

بهینه سازی شفافیت و افشای اطلاعات برای کاهش مدت زمان گرفتن حق

عبور از روی ملک برای پروژه های ساختمانی در می سی سی پی

چکیده

هر گونه تاخیر در فرآیند صحیح (ROW) می تواند منجر به تاخیرهای زیادی در مرحله ساخت و ساز شود. این مقاله عوامل فاکتورهایی را که موجب افزایش تعداد موارد محکومیت و به تبع آن تاخیر در فرآیند استخراج ROW در می سی سی پی شده است را بررسی می کند. رفع برخی از عوامل تاخیری امکان پیشرفت هدفمند را برای کاهش محکومیت و افزایش سرعت فرآیند کسب فراهم خواهد کرد. با استفاده از نظرسنجی از متخصصین و تجزیه و تحلیل های قبلی، موارد محکومیت، شفافیت و فقدان افشای قیمت در رکورد عمومی می سی سی پی به عنوان عوامل مهمی که موجب تاخیر در فرآیند گرفتن ROW شد، شناسایی شد. عوامل شناسایی شده که موجب تأخیر خرید در وزارت حمل و نقل می سی سی پی شد و نتایج حاصل از بررسی ها برای توسعه یک فرآیند توصیه شده جدید، تغییر قانون دولت برای کاهش تعداد محکومیت ها، افزایش تعداد قطعه های دریافت شده از طریق مذاکره و افزایش بهره وری کلی روند فرآیند گرفتن ROW مورد استفاده قرار گرفت. روند جدید توصیه شده بر روی یک پروژه فعال شامل 32 قطعه اعتبار دهی شد که در آن 10 (31٪) قطعه زمین برای محکوم شدن، مورد تایید قرار گرفتند. با استفاده از این فرآیند جدید، تنها یک قطعه زمین (3٪) محکوم شد و 9 قطعه زمین دیگر (28٪) از محکومیت معاف شدند. این روند جدید، با کاهش موارد محکومیت احتمالی و افزایش مذاکرات و روند کلی کسب، به طور قابل ملاحظه ای مدت زمان گرفتن ROW را کاهش داد. فرآیند جدید برای سیاست ها و روش های خرید هر شرکت حمل و نقل ساده و قابل استفاده است. © 2013 .

کلمات کلیدی: نویسنده: دامنه برجسته حق راه. کسب حق تقدم؛ مدت زمان حق تقدم؛ محکومیت.

فرایند کسب حق گرفتن ملک (ROW) نه تنها یک مسئله اقتصادی است که باید به موقع اجرا شود، بلکه یک مسئله اجتماعی نیز محسوب می شود. این موضوع مربوط به مسائل مرتبط با نیاز عمومی و حقوق مالکیت است (Aleithawe 2010). توانایی بدست آوردن ROW برای پروژه های ساختمانی بزرگراه به صورت به موقع، کلید اصلی اجازه دادن به یک پروژه ساختمانی بزرگراه برای شروع ساخت و ساز در یک برنامه تایید شده می باشد. ویژگیهای مورد نیاز برای ساخت و ساز و یا پروژه های بهبود حمل و نقل در هر اندازه، شکل و مکان ظاهر میشوند، و هر کدام با چالش های خاصی همراه است. یک پروژه واحد معمولا قطعه های زیادی از زمین مورد نیاز است که صاحبان مختلفی دارد؛ هر قطعه برای اطمینان از اتمام پروژه باید گرفته شود. تاخیر پروژه اغلب به علت مشکلات رایج با ROW است که موجب لغزش برنامه و افزایش هزینه می شود. محکومیت، فرآیند استفاده از مالکیت خصوصی برای استفاده عمومی از طریق قدرت حوزه، نمونه ای از این مورد است (Aleithawe 2010). روش ها می توانند این تاخیر را کاهش دهند.

انتقال در فرآیند کسب، جزء مهمی برای هر تلاش برای افزایش بهره وری عملیاتی و کاهش زمان لازم برای کسب ROW می باشد. اصطلاح "شفافیت" مرجع گسترده ای برای موضوع های چندگانه در فرایند کلی استخراج است که توسط افشای قیمت ها برجسته شده است که پیامدهای قابل ملاحظه ای برای ارزیابان ارزیابی ارزش بازار و هم چنین صاحبان املاک دارد.

مقررات فدرال مستلزم آن است که پیشنهاد جبران خسارت به صاحبان املاک کمتر از ارزیابی مورد تایید نباشد. تحت قوانین قانون فدرال املاک مالکیت واقعی سال 1970 [قانون یکنواخت؛ اداره امور بزرگراه فدرال (FHWA) 1971، ارزیابی کننده است که شخصا جزئیات معاملات املاک و مستغلات (فروش مشابه) را با یک طرف معامله (فروشنده، خریدار، وکیل، وکیل، یا وام دهنده) تایید کند. بنابراین، هر فرد ارزیاب، به ویژه در یک منطقه روستایی از ایالت، باید یک شرکت کننده معامله را متقاعد کند که اطلاعات خاصی درباره معامله، به ویژه قیمت فروش، را به او ارائه دهد. وضعیت می سی سی پی به عنوان یک وضعیت افشاء نشده (یکی از موارد عدم توافق باقی مانده) بدین گونه است که قیمت فروش در بخش معامله یا سایر بخش های عمومی ثبت نشده است. از لحاظ تاریخی، فرایند استاندارد در وزارت حمل و نقل می سی سی پی (MDOT) برای ارزیابی کننده جمع آوری اطلاعات اخیر

در دادگاه محلی و تماس با خریداران یا فروشندگان و درخواست اطلاعات در مورد معامله، مانند قیمت فروش، شرایط اموال، و زمان به فروش رفتن بوده است. این همواره یک فرایند وقت گیر است که فرآیند گرفتن زمین را به تأخیر انداخته است.

این مقاله یک فرایند را برای کاهش موارد محکوم پروژہ های جدید ROW در شرایطی شبیه به مواردی که در مواجهه با MDOT وجود دارد، پیشنهاد می کند.

پیش زمینه

یک مطالعه برای شناسایی عوامل موثر در تاخیر در فرآیند گرفتن ROW در MDOT انجام شد. در میان مجموعه ای از پروژه های ساختمانی بزرگراه (4778 قطعه در 35 پروژه)، تجزیه و تحلیل آماری، تعداد قطعه ها، قطعه هایی که توسط محکومیت به دست آمد، و تعدادی از تجدید نظر در پروژه تکمیل شده به طور قابل توجهی با افزایش مدت زمان مرتبط از فرآیند کسب ROW گنجانده شده است. محکومیت فرایند مالکیت خصوصی برای استفاده عمومی از طریق قدرت حوزه برجسته است (Aleithawe 2012).

