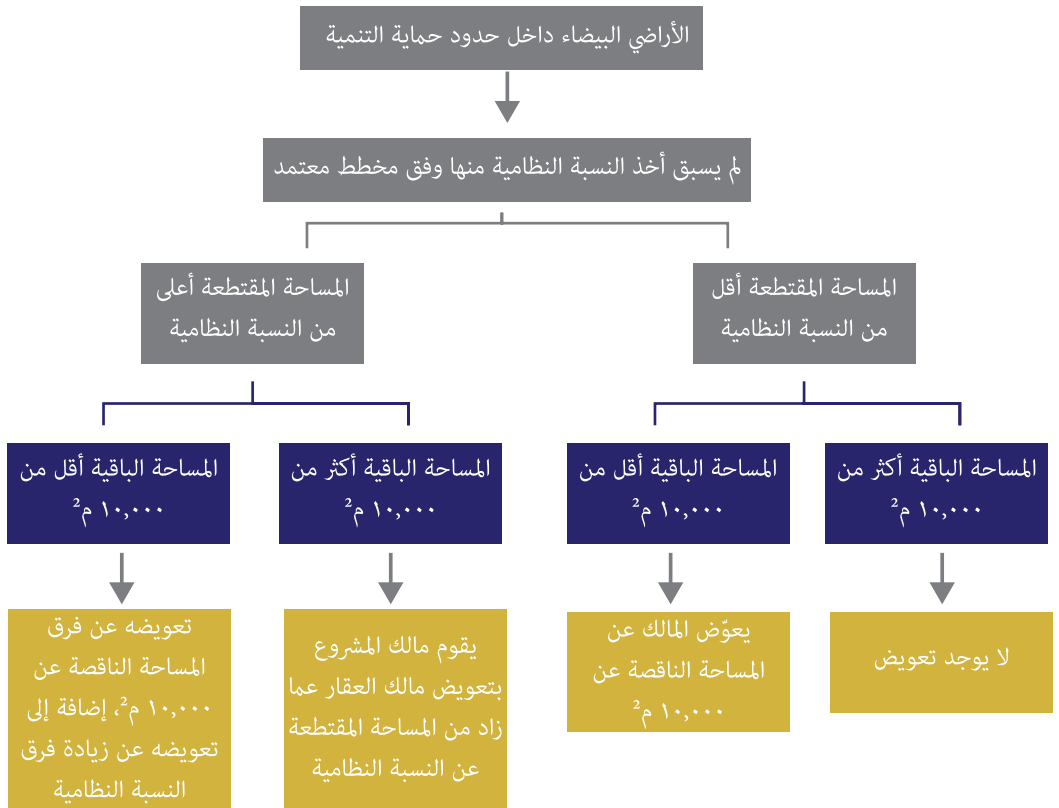
أ. بالنسبة للأراضي الواقعة داخل حدود حماية التنمية، يجب تطبيق التالي:

١. الأراضي التي سبق أخذ النسبة النظامية التي تقتطع مجاناً منها يعوض المالك عما يقتطع منها بعد ذلك.
٢. 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 (١٠,٠٠٠ م^٢) فأكثر، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك.
٣. 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 (١٠,٠٠٠ م^٢) فأكثر، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك.



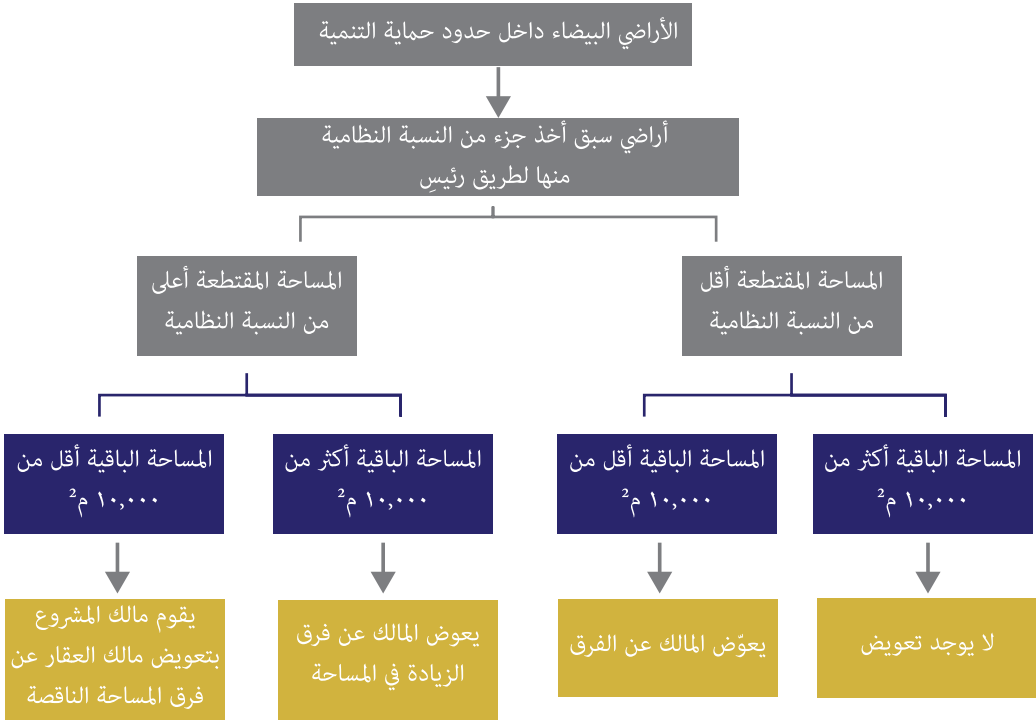
٤. إذا طلب مالك الأرض تقسيمها أو تخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات لا يعرض عما يقتطع منها لذلك، ما لم يتجاوز الاقتطاع السابق إن وجد واللاحق النسبة النظامية لكامل المساحة، إلا إذا كان تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.
٥. إذا طلب مالك القطعة المفروزة من أرض سبق تخطيطها وتقسيمها إلى قطع أصغر وتطلب ذلك فتح شارع أو أكثر لخدمتها فلا يعرض عن ذلك.
٦. 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 والتعليمات لا يعرض عما يقتطع منها لذلك في حدود النسبة النظامية، كما لا يعرض إذا كان تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.
٧. 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 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 ($10,000 \text{ م}^2$) فأكثر.

- ج. إذا كانت المساحة الباقية من الأرض بعد الاقتطاع (١٠,٠٠٠ م²) فأكثر فتقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض مالك العقار عما زاد من المساحة المقتطعة عن النسبة النظامية.
- د. يعوّض المالك عن المساحة الناقصة عن (١٠,٠٠٠ م²) إذا كانت المساحة المقتطعة من ملكه لا تتجاوز النسبة النظامية.
- هـ. يعوّض المالك عما يقتطع من أرضه إذا كانت النسبة المقتطعة لمصلحة المشروع أكبر من النسبة النظامية، وكان الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع أقل من (١٠,٠٠٠ م²)، وذلك بتعويضه عن فرق المساحة الناقصة عن (١٠,٠٠٠ م²)، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق النسبة النظامية مطروحاً منها ما عوض به عن فرق المساحة الناقصة عن (١٠,٠٠٠ م²).





٨. 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 الطريقين المعتمدين، بعد أخذ موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية 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) (١٠,٠٠٠ م²) فأكثر.
- ب. يعوّض المالك عن المساحة الناقصة عن (١٠,٠٠٠ م²)، إذا كانت المساحة المقتطعة من الأرض سابقاً ولاحقاً 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 (١٠,٠٠٠ م²).
- د. إذا كانت المساحة الباقية من الأرض بعد الاقتطاعين أقل من (١٠,٠٠٠ م²)، وكانت المساحة المقتطعة أكبر من النسبة النظامية؛ فتقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض مالك العقار عن فرق المساحة الناقصة عن (١٠,٠٠٠ م²)، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق النسبة النظامية مطروحاً منها ما عوض به عن فرق المساحة الناقصة عن (١٠,٠٠٠ م²).
- د. إذا كانت المساحة الباقية من الأرض بعد الاقتطاعين أقل من (١٠,٠٠٠ م²)، وكانت المساحة المقتطعة أكبر من النسبة النظامية؛ فتقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض مالك العقار عن فرق المساحة الناقصة عن (١٠,٠٠٠ م²)، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق النسبة النظامية مطروحاً منها ما عوض به عن فرق المساحة الناقصة عن (١٠,٠٠٠ م²).



٩. إذا طلب مالك أرض اعتماد مخطط أرضه (الفكرة التخطيطية الأولية الموافق 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 يعوض عن الزيادة المترتبة على هذا التعديل.

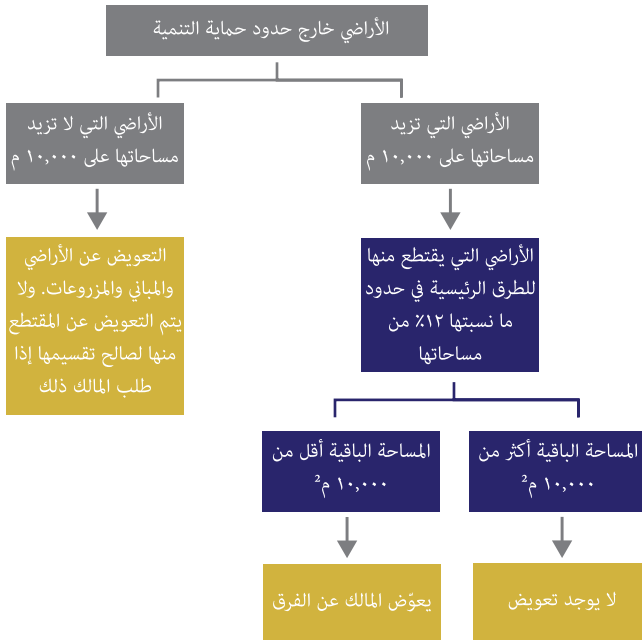
ب. إذا عدلت وزارة الشؤون البلدية والقروية فكرة التخطيط الأولية التي وافق المالك عليها مسبقاً، وترتب على هذا التعديل زيادة النسبة التي تقتطع عن النسبة المأخوذة في الفكرة التخطيطية الأولية؛ يعوض المالك عن الزيادة المترتبة على هذا التعديل.

١٠. إذا تعذر على المالك عمل فكرة التخطيط الأولية أو في حال عدم موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية عليها، يُعمل مخطط مساحي للأرض كاملة لتوضيح الطريق الرئيس. وإذا زادت نسبة الطريق على (١٢٪) 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:

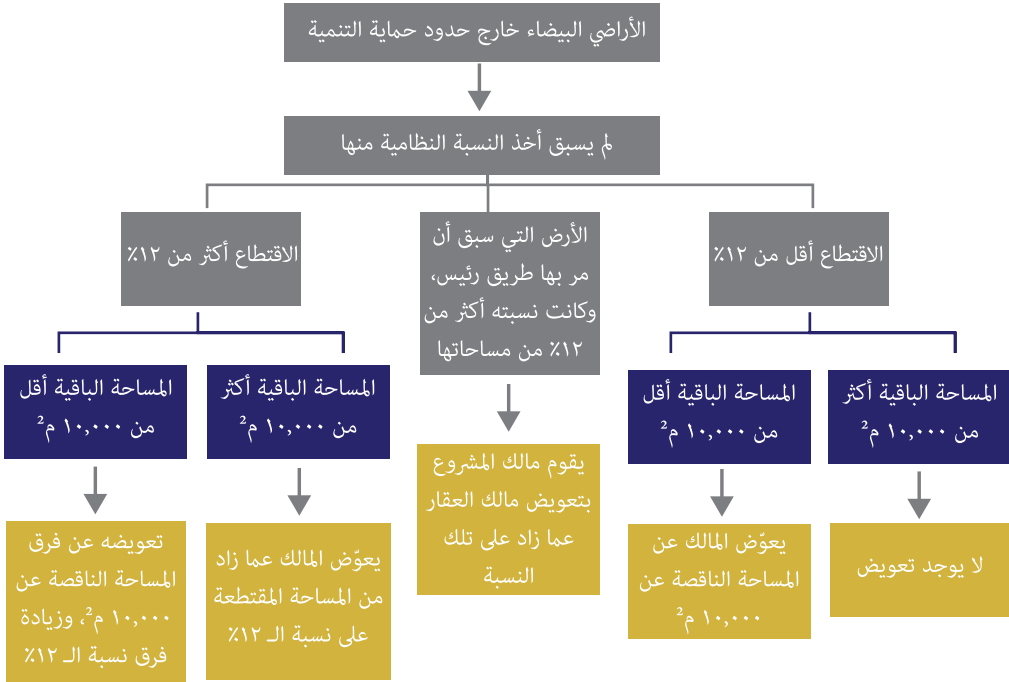
١. الأراضي التي لا تزيد مساحتها على (١٠,٠٠٠ م²) والمباني، والمزروعات - بغض النظر عن مساحتها - يتم التعويض عن المساحات التي تقتطع منها، كما يتم التعويض عن المباني والغرس. ولا يتم التعويض عن المقتطع منها لصالح تقسيمها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات إذا طلب المالك ذلك، وذلك في حدود النسبة النظامية المقررة لما هو داخل حدود حماية التنمية. ما لم يكن تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.

