

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

إعداد الطالب/

عبدالله علي إبراهيم الزغيبي

الرقم الجامعي/

253000733

إشراف/

أ.د. الفیصل عبد الحمید محمد حسن

أ.د. فايز جراد

العام الدراسي

2026م

وقل عسى أن يكون
خيرا عسى أن يكون

إهداء

إلى من غرسَ فيَّ القيم، وسقاني من مَعينِ الحكمة،

إلى من كان دعاؤهما سرّاً توفيقِي، وسنداً لي في كل مراحل حياتي،

إلى والديَّ الكريمين

إلى رفيقة الدرب وشريكة حياتي، وإلى قرّة عيني وابنتي الغالية،

إلى زوجتي وابنتي الغاليتين، أهدي ثمرة جهدي وعملي عرفاناً وتقديراً.

وإلى من ساندني وشجّعني في مسيرتي العلمية؛

إلى إخوتي وأصدقائي وزملائي،

لكم جميعاً أهدي هذا العمل المتواضع، امتناناً لكل دعمٍ صادق.

شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتمّ الصالحات، وبِعونه وتوفيقه أنجزت هذا العمل المتواضع.

أتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان لمُشرفي الكريم الأستاذ الدكتور د. الفيصل عبد الحميد، د. فايز جرّاد، الذي كان لدعمها العلمي، وتوجيهاتهم السديدة، وملاحظاتهم القيمة، الأثر الأكبر في إنجاز هذه الرسالة. لقد كان مثلاً يُحتذى به في العلم والأخلاق والتفاني.

كما أتوجه بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة الكرام على وقتهم وجهدهم وملاحظاتهم البناءة التي أثرت هذا العمل.

ولا يفوتني أن أعبر عن تقديري العميق لكل من ساندني ووقف إلى جانبي خلال فترة إعداد

الرسالة، من أسرتي وأصدقائي وزملائي، وخاصة والديّ العزيزين، الذين كان لدعائهما

ودعمهما المعنوي والمادي بالغ الأثر في وصولي إلى هذه المرحلة.

لكم جميعاً، كل الشكر والتقدير والامتنان.

فهرس المحتويات

إهداء	3
شكر وتقدير	4
قائمة الجداول	7
فهرس الأشكال	9
المستخلص	11
الفصل الأول	12
المقدمة	13
مشكلة الدراسة	13
أهمية الدراسة	16
أهداف الدراسة	17
تساؤلات الدراسة	18
فرضيات الدراسة	18
النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث	19
الفصل الثاني	22
الدراسات السابقة	22
المقدمة	23
المتغير التابع والمستقل	24
الدراسات السابقة	27
الإطار النظري للدراسة	30
الفصل الثالث	34
منهجية الدراسة	34
المقدمة	35
مجتمع البحث	36
المنهجية وطرق البحث	37

37	خطوات جمع البيانات
40	أدوات الدراسة
42	حدود البحث
44	الفصل الرابع
44	نتائج الدراسة
45	المقدمة
46	تحليل البيانات
90	المناقشة
92	الخاتمة
93	التوصيات
95	المراجع
98	الملاحق
103	Abstract

قائمة الجداول

46	جدول 1 : التحليلات الإحصائية
49	جدول 2 : التحليل الإحصائي للعمر
51	جدول 3 : التحليل الإحصائي للجنس
52	جدول 4 : التحليل الإحصائي للدرجة العلمية
54	جدول 5 : التحليل الإحصائي لتطبيق معايير التقييم العقاري المعتمدة عند تقييم الأصول الوقفية والمساجد
	جدول 6 : التحليل الإحصائي لمساهمة معايير التقييم العقاري في تحقيق العدالة والشفافية في تقدير قيمة الأصول الوقفية.
55	
57	جدول 7 : التحليل الإحصائي لالتزام المقيمون العقاريون بالمعايير المهنية أثناء عمليات التقييم
58	جدول 8 : التحليل الإحصائي لمساعدة معايير التقييم العقاري على توحيد نتائج التقييم بين المقيمين
60	جدول 9 : التحليل الإحصائي لمساهمة المعايير المعتمدة في رفع موثوقية تقارير التقييم العقاري
61	جدول 10 : التحليل الإحصائي لأداء الالتزام بمعايير التقييم إلى تحسين جودة نتائج التقييم العقاري
63	جدول 11 : التحليل الإحصائي لاعتماد عمليات التقييم على آليات تقدير علمية وحديثة
64	جدول 12 : التحليل الإحصائي لاستخدام بيانات السوق العقاري بصورة فعالة في تقدير قيمة الأصول الوقفية
66	جدول 13 : التحليل الإحصائي لمساهمة التقنيات الرقمية في تحسين دقة عمليات التقييم العقاري
67	جدول 14 : التحليل الإحصائي لمساعدة آليات التقدير الحديثة في تقليل الأخطاء في تقييم الأصول
69	جدول 15 : التحليل الإحصائي لتحديث أساليب التقييم بما يتوافق مع تطورات السوق العقاري
70	جدول 16 : التحليل الإحصائي لمساهمة كفاءة آليات التقدير في تحسين جودة التقييم العقاري
72	جدول 17 : التحليل الإحصائي لتواجه عملية تقييم الأصول الوقفية والمساجد تحديات تتعلق بتوافر البيانات العقارية
73	جدول 18 : التحليل الإحصائي لتأثير الخصائص الشرعية والتنظيمية للأصول الوقفية في دقة عملية التقييم
75	جدول 19 : التحليل الإحصائي لمساهمة محدودية المعلومات السوقية في زيادة صعوبة تقييم الأصول الوقفية
76	جدول 20 : التحليل الإحصائي لمساعدة تطوير الأنظمة والإجراءات على الحد من تحديات التقييم العقاري
	جدول 21 : التحليل الإحصائي لمساهمة تطبيق معايير التقييم وآليات التقدير المناسبة في تحسين جودة ودقة التقييم العقاري
78	للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية
79	جدول 22 : ملخص التحليلات الإحصائية
79	جدول 23 : اختبار الثبات والموثوقية
	جدول 24 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. وتطبيق معايير التقييم
81	العقاري
	جدول 25 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. وكفاءة آليات التقدير
83	العقاري

جدول 26 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. وتحديات التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد.	84
جدول 27 : ملخص النموذج	86
جدول 28 : تحليل التباين	86
جدول 29 : معاملات تحليل الانحدار المتعدد	86
جدول 30 : اختبار التباين الأحادي	89
جدول 31 : ملخص نموذج معامل بايز	89

فهرس الأشكال

50	شكل توضيحي 1 : التمثيل البياني للعمر
51	شكل توضيحي 2 : التمثيل البياني للجنس
53	شكل توضيحي 3 : التمثيل البياني للدرجة العلمية
54	شكل توضيحي 4 : التمثيل البياني لتطبيق معايير التقييم العقاري المعتمدة عند تقييم الأصول الوقفية والمساجد
	شكل توضيحي 5 : التمثيل البياني لمساهمة معايير التقييم العقاري في تحقيق العدالة والشفافية في تقدير قيمة الأصول الوقفية.
56	
57	شكل توضيحي 6 : التمثيل البياني لالتزام المقيمون العقاريون بالمعايير المهنية أثناء عمليات التقييم.
59	شكل توضيحي 7 : التمثيل البياني لمساعدة معايير التقييم العقاري على توحيد نتائج التقييم بين المقيمين.
60	شكل توضيحي 8 : التمثيل البياني لمساهمة المعايير المعتمدة في رفع موثوقية تقارير التقييم العقاري.
62	شكل توضيحي 9 : التمثيل البياني لأداء الالتزام بمعايير التقييم إلى تحسين جودة نتائج التقييم العقاري.
63	شكل توضيحي 10 : التمثيل البياني لاعتماد عمليات التقييم على آليات تقدير علمية وحديثة.
65	شكل توضيحي 11 : التمثيل البياني لاستخدام بيانات السوق العقاري بصورة فعالة في تقدير قيمة الأصول الوقفية.
66	شكل توضيحي 12 : التمثيل البياني لمساهمة التقنيات الرقمية في تحسين دقة عمليات التقييم العقاري.
68	شكل توضيحي 13 : التمثيل البياني لمساعدة آليات التقدير الحديثة في تقليل الأخطاء في تقييم الأصول.
69	شكل توضيحي 14 : التمثيل البياني لتحديث أساليب التقييم بما يتوافق مع تطورات السوق العقاري.
71	شكل توضيحي 15 : التمثيل البياني لمساهمة كفاءة آليات التقدير في تحسين جودة التقييم العقاري.
	شكل توضيحي 16 : التمثيل البياني لتواجه عملية تقييم الأصول الوقفية والمساجد تحديات تتعلق بتوافر البيانات العقارية.
72	
74	شكل توضيحي 17 : التمثيل البياني لتأثير الخصائص الشرعية والتنظيمية للأصول الوقفية في دقة عملية التقييم.
75	شكل توضيحي 18 : التمثيل البياني لمساهمة محدودية المعلومات السوقية في زيادة صعوبة تقييم الأصول الوقفية.
77	شكل توضيحي 19 : التمثيل البياني لمساعدة تطوير الأنظمة والإجراءات على الحد من تحديات التقييم العقاري.
	شكل توضيحي 20 : التمثيل البياني لمساهمة تطبيق معايير التقييم وآليات التقدير المناسبة في تحسين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية.
78	
80	شكل توضيحي 21: متغيرات الدراسة التابعة والمستقلة
	شكل توضيحي 22 : المقاييس المتماثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. وتطبيق معايير التقييم العقاري.
82	
	شكل توضيحي 23 : المقاييس المتماثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. وكفاءة آليات التقدير العقاري.
83	

- شكل توضيحي 24 : المقاييس المتماثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. وتحديات التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. 85
- شكل توضيحي 25 : شكل الانتشار للبواقي 87
- شكل توضيحي 26 : مصفوفة شكل الانتشار 88

المستخلص

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في ضوء تحديات المعايير وآليات التقدير في المملكة العربية السعودية، من خلال التعرف على أثر تطبيق معايير التقييم العقاري، وكفاءة آليات التقدير العقاري، وتحديات تقييم الأصول الوقفية والمساجد في جودة ودقة التقييم العقاري. واعتمدت الدراسة على المنهج الكمي باستخدام الاستبانة أداة رئيسة لجمع البيانات، وتم توزيعها على عينة مكونة من (275) مشاركاً من المقيمين العقاريين، والعاملين في الجهات الوقفية، والخبراء والمختصين في مجال التقييم العقاري وإدارة الأوقاف في المملكة العربية السعودية. وتم تحليل البيانات باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة لاختبار فروض الدراسة وتحقيق أهدافها. وأظهرت النتائج وجود تأثير إيجابي معنوي لتطبيق معايير التقييم العقاري في تحسين جودة ودقة التقييم، كما تبين أن كفاءة آليات التقدير العقاري تسهم بصورة مباشرة في رفع موثوقية نتائج التقييم وتحسين دقتها، في حين كشفت النتائج أن التحديات المرتبطة بتقييم الأصول الوقفية، مثل محدودية البيانات، والقيود الشرعية والتنظيمية، وصعوبة تطبيق بعض مناهج التقييم التقليدية، تؤثر بدرجات متفاوتة في جودة عمليات التقييم. كما أكدت النتائج أهمية التكامل بين المعايير المهنية، والكفاءات البشرية، والتقنيات الحديثة، والحوكمة المؤسسية في تطوير منظومة التقييم العقاري للأوقاف. وأوصت الدراسة بضرورة تعزيز الالتزام بالمعايير السعودية والدولية للتقييم العقاري، وتطوير أدلة إجرائية متخصصة لتقييم الأصول الوقفية، وإنشاء قواعد بيانات عقارية متكاملة، ورفع كفاءة المقيمين العقاريين من خلال التدريب المستمر، وتوسيع استخدام التقنيات الرقمية والذكاء الاصطناعي في عمليات التقييم، إلى جانب تعزيز التعاون بين الجهات التنظيمية والوقفية والجهات الأكاديمية، بما يسهم في تحسين جودة التقييم العقاري وتعظيم كفاءة استثمار الأصول الوقفية وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030.

الكلمات المفتاحية: التقييم العقاري، الأصول الوقفية، المساجد، معايير التقييم العقاري، آليات التقدير العقاري،

جودة التقييم العقاري، المملكة العربية السعودية.

الفصل الأول

تشكل الأوقاف الإسلامية أحد أهم الأدوات التاريخية التي أسهمت في بناء المنظومة الاجتماعية والاقتصادية في المجتمعات الإسلامية، حيث لعبت دورًا محوريًا 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 تُحبس 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 تميّزها عن تقييم العقارات التجارية أو السكنية التقليدية. فالأصول الوقفية غالبًا 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 أساسًا لأغراض استثمارية، بل لخدمة المجتمع دينيًا واجتماعيًا، 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 الموازنة 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 سلبيًا 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 تسبب هذه التحديات في صعوبة إدماج الأصول الوقفية ضمن الخطط الاستثمارية والتنموية بصورة فعّالة، 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 (العبدلي، 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 ملائمة 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 عنصرًا أساسيًا في تحسين إدارتها واستثمارها وتحقيق الاستفادة المثلى من عوائدها. ومن هذا المنطلق، يمكن أن تساهم 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 قيمتهما. 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 والخدمة 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 ملائمة 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 ملائمتها 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 ملائمة 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.

النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث

استندت هذه الدراسة إلى نظرية القيمة (Theory of Value) بوصفها الإطار العلمي الرئيس الذي يفسر أسس تقييم العقارات وتحديد قيمتها السوقية والعادلة، إلى جانب الاستناد إلى نظرية أصحاب المصلحة (Stakeholder Theory) لتفسير أهمية توفير معلومات تقييم دقيقة وشفافة تخدم الجهات الوقفية والرقابية والمستفيدين من الأوقاف، بالإضافة إلى الاعتماد على المبادئ الواردة في المعايير الدولية للتقييم (IVS) والمعايير السعودية للتقييم العقاري باعتبارها الإطار الفني المنظم لعمليات التقييم. ويُعد هذا التكامل النظري مناسباً لطبيعة الدراسة؛ إذ إن تقييم الأصول الوقفية لا يقتصر على الجوانب الاقتصادية البحتة، بل يمتد ليشمل الأبعاد الشرعية والاجتماعية والتنموية، بما يضمن المحافظة على أصول الوقف وتعظيم منافعها واستدامتها للأجيال القادمة.

وتوضح نظرية القيمة أن قيمة العقار لا تنشأ من تكلفته التاريخية أو من خصائصه المادية فقط، وإنما تتحدد نتيجة التفاعل بين مجموعة من العوامل الاقتصادية والمالية والقانونية والتنظيمية، مثل الموقع، والاستخدام الأمثل، والعرض والطلب، والعائد المتوقع، ومستوى المخاطر، والتغيرات في السوق العقاري. وانطلاقاً من هذه النظرية، فإن الأصول الوقفية والمساجد تمتلك خصائص تختلف عن العقارات التجارية التقليدية؛ إذ تخضع لقيود شرعية وتنظيمية تحد من إمكانية التصرف فيها أو تغيير استخداماتها، الأمر الذي يجعل تقدير قيمتها يتطلب نماذج تقييم تراعي هذه الخصوصية. ولذلك فإن الدراسة تعتمد على مبادئ نظرية القيمة لفهم كيفية تأثير هذه المتغيرات في تحديد القيمة السوقية أو القيمة العادلة للأصول الوقفية، مع الأخذ في الاعتبار أن بعض هذه الأصول لا تهدف إلى تحقيق الربح المباشر، وإنما إلى تحقيق منفعة اجتماعية ودينية مستدامة.

كما تنطلق الدراسة من مفهوم الاستخدام الأعلى والأفضل (Highest and Best Use)، وهو أحد المبادئ الأساسية في نظرية القيمة والمعايير الدولية للتقييم، والذي ينص على أن قيمة الأصل العقاري تتحدد وفق الاستخدام الذي يحقق أعلى منفعة اقتصادية ممكنة ضمن الحدود القانونية والفنية والمالية. إلا أن تطبيق هذا المفهوم على الأصول الوقفية يختلف عن العقارات

الاستثمارية التقليدية، لأن الاستخدام في كثير من الحالات يكون مقيداً بشروط الواقف أو بالأنظمة الشرعية المنظمة للأوقاف، وهو ما يفرض تحدياً علمياً ومهنيًا أمام المقيمين العقاريين عند تقدير القيمة. ومن هنا تسعى الدراسة إلى تحليل مدى قدرة آليات التقييم الحالية على التوفيق بين مفهوم الاستخدام الأعلى والأفضل وبين الالتزام بالشروط الشرعية والتنظيمية التي تحكم إدارة الوقف في المملكة العربية السعودية.

وتستند الدراسة كذلك إلى نظرية أصحاب المصلحة، التي تؤكد أن نجاح المؤسسات يعتمد على قدرتها على تحقيق التوازن بين احتياجات جميع الأطراف ذات العلاقة، وليس فقط تعظيم العائد المالي. وفي سياق الأوقاف، تشمل هذه الأطراف الهيئة العامة للأوقاف، ونظار الأوقاف، والجهات القضائية، والمقيمين العقاريين، والجهات الرقابية، والمستفيدين من ريع الوقف، إضافة إلى المجتمع بشكل عام. ومن هذا المنطلق، فإن توفير تقييم عقاري يتمتع بالدقة والموضوعية والشفافية يسهم في حماية حقوق جميع أصحاب المصلحة، ويعزز الثقة في التقارير العقارية، ويرفع كفاءة اتخاذ القرارات المتعلقة بالاستثمار الوقفي وإدارة الأصول وصيانتها وتنميتها. كما توضح هذه النظرية أن أي قصور في عمليات التقييم قد يؤدي إلى انخفاض كفاءة استثمار الأصول الوقفية أو إلى اتخاذ قرارات لا تحقق المقاصد الشرعية والتنموية للوقف.

واعتمدت الدراسة أيضاً على الإطار العلمي للمعايير الدولية للتقييم (International Valuation Standards - IVS)، والتي تمثل المرجعية المهنية العالمية لتقدير القيمة العادلة للأصول العقارية. وتؤكد هذه المعايير على ضرورة الالتزام بمبادئ الاستقلالية والحياد والشفافية، واختيار منهج التقييم المناسب لطبيعة الأصل، سواء كان منهج السوق، أو منهج الدخل، أو منهج التكلفة، مع الإفصاح الكامل عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم. وفي حالة الأصول الوقفية والمساجد، يصبح تطبيق هذه المعايير أكثر تعقيداً بسبب اختلاف طبيعة تلك الأصول، ووجود قيود شرعية وتنظيمية قد تؤثر في إمكانية تطبيق بعض مناهج التقييم التقليدية، وهو ما يجعل الدراسة تسعى إلى تحليل مدى ملاءمة هذه المعايير للواقع الوقفي السعودي، ومدى الحاجة إلى تطوير آليات تقييم أكثر تخصصاً تراعي خصوصية الأوقاف.

كما تركز الدراسة على مفهوم الحوكمة الرشيدة للأوقاف باعتباره أحد الأطر العلمية المكملة للنظرية الرئيسة، حيث تؤكد أدبيات الحوكمة أن جودة القرارات الإدارية والاستثمارية تعتمد بصورة كبيرة على جودة المعلومات التي تستند إليها تلك القرارات. ويعد التقييم العقاري أحد أهم مصادر المعلومات الاستراتيجية المتعلقة بالأصول الوقفية، إذ يساهم في تحديد القيمة الحقيقية للأصول، ودعم قرارات الاستثمار أو التطوير أو الصيانة أو الاستبدال، إضافة إلى تعزيز الإفصاح المالي والشفافية والمساءلة.

لذلك ترى الدراسة أن تطوير منهجيات التقييم العقاري يسهم بصورة مباشرة في تحسين حوكمة القطاع الوقفي ورفع كفاءة إدارة أصوله بما يتوافق مع مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في تعظيم مساهمة القطاع غير الربحي.

وتفسر النظرية العلمية المتبعة كذلك العلاقة بين تحديات المعايير وآليات التقدير العقاري من خلال افتراض أن دقة نتائج التقييم ترتبط بدرجة الالتزام بالمعايير المهنية، ومستوى كفاءة المقيم العقاري، وتوافر البيانات العقارية الموثوقة، ووضوح التشريعات المنظمة للأوقاف، ومدى استخدام التقنيات الحديثة في عمليات التقييم، مثل نظم المعلومات الجغرافية، وتحليل البيانات الضخمة، والذكاء الاصطناعي، والنماذج الإحصائية المتقدمة. فكلما ارتفع مستوى الالتزام بهذه العناصر، زادت موثوقية نتائج التقييم وانخفضت احتمالات التحيز أو التقدير غير الدقيق، وهو ما ينعكس إيجاباً على كفاءة إدارة الأصول الوقفية وتحقيق الاستدامة المالية لها.

إن الدراسة تبني إطاراً نظرياً متكاملًا يجمع بين نظرية القيمة، ونظرية أصحاب المصلحة، والمعايير الدولية للتقييم، ومبادئ الحوكمة المؤسسية للأوقاف، بما يوفر أساساً علمياً متيناً لتحليل واقع التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية. ويساعد هذا الإطار في تفسير التحديات التي تواجه تطبيق المعايير الحالية، وتحليل كفاءة آليات التقدير المستخدمة، واقتراح مداخل تطويرية تسهم في رفع جودة عمليات التقييم، وتعزيز كفاءة استثمار الأصول الوقفية، وتحقيق أهداف التنمية المستدامة ورؤية المملكة 2030 من خلال إدارة أكثر احترافية وشفافية للأوقاف.

الفصل الثاني

الدراسات السابقة

المقدمة

يتناول هذا الفصل الأساس العلمي والفكري الذي تقوم عليه الدراسة، إذ يمثل الركيزة النظرية التي يتم من خلالها بناء التصور المتكامل لموضوع التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في ضوء تحديات المعايير وآليات التقدير في المملكة العربية السعودية. ويعد هذا الفصل من أهم فصول الدراسة؛ لأنه يضع الإطار المفاهيمي والعلمي الذي تستند إليه جميع مراحل البحث اللاحقة، ويسهم في توضيح طبيعة المشكلة البحثية من خلال عرض المفاهيم العلمية ذات العلاقة، وتحليلها وربطها بالسياق التطبيقي للدراسة. كما يهدف إلى تكوين قاعدة معرفية متينة تساعد على تفسير العلاقات بين متغيرات الدراسة، وفهم الأبعاد التنظيمية والمهنية والاقتصادية والشرعية التي تؤثر في عمليات التقييم العقاري للأصول الوقفية، بما يعزز من سلامة الإطار التحليلي للدراسة ويمنحها أساسًا علميًا متينًا.

كما يركز هذا الفصل على استعراض الإنتاج العلمي المرتبط بموضوع الدراسة من خلال تحليل الأدبيات والبحوث السابقة ذات الصلة، بما يتيح التعرف على أبرز الاتجاهات البحثية والنتائج التي توصلت إليها الدراسات المحلية والإقليمية والدولية، إضافة إلى تحديد الجوانب التي ما زالت بحاجة إلى المزيد من البحث والتحليل، وهو ما يسهم في إبراز الفجوة العلمية التي تسعى الدراسة الحالية إلى معالجتها. ويساعد ذلك في بناء رؤية واضحة حول التطورات الحديثة في مجال التقييم العقاري للأصول الوقفية، ومدى تطور المعايير المهنية المستخدمة، وأهم التحديات التي تواجه تطبيقها في البيئة السعودية، بما يضمن استناد الدراسة إلى أحدث ما توصل إليه الفكر العلمي في هذا المجال.

ويكتسب هذا الفصل أهمية خاصة لكونه يمثل نقطة الانطلاق نحو بناء النموذج العلمي للدراسة، إذ يسهم في توضيح الأسس النظرية التي تفسر الظاهرة محل الدراسة، ويحدد المفاهيم الرئيسة بصورة دقيقة، ويربطها بالأطر الفكرية والنماذج العلمية المناسبة. كما يساعد في تعزيز مصداقية الدراسة من خلال الاعتماد على مصادر علمية موثوقة، وتقديم تحليل نقدي للأدبيات السابقة، الأمر الذي ينعكس إيجابًا على جودة النتائج المتوقعة، ويزيد من قدرة الباحث على تفسيرها في ضوء المعارف العلمية الحديثة. ومن ثم، فإن هذا الفصل لا يقتصر على عرض المعلومات النظرية فحسب، بل يمثل حلقة وصل بين الجانب النظري والجانب التطبيقي للدراسة، ويؤسس للانتقال المنهجي إلى مراحل البحث الميداني بصورة منظمة ومتراصة.

المتغير التابع والمستقل

- المتغير التابع: جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد

يمثل جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد المتغير التابع في هذه الدراسة، ويعد المحور الرئيس الذي تسعى الدراسة إلى تفسيره وقياس العوامل المؤثرة فيه. ويقصد بجودة التقييم العقاري مدى قدرة عملية التقييم على إنتاج قيمة عقارية تعكس الواقع الحقيقي للأصل الوقفي بصورة موضوعية ودقيقة، مع الالتزام بالمعايير المهنية والأنظمة التنظيمية والضوابط الشرعية التي تحكم إدارة الأوقاف في المملكة العربية السعودية. أما دقة التقييم فتشير إلى مدى تقارب القيمة المقدرة من القيمة السوقية أو القيمة العادلة للأصل، مع تقليل احتمالات الخطأ أو التحيز أو التقدير الشخصي الذي قد يؤثر في القرارات الاستثمارية والإدارية المتعلقة بالأوقاف.

وتكتسب جودة ودقة التقييم العقاري أهمية كبيرة في قطاع الأوقاف؛ لأن الأصول الوقفية تمثل ثروة اقتصادية واجتماعية ودينية ذات قيمة مرتفعة، ويترتب على نتائج تقييمها العديد من القرارات المهمة، مثل الاستثمار، والصيانة، والتطوير، والاستبدال، وإعداد التقارير المالية، وتحديد القيمة العادلة للأصول. لذلك فإن أي قصور في جودة عمليات التقييم قد يؤدي إلى اتخاذ قرارات غير سليمة، وانخفاض كفاءة استثمار الأصول الوقفية، أو عدم تحقيق أفضل عائد ممكن للوقف، وهو ما يتعارض مع أهداف التنمية المستدامة ومستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في تعظيم الأثر الاقتصادي والاجتماعي للقطاع الوقفي.