مطالعات دیگر به دنبال شیوه های ابتکاری برای تسریع تحویل اکتساب برای ROW در توسعه پروژه بود. به عنوان مثال، 36 شرکت به یک نظرسنجی دقیق از مدیران و مدیران ROW در تمام 50 ایالت پاسخ داد (واترز 2000). در این بررسی چندین عامل کمک کننده شناسایی شد. سی و شش درصد مسائل مربوط به هماهنگی بین عناصر سازمانی را به عنوان عامل اصلی در تاخیر گرفتن برشمردند. بیش از نیمی از 36 متقاضی بررسی (58٪) نشان دادند که مسائل خارج از کنترل مدیریت آژانس های حمل و نقل دولتی، مانند قوانین و سیاست های عمومی، موجب تاخیر در کسب ROW می شود. بعضی از ایالت ها روش های جابجایی دیگری را پیشنهاد کرده اند، مانند واسطه، برای رسیدن به حل و فصل دوستانه و جلوگیری از محکومیت و تأخیر آن. میانجیگری داخلی پیش از محکومیت، مورد استفاده قرار می گیرد. نتایج این بررسی نشان داد که 33٪ از پاسخ دهندگان قوانین حوزه برجسته (محکومیت) را به عنوان مانعی برای بهبود تحویل ROW تعیین کرده اند. زمان مجاز برای صاحب اموال برای در نظر گرفتن پیشنهاد آژانس دریافت کننده بر نرخ محکومیت تاثیر می گذارد: طول مدت زمان بیشتر منجر به محکومیت بیشتر میشود (Waters 2000). FHWA توصیه می کند که قبل از شروع مراحل قانونی یا

محکومیت، مراحل اداری و سایر تکنیک ها مورد توجه قرار گیرد (FHWA 2002) تاخیر در طراحی عاملی بود که تمام 36 کشور پاسخ دهنده به نظرسنجی آن را به عنوان مشکلات عمده در طول مدت اجرای ROW شناسایی کردند. با توجه به این نظرسنجی، هماهنگی فعال با کارکنان ROW در میان تیم های طراحی در مرحله توسعه پروژه به بهبود کیفیت قابل توجهی در فرایند ROW کمک کرده است.

هاکی (2005) قوانین کلیدی ROW را در همه ایالت ، با تاکید بر قوانین کسب املاک و مستغلات مورد بررسی قرار داد. این مطالعه مسائل مربوط به فرآیند کسب را مشخص می کند، از قبیل: (1) قوانین ایالتی که ROW را به مالکیت خصوصی دولتی می رسانند و اصلاحاتی که به طور قابل توجهی بر روند فرایند ROW تأثیر می گذارد؛ (2) قوانین و مقررات فدرال برای خرید اموال برای پروژه های سرمایه گذاری شده توسط فدرال؛ و (3) بهترین شیوه ها و استراتژی ها در طول فرآیند کسب. هاکی خاطرنشان کرد که برای بهبود فرایند کسب ROW ایالات متحده، ویژگی های زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی هر ایالت باید در نظر گرفته شود. اگرچه هر ساله پروژه های مختلفی به دست می آید، قوانین ایالتی و فدرال که محدودیت فعالیتهای خرید را دارند، به آرامی تکامل پیدا می کنند. او همچنین اشاره کرد که نیاز به تغییر قانون برای ارتقاء شفافیت برای ایجاد اعتماد بین صاحبان املاک و دولت است. حکیمی نتیجه گرفت که تغییرات مناسب با افزایش سرعت فرآیند کسب، هزینه ها را به حداقل میرساند.

علاوه بر این، در می سی سی پی، قیمت داده های معامله در املاک و مستغلات به طور قابل ملاحظه ای توسط هیئت مدیره محلی از realtors در سراسر کشور از طریق سیستم پایگاه داده خدمات چندگانه (MLS) کنترل می شود.

O'Conner (2005) مدت زمان لازم برای دستیابی به جاده ROW را بررسی و انواع استراتژی های ارتقا یافته را مورد بررسی قرار داد. در این تحقیق، فرایند ROW فراگیر از DOT تگراس برای شناسایی مدت زمان و تاخیر در وظایف مورد نیاز برای موفقیت ROW برای ساخت و ساز مورد بررسی قرار گرفت. این مطالعه 9 نوع از عوامل تأخیر خرید مانند قیمت گذاری و تاخیر پرداخت جبران خسارت را تعیین نمود، از جمله: ارزیابی بهبود چندگانه مالکیت مالک، کسب و کارهای کوچک یا مراکز خرید به عنوان بخشی از اجاره، در نتیجه دستیابی جزئی شرکت. تاخیر در واگذاری و مالکیت شامل مواردی از قبیل: ظرفیت محدود سازمان های برون سپاری، موانع ناشی از

مقررات و رویه ها، ادعاهای ورشکستگی و مشکلات مانند مالکان چندگانه . تاخیر های شخص ثالث شامل روابط عمومی و پاسخ به صاحبان اموال مختلف، کمک های محلی یا شهرستانی، نیازهای مجدد و نوسانات بازار است. نوع قطعه زمین و تاخیرهای بهبودی که شامل راه آهن، کسب و کار، پارکینگ، خانه، مراکز خرید و پست های اداری، که نیازهای خاص، اندازه های قطعه ، تعداد نقل مکان ها، تخصیص های جزئی و تقسیم بندی قطعه ها است. تأخیر در دادرسی زمانی اتفاق می افتد که آژانس دریافت کننده تصمیم بگیرد که باید محکومیت و پرونده قانونی حوزه (ED) را برجسته نماید. صاحبان ملک اغلب از الزامات قانونی ED آگاهی ندارند، و تاخیر در رسیدگی به شکایات با کمبود دانش مالک همراه می شود.

تمام جنبه های فرآیند استخراج ROW مطابق با الزامات قانون یکنواخت است که برای درمان های یکنواخت و عادلانه اشخاصی که از طریق خانه های خود، شرکت ها یا مؤسسات آواره شده از طریق برنامه های کمک فدرال و فدرال آواره شده اند، فراهم می کند و زمین های یکنواخت و عادلانه را ایجاد می کند سیاست های خرید برای برنامه های فدرال و فدرال کمک می کند. علاوه بر این، این قانون با اصلاح پنجم قانون اساسی ایالات متحده مطابقت دارد :: و نباید از زندگی، آزادی، و یا اموال محروم شود، بدون فورمه قانونی؛ و نه مالکیت خصوصی برای استفاده عمومی، بدون جبران خسارت "(قانون اساسی ایالات متحده 1791). این قانون و مقررات مرتبط با آن، حفاظت از صاحبان و مستأجران آسیب دیده را فراهم می سازد. مدیران ROW، مدیران و کارکنان با چالش های مداوم برای ارائه خدمات با کیفیت بالا به صاحبان زمین و نگرانی های عمومی مانند هزینه های مالیات دهندگان و مسائل مربوط به محیط زیست و باستان شناسی مواجه هستند. اکثر متخصصانی که با قانون واحد کار می کنند، این برنامه را به عنوان یک ابزار عالی برای اطمینان از حفاظت از صاحبان اموال تحت تاثیر خرید زمین های خصوصی برای استفاده عمومی، در نظر می گیرند. همچنین تضمین می کند که پول مالیات دهندگان هدر ندهد (Smith 2005).

