

التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد: دراسة تحليلية في ضوء تحديات المعايير وآليات  
التقدير في المملكة العربية السعودية

إعداد الطالب/

عبدالله بن علي الزغيبي

الرقم الجامعي/

253000733

إشراف/

د. الفیصل عبد الحمید

د. فايز جراد

العام الدراسي

2026م

## قائمة المحتويات

|    |                           |
|----|---------------------------|
| 3  | المقدمة                   |
| 4  | مشكلة الدراسة             |
| 6  | أهمية الدراسة             |
| 7  | أهداف الدراسة             |
| 8  | تساؤلات الدراسة           |
| 9  | فرضيات الدراسة            |
| 9  | الدراسات السابقة          |
| 13 | المنطلقات النظرية للدراسة |
| 16 | المنهجية وطرق البحث       |
| 18 | أدوات الدراسة             |
| 19 | حدود الدراسة              |
| 22 | المراجع                   |

## المقدمة

تشكل الأوقاف الإسلامية أحد أهم الأدوات التاريخية التي أسهمت في بناء المنظومة الاجتماعية والاقتصادية في المجتمعات الإسلامية، حيث لعبت دوراً محورياً في تمويل العديد من الأنشطة الدينية والتعليمية والخيرية عبر القرون. فقد ارتبطت فكرة الوقف في جوهرها بتحقيق الاستدامة التنموية من خلال تخصيص أصول ثابتة أو منقولة تُحسب منفعتها لصالح أغراض عامة أو خيرية، وفي مقدمتها المساجد التي تمثل محور الحياة الدينية والاجتماعية للمجتمع. وفي هذا السياق، تحتل الأصول الوقفية مكانة بارزة ضمن البنية الاقتصادية غير الربحية، لما تمتلكه من إمكانات استثمارية كبيرة يمكن أن تسهم في دعم التنمية المستدامة وتعزيز الاستقرار الاجتماعي إذا ما أُديرَت وفق أسس علمية وإدارية حديثة (Dallh، 2023).

ومع التطورات الاقتصادية والعمرانية المتسارعة التي تشهدها المملكة العربية السعودية خلال العقود الأخيرة، لا سيما في ظل التحولات المرتبطة ببرامج الإصلاح الاقتصادي والتنمية الشاملة، برزت الحاجة إلى تطوير منظومة إدارة الأوقاف وتحسين كفاءة استثمارها. ويأتي التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد كأحد الركائز الأساسية في هذه المنظومة، إذ يشكل أداة حيوية لتحديد القيمة العادلة لهذه الأصول، سواء لأغراض الاستثمار، أو التطوير، أو إعادة التأهيل، أو توثيق الأصول ضمن السجلات الرسمية. كما يسهم التقييم العقاري الدقيق في دعم اتخاذ القرار لدى الجهات المشرفة على الأوقاف، وتعزيز الشفافية والحوكمة في إدارة هذه الموارد ذات الطابع العام (Jafar، 2025).

غير أن عملية التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد تكتنفها مجموعة من التحديات الخاصة التي تميزها عن تقييم العقارات التجارية أو السكنية التقليدية. فالأصول الوقفية غالباً ما تخضع لقيود شرعية وتنظيمية تتعلق بطبيعة الوقف وأهدافه، كما أن بعض هذه الأصول قد يكون ذا طابع ديني أو تاريخي أو اجتماعي يصعب تقدير قيمته وفق الأساليب السوقية المعتادة. وينطبق ذلك بصورة خاصة على المساجد التي لا تُنشأ أساساً لأغراض استثمارية، بل لخدمة المجتمع دينياً واجتماعياً، الأمر الذي يثير تساؤلات حول الآليات والمعايير المناسبة لتقدير قيمتها العقارية ضمن الأطر المهنية المعتمدة (Kasdi، 2022).

وفي المملكة العربية السعودية، تتزايد أهمية هذا الموضوع في ظل الجهود المؤسسية التي تبذلها الجهات المختصة لتطوير قطاع الأوقاف، وفي مقدمتها المؤسسات الحكومية والتنظيمية المعنية بإدارة الأوقاف والإشراف عليها. وقد رافق

ذلك العمل على تحديث الأنظمة والتشريعات المتعلقة بالوقف، وتبني معايير مهنية للتقييم العقاري تتوافق مع أفضل الممارسات الدولية، بما يضمن تحقيق التوازن بين خصوصية الأصول الوقفية ومتطلبات الكفاءة الاقتصادية والحوكمة المؤسسية. ومع ذلك، لا تزال هناك فجوات معرفية وتطبيقية تتعلق بكيفية مواءمة معايير التقييم العقاري الحديثة مع الخصائص الفريدة للأوقاف والمساجد (Khalim، 2025).

ومن هنا تنبع أهمية هذه الدراسة التي تسعى إلى تحليل واقع التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية، من خلال استكشاف التحديات المرتبطة بالمعايير المهنية المعتمدة وآليات التقدير المستخدمة في هذا المجال. كما تهدف الدراسة إلى تسليط الضوء على الإشكاليات النظرية والتطبيقية التي تواجه المقيمين العقاريين عند التعامل مع الأصول الوقفية، خاصة تلك التي لا تُقاس قيمتها وفق منطق السوق التقليدي. ويشمل ذلك دراسة مدى ملائمة مناهج التقييم المختلفة، مثل منهج المقارنة السوقية ومنهج التكلفة ومنهج الدخل، عند تطبيقها على الأوقاف والمساجد (Sukmana، 2020).

تسعى هذه الدراسة إلى تقديم تحليل نقدي للإطار التنظيمي والمهني الذي يحكم عملية التقييم العقاري للأصول الوقفية في المملكة، مع التركيز على دور المعايير المهنية في تعزيز دقة التقدير وموثوقيته. كما تتناول الدراسة أهمية تطوير نماذج تقييم متخصصة تراعي الخصائص الدينية والاجتماعية والاقتصادية للأوقاف، بما يساهم في تحقيق الاستخدام الأمثل لهذه الأصول وتعظيم أثرها التنموي. تأتي هذه الدراسة في محاولة علمية للإسهام في إثراء الأدبيات المتعلقة بتقييم الأصول الوقفية، وتقديم رؤية تحليلية تساعد على تطوير الممارسات المهنية في هذا المجال، بما يتوافق مع متطلبات التنمية المؤسسية لقطاع الأوقاف في المملكة العربية السعودية. كما تأمل الدراسة أن تساهم نتائجها في دعم صناع القرار والجهات التنظيمية والممارسين المهنيين في تحسين آليات التقييم العقاري للأوقاف والمساجد، بما يعزز من كفاءة إدارتها واستدامة دورها في خدمة المجتمع.