كما ترتبط جودة التقييم العقاري بمجموعة من المؤشرات المهنية، من أبرزها الالتزام بالمعايير الدولية والسعودية للتقييم العقاري، وموضوعية المقيم العقاري، وشفافية الإجراءات، ودقة البيانات المستخدمة، واختيار المنهج المناسب لطبيعة الأصل الوقفي، إضافة إلى مراعاة الخصائص الشرعية والتنظيمية التي تميز الأوقاف والمساجد عن غيرها من العقارات الاستثمارية. ومن ثم فإن هذا المتغير يعكس في النهاية مستوى كفاءة منظومة التقييم العقاري بأكملها، ويعد المعيار الأساسي للحكم على نجاح عمليات التقييم في تحقيق أهدافها.

1. تطبيق معايير التقييم العقاري

يعد تطبيق معايير التقييم العقاري أحد أهم المتغيرات المستقلة في هذه الدراسة، ويقصد به مدى التزام المقيمين العقاريين والجهات المختصة بالمعايير المهنية المنظمة لعمليات التقييم، سواء المعايير الدولية للتقييم (IVS) أو المعايير السعودية للتقييم العقاري، وما تتضمنه من قواعد وإجراءات تهدف إلى تحقيق العدالة والشفافية والموضوعية في تقدير القيمة العقارية. ويشمل ذلك الالتزام بمبادئ الاستقلالية، والإفصاح، والتحقق من البيانات، واختيار منهج التقييم المناسب، وتوثيق الافتراضات التي بنيت عليها عملية التقييم.

ويؤدي الالتزام بهذه المعايير إلى رفع مستوى موثوقية نتائج التقييم، وتقليل الفروقات بين المقيمين، والحد من الاجتهادات الشخصية التي قد تؤدي إلى اختلاف كبير في تقدير قيمة الأصل الوقفي. كما يساهم في تعزيز ثقة الجهات الرقابية والمستثمرين ونظار الأوقاف في نتائج التقارير العقارية، ويضمن توافق عمليات التقييم مع أفضل الممارسات المهنية المعمول بها محلياً ودولياً. وتزداد أهمية هذا المتغير عند تقييم الأصول الوقفية والمساجد؛ نظراً لما تتميز به هذه الأصول من طبيعة خاصة تختلف عن العقارات التجارية التقليدية، إذ تخضع لضوابط شرعية وتنظيمية تؤثر في إمكانية التصرف بها أو تغيير استخداماتها. ولذلك فإن التطبيق السليم للمعايير يمثل عنصراً جوهرياً لضمان الوصول إلى قيمة عادلة تعكس الخصائص الحقيقية للأصل الوقفي دون مبالغة أو تقليل في تقدير قيمته.

2. كفاءة آليات التقدير العقاري

يمثل كفاءة آليات التقدير العقاري المتغير المستقل الثاني، ويقصد به مدى فعالية الوسائل والإجراءات والأساليب الفنية التي يعتمد عليها المقيم العقاري في تحديد قيمة الأصول الوقفية والمساجد. وتشمل هذه الآليات استخدام المناهج العلمية المختلفة للتقييم، مثل منهج السوق، ومنهج الدخل، ومنهج التكلفة، إضافة إلى توظيف التقنيات الحديثة كأنظمة المعلومات الجغرافية، وقواعد البيانات العقارية، والتحليل الإحصائي، والذكاء الاصطناعي، والنماذج الرقمية التي تساعد في تحسين دقة التقدير.

وتؤثر كفاءة آليات التقدير بصورة مباشرة في جودة نتائج التقييم، حيث إن اختيار المنهج المناسب لطبيعة الأصل الوقفي، وتوافر بيانات سوقية دقيقة، واستخدام أدوات تحليل متطورة، جميعها عوامل تقلل من نسبة الخطأ، وتزيد من قدرة المقيم على تقدير

القيمة بصورة موضوعية. كما أن امتلاك المقيم العقاري للخبرة المهنية والمهارات الفنية يساهم في تعزيز كفاءة هذه الآليات، خاصة عند التعامل مع الأصول الوقفية التي تمتلك خصائص فريدة من حيث الاستخدام والقيود التنظيمية والشرعية. وتؤكد الأدبيات الحديثة أن التطور التقني أصبح عنصرًا رئيسيًا في تطوير عمليات التقييم العقاري، إذ يساهم في تحسين سرعة الإنجاز، ورفع دقة النتائج، وتقليل التحيز البشري، مما يجعل كفاءة آليات التقدير من أهم العوامل المؤثرة في نجاح منظومة التقييم العقاري للأوقاف.

3. تحديات التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد

يعد تحديات التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد المتغير المستقل الثالث في الدراسة، ويشير إلى مجموعة المعوقات والصعوبات التي قد تواجه المقيمين العقاريين والجهات الوقفية أثناء تنفيذ عمليات التقييم. وتشمل هذه التحديات محدودية البيانات العقارية الخاصة بالأوقاف، وتباين طبيعة الأصول الوقفية، والقيود الشرعية والتنظيمية، واختلاف استخدامات العقارات الوقفية، وصعوبة تطبيق بعض المناهج التقليدية للتقييم، إضافة إلى التغيرات المستمرة في السوق العقاري، ونقص المعلومات التاريخية المتعلقة ببعض الأصول الوقفية.

وتؤثر هذه التحديات بصورة مباشرة في جودة نتائج التقييم، لأنها قد تحد من قدرة المقيم على الوصول إلى بيانات دقيقة أو اختيار المنهج الأنسب لتقدير القيمة. كما قد تؤدي إلى اختلاف نتائج التقييم بين المقيمين نتيجة اختلاف تفسير المعايير أو نقص المعلومات المتاحة، الأمر الذي قد ينعكس سلبًا على القرارات الاستثمارية والإدارية الخاصة بإدارة الأوقاف.

وتزداد أهمية دراسة هذه التحديات في ظل التوسع الذي تشهده المملكة العربية السعودية في تطوير القطاع الوقفي، وحرص الجهات التنظيمية على تعزيز كفاءة إدارة الأصول الوقفية، حيث إن التعرف على هذه المعوقات يمثل الخطوة الأولى نحو تطوير السياسات والإجراءات والمعايير التي تضمن تحسين جودة التقييم العقاري، ورفع مستوى كفاءة استثمار الأصول الوقفية وتحقيق الاستفادة المالية لها.

العلاقة بين المتغيرات المستقلة والمتغير التابع

تفترض الدراسة وجود علاقة تأثير مباشرة بين تطبيق معايير التقييم العقاري وكفاءة آليات التقدير العقاري وتحديات التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد من جهة، وبين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد من جهة أخرى. فكلما ارتفع مستوى الالتزام بمعايير التقييم العقاري، وازدادت كفاءة آليات التقدير المستخدمة، انعكس ذلك إيجابًا على جودة ودقة

نتائج التقييم، من خلال تعزيز الموضوعية والشفافية وتقليل الأخطاء وتحقيق تقديرات أكثر واقعية وعدالة. وفي المقابل، فإن ازدياد التحديات والمعوقات المرتبطة بعملية التقييم يؤدي إلى انخفاض مستوى الجودة والدقة، نتيجة صعوبة الحصول على بيانات دقيقة أو تطبيق المناهج المناسبة أو الالتزام الكامل بالمعايير المهنية.

تنطلق الدراسة من افتراض أن تحسين تطبيق المعايير، وتطوير آليات التقدير، والحد من التحديات التي تواجه تقييم الأصول الوقفية والمساجد، سيؤدي إلى رفع جودة ودقة التقييم العقاري، بما يدعم اتخاذ قرارات أكثر كفاءة في إدارة الأصول الوقفية، ويعزز الشفافية والاستدامة المالية، ويسهم في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في تنمية قطاع الأوقاف وتعظيم أثره الاقتصادي والاجتماعي.

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. وتبين الدراسة الأساس المنطقي لحوكمة الأوقاف وفوائدها لمؤسسات الأوقاف من خلال الحد من المخاطر النظامية والتشغيلية والمؤسسية. وبالاستناد 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 نهجاً مبتكراً 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 بتنويع 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 النفائات 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.

الإطار النظري 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 أمراً ضرورياً 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 فهماً 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 يضفي 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، وبتيح 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 أساساً نظرياً مهماً لهذه الدراسة، حيث يساعد في تفسير الإشكالات التي تواجه عملية التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد، ويمهد الطريق لتطوير آليات ومعايير أكثر ملاءمة لطبيعة هذه الأصول (Jafary, 2025).

الفصل الثالث

منهجية الدراسة

المقدمة

يمثل هذا الفصل الإطار المنهجي للدراسة، حيث يوضح الكيفية العلمية التي سيتم من خلالها تنفيذ البحث وتحقيق أهدافه والإجابة عن تساؤلاته بصورة تتسم بالدقة والموضوعية. ويعد الجانب المنهجي من أهم مكونات البحث العلمي؛ لأنه يحدد الأساليب والإجراءات التي يعتمد عليها الباحث في جمع المعلومات وتحليلها واستخلاص النتائج، بما يضمن سلامة الإجراءات البحثية وقابليتها للتطبيق والتحقق. ولذلك فإن هذا الفصل يقدم تصورًا متكاملًا للإجراءات العلمية التي سيتم اتباعها منذ بداية الدراسة وحتى الوصول إلى النتائج النهائية، مع الالتزام بالمعايير الأكاديمية والمنهجية المتعارف عليها في البحوث العلمية.

ويهدف هذا الفصل إلى توضيح الأساس الذي تم بناء التصميم البحثي عليه، وبيان مبررات اختيار الأساليب المناسبة لطبيعة الدراسة، مع توضيح الآليات التي تكفل الحصول على بيانات دقيقة وموثوقة تعكس الواقع الفعلي للتقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية. كما يبين هذا الفصل الإجراءات التي تضمن تمثيل البيانات بصورة صحيحة، وآليات اختيار المشاركين في الدراسة، والضوابط التي تحقق جودة البيانات ودقتها، إلى جانب توضيح الخطوات العملية التي سيتم اتباعها أثناء تنفيذ الدراسة الميدانية، بما يسهم في تقليل احتمالات التحيز والأخطاء المنهجية، ويعزز من مصداقية النتائج التي سيتم التوصل إليها.

وتبرز أهمية هذا الفصل في كونه يمثل الضمان العلمي لجودة الدراسة، حيث يوضح جميع الإجراءات التي تتبعها الباحث لتحقيق أعلى مستويات الدقة والموضوعية، ويبين الحدود التي أجريت في إطارها الدراسة بما يساعد على تفسير النتائج في ضوء نطاقها الزمني والمكاني والبشري. كما يسهم في تمكين الباحثين والمهتمين من إعادة تطبيق الدراسة أو الاستفادة من منهجيتها في دراسات مستقبلية، وهو ما يعزز من القيمة العلمية للبحث. ويؤكد هذا الفصل كذلك أن سلامة النتائج لا تعتمد فقط على جودة التحليل، وإنما تبدأ منذ مرحلة تصميم الدراسة واختيار الأساليب المناسبة لجمع البيانات، الأمر الذي يجعل الجانب المنهجي عنصراً رئيساً في نجاح البحث وتحقيق أهدافه.

مجتمع البحث

يمثل مجتمع البحث جميع الأفراد الذين تنطبق عليهم الخصائص المرتبطة بموضوع الدراسة، ويعد المصدر الأساسي الذي يتم من خلاله الحصول على البيانات اللازمة للإجابة عن تساؤلات الدراسة وتحقيق أهدافها. وبالنسبة لهذه الدراسة إن مجتمع البحث يتكون من جميع الأفراد العاملين أو ذوي العلاقة المباشرة بعمليات تقييم وإدارة الأصول الوقفية والعقارية داخل المملكة العربية السعودية، ممن يمتلكون المعرفة والخبرة الكافية للإجابة عن محاور الدراسة، وذلك لأنهم يمثلون الفئة الأكثر قدرة على تقييم واقع تطبيق معايير التقييم العقاري، ومدى كفاءة آليات التقدير، وأبرز التحديات التي تواجه تقييم الأصول الوقفية والمساجد.

ويشمل مجتمع الدراسة المقيمين العقاريين المرخصين، والعاملين في الهيئة العامة للأوقاف، والهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، ونظار الأوقاف، ومديري إدارات الأوقاف، والعاملين في شركات التقييم العقاري، إضافة إلى المختصين في إدارة الأصول الوقفية، والاستثمار العقاري الوقفي، والخبراء الأكاديميين في مجالات التقييم العقاري والاقتصاد الإسلامي وإدارة الأوقاف. وتم اختيار هذه الفئات نظرًا لامتلاكها المعرفة العملية والعلمية التي تمكنها من تقديم معلومات دقيقة حول واقع ممارسات التقييم العقاري في القطاع الوقفي، ومدى الالتزام بالمعايير المهنية، والصعوبات التي تواجه عمليات التقييم، والاحتياجات اللازمة لتطوير هذا القطاع الحيوي.

ويتميز مجتمع البحث بالتنوع من حيث التخصصات والخبرات المهنية، الأمر الذي يمنح الدراسة قدرة أكبر على تكوين رؤية شاملة حول الظاهرة محل الدراسة، حيث تختلف وجهات النظر تبعًا لطبيعة العمل والمسؤوليات الوظيفية لكل فئة من المشاركين. فالمقيمون العقاريون يمتلكون خبرة مباشرة في تطبيق مناهج وأساليب التقييم، بينما يمتلك مسؤولو الجهات الوقفية معرفة واسعة بالمتطلبات التنظيمية والشرعية لإدارة الأوقاف، في حين يقدم الأكاديميون والخبراء رؤية علمية تساعد في تفسير التحديات واقتراح الحلول المناسبة. ويساعد هذا التنوع في إثراء نتائج الدراسة، وتقليل احتمالات التحيز، وتحقيق درجة أعلى من الموضوعية عند تحليل البيانات.

كما يحرص الباحث على أن يكون مجتمع الدراسة ممثلًا للبيئة المهنية المرتبطة بقطاع الأوقاف في المملكة العربية السعودية، بما يتوافق مع طبيعة أهداف الدراسة، ويضمن الحصول على بيانات تعكس الواقع الفعلي لممارسات التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. ويسهم ذلك في زيادة إمكانية تعميم النتائج على المؤسسات والجهات ذات العلاقة، ويمنح الدراسة قيمة تطبيقية يمكن الاستفادة منها في تطوير السياسات والإجراءات المنظمة للتقييم العقاري الوقفي، وتحسين جودة القرارات

الاستثمارية والإدارية المرتبطة بإدارة الأصول الوقفية، بما ينسجم مع مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 في تعزيز كفاءة القطاع غير الربحي وتنمية الأوقاف.

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.

خطوات جمع البيانات

اعتمدت الدراسة على الاستبانة باعتبارها الأداة الرئيسة لجمع البيانات، نظرًا لملاءمتها للمنهج الكمي، وقدرتها على جمع عدد كبير من البيانات خلال فترة زمنية مناسبة، مع إمكانية تحليلها إحصائيًا بصورة دقيقة. وقد صُممت الاستبانة استنادًا إلى الأدبيات العلمية والدراسات السابقة ذات العلاقة بالتقييم العقاري، والمعايير الدولية للتقييم، والدراسات المتخصصة في إدارة الأوقاف والأصول العقارية، بحيث تغطي جميع محاور الدراسة ومتغيراتها بصورة متكاملة. كما تمت صياغة فقرات الاستبانة بلغة علمية واضحة ومباشرة، مع مراعاة أن تكون مناسبة للمستوى العلمي والمهني للمشاركين، وأن تقيس المتغيرات المستهدفة بدقة وموضوعية.

بعد الانتهاء من إعداد الاستبانة، يتم عرضها على مجموعة من المحكمين المتخصصين في مجالات التقييم العقاري، وإدارة الأوقاف، والإدارة، والبحث العلمي، والإحصاء، بهدف التأكد من سلامة الصياغة، ووضوح الفقرات، ومدى ارتباطها بأهداف الدراسة ومتغيراتها. ويساعد التحكيم العلمي في الكشف عن أية ملاحظات قد تؤثر في جودة الأداة، سواء من حيث الصياغة أو الترتيب أو ملاءمة الفقرات، ثم تُجرى التعديلات المقترحة قبل تطبيق الاستبانة على أفراد العينة، بما يضمن تحقيق الصديق الظاهري والمحتوى العلمي للأداة.

قبل التطبيق النهائي، يتم إجراء دراسة استطلاعية على عدد محدود من أفراد المجتمع الذين تتوافر فيهم خصائص العينة المستهدفة، وذلك بهدف التأكد من وضوح أسئلة الاستبانة، وسهولة فهمها، وتحديد الزمن اللازم للإجابة عنها، والكشف عن أي صعوبات قد تواجه المشاركين أثناء تعبئة الاستبانة. كما يتم في هذه المرحلة احتساب معاملات الثبات باستخدام معامل ألفا كرونباخ، والتأكد من تمتع الأداة بدرجات مناسبة من الصديق والثبات، بما يضمن إمكانية الاعتماد على البيانات الناتجة عنها في التحليل الإحصائي.

بعد التأكد من صلاحية أداة الدراسة، يتم توزيع الاستبانة على أفراد العينة المستهدفة باستخدام الوسائل المناسبة، سواء من خلال الاستبانات الإلكترونية أو الورقية، وفقًا لطبيعة الجهات المشاركة في الدراسة. ويحرص الباحث على التواصل مع المشاركين بصورة رسمية، مع توضيح أهداف الدراسة وأهميتها العلمية، والتأكيد على أن المشاركة اختيارية، وأن جميع البيانات ستستخدم

لأغراض البحث العلمي فقط، مع المحافظة على سرية المعلومات وعدم الإفصاح عن هوية المشاركين، وهو ما يسهم في رفع مستوى الثقة وزيادة دقة الاستجابات.

بعد استلام الاستبانات، يقوم الباحث بمراجعتها للتأكد من اكتمال الإجابات وخلوها من الأخطاء أو البيانات غير المكتملة، مع استبعاد الاستبانات التي لا تحقق شروط التحليل الإحصائي، مثل الاستجابات الناقصة أو غير المنطقية. وتهدف هذه المرحلة إلى تحسين جودة قاعدة البيانات قبل إدخالها إلى البرامج الإحصائية، بما يقلل من احتمالات الخطأ أثناء التحليل ويزيد من موثوقية النتائج النهائية.

في هذه المرحلة يتم ترميز جميع الاستجابات وتحويلها إلى بيانات رقمية وفقاً لمقياس ليكرت الخماسي، ثم إدخالها إلى أحد البرامج الإحصائية المتخصصة مثل SPSS لإجراء عمليات التحليل الإحصائي المناسبة. وتشمل هذه العمليات استخراج الإحصاءات الوصفية، واختبارات الصدق والثبات، وتحليل الارتباط والانحدار، واختبار الفروض، وصولاً إلى تفسير النتائج في ضوء أهداف الدراسة والإطار النظري والدراسات السابقة.

حرص الباحث طوال مراحل جمع البيانات على الالتزام بأخلاقيات البحث العلمي، وذلك من خلال احترام خصوصية المشاركين، وضمان سرية المعلومات، والحصول على المشاركة الطوعية دون أي ضغوط، وعدم استخدام البيانات إلا لأغراض البحث العلمي. كما تم الالتزام بالدقة والحياد في جميع مراحل جمع البيانات ومعالجتها وتحليلها، بما يضمن أن تكون النتائج معبرة عن الواقع الفعلي لموضوع الدراسة، وقابلة للاستناد إليها في تقديم توصيات عملية تسهم في تطوير 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 يسهم في اختبار الفرضيات والإجابة عن تساؤلات البحث بصورة علمية دقيقة. وانطلاقاً 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.

وتشكل 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 البحث

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 تطوراً ملحوظاً 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.

الفصل الرابع

نتائج الدراسة

المقدمة

يعد هذا الفصل المرحلة التي تتوج جميع الجهود العلمية التي بذلت في إعداد الدراسة، حيث يتم فيه عرض البيانات التي تم جمعها وتحليلها بصورة علمية منظمة، بهدف الوصول إلى نتائج دقيقة تعكس واقع التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية. ويشكل هذا الفصل الجانب التطبيقي للدراسة، إذ يتم الانتقال من الإطار النظري والمنهجي إلى تفسير الواقع الفعلي اعتمادًا على البيانات المستخلصة من الدراسة الميدانية، بما يساهم في الإجابة عن تساؤلات الدراسة والتحقق من مدى تحقق أهدافها. ويحرص هذا الفصل على تقديم النتائج بأسلوب علمي واضح يعتمد على التحليل الموضوعي والربط المنطقي بين البيانات والأدبيات العلمية ذات العلاقة.

كما يتضمن هذا الفصل عرضًا تفصيليًا لما تكشف عنه البيانات من مؤشرات واتجاهات، ثم تفسير هذه النتائج في ضوء الأسس النظرية والدراسات السابقة، بما يساعد على فهم أسبابها ودلالاتها وانعكاساتها على واقع التقييم العقاري للأصول الوقفية. ولا يقتصر الفصل على عرض النتائج فحسب، بل يسعى إلى مناقشتها بصورة نقدية توضح مدى اتفاقها أو اختلافها مع ما توصلت إليه الدراسات السابقة، وتحليل العوامل التي قد تكون أسهمت في ظهورها، الأمر الذي يضيف بعدًا علميًا يثري الدراسة ويزيد من قيمتها البحثية.

وتكمن أهمية هذا الفصل في أنه يمثل المخرج النهائي للدراسة، حيث يتم من خلاله استخلاص الاستنتاجات العلمية التي تعكس واقع المشكلة البحثية، وبناء مجموعة من المقترحات العملية التي يمكن أن تساهم في تطوير ممارسات التقييم العقاري للأصول الوقفية، وتحسين كفاءة تطبيق المعايير المهنية، وتعزيز جودة عمليات التقدير بما يتوافق مع متطلبات التنمية المستدامة ورؤية المملكة العربية السعودية 2030. كما يبرز هذا الفصل القيمة التطبيقية للدراسة من خلال تحويل النتائج العلمية إلى توصيات قابلة للتنفيذ، يمكن أن تستفيد منها الجهات الوقفية والهيئات التنظيمية والمقيمون العقاريون وصناع القرار، بما يدعم تطوير قطاع الأوقاف وتعظيم كفاءة استثمار أصوله وتحقيق أهدافه الاقتصادية والاجتماعية والدينية.

تحليل البيانات

• الوصف الإحصائي للبيانات

تبدأ القراءة التحليلية الشاملة لبيانات العينة البالغ عددها 275 مفردة بالكشف عن تباينات ملحوظة في الاستجابات؛ فمتوسطات عبارات الاستبانة تتأرجح بشكل عام بين 3.43 و3.69، وهي قيم تميل إلى الموافقة الإيجابية، غير أن الانحرافات المعيارية المرافقة لها جاءت مرتفعة نسبياً وتتجاوز الواحد الصحيح في معظم المتغيرات، مثل الانحراف المعياري 1.590 للعبارة الخاصة بتوحيد نتائج التقييم، وهذا التشتت الواسع يحتمل أن يكون نابعا من اختلاف خلفيات الباحثين وتنوع درجاتهم العلمية ومستويات خبراتهم في السوق العقاري المعقد؛ فالقراءات الإحصائية لا تظهر إجماعاً مطلقاً بل تشير إلى وجود تباين عميق في تقييم مدى فعالية هذه المعايير على أرض الواقع، وربما يتطلب هذا التباين الشديد من الجهات التنظيمية التدخل لمراجعة آليات التواصل والتدريب الميداني لتقريب وجهات النظر بين الممارسين والخبراء؛ فالاستجابات تميل نحو الإيجابية لكنها مشوبة بحذر مهني يظهر في قيم الالتواء والتفلطح التي تراوحت بين السالب والموجب، وتدل هذه القيم الرياضية على أن توزيع البيانات يميل قليلاً نحو القيم المرتفعة ولكنه ليس توزيعاً طبيعياً مثالياً، ولعل هذا يعطي إشارة هامة للباحثين وصناع القرار بأن تحسين جودة تقييم الأصول الوقفية يحتاج إلى معالجة الفجوات المعرفية والتطبيقية بين المقيمين أنفسهم لضمان تجانس أكبر في المخرجات المستقبلية التي ستبنى عليها قرارات اقتصادية حاسمة ومؤثرة.

جداول 1: التحليلات الإحصائية

Statistics									
Std. Error of Kurtosis	Kurtosis	Std. Error of Skewness	Skewness	Std. Deviation	Median	Std. Error of Mean	Mean	N	
								Missing	Valid
.293	-1.320	.147	.155	1.458	3.00	.088	2.89	0	275
.293	-2.010	.147	.066	.501	1.00	.030	1.48	0	275
.293	-1.134	.147	-.313	1.353	4.00	.082	3.40	0	275
.293	-1.020	.147	-.599	1.388	4.00	.084	3.66	0	275

يتم تطبيق معايير التقييم العقاري المعتمدة عند تقييم الأصول الوقفية والمساجد.

