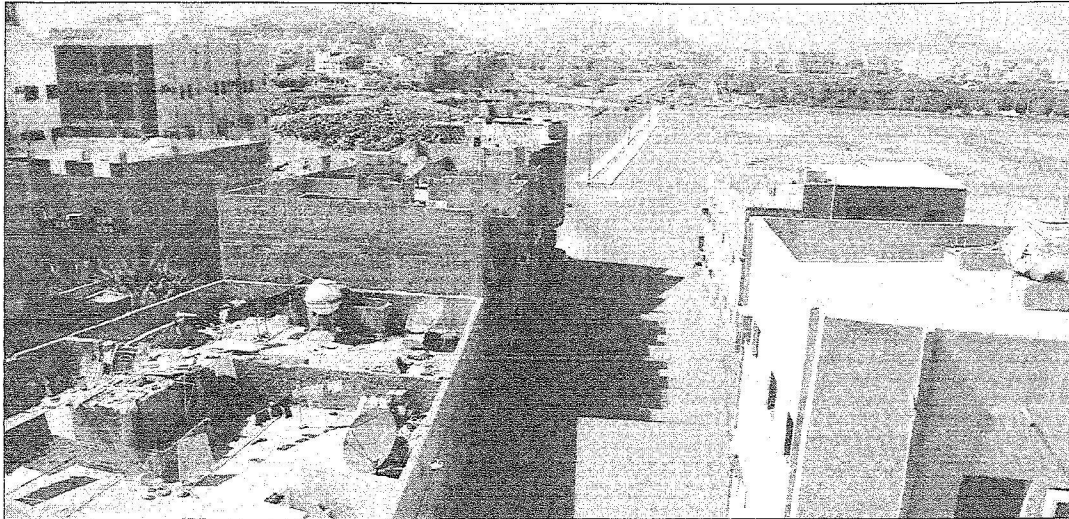


أمير المدينة يطلب تغيير أعضاء اللجنة. والجهات الحكومية تبقى على مهليها

## تثمين حي السحمان يهبط بالأسعار ٥٠٪ عن تقديرات الدولة ١٣٩٧ هـ

عبد الرحيم بن حسن - المدينة المنورة



فجرت لجنة التقييم في المدينة المنورة أزمة بين سكان «حي السحمان» الواقع ضمن نطاق الدائري المتوسط المحيط بالمنطقة المركزية عندما احتسبت قيمة المتر المربع الواحد بسعر يتراوح بين ١٥٠٠ ريال و ٢٥٠٠ ريال، رغم أن المسافة التي تبعده عن الحرم النبوي الشريف لا تتجاوز ٩٠٠ متر إلى جانب أن معظم المواقع المستهدفة لا تزيد مساحتها عن ٢٤٠ متراً مربعاً.

يأتي ذلك في إطار مشروع استكمال الخط الدائري الذي توقف امتداده في جهتين أحدها أمام حي السحمان، واستغرب أهالي الحي الية التقييم خاصة أن سعر المتر قدرته الدولة في عام ٢٩٧ هـ بثلاثة آلاف ريال، وقالوا: كيف يمكن لسعر عقار أن ينخفض خلال ٢٣ سنة بنسبة ٥٠٪ رغم تطور الاقتصاد في المنطقة، وتوسع الاستثمارات بحسب الإحصاءات الرسمية المعلنة.

وطالب الأهالي بضرورة احتساب تعويض خاص عن حرمانهم من ميزة القرب من الحرم باعتبار أن الدولة خير من يقدر قدسية الحرمين الشريفين، ومدى ارتباط

منظر علوي للبيوت الشعبية في حي السحمان في المدينة المنورة ويبدو مدخل الحي الذي سيبدأ منه مشروع الطريق الدائري المتوسط.

(تصوير: رمزي عبد الكريم)

المسلمين بها روحيا ودينا.

