

## المجلس الاقتصادي والاجتماعي



لاتخاذ إجراء

منظمة الأمم المتحدة للطفولة

لجنة الإدارة والمالية

الدورة الاستثنائية

### تقرير بشأن الأماكن المخصصة للمكاتب في المقر

#### موجز

أعد هذا التقرير وفقاً لمقرر المجلس التنفيذي ٢٢/١٩٩٣ (E/ICEF/1993/14). وعلى النحو المطلوب في ذلك المقرر، حصل المدير التنفيذي من شركة التعمير للأمم المتحدة/مدينة نيويورك ومن شركة مدينة نيو روتشيل على عروض بشأن مقر اليونيسيف. يرد في مرفق هذا التقرير خلاصات توجز العروض، التي ستوضع النصوص الكاملة لها في متناول أعضاء المجلس.

وعلى نحو ما طلب المجلس التنفيذي، قام المدير التنفيذي بتحليل تلك العروض مستعيناً بشركة استشارية عقارية مستقلة. ويمكن الاطلاع على الموجز التنفيذي لتقرير هذه الشركة، الذي سيوضع نصه الكامل في متناول أعضاء المجلس، في المرفق.

ولتسهيل قراءة أعضاء المجلس لهذا التقرير ولمختلف التقارير المتخصصة، يرد تعريف للمصطلحات الفنية في الصفحتين ٣ - ٦ منه. وبعد مقدمة موجزة، يعرض الفصل الأول مناقشة لمختلف الخيارات البديلة المطلوبة في المقرر ٢٢/١٩٩٣ وترد الآثار المالية وغير المالية المترتبة على هذه الخيارات في الفصلين الثاني والثالث على الترتيب. أما النتائج التي خلص إليها المدير التنفيذي، فترد في الفصل الرابع.

المحتويات

<u>الصفحة</u>	<u>الفقرات</u>	
٣		مسرد المصطلحات
٨	١٢ - ١	مقدمة
١١	٣٨ - ١٣	أولاً - مناقشة الخيارات المطلوبة في المقرر ٢٢/١٩٩٣
١١	٣٤ - ١٤	ألف - شركة التعمير للأمم المتحدة/مدينة نيويورك
٢٣	٣٦ - ٣٥	باء - نيو رو شيل - موقع واحد (مملوك)
		جيم - نيو رو شيل/شركة التعمير للأمم المتحدة - موقعان توأم:
٢٤	٣٨ - ٣٧	نيو رو شيل (امتلاك) ومنهاتن (استئجار)
٢٥	٣٩	ثانياً - البيانات المالية والآثار المترتبة في الميزانية بالنسبة لفترة السنطين ١٩٩٤-١٩٩٥
٢٥	٥٧ - ٤٠	ثالثاً - العوامل غير المالية
٣٠	٦١ - ٥٨	رابعاً - الاستنتاجات
٣٣		المرفق - موجز للإدارة التنفيذية لما جاء بتقرير شركة الاستشارات العقارية

## مسرد المصطلحات

### التكاليف الكلية

هي مجموع كل تكاليف الإشغال على مدى الفترة قيد التحليل، مقومة بدولارات الولايات المتحدة.

### المخصص

أموال تخصص لاستخدامها شاغل المكان تغطية للتکاليف المتصلة بانتقاله الى مكان جديد أو شغله المكان (أي بدل الانتقال، وبدل أعمال التهيئة، وبدل الاتصالات السلكية واللاسلكية وما الى ذلك).

### إحالة الحقوق

إنه أسلوب أو طريقة تتبع لنقل حق أو عقد من شخص إلى آخر.

### متوسط التكاليف السنوية

يعني هذا المصطلح مجموع التكاليف مقسوما على عدد السنوات قيد الدراسة، بدولارات الولايات المتحدة سنويا.

### إيجار الأساسي

الحد الأدنى للقيمة الإيجارية الواجب دفعها لقاء عقار، بموجب اتفاق التأجير.

### السنادات

صك (دين) مالي، يوافق بموجبه الطرف الذي يصدر السنادات على أن يسدد قيمتها في تاريخ معين، وإلى أن يتم دفع قيمة هذه السنادات، يدفع الطرف الذي أصدرها فائدة بسعر متفق عليه إلى حملة السنادات.

### مخصص أعمال التهيئة الداخلية

انظر مصطلح "التحسينات الداخلية" ومصطلح "المخصص".

### التشييد بما يلائم

طريقة ينص عليها اتفاق إيجار أو بيع، يتعهد بها المالك أو الباني بتشييد مرفق ما أو مكان ما وفقاً لمواصفات المستأجر المتفق عليها.

### كتاءة المبني أو الحيز

هي نسبة المساحة المخططة (المساحة التي يمكن أن تلبي احتياجات المستأجر إلى مكان يشغله الموظفون والاثاث وحيز المرافق الداعمة إلى المساحة المؤجرة، والتي قد تتفاوت تفاوتاً شديداً بسبب

الاختلافات الناجمة عن أساليب القياس التي يتبعها المالك. وتحسب هذه النسبة بتقسيم المساحة القابلة للاستخدام على المساحة المؤجرة.

#### رأس المال

الأموال النقدية أو خطابات الاعتماد أو الأسهم التي يمكن تحويلها بسهولة إلى أموال نقدية.

#### التكاليف المتعلقة برأس المال

هي التكاليف المرتبطة "بنود رأسمالية" مثل المباني والتحسينات الداخلية وغيرها من الأصول ذات أجل استخدام طويل.

#### نزع الملكية

هو طريقة حصول كيان حكومي مؤهل على حق استخدام أو ملكية عقار ما لما فيه الصالح العام.

#### الكوندومينيوم أو حصص الملكية المشتركة

أسلوب ملكية، يحمل بموجبه مالك العقار سند تملك جزء من الحيز الداخلي في المبنى، ولكنه مالك مشترك (مع آخرين)، للأرض التي يقع عليها المبنى.

#### سعر الخصم

هو نسبة مئوية تستخدم لاحتساب القيمة الحالية لتدفق مالي مستقبلي.

#### القيمة الخالصة

هي المصلحة أو القيمة التي تعود إلى مالك العقار بما يتجاوز الرهن الامتيازي للديون المحملة على العقار.

#### التحسينات الداخلية

أعمال التشيد الداخلية التي يقوم بها المستأجر للتحسينات. ويشار إليها أيضاً على أنها أعمال التهيئة الداخلية أو التحسينات التي يقوم بها المستأجرون.

#### هيئة الطابق

تصميم الطابق وتقسيمه الداخلي.

#### اتساق مسطحات الطوابق

مدى مطابقة كل طابق في المبنى أو المبني لباقي الطوابق.

**بيع حبس الرهن**

عملية بيع تتم عند صدور حكم ببيع المرهون.

**عقد الإيجار**

هو عقد يقوم بموجبه شخص يتمتع بحقوق حيازة عقار، لقاء اعتبار، هو عادة ايجار محددة المدة، بنقل حقوقه هذه الى شخص آخر، لمدى الحياة أو لعدد محدد من السنوات أو وفق إرادته.

**المستأجر**

شخص يستأجر عقاراً بموجب عقد إيجار.

**المؤجر**

شخص يؤجر ما يملك الى شخص آخر بموجب عقد إيجار.

**السوق المحلية**

سوق الأملاك العقارية في منطقة محددة (أي السوق المحلية لنيو رو شيل).

**عامل الخسارة**

نسبة خسارة الحيز المساحي، كما تحددها طرح المساحة القابلة للاستخدام معبرا عنها بالأقدام المربعة من المساحة المؤجرة، مع تقسيم ذلك على عدد الأقدام المربعة المؤجرة وضربه في ١٠٠.

**عقد الإيجار الرئيسي**

هو عقد إيجار بين مالك ومستأجر، قائم ويعمل به قبل أن يؤجر هذا المستأجر المكان من الباطن الى شاغل آخر له.

**القيمة الصافية الحالية**

قيمة مماثلة للقيمة الحالية، صافية من كل آثار مالية ضريبية.

**مؤسسة التنمية الاقتصادية لمدينة نيويورك**

كيان أنشأته مدينة نيويورك لتحقيق النمو الاقتصادي للمدينة.

**الإجراء لمدينة نيويورك الموحد في استعراض استخدامات الأراضي**

البند ١٩٧-ج في ميثاق مدينة نيويورك، الذي ينظم أنواعاً مختلفة من إجراءات استخدام الأراضي، بما في ذلك التراخيص الخاصة وتعديلات خريطة تحديد المناطق.

**التكاليف الأسمية**

التكاليف غير المخصومة.

**تصاعد مصروفات التشغيل**

مبلغ مصروفات التشغيل في فترة، حين يتجاوز مصروفات التشغيل في الفترة السابقة.

**مصروفات التشغيل**

النفقات الالزامية لتشغيل عقار ما، بما في ذلك الاصلاحات والصيانة والمرافق والضرائب والتأمين وأتعاب الإدارة وخدمات العقود والوازム.

**الملكية**

حق امتلاك مرفق معين.

**القيمة الحالية**

هي القيمة الحالية للتدفق النقدي للاستثمار، مخصومة بسعر يمثل قدرة النقود على الحصول على الأشياء، كما يعرف بالقيمة أيضاً في حالة عدم وجود استثمار نقدي مبدئي.

**المساحة المؤجرة**

عدد الأقدام المربعة التي يدفع مقابلها إيجار. ويكون ذلك المساحة الإجمالية لدور ما، مطروحاً منها المنافذ العمودية، مثل المصعد والمهاوي الآلية وسلم الحرير. ويمكن حساب المساحة المؤجرة باتباع طرق شتى، ولكن التعبير النموذجي عنها هو أنها حاصل ضرب المساحة المستخدمة بعامل "الربح" (أو، بالعكس، "عامل الخسارة")، مما يمثل ما للمستأجر من حصة تناسبية في مبني، أو مساحات الدعم.

**القيمة المتبقية**

هي مبلغ النقود المقبوضة لقاء أي أصل عند بيع أي أصل (بعد طرح جميع التكاليف المتعلقة بالبيع).

**القيمة المستخلصة**

المبلغ المقبوض بعد البيع النهائي لأصل ما، عند انتهاء عمره المفيض.

**عامل خسارة المكان**

المساحة الواقعية داخل مبني، التي لا يمكن استخدامها لعمليات المكاتب العادية (أي الردهات ومهاوي المصاعد وغرف المنافع وما إلى ذلك). انظر أيضاً "عامل الخسارة" و "المساحة القابلة للتأجير".

#### الوحدة النموذجية القياسية

حيز للمكاتب أو الحجيرات، مصمم وسابق الصنع، يهيء شكلًا متتسقاً لآحاد المساحات.

#### التأجير من الباطن

تأجير العقار من قبل مستأجر له.

#### تكليف المستأجر الإضافية

ما يتكلفه المستأجر من نفقات على بنود تفوق المستوى العادي المتفق عليه.

#### المسالك تحت الأرضية

أقنية تشييد تحت مساحة أرضية مكتب ما وتستخدم لتمديد الأسلال الكهربائية والكواكب.

#### شركة التعمير للأمم المتحدة

شركة أنشئت لعمارة منطقة الأمم المتحدة لمدينة نيويورك.

#### حي الأمم المتحدة

المنطقة الواقعة بمحاذاة نهر الإيست ريفر، التي تقع فيها الأمم المتحدة منذ أواخر الأربعينيات. وهي تشمل المباني القائمة على الجادة الثانية (Second Av.) التي احتجزت مستأجرين دوليين للمكاتب المتصلة بالأمم المتحدة. تضاف إليها المربعات السكنية الممتدة في الشوارع الأربعينية الواقعة شرقاً في الجادة الثانية، التي تضم عدة مكاتب لسفارات وقنصليات.

#### الحيز المنتفع به

المساحة المخصصة بشكل حصري لاستخدام المستأجر وتكون هذه هي المساحة الإجمالية لدور ما، مطروحاً منها المنافذ العمودية والمساحات التي يشارك فيها أكثر من مستأجر، مثل الممرات العامة وحجرات المياه وردّهات المصاعد، وغرف الماكينات والتجهيزات الكهربائية، وحجيرات المشرف على المبني.

مقدمة

١ - ناقش المجلس التنفيذي مؤخراً موضوع أماكن مكاتب مقر اليونيسيف في دورته العادية لعام ١٩٩٣، واتخذ المجلس التنفيذي عندئذ، بعد مناقشة مستفيضة، المقرر (E/ICEF/1993/14)، الذي طلب فيه من المدير التنفيذي أن يحصل من شركة التعمير للأمم المتحدة ومدينة نيويورك ومدينة نيوجيرسي على عروض ثابتة تشمل توفير حيز مكاني مضمون، حجمه الأدنى ٤٠٠ قدم مربع، اعتباراً من ١ آب/أغسطس ١٩٩٥، وترتيبات تمويلية مضمونة، وعروض ثابتة محددة التكلفة لتملك المبني، أو أجزاء المبني، ملكية كاملة أو على أساس الملكية المشتركة ومواعيد السريان السائدة فيما يتعلق بالخيارات التالية:

## (أ) شركة التعمير للأمم المتحدة

- |                             |                |                         |
|-----------------------------|----------------|-------------------------|
| - (مملوک)                   | ١' موقع واحد   | مدينة نيويورك:          |
| - (مملوکان)                 | ٢' موقعان توأم | (هي مبني الأمم المتحدة) |
| - دار اليونيسيف (مملوکه)    | ٣' موقعان توأم |                         |
| - موقع آخر بمنهاطن (مستأجر) |                |                         |

## (ب) نيوجيرسي

موقع واحد - (مملوک)

## (ج) نيوجيرسي/شركة التعمير للأمم المتحدة

- |                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| موقع توأم         | - نيوجيرسي<br>(مملوک) |
| - منهاطن (مستأجر) |                       |

٢ - وطلب المجلس أيضاً إلى المدير التنفيذي تحليل كل من هذه العروض النهائية والمؤكدة، بالاستعانة بخبر استشاري عقاري، آخذاً في الحسبان: التكاليف الإسمية، وصافي القيمة الحالية؛ والقيمة المتبقية التقديرية؛ والآثار المترتبة على تأجير الحيز الزائد من الباطن؛ والتكاليف غير المباشرة، ومنها، في جملة أمور، التكاليف الإضافية للسفر والاتصالات محددة تحديداً كمياً قدر المستطاع؛ والعوامل غير المالية مثل الآثار المترتبة على ذلك بالنسبة للوفود وموظفي اليونيسيف وعلاقات العمل بين اليونيسيف وبقية مؤسسات منظومة الأمم المتحدة.

٣ - وهذه هي الوثيقة الخامسة التي أعدها المدير التنفيذي عن أماكن مكاتب المقر منذ عام ١٩٩٠. أما الوثائق التي أعدت في السابق فهي (E/ICEF/1992/AB/L.9, E/ICEF/1991/AB/L.9, E/ICEF/1990/AB/L.9, E/ICEF/1993/AB/L.9). وقد ورد في تقرير إدارة الشؤون الإدارية والمالية على النحو الوارد في تقرير المجلس التنفيذي عن دورته العادية لعام ١٩٩٣، عدة أمور، منها ما يلي:

"وبعد مضي أربع سنوات من استعراض الاقتراحات المختلفة والنظر فيها، يسود اقتساق بالإجماع تقريباً بين الوفود، بأنه لا مفر من اتخاذ قرار نهائي هذه السنة. وتوافق الأمانة على هذا الرأي نظراً لأن قلقاً خاصاً ينصب على العوامل الاقتصادية، مثل الزيادات المحتملة في أسعار الفائدة، وتحسين سوق العقارات، والظروف الاقتصادية عموماً، مما قد يسفر عن ارتفاع التكاليف؛ والتأثير الذي يحتمل أن يخلفه الموضوع على مصداقية المنظمة وتعرضها للانتقاد في جهودها لترشيد استخدام أماكنها؛ وأثار التكلفة الكلية المترتبة على تأجيل اتخاذ هذا القرار"<sup>(١)</sup>.

٤ - وقد بذل المدير التنفيذي، منذ الدورة العادية للمجلس التنفيذي، جهوداً كبيرة، لضمان إتاحة جميع المعلومات الإضافية ذات الصلة، بطريقة واضحة وموجزة، للدورة الاستثنائية الحالية.

٥ - وتعاون كبار موظفي الأمانة تعاوناً وثيقاً مع شركة التنمية الاقتصادية لمدينة نيويورك ومدينة نيروشيل لضمان أن تأتي العروض الثابتة والنهائية مطابقة جهد المستطاع لمعايير المجلس التنفيذي، على النحو المحدد في المقرر ٢٢/١٩٩٣. وقد شمل ذلك اجتماعات مع ممثلي كلتا المدينتين؛ ودراسة المقترنات المقدمة وتحليلها بدقة؛ وفي كلتا الحالتين، توجيه سلسلة من أسئلة المتابعة لكتفالة أن جميع جوانب المسألة قد جرت تغطيتها بصورة وافية.

٦ - ووفقاً لطلب المجلس التنفيذي، استخدمت الأمانة خدمات شركة استشارات عقارية مستقلة رفيعة المستوى للمساعدة في إعداد هذا التقرير. وتقوم هذه الشركة زائعة الصيت التي تحظى بتقدير بالغ بتقديم الخدمات الاستشارية في مجال العقارات الدولية إلى الحكومات والشركات والمؤسسات المالية في جميع أنحاء العالم. وهي نفس الشركة التي ساعدت اليونيسيف في هذا المشروع على مدى السنوات الثلاث الماضية. وبناءً على توصية الشركة، تم التعاقد مع شركة رفيعة المستوى، متخصصة في الدراسات الاستقصائية المعمارية والهندسية وتقدير التكاليف تستشيرها غالباً حكومة الولايات المتحدة الأمريكية، لاستعراض الاقتراحات المختلفة المقدمة للنظر فيها.

٧ - وبالإضافة إلى ذلك، حددت الأمانة وشركة الاستشارات العقارية بعض التعديلات الإضافية المطلوبة للتمكن من وضع مستوى للمقارنة بين الاختيارات. وشملت هذه التعديلات ما يلي:

(أ) اتساق النهج المتبع في حساب القيمة الفائضة؛

(ب) تطبيق خصائص السوق المحلية والخصائص المحددة للعقارات في تقدير الإيرادات المحتملة التأجير من الباطن بدقة أكبر؛

(ج) وضع تقدير بمساعدة من موظفي اليونيسيف لكل خيار يتعلق بالتكاليف والمزايا القابلة للقياس الكمي فيما يتعلق باستخدام الموظفين والاتصالات السلكية واللاسلكية وعمليات الحاسوب والنقل؛

(د) اتساق النهج المتبع في قياس الحيز الذي سيتم شغله.

- ٨ - ويرد في مرفق هذا التقرير موجز تنفيذي لتقرير شركة الاستشارات العقارية يشمل موجزاً وضعته الشركة لتقرير الشركة المعمارية والهندسية. كما قدمت الشركة الاستشارية العقارية موجزاً للمقترحات الواردة من مؤسسة التنمية الاقتصادية لمدينة نيويورك وشركة التعمير للأمم المتحدة ومدينة نيروشيل، وترد هذه المقترنات أيضاً في المرفق. والنصوص الكاملة لجميع هذه التقارير بالإنكليزية متاحة لأعضاء المجلس التنفيذي بناءً على طلب يقدم إلى مكتب أمين المجلس التنفيذي. كما قدمت هذه التقارير للعلم إلى اللجنة الاستشارية لشؤون الإدارة والميزانية.

- ٩ - وبالإضافة إلى ذلك، جرت مشاورات مع مكتب الشؤون القانونية التابع للأمم المتحدة فيما يتعلق باتفاق المقر بين الأمم المتحدة والولايات المتحدة الأمريكية. ونتيجة لذلك، نوقشت مع البعثة الدائمة للولايات المتحدة الأمريكية لدى الأمم المتحدة المسائل المتعلقة بحرية السفر والأمن والحماية التي توفرها الشرطة، والاتصالات السلكية واللاسلكية، في حالة نقل مقر اليونيسيف خارج مدينة نيويورك.

- ١٠ - وفي رسالة مؤرخة ١٣ تموز/ يوليه ١٩٩٣، ردت السفيرة مادلين ك. البرايت، الممثلة الدائمة للولايات المتحدة الأمريكية لدى الأمم المتحدة بما يلي:

"... كما تعلمون، منحت امتيازات معينة وخصائص ومزايا وإعفاءات واردة في اتفاق المقر بين الولايات المتحدة الأمريكية والأمم المتحدة استناداً إلى منطقة محددة لمقر الأمم المتحدة. وتوقع اتفاق المقر إمكانية وجود إضافات إلى منطقة المقر، ونص على ضرورة وجود اتفاقيات تكميلية بين الولايات المتحدة الأمريكية والأمم المتحدة. وقد أبرمت الولايات المتحدة الأمريكية والأمم المتحدة ثلاثة اتفاقيات تكميلية من هذا النوع، ونحن على استعداد للدخول في مفاوضات لإبرام اتفاق آخر حسب الضرورة. في حالة نقل اليونيسيف مقرها. أما المسائل التي أثرت مقرها مثل توفير الأمن والحماية، فإنه يمكن معالجتها في اتفاق التكميلي.

وبالإشارة إلى سؤالكم المحدد عن قيود السفر، فيما يتعلق بالانتقال إلى مقر في نيروشيل، فإن السفر الشخصي لمواطني بلدان هما العراق ولibia يقتصر على الأقسام الإدارية الخمسة لمدينة نيويورك. غير أن هذه القيود لا تنطبق على سفر المواطنين العراقيين أو الليبيين في مهام رسمية للأمم المتحدة، ويسمح لهم بالسفر على نفس الأساس المسموح به لمواطني جميع الدول الأعضاء في الأمم المتحدة ...".

١١ - وطلب إلى موظفي مقر اليونيسيف ملء استبيان عن أماكن إقامتهم الحالية في محاولة لتقدير أثر نقل المقر خارج منهاهن. وبينت هذه الدراسة الاستقصائية أن نحو ٦٦ في المائة من الموظفين يعيشون في مدينة نيويورك، وأنهم يفضلون أن تكون رحلاتهم اليومية إلى مقر العمل ومنه لمسافة قصيرة وبتكلفة منخفضة.

١٢ - ولدى استعراض العرض الذي قدمته الشركة والعروض النهائية الوارد مناقشتها أدناه، راعى المدير التنفيذي عند اتخاذ قرار بشأن نقل المقر، ضرورة أن يكون المحور الأساسي هو مدى ما يمكن أن يقدمه أي موقع من مساهمة في تحقيق أقصى قدر من النجاح في تحسين رعاية الأطفال والنساء. ومساهمة اليونيسيف لتحقيق هذه الغاية تمثل من جهة في دعمها المالي للمشاريع والبرامج، ومن جهة أخرى في نوعية إدارة اليونيسيف لجميع الموارد المالية وغير المالية المتاحة لديها. وأخيراً ومن المهم للغاية عملها في مجال الدعوة الذي يساعد في تعزيز الآخرين لتحسين أكبر قدر من الموارد والقيادة ليتسنى للأنشطة المفيدة بوجه خاص أن تمضي قدماً حسب المعايير. وتشتهر اليونيسيف بسرعتها في الاستجابة لاحتياجات اللاحتجاجات المتغيرة للبلدان النامية والمانحين والأطراف الأخرى وكفاءة قدرتها على الاستجابة لاحتياجات مكاتبها الميدانية. ولا ينبغي أن تقاس قيمة كفاءة وفاعلية اليونيسيف من حيث الإيرادات والنفقات المالية فحسب، بل أيضاً والأهم من حيث آلاف الأرواح التي يتم إنقاذهما والخدمات الأساسية المقدمة إلى ملايين الأطفال كل يوم. ويتمثل ذلك جيداً في نجاح الجهد المبذول في مجال التحصين على نطاق العالم، والتي تنقذ حالياً حياة أكثر من ثلاثة ملايين طفل كل سنة، والتي كانت الدعوة التي تضطلع بها اليونيسيف والدعم الإداري الفعال يشكلان عاملين في نجاحها أهم من مساهمتها المالية الكبيرة التي تبلغ تقريباً ١٠ في المائة من التكاليف العامة. وباختصار، فإن من الضروري لــي قرار بشأن موقع المقر يلزم أن يراعي ما يترتب عليه من آثار على جميع العوامل الثلاثة: المسائل المالية؛ الآثار غير المالية مع الإشارة بوجه خاص إلى الإدارة والكفاءة؛ والأثر المترتب على عمل اليونيسيف في مجال الدعوة.

