

## بحث بعنوان

### أهمية التخمين في تحسين عمل الأداء المالي في البلديات

بشار الفالح

بلدية أم البساتين

**المُلخَص**

يعتبر التخمين أداة حيوية لتحسين أداء الأداء المالي في البلديات، حيث يمكنه توفير تحليل دقيق للاحتياجات المالية المستقبلية والتنبؤ بالإيرادات والنفقات ويسهم التخمين في تحديد الأولويات المالية وتوجيه الاستثمارات بكفاءة، مما يعزز الشفافية والاستدامة المالية للبلديات ويسهم في تحقيق التوازن في التخطيط والتنمية المحلية.

**Abstract**

Estimation is considered a vital tool for improving financial performance in municipalities, as it can provide an accurate analysis of future financial needs and forecast revenues and expenditures. Estimation contributes to setting financial priorities and directing investments efficiently, which enhances transparency and financial sustainability of municipalities and contributes to achieving balance in local planning and development.

## المُقَدِّمة

تعد المعلومات المالية من أهم المعلومات المُقدَّمة إلى المؤسسات تبعاً لدور هذه المعلومات في نجاح أو فشل المؤسسة ودرجة نموها وتطوُّرها في المجال الذي تعمل فيه، وعليه فإنَّ توفير معلومات دقيقة ومناسبة وفي الوقت الملائم عن الأداء المالي، بقدر ما يساهم في نجاح الإدارة في اتخاذ القرارات المناسبة والملائمة والتي تساهم المنشأة في النمو والتقدم وتحسين أدائها المالي وكما وإنَّ مدى توافر البيانات والمعلومات يعتمد على مدى توفير نظام للمعلومات يعمل بالشكل والدقة المناسبة، كما يعمل على وضع المعلومات بين يدي متخذي القرارات في الوقت الملائم، ولا بد من توافر عناصر محددة في هذا النظام لكي يكون مفيداً للبلدية أو الهيئة المحليَّة.

وتواجه المؤسسات الخدماتية من التغيُّرات و الصعوبات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والثقافية، قد نتج عن هذه التغيُّرات زيادة اهتمام المؤسسات بمواردها المالية والبشرية؛ من أجل مواجهة الصعوبات التي تحيط بهم و التعايش معها.

كما وتؤدي البلديات دوراً مهماً وحيوياً في بناء المجتمع في مختلف جوانب الحياة من أجل تلبية حاجات المجتمع المحلي المتنوعة، وتعمل على تحديد هذه الحاجات حسب معايير ومقاييس معينة، كما وأنَّ قدرة البلدية على التخطيط والتنفيذ والمتابعة والرَّقابة سواء سيساعد في تحسين الأداء المالي في البلديات بشكل عام من أجل تحسين مستوى الخدمة المُقدَّمة إلى أفراد المجتمع المحلي.

## مشكلة البحث

ويهدف هذا البحث إلى استكشاف وتحليل المشكلات التي قد تعترض الدراسات حول أهمية قسم التخمين في البلديات، مما يساعد في توجيه الاهتمام نحو التحسين والتطوير في هذا المجال الحيوي.

## أهداف البحث

أهداف البحث في موضوع "أهمية قسم التخمين في البلديات" تشمل:

1. تحليل الدور الحالي: فحص وتقييم الدور الحالي الذي يلعبه قسم التخمين في البلديات لفهم كيفية تأثيره على الإدارة المالية والتخطيط الحضري.
2. تقييم الأثر الاقتصادي: فحص كيف يساعد التخمين في تعزيز الاستقرار الاقتصادي عن طريق تقدير القيم العقارية وتحديد الضرائب.
3. تحليل التأثير الحضري: فحص كيف يساعد قسم التخمين في تحسين التخطيط الحضري وتنمية المجتمعات المحلية.
4. تقييم الفعالية المالية: تحليل كيف يُمكن لتقدير دقيق للقيم العقارية أن يساعد في تحقيق الإيرادات المالية بشكل أفضل لتمويل المشاريع المحلية.
5. توفير التوجيهات السياسية: تقديم توصيات تستند على الأدلة لتحسين أداء قسم التخمين، مما يُتيح توجيهات لاتخاذ قرارات سياسية مستدامة.