٢. الأراضي التي تزيد مساحتها على (١٠,٠٠٠ م²)، لا يتم التعويض عما يقتطع منها للطرق الرئيسية في حدود ما نسبتها ١٢٪ من مساحتها، وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع (١٠,٠٠٠ 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.





٣. الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة الواقعة خارج حدود التنمية التي تزيد مساحتها على (١٠,٠٠٠ م²) ولم يسبق أخذ النسبة النظامية منها، ومر بها طريق رئيس معتمد؛ فلا يعوّض المالك عما يقتطع منها في حدود ما نسبته (١٢٪) من مساحتها، مع مراعاة الأخذ بما يأتي:
- أ. الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي سبق أن مر بها طريق رئيس، وكانت نسبته أكثر من (١٢٪) 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 (١٢٪)، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع (١٠,٠٠٠ م²) فأكثر.
- ج. يعوّض مالك الأرض عن المساحة الناقصة عن (١٠,٠٠٠ م²) إذا لم تتجاوز المساحة المقتطعة من أرضه نسبة الـ (١٢٪).
- د. إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطاع من الأرض (١٠,٠٠٠ م²)، يعوّض المالك عما زاد من المساحة المقتطعة على نسبة الـ (١٢٪).
- هـ. يعوّض المالك عما يقتطع من أرضه إذا كانت النسبة المقتطعة لمصلحة المشروع أكبر من نسبة الـ (١٢٪)، وكان الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع أقل من (١٠,٠٠٠ م²)، وذلك بتعويضه عن فرق المساحة الناقصة عن (١٠,٠٠٠ م²)، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق نسبة الـ (١٢٪) مطروحاً منها ما عوّض به عن فرق المساحة الناقصة عن (١٠,٠٠٠ م²).



٤. الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي مر بها طريق رئيس وأخذت منها نسبة أقل من الـ (١٢٪) لمصلحة الطريق الرئيس، ثم مر بها بعد ذلك طريق رئيس آخر معتمد، فيتم مراعاة الأخذ بما يأتي:
- أ. لا يعوّض مالك الأرض عما يقطع منها بعد ذلك إذا لم يتجاوز المقتطع منها في السابق واللاحق نسبة الـ (١٢٪)، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاعين السابق واللاحق (١٠,٠٠٠ م²) فأكثر.
- ب. يعوّض المالك عن المساحة الناقصة عن (١٠,٠٠٠ م²) إذا لم تتجاوز المساحة المقتطعة من الأرض سابقاً ولاحقاً نسبة الـ (١٢٪).
- ج. يعوّض المالك عن فرق الزيادة في المساحة على نسبة الـ (١٢٪) السابقة واللاحقة إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطاعين أكبر من (١٠,٠٠٠ م²).
- د. إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطاعين أقل من (١٠,٠٠٠ م²)، وكانت المساحة المقتطعة أكبر من نسبة الـ (١٢٪)، يعوّض المالك عن فرق المساحة الناقصة عن (١٠,٠٠٠ م²)، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق نسبة الـ (١٢٪) مطروحاً منها ما عوّض به عن فرق المساحة الناقصة عن (١٠,٠٠٠ 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.

٦,٦,٤ المرافق العامة

تنص المادة الرابعة من النظام على ما يلي: 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 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 والبتروك والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول وما شابهها، وكذلك المساجد والمقار التعليمية والصحية والأمنية وما شابهها، التي لا تشملها النسبة النظامية.

٦,٦,٥ 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.

٦,٦,٦ 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 وفقا للنظام، خلال ستين يوما 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 إدخال بحق مالك العقار في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير.

٦,٦,٧ 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 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 وذلك وفقا للمادة الخامسة (فقرة ٢) من النظام.

تكون الجهة صاحبة المشروع ووزارة المالية مخولين بطلب إعادة التقدير خلال ثلاثين يوما (٣٠) من تقديم لجنة تقدير التعويض لنتائجها. وبعدها سيتم اختيار لجنة تقدير تعويض جديدة خلال ثلاثين يوما (٣٠) 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 يوما (٦٠)، سيتم تطبيق نتيجة اللجنة الأولى.

٦,٦,٨ 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 إيجارات.
- ج. يجب على لجنة تقدير التعويض تحديد قيمة العقار المقرر نزع ملكيته والعقار البديل في وقت واحد خلال تسعين يوما (٩٠).
- د. يجب ألا يتجاوز الفرق في القيمة النقدية للعقار المقرر نزع ملكيته والعقار البديل عن ٣٠٪ إذا كان الفرق لصالح 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.

٦,٦,٩ المالك المجهول

عند عدم المقدرة على تحديد المالك 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.

٦,٦,١٠ 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 تتصرف بالعقار كما تراه مناسباً للمصلحة العامة.

٦,٧ نزع جزء من الملكية

توضح المادة الحادية عشر (١١) 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 وبنياً 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 الزراعة والمياه إذا كانت الأرض زراعية، وذلك لتحديد مدى الانتفاع من الغراس المتبقي من عدمه أو وجود الضرر فيه.



وفقاً للمادة السابعة عشر (فقرة ١) تقوم الجهة صاحبة المشروع بإبلاغ مالكي العقارات أو شاغليها بوجوب إخلائها خلال المدة التي تحددها، على ألا تقل هذه المدة عن ثلاثين يوماً (٣٠) 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 (١٨) وجوب صرف التعويض عن العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزع الملكية منه طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسببه.

٦,٨ وضع اليد المؤقت على العقار

٦,٨

يجوز وضع اليد مؤقتاً 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 وفقاً 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



المحتويات

ملحق أ - التعاقد

١٢٩	أ - ١ نموذج القائمة المرجعية لمهام نزع الملكية
١٣٠	أ - ٢ نموذج تضارب المصالح وإفصاح الاستقلالية
١٣٦	أ - ٣ نموذج العرض

ملحق ب - معاينة العقار وتحليل البيانات

١٤٥	ب - ١ نموذج معاينة العقار
١٤٩	ب - ٢ الرسم البياني وعملية جمع البيانات
١٥١	ب - ٣ نموذج مخططات الموقع
١٥٣	ب - ٤ نموذج المقاييس ومخططات الطابق
١٦٠	ب - ٥ نموذج تحليل البيانات

ملحق ج - أساليب التقييم وحسابها

١٦٤	ج - ١ أسلوب السوق
١٦٦	ج - ٢ أسلوب الدخل
١٧٥	ج - ٣ أسلوب التكلفة

ملحق د - التقارير

١٧٧	د - ١ نموذج تقرير تقييم نزع الملكية
١٨٨	د - ٢ نموذج تقييم مختصر
١٨٩	د - ٣ التحقق من المبيعات

ملحق هـ - إنهاء المهمة

١٩٠	هـ - ١ نموذج خطاب الإنهاء
١٩١	هـ - ٢ نموذج إجراءات التعامل مع الشكاوى



نموذج القائمة المرجعية لمهام نزع الملكية

		التاريخ
		اسم المُقيم
		اسم العميل
		العنوان
		رقم الهاتف
		البريد الإلكتروني
<input type="checkbox"/> أرض فضاء	<input type="checkbox"/> أخرى :	نوع العقار
<input type="checkbox"/> سكني	عدد الوحدات :	
<input type="checkbox"/> تجاري	يشغلها المالك :	
<input type="checkbox"/> صناعي	مؤجرة:	
		وصف مختصر للعقار
		عنوان العقار
		الاسم القانوني للمالك
		الحياسة العقارية
<input type="checkbox"/> نعم	<input type="checkbox"/> لا	هل العقار منزوع 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 قُيم العقار من قبل؟
<input type="checkbox"/> صك الملكية	<input type="checkbox"/> مواعيد الإيجار	ما هي المعلومات المتاحة؟
<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 دراسة متعلقة بالبيئة/الحركة المرورية/الضوضاء	
<input type="checkbox"/> القرار المساحي	<input type="checkbox"/> قياسات	
<input type="checkbox"/> اسم وعدد الشاغلين	<input type="checkbox"/> الأصول المنقولة	
<input type="checkbox"/> مساحة الأرض المنزوعة ملكيتها	<input type="checkbox"/> مساحة الأرض المحتجزة	

نموذج تضارب المصالح وإفصاح الاستقلالية

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	راجعه مسؤول المطابقة والامتثال (عند الضرورة)
التوقيع بالأحرف الأولى:	التوقيع بالأحرف الأولى:	التوقيع بالأحرف الأولى:
الاسم:	الاسم:	الاسم:
التاريخ:	التاريخ:	التاريخ:

نموذج عرض مقترح

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 +٩٦٦xxxxxxxxx

مع جزيل الشكر، ومنتظر إجاباتكم.

الاسم

المسمى



مقدمة

العميل أو المرسل إليه التقرير

سيقدم تقرير التقييم إلى (اسم 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 التقييم

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 العامة 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 (٢٠١٧) 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 وفقاً للوائح المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ووفقاً للمذكرات التوجيهية لمعايير التقييم الدولية (٢٠١٧).

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 (الحياسة، 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 لصكوك الملكية. على الرغم من ذلك، فسندقم 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 المستقبلية.

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 يسلط 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 تجري 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 أو 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، وسيشمل تقرير التقييم على تفاصيل إضافية لأسلوب التقييم والافتراضات المعتمدة.

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

يشترك 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 والمرتبط 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.

يستخدم 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 المخصومة. 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 جدا 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، ومماذج 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، وسيتاح 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 ستتأثر، 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 الحيازة 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.

الحيازة 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 ٢٤ 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 التعاقد. وسنقدم لك مشورة خطية و مباشرة سننخذ 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 ودفن 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 توقع وتدون تاريخ اتفاقية الخدمة أعلى وبداية كل صفحة من المقترح بما يشمل المصطلحات العامة للأعمال، وتعيدها لنا.

العرض المالي

شروط السداد والرسوم المهنية

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

الرسوم (بالريال السعودي)	شروط السداد
٠٠٠,٠٠٠	٥٠٪ غير مستردة بناء على مراجعة المعلومات المقدمة ومعاينة العقار
٠٠٠,٠٠٠	٥٠٪ تسليم مسودة الرأي أو تقرير التقييم

يتطلب سداد الرسوم على قسطين. أول ٥٠٪ غير مستردة ويجب تسويتها عند تسليم النتائج التي تم التوصل إليها بعد مراجعة المعلومات المقدمة ومعاينة العقار. ويجب تسوية القسط الثاني ٥٠٪ 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.