#### أولاً - مناقشة الخيارات المطلوبة في المقر ٢٢/١٩٩٣

١٣ - يقترح المدير التنفيذي التعليق على الخيارات بالترتيب الواردة به في المقر ٢٢/١٩٩٣، مع تحليل المزايا والمساوئ الهامة لكل عقار قيد النظر. وفي مجال العقارات المتخصصة، فإن المدير التنفيذي يعول بالطبع على ما قدمته شركة الاستشارات العقارية من مدخلات.

#### **ألف - شركة التعمير للأمم المتحدة/مدينة نيويورك**

٤ - الجوانب المشتركة للعرض المقدم من مؤسسة التنمية الاقتصادية لمدينة نيويورك وشركة التعمير للأمم المتحدة التي تغطي جميع الممتلكات (باستثناء خيارات الإيجار) هي:

(أ) يضمن العرض لليونيسيف تكلفة استئجار أساسية ثابتة على المدى الطويل وبالتالي تحمي اليونيسيف من المخاطر المحتملة لارتفاع الأسعار في سوق العقارات. وبعد سداد سندات الدين في فترة تتراوح بين ٣٠ و ٣٢ سنة، تحول ملكية العقار المستأجر إلى اليونيسيف؛

(ب) تحسب التكاليف السنوية الصافية لايجار الحيز الذي تشغله اليونيسيف على أساس تمويل تكاليف الاقتناء والتكاليف الرأسمالية لأى من الممتلكات المعروضة بموجب سندات معفاة من الضرائب صادرة عن المؤسسة/الشركة. ومن المقرر أن تستحق هذه السندات السداد في غضون ٣٠ عاما، ويقدر سعر الفائدة بـ ٦ في المائة. وتحضع التكلفة الإيجارية السنوية الثابتة للتعديل في حالة حدوث تغيير في سعر الفائدة قبل بدء تاريخ الإيجار، أو في حالة تجاوز أعمال التهيئة للحيز المطلوب أن تشغله اليونيسيف البديل المقدم بمبلغ ٣٥ دولارا للقدم المربع الواحد في أي من المباني التوسعية. وسيقابل أي تغيير في سعر الفائدة بنسبة ٢٥ في المائة تغيير في الإيجار السنوي بمقدار ٦٥ سنتا للقدم المربع الواحد في المبنى رقم ٦٨٥ الواقع في الميدان الثالث وبمقدار ٧٥ سنتا للقدم المربع الواحد في مساحة الأمم المتحدة المبني رقم ٨٤٥ أو الميدان الثالث المبني رقم ٦٣٣. وسيتم إجراء تغيير في الإيجار السنوي الصافي بمقدار ٦٠ سنتا للقدم المربع الواحد لكل تغيير في بدل أعمال التهيئة البالغ ١٠٠٠٠٠٠ دولار بالنسبة لأى توسيعات في حيز العقارات .. ويمكن أن تتم هذه التسويات تصاعديا أو تنازليا.

(ج) يمكن للمؤسسة/الشركة أن تضمن فحسب شغل حيز بحد أدنى ٤٠٠٠ قدم مربع بحلول آب/أغسطس ١٩٩٥ في حالة تنفيذ الاتفاق الرئيسي للايجار المنتهي بالشراء بين المنشأتين المذكورتين واليونيسيف في موعد غايته ١ كانون الثاني/يناير ١٩٩٤. وترى الشركتان أنه لا يمكن بعد هذا التاريخ ضمان شغل الحيز في آب/أغسطس ١٩٩٥ واحتمال أن تزيد التكاليف.

(د) وإذا ما اختارت اليونيسيف والوكالات الأخرى للأمم المتحدة في المستقبل التجمع في منطقة للأمم المتحدة موسعة حديثا تقع في نيويورك، تعنى اليونيسيف بموجب أي من هذه الخيارات، من التزاماتها الإيجارية سواء في دار اليونيسيف أو في العقار الموسع؛

(ه) يعنى أي عقار من العقارات التوسعية الثلاثة الذي تختاره اليونيسيف في نهاية المطاف من الضرائب العقارية؛

(و) تدفع المؤسسة/الشركة أي تكاليف للتحسينات الأساسية للمباني بالنسبة للعقارات التوسعية المملوكة تتجاوز المبالغ المقترحة في العرض المقدم دون تحمل اليونيسيف أية تكاليف إضافية؛

(ز) يصبح نقل ملكية أي عقار من العقارات ساري المفعول في التاريخ الذي تسدد فيه جميع سندات المؤسسة/الشركة، أي في ١ تموز/ يوليه عام ٢٠٦٢ تقريبا بالنسبة لخيارات المقر التوأملي و

٣١ كانون الأول/ديسمبر عام ٢٠٢٣ بالنسبة لخيار الموقع الواحد. ونقل الملكية مشروط بشغل اليونيسيف أو الأمم المتحدة كل الحيز ووجود مقر اليونيسيف في مدينة نيويورك عند حدوث نقل الملكية.

- وفيما يلي الجوانب الأخرى لعرض المؤسسة/الشركة:

(أ) يتم عرض مبلغ يصل إلى ١,٢٥ من ملايين الدولارات لتحويل الطابقين السكنيين ١٤-١٥ في دار اليونيسيف إلى حيز للمكاتب. وفي حالة عدم تنفيذ هذا التحويل، يمكن استخدام الأموال في اقتناص أي من العقارات التوسعية المختارة أو لتفطية تكاليف أعمال التهيئة. وتعكس التكاليف السنوية الصافية لشغل الحيز بالنسبة لـ خيار/الخيارات لا يتم فيه بالفعل تحويل الطابقين ١٤ و ١٥، مساهمة إضافية مقدارها ١,٢٥ من ملايين الدولارات. وستدفع شركة مدينة نيويورك للتنمية الاقتصادية/شركة التعمير للأمم المتحدة أي تكاليف لتحويل الطابقين ١٤ و ١٥ تتجاوز المساهمة التي تبلغ ١,٢٥ من ملايين الدولارات، لكنها سوف تزيد قيمة الإيجار الأساسي لدار اليونيسيف بالنسبة لكل الحيز المشغول مقدار ٦٠ سنتاً للقدم المربع الواحد عن كل مليون دولار من هذه التكاليف الإضافية التي تدفعها المؤسسة/الشركة؛

(ب) في حالة المبني رقم ٨٤٥ في ساحة الأمم المتحدة، لما كان من المحتمل الحصول على هذا العقار عن طريق نزع الملكية للأغراض العامة، ستعمل المؤسسة/الشركة بالتعاون الوثيق مع اليونيسيف للحصول على التمديد الضروري لعقد الإيجار في المبني رقم ١، ساحة داغ هررشلد، وستقوم، إذا لزم الأمر بسداد مبلغ لليونيسيف يصل إلى خمسة دولارات للقدم المربع الواحد في القيمة الإيجارية الذي يمكن أن تدفعها اليونيسيف عن هذا الحيز زيادة على المبالغ المستحقة الدفع من جانب اليونيسيف في المبني رقم ٨٤٥ في ساحة الأمم المتحدة بالنسبة لـ فترة تمديد أخرى؛

(ج) وفيما يتعلق بدار اليونيسيف والمبني رقم ٨٤٥ في ساحة الأمم المتحدة سيكون من الشروط الأخرى لنقل الملكية الحصول على موافقة بموجب إجراء مدينة نيويورك الموحد لاستعراض استخدامات الأرضي. وفي تذييل للبيان المقدم عن دار اليونيسيف سوف ينطبق نفس الشيء على المبني UN Plaza - كتبت المؤسسة/الشركة ما يلي:

"وهكذا فإن نقل الملكية إلى اليونيسيف سيقتضي الموافقة بموجب إجراء مدينة نيويورك الموحد لاستخدامات الأرضي. والخطوة الأولى في عملية هذا الإجراء هي استعراض الآثار البيئي المحتمل للنقل والذي لا يحتاج إلى دراسات مستفيضة. وبعد اتمام الاستعراض البيئي، ستتعقد جلسات استماع بشأن النقل أولاً أمام مجلس المجتمعات المحلية في مانهاتن ثم أمام لجنة التخطيط لمدينة نيويورك التي سيقدم إليها مجلس المجتمعات المحلية ورئيس الأقسام الإدارية لمدينة مانهاتن توصياته. وسيقتضي النقل المقترن حينئذ موافقة لجنة التخطيط في المدينة وبما موافقة مجلس المدينة أيضاً."

(د) وردا على استفسار من اليونيسيف، قدمت المؤسسة/الشركة الايضاحات التالية فيما يتعلق بالعرض المقدم منها في حالة بقاء اليونيسيف في مانهاتن في ظل أي من الخيارات المتعلقة باستمرار المقر في المبني التوأم:

١٠ يصبح التخفيض في الايجار المقترن لدار اليونيسيف بسبب اعادة هيكلة ايجارها ساري المفعول قبل ٤٥ يوما من التاريخ الذي يتم فيه تنفيذ الاتفاق الرئيسي للإيجار المنتهي بالشراء بين اليونيسيف والشركة العقارية للأمم المتحدة. ويمثل ذلك وفورات اضافية لليونيسيف تقرب من ٩٠٠ ٠٠٠ دولار في حالة التوقيع على الاتفاques على أن يكون الموعد الفعلي للإيجار المنخفض هو ١ كانون الثاني/يناير ١٩٩٤ وعلى سبيل المثال، ستطلب المؤسسة/الشركة أن يتم التوقيع على الاتفاques بحلول ١٥ شباط/فبراير ١٩٩٤ اذا ما أصبح التاريخ الفعلي لقيمة الايجارية المخفضة هو ١ كانون الثاني/يناير ١٩٩٤.

٢٠ اذا لم تحول اليونيسيف الطابقين ١٤ و ١٥ في دار اليونيسيف واذا لم يتعين اختيار أي من العقارات التوسعية، يتم تخفيض ايجار دار اليونيسيف مرة أخرى بمقدار ٥٠ سنتا للقدم المربع الواحد سنويا، وبالتالي يقيد لحساب اليونيسيف مبلغ ١٢٥٠ ٠٠٠ دولار المقدمة لتحويل الطابقين ١٤ و ١٥.

٣٠ يطبق ائتمان سنوي قدره ٤٨١ ٠٠٠ دولار على أي من العقارات التوسعية أو لإجراء تخفيض آخر في القيمة الايجارية الأساسية لدار اليونيسيف.

#### ١ - الموقع الواحد (مملوك)

##### الجادة الثالثة رقم ٦٣٣

١٦ - المزايا: مزايا هذا العقار هي:

(أ) أن الحجم الكبير نسبيا للمبني يتيح حيزا كافيا لجمع كل المقار الحالية لليونيسيف وهي: دار اليونيسيف الكائنة في رقم ٢٣٣ شارع ٣٨ شرقا؛ والمبني One Dag Hammarskjold Plaza. وهو يتيح كذلك الفرصة أمام استيعاب مكاتب أو شعب أخرى تابعة للأمم المتحدة في نهاية الأمر.

(ب) إن جمعه بين الحيز الشاغر والحيز المشغول يعتبر مثاليا، نظرا لاحتياجات اليونيسيف إلى التوسيع على مراحل. والايجارات المتلقاة من المستأجرين الموجودين وتعوض كثيرا التزامات اليونيسيف بدفع الايجار.

(ج) المبني معروف بارتفاع مستوى سكانه، وهو حسن الصيانة وبحالة جيدة؛

(د) إن متوسط المساحة التي يمكن استئجارها في كل طابق فيه تقارب ١٩٠٠٠ قدم مربع، وتبدو هذه المساحة مثالية لأهداف اليونيسيف. ويتبع المبني لليونيسيف نموذجاً سهل التوحيد من حيث زيادة التوحيد في تخطيط التنظيم ومرؤنته بين كل طابق آخر. وتوحيد تنظيم الأرضية يساعد اليونيسيف على الاستمتاع بفوائد نظام الاقتصاد الكبير من حيث التخطيط والتصميم وتكليف البناء؛

(ه) إن البناء مجهز بمسالك تحت الأرضيات، مما ييسر التركيبات الحاسوبية والهاتفية والكهربائية؛

(و) أنه يقع على مسيرة قصيرة من الأمم المتحدة وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي وصندوق الأمم المتحدة للسكان، فضلاً عن قربه بسهولة من مرافق التسوق والمطاعم الرئيسية، ومن محطة غراند سنترال للسكك الحديدية وشبكة قطار الانفاق في مدينة نيويورك.

#### ١٧ - المساوي: إن مساوى هذا العقار هي:

(أ) ستضطر اليونيسيف إلى الاحتفاظ بمساحة قدرها ٩٠٠٠ قدم مربع في دار اليونيسيف حتى عام ١٩٩٩، فلن يكون هناك أصلاً حيز كافٍ لتلبية جميع احتياجاتها. وبذلك لن تستطيع اليونيسيف خلال هذه الفترة التمتع بكل فوائد توحيد مقارها، لأنها ستعمل أساساً من مقررين؛

(ب) من حيث قرب المبني من مجمع مباني الأمم المتحدة، فإنه يبعد مشياً ١٠ دقائق أكثر من المقار الأخرى البديلة في مانهاتن؛

(ج) لن تشغل اليونيسيف سوى رهاءٍ في المائة من المساحة الإجمالية للمبني، وبذلك لن تلعب الدور الرئيسي في إدارة وتمثيل المبني عموماً؛

(د) لن تشغل اليونيسيف كامل المبني نظراً لحجمه، مما سيجعل هوية مقرها أقل مثالية مما لو كانت في مبني واحد تشغله بالكامل؛

(ه) أن مصاعد الطوابق الوسطى تغطي خدمات الطوابق من ١٤ إلى ٢٤، في حين أن مصاعد الطوابق العليا تخدم الطوابق من ٢٥ إلى ٢٧، وأمكانية الانتقال معروفة إلا من الردهة الرئيسية؛

(و) يتعرض المبني حالياً لحبس الرهن (المزيد من التفاصيل، انظر التقرير الذي قدمته مؤسسة التنمية الاقتصادية لمدينة نيويورك/ شركة التعمير للأمم المتحدة). وجاء في تقرير المؤسسة والشركة أن محكمة في نيويورك قررت في كانون الثاني/يناير ١٩٩٣ أن لشركة تأمين كبرى كانت قد أقرضت مالك المبني الحق في مصادر المبني سداداً للرهن، وبالتالي طلب بيع المبني لـأعلى مزايد في مزاد يقام بعد ذلك.

إعلان عام لبيع المبنى وفقا لقوانين نيويورك واجراءاتها. وثمة استئناف لهذا القرار، إلا أنه لا يبطئ عملية المصادر والبيع. وخلال فترة الاجراءات المتعلقة بحبس الرهن يتولى إدارة المبنى حارس قضائي تعينه محكمة نيويورك بناء على طلب شركة التأمين. وسيتحدد قريبا موعد بيع المبنى لسداد الرهن، على أن ينتهي البيع لاحقا هذه السنة. ولدى إنهاء المبيع، ستصبح ملكية المبنى تحت الهمينة الكاملة لشركة التأمين وتلغى الملكية السابقة. ومن المحتمل أن تقوم شركة التأمين نتيجة للمفاوضات الجارية بالهيمنة التامة على المبنى بصورة أسرع، بدون الحاجة إلى مصادرته. ونتيجة لهيمنة شركة التأمين على المبنى خلال فترة الاجراءات المتعلقة بحبس الرهن كما سبق ذكره، تفاوضت المؤسسة/الشركة مع شركة التأمين من أجل وضع الشروط العامة للشراء، وذلك بشراء المؤسسة/الشركة ملكية مشتركة في المبنى كي تستخدماها اليونيسيف:

(ز) ستضطر اليونيسيف إلى أن تصبح مالكة لمبنى يسكنه مستأجرون من الباطن، ويستكون مسؤولة عن تحصيل الأيجارات، وعن تأجير الحيز الشاغر، وضمان الخدمات لجميع المستأجرين؛

(ح) ستستمر التزامات الأيجار القائمة لدار اليونيسيف والمبنى رقم ٣٢٣ شارع ٣٨ شرقا. وإذا كان على اليونيسيف أن تدفع بالكامل التزامات إيجار دار اليونيسيف والمبنى رقم ٣٢٣ شارع ٣٨ شرقا، فإن القيمة الحالية المقدرة لتكلفة للفترة بين عامي ١٩٩٥ و ٢٠٠٣ ستبلغ ٥٢,٧ مليون دولار، منها ٤٤,٨ مليون دولار لدار اليونيسيف و ٧,٩ مليون دولار للمبنى رقم ٣٢٣ شارع ٣٨ شرقا.

الجادرة الثالثة رقم ٦٨٥  
١٨ - المزايا. مزايا هذا العقار هي:

(أ) أن اليونيسيف ستشغل ما يقارب ثلثي الحيز الإجمالي، وبذلك سيكون موقع المؤسسة/الشركة قويا عند التفاوض حول اتفاق مشترك موات؛

(ب) مثلا هو حال المبنى رقم ٦٣٣ من الجادة الثالثة، سيبقى حيز اليونيسيف مشغولا جزئيا بعض الوقت، ويتکفل الإيراد الناتج من الأيجارات القائمة بتعويض جزء من التزامات إيجارات اليونيسيف المالية؛

(ج) أن حجم هذا المبنى يجعله مثاليا لكي تشغله اليونيسيف وربما أيضا كيان واحد أو كيانان آخران رئيسيان للأمم المتحدة. وتذكر المؤسسة/الشركة أنه يمكن انجاز عملية شراء العقار بأكمله بشروط اقتصادية أنسنة من شراء ملكية مشتركة، مما يعطي اليونيسيف والأمم المتحدة فرصة امتلاك مبني قريب جدا من مقر الأمم المتحدة في نهاية المطاف؛

(د) أن موقعه جيد، فهو يبعد مربعا ونصف مربع شارعي من دار اليونيسيف.

١٩ - المساوئ المتساوية لهذا العقار هي التالية:

- (أ) كما في حالة المبني رقم ٦٣٣ من الجادة الثالثة، لا يكفي الحيز مبدئيا لاستيعاب اليونيسيف بأكملها، وبذلك يلزم الاحتفاظ بـ ٢٠٠ قدم مربع في دار اليونيسيف حتى عام ١٩٩٩، مما يؤخر عملية توحيد المقر بالكامل في مبني واحد؛
- (ب) تعليقات شركة الاستشارات الهندسية والمعمارية سلبية. فقد اعتبرت المبني غير ملائم تكنولوجيا، بسبب شدة ارتفاع نسبة الحيز الضائع بمقدار يتراوح بين ٢٢ و ٣٩ بالمائة، حسب الطابق. ونظام إدارة الأسلام لا يكفي لاستخدام اليونيسيف، وتكون الطابق لا يناسب كثيرا احتياجات اليونيسيف؛
- (ج) ستنشأ هنا أيضا مشاكل الهوية، إذ توجد اليونيسيف في الطوابق من ١٤ إلى ٣١؛
- (د) ستظهر التزامات ايجارية من الباطن شبيهة تلك المتصلة بالمبني رقم ٦٣٣ من الجادة الثالثة؛
- (ه) كما في حالة المبني رقم ٦٣٣ الجادة الثالثة، ستستمر الالتزامات الاجارية لدار اليونيسيف وللمبني رقم ٣٣٣ شارع ٣٨ شرقا.

**٢ - المقر التوأم (كلاهما مملوكان)**

**دار اليونيسيف**  
٢٠ - **المزايا**. مزايا دار اليونيسيف هي:

- (أ) أن الإيجارات الهامة جدا التي أسفرت عنها المفاوضات مع المؤسسة/الشركة حول ايجار طويل الأجل واحتمال اقتناص دار اليونيسيف في النهاية واردة بالتفصيل في تقرير المدير التنفيذي المقدم إلى المجلس التنفيذي في دورته العادية لعام ١٩٩٣ (E/ICEF/1993/AB/L.9). وهذه الإيجارات ما زالت أساسا على حالها، مع بعض التحسينات الإضافية التي أبرزها تقرير الشركة الاستشارية للعقارات؛
- (ب) أن اليونيسيف مستقرة تماما في دار اليونيسيف التي صممته خصيصا لاستعمال اليونيسيف. وأثبتت المبني، منذ شغله عام ١٩٨٧ فعاليته الوظيفية وملاءمتها القصوى للمنظمة. وجاء تنظيم التجاور بين الشعب داخل الطوابق وفيما بينها شديدة الفعالية؛
- (ج) قرر خبراء استشاريون مستقلون من الخارج قبل ثلاث سنوات أن فعالية استخدامها للحيز أكفاء بنسبة ١٧ بالمائة من حالة المبني الجديدة النموذجية للمكاتب في مدينة نيويورك؛

(د) أنها على مقرابة شديدة من مبنى مقر الأمم المتحدة ومن المبني الأول والثاني لشركة التعمير للأمم المتحدة اللذين يأويان برنامج الأمم المتحدة الإنمائي وإدارات أخرى للأمم المتحدة وكثيراً منبعثات الدائمة لدى الأمم المتحدة. وثبتت تماماً قيمة هذا القرب من مجمع مباني الأمم المتحدة، وقيمة سهولة الاتصال بالبعثات الدائمة.

(ه) يستخدم الطابق الأول في المبني لمعرض اليونيسيف ولبيع بطاقات اليونيسيف للمعايدة، وهو مفتوح للعامة في موقع مثالى قريب من الأمم المتحدة:

(و) استثمرت اليونيسيف أصلاً حوالي ٧ ملايين دولار في معدات المبني وهياكله الأساسية.

(ز) المبني مجهز بشبكة مرنة في المسالك الممتدة تحت الأرضيات لفائدة إدارة شبكة الأسلك الهاتفية والحواسوبية والكهربائية. وهو مجهز كذلك بنظام استشعار للاقتصاد في الكهرباء؛

(ح) البقاء في دار اليونيسيف يجنب أي تكاليف إضافية متصلة بالالتزامات الإيجارية القائمة.

(ط) يخفض البقاء في دار اليونيسيف إلى الحد الأقصى من تعطيل سير العمل العادي، ويقتصر التكلفة الخاصة بالانتقال.

#### تحويل الطابقين السكنيين ١٤ و ١٥

٢١ - فيما يخص مسألة تحويل الطابقين ١٤ و ١٥ إلى مكاتب، قدرت شركة الاستشارات الهندسية والمعمارية أن الطابقين سيتيحان نحو ١٩٠٠٠ قدم مربع من الحيز القابل للاستخدام إلا أن المشكلة الرئيسية تكمن في استخدام المصاعد. ففي الوقت الحاضر، لا يخدم جميع الطوابق إلا مصعد الشحن؛ ومصاعد المكاتب تخدم الطوابق من ٢ إلى ١٢، في حين أن مصاعد الشقق السكنية تخدم الطابقين ١٤ و ١٥. ونقطة الوصول الوحيدة حالياً بينها جميعاً هي الردهة.

