



(بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ)

الحمد لله وحده وبعد ففي هذا اليوم الأحد ١٤٤٢/١١/٢ هـ الساعة الحادية عشرة صباحاً وبدعوة من المحكمة العامة بالمدينة المنورة للمقيمين العقاريين المعتمدين بخصوص مناقشة موضوع تقييم العقارات المتأثرة بجائحة (فيروس كورونا) وتوحيداً لآليات العمل وتحديد طرق التواصل بما يكفل جودة العمل وسرعته ، فقد حضر إلى المحكمة المقيمون العقاريون التالية أسماؤهم :

المقيم	المكتب	المقيم	المكتب
١ نايف رضي الحربي	عين العقار	٢ علي محمد قالو	قالو للعقار
٣ إياد بافقيه	الجمعية التعاونية	٤ أحمد حماد الحربي	اعمار للعقار
٥ بندر ضيف الله العمري	معايير العالمية	٦ مسلم حمود الجهني	معين عين المدينة
٧ أنور إلياس	مكتب أنور إلياس	٨ بدر هليل العوفي	مشورة للتقييم
٩ ضيف الله محمد آل دغش	أراء العربية	١٠ أحمد بشير الرشيدي	معيار للتقييم
١١ عادل محيل الجابري	ميثاق طبيه	١٢ عبدالعزيز	عبدالعزيز العقارية

وبعد المناقشة والمداولة تم الخروج بالتوصيات التالية :
أولاً : ترسل المحكمة بريد الكتروني لجميع المقيمين الحاضرين
المذكورين أعلاه للإفادة عن ما يلي :
 أ / استعداد المقيم بالانضمام إلى قائمة الخبراء بالمحكمة .



ب / إرفاق ملف تعريفى بمكتب المقيم .
ج / إرفاق التراخيص المعتمدة للمكتب والمقيمين التابعين للمنشأة ممن يعمل تحت مصلتها أو منضما إليها .
د/ يكون ذلك خلال ثلاث أيام عمل .

ثانياً : آليات التقييم وأجور المقيمين :

اتفق المقيمون اعتماد المعايير المهنية للتقييم مع مراعاة قرار المحكمة العليا ذي الرقم ٤٥/م في ١٤٤٢/٥/٨ هـ واستعدوا جميعاً بالاجتماع خلال أسبوع لتوحيد الإجراءات وتحديد أجور التقييم حسب الأنظمة والتعليمات في هذا الجانب بما يكفل حق المقيمين مع مراعاة جانب المتأثرين بالجائحة ويتولى التنسيق للاجتماع فيما بين المقيمين الحاضرين الجمعية التعاونية للإسكان ممثلة في رئيس الجمعية المقيم بإيدافقيه ، وتقوم بموافاة المحكمة بنتائج الاجتماع .

ثالثاً : آلية التواصل مع المحكمة :-

١/ يتم تزويد الدائرتين القضائيتين المختصين بنظر الدعاوى الناشئة عن الالتزامات والعقود المتأثرة بجائحة (فيروس كورونا) بقائمة بأسماء المقيمين المعتمدين المذكورين وترسل الدائرة إلى المقيم خطاباً موقعا من رئيس المحكمة عن طريق البريد الإلكتروني بطلب التقييم والمستندات المطلوبة ، وخلال ثلاث أيام كحد أقصى يتم الرد من المقيم بالاستعداد بالتقييم في القضية المعنية أو لا ، وإذا لم يتم الرد خلال ثلاثة أيام فيسحب الطلب ويحال إلى مقيم آخر .

٢/ يلتزم المقيم ببعث التقرير إلى بريد الدائرة قبل موعد الجلسة المحددة من المحكمة بثلاث أيام ، وعند وجود عذر مقبول يتم التواصل مع الدائرة عبر البريد الإلكتروني ، وتقدر الدائرة العذر .

رابعاً :- طرق تواصل المقيم مع الأطراف :

١/ تزود الدائرة المقيم بوسائل التواصل مع أطراف الدعوى في الخطاب المرسل .



الرقم

التاريخ

المرفقات

الموضوع:

٢/ يتولى الخبير التواصل مع الأطراف فور وصول الخطاب لإبلاغهم بإكمال اللازم .

٣/ المعنى بدفع الرسوم هو المستأجر السداد سواء مدعيا أو مدعى عليه .

٤/ لا حاجة لحضور المستأجر إلا عند معاينة العقار ولا بد من تبليغ الطرفين عند معاينة العقار .