## مشكلة الدراسة

تشكل عملية التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد من القضايا المعاصرة التي تكتسب أهمية متزايدة في ظل التحولات التنظيمية والاقتصادية التي يشهدها قطاع الأوقاف في المملكة العربية السعودية. فعلى الرغم من اتساع حجم الأصول الوقفية وتنوعها، وما تمثله من قيمة اقتصادية واجتماعية كبيرة، إلا أن عملية تقدير قيمتها العقارية ما

زالت تواجه عددًا من الإشكاليات المهنية والمنهجية المرتبطة بطبيعة هذه الأصول وخصوصيتها الشرعية والتنظيمية. فالأصول الوقفية – وبخاصة المساجد – لا تُنشأ في الأصل لتحقيق عوائد اقتصادية مباشرة كما هو الحال في العقارات الاستثمارية التقليدية، وإنما تُخصص لتحقيق مقاصد دينية واجتماعية وخيرية، الأمر الذي يجعل تطبيق أساليب التقييم العقاري التقليدية عليها مسألة معقدة تتطلب مواءمة دقيقة بين المعايير المهنية المعتمدة وبين الخصائص الفريدة لهذه الأصول. كما أن اختلاف طبيعة الأوقاف من حيث نوع الأصل، وموقعه، وطبيعة استخدامه، ووجود قيود شرعية أو تنظيمية عليه، يفرض تحديات إضافية على المقيمين العقاريين عند محاولة تحديد القيمة العادلة لهذه الأصول. ويضاف إلى ذلك وجود تباين في آليات التقدير المعتمدة، وغياب نماذج تقييم متخصصة تأخذ بعين الاعتبار الخصوصية الدينية والاجتماعية للمساجد والأصول الوقفية، الأمر الذي قد يؤدي إلى تفاوت نتائج التقييم بين المقيمين أو الجهات المختلفة. ومن ثم تتمثل مشكلة الدراسة الرئيسية في وجود تحديات منهجية ومهنية تواجه عملية التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية، نتيجة عدم المواءمة الكافية بين المعايير المهنية للتقييم العقاري وبين الخصائص الخاصة لهذه الأصول وآليات تقدير قيمتها.

وتترتب على هذه المشكلة الرئيسية مجموعة من المشكلات الفرعية التي تؤثر في كفاءة إدارة الأوقاف واستثمارها، من أبرزها احتمالية عدم دقة تقدير القيمة الحقيقية للأصول الوقفية، الأمر الذي قد ينعكس سلبًا على قرارات التطوير أو الاستثمار أو إعادة التأهيل المرتبطة بهذه الأصول. كما قد يؤدي غياب منهجيات تقييم واضحة ومحددة إلى اختلاف التقديرات العقارية للأصل الواحد، مما يضعف مستوى الثقة في نتائج التقييم ويحد من قدرتها على دعم عملية اتخاذ القرار لدى الجهات المشرفة على الأوقاف. إضافة إلى ذلك، قد تتسبب هذه التحديات في صعوبة إدماج الأصول الوقفية ضمن الخطط الاستثمارية والتنموية بصورة فعالة، نتيجة عدم وضوح قيمتها السوقية أو الاقتصادية. كما أن عدم وجود إطار منهجي متكامل لتقييم المساجد – بوصفها أصولاً ذات طبيعة غير ربحية – قد يحد من إمكانية توثيق قيمتها ضمن السجلات العقارية أو استخدامها كمرجع في عمليات التخطيط العمراني وإدارة الأصول الوقفية. ومن ثم فإن استمرار هذه الإشكالات قد يؤدي إلى تقليل كفاءة استثمار الأوقاف، وعدم تحقيق الاستفادة المثلى من إمكاناتها الاقتصادية والاجتماعية (العبدي، 2025).

وبناءً على ما سبق، يمكن صياغة السؤال الرئيسي لهذه الدراسة على النحو الآتي: ما التحديات المرتبطة بتطبيق معايير التقييم العقاري وآليات التقدير عند تقييم الأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية،

وكيف يمكن تطوير منهجيات تقييم ملائمة تراعي خصوصية هذه الأصول وتحقق دقة وموثوقية أكبر في تقدير قيمتها العقارية؟

#### أهمية الدراسة

##### - الأهمية العلمية:

تنبع الأهمية العلمية لهذه الدراسة من كونها تتناول موضوعًا يجمع بين مجالين علميين مهمين هما إدارة الأوقاف والتقييم العقاري، وهما مجالان يشهدان تطورًا متسارعًا في ظل التحولات الاقتصادية والمؤسسية الحديثة. فالأوقاف تُعد من المؤسسات الاقتصادية والاجتماعية ذات الجذور التاريخية العميقة في المجتمعات الإسلامية، وقد لعبت دورًا بارزًا في دعم الأنشطة الدينية والتعليمية والخيرية عبر العصور. ومع ذلك، فإن الدراسات الأكاديمية التي تناولت الجوانب المهنية والفنية لتقييم الأصول الوقفية – وخاصة المساجد – ما تزال محدودة نسبيًا، لا سيما في إطار الربط بين المعايير المهنية الحديثة للتقييم العقاري والخصوصية الشرعية والتنظيمية للأوقاف. ومن هنا تأتي هذه الدراسة لتسد جانبًا من هذا النقص في الأدبيات العلمية، من خلال تقديم تحليل منهجي للتحديات التي تواجه تطبيق معايير التقييم العقاري على الأصول الوقفية والمساجد، مع استكشاف مدى ملاءمة الأساليب التقليدية للتقييم العقاري عند التعامل مع أصول ذات طبيعة غير ربحية أو ذات قيود شرعية وتنظيمية. كما تسهم الدراسة في تطوير الإطار المعرفي المرتبط بتقييم الأصول الوقفية عبر تحليل العلاقة بين الخصائص الوظيفية والاجتماعية لهذه الأصول وبين آليات تقدير قيمتها العقارية، الأمر الذي يثري النقاش العلمي في مجالات الاقتصاد الإسلامي، وإدارة الأصول غير الربحية، والتقييم العقاري. وإضافة إلى ذلك، قد تفتح هذه الدراسة المجال أمام أبحاث مستقبلية تسعى إلى تطوير نماذج تقييم متخصصة أو معايير مهنية أكثر توافقًا مع طبيعة الأوقاف، بما يساهم في بناء قاعدة علمية راسخة يمكن الاستناد إليها في تطوير هذا المجال البحثي (Hue، 2019).

##### - الأهمية العملية:

أما من الناحية العملية، فتكتسب هذه الدراسة أهمية خاصة في ظل الاهتمام المتزايد بتطوير قطاع الأوقاف في المملكة العربية السعودية وتعزيز دوره في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية. فالأصول الوقفية تمثل ثروة عقارية كبيرة

ومتنوعة، ويُعد التقييم العقاري الدقيق لهذه الأصول عنصراً أساسياً في تحسين إدارتها واستثمارها وتحقيق الاستفادة المثلى من عوائدها. ومن هذا المنطلق، يمكن أن تسهم نتائج هذه الدراسة في مساعدة الجهات المعنية بإدارة الأوقاف وصناع القرار على فهم التحديات التي تواجه عملية التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد، وتحديد أوجه القصور في الممارسات الحالية المرتبطة بآليات التقدير وتطبيق المعايير المهنية. كما قد تقدم الدراسة مجموعة من الرؤى التحليلية التي تساعد المقيمين العقاريين والجهات التنظيمية على تطوير منهجيات تقييم أكثر دقة وملاءمة لطبيعة هذه الأصول، بما يحقق قدرًا أكبر من الشفافية والموضوعية في تقدير قيمتها. إضافة إلى ذلك، يمكن أن تسهم الدراسة في دعم عمليات التخطيط العمراني والاستثماري المرتبطة بالأوقاف، من خلال توفير فهم أعمق لقيمة هذه الأصول وإمكاناتها الاقتصادية. كما أن تحسين آليات التقييم العقاري للأوقاف قد ينعكس إيجاباً على كفاءة إدارة الموارد الوقفية، ويساعد على توجيه الاستثمارات الوقفية بصورة أكثر فاعلية بما يحقق أهدافها التنموية والاجتماعية، ويعزز دور الأوقاف بوصفها أحد الأدوات الداعمة للاستدامة الاقتصادية والخدمية المجتمعية (Sharif، 2017).

## أهداف الدراسة

### الهدف الرئيسي للدراسة

- يتمثل الهدف الرئيسي لهذه الدراسة في تحليل واقع التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية، من خلال دراسة التحديات المرتبطة بتطبيق المعايير المهنية وآليات التقدير المستخدمة، والعمل على تحديد مدى ملاءمة هذه المعايير لطبيعة الأصول الوقفية بما يسهم في تطوير منهجيات تقييم أكثر دقة وكفاءة.