نموذج معاينة العقار

تفاصيل المعاينة	
اسم المعايين:	تاريخ المعاينة الأولى:
	تاريخ المعاينة الثانية (إن وجدت)
المسؤول عن المخطط أو المعاينة:	
تفاصيل العقار	
مرجع العقار: (استخدام أرقام مرجعية لمشروع العقار)	اسم العقار والعنوان: (اسم الشارع، المبنى، الحي، المدينة)
الموقع والإحداثيات: (من جهاز الجوال، 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).	المبنى: 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؟

النوع:

- سكنية
- بيع بالتجزئة
- مكاتب
- صناعية
- استخدام مختلط
- أرض
- أخرى، أذكرها في الأسفل:

.....

ما هو المنزوع ملكيته:

- كل العقار
- جزء من العقار
- عقار مجاور

ما هو الأثر؟

- طفيف
- معتدل
- جوهري

علّق أدناه:

هل سيستفيد العقار من التحسين؟



الاستخدامات المجاورة:

(صف المخططات المجاورة، والمباني، وعموم المنطقة)

(استخدم الصفحة الرابعة لرسم المخطط والمنطقة المجاورة)

شمال

غرب

المخطط المنزوع ملكيته

شرق

جنوب

حدود غربية:

حدود شمالية:

حدود شرقية:

حدود جنوبية:

الطرق:

(جميع الطرق الرئيسية والفرعية المجاورة للمخطط أو للعقار)

(اسمه، رقمه، اتجاهه بالنسبة للعقار (شمال، جنوب، شرق، غرب، وغيرها، وعدد المسارات)

روابط للطرق الرئيسية والسريعة، بالكيلومتر؟ وصول جيد أو سيء؟)

تطوير الطرق في المستقبل، مشاكل مرورية في المنطقة؟)

المنطقة المجاورة:

(الأكثر استخداماً - 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؟	التخطيط وتقسيم المناطق: ما هو الاستخدام المسموح به لصك الملكية أو مخطط المشروع؟ - استخدام الأراضي (سكنية، بيع بالتجزئة، مكاتب، مصانع، وغيرها)
رأي المُقيم 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:	
<p>مزيد من الصور الفوتوغرافية للعقار واجهة العقار (من الشمال، والجنوب، والشرق، والغرب) الواجهة من العقار (بالنظر شمالاً، وجنوباً، وشرقاً، وغرباً) الطرق الرئيسية المحيطة بالعقار</p>	



رسم بياني عن عملية جمع البيانات

	سكني	مكتبي	تجاري	صناعي	أرض	
المواصفات	✓	✓	✓	✓	✓	المعاينة، الكتيب، معلومات العميل
المساحة والشكل	✓	✓	✓	✓	✓	المعاينة + الكروي
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
أمطام نمو المدينة	✓	✓	✓	✓	✓	أنظمة المعلومات الجغرافية، خرائط قوقل
الخدمات	✓	✓	✓	✓	✓	المعاينة، تخطيط المدن+ شركات الخدمات
الأثر البيئي	✓	✓	✓	✓	✓	المعاينة، تخطيط المدن
الأثر على الخدمات الحكومية	✓	✓	✓	✓	✓	تخطيط المدن الحضرية
وفرة المواد الخام	✓	✓	✓	✓	✓	مؤشر أسعار التكاليف ووزارة الطاقة

البيانات المادية والبيئية

	سكني	مكتبي	تجاري	صناعي	أرض		
السياسات القانونية	✓	✓	✓	✓	✓	حق الطرف الثالث	صك الملكية، عقود الإيجار، مواعيد الإيجار
	✓	✓	✓	✓	✓	الجبازة والأعباء	صك الملكية، المعاينة
	✓	✓	✓	✓	✓	تقسيم المناطق	المعاينة، تخطيط المدن
	✓	✓	✓	✓	✓	تطوير الوقف	تخطيط المدن
	✓	✓	✓	✓	✓	التصريح ولوائح البناء	تخطيط المدن، المطورين، المقاولين ومدراء المشروع
	✓	✓	✓	✓	✓	المرافق والاستخدامات المحيطة	المعاينة، خريطة المدينة، خرائط قوئل
سياسات نوع الملكية	✓	✓	✓	✓	✓	المخططات - نزع جزء من الملكية أو كاملها	مالك المشروع
	✓	✓	✓	✓	✓	تفاصيل المشروع	مالك المشروع
	✓	✓	✓	✓	✓	تاريخ التقييم	مالك المشروع
	✓	✓	✓	✓	✓	الملاحظة	مالك المشروع
	✓	✓	✓	✓	✓	التصريح ولوائح البناء	لجنة وصف وحصر العقارات



نمذج مخططات الموقع

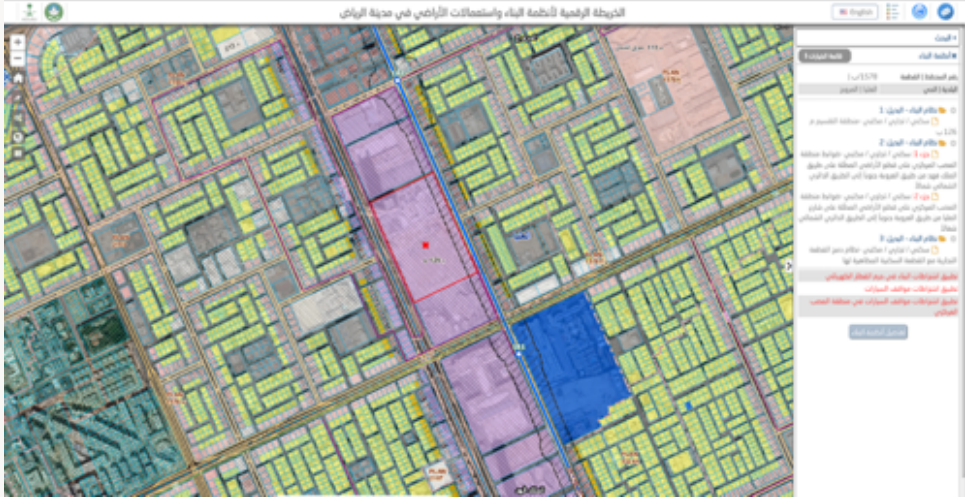
مخطط مصغر



مخطط مكبر



خريطة المخطط



المصدر: www.arriyadhmap.com/maps/ar/default.aspx

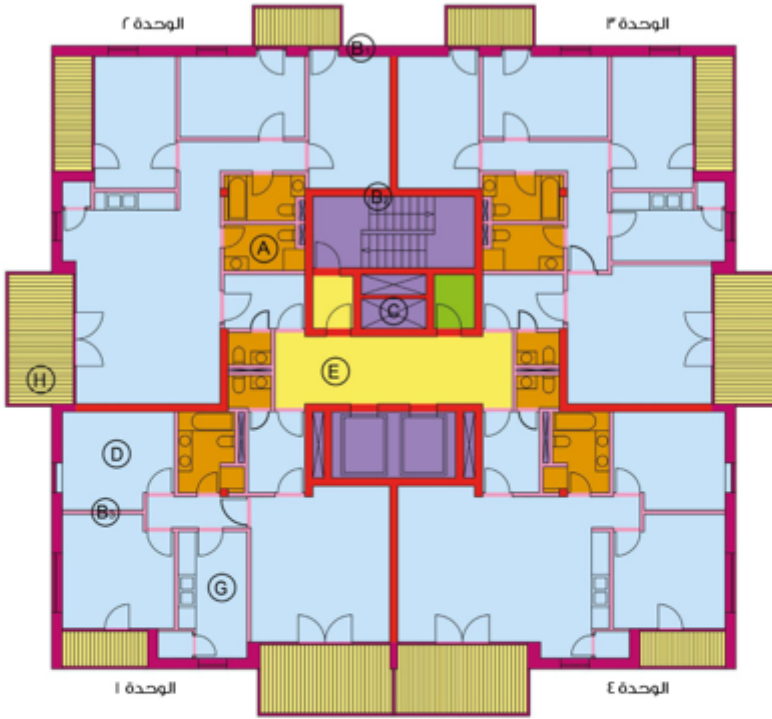
نموذج لمخطط المشروع



نموذج المقاييس ومخططات الطابق

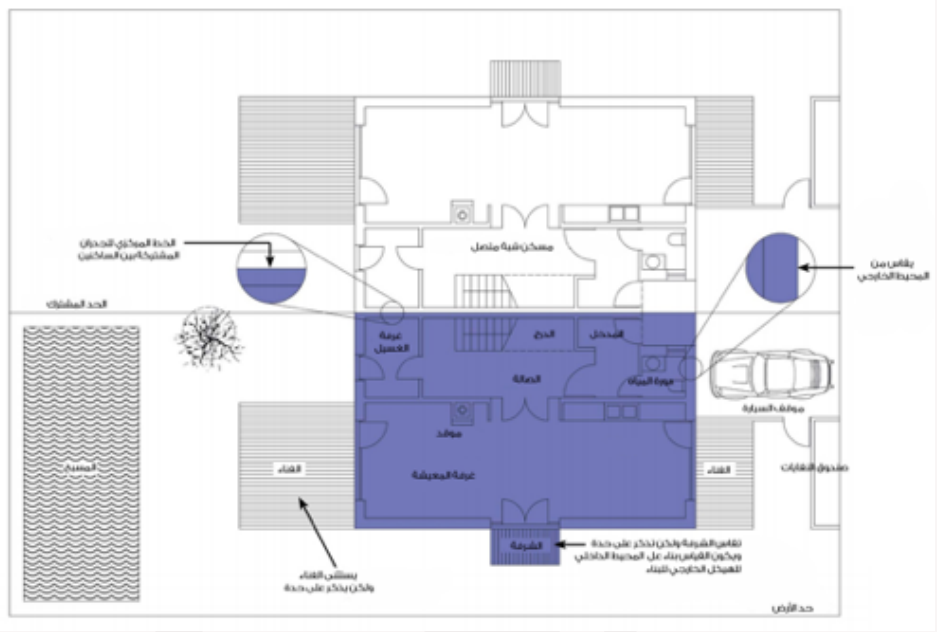
السكن - كامل المجمع

المعيار الدولي لقياس العقارات ١



- العنصر الأساسي (أ)، الأعمدة الرأسية
- العنصر الأساسي (ب)، الجدار الخارجي
- العنصر الأساسي (ب)، عناصر هيكلية داخلية
- العنصر الأساسي (ب)، عناصر داخلية غير هيكلية
- العنصر الأساسي (ج)، الخدمات التقنية
- العنصر الأساسي (د)، مناطق النظافة
- العنصر الأساسي (هـ)، مناطق التحرك
- العنصر الأساسي (و)، المرافق
- العنصر الأساسي (ز)، مناطق المعيشة
- العنصر الأساسي (ح)، مناطق أخرى

المصدر: المعيار الدولي لقياس العقارات - المباني السكنية ١٥



المصدر: المعيار الدولي لقياس العقارات - المباني السكنية

المعيار الدولي لقياس العقارات ٣١ - السكن هو مساحة في الملكية الحصرية تقاس بـ:

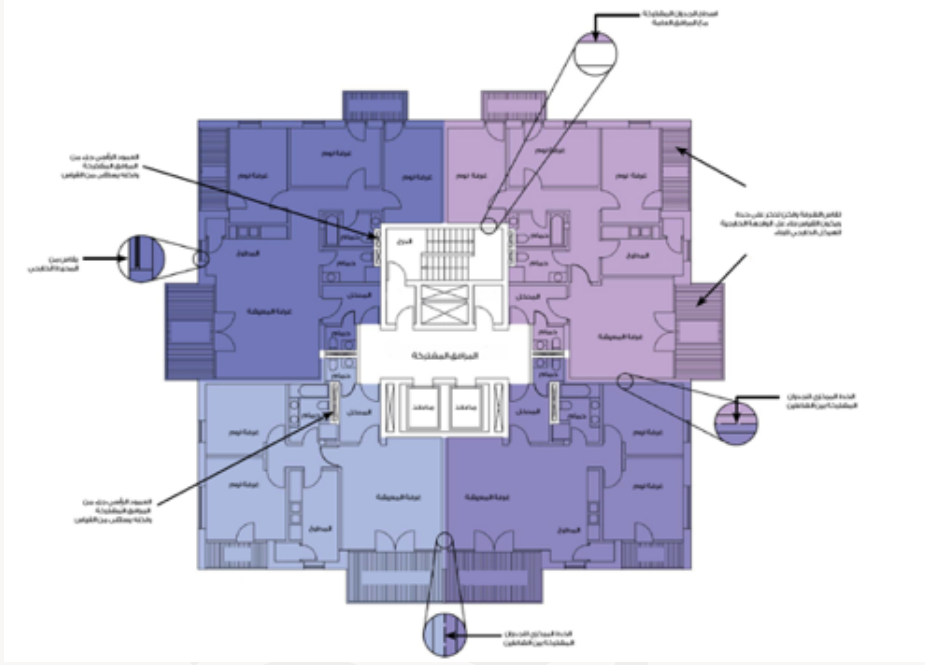
١. الوجه الخارجي لجدار المساكن المنفصلة

٢. المساكن الملحقة

- للوجه الخارجي من الجدار
- الخط المركزي للجدران المشتركة بين الساكنين

المعيار الدولي لقياس العقارات ٣١- الملكية الحصرية

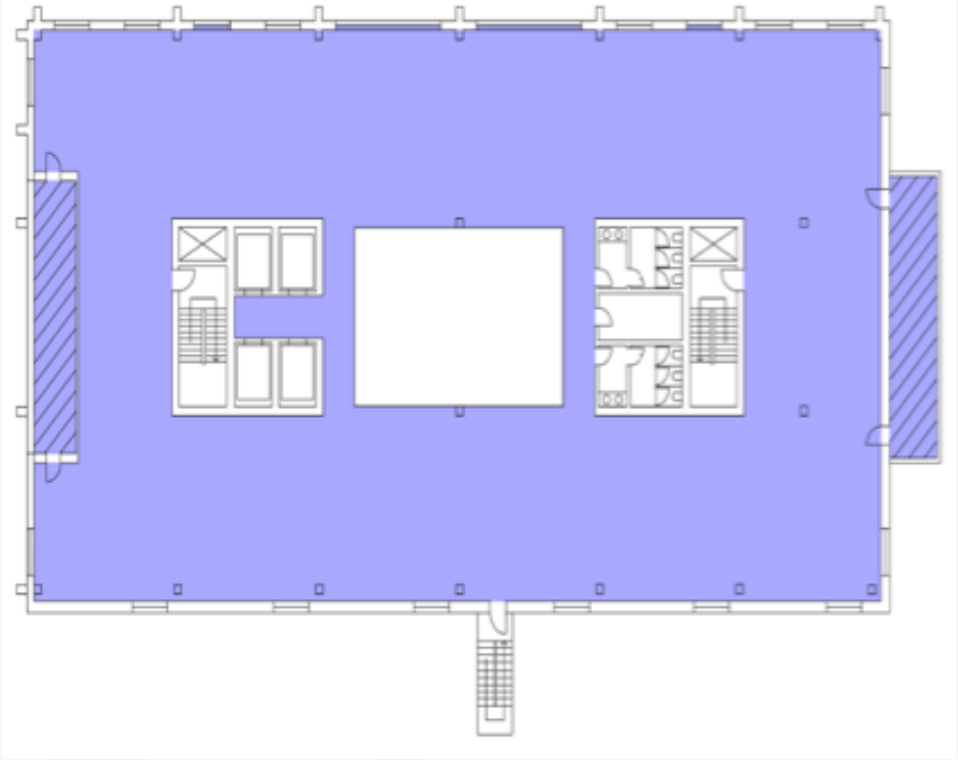
المعيار الدولي لقياس العقارات ٣ب- الملكية الحصرية



المصدر: المعيار الدولي لقياس العقارات - المباني السكنية

المعيار الدولي لقياس العقارات ١٣ - المساكن هي المساحة الموجودة في منطقة الملكية الحصرية التي تقاس بـ:

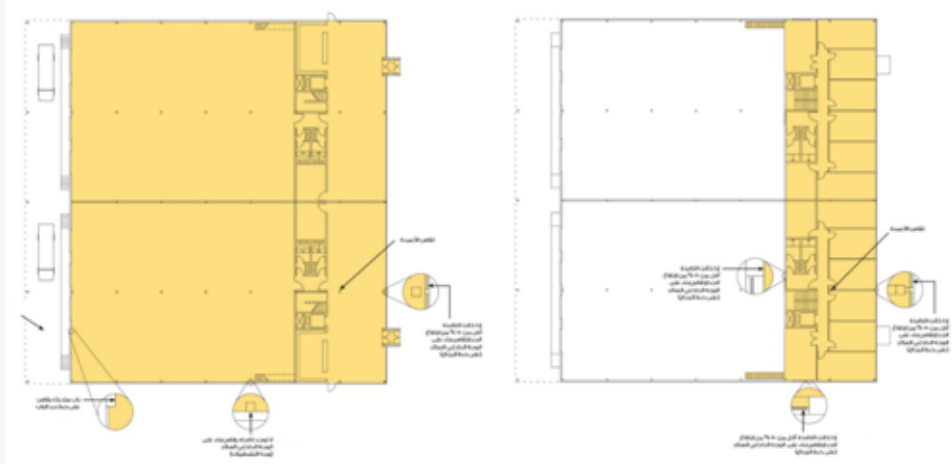
- الوجه الخارجي للجدار
- الخط المركزي للجدران المشتركة بين الساكنين
- السطح الخارجي للجدران المشتركة مع المرافق العامة



المصدر: المعيار الدولي لقياس العقارات مبنى المكاتب [١٦]
المعايير الدولية لقياس العقارات ٣ - مكتب لقياس ملكية المساحات الأرضية لاستخدام
حصري ينبغي ذكر الأجزاء المظللة بشكل مفصل.

الصناعية

المعايير الدولية لقياس العقارات ٢



الطابق الأول

الطابق الارضي

المصدر المعيار الدولي لقياس العقارات - المباني الصناعية [١٧]

يشمل المعيار (٢) لقياس العقارات الصناعية جميع المساحات الداخلية، بما فيها الجدران الداخلية والأعمدة، أما المناطق الفارغة والمغلقة، مثل: الفناء فلا تحسب في القياس إلا في أدنى طابق.

المجموع	٤	٣	٢	١	٠	١-	٢-	الطابق
عنصر أساسي أ - الإختراق الرأسي								
.	مثل: السلام، المصعد، والأعمدة، وقنوات التهوية
عنصر أساسي ب١ - الجدار الخارجي								
.	مثل: الجدار الخارجي للمبنى
.	• مناطق محدودة الاستخدام
.	إجمالي المعايير الدولية لقياس العقارات
عنصر أساسي ب٢ - عناصر هيكلية داخلية								
.	مثل: الجدران والأعمدة الهيكلية الداخلية
.	
.	
عنصر أساسي ب٣ - عناصر غير هيكلية داخلية								
.	مثل: جميع الجدران الداخلية، والمرتفعة، والمؤقتة باستثناء تلك التي وردت في العناصر أ١- ب٢
.	• مناطق محدودة الاستخدام
.	إجمالي المعايير الدولية لقياس العقارات
عنصر أساسي ج - الخدمات الفنية								
.	مثل: غرف المحطات الكهربائية والميكانيكية، غرف محرك المصعد والصيانة.
.	• مناطق محدودة الاستخدام
.	إجمالي المعايير الدولية لقياس العقارات
عنصر أساسي د - المناطق الصحية								
.	مثل: دورات المياه، خزائن المنظفات، غرف السباحة، غرف الغسيل والتبديل.
.	• مناطق محدودة الاستخدام
.	إجمالي المعايير الدولية لقياس العقارات
عنصر أساسي هـ - مناطق الحركة								
.	مثل جميع المناطق الأفقية
.	• مناطق محدودة الاستخدام
.	إجمالي المعايير الدولية لقياس العقارات
عنصر أساسي و - المرافق								
.	مثل: الكافتيريا، مرافق الرعاية النهارية، الألعاب الرياضية، مناطق اللياقة والترفيه، مصلى
.	
.	



عنصر أساسي ز - مساحة المعيشة								
.	منطقة المعيشة • مناطق محدودة الاستخدام إجمالي المعايير الدولية لقياس العقارات
.	
.	
عنصر أساسي ح - مناطق أخرى								
.	مثل: الشرفات، موقف السيارة الداخلي، وغرف التخزين** • مناطق محدودة الاستخدام إجمالي المعايير الدولية لقياس العقارات ١
.	
.	
نموذج جدول بيانات عناصر المناطق								
إجمالي المعايير الدولية لقياس العقارات ١								
.	مجموع مناطق غير محدودة الاستخدام المناطق محدودة الاستخدام إجمالي المعايير الدولية لقياس العقارات ١
.	
.	
إجمالي المعايير الدولية لقياس العقارات ١								
.	موقف سيارة خارجي							
.	الباحات							
.	أي مناطق أخرى (مثل: ساحة المعدات، معدات التبريد، منطقة الحاوية)							
ستذكر جميع العناصر الفرعية منفصلة. *سيذكر كل حد منفصلاً، إن وجد. **سيذكر مدى كل استخدام في العنصر الأساسي هـ منفصلاً. المصدر: المعيار الدولي لقياس العقارات - المباني السكنية								

نموذج تحليل البيانات

(أ) تحليل وتوقع العرض والطلب للمسكن خلال ٥ سنوات

القطعة: القلل الراقية أو دوبلكس (<١,٤٥ مليون ريال سعودي) في مدينة افتراضية «أ»

المصطلحات المالية المعطاة:

٧٠٪	القرض مقابل القيمة
٥٪	الفائدة السنوية
٢٥	الاستحقاق (بالسنوات)
٣٠٪	الحد المفروض على خصم الأجر

تحليل القدرة على تحمل التكاليف

المستوى الاجتماعي - الاقتصادي	توزيع مستوى الدخل	معدل دخل الأسرة الشهري	سعر بيع المنزل بتكاليف ميسورة
دخل منخفض	٣٤٪	٠ - ٦,٠٠٠ ريال سعودي	٠ - ٤٤٠,٠٠٠ ريال سعودي
دخل متوسط منخفض	١٥٪	٦,٠٠١ - ٨,٠٠٠ ريال سعودي	٤٤٠,٠٠٠ - ٥٩٠,٠٠٠
دخل متوسط	٢١٪	٨,٠٠١ - ١٢,٠٠٠ ريال سعودي	٥٩٠,٠٠٠ - ٨٨٠,٠٠٠ ريال سعودي
دخل أعلى من المتوسط	٢٠٪	١٢,٠٠١ - ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي	٨٨٠,٠٠٠ - ١,٤٧٠,٠٠٠
دخل عالي	١٠٪	٢٠,٠٠١ - أعلى	١,٤٧٠,٠٠٠ - أعلى