إنَّ إجراء بحث حول أهمية قسم التخمين في البلديات يكتسب أهمية بناءً على عدة جوانب:

1. توضيح الدور الحيوي: يساهم البحث في توضيح الدور الحيوي الذي يلعبه قسم التخمين في البلديات، وكيف له تأثير على جوانب عديدة من حياة المواطنين و تقدُّم المجتمع المحلي.
  2. تحسين الفهم العام: يُلقي الضوء على أهمية قسم التخمين يعزز فهم الناس لدوره، مما يساعد في تعزيز الوعي المجتمعي حول أهمية التنظيم والتقييم العقاري.
  3. تعزيز التعاون: يحفِّز البحث على تعزيز التعاون بين الباحثين والمسؤولين الحكوميين والمجتمع المحلي، مما يساعد في تحسين الأنظمة والسياسات ذات الصلة.
  4. توجيه السياسات: يقدم البحث توصيات قائمة على الأدلة لتحسين دور قسم التخمين، وبالتالي من الممكن أن يكون مرشدًا لاتخاذ قرارات سياسية أكثر فعالية.
  5. تعزيز الاستدامة: عن طريق فهم أهمية التخمين، يُمكن تحسين الأداء المالي للبلديات وتعزيز استمرارها على المدى الطويل.
- بشكل عام، يعد البحث حول هذا الموضوع أمراً ذا أهمية حيوية لتشجيع التفاهم وتحقيق تحسينات في الأنظمة والإدارة المالية على مستوى البلديات.

## أسئلة البحث

1. كيف يُؤثر قسم التخمين في تحديد القيم العقارية على الضرائب والإيرادات المالية للبلديات؟
2. ما هي أهمية دور قسم التخمين في تحسين التخطيط الحضري وتطوير المجتمعات المحلية؟
3. كيف يُمكن لتقدير دقيق للقيم العقارية أن يساعد في جذب الاستثمارات إلى المناطق البلدية؟
4. ما هو تأثير قسم التخمين على الشفافية في سوق العقارات وكيف يُمكن تحسينها؟
5. هل قسم التخمين يلعب دوراً في تعزيز التنمية المستدامة في المناطق المحلية؟ إذا كان الأمر كذلك، كيف؟

## الإطار النظري

تفسير صلاحية لجنة التخمين ومفتش التخمين في دخول الأملاك:-

- 1- يترتب على مالكي الأبنية والأراضي أو مشغليها أن يسمحوا للجنة التخمين أو مفتش التخمين بالدخول إلى الملك الذي يراد تخمينه في أي وقت خلال ساعات النهار وذلك حق تاريخ انتهاء التخمين.
- 2- يحق للجنة التخمين أو مفتش التخمين أن يُكلف أي شخص بإبراز أية دفاتر أو حسابات أو سندات تمليك أو عقود إيجار للأطلاع عليها من أجل تنظيم قائمة التخمين كما يجوز له أن يأخذ نسخاً أو صوراً عن هذه الدفاتر والحسابات والسندات.
- 3- يحق لمفتش التخمين أن يدقق أعمال لجان التخمين.

## أساس الضريبة وأصول التخمين:-

2- اذا لم يكن البناء مؤجراً أو إذا ظهر للجنة التخمين أن بدل الإيجار المُسمّى لا يوازي قيمة الإيجار السنوي الحقيقي تخمن لجنة التخمين قيمة الإيجار السنوي مراعية في ذلك الاعتبارات التالية: -

أ- حجم البناء والمواد المستخدمة في بنائه وشرف الموقع المقام عليه.

ب- كيفية استخدام البناء.

ج- بدل إيجار أو إيراد الأملاك المجاورة و المشابهة له، ويجب في ذلك أن لا تحسب قيمة الآلات والماكينات عند تخمين البناء المستخدم لمشروع صناعي.

د- الأسس والمعايير الأخرى التي يقرها مجلس الوزراء بما في ذلك قيمة الإيجار السنوي الصافي للمتر المربع الواحد لمختلف أجناس الأبنية المُقدَّرة من قبل لجنة يعينها وزير المالية لهذه الغاية من بين رؤساء لجان التخمين وأعضائها. د- الأسس والمعايير الأخرى التي يقرها مجلس الوزراء بما في ذلك قيمة الإيجار السنوي الصافي للمتر المربع الواحد لمختلف أجناس الأبنية المُقدَّرة من قبل لجنة يعينها وزير المالية لهذه الغاية من بين رؤساء لجان التخمين وأعضائها.

