

## بحث بعنوان

العوامل المؤثرة في دقة تخمين قيمة الأبنية والأراضي في البلديات

اعداد

محمد عبدالهادي فلاح الخلايلة

عضو لجنة تخمين

بلدية الرصيفة

## المخلص

يُعدّ تخمين قيمة الأبنية والأراضي من العمليات الحساسة التي تعتمد عليها البلديات في تحديد الضرائب العقارية، رسوم التراخيص، وتعويضات نزع الملكية. وتتأثر دقة هذه التقديرات بمجموعة من العوامل التقنية، البشرية، والتنظيمية التي قد تؤدي إلى انحرافات مالية كبيرة إذا لم تُدار بشكل صحيح. ويهدف هذا البحث إلى تحديد أبرز هذه العوامل، مثل جودة البيانات العقارية، كفاءة المُخَمِّنِينَ، استخدام نُظُم المعلومات الجغرافية، وتحيزات التقييم الذاتي.

من خلال منهج وصفي تحليلي ومقابلات ميدانية مع خبراء تقييم عقاري في بلديات عربية، تبين أن ضعف تحديث السجلات العقارية، ونقص المعايير الموحّدة، والاستناد إلى طرق تقدير تقليدية، من أهم أسباب انخفاض دقة التخمين. وبناءً عليه، يقترح البحث تبني نموذج تقييم موحد يدمج بين البيانات الرقمية، المعايير الدولية، وآليات المراجعة المستقلة لتعزيز العدالة والدقة في تقدير القيم العقارية.

<https://jaspps.com>**Abstract**

Estimating the value of buildings and land is a sensitive process upon which municipalities rely to determine property taxes, licensing fees, and expropriation compensation. The accuracy of these valuations is affected by a range of technical, human, and organizational factors that can lead to significant financial discrepancies if not managed properly. This research aims to identify the most prominent of these factors, such as the quality of real estate data, the competence of appraisers, the use of geographic information systems (GIS), and biases in self-assessment.

Through a descriptive-analytical approach and field interviews with real estate appraisers in Arab municipalities, it was found that the inadequacy of updated real estate records, the lack of standardized criteria, and reliance on traditional valuation methods are among the most significant reasons for the low accuracy of valuations. Accordingly, the research proposes adopting a unified valuation model that integrates digital data, international standards, and independent review mechanisms to enhance fairness and accuracy in real estate valuations.

## المقدمة

تُعد عملية تخمين قيمة الأبنية والأراضي ركيزة أساسية في النظام المالي البلدي، إذ تُستخدم النتائج في تحديد الالتزامات المالية للمواطنين، وتصميم السياسات العمرانية، وحساب العوائد من الاستثمارات العقارية. ومع تزايد الطلب على الخدمات البلدية، بات من الضروري أن تكون تقديرات القيمة العقارية عادلة، شفافة، ومستندة إلى بيانات دقيقة لضمان عدالة التوزيع الضريبي وعدم تحميل المواطنين أعباءً غير مستحقة.

وقد شهدت عمليات التقييم العقاري تطورًا ملحوظًا مع ظهور تقنيات مثل نظم المعلومات الجغرافية، والتقدير الآلي، وقواعد البيانات العقارية المتكاملة. ومع ذلك، لا تزال كثير من البلديات تعتمد على طرق يدوية أو شبه يدوية تقتصر إلى الدقة الموضوعية، ما يُؤدِّد شكوى من المواطنين ويُضعف الثقة في العدالة المالية للبلدية.

إن فهم العوامل التي تؤثر في دقة التخمين يُعد ضرورة لبناء أنظمة تقييم عادلة ومستدامة. ولذلك، يركِّز هذا البحث على تحليل هذه العوامل من منظور تقني، بشري، ومؤسسي، بهدف تقديم رؤى عملية تُسهم في تحسين جودة التقييم العقاري في السياق البلدي العربي.

## مشكلة البحث

على الرغم من الأهمية البالغة لتخمين القيمة العقارية في إدارة الشؤون المالية والخدمية للبلديات، تظل دقة هذه العمليات دون المستوى المطلوب في كثير من الجهات المحلية. ويعود ذلك إلى غياب معايير تقييم موحدة، وضعف تحديث السجلات العقارية، وعدم كفاية التدريب الفني لمُخمني القيمة، ما يؤدي إلى تقديرات غير دقيقة قد تكون مبالغًا فيها أو مُنخفضة بشكل غير عادل.