وكان صاحب السمو الملكي الأمير عبد العزيز بن ماجد أمير منطقة المدينة المنورة قد وجه في خطاب بحث به إلى الجهات الحكومية برقم ٢/٣١٢٩٦، وتاريخ ١٤٢٩/٧/٤هـ بضرورة تغيير مئطليهم في لجنة التثمين وبدأ بممثل الإمارة لكن ببقاء الجهات أبقت على ممثلها، ووصفها برئيس لجنة التثمين العقاري في غرفة جدة عبد الله الأحمري تجديد لجنة اعضاء التثمين العقاري بالضروري واعتبر الإبلاغ على سرية اسمائهم ضمانا لإبراء الذمة.

المواطنون في حي السحمان ناشدوا أمير المنطقة بالتدخل لإبقائهم صما اسموه بالأسماء غير المنصفة، وناشروا إلى رغبتهم في إعادة التثمين من خلال لجنة أخرى تأخذ في الاعتبار معايير التثمين المعتبرة والمثابثة.

### معايير التثمين ثابتة

وحول تفاصيل معايير التثمين وكيفية إجرائها قال الأحمري: إن التثمين له عدة معايير تعتمد على الموقع، والشارع، واتحاد العقار ووقوعه على الشارع، ومدى وضوحه كمتوازن معروف يسهل الوصول إليه، ومدى قربه من شارع محوري، وحيوية موقعه، ومدى الرغبة في السكن بداخله، وقربه من الخدمات، ومسافته من مركزية المدينة، وتأثير أشعة الشمس والبيئة عليها.

وأضاف: مثلا أشعة الشمس تبدأ في تمام الساعة ١١ قبل الظهر في الاتجاه نحو الجانب الغربي من الموقع مما يعني أن ارتفاع الحرارة، ووصولها إلى أعلى درجة سيكون مركزا على هذا الجانب فيؤدي ذلك إلى استهلاك طاقة تبريد عالية أكثر من الجانب الشرقي لينجم عن ذلك ارتفاع في أسعار قوائم الكهرباء.

وزاد: هناك معيار مهم وحتي لابد من تضمينه وتمثل في الجدوى الاقتصادية، والفائدة منه من ناحية القيمة، والقيمة المضافة، ومدى تمتع الموقع بالحماية من تدببات السوق. وأردف: لتبسيط هذه المعايير يمكن القول بأن المواقع إذا اكتسبها بالعمران وأحيط باستعدادات عمرانية من مختلف الجهات صارت أمانا دائما صحيحا من الانخفاضات وصار الدخل فيه قيمة مضافة، ويستمد قوة قيمته من مرور السنين عليه أو ما يعرف بمصطلح التقادم الزمني. وقال: في ما يتعلق بالجدوى الاقتصادية

فإنه من الضروري الأخذ في الاعتبار الانتعاشات التي سترتد على الموقع بعد النزح من أجل تنفيذ مشروع للمنفعة العامة. وحول أسعار الدائري الأول المحيط بالمنطقة المركزية في مكة المكرمة قال: إن سعر الموقع لا يقل بأي حال من الأحوال عن ١٠ آلاف ريال، ويتجاوز حاجز الشارع، إن الف ريال يتحكم في ذلك الموقع، والشارع، والقرب من المنطقة المركزية. الأحمري نصح كل من يشعر بأن الأسعار لم تنصفه أن يرفع شكوى رسمية إلى الجهات المختصة

ليطالبوا بتشكيل لجان أخرى تقدم مواقعهم العقارية من جديد، وقال: حكومة خادم الحرمين الشريفين حريصة على تقديم حقوق الناس كاملة ووافية، ورفض مبدأ الإبغاء على نفس اعضاء اللجنة المثممة فترة طويلة، وقال: لجنة التثمين تتكون من خمس جهات حكومية، وعضوين خبيرين ترشيحهما

عادة الغرفة التجارية لكن من غير المفيد استمرار لجنة التثمين فترة طويلة بنفس الاسماء بل يفترض أن يكون هناك تجديد مستمر، وإن ترشيح أسماء مختلفة لتقييم أي موقع فترسل الجهة الحكومية مندوبها بسرية دون الكشف عنه ليرفع تقريره ثم تستكمل بقية الإجراءات وذلك من أجل براءة الذمة. وحول إمكانية اختلاف معايير التثمين من منطقة لأخرى، قال: المعايير ثابتة ومنهجيتها واضحة ومعروفة، ولا يختلف عليها أحد.

