

بحث بعنوان

هدف تخمين الأبنية والأراضي في تحسين الخدمات المقدمة من البلديات

محمد فايز قفطان القاضي

بلدية حوشا

الملخص

يتحدث الباحث في هذا البحث عن هدف تخمين الأبنية والأراضي في تحسين الخدمات المقدمة من البلديات حيث تختلف ظروف عوامل القيمة تبعاً للموقع، مثلاً إذا اعتبر انحدار الأرض عاملاً من عوامل القيمة فإن الميل في منطقة ما سيكون له تأثير مختلف على القيمة بالمقارنة وهذا يعني أنه يجب أن تتكيف منطقة أخرى. مع عوامل القيمة مع كل منطقة أو نطاق قيمة، ومن خلال إنشاء وتطوير وتنفيذ نماذج القيمة يجب إجراء دراسات وتحقيقات عن كيف يأخذ السوق عوامل القيمة بعين الاعتبار، هذا الموضوع مهم جداً عند اختيار معلومات السوق.

Abstract

In this research, the researcher talks about the goal of estimating buildings and lands in improving the services provided by municipalities, where the conditions of value factors differ according to the location, for example, if the slope of the land is considered a factor of value, then the slope in an area will have a different effect on the value in comparison. This means that another area must adapt. With value factors with each region or value range, and by establishing, developing and implementing value models, studies and investigations must be conducted on how the market takes value factors into account. This topic is very important when choosing market information.

المقدمة

يتم استخدام تقييم الأراضي في العديد من الحالات المختلفة والتي لها الأثر الكبير لكل من الأشخاص والمجتمع ويتم تقييم الأراضي من قبل المجتمع في حالات مثل المعاملات والاستثمارات لغايات النفع العام، وبشكل خاص في حالات البيع والشراء بشكل عام القيمة السوقية هي المطلوبة، فالقيمة السوقية هي الفكرة الرئيسية في إنشاء توقع واضح بشأن الأسعار لشيء واحد وهذا الشيء محايد فيما بين البائع والمشتري بالإضافة لأسس أخرى يحتاج إلى استخدامها من قبل القانون أو الظروف أو تعليمات طالب الخدمة حيث من المفروض أن يكونوا غير قادرين على معرفة أو تحديد القيمة السوقية، فالنتيجة للتقدير لن تكون القيمة السوقية وهذا يؤكد بأنه يجب معرفة أن القيمة السوقية تقدر تقدير ولا تقرر إن جوهر التقييم هو محاكاة السوق، حيث يتم ذلك من خلال جمع المعلومات المختلفة من السوق ومن خلال حساب متوسط القيم المعيارية يمكن تقدير قيمة معينة، باستخدام إضافة أو طرح أو ضرب العوامل، أو الجداول (مختار، 2018).

مشكلة البحث

تعد مسألة الخدمات التي تقدمها البلديات من الموضوعات الرئيسية التي حظيت باهتمام كبير في السنوات الأخيرة بين المهتمين والمشاركين في قطاع الخدمات، مثل المخططين والمديرين والمهندسين والممولين. ومع تزايد الثقة بأن فاعلية هذه التطورات، بما يتناسب مع حجمها وجودتها، وأن المشاكل الحقيقية التي تواجه قطاع الخدمات هي مشاكل مالية، فإن هذا الاهتمام بمسألة إدارة الخدمات البلدية سيتعزز بالعلاقة مع الكثيرين ، لقد نمت لعقود في البلدان المتقدمة لحياة الإنسان من جهة، وقطاع التنمية من جهة أخرى.

أهداف البحث

يهدف هذا البحث إلى توضيح هدف تخمين الأبنية والأراضي في تحسين الخدمات المقدمة من البلديات وكما يهدف إلى :

- معرفة المقصود بعملية التخمين.
- توضيح أقسام عملية التخمين.

أسئلة البحث

- ما المقصود بالتخمين؟
- كيف يؤثر التخمين على الخدمات المقدمة من البلديات؟

أهمية البحث

تكمن أهمية البحث من الناحية النظرية في تعزيز واثراء المكتبة العربية لهدف تخمين الأبنية والأراضي في تحسين الخدمات المقدمة من البلديات اما من الناحية العلمية فهي تساعد في اتخاذ القرارات لكبار المسؤولين في المؤسسات الحكومية لهدف تخمين الأبنية والأراضي في تحسين الخدمات المقدمة من البلديات.