### الأهداف الفرعية للدراسة:

1. التعرف على الإطار المفاهيمي والمعياري للتقييم العقاري وتحديد مدى توافقه مع طبيعة الأصول الوقفية والمساجد.
2. تحليل الخصائص الاقتصادية والشرعية والتنظيمية التي تميز الأصول الوقفية والمساجد وتأثيرها في عملية التقييم العقاري.

3. تحديد أبرز التحديات المهنية والمنهجية التي تواجه المقيمين العقاريين عند تقييم الأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية.
4. دراسة آليات وأساليب التقدير العقاري المستخدمة في تقييم الأوقاف، ومدى ملاءمتها لتقدير القيمة العادلة لهذه الأصول.
5. تقديم مقترحات وتوصيات تسهم في تطوير منهجيات ومعايير التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد بما يعزز كفاءة إدارتها واستثمارها.

#### تساؤلات الدراسة

##### التساؤل الرئيسي للدراسة:

- لا ما التحديات المرتبطة بتطبيق معايير التقييم العقاري وآليات التقدير عند تقييم الأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية؟

##### الأسئلة الفرعية للدراسة:

1. ما الإطار المفاهيمي والمعياري الذي يحكم عملية التقييم العقاري للأصول بشكل عام؟
2. ما الخصائص المميزة للأصول الوقفية والمساجد التي تؤثر في عملية تقييمها العقاري؟
3. ما أبرز التحديات التي تواجه المقيمين العقاريين عند تطبيق معايير التقييم العقاري على الأصول الوقفية والمساجد؟
4. ما مدى ملاءمة الأساليب التقليدية للتقييم العقاري (مثل منهج المقارنة السوقية ومنهج التكلفة ومنهج الدخل) عند تطبيقها على الأصول الوقفية؟
5. ما الآليات أو النماذج المقترحة التي يمكن أن تسهم في تطوير عملية التقييم العقاري للأوقاف والمساجد في المملكة العربية السعودية؟

## فرضيات الدراسة

### الفرضية الرئيسية للدراسة:

- توجد تحديات ومعوقات تؤثر في دقة وفاعلية تطبيق معايير التقييم العقاري عند تقدير قيمة الأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية، نتيجة الخصوصية الشرعية والتنظيمية لهذه الأصول وعدم ملائمة بعض آليات التقدير التقليدية لطبيعتها.

### الفرضيات الفرعية للدراسة:

1. توجد علاقة ذات دلالة بين الخصائص الشرعية والتنظيمية للأصول الوقفية وبين صعوبة تطبيق معايير التقييم العقاري التقليدية عليها.
2. تؤثر طبيعة الاستخدام غير الربحي للمساجد في دقة تقدير قيمتها العقارية باستخدام الأساليب التقليدية للتقييم.
3. يؤدي غياب منهجيات تقييم متخصصة للأصول الوقفية إلى تفاوت نتائج التقييم بين المقيمين العقاريين.
4. توجد علاقة بين محدودية البيانات السوقية المرتبطة بالأوقاف وبين انخفاض دقة تقدير القيمة العقارية لهذه الأصول.
5. يسهم تطوير نماذج ومعايير تقييم متخصصة للأصول الوقفية والمساجد في تحسين دقة وموثوقية التقييم العقاري لهذه الأصول.

## الدراسات السابقة

تتناول دراسة (Bashir، 2025) البحثية أهمية وجود إطار تنظيمي لإدارة مؤسسات الأوقاف في المملكة العربية السعودية. وتؤكد على الحاجة الملحة لمثل هذا الإطار في ضوء الاهتمام المتزايد بدور الأوقاف في التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد، وأهمية الاستفادة من جهود الرقابة الحكومية لدعم قطاع الأوقاف. وتُبين الدراسة الأساس المنطقي لحوكمة الأوقاف وفوائدها لمؤسسات الأوقاف من خلال الحد من المخاطر النظامية والتشغيلية والمؤسسية. وبالإستناد إلى ممارسات الحوكمة الملائمة لقطاع الأوقاف، تُقدم هذه الدراسة توصيات بشأن إطار تنظيمي لحوكمة الأوقاف في المملكة العربية السعودية، إلى جانب المبادئ والأحكام الأساسية التي ينبغي تضمينها. وتختتم الدراسة

بالتوصية بإصدار إطار تنظيمي على وجه السرعة لاستكمال التطورات القائمة في تنظيم قطاع الأوقاف وتعزيز فعاليته، بما يُمكنه من النمو والتوافق مع الرؤية الاستراتيجية للمملكة.

تمثل صناديق الاستثمار الوقفية نهجًا مبتكرًا للتمويل المستدام، يدمج مبادئ الاستثمار الإسلامي مع الأهداف الاجتماعية والاقتصادية المعاصرة. يستكشف بحث (Elmahgop، 2025) تأثير صناديق الاستثمار الوقفية على العوامل الاجتماعية والاقتصادية في المملكة العربية السعودية من خلال تأثيرها على الدخل الشخصي، وأنظمة الرعاية الصحية، والتعليم، مع تحليل الاستدامة المالية. قيّمت الدراسة المؤشرات الاجتماعية والاقتصادية الأولية من خلال بيانات استبيان المستفيدين، ومقابلات الخبراء، والمصادر الثانوية. استخدمت الدراسة اختبارات مربع كاي، والتحليل العاملي الاستكشافي، وتحليل الانحدار لتقييم الأثر طويل الأجل لهذه الصناديق على الرفاه الاجتماعي والاستقرار الاقتصادي. تُبرز النتائج العديد من الإنجازات الهامة، أهمها استفادة الدخل الشخصي بشكل كبير من تعزيز القدرة الشرائية. في الوقت نفسه، تحسنت نتائج الرعاية الصحية بشكل ملحوظ بفضل دعم علاجات الأمراض المزمنة. كان لدعم سكن الطلاب وخدمات المعيشة أثر إيجابي على قطاع التعليم من خلال توفير استقرار التعلم وإتاحة الفرص التعليمية. بلغت الاستدامة المالية ذروتها من خلال تحسين تدابير الأمن المالي. مع ذلك، لا يزال تحقيق الإمكانيات الكاملة لصناديق الاستثمار الوقفية محدودًا نظرًا لمواجهتها تحديات مستمرة تتعلق بتنوع الاستثمارات، وفعالية الحوكمة، ودعم ريادة الأعمال. تُظهر النتائج أن صناديق الاستثمار في الأوقاف تعمل كأداة للرفاهية، وفي الوقت نفسه تعمل كأداة استراتيجية للتنمية المستدامة بما يتماشى مع رؤية السعودية 2030 وأهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة.