### أرامل وأيتام

وكشف صالح الحربي أن معظم البيوت المدرجة ضمن المشروع عبارة عن بيوت شعبية بسيطة وضيقة يقطنها أرامل،

وأيتام، ومخوفون، وقال: التثمين الذي جرى اعتماده من اللجنة الحالية سيضع سكان تلك المنازل في أزمة حقيقية، وسيكونون خلال وقت قريب عميلا إضافيا على الدولة لأن التعويضات التي سيحصلون عليها لا تكفي لإيجاد سكن لهم.

وتابع يقول: ٧٥٪ من المنازل المشمولة بالنزح تتراوح ما بين ١٤٠ - ٢٤٠ مترا مربعا، وإد ٢٥٪ الباقية تتفاوت في النسبة لكنها لا تزيد عن ٦٠٠ متر مربع. وحول معاناة بعض سكان الحي وتعرضهم لمطالبات بعض الجهات بالتفويض على

أوراق المسح واعتماد القياسات الموجودة فيه رغم أن المساحين لم يحضروا للموقع، قال: سمعت عن حدوث ذلك ولكن سواء حضروا أم لم يحضروا فالنتيجة تظل كاملة في أن التعويض قليل.

الحربي ختم بقوله: أناشد صاحب السمو الملكي الأمير عبد العزيز بن ماجد بإنصافنا وساعدتنا على أخذ حقوقنا كاملة فلا مبرر لنا بعد الله إلا هو.

### عشوائية التثمين

وطالب نهار السحيمي بضرورة وضع أسس عقارية تستند على المنهجية والعلمية لا على التقديرات التخمينية على حد تعبيره، وقال: يفترض أن تكون الأسعار مبنية على دراسة استراتيجة، ونمطية تستوفي كافة الجوانب الاقتصادية للموقع لأن المدينة تستمد أهميتها

وخصوصيتها من الحرم، فإذا كان دخل المستثمرين في مجال الهدايا فقط يصل إلى مليار ريال بحسب ما أعلنته غرفة المدينة في دراسة لها أكدت فيها أن الاستثمار ناجح في المنطقة بسبب تزايد الحاجج خاصة في الفنادق والشقق السكنية المغروبة في المنطقين المركزيين الأولى والثانية تصل إلى نسبة إشغال كامل طبقا للإحصاءات الرسمية الصادرة عن هيئة السياحة.

وأستطرد: لو أردنا تحليل الوضع فإن النتيجة ستكشف أن سكان الحي سكنوا بطريقة نظامية بحتة، فقد حصلوا على رخصة من البلدية لإنشاء منازلهم، وقبل ذلك جميع أراضيهم تحتمل سكنوكا شرعية واستكملوا الإجراءات المتبعة لدى الجهات المعنية

لبنا تلك المنازل، وبالتالي فإن النظام هو من وضعهم في هذا المكان، أما مشروع الطريق الذي سيفتح فقد سمعنا عنه منذ سنوات طويلة، وخلال تلك السنوات لم تتوقف أمانة المنطقة عن صرف رخص البناء، عايناهو بعد ذلك قائلين هذا حي عشوائي، فكيف يكون عشوائيا والأمانة هي

من سمحت بإنشائه على هذا النحو؟ وأردف: ثانيا الطريق الذي سيفتح هو في الأساس من أجل خدمة الحرم النبوي الشريف، وهذا يعطي أهل الحي كامل الحق في الحصول على قيمة التعويض الملائمة باعتبار أن الحي يقع ضمن المركزية الثانية،

الأحمري: احتساب الانعكاسات الإيجابية على الموقع بعد النزح

حضيض: التعويض لا يساعدنا إلا في سكن الخيام

يضاف إلى القيمة الفعلية، وقال: إن وجودنا بجوار الحرم النبوي وسماعتنا للنادان عند كل فريضة جعلنا متعلقين بهذا المكان.