تسهم معايير التقييم العقاري في تحقيق العدالة والشفافية في تقدير قيمة الأصول الوقفية.	275	0	3.67	.084	4.00	1.395	-653	.147	-940	.293
يلتزم المقيمون العقاريون بالمعايير المهنية أثناء عمليات التقييم.	275	0	3.50	.093	4.00	1.541	-464	.147	-1.359	.293
تساعد معايير التقييم العقاري على توحيد نتائج التقييم بين المقيمين.	275	0	3.58	.096	4.00	1.590	-570	.147	-1.335	.293
تسهم المعايير المعتمدة في رفع موثوقية تقارير التقييم العقاري.	275	0	3.63	.089	4.00	1.468	-602	.147	-1.100	.293
يؤدي الالتزام بمعايير التقييم إلى تحسين جودة نتائج التقييم العقاري.	275	0	3.56	.088	4.00	1.462	-532	.147	-1.154	.293
تعتمد عمليات التقييم على آليات تقدير علمية وحديثة.	275	0	3.62	.087	4.00	1.441	-659	.147	-996	.293
تستخدم بيانات السوق العقاري بصورة فعالة في تقدير قيمة الأصول الوقفية.	275	0	3.60	.091	4.00	1.517	-571	.147	-1.244	.293
تسهم التقنيات الرقمية في تحسين دقة عمليات التقييم العقاري.	275	0	3.65	.087	4.00	1.448	-638	.147	-1.057	.293
تساعد آليات التقدير الحديثة في تقليل الأخطاء في تقييم الأصول.	275	0	3.55	.090	4.00	1.492	-525	.147	-1.246	.293

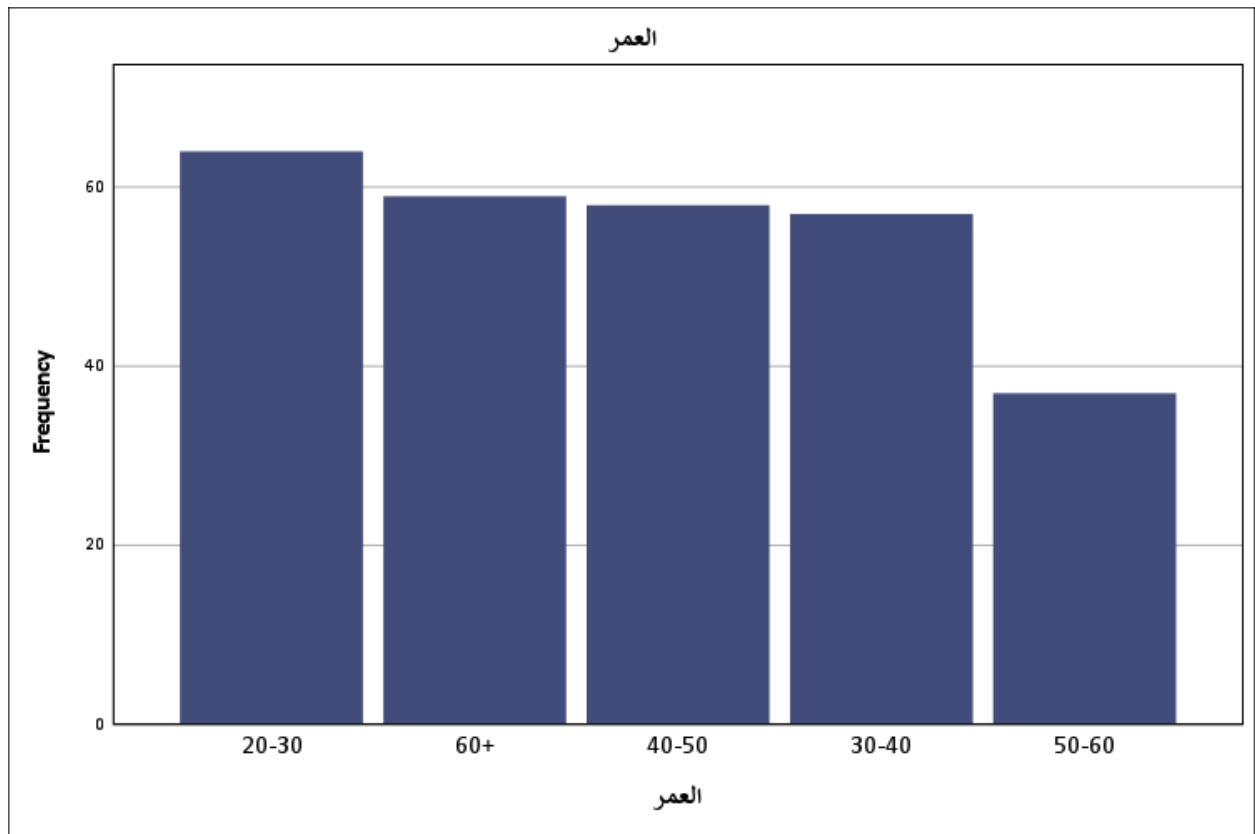
يتم تحديث أساليب التقييم بما يتوافق مع تطورات السوق العقاري.	275	0	3.43	.090	4.00	1.487	-436	.147	-1.297	.293
تسهم كفاءة آليات التقدير في تحسين جودة التقييم العقاري.	275	0	3.58	.094	4.00	1.551	-550	.147	-1.301	.293
تواجه عملية تقييم الأصول الوقفية والمساجد تحديات تتعلق بتوافر البيانات العقارية.	275	0	3.58	.086	4.00	1.426	-543	.147	-1.116	.293
تؤثر الخصائص الشرعية والتنظيمية للأصول الوقفية في دقة عملية التقييم.	275	0	3.60	.087	4.00	1.443	-576	.147	-1.101	.293
تسهم محدودية المعلومات السوقية في زيادة صعوبة تقييم الأصول الوقفية.	275	0	3.69	.088	4.00	1.463	-684	.147	-1.024	.293
يساعد تطوير الأنظمة والإجراءات على الحد من تحديات التقييم العقاري.	275	0	3.59	.095	4.00	1.573	-597	.147	-1.269	.293
يسهم تطبيق معايير التقييم وآليات التقدير المناسبة في تحسين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية.	275	0	3.63	.089	4.00	1.478	-579	.147	-1.177	.293

• العمر

التوزيع العمري لعينة الدراسة يكشف عن بنية ديموغرافية متنوعة تميل بشكل مثير للاهتمام نحو الأطراف؛ فالنسبة الأكبر تركزت في الفئة الشابة من 20 إلى 30 عاما بواقع 64 فردا ونسبة 23.3 بالمائة، تليها مباشرة الفئة الأكبر سنا التي تتجاوز 60 عاما بنسبة 21.5 بالمائة، وهذا التباين الملحوظ ربما يفسر الفجوة في الاستجابات الإحصائية اللاحقة؛ فالأجيال الشابة قد تكون أكثر انفتاحا على التقنيات الرقمية وآليات التقييم الحديثة والذكاء الاصطناعي، بينما قد تحمل الفئات الأكبر سنا خبرات متراكمة تقليدية تجعلهم أكثر حذرا في تبني النماذج المستحدثة لتقييم الأصول الوقفية الحساسة، وتلعب الفئات العمرية المتوسطة بين 30 و50 عاما دورا موازنا بنسب متقاربة تقارب 21 بالمائة لكل فئة؛ ويبدو أن هذا التنوع يثري بيئة البحث بتجارب متباينة تعطي صورة شمولية لواقع السوق العقاري وتحدياته الميدانية، وقد ينعكس هذا التوزيع عمليا في الميدان من خلال الحاجة الماسة إلى بناء جسور تواصل مهني بين المقيمين المخضرمين والشباب لتبادل الخبرات وتوحيد الرؤى حول معايير التقييم، فالتفاوت العمري هنا ليس مجرد تباين رقمي جامد بل هو تمثيل لمدارس فكرية وتطبيقية مختلفة تتواجد جنبا إلى جنب في قطاع الأوقاف مما يتطلب استيعاب كافة هذه الأطياف لخلق بيئة عمل متجانسة.

جدول 2 : التحليل الإحصائي للعمر

العمر					
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	
20-30	64	23.3	23.3	23.3	Valid
60+	59	21.5	21.5	44.7	
40-50	58	21.1	21.1	65.8	
30-40	57	20.7	20.7	86.5	
50-60	37	13.5	13.5	100.0	
Total	275	100.0	100.0		



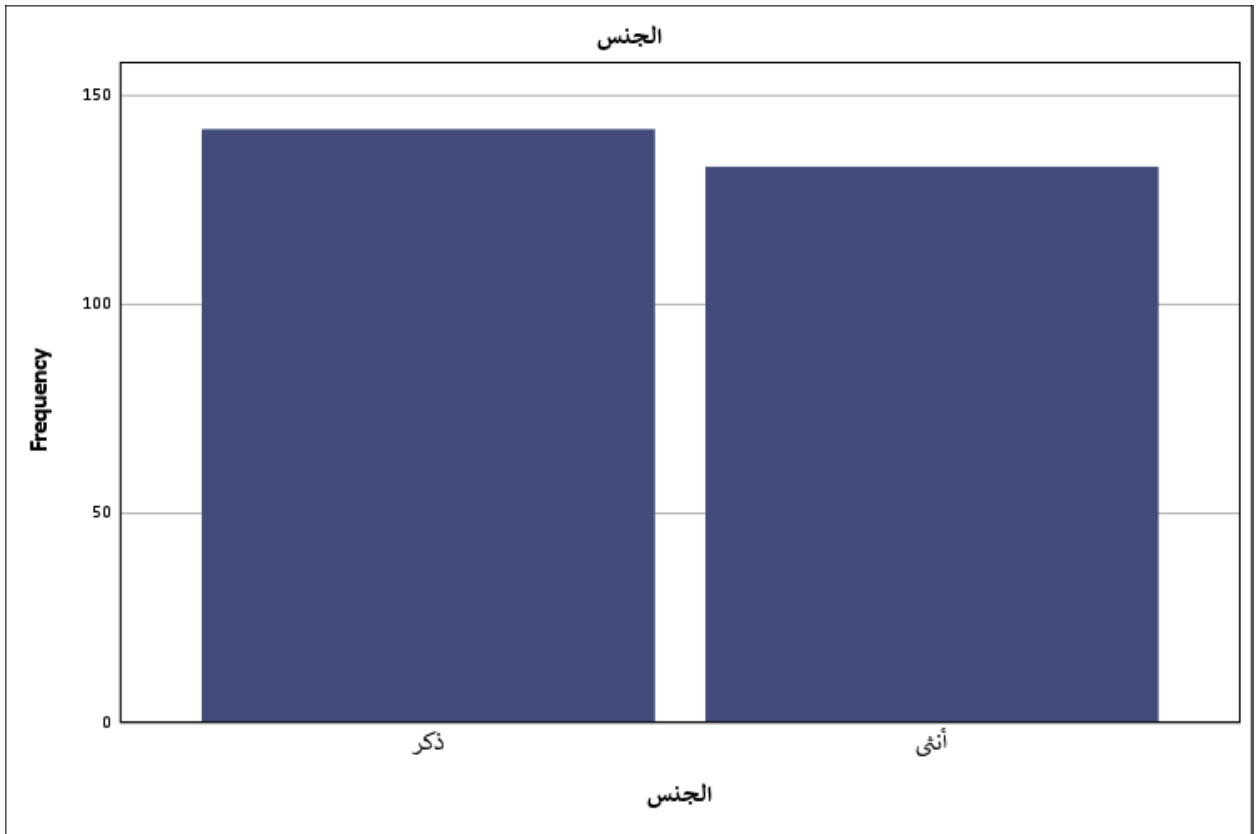
شكل توضيحي 1 : التمثيل البياني للعمر

• الجنس

التقارب الشديد في التوزيع بين الجنسين ضمن العينة يمثل دلالة مهمة على تنوع المشاركة المهنية والأكاديمية في هذا القطاع؛ فقد بلغت نسبة الذكور 51.6 بالمائة بواقع 142 فرداً، مقابل 48.4 بالمائة للإناث بواقع 133 فرداً، وهذا التوازن الرقمي يحتمل أن يعطي نتائج الدراسة شمولية أكبر ويقلل من التحيز الجندري في الآراء المطروحة حول التقييم العقاري للأصول الوقفية؛ فبيئة العمل العقاري التي كانت ربما تتسم بهيمنة ذكورية في فترات سابقة تشهد هنا حضوراً متوازناً، مما قد يثري الآليات التحليلية بنظرات تقييمية متباينة، وقد تنعكس هذه المشاركة المتكافئة على دقة مخرجات التقييم نظراً لاختلاف زوايا النظر للاهتمامات التنظيمية والشرعية؛ وربما يوجه هذا التقارب صناع القرار نحو أهمية توفير برامج تدريبية وتأهيلية موحدة تضمن لكلا الجنسين فرصاً متساوية في فهم وتطبيق المعايير المعتمدة، فوجود عينة ممثلة بهذا الشكل المتكافئ يعزز من قوة التعميم الإحصائي للنتائج على مجتمع الدراسة بأكمله، ويزيد من موثوقية التوصيات التي ستنجم عن هذه القراءات الرقمية المتقاربة مما يخدم بيئة التقييم بشكل أفضل وأكثر عدالة.

جدول 3 : التحليل الإحصائي للجنس

الجنس					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
51.6	51.6	51.6	142	ذكر	Valid
100.0	48.4	48.4	133	أنثى	
	100.0	100.0	275	Total	



شكل توضيحي 2 : التمثيل البياني للجنس

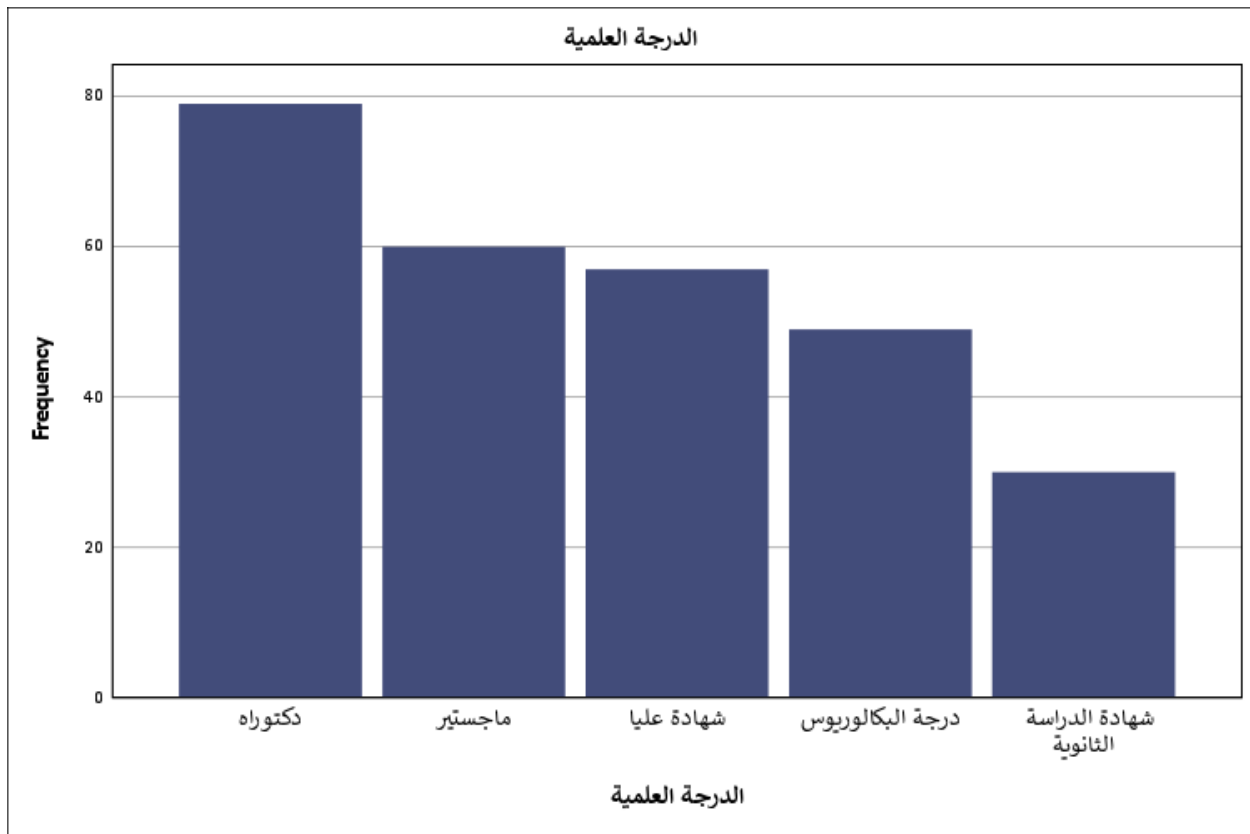
• الدرجة العلمية

المؤهلات الأكاديمية للمشاركين تظهر تركزا لافتا في فئة الدراسات العليا؛ فالنسبة الأكبر من العينة يحملون درجة الدكتوراه بواقع 79 فردا بنسبة 28.7 بالمائة، يلهم حملة الماجستير بنسبة 21.8 بالمائة، والشهادات العليا الأخرى بنسبة 20.7 بالمائة، بينما تقبع درجات البكالوريوس والثانوية في ذيل القائمة بنسب 17.8 و10.9 بالمائة على التوالي، وهذا الارتفاع في المستوى التعليمي يحتمل أن يضيف طابعا من الموثوقية والعمق الأكاديمي على إجابات الاستبانة؛ فالاستجابات هنا لا تأتي من مجرد ممارسين

عاديين بل من نخبة تمتلك القدرة على التحليل النقدي لمعايير التقييم العقاري والأصول الوقفية، وقد ينعكس هذا التأهيل العالي في وجود نظرة فاحصة ودقيقة للتحديات التنظيمية والشرعية، مما يفسر ربما التشتت في بعض الإجابات اللاحقة نظرا لتعدد المدارس العلمية التي ينتهي إليها المبحوثون؛ ويبدو أن هذا الثقل الأكاديمي يفرض على الجهات المنظمة لعمليات التقييم ضرورة صياغة معايير تتسم بالعمق والدقة العلمية لتتواءم مع مستوى التوقعات العالي لهذه الفئة، فالتعامل مع خبراء يحملون هذه الدرجات يتطلب آليات وأدوات تقييم معقدة لا تكتفي بالأساسيات السطحية بل تغوص في أدق تفاصيل السوق العقاري

جدول 4 : التحليل الإحصائي للدرجة العلمية

الدرجة العلمية					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
28.7	28.7	28.7	79	دكتوراه	Valid
50.5	21.8	21.8	60	ماجستير	
71.3	20.7	20.7	57	شهادة عليا	
89.1	17.8	17.8	49	درجة البكالوريوس	
100.0	10.9	10.9	30	شهادة الدراسة الثانوية	
	100.0	100.0	275	Total	



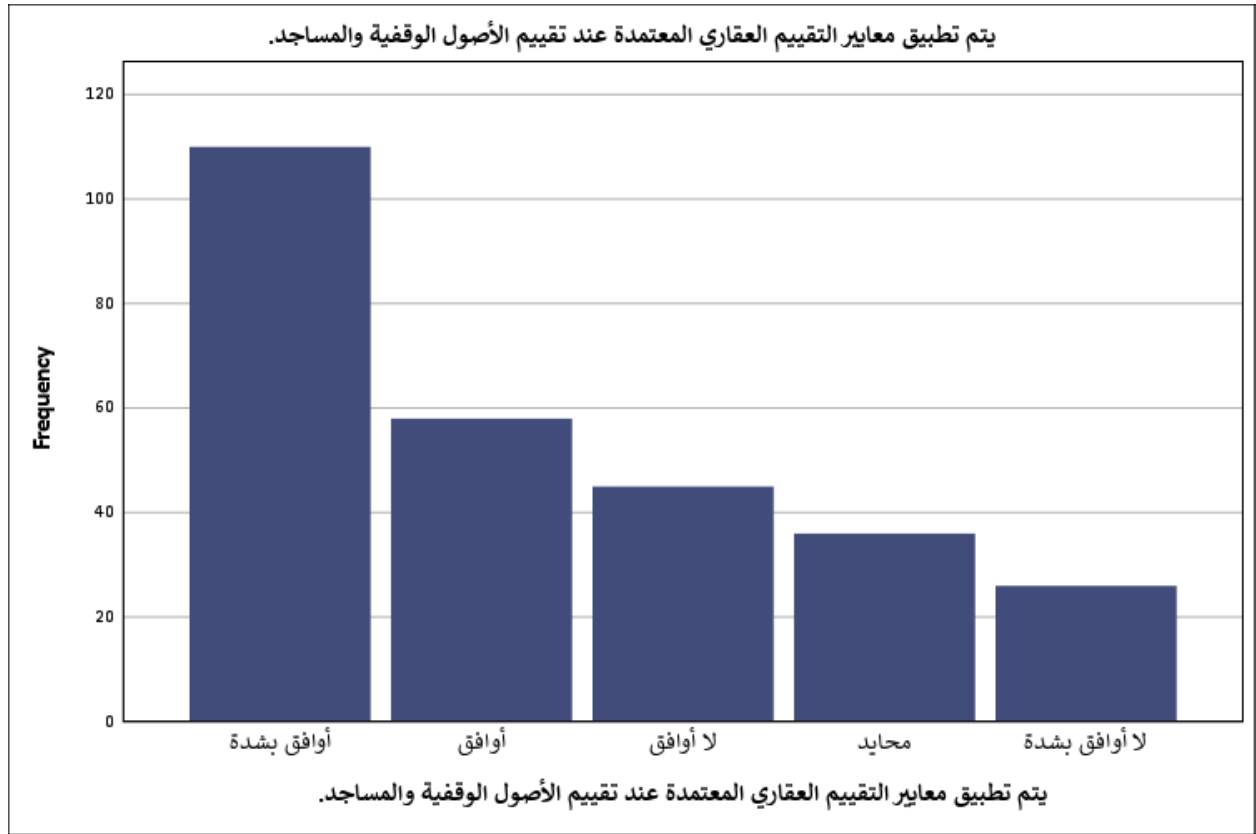
شكل توضيحي 3: التمثيل البياني للدرجة العلمية

• يتم تطبيق معايير التقييم العقاري المعتمدة عند تقييم الأصول الوقفية والمساجد.

استقراء هذه الجزئية يكشف عن مستوى موافقة عام يميل نحو الإيجابية بمتوسط حسابي بلغ 3.66؛ فالنسبة الكبرى من المبحوثين وافقوا بشدة بواقع 40 بالمائة، مع موافقة عادية بنسبة 21.1 بالمائة، إلا أن الانحراف المعياري المرتفع الذي سجل 1.388 يرسل إشارة لا يمكن تجاهلها حول وجود تشتت واضح في آراء العينة؛ فنسبة غير الموافقين والمحايدين مجتمعة تقترب من 40 بالمائة، وهذا التباين ربما يعود إلى اختلاف البيانات العملية للمبحوثين أو عدم وضوح آليات التطبيق الفعلي لهذه المعايير في بعض المناطق أو المؤسسات؛ وقد يؤشر هذا الواقع إلى أن التشريعات موجودة نظرياً في السوق، لكن التطبيق الميداني يشهد تفاوتاً يحتاج إلى تدخلات رقابية صارمة من قبل الجهات المعنية، ويبدو أن توحيد الممارسات في تقييم المساجد والأصول الوقفية يتطلب جهداً أكبر من مجرد إقرار المعايير، بل يمتد إلى متابعة تنفيذها على الأرض لضمان عدم تركها لاجتهادات فردية قد تخل بدقة التقديرات المالية، فالتفاوت الإحصائي هنا جرس إنذار ينبه إلى فجوة بين التنظير والتطبيق تستلزم المراجعة المستمرة لمنهجيات العمل اليومية

جدول 5 : التحليل الإحصائي لتطبيق معايير التقييم العقاري المعتمدة عند تقييم الأصول الوقفية والمساجد.

يتم تطبيق معايير التقييم العقاري المعتمدة عند تقييم الأصول الوقفية والمساجد.					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
40.0	40.0	40.0	110	أوافق بشدة	Valid
61.1	21.1	21.1	58	أوافق	
77.5	16.4	16.4	45	لا أوافق	
90.5	13.1	13.1	36	محايد	
100.0	9.5	9.5	26	لا أوافق بشدة	
	100.0	100.0	275	Total	



شكل توضيحي 4 : التمثيل البياني لتطبيق معايير التقييم العقاري المعتمدة عند تقييم الأصول الوقفية والمساجد.

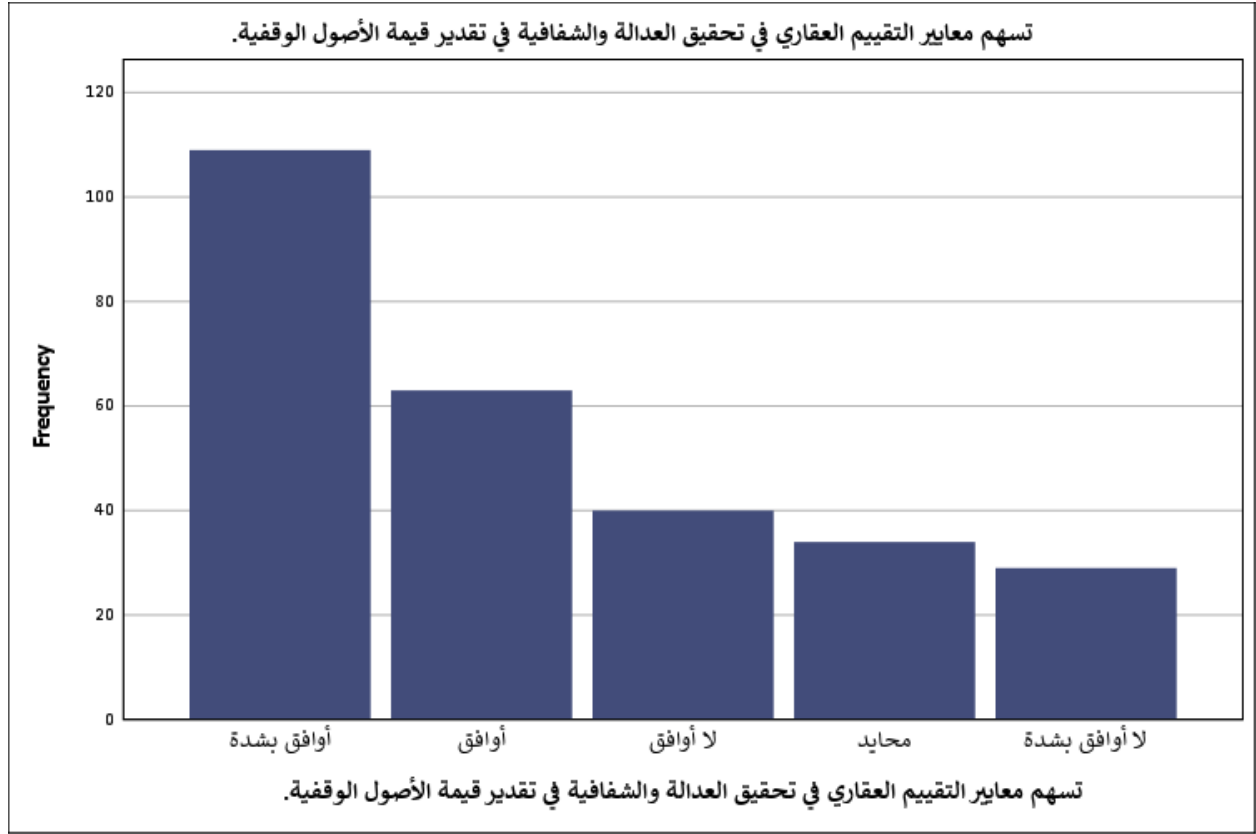
• تسهم معايير التقييم العقاري في تحقيق العدالة والشفافية في تقدير قيمة الأصول الوقفية.