٢٢ - وضعت الشركة قوائم بسلسلة خيارات يمكن أن تسهل هذا الوضع. والاقتراحات الرئيسية هي إنشاء نقطة وصل بين المصعدين عند الطابق ١٣، وأو القيام بأشغال ترفع أحد مصاعد المكاتب إلى الطابقين ١٤ و ١٥. وتقدر الشركة أن التكلفة الإجمالية لكل هذا العمل يبلغ مليوني دولار، مقابل التقدير الأصلي الذي قامت به المؤسسة/الشركة وهو ١,٢٥ مليون دولار.

#### الجادرة الثالثة رقم ٦٢٣

٢٣ - إن المزايا ذات الصلة المذكورة في الفقرة ١٦ أعلاه ستظل صحيحة. وستقل بعض المساوى. فمسألة الهوية، مثلًا أقل أهمية نظراً للموقع المشهور المستمر لدار اليونيسيف. إلا أن اليونيسيف ستظل

مضطربة الى التملك مع تزايد مسؤولياتها، ولكن هذه المسؤوليات ستكون أقل مما لو أخذت اليونيسيف جزءاً أكبر في المبني.

### ٦٨٥ الجادة الثالثة

٢٤ - مثالب هذا الموقع لا تزال صحيحة في إطار هذا الخيار. بل أنها سوف تزيد، لأن اليونيسيف سوف تشغل حيزاً يقل عن ٥٠ في المائة من الحيز المتاح وبالتالي ستكون في موقف أضعف من حيث القدرة على التفاوض بشأن اتفاق مؤات للملكية المشتركة.

### المبني رقم ٨٤٥ UN Plaza

٢٥ - المزايا: مزايا هذا العقار هي ما يلي:

(أ) كوهه يطل على مبني الأمم المتحدة. وإذا ما جرى التوسع في مبني الأمم المتحدة على امتداد الشارع الأول، فيمكن بسهولة استيعاب هذا الموقع في المبني العام؛

(ب) كون اليونيسيف سوف تتحتل المبني بأسره في نهاية المطاف، وبالتالي سيكون من السهل تحقيق التماسك والهوية، داخل المبني نفسه وفي دار اليونيسيف المجاورة، والمحافظة عليهم. ويتيح هذا المبني إمكانات أمنية أفضل بالمقارنة بالبدائل الأخرى؛

(ج) هذا المبني له مراافق خاصة مثل قاعة لل الاجتماعات وقاعات للمؤتمرات ومطعم للخدمة الذاتية (كافتيريا) وحيز مكاني لساحة داخلية؛

(د) والمبني مزود بمسالك تحت الأرضية، مما يتيح لليونيسيف قدرة من المرونة في تركيباتها الخاصة بالحواسيب والهاتف والتركيبات الكهربائية؛

(هـ) وعامل فقدان الحيز المكاني للمكاتب في هذا المبني لا يتعدى ١٢,٥ في المائة، بالمقارنة مع ٢٢,٧ في المائة في المبني رقم ٦٣٣، الجادة الثالثة وما يبلغ في المتوسط ٢٨,٢ في المبني رقم ٦٨٥، الجادة الثالثة.

٢٦ - المثالب: مثالب هذا العقار هي ما يلي:

(أ) سحب هذا المبني من السوق نظراً لأن الجهات التي تمتلكه لا تريد بيعه في هذا الوقت بسبب حالة الكساد الحالية في سوق العقارات، ولذلك يتبع أن تتم الحياة عن طريق نزع الملكية من قبل مدينة نيويورك. وفي حين أبدت المؤسسة/الشركة رغبتهما في المضي قدماً في نزع الملكية إذا ما اختار

المجلس التنفيذي هذا المبني، ربما تكون هذه العملية مطولة وقد تستدعي رفع قضية من جانب المؤسسة/الشركة. بيد أن هذا الإجراء لن يؤدي بالضرورة إلى تأخير شغل المبني؛

(ب) كون التكلفة العامة ستكون عالية نسبياً، بالرغم من أن المؤسسة/الشركة سوف تضمن إيجاراً بحد أدنى بواقع ٢٥ دولاراً للقدم المربع وخصم يصل ٢ دولارين للقدم المربع، رهنا باستمرار شركة التعمير للأمم المتحدة في تسديد الإيجار بشكل متواصل لمدينة نيويورك بواقع ٤٨١٠٠٠ دولار في السنة نظير شغل دار اليونيسيف. وبالإضافة إلى ذلك، فإن النفقات التشغيلية سوف تزيد على الإيجار السنوي لأي من العقاريين الواقعين على الجادة الثالثة بما يتراوح من دولارين إلى ٢.٥ دولارات بواقع القدر المربع، وذلك حسب تقديرات المؤسسة/الشركة؛

(ج) ورغم أنه يتذرع الوصول إلى المبني في هذا الوقت، فقد أتيحت للشركة المعمارية والهندسية مسبقة للمبني وقد جاء على لسانها في تقرير سابق "... يبدو أن القول بأن الأحوال سيئة بصفة عامة بسبب التأخير في الصيانة هو قول دقيق. فالمساعد الكهربائية والأجهزة الميكانيكية والكهربائية، التي ذكر أنها المعدات الأصلية لعام ١٩٦٢، يرجح أنه يلزم الاستعاضة عنها، حسبما أوصي في التقرير السابق". وهذه التكاليف الإضافية سوف تستوعبها المؤسسة/الشركة. بيد أن هذا العمل لربما يؤدي إلى تأخير أو تعقيد شغل المحل من قبل اليونيسيف؛

(د) سوف تظل المسؤوليات عن الإيجار من الباطن للمبني ٣٣٣ شرقاً، الشارع ٢٨ كما هي.

#### اعتبارات تتعلق بالحيز المكاني

٢٧ - إن مسألة الحيز المكاني في المبني رقم UN Plaza 845 تستحق دراسة دقيقة. فوفقاً لما ذكرته شركة الاستشارات المعمارية والهندسية، فإن أكثر من ٤٠٠٠ قدم مربع من مساحة المبني، التي تبلغ ٤٦١ ٤٤١ قدماً مربعاً، تقع في الطابقين الأرضيين وبالتالي فإنها غير صالحة كحيز مكاني للمكاتب، كما هو واضح. وبالإضافة إلى ذلك، توجد مساحات كبيرة للمرافق العامة (كافيتريا وغرفة طعام وقاعة اجتماعات)، من شأنها أن تخفض المزيد من الحيز المكاني المتاح للمكاتب. وفي عام ١٩٩٥، سوف تحتاج اليونيسيف لما لا يتعدى ٧٦٠٠٠ قدم مربع، أي، ما يكفي من الحيز المكاني لإيواء شعب وأقسام المقر التي توجد حالياً في المبني رقم ٣٣٣ شرقاً، الشارع ٣٨، والمبني رقم ١ - ميدان داغ هررشلد. وسوف يجري استئجار الحيز المكاني الذي لا تكون ثمة حاجة مباشرة له في الوقت الحاضر بالتعاقد من الباطن. ونظراً لموقع المبني الجذاب للغاية، لربما يكون الاستئجار من الباطن سهلاً نسبياً.

٢٨ - وحسب التقديرات سوف تحتاج اليونيسيف لنحو ٤٠٠٤ قدم مربع في وقت مبكر هو عام ٢٠١٠. فإذا صل هذا التقدير، فإن الحيز المكاني الكلي المتاح في تلك السنة في المبني UN Plaza 845 ودار اليونيسيف، حتى مع تحويل الطابقين ١٤ و ١٥، لربما يقل كثيراً عن الاحتياجات.

٢٩ - بيد أن هذا المبنى يمتلك حقوقاً لتعهير حيز إضافي مساحته ١٤٠ ٠٠٠ قدم مربع، وهو ما يلبي الاحتياجات التقديرية لليونيسيف في عام ٢٠١٠ ويزيد. أما ما هي الجهة التي ستقوم بهذا التشيد وما هي تكاليفه، فسؤالان لم تتم الإجابة عليهما في هذه المرحلة. وفضلاً عن ذلك، حسب تقديرات شركة الاستشارات العقارية، لربما يطول ويكثر إزعاج شاغلي المبنى خلال مرحلة التشيد.

٣ - **الموقعان التوأم: دار اليونيسيف (مملوكة) وأي دار أخرى في منهاتن (مؤجرة)**

٤٠ - لم يتتسن في إطار هذا الخيار إعداد عروض محسوبة تكاليفها من قبل الشركة المعنية تستوفي معايير الأماكن التي تلبي الاحتياجات المسقطة الطويلة الأجل لليونيسيف. وكجزء من العرض المقدم من المؤسسة/الشركة، أتاحت هاتان المؤسستان فرصة لاستئجار طابق واحد مساحته ٣٨ ٠٠٠ قدم مربع في المبني رقم ٣٣٣ شرقاً، الشارع ٣٨، الذي تقع فيه فعلاً عملية بطاقات المعايدة والعمليات ذات الصلة بموجب عقد سوف ينتهي في ٣١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٠٣. وبإضافة إلى العقد المتعلق بالمساحة الإضافية التي تبلغ ٣٨ ٠٠٠ قدم مربع، وهو عقد سينتهي في نيسان/أبريل عام ٢٠٠٤ مع خيار التجديد، أتيحت خيارات تتعلق بطوابق أخرى تصل مساحتها ١٦٠ ٠٠٠ قدم مربع ولكنها لن تكون متاحة لمن يشغلها حتى وقت مبكر في عام ٢٠٠٤. وجرى النظر كذلك في فرص للاستئجار في المبني رقم One Dag Hammarskjold Plaza، الذي تشغله اليونيسيف كذلك حيزاً تبلغ مساحته حوالي ٣٨ ٠٠٠ قدم مربع حتى أيلول/سبتمبر ١٩٩٥. وحتى هذا التاريخ، لم تقدم بصفة رسمية التزامات جادة باستئجار الحيز المكاني بعد أيلول/سبتمبر ١٩٩٥. بيد أن المناقشات التي أجريت منذ عهد قريب مع الجهة المالكة تشير إلى أنه يجوز تمديد العقد الحالي المتعلق بالـ ٣٨ ٠٠٠ قدم مربع إلى عام ٢٠٠٣ وكما تشير إلى أنه يجوز إتاحة حيز إضافي تبلغ مساحته ٧٠ ٠٠٠ قدم مربع للاستئجار حتى عام ٢٠٠٣.

٤١ - بيد أن شركة الاستشارات العقارية قامت بوضع أرقام لكي تستوعب إلى الحد الممكن استئجار الحيز المكاني إما في المبني رقم One Dag Hammarskjold Plaza، أو المبني رقم ٣٣٣ شرقاً، في الشارع ٣٨، تبعاً لإتاحة حيز ينفق واحتياجات اليونيسيف من الحيز المكاني.

المبني رقم ٣٣٣ شرقاً، الشارع ٣٨  
٤٢ - **المزايا. مزايا هذا الموقع هي كما يلي:**

(أ) يمكن تحقيق الدمج في موقع آخر، لأن هذا المبني يأوي فعلاً عملية بطاقات المعايدة والعمليات ذات الصلة، بموجب عقد يمتد حتى ٣١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٠٣. (ويأوي أيضاً لجنة الولايات المتحدة لليونيسيف)؛

(ب) وقد يرغب المجلس التنفيذي في إبقاء مقر اليونيسيف في وضع من دون حد معقول، من ناحية عقارية، نظرا لعملية إعادة التشكيل التي تأخذ مقرها داخل جهاز الأمم المتحدة الإنمائي، وخاصة فيما يتصل بالموقع المقبل لوكالات شقيقة توجد مقارها الآن في نيويورك. وفي هذا الصدد، قد تكون هناك مزايا للاستئجار كخيار متوسط الأجل؛

(ج) وسوف تتمكن اليونيسيف من جني ثمار جائزة مالية ثمينة للمفاوضات الدائرة بشأن دارها، بما في ذلك ملكية هذه الدار مستقبلا، وهو ما يقابل تكاليف استئجار المبنى رقم ٣٣٣ شرقا، الشارع ٣٨، ويزيد؛

(د) إذا وجد طابق واحد إضافي تبلغ مساحته ٢٨٠٠٠ قدم مربع في المبنى رقم ٣٣٣ شرقا، الشارع ٣٨ لاستيعاب كافة مكاتب اليونيسيف التي توجد حاليا في المبنى One Dag Hammarskjold Plaza، فإن ذلك من شأنه أن يتيح إمكانية الدمج في موقعين رئيسيين. (حسب تقديرات شركة الاستشارات العقارية سوف يكون هذا الحيز المكاني كافيا لتلبية احتياجات اليونيسيف حتى عام ١٩٩٨، خاصة لكونه يوجد حيز مكاني غير مبني في المبنى الحالي لعملية بطاقات المعایدة والعمليات ذات الصلة. كما أن من شأن تحويل الطابقين ١٤ و ١٥ في دار اليونيسيف إلى مكاتب أن يطيل هذه الفترة عدة سنوات)؛

(ه) سوف يتاح في عام ٢٠٠٤ حيز مكاني إضافي يكفي لتلبية الاحتياجات الحالية لليونيسيف، إذا ما شاء احتياج طويل الأجل آنذاك. وفي حين أنه لا يوجد ضمان في هذه المرحلة، لربما يتحت حيز مكاني إضافي في وقت أبدر، إذا اقتضى الأمر؛

(و) لا توجد التزامات بالاستئجار من الباطن إما في دار اليونيسيف أو المبنى رقم ٣٣٣ شرقا، الشارع ٣٨.

- ٣٣ - المساوي : مساوى هذا الموقع هي كما يلى:

(أ) لن تستفيد اليونيسيف من سوق العقارات المنخفضة التكاليف في الوقت الحاضر في إيجار حل دائم لمشكلة إيجاد موقع لمكاتب مقرها. إذ أنها لن تمتلك في نهاية المطاف إلا مبني واحد (دار اليونيسيف)، مع استئجار الحيز الإضافي فقط، وعدم وجود ضمان لإيجار أساسي ثابت للسنوات المقبلة، حينما يكون التوسيع لازما؛

(ب) الحيز المكاني الوحيد المتاح في الوقت الحاضر في المبنى رقم ٣٣٣ شرقا، الشارع ٣٨، هو الطابق الثامن، وتبلغ مساحته حوالي ٣٨٠٠٠ قدم مربع.

المبني One Dag Hammarskjold Plaza

٤٤ - هذا المبني، وهو يتتألف من ٩ طوابق، يقع في الجادة الثانية بين الشارعين ٤٧ و ٤٨. وتشمل الجهات التي تشغله عدة بعثات دائمة لدى الأمم المتحدة. وفي الوقت الحاضر تشغل اليونيسيف مساحة قدرها ٣٢٢٢ متر مربعًا في ثلاثة طوابق بموجب عقد إيجار ينتهي في ١٩٩٥/سبتمبر. يمكن تمديده إلى عام ٢٠٠٣. ذكرت الجهة المالكة أنه يمكن توفير مساحة أخرى تبلغ ٧٠٠٠ متر مربع، تتتألف من أربعة طوابق، لاستئجارها حتى عام ٢٠٠٣ (أو لاي أحد مناسب)، مع المرونة في إتاحة الحيز المكاني بما يلائم احتياجات اليونيسيف.

باء - نيو روشنيل - موقع واحد (مملوك)

٤٥ - المزايا: مزايا هذا الموقع هي ما يلي:

(أ) قدمت مدينة نيو روشنيل صفة شاملة للغاية يشغل فيها مقر اليونيسيف حجر الزاوية في حي مقترن لمجتمع الأمم المتحدة تبلغ مساحته ١٥ فدان؛

(ب) تشييد مبني حديث مفصل على مواصفات اليونيسيف؛ بالإضافة إلى ضمان توفير شروط مالية مواتية للغاية وملكية اليونيسيف للمبني في نهاية المطاف؛

(ج) إمكانية استيعاب المقر بأسره، مما يؤدي إلى تجميع الموظفين من جميع المواقع الحالية. مع ضمان الحيز المكاني اللازم للنمو مستقبلاً؛

(د) القرب من محطة السكة الحديد، وشبكة للحافلات السريعة، وأكثر من مرآب واحد للسيارات، وإتاحة السكن المجاور، والمرافق الطبية الجيدة، ومكتبة، وخدمات المؤتمرات، فضلاً عن كون المدينة تقع بالقرب من خليج لونغ آيلاند (LONG ISLAND SOUND) وكل هذه عروض جذابة. أضف إلى ذلك إتاحة قطعة أرض لفرع مدرسة الأمم المتحدة الدولية والتبرع بمبني صغير، ربما لإيواء مكتبة اليونيسيف للأطفال. (بيد أن من المشكوك فيه أن يكون بإمكان القيام في الحال ببناء مدرسة عليا متكاملة تقدم برنامجاً دولياً للبكالريوس نظراً للطلب المحدود على هذا البرنامج في نيو روشنيل).

٤٦ - العيوب. أما عيوب هذا الموقع فهي كالتالي:

(أ) الجوانب غير المالية الناجمة عن أنه يبعد مسافة كبيرة عن الأمانة العامة للأمم المتحدة ووكالات الأمم المتحدة الأخرى والبعثات الدائمة الموجودة في مدينة نيويورك. وهذه الجوانب، التي ترد مناقشتها بالتفصيل في الفقرات من ٤٢ إلى ٥٠ أدناه، تشمل التضليل المحتمل لأثر أعمال الدعوة التي تضطلع بها اليونيسيف وهي أعمال باللغة الأهمية بالنسبة لمهمتها الرامية إلى كفالة رفاه الطفل والمرأة.

بسبب الافتقار الى التوصل اليومي والمبادر مع وكالات الأمم المتحدة الأخرى وممثلي الحكومات والوفود وموظفيبعثات. ويضاف الى ذلك أن نسبة مئوية كبيرة من موظفي اليونيسيف الذين يحتاج عملهم اتصالا متواترا بالمسؤولين بالأمم المتحدة والمسؤولين الحكوميين في نيويورك سيستهلكون وقتا كبيرا في الانتقال بين المواقعين:

(ب) وتعتقد شركة الاستشارات العقارية أن التأجير من الباطن للحيز الذي لن تحتاجه اليونيسيف على الفور قد يكون أمرا صعبا في هذا الموقع، وأن مدينة نيويورك ربما تكون قد بالغت في تقدير الإيرادات المالية التي ستحصل عليها اليونيسيف من كل من التأجير من الباطن والقيمة المتبقية. وفي رأيها أن هذا ينبغي أن يؤدي إلى خفض المجموع المقدر لإيرادات التأجير من الباطن بين عام ١٩٩٥ و حوالي عام ٢٠١٠ من ٤٣,٦ مليون دولار إلى ٤٢,٨ مليون دولار و خفض القيمة المتبقية من ٢٢٣,٧ مليون دولار إلى ١٣٣,٩ مليون دولار، على النحو المعبّر عنه بالقيم الإسمية في عرض نيويورك المتعلّق بمبني مساحته ٤٤٠ ٠٠٠ قدم مربع؛

(ج) وأثارت شركة الاستشارات المعمارية والهندسية أيضاً أسئلة بشأن توقيت ونطاق العمل المطلوب فيما يتعلق بإجراء دراسة للأثر البيئي الناجم عن تزايد حركة المرور، وبالحصول على الموافقات المختلفة التي لا بد من الحصول عليها من هيئات لا تخضع لسيطرة مدينة نيويورك - ومن ذلك مثلاً مهبط طائرات الهليوكوبتر. وبعد تبادل للآراء مع مدينة نيويورك، خلصت الشركة إلى النتيجة التالية: "إتنا ننصح اليونيسيف بأن تأخذ في الاعتبار أن بعض البنود تتوقف على أعمال أفراد وجماعات ووكالات لا يمكن التنبؤ بسلوكها تنبؤا دقيقاً"؛

(د) وكما ذكر في الفقرة ١١ أعلاه، أعربت أغلبية من موظفي اليونيسيف عن تفضيل البقاء في مدينة نيويورك. وأي انتقال من هذا القبيل يمكن أن يؤدي إلى استقالة بعض الموظفين وشروع الحاجة إلى تعيين موظفين جدد وتدربيهم؛

(ه) وسيتعين على اليونيسيف أن تؤجر من الباطن الحيز الموجود بدار اليونيسيف والمبني رقم ٣٣٣ شرقاً بالشارع العرضي ٣٨.

جيم - نيويورك/شركة التعمير للأمم المتحدة - موقع  
توأم: نيويورك (امتلاك) ومنهاتن (استئجار)

٣٧ - مزايا هذا الخيار وعيوبه تماثل المزايا والعيوب المبينة في الفقرتين ٣٥ و ٣٦. على أن المدير التنفيذي يعتقد أن جعل المكتب التنفيذي والشعب الرئيسية الأخرى في نيويورك وما تبقى منأمانة مقر اليونيسيف في نيويورك سيكون خيارا غير جذاب بسبب الصعوبات التي تكتنف فصل شعب المقر التي يجب أن تعمل سويا على نحو وثيق وبصفة يومية. وكما يوصى بالتفصيل في الفقرة ٤٩ أدناه، يعتمد

المدير التنفيذي على الاتصال الوثيق بعدد من الشعب للحصول على المعلومات وعلى مشورة الأخصائيين فيما يتعلق بتعاملاته مع الحكومات ووكالات الأمم المتحدة الأخرى. وبإضافة إلى مشكلة إدامة هذه الاتصالات إذا ما وضع عدد من الشعب خارج منهاهن، ستوجد أيضاً مشاكل كبيرة فيما يتصل بالترابط الداخلي والكتفاعة الإدارية العامة والروح المعنوية للموظفين.

٣٨ - غير أنه إذا ما قرر المجلس التنفيذي الأخذ بهذا الخيار، ستنشأ حينئذ مسألة أي الموضع أنساب للمكاتب التي ستظل في منهاهن. وسيفضل المدير التنفيذي الاحتفاظ بحيز في دار اليونيسيف لأن المنظمة قد استقرت بالفعل في هذا الموضع، ومن ثم لن يتعرض الموظفون وصورة اليونيسيف إلا لقدر ضئيل من الاختصار. وعلاوة على ذلك، سيكون بالإمكان الإبقاء على الأماكن المخصصة لعملية بطاقات المعایدة والعمليات المتصلة بها ومرافق المؤتمرات.

#### ثانياً - البيانات المالية والأثار المترتبة في الميزانية بالنسبة لفترة السنين ١٩٩٤ - ١٩٩٥

٣٩ - إذا وافق المجلس التنفيذي على أي من الخيارات المفضلين لدى المدير التنفيذي (انظر الفصل الرابع أدناه)، لن يلزم رصد أموال إضافية لميزانية الدعم الإداري والبرنامجي للفترة ١٩٩٤ - ١٩٩٥ التي وافق عليها المجلس التنفيذي بالفعل. والوفورات المتحققة من خلال اتفاق التأثير المعادة صياغته لدار اليونيسيف ستغوص عن مدفوعات الاستئجار الإضافية/الاستئجار المنتهي بالشراء وتكاليف الانتقال وتكاليف أفرقة المشاريع.