### أسعار التتمين مفاجئة

وحول الأسعار التي يطالب بها أهل الحي قال أحمد شعوي: السعر العادل في الموقع لا يقل بأي حال من الأحوال عن ٤ آلاف ريال فمن غير المعقول أن تباع الأراضي والقطع المجاورة لنا من جميع الاتجاهات بأسعار تتراوح ما بين ٥ آلاف ريال إلى ٨ آلاف ريال للمتر المربع الواحد ونحن الذين نتعرض لعملية نزح الأملاك نستحق الحصول على هذه القيمة مضافاً إليها قيمة النزح فمعتقل أهل الحي لا يرغبون في المغادرة على الإطلاق نتيجة ارتباطهم الاجتماعي والأسري فيه.

وأضاف: هناك بعض أصحاب العقار الذين نعرفهم من خارج المدينة المنورة استغربوا التقديرات فور سماعهم لها.

### إسقاط ١٨ ألف ريال

وبين سعد بن سفر أن المدينة المنورة كموقع تعتبر هدفاً سكنياً لجميع المسلمين، وقال: إن قدسية المدينة تجعل الناس يتخمنون السكن فيها لا الخروج منها، لكن حجم التعويض الذي سنحصل عليه سيقتودنا حتماً إلى تركها رغمنا عنا.

وأضاف: بلادنا ولله الحمد تتمتع بخير وفير، وخيرها يصل جميع بلاد المسلمين بل في شتى أنحاء العالم ومع ذلك يطالع علينا أعضاء لجنة التتمين بهذه الأسعار التي لا يقبلها عقل ولا منطق، فمثلاً منزلي مساحته ١٤٠ متراً مربعاً فإذا كان سعر المتر يساوي ١٥٠٠ ريال فإن التعويض الذي سنحصل عليه هو ٢١٠ ألف ريال فقط لا غير رغم أن المسافة التي بيننا وبين الحرم حوالي ٨٥٠ متراً.

ومضى يقول: نحن عائلتان في هذا البيت وديننا وأخت أيضاً وبنك التسليف العقاري له ما يقارب ٢٠٠ ألف ريال فإذا كان التعويض ٢١٠ آلاف ريال فإن البنك

مشهور باعتباره مواقف لسيارات مرتادي الحرم خاصة في شهر رمضان وفي صلاة العيد تغلق السيارات الشوارع المحيطة بنا فتضطر إلى السير نحو الحرم نظراً لقربه منا.

وزاد: منزلنا يسكن فيه حالياً وريثة المرحوم وهم عبارة عن أربع عوائل تتقاسم جنات البيت والذين لم يتسح لهم المجال سكنوا في الخارج رغم أن لهم الحق في السكن معنا لكن المساحة لا تكفيها كلنا والمؤسف أن قيمة التعويض التي سنحصل عليها لا تؤمن لنا سكناً كريماً محترماً نتجمع فيه، وإذا ما رغبتنا في تقاسمه وفق الشريعة الإسلامية فإن المخصص الذي سيحصل عليه كل وريث لا يكفي إيجار شقة لمدة سنتين متواليتين.

حضيف ناشد الأمير عبد العزيز بن ماجد بالنظر في أمرهم والموافقة على تشكيل لجنة أخرى لإعادة التقييم

وحمایتهم من التشرذم، وقال: إذا جاز لي التعبير فإن التعويض الذي سنحصل عليه لا يساعدها إلا على السكن في الخيام فقط باعتبار أن كامل المبلغ دفعناه للحصول على أرض تملكها.