الدراسات السابقة

- دراسة فتاك, مصطفى, ضيف, & مختار. (2018) بعنوان تحسين الخدمة على مستوى البلدية: إن تطوّر دور الدولة بتطوّر مفهومها ووظائفها، رتب عليها جملة من المسؤوليات التي أصبحت تضطلع بها لتلبية الحاجات العامة لمواطنيها من خلال المرافق العمومية المنشأة لهذا الغرض، غير أن تطور واتساع

<https://jasps.com>

حجم المتطلبات والحاجات العامة للمواطنين الذي بات يطلب خدمات ملحة وبشكل متزايد بجودة ونوعية أحسن وعلى نحو سريع كنتيجة للتطور الحاصل في مختلف المجالات العلمية والتكنولوجية في العالم وانعكاساته على مستوى المعيشة بالجزائر، الأمر الذي نتج عنه ظهور حاجات عامة ومتطلبات جديدة غير تلك التقليدية وهو ما زاد من مسؤولية الدولة.

- دراسة الرحيلي, م. ع., & الضحوي, ه. ع. (2020) بعنوان تطوير قطاع الإيجار العقاري بما يتماشى مع التحول الرقمي للمملكة العربية السعودية: " اكتسبت تقنية البلوك تشين اهتمام جميع القطاعات في عصر التحول الرقمي، حيث تعمل على إدارة المعاملات وحفظها في قاعدة بيانات تشكل السجل الكامل لهذه المعاملات ضمن شبكة موزعة، لذلك تهدف هذه الدراسة إلى تقديم مقترح لتطبيق تقنية البلوك تشين في قطاع الإيجار العقاري بالمملكة العربية السعودية، ولأهمية هذا القطاع وإنتاجه لكم هائل من المعاملات والمعلومات، تم استخدام منهج دراسة الحالة للتعرف على الآلية الحالية لإدارة قطاع الإيجار العقاري بالمملكة، وتقديم مقترح لتطبيق تقنية البلوك تشين في إدارة عملية الإيجار، وخرجت الدراسة بالعديد من النتائج أبرزها: أن تقنية البلوك تشين تساهم في إدارة المعاملات المتعلقة بالإيجار، وتحقق الشفافية والموثوقية والدقة للمعاملات، وتتغلب على مركزية الآلية الحالية في تنفيذ المعاملات من خلال الوسيط العقاري، وتوفر الكثير من المميزات التي تخدم هذا القطاع وتسهل عملية إدارة المعلومات بكفاءة، حيث توفر بيئة آمنة لحفظ المعلومات وتنظيمها وتبادلها واسترجاعها، وأوصت الدراسة بتبني تطبيقات البلوك تشين في المملكة العربية السعودية في شتى المجالات لمواكبة رؤية المملكة 2030، ولتحقيق التحول الرقمي.

<https://jasps.com>

- دراسة جمال فهمي محمود عناية (2011) بعنوان علاقة نظام تقييم الأداء بتخطيط المسار الوظيفي

للعاملين في البلديات الكبرى بقطاع غزة، تهدف هذه الدراسة إلى تحليل ودراسة العلاقة بين مستوى تطبيق نظام تقييم الأداء والتخطيط الوظيفي لموظفي البلديات الكبيرة في غزة. كان ذلك من خلال فحص العلاقة بين مستويات العوامل الرئيسية لنظام تقييم الأداء (تحديد أهداف التقييم، وجود معايير تقييم محددة وواضحة، تدريب المقيمين، تحليل نتائج التقييم، وردود الفعل على البيانات) والتخطيط الوظيفي، وبالتالي التعرف على تأثير هذه العوامل على التخطيط الوظيفي. اتبعت الباحثة المنهج الوصفي التحليلي الذي يتناسب مع طبيعة الدراسة تم استخدام الاستبيانات كأداة لجمع البيانات من عينة الدراسة المكونة من (186) موظف إداري في البلديات الخمس الكبرى في قطاع غزة (رؤساء البلديات، المدراء العامون، مديرو الدوائر، رؤساء الأقسام). استخدم الباحث أسلوب المسح الشامل وكانت الاستبيانات المعادة (168) استبانة بنسبة استجابة 90%. نتائج الدراسة: توصلت الدراسة إلى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين مستوى تطبيق نظام تقييم الأداء والتخطيط الوظيفي للعاملين في البلديات الكبرى في قطاع غزة. وقد وجد أن مستوى التغذية الراجعة ومستوى تدريب المقيمين يؤثران بشكل إيجابي على التخطيط الوظيفي من ناحية أخرى أوضحت الدراسة عدم وجود فروق ذات دلالة إحصائية لتطبيق نظام تقييم الأداء والتخطيط الوظيفي حسب الجنس والتعليم والمنصب وعدد سنوات الخدمة للمبحوثين التوصيات: أوصت الدراسة القيادة الإدارية بالارتقاء بمستوى تحديد أهداف التقييم وأن يكون لها معايير تقييم محددة واضحة تقترح الدراسة تكثيف الدورات التدريبية للمقيمين، وزيادة الاهتمام بتحليل البيانات والمعلومات التي يتم جمعها من خلال استمارات التقييم بطريقة دقيقة وعلمية تسلط الدراسة الضوء على الحاجة إلى التركيز على مستوى التغذية الراجعة لنظام تقييم الأداء توصي الدراسة بتعزيز وعي الموظفين بمفهوم