نهاية السنة الخامسة	الحالي	التحليل التراكمي وتوقع عرض أو طلب الفيلا
		الطلب على الإسكان (الأسر السعودية فقط)
١,٠٧١,٤٨٥	٩٧٦,٤٤٦	السكان
٤,٥	٤,٥	عدد أفراد الاسرة
٢٣٨,١٠٨	٢١٦,٩٨٨	أفراد الاسرة (مجموع الطلب على الإسكان في الوحدات)
		الحيازة ونوع التجرئة
٪٥٠	٪٥٠	أسر تملك فيلا أو دبلوكسات (٪)
١١٩,٠٥٤	١٠٨,٤٩٤	الطلب على فلل أو دبلوكسات (وحدات) يشغلها المالك
		القدرة على تحمل تكاليف التجرئة
٪١٠,٦٨	٪١٠,٦٨	نسبة القادرين على شراء وحدات في الجزء المستهدف
١٢,٧١٣	١١,٥٨٥	الطلب المحلي على وحدات يشغلها المالك في الجزء المستهدف
٪٥	٪٥	الطلب على منزل ثانوي خارج المدينة (٪٥)
٦٣٦	٥٧٩	طلب خارج المدينة (فلل راقية أو دبلوكسات)
١٣,٣٤٨	١٢,١٦٤	إجمالي الطلب على الفلل الراقية أو الدبلوكسات (وحدات)
٢٣٧		معدل الطلب/ السنة (الفلل الراقية أو الدبلوكسات (الوحدات)
		العرض الحالي/ المستقبلي
١١,٤٥٠	١١,٤٥٠	المخزوم الحالي (فلل راقية أو دبلوكسات)
١,٢٥٠	٠	عرض تحت الإنشاء ومخطط (فلل راقية أو دبلوكسات (وحدات))
١٢,٧٠٠	١١,٤٥٠	إجمالي العرض (فلل راقية أو دبلوكسات (وحدات))
(٦٣٥)	(٥٧٣)	أقل: شاغر جزئي (٪٥)
	١٠,٨٧٨	إجمالي العرض الطلب/ (أكثر من العرض) للفلل الراقية أو الدبلوكسات (وحدات)
١٢,٠٦٥		
١,٢٨٣	١,٢٨٧	طلب غير ملبي/ (أعلى من العرض) للفلل الراقية أو الدوبلكسات (وحدات)
		طلب غير ملبي/ (أعلى من العرض) للفلل الراقية أو الدوبلكسات (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
١	الزراعة، والصيد، والغابات، وصيد الأسماك	٣٧,٠٤٩	٤٩,٦٠٨	١٢,٥٥٩	٥%
٢	البتروك والمعادن	٤,٧٥٣	٣,٦٤١	(١,١١٢)	٥%
٣	التصنيع	٧٦,٩٦٠	١٠٨,٤٤٩	٣١,٤٩٠	١٥%
٤	الكهرباء، والغاز، والماء	١١,٦٨٢	٢٧,٨٧٦	١٦,١٩٤	٥%
٥	أعمال البناء	١٥٦,٦٧٤	٤٣,٠٢٣	١,١	١٥%
٦	تجارة البيع بالجملة والتجزئة	٢٦٩,٠٠٢	(١٤,٨٩٦)	١,٢	١٠%
٧	المطاعم والفنادق	٥٦,٠٢٧	١٤,٥٨٢	١,٣	١٠%
٨	النقل، والتخزين، والمواصلات	٩٣,٣٩٦	(١٤,٥٠٣)	١,٤	٣%
٩	البنوك والتأمين	١٢,٥٣٤	٥,٧٩٤	١,٥	٨%
١٠	خدمات العقار والأعمال	٦٤,٣٤٠	٢١,٤٤٦	١,٦	٦%
١١	الإدارة العامة	١٦٢,٥٤٩	٣٩,١٥٣	١,٧	٣%
١٢	التعليم	١٢٨,٢٥٦	١٩,٤٠٣	١,٨	٣%
١٣	الخدمات الصحية والاجتماعية	٦٤,٩٦٤	١٠,٧٦٨	١,٩	١٥%
١٤	المنازل الخاصة	١٣٢,٥٧٢	(١٥,٤٣٩)	١,١٠	-
١٥	المنظمات العالمية	٢,٧٥٥	(١,٧٠١)	١,١١	٥٠%
١٦	الفنون، والترفيه، والاستجمام	-	٢,٧٦٣	١,١٢	٥٠%
	إجمالي القوى العاملة	١,٢٧٣,٥٢٠	١,٤٤٣,٠٤١	١٦٩,٥٢٢	٢٧%

مساحة الفئة أ	الإجمالي	مخزون المكاتب الحالي
٧٥٠,٠٠٠	٣,٣٢٥,٠٠٠	العرض الحالي
٧١٠,٠٠٠	٣٠٧٠,٠٠٠	العرض الحالي (بالمتر المربع)
٥%	٨%	معدل الشواغر
٧٨,٨٦٤	٣٤١,٠٠٤	موظفي المكاتب
	٩	متوسط المساحة لكل موظف



اتساع المدينة	تحليل الطلب السكني لخمس سنوات (الفئة أ مساحة المكتب)
١٦٩,٥٢٢	القوى العاملة الإضافية المتوقعة
٪٢٧	طلب القوى العاملة لمساحة المكتب (%)
٤٥,٣٩٢	طلب القوى العاملة لمساحة المكتب
٩	مساحة المكتب المطلوبة لكل موظف (بالمتر المربع)
٤٠٨,٥٢٧	طلب إضافي على مساحة المكتب (بالمتر المربع)
٪٢٣	النسبة المئوية لمساحة مكتب الفئة أ
٩٤,٤٨٠	طلب إضافي على مساحة المكتب للفئة أ (بالمتر المربع)
١٨,٨٩٦	متوسط الطلب السنوي (بالمتر المربع)
	مساحة المكتب المتاحة للفئة أ :-
٤٠,٠٠٠	المساحة الخالية الحالية (بالمتر المربع)
٢٨,٠٠٠	مساحة تحت الإنشاء (بالمتر المربع)
١٢,٥٠٠	مساحة مقرر إنشاؤها (بالمتر المربع)
٨٠,٥٠٠	مساحة المكتب المتاحة للفئة أ (بالمتر المربع)
(٤,٠٢٥)	أقل: شاغر جزئي @٥%
٧٦,٤٧٥	صافي مساحة المكتب المتاحة للفئة أ (بالمتر المربع)
١٨,٠٠٥	طلب يفوق العرض لمساحة المكتب للفئة أ (بالمتر المربع)

أسلوب السوق

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.

العنوان		
١٢٣/أ أوهام، الشارع ١		
(العقار محل التقييم)		
السعر بالريال		
السعر بالريال لكل متر		
مصادر البيانات		
مصادر التحقق		
الوصف		
التعديلات		
حقوق الملكية		
شروط التمويل		
التنازلات		
نفقات ما بعد الشراء		
تاريخ البيع ووقته		
الموقع		
المساحة (متر مربع)		
الواجهة		
الجانب		
التصميم		
جودة البناء		
العمر الفعلي		
الحالة		
مساحة البناء الإجمالية		
تقسيم الوحدات		
عدد الغرف		
القبو		
تشطيبات القبو		
المنفعة الوظيفية		
التدفئة والتبريد		
كفاءة الطاقة		
المrab		
فناء أو شرفة		
مسيح		
أخرى		
صافي التعديلات		
السعر المعدل للمقارنة		
% صافي التعديل		
% إجمالي التعديل		
السعر المعدل لكل غرفة (السعر المعدل/عدد غرف المقارنة)		
السعر المعدل / غ. نوم (السعر المعدل/عدد غ. نوم المقارنة)		



٢٠١ب أوهام، الشارع ٣			١/١٥٦ أوهام، الشارع ١			١/١٢٩ أوهام، الشارع ١		
١,٧٠٦,٢٥٠			١,٦٨٧,٥٠٠			١,٦٩٥,٠٠٠		
	٥,١٧٠			٥,١١٠			٥,١٤٠	
	السمسار			السمسار			السمسار	
	وزارة العدل			المشتري			المشتري	
	ريال +(-)		ريال +(-)			ريال +(-)		
	التعديل	الوصف	التعديل	الوصف		التعديل	الوصف	
		ملكية حرة		ملكية حرة			ملكية حرة	
		رهن		رهن			رهن	
		بدون امتيازات		بدون امتيازات			بدون امتيازات	
٢٨,٤٠٠	قبل ٨ أشهر		١٧,٦٠٠	قبل ٥ أشهر		٧,١٠٠	قبل شهرين	
	حي أوهام			حي أوهام			حي أوهام	
-	٣٩٠		١٨,٠٠٠ -	٣٩٠		١٨,٠٠٠	٣٧٠	
		سكنية		سكنية			سكنية	
		شمالية على الشارع		شمالية على الشارع			شمالية على الشارع	
		بيت طابقين		بيت طابقين			بيت طابقين	
		متوسطة (من الطوب)		متوسطة (من الطوب)			متوسطة (من الطوب)	
٩,٣٧٥ -	٥		-	٦		-	٦	
		متوسطة		متوسطة			متوسطة	
-	٣٣٠		-	٣٣٠		-	٣٣٠	
	حمام	مجموع		حمام	مجموع		حمام	مجموع
	٣	٣		٣	٣		٣	٣
-			-			-		
-			-			-		
		متوسطة		متوسطة			متوسطة	
		مركزي		مركزي			مركزي	
		مساوي		مساوي			مساوي	
		سيارتين	٣٥,٠٠٠	لا يوجد			سيارتين	
-	فناء		-	فناء		-	فناء	
		فلتر عادي		فلتر عادي			فلتر عادي	
١٩,٠٢٥			٣٤,٦٠٠			٣٥,١٠٠		
١,٧٢٥,٢٧٥			١,٧٢٢,١٠٠			١,٧٢٠,١٠٠		
%١,١٢			%٢,٠٥			%١,٤٨		
%٢,٢١			%٤,١٨			%١,٤٨		
١٩١,٦٩٧			١٩١,٣٤٤			١٩١,١٢٢		
٥٧٥,٠٩٢			٥٧٤,٠٣٣			٥٧٣,٣٦٧		

قدّر قيمة العقار المؤجر لمكتب صغير قيمة إيجاره الصافي ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا، مع تأجيله لمدة أربع سنوات للتشغيل. وتبلغ صافي القيمة الإيجارية المقدرة للعقار ٢١٠,٠٠٠ 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 ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بعد ذلك بفترة قصيرة.

معطيات أخرى لتبسيط عرض الأساليب التقليدية ومقارنتها:

- يدفع المستأجر جميع تكاليف التشغيل في العقارات محل التقييم والمقارنات، وبالتالي يكون صافي الدخل التشغيلي نفس صافي الإيجارات المذكورة أعلاه.
- يتم تجاهل تكاليف البيع والشراء.

التحليل: معدل الرسملة الذي يشير إليه المقارن = $\frac{3,000,000}{210,000} = 14\%$

أ) التقييم بطريقة الفترة والإسترداد

صافي الدخل التشغيلي	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
معامل سنوات الشراء ٤ سنوات @ ٦%	٣,٤٦٥١
قيمة الفترة	٣٤٦,٥١١ ريال سعودي
إسترداد صافي إيرادات التشغيل	٢١٠,٠٠٠ ريال سعودي
معامل سنوات الشراء للأبد @ ٧%	١٤,٢٨٥٧
القيمة الحالية ٤ سنوات @ ٧%	٠,٧٦٢٩
قيمة الفترة	٢,٢٨٨,٦٨٦ ريال سعودي
إجمالي القيمة السوقية	٢,٦٣٥,١٩٦ ريال سعودي
تقريبًا	٢,٦٣٥,٠٠٠ ريال سعودي

التحليل:

$$\text{العائد الأولي} = \frac{2,635,196}{100,000} = 2,635\%$$

$$\text{العائد المسترد} = \frac{2,635,193}{210,000} = 12,55\%$$

$$\text{العائد المكافئ} = \frac{2,635,193}{210,000} = 12,55\%$$

المصدر: دليل ممارسة التقييم العقاري



ب) التقييم بطريقة الطبقات

أدنى نقطة	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
معامل سنوات الشراء للأبد @7%	١٤,٢٨٥٧
قيمة الفترة	١,٤٢٨,٥٧١ ريال سعودي
استرداد للقيمة الإيجارية المتوقعة	٢١٠,٠٠٠ ريال سعودي
أقل من أدنى نقطة	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
أعلى نقطة	١١٠,٠٠٠ ريال سعودي
معامل سنوات الشراء للأبد @8%	١٢,٥٠٠
القيمة الاساسية ع سنوات @8%	٠,٧٣٥٠
قيمة الاسترداد	١,٠١٠,٦٦٦ ريال سعودي
إجمالي القيمة السوقية	٢,٤٣٩,٢٣٧ ريال سعودي

التحليل:

$$\text{العائد الأولي} = 2,439,237 / 100,000 = 24.10\%$$

$$\text{العائد المسترد} = 2,439,237 / 210,000 = 11.61\%$$

$$\text{العائد المكافئ} = 7.4791\%$$

المصدر: دليل ممارسة التقييم العقاري

ج) الملكية المستأجرة

التفاصيل الإيجارية كما وردت أعلاه.