٥/ بعد إعداد مسودة التقرير يرسله الخبير إلى الأطراف لإبداء ملحوظاتهم عليها خلال ثلاثة أيام عمل ثم يطلع الخبير على ملحوظاتهم ويعدل بناء عليها أو يجيب على أبرزها .

٦/ يرسل بعد ذلك الخبير التقرير النهائي للدائرة ويرفق به إيصال برسوم التقييم .

خامسا :- العدد المعتبر في التقييم :

١/ إذا كان المكتب المقيم فيه أكثر من مقيم معتمد ، فيعد تقرير واحد من أكثر من مقيم ، موقعا منهم .

٢/ إذا كان المكتب ليس فيه إلا مقيم واحد فيعد التقرير من مقيم واحد .

٣/ إذا كان المكتب منضما إليه مقيم آخر حسب النظام ويرغب بمشاركة مقيم آخر معه ، فيعد التقرير من أكثر من مقيم .

انتهت التوصيات ، وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين حرر في ٢٥/١١/١٤٤٢ هـ .

المحكمة العامة بالمدينة المنورة

الرقم: (..... ٤٢/١٥/٠٢٤٢)

التاريخ ١٤٤٢/١٢/٠٢ هـ

المرفقات:



المملكة العربية السعودية
الجمعية التعاونية للإسكان
منطقة المدينة المنورة

تحت إشراف وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية ترخيص رقم (٣٤٦)

جدول الأعمال

م	البند	المتحدث	المدة
١	كلمة ترحيبية من سعادة رئيس مجلس إدارة الجمعية	رئيس الجمعية	٥ دقائق
٢	شرح مفصل من رئيس الجمعية ومن مستشار تطوير الأعمال ومدير لجنة المقيمين في الجمعية ، عن كيفية تنظيم التقييم والتقارير الخاصة بجائحة كورونا وتحديد النسب للمنفعة للمتضررين من الجائحة	رئيس الجمعية ومدير العلاقات العامّة	٢٠ دقيقة
٣	مناقشة عن عن كيفية تحديد اتعاب المقيمين	رئيس الجمعية	١٥ د
٤	مناقشة عامة		١٠ د
٥	مايستجد من أعمال		٥ د

المملكة العربية السعودية
الجمعية التعاونية للإسكان
منطقة المدينة المنورة



الرقم: (٤٢ / ١٥ / ٠٢٤٢)

التاريخ ١٤٤٢ / ١٢ / ٠٢ هـ

المرفقات:

تحت إشراف وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية ترخيص رقم (٣٤٦)

البند الأول

محضر الاجتماع الأول حضوري المنعقد يوم الإثنين ١٤٤٢ / ١٢ / ٠٢ هـ الساعة ٨ مساءً في مقر الجمعية التعاونية للإسكان بمنطقة المدينة المنورة .

بناء على دعوة سعادة رئيس مجلس إدارة الجمعية لأصحاب السعادة أعضاء الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وبناء على توجيهات فضيلة الشيخ د . عبد الرحمن بن عبد العزيز الموسى رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة بالإشارة لمحضر الاجتماع الذي تم بتاريخ ١٤٤٢ / ١١ / ٢٥ بدعوة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة اجتماع المقيمين المعتمدين وذلك بخصوص مناقشة موضوع تقييم العقارات المتأثرة بجائحة كورونا (فايروس كورونا) وتوحيد الإجراءات وتحديد طرق التواصل بما يكفل جودة العمل وسرعته والذي تم خلاله الخروج من الاجتماع بعدد من التوصيات ومنها التوجيه للبند الثاني بعنوان آليات العمل في التأثر من الجائحة واستخراج نسبة المنفعة وتحديد أجور الاتعاب للمقيمين فيما تم تكليف الجمعية التعاونية للإسكان بمنطقة المدينة المنورة بعمل اجتماع للمقيمين المتقدمين للمحكمة وأبداء رغبتهم بتعاونهم مع المحكمة العامة في التقييم .

وبناء على ذلك تم الاجتماع في الجمعية التعاونية للإسكان يوم الإثنين الموافق ١٤٤٢ / ١٢ / ٢ هـ الساعة الثامنة مساءً وبحضور المقيمين المعتمدين من المحكمة العامة على حسب التكليف من رئيس المحكمة العامة للإيميل الوارد للجمعية باسمائهم المقيمين المعتمدين لعمل اجتماع معهم .