تقریباً 80 درصد از تمام خریدهای ROW بدون آغاز محاکمه محکوم می شود (FHWA 2002). فرایندی است که در آن مالکیت خصوصی برای استفاده عمومی از طریق جلسات قانونی به دست می آید، زمانی که مالک با پیشنهاد جبران خسارت آژانس دریافت کننده زمین موافقت نکند و از امضای معاهده یا سند مالکیت دیگر امتناع می ورزد. هنگامی که یک قطعه محکوم می شود، فرایند شامل چندین مرحله می شود: (1) فایل قطعه

زمین را به گزارش وضعیت محکومیت اضافه کنید. (2) تقاضای معاون دادستانی ویژه برای تعیین وکیل دادگستری از یک لیست از قبل تأیید کنید؛ (3) توصیه برای محکومیت را برای گنجاندن در دستور کار کمیسیون حمل و نقل می سی سی پی، که یک بار در ماه اتفاق می افتد، آماده کنید. (4) درخواست نظرسنجی محکومیت یا تأیید صحت قطعه زمین را ارسال کنید؛ و (5) پس از پایان این، قطعه زمین به دادگاه ارسال خواهد شد. معمولاً، بررسی و تهیه پرونده پرونده تقسیم می شود به طور متوسط 3 تا 6 ماه، قطعه زمین به آن که وظیفه اختصاص داده شده (داخلی و یا مشاور) قبل از ارسال فایل به وکیل. علاوه بر این، زمانی که به وکیل رسیده است، به طور متوسط پنج تا شش ماه طول می کشد تا حق ورود را دریافت کنند. این حق ورود با استفاده از (Quick Take کسب اموال که در آن مذاکرات خرید ملک شکست خورده است) است که توسط قوانین (ایالتی می سی سی پی، 1972) تنظیم شده است. در سال 2011، قانون اساسی می سی سی پی با رفراندوم برای ممنوعیت دولت و دولت محلی از مالکیت خصوصی توسط ED و انتقال آن به افراد دیگر یا کسب و کارهای خصوصی به مدت 10 سال پس از کسب مجوز تغییر یافت. استثنا از ممنوعیت شامل امکانات زهکشی و زهکشی، جاده ها، پل ها، بنادر، فرودگاه ها، حامل های مشترک و خدمات عمومی است. با این حال، این اصلاحیه اخیر بر روند محکومیت در (ایالت می سی سی پی) MDOT تأثیری نداشت. در حالت ایده آل، همه ROW باید از طریق مذاکره به جای محکومیت و دادخواهی به دست آید. این رویکرد، الزام قانون یکنواخت را نشان می دهد که سازمان ها «::: هر تلاش منطقی را برای به دست آوردن املاک واقعی توسط مذاکره انجام می دهند». (FHWA 1971)

در حال حاضر هیچ پاسخ ساده و مستقیم برای کاهش طول مدت خرید وجود ندارد. بازبینی فرآیند کسب و تعیین عوامل مؤثر در فرایند به پاسخ مستقیم برای به حداقل رساندن تاخیر کمک می کند.

روش شناسی

این مطالعه به منظور شناسایی عوامل که باعث افزایش تعداد موارد محکومیت شد و همچنین تاخیر در فرآیند خرید ROW در می سی سی پی بود طراحی شد. مصاحبه های غیر رسمی با مدیران MDOT و عوامل ارشد حوزه کسب، ارزیابی، نقشه های تحقیق و عمل و بخش های عنوان برای به دست آوردن درک کامل تر از فرآیند کسب فعلی، از جمله مشکلات و مشکلات شخصاً با عوامل و دیدگاه عامل از چالش های موجود در فرآیند کسب.

اطلاعات بیشتر در مورد مصاحبه ها در مطالعه (Aleithawe (2010 ارائه شده است. پایگاه داده های پروژه MDOT برای شناسایی پروژه های بزرگراه کامل از سال 2008 تا 2010 استفاده شده است. در مجموع 71 پروژه تکمیل شده در پایگاه داده یافت شده و در قالب صفحه گسترده وارد شده است. برای نشان دادن تأثیر محکومیت محکومیت در مدت زمان اجرائی، 21 پروژه تکمیل شده به طور تصادفی انتخاب شده در این تحقیق مورد بررسی قرار گرفت. هر پروژه سوم، بدون نگاه کردن به جزئیات پروژه، انتخاب شد. 21 پروژه شامل 691 قطعه، اندازه نمونه آماري معنی دار اما قابل کنترل است. متغیرهای مورد ارزیابی شامل تعداد کل قطعات در هر پروژه، تعداد قطعه زمین های به دست آمده از محکومیت، تعداد قطعه زمین های خرید شده توسط مذاکره و مدت زمان خرید در روز می باشد. تجزیه و تحلیل چند مرحله ای گام به گام نیز برای بررسی عوامل تاثیر گذار بر مدت زمان اجرائی استفاده شد. علاوه بر این، یک نظرسنجی آنلاین با پیگیری های مبتنی بر تلفن و یا شخصی انجام شد تا فهم بهتر از چالش های موجود در فرآیند کسب و خواندن و تأثیر شفافیت و وضعیت افشای محکومیت را برای مدت 30 روز بررسی کند. مخاطبان مورد نظر برای نظرسنجی و مصاحبه پیگیری شامل مدیران ROW، عوامل ارشد و ROWکنونی، سابق و قرارداد)، کارکنان خدمات مشاوره خصوصی و عوامل خصوصی کسب و کار املاک و مستغلات بود. آدرس اینترنتی نظرسنجی آنلاین به صورت الکترونیکی به 47 نفر منتخب انتخاب شده در مخاطبان مورد نظر ارسال شد. سی و پنجم (74٪) شرکت کنندگان به پرسشنامه های آنلاین پاسخ دادند. برای به دست آوردن بینش و عمق در پاسخ از نظر آنلاین، تجزیه و تحلیل توصیفی از نتایج بررسی انجام شد.

برای بررسی اعتبار، دقت و کاربرد فرآیند توسعه یافته، پروژه فعال با 32 قسمت برای تست فرآیند توصیه شده جدید مورد استفاده قرار گرفت.