#### ثالثاً - العوامل غير المالية

٤٠ - عند اختيار موقع للمقر، يجب أن تكون اليونيسيف مدركة لكل من الآثار المالية وغير المالية المترتبة على قرارها. والقيود المالية لها أهميتها لأن من الواجب أن يكرس أكبر قدر ممكن من الموارد المالية المتاحة لليونيسيف لتقديم الخدمات الأساسية للطفل والمرأة في البلدان النامية. والاعتبارات غير المالية لها أهميتها هي الأخرى لأن إسهام اليونيسيف سيجري قياسه، في نهاية المطاف، لا بمقدار الأموال المنفقة بل بمعايير ما يحدث لرفاه الأطفال. وكما ذكر في الفقرة ١٢ أعلاه، لا يتوقف رفاه الأطفال على الموارد المالية المتاحة لليونيسيف فحسب بل يتوقف أيضاً على كفاءتها الإدارية وفعاليتها في التأثير على سياسات الحكومات والمانحين والمجتمعات المحلية لضمان استثمار مواردها على النحو الأمثل دعماً للبرامج الرامية إلى تعزيز رفاه الطفل والمرأة. وينبغي أن يوجد مقر اليونيسيف في مكان يكفل تحقيق أكبر قدر من هذا الجانب من عمل المنظمة.

٤١ - وكما طلب المجلس التنفيذي في المقرر ٢٢/١٩٩٣، نظر المدير التنفيذي أيضاً بعناية في الجوانب غير المالية للقرار الخاص بموقع المقر.

٤٢ - ومن الجوانب المهمة لعمل اليونيسيف، جانب يمثل جزءاً من صميم المنظمة ذاتها، وهو نشاط الدعوة الذي تضطلع به. ويجب أن يعترف بدور الدعوة في اليونيسيف اعترافاً صريحاً تماماً لأنّه يشكل جزءاً مهماً من ولايتها ومن مصادر الدعم الذي تتلقاه. فهدف اليونيسيف هو حماية رفاه الطفل والمرأة وهمَا فتنان من الناس يتضح على نحو متكرر أنهما من الفئات الضعيفة بوجه خاص. وتعمل اليونيسيف بصفتها مدافعاً عالمياً عن الطفل والمرأة، بالاشتراك والتحالف مع عدد ضخم من المنظمات والأفراد والحكومات التي تشارطها اهتماماتها.

٤٣ - وبعض من أهم حلفاء المنظمة لا يشكل الطفل بالضرورة محور اهتمامه الأساسي، ولكنه يكون على استعداد للإنصات وتقديم الدعم عندما يكون ترتيب الاجتماع مع اليونيسيف ممكناً بقدر من السهولة - وهذه يكتنلها وجود موقع مركزي قريب من الأمم المتحدة.

٤٤ - وتعزيز الدعم الفعال للطفل يستلزم الاضطلاع بأنشطة إرشادية واسعة ومتعددة فضلاً عن تيسير إمكانية الوصول إلى هذه الخدمات. والموقع الحالي لمقر اليونيسيف في وسط مدينة منهاتن يجعل الوصول إليها ميسوراً لجميع شركائها التقليديين وكذلك الشركاء الجدد المحتملين، بل لكل من تسنح لهم فرصة القدوم إلى الأمم المتحدة من جميع أنحاء العالم. ونقل المقر من هذا الموقع سيجعله من الناحية المادية خارجياً بالنسبة إلى هيئات الأمم المتحدة الأخرى في مدينة نيويورك مما يقلل من إمكانية الوصول إليه وقد يؤدي هذا وبالتالي إلى تقليل فعالية الأنشطة الإرشادية التي تضطلع بها المنظمة.

٤٥ - ويعتقد المدير التنفيذي أيضاً أن من المهم الإشارة إلى أن العوامل المالية لا تنحصر فقط في المجال العقاري. وكما يعلم أعضاء المجلس التنفيذي فإن اليونيسيف، خلافاً لكثير من وكالات الأمم المتحدة، منظمة تمويل بالتزامن. على أن الجانب الذي يتفرد به تمويل اليونيسيف هو أن التمويل الإضافي التكميلي يشكل جزءاً من صميم عملية البرمجة القطرية، ويوافق عليه المجلس التنفيذي عند استعراضه لبيان كل برنامج قطري على حدة.

٤٦ - وهذه النافذة التي ترد منها الموارد التكميلية عنصر ضروري لحيوية اليونيسيف. ففي عام ١٩٩٢ على سبيل المثال، شكل التمويل التكميلي ٣٩٠ مليون دولار من مجموع الإيرادات البالغ ٩٣٨ مليون دولار، أي أكثر من ٤% في المائة. وتلقي هذه الأموال لا يعتمد على نتائج مؤتمرات إعلان التبرعات بل على الاتصال اليومي مع مسؤولي التنمية، ولا سيما موظفوبعثات في نيويورك وزوار تلك المدينة - مثل الموظفين المسؤولين عن الشؤون المالية وموظفي اللجان الوطنية لليونيسيف والمنظمات غير الحكومية، ومن إليهم.

٤٧ - ويضاف إلى ذلك أن تزويد المانحين بالمعلومات عن الاستخدام الكفء لهذه الموارد التكميلية يحتاج إلى عملية استعراض متواصلة. وجودة نوعية التقارير وتقديمها في حينها وبلغة مستويات مرتبية في

**التنفيذ وتساوق البيانات المالية - كل ذلك يمثل جزءاً من عملية الأخذ والعطاء المستمرة مع موظفي بعثات المانحين الرئيسيين للأموال التكميلية.**

٤٨ - ومن ثم لا يزال المدير التنفيذي على اقتناعه بأن مزايا الموقع القريب من الأمم المتحدة مزايا كبيرة جداً ويجب إيلاؤها أقصى قدر من الاهتمام الجاد. ومزايا وسائل الاتصال الحديثة، بما في ذلك عقد المؤتمرات عن طريق الفيديو، كلها مسلم بها أتم التسليم - بل إن مقر اليونيسيف أيا كان موقعه يجب أن يسعى جاهداً إلى تحقيق الاستخدام الأمثل لهذه الأدوات الجديدة القيمة التي تساعد في تحقيق الكفاءة وإدارة التكاليف وهو يسعى بصفة مطردة إلى أن يفعل ذلك.

٤٩ - على أن اتخاذ موقع يبعد عن نيويورك مسافة تستغرق وقتاً يتراوح من نحو ٤٥ دقيقة من الباب إلى الباب بالسكك الحديدية. وتستغرق مدة أطول بالسيارات عندما يكون تدفق المرور سيئاً - وهو أمر غير نادر - سينشئ مشاكل خطيرة بالنسبة لفعالية الإدارية والروح المعنوية للموظفين. ودرجة العمق والتنوع اللذين تتسم بهما الاتصالات اليومية التي تجريها أمانة اليونيسيف في المنطقة المجاورة للأمم المتحدة مباشرة درجة كبيرة جداً جديراً بشيء من التفصيل، وإن كانت الأمثلة التالية ليس مقصوداً بها أن تكون شاملة:

(أ) يلتقي المدير التنفيذي ونوابه وموظفو المكتب التنفيذي وزملاؤهم من مكتب تمويل البرامج وشبعة البرامج والشعب الأخرى بصفة متواترة مع كبار الوزراء والمسؤولين الحكوميين، الذين كثيراً ما يزورون نيويورك زيارات قصيرة، لإجراء مناقشات معهم بشأن السياسات والبرامج الاجتماعية التي تستهدف الطفل والمرأة في البلدان المعنية. وفي الواقع أن الاجتماعات الرفيعة المستوى مع صانعي القرار من الحكومات والمنظمات غير الحكومية ووسائل الإعلام والصناعة ومجموعات المصالح الخاصة والمعاهد المتخصصة في صحة الطفل أو تربيته والهيئات الدينية ومجموعة كبيرة من المجالات الرئيسية الأخرى - تشكل جانباً رئيسياً من جوانب عمل المكتب التنفيذي. وهذه الاتصالات باللغة الأهمية، إذ أنها تمكن موظفي اليونيسيف من إطلاع الزائرين على القضايا والأولويات الراهنة المتعلقة بالطفل وعرض الفرص التمويلية وغيرها من الفرص، واستيعاب ما لدى الحكومات الوطنية من شواغل وأولويات كثيرة ما تكون معقدة؛

(ب) ومكتب أمين المجلس التنفيذي والمسؤولون عن الشؤون المشتركة بين الوكالات والشؤون الحكومية الدولية يتصلون على نحو متواتر جداً بالمسؤولين من البعثات الدائمة لدى الأمم المتحدة وزملائهم بإدارات ومنظمات الأمم المتحدة الأخرى الموجودة في نيويورك وكذلك بالمسؤولين الزائرين. ويستضيف المكتب كل عام كثيراً من عمليات التشاور غير الرسمي بشأن المسائل المقبلة الرئيسية، وتجري هذه المشاورات أثناء فترة تناول طعام الغداء حتى تتمكن الوفود من الحضور دون الإخلال بمواعيد اجتماعاتها بالأمم المتحدة. ويشارك موظفون من عدة شعب أخرى ومن المكتب التنفيذي حسب الموضوع المعنى، في هذه الاجتماعات عن طريق عرض البيانات أو تقديم المشورة. وإذا ما قررت الجمعية العامة أنه يلزم عقد

مزيد من اجتماعات هيئات الإدار، ستصبح مجالات الأنشطة هذه أكثر توافرا بقدر كبير وعلى اتصال أوثق  
بالأمم المتحدة وخدماتها:

(ج) وتمارس شعبة البرامج مجموعة واسعة جدا من الاتصالات مع الأخصائيين البرنامجيين وكبار المسؤولين الذين يزورون نيويورك بشأن المسائل المتعلقة بالسياسات والتعاون المشترك بين الوكالات والنهج البرنامجية الجديدة والمتكررة وما إلى ذلك. وهذه الاتصالات تشمل اجتماعات متواترة مع الزائرين من المسؤولين الحكوميين وممثلي المنظمات غير الحكومية والموظفين الميدانيين لوكالات الأمم المتحدة الأخرى الذين يزورون مقارهم أو الهيئات الأخرى في نيويورك والذين من المكاتب الإقليمية لبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي وصندوق الأمم المتحدة للسكان وموظفي الاتصال التابعين لوكالات المتخصصة الموجودة في مقر الأمم المتحدة. وكثيرا ما يرحب كبار المسؤولين بوكالات المعونة الثنائية والبنك الدولي والمصارف الإنمائية الإقليمية في إجراء حوار مع نظرائهم باليونيسيف عند زيارتهم إلى نيويورك في مهام أخرى غير ذات صلة؛

(د) وشعبة الإعلام تداوم على الاتصال الوثيق والمتواتر بممثلي وسائل الإعلام العاملين في مقر الأمم المتحدة بنيويورك وكذلك بالكتاب وفناني الرسوم التوضيحية والمصممين والناشرين والعاملين في حقل الأدب والمصورين الذين يتذمرون من نيويورك مقرا لهم. وتعتمد الشعبة في تزويدها لشبكة تغطي العالم كله بالصور الفوتوغرافية على ما تتميز به خدمات التصوير الفوتوغرافي المتاحة في نيويورك من المعايير الفنية الرفيعة والقدرة التنافسية والتنوع. وسهولة الاتصال بالعاملين والمرافق في حقل التليفزيون والإذاعة في نيويورك أمر بالغ الأهمية أيضا لتغطية المسائل المتصلة باليونيسيف على نحو يتسم بالكفاءة وحسن التوقيت. وبالمثل تداوم شعبة الشؤون العامة على الاتصال الوثيق بالمنظمات غير الحكومية ذات المركز الاستشاري لدى الأمم المتحدة وبحشد من المجموعات غير الحكومية الأخرى والشخصيات الشهيرة وغيرهم بشأن مجموعة كبيرة من الميدانين المتصلة بعمل اليونيسيف؛

(هـ) وعملية بطاقات المعايدة والعمليات المتصلة بها تعمل بصورة وثيقة مع هيئات من التراخيص وناشر الكتب ومنتجي ألعاب الأطفال والمعارض التجارية الدولية والمؤسسات المتعددة الجنسيات في منهاهن. ويضاف إلى ذلك أنها تقيم سنويا ما يقرب من ١٢ معرضا لليونيسيف بالأمم المتحدة وتعاون أيضا مع الوكالات الأخرى التي مقرها نيويورك في إقامة معارض لها بالمؤتمرات الدولية.

٥٠ - وأحيانا يمكن تنفيذ بعض هذه الأنشطة على نحو فعال عن طريق الاتصالات التي لا تقتضي التعامل المباشر. ومع ذلك، فإن المدير التنفيذي لا يشك في كون التعامل المباشر أكثر وسائل العمل فعالية. وغالبا ما يشكل الحوار والتفاعل الشخصي أساسا للنجاح، كما يحدث على سبيل المثال في حالة الممثل الإعلامي المتشتك الذي يطلب إليه منح الأولوية إلى المسائل المتعلقة بالأطفال.

٥١ - ويتفق المدير التنفيذي مع أصحاب الحجة القائلة بأن الاحتفاظ بحيز محدود للمكاتب في وسط منهاتن يخص الموظفين الرئيسيين العاملين في هذه الأنشطة. يمكن أن يساعد بعض الشيء على حل هذه المشكلة. ومع ذلك، وبالنظر إلى أنه سيلزم على العديد من الموظفين المشاركين قضاء معظم وقت عملهم أو كله في وسط منهاتن، فإن مما يثير انشغاله الشديد النتائج الإدارية التي ستنشأ على المدى البعيد، والتي ستترتب على فصل المقر إلى قسمين تفصل بينهما مسافة بعيدة.

٥٢ - لذلك فإن وجود عدد محدود من الموظفين على نحو دائم تقريبا في وسط منهاتن، وعدد أكبر من الموظفين في نيو روشنل، سيشكل، في رأي المدير التنفيذي، خطرا كبيرا على المدى البعيد. وهو يعتقد أن المشكلة الرئيسية تتركز في المكتب التنفيذي نفسه. وكما ورد آنفا، فإن أعمال ذلك المكتب ستتأثر تأثرا سلبيا بالغا من جراء مغادرة موظفي البرامج والعمليات والعلاقات الخارجية الرئيسيين للموقع المجاور للأمم المتحدة. ومع ذلك فإن وجود المكتب التنفيذي بعيدا عن الكيان الرئيسي لمقر اليونيسيف سيؤدي إلى تناقض الإشراف. والتوجيه التنفيذي، وإلى الخطر الشديد المتمثل في التباعد بين كبار الإداريين والموظفين الآخرين على كثير من المستويات الهامة.

٥٣ - كما أن وجود المقر في موقعين تؤام تفصل بينهما مسافة بعيدة سيؤدي إلى إضعاف خطير في التماسك الداخلي من نواح أخرى. وهناك في الوقت الحاضر مجموعة واسعة من الاتصالات اليومية المتكررة بين الشعب التي يتحمل أن توزع على مواقع منفصلة. فهناك، على سبيل المثال، الاتصالات المتداخلة بين مكتب تمويل البرامج وشعبة الإدارة المالية بشأن الشؤون المالية الخاصة بالتمويل، وهناك الاتصالات بين شعبة المعلومات وشعبة البرامج بشأن توفير المعلومات الدقيقة المستوفاة والأرقام لوسائل الإعلام. وألا هم من هذا هو ما يحدث خلال فترات الطوارئ الكبيرة التي تستلزم وجود جميع شعب المقر تقريبا في بيئة العمل تتميز بأقصى قدر من التماسك المتواصل على مدار الساعة.

٥٤ - كما ينبغي، فضلا عن ذلك، الاهتمام بمسألة تعزيز التماسك والتفاعل بين الوكالات والإدارات الإنمائية، بما فيها برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، وصندوق الأمم المتحدة للسكان واليونيسيف، وهي من الأمور التي تحظى بأولوية بالغة لدى الحكومات والأمم المتحدة. واليونيسيف، إذ تأخذ في الاعتبار ضرورة التعاون مع تلك الوكالات ومع الأمم المتحدة حرست على إبقاء كل من مكتب الخدمات العامة التابع للأمم المتحدة والبرنامج الإنمائي للأمم المتحدة وصندوق الأمم المتحدة للسكان على إطلاق كامل بالمقابلات التي تجريها بخصوص هذه المسألة، كما أنها تتبادل معها جميع المراسلات ذات الصلة ونسخ الاقتراحات التي قدمتها الشركة وجميع التقارير والوثائق الإضافية. وفي هذا الصدد، وضع المدير التنفيذي نصب عينيه قرار الجمعية العامة ٤٧/١٩٩٢ بتاريخ ٢ كانون الثاني/ديسمبر ١٩٩٢، الذي ترحب فيه الجمعية بمقرر الذي اتخذه الفريق الاستشاري المشتركة المعنى بالسياسات والقضايا بتحديد هدف يتمثل في زيادة عدد الأماكن المشتركة في إطار منظومة الأمم المتحدة. ويرى المدير التنفيذي أن التشارك في الأماكن، وإن لم يكن ممكنا على الدوام، فإن وجود الأماكن على مقربة كبيرة بعضها من بعض يعد من الأمور المرغوب فيها جدا.

٥٥ - وأخيرا، يعتقد المدير التنفيذي أن الانتقال إلى خارج منهاهن سيكون له أثر كبير على البعثات الصغيرة للدول النامية. ذلك أن أعباء العمل الثقيلة على موظفيها، إلى جانب القدرة المحدودة في الحصول على السيارات وأجهزة الاتصال الحديثة، سيضع هذه البعثات في موضع ضعيف، سواء بالنسبة للبعثات الأخرى أو في تفاعلها مع الأمانة.

٥٦ - وقد وجدت كل من اليونيسيف وشركة الاستشارات العقارية صعوبة بالغة في تقديم إجابة دقيقة لطلب المجلس التنفيذي لتفاصيل عن "... التكاليف غير المباشرة بما فيها تكاليف السفر الإضافي والاتصالات مقدرة بالأرقام على قدر الإمكان ...". فهـما تعتقدـان، على سبيل المثال، أن التكاليف الإضافية للانتقال إلى نيو روـشـيل، فيما يتعلق بالاتصالـات الـإـلـكـتـرـوـنـيـة، يرجـحـ أن تكون ضـئـيلـةـ جـداـ. وـفـضـلاـ عـنـ ذـلـكـ،ـ فقد عـرـضـتـ مدـيـنـةـ نـيـوـ روـشـيلـ توـفـيرـ خـدـمـاتـ لـلـنـقـلـ بـوـاسـطـةـ الـحـافـلـاتـ بـأـجـورـ مـخـضـصـةـ مـنـ مـنـهـاـنـ وـالـيـاهـاـ وـفـيـ دـاخـلـ مـنـطـقـةـ وـيـسـتـشـيـرـ لـصـالـحـ الـمـوـظـفـينـ وـالـوـفـودـ.ـ وـلـذـلـكـ فـإـنـ مـنـ الـواـضـحـ أـنـ تـكـالـيفـ نـقـلـ الـأـفـرـادـ،ـ وـإـنـ كـانـ مـنـ الـمـسـتـحـيـلـ تـحـديـدـ مـقـدـارـهـ بـدـقـةـ فـيـ هـذـهـ الـمـرـحـلـةـ،ـ لـنـ تـكـوـنـ عـاـمـلـاـ أـسـاسـيـاـ فـيـ الـحـسـابـاتـ الـمـالـيـةـ.ـ أـمـاـ نـقـلـ الـوـثـائقـ وـالـلـوـازـمـ الـتـخـصـصـيـةـ مـنـ مـنـهـاـنـ وـالـيـاهـاـ فـإـنـهـ يـشـكـلـ نـفـقـاتـ هـامـةـ،ـ وـلـكـنـهاـ سـتـكـونـ ثـانـوـيـةـ فـيـ إـطـارـ الـحـجمـ الـهـائـلـ لـلـعـوـامـلـ الـمـالـيـةـ الـتـيـ تـؤـثـرـ عـلـىـ الـقـرـارـ النـهـائـيـ بـخـصـوصـ الـمـوـعـدـ.ـ

٥٧ - وكما أشار كل من المدير التنفيذي وشركة الاستشارات العقارية (انظر المرفق، الفقرات ٥٥ إلى ٥٨)، فإن المخاطر الأكبر، فيما يتعلق بالتكاليف غير المباشرة، تكمن في المجالات التي يصعب في هذه المرحلة حسابها بدقة بالدولارات والسترات.

#### رابعا - الاستنتاجات

٥٨ - إن المدير التنفيذي، بعد إجراء فحص دقيق للعروض الأخيرة لكل من مؤسسة التنمية الاقتصادية لمدينة نيويورك/شركة التعمير للأمم المتحدة ومدينة نيو روـشـيلـ،ـ وبعد إجراء تقييم دقيق للعوامل المالية وغير المالية ذات الصلة، يود إطلاع المجلس التنفيذي على ما يراه أفضل الحلول لمسألة أماكن عمل مقر اليونيسيف.

٥٩ - يفضل المدير التنفيذي أن تحفظ اليونيسيف بدار اليونيسيف، وأن تتملكها في آخر الأمر، حسب الشروط التي جرى التفاوض بشأنها مع مؤسسة التنمية الاقتصادية لمدينة نيويورك/شركة التعمير للأمم المتحدة، وأن تكون لها أيضا ملكية مشتركة في ١٣ طابقا (الطوابق ١٤ إلى ٢٧) من المبني رقم ٦٣٣ بالجادرة الثالثة. على أن اليونيسيف ستشغل مبدئيا خمسة طوابق وسيجري شغل الطوابق المتبقية وفقا لما تقتضيه الحاجة. وقد توصل المكتب التنفيذي إلى هذه النتيجة بناء على ما يلي:

(أ) إن هذا القرار سيحل مشكلة الحيز المكتبي لليونيسيف حتى سنة ٢٠٢٦ على الأقل، مما سيوحد جميع موظفي المقر في نيويورك في موقعين:

(ب) ستتمكن اليونيسيف من الاحتفاظ بدار اليونيسيف بشروط أفضل كثيراً ومن امتلاك المبني في آخر الأمر. وهذا يعني أن الاستثمارات التي تمت حتى الآن في هذه الملكية لن تكون قد أهدرت، وأن اليونيسيف ستواصل البقاء في موقع ممتاز على مقربة مباشرة من مقر الأمم المتحدة؛

(ج) كذلك فإن العقار القابل للتوسيع رقم ٦٣٣ بالجادرة الثالثة، هو على مقربة من دار اليونيسيف وبذلك يتبع الاتصال السهل بين الموظفين العاملين في كلا المبنيين؛

(د) ونظراً لعدم حاجة اليونيسيف المباشرة لشغل جميع الحيز الذي ستمتلكه في المبني رقم ٦٣٣ بالجادرة الثالثة، فإنها ستحصل على الدخل الذي سيعود عليها من تأجير الحيز من الباطن ولن تكون في ذلك مخاطرة تذكر لأن مدينة نيويورك قد ضمنت تأجير ما يناهز ٧٥ ٠٠٠ قدم مربع من ذلك الحيز إلى وكالة تابعة لهذه المدينة؛

(ه) قدمت شركة الاستشارات العقارية استعراضاً ممتازاً عن المبني. الواقع أن هذه الشركة أيضاً أوصت باعتماد هذا الخيار - أي وجود موقعين توأم، أحدهما هو دار اليونيسيف والآخر هو المبني رقم ٦٣٣ بالجادرة الثالثة (انظر المرفق، الفقرات ٣١ إلى ٣٣)؛

(و) وإذا ما جرى في المستقبل توحيد اليونيسيف مع وكالات أخرى تابعة للأمم المتحدة في منطقة موسعة جديدة للأمم المتحدة داخل مدينة نيويورك، ستكون اليونيسيف في حل من التزاماتها المتعلقة بكل من دار اليونيسيف والمبني رقم ٦٣٣ بالجادرة الثالثة.