يستعرض بحث (Waheeb، 2023) الاستدامة البيئية والثقافية للعناصر المعمارية لمسجدين في منطقة جدة التاريخية، وهما مسجد الشافعي ومسجد الميمار. ومن خلال منهجية البحث، تمت مقارنة الاستدامة البيئية والثقافية للمسجدين، مع التركيز على كيفية معالجتهما وإعادة استخدامهما بطرق مختلفة، وتحليل العناصر المعمارية. وتشير نتائج البحث إلى أن الاستدامة البيئية تتجلى في إعادة بناء بعض الجدران، والحد من النفايات باستخدام الجدران القائمة، وتقليل استخدام المواد الجديدة قدر الإمكان، والحد من دخول أشعة الشمس إلى المبنى عبر النوافذ الخشبية (روشان). أما الاستدامة الثقافية، فتتمثل في المساهمة في مشروع رائد يهدف إلى إعادة تأهيل المسجد لزيادة عدد المصلين فيه، وتعزيز استخدامه من قبل زوار وسكان مدينة جدة، ليصبح مركزًا متميزًا لإحياء لقاءات أهل جدة القديمة وإثراء البيئة الاجتماعية. أما بالنسبة للاستدامة الاقتصادية، فتتحقق من خلال العائد المالي للأنشطة التجارية

المحيطة بالمسجد، وخلق فرص عمل للشباب السعودي، والعمل على مشروع رائد متميز لتشجيع الجهات الحكومية ومالكي العقارات في المنطقة التاريخية بجدة على تنفيذ مشاريع مماثلة تدعم التنمية والاستدامة الاقتصادية، وتحقيق رؤية المملكة العربية السعودية 2030، باعتبارها أهم توصية للبحث.

اكتسبت الشراكات بين القطاعين العام والخاص أهميةً بالغةً كآلية لتطوير وتنفيذ مشاريع البنية التحتية العامة. إلا أن هذه المشاريع معرضة بطبيعتها لمخاطر مالية، مما يستلزم فهمًا شاملاً لاحتمالية هذه المخاطر وتأثيرها المحتمل. تقدم دراسة (Alsulami، 2025) منهجيةً متعددة الأساليب لتحديد وتقييم احتمالية وتأثير عوامل المخاطر المالية في الشراكات بين القطاعين العام والخاص. تعتمد الدراسة منهجيةً ثنائية المراحل. في المرحلة الأولى، أُجري استطلاع رأي بين مجموعة متنوعة من أصحاب المصلحة المشاركين في مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص، بما في ذلك السلطات العامة والمستثمرين من القطاع الخاص ومديري المشاريع. يهدف الاستطلاع إلى استكشاف وتحديد أهمية مختلف عوامل المخاطر المالية في هذه الشراكات. تشمل هذه العوامل، على سبيل المثال لا الحصر، عدم كفاية رأس المال اللازم لبدء المشروع، وتجاوز التكاليف نتيجة عدم الالتزام بالجدول الزمني المعتمد، وارتفاع تكاليف التشغيل، والعقوبات المنصوص عليها في العقد لإلغاء العمل أو تعليقه. في المرحلة الثانية، أُجريت دراسة حالة لثلاثة مشاريع شراكة بين القطاعين العام والخاص من خلال مقابلات معمقة مع مجموعة مختارة من المشاركين في الاستطلاع. تتعمق المقابلات في عوامل المخاطر المالية المحددة، ساعيةً إلى تقييم مدى تأثيرها على نجاح وجدوى مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص. ومن خلال اعتماد منهجية بحثية متعددة الأساليب، تجمع هذه الدراسة بين بيانات المسح الكمية ورؤى المقابلات النوعية، مما يتيح تقييمًا شاملاً لاحتمالية وتأثير عوامل المخاطر المالية في مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص. وتساهم النتائج في تطوير ملف تعريف قوي للمخاطر، وتمكّن أصحاب المصلحة من تحديد أولويات المخاطر المالية الأكثر أهمية ومعالجتها في عمليات صنع القرار واستراتيجيات إدارة المخاطر.

التعليق على الدراسات السابقة:

- أوجه التشابه في الدراسات السابقة

تشترك الدراسات السابقة في التركيز على أهمية تطوير الأطر التنظيمية والمؤسسية للأوقاف، سواء من حيث حوكمة مؤسسات الأوقاف، أو دعم الاستثمارات الوقفية، أو إدارة المشاريع المشتركة بين القطاعين العام والخاص. كما تتفق هذه الدراسات على دور الأصول الوقفية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، سواء عبر تحسين الرفاه الاجتماعي من

خلال توفير الخدمات التعليمية والصحية، أو عبر دعم البنية التحتية الاقتصادية وتحقيق عوائد مالية مستدامة. إضافة إلى ذلك، تتفق جميع الدراسات على ضرورة الاستدامة، سواء على المستوى المالي أو البيئي أو الثقافي، حيث تسعى الأبحاث إلى تعزيز استثمار الأصول الوقفية بطريقة تحقق الفائدة المجتمعية الطويلة المدى. كما تعتمد معظم الدراسات على منهجيات كمية أو شبه كمية لجمع البيانات وتحليلها، مثل الاستبانات والمقابلات وتحليل المؤشرات الإحصائية، مما يربط بين نتائج هذه الدراسات من حيث الأدوات البحثية وأساليب التحليل.

#### - أوجه الاختلاف في الدراسات السابقة

على الرغم من أوجه التشابه، فإن الدراسات تختلف فيما بينها من حيث مجال التركيز والتطبيق العملي. فبعض الدراسات ركزت على الإطار التنظيمي وحوكمة الأوقاف بشكل عام، مع التركيز على إنشاء السياسات والإجراءات الداعمة للرقابة والإشراف على الأوقاف. بينما تناولت دراسات أخرى الاستثمارات الوقفية وأثرها الاجتماعي والاقتصادي على المستفيدين، مع التركيز على مؤشرات الدخل والرعاية الصحية والتعليم والاستدامة المالية. وهناك دراسات تناولت الجوانب المعمارية والثقافية للأصول الوقفية، مثل استدامة المساجد التاريخية وإعادة تأهيلها، مع التركيز على المحافظة على العناصر البيئية والثقافية وزيادة التفاعل المجتمعي. كما اختلفت الدراسات في المنهجيات المستخدمة، فبينما اعتمد بعضها على التحليل الكمي الصرف، اعتمد البعض الآخر على منهجية مختلطة تجمع بين التحليل الكمي والنوعي لفهم أبعاد أوسع للمشكلة.

#### - الفجوات البحثية التي يميزها البحث الحالي

تكشف الدراسات السابقة عن عدة فجوات بحثية يمكن أن يملأها البحث الحالي. أولاً، هناك نقص في الدراسات التي تركز بشكل محدد على التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد، خصوصاً من حيث تطبيق المعايير المهنية وآليات التقدير المناسبة لطبيعة هذه الأصول الخاصة. ثانياً، أغلب الدراسات ركزت على الجوانب الاقتصادية والاجتماعية أو على الحوكمة العامة للأوقاف، ولم تتناول التحديات الفنية المتعلقة بتقدير القيمة العقارية الفعلية للأصول الوقفية. ثالثاً، هناك حاجة لدراسة مباشرة للتحديات المرتبطة بالقيود الشرعية والتنظيمية التي قد تؤثر على دقة التقييم العقاري للأوقاف، وهو جانب لم يتم التركيز عليه في الدراسات السابقة. رابعاً، قلة الدراسات التي تستند إلى بيانات كمية مباشرة من المختصين بالمجال العقاري والوقفي، مما يحد من إمكانية استخلاص نتائج قابلة للتطبيق العملي لتحسين آليات التقييم. بناءً على ذلك، يهدف البحث الحالي إلى سد هذه الفجوات من خلال تقديم تحليل شامل للتقييم

العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على التحديات العملية والمعايير وآليات التقدير المعتمدة.