نتایج

مصاحبه ها

فرآیند کسب MDOT مورد بررسی قرار گرفت تا فاکتورهایی را تعیین کند که بیشترین تاثیر را در فرآیند ROW خرید داشتند و اینکه آیا فرایندها یا تکنیک های جدید تعداد قطعه زمین های توصیه شده برای محکومیت را کاهش داده و در نتیجه فرآیند کسب کلی را افزایش می دهند. برای درک روند فعلی استخدام و شناسایی چالش

ها و موانع مختلف در فرآیند استخراج ROW مصاحبه ها و بحث ها با طیف گسترده ای از کارکنان ROW، مدیران، مهندسين، نظرسنجی، نقشه برداری، عنوان، ارزیابی، بررسی، خرید و بخش انتقال. از این بحث ها، سه عامل اصلی به عنوان موانع اولیه ظاهر شدند. آنها به عنوان قانون ایالتی، سیاست های محلی و فرایند مدیریت خرید شناخته شدند. همچنین در طی مصاحبه مشخص شد که 18 تا 18 درصد از قطعه زمین ها معمولاً از طریق محکومیت به دست می آیند. برخی از چالش های بیان شده در مصاحبه ها شامل موارد زیر می شوند:

1. فقدان ارتباطات مؤثر بین عوامل ربوی و صاحبان اموال برای رسیدگی به سوالات / نگرانی صاحبان اموال پس از شروع مذاکرات؛

2. فقدان ابزار یا تکنیک های نوآورانه پس از مذاکرات ناموفق، برای تلاش برای بدست آوردن زمین بدون توصیه به محکوم کردن؛

3. مؤسسات بی تجربه اغلب یک ابزار حقوقی را نادیده می گیرند یا سوالات صاحبان اموال را به موقع و به ناامیدی و بی اعتمادی منجر می شوند؛

4. عدم آموزش متقابل مناسب در میان عوامل ROW، نتیجه سوء تفاهم یا سردرگمی؛

5. عوامل خرید ROW در انتظار ابزارهای گم شده یا اصلاح شده مانند اعمال اعتماد یا نقشه ها، که باید در مراحل اولیه در دسترس بود؛

6. از آنجا که عدم شفافیت در فرایند کسب، MDOT قادر به ارائه یک کپی از گزارش ارزیابی برای نشان دادن مالک مالک چگونه ارزیاب را به ارزش بازار فعلی عادلانه وارد شد؛ و

7. عدم تایید وضعیت فروش اعتبار فروش سخت تر است و به طور مستقیم به تاخیر در فرآیند گرفتن ROW کمک می کند.

اکثریت قریب به اتفاق (90٪) از کارکنان ROW و مشاوران خصوصی نشان دادند که قوانین دولتی و سیاست های داخلی (شفافیت) مستقیماً بر فرایند کسب ROW تاثیر می گذارد. با توجه به کارکنان ROW از کشورهای دیگر، تنسی، آرکانزاس و لوئیزیانا، شفافیت به دست آمده از طریق تغییر وضعیت غیرقابل شناسایی و سیاست های محلی به کاهش توصیه شده برای قطعه زمین های محکوم در این ایالت ها به میزان 25، 15 و 5٪، به ترتیب، که باعث کاهش مدت زمان کلی (Aleithawe 2010) شد.

تجزیه و تحلیل توصیفی و رگرسیون

مجموعه داده ای از 21 پروژه به طور تصادفی انتخاب شده 691 قطعه زمین بود که برای بررسی تأثیر محکومیت و شفافیت در مدت زمان اجرایی مورد استفاده قرار گرفت.

جدول 1 نشان دهنده توزیع آماری اساسی 21 پروژه به طور تصادفی انتخاب شده است. همانطور که در جدول 1 نشان داده شده است، میانگین 33 قطعه در هر پروژه وجود دارد.

تجزیه و تحلیل نشان داد که روش خرید اولیه برای 691 قطعه در 21 پروژه، از طریق مذاکره از طریق مذاکره صورت گرفت، همانطور که در جدول 2 نشان داده شده است. این نشان می دهد که 17 درصد از محکومیت؛ بیشترین قطعه، 83٪، از طریق مذاکره به دست آمد.

جدول 2 اطلاعات آماری اساسی را برای تعداد قطعه هایی که از طریق محکومیت به دست آمده و اطلاعاتی که از طریق روند مذاکرات به دست آمده است، فراهم می کند.

جدول 3 اثر قابل توجهی از محکومیت را بر مدت زمان کسب می دهد. حداکثر مدت محکومیت برای 16 پروژه که شامل محکومیت بود، 1620 روز (4.5 سال) بود، در حالی که حداکثر مدت زمان پروژه برای پرونده مذاکرات، پنج پروژه که شامل محکومیت نبودند، 454 روز (1.2 سال): تفاوت 1,166 روز (3.2 سال) برای مذاکره و محکوم کردن.

همانطور که در جدول 4 نشان داده شده است، مقدار p-value چند انتقالی از قطعه زمین های به دست آمده از محکومیت یک متغیر آماری معنی دار بود که مدت زمان کسب را تحت تاثیر قرار می دهد تا سطح معنی داری 95٪ ($p < 0.05$). علاوه بر این، نتایج این تحلیل با نتایج تحقیقات قبلی همخوانی داشت (Aleithawe 2012).

نتایج نظرسنجی آنلاین

نه سوال در این نظرسنجی اینترنتی آنلاین به صورت الکترونیکی به 47 عامل خصوصی کسب و کار املاک و مستغلات منتخب فرستاده شد؛ در این نظرسنجی، MDOTagent های فعلی و سابق پرسش هایی را که به طور مستقیم به تاثیر شفافیت و افشاگری مربوط می شود، سوالی مطرح کردند.

جدول 1. خلاصه تجزیه و تحلیل توصیفی از نمونه داده های اطلاعاتی

Measure	Number
Total completed projects	21
Total number of parcels	691
Mean parcels per project	33
Median parcels per project	15
SD of parcels per project	35
Range of parcels per project	3-126

جدول 2. روش خرید اولیه برای قطعات زمین

Procedure for acquiring ROW	Number of parcels	Percentage of parcels (%)
Negotiation	571	83.00
Condemnation	120	17.00
Total	691	100

جدول 3. خلاصه مدت زمان کسب در مجموعه داده های انتخاب شده

Measure	Acquisition duration (days)	
	Condemnation (16 projects)	Negotiation (5 projects)
Mean	929	273
Median	958	251
SD	393	135
Range	1,327	354
Minimum	293	100
Maximum	1,620	454

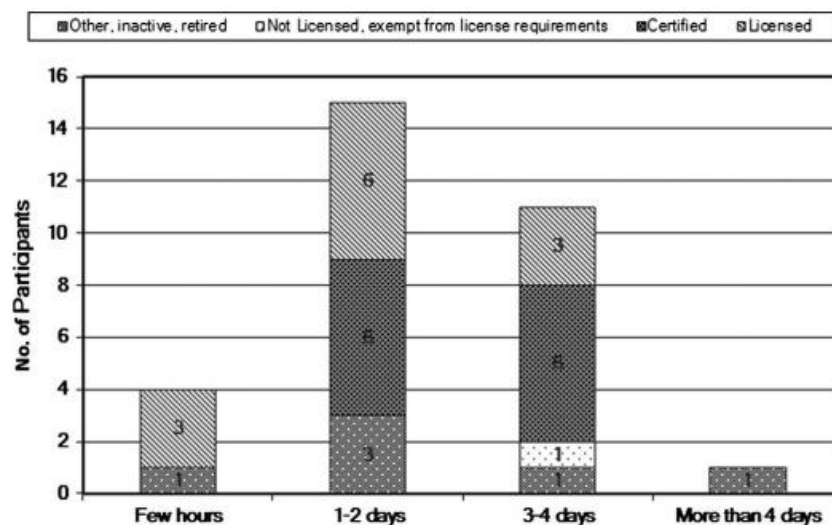
جدول 4. جدول 4 خلاصه رگرسیون گام به گام

Regression summary for dependent variable: duration (data from 2008-2010)						
Variables	β	Standard error	B ^a	Standard error	t(19)	p-value
Condemnation	0.575173	0.187669	28.8754	9.42155	3.064821	0.006375