هـ- الأبنية السكنية التي سبق تخمينها قبل عام 1984 والتي يشغلها مالكوها أو أحد أصولهم أو فروعهم تُخمن حسب الأسس والمعايير في البند (د) على أن لا يتجاوز تخمين بدل الإيجار السنوي الصافي مثلي التخمين السابق.

1- تنظم لجنة التخمين قائمة (تعرف فيما بعد بقائمة) التخمين لجميع الأبنية والأراضي الواقعة في منطقة المدينة أو أي قسم منها وبصافي قيمة الإيجار السنوي لكل منها حسب النموذج الذي يقرره وزير الداخلية للشؤون البلدية والقروية.

2- تبلغ لجنة التخمين كل مالك تمّ تخمين ملكه إخبار تخمين خاص حسب النموذج الذي يقرره وزير المالية، ويجري تبليغ الإخبار بتسليمه للمالك أو لأي فرد من أفراد عائلته ممن يسكنون معه أو بإرساله بالبريد المسجل إلى عنوانه المعروف، على أنه إذا كان للملك أكثر من مالك واحد، فيعتبر تبليغ إخبار التخمين إلى أحد الشركاء تبليغ لهم كلهم.

3- تعطي قائمة التخمين التي تتّظّمها لجنة التخمين إلى رئيس البلدية أو من يفوضه من موظّفي بلديته وتودع في مكتبه حيث يُسمح لجميع الذين خُمنّت أملاكهم أو من الممكن أن تُخمنّ أملاكهم أن يطلعوا عليها.

4- ينشر وزير الداخلية للشؤون البلدية والقروية منشوراً بإيداع قائمة التخمين مُعلنًا فيه إمكانية الاطلاع عليها أو أخذ نسخ أو مستخرجات عنها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشر المنشور.

### أهمية دور قسم التخمين في تحسين التخطيط الحضري وتطوير المجتمعات المحليّة

يشغل قسم التخمين دوراً بارزاً وحيوياً في تحسين التخطيط الحضري وتطوير المجتمعات المحلية. أولاً وقبل كل شيء، يقدم التخمين تحليلاً دقيقاً للاحتياجات المستقبلية للمجتمع المحلي، مما يمكن الجهات الحكومية والمخططين الحضريين من اتخاذ قرارات مستنيرة بشأن التوسع الحضري وتطوير البنية التحتية.



ثانيًا، يلعب قسم التخمين دورًا هامًا في توجيه الاستثمارات العامة والخاصة نحو المجالات ذات الأولوية والحاجة العاجلة. باستخدام نتائج التحليلات والتنبؤات، يمكن لقسم التخمين تحديد المناطق التي تحتاج إلى التركيز والتنمية، مما يعزز التوازن في التوزيع الجغرافي للخدمات والفرص.

بهذا السياق، يظهر بوضوح أن دور قسم التخمين ليس مقتصرًا على توقع الاحتياجات المستقبلية فقط، بل يمتد ليشمل إرشاد السياسات والاستراتيجيات التنموية، مما يسهم بشكل كبير في تحقيق التنمية المستدامة وتحسين جودة الحياة في المجتمعات المحلية.

### أهمية التخمين في تحسين عمل الأداء المالي في البلديات

تقدير القيم العقارية يلعب دورًا أساسيًا في جذب الاستثمارات إلى المناطق البلدية. أولاً وقبل كل شيء، يوفر التقدير الدقيق للقيم العقارية للمستثمرين رؤية شافية حول الفرص الاستثمارية المتاحة. يتيح هذا للمستثمرين فهم القيمة المالية للعقارات في المنطقة وتقييم جدوى الاستثمار المحتمل.

ثانيًا، يساهم تقدير القيم العقارية في خلق بيئة استثمارية مستقرة من خلال تحديد الأماكن ذات القيمة المرتفعة والتي تعزز فرص العائد على الاستثمار. يشجع ذلك المستثمرين على توجيه رؤوس الأموال نحو المناطق التي تعتبر استراتيجية من الناحية الاقتصادية، مما يعزز نمو الاقتصاد المحلي ويسهم في تحسين بنيته التحتية وجودة حياة السكان.