٦٠ - والبديل الذي يفضله المدير التنفيذي في المرتبة الثانية هو الاحتفاظ بدار اليونيسيف وتملكها لها في آخر الأمر، مع استئجار حيز لضم جميع الموظفين العاملين في المقر بنويورك في موقع ثان، مثل المبني رقم ٢٢٢ شرقاً بالشارع الثامن والثلاثين، أو المبني رقم ١ بداع هرشولد بلازا، ويستند هذا القرار إلى ما يلي:

(أ) مرة أخرى، ستتمكن اليونيسيف من الاحتفاظ بدار اليونيسيف بشروط أفضل كثيراً وتملكها في آخر الأمر. وهذا يعني أن الاستثمارات التي تمت حتى الآن في هذه الملكية لن تكون قد أهدرت، وأن اليونيسيف ستواصل البقاء في موقع ممتاز على مقربة مباشرة من مقر الأمم المتحدة؛

(ب) إن المبالغ التي سيتم توفيرها من المفاوضات بشأن دار اليونيسيف تتجاوز المبلغ اللازم لتغطية تكاليف الحيز المستأجر في المستقبل المنظور؛

(ج) بالنظر لاحتمال احتياج الأمم المتحدة وعدد من الوكالات التابعة لها إلى حيز إضافي للمكاتب في منهاطن، فإن هذا الحل المتوسط الأجل يتيح لليونيسيف المشاركة في كل القرارات المشتركة التي قد تأخذ في المستقبل بشأن احتياجات المنظومة ككل في المدى الطويل؛

(د) وبما أن اليونيسيف تشغل الآن حيزاً في عقارين مستأجرين (٣٣٣ شرقاً بالشارع الثامن والثلاثين، والمبني رقم ١ بداعم همرشولد بلازا)، حيث توجد إمكانية لاستئجار حيز أكبر، فإن ذلك لن يسبب سوى قدر ضئيل من الإرباك لموظفي اليونيسيف.

٦١ - بموجب الخيار الأخير، ستعتمد اليونيسيف نهج التوسيع على مراحل في المسألة المتعلقة بأماكن مكاتب المقر، مما لا يقتضي حيزاً أوسع بكثير من الحيز الذي يلزمها في أية مرحلة معينة. وفي هذه الحالة يمكن للمجلس التنفيذي استعراض المسألة من جديد بعد عدة سنوات، وعندئذ سيتسنى له أن يأخذ بعين الاعتبار احتياجات كل من اليونيسيف والأمم المتحدة ككل. ومع ذلك، ولتجنب الواقع في موقف يفقده قوة التفاوض مع صاحب العقار، فإن المدير التنفيذي يعتقد أنه ينبغي أن يمتحن الموافقة على الاستئجار، مع تحديد الكلفة والمساحة وال فترة الزمنية.

## المرفق

### موجز للادارة التنفيذية لما جاء بتقرير شركة الاستشارات العقارية

#### الموجز التنفيذي

١ - يشكل هذا الموجز التنفيذي استعراضاً موجزاً يتضمن من التفاصيل ما نعتقد أنه كاف لفهم الأساس الذي بنينا عليه استنتاجاتنا وتوصياتنا. وقد أعد باستقلالية عن الدراسة التي يقدمها المدير التنفيذي لليونيسيف إلى المجلس التنفيذي. ويوجد مزيد من التفاصيل والمعلومات الأساسية في تقريرنا الكامل وما فيه من تذيلات، ولعل القارئ يقرأ بعناية التقرير الكامل ليزداد فهمه الشامل لهذا المشروع المعقد.

#### معلومات أساسية

٢ - طلب المجلس التنفيذي في مقرره ٢٢/١٩٩٣ إلى المدير التنفيذي الحصول من مؤسسة التنمية الاقتصادية لمدينة نيويورك/شركة التعمير للأمم المتحدة (التي ستدعيان فيما بعد "المؤسسة/الشركة") ومدينة نيويورك على عروض ثابتة ونهائية ل توفير موقع واحد وموقعين توأم كخيارين لإقامة مقر اليونيسيف في نيويورك.

٣ - ونتيجة للجهود التي بذلها مكتب ريتشارد إيليس منذ أيلول/سبتمبر ١٩٩١ بنيابة عن اليونيسيف، أعد أكثر من خيار للعرض على دورة المجلس التنفيذي المعقود في أيار/مايو ١٩٩٣، وأثبتت هذه الخيارات أن بوسع المنظمة أن تخفض تكاليف إشغالها الطويل الأجل لأماكن العمل بمبالغ مختلفة حسب اختلاف التقسيم الداخلي لأماكن العمل هذه، وأن أكبر خفض سيتأتى من توحيد جميع المكاتب ونقلها خارج مانهاتن.

٤ - وتتراوح الوفورات (بالقيمة الاسمية) بين حد أدنى قدره ٦٠ مليون دولار وحد أعلى يقارب ١٩٠ مليون دولار حسب التحليل الذي أجري على أساس مدة طولها ٣٢ سنة ابتداء من سنة ١٩٩٥. وتحتاج هذه الوفورات من مقارنة تكاليف هذه الخيارات بتكليف البقاء في أماكن العمل الحالية بالالتزامات الاستئجارارية الراهنة مع استئجار أماكن إضافية كلما اقتضى الأمر على مدار الوقت.

٥ - وفيما يلي أهم العوامل المفضية إلى تحقيق هذه الوفورات:

(أ) امكانية التفاوض من جديد على عقد استئجار دار اليونيسيف الراهنة لتمديد إشغال اليونيسيف لها لفترة تتجاوز فترة الإشغال الراهنة (التي تنتهي في ٣٠ حزيران/يونيه ٢٠٠٢) حتى تاريخ الانتهاء من سداد السندات التي كانت الشركة قد أصدرتها لتشييد دار اليونيسيف في الأصل. ويقدر أن يكون هذا التاريخ هو ١ تموز/ يوليه ٢٠٢٦. وفي مقابل هذا التمديد ستختفي الشركة قيمة الإيجار وتنقل ملكية المكان إلى اليونيسيف في ختام فترة الاستئجار:

(ب) امكانية قيام مدينة نيو روشنيل باصدار سندات معفاة من الضرائب لإنشاء مرفق جديد يستوعب كل مكاتب اليونيسيف سوف تمتلكه اليونيسيف في نهاية المطاف تماما كما هي الحال مع "دار اليونيسيف".

٦ - وبدرت في دورة أيار/مايو مخاوف من عدم تعامل الخيارات المعروضة وعدم ايلائها الاعتبار السليم لما سيكون للممتلكات المعروضة من قيمة في المستقبل أو قيمة متبقية، ولآثار التأجير من الباطن التي ستعود على اليونيسيف من الأماكن التي لا تشغلاها، ولأهمية عمل المنظمة في إطار الأمم المتحدة، ولعلاقتها بالوكالات الأخرى وبالبعثات.

٧ - لذلك كانت العروض الثابتة والنهائية، التي طلب المجلس التنفيذي الحصول عليها في موعد لا يتجاوز ٣٠ حزيران/يونيه ١٩٩٣، موضع التحليل بتوجيه من المجلس التنفيذي، بغية النظر في جميع هذه العوامل وتقديم تقرير بالاضافة الى التوصيات الممكنة.

٨ - يرد في الجدول ١ ملخص الممتلكات والشروط الأساسية المعروضة بالصيغة التي قدمت بها في ١٨ حزيران/يونيه من جانب المؤسسة/الشركة ومدينة نيو روشنيل للخيارات المذكورة في مقرر المجلس التنفيذي ٢٢/١٩٩٣. ويرد في ختام هذا الموجز للإدارة التنفيذية ملخص وقائي لعروض المؤسسة/الشركة ومدينة نيو روشنيل بالصيغة التي قدمت بها في ١٨ حزيران/يونيه ١٩٩٣، ويشمل الملخص أيضا ما هنالك من اضافات وايضاحات وردت بعد تقديم العروض. وفيما يلي تعليلات محددة مكملة هذين الملخصين.

#### عروض المؤسسة/الشركة

- ٩ - تشتمل البدائل المعروضة ما يلي:

(أ) موقع واحد، بالامتلاك - جمع المكاتب في موقع واحد إما في 633 Third Avenue وأما في 685 Third Avenue مع الاحتفاظ بمساحة قدرها ٩٠ ٠٠٠ قدم مربع في "دار اليونيسيف" حتى عام ١٩٩٣ في حالة اختيار 633 Third Avenue، و ٢٢ ٠٠٠ قدم مربع في "دار اليونيسيف" حتى عام ١٩٩٩ في حالة اختيار 685 Third Avenue، نظرا لأن الحيز المكاني لن يكون كافيا في العنوانين في بادئ الأمر؛

(ب) موقعان توأم، كلاهما بالامتلاك - الاحتفاظ بدار اليونيسيف بموجب ترتيب رئيسي لاستئجار ينتهي بالشراء، مع عقد استئجار شرائي رئيسي للمبني بكماله الموجود في UN Plaza 845 أو امتلاك جزء من 633 Third Avenue أو جزء من 685 Third Avenue لتتأمين الحيز المكاني المطلوب للتوسيع؛

(ج) موقعان توأم، أحدهما "دار اليونيسيف" بالامتلاك، والآخر مكان في مانهاتن بالايغار - الاحتفاظ بدار اليونيسيف بموجب ترتيب رئيسي لاستئجار ينتهي بالشراء، مع استئجار أي حيز مكاني يلزم للتوسيع في موقع آخر في مانهاتن. ولأغراض هذا الخيار الأخير نظر في أمر مبني في 333 East 38th Street

ومبني آخر في دار Hammarskjold Plaza، لأن اليونيسيف تحتل في الوقت الراهن حيزاً مكانياً في كلا المبنيين.

١٠ - وفيما يلي تعليق مختصر بشأن كل من العقارات الكائنة في مدينة نيويورك:

١١ - العقار الكائن 633 Third Avenue. عمارة تتكون من ٤ طابقاً مساحتها مليون قدم مربع في الجادة الثالثة (Third Avenue) بين الشارع ٤٠ والشارع ٤١. وبنيت هذه العمارة أصلاً في عام ١٩٦٢ لاسكان شركة Continental Can Corporation. وبعد أن غادرت هذه الشركة المكان استأجره مستأجران هما شركة موبيل أويل ومصرف Chemical Bank سينتهي عقداً استئجارهما في عام ١٩٩٨. ونظراً لنقل مكاتب هاتين الشركاتتين وتقلص عملياتهما، تعاقدتا من الباطن لتأجير ما لديهما من أماكن فائضة لمستأجرين آخرين لمدد سنتين هي أيضاً في عام ١٩٩٨. وهذا العقار ضمان لقرض من شركة Travelers Insurance Company، التي تسير الآن في إجراءات نزع ملكية الرهن والاستيلاء على العقار من الشركاتتين المالكتين له حالياً لتأخرهما في الوفاء بالتزامات الدين.

١٢ - وهذا العقار، نظراً لرقة نوعية مستأجريه، كان موضع صيانة جيدة وهو الآن في حالة جيدة. وهو من بين العقارات المعروضة أبعدها عن دار اليونيسيف ولكنه أكثرها مرونة من حيث قدرته على اسكان اليونيسيف إما جزئياً وإما بالكامل، وكذلك من حيث امكانية اسكناه في المستقبل وكالات أخرى ذات علاقة بالأمم المتحدة.

١٣ - العقار الكائن في 685 Third Avenue. عمارة تتكون من ٣١ طابقاً مساحتها ٦٠٠ ٠٠٠ قدم مربع في الجادة الثالثة (Third Avenue) بين الشارع ٤٤ والشارع ٤٣. وهي في الواقع مبنيان، أحدهما يتكون من ٣١ طابقاً بمساحة قائمية ٣٢٠ ٠٠٠ قدم مربع، أنشئ في عام ١٩٧٦ وهو متصل بالمبنى الأصلي الذي يتكون من ٢٨ طابقاً بمساحة قائمية ٢٨٠ ٠٠٠ قدم مربع كان قد أنشئ في عام ١٩٦١. وهذا العقار ملك الآن لشركة American House Products التي تشغله نحو ٦٠ في المائة منه، ويشغلباقي مستأجرين آخرون. وقد أعلنت الشركة المالكة أنها ستنتقل مقرها إلى نيوجرسى عما قريب. وهي تحاول الآن بيع المبنى أو جزءاً منه وتأجير أي مكان قد يشغله في العمارة حالياً أو مستقبلاً.

١٤ - وهذا العقار هو الأقرب إلى دار اليونيسيف. ولكن هناك بعض مسائل - مثل طريقة توزيع الأسلال وطريقة التقسيم الداخلي للطوابق - تجعل العمارة غير مناسبة على الأجل الطويل لا لليونيسيف ولا لوكالات أخرى تابعة للأمم المتحدة.

١٥ - العقار الكائن في 845 United Nations Plaza - عمارة تتكون من ٢٠ طابقاً مساحتها القائمية ٤١ ٠٠٠ قدم مربع في الجادة الأولى (First Avenue) بين الشارع ٤٨ و دار Hammarskjold Plaza، أنشئت في عام ١٩٦٠ وتشغلها حالياً بالكامل جمعيات هندسية تمتلكها سوياً من خلال مؤسسة أنشأتها فيما بينها

اسمها United Engineering Trustees, Inc. وهذا المبني فيه مقر ما يقرب من عشر شركات هندسية، ومراافق لل المجتمعات والمكتبات والبحوث لصالح المؤسسة المالكة وأعضائها، ومرافق طبي، وقاعة أكل، وكافتيريا، بالإضافة إلى قاعة محاضرات كبيرة. ويتمتع هذا الموقع بحقوق تطوير البناء بما يجعل في المستطاع إضافة حيز مكاني للمكاتب مساحته ١٥٠ قدم مربع. وهذا هو أنساب العقارات موقعاً، وهو في موقع ممتاز في حي الأمم المتحدة. غير أنه مصمم على وجه التحديد للشركات الهندسية، المسطحات الأرضية فيه صغيرة، والمراافق المشتركة كبيرة، مما قد لا يناسب استخدامه للتتوسيع في مكاتب اليونيسيف. ويقال إن مساحته القائمة ٢٤١ قدم مربع، ولكننا نعتقد أن ما يصل إلى ١٨ في المائة من هذه المساحة لا يصلح حقاً لإقامة مكاتب فيه. وقد كان من الصعب تقدير هذا المبني لأن الشركة المالكة بعد أن عرضت بيع العقار بسعر يربو على ٥٠ مليون دولار، مع أن قيمته المعقولة في السوق أقرب إلى ٣٨ مليون دولار، سحب العرض من السوق ورفضت اطلاقنا على المزيد الذي كان سيتيح لنامواصلة تحريراتنا التفصيلية.

١٦ - ومع ذلك، بينت المؤسسة/الشركة أنه إذا قررت اليونيسيف اختيار هذا العقار فستحصل عليه المؤسسة/الشركة بنزع الملكية، واستندت في العرض المقدم منها على القيمة التقديرية للتکاليف ذات الصلة بالشراء.

١٧ - لكن الظروف المناوئة للشراء بل والتكلفة المرتفعة نسبياً لامتلاك مبني قد لا يفي باحتياجات اليونيسيف الاسقاطية، تدفع إلى غض النظر عن هذا العقار بصرف النظر عن موقعه الممتاز.

١٨ - العقار الكائن في 333 East 38th Street. عمارة تتكون من ١٢ طابقاً مساحتها القائمة ٤٣٥٠٠ قدم مربع، في الجادة الأولى (Frist Avenue) بين الشارع ٣٨ والشارع ٣٩. وكانت قد أنشئت أصلاً في عام ١٩٢٨ وجرت فيها تجدييدات كبيرة على مدى العقد الماضي لتحويلها إلى مبني مكاتب. وتوجد فيها حالياً "لجنة الولايات المتحدة لشؤون اليونيسيف"، و"عملية بطاقات المعايدة" التابعة لليونيسيف. وهذا العقار متاح للاستئجار فقط، والحيز المكاني المتاح فيه ٣٨٠٠ قدم مربع في الطابق الثامن. وستشغر أماكن أخرى في تواريخ مختلفة أقربها عام ٤٢٠٠.

١٩ - وبالرغم من أن العمارة جددت مؤخراً، ينبغي النظر فيها إما باعتبارها أنها لن تستوعب سوى فائض مكاتب اليونيسيف لأن الحيز المكاني غير مضمون، وإما باعتبارها موقعاً لأجل متوسط إلى حين الانتقال في نهاية المطاف إلى أماكن أنساب.

٢٠ - العقار الكائن في One Dag Hammarskjold Plaza (885 Second Avenue). عمارة تتكون من ٤٩ طابقاً مساحتها القائمة ٤٦٧٧٨٥ قدماً مربعاً، في الجادة الثانية (Second Avenue) بين الشارع ٤٧ والشارع ٤٨. وهي متعددة الشاغلين، وفيها أكثر من بعثة لدى الأمم المتحدة. وتشغل اليونيسيف ما مجموعه ٣٨٣٢٣

قدما مربعا في الطوابق ٤٠ و ٤٨ و ٤٩ بعد ايجار من الباطن مع شركة Katz Communication ينتهي في أيلول/سبتمبر ١٩٩٥.

٢١ - ويمكن حاليا الحصول على حيز مكاني إما من المالك مباشرة وإما بالاستئجار من الباطن من شاغلين آخرين في المبنى. على أنه لا يوجد جدول زمني لتوافر الأماكن يفي بدقة بمتطلبات اليونيسيف على الأجل الطويل. أضف الى ذلك أن المالك لم يقدم عرضا نهائيا للحيز المكاني لأن اهتمامنا به لا يبدأ إلا في عام ١٩٩٥ وأن اهتمامه هو ينصب على تأجير الحيز المكاني بأسرع ما يمكن.

٢٢ - وفي حالة شغل حيز مكاني في One Dag Hammarskjold 333 East 38th Street أو في بعقد استئجار، تصبح اليونيسيف مسؤولة عن دفع ضرائب العقارات الزائدة على ضريبة العقارات لسنة الأساس. وهذا الخيار يخلو من أهم مكاسب الملكية، ولكن فيه مزية وهي أنه يمكن أن يفي باحتياجات اليونيسيف بطرق مرتنة وبالتزامات محدودة نسبيا، على عكس خيارات الملكية التي يجب الالتزام فيها في البداية بأجزاء كبيرة من الحيز المكاني.

#### العرض المقدم من مدينة نيويورك

٢٣ - يتضمن الاقتراح المقدم من مدينة نيويورك بناء مبنى جديد، مصمم خصيصا لسكنى اليونيسيف، باستخدام سندات معفاة من الضرائب مدتها ٣٠ سنة، وبأسعار فائدة تساوي في مجموعها سعر فائدة أقل بقليل من ٦ في المائة على طول المدة. ومن المزعج بناء المبنى في موقع مساحته ١,٩ أكر ملك المدينة، وتأجيره لليونيسيف لمدة ٣٠ عاما تنتهي بنقل ملكية الأرض إلى اليونيسيف بلا قيد أو شرط. وقد عرضت مدينة نيويورك أكثر من خيار بديل، ابتداء من مساحة قدرها ٣٥٠ ٠٠٠ قدم مربع وانتهاء بمساحة قدرها ٤٠٠ قدم مربع. ويمكن أن تؤول ملكية المبنى فورا لليونيسيف رهنا بعقد استئجار الأرض.

٢٤ - وهذه الخيارات البدائلية عرضت على اليونيسيف بناء على طلبها لاستيعاب قدر غير محدد حتى الآن من الحيز المكاني الذي يمكن الاحتفاظ به في مانهاتن. علما بأن خيار الـ ٤٠٠٠ قدم مربع سوف يكفي للموقع الواحد الذي يشترطه المجلس التنفيذي، وبادخال تعديل على هذا الاقتراح يمكن الوفاء بخيارات الموقعين التوأم بمعنى أن تمتلك اليونيسيف موقع نيويورك وتحتفظ بحيز مكاني مستأجر في مانهاتن إما في دار اليونيسيف وإما في عنوان آخر مثل 333 East 38th Street.

٢٥ - والمبني المقترن، على النحو الذي صممه مكتب "كون بيدرسن آند فوكس" والمقرر أن تنفذه شركة HRH Starref سيكون مزودا بأحدث وسائل الاتصال السلكي واللاسلكي ومجهزًا للعمليات الحاسوبية. إلا أنه بعد اجراء استعراض متأن أصبح الشك يحوم حول مدى كفاية التكاليف التقديرية لإنشاء المبني المقترن، لأنها مدرجة على أساس خطط التصميم والمواصفات التي لم تنظر اليونيسيف بعد في تفاصيلها. وفضلاً عن ذلك، لم تتناول مدينة نيويورك مسألة الالتزام الاستئجاري الباهظ التكاليف إزاء دار اليونيسيف عن ذلك، لم تتناول مدينة نيويورك مسألة الالتزام الاستئجاري الباهظ التكاليف إزاء دار اليونيسيف 333 East 38th Street، لأنها غير قادرة على تناولها.

### استعراض العروض ماليا - المسائل القابلة للتكمية

٢٦ - احتوت نصوص العروض الثابتة والنهائية المقدمة من المؤسسة/الشركة ومن مدينة نيو روشنيل تكاليف كل خيار معروض. ووردت هذه التكاليف مقدرة بكل من القيمة الاسمية والقيمة الحالية على مدى ٢٢ عاما هي الفترة من عام ١٩٩٥ الى عام ٢٠٢٦. وكانت التعليمات الأساسية الموجهة الى كل من المدينتين هي حساب القيمة الحالية بادراج جميع التكاليف على مدى هذه الفترة بمعدل تصاعدي قدره ٤ في المائة في السنة حسب الاقتضاء وبسعر خصم قدره ١٠ في المائة.

٢٧ - ويورد الجدول ٢ تفاصيل التكاليف بالقيمة الاسمية وبالقيمة الحالية لكل من الخيارات المعروضة من كل من المدينتين حسب ما ورد في اقتراحهما المقدمين في حزيران/يونيه. وتسهيلا للمقارنة ترد أيضا الأرقام التي كانت معروضة على المجلس التنفيذي في دورته المعقدة في أيار/مايو.

٢٨ - وبعد اجراء استعراض متأن للعروض وللإجابات المقدمة ردا على طلبات ايضاح بعض النقاط الواردة في كل عرض، لم يكن هناك بد من ادخال بعض التسويات ليتسنى اجراء مقارنة سليمة لكل خيار يجري النظر فيه. وفيما يلي مقومات هذه التسويات:

(أ) اجراء تقييم معماري وهندسي للممتلكات المقترحة:

(ب) توحيد طريقة حساب القيمة المتبقية:

(ج) تطبيق خصائص السوق المحلية والممتلكات المحددة من أجل اجراء تقييم أكثر دقة للدخل المحتمل من الايجار من الباطن:

(د) تقييم التكاليف والمزايا القابلة للتكمية في كل خيار وما لها من أثر على التوظيف والاتصالات السلكية واللاسلكية والعمليات الحاسوبية والنقل.

٢٩ - ويمثل الجدول ٢ ملخصا للتسويات المالية التي أدخلت على كل خيار لجعله قابلا للمقارنة المنصفة من حيث القيمة الاسمية والقيمة الحالية.

٣٠ - وفيما يلي بيان التسويات والافتراضات الأساسية التي اتبعت لتكمية كل من البنود أعلاه:

#### التقييم المعماري والهندسي

٣١ - يلخص الجدول ٣ نتائج الاستعراض الذي أجرته شركة Suerdrup Corporation (وهي شركة معمارية وهندسية). وفيما يلي التعليقات المحددة التي بني على أساسها مقدار التسوية الكمي للممتلكات.