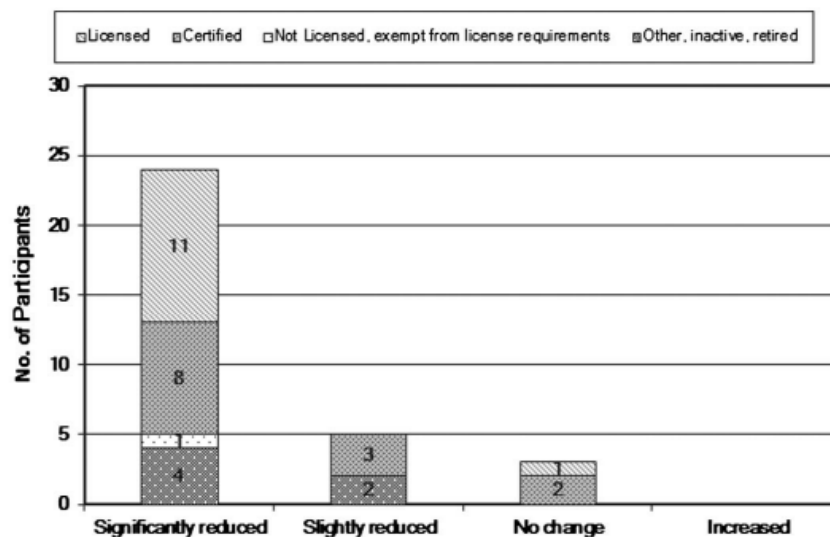
^aB is empirical coefficients determined by fitting to minimize the root mean square of the errors (RMSE).

هنگامی که در مورد میزان اضافی زمان مورد نیاز برای تکمیل ارزیابی و به دست آوردن قیمت فروش برای خواص قابل مقایسه در ایالت هایی که قیمت فروش به عنوان یک پرونده عمومی موجود نیست، اکثریت (84٪) شرکت کنندگان که مجوز و گواهی شده اند، نشان دادند که برای تکمیل این کار، بین یک تا چهار روز طول می کشد. اگرچه تنها 3 درصد از شرکت کنندگان بازنشسته یا غیر فعال بیش از چهار روز را ذکر کرده اند، 13 درصد از شرکت کنندگان مجاز، نشان می دهد که برای تکمیل این کار چند ساعت طول می کشد و چهار نفر پاسخ نمی دهند، همانطور که در شکل 1 نشان داده شده است.

علاوه بر این، بسیاری از نظرات شرکت کنندگان اضافی مشابه بوده و بیان می کنند که این بستگی به نوع ملک و رویکردهای مختلف ارزش دارد. فقط برای زمین، این فرایند نیاز به چند روز دارد؛ در املاک تجاری بهتر می تواند بیش از چهار روز طول بکشد. از شرکت کنندگان همچنین پرسیدند که آیا قیمت فروش تمام معاملات املاک و مستغلات در می سی سی پی به عنوان بخشی از پرونده عمومی ثبت شده است، همانطور که در کشورهای همسایه است و چگونه این تاثیر زمان و هزینه های مستقیم مربوط به جمع آوری و تایید قیمت فروش برای همه اهداف ارزیابی (ارزیابی مالیات، کسب حکومت و تامین مالی).



شکل 1: زمان لازم برای به دست آوردن قیمت فروش برای یک ملک واحد



شکل 2: زمان و هزینه ها به طور مستقیم با جمع آوری و تایید قیمت فروش برای همه اهداف ارزیابی در رابطه

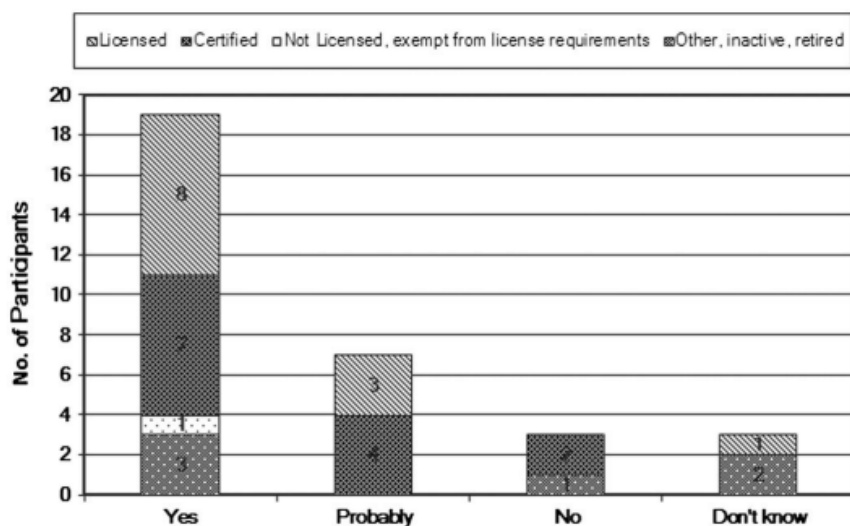
هستند

از شرکت کنندگان خواسته شد که نظر خود را در مورد چگونگی عدم افشای قیمت فروش بر هزینه های خرید ملک پروژه های عمومی تأثیر دهند. اکثریت (54٪) گواهی شده و (33٪) شرکت کنندگان مجاز به اثرات مستقیم و غیرمستقیم توافق داشتند، در حالی که تنها 9٪ نشان دهنده عدم تاثیر و 15٪ مطمئن نبودند.