تحليل الإجابات على هذا التساؤل يظهر متوسطا حسابيا قدره 3.67 وانحرافا معياريا بلغ 1.395، مما يدل على قناعة جيدة لدى الأغلبية بدور المعايير في تحقيق الشفافية؛ فنجد أن حوالي 39.6 بالمائة وافقوا بشدة، و22.9 بالمائة وافقوا على ذلك، لكن التشتت في البيانات يظل حاضرا بقوة مع وجود معارضة ملحوظة من قبل 25 بالمائة من العينة؛ وهذا التناقض يحتمل أن ينبع من تجارب سلبية سابقة مر بها بعض المشاركين في السوق العقاري، حيث قد لا تضمن المعايير وحدها العدالة المطلقة إذا افتقرت إلى الشفافية في مصادر البيانات، وربما يشير هذا التوزيع الإحصائي إلى أن تطبيق المعايير يواجه تحديات بيروقراطية أو نقصا في الإفصاح عن المعلومات الوقفية مما يقلل من ثقة بعض الممارسين، ويبدو أن تعزيز العدالة يتطلب تضافر المعايير مع آليات حوكمة قوية تمنع التلاعب وتضمن الوصول المتكافئ للمعلومات العقارية؛ فالأرقام تقترح أن الثقة في المعايير تحتاج إلى بناء مستمر عبر ممارسات مهنية نزيهة تدعمها الجهات الرقابية بشكل دوري وفعال لتقليل دائرة المشككين في جدواها وقدرتها

على تحقيق العدل

جدول 6: التحليل الإحصائي لمساهمة معايير التقييم العقاري في تحقيق العدالة والشفافية في تقدير قيمة الأصول الوقفية.

تسهم معايير التقييم العقاري في تحقيق العدالة والشفافية في تقدير قيمة الأصول الوقفية.					
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	
أوافق بشدة	109	39.6	39.6	39.6	Valid
أوافق	63	22.9	22.9	62.5	
لا أوافق	40	14.5	14.5	77.1	
محايد	34	12.4	12.4	89.5	
لا أوافق بشدة	29	10.5	10.5	100.0	
Total	275	100.0	100.0		



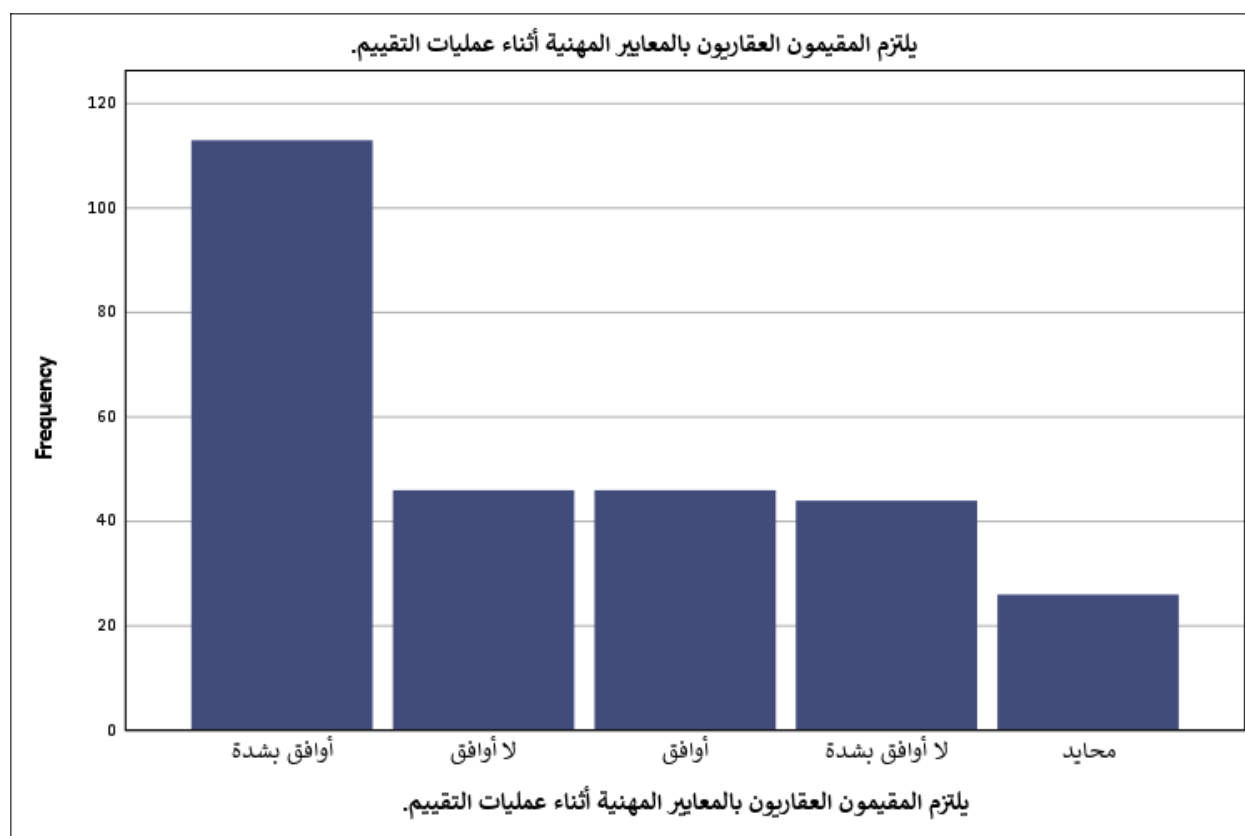
شكل توضيحي 5: التمثيل البياني لمساهمة معايير التقييم العقاري في تحقيق العدالة والشفافية في تقدير قيمة الأصول الوقفية.

• يلتزم المقيمون العقاريون بالمعايير المهنية أثناء عمليات التقييم.

نتائج هذه العبارة تقدم مشهداً إحصائياً بالغ التعقيد بمتوسط حسابي 3.50 وانحراف معياري هو من بين الأعلى بقيمة 1.541؛ فرغم أن 41.1 بالمائة يوافقون بشدة على التزام المقيمين، إلا أن نسبة الرفض الكلية بشقيها تقفز إلى 32.7 بالمائة، وهذا التشتت العميق في الآراء قد يكون دلالة على وجود تباين كبير في مستويات الكفاءة والالتزام الأخلاقي بين الممارسين في السوق؛ فالتزام المقيم ليس مجرد مسألة تنظيمية بل هو سلوك مهني يتأثر بضغوط العمل وطبيعة الأصول الوقفية التي تحمل حساسية خاصة جداً، وربما تكون هناك فجوة بين معرفة المقيمين بالمعايير وبين تطبيقهم الفعلي لها على أرض الواقع، مما يستوجب على الهيئات المشرفة تعزيز برامج الرقابة اللاحقة على تقارير التقييم لضمان الجودة المنشودة، ويبدو أن هذا الانقسام في التقييم يفرض حاجة ماسة لتفعيل نظام صارم للمحاسبة وتطبيق عقوبات رادعة على المخالفين؛ فالأرقام تنطق بحالة من عدم اليقين تجاه السلوك المهني للمقيمين، مما قد يؤثر سلباً على ثقة المستثمرين والواقفين في مخرجات هذا القطاع الحيوي الحساس

جدول 7 : التحليل الإحصائي لالتزام المقيمون العقاريون بالمعايير المهنية أثناء عمليات التقييم.

يلتزم المقيمون العقاريون بالمعايير المهنية أثناء عمليات التقييم.					
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	
أوافق بشدة	113	41.1	41.1	41.1	Valid
لا أوافق	46	16.7	16.7	57.8	
أوافق	46	16.7	16.7	74.5	
لا أوافق بشدة	44	16.0	16.0	90.5	
محايد	26	9.5	9.5	100.0	
Total	275	100.0	100.0		



شكل توضيحي 6 : التمثيل البياني لالتزام المقيمون العقاريون بالمعايير المهنية أثناء عمليات التقييم.

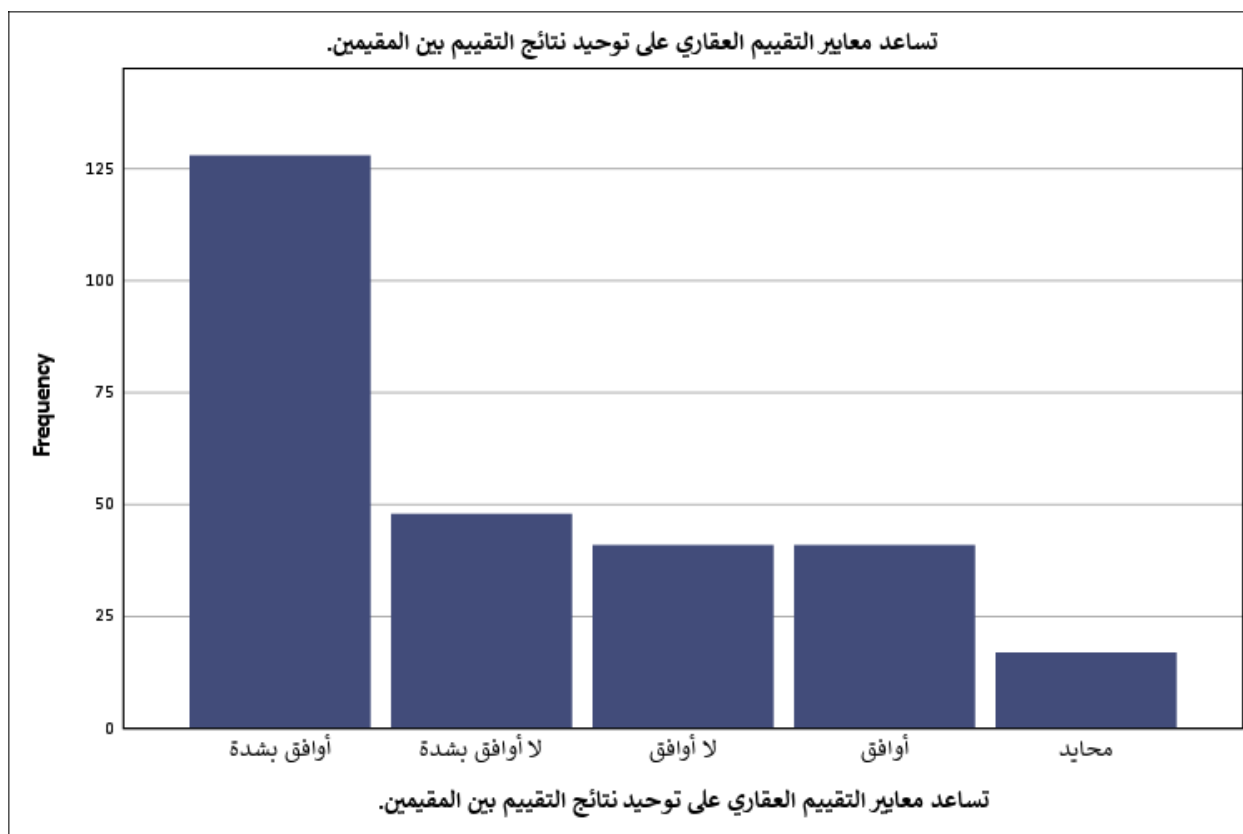
• تساعد معايير التقييم العقاري على توحيد نتائج التقييم بين المقيمين.

المؤشرات الرقمية هنا تبرز أعلى درجة من تشتت الآراء بين المبحوثين بانحراف معياري بلغ 1.590 ومتوسط حسابي قدره 3.58؛ فحينما نرى أن 46.5 بالمائة يوافقون بشدة، نصطدم في المقابل بكتلة معارضة ضخمة تبلغ 32.4 بالمائة غير موافقين أو غير موافقين بشدة، وهذا الانقسام الحاد قد يفسر بأن توحيد النتائج يظل حلما صعب المنال في ظل اختلاف الخبرات الفردية واستخدام آليات تقدير متباينة للأصل الواحد؛ فالسوق العقاري للأصول الوقفية يتميز بخصوصية وتفرد في كل عقار، مما يجعل تطبيق معيار واحد يفرز أحيانا تقييمات مختلفة بناء على حكم المقيم الشخصي وخلفيته، وربما يستدعي هذا التباين الإحصائي العمل الجاد على توفير أدلة إرشادية تفصيلية ومؤشرات مرجعية دقيقة تقلل من مساحة الاجتهاد الفردي المبالغ فيه؛ ويبدو أن تحقيق التجانس التام في النتائج يتطلب معالجة العوامل الخفية التي تؤثر على التقييم مثل ضغوط السوق ونقص البيانات الداعمة، فالاعتماد فقط على النصوص المعيارية دون توحيد أدوات التحليل لن يفلح في جسر الهوة بين مخرجات

المقيمين المختلفين

جدول 8 : التحليل الإحصائي لمساعدة معايير التقييم العقاري على توحيد نتائج التقييم بين المقيمين.

تساعد معايير التقييم العقاري على توحيد نتائج التقييم بين المقيمين.					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
46.5	46.5	46.5	128	أوافق بشدة	Valid
64.0	17.5	17.5	48	لا أوافق بشدة	
78.9	14.9	14.9	41	لا أوافق	
93.8	14.9	14.9	41	أوافق	
100.0	6.2	6.2	17	محايد	
	100.0	100.0	275	Total	



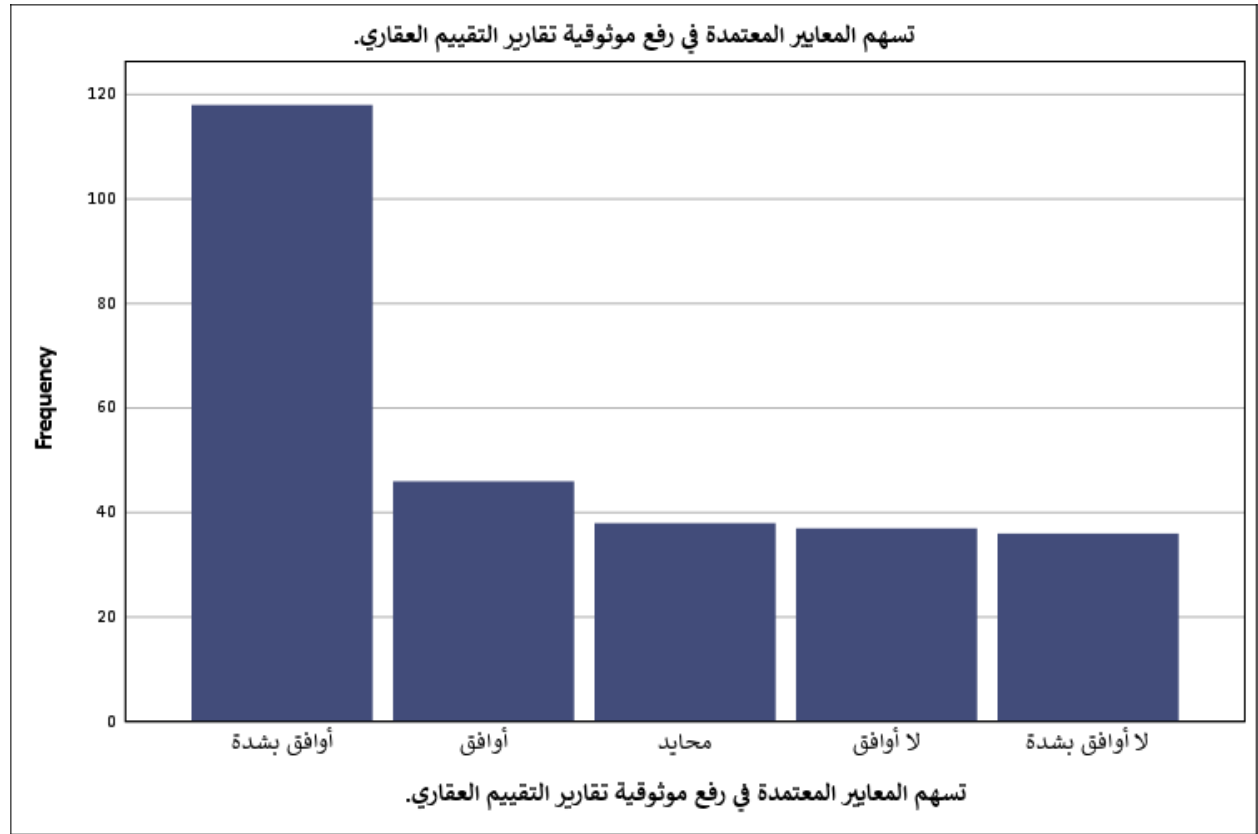
شكل توضيحي 7: التمثيل البياني لمساعدة معايير التقييم العقاري على توحيد نتائج التقييم بين المقيمين.

• تسهم المعايير المعتمدة في رفع موثوقية تقارير التقييم العقاري.

القراءات التحليلية تكشف عن متوسط مقداره 3.63 وانحراف معياري 1.468، وهو مؤشر يبرز استمرار الجدل المهني بين المشاركين في العينة؛ فرغم تصدر فئة الموافقة بشدة بنسبة 42.9 بالمائة، إلا أن وجود أكثر من 26 بالمائة يرفضون هذا التأثير يضع علامة استفهام حول مدى جودة التقارير الصادرة حالياً؛ فالموثوقية لا تتحقق بمجرد وجود قوالب معيارية جاهزة، بل تعتمد بالأساس على جودة المدخلات وصدق البيانات التي يجمعها ويحللها المقيم، وربما تكون هذه الأرقام انعكاساً لحالات سابقة من التقارير غير الدقيقة التي أثرت على سمعة المهنة لدى شريحة معينة من المستجيبين؛ ويبدو أن رفع الموثوقية يتطلب تطوير أنظمة إلكترونية محكمة لتدقيق هذه التقارير بشكل آلي قبل اعتمادها لضمان خلوها من الانحياز والقصور الفني، فالأرقام تحذر من الإفراط في الثقة بنظام التقييم دون وجود آليات فحص ومراجعة مستمرة وشفافة، وهذا يتطلب جهوداً متكاملة من الجهات التنظيمية والمهنية لترميم جسور الثقة مع المستفيدين النهائيين من هذه التقارير الحيوية

جدول 9: التحليل الإحصائي لمساهمة المعايير المعتمدة في رفع موثوقية تقارير التقييم العقاري.

تسهم المعايير المعتمدة في رفع موثوقية تقارير التقييم العقاري.					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
42.9	42.9	42.9	118	أوافق بشدة	Valid
59.6	16.7	16.7	46	أوافق	
73.5	13.8	13.8	38	محايد	
86.9	13.5	13.5	37	لا أوافق	
100.0	13.1	13.1	36	لا أوافق بشدة	
	100.0	100.0	275	Total	



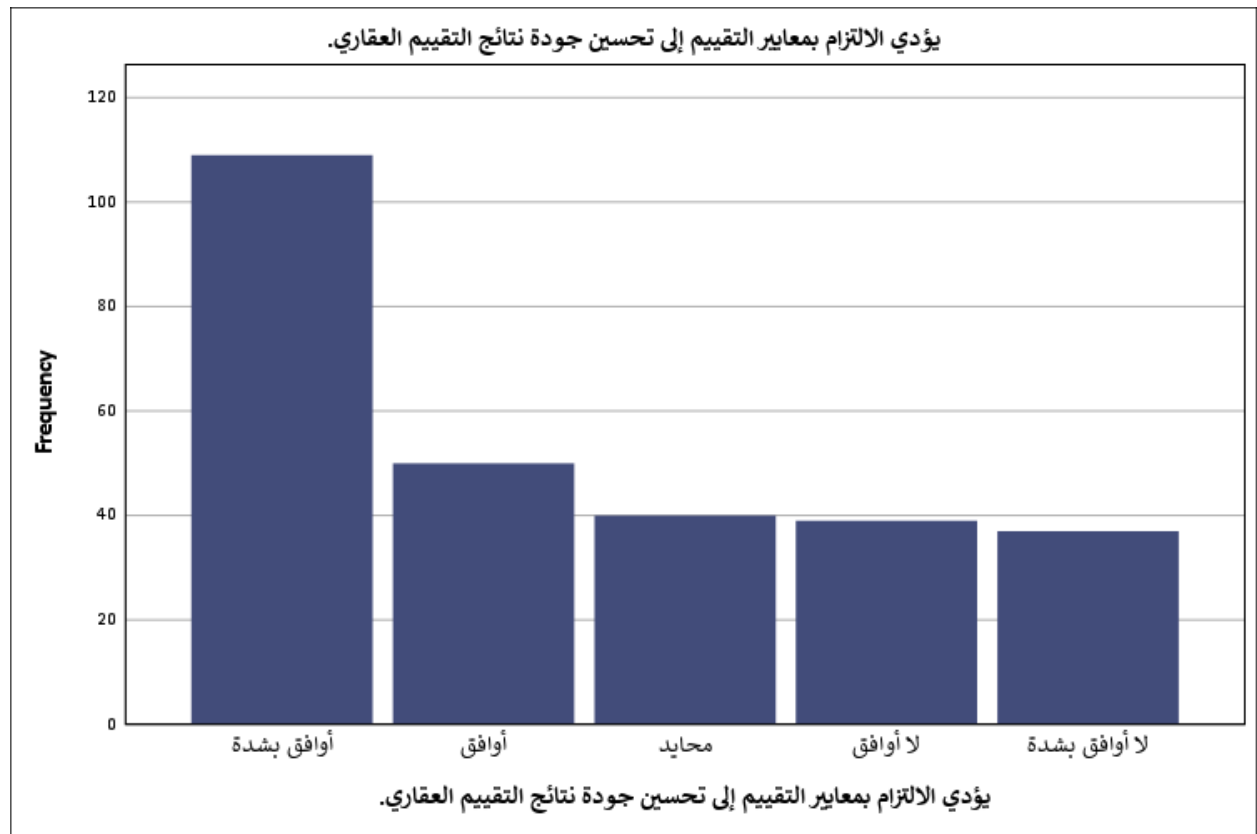
شكل توضيحي 8: التمثيل البياني لمساهمة المعايير المعتمدة في رفع موثوقية تقارير التقييم العقاري.

• يؤدي الالتزام بمعايير التقييم إلى تحسين جودة نتائج التقييم العقاري.

يظهر المتوسط الحسابي البالغ 3.56 مع انحراف معياري 1.462 اتجاهًا إيجابيًا مشوبًا بالتحفظ المهني؛ فحوالي 39.6 بالمائة أبدوا موافقة قوية، في حين توزع الباقون بنسب متقاربة بين الموافقة والحياد والرفض، وهذا التوزيع المتباين يحتمل أن يعود إلى إدراك العينة الواعي بأن الجودة هي نتاج منظومة متكاملة لا تقف عند حدود الالتزام بالمعايير الورقية فقط؛ فالجودة الحقيقية تتأثر بمدى توافر البيانات السوقية وكفاءة المقيم وقدرته على استقراء المستقبل العقاري للأصل الوقفي، وربما يشعر بعض المبحوثين أن المعايير الحالية قد تكون جامدة أو لا تواكب التطورات السريعة والمفاجئة في تصميم واستخدامات العقارات الحديثة، ويبدو أن تحسين الجودة يتطلب بالضرورة مرونة عالية في تطبيق هذه المعايير لتلائم طبيعة كل أصل بدلا من التطبيق الحرفي الجامد الذي قد يضر بالقيمة؛ فالرسالة المستوحاة من هذه الإحصاءات تدعو إلى ربط الجودة بتحديث مستمر لأدوات المقيمين وتوسيع مداركهم التحليلية لضمان خروج تقديرات تعبر بدقة عن القيمة العادلة للأصول دون إفراط أو تفريط

جدول 10 : التحليل الإحصائي لأداء الالتزام بمعايير التقييم إلى تحسين جودة نتائج التقييم العقاري.

يؤدي الالتزام بمعايير التقييم إلى تحسين جودة نتائج التقييم العقاري.					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
39.6	39.6	39.6	109	أوافق بشدة	Valid
57.8	18.2	18.2	50	أوافق	
72.4	14.5	14.5	40	محايد	
86.5	14.2	14.2	39	لا أوافق	
100.0	13.5	13.5	37	لا أوافق بشدة	
	100.0	100.0	275	Total	



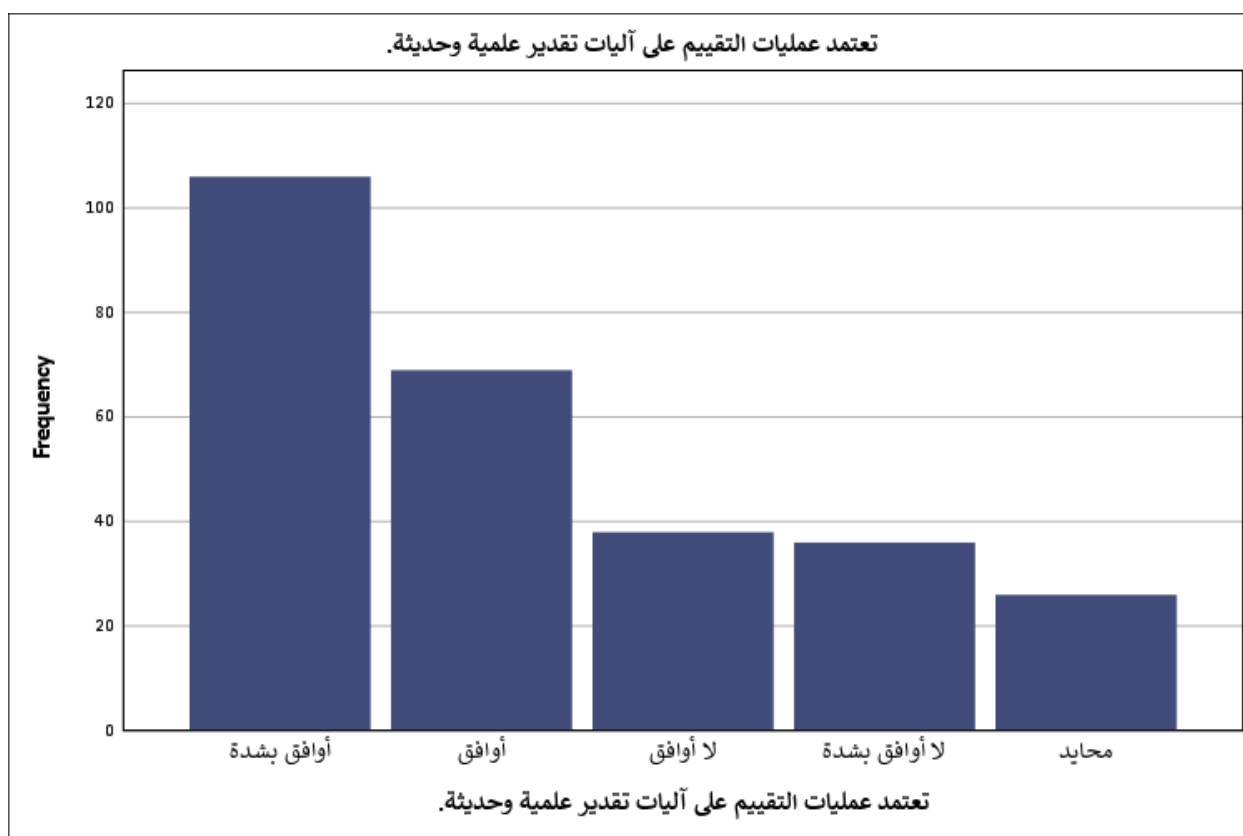
شكل توضيحي 9: التمثيل البياني لأداء الالتزام بمعايير التقييم إلى تحسين جودة نتائج التقييم العقاري.