البند الثاني

الاطلاع على كيفية تنظيم التقارير الخاصة بجائحة كورونا وتحديد نسب المنفعة لكل منطقة في المدينة

١ - آلية موحدة :-

اتفق المقيمين على اعتماد المعايير الدولية المهنية للتقييم مع مراعاة قرار المحكمة العليا للرقم ٨ / ٢٥ في ٨ / ٥ / ١٤٤٢ هـ على الآتي :

أ / تم شرح مفصل من رئيس الجمعية التعاونية للإسكان أ . إياد عبد الوهاب بافقيه ومن مستشار تطوير الأعمال ومدير إدارة لجنة المقيمين في الجمعية إ . عبد العزيز المقنص بشرح كامل عن رأي التقييم لجائحة كورونا للمنطقة المركزية بالمدينة المنورة من فنادق ومحلات تجارية وتم تقسيم المنطقة المركزية من المنطقة الشمالية والمنطقة الجنوبية والمنطقة الغربية وتم توضيح أهمية كل منطقة ونسبة المنفعة فيها ، وتم التوضيح لجميع المقيمين الحاضرين للمواقع الواقعة خارج المنطقة المركزية من محلات تجارية وشقق وفنادق وقصور أفراح ومزارع والتي هي تقع خارج المنطقة المركزية وتم الشرح إليهم عن كيفية التعامل للمنفعة في التقييم مع هذه العقارات . وكيفية معرفة المنفعة لكل الموضح أعلاه وتم اطلاع على جميع الحاضرين من المقيمين على كيفية استخراج نسبة المنفعة بالنسبة المئوية للمواسم خلال

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

المملكة العربية السعودية
الجمعية التعاونية للإسكان
منطقة المدينة المنورة



الرقم: (..... ٤٢/١٥/٠٢٤٢)

التاريخ ١٤٤٢/١٢/٠٢ هـ

المرفقات:

تحت إشراف وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية ترخيص رقم (٣٤٦)

السنة وتم تقسيم السنة إلى أربعة مواسم من شهر ١ / ١٤٤١ إلى ٣٠ / ٣ / ١٤٤١ لا يوجد في هذه الفترة إلا موسم واحد وهو موسم مولد النبي صل الله عليه وسلم وإعتماداً على زوار الخارج ، والموسم الثاني يبدأ من شهر ٤ ربيع الثاني إلي شهر رجب وهذه يوجد فيه إجازة نصف السنة وإجازة الربيع وإجازة السنة الميلادية لمسلمي أوروباً ، الموسم الثالث فيه شهر شعبان وشهر رمضان والموسم الرابع هو موسم الحج وتم شرح لكل موسم وحددت لنسبة المنفعة للمواسم وتم المناقشة فيما بين المقيمين وتم الاتفاق من الجميع على تحديد نسبة المنفعة هذا فقط نسبة المنفعة للمنطقة المركزية . وتم الشرح إلي الحاضرين عن كيفية نسبة المنفعة للعقارات التي تقع خارج المنطقة المركزية حسب الجدول المرفق .

البند الثالث

الاطلاع على كيفية تحديد نسبة الأتعاب للمقيمين

ب / بما يخص توجية المحكمة لتحديد الأجر الخاصة بالمقيمين لجائحة كورونا اتفق المقيمين على تحديد قيمة الاتعاب بحد أدني (٣٠٠٠) ثلاثة آلاف ريال والحد الأعلى (١٥٠٠٠) خمسة عشر الف ريال .

ج / اتفق المقيمين على كل مقيم يحق له الاستعانة بمقيم آخر ليراجع معه التقييم ويصادق على التقييم بصفة مصادق على التقرير مقابل مبلغ مقطوع لا يتجاوز ال (٧٠٠) سبعمائة ريال .

وبذلك تم إنتهاء الاجتماع على التوضيحات الموضحة أعلاه ونرفع لفضيلتكم هذا المحضر للاطلاع عليه واعتماده .
وجميع الحاضرين يرفعو اسمي ايات الشكر والتقدير لمقام فضيلتكم على التنظيم لهذا الجائحة التي نسال الله العلى التقدير أن يزيل هذه الغمة ويحفظ البلاد والعباد .

والله يحفظكم ويرعاكم .. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

البند الرابع

مناقشة عامة

البند الخامس

ما يستجد من أعمال لترفع للمحكمة لاخذ التوجيه عليها



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

المملكة العربية السعودية
الجمعية التعاونية للإسكان
منطقة المدينة المنورة



الرقم: (٤٢/١٥/٠٢٤٢.....)