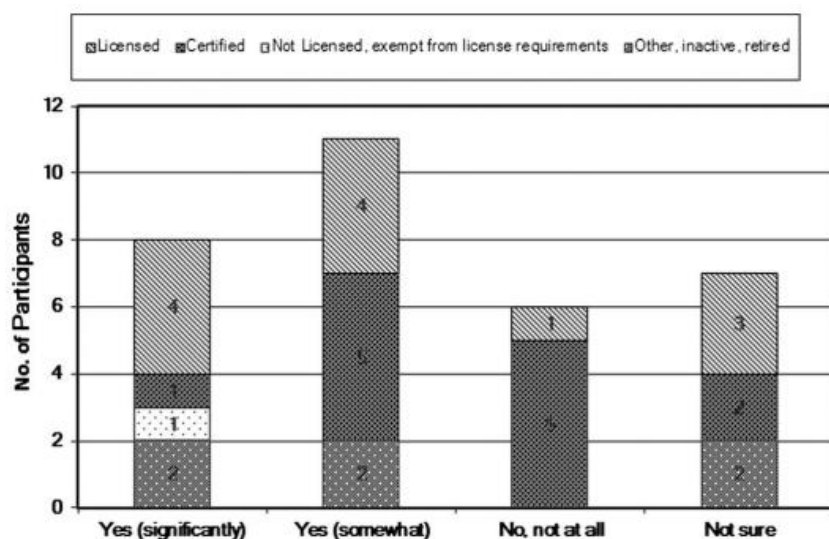
سوال بعدی که از شرکت کنندگان پرسیدم این بود که اگر قیمت فروش اموال در آثار ضبط شده افشا شده باشد و یا در غیر این صورت به عنوان بخشی از پرونده عمومی ثبت شود، آیا این اطلاعات عموماً به طور کلی صحت ارزیابی مالیات شهرستان و اموال دولتی را بهبود می بخشد فرایند کسب اکثریت قاطع (83٪) گفتند بله یا احتمالاً (63 و 20٪). تنها 11٪ بهبودی نشان ندادند و 6٪ آنها را نمی دانستند. علاوه بر این، شرکت کنندگان خواسته می شود که تغییر دادن میسسیپی از یک کشور غایب به حالت افشا، در کاهش زمان لازم برای ارزیابی و به دست آوردن اموال برای یک پروژه عمومی کمک کند. مجدداً اکثریت قریب به اتفاق (80٪) شرکت کنندگان گفتند بله یا احتمالاً (57 و 23٪)، در حالی که 11٪ نمی دانستند آیا این کمک می کند و تنها 9٪ نشان دادند که کمک نمی کند، همانطور که در شکل 3 نشان داده شده است.

نمایندگان دولتی و خصوصی املاک و مستغلات در صدد ایجاد اعتماد میان خود و صاحبان املاک در طی تلاش برای خرید املاک برای پروژه های عمومی هستند. مشارکت کنندگان پرسیدند: آیا به نظر حرفه ای شما وضعیت غیرقابل کشف میسسیپی کاهش می یابد یا تاثیر منفی بر شفافیت دارد؟ اگر چه 14٪ گفتند نه، اکثریت قریب به اتفاق (83٪) نشان دادند که این کار انجام شده و تنها 3٪ آن را نمی دانستند.

در نهایت، شرکت کنندگان پرسیدم که آیا در مورد تجربه و قضاوت حرفه ای خود، اجرای افشای قیمت فروش، همراه با بهبود شفافیت فرایند مالکیت دولتی، تعداد دادگاه های دادگاه محکومیت را در می سی سی پی کاهش می دهد. اکثریت (60٪) شرکت کنندگان مجاز اعلام کردند که (به میزان قابل توجهی یا تا حدودی) موارد محکومیت را کاهش می دهد، 18٪ نشان داد که این کار را انجام نمی دهد و 22٪ گفتند که مطمئن نیستند. با این حال، شرکت کنندگان تایید شده تقسیم شدند: 45٪ گفتند بله (قابل توجه / تا حدودی) و 38٪ گفتند نه، همانطور که در شکل 4 نشان داده شده است.



شکل 3. کاهش زمان مورد نیاز برای ارزیابی و به دست آوردن اموال برای یک پروژه عمومی



شکل 4. افشای و شفافیت مورد نیاز برای کاهش تعداد پرونده های محکومیت دادگاه در می سی سی پی

بحث

یک مقاله فنی قبلی (Aleithawe 2012) نشان داد که قطعه زمین ها از طریق محکومیت به طور معنی داری طول مدت را حداقل تا 95٪ سطح قابل توجهی تحت تاثیر قرار می دهند. این با اعتقاد معمول بیان شده در میان مدیران ROW و مدیران، صاحبان املاک، شرکت کنندگان در نظرسنجی آنلاین، بررسی ادبیات و مصاحبه با کارکنان فعلی و پیشین MDOT همخوانی دارد که محکومیت یکی از عوامل اصلی تاثیرگذار بر مدت زمان گرفتن ROW است. عوامل ROW نیز محکومیت را به عنوان عامل اصلی تاخیر در گرفتن ROW شناسایی کردند. این

اثر بزرگ است و با محکوم کردن تقریباً دو (1.8) سال به طول پروژه افزوده شده است، در مقایسه با قطعه های حاصل از مذاکره، همانطور که در جدول 3 نشان داده شده است. راه حل های ممکن برای کاهش میزان محکومیت شامل یک طرح سیستماتیک مانند میانجیگری یا ایجاد یک روند درخواست تجدید نظر؛ اضافه کردن شفافیت با ارائه یک کپی از گزارش ارزیابی به صاحب ملک؛ یا هر گونه تکنیک های ابتکاری که باید قبل از اینکه قطعه زمین به محکومیت توصیه شود، اعمال شود. بررسی ادبیات تایید می کند که برخی از ایالت ها قبل از انجام پروسه محکومیت طولانی و پر هزینه، با استفاده از تکنیک هایی مانند میانجیگری، پروسه های تجدید نظر و داوری برای رسیدن به نتیجه مثبت موفق شده اند.

نتایج مطالعات کمی بیانگر دانش عمومی است که پرونده های محکومیت بیشترین تاثیر را در مدت زمان دریافت ROW (Aleithawe 2012) می گذارد و به طور متوسط 656 روز به طول می انجامد. نتایج همچنین ارزیابی تطبیقی دیگر عوامل موثر بر مدت زمان ارائه می دهد.

اگر چه دلایل زیادی برای تاخیر در فرآیند کسب اموال وجود دارد، یکی از دلایل چالش برانگیزتر از اطلاعاتی است که در دسترس عموم نیست. کمبود شفافیت زمانی رخ می دهد که اطلاعات بحرانی به آسانی در دسترس نباشد. همانطور که مربوط به فرآیند کسب ROW و مدت آن است، عدم افشا به طور مستقیم بر ارزیابان، عامل خرید، و صاحبان املاک تاثیر می گذارد. اتخاذ یک فرآیند شفاف و همراه با افشای قیمت، تاثیر مستقیم و فوری بر فرآیند خرید ROW برای هر دو سازمان دولتی و صاحبان املاک را دارد: (1) زمان صرف شده برای جستجو برای قیمت فروش، (2) کاهش در مدت زمان کلی کسب، (3) کاهش تعداد قطعه زمین های توصیه شده برای محکومیت و اضافه کردن کارایی و ارتباط بهتر به فرآیند کسب بین همه طرفین درگیر، و (4) فرصت ایجاد اعتماد بین صاحبان املاک و دفاتر دولتی با نشان دادن صاحبان اموال که سازمان ها چیزی برای پنهان کردن ندارند.