• تعتمد عمليات التقييم على آليات تقدير علمية وحديثة.

الاستجابات حول هذه العبارة تبرز متوسطا بلغ 3.62 وانحرافا معياريا 1.441، مع تركيز الموافقة والموافقة بشدة في حدود 63.6 بالمائة من العينة؛ غير أن نسبة الرفض التي تقارب 26.9 بالمائة تفتح الباب واسعا لمناقشة الفجوة التقنية في عمليات التقييم الميدانية؛ فبعض الممارسين ربما لا يزالون يعتمدون على طرق تقليدية تعتمد على الخبرة الشخصية وتتجاهل النماذج الرياضية والإحصائية المتقدمة، وهذا القصور التقني قد يؤثر سلبا على دقة تسعير الأصول الوقفية التي تتطلب نماذج معقدة كخصم التدفقات النقدية؛ ويبدو أن السوق بحاجة ماسة إلى ضخ دماء جديدة وأدوات برمجية متطورة تساعد المقيمين على الانتقال من الاجتهاد المطلق إلى التقدير المبني على الخوارزميات وتحليل البيانات الضخمة، فالأرقام تشير إلى وجود حراك بطيء نحو التحديث قد يعيقه نقص التدريب المتخصص أو ارتفاع تكلفة البرمجيات المتقدمة، مما يحتم على المنظمين دعم الشركات وتوفير منصات تقييم علمية موحدة ترفع من كفاءة العمل الميداني وتقلل من هامش الخطأ البشري الوارد

جدول 11 : التحليل الإحصائي لاعتماد عمليات التقييم على آليات تقدير علمية وحديثة.

تعتمد عمليات التقييم على آليات تقدير علمية وحديثة.					
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	
أوافق بشدة	106	38.5	38.5	38.5	Valid
أوافق	69	25.1	25.1	63.6	
لا أوافق	38	13.8	13.8	77.5	
لا أوافق بشدة	36	13.1	13.1	90.5	
محايد	26	9.5	9.5	100.0	
Total	275	100.0	100.0		



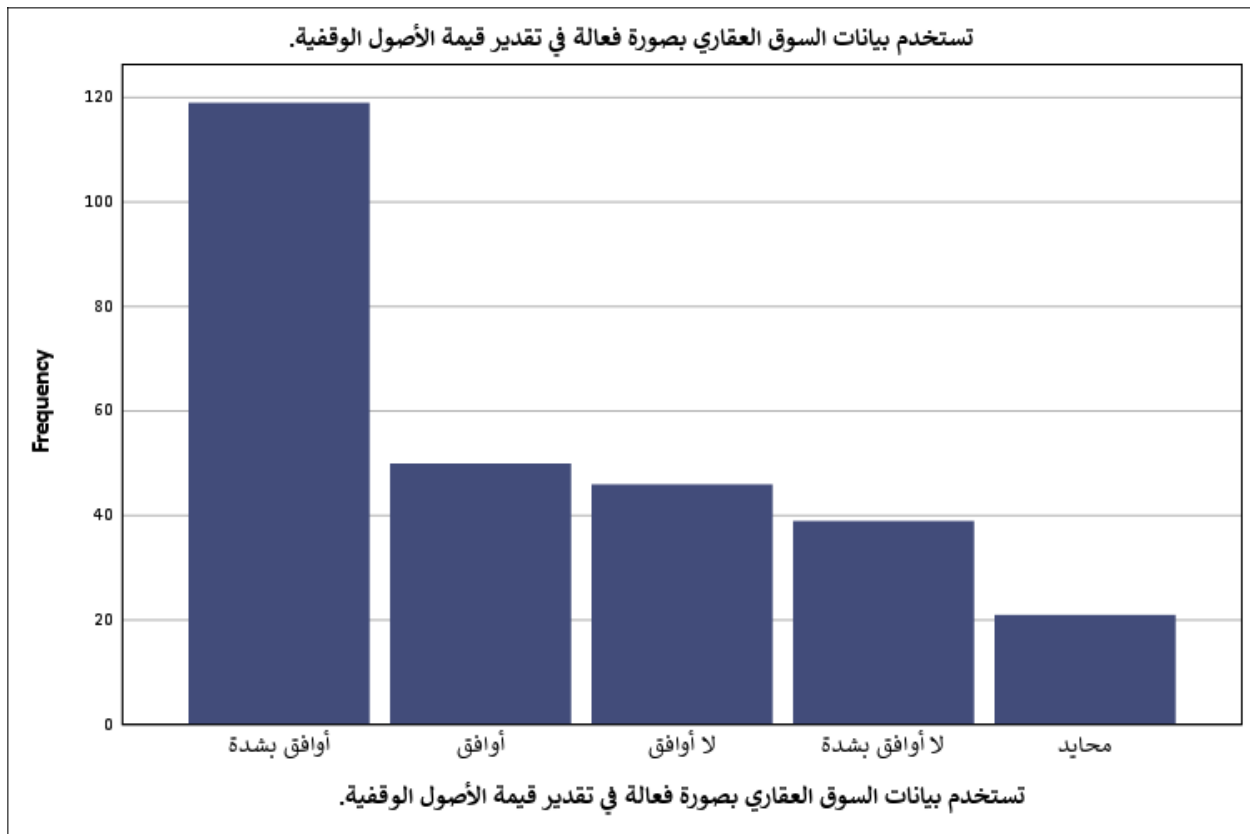
شكل توضيحي 10 : التمثيل البياني لاعتماد عمليات التقييم على آليات تقدير علمية وحديثة.

• تستخدم بيانات السوق العقاري بصورة فعالة في تقدير قيمة الأصول الوقفية.

المتوسط الحسابي هنا سجل 3.60 مع انحراف معياري مرتفع نسبيا بقيمة 1.517، حيث إن 43.3 بالمائة يوافقون بشدة، لكن في المقابل أكثر من 30 بالمائة لا يوافقون على كفاءة الاستخدام؛ وهذا التضارب الإحصائي يحتمل أن يكون ناتجا عن شح البيانات العقارية الموثوقة أو صعوبة الوصول إليها وتحليلها بشكل دقيق من قبل بعض المقيمين؛ فالسوق العقاري قد يعاني من غياب الشفافية الكاملة في تسجيل الصفقات الحقيقية مما يجبر المقيم على بناء تقديراته على بيانات مشوهة أو غير مكتملة الأركان، وربما تكون الأصول الوقفية بالذات ذات خصائص فريدة ومعقدة تجعل مقارنتها ببيانات السوق العادية أمرا محفوفا بالمخاطر المنهجية الجسيمة، ويبدو أن الاستخدام الفعال للبيانات يظل مرهونا بإنشاء قواعد بيانات وطنية متخصصة وشاملة تكون متاحة حصريا للمقيمين المعتمدين؛ فالأرقام تعطي دلالة واضحة على أن توافر البيانات شيء وقدرة الممارس على توظيفها بفعالية شيء آخر تماما، وهو ما يفرض تحديات إضافية على برامج تأهيل المقيمين المستمرة

جدول 12 : التحليل الإحصائي لاستخدام بيانات السوق العقاري بصورة فعالة في تقدير قيمة الأصول الوقفية.

تستخدم بيانات السوق العقاري بصورة فعالة في تقدير قيمة الأصول الوقفية.					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
43.3	43.3	43.3	119	أوافق بشدة	Valid
61.5	18.2	18.2	50	أوافق	
78.2	16.7	16.7	46	لا أوافق	
92.4	14.2	14.2	39	لا أوافق بشدة	
100.0	7.6	7.6	21	محايد	
	100.0	100.0	275	Total	



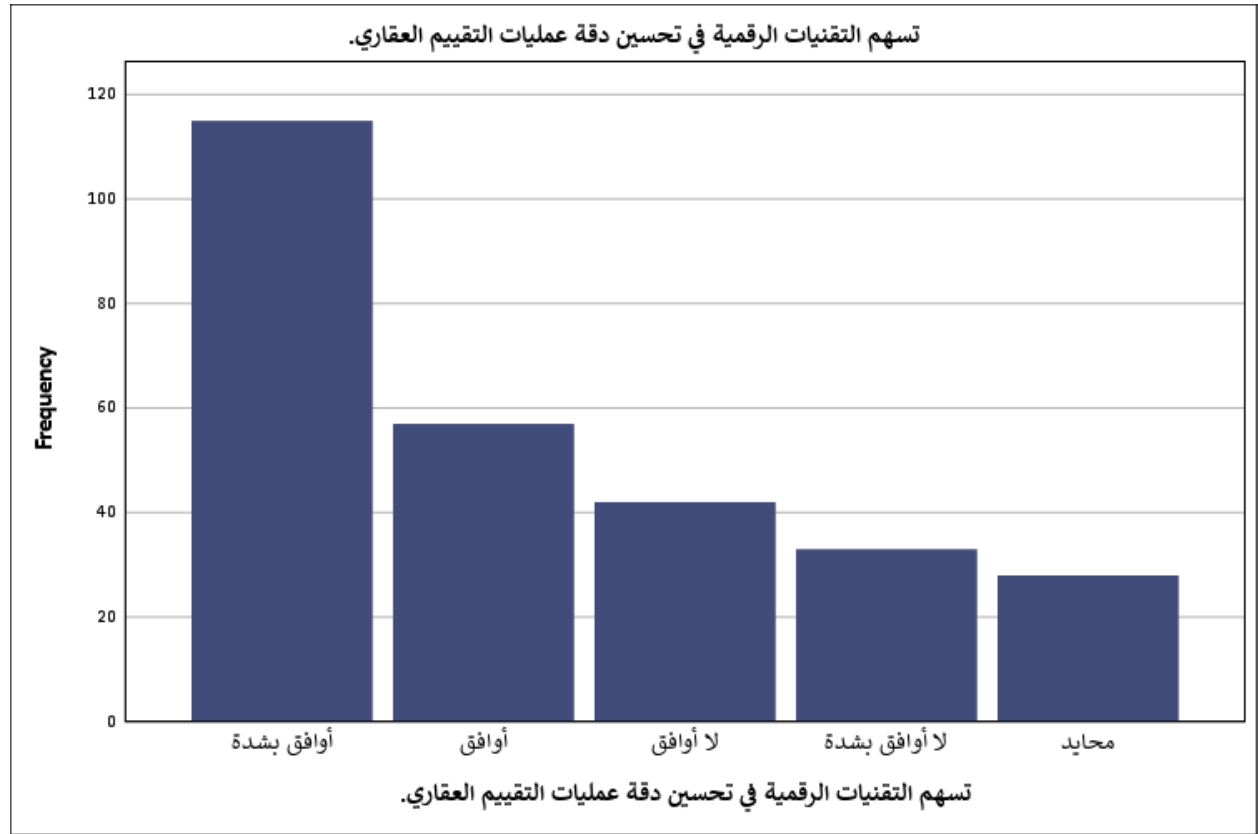
شكل توضيحي 11 : التمثيل البياني لاستخدام بيانات السوق العقاري بصورة فعالة في تقدير قيمة الأصول الوقفية.

• تسهم التقنيات الرقمية في تحسين دقة عمليات التقييم العقاري.

تحليل استجابات العينة يكشف عن متوسط وقدره 3.65 مع انحراف معياري 1.448، وهو ما يظهر تقديراً جيداً لدور التقنية حيث بلغت نسبة المؤيدين بشدة 41.8 بالمائة؛ ومع ذلك يظل هناك أكثر من 27 بالمائة من العينة في صف الرفض، مما قد ينبع من مقاومة التغيير التي غالباً ما تصاحب التحولات الرقمية السريعة في القطاعات التقليدية، أو ربما بسبب قصور في البنية التحتية التقنية المتاحة للمقيمين في بعض المناطق؛ فالتحول الرقمي الفعال ليس مجرد استخدام الحواسيب، بل يشمل تقنيات الذكاء الاصطناعي ونظم المعلومات الجغرافية التي تسهم في تحديد العوامل المؤثرة على القيمة بدقة متناهية، ويبدو أن تباين الآراء يوضح تفاوتاً حقيقياً في القدرات التقنية للمؤسسات العقارية، حيث قد تمتلك الشركات الكبرى أدوات متقدمة بينما تفتقر المؤسسات الصغيرة إليها، مما يجعل تبني هذه التقنيات عملية غير متساوية عبر القطاع؛ فالأرقام تحت بشدة على أهمية تعميم الحلول التكنولوجية وتخفيض تكاليفها لضمان استفادة الجميع من مزايا الرقمنة في تقليل أخطاء التقييم البشري

جدول 13 : التحليل الإحصائي لمساهمة التقنيات الرقمية في تحسين دقة عمليات التقييم العقاري.

تسهم التقنيات الرقمية في تحسين دقة عمليات التقييم العقاري.					
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	
أوافق بشدة	115	41.8	41.8	41.8	Valid
أوافق	57	20.7	20.7	62.5	
لا أوافق	42	15.3	15.3	77.8	
لا أوافق بشدة	33	12.0	12.0	89.8	
محايد	28	10.2	10.2	100.0	
Total	275	100.0	100.0		



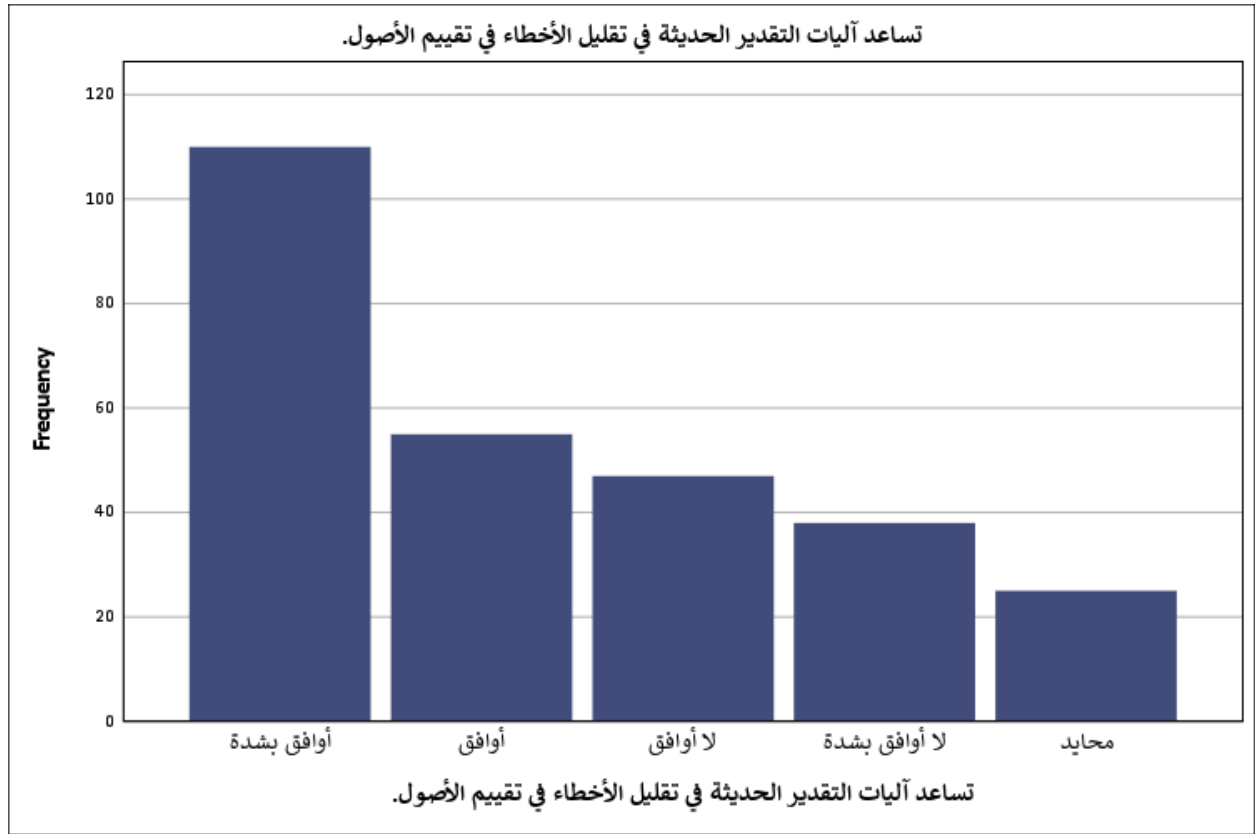
شكل توضيحي 12 : التمثيل البياني لمساهمة التقنيات الرقمية في تحسين دقة عمليات التقييم العقاري.

• تساعد آليات التقدير الحديثة في تقليل الأخطاء في تقييم الأصول.

المؤشرات الإحصائية تبين متوسطا حسابيا يبلغ 3.55 وانحرافا معياريا 1.492، مع تركيز 40 بالمائة في فئة الموافقة بشدة؛ غير أن نسبة عدم الموافقة الكلية تقترب من 31 بالمائة، وهذا التشتت العميق يحتمل أن ينطلق من إيمان شريحة واسعة بأن الأخطاء في التقييم ترجع في الغالب إلى عوامل بشرية وتنظيمية أكثر من كونها قصورا في الآليات ذاتها؛ فالآليات الحديثة على الرغم من دقتها الفائقة تبقى مجرد أدوات جامدة تعتمد على جودة المدخلات، وإذا تم تغذيتها ببيانات سوقية غير دقيقة فإن المخرجات ستكون بالضرورة خاطئة تماما، وربما يوجه هذا الواقع الرقمي نحو الحاجة الماسة لدمج التدريب على التفكير النقدي وتحليل المخاطر جنبا إلى جنب مع التدريب على الآليات الحديثة، ويبدو أن تقليل الأخطاء يتطلب بناء ثقافة مهنية متكاملة توازن بين الاستفادة من الأدوات المتقدمة والخبرة الميدانية العميقة للمقيم؛ فالتعويل المطلق على النماذج الجاهزة دون حس نقدي قد يوقع المقيم في أخطاء جوهرية لا سيما مع العقارات الوقفية المتشابكة تشريعا

جدول 14 : التحليل الإحصائي لمساعدة آليات التقدير الحديثة في تقليل الأخطاء في تقييم الأصول.

تساعد آليات التقدير الحديثة في تقليل الأخطاء في تقييم الأصول.					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
40.0	40.0	40.0	110	أوافق بشدة	Valid
60.0	20.0	20.0	55	أوافق	
77.1	17.1	17.1	47	لا أوافق	
90.9	13.8	13.8	38	لا أوافق بشدة	
100.0	9.1	9.1	25	محايد	
	100.0	100.0	275	Total	



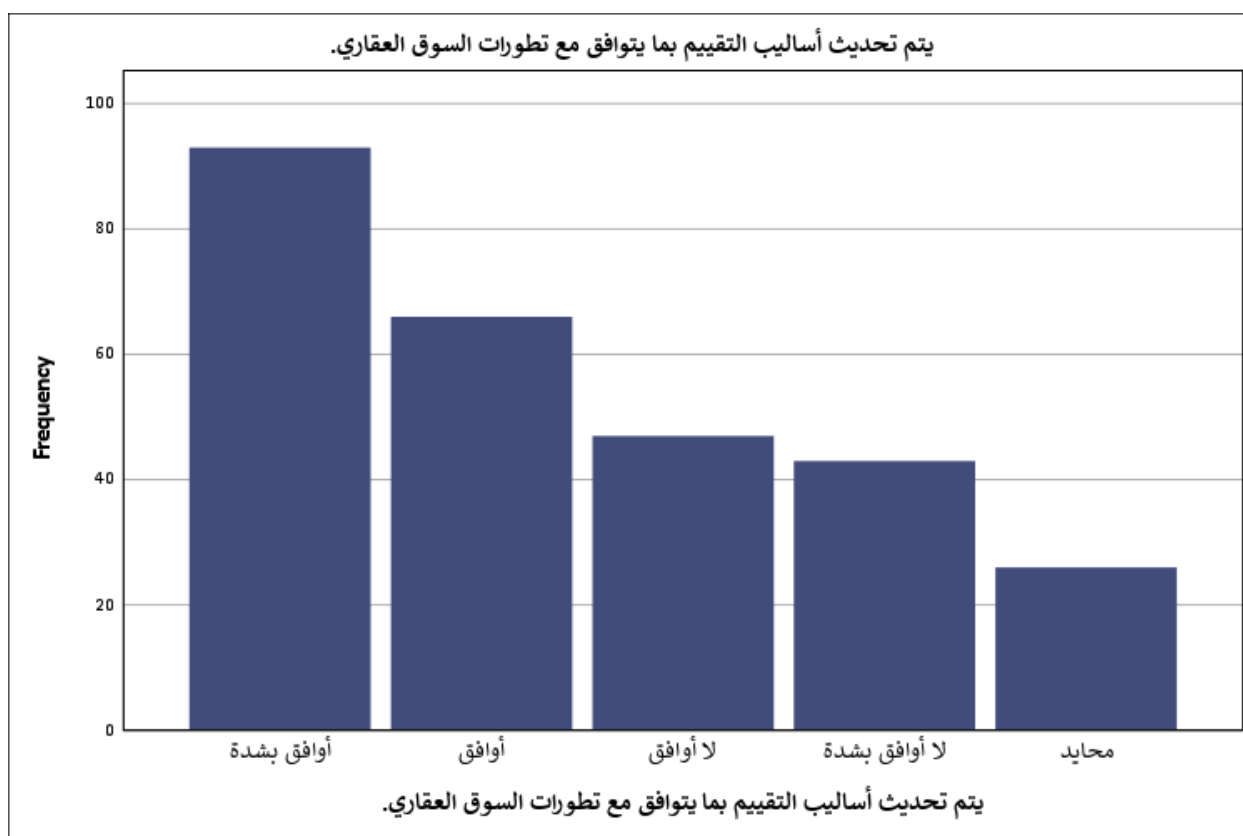
شكل توضيحي 13: التمثيل البياني لمساعدة آليات التقدير الحديثة في تقليل الأخطاء في تقييم الأصول.

- يتم تحديث أساليب التقييم بما يتوافق مع تطورات السوق العقاري.

تسجيل متوسط حسابي منخفض نسبياً قدره 3.43 مع انحراف معياري 1.487 يمثل مؤشراً حساساً يستدعي الوقوف عنده طويلاً؛ فنسبة الموافقة بشدة انخفضت هنا لتسجل 33.8 بالمائة، بينما ارتفعت نسبة الراضين لتتجاوز 32 بالمائة، وهذا التوزيع الرقمي يرسل إشارة قوية بأن هناك بطناً ملحوظاً ومقلقاً في مواكبة أساليب التقييم للتسارع المستمر والابتكارات في السوق العقاري؛ فالسوق يشهد ابتكارات مالية وتصميمية وأنماط استخدام مستحدثة تتطلب مرونة فائقة في تعديل نماذج التقييم بشكل دوري، وربما تكون الهيئات التنظيمية غارقة في البيروقراطية التي تؤخر إصدار التحديثات المعيارية اللازمة، مما يجعل المقيمين يواجهون تحديات مستجدة بأدوات قديمة ومتقادمة؛ ويبدو أن هذا القصور التحديثي يلقي بظلاله السلبية والمباشرة على دقة تقييم الأصول المعقدة كالأوقاف التي تتطلب حلولاً تمويلية وتقييمية مبتكرة تواكب العصر، فالأرقام تناشد المنظمين بضرورة تشكيل لجان يقظة مستمرة تتولى رصد تغيرات السوق وتطوير المعايير بشكل ديناميكي ومستمر لا ينقطع

جدول 15 : التحليل الإحصائي لـ تحديث أساليب التقييم بما يتوافق مع تطورات السوق العقاري.