يؤثر قسم التخمين بشكل كبير في تحديد القيم العقارية، مما يلعب دورًا حيويًا في تحديد مستويات الضرائب والإيرادات المالية للبلديات. أولاً، من خلال تقدير القيم العقارية بدقة، يتسنى للسلطات المحلية تحديد القيم الضريبية بشكل عادل ومناسب، ما يسهم في تحقيق توازن في توزيع العبء الضريبي بين الممتلكات المختلفة

وهذا التوجيه الدقيق للضرائب يعزز الشفافية ويحقق عدالة اقتصادية، وفي النهاية يؤثر إيجاباً على الثقة في النظام الضريبي.

ثانياً، يلعب قسم التخمين دوراً في تحسين الإيرادات المالية للبلديات من خلال توقع الإيرادات الضريبية المستقبلية. بفضل تحليلاته وتقديراته الدقيقة، يمكن للتخمين توجيه البلديات نحو التخطيط المالي الفعال واستخدام الإيرادات بطريقة تعزز التنمية المستدامة وتحسين الخدمات العامة المقدمة للمجتمع المحلي.

### الدراسات سابقة

دراسة عناسوة (٢٠٢٢): هدفت الدراسة الحالية إلى التعرف على أثر مبدأ القيمة المُقدَّرة (التخمين على تطوُّر عمل الأداء المالي في البلديات في بلدية الفحيص ولتحقيق أهداف الدراسة تمَّ اتباع المنهج الاستقرائي عن طريق مراجعة عدد من الأدبيات السابقة. وتوصَّلت الدراسة إلى أنه من الممكن تخمين وتقدير الوضع المالي للبلديات عن طريق تقييم وضعها عن طريق التدابير النقدية ، والمالية ، وتشير القيمة النقدية إلى قدرة البلدية على توليد سيولة كافية للوفاء بالتزاماته قصيرة الأمد ، أمَّا القيمة فتشير إلى القدرة على تعبئة دخل كافٍ، وقدرة الحكومة على الاستجابة بشكل جيد لجميع التزاماتها طويلة الأمد، وتوفير مستوى وجودة الخدمات اللازمة لرفاهية المجتمع. كما توصَّلت الدراسة إلى أنَّ الأداء المالي هو مجموعة النتائج المالية المتحققة من العمليات الاستثمارية التي تقوم بها الشركة، وأنَّ الهدف الأساسي من تقييم الأداء هو القيام بإجراء مقارنة بين ما حققه المشروع من أهداف سبق مخطط لها لتحديد مدى تنفيذ هذه الأهداف ودرجة الكفاية بل الفاعلية في تحقيقها مع تقييم نتائج التنفيذ بقصد تحديد الانحرافات سواء سالبه أو موجبة. وأنَّ من أهم المشاكل الأساسية في تقييم الأداء المالي في البلديات في إجراء المقارنات بين البلديات، حيث لا يؤخذ

في الاعتبار تأثير بعض عوامل البيئة الاجتماعية والاقتصادية على المؤشرات المحددة . كما وتعاني البلديات من تنامي في الأداء المالي إذ أكدت الدراسات غياب الضوابط على موازنتها الأمر الذي يثير التساؤلات حول أسباب الأوضاع المالية هل نتجت عن نقص في التمويل أم نتيجة مسلكيات غير منضبطة كالإنفاق غير المسؤول أو القرارات المالية العشوائية. وأن تتم عملية إعادة للتخمين بشكل دوري من قبل الأشخاص المخوّل إليهم بعملية إعادة التخمين وذلك لزيادة قيمة التخمين بما يواكب مع الظروف الاقتصادية نتيجة لتغير القيمة العقارية ومعدّلات الإيجار المختلف نظراً لأنّ لإعادة للتخمين أثر على تحسين الأداء المالي في البلديات.

**دراسة الجلامدة (٢٠٢٣):** هدفت الدراسة التعرف إلى إدارة الجودة الشاملة ودورها في تحسين أداء موظفي البلديات 2023 , وقد تناولت الدراسة أهمية إدارة الجودة الشاملة ومدى تطوير أداء البلديات لأنها تستند على نظم التخطيط والتنظيم والتوجيه والمراقبة والضمان. كذلك بينت الدراسة العناصر والمبادئ والمعايير التي تستند عليها إدارة الجودة الشاملة , ومدى انعكاس ادارة الجودة الشاملة على تحسين اداء موظفي البلديات في الاردن.