<https://jasps.com>

وأهمية التخطيط الوظيفي، ووجود خطط فعلية للوظائف، والتركيز على الأنشطة والبرامج الداعمة لتلك الخطط، وتقديم الدعم اللازم لمساعدة الموظفين في تطوير مهاراتهم ومؤهلاتهم، وتعزيز نُظم معلومات الموارد البشرية والاستفادة منها.

- **دراسة عقل، كريم. (2018)** بعنوان تدقيق أداء أنشطة البلديات ودوره في تحسين الخدمات المقدمة، يعد موضوع تحسين أداء الخدمات المقدمة من قبل المؤسسات الحكومية من المواضيع المهمة في الوقت الحاضر لما لها من تماس مباشر في خدمة المواطنين وازدادت أهمية تلك الوحدات نتيجة لتنوع نشاطاتها التي تؤديها لذا حرصت حكومات الدول وشعوبها على الاهتمام بحسن استخدام تلك الموارد المخصصة لتلك القطاعات وإنفاقها في خدمة الأهداف المقررة لها وإدارتها بأعلى مستوى من الكفاءة و الفعالية ومراقبة حسن إدارة الأموال المستخدمة في تلك القطاعات وتقييم أدائها من خلال الاجهزة العليا للرقابة المالية كي يتسنى لها القيام بدورها الرقابي والمساهمة في تطوير وتحسين أداء الجهات الخاضعة للرقابة وتقييم كفاءة وفعالية الخدمات العامة، الا اننا نجد الخدمات التي تقدمها المؤسسات الحكومية في العراق بشكل عام والمؤسسات البلدية في المثنى على وجهه الخصوص بعيدة عن تطلعات المواطن وذلك لتدني مستويات الأداء بالتالي ركز البحث على دور التدقيق الخارجي في تقييم كفاءة وفاعلية الخدمات المقدمة، وإن من أهم النتائج التي توصل اليها البحث تدني الإيرادات التي تحققها الدوائر البلدية والاعتماد بشكل كبير على المنح التي تحصل عليها من الخزينة والمحافظه لتغطية نفقاتها كذلك لا يتوفر لدى بلديات المثنى نظام كلفة يمكن من خلاله تحديد الكلفة المعيارية ومقارنتها مع كلفة الخدمات الفعلية ، لذا يجب اعتماد البلديات على التمويل الذاتي بدلا من الاعتماد على منح الخزينة والمحافظه.

الإطار النظري :

تعريف التخمين

التخمين: هو فن تقدير الكميات وال فقرات الإنشائية من ناحية الأسعار ومدة الإنشاء إلى اقرب رقم معقول، ويكون عادةً قبل الشروع بالعمل ليتسنى رصد المبالغ المالية المتوقعة لتنفيذه (عقل، كريم 2018).

أقسام التخمين

يمكن تقسيم التخمين إلى قسمين: (الضحوي، ه. ع 2020)

1) تخمين تقريبي أو إجمالي : وهو تخمين البناء ككل على أساس المتر مربع أو المتر مكعب من البناء. وهذا التخمين يوضع بصورة مستعجلة أو مختصرة الخطوات أو بالأحرى بصورة تقريبية، فقد يرغب صاحب المشروع في معرفة الكلفة التقريبية لمشروع ما قبل عمل قرار لإنشائه، وهذا النوع من التخمين غير كاف لأغراض المناقصات.

2) تخمين تفصيلي: وهو تخمين كل جزء من البناء على جدا، ويُهيأ بعد معرفة سعر المواد والمعدات ومعرفة أجور العمال، والمصاريف الإضافية والثابتة وتقدير الربح. وهذا التخمين يلزم عمله من قبل المقاولين قبل تقديم العطاءات أو الدخول في مقاولات لمشاريع مهمة.