يتم تحديث أساليب التقييم بما يتوافق مع تطورات السوق العقاري.					
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	
أوافق بشدة	93	33.8	33.8	33.8	Valid
أوافق	66	24.0	24.0	57.8	
لا أوافق	47	17.1	17.1	74.9	
لا أوافق بشدة	43	15.6	15.6	90.5	
محايد	26	9.5	9.5	100.0	
Total	275	100.0	100.0		



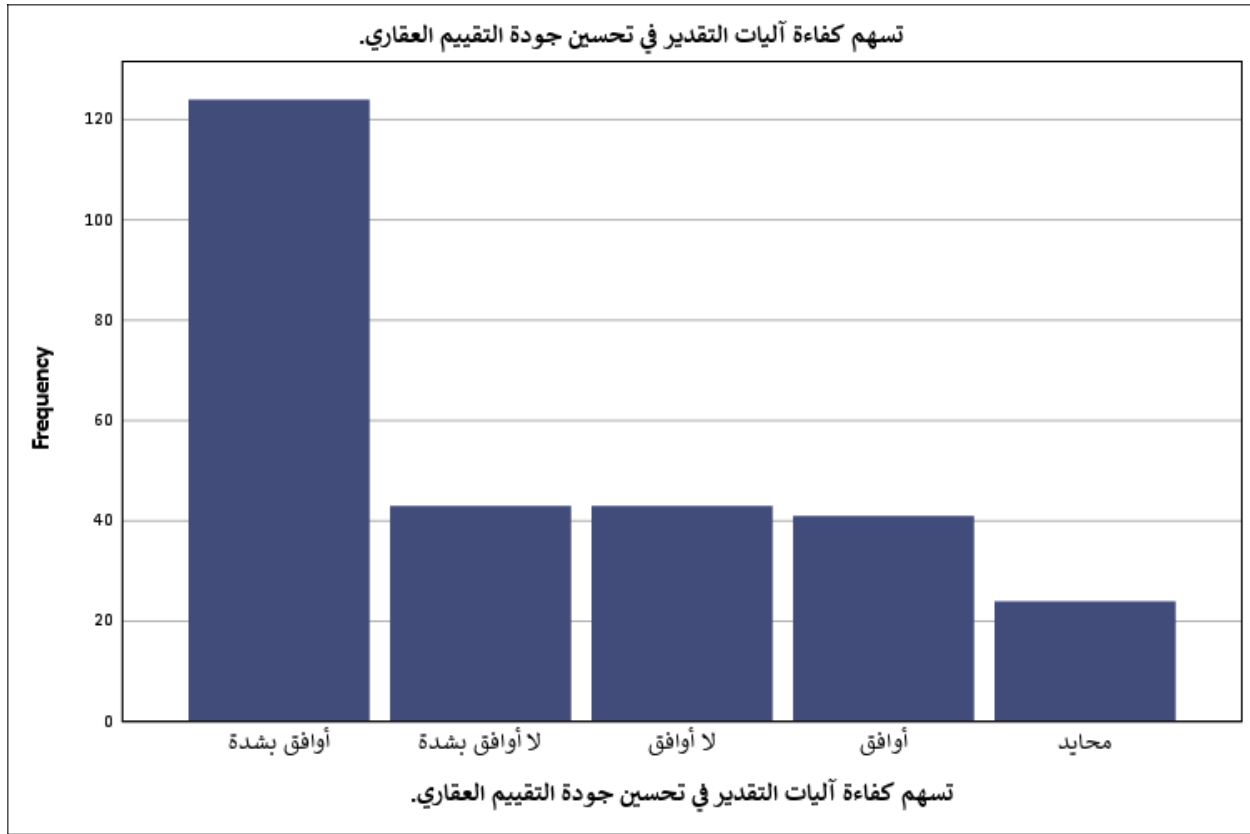
شكل توضيحي 14 : التمثيل البياني لـ تحديث أساليب التقييم بما يتوافق مع تطورات السوق العقاري.

• تسهم كفاءة آليات التقدير في تحسين جودة التقييم العقاري.

نتائج هذا المتغير تظهر متوسطا بلغ 3.58 وانحرافا معياريا 1.551، مما يعبر عن أعلى درجات الموافقة بشدة ضمن القائمة بواقع 45.1 بالمائة، إلا أن وجود كتلة رفض تتجاوز 31 بالمائة يعمق من حالة التشتت الجذري في آراء العينة؛ وهذا التناقض يحتمل أن يفسر بأن كفاءة الآليات وحدها قد لا تكون الضامن الأوحد لجودة المخرجات، فالبيئة المحيطة بعملية التقييم من توفر بيانات واستقرار اقتصادي تلعب دورا حاكما في توجيه جودة النتائج نحو الصواب، وربما يشعر بعض المبحوثين أن الآليات عالية الكفاءة قد تكون مبالغا فيها أو لا تتناسب مع طبيعة بعض الأصول الوقفية البسيطة التي تتطلب طرق تقدير مباشرة وغير معقدة؛ ويبدو أن المواءمة بين تعقيد الآلية وطبيعة العقار هي مفتاح النجاح هنا، فلا ينبغي استخدام نماذج معقدة جدا لعقارات تقليدية، والعكس صحيح، فالأرقام توجه نحو تبني استراتيجية انتقائية ذكية تمنح المقيم حرية اختيار الآلية الأكثر كفاءة وملاءمة لكل حالة على حدة لتحقيق الجودة المنشودة

جدول 16 : التحليل الإحصائي لمساهمة كفاءة آليات التقدير في تحسين جودة التقييم العقاري.

تسهم كفاءة آليات التقدير في تحسين جودة التقييم العقاري.					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
45.1	45.1	45.1	124	أوافق بشدة	Valid
60.7	15.6	15.6	43	لا أوافق بشدة	
76.4	15.6	15.6	43	لا أوافق	
91.3	14.9	14.9	41	أوافق	
100.0	8.7	8.7	24	محايد	
	100.0	100.0	275	Total	



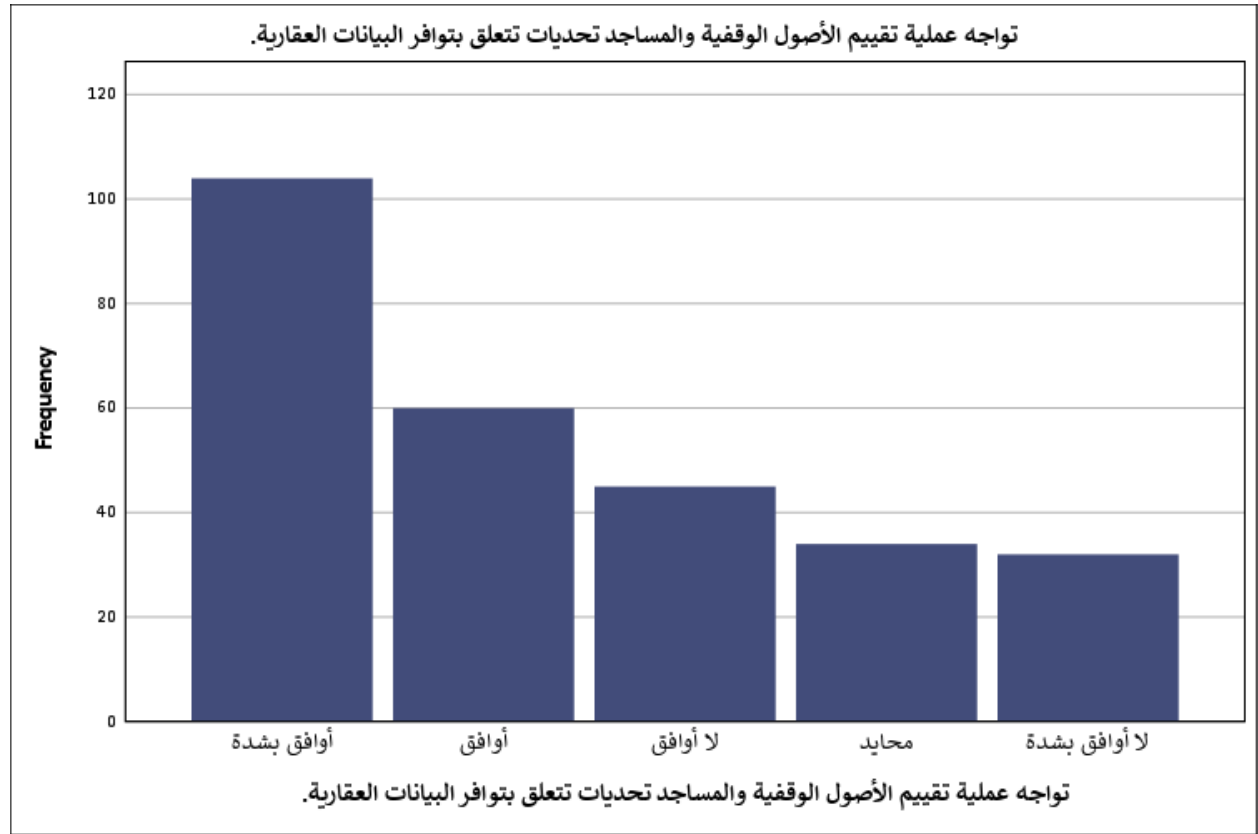
شكل توضيحي 15 : التمثيل البياني لمساهمة كفاءة آليات التقدير في تحسين جودة التقييم العقاري.

• تواجه عملية تقييم الأصول الوقفية والمساجد تحديات تتعلق بتوافر البيانات العقارية.

يكشف التحليل عن متوسط حسابي بلغ 3.58 وانحراف معياري 1.426، مع بلوغ نسبة المؤيدين بجميع درجاتهم ما يقارب 59.6 بالمائة، وهذا يوجه الانتباه بقوة إلى أزمة البيانات بوصفها الهاجس الأكبر والعقبة الأبرز أمام المقيمين؛ فعملية التقييم تقتات وتتغذى على البيانات، وغياب السجلات الدقيقة وتاريخ الصفقات الموثوق للأصول المجاورة يجعل المقيم يعمل في بيئة من عدم اليقين والمخاطر المرتفعة، وربما تتفاقم هذه المشكلة في الأصول الوقفية بالذات نظرا لغياب التداولات البيعية المعتادة عليها مما يحرم المقيم من استخدام أسلوب المقارنة السوقية بسهولة ويسر؛ ويبدو أن هذا العجز المعلوماتي الخطير يجبر الممارسين على تبني افتراضات شخصية قد تبتعد عن الواقع، مما يضعف من رصانة التقارير النهائية ويزيد من احتمالات الخطأ الفادح، فالقراءة الإحصائية تستوجب تدخلا حكوميا عاجلا لإنشاء منصات رقمية شفافة تتيح للمقيمين المعتمدين الوصول إلى السجلات وتفاصيل الصفقات بشفافية تامة لتذليل هذه العقبة.

جدول 17 : التحليل الإحصائي لتواجه عملية تقييم الأصول الوقفية والمساجد تحديات تتعلق بتوافر البيانات العقارية.

تواجه عملية تقييم الأصول الوقفية والمساجد تحديات تتعلق بتوافر البيانات العقارية.					
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	
Valid	أوافق بشدة	104	37.8	37.8	
	أوافق	60	21.8	59.6	
	لا أوافق	45	16.4	76.0	
	محايد	34	12.4	88.4	
	لا أوافق بشدة	32	11.6	100.0	
	Total	275	100.0		



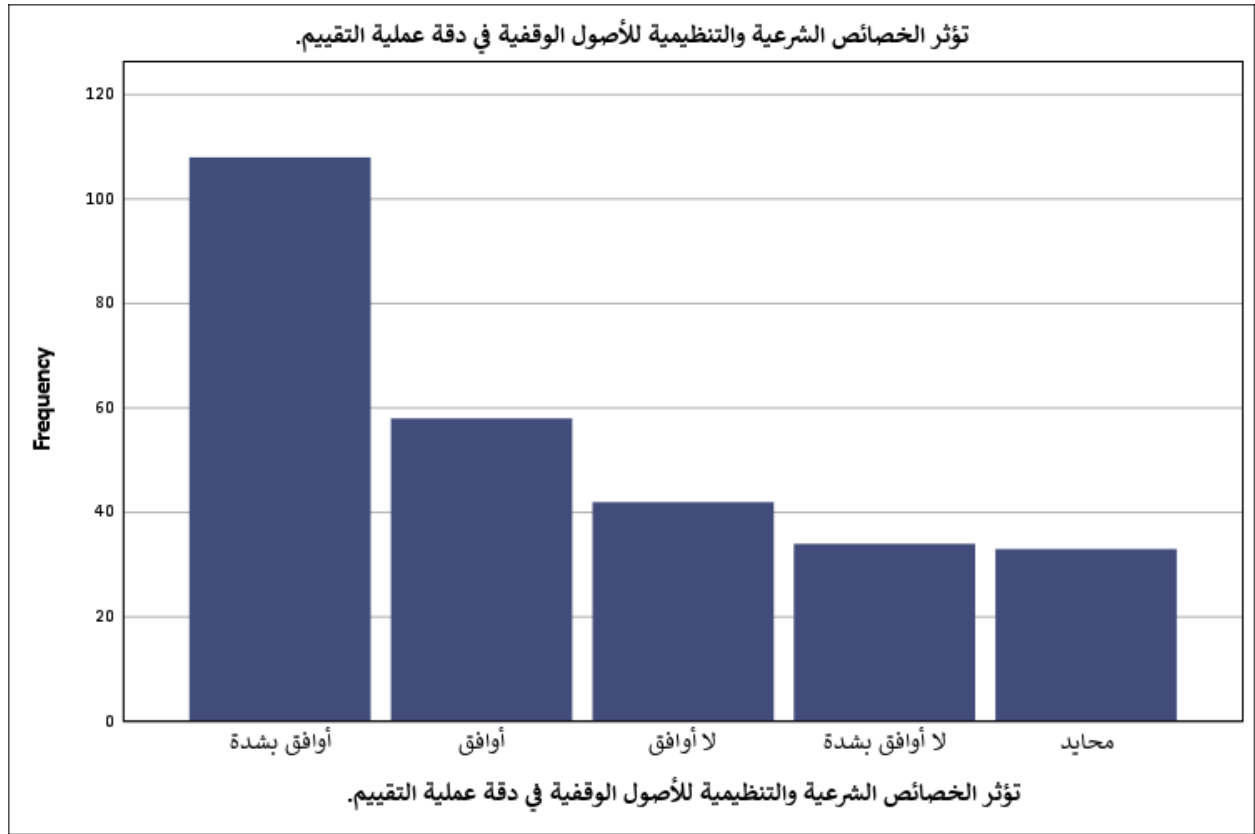
شكل توضيحي 16 : التمثيل البياني لتواجه عملية تقييم الأصول الوقفية والمساجد تحديات تتعلق بتوافر البيانات العقارية.

• تؤثر الخصائص الشرعية والتنظيمية للأصول الوقفية في دقة عملية التقييم.

المؤشرات الرقمية هنا توضح متوسطا بقيمة 3.60 وانحرافا معياريا 1.443، حيث يوافق 60.4 بالمائة من العينة على هذا التأثير المباشر والحيوي؛ فالأصول الوقفية ليست كعقارات السوق الحرة، بل تكبلها شروط الواقفين والقيود الشرعية التي تمنع بيعها أو رهنها في كثير من الأحيان، وهذا التدخل التنظيمي العميق يحتمل أن يخفض من قيمتها السوقية الاستثمارية ويجعل من عملية خصم التدفقات النقدية أمرا شديدا التعقيد؛ وربما يجد المقيم نفسه أمام معادلة صعبة توازن بين القيمة الاستثمارية المحتملة والقيود التشغيلية المفروضة شرعا، مما يخلق تباينا في التقديرات بناء على خلفية المقيم الشرعية والقانونية وليس فقط مهارته المالية؛ ويبدو أن معالجة هذا الخلل تتطلب إدماج مقررات مكثفة تتعلق بفقه الأوقاف والأنظمة العدلية ضمن البرامج التأهيلية للمقيمين، فالأرقام تشير بوضوح إلى أن إغفال هذا الجانب الشرعي سيؤدي حتما إلى تشوهات سعرية ضخمة في تقييم هذه الأصول الحساسة

جدول 18 : التحليل الإحصائي لتأثير الخصائص الشرعية والتنظيمية للأصول الوقفية في دقة عملية التقييم.

تؤثر الخصائص الشرعية والتنظيمية للأصول الوقفية في دقة عملية التقييم.					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
39.3	39.3	39.3	108	أوافق بشدة	Valid
60.4	21.1	21.1	58	أوافق	
75.6	15.3	15.3	42	لا أوافق	
88.0	12.4	12.4	34	لا أوافق بشدة	
100.0	12.0	12.0	33	محايد	
	100.0	100.0	275	Total	



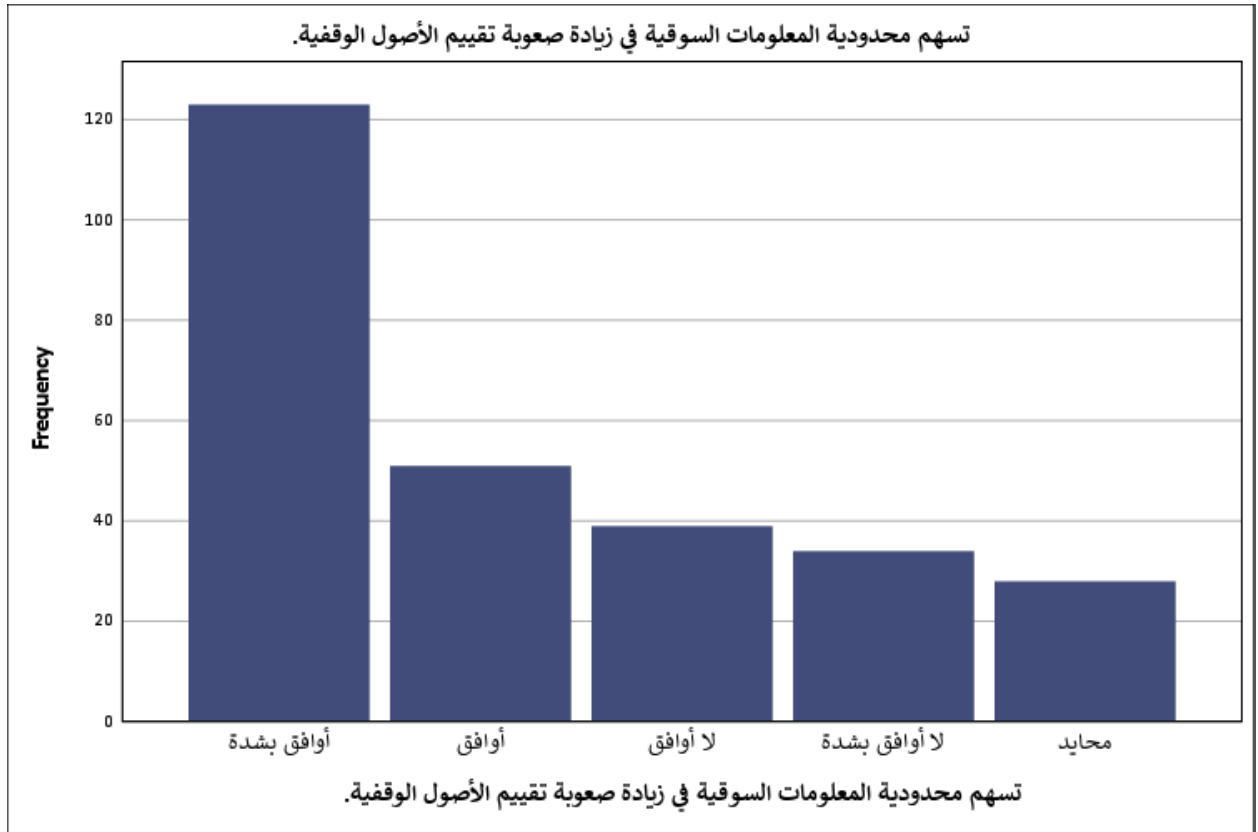
شكل توضيحي 17 : التمثيل البياني لتأثير الخصائص الشرعية والتنظيمية للأصول الوقفية في دقة عملية التقييم.

- تسهم محدودية المعلومات السوقية في زيادة صعوبة تقييم الأصول الوقفية.

يبرز المتوسط الحسابي الأعلى في هذه الدراسة عند 3.69 بانحراف معياري 1.463، مدعوماً بنسبة موافقة بشدة تقترب من 44.7 بالمائة، مما يؤكد بوضوح أن شح المعلومات هو حجر العثرة الرئيسي في هذا المسار المهني؛ فالسوق العقاري للأوقاف غالباً ما يتسم بالغموض وندرة الإفصاح عن العوائد الإيجارية والتكاليف التشغيلية الفعلية، وهذا التعقيد يحتمل أن يدفع المقيمين نحو التخمين والاجتهادات غير المستندة إلى أسس متينة، مما يرفع من درجات المخاطرة في التقييم ويضعف الثقة تماماً في مخرجاته النهائية؛ وربما يكون هذا هو السبب الجوهرى وراء التباينات الواسعة التي نشاهدها بين تقارير مقيمين مختلفين لنفس الأصل، ويبدو أن الحل يتطلب فرض تشريعات حازمة تلزم النظارات وإدارات الأوقاف بالشفافية المالية والإفصاح الدوري عن أداء أصولهم العقارية، فالإحصاءات تدق ناقوس الخطر وتعلن أن المهارة والآليات الحديثة ستبقى مشلولة وفاقة للفعالية ما لم يتم تغذيتها ببيانات سوقية دقيقة وأنية

جدول 19 : التحليل الإحصائي لمساهمة محدودية المعلومات السوقية في زيادة صعوبة تقييم الأصول الوقفية.

تسهم محدودية المعلومات السوقية في زيادة صعوبة تقييم الأصول الوقفية.					
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	
أوافق بشدة	123	44.7	44.7	44.7	Valid
أوافق	51	18.5	18.5	63.3	
لا أوافق	39	14.2	14.2	77.5	
لا أوافق بشدة	34	12.4	12.4	89.8	
محايد	28	10.2	10.2	100.0	
Total	275	100.0	100.0		



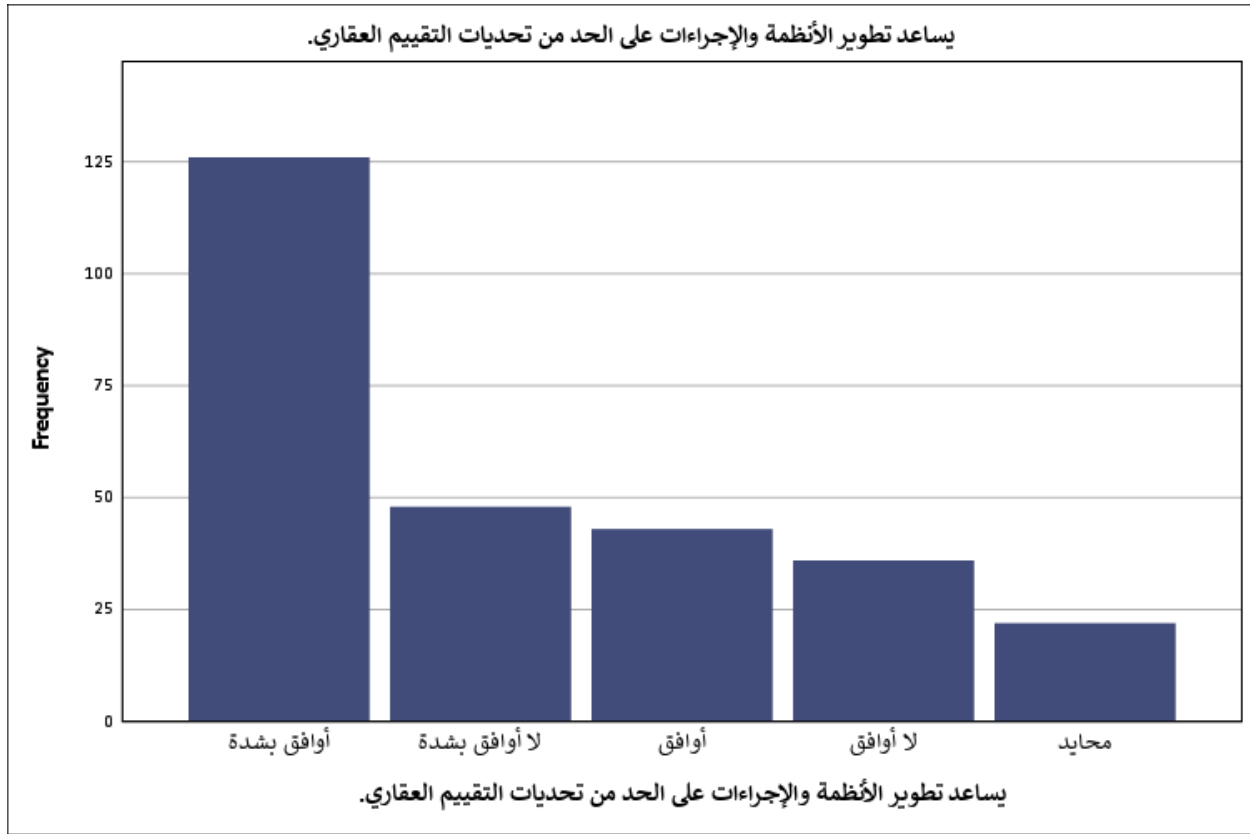
شكل توضيحي 18 : التمثيل البياني لمساهمة محدودية المعلومات السوقية في زيادة صعوبة تقييم الأصول الوقفية.

• يساعد تطوير الأنظمة والإجراءات على الحد من تحديات التقييم العقاري.

استجابات المبحوثين أسفرت عن متوسط 3.59 وانحراف معياري عالٍ بلغ 1.573، مع تصدر فئة الموافقين بشدة بنسبة 45.8 بالمائة؛ وهذا التوجه القوي يقر بأن المدخل التنظيمي هو المفتاح لحلحلة الأزمات الميدانية التي تعترض المقيمين، فالتحديات ليست فنية بحتة بل هي تشريعية وتنظيمية في المقام الأول، وربما تكون الأنظمة الحالية بطيئة في استيعاب التقنيات الحديثة أو تفتقر إلى المرونة اللازمة للتعامل مع الطبيعة الاستثنائية للأصول الوقفية؛ وهذا التشتت الرقمي العالي يظهر إحباطاً لدى شريحة واسعة من الممارسين تجاه البيروقراطية التي قد تعرقل سير العمل، ويبدو أن التطوير المستمر للوائح التنظيمية وتسهيل الإجراءات الحكومية من شأنه أن يخلق بيئة عمل محفزة تمكن المقيم من إنجاز مهامه بدقة وسرعة متناهية، فالأرقام تطالب بانتفاضة إدارية تنعش القطاع وتزيل كافة العقبات الإجرائية التي تستنزف وقت وجهد الممارسين وتنعكس سلباً في نهاية المطاف على جودة التقييم

جدول 20 : التحليل الإحصائي لمساعدة تطوير الأنظمة والإجراءات على الحد من تحديات التقييم العقاري.