### المنطلقات النظرية للدراسة

تستند أي دراسة علمية إلى مجموعة من الأسس والمفاهيم النظرية التي تُشكل الإطار الفكري والمنهجي لفهم موضوع الدراسة وتحليله بصورة علمية ومنظمة. وفي هذا السياق، تمثل المنطلقات النظرية حجر الأساس الذي تعتمد عليه الدراسة في تفسير الظواهر المرتبطة بموضوع البحث، وربطها بالمفاهيم والنظريات العلمية ذات الصلة. وبالنسبة لدراسة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد، فإن فهم الإطار النظري المرتبط بمفهوم الوقف، وطبيعة الأصول الوقفية، ومبادئ التقييم العقاري ومعايير المهنية، يعد أمرًا ضروريًا لتفسير التحديات التي تواجه عملية تقدير القيمة العقارية لهذه الأصول. وتأتي أهمية تناول المنطلقات النظرية في هذه الدراسة من كون الأصول الوقفية، وخاصة المساجد، تمتلك خصائص فريدة تميزها عن غيرها من الأصول العقارية التقليدية، سواء من حيث طبيعة ملكيتها أو أهدافها الاجتماعية والدينية أو القيود الشرعية والتنظيمية التي تحكمها. ومن ثم فإن تحليل موضوع التقييم العقاري لهذه الأصول يتطلب فهمًا متكاملًا لمجموعة من المفاهيم والنظريات المرتبطة بالوقف وإدارة الأصول غير الربحية وأساليب التقييم العقاري. وبناءً على ذلك، سيتم في هذا الجزء من الدراسة عرض عدد من المحاور النظرية التي تشكل الأساس العلمي لفهم طبيعة الأصول الوقفية والمساجد، وكذلك المبادئ والمعايير التي تحكم عملية تقييمها العقاري، مع تسليط الضوء على التحديات التي قد تنشأ عند تطبيق هذه المعايير على هذا النوع من الأصول.

### - مفهوم الوقف وأهميته في النظام الاقتصادي والاجتماعي

يشكل الوقف من أهم المؤسسات الاقتصادية والاجتماعية في الحضارة الإسلامية، حيث يقوم على مبدأ حبس الأصل وتسبيل المنفعة بما يحقق أهدافًا خيرية وتنموية مستدامة. ويعني الوقف في المفهوم الفقهي تخصيص مالٍ معين بحيث يُمنع التصرف في أصله بالبيع أو الهبة أو الإرث، وتُخصص منافعه لصالح غرض مشروع يحقق مصلحة عامة أو خاصة. وقد أسهمت الأوقاف عبر التاريخ في تمويل العديد من الأنشطة الحيوية في المجتمعات الإسلامية، مثل بناء المساجد والمدارس والمستشفيات ودعم الفقراء وطلبة العلم. ومع تطور المجتمعات الحديثة، توسعت مجالات الوقف لتشمل استثمارات عقارية وتجارية متنوعة تهدف إلى تحقيق عوائد مستدامة تُنفق على الأغراض الوقفية المحددة. وتبرز أهمية الوقف في كونه أداة فعالة لتحقيق التكافل الاجتماعي وتعزيز التنمية المستدامة، إذ يوفر موارد مالية مستقرة يمكن

استثمارها لخدمة المجتمع. ومن هذا المنطلق، فإن الأصول الوقفية – وبخاصة العقارية منها – تمثل عنصرًا أساسيًا في منظومة الاقتصاد غير الربحي، الأمر الذي يستدعي إدارة هذه الأصول وفق أساليب علمية حديثة تضمن الحفاظ على قيمتها وتعظيم الاستفادة من عوائدها (نادية، 2023).

#### - طبيعة الأصول الوقفية والمساجد وخصائصها العقارية

تتميز الأصول الوقفية بمجموعة من الخصائص التي تجعلها تختلف عن غيرها من الأصول العقارية التقليدية، سواء من حيث طبيعة ملكيتها أو القيود المفروضة عليها أو الأهداف التي أنشئت من أجلها. فالعقار الوقفي غالبًا ما يخضع لضوابط شرعية وتنظيمية تمنع التصرف في أصله، مع السماح بالانتفاع بعوائده وفق شروط الواقف. كما أن بعض الأصول الوقفية – مثل المساجد – لا تُنشأ لتحقيق عائد اقتصادي مباشر، بل لتقديم خدمات دينية واجتماعية للمجتمع. وهذا ما يضيف على هذه الأصول طابعًا خاصًا يجعل عملية تقييمها العقاري أكثر تعقيدًا مقارنة بالعقارات الاستثمارية أو السكنية. فالمساجد على سبيل المثال تُعد منشآت دينية ذات قيمة معنوية واجتماعية كبيرة، إلا أن تقدير قيمتها الاقتصادية أو السوقية قد لا يكون أمرًا مباشرًا بسبب غياب الغرض الربحي منها. إضافة إلى ذلك، فإن تنوع الأصول الوقفية من حيث الموقع الجغرافي ونوع الاستخدام والعمر الإنشائي والحالة الفنية يفرض تحديات إضافية عند محاولة تحديد قيمتها العقارية بصورة دقيقة. ولذلك فإن فهم الخصائص المميزة لهذه الأصول يمثل أحد المنطلقات النظرية الأساسية لأي دراسة تتناول موضوع تقييمها العقاري (الغني، 2022).

#### - مفهوم التقييم العقاري وأهميته في إدارة الأصول

يشكل التقييم العقاري عملية مهنية تهدف إلى تحديد القيمة العادلة للعقار استنادًا إلى مجموعة من المعايير والأساليب العلمية المعتمدة. ويقوم التقييم العقاري على تحليل مجموعة من العوامل المؤثرة في قيمة العقار، مثل الموقع، وطبيعة الاستخدام، وحالة السوق العقاري، والعمر الافتراضي للمبنى، إضافة إلى العوامل الاقتصادية والقانونية المرتبطة بالعقار. وتكمن أهمية التقييم العقاري في كونه أداة أساسية لدعم اتخاذ القرارات المتعلقة بالاستثمار والتطوير والتمويل العقاري، كما يساهم في تحقيق قدر أكبر من الشفافية والموضوعية في تحديد القيمة الحقيقية للأصول العقارية. وفي سياق إدارة الأصول الوقفية، يمثل التقييم العقاري عنصرًا محوريًا في تحديد القيمة الاقتصادية لهذه الأصول، مما يساعد الجهات المسؤولة عن إدارتها على اتخاذ قرارات أكثر كفاءة فيما يتعلق بتطويرها أو استثمارها أو إعادة تأهيلها. كما أن وجود تقييم عقاري دقيق وموثوق للأصول الوقفية يساهم في تعزيز الحوكمة والشفافية في إدارة هذه الموارد، ويتيح إمكانية دمجها ضمن الخطط التنموية والاستثمارية بصورة أكثر فاعلية (Wang، 2019).

## - معايير وأساليب التقييم العقاري

تعتمد عملية التقييم العقاري على مجموعة من المعايير المهنية والأساليب العلمية التي تهدف إلى تحقيق الدقة والموضوعية في تقدير القيمة العقارية. ومن أبرز الأساليب المستخدمة في هذا المجال منهج المقارنة السوقية، الذي يعتمد على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة تم بيعها مؤخرًا في السوق العقاري، ومنهج التكلفة الذي يقوم على تقدير تكلفة إنشاء عقار مماثل مطروحًا منها الاستهلاك أو التقادم، إضافة إلى منهج الدخل الذي يعتمد على تقدير القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من العقار. وتختلف ملائمة هذه الأساليب باختلاف طبيعة العقار والغرض من التقييم، حيث يُستخدم كل منهج وفقًا للظروف والبيانات المتاحة. غير أن تطبيق هذه الأساليب على الأصول الوقفية والمساجد يواجه عددًا من التحديات، مثل محدودية البيانات السوقية المقارنة، أو عدم وجود عوائد مالية مباشرة لبعض الأصول، أو وجود قيود قانونية وشرعية تؤثر في قابلية التصرف في العقار. ولذلك فإن دراسة مدى ملائمة هذه الأساليب للأصول الوقفية تمثل أحد الجوانب النظرية المهمة لفهم الإشكالات المرتبطة بتقييم هذه الأصول (Carrigan، 2022).