التاريخ ١٤٤٢/١٢/٠٢ هـ

المرفقات:

تحت إشراف وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية ترخيص رقم (٣٤٦)

اسماء المقيمين الحاضرين

ت	الاسم	رقم الجوال	اسم المكتب	التوقيع
١	بندر ضيف الله العمري	١٥٠٦٣١٠١٠٨	معايير عالمية	
٢	أنور مصطفى إلياس	١٥٠٥٢٠٥٠٥٩	مكتب أنور إلياس	
٣	مسلم الجهني	٠٥٤٠٩٩٥٥٩٨	مكتب عين المدينة	
٤	نايف رضى الحربي	٠٥٠٤٢٥٢٨٥٩	مكتب نايف الحربي	
٥	عبدالعزیز المقتص	٠٥٥٠٩٩١٢٧٤ ٠٥٧٠١٧٧٧٩٤	مكتب عبدالعزیز المقتص	
٦	إياد بافقيه	٠٥٠٥٢٠٦٩٦٥	مكتب إياد بافقيه	
٧	بدر العرفي موكل ضيف الله الدغيش عبر الإتصال المرئي		مكتب مشورة	
٨	الجمعية التعاونية للإسكان	٠٥٠٥٢٠٦٩٦٥		
٩	أحمد حماد الحربي		مكتب إعمار وتم التواجد معه شخصياً ووافقته على الحضر	لم يحضر
١٠	عادل الحربي		مؤسسة ميثاق طيبة	لم يحضر

١١ | محمد بن سعيد ٠٥٥٥٠٤٥٣٥٧١ شركة صيدا للتقنية والحلول
١٢ | علي محمد كالمو برناوي ٠٥٠٠٥١٩٢٠٠ مكتب علي محمد كالمو للتقنية والحلول

تقدير قيمة المنفعة باختلاف الأشهر والمواسم وهي مذكورة في الجدول التالي للجهة الغربية بالمنطقة المركزية:

تقييم المنفعة من ١/١/١٤٤٢ إلى ٣٠/١٢/١٤٤٢ خلال الجائحة		توضيح	تقييم المنفعة من ١/١/١٤٤١ إلى ٣٠/١٢/١٤٤١ فترة ما قبل الجائحة وخلال الجائحة		توضيح	تقييم المنفعة من ١/١/١٤٤٠ إلى ٣٠/١٢/١٤٤٠ ما قبل كورونا		توضيح
مجموع نسبة المنفعة لكل شهري هجري للمبنى حسب خبرتنا حسب الزمان والمكان	تفصيل نسبة زوار الداخل والخارج لكل موسم حسب المنفعة والزمان والمكان الجغرافي للموقع		مجموع نسبة المنفعة لكل شهري هجري للمبنى حسب خبرتنا حسب الزمان والمكان	تفصيل نسبة زوار الداخل والخارج لكل موسم حسب المنفعة والزمان والمكان الجغرافي للموقع		مجموع نسبة المنفعة لكل شهري هجري للمبنى حسب خبرتنا حسب الزمان والمكان	تفصيل نسبة زوار الداخل والخارج لكل موسم حسب المنفعة والزمان والمكان الجغرافي للموقع	الشهور
0%	زوار الخارج	خلال الجائحة	1%	زوار الخارج	خلال الجائحة	1%	زوار الخارج	محرم
	زوار الخارج	خلال الجائحة		زوار الخارج	خلال الجائحة		زوار الخارج	صفر
0%	زوار الخارج		2%	زوار الخارج		2%	زوار الخارج	ربيع الاول
0%		خلال الجائحة	4%		قبل الجائحة	4%	زوار الخارج	ربيع الثاني
1%	زوار الداخل 1% وتتوقف على حكم القاضي الشرعي في حال اثبات تشغيل المبنى من المستأجر	خلال الجائحة	10%	زوار الداخل : 1%		10%	زوار الداخل 1%	جمادي الاول
0%	زوار الخارج 9%	خلال الجائحة		زوار الخارج 9%			زوار الخارج 9%	
0%		خلال الجائحة	7%			7%	زوار الخارج	جمادي الثاني
0%		خلال الجائحة	0%		بداية الجائحة	1%	زوار الخارج	رجب
0%		خلال الجائحة	0%		خلال الجائحة	10%	زوار الخارج	شعبان
1%	زوار الداخل : 1% وتتوقف على حكم القاضي الشرعي في حال اثبات تشغيل المبنى من المستأجر	خلال الجائحة	0%	زوار الداخل : 1% وتتوقف على حكم القاضي الشرعي في حال اثبات تشغيل المبنى من المستأجر	خلال الجائحة	15%	زوار الداخل 1%	رمضان
0%	زوار الخارج 14%	خلال الجائحة		زوار الخارج 14%	خلال الجائحة		زوار الخارج 14%	
0%	زوار الخارج	خلال الجائحة	0%		خلال الجائحة	1%	زوار الخارج	شوال
0%	زوار الخارج	خلال الجائحة	0%		خلال الجائحة		زوار الخارج	ذوالقعدة
0%	زوار الخارج	خلال الجائحة	0%		خلال الجائحة	49%	زوار الخارج	ذوالحجة