### نحن في ذمتهم

وفي مكان ليس بعيد، كان هناك كفيف طاعن في السن يدعى رشيد توفيق يجو خطواته نحو منزله، ويساعده في السير أحد أبناءه وحين سئل عن رأيه في مسألة الانتقال من موقعه بالقيمة التي حددت له قال: إنني استغرب من هذا التتمين العجيب ففي عام ١٣٩٧هـ وعندما بنيت هذا المنزل الذي أسكن فيه تم اختزال جانب منه لصالح مشروع لنا وكانت القيمة التي عوضوني عنها في تلك الفترة عن المتر الواحد تصل إلى ١٣ آلاف ريال فكيف تخفض القيمة ٥٠% وتصل إلى ١٥٠٠ ريال. وأردف: تحدثت مع عيد الرحيلي أحد أعضاء اللجنة وأخبرت أنه من غير المعقول أن تنزل قيمة التعويض ٥٠%.

وإن الحكومة داعمة للمواطنين وحاولت إقناعه برفع قيمة التعويض وعندما يست قلت له إنني أضغ نفسي وعائلتي في ذمتكم ثم مضيت، وأنا كما تراني كفيف لا أبرد، وإنني متأكد أن الجهات المختصة لا تسمح بهذا التخفيض.

رشيد طالب بالحصول على تعويض خاص

ثالثاً المنطقة بعد تنفيذ المشروع ستقف أسعارها إلى أضعاف مضاعفة وهذا أمر معروف لدى خبراء العقار، وبالتالي سيكون من العيّن النتام أن يجد من أخذ التعويض من موقعه الذي بيع متره المربع بقيمة ١٥٠٠ ريال سيصل إلى مستوى أعلى من ١٥ ألف ريال.

النسجيمي أوضح أن أعضاء اللجنة يقولون إن قيمة الحديد منخفضة لذلك ستكون الأسعار منخفضة، فكيف يوفّقون بين ما يقولون وبين ما يحدث على أرض الواقع فقبل ٢٦ عاماً كانت قيمة

الاختزال للمتر الواحد في حي السمحان تتراوح ما بين ٢ آلاف ريال إلى ٥ آلاف ريال والحديد حينها كان لا يتجاوز سعر الطن ٧٠٠ ريال على أعلى تقدير، وبحساب النسبية والتناسب يتضح

أن قيمة الحديد في الوقت الراهن تصل إلى ١٤٠٠ ريال تقريباً أي أن الزيادة بلغت

١٠٠% مما يجعلنا نثقف على أسعار المتمر الواحد تتراوح ما بين ٦ آلاف ريال إلى ١٠ آلاف ريال وإلا فإن حجة لجنة التتمين في مسألة الإقراض بأسعار الحديد واهية لتتهم يقولون ذلك لأن الناس هنا بسطاء ولا يدققون في التفاصيل.

النسجيمي أكد سماعه لأحاديث من بعض كبار السن تشير إلى بحثهم عن منازل في منطقة الصويرة التي تبعد عن حدود المدينة المنورة مسافة تصل إلى ٨٠ كلم تقريباً، بداعي أن التعويض الذي سيحصلون عليه لا يساعدهم على إيجاد موقع ملائم بالقرب من حدود الحرم وليس في داخلها.

### الخيام مصيرنا

وحول تفاصيل المعاناة التي يعيشها أهل الحي أوضح

فهد حضيف أن أسعار قطع الأراضي القريبة من الحرم مرتفعة ولا يقل سعر المتر فيها عن سبعة آلاف ريال، وقال: إن أربابنا ما بالمكان متجنّب ويعود إلى سنوات طويلة ماضية، فالودنا برحمة الله حين سمع بتنفيذ المشروع قبل عدة سنوات دعا المولى عز وجل أن يموت قبل أن يخرج من المنزل والحمد لله أن أميته تحقق.