واعتمدت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي باعتباره من أكثر المناهج استخداماً في دراسة الظواهر الاجتماعية الإنسانية، حيث يعد المنهج الوصفي أداة وطريقة لتحليل ووصف إدارة الجودة الشاملة ودورها في تحسين أداء موظفي البلديات 2023

وقد توصلت الدراسة الى مجموعة من التوصيات والنتائج، حيث أكدت الدراسة ان إدارة الجودة الشاملة تساهم في تطوير أداء البلديات لأنها تستند على نظم التخطيط والتنظيم والتوجيه والمراقبة والضمان، وأوصت

الدراسة بان على البلديات قياس أداء موظفيها من خلال معايير إدارة الجودة الشاملة وذلك من خلال إنشاء وتنفيذ تخطيط وضمان ومراقبة الجودة.

## النتائج والتوصيات

### نتائج البحث:

#### 1. ضرورة تعزيز الوعي المجتمعي:

- تحديد حاجة ماسة لتوجيه جهود تعزيز الوعي حول دور وأهمية قسم التخمين في البلديات.
- الوعي المجتمعي يلعب دوراً هاماً في تعزيز التفاعل والتفهم الشامل للأثر الإيجابي لهذا القسم.

#### 2. ضرورة دعم التوجيه السياسي:

- الحاجة إلى تعزيز التوجيه السياسي وتبني سياسات تدعم أبحاث أهمية قسم التخمين.
- دعم مالي وسياسي و من الممكن أن يساعد في تعزيز قدرات هذا القسم وتحقيق فعالية أكبر.

#### 3. تحسين التواصل مع المجتمع:

- التركيز على تعزيز التواصل والتفاعل بين قسم التخمين والمجتمع المحلي.
- إقامة فعاليات و ورش عمل لتوضيح دوره وكيفية تحسين الفهم لدى المواطنين.

### توصيات:

#### 1. إطلاق حملات توعية مجتمعية:

- تنظيم حملات توعية لتسليط الضوء على أهمية ودور قسم التخمين في البلديات و تشجيع المشاركة الفعّالة.

2. تعزيز التفاعل مع السياسيين:

- تحفيز البحوث التي تسلط الضوء على الأثر السياسي لقسم التخمين وكيف يُمكن للقرارات السياسية دعم دوره.

3. تعزيز التمويل والاستثمار:

- دعم توجيه الاستثمار نحو البحوث المرتبطة بتحسين أداء قسم التخمين وتطوير تقنيات التقييم.

4. إقامة ورش عمل لتقديم الحلول:

- تنظيم ورش عمل وجلسات تفاعلية تضم مختلف الفاعلين لتطوير حلول فعّالة لتطوير قسم التخمين.

5. تشجيع البحوث الأكثر شمولاً:

- دعم البحوث التي تغطي جوانب متعددة لأهمية قسم التخمين، بما في ذلك الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والحضرية.

## المصادر والمراجع

سليم، فريد (2007) أثر تطبيق الأساس النقدي على دلالة المعلومات المحاسبية لمتخذي القرارات في بلديات قطاع غزة في فلسطين. رسالة ماجستير، كلية التجارة، جامعة غزة الإسلامية.

الأغا، مروان، وعناية، جمال (2011) علاقة نظام تقييم الاداء بتخطيط المسار الوظيفي للعاملين في البلديات الكبرى بقطاع غزة. مجلة البحوث التجارية المعاصرة: جامعة سوهاج - كلية التجارة، مج 25، ع 2، 383 - 412.

قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات لسنة 1954.

محمد عناسوة (٢٠٢٢)، مشروع قانون ضريبة البنية والأراضي داخل مناطق الأمانة والبلديات التخمين العام"، المجلة العربية للنشر العلمي، العدد ٤٠، ص ٨١٨-٨٢٨.

إسراء سالم أحمد الجلامدة (٢٠٢٣)، إدارة الجودة الشاملة ودورها في تحسين أداء موظفي البلديات 2023، مجلة العلوم الإسلامية والطبيعية.

شوقي سماوي (٢٠٢١)، أثر مبدأ القيمة المقدرة (التخمين) على تحسين عمل الأداء المالي في البلديات: دراسة حالة بلدية الفحيص، المجلة العربية للنشر العلمي، العدد ٢٩، ص ٤٥٧-٤٧١.

مؤيد إبراهيم إسماعيل حمدان، & إشراف/طارق الحاج. (2003). ضريبة الأملاك في الضفة الغربية في ظل قانون 11 لعام 1954 والقوانين المعدلة له.