یکی دیگر از تغییراتی که افزایش شفافیت را شامل می شود، مالکیت اموال را با یک کپی از گزارش ارزیابی ارائه می دهد. در حال حاضر، صاحبان اموال توسط ارائه کنندگان ROW acquisitions ارائه یک پیشنهاد ارزش بازار منصفانه (FMVO) این بخشی از سیاست داخلی MDOT است که نمایندگان محله اجازه داده است که یک نسخه از گزارش ارزیابی صاحب اموال را ارائه دهند. نماینده به صورت شفاهی ارقام در FMVO را براساس گزارش ارزیابی توضیح می دهد، اما بدون کپی واقعی گزارش ارزیابی، صاحبان اموال ممکن است احساس کنند که مجبور

هستند ارزیابی خود را با هزینه خودشان تکمیل کنند یا اینکه ایمان آورده اند که FMVO ارائه شده توسط عامل عادلانه است به راحتی قابل درک است که چرا مالک مالک یک واکنش مشکوک داشته باشد، به خصوص اگر فکر می کند عامل باید چیزی را پنهان کند، به همین دلیل آنها یک نسخه از گزارش را ارائه نمی کنند. عدم اطمینان زمانی است که یک پیشنهاد به این صورت ساخته شود؛ از این رو، موارد محکومیت افزایش می یابد. تغییر سیاست داخلی MDOT موجب ارتقای ارتباطات و شفافیت بیشتر در روند می شود. علاوه بر این، تشویق عوامل محیطی برای جلب اعتماد به نفس برای رسیدگی به سوالات و نگرانی های صاحبان اموال به موقع برای جلوگیری از روند محکومیت طولانی، ابزار مناسب برای ارتقای فرآیند کسب خواهد بود.

روند توصیه شده

بر اساس یافته های تجزیه و تحلیل، مصاحبه ها، نتایج نظرسنجی آنلاین و بررسی کشورهای دیگر، یک فرایند جدید در قالب یک توافقنامه گنجانده شده است. این فرایند که اخیراً توصیه می شود پس از مذاکره ناموفق بین عوامل خرید و دریافت صاحبان اموال شروع به تمرکز بر مسائل خاص است که مانع صاحب اموال از پذیرش FMVO آژانس شد. کمبود شفافیت یا افشای زمانی رخ می دهد که اطلاعات عمومی مهم در دسترس نباشد. این فقدان اطلاعات عمومی می تواند بر هر دو طرف فرآیند کسب تاثیر بگذارد. فرآیند جدید به صاحبان اموال اجازه می دهد تا صریح مسائل، سوالات و نگرانی ها را که آنها را از پذیرش FMVO ارائه شده توسط سازمان حمل و نقل، به طور صریح فهرست می کند، فهرست نماید. برخی از مسائلی که مانع صاحبان اموال از پذیرش FMVO شده اند شامل ارزش اموال، خسارت، اطلاعات مالکیت، قانون، کمک های جابجایی، طراحی و تعمیر و نگهداری، و مسائل مربوط به ابزار، محدود نیست، همانطور که در شکل 5 نشان داده شده است.

مسائل و نگرانی های ذکر شده در فرم به تمام مدیران بخش ROW فرستاده می شود تا بعداً بتوان آنها را به عنوان مقاصد اولویتی به طور موثر مورد توجه قرار داد تا مانع از اینکه قطعه ها برای محکومیت توصیه شوند. همه صاحبان اموال پول بیشتری برای قطعه زمین هایشان نمی خواهند. بعضی از صاحبان اموال مشکلات و سوالات مشروع دارند که به وسیله نماینده مالک یا مدیریت به طور موقتی مورد خطاب قرار نگرفتند، که باعث می شد قطعه زمین ها

برای محکومیت توصیه شوند. برخی از مسائل و سوالاتی که صاحبان اموال با عوامل دریافت کننده ROW مطرح شده بودند که قبلا پاسخ داده نشده بودند و شامل (اما نه محدود به) این موارد بود:

1. چگونه به ارزش بازار فعلی عادلانه رسیدگی می کنید؟

2. آیا من یک کپی از گزارش ارزیابی دارم؟

3. کجا نشانگر ROW قرار است در اموال قرار گیرد؟

آیا آژانس می خواهد باقیمانده اموال را خریداری کند؟

5. آیا مسیر، تعمیر می شود؟

6. آیا حصار منتقل می شود؟

ROWagents ناشناخته ممکن است فراموش کند که به موقع به دنبال پاسخ و سوالات و مسائل مربوط به صاحب اموال باشد. چنین اقداماتی منجر به ناراحتی و ناامیدی توسط صاحبان اموال می شود که معمولا منجر به پذیرش FMVO می شود و منجر به محکومیت می شود. هنگامی که مسائل / سوالات ذکر شده در فرم مربوط به رضایت صاحب ملک و به موقع است، تصمیم سریع خود را در مورد انتقال قطعه زمین به آژانس خواهد شد، همانطور که در فرم قرارداد بیان شده است. علاوه بر این، این روند جدید می تواند اعتماد و ترویج شفافیت و ارتباطات موثر بین کارکنان آژانس و صاحبان ملک را ایجاد کند.

در نهایت، این فرایند جدید بر روی یک پروژه فعال که شامل 32 قطعه زمین بود مورد آزمایش قرار گرفت. ده نفر از 32 قطعه (10 قطعه، 31 درصد) پس از یک تلاش اولیه ناموفق برای رسیدن به توافق نامه ای میان عوامل استخراج ROW و صاحبان اموال، برای محکومیت توصیه شدند. با این حال، پس از استفاده از فرآیند جدید برای لیست دلایل خاصی که مانع از توافق شد، و داشتن این مسائل به سرعت در بر داشت، تنها یک قطعه زمین (3٪) محکوم شد. نه قطعه دیگر (28٪) از طریق مذاکره بیشتر حل شد. بنابراین، این روند ثابت کرده است که یک ابزار مفید برای کاهش موارد محکومیت است، بنابراین صرفه جویی در وقت و پول. ادامه استفاده از روند داده ها را برای تجزیه و تحلیل آماری از اثربخشی متوسط فرایند جدید ارائه می دهد.

ROW Acquisition Agreement Form

Project Number: _____

Date: _____

Parcel/File Number _____

County: _____

I, _____ would like to have an answer to the specific issue I am describing on the form below regarding the Mississippi Department of Transportation interest in the acquisition of my property for transportation projects. Issue supporting materials will be provided as needed.

Upon receiving the proper response to my listed issues, my prompt decision about conveying the parcel of land to the Mississippi Department of Transportation for transportation projects will follow.