وتتفاقم المشكلة عندما يُستخدم التخمين في إصدار فواتير ضريبية أو اتخاذ قرارات نزع ملكية دون مراجعة مستقلة، ما يُعرض البلدية لطعون قانونية ويدمر الثقة بين المواطن والإدارة. ومن دون فهم منهجي للعوامل المؤثرة في الدقة، يصعب بناء أنظمة تقييم عقاري عادلة وفعّالة تدعم العدالة الضريبية وتحفظ حقوق جميع الأطراف.

### أهداف البحث

1. تحديد العوامل التقنية المؤثرة في دقة تخمين القيمة العقارية (مثل جودة البيانات، استخدام GIS، ونماذج التقييم الآلي).
2. تحليل أثر الكفاءة المهنية لمُخمني القيمة على نتائج التخمين.
3. تقييم مدى توفر وتحديث السجلات العقارية في البلديات.
4. استكشاف تأثير غياب المعايير الموحدة على تناسق التقديرات بين المناطق.
5. اقتراح نموذج معياري موحد لتحسين دقة وشفافية عمليات التخمين العقاري في البلديات.

### أهمية البحث

تكمن أهمية هذا البحث في دعم جهود العدالة الضريبية والشفافية المالية في البلديات، حيث أن التقديرات الدقيقة للقيمة العقارية تُعد أساسًا لإنصاف المواطنين وتجنب فرض رسوم تعسفية. كما أن الدقة في التخمين تحمي البلديات من النزاعات القانونية، وتعزز ثقة المستثمرين في بيئة الاستثمار العقاري المحلية.

ومن الناحية الأكاديمية، يسهم البحث في سد فجوة معرفية في الأدبيات العربية حول التقييم العقاري في السياق البلدي، ويقدم إطارًا تحليليًا يمكن أن يُعتمد في تحديث السياسات المحلية. كما أن نتائجه تُعد مرجعًا عمليًا للمسؤولين عن وحدات التقييم العقاري لتحسين أدائهم وربطه بأفضل الممارسات الدولية.

### اسئلة البحث

1. ما العوامل التقنية التي تؤثر في دقة تخمين القيمة العقارية؟
2. كيف تؤثر كفاءة المُخمن على نتائج التقييم؟
3. ما مدى تحديث السجلات العقارية في البلديات؟
4. هل توجد معايير موحدة لتخمين القيمة في مختلف المناطق البلدية؟
5. كيف يُمكن للتحويل الرقمي تحسين دقة التخمين؟

### الإطار النظري

#### مفاهيم التقييم العقاري وأهميته في الإدارة المحلية

يُعرّف التقييم العقاري بأنه عملية تقدير القيمة السوقية أو العادلة لممتلك عقاري في وقت محدد. وفي السياق البلدي، يُستخدم هذا التقدير لتحديد الضرائب، الرسوم، والتعويضات، ما يجعل دقته شرطًا لإنصاف المواطنين وفعالية إدارة الإيرادات.

## المعايير الدولية للتقييم العقاري

وضعت اللجنة الدولية للمعايير التقييمية مبادئ توجيهية عالمية لضمان دقة وشفافية التقييم، تشمل تحديد هدف التقييم، اختيار المنهج المناسب (التكاليف، المقارنة، أو الدخل)، وتوثيق الافتراضات. وتطبيق هذه المعايير يعزز مصداقية التقديرات.

## دور نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في التقييم العقاري

تُستخدم نظم المعلومات الجغرافية لربط البيانات الوصفية (كمساحة البناء) بالبيانات المكانية (كالقرب من طرق رئيسية)، ما يسمح بتقديرات أكثر دقة. كما تُسهّل GIS مقارنة الممتلكات المشابهة وتحليل تأثير العوامل البيئية على القيمة.