يساعد تطوير الأنظمة والإجراءات على الحد من تحديات التقييم العقاري.					
Cumulative Percent	Valid Percent	Percent	Frequency		
45.8	45.8	45.8	126	أوافق بشدة	Valid
63.3	17.5	17.5	48	لا أوافق بشدة	
78.9	15.6	15.6	43	أوافق	
92.0	13.1	13.1	36	لا أوافق	
100.0	8.0	8.0	22	محايد	
	100.0	100.0	275	Total	



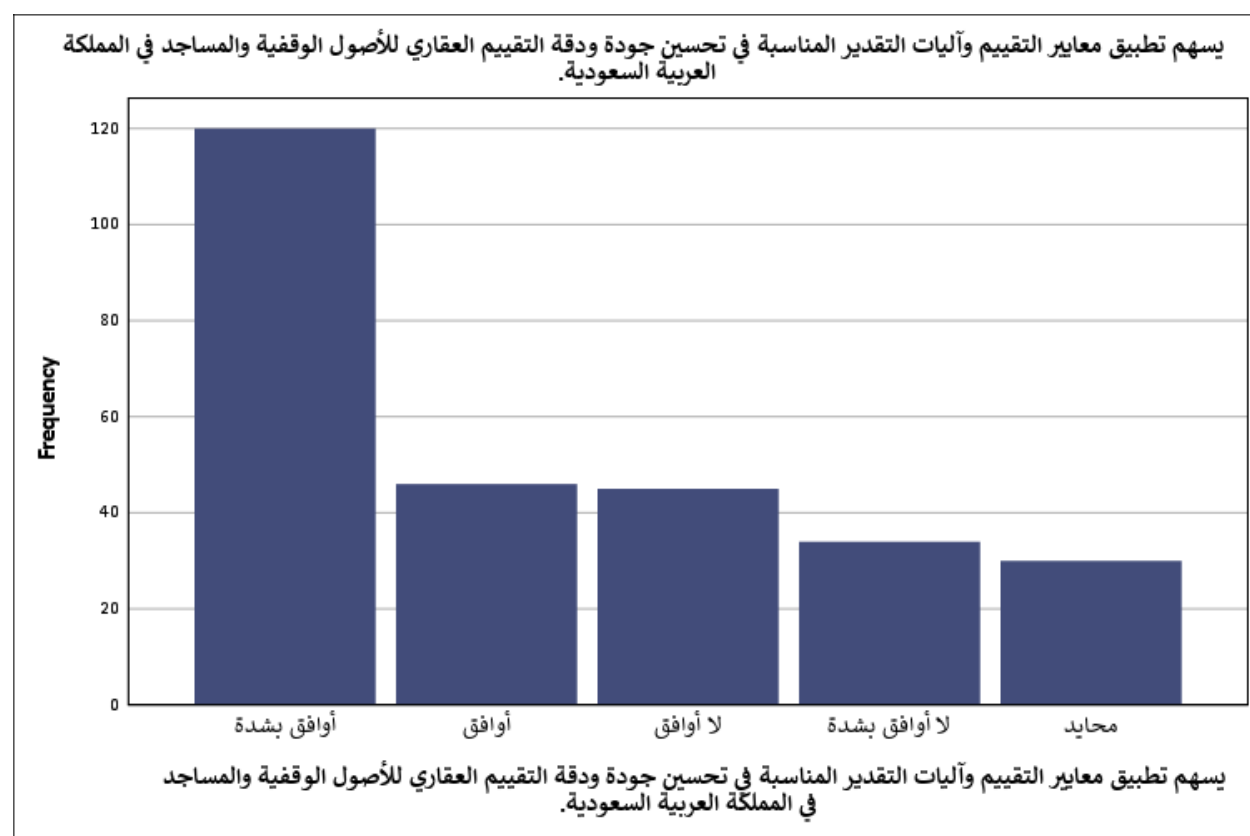
شكل توضيحي 19: التمثيل البياني لمساعدة تطوير الأنظمة والإجراءات على الحد من تحديات التقييم العقاري.

- يسهم تطبيق معايير التقييم وآليات التقدير المناسبة في تحسين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية.

المؤشر الختامي للاستبانة سجل متوسطا مقداره 3.63 بانحراف معياري 1.478، لتأكيد الموافقة العامة بنسبة تتجاوز 60 بالمائة على الفرضية الأساسية والمحورية للبحث؛ فالتطبيق السليم للمعايير واختيار الآلية المناسبة يمثلان جناحي الطائر للوصول إلى دقة متناهية في التقييم، غير أن وجود كتلة رافضة تقارب 29 بالمائة يحذرنا بشدة من الإفراط في التفاؤل؛ فهذا التباين الرقمي يحتمل أن يشير إلى صعوبات تطبيقية هائلة تواجه المقيمين في الميدان داخل المملكة، لا سيما مع التنوع الجغرافي والاقتصادي الهائل الذي يفرض تحديات استثنائية على كل منطقة، وربما تكون المعايير المركزية بحاجة إلى تكييف محلي دقيق يناسب طبيعة كل مدينة للحصول على قراءات تقييمية أدق، ويبدو أن الاستنتاج الرقمي هنا يؤكد بقوة أن النجاح لا يتوقف عند مجرد التنظير بل يعتمد كلياً على كفاءة التطبيق ومهارة الممارس في مواءمة النصوص المعيارية مع تعقيدات الواقع العقاري وتشابكاته الاستثمارية والشرعية

جدول 21 : التحليل الإحصائي لمساهمة تطبيق معايير التقييم وآليات التقدير المناسبة في تحسين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية.

يسهم تطبيق معايير التقييم وآليات التقدير المناسبة في تحسين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية.					
	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent	
Valid	أوافق بشدة	120	43.6	43.6	
	أوافق	46	16.7	60.4	
	لا أوافق	45	16.4	76.7	
	لا أوافق بشدة	34	12.4	89.1	
	محايد	30	10.9	100.0	
	Total	275	100.0		



شكل توضيحي 20 : التمثيل البياني لمساهمة تطبيق معايير التقييم وآليات التقدير المناسبة في تحسين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية.

• اختبار المصدقية والموثوقية

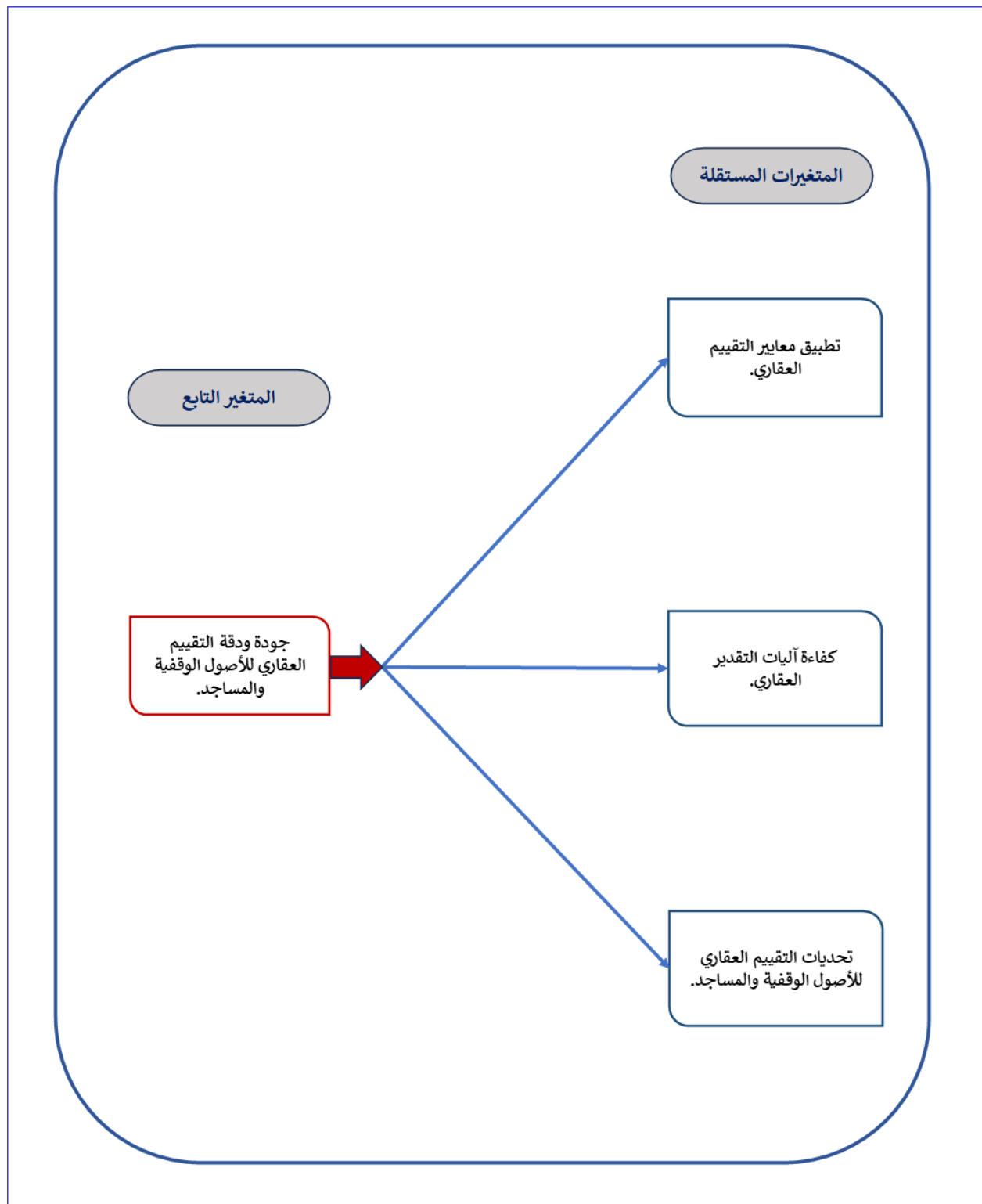
نتائج اختبار معامل ألفا كرونباخ تمنح هذه الدراسة حصانة إحصائية قوية جدا، حيث سجل المعامل قيمة 0.918 لعشرين متغيرا مستقلا؛ وهذا الرقم المرتفع جدا يتجاوز بكثير الحد الأدنى المقبول إحصائيا والذي يقدر عادة بـ 0.70، مما يعطي دلالة قاطعة على التناسق الداخلي الشديد لعبارات الاستبانة وترابطها العضوي في قياس ما أعدت لقياسه بدقة؛ فالاستجابات لم تكن عشوائية أو متناقضة بل سارت في نسق فكري متناغم يبرهن على فهم العينة العميق لمضامين الأسئلة المطروحة، وربما يطمئن هذا الثبات الإحصائي المتين الباحثين ومتخذي القرار بأن المخرجات والنتائج التي تم التوصل إليها تعتمد على قاعدة صلبة يمكن الوثوق بها بثقة تامة في بناء السياسات وتعديل المعايير؛ ويبدو أن جودة تصميم أداة القياس ووضوح صياغتها قد أسهما بشكل مباشر وفعال في تحقيق هذا المستوى العالي من الموثوقية، مما يؤهل هذه الدراسة لتكون مرجعا رصينا يبني عليه بثقة في الدراسات العقارية اللاحقة التي تستهدف الأصول الوقفية والمساجد.

جدول 22 : ملخص التحليلات الإحصائية

Case Processing Summary			
%	N		
100.0	275	Valid	Cases
.0	0	Excluded ^a	
100.0	275	Total	
a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.			

جدول 23 : اختبار الثبات والموثوقية

Reliability Statistics	
N of Items	Cronbach's Alpha
20	.918



شكل توضيحي 21: متغيرات الدراسة التابعة والمستقلة

• تحليل الجداول المتقاطعة لمتغيرات الدراسة:

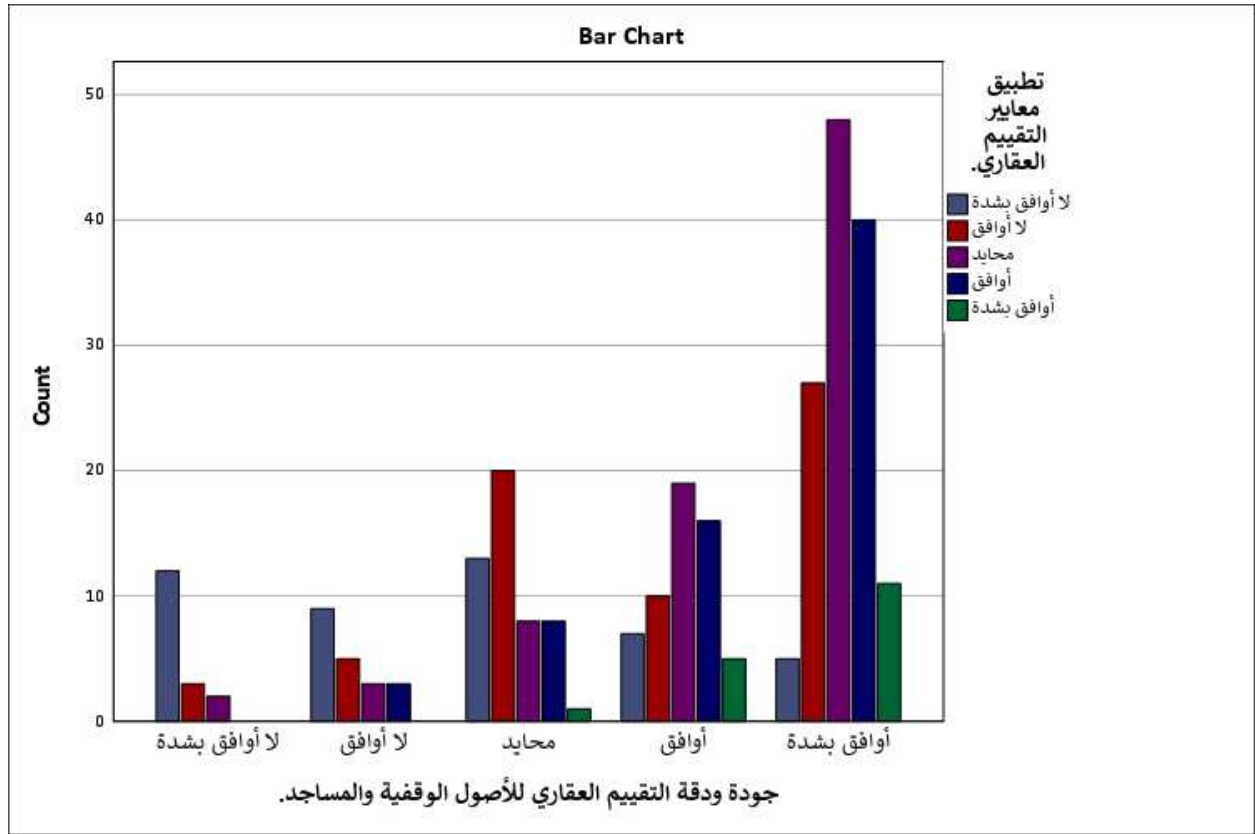
1. اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. وتطبيق معايير التقييم

العقاري.

القراءات الناتجة عن اختبار كاي اسكوير تظهر قيمة مرتفعة بلغت 85.689 بمستوى دلالة إحصائية 0.000، وهو ما يحسم الجدل بقوة حول وجود علاقة ارتباطية جوهرية وقوية جدا بين تطبيق المعايير وتحقيق الدقة المرجوة؛ فهذا الرقم الحاسم ينفي أي احتمالية للصدفة في تشكيل هذه العلاقة، مما يحتمل أن يؤكد للمنظمين أن الاستثمار المالي والإداري في تطوير المعايير وفرض تطبيقها سينعكس حتما وبشكل طردي على رفع جودة المخرجات، وربما تدفع هذه الدلالة الصارمة نحو تشديد الرقابة والمتابعة الدورية لتطبيق قرارات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لضمان عدم حدوث تسيب أو تجاوزات ميدانية؛ ويبدو أن ارتباط الخطية البالغ 57.579 يكمل هذه الصورة الإحصائية ليؤكد أن المسار التصاعدي في جودة التقييم يتناسب تناسباً طردياً مع مدى الالتزام الفعلي والحرفي بتلك المعايير، فالأرقام تحتم على كافة الممارسين تبني المعايير ليس كخيار ثانوي اختياري بل كمسار إلزامي لا غنى عنه لتحسين الأصول الوقفية من التقديرات العشوائية.

جدول 24 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. وتطبيق معايير التقييم العقاري.

Chi-Square Tests			
Asymptotic Significance (2-sided)	df	Value	
.000	16	85.689 ^a	Pearson Chi-Square
.000	16	82.325	Likelihood Ratio
.000	1	57.579	Linear-by-Linear Association
		275	N of Valid Cases
a. 11 cells (44.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.05.			



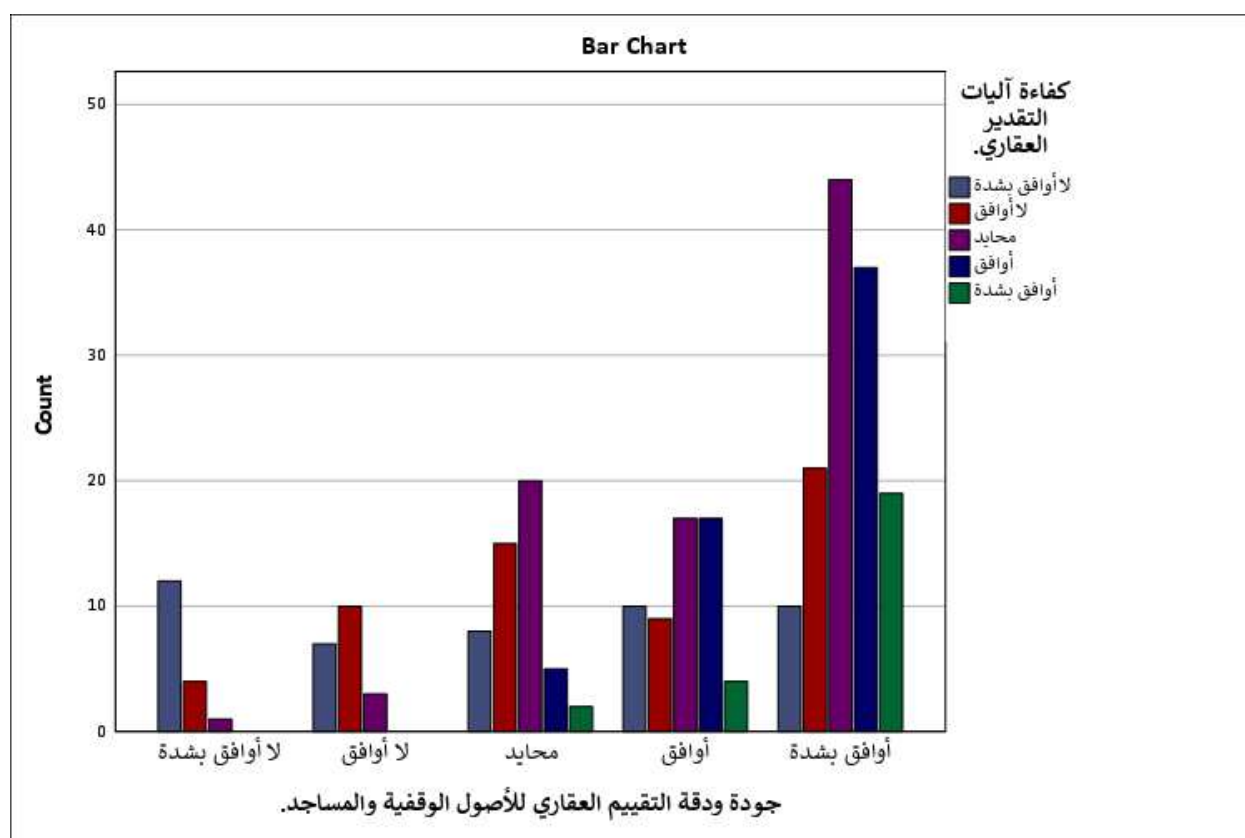
شكل توضيحي 22 : المقاييس المتماثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. وتطبيق معايير التقييم العقاري.

2. اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. وكفاءة آليات التقدير العقاري.

المؤشرات المنبثقة من هذا الاختبار تعزز المشهد التحليلي السابق بقيمة كاي سكوير تبلغ 82.797 ودلالة إحصائية صفيرية، مما يبرهن بشكل قاطع على الترابط العميق بين كفاءة الآلية المستخدمة ومستوى الدقة المتحقق في التقييم؛ فالآلية ليست مجرد خطوة إجرائية شكلية بل هي المحرك الأساسي والديناميكي الذي يضمن ترجمة البيانات الخام إلى قيم عادلة وموثوقة، وهذا الارتباط الوثيق يحتمل أن يوجه المؤسسات نحو ضخ استثمارات أكبر في تدريب كوادرها على استخدام أحدث النماذج الإحصائية والتقنية في التقييم، وربما يؤدي إهمال الكفاءة الآلية إلى إهدار جهود جمع البيانات وتطبيق المعايير، حيث يشير معامل الارتباط الخطي البالغ 57.689 بوضوح إلى أن أي تحسن في الأدوات سينعكس فوراً على جودة التقارير؛ ويبدو أن السوق اليوم يتطلب تجاوز الطرق المبسطة لتقدير التكلفة واللجوء إلى آليات رسملة الدخل والتدفقات المخصصة بدقة عالية لضمان حماية الأصول الوقفية من خطر التقليل أو المبالغة السعرية التي قد تضر بمصالح المستفيدين.

جدول 25 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. وكفاءة آليات التقدير العقاري.

Chi-Square Tests			
Asymptotic Significance (2-sided)	df	Value	
.000	16	82.797 ^a	Pearson Chi-Square
.000	16	82.447	Likelihood Ratio
.000	1	57.689	Linear-by-Linear Association
		275	N of Valid Cases
a. 9 cells (36.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.55.			



شكل توضيحي 23 : المفاييس المتمثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. وكفاءة آليات التقدير العقاري.

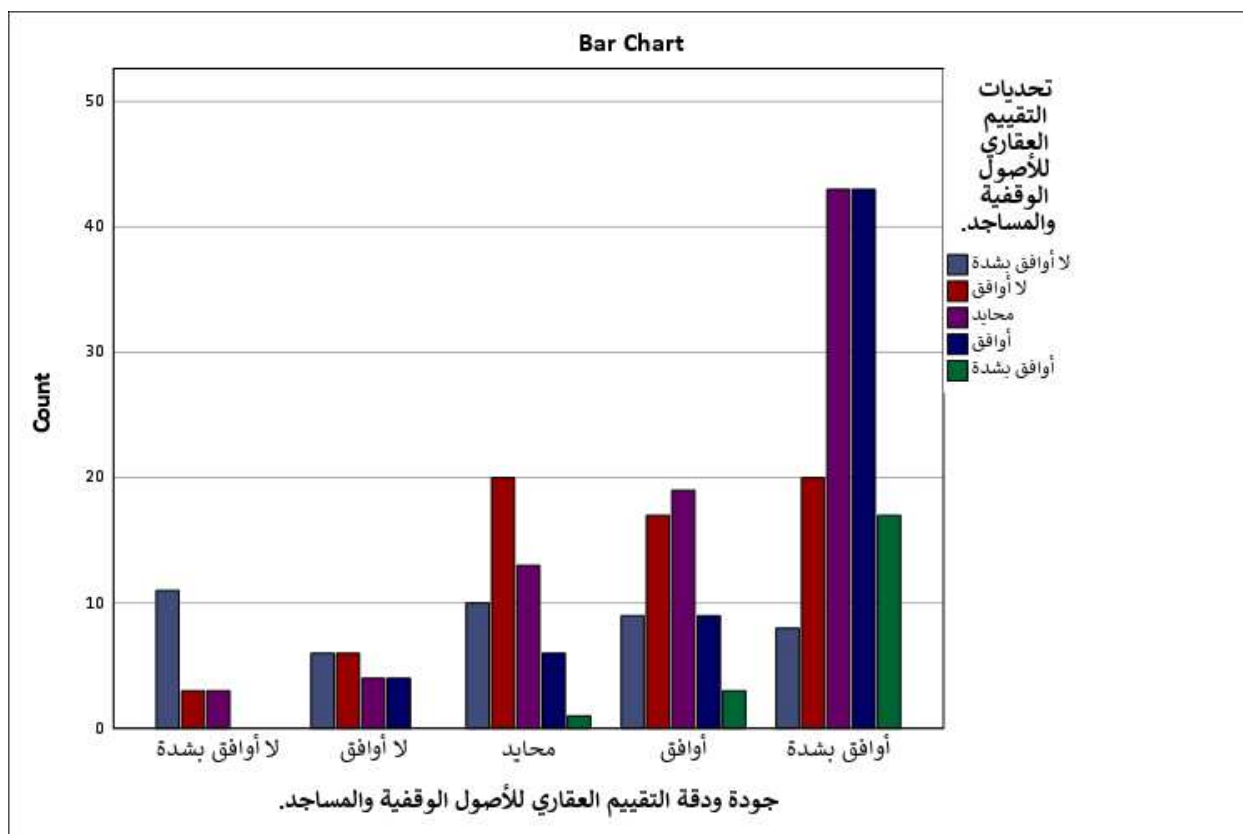
3. اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. وتحديات التقييم

العقاري للأصول الوقفية والمساجد.

التحليل الإحصائي هنا يبرز قيمة كاي سكوير تقدر بـ 73.295 مع دلالة إحصائية معنوية عند 0.000، مؤكداً بوضوح تام أن التحديات الميدانية تتدخل بشكل مباشر وعميق في تشكيل مستوى الجودة النهائية لتقارير التقييم؛ فهذه العلاقة الجوهرية تضعنا أمام حقيقة مؤلمة تتمثل في أن المقيم مهما بلغت مهارته ومهما كانت المعايير محكمة فإنه يبقى في النهاية رهينة للبيئة المحيطة به والمعوقات التي تعترضه، وربما تكون ندرة البيانات وصعوبة فهم القيود الشرعية هي العوامل الأكثر ضغطاً وتأثيراً على كفاءة المخرجات، وهذا الوضع يحتمل أن يفرض على متخذي القرار تبني نهج شمولي لحل المشكلة لا يقتصر فقط على تأهيل المقيم بل يمتد لمعالجة التشوهات السوقية والتنظيمية من جذورها؛ ويبدو أن الارتباط الخطي الذي سجل 53.040 يدق جرس إنذار بضرورة تفكيك هذه التحديات بشكل منهجي وتدريب عبر تحسين الشفافية العقارية وتطوير الأنظمة الداعمة، فالأرقام تشير بلا ريب إلى أن تقليص التحديات هو الطريق الأقصر لرفع مؤشرات الدقة في هذا القطاع

جدول 26 : اختبار كاي اسكوير للعلاقة بين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. وتحديات التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد.