٣٢ - في العقار القائم في Third Avenue 685. لوحظ أن التقسيم الداخلي للطوابق يوجد عاماً للخسارة أكبر مما كانت اليونيسيف تتوقعه عند اسقاط احتياجاتها المكانية. ولذلك قشت الحاجة بالإضافة مساحة قدرها ٩٧٦٧ قدماً مربعاً إلى هذا الموقع للوفاء باحتياجات التوسيع في مكاتب اليونيسيف.

٣٣ - وكان المعتمد أيضاً أن التكاليف الاستثمارية المقدرة بـ ٤٠٠٠٠٠ دولار لأعمال البناء الأساسية لن تكون كافية وبما أن شركة التعمير للأمم المتحدة عرضت تقديم التمويل بدون تكاليف إضافية على اليونيسيف، لم تكن هناك حاجة إلى إجراء أي توسيع.

٣٤ - وفي العقار الكائن في Third Avenue 633. تبين أن المبلغ الكامل للتکاليف الرأسمالية المدرجة في عرض المؤسسة/الشركة المقدم عن هذا العقار غير ضروري. لأن المبني يبدو أنه من بصياغة جيدة عبر السنين، ومعداته الميكانيكية في حالة جيدة. وقد يكون اجراء تجديدات لتحسين ميكانيكية مصاعد بعينها مستصوباً ولكنه غير ضروري. وعامل الخسارة المرتبط بهذا المبني قريب نسبياً من اسقاطات اليونيسيف للحيز المكاني، وبالتالي لم يتطلب الأمر سوى إضافة زيادة طفيفة في المساحة.

٣٥ - وكانت التسوية الوحيدة المطلوبة هي إضافة ٨٥٣ قدماً مربعاً إلى المساحة.

٣٦ - وبما أن ملاك United Nations Plaza 845 رفضوا اطلاعنا على المكان فقد جاء استعراضنا لهذا العنوان محدوداً جداً. وبناءً على نوع الشركات الشاغلة للمبني (أي شركات لا تستهدف الربح تعتمد على اشتراكات متضائلة يدفعها الأعضاء) وعمر المبني، فالأغلب أن تكون تكاليف التشغيل والتکاليف الرأسمالية المطلوبة للتجديدات في المبني أو لإحلال المعدات أقل مما هي في الواقع. لكن المؤسسة/الشركة ذكرت في عرضها أنه إذا تبين بعد التحري عن التفاصيل وجود احتياج إلى رأس المال إضافي فسوف تتحمل "شركة التعمير للأمم المتحدة" هذه التكاليف الإضافية دون أن تتحملها على اليونيسيف. ولذلك لم يجر إدخال أي توسيعة على الأرقام المعروضة في هذا التقرير.

٣٧ - ويلاحظ مع ذلك أن الحيز المكاني الذي سيتاح لمكاتب اليونيسيف بالفعل سوف يكون على الأرجح أقل كثيراً من الوارد في التقرير وهو ٤١٠٠٠ قدم مربع. ونظراً للاستعمال الكثيف للمرافق المشتركة في هذا المبني، مثل المكتبة والكافيتريا وقاعة المحاضرات والمخازن الكائنة تحت الأرض، ليس من المحتمل أن يفي هذا المبني باحتياجات الحيز المكاني لمكاتب طويلاً حسب اسقاطات اليونيسيف. ومن المقدر أن أكثر من ٤٠٠٠ قدم مربع تمثل مساحات لا تصلح لمكاتب. وهذا شاغل كبير حرثي باستبعاد هذا المبني من مواصلة البحث.

٣٨ - تنظر مدينة نيويورك في تشييد مبني جديد وصف بأنه يحتوي على أحدث المبتكرات التكنولوجية ومصمم بطريقة فريدة. ومن المشكوك فيه ما إذا كان بالإمكان تشييد هذا النوع من المبني بالتكاليف المقدرة في الاقتراح، إذ أن التكاليف تشكل أساس حساب الإيجار في عقد الإيجار الأصلي.

والكثير من نواحي القلق التي أعربت عنها Sverdrup يمكن قياسها إلى حد ما، لكنه نظراً للافتقار إلى مواصفات تفصيلية لم يتم التوصل إليها في هذه المرحلة، يتعين أن تكون هذه المسألة مسألة تقدير. وتعلق نواحي القلق هذه بعدم كفاية أموال التشييد للبناء المتوفى وهو معلم غير اعتيادي يترتب عليه تحصيص مساحة كبيرة لمرارات لا تصلح لإقامة المكاتب، وتحديد حجم غير كاف للغرف الخاصة للخدمات الميكانيكية والكهربائية وخدمات الاتصالات السلكية واللاسلكية التابعة للمبني. وظنت Sverdrup في البداية أنه يلزم مبلغ إضافي قدره ٥,٠٠ مليون دولار لاستكمال المبني بجميع ما ذكر أعلاه. غير أنه بعد الحصول على مزيد من التوضيح من مدينة نيويورك تراجعت الشركة عن هذا المبلغ. وما زالت أرقام التشييد تستند فقط إلى خطط ومواصفات نظرية يتحمل كثيراً أن تتبعها تغييرات تجريها اليونيسيف تؤدي إلى زيادة تكاليف التشييد بوجه عام.

٣٩ - ويبدو أنه لا يوجد زمن كافٍ لإتحادة المبني وشغلها بحلول آب/أغسطس ١٩٩٥، لكن مدينة نيويورك تكفلت بتقديم أماكن بديلة للمكاتب بتكلفة تبلغ ١٨ دولاراً لكل قدم مربع بما في ذلك مصاريف التشغيل. وحتى لو بلغ التأخير في شغل البناء سنة كاملة فإن التكلفة الإضافية بالنسبة للتكلفة الإجمالية لهذا الخيار هي أقل من ١/٢ في المائة، لذلك لم ينظر في إجراء تصحيح في هذا المجال. غير أنه يمكن أن تكون المخاطرة في أن تحدث ظروف مواتية لليونيسيف بحيث تتمكن من الحصول على مستأجر من الباطن لدار اليونيسيف بسرعة دون أن تستطيع الاستفادة من الموقف إذ أنه يجب أن تحتفظ بحيازة دار اليونيسيف بانتظار استكمال المبني في نيويورك.

#### القيمة المتبقية

٤٠ - وضعت هذه القيمة، بالنسبة لكل من الخيارات التي تجري دراستها، لتفهم وقياس الأثر المالي للملكية. فالقيمة المتبقية تتأثر بعدة عوامل، وهذه العوامل تؤثر إلى حد كبير على الرقم الذي يتم التوصل إليه لكنها لا تخضع عادة لسيطرة المالك. فالقيمة المتبقية، من حيث المبدأ، هي وظيفة من وظائف الموقع والعرض والطلب عند حصول البيع، والظروف الاقتصادية السائدة - على الصعيد المحلي والوطني والعالمي على السواء.

٤١ - ونستطيع بشكل معقول، على سبيل التجريب. ومع بعض الافتراضات العامة، أن نقدر القيمة المتبقية أو القيمة المقبولة لعقار ما، مع تخفيض هذه القيمة بالمعدل المناسب، أن نفهم أثراها على قرار يتخذ اليوم. غير أنها نحذر بشدة من استعمال هذه المعايير أساساً لاتخاذ قرار، سيما وأننا ندرس قيمة في عام ٢٠٢٦.

٤٢ - لذلك فقد استعرضنا الافتراضات والمنهج التي اتبعتها المؤسسة/الشركة ومدينة نيويورك وهي تتفاوت تفاوتاً طفيفاً. وليس أية من هاتين الجهتين على خطأ من حيث الجوهر، لكننا لمقارنة واحدة بالأخرى انتقينا هجا واحداً وطبقناه بالتساوي على جميع العقارات مع تعديلات نرى أنها معقولة.

٤٣ - وكان النهج العام الذي تم اختياره هو الافتراض بأن اليونيسيف ستخلصي هذا العقار عند بيعه في عام ٢٠٢٦، وأن الشاري هو من المستثمرين. وسوف يستند المستثمر في السعر الذي يقدمه على الإسقاطات الخاصة بشغل المستأجرين الجدد للمبني على مر الزمن، وإجمالي إيرادات الإيجار الممكن تحقيقها من المستأجرين، والمصروفات - مصروفات التشغيل والمصروفات الرأسمالية على حد سواء - اللازمة لجذب المستأجرين. وتحسب القيمة بتقدير صافي الإيرادات الثابتة وتقسيم ذلك على معدل العائد الذي يطلبه المستثمر.

٤٤ - وباستعمال هذا النهج العام وضعنا افتراضات لجميع العقارات فيما يتعلق بالإيرادات والمصروفات ومعدلات العائد المطلوبة.

٤٥ - وترد في الجدول ٤ نقاط الاختلاف الرئيسية بين افتراضاتنا وافتراضات المؤسسة /الشركة وكذلك مدينة نيو روشنيل. ثم زيد في صافي الإيجار لعام ١٩٩٥، حسبما رأينا، بنسبة ٤ في المائة كل سنة لتحقيق إيجار صاف في عام ٢٠٢٦ يقسم بدوره على نسبة ٨ في المائة وهي معدل العائد الذي يطلبه المستثمر لتحديد القيمة في عام ٢٠٢٦ لكل قدم مربع. وقد خصم مبلغ إضافي لمرااعة تكلفة الزمن الضائع قبل التأجير، وشغور المكان المعقول، وتكاليف تحسين المكان المؤجر، والمصروفات المتعلقة بالتسويق والعمولة المدفوعة للوكلاء، وذلك بغية تحديد القيمة الصافية لكل قدم مربع في عام ٢٠٢٦. واستعملت هذه القيم بدورها لحساب قيمة كل من العقارات في عام ٢٠٢٦، وبتطبيق سعر خصم مقداره ١٠ في المائة، يتم التعديل عن قيمة كل من العقارات بالقيمة الحالية. وكما يظهر في الجدول ٤، تأخذ حسابات القيمة الحالية بالنسبة للقيمة المتبقية في الاعتبار القيمة الزمنية للنقد، وهي تخفض إلى حد بعيد القيمة المستقبلية المنتظرة من بيع العقار في عام ٢٠٢٦.

#### الإيرادات الآتية من التأجير من الباطن

٤٦ - بهذا المعنى قدمت كل من المؤسسة/الشركة ومدينة نيو روشنيل في عرضها تقديرًا لما يعتقد كل منها أنه سيشكل الإيرادات التي تستطيع اليونيسيف أن تتحققها بإيجار الآخرين حيزًا لا تشغله اليونيسيف نفسها.

٤٧ - وفي حالة عرض المؤسسة/الشركة فإن هذه الإيرادات في بعض الحالات، (أي ٦٣٣ و ٦٨٥ في الجادة الثالثة) هي بالإضافة إلى الإيرادات الآتية من المستأجرين الذين لديهم عقود إيجار بالفعل ويتوقع أن يواصلوا دفع التزاماتهم. وقد تم إدخال التعديلات المناسبة على الإيرادات الآتية من التأجير من الباطن بالنسبة للإيجار الحر السائد في سوق اليوم، ونفقات تحسين الأماكن المؤجرة، والمدفوعات للعمولات، والنفقات عن الأماكن الشاغرة. ونرى أنه لا حاجة لإدخال تعديلات على أرقام المؤسسة/الشركة التي تم عرضها.

٤٨ - واستعراضاً لأرقام مدينة نيو روшиل، فإن الحيز الذي سيكون شاغراً سوف يدخل في سوق ليس لها تاريخ يعتمد عليه في الوقت الحاضر. فقيام اليونيسيف بتشييد بناءً جديداً سيؤدي من حيث الجوهر إلى خلق هذا السوق، خلافاً للحالة في مانهاتن التي هي ناضجة وأكثر قابلية للتوقع في الفترة القرебية المقبلة. وقد استعرضنا بعناية الافتراضات التي عرضها تقدير مدينة نيو روشيل للإيرادات الآتية من التأجير من الباطن وأدخلنا تعديلات على ما يلي:

(أ) ترك مجال لشغور بعض الحيز بمعدل ١٠ في المائة؛

(ب) تعديل لمقدار حيز التأجير من الباطن على افتراض أن اليونيسيف سوف تحتاج إلى التوسيع في عام ٢٠٠٥، أما مدينة نيو روشيل فلم تفترض وجود نمو في احتياجات اليونيسيف بين عامي ٢٠٠٠ و ٢٠١٠؛

(ج) تعديل رقم الإيجار لمراجعة الأجرة غير المقيدة، وتكاليف إعادة بناء الحيز الذي كان مشغولاً وسوف تحتاج إليه اليونيسيف عندئذ.

٤٩ - وقد أدت التعديلات في مجموعها إلى تخفيض الإيرادات الآتية من التأجير من الباطن التي قدرتها مدينة نيو روشيل في عرضها في الأصل. وعلى الرغم من أن التعديل الآن يحسب الإيرادات على أساس مماثل لما في مدينة نيويورك، فإننا نشعر أيضاً بأنه ينبغي استعمال معدل نافذ أكثر معقولية يبلغ ١٨ دولاراً لكل قدم مربع ثم إجراء تعديلات متضاعدة كل خمس سنوات ليبلغ هذا المعدل ٢٢ دولاراً لكل قدم مربع في عام ٢٠٠٥ و ٢٦,٥٠ دولاراً لكل قدم مربع في عام ٢٠٠٥.

٥٠ - تظهر في الجدول ٥ تفاصيل حسابات إيرادات الإيجار من الباطن في نيو روشيل ومدينة نيويورك.

#### التكاليف والمنافع غير المباشرة المتعلقة بالأماكن

٥١ - توجد عوامل في إطار بعض الخيارات ستتجمّع عنها تكلفة أو نفع إضافي بالنسبة للمنظمة عندما تجري اليونيسيف انتقاءها. وقد حاولنا مع موظفي اليونيسيف، كجزء من استعراضنا، تحديد مقدار هذه التكاليف أو المزايا بالنسبة لما يترتب على ازدياد عدد الموظفين، وتشغيل الهاتف والحاسوب، وأخيراً النقل لأغراض العمل وانتقال الموظفين اليومي من العمل وإليه. ويقدم الجدول ٦ موجزاً لهذه التكاليف والأرباح في إطار كل خيار.

٥٢ - وقد تحدّدت من التشكيل الحالي الآثار المترتبة بالنسبة لنحو عدد الموظفين لدى النظر في عدد الموظفين اللازمين، من حيث الزيادة أو النقصان، لدعم التشكيل المقترن في إطار كل خيار. فمثلاً، في إطار وجود موقع واحد ممتلك، في مدينة نيويورك، توجد وفورات متوقعة نظراً لتخفيض خمسة أشخاص ليبلغ مجموع ذلك حوالي ٥,٨٠٠ ملايين الدولارات معبراً عنها بالقيمة الإسمية، و ١,٣٠٠ من ملايين الدولارات عبراً

عنها بلغة القيمة الحالية. وترتبط جميع هذه الخيارات بوفورات إلا بالنسبة لخيار الموقعين التوأم "موقع نيو روشنيل الممتلك، وماهاتن المستأجر". ورغم أنه تم تخفيض عدد الموظفين موظفاً واحداً، توجد تكالفة إضافية ترجع إلى ترقية كاتب واحد للبريد والحقيقة وعامل واحد للصيانة.

انظر: مكتب إدارة موارد المعلومات

٥٣ - وفيما يتعلق بعمليات الهاتف والحاسوب، قدرت شعبة إدارة موارد المعلومات التابعة لليونيسيف التكاليف الإضافية المتعلقة بسياريyo المكانين التوأم في مقابل سيناريyo المكان الواحد. وبالنسبة للموقعين التوأم في مدينة نيويورك، وطالما أن دار اليونيسيف تظل الموقع الرئيسي، لا يوجد فرق في التكاليف. والموقع الوحيد الذي يوجد فيه فرق في التكاليف هو مدينة نيويورك، حيث يلزم مبلغ ٢٠٠ ٠٠٠ دولار بالقيمة الإسمية لأنه في حالة أي من الموقعين الكائنين في ٦٣٣ أو ٦٨٥ في الجادة الثالثة يجب الاحتفاظ ببعض الحيز في دار اليونيسيف حتى عام ١٩٩٩.

٥٤ - وجرى النظر في تكاليف النقل لأغراض العمل وانتقال الموظفين من العمل وإليه. غير أنه بعد النظر في ذلك لم يدرج أي تكاليف إضافية لأي من هذين البددين. وبالنسبة لتكاليف النقل المتعلقة بالعمل يمكن حساب وقت الموظف فقط نظراً لأن مدينة نيو روشنيل قدمت خدمة حافلة مكوكية مجانية بين نيو روشنيل والأمم المتحدة لل المجتمعات الخاصة بالعمل. أما انتقال الموظفين إلى العمل ومنه فيمكن حساب أثره في السنوات الأولى لأنه تبين أن حوالي ٦٨ في المائة من الموظفين يقطنون في مدينة نيويورك (٣٣ في المائة في ماهاتن) وبفضلهم مسافات الانتقال القصيرة بتكلفة منخفضة. غير أن ذلك ليس تكلفة تتحملها اليونيسيف، ومن ناحية ثانية فإن أحاطة الإقامة والانتقال تتغير على مر الزمن لأن الموظفين يغيرون من عاداتهم. لذلك لم يتم إدخال تعديل على ذلك.

#### المسائل غير القابلة للتكميمية أي القياس الكمي

٥٥ - هناك عدة عوامل تؤثر على المنظمة إذا ما قررت اليونيسيف أن تنقل موقعها إلى خارج ماهاتن لا يمكن تحديد مقدار لها لكنه يلزم دراستها بعناية. وتتصل هذه المسائل بالموظفين، وعلاقة عمل اليونيسيف مع الأمم المتحدة وسائر وكالات الأمم المتحدة والبعثات لدى الأمم المتحدة. وهذه المسائل موجزة أدناه.

#### ٥٦ - نقل الموقع إلى خارج ماهاتن

(أ) فرصة توحيد حيز المكاتب بأسره في مبني واحد:

(ب) تعزيز القدرة على التوسع مع البقاء على شكل موحد:

(ج) تخفيض أساس مصاريف التشغيل بالنسبة للمرافق والخدمات العامة:

- (د) فرصة تحسين بيئة العمل للموظفين؛
- (هـ) القدرة على تأمين وسائل الراحة لوكالات الأمم المتحدة الأخرى؛
- (و) بناءً جديداً مصمم لتلبية احتياجات اليونيسيف التشغيلية والتكنولوجية والأمنية الخاصة؛
- (ز) زيادة الفرص لوضع عمليات المستودع والطباعة قرب العمليات المكتبية (في حدود ميل واحد)؛
- (ح) زيادة توافر اليد العاملة لأن الموقع الجديد قد يجذب الموظفين الذين قد لا يعملون في مانهاتن أو لا يستطيعون العمل فيها نظراً لصعوبة الانتقال اليومي إلى العمل أو لعدم القدرة على إيجاد مسكن في حدود إمكانياتهم المادية.
- ٥٧ - البقاء في مانهاتن
- (أ) قرب مثالي إلى مقر الأمم المتحدة، والبعثات والوكالات الأخرى؛
- (ب) استعمال الخدمات والمراافق المتوافرة حالياً في مقر الأمم المتحدة؛
- (ج) عدم وجود مشقة الانتقال بين الموقع الجديد ومانهاتن لحضور الاجتماعات أو الجلسات التوجيهية أو الاجتماعات الطارئة؛
- (د) عدم مقاطعة العمليات الهامة في أثناء الانتقال إلى موقع جديد أو إنشاء عمليات جديدة؛
- (هـ) عدم اقتلاع العاملين المقيمين بالفعل في مانهاتن من مواقعهم؛
- (و) توجد في هذا المكان خدمات تتسم بالخبرة في مجالات الأمن/الحماية التي توفرها الشرطة وفي المجال الدبلوماسي.
- ٥٨ - ومن الواضح أن أثر هذه النقاط على الخيارات هي مسألة شخصية ولا تستطيع محاولة اعتبار أي منها أكثر أهمية من النقاط الأخرى.

الاستنتاجات

- ٥٩ - يوجد، حتى بعد إجراء جميع التعديلات، فرق في القيمة الإسمية يتراوح بين ١٥ في المائة و ٣٥ في المائة (حسب الخيار المقارن) في التكاليف بين عرض نيويورك وعرض مدينة نيويورك، لصالح نيو روشنيل.
- ..../..

روشيل. غير أنه عندما يتم الاستعراض بالقيمة الحالية، التي تأخذ في الاعتبار توقيت التكاليف والمنافع، توجد عدة خيارات لمدينة نيويورك أقل تكلفة من خيارات نيو روشنل. ونعتقد أن المقارنة بالقيمة الحالية هي الطريقة الفعالة الوحيدة لمقارنة البدائل.

٦٠ - ترد في الجدولين ٧ و ٨ تفاصيل التكاليف المباشرة وغير المباشرة المتعلقة بالأماكن لكل من الخيارات. كما أدرجنا عمودا تحت عنوان "الحالة الراهنة" لبيان التكلفة التي تترتب على اليونيسيف إذا لم تتخذ قرارا وظلت، بالتزاماتها الحالية، تقدم تقديرات تكلفة استئجار الحيز في المستقبل حسبما تدعو الحاجة.

٦١ - صممت الجداول للتمييز بين ما يطلق عليه اسم التكاليف/المنافع المؤكدة والتكاليف/المنافع الضعيفة. وقد أطلق على المجموع البارز الأول عنوان "مجموع التكاليف/المنافع المؤكدة" ويمثل أرقاما استمدت من الالتزامات التعاقدية التي توقع عليها اليونيسيف إذا تم انتقاء خيار ما. والأرقام دقيقة إلى حد يتجاوز ٩٠ في المائة رغم حدوث أية تغيرات مستقبلية ممكنة نتيجة الاختلافات في معدل التضخم التي استعملت للتنبؤ بمصاريف التشغيل. وفي مقابل هذه التكاليف المؤكدة المحددة، تعرض تحت "سائر التكاليف/الأرباح الضعيفة المتعلقة بالإيجار"، التي يظهر مجموعها في المجموع البارز التالي، أرقام هي تقديرات ولا تستند إلى أرقام تعاقدية. ورغم أن معظم هذه التكاليف/المنافع الضعيفة تقدم بوصفها تقديرات مع درجة من الثقة (تتراوح بين ٥٠ في المائة و ٧٥ في المائة) فإن القيمة المتبقية مشكوك فيها إلى حد بعيد لأنها عرضة لعدد كبير من العوامل الخارجية التي ليست لدى اليونيسيف قدرة على التحكم فيها.