الإيجار الحالي	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
إيجار السوق	٢١٠,٠٠٠ ريال سعودي
إيجار الربح	١١٠,٠٠٠ ريال سعودي
معامل سنوات الشراء ٤ سنوات	٣,٣٨٧
@٧%	
إجمالي القيمة السوقية	٣٧٢,٥٧٠ ريال سعودي
تقريبًا	٣٧٥,٠٠٠ ريال سعودي

د) نزع ملكية عقد إيجار الأرض

يضم العقار ملكية مكتب صغير يقع في موقع مساحته ٢,٠٠٠ متر مربع. يخضع العقار لعقد إيجاري طويل الأجل بقيمة إيجارية تبلغ ٤,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا و لمدة ٥٠ سنة.

الفترة

الإيجار الحالي	٤,٠٠٠ ريال سعودي
معامل سنوات الشراء ٥٠ سنة @٥%	١٨,٢٥
الاسترداد	٧٣,٠٠٠ ريال سعودي
قيمة الأرض	٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٥٠ سنة مؤجلة @٥%	٠,٠٨٧
إجمالي القيمة السوقية	٩٩,١٠٠ ريال سعودي
تقريبًا	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي



هـ) طريقة القيمة المتبقية

يضم العقار موقعاً مرخصاً لبناء مساحة مكتبية تبلغ ٥,٠٠٠ متر مربع، وتبلغ إجمالي المساحة المشيدة ٦,٥٠٠ متر مربع. وفيما يلي بعض الافتراضات حول العقار:

- تبلغ القيمة الإيجارية ٨٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع.
- تبلغ تكاليف البناء ٣,٠٠٠ ريال سعودي لكل متر مربع.
- مدة التطوير سنتان.
- تكاليف التأجير ١٠٪ من إيجار السنة الأولى.
- رسوم البيع ٢٪ من القيمة التطويرية.
- رسوم المهندس المعماري والرسوم المهنية الأخرى ١٢٪ من إجمالي الرسوم.
- فائدة على مبلغ مقترض ٧٪.
- معدل رسلمة السوق ٦٪.
- ربح المطور ١٥٪ من تكلفة البناء.

إجمالي القيمة التطويرية

٥,٠٠٠ متر مربع @ ٨٥٠ ريال سعودي	٤,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	
المطبق عليه معدل الرسملة @ ٥٪	١٦,٦٦٧	٧٠,٨٣٣,٤٧٥ ريال سعودي
الإيجارات ١٠٪	٤٢٥,٠٠٠ ريال سعودي	
رسوم البيع ٢٪	١,٤١٦,٦٦٩ ريال سعودي	١,٨٤١,٦٦٩ ريال سعودي
صافي القيمة التطويرية		٦٨,٩٩١,٨٠٦ ريال سعودي
التكاليف		
٦,٥٠٠ متر مربع @ ٣,٠٠٠ ريال	١٩,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	
سعودي لكل متر مربع		
الرسوم ١٢٪	٧٨٠,٠٠٠ ريال سعودي	
الفائدة على ٥٠٪ @ ٧٪ لسنتان	٢,٨٣٩,٢٠٠ ريال سعودي	
التكاليف قبل الربح	٢٣,١١٩,٢٠٠ ريال سعودي	
الربح على التكاليف ١٥٪	٣,٤٦٧,٨٨٠ ريال سعودي	٣٦,٥٨٧,٠٨٠ ريال سعودي
إجمالي قيمة الموقع		٤٢,٤٠٤,٧٢٦ ريال سعودي
القيمة الحالية لسنتان @ ٧٪	٠,٨٧٣٤	٣٧,٠٣٦,٢٨٧ ريال سعودي
القيمة السوقية	تقريباً	٣٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

و) التدفقات النقدية المخصصة

ملخص التقييم لعقار مؤجر	
١٠	فترة التأجير (بالسنوات)
٣	بداية الإيجار
٢٨٠,٠٠٠	عقد التأجير (ريال سعودي / سنة)
٥	سنة مراجعة الإيجار
إيجار السوق	معايير مراجعة الإيجار
٣٠٠,٠٠٠	إيجار السوق الحالي (ريال سعودي / سنة)
٧%	معدل رسملة السوق الحالي
بناءً على العوائد الأولية للعقارات التي بيعت مؤخراً والمعدلة لهذا العقار	
٢%	معدل النمو المتوقع (للسنة)
٧	مدة التوقع (بالسنوات)
٩%	معدل العائد المستهدف
٤,٤٠%	معدل الخصم (شبه سنوي)

التقييم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصصة

السنة		٢		١		الإجمالي	الربع السنوي	التدفق النقدي للفترة	عامل القيمة الأساسية	@٤,٤٠%	القيمة الحالية			
٤	٣	٢	١	٢	١									
١٤٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠											
-٠,٨٧٩٠	-٠,٩١٧٠	-٠,٩٥٨٠	١											
١٢٣,٠٦٠	١٢٨,٣٨٠	١٣٤,١٢٠	١٤٠,٠٠٠	٥٢٥,٥٦٠										
سنة		٦		٥		٤		٣		الربع السنوي	التدفق النقدي للاسترداد	عامل القيمة الأساسية	@٤,٤٠%	القيمة الحالية
١٤	١٣	١١	١١	١٠	٩	٨	٧	٦	٥					
١٥٦,٠٦٠	١٥٦,٠٦٠	١٥٦,٠٦٠	١٥٦,٠٦٠	١٥٦,٠٦٠	١٥٦,٠٦٠	١٥٦,٠٦٠	١٥٦,٠٦٠	١٥٦,٠٦٠	١٥٦,٠٦٠					
-٠,٥٧١٠	-٠,٥٩٦٠	-٠,٦٥٠٠	-٠,٦٥٠٠	-٠,٦٧٩٠	-٠,٧٠٨٠	-٠,٧٤٠٠	-٠,٧٧٢٠	-٠,٨٠٦٠	-٠,٨٤٢٠					
٨٩,١١٠	٩٣,٠١٢	١٠١,٤٣٩	١٠١,٤٣٩	١٠٥,٩٦٥	١١٠,٤٩٠	١١٥,٤٨٤	١٢٠,٤٧٨	١٢٥,٧٨٤	١٣١,٤٠٢	١,٠٩٠,٣٩١				



القيمة النهائية	
الإيجار السنوي لنهاية التأجير (السنة الثامنة)	٣٤٤,٦٠٦
معدل رسملة الخروج	%٧
عامل القيمة الأساسية @٩%	٤,٩٢٢,٩٣٩
القيمة الأساسية للقيمة النهائية	٠,٥٤٧٠
	٢,٦٩٣,٠١٦
القيمة السوقية قبل تكاليف المشتري	٤,٣٠٨,٩٦٧
المصدر: دليل ممارسة التقييم العقاري	أي ٤,٣٠٠,٠٠٠ ريال تقريباً

ز) مثال مختصر للتدفقات النقدية المخصومة

التفاصيل الإيجارية بحسب المثال (ب) - أسلوب الدخل

الإيجار الأولي (ريال سعودي)	١٠٠,٠٠٠
قيمة الإيجار المقدرة (ريال سعودي)	٢١٠,٠٠٠
مدة المراجعة (سنوات)	٥
السنوات المتبقية للمراجعة التالية	٤
معدل الرسملة / معدل خالي المخاطر	٧٪ من أدلة السوق
إجمالي معدل العائد المستهدف	٨,٠٠٪

معرفة معدل العائد الإجمالي (٨٪ المفترض أعلاه) المتوقع من السوق ودورة مراجعة الإيجار للاستثمارات المماثلة تسمح لنا بوضع معدل النمو السنوي الذي يتضمنه عائد كل المخاطر أو معدل الفائدة الأولي والمتوقع من المستثمرين بناء على المعاملات المقارنة. وتكون هذه العملية ممكنة اعتماداً على العلاقة بين معدل الرسملة ومعدل العائد الإجمالي 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 الاحتفاظ في الدخل أو القيمة أو كليهما، وقد تكون بنمط ثابت أو غير منتظم أو سلبى أو إيجابى. يستخدم عامل مثل معامل صندوق الاستهلاك عادة لتحويل التغيير (Δ) إلى معدل دوري، وبالتالي يمكن التعبير عن الصيغة المذكورة أعلاه على النحو التالي:

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

$$0,08 = 0,07 - (\Delta \times SF)$$



يمكن حساب أو صندوق الاستهلاك لمبلغ ١ ريال سعودي في ٥ سنوات بالمعدل المستهدف البالغ ٨٪ على أنه ٠,١٧٠٥ (بعد التقريب). وبالتعويض:

$$0,1705 = \Delta$$

$$\Delta = 0,0587 \text{ أو } 5,87\% \text{ خلال فترة المراجعة}$$

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

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

حيث أن:

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

$$n = \text{فترة المراجعة}$$

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

وبالتالي:

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

$$g = 1,1464\%$$

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:

تقييم التدفقات النقدية المخصومة

السنة	١	٢	٣	٤	المجموع
التدفق النقدي للفترة					
إيجار الفترة (رس)	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	
معامل القيمة الحالية ٨٪	٠,٩٢٥٩	٠,٨٥٧٣	٠,٧٩٣٨	٠,٧٣٥٠	
القيمة الحالية	٩٢,٥٩٣	٨٥,٧٣٤	٧٩,٣٨٣	٧٣,٥٠٣	٣٣١,٢١٣
القيمة النهائية (على الاسترداد):				٣,١٣٩,٩٩١	
الإيجار السنوي في نهاية عقد الإيجار (السنة ٨)	٢١٩,٧٩٩				
معدل رسملة الخروج	٧٪				
	٣,١٣٩,٩٩١				
معامل القيمة الحالية ٨٪	٠,٧٣٥٠				
القيمة الحالية للقيمة النهائية	٢,٣٠٧,٩٨٧				
مجموع التقييم	٢,٦٣٩,٢٠٠				

طريقة التدفقات النقدية المخصومة المختصرة

١٠٠,٠٠٠			مدة الإيجار
٣,٣١	%٨	(%٨)	سنوات الشراء ٤ سنوات بمعدل مستهدف
٣٣١,٢١٣			
٢١٠,٠٠٠			الاسترداد إلى قيمة الإيجار المقدرة
١٠,٤٦٧		(%١,١٤٦٤)	مبلغ ١ ريال بعد ٤ سنوات بمعدل نمو
٢١٩,٧٩٩			قيمة الإيجار المقدرة المتضخمة
١٤,٢٨٥٧	%٧	(%٧)	سنوات الشراء للأبد بمعدل رسملة
٢,٣٠٧,٩٨٧			
٠,٧٣٥٠	%٨	(%٨)	القيمة الحالية ٤ سنوات بمعدل مستهدف
٢,٦٣٩,٢٠٠			القيمة السوقية



أسلوب التكلفة

(بحسب القاعدة الأساسية ٤ - 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.