Chi-Square Tests			
Asymptotic Significance (2-sided)	df	Value	
.000	16	73.295 ^a	Pearson Chi-Square
.000	16	70.731	Likelihood Ratio
.000	1	53.040	Linear-by-Linear Association
		275	N of Valid Cases
a. 10 cells (40.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.30.			



شكل توضيحي 24 : المقاييس المتماثلة لتحليل الجداول المتقاطعة للعلاقة بين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد. وتحديات التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد.

● اختبار الانحدار المتعدد لمتغيرات الدراسة

نموذج الانحدار المتعدد يقدم صورة بانورامية متكاملة لتأثير المتغيرات المستقلة مجتمعة على جودة التقييم، حيث سجل معامل الارتباط المتعدد قيمة 0.614 ومعامل التحديد 0.377؛ وهذه القيم تبين أن المتغيرات الثلاثة وهي التحديات وكفاءة الآليات وتطبيق المعايير تفسر مجتمعة ما يقارب 37.7 بالمائة من التباين الحادث في جودة ودقة التقييم، بينما تعود النسبة المتبقية لعوامل أخرى لم يتطرق لها النموذج ربما مثل الظروف الاقتصادية الكلية أو مهارات المقيم الشخصية الاستثنائية، وفي قراءة تفصيلية للمعاملات يتصدر متغير كفاءة الآليات التأثير بأعلى معامل قياسي بلغ 0.313 يليه تطبيق المعايير بقيمة 0.278 ثم التحديات بقيمة 0.241؛ وهذا الترتيب يحتمل أن يمنح صانع القرار خريطة أولويات واضحة تبدأ بتحديث آليات التقدير وتوفير التقنيات الحديثة كخطوة أولى وأكثر تأثيراً، ويبدو أن الدلالات الإحصائية الصفرية لجميع هذه المعاملات تؤكد يقينية التأثير، مما يستوجب توجيه الموارد نحو بناء قدرات المقيمين التقنية وتأطير عملهم بمعايير صارمة لضمان تحقيق طفرة نوعية في موثوقية التقييم العقاري الوقفي

جدول 27 : ملخص النموذج

Model Summary ^b				
Std. Error of the Estimate	Adjusted R Square	R Square	R	Model
.975	.370	.377	.614 ^a	1
a. Predictors: (Constant), كفاءة آليات , كفاءة المساجد , كفاءة الوقفية والعقاري . التقدير العقاري . تطبيق معايير التقييم العقاري				
b. Dependent Variable: جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد				

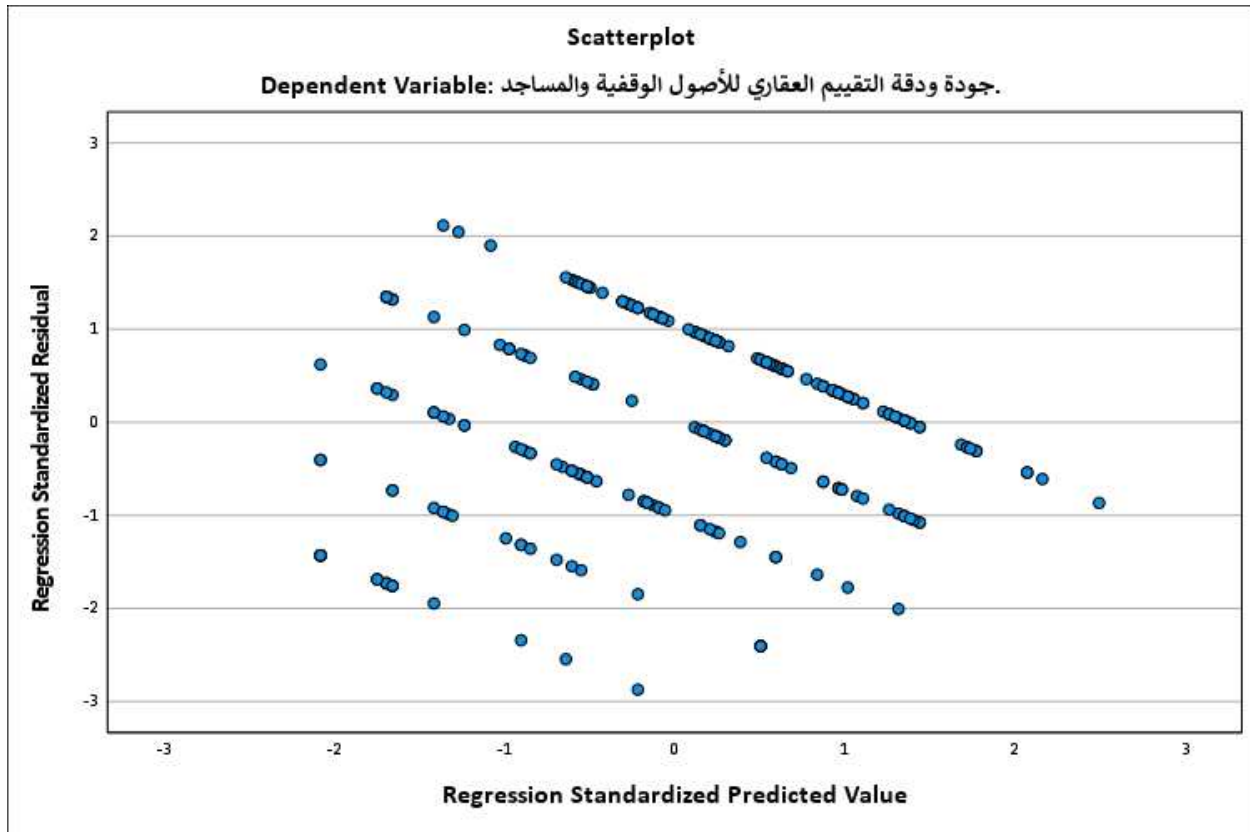
جدول 28 : تحليل التباين

ANOVA ^a						
Sig.	F	Mean Square	df	Sum of Squares	Model	
.000 ^b	54.621	51.955	3	155.864	Regression	1
		.951	271	257.772	Residual	
			274	413.636	Total	
a. Dependent Variable: جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد.						
b. Predictors: (Constant), كفاءة آليات , كفاءة المساجد, كفاءة الوقفية والمساجد. التقدير العقاري, تطبيق معايير التقييم العقاري						

جدول 29 : معاملات تحليل الانحدار المتعدد

Coefficients ^a					
Sig.	t	Standardized Coefficients	Unstandardized Coefficients		Model
		Beta	Std. Error	B	
.000	7.696		.199	1.532	(Constant)
.000	5.232	.278	.056	.293	تطبيق معايير التقييم العقاري
.000	6.148	.313	.052	.319	كفاءة آليات التقدير العقاري

.000	4.515	.241	.056	.251	تحديات التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد.
a. Dependent Variable: جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد.					



شكل توضيحي 25: شكل الانتشار للبواقي

جودة ودقة التقسيم العقاري للأصول الوقفية والمساجد.			
تطبيق معايير التقسيم العقاري.			
كفاءة آليات التقدير العقاري.			
تحليلات التقسيم العقاري لأصول الوقفية والمساجد.			
جودة ودقة التقسيم العقاري للأصول الوقفية والمساجد.	تطبيق معايير التقسيم العقاري.	كفاءة آليات التقدير العقاري.	تحليلات التقسيم العقاري لأصول الوقفية والمساجد.

شكل توضيحي 26 : مصفوفة شكل الانتشار

● اختبار التباين الأحادي لمتغيرات الدراسة

قراءة نتائج تحليل التباين تظهر قيمة الفروق بـ 15.673 بمستوى دلالة 0.000، مما يقدم برهاناً إحصائياً قوياً على صلاحية نموذج الانحدار وقدرته التنبؤية الفعالة، ويؤكد تماماً أن الفروق بين المتغيرات المستقلة في تأثيرها على جودة التقييم ليست وليدة الصدفة العابرة بل هي ذات دلالة جوهرية وعميقة؛ ويتعزز هذا اليقين بقوة مفردة عبر تحليل معامل بايز الذي سجل رقماً فلكياً يتجاوز 106 كوينتيليون، وهو مؤشر قاطع يدعم فرضية النموذج المقترح بشكل لا يقبل الشك إطلاقاً مقارنة بالنموذج الصفري، وهذا الدعم الإحصائي العميق يحتمل أن يعطي توصيات الدراسة ثقلاً غير مسبوق في الأوساط الأكاديمية والمهنية؛ فالمعادلة باتت واضحة والمسار أصبح جلياً بأن الارتقاء بجودة التقييم لا يتطلب اجتهادات عشوائية بل عملاً مؤسسياً جاداً يبدأ بفرض المعايير وتوفير الآليات الكفؤة وتذليل العقبات، ويبدو أن هذه الأرقام الضخمة ترسم للمنظمين خارطة طريق آمنة ومبينة على أسس رياضية متينة، فالاستناد إلى هذه المخرجات في صياغة القوانين المستقبلية سيضمن استقراراً وعدالة دائمة في تسعير الأصول الوقفية والمساجد وحمايتها من التقديرات الجائرة

جدول 30 : اختبار التباين الأحادي

ANOVA ^{a,b}					
Sig.	F	Mean Square	df	Sum of Squares	Source
.000	15.673	14.404	12	172.850	Regression
		.919	262	240.786	Residual
			274	413.636	Total
a. Dependent Variable: جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد.					
b. Model: (Intercept), تطبيقات معايير التقييم العقاري., تحديثات التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد., كفاءة آليات التقدير العقاري.					

جدول 31 : ملخص نموذج معامل بايز

Bayes Factor Model Summary ^{a,b}				
Std. Error of the Estimate	Adjusted R Square	R Square	R	Bayes Factor ^c
.96	.391	.418	.646	106900987147155390000.000
a. Method: JZS				
b. Model: (Intercept), تطبيقات معايير التقييم العقاري., تحديثات التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد., كفاءة آليات التقدير العقاري.				
c. Bayes factor: Testing model versus null model (Intercept).				

المناقشة

أظهرت نتائج الدراسة أن تطبيق معايير التقييم العقاري يمثل العامل الأكثر تأثيراً في جودة ودقة تقييم الأصول الوقفية والمساجد، حيث اتفق غالبية أفراد العينة على أن الالتزام بالمعايير المهنية يسهم في تحقيق تقييمات أكثر موضوعية واتساقاً، ويحد من التباين بين نتائج المقيمين العقاريين. ويعكس ذلك أهمية وجود إطار مهني واضح يحكم عملية التقييم، خصوصاً في ظل الطبيعة الخاصة للأصول الوقفية التي تتطلب مراعاة الجوانب الشرعية والتنظيمية إلى جانب الاعتبارات الاقتصادية. كما تؤكد هذه النتيجة أن تطبيق المعايير لا يقتصر على تحسين الجوانب الفنية لعملية التقييم، بل يمتد أثره إلى تعزيز الشفافية، ودعم الثقة في التقارير العقارية، وتحسين جودة القرارات الاستثمارية والإدارية المتعلقة بإدارة الأوقاف.

كما بينت النتائج وجود تأثير إيجابي واضح لكفاءة آليات التقدير العقاري على جودة ودقة التقييم، إذ أظهرت البيانات أن استخدام المناهج العلمية المناسبة، والاعتماد على البيانات السوقية الدقيقة، وتوظيف التقنيات الحديثة في عمليات التقييم، جميعها عوامل تسهم بصورة مباشرة في تحسين نتائج التقييم. ويشير ذلك إلى أن جودة التقييم لا تعتمد فقط على الالتزام بالمعايير، وإنما تتطلب أيضاً امتلاك المقيم العقاري للخبرة الفنية والقدرة على اختيار المنهج الملائم لطبيعة الأصل الوقفي، مع الاستفادة من التطورات التقنية الحديثة في تحليل البيانات العقارية وتقدير القيمة العادلة للأصول.

وأوضحت النتائج كذلك أن التحديات التي تواجه تقييم الأصول الوقفية والمساجد ما زالت تشكل عائقاً أمام الوصول إلى أعلى مستويات الجودة والدقة. ومن أبرز هذه التحديات محدودية البيانات العقارية الخاصة بالأوقاف، وصعوبة مقارنة بعض الأصول الوقفية بعقارات مشابهة في السوق، وتعدد القيود الشرعية والتنظيمية التي تؤثر في تحديد القيمة، إضافة إلى اختلاف طبيعة استخدامات الأصول الوقفية مقارنة بالعقارات التجارية التقليدية. وقد انعكس ذلك على وجود تفاوت في بعض التقديرات العقارية، مما يشير إلى ضرورة تطوير آليات أكثر تخصصاً لمعالجة هذه التحديات وتحقيق قدر أكبر من الاتساق بين نتائج التقييم.

كما أظهرت نتائج الدراسة أن تحسين جودة ودقة التقييم العقاري يتطلب تكاملاً بين الجوانب التنظيمية والمهنية والتقنية، إذ إن الالتزام بالمعايير وحده لا يكفي في حال غياب قواعد بيانات دقيقة أو نقص الكفاءات البشرية المؤهلة أو عدم توافر أدوات تقييم حديثة. لذلك فإن تطوير منظومة التقييم العقاري للأصول الوقفية يجب أن يعتمد على نهج شامل يجمع بين تطوير التشريعات، وتأهيل الكوادر البشرية، وتوفير البيانات العقارية، والاستفادة من التقنيات الرقمية الحديثة، بما يضمن الوصول إلى تقييمات أكثر دقة وعدالة واستدامة.

وتتفق النتائج التي توصلت إليها الدراسة مع الاتجاهات الحديثة في الأدبيات العلمية التي تؤكد أن جودة التقييم العقاري ترتبط بدرجة الالتزام بالمعايير المهنية، وتوافر المعلومات، وكفاءة المقيمين العقاريين، ومستوى التطور التقني المستخدم في عمليات التقييم. كما تؤكد النتائج أهمية مواصلة تطوير بيئة التقييم العقاري في المملكة العربية السعودية بما يتماشى مع التطورات التي يشهدها القطاع الوقفي، ويسهم في رفع كفاءة استثمار الأصول الوقفية، وتعزيز الحوكمة، وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030 المتعلقة بتنمية القطاع غير الربحي وتعزيز أثره الاقتصادي والاجتماعي.

الخاتمة

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل واقع التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية، من خلال دراسة أثر تطبيق معايير التقييم العقاري، وكفاءة آليات التقدير، والتحديات المرتبطة بعمليات التقييم، على جودة ودقة التقييم العقاري. وقد أظهرت النتائج وجود علاقة إيجابية ذات دلالة بين تطبيق المعايير المهنية وكفاءة آليات التقدير وبين جودة التقييم، في حين تبين أن التحديات التنظيمية والفنية والبيانات المحدودة تمثل عوامل تؤثر سلباً في دقة نتائج التقييم إذا لم تتم معالجتها بصورة علمية ومنهجية.

وأكدت الدراسة أن قطاع الأوقاف يمثل أحد القطاعات الحيوية التي تتطلب وجود منظومة تقييم عقاري متطورة تتسم بالدقة والشفافية والحياد، نظراً لما يترتب على نتائج التقييم من قرارات استراتيجية تتعلق بالاستثمار والصيانة والتنمية والاستدامة المالية للأوقاف. كما أوضحت أن نجاح عمليات التقييم يعتمد على تكامل مجموعة من العناصر تشمل المعايير المهنية، والخبرة الفنية، وتوافر البيانات، والتقنيات الحديثة، والبيئة التنظيمية الداعمة، بما يسهم في تحقيق أعلى مستويات الكفاءة والموثوقية.

كما خلصت الدراسة إلى أن تطوير منظومة التقييم العقاري للأصول الوقفية يجب أن يكون جزءاً من جهود تطوير القطاع الوقفي في المملكة العربية السعودية، وذلك من خلال تعزيز الحوكمة، وتحديث الأنظمة، ورفع كفاءة المقيمين العقاريين، وإنشاء قواعد بيانات متخصصة، وتوسيع استخدام التقنيات الرقمية الحديثة في عمليات التقييم. ومن المتوقع أن تسهم هذه الإجراءات في تحسين جودة القرارات الاستثمارية، وتعظيم العوائد الاقتصادية للأوقاف، والمحافظة على قيمة الأصول الوقفية، وتحقيق التنمية المستدامة التي تستهدفها رؤية المملكة العربية السعودية 2030.

وتأمل الدراسة أن تمثل نتائجها مرجعاً علمياً يمكن الاستفادة منه من قبل الجهات التنظيمية والهيئات الوقفية والمقيمين العقاريين والباحثين، وأن تسهم في فتح آفاق جديدة للبحوث المستقبلية المتعلقة بتطوير نماذج تقييم متخصصة للأصول الوقفية، ودراسة أثر التحول الرقمي والذكاء الاصطناعي في تحسين كفاءة التقييم العقاري، بما يواكب التطورات المتسارعة في القطاع العقاري والوقفي داخل المملكة.

التوصيات

بناءً على النتائج التي تم التوصل إليها، يمكن تقديم التوصيات الآتية:

- تعزيز الالتزام بتطبيق المعايير السعودية والدولية للتقييم العقاري عند تقييم الأصول الوقفية والمساجد لضمان توحيد إجراءات التقييم ورفع مستوى الدقة والشفافية .
- تطوير أدلة إجرائية متخصصة لتقييم الأصول الوقفية تراعي الخصوصية الشرعية والتنظيمية لهذه الأصول، بما يسهم في تحقيق تقييمات أكثر واقعية وعدالة .
- إنشاء قواعد بيانات عقارية وطنية محدثة للأصول الوقفية تتضمن بيانات السوق، وأسعار الصفقات، وخصائص العقارات، بما يدعم المقيمين العقاريين في الوصول إلى تقديرات أكثر دقة .
- رفع كفاءة المقيمين العقاريين من خلال برامج تدريبية متخصصة في تقييم الأصول الوقفية والمساجد، مع التركيز على أحدث الممارسات المهنية والمعايير الدولية .
- توظيف التقنيات الحديثة، مثل الذكاء الاصطناعي، ونظم المعلومات الجغرافية، وتحليل البيانات الضخمة، في عمليات التقييم العقاري لتحسين جودة التقديرات وتقليل الأخطاء البشرية .
- تعزيز التعاون بين الهيئة العامة للأوقاف والهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والجهات الأكاديمية لتطوير نماذج تقييم تتناسب مع طبيعة الأصول الوقفية .
- تحديث الأنظمة والتعليمات المنظمة لعمليات تقييم الأوقاف بما يتوافق مع المتغيرات الاقتصادية والتطورات التي يشهدها القطاع العقاري في المملكة .
- تعزيز مبادئ الحوكمة والشفافية والإفصاح في جميع مراحل التقييم العقاري للأوقاف لضمان حماية حقوق جميع أصحاب المصلحة .
- تشجيع إجراء المزيد من الدراسات التطبيقية التي تتناول تقييم أنواع مختلفة من الأصول الوقفية في مناطق المملكة المختلفة، بهدف تطوير المعرفة العلمية في هذا المجال .

- دعم تحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 من خلال تطوير منظومة التقييم العقاري الوقفي بما يسهم في رفع كفاءة استثمار الأصول الوقفية وتعظيم عوائدها الاقتصادية والاجتماعية.

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
- الغني, ب. ع. (2022). ركائز حوكمة الوقف وأثرها على جودة الاستثمارات الوقفية . Retrieved from https://aja.journals.ekb.eg/article_223403_4d692a14980d3467615ef18e8a187f92.pdf
- نادية, ا. م. (2023). استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كآلية تشريعية لتنظيم 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
- 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-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
- 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
- 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>

الملاحق

الموضوع: طلب تحكيم استبيان بحثي

الدكتور/ المحترم،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

أتمنى أن تكونوا بخير وبأفضل حال.

أود إبلاغكم بأنني طالب في جامعة ميدأوشن - كلية الإدارة - تخصص ماجستير في إدارة عقارية، وأعمل حالياً على بحث بعنوان "التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد: دراسة تحليلية في ضوء تحديات المعايير وآليات التقدير في المملكة العربية السعودية"، وذلك كجزء من متطلبات درجة الماجستير في إدارة عقارية.

أتوجه إليكم بهذا الطلب لأستفيد من خبراتكم القيمة في تحكيم الاستبيان الخاص ببحثي. أرفق لكم نسخة من الاستبيان، وأرجو منكم التكرم بمراجعتها وإبداء ملاحظاتكم واقتراحاتكم حول مدى دقة وملاءمة العبارات المطروحة لقياس الأهداف المرجوة من الدراسة كما أرجو منكم اقتراح أي تعديلات ترونها مناسبة سواء بإعادة صياغة العبارات، أو حذفها، أو إضافة عبارات جديدة. أشكركم جزيل الشكر على وقتكم وجهودكم، وأتطلع إلى تلقي ملاحظاتكم القيمة.

مع خالص التقدير والاحترام..

عبدالله علي إبراهيم الزغبى

طالب ماجستير إدارة عقارية

كلية الإدارة، جامعة ميدأوشن

الاستبيان

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد/..... المحترم،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

أود إبلاغكم بأنني طالب في جامعة ميدأوشن - كلية الإدارة - تخصص ماجستير في إدارة عقارية، وأعمل حالياً على بحث بعنوان "التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد: دراسة تحليلية في ضوء تحديات المعايير وآليات التقدير في المملكة العربية السعودية"، كجزء من متطلبات درجة الماجستير في إدارة عقارية. ونظراً لأهمية آرائكم القيمة، أرجو منكم التفضل بالإجابة على هذا الاستبيان وأكد لكم أن إجاباتكم ستكون محل تقدير كبير وستعامل بسرية تامة، ولن تستخدم إلا لأغراض البحث العلمي. لذا أرجو أن تكون إجاباتكم دقيقة وصادقة قدر الإمكان للمساهمة في تحقيق نتائج دقيقة.

شاكر لكم حسن تعاونكم

اسم الباحث

عبدالله علي إبراهيم الزغيبي

طالب ماجستير إدارة عقارية

كلية الإدارة جامعة ميدأوشن

المشرفين

أ.د الفيصل عبد الحميد محمد

أ.د. فايز علي جراد

كلية الإدارة، جامعة ميدأوشن

الاستبانة

الإجابة					الأسئلة
					1- الأسئلة العامة
60+	50-60	40-50	30-40	20-30	العمر
			أنثى	ذكر	الجنس
دكتوراه	ماجستير	شهادة عليا	درجة البكالوريوس	شهادة الدراسة الثانوية	الدرجة العلمية
					2- أسئلة الاستبيان
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يتم تطبيق معايير التقييم العقاري المعتمدة عند تقييم الأصول الوقفية والمساجد.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تسهم معايير التقييم العقاري في تحقيق العدالة والشفافية في تقدير قيمة الأصول الوقفية.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يلتزم المقيمون العقاريون بالمعايير المهنية أثناء عمليات التقييم.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تساعد معايير التقييم العقاري على توحيد نتائج التقييم بين المقيمين.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تسهم المعايير المعتمدة في رفع موثوقية تقارير التقييم العقاري.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يؤدي الالتزام بمعايير التقييم إلى تحسين جودة نتائج التقييم العقاري.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تعتمد عمليات التقييم على آليات تقدير علمية وحديثة.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تستخدم بيانات السوق العقاري بصورة فعالة في تقدير قيمة الأصول الوقفية.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تسهم التقنيات الرقمية في تحسين دقة عمليات التقييم العقاري.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تساعد آليات التقدير الحديثة في تقليل الأخطاء في تقييم الأصول.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يتم تحديث أساليب التقييم بما يتوافق مع تطورات السوق العقاري.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تسهم كفاءة آليات التقدير في تحسين جودة التقييم العقاري.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تواجه عملية تقييم الأصول الوقفية والمساجد تحديات تتعلق بتوافر البيانات العقارية.

أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تؤثر الخصائص الشرعية والتنظيمية للأصول الوقفية في دقة عملية التقييم.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	تسهم محدودية المعلومات السوقية في زيادة صعوبة تقييم الأصول الوقفية.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يساعد تطوير الأنظمة والإجراءات على الحد من تحديات التقييم العقاري.
أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة	يسهم تطبيق معايير التقييم وآليات التقدير المناسبة في تحسين جودة ودقة التقييم العقاري للأصول الوقفية والمساجد في المملكة العربية السعودية.

- <https://forms.gle/H6sGYcUYGBHZUzpc8>

Abstract

This study aimed to analyze the real estate valuation of endowment assets and mosques in light of the challenges of standards and valuation mechanisms in the Kingdom of Saudi Arabia. It sought to identify the impact of applying real estate valuation standards, the efficiency of real estate valuation mechanisms, and the challenges of valuing endowment assets and mosques on the quality and accuracy of real estate valuation. The study employed a quantitative approach, using a questionnaire as the primary data collection tool. The questionnaire was distributed to a sample of 275 participants, including real estate appraisers, employees of endowment institutions, and experts and specialists in real estate valuation and endowment management in the Kingdom of Saudi Arabia. The data were analyzed using appropriate statistical methods to test the study's hypotheses and achieve its objectives. The results showed a significant positive impact of applying real estate appraisal standards on improving the quality and accuracy of appraisals. The efficiency of real estate appraisal mechanisms also directly contributes to increasing the reliability and accuracy of appraisal results. However, the results revealed that challenges associated with appraising endowment assets, such as limited data, legal and regulatory constraints, and the difficulty of applying some traditional appraisal methods, affect the quality of appraisal processes to varying degrees. The results also emphasized the importance of integrating professional standards, human resources, modern technologies, and corporate governance in developing the real estate appraisal system for endowments. The study recommended strengthening adherence to Saudi and international real estate valuation standards, developing specialized procedural guides for evaluating endowment assets, establishing integrated real estate databases, enhancing the skills of real estate appraisers through continuous training, expanding the use of digital technologies and artificial intelligence in valuation processes, and strengthening cooperation between regulatory, endowment, and academic bodies. This collaboration aims to improve the quality of real estate valuation, maximize the efficiency of endowment asset investment, and achieve the goals of Saudi Arabia's Vision 2030.

Keywords: Real estate valuation, endowment assets, mosques, real estate valuation standards, real estate appraisal mechanisms, real estate valuation quality, Saudi Arabia.

Midocean University
College of Management
Master of 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 Ibrahim Alzughaibi**

**University ID/
253000733**

**Supervisor/
Dr. Faisal Abdul Hamid Mohammed Hassan
Dr. Fayez Jarad**

**Year
2026**