٦٢ - والملحوظات التالية مقدمة كتفسير إضافي لكل بند من البنود الواردة في الجدول:

(أ) تسميات المجلس باسم العقار وحالته - مكررة كما وردت في المقرر ٢٢/١٩٩٣ لكل خيار؛

(ب) الموقع (الموقع) - عنوان العقار الوارد تحت كل خيار. وتحت خيار "نيو روشنل"، أدخل الموضع التوأم، رقم ٣٣٣ الشارع ٣٨/شرقاً ودار اليونيسيف، باعتبارهما العقاران المستأجران لأن "نيو روشنل" لم تتناول في عرضها هذا الجاتب؛

(ج) مساحة الحيز - بالنسبة للبدائل المتعلقة بموقع واحد، ذكرت المساحة بالأقدام المربعة مقابل عنوان كل عقار. وهذا لا يعكس المساحة الكلية المشغولة بالفعل، أو المرتبط بها، وخاصة في السنوات الأولى (من سنة ١٩٩٥ إلى سنة ٢٠٠٣ مثلاً) عندما تكون هناك مساحة لا يزال يدفع عنها تكاليف في دار اليونيسيف، أو في العقار رقم ٣٣٣ الشارع ٣٨/شرقاً، أو حتى في العقار الموجود في One Dag Hammarskjold Plaza. وبالنسبة لخيار الموقعين التوأم فإن المساحة مبينة في جزأين - الجزء الأول يبيّن المساحة في دار اليونيسيف أو في نيو روشنل، حسب الحالة، والجزء الثاني (الذي تليه "/") يبيّن المساحة

الموجودة في العقار الثاني. وبالنسبة للخيار (أ) '٣' لم تذكر سوى المساحة الملزمة بها في عام ١٩٩٥ (أي ٣٨ الف قدم مربع في العقار رقم ٣٣٣ الشارع ٣٨ شرقاً:

(د) الالتزام الحالي - هذه التكاليف تمثل الإيجار الأساسي وتكاليف التشغيل التقديرية لعقود الإيجار الحالية لدار اليونيسيف رقم ٣٣٣ الشارع ٣٨ شرقاً، العقار One Dag Hammarskjold Plaza، من الفترة التي تبدأ في عام ١٩٩٥ وتنتهي في تاريخ انتهاء العقد لكل موقع قبل أن ترتبط اليونيسيف بأية التزامات جديدة عند انتقاء أي خيار من الخيارات:

(ه) الالتزام الجديد - هذه الأرقام تمثل تكاليف إضافية سترتبط بها اليونيسيف إذا انتقت الخيارات. وهذا الرقم يمثل الفرق في التكلفة عن عقود الإيجار الحالية، أي الالتزامات الحالية، كما هو الحال مثلاً بالنسبة لدار اليونيسيف التي التزم فعلاً بمبلغ معين بالنسبة لها. وهذا الرقم يمثل أيضاً بتعريفه بعبارة "موقع جديد (موقع جديدة)"، تكلفة الحيز للخيار الذي تم انتقاوه. وتكلفة الحيز للخيار الذي يتم انتقاوه يعادله الإيراد المتوقع فقط من المستأجررين الحاليين الذين لديهم الآن عقود إيجار، إذ أن تلك العقود تمثل التزامات تعاقدية ستظل، على الأرجح، مستمرة:

(و) التكاليف/المنافع المباشرة - هذا الرقم يمثل تقديرًا للإيراد المتوقع تحت كل خيار لكل عقار تشغله اليونيسيف حالياً، أو ستشغله، وسيكون فيه حيز زائد عن احتياجات اليونيسيف. ولا يوجد في الوقت الحالي مستأجرون فعليون أو متوقعون، لهذا الحيز.

(ز) تكاليف إيجار أخرى وتكاليف (منافع) غير محددة - التكاليف أو المنافع (ذكرت التكاليف بين قوسين لتوضيح الفرق) المتعلقة بكل خيار لمراعاة الفرق في عدد الموظفين، والتكاليف الإضافية لتشغيل الهوائيات وللاتصالات السلكية واللاسلكية، وتقدير الالتزامات المتعلقة بالأماكن الإضافية التي قد تلزم إذا لم تتحقق تلك الالتزامات طبقاً للارتباط الأصلي. وهذا البند الأخير يتعلق على وجه الخصوص بالخيارات (أ) '٣' و (ج) وبخيار الوضع الراهن الذي يتعلق فيه الارتباط الأصلي بالحيز المحدد فقط، أي ٣٨٠٠٠ قدم مربع، أو ٤٠٠٤ قدم مربع، وليس أكثر. ولتحقيق إسقاط النمو الطويل الأجل فإنه ستكون هناك حاجة في المستقبل إلى ارتباطات إضافية، غير أن هذه الارتباطات هي مجرد تقديرات لأن الحيز نفسه لم يتحدد:

(ح) القيمة المتبقية - هذه القيمة هي تقدير لقيمة العقار الذي ستملكه اليونيسيف في كل خيار. وقد حسبت القيمة على أساس بيع العقار، حالياً، لمستثمر في عام ٢٠٢٦.

- وكاستعراض آخر للمبني والخيارات المقدمة فإننا نستنتج ما يلي:

**موقع واحد**

٦٤ - بالنسبة للعقار رقم ٦٣٣ الجادة الثالثة، والعقار رقم ٦٨٥ في الجادة الثالثة فإنه يجب الاحتفاظ بالحيز الموجود في دار اليونيسيف (٩٠ ٠٠٠ قدم مربع لخيار العقار رقم ٦٣٣ في الجادة الثالثة و ٢٢ ٠٠٠ قدم مربع لخيار العقار رقم ٦٨٥ في الجادة الثالثة) لأنه لا يوجد أصلاً حيز كافٍ في أي من المبنيين لتلبية جميع احتياجات اليونيسيف. ولذلك فإن هذا الخيار لن يصبح موقعاً واحداً إلا بعد عام ١٩٩٩. وإلى أن يحين ذلك الوقت فإن العقار هو في الأساس موقعاً توأم. ولا تزال اليونيسيف تواجهه أيضاً احتمالاً أن تؤجر من الباطن دار اليونيسيف ما لم تعفيها شركة التعمير للأمم المتحدة من التزامها استئجارها الحالي.

**موقع توأم مستأجران**

٦٥ - من الناحية التقنية لا يوجد في مدينة نيويورك سوى خيار واحد يحقق معايير قرار مجلس الإدارة وهو خيار دار اليونيسيف بالإضافة إلى العقار رقم ٦٣٣ في الجادة الثالثة. وهذا الخيار يوفر حيزاً قليلاً التكلفة ويقرب من الدمج في هي الأمم المتحدة. والفوائد الإضافية لعقود الاستئجار الحالية، والقدرة على إعادة تأجير حيز تصل مساحته إلى ٧٥ ٠٠٠ قدم مربع، من الباطن، لمدينة نيويورك في عام ٢٠٠٥، وإلّاعفاء من مسؤولية الإيجار المزدوج إذا اختارت اليونيسيف الانتقال إلى هي موسع للأمم المتحدة لم يحدد بعد، يجعل هذا الخيار متسمًا أيضًا بدرجة عالية من المرونة.

٦٦ - وخيار دار اليونيسيف، بالإضافة إلى العقار UN Plaza 845، هو خيار باهظ التكلفة ولا يتبع حيزاً كافياً للمكاتب وينطوي على مخاطر شديدة - ليس بالنسبة للتكلفة الإضافية لأن شركة التعمير للأمم المتحدة قد أتاحت الإلّاعفاء من أي تجاوز في التكلفة، بل من وجهاً نظر الاقتناء لأنه سيتعين اقتناه المبني من خلال التعويض عن أضراره. ولا تتوفر في الوقت الحالي معلومات كافية لفهم هذا الخيار فهماً حقيقياً. كذلك فإنه على الأرجح ستزيد مصاريف التشغيل، مما سيزيد فارق التكلفة.

٦٧ - وفيما يتعلق بخيار دار اليونيسيف، إضافة إلى العقار رقم ٦٨٥، الجادة الثالثة، فإن العقار الذي سيتيح التوسيع (أي العقار رقم ٦٨٥ الجادة الثالثة) ليس مناسباً في الأجل الطويل. فحالة الأرض سيئة من الناحيتين التكنولوجية والمكانية، كما أن عملية تركيب الأسلاك الملائمة ستكون عملية صعبة للغاية. والوفورات في التكلفة التي تتحقق مقارنة بخيارات "مانهاتن" الأخرى ليست كبيرة بدرجة تبرر اختيار هذا المبني.

٦٨ - وخيار دار اليونيسيف، إضافة إلى حيز مستأجر آخر، في "مانهاتن"، لا يمكن تطويره بالدرجة التي يمكن بها تطوير الخيارات الأخرى. غير أن هذا الخيار يقدم، من ناحية، مزايا عديدة لأنه يوفر لليونيسيف قدرة الحصول على حيز كلما كان ذلك ضروريًا في أفضل المواقع وذلك بأقل قدر من الارتباط المسبق. والمخاطر ترتبط بأنه دون وجود ارتباط ستعرض اليونيسيف نفسها لظروف السوق السائدة في الوقت الذي ترغب فيه في اختيار أماكن، وقد تضطر في بعض الحالات إلى أن تتفاعل مع السوق وتحتار حيزاً قد لا تكون بحاجة إليه على الفور أو أن تنتظر إلى حين توفر حيز. وهذا الانتظار قد يؤدي إلى ايجاد

قيود جديدة على الحيز بما يؤثر على الروح المعنوية للموظفين وعلى ظروف العمل والكتأة التنظيمية. ويعتقد أن اليونيسيف قد تجد نفسها في مرحلة ما تشغل موقع يزيد عددها عن عدد المواقع التي تشغلهما الآن، ولذلك فإنه لا ينبغي أن يعتبر هذا حلا سليما طويلا الأجل. وهذا الخيار هو، في أفضل الظروف، خيار لمدة خمس سنوات أو سبع سنوات ولا يمكن، في الواقع، مقارنته بالخيارات الأخرى. وفي الواقع فإنه إذا افترضنا أن استئجار الحيز سيستمر لنفس الفترة التي يشملها التحليل، أي للفترة ١٩٩٥-٢٠٢٦، فإن هذا الخيار يصبح في النهاية أكثر الخيارات تكلفة. غير أنه إذا قررت اليونيسيف تأجيل إجراء مناقشة هامة بشأن مقرها فإن هذا الخيار يتاح أفضل الحلول فعالية من حيث التكلفة بالنسبة لاحتياجاتها من الأماكن في الأجل المتوسط.

#### مدينة "نيو روشنيل"

##### الموقع الواحد

٦٩ - هذا الخيار هو أفضل الخيارات من الناحية الاقتصادية بالمقاييس الإسمية بغض النظر عن عدد التعديات التي سيتم إدخالها. غير أن هذا الخيار ينطوي على أكبر المخاطر. فتجاوز نفقات التشيد، وعدم القدرة على تأجير دار اليونيسيف والعقارات الموجودة في الشارع ٣٨/شرق من الباطن، ومعالجة مسألة تعطل العمليات خلال عملية النقل، وتأجير الحيز الزائد في "نيو روشنيل" من الباطن، والسيطرة على الروح المعنوية للموظفين، تنطوي كلها على إمكانية خلق حالة من الفوضى للمنظمة بما قد يؤثر تأثيرا شديدا على قيامها بوظائفها ويلغي أية فوائد متوقعة بالنسبة للتكلفة. وعلاوة على هذا فإنه إذا تبين أن القرار هو قرار خاطئ أو أن اعتبارات العمل تقتضي اتباع استراتيجية جديدة فإن اليونيسيف ستتجدد صعوبة في تخلص نفسها من هذا البديل.

#### موقعان توأم، موقع مملوك في "نيو روشنيل" وموقع مستأجر في "مانهاتن"

٧٠ - إن تقييم هذا الخيار أصعب من تقييم أي خيار آخر. وهذا الخيار يتاح، على ما يبدو، فوائد متعددة، ولكن مع ضرورة الاهتمام بتحديد كيفية تقسيم التنظيم وبتحديد إما إذا كان من الممكن أن يعمل التنظيم بهذه الطريقة. ويمكن القول بأن العمليات مقسمة الآن بين دار اليونيسيف والحيز الموجود في الشارع ٣٨/شرق والحيز الموجود في One Dag Hammarskjold. غير أن هناك فرقا كبيرا بين أن يكون من الممكن قطع المسافة بين الأماكن سيرا على الأقدام أو أن يكون هناك اضطرار إلى الانتقال بين مواقع بعيدة بواسطة المركبات. وهناك بعض الشركات الكبيرة الموجودة في "مانهاتن" والتي تعاني من ذلك الآن بعد أن نقلت عمليات المكاتب التابعة لها إلى "بروكلين" و "لوونج أيلاند سيتي". وبعض التعليقات التي تتردد مفادها أن عقد الاجتماعات يحتاج إلى ترتيبات وإلى وقت وأن الموظفين يميلون إلى التغيب لفترات أطول مما هو ضروري وأنهم يزورون "المقر" كثيرا ليظلوا على اتصال بالموظفين الإداريين الرئيسيين، أو ليكونوا أمامهم، وهو ما ينظر إليه على أنه أمر مطلوب لتعزيز تطورهم الوظيفي. ومن المشكوك فيه، اعتمادا على ملاحظاتنا المحددة، أن يكون لدى اليونيسيف الانضباط اللازم لإدارة خيار الموقعين التوأم "البعيدين" هذا. وليس هذا بالضرورة انتقادا لإدارة اليونيسيف بل هو انتقاد لعدم تنظيم اليونيسيف كمؤسسة عادلة أو حتى كالمنظمات الأخرى التي لا تسعى إلى تحقيق الربح. ونحن يمكننا أن نتبنا بأن التنظيم سيتضخم في

"مانهاتن"، بحيث يصبح حجمه، في يوم ما، مساويا لحجم التنظيم في "نيو رو شيل" بما سيؤدي إلى زيادة نقص الكفاءة في الإدارة ويلغي، مرة أخرى، القواعد المتعلقة بتكاليف الأماكن التي تم الحصول عليها بعد اختيار "نيو رو شيل" أساسا. وأخيرا فإن قرار النقل إلى "نيو رو شيل" قد يضر بالعلاقات مع مدينة نيويورك وقد يؤثر تأثيرا سلبيا على معاملاتها اليومية مع بقية مؤسسات الأمم المتحدة والوكالات الأخرى. والبقاء في "مانهاتن" سيظل يذكر مدينة نيويورك بهجر اليونيسيف لها.

#### المسائل التنظيمية المعلقة

٧١ - يتمثل الافتراض الأساسي في أن عدد موظفي اليونيسيف سيزيد وأن هذه الزيادة ستظل تحتاج إلى حيز للمكاتب في نيويورك. وقد جرى تحليل كل خيار من حيث قدرته على أن يفي، بالضبط، بالتوقعات المتعلقة بزيادة حجم التنظيم. غير أن هذه التنبؤات هي، في أفضل الظروف، موضع الشك إذا ما أخذت في الاعتبار جميع العوامل المتعلقة بالأمم المتحدة بالنسبة للإصلاح التنظيمي، والرغبة في جعل الزيادة في عدد موظفي المقر في نيويورك عند الحد الأدنى، بل وإلغائه، وحاجة الوكالات الأخرى ذات الصلة بالأمم المتحدة والموجودة في نيويورك إلى أماكن. وفي ظل هذه الظروف فإنه من الصعب وضع تصور طويل الأجل بالنسبة للأماكن عندما تكون احتمالات حدوث تغير تنظيمي (قد يكون مفاجئا) احتمالات كبيرة للغاية.

٧٢ - وهناك جانب هام آخر غير واضح وهو أهمية القرب من الأمانة العامة للأمم المتحدة والبعثات المعتمدة لدى الأمم المتحدة والوكالات الأخرى ذات الصلة بالأمم المتحدة. وقد اعتبرنا في البداية أن جميع الواقع التي تقع داخل دائرة مركزها هي الأمم المتحدة ونصف قطرها ٢٥ ميلا هي موقع مقبولة. غير أنه واضح من التعليقات التي أبديت من جانب بعض البعثات والوكالات، وكذلك من جانب موظفين كبار، أن النقل إلى خارج هي الأمم المتحدة سيكون غير مريح، في أفضل الظروف، وضارا بفاعلية المنظمة، فيأسوء الظروف وخاصة بالنسبة لجمع الأموال. ورد فعلنا هو أن تكون متحفظين وأن نعتبر أن القرب من الأمم المتحدة له، من الناحية المنطقية، أهمية - قد لا تكون له أهمية بالغة ولكنه مهم.

#### التوصيات

٧٣ - من وجهة نظر مالية بحثه، وبعد تقديم مقترنات ومقترنات مضادة طوال سنتين تقريبا، فإن الواقع الموجودة خارج مدينة نيويورك كانت تتيح دائما بدائل أقل في تكلفتها على أساس القيمة الحالية. ومع ذلك فإن آخر العروض المقدمة من مؤسسة التنمية الاقتصادية لمدينة نيويورك/شركة التعمير للأمم المتحدة تجعل الآن بعض الخيارات المتعلقة بمدينة نيويورك معادلة للخيار الأخير المقدم من مدينة "نيو رو شيل". ولتحقيق ذلك فإن المؤسسة/الشركة قد قللت تكلفة اقتراحها في أيار/مايو ١٩٩٣ بحوالي ٤٠ مليون دولار من دولارات الولايات المتحدة بالقيمة الحالية. واستنادا إلى هذه القيم، وبعد استعراض المسائل التي لا يمكن تكميتها والتي تضيف أهمية كبيرة إلى القرب من هي الأمم المتحدة، فإننا لا نرى أن هناك فائدة تطغى على هذه الاعتبارات وتستوجب النقل إلى "نيو رو شيل". والعرض الأخير المقدم من المؤسسة/الشركة

قد ألغى، في الواقع، ما للنقل الى "نيو روشييل" من جاذبية كبيرة، وهي بالتحديد القيمة الحالية للاوفورات في التكاليف.

٧٤ - وقبل تلقي العرض الأخير من المؤسسة/الشركة كان من رأينا أن النقل الى "نيو روشييل" هو الخيار الأفضل في ظل الظروف التالية:

(أ) لم يكن للقرب من الأمم المتحدة أهمية بالغة:

(ب) ستحقق الزيادة في عدد موظفي اليونيسيف، أو سيتم تجاوزها، على مدى فترة العشرين عاما القادمة:

(ج) الدمج في مبني واحد سيتيح مزايا كبيرة بالنسبة للتشغيل.

٧٥ - واستنادا الى فهمنا لحاجات تنظيم اليونيسيف ولأهمية الواضحة للقرب من الأمم المتحدة، والى استعراضنا للمقتربات المالية النهائية، فإن توصيتنا هي أن تقبل اليونيسيف العرض المقدم من المؤسسة/الشركة بإعادة تنظيم عقد استئجار دار اليونيسيف. وبالإضافة الى هذا، واستنادا الى افتراض أن الزيادة المتوقعة في عدد موظفي اليونيسيف هي زيادة معقولة، فإنه ينبغي أن تطلب اليونيسيف من المؤسسة/الشركة البدء في مفاوضات للاشتراك في ملكية العقار رقم ٦٣٣ الجادة الثالثة، نيابة عن اليونيسيف. ونحن نعتقد أن هذا الحل ستكون له الفوائد التالية:

(أ) توفر مصدر لأماكن المكاتب يكون طويلا الأجل وقليل التكلفة بالقيمة الحالية:

(ب) تقليل عدد المواقع الى الحد الأدنى:

(ج) إتاحة القدرة على التوسيع للوكالات الأخرى التابعة للأمم المتحدة:

(د) توفر القدرة على إعادة حيز تصل مساحته الى ٧٥ ٠٠٠ قدم مربع الى المؤسسة/الشركة إذا لم تتفق الاحتياجات من الحيز مع التنبؤات:

(ه) القرب من الأمم المتحدة:

(و) تملك العقار، في نهاية الأمر، لاستخدامه من جانب اليونيسيف أو الأمم المتحدة:

(ز) سهولة تأجير الحيز الزائد من الباطن في سوق يشتهر فيه الطلب على ذلك الحيز:

(ح) القدرة على الانتقال إلى حي موسع للأمم المتحدة في المستقبل دون تحمل عبء التزامات الاستئجار المستمرة؛

(ط) تقليل تعطل العمليات الحالية إلى الحد الأدنى.

٧٦ - وإذا كانت توقعات الزيادة في عدد الموظفين غير موثوق بها فإننا نوصي، مع ذلك، بأن تقبل اليونيسيف العرض المقدم من المؤسسة/الشركة لإعادة تنظيم عقد استئجار دار اليونيسيف. غير أنه ينبغي أن يستأجر حيز آخر، حسب الحاجة، طبقاً لما يتوفّر في العقار رقم ٣٣٨ الشارع ٣٨/شارقاً أو العقار One Dag Hammarskjold Plaza. غير أن هذا الحل هو حل قصير الأجل وينبغي تصحیحه بمجرد أن تصبح التوقعات المتعلقة بعدد الموظفين أكثر وضوحاً. وينبغي أن يوضع في الحساب أن مواصلة اتباع هذا الحل في الأجل الطويل سيكون باهظ التكلفة وستقتصر فوائد الحل الطويل الأجل وفوائد الملكية على دار اليونيسيف. وعلاوة على هذا فإنه بمجرد أن ترتبط اليونيسيف بدار اليونيسيف سيقل تأثيرها على المؤسسة/الشركة وقد لا تتمكن، في أية محاولة للتفاوض على حل طويل الأجل في المستقبل، من الحصول على أقصى الفوائد المتاحة.

موجز العرض المؤكّد وال النهائي المقدم من مؤسسة التنمية  
الاقتصادية لمدينة نيويورك وشركة التعمير للأمم المتحدة

(١٨) حزيران/يونيه ١٩٩٣

سيناريو أماكن العمل (الخيار ألف - ١)  
موقع واحد، مملوك

تكوين ومواقع أماكن العمل

دار اليونيسيف بمساحة قدرها ٠٠٠ ٩٠ قدم مربع حتى عام ١٩٩٩، مضافا إليها  
المبني رقم ٦٣٣ بالجادة الثالثة بمساحة قدرها ٤٥٦ ٤٣٩ قدم مربعا

أو

دار اليونيسيف بمساحة قدرها ٢٢ ٠٠٠ قدم مربع حتى عام ١٩٩٩، مضافا إليها  
المبني رقم ٦٨٥ بالجادة الثالثة بمساحة قدرها ٠٩٤ ٤٤٨ قدم مربعا

الهيكل الأساسي للصفقة  
(أ) دار اليونيسيف

١' في المبني رقم ٦٣٣ بالجادة الثالثة، حيارة ٩٠ ٠٠٠ قدم مربع حتى عام ١٩٩٩ بهيكل  
الأسعار الحالي وهو ٣٧,٥٠ دولارا للقدم المربع حتى تموز/ يوليه ١٩٩٦ ثم ٤١,٥٠ دولارا  
للقدم المربع إلى عام ١٩٩٩.

٢' في المبني رقم ٦٨٥ بالجادة الثالثة، حيارة ٢٢ ٠٠٠ قدم مربع حتى عام ١٩٩٩ بهيكل  
الأسعار الحالي (انظر أعلاه).

(ب) مبني التوسيع (المبني رقم ٦٣٣ بالجادة الثالثة أو المبني رقم ٦٨٥ بالجادة الثالثة)

١' عقد إيجار رئيسي يبدأ سريانه لدى شغل اليونيسيف للمبني (الموعد المقدر لذلك هو  
١ كانون الثاني/يناير ١٩٩٥). ويتم حيارة العقار بأكمله لمدة تنتهي في ٣١ كانون  
الأول/ديسمبر ٢٠٢٣.

٢' إيجار صاف سنوي ثابت على أساس تكاليف الحيارة النهائية ولكنه لا يتتجاوز:  
٢٢,٠٠ دولارا للقدم المربع في المبني رقم ٦٣٣ بالجادة الثالثة  
١٩,٠٠ دولارا للقدم المربع في المبني رقم ٦٨٥ بالجادة الثالثة

٣- مصروفات التشغيل التي تدفعها اليونيسيف مباشرة بالإضافة إلى ما ورد أعلاه تقدر في عام ١٩٩٥ بما يلي:

٤٠ دوالرات للقدم المربع في المبني رقم ٦٣٣ بالجادرة الثالثة  
٤٥ دوالرات للقدم المربع في المبني رقم ٦٨٥ بالجادرة الثالثة

٤- تدفع إلى اليونيسيف أي إيرادات آتية من المستأجرين الحاليين الذين لديهم عقود إيجار قائمة.

(ج) يشمل الإيجار المقترح ما يلي:

١- ٣٥,٠٠ دولاً للقدم المربع من أجل اجراء أعمال التهيئة للحيز الذي تشغله اليونيسيف في أي من العقارات.