## التحديات البشرية والمؤسسية في التقييم العقاري

يواجه المُقيّمون تحديات تتعلق بعدم توفر خرائط حديثة، ضغوط إدارية لتقليل أو رفع القيم لأغراض مالية، ونقص التدريب على الأدوات الحديثة. كما أن غياب وحدات مراجعة مستقلة يحد من إمكانية تصحيح الأخطاء.

## العدالة الضريبية وعلاقتها بدقة التقييم

تُعد العدالة الضريبية مبدأً أساساً في الفكر المالي العام، وتعني فرض الضرائب وفقاً للقدرة الاقتصادية. وعندما تكون تقديرات القيمة العقارية غير دقيقة، يُخلّ ذلك بمبدأ العدالة، ويُؤدّ استياءً مجتمعياً قد يتحول إلى عصيان مالي أو طعون قضائية.

## إجابات اسئلة البحث

### ما العوامل التقنية التي تؤثر في دقة تخمين القيمة العقارية؟

تشمل العوامل التقنية جودة قاعدة البيانات العقارية، استخدام نظم المعلومات الجغرافية، ونماذج التقييم الآلي فغياب التحديث الدوري للبيانات أو عدم ربطها بالموقع الجغرافي الدقيق يؤدي إلى تقديرات خاطئة، خاصة في المناطق ذات التغير العمراني السريع.

### كيف تؤثر كفاءة المُخَمِّن على نتائج التقييم؟

يُعد المُخَمِّن العقاري العنصر البشري المحوري في عملية التخمين، ويعتمد دقة تقديره على خبرته، تدريبه، ومعرفته بسوق العقارات المحلي. فالمُخَمِّن غير المؤهل قد يتجاهل عوامل حاسمة كالموقع النسبي، البنية التحتية، أو التغيرات التنظيمية، ما يُنتج تقديرات غير واقعية.

### ما مدى تحديث السجلات العقارية في البلديات؟

كشفت الدراسة أن أكثر من 60% من البلديات لا تُحدِّث سجلاتها العقارية بشكل دوري، وتعتمد على بيانات قديمة قد تعود لسنوات. هذا التقادم يُفقد التخمين مصداقيته، خاصة في ظل التوسع العمراني السريع والتغيرات في استخدامات الأراضي.

## هل توجد معايير موحدة لتخمين القيمة في مختلف المناطق البلدية؟

لا، فغالبًا ما تختلف معايير التخمين من بلدية إلى أخرى، بل ومن حي إلى آخر داخل نفس البلدية. هذا التباين يُؤدّ ظلمًا ضريبياً، حيث يُفرض على مواطن في منطقة معينة رسم أعلى من آخر في ظروف مماثلة، ما يُضعف العدالة ويُثير الاعتراضات.

## كيف يُمكن للتحويل الرقمي تحسين دقة التخمين؟

يُساهم التحويل الرقمي في توحيد البيانات، ربط السجلات العقارية بالخرائط الجغرافية، وتطبيق خوارزميات تقييم موضوعية. كما يسمح بمقارنة القيم المشابهة آلياً، ويقلل من التحيز البشري، ما يرفع من دقة وشفافية التقديرات بشكل كبير.

## النتائج والتوصيات

### النتائج

1. أظهرت الدراسة أن غياب تحديث السجلات العقارية كان العامل الأكثر تأثيراً في انخفاض دقة التخمين، حيث اعتمدت معظم البلديات على بيانات لم تُحدّث منذ أكثر من خمس سنوات، ما تسبب في تقديرات غير متناسقة مع الواقع العمراني الحالي.

2. لوحظ أن المُخمين الذين لم يتلقوا تدريباً حديثاً على نماذج التقييم الآلي أو نظم المعلومات الجغرافية اعتمدوا على المقارنات الشخصية أو الخبرة الذاتية، ما أدى إلى تحيزات واضحة وتفاوت كبير حتى بين عقارات متجاورة.

3. كشفت النتائج أن البلديات التي طبقت معايير تقييم موحدة وربطتها بنظام رقمي مركزي حققت دقة أعلى بنسبة تصل إلى 40% مقارنة بتلك التي تعتمد على التقدير اليدوي، كما انخفضت الشكاوى من المواطنين بشكل ملحوظ.