العوامل المؤثرة على كلفة البناء

من عوامل تقدير تكلفة المشاريع الإنشائية ما يلي: (قطيشات، رانية 2010)

قيمة مواد البناء

أولى وأهم العوامل المؤثرة في تقدير تكلفة المشاريع الإنشائية هي قيمة مواد البناء، فبعد شراء قطعة الأرض والقيام برسمها وتخطيطها للبناء سيتطلب منا شراء مواد البناء، وهذه المواد هي أكثر الأشياء التي تستنزف المال خلال إجراء المشاريع الإنشائية، ولذلك يتوجب على صاحب المشروع أن يقوم بحساب تكلفة مواد البناء بشكل دقيق للغاية، ثم وضع حوالي 10% من قيمة تلك المواد كمبرغ احتياطي يُأمن المشروع ضد الأمور الطارئة، فكما هو معروف أسعار مواد البناء من طوب وأسمنت ورمل وما إلى ذلك، ترتفع وتتنخفض كل يوم خاصة في الدول التي تعاني من مشكلات اقتصادية.

عامل التضخم

تحتاج بعض المشاريع الإنشائية إلى فترات زمنية طويلة لكي تكتمل وتصبح جاهزة للغرض الذي بنيت لأجله، فقد ينتهي المشروع في سنة أو إثنين أو ثلاثة أو أربعة حسب حجمه ونوعه والتكلفة المالية المدفوعة فيه، وخلال هذه الفترة الزمنية الطويلة تحدث تغيرات كثيرة في اقتصاد الدولة، مما ينتج عنه ارتفاع قيمة مواد البناء، وارتفاع قيمة التسليح، وقيمة التشطيب، وأيضًا أجور الأيدي العاملة في المشروع، كل هذا تقريبًا يزداد بشكل سنوي، وبناء عليه يتوجب على صاحب المشروع الإنشائي أن يعطي اهتمامًا كبيرًا لعامل التضخم، حتى لا يتفاجأ فيما بعد ويضطر لإيقاف المشروع.

أجور الأيدي العاملة بالمشروع

يجب على صاحب أو مُمول المشاريع الإنشائية معرفة أن أجور الأيدي العاملة هي أحد العوامل المؤثرة في حساب تكلفة مشروعه، فلو أجرى حسبته على عدد 100 عامل فقط في المشروع، ومع مرور الوقت وفي منتصف المشروع تبين أن حجم العمل يحتاج إلى مائة وخمسين عامل لتشغيله، فهذا بالطبع سيتسبب في زيادة النصف من التكلفة الموضوعة للأيدي العاملة، أيضًا لو كان المشروع طويل وسيستمر لمدة عامين على سبيل المثال، وخلال هذه المدة من الممكن أن ترتفع أجور الأيدي العاملة على مستوى الدولة وبالتالي ستزداد المدفوعات بكل تأكيد.

تكلفة شراء موقع المشروع

يختلف سعر قطعة الأرض من منطقة لأخرى فهناك مناطق قد يكون فيها الفدان يساوي ثلاثمائة وخمسين دولارًا أمريكيًا، في حين إن هناك مناطق أخرى يصل سعر الفدان فيها إلى خمسمائة ألف دولارًا أمريكيًا، وقد يزداد عن ذلك المبلغ بكثير، لذلك يجب على صاحب المشروع أن ينظر إلى هذه النقطة بعين فاحصة، حتى يتعرف على أسعار الفدان في كل موقع ويختار ما يتناسب مع مشروعه ومع ما يمتلكه من مال.

الطوارئ المالية الإضافية

بعد حساب تكلفة المشروع بشكل كامل يجب أن يتم وضع حوالي عشرة بالمائة من تكلفة المشروع، كمبلغ إضافي مخصص للطوارئ المالية التي قد تحدث بشكل مفاجئ، فخلال عملية البناء أو التشطيب قد تزداد أسعار أشياء بشكل طفيف، ولكن مع حجم المشروع سيكون التأثير لا يستهان به، أيضًا قد تتفجع هذه الأموال

<https://jasps.com>

الإضافية في حالة حدوث تلف في جزء من أجزاء المشروع، أو في حالة حدوث مشكلة أو إصابة لشخص من الأيدي العاملة بالمشروع، وهنا يكون الحمل المالي على صاحب المشروع، لذلك يجب النظر بشكل جيد لذلك العامل.