## - التحديات المرتبطة بتقييم الأصول الوقفية والمساجد

تواجه عملية تقييم الأصول الوقفية والمساجد عددًا من التحديات النظرية والتطبيقية التي ترتبط بطبيعة هذه الأصول وخصوصيتها. فمن الناحية الشرعية، تخضع الأوقاف لضوابط تحد من إمكانية التصرف في أصل الوقف، مما قد يؤثر في تقدير قيمته السوقية. ومن الناحية الاقتصادية، قد لا تتوافر بيانات سوقية كافية لعقارات مشابهة يمكن الاعتماد عليها في المقارنة، خاصة في حالة المساجد أو الأصول ذات الاستخدامات الخاصة. كما أن الطابع غير الربحي لبعض الأصول الوقفية يجعل من الصعب تطبيق منهج الدخل في تقييمها، في حين أن تقدير تكلفة الإنشاء قد لا يعكس القيمة الفعلية للعقار في السوق. إضافة إلى ذلك، قد يواجه المقيمون العقاريون تحديات تتعلق بتعدد الجهات المشرفة على الأوقاف أو اختلاف الأنظمة والإجراءات المنظمة لها. ومن ثم فإن فهم هذه التحديات وتحليلها يشكل أساسًا نظريًا مهمًا لهذه الدراسة، حيث يساعد في تفسير الإشكالات التي تواجه عملية التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد، ويمهد الطريق لتطوير آليات ومعايير أكثر ملائمة لطبيعة هذه الأصول (Jafary، 2025).

## المنهجية وطرق البحث

تشكل المنهجية العلمية أحد الركائز الأساسية لأي دراسة بحثية، إذ تحدد الإطار المنظم الذي يستند إليه الباحث في جمع البيانات وتحليلها والوصول إلى النتائج العلمية الموثوقة. وتكمن أهمية المنهجية في أنها توفر أسلوبًا علميًا واضحًا يضمن موضوعية الدراسة ودقتها، ويُسهّم في تفسير الظواهر محل البحث بطريقة منهجية قائمة على الأدلة والبيانات. وفي ضوء طبيعة هذه الدراسة التي تتناول موضوع التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية وتحليل التحديات المرتبطة بتطبيق المعايير وآليات التقدير، فقد تم الاعتماد على المنهجية الكمية بوصفها المنهج الأنسب لدراسة العلاقات بين المتغيرات وتحليل البيانات بصورة إحصائية تسمح باستخلاص نتائج دقيقة يمكن تعميمها بدرجة معقولة. وتساعد المنهجية الكمية في قياس آراء وتوجهات المتخصصين في مجال التقييم العقاري وإدارة الأوقاف، وتحليلها باستخدام أدوات إحصائية مناسبة للوصول إلى استنتاجات علمية تسهم في فهم التحديات التي تواجه عملية تقييم الأصول الوقفية والمساجد.

### - المنهج المستخدم في الدراسة

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الكمي باعتباره أحد المناهج العلمية التي تعتمد على جمع البيانات الرقمية وتحليلها باستخدام الأساليب الإحصائية بهدف اختبار الفرضيات والإجابة عن تساؤلات الدراسة. ويتميز هذا المنهج بقدرته على تقديم نتائج موضوعية تعتمد على القياس الكمي للعلاقات بين المتغيرات المختلفة، مما يساعد في تفسير الظواهر البحثية بطريقة أكثر دقة ووضوحًا. وفي سياق هذه الدراسة، تم استخدام المنهج الكمي لتحليل التحديات المرتبطة بتطبيق معايير التقييم العقاري على الأصول الوقفية والمساجد، وذلك من خلال قياس آراء عينة من المختصين في مجال التقييم العقاري أو العاملين في المؤسسات المرتبطة بإدارة الأوقاف. ويساعد هذا المنهج في تحديد درجة تأثير مجموعة من العوامل المرتبطة بالمعايير المهنية وآليات التقدير في دقة عملية التقييم العقاري للأصول الوقفية، كما يتيح اختبار الفرضيات التي تقوم عليها الدراسة وتحديد مدى صحتها استنادًا إلى البيانات الإحصائية المستخلصة من الدراسة الميدانية.

### - مجتمع الدراسة

يمثل مجتمع الدراسة الإطار العام الذي تُستمد منه البيانات اللازمة لتحقيق أهداف البحث. وفي هذه الدراسة يتكون مجتمع البحث من المختصين والعاملين في مجال التقييم العقاري وإدارة الأوقاف في المملكة العربية السعودية، بما يشمل المقيمين العقاريين المعتمدين، والخبراء في مجال إدارة الأصول الوقفية، والعاملين في الجهات أو المؤسسات

المعنية بالإشراف على الأوقاف. ويعود اختيار هذا المجتمع البحثي إلى امتلاكه الخبرة العملية والمعرفة المهنية المتعلقة بعمليات التقييم العقاري للأصول الوقفية، الأمر الذي يجعله مصدرًا مناسبًا للحصول على بيانات دقيقة حول التحديات المرتبطة بتطبيق معايير التقييم وآليات التقدير في هذا المجال.

#### - عينة الدراسة

نظرًا لصعوبة دراسة مجتمع البحث بالكامل، فقد تم اختيار عينة ممثلة من مجتمع الدراسة بحيث تعكس خصائصه الأساسية وتتيح الحصول على بيانات يمكن تعميم نتائجها بدرجة معقولة. وتم اختيار العينة باستخدام أسلوب مناسب من أساليب المعاينة، مثل العينة العشوائية أو العينة القصدية، بما يضمن تمثيل فئات مختلفة من المتخصصين في مجال التقييم العقاري وإدارة الأوقاف. وتهدف هذه العينة إلى جمع آراء المشاركين حول التحديات التي تواجه عملية تقييم الأصول الوقفية والمساجد، ومدى ملاءمة المعايير المهنية المستخدمة في هذا المجال، إضافة إلى تقييم آليات التقدير المعتمدة في الممارسات المهنية.

#### - أدوات جمع البيانات

اعتمدت الدراسة في جمع البيانات على الاستبانة بوصفها الأداة الرئيسة في المنهجية الكمية، حيث تم تصميم استبانة علمية تتضمن مجموعة من الأسئلة والعبارات التي تغطي محاور الدراسة المختلفة. وقد صُممت الاستبانة وفق مقياس تقديري - مثل مقياس ليكرت الخماسي - لقياس درجة موافقة أفراد العينة على العبارات المرتبطة بموضوع الدراسة. وشملت الاستبانة عدة محاور رئيسية، من بينها التحديات المرتبطة بتطبيق معايير التقييم العقاري، والصعوبات التي تواجه المقيمين العقاريين عند تقييم الأصول الوقفية والمساجد، ومدى ملاءمة آليات التقدير المستخدمة في هذا المجال. كما روعي في تصميم الاستبانة وضوح الأسئلة وتسلسلها المنطقي بما يساهم في الحصول على بيانات دقيقة تعكس آراء المشاركين بصورة موضوعية.

#### - أساليب تحليل البيانات

بعد جمع البيانات من أفراد العينة، تم تحليلها باستخدام مجموعة من الأساليب الإحصائية الكمية المناسبة لطبيعة الدراسة. وقد شمل ذلك استخدام الإحصاء الوصفي لعرض خصائص العينة وتحليل استجابات المشاركين من خلال حساب التكرارات والنسب المئوية والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية. كما تم استخدام بعض الأساليب الإحصائية الاستنتاجية لاختبار فرضيات الدراسة وتحليل العلاقات بين المتغيرات، مثل معاملات الارتباط واختبارات الدلالة الإحصائية المناسبة. ويساعد استخدام هذه الأساليب في تفسير البيانات بطريقة علمية منظمة، كما يساهم في

الوصول إلى نتائج موضوعية تدعم أهداف الدراسة وتوفر أساسًا علميًا يمكن الاستناد إليه في تقديم التوصيات والمقترحات المتعلقة بتطوير آليات التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية.