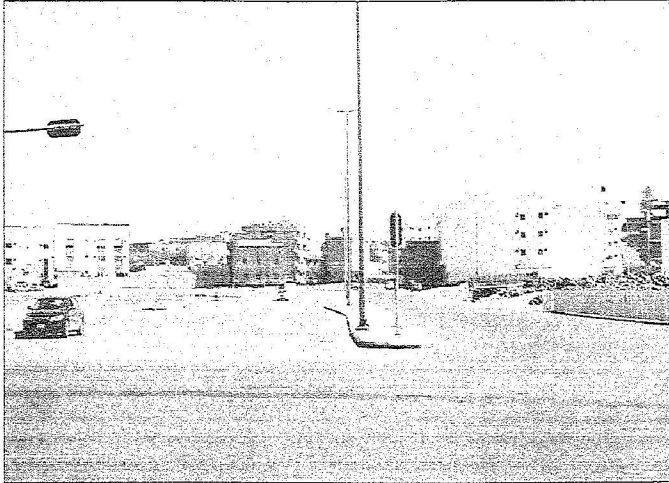
وأضاف: إننا نجد في كل ركن في المنزل ذكريات أسرية لا يمكن تشمينها بمبلغ مالي فما بالك إذا كان ذلك التتمين هو في الأصل لا يرتقي إلى درجة المعقول، رغم أن الحي

**شعوي:**  
**السعر العادل**  
**للمتر لا يقل عن**  
**٤ آلاف ريال**

**السحيمي: ضرورة  
استناد الأسعار على  
دراسة تسوفي  
كافة الجوانب**

سيحصل على ما تبقى له فوراً أي أن المتبقي سيصبح ١٠ آلاف ريال فقط لا غير فكيف سنتوزعها كورقة للمنزل وإذا ما اتقنا على الإبقاء عليها مجتمعاً فمادراً سينفعا به هذا المبلغ؟ وهذه المشكلة ليست معنا فقط بل هناك من لديه نفس الوضع. سعد أكد أن معظم سكان الحي يؤدون فرائضهم في الحرم النبوي نتيجة قرب المسافة، وقال: من يتمتع بميزة إمكانية أداء الصلاة في الحرم فمن الصعب أن يقبل بغيرها، فإذا كانت لجنة التثمين ترى أن تقييمها عادل فنحن نرغب في أرض بديلة في نفس الحي لتضمن القرب من الحرم حتى لا نفقد هذه النعمة التي أكرمنا بها الله سبحانه وتعالى، إن المبلغ الذي وضعته لجنة التثمين لا يساعدنا حتى في الانتقال إلى خارج المدينة مما يجعل معظم سكان الحي المعنيين بالإزالة أمام عدة أزمات منها المواصلات نتيجة ضعف دخل الناس هنا وبساعة رواتبهم الشهرية تكاد لا تكفي معيشتهم اليومية.

وأضاف: نطالب بلجنة تثمين متمرسه في تحديد أسعار العقار من مبدأ لا ضرر ولا ضرار، سعر المتر المربع في باب التمار قدرته لجنة التثمين بمبلغ وقدره ٢٠ ألف ريال قبل أن يرفع أهل الحي تظلمهم إلى ديوان المطالب وينتزعوا أحكاماً بتصحيح السعر إلى ٤٠ ألف ريال، ونحن الذي يقع حيناً على بعد ٦٠٠ متر فقط تسعر نفس اللجنة الموقع بـ ١٥٠٠ ريال، كيف يمكن أن نقبل أن لجنة التثمين ألغت ما يزيد عن ١٨ ألف ريال رغم أن المسافة الفاصلة بين الموقعين قليلة إنه أمر محير.



الناطق الحيمة بحي السحمان يصل سعر المتر فيها إلى 8 آلاف ريال



الواطن صالح الحربي يشير إلى الرقم التسلسلي الذي وضعته لجنة التفتيش.