The specific issue that I need an answer to is with:

Appraisal Issues

شکل 5. مثال از فرم جدید قرارداد ROW

یکی دیگر از فرایندهای توصیه شده تغییر قوانین ایالتی بود تا می سی سی پی را از حالت وضعیت نادیده گرفتن به وضعیت افشای اطلاعات تغییر دهد، که در نهایت براساس سیاست داخلی MDOT، با ارائه مالکیت مالک با یک نسخه از گزارش ارزیابی، تحت تاثیر قرار می گیرد. این فرآیند به قانونگذاران ایالتی نیاز دارد تا وضعیت افشای موجود را تغییر دهد که توسط یک گروه متشکل از ایالت می سی سی پی مخالف است. در سال های گذشته، گروه مورد علاقه، فشار زیادی را برای کشتن این اقدام در سطح کمیته اعمال کرده است.

هر مدیر و مدیر خرید ROW می خواهیم شاهد محکومیت های نادرست به هر پروژه باشیم، اما از دیدگاه عملی، با توجه به ماهیت فرآیند کسب ROW، این غیر واقعی خواهد بود. با افزایش شفافیت و استفاده از فرآیند جدید به دست آمده، تقسیمات DOT ROW که مایل به کاهش محکومیت محکومیت هستند، می توانند محکومیت محکومیت و مدت زمان کلی کسب را کاهش دهند.

نتیجه گیری

مصاحبه های قبلی از عوامل ROW، مصاحبه با کارکنان ROW کشورهای دیگر و تجزیه و تحلیل آماری پروژه های تکمیل شده برای ارزیابی عوامل تاثیر گذار بر تعداد موارد محکومیت و همچنین تاخیر در فرآیند کسب (al.

2012 تجزیه و تحلیل شناسایی این موارد : (1) قطعه زمین است که به محکومیت برای حل و فصل، (2) نگرانی های شفاف و (3) قوانین ایالتی به طور قابل توجهی با افزایش مدت زمان کلی فرآیند کسب، مرتبط است. محکومیت نشان داد که عمیقا تحت تأثیر مدت زمان خرید قرار می گیرد. در حالت ایده آل، تمام ROW ها باید از طریق مذاکره به جای محکومیت و دادخواهی به دست آید. این رویکرد، الزام قانون یکنواخت را نشان می دهد که سازمان ها هر تلاش منطقی را برای به دست آوردن املاک واقعی توسط مذاکره انجام می دهند» (FHWA (1971 کاهش موارد محکومیت هدف هر مدیر ROW برای جلوگیری از هر گونه تاخیر به تحویل گرفتن ROW می باشد. میانگین زمان برای به دست آوردن پروژه ها در سال های 2008-2010 که در آن محکومیت درگیر بود 929 روز در مقابل 273 روز از طریق مذاکره بود.

کمبود شفافیت و عدم شناسایی قیمت های املاک و مستغلات در می سی سی پی، دو دلیل از سوء ظن، عدم اطمینان، هزینه های اضافی، و تاخیر زمانی در فرآیند گرفتن ROW است. تغییر وضعیت می سی سی پی از یک کشور غیر رسمی به حالت افشای قیمت (نیاز به یک قانون جدید) و اتخاذ فرآیندهای شفاف بهبود یافته، اثرات مثبت و مستقیم بر فرایند خرید ROW برای هر دو سازمان دولتی و صاحبان ملک خواهد داشت. اکثر شرکت کنندگان در نظرسنجی آنلاین (76٪) نشان داد که افشای اطلاعات و شفافیت مستقیما و غیرمستقیم بر فرآیند کسب تاثیر می گذارد.

یک فرایند که اخیرا توصیه می شود، توسعه یافته است که با قانون یکسان سازگار است و در نظر گرفته شده است تا طول مدت کسب را کاهش دهد با کاهش تعداد بسته های توصیه شده برای محکوم کردن پروژه های جدید. این فرآیند جدید در برابر یک پروژه فعال تأیید شد و اثربخشی در کاهش بسته های توصیه شده برای محکومیت را برای جلوگیری از هزینه های طولانی و طولانی پرونده دادرسی نشان داد. این فرآیند را می توان با تقسیم ROW در هر آژانس برای کاهش موارد حبس محکوم کرد، و به این ترتیب مدت زمان دریافت ROW برای پروژه های جدید را کاهش می دهد. این تجزیه و تحلیل صرفه جویی در هزینه یا هزینه های اضافی در فرآیند کسب را بررسی نمی کند.

References

- Aleithawe, I. (2009). Transparency in the acquisition process, International Right of Way Association (IRWA).
- Aleithawe, I. (2010). "Acquisition of right of way for highway construction." Publication 3398503, ProQuest/UMI, Mississippi State Univ., Mississippi.
- Aleithawe, I. (2012). "The condemnation impact on the right of way acquisition duration in Mississippi presentation." Transportation Research Record, Transportation Research Board, Washington, DC.
- Aleithawe, I., Sinno, R. R., and McAnally, W. H. (2012). "Right of way acquisition duration prediction model for highway construction projects." *J. Constr. Eng. Manage.*, 138(4), 540–544.
- Federal Highway Administration. (1971). "Uniform Act Section 301 49 CFR 24.104." Public Law 91-646, (http://www.fhwa.dot.gov/REAL_ESTATE/ua/index.htm) (Sep. 13, 2012).
- Federal Highway Administration. (2002). "European right-of-way and utility best practices." International technology exchange program August 2002, FHWA-PL-02-013.
- Hakimi, S. (2005). "Right of way acquisition and property condemnation: A comparison of US states law." *J. Transp. Res. Forum*, 44(3), 45–58.
- Netherton, R. D. (1963). "The role of research in legislative advocacy." Transportation Research Record 76, Transportation Research Board, Washington, DC.
- O'Conner, T. J. (2005). "Durations for acquiring roadway right-of-way and assorted expediting strategies for Texas DOT." Rep. FHWA/ TX-06/0-4617-1, Center for Transportation Research, Univ. of Texas, Austin, TX.
- Setzer, G. (2007). "Real estate sales information not public in all states." *Mortgage News Daily*, (http://www.mortgagenewsdaily.com/672007_Real_Estate_Records.asp) (Oct. 14, 2012).
- Smith, M. (2005). "Effective acquisition under the updated uniform act regulation." *IRWA Magazine*, (<http://www.irwaonline.org/eweb/upload/0505a.pdf>) (Oct. 14, 2012).
- State of Mississippi. (1972). "Who may exercise right of immediate possession." Mississippi code of 1972, (<http://www.mscode.com/free/statutes/11/027/0081.htm>) (Feb. 12, 2013).
- State of Mississippi. (2011). "Mississippi eminent domain amendment." Mississippi Constitution (initiative 31), (http://ballotpedia.org/wiki/index.php/Mississippi_Eminent_Domain_Amendment,_Initiative_31_%282011%29) (Feb. 12, 2013).
- United States Constitution. (1791). The 5th amendment of the United States Constitution, (http://www.usconstitution.net/xconst_Am5.html) (Feb. 12, 2013).
- Waters, T. (2000). "Innovative practices to reduce delivery time for right-ofway in project development." NCHRP Synthesis of Highway Practice, No 0309069017, Transportation Research Board, Washington, DC.