## أدوات الدراسة

في ضوء اعتماد هذه الدراسة على المنهجية الكمية بوصفها الإطار المنهجي الرئيس لجمع البيانات وتحليلها، فقد تم استخدام مجموعة من الأدوات البحثية التي تتناسب مع طبيعة هذا المنهج وتساعد في الحصول على بيانات رقمية قابلة للتحليل الإحصائي. وتُعد أدوات الدراسة من العناصر الأساسية في البحث العلمي، إذ تمثل الوسيلة التي يعتمد عليها الباحث في جمع المعلومات والبيانات الميدانية المتعلقة بموضوع الدراسة، بما يساهم في اختبار الفرضيات والإجابة عن تساؤلات البحث بصورة علمية دقيقة. وانطلاقًا من طبيعة هذه الدراسة التي تسعى إلى تحليل التحديات المرتبطة بتطبيق معايير التقييم العقاري وآليات التقدير للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية، فقد تم اختيار الاستبانة كأداة رئيسية لجمع البيانات من أفراد عينة الدراسة، وذلك لما تتميز به من قدرة على جمع كم كبير من البيانات في وقت مناسب وبصورة منظمة تسهل عملية التحليل الإحصائي.

وتُعد الاستبانة من أكثر الأدوات استخدامًا في الدراسات الكمية، حيث تتيح قياس اتجاهات وآراء أفراد العينة تجاه موضوعات محددة من خلال مجموعة من الأسئلة أو العبارات المصممة بطريقة منهجية. وقد تم إعداد استبانة الدراسة بحيث تتضمن عددًا من المحاور التي تعكس المتغيرات الأساسية المرتبطة بموضوع البحث، مثل التحديات المتعلقة بتطبيق معايير التقييم العقاري على الأصول الوقفية، والصعوبات التي تواجه المقيمين العقاريين عند تقييم المساجد، ومدى ملائمة آليات التقدير المعتمدة في هذا المجال. كما تم تصميم عبارات الاستبانة وفق مقياس ليكرت الخماسي الذي يتيح للمشاركين تحديد درجة موافقتهم على العبارات المطروحة بدرجات متفاوتة، مثل: (موافق بشدة، موافق، محايد، غير موافق، غير موافق بشدة)، الأمر الذي يسمح بتحويل آراء المشاركين إلى بيانات رقمية يمكن تحليلها إحصائيًا.

وقد روعي في تصميم الاستبانة مجموعة من المعايير العلمية لضمان دقة البيانات وجودتها، حيث تم صياغة الأسئلة بطريقة واضحة ومباشرة تتناسب مع طبيعة أفراد العينة وخبراتهم المهنية في مجال التقييم العقاري وإدارة الأوقاف. كما تم تنظيم الاستبانة في عدة أقسام رئيسية تبدأ بالبيانات الديموغرافية أو التعريفية المتعلقة بالمشاركين،

مثل المؤهل العلمي وسنوات الخبرة والمجال الوظيفي، يليها مجموعة من الأسئلة المرتبطة بمحاور الدراسة الأساسية. ويسهم هذا التنظيم في تسهيل عملية الإجابة على الاستبانة، كما يساعد في تحليل البيانات بصورة أكثر دقة ووضوحًا. وللتأكد من صدق وثبات أداة الدراسة، تم عرض الاستبانة على مجموعة من المختصين والخبراء في مجال التقييم العقاري وإدارة الأوقاف والبحث العلمي، وذلك بهدف مراجعة العبارات والتأكد من ملاءمتها لأهداف الدراسة ووضوحها من الناحية اللغوية والعلمية. كما تم إجراء اختبار أولي للأداة على عينة محدودة للتأكد من وضوح الأسئلة وسهولة الإجابة عليها، قبل تطبيقها بشكلها النهائي على عينة الدراسة الأساسية. ويساعد هذا الإجراء في تعزيز موثوقية الأداة وضمان أن البيانات التي سيتم جمعها تعكس بدقة آراء المشاركين وتوجهاتهم.

إن استخدام الاستبانة كأداة رئيسية في هذه الدراسة يتوافق مع طبيعة المنهجية الكمية المعتمدة، حيث توفر وسيلة فعالة لجمع البيانات الميدانية المتعلقة بموضوع البحث، كما تتيح إمكانية تحليل هذه البيانات باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة. ويسهم ذلك في الوصول إلى نتائج علمية دقيقة تساعد في تفسير التحديات المرتبطة بعملية التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد، وتقديم توصيات عملية يمكن أن تسهم في تطوير آليات التقييم في هذا المجال.

#### حدود الدراسة

تشكل حدود الدراسة من العناصر المنهجية المهمة في البحث العلمي، إذ تسهم في تحديد الإطار الذي تندرج ضمنه الدراسة من حيث الفئة المستهدفة، والفترة الزمنية التي يتم خلالها جمع البيانات، والمجال الجغرافي الذي تُطبق فيه الدراسة. ويساعد تحديد هذه الحدود على توضيح نطاق البحث بدقة، كما يساهم في فهم السياق الذي أُجريت فيه الدراسة وتفسير نتائجها بصورة أكثر موضوعية. وفي ضوء طبيعة هذه الدراسة التي تتناول التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية، فقد تم تحديد مجموعة من الحدود التي تضبط مجال الدراسة وتوضح نطاقها العلمي والعملية.

## - الحدود البشرية

تشمل الحدود البشرية للدراسة الفئة المستهدفة التي تم الاعتماد عليها في جمع البيانات وتحليلها، حيث تركز الدراسة على المختصين والعاملين في المجالات المرتبطة بالتقييم العقاري وإدارة الأوقاف. وتشمل هذه الفئة المقيمين العقاريين المعتمدين، والخبراء والمتخصصين في مجال التقييم العقاري، إضافة إلى العاملين في الجهات أو المؤسسات المعنية بإدارة الأوقاف أو الإشراف عليها. ويعود اختيار هذه الفئة إلى امتلاكها الخبرة المهنية والمعرفة العملية المرتبطة بعمليات تقييم الأصول العقارية بصفة عامة، والأصول الوقفية والمساجد بصفة خاصة. ومن المتوقع أن تسهم آراء هذه الفئة في توفير بيانات دقيقة حول التحديات التي تواجه تطبيق معايير التقييم العقاري وآليات التقدير في هذا المجال، الأمر الذي يساعد في تحقيق أهداف الدراسة والإجابة عن تساؤلاتها بصورة علمية موضوعية.

## - الحدود الزمانية

تتمثل الحدود الزمانية للدراسة في الفترة الزمنية التي تم خلالها تنفيذ الدراسة وجمع البيانات المتعلقة بها. وقد تركزت الدراسة على الفترة الزمنية المعاصرة التي تشهد تطورًا ملحوظًا في قطاع الأوقاف في المملكة العربية السعودية، خاصة في ظل الجهود المبذولة لتطوير إدارة الأوقاف وتعزيز كفاءتها الاقتصادية والتنظيمية. وتشمل هذه الفترة مرحلة تطبيق المعايير المهنية الحديثة في مجال التقييم العقاري، إلى جانب التطورات التنظيمية المرتبطة بإدارة الأصول الوقفية. ويساعد تحديد هذه الحدود الزمنية في فهم السياق الذي تتم فيه عملية التقييم العقاري للأوقاف والمساجد، كما يسهم في تفسير النتائج في ضوء الظروف الاقتصادية والتنظيمية السائدة خلال فترة إجراء الدراسة.