أثر التخمين على الخدمات المقدمة في البلديات

تعتبر المعلومات المالية من أهم المعلومات المقدمة إلى المؤسسات نظراً لدور هذه المعلومات في نجاح أو فشل المؤسسة ودرجة نموها وتقدمها في المجال الذي تعمل فيه ، وعليه فإن توفير معلومات دقيقة ومناسبة وملائمة وفي الوقت المناسب عن الأداء المالي، بقدر ما يساعد في نجاح الإدارة في إتخاذ القرارات المناسبة والملائمة والتي تساعد المنشأة في النمو والتطور وتحسين أدائها المالي. كما وإن مدى توافر البيانات والمعلومات يتوقف على مدى توفير نظام للمعلومات يعمل بالشكل والدقة المناسبة والملائمة، كما يعمل على وضع المعلومات بين يدي متخذي القرارات في الوقت المناسب والملائم ، ولا بد من توافر عناصر معينة في هذا النظام لكي يكون مفيداً للبلدية أو الهيئة المحلية (مختار 2018).

وتواجه المؤسسات الخدماتية من التغيرات والتحديات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والثقافية، قد ترتب على هذه التغيرات زيادة اهتمام المؤسسات بمواردها المالية والبشرية؛ من أجل مواجهة التحديات التي تحيط بهم والتكيف معها.

كما وتلعب البلديات دوراً مهماً وحيوياً في بناء المجتمع في مختلف نواحي الحياة من أجل تلبية حاجات المجتمع المحلي المختلفة، وتعمل على تحديد هذه الحاجات حسب معايير ومقاييس معينة، كما وأن قدرة

<https://jasps.com>

البلدية على التخطيط والتنفيذ والمتابعة والرقابة سواء سيساهم في تحسين الأداء المالي في البلديات بشكل عام وفي بلدية الفحيص بشكل خاص من أجل تحسين مستوى الخدمة المقدمة إلى أفراد المجتمع المحلي .

منهجية البحث

استخدم الباحث في هذا البحث المنهج الاستقرائي بالاعتماد على الدراسات السابقة والمقالة المتوفرة في المكتبة العربية ومواقع الانترنت والتي من خلالها سوف يقوم الباحث في استخلاص اهم النتائج والتوصيات.

نتائج البحث

استنتج الباحث أن للتخمين أثر على الأداء الخدمي في البلديات لتقييم تفضيلات واحتياجات المواطنين، وفيما يتعلق بكمية ونوعية السلع والخدمات التي يرغبون في الحصول عليها، والتي يجب على المديرين العاميين تقديمها ، كما وأن التخمين يُعد من العوامل التي تحسن خدمات البلديات ويعمل على تحفيز العاملين لبذل المزيد من الجهد بهدف تحقيق نتائج ومؤشرات أفضل من السابقة.

المصادر والمراجع

- فتاك, مصطفى, ضيف, & مختار. (2018). تحسين الخدمة على مستوى البلدية.
- الرحيلي, م. ع., & الضحوي, ه. ع. (2020). تطوير قطاع الإيجار العقاري بما يتماشى مع التحول الرقمي للمملكة العربية السعودية: دراسة مقترحة لتطبيق تقنية البلوك تشين (Journal Blockchain).of Information Studies and Technology, 2020(1), 5
- دائرة الأراضي و المساحة الأردنية ، (2016)، السعر الاداري - دائرة الأراضي والمساحة، مقالة منشورة على دائرة الأراضي و المساحة الأردنية، متاحة على الرابط الإلكتروني التالي: <https://www.dls.gov.jo>، تمت الزيارة بتاريخ: 3-3-2023، الساعة: 10:00 مساءً.
- جمال فهمي محمود عناية. (2011). علاقة نظام تقييم الأداء بتخطيط المسار الوظيفي للعاملين في البلديات الكبرى بقطاع غزة (Doctoral dissertation, Batch2).
- عقل، كريم. (2018) تدقيق اداء أنشطة البلديات ودوره في تحسين الخدمات المقدمة (بحث تطبيقي في مديرية بلديات المثني)
- قطيشات، رانية. (2010)المساءلة والشفافية في البلديات .المؤتمر السنوي العام: نحو استراتيجية وطنية لمكافحة الفساد: المنظمة العربية للتنمية الإدارية، القاهرة: المنظمة العربية للتنمية الإدارية و وزارة التنمية الإدارية ، مصر و منظمة الشفافية الدولية ومنظمة
- التعاون الاقتصادي والتنمية والمنظمة العربية لمكافحة الفساد، 309 - 332.