ريال	ريال	ريال	ريال	السنة	
٢,٠٢٥,٠٠٠					تكلفة الإحلال (١) (٦٧٥) متر مربع، ٣,٠٠٠ ريال سعودي لكل متر مربع)
					الإهلاك
					التدهور المادي
					الإصلاحات الممكنة (المؤجلة) (٢)
			١,٥٠٠		تغيير الباب المكسور
			٦٠٠		تغيير المغسلة المكسورة
	٢,١٠٠				مجموع الإصلاح
			٢,٠٢٢,٩٠٠		تكلفة التحسينات المتبقية (٣)
				٢٥	العمر الحقيقي
				٢٠	العمر الفعال
				٥٠	العمر الانتاجي
					تدهور لا يمكن علاجه
	٨٠٩,١٦٠				مجموع التدهور المادي
(٨١١,٢٦٠)					التقاعد الوظيفي
					التقاعد الوظيفي الذي يمكن علاجه (التحسينات المقترحة)
		٢٠,٠٠٠			استبدال وحدات تكييف (٤)
		-			تقاعد وظيفي غير قابل للإصلاح
(٢٠,٠٠٠)					إجمالي التقادم الوظيفي

ريال	ريال	ريال	ريال	السنة
				التقادم الاقتصادي
				الموقع
				السوق
				إجمالي التقادم الاقتصادي
(٨٣١,٢٦٠)				إجمالي الإهلاك
١,١٩٣,٧٤٠				القيمة المهلكة للمباني
٢٥,٠٠٠				القيمة المهلكة لأعمال الموقع
١,٥٧٥,٠٠٠				قيمة الأرض
٢,٧٩٣,٧٤٠				(٤٥٠ متر مربع × ٣,٥٠٠)
				إجمالي القيمة بأسلوب التكلفة
٢,٧٩٤,٠٠٠				بعد التقريب

ملاحظة:

١. شاملة رسوم الخدمات المهنية وربح المطور
٢. هذه هي العناصر المعطلة أو البالية تمامًا التي تتطلب استبدالاً فوريًا للعقار للحفاظ على قيمتها.
٣. تكلفة بقية التحسينات (أي باستثناء تلك التي تتطلب استبدالاً فوريًا، والتي تم اهلاكها بنسبة ١٠٠٪).
٤. تستخدم غالبية المنازل الأخرى في المنطقة وحدات تكييف منفصلة (سبلت) لأن قيمة العقار وقابليته للتسويق ستزيد إذا استبدلت وحدات التكييف القديمة بوحدات تكييف منفصلة (سبلت).

المصدر: دليل ممارسة التقييم العقاري



نموذج تقرير تقييم نزع الملكية

تقييم نزع الملكية
اسم مالك العقار:
مركز استشارات تقييم (VCC)
١ يناير ٢٠١٩

نموذج

رقم الصادر

رقم الوارد

رقم الجوال

البريد الإلكتروني

....

مركز استشارات تقييم

الرياض، المملكة العربية السعودية

مرسلة بالبريد الإلكتروني إلى:

١ يناير ٢٠١٩

السادة الأعزاء/

وثيقة الشروط والمواصفات

العميل:

مركز استشارات تقييم

غرض التقييم:

أغراض نزع الملكية

موضوع التقييم:

تشمل الملكية...

المصلحة محل التقييم:

ملكية حرة/ ملكية بالتأجير

أسس القيمة:

التعويض المستحق

تاريخ التقييم:

٢٠١٨/٠٠/٠٠

خطاب الإفصاح:

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.

أجرى _____ مهمة التقييم، ورقم عضويته _____ ونؤكد على أن المقيّم

المقيّم:

على معرفة ومهارة كافية لتنفيذ مهمة التقييم.

وضع المقيّم:

سيكون المقيم بمثابة مقيم خارجي لأغراض هذه المهمة. وفي 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، فيجب

الإفصاح عن هذه العوامل في بداية المهمة وفي تقرير التقييم.

معاينة العقار:

عين العقار العضو رقم _____ في تاريخ _____



طبيعة المعلومات ومصادرها

نعتمد 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.

السرية ومسؤولية الأطراف الخارجية:

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.

حدود المسؤولية:

تتخصر مسؤوليتنا المالية والقانونية على العميل فقط.

معايير التقييم:

سيكون التقييم وفقاً للوائح الصادرة عن (الهيئة السعودية للمقيمين السعوديين) ومتوافق مع أدلة الممارسة الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية (نسخة ٢٠١٧ وفق تاريخ هذا التقرير

التعويض المستحق:

ريال سعودي _____

مقدمة

هوية ووضع المُقيّم

أجرى _____ مهمة التقييم، ورقم عضوية _____.
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...حي: ... ، المملكة العربية السعودية. يقع العقار على شارع أو طريق: ... بالقرب من... و ... (المعالم الرئيسية). في الأذن، تظهر 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... ، و... شرقاً، و... غرباً، و... جنوباً. اذكر 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 طريق/ شارع _____ من الشمال/ الشرق/ الجنوب/ الغرب.

الوصف

المبنى

اذكر تفاصيل العقار شاملاً نوعه واسمه وموقعه ومساحته وعدد الطوابق. ملخص مختصر عن العقار، شاملاً: عمره، ومساحته، والهيكل أو الجدران، والأرضية، والأسطح، والمواصفات والمرافق. تشمل الملكية... تم بناء العقار على قطعة أرض تبلغ مساحتها _____ متر مربع. تبلغ مساحة العقار _____ 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 عبارة عن قطعة أرض تبلغ مساحتها _____ متر مربع. ووهي أرض فضاء غير مبنية. (اذكر أي مباني/ هياكل تقع على الأرض).

القطعة مستطيلة الشكل أو شكل القطعة غير منتظم و مسطحة نسبياً أو متموجة طبوغرافياً.

القطعة مرسومة بوضوح ومحدودة بـ... (جدار، أسوار، طرق، وغيره).

ناقش الأمور الرئيسية، والتي تشمل: أبراج الكهرباء، والأودية، وبرك المياه، وغيرها.

الصور الفوتوغرافية

صور فوتوغرافية للعقار.

الخدمات

نفترض أن العقار تصله الخدمات العامة والمرافق (كهرباء، ماء إلخ)

المواد الخطرة والملوثة

تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير.

نقترح الاستعانة بمختصين مؤهلين لإجراء استقصاءات لتأكيد الأمر.

العقار منزوع الملكية

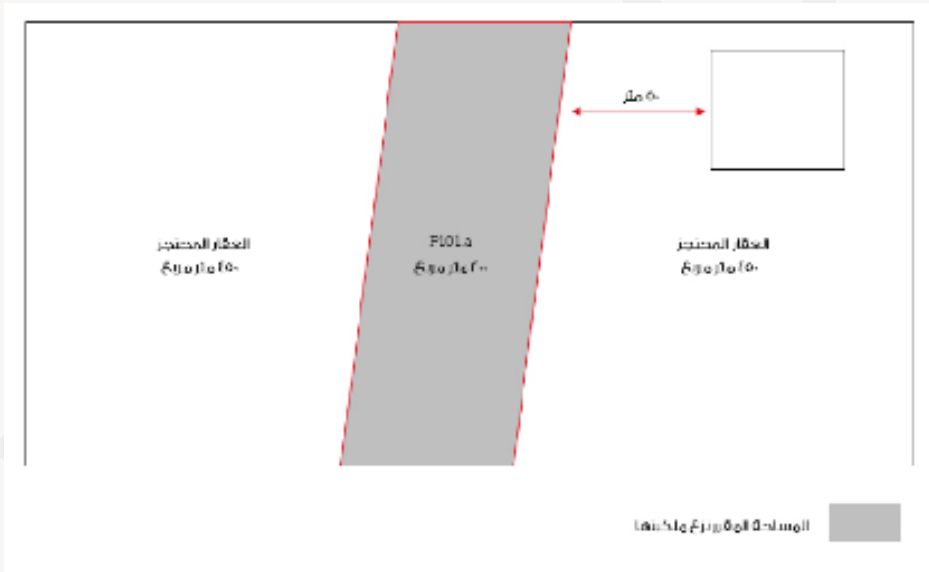
لخص مساحات العقار منزوع الملكية على شكل جدول ليشمل معلومات مثل: نوع العقار، المساحة، الرقم المرجعي.

جدول العقار منزوع الملكية

قانونيا

الوصف	المساحة بالمتر المربع	الرقم المرجعي
أرض زراعية		a.P1٠١
أرض زراعية		b.P1٠١
طريق		c.P1٠١

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



وصف للعقار المكتسب والأثر

سيتم نزع ملكية _____ متر مربع كجزء من المشروع.

تبلغ المساحة المحتجزة _____ متر مربع.

وكنتيجة للعقار المنزوع ملكيته، فإن المساحة المحتجزة ستخفض قيمتها بسبب تغير شكلها، والصعوبات الناتجة عن التشغيل، إلخ.

الحياسة

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.

عقود الإيجار المهنية

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 ٥٠٠٠ ريال سعودي لكل سنة. إجمالي دخل رسوم الخدمة ٥٠٠٠

ريال سعودي لكل سنة. إجمالي الدخل ٥٠٠٠ 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 _____ ريال

سعودي لكل سنة، والتي تساوي _____ للمتر المربع الواحد من إجمالي المساحة القابلة للتأجير وصافي مساحة الأرض

القابلة للتأجير لكل سنة.

منهجية التقييم:

اعتمدنا أسلوب التقييم التالي لغرض نزع الملكية:

(اختر الأسلوب المناسب مما يلي)

أسلوب السوق

يشترك أسلوب السوق قيمة العقار من خلال مقارنته بعقارات أخرى معروف سعرها. بصورة مثالية، يُقارن العقار بعقارات مماثلة تم بيعها مؤخراً، أو معاملات حديثة لم تتم، السعر المطلوب للعقارات القابلة للمقارنة تم عرضها للبيع مؤخراً. قد تكون التعديلات المطلوبة لتعكس فترة زمنية مضت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم، أو السعر المتوقع تحقيقه بعد البيع بالمفاوضة. تم اختيار وحدة المقارنة المناسبة بعد تحليل اشتراطات البيع، على سبيل المثال: معدل لكل متر مربع من الأرض أو المباني. قد يتطلب الأمر مزيداً من التعديلات اللاحقة لتسوية الاختلافات في الموقع، المساحة (الحجم)، الجودة ومواصفات، وغيرها من الاستخدامات المسموح بها، وأي تعليمات أخرى مذكورة في العقد.

أسلوب الدخل

تشتق القيمة في أسلوب الدخل من رسملة صافي دخل العقار. يمكن تعريفه على أنه مقدم لمؤشر القيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية لقيمة حالية واحدة. تشمل الطرق الأولية المندرجة تحت أسلوب الدخل، وهي:

١. طريقة الاستثمار
٢. طريقة التدفقات النقدية المخصومة
٣. طريقة التدفقات النقدية المخصومة المختصرة
٤. 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:

١. تكلفة الإحلال والإهلاك

طريقة القيمة المتبقية

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



تفسير التقييم

بالتوصل لرأي حول القيمة السوقية فيما يتعلق بالملكية، فقد وضعنا في الاعتبار مجموعة من قطع الاراضي القابلة للمقارنة كالتالي:

خريطة المقارنات

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

#	تفاصيل المقارنات
١	
٢	
٣	
٤	

تحليل التقييم:

ينبغي أن يناقش هذا القسم كيفية استخدام مجموعة البيانات للتوصل إلى رأي حول القيمة (وسيتختلف هذا القسم بناءً على الأسلوب الذي استخدمه المُقيّم، بمعنى قبل وبعد، أو قيمة العقار المنزوع ملكيته بالإضافة للإقتطاع والتأثيرات الضارة) وتقديم سبب منطقي للعملية. أي المقارنات تم استخدامها؟ كيف تتم المقارنة للعقار المنزوع ملكيته؟ ما هي التعديلات التي تم إجراؤها؟
بناءً على المبررات أعلاه، فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بـ ٠٠٠٠ لكل متر مربع.