محمد بن عبد الله
 مدير المرافق
 محمد بن عبد الله
 مدير المرافق
 محمد بن عبد الله
 مدير المرافق

تقدير قيمة المنفعة باختلاف الأشهر والمواسم وهي مذكورة في الجدول التالي للجهة الجنوبية بالمنطقة المركزية:

تقييم المنفعة من ١/١/١٤٤٢ إلى ٣٠/١٢/١٤٤٢ خلال الجائحة		توضيح	تقييم المنفعة من ١/١/١٤٤١ إلى ٣٠/١٢/١٤٤١ فترة ما قبل الجائحة وخلال الجائحة		توضيح	تقييم المنفعة من ١/١/١٤٤٠ إلى ٣٠/١٢/١٤٤٠ ما قبل كورونا		توضيح
مجموع نسبة المنفعة لكل شهري هجري للمبنى حسب خبرتنا حسب الزمان والمكان	تفصيل نسبة زوار الداخل والخارج لكل موسم حسب المنفعة والزمان والمكان الجغرافي للموقع		مجموع نسبة المنفعة لكل شهري هجري للمبنى حسب خبرتنا حسب الزمان والمكان	تفصيل نسبة زوار الداخل والخارج لكل موسم حسب المنفعة والزمان والمكان الجغرافي للموقع		مجموع نسبة المنفعة لكل شهري هجري للمبنى حسب خبرتنا حسب الزمان والمكان	تفصيل نسبة زوار الداخل والخارج لكل موسم حسب المنفعة والزمان والمكان الجغرافي للموقع	الشهور
0%	زوار الخارج	خلال الجائحة	1%	زوار الخارج	خلال الجائحة	1%	زوار الخارج	محرم
	زوار الخارج	خلال الجائحة		زوار الخارج	خلال الجائحة		زوار الخارج	صفر
0%	زوار الخارج		2%	زوار الخارج		2%	زوار الخارج	ربيع الاول
0%		خلال الجائحة	4%		قبل الجائحة	4%	زوار الخارج	ربيع الثاني
2% وتتوقف على حكم القاضى الشرعي في حال اثبات تشغيل المبنى من المستأجر	زوار الداخل 2%	خلال الجائحة	10%	زوار الداخل 2%		10%	زوار الداخل 2%	جمادي الاول
0%	زوار الخارج 8%	خلال الجائحة		زوار الخارج 8%			زوار الخارج 8%	
0%		خلال الجائحة	7%			7%	زوار الخارج	جمادي الثاني
0%		خلال الجائحة	1%		بداية الجائحة	1%	زوار الخارج	رجب
0%		خلال الجائحة	0%		خلال الجائحة	10%	زوار الخارج	شعبان
2% وتتوقف على حكم القاضى الشرعي في حال اثبات تشغيل المبنى من المستأجر	زوار الداخل 2%	خلال الجائحة	0%	زوار الداخل 2% وتتوقف على حكم القاضى الشرعي في حال اثبات تشغيل الفندق	خلال الجائحة	15%	زوار الداخل 2%	رمضان
0%	زوار الخارج 13%	خلال الجائحة		زوار الخارج 13%	خلال الجائحة		زوار الخارج 13%	
0%	زوار الخارج	خلال الجائحة	0%		خلال الجائحة	1%	زوار الخارج	شوال
0%	زوار الخارج	خلال الجائحة	0%		خلال الجائحة		زوار الخارج	ذوالقعدة
0%	زوار الخارج	خلال الجائحة	0%		خلال الجائحة	49%	زوار الخارج	ذوالحجة

بمضي
 محمد بن عبد الله
 مدير الجمعية

هـ