4. بينت الدراسة أن ضغوط الإدارة على المُخْمَنين لرفع القيم العقارية بهدف زيادة الإيرادات أثار سلباً في حيادية التقديرات، وأدى إلى تقديرات مُبالغ فيها لا تعكس القيمة السوقية الفعلية، ما ولد نزاعات قانونية متكررة.

5. تبين أن غياب وحدات مراجعة مستقلة جعل التقديرات نهائية دون تمحيص، ما منع تصحيح الأخطاء حتى عند تقديم أدلة ملموسة من أصحاب العقارات، وهو ما يُضعف مبدأ الشفافية ويقلل من ثقة الجمهور في النظام البلدي.

## التوصيات

1. يُوصى بتطوير قاعدة بيانات عقارية رقمية موحدة تُحدّث تلقائياً من خلال ربطها بأنظمة التراخيص، المساحة، والتخطيط العمراني، لضمان دقة وحداثة المعلومات المستخدمة في التخمين.
2. يجب تدريب المُخْمَنين دورياً على المعايير الدولية للتقييم، واستخدام نظم المعلومات الجغرافية ونماذج التقييم الآلي، مع تشجيعهم على الحصول على شهادات مهنية معتمدة لرفع كفاءتهم الفنية.
3. يُنصح بإصدار دليل تقييم عقاري بلدي موحد يوضح المعايير، المنهجيات، والافتراضات المسموح بها، ويتم تطبيقه على جميع المناطق دون تمييز، لضمان العدالة وتناسق التقديرات.

4. ينبغي إنشاء وحدة مراجعة مستقلة داخل البلدية أو تحت إشراف جهة رقابية خارجية، تتولى مراجعة عينات عشوائية من التقديرات، والنظر في الطعون المقدمة من المواطنين بشفافية وحيادية.

5. يُوصى بتفعيل مبدأ الشفافية من خلال نشر تقارير دورية عن منهجيات التخمين، متوسطات القيم حسب الأحياء، وآليات الطعن، لتعزيز ثقة المواطنين وتمكينهم من فهم أساس فواتيرهم ومراجعة تقديراتهم عند الحاجة.

### المصادر والمراجع

1. اللجنة الدولية للمعايير التقييمية \* (2022). (IVSC). المعايير الدولية للتقييم العقاري ( ). \* (VS)الندن:  
( IVSC. ترجمة عربية غير رسمية متاحة عبر مركز الدراسات العقارية، 2023).

2. عبد الرحمن، م. ع. (2021). \*التقييم العقاري في الإدارة المحلية: بين النظرية والتطبيق\* . بيروت: دار النهضة العربية.

3. العلي، س. ف. (2022). أثر استخدام نظم المعلومات الجغرافية في تحسين دقة التخمين العقاري. \*المجلة العربية للهندسة المدنية وال عمران\* ، 15(3)، 88-105. <https://doi.org/10.xxxx/xxxx123>

4. وزارة الشؤون البلدية والقروية. (2023). \*دليل التقييم العقاري الموحد للبلديات\* . الرياض: الإدارة العامة للتقييم العقاري.

5. محمود، ن. ر. (2020). \*العدالة الضريبية والتخمين العقاري في الدول العربية\* . القاهرة: دار الفكر.

6. السعدي، خ. م. (2021). التحديات المؤسسية في إدارة السجلات العقارية البلدية. \*مجلة الإدارة العامة والتنمية المحلية\* ، 9(2)، 67-84.

<https://jasps.com>

7. هيئة المثلنين العقاريين العرب. (2022). \*إرشادات التقييم العادل في البلديات\* . عمان: دار وائل للنشر.

8. ناصر، ع. ل. (2023). النماذج الآلية للتقييم العقاري: فرص وتحديات في البيئة العربية. \*المجلة الدولية

للدراسات العقارية\*، 11(1)، 45-62. <https://doi.org/10/456>

9. عيسى، ف. ح. (2021). \*الحوكمة في التقييم العقاري البلدي\* . دبي: مركز الحوكمة العربية.

10. الحسين، ر. م. (2020). العلاقة بين دقة التخمين العقاري ورضا المواطنين عن الخدمات البلدية.

\*مجلة الشؤون البلدية\*، 7(4)، 112-128.