ملخص التقييم

تم تلخيص المخرجات والتقييم في الجدول التالي:

جدول ملخص التقييم (نزع جزء من الملكية)

قيمة العقار المنزوع ملكيته	المساحة (بالمتر المربع)	المعدل	%	المجموع (بالريال)
رقم القطعة:				
الإقتطاع والتأثيرات الضارة				
خفض القيمة، المساحة المتضررة من الأرض بنسبة _____%				
الأضرار (سيتم إدراج الوثائق الداعمة في ملحق التقرير)				
الضرر المؤقت				
خسارة مؤقته في الأرباح				
تكلفة الانتقال إلى مسكن جديد أثناء البناء				
تضاعف النفقات العامة				
أخرى				
إجمالي تقدير التعويض المستحق				



التقييم

جدول ملخص التقييم (نزع ملكية كامل)

رقم القطعة:	المساحة (بالمتر المربع)	المعدل	%	المجموع (بالريال)	قيمة العقار المنزوع ملكيته
الإقتطاع والتأثيرات الضارة					
خفض القيمة، المساحة المتضررة من الأرض بنسبة % ____					
الأضرار (سيتم إدراج الوثائق الداعمة في ملحق التقرير)					
الضرر المؤقت					
تضاعف النفقات العامة					
تكلفة الانتقال إلى مسكن جديد أثناء البناء					
تكلفة إلغاء العقود والخدمات					
أخرى					
إجمالي تقدير التعويض المستحق					

بالنظر لما سبق، نرى أن التعويض المستحق للملكية الحرة الإيجارية لمصلحة في العقار في تاريخ ٢٠١٨/٠٠/٠٠، يبلغ تقريبا ٠٠٠٠ ريال سعودي

السرية والنشر

أخيراً، وبما يتوافق مع إجراءاتنا الاعتيادية فإن تقييماتنا وتقاريرنا سرية للطرف الموجهة له و للعرض 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 أ - خريطة لموقع العقار تشمل موقع المقارنات.

الملحق ب - خرائط نزع ملكية الأرض.

الملحق ج - وثائق الأضرار الداعمة.

نموذج تقييم مختصر

المرجع: اسم المشروع

اسم مالك العقار

العميل:

تاريخ التقييم ٠٠٠٠/٠٠/٠٠

الرقم المرجعي للأرض: ٠١.XXa , ٠١.XXb

صك الملكية: نفترض بأن الأراضي المنزوع ملكيتها يملك مالك العقار صك ملكيتها.

الموقع: تقع الأرض محل نزاع الملكية في ...

وصف العقار: يضم العقار.... يقع في موقع مساحته ٠٠٠ متر مربع.

أثر نزاع الملكية: نتيجةً للمخطط المقترح فإن العقار المحتجز سيكون معرضاً لتزايد الضوضاء، وغيره.

المساحة المنزوع ملكيتها:	الرقم المرجعي للقطعة	الوصف	متر مربع
	٠١.XXa	المنطقة المخصصة الأرض	
	٠١.XXb	أرض زراعية	
	٠١.XXc	حديقة	
	الإجمالي		٠٠٠٠ متر مربع

بيان التعويض:

قيمة العقار المنزوع ملكيته	المساحة (بالمتر المربع)	المعدل	%	المجموع (بالريال)
رقم القطعة:				
الإقتطاع والتأثيرات الضارة				
خفض القيمة، المساحة المتضررة من الأرض بنسبة ___%				
الأضرار (سيتم إدراج الوثائق الداعمة في ملحق التقرير)				
الضرر المؤقت				
تضاعف النفقات العامة				
تكلفة الانتقال إلى مسكن جديد أثناء البناء				
تكلفة إلغاء العقود والخدمات				
أخرى				
إجمالي تقدير التعويض المستحق				

أرى أن قيمة التعويض المستحق للدفع في تاريخ التقييم ٠٠٠٠

مع خالص الشكر،

[التوقيع]

[المفوض بالتوقيع]

[منصب المفوض بالتوقيع]



التحقق من المبيعات

أ - تفاصيل عامة:	
التاريخ:	عنوان العقار:
تاريخ المعاملة:	نوع العقار:
مصدر المعاملة:	نوع البيع:
ب - من فضلك أجب على الأسئلة التالية:	
هل كان هناك عوامل خاصة مؤثرة على البيع؟ (اختر واحدة): <input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لا	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 أوجه قصور في الصك، خلق حيازة شائعة أو مشتركة، إلخ) <input type="radio"/> بيع بالمناقصة <input type="radio"/> بيع قسري <input type="radio"/> بيع عقار من المُنْفَذ أو المُنْفَذين <input type="radio"/> بيع يضم 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"/> صك الأرض <input type="radio"/> بيع لمنفعة جزئية فقط في العقار <input type="radio"/> بيع يضم تداول أو تبادل ملكيات <input type="radio"/> بيع قصير <input type="radio"/> لا شيء مما ذكر
أي تغييرات حديثة للعقار؟ <input type="radio"/> أعمال تشييد <input type="radio"/> إعادة بناء <input type="radio"/> أعمال هدم <input type="radio"/> إضافات	هل الذي أجرى العمل شخص مهني؟ <input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لا
لو أجبت بنعم، تاريخ الإكمال: التكلفة المتوقعة للعمال والمواد:	هل ينوي المشتري استخدام العقار بالاستخدام الحالي؟ <input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لا لو أجبت 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؟	ما هو استخدام في وقت عرضه للبيع؟ (اختر واحدة): <input type="radio"/> منزل لأسرة واحدة <input type="radio"/> أرض زراعية <input type="radio"/> منزل في مزرعة <input type="radio"/> أرض فضاء <input type="radio"/> وحدة سكنية <input type="radio"/> تجارية أو صناعية <input type="radio"/> أخرى (حدد)
ماذا كان السعر المطلوب؟	هل كان العقار مؤجراً أو مستأجراً خلال وقت البيع؟ <input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لا
ما هو التاريخ المتفق فيه سعر البيع؟	هل شمل سعر البيع الأعمال التجارية القائمة؟ <input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لا
ما هو إجمالي سعر البيع؟	هل كان البيع متأثراً بظروف غير اعتيادية؟ <input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لا
هل كان العقار متاح للبيع لمشتريين محتملين آخرين؟ <input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لا لو أجبت بلا، من فضلك فسر:	هل يعتبر إجمالي سعر البيع انعكاساً منصفاً للقيمة السوقية للعقار في تاريخ البيع؟ <input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لا لو أجبت بلا، من فضلك فسر:
كيف كانت طريقة تسويق العقار؟ (أي من التالي منطبق) <input type="radio"/> مسجل لدى وكيل عقارات <input type="radio"/> معلن عنه في الصحف <input type="radio"/> معروض تحت لوحة «للبيع» <input type="radio"/> معروض بالحديث عنه	هل كان سعر البيع شاملاً الممتلكات الشخصية (مثل: مفروشات، ومعدات، وأجهزة، وثروة حيوانية، ومحاصيل، توكيلات تجارية، ومخزون، وغيره)؟ <input type="radio"/> نعم <input type="radio"/> لا لو أجبت بنعم، من فضلك صفها: شمل سعر البيع القيمة المتوقعة لجميع الممتلكات الشخصية

نموذج لخطاب إنهاء المهمة

[الاسم]

[المسمى]

[اسم الشركة]

[عنوان الشركة]

التاريخ:

التقرير النهائي لتقييم ...

السادة/

أصادق على أن الخدمة ... قد تم تقديمها خلال فترة التعاقد وتوافقت مع الاحتياجات والتوقعات، و نأمل أن تكون قد استفدت من النصيحة.

وتعتبر المهمة منتهية بمجرد تسليم هذا التقرير. وإن كان هناك أي مسائل معلقة وترى أننا أغفلناها، نرجو منك فضلاً إعلامنا بها في أقرب فرصة. نقدر أي تعقيبات على مستوى الخدمة المقدمة لكم من ... خلال فترة المهمة. وقد أرفقنا فاتورة المهمة، وإن كان بإمكانكم ترتيب مستحقات الدفع في أقرب وقت ممكن، لكم منا فائق التقدير. نتطلع لفرصة مواصلة الخدمة لـ... في المستقبل.

مع خالص الشكر،

[التوقيع]

[المفوض بالتوقيع]

[منصب المفوض بالتوقيع]



نموذج إجراءات التعامل مع الشكاوى

[الاسم]

[المسمى]

[اسم الشركة]

[عنوان الشركة]

التاريخ:

السادة الأعزاء/

إن الغرض من النظر في الشكاوى هو تزويدك بإطار حلها في أوانها وبطريقة تتسم بالمهنية. نأمل أن نقوم بحل التظلمات في أقرب وقت منذ الإبلاغ عنها، لكن في حال أن المشكلة لم تحل، بإمكانك توجيه المسألة للجنة النظر المستقلة.

عندما تقدم الشكاوى لفظيًا، لا يمكن حلها مباشرةً، سيطلب منك في المقام الأول تقديم بيان خطي لمدير الشركة أو القسم المسؤول عن التعاملات الأولية. وإن شعرت أن هذا سيكون غير مناسب فيإمكانك كتابته للمدير البديل. الأشخاص الذين ستوجه الرسالة لهم، هم:

المدير:	المدير البديل:
العنوان:	العنوان:
معلومات الاتصال:	معلومات الاتصال:

سيتم البت في الشكاوى خلال ثلاثة أيام عمل، وسيتم التعامل معها وإرسال الرد خلال ١٥ يوم عمل. وخلال هذا الوقت قد ينعقد اجتماع للوصول إلى حل سريع.

إذا كان المدير غير قادر على حل الشكاوى وإرضاءك بشكل تام، يمكنك أن تصعيدها لمن هو أعلى منه. معلومات التواصل متاحة عند الطلب.

ينبغي أن ينص خطابك على ذكر سبب استيائك، وما الإجراء الذي تود من الشركة أن تقوم به لتحل الشكاوى.

سيتحقق المدير من شكاواك وسيُرسل لك الرد النهائي خلال ١٥ يوم عمل.

مع خالص الشكر،

مدير الشركة





المراجع



نظام نزع الملكية للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، ٢٠٠٣.	١
الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، «دليل ممارسة التقييم العقاري»، الرياض، ٢٠١٨.	٢
المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) المعايير العالمية المتضمنة لمعايير التقييم الدولية، لندن: ٢٠١٧.	٣
كتاب معهد مقيمي العقار، الإصدار الثاني عشر.	٤
معجم القانون الأسود، شركة النشر الغربية، ١٩٩١.	٥
«أدلة المقارنة في تقييم العقار»، ٢٠١٢.	٦
مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC)، لندن، ٢٠١٣.	٧
كتاب معهد مقيمي العقار، الإصدار الرابع عشر، ٢٠١٣.	٨
كتاب تقييم العقار، بي وايت، الإصدار الثاني، دار نشر جون ويلي اند سنز المحدودة، ٢٠١٣.	٩
«الشراء والتعويض الإجباري».	١٠
أر هاي وارد، التقييم: مبادئ التطبيق، ١٩٩٨.	١١
«مساح كشاهد خبير».	١٢
مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC)، لندن، ٢٠١٣.	١٣
تقييم، «ميثاق آداب وسلوب مهنة التقييم»، تقييم، ٢٠١٥.	١٤
«المعايير الدولية لقياس العقارات: المباني السكنية»، ٢٠١٦.	١٥
«المعايير الدولية لقياس العقارات: المباني المكتبية»، ٢٠١٤.	١٦
«المعايير الدولية لقياس العقارات: المباني الصناعية»، ٢٠١٨.	١٧
نزع الملكية، «أمر الشراء القسري»، دبلن، ٢٠١٨.	١٨
مؤسسة هورنفي سندرلاند، ١٩٤١.	١٩
مؤسسة معايير التقييم الموحدة لاستحواذ الأراضي الاتحادية، ٢٠١٦، ٢٠١٧.	٢٠
قانون الأراضي والتعويضات ١٩٦١.	٢١
«التعويض والشراء القسري»، مكتب نائب الوزير، ٢٠٠٤.	٢٢
اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار	٢٣



من إصدارات تقييم الأخرى:



للمزيد من المعلومات يرجى الإطلاع على:

دليل الأسعار الاسترشادي لتكلفة الإنشاءات والتحسينات والقراس والمشمتملات لأغراض نزع ملكية العقارات