## - الحدود المكانية

تتمثل الحدود المكانية للدراسة في النطاق الجغرافي الذي تُجرى فيه الدراسة، حيث تقتصر هذه الدراسة على المملكة العربية السعودية بوصفها المجال المكاني الذي يتم فيه تحليل موضوع التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. ويعود اختيار هذا النطاق الجغرافي إلى ما تمتلكه المملكة من قطاع وقفي واسع ومتنامٍ، يضم عددًا كبيرًا من الأصول الوقفية المتنوعة، بما في ذلك المساجد والعقارات الوقفية الأخرى. كما أن المملكة تشهد في السنوات الأخيرة اهتمامًا متزايدًا بتطوير منظومة الأوقاف وتعزيز كفاءة إدارتها واستثمارها، الأمر الذي يجعلها بيئة مناسبة لدراسة التحديات المرتبطة بتطبيق معايير التقييم العقاري وآليات التقدير في هذا المجال. ومن ثم فإن نتائج هذه الدراسة تعكس الواقع

المرتبط بقطاع الأوقاف في المملكة العربية السعودية، مع إمكانية الاستفادة من هذه النتائج في دراسات مستقبلية أو في تطبيقات مشابهة في بيئات أخرى ذات ظروف قريبة.

## المراجع

### - المراجع العربية:

- العبدلي, ع. ا. (2025). دور الهندسة المالية في تجنب مخاطر استثمار ممتلكات الأوقاف . Retrieved from [https://mkebs.journals.ekb.eg/article\\_472127.html](https://mkebs.journals.ekb.eg/article_472127.html)
- الغني, ب. ع. (2022). ركائز حوكمة الوقف وأثرها على جودة الاستثمارات الوقفية . Retrieved from [https://aja.journals.ekb.eg/article\\_223403\\_4d692a14980d3467615ef18e8a187f92.pdf](https://aja.journals.ekb.eg/article_223403_4d692a14980d3467615ef18e8a187f92.pdf)
- نادية, ا. م. (2023). استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كآلية تشريعية لتنمين وتنمية الأملاك الوقفية: دراسة على ضوء أحكام التشريع الجزائري . Retrieved from <https://search.emarefa.net/ar/detail/BIM-1507103-%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%BA%D9%84%D8%A7%D9%84-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D9%88%D9%82%D9%81%D9%8A%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%A7%D9%85%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%88%D8%AC%D9%>

### - المراجع الأجنبية:

- Alsulami, B. T. (2025). Assessing the Severity of Financial Risk Factors in Public–Private Partnership Projects Through Multiple Case Studies in Saudi Arabia. Retrieved from <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1155/adce/2926651>
- Bashir, M. S. (2025). Towards a Regulatory Framework for the Governance of Endowment Organizations in Saudi Arabia. Retrieved from [https://www.researchgate.net/publication/393805532\\_Towards\\_a\\_Regulatory\\_Framework\\_for\\_the\\_Governance\\_of\\_Endowment\\_Organizations\\_in\\_Saudi\\_Arabia](https://www.researchgate.net/publication/393805532_Towards_a_Regulatory_Framework_for_the_Governance_of_Endowment_Organizations_in_Saudi_Arabia)
- Carrigan, M. (2022). Understanding the 4 Real Estate Appraisal Methods for Valuation. Retrieved from <https://www.dealpath.com/blog/real-estate-appraisal-valuation-methods/>
- Dallh, M. (2023). Accumulate but Distribute: Islamic Emphasis on the Establishment of Waqf (Pious Endowment). Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/org/science/article/pii/S2750794723000039>
- Elmahgop, F. (2025). The Socio-Economic Impacts of Waqf Investment Funds as a Model for Sustainable Financing in Saudi Arabia. Retrieved from <https://www.mdpi.com/2071-1050/17/9/3805>
- Hue, B. (2019). Investment risk for long-term investors: risk measurement approaches: Considerations for pension funds and insurers. Retrieved from [https://www.researchgate.net/publication/333752498\\_Investment\\_risk\\_for\\_long-](https://www.researchgate.net/publication/333752498_Investment_risk_for_long-)

term\_investors\_risk\_measurement\_approaches\_Considerations\_for\_pension\_funds\_and\_insurers

- Jafar, A. (2025). Waqf: from classical charitable system to modern financial tool. Retrieved from <https://www.emerald.com/ijoes/article/doi/10.1108/IJOES-10-2024-0354/1253407/Waqf-from-classical-charitable-system-to-modern>
- Jafary, P. (2025). AI, machine learning and BIM for enhanced property valuation: Integration of cost and market approaches through a hybrid model. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0197397525002310>
- Kasdi, A. (2022). The Development of Waqf in the Middle East and its Role in Pioneering Contemporary Islamic Civilization: A Historical Approach. Retrieved from [https://www.researchgate.net/publication/361599077\\_The\\_Development\\_of\\_Waqf\\_in\\_the\\_Middle\\_East\\_and\\_its\\_Role\\_in\\_Pioneering\\_Contemporary\\_Islamic\\_Civilization\\_A\\_Historical\\_Approach](https://www.researchgate.net/publication/361599077_The_Development_of_Waqf_in_the_Middle_East_and_its_Role_in_Pioneering_Contemporary_Islamic_Civilization_A_Historical_Approach)
- Khalim, M. A. (2025). Integration of Waqf and Modern Financial Instruments for Evaluating Their Impact on Social and Economic Development. Retrieved from <https://rsisinternational.org/journals/ijriss/articles/integration-of-waqf-and-modern-financial-instruments-for-evaluating-their-impact-on-social-and-economic-development/>
- Sharif, M. (2017). Endowments of the Two Holy Mosques: Reality, challenges and solutions الأوقاف على الحرمين الشريفين: الواقع والمشكلات والحلول. Retrieved from [https://www.researchgate.net/publication/316788086\\_Endowments\\_of\\_the\\_Two\\_Holy\\_Mosques\\_Reality\\_challenges\\_and\\_solutions\\_alawqaf\\_ly\\_alhrmyn\\_alshryfyn\\_alwaq\\_walmshklat\\_walhlwl](https://www.researchgate.net/publication/316788086_Endowments_of_the_Two_Holy_Mosques_Reality_challenges_and_solutions_alawqaf_ly_alhrmyn_alshryfyn_alwaq_walmshklat_walhlwl)
- Sukmana, R. (2020). Critical assessment of Islamic endowment funds (Waqf) literature: lesson for government and future directions. Retrieved from <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC7567918/>
- Waheeb, S. A. (2023). Environmental and cultural sustainability of the architectural elements of two historical mosques in historic Jeddah. Retrieved from <https://link.springer.com/article/10.1007/s43995-022-00011-z>
- Wang, D. (2019). Mass Appraisal Models of Real Estate in the 21st Century: A Systematic Literature Review. Retrieved from <https://www.mdpi.com/2071-1050/11/24/7006>

**Midocean University**

**College of Management**

**Master's Degree in Real Estate Management**



**Real Estate Valuation of Endowment Assets and Mosques: An Analytical Study in  
Light of the Challenges of Standards and Valuation Mechanisms in the Kingdom of  
Saudi Arabia**

**Prepared by the student/**

**Abdullah Ali Alzughaibi**

**University ID/**

**253000733**

**Supervisor/**

**Dr. Faisal Abdul Hamid**

**Dr. Fayez Jarad**

**Year**

**2026**