٢- تحسينات بنائية أساسية بمبلغ ٥٩٧٥٠٠٠ دولاً للمبني رقم ٦٣٣ بالجادرة الثالثة وبمبلغ ٤٠٠٠ دولاً للمبني رقم ٦٨٥ بالجادرة الثالثة.

سيناريو أماكن العمل (الخيار ألف - ٢)  
موقع توأم، مملوكان

#### تقسيمات و مواقع أماكن العمل

(أ) دار اليونيسيف مع تحويل الطابقين ١٤ و ١٥ للحصول على مساحة إجمالية ٢٠٤٣٧١ قدما مربعا مضافا إليها المبني رقم ٨٤٥ بمساحة الأمم المتحدة الذي يبلغ إجمالي مساحته ٤٦١٤٦١ قدما مربعا؛

أو

(ب) دار اليونيسيف التي يبلغ إجمالي مساحتها ٤٩١١٨٠ قدما مربعا (دون تحويل الطابقين ١٤ و ١٥) مضافا إليها مساحة قدرها ٢٥١٢٦٢ قدما مربعا على هيئة حصة ملكية مشتركة في المبني رقم ٦٣٣ بالجادرة الثالثة؛

أو

(ج) دار اليونيسيف التي يبلغ إجمالي مساحتها ٤٩١١٨٠ قدما مربعا (دون تحويل الطابقين ١٤ و ١٥) مضافا إليها مساحة قدرها ٤٨١٢٦٨ قدما مربعا على هيئة حصة ملكية مشتركة في المبني رقم ٦٨٥ بالجادرة الثالثة.

**الهيكل الأساسي للصفقة**

(أ) دار اليونيسيف مضافا إليها المبني رقم ٨٤٥ بساحة الأمم المتحدة:

١' بالنسبة لدار اليونيسيف، إيجار سنوي ثابت (بما في ذلك مصروفات التشغيل الأصلية لسنة الأساس ١٩٨٧) قدره ٣٢,٠٠ دولارا للقدم المربع للفترة الممتدة من ١ كانون الثاني/يناير ١٩٩٥ إلى ٣٠ حزيران/يونيه ٢٠٢٦:

٢' بالنسبة للمبني رقم ٨٤٥ بساحة الأمم المتحدة، إيجار صاف سنوي ثابت قدره ٢٥,٧٥ دولارا للقدم المربع للفترة الممتدة من ١ كانون الثاني/يناير ١٩٩٥ إلى ٣١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٢٣. يخضع إلى ٢٣,٧٥ دولارا للقدم المربع لكل سنة لا يقل فيها المدفوع الإيجاري السنوي المقدم من شركة التعمير للأمم المتحدة إلى مدينة نيويورك فيما يتعلق بالمبني رقم ٣ بساحة الأمم المتحدة عن ٤٨١ دولار، الذي هو الإيجار السنوي الحالي. وفي الحالة التي يكون فيها المدفوع الإيجاري من شركة التعمير للأمم المتحدة إلى مدينة نيويورك أقل من ٤٨١ دولار، يكون المبلغ الذي يتقدّم في الرصيد الدائن مساوياً لذلك المبلغ الأقل:

٣' تقوم اليونيسيف بدفع مصروفات التشغيل، وستكون هذه هي المبلغ الزائد عن سنة الأساس ١٩٨٧ فيما يتعلق بدار اليونيسيف، والمبلغ بكامله فيما يتعلق بالمبني رقم ٨٤٥ بساحة الأمم المتحدة. وتقدر المصروفات بمبلغ ٧,٣٣ دولارات للقدم المربع و ١٠,٧٧ دولارات للقدم المربع سنوياً في عام ١٩٩٥ بالنسبة لدار اليونيسيف والمبني رقم ٨٤٥ بساحة الأمم المتحدة على الترتيب.

(ب) دار اليونيسيف مضافا إليها المبني رقم ٦٢٣ بالجادة الثالثة:

١' بالنسبة لدار اليونيسيف، إيجار سنوي ثابت (بما في ذلك مصروفات التشغيل الأصلية لسنة الأساس ١٩٨٧) قدره ٣٢,٥٠ دولارا للقدم المربع للفترة الممتدة من ١ كانون الثاني/يناير ١٩٩٥ إلى ٣٠ حزيران/يونيه ٢٠٢٦ :

٢' بالنسبة للمبني رقم ٦٢٣ بالجادة الثالثة، إيجار صاف سنوي ثابت قدره ٢٢,٠٠ دولارا للقدم المربع للفترة الممتدة من ١ كانون الثاني/يناير ١٩٩٥ إلى ٣١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٢٣ :

٣' تقوم اليونيسيف بدفع مصروفات التشغيل وستكون هذه هي المبلغ الزائد عن سنة الأساس ١٩٨٧ فيما يتعلق بدار اليونيسيف والمبلغ بكامله فيما يتعلق بالمبني رقم ٦٣٣ بالجادة الثالثة. وتقدر المصروفات بمبلغ ٧,٣٣ دولارات للقدم المربع و ٨,٥٤

دولارات للقدم المربع سنويا في عام ١٩٩٥ بالنسبة لدار اليونيسيف والمبنى رقم ٦٣٣ بالجادة الثالثة على الترتيب.

(ج) دار اليونيسيف مضافا إليها المبني رقم ٦٨٥ بالجادة الثالثة:

١' بالنسبة لدار اليونيسيف، إيجار سنوي ثابت (بما في ذلك مصروفات التشغيل الأصلية لسنة الأساس ١٩٨٧) قدره ٣٢,٥٠ دولارا للقدم المربع للفترة الممتدة من ١ كانون الثاني/يناير ١٩٩٥ إلى ٣٠ حزيران/يونيه ٢٠٢٦ :

٢' بالنسبة للمبني رقم ٦٨٥ بالجادة الثالثة، إيجار صاف سنوي ثابت قدره ١٩,٠٠ دولارا للقدم المربع للفترة الممتدة من ١ كانون الثاني/يناير ١٩٩٥ إلى ٣١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٢٣ :

٣' تقوم اليونيسيف بدفع مصروفات التشغيل، وستكون هذه هي المبلغ الزائد عن سنة الأساس ١٩٨٧ فيما يتعلق بدار اليونيسيف والمبلغ بكامله فيما يتعلق بالمبني رقم ٦٨٥ بالجادة الثالثة. وتقدر المصروفات بمبلغ ٧,٣٣ دولارات للقدم المربع و ٨,٣٠ دولارات للقدم المربع سنويا في عام ١٩٩٥ بالنسبة لدار اليونيسيف والمبني رقم ٦٣٣ بالجادة الثالثة على الترتيب؛

(د) وتشمل الأسعار الإيجارية المقترحة أعلاه ما يلي:

١' ٣٥,٠٠ دولارا للقدم المربع من أجل التحسينات الداخلية لأي حيز تشغله اليونيسيف بالنسبة لأي من العقارات الواقعة خارج دار اليونيسيف؛

٢' ١,٢٥ مليون دولار من أجل تحويل الطابقين ١٤ و ١٥ إذا اختارت اليونيسيف ذلك، أو من أجل تحسينات المستأجرين فيما يتعلق بأي من العقارات الأخرى إذا لم يجر تحويل الطابقين ١٤ و ١٥؛

٣' تحسينات بنائية أساسية بمبلغ ٦٢٥ ٥ دولار للمبني رقم ٨٤٥ بساحة الأمم المتحدة، و ٩٧٥ ٥ دولار للمبني رقم ٦٣٣ بالجادة الثالثة، و ٤٠٠ ١ دولار للمبني رقم ٦٨٥ بالجادة الثالثة.

سيناريو أماكن العمل (الخيار أ-٣)

موقع توأم، دار اليونيسيف مملوكة وحيز آخر مستأجر في مانهاтен

### تقسيمات مواقع أماكن العمل

دار اليونيسيف، مع تحويل الطابقين ١٤ و ١٥، بمساحة إجماليها ٣٧١ ٢٠٤ قدم مربع، مضافاً إليها المبني رقم ٣٣٣ شرقاً بالشارع ٣٨ على النحو التالي من حيث تقسيمات الحيز والمواعيد التي ستكون متاحة فيها:

- ٣٨ قدم مربع، الطابق الثامن بكامله، متاح على الفور .
- ٤ قدم مربع، الطابق السادس بكامله، متاح في ١ كانون الثاني/يناير ٢٠٠٤
- ٤ قدم مربع، الطابق الرابع بكامله، متاح في ١ تموز/يوليه ٢٠٠٤
- ٤ قدم مربع، الطابق الخامس بكامله، متاح في ١ تموز/يوليه ٢٠٠٤
- ٤ قدم مربع، الطابق التاسع بكامله، متاح في ١ أيار/مايو ٢٠٠٤
- ٤ قدم مربع، الطابق العاشر بكامله، متاح في ١ تشرين الثاني/نوفمبر ٢٠٠٥

### هيكل الصفقة الأساسي

(أ) ستؤجر دار اليونيسيف بسعر سنوي ثابت قدره ٢٢,٠٠ دولاراً للقدم المربع بما في ذلك سنة أساس هي ١٩٨٧ بالنسبة لمصروفات التشغيل، للفترة الممتدة من ١ كانون الثاني/يناير ١٩٩٥ إلى ٣٠ حزيران/يونيه ٢٠٢٦؛

(ب) بالنسبة للمبني رقم ٣٣٣ شرقاً بالشارع ٣٨، سيحدد الإيجار الأساسي السنوي للطابق التاسع بواقع ٢٣,٢٥ دولاراً للقدم المربع للفترة الممتدة من ١ كانون الثاني/يناير ١٩٩٤ إلى ٣٠ نيسان/أبريل ٢٠٠٤ ويتضمن الإيجار الأساسي سنة أساس بالنسبة لمصروفات التشغيل والضرائب العقارية تساوي فترة الإثنى عشر شهراً الأولى من مدة عقد الإيجار، على أن تدفع اليونيسيف فيما يلي ذلك أى زيادات عن سنة الأساس في مصروفات التشغيل وكذلك حصتها النسبية من الزيادة في الضرائب العقارية؛

(ج) سيكون لليونيسيف خيار إيجار الحيز المتبقى المتاح في المبني رقم ٣٣٣ شرقاً بالشارع ٣٨ بسعر يساوي ٩٥ في المائة من القيمة السوقية المنصفة، المحددة في تاريخ الحياة، شريطة تقديم إخطار للملك سابق لتاريخ إتاحة الحيز بثلاث سنوات؛

(د) فيما يتعلق بكل من الطابقين الأوليين اللذين تمارس فيهما اليونيسيف خيارها بالنسبة للحيز الإضافي، سيقيد لليونيسيف رصيد دائن مقابل التزاماتها الإيجارية بموجب عقد الإيجار الحالي للطابق الثالث بواقع ١,٠٠ دولار للقدم المربع سنوياً بأثر رجعي يبدأ من تاريخ ممارسة ذلك الخيار.

### حواجز للشروط الأساسية

(أ) فيما يتعلق بدار اليونيسيف، ستدفع شركة التعمير للأمم المتحدة ١,٢٥ مليون دولار من أجل تحويل الطابقين ١٤ و ١٥

(ب) فيما يتعلق بالمبني رقم ٣٣٣ شرقاً بالشارع ٢٨، سيدفع المالك ١,٢ مليون دولار من أجل إنشاءات المستأجرين في الطابق الثامن. وسيكون لليونيسيف الحق في تجديد عقد الإيجار هذا لمدتين إضافيتين طول كل منها خمس سنوات بعد انتهاء العقد في عام ٢٠٠٤ بسعر يكافئ ٩٥ في المائة من القيمة السوقية المنصفة؛ ولن يبدأ الإيجار إلا بعد أربعة أشهر من بدء سريان عقد الإيجار للطابق الثامن؛

(ج) أي تكاليف إضافية للتحسينات البنائية الأساسية لأي من عقارات التوسيع المملوكة تتجاوز المبالغ المقترحة أعلاه ستقوم بدفعها شركة التعمير للأمم المتحدة دون أن تتحمل اليونيسيف أي تكاليف إضافية.

(د) التكاليف الإضافية لتحويل الطابقين ١٤ و ١٥ في دار اليونيسيف التي تتجاوز المبلغ المعروض من شركة التعمير للأمم المتحدة وقدره ١,٢٥ مليون دولار، ستقوم شركة التعمير بتمويلها مقابل زيادة في الإيجار الأساسي في دار اليونيسيف تحسب بمعدل ٥٠,٥٠ دولار للقدم المربع سنوياً لكل ١,٠٠ مليون دولار من الزيادات؛

(ه) التكاليف الإضافية لأي تحسينات لأي حيز توسيع، التي تتجاوز المبلغ المعروض وقدره ٣٥ دولاراً للقدم المربع، ستقوم بدفعها شركة التعمير للأمم المتحدة مقابل زيادة في مدفوعات اليونيسيف الإيجارية الأساسية لكل حيز توسيع محسوبة بمعدل ٦٠,٠ دولار للقدم المربع لكل ١,٠٠ مليون دولار من الزيادات؛

(و) جميع العقارات ماعدا المبني رقم ٣٣٣ شرقاً بالشارع ٢٨ ستتعفى من الضرائب العقارية لمدينة نيويورك؛

(ز) نقل ملكية أي من العقارات المملوكة المختارة سينفذ لدى حلول موعد استحقاق سدادات دار اليونيسيف المقرر حالياً دفعها في ١ تموز/يوليه ٢٠٢٦. ونقل الملكية مشروط بشغل اليونيسيف أو الأمم المتحدة لكل الحيز المخصص للمكاتب واحتفاظ اليونيسيف بمقرها العالمي في مدينة نيويورك. وفيما يتعلق بدار اليونيسيف والمبني UN Plaza 845 هناك شرط إضافي هو أن نقل الملكية سيكون مرهوناً بالحصول على موافقة بموجب إجراء مدينة نيويورك الموحد في استعراض استخدامات الأراضي وموافقة العمدة على الشروط المالية للنقل بعد عقد جلسة استماع؛

(ح) إلغاء الالتزام بدفع ما يصل إلى ٢٠٠ دولار للقدم المربع كإيجار سنوي إضافي في دار اليونيسيف (المادة ٤٠ من عقد إيجار دار اليونيسيف)؛

(ط) اذا ما قررت الأمانة العامة وغيرها من الوكالات المرتبطة بالأمم المتحدة مستقبلاً إنشاء حي موسع للأمم المتحدة في مدينة نيويورك، ستكون أمانة اليونيسيف فرصة الاشتراك في ذلك الحي دون تحمل التزامات ايجارية مزدوجة.

#### الضمانات

(أ) الأسعار الاجارية السنوية الثابتة المعروضة بالنسبة لأى من عقارات التوسيع أسعار مضمونة وليس خاضعة إلا لزيادة في سعر الفائدة المقدر حالياً (٦ في المائة) لسنوات شركة التعمير للأمم المتحدة التي مدتها ٣٠ عاماً اللازمة لتمويل افتتاح العقار المختار واجراء التحسينات ذات الصلة:

(ب) شغل ٤٠٠ قدم مربع بحلول ١ آب/اغسطس ١٩٩٥ مضمون اذا نفذ الاتصال الرئيسي للإيجار المنتهي بالشراء في موعد لا يتجاوز ١ كانون الثاني/يناير ١٩٩٤. وإذا لم يتم تجديد عقد الإيجار الخاص بالمبني رقم ١ بساحة داغ همرشولد، تسدد شركة التعمير للأمم المتحدة لليونيسيف ما يصل إلى ٥٠٠ دولارات للقدم المربع من الإيجار المستحق الدفع على اليونيسيف لهذا الحيز زيادة عن المبالغ التي ستكون مستحقة الدفع على اليونيسيف بالنسبة للمبني Plaza UN ٨٤٥ عن أي فترة للتجديد.

#### ايصالات أو تعديلات إضافية للعرض

(أ) بموجب الخطاب المؤرخ ٢ تموز/يوليه ١٩٩٣:

١' المرآب المؤلف من ٢٥ محلاً والكافن في المبني رقم ٣ بساحة الأمم المتحدة لن يكون مشمولاً في حصة ملكية اليونيسيف؛

٢' عملية الحصول على الموافقة بموجب اجراء مدينة نيويورك الموحد للاستعراض استخدامات الأرضي ستبدأ لدى تنفيذ اتفاقات الإيجار الأساسية؛

(ب) بموجب الرسالة المؤرخة ٢٣ تموز/يوليه ١٩٩٣:

١' سيكون التخفيض في الإيجار الأساسي لليونيسيف في دار اليونيسيف ذا أثر رجعي يبدأ من تاريخ يسبق بـ ٤٥ يوماً التاريخ الذي توقع فيه اليونيسيف وشركة التعمير للأمم المتحدة اتفاقات اللازمة لتنفيذ الخيار المقرر؛

٢' اذا أخذت اليونيسيف خيار امتلاك دار اليونيسيف واستئجار حيز آخر في مانهاتن وقررت ألا تحول الطابقين ١٤ و ١٥ من دار اليونيسيف، سيختفي الإيجار الأساسي السنوي في دار اليونيسيف بمبلغ ٥٠,٥٠ دولار للقدم المربع.

(ج) بموجب الرسالتين المؤرختين ٢٩ تموز/يوليه و ٤ آب/اغسطس ١٩٩٣:

يرفع الرصيد الدائن للمدفوعات الايجارية الأساسية السنوية من ٤٨١ ٠٠٠ دولار الى ١٠٨١ ٠٠٠ دولار ويكون ساريا في ظل أي خيار تقرر اليونيسيف للبقاء في مانهاتن. وستكون المدفوعات الايجارية الأساسية المنقحة في إطار خيار المقر التوأم كما يلي:

- ١٩,٣٧ دولارا للقدم المربع في المبني UN Plaza: ٨٤٥

- ١٤,٧٧ دولارا للقدم المربع لالسنوات الخمس الأولى و ١٥,٧٧ دولارا للقدم المربع فيما يلي ذلك في المبني رقم ٦٣٣ بالجادة الثالثة:

- ١٢,١٥ دولارا للقدم المربع لالسنوات الاحدي عشرة الأولى و ١٣,١٥ للقدم المربع فيما يلي ذلك في المبني رقم ٦٨٥ بالجادة الثالثة:

٢ ستكون المدفوعات الايجارية الأساسية المنقحة في إطار خيار الموقع الواحد كما يلي:

- ١٩,٦٠ دولارا للقدم المربع لمدة أولى طولها سبع سنوات ونصف و ٢٠,٦٧ دولارا للقدم المربع فيما يلي ذلك في المبني رقم ٦٣٣ بالجادة الثالثة:

- ١٦,٧٠ دولارا للقدم المربع لمدة أولى طولها سبع سنوات ونصف و ١٧,٧٢ دولارا للقدم المربع فيما يلي ذلك في المبني رقم ٦٨٥ بالجادة الثالثة:

٣ في إطار خيار امتلاك دار اليونيسيف واستئجار حيز آخر في مانهاتن، سيطبق الرصيد الدائن على الايجار الأساسي في دار اليونيسيف رهنا بأن يكون كل الحيز اللازم لليونيسيف من أجل التوسيع في الفترة الممتدّة بين عامي ١٩٩٥ و ٢٠٢٦ كائنا داخل مدينة نيويورك:

٤ يكون لليونيسيف في إطار أي من السيناريوهات، ابتداء من عام ٢٠٠٥ وفيما يليه، خيار أن تؤجر من الباطن للفترة المتبقية من مدة العقد لمدينة نيويورك مساحة أقصاها ٧٥ ٠٠٠ قدم مربع من أي جزء من حيز التوسيع. بيد أنه اذا مورس هذا الخيار، فإن على اليونيسيف أن تتخلى عن ملكية هذا الحيز.

ملخص العرض المؤكّد والنهائي المقدم منمدينة نيويورك(١٨ حزيران/يونيه ١٩٩٣)سيناريو الأماكن (الخيار باع)موقع واحد، بالامتلاكال التقسيم الداخلي والموقع

إنشاء مبنى للمكاتب يتكون من ١٧ طابقاً مساحتها ٤٤٠٠٠ قدم مربع في مدينة نيويورك في عقار ملك مدينة نيويورك معروض باسم "القطعة ١ ألف" في منطقة التجديد الحضري بشارع سيدار، ومساحتها زهاء ١,٩ فدان.

الهيكل الأساسي للاتفاق

(أ) الإيجار الأساسي الصافي الذي ستدفعه اليونيسيف هو مجموع إيجار الأرض وإيجار المبني اللذين يحسبان على النحو التالي:

١' قيمة إيجار الأرض ٥٠٠ من الدولار للقدم المربع للسنوات العشر الأولى؛ ثم ١,٠٠٠ دولار للقدم المربع من السنة ١١ إلى السنة ٢٠، ثم ١,٦٠٠ دولار للقدم المربع من السنة ٢١ إلى السنة ٣٠. وهذه القيم ستطبق على المساحة التي ستكون مشغولة بالفعل بمكاتب اليونيسيف. ومتوسط الإيجار السنوي للأرض هو ٨٦٠ من الدولار للقدم المربع؛

٢' قيمة إيجار المبني ستتحسب بمعدلات متغيرة للقدم المربع في السنة، وهي في المتوسط ١١,٨٥ دولاراً في السنة للقدم المربع للفترة من كانون الثاني/يناير ١٩٩٥ إلى ٣١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٢٤؛

٣' مصاريف التشغيل ستدفعها اليونيسيف بالكامل، وهي تقدر في عام ١٩٩٣ بـ ٦,٢٠٠ دولارات في السنة، للقدم المربع، بما في ذلك استهلاك الكهرباء.

سيناريو الأماكن (الخيار جيم)موقعان توأم، أحدهما بالامتلاك في نيويورك وآخر بالإيجار في مانهاتنال التقسيم الداخلي للأماكن وموقعها

مبني للمكاتب سيتم تشييده في عقار ملك مدينة نيويورك معروض باسم "القطعة ١ ألف" في منطقة التجديد الحضري بشارع سيدار مساحتها التقريرية ١,٩ فدان. أما مساحة المبني فستكون ٣٥٠٠٠ .....

قدم مربع أو ٤٠٠ قدم مربع أو ٤٢٠ قدم مربع حسب اختيار اليونيسيف. والمبني الذي يستأجر في مانهاتن لم يحدد.

#### الهيكل الأساسي للاتفاق

(أ) الإيجار الأساسي الصافي الذي ستدفعه اليونيسيف في نيو روشنيل هو مجموع إيجار الأرض وإيجار المبني اللذين يحسابان على النحو التالي:

١' إيجار الأرض ٥٠٪ من الدولار للقدم المربع للسنوات العشر الأولى، ثم ١٠٪ دولار للقدم المربع من السنة ١١ إلى السنة ٢٠، ثم ١٧٪ دولار للقدم المربع من السنة ٢١ إلى السنة ٣٠. وهذه القيم ستطبق على المساحة التي ستكون مشغولة بالفعل بمكاتب اليونيسيف. ويصبح متوسط إيجار السنوي للأرض:

٨٨٪ من الدولار للقدم المربع إذا كانت مساحة المبني ٤٢٠ قدم مربع  
٨٩٪ من الدولار للقدم المربع إذا كانت مساحة المبني ٤٠٠ قدم مربع  
٩٣٪ من الدولار للقدم المربع إذا كانت مساحة المبني ٣٥٠ قدم مربع

٢' قيمة إيجار المبني ستتحسب بمعدلات متغيرة للقدم المربع في السنة للفترة من كانون الثاني/يناير إلى ٣١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٢٤، وستكون في المتوسط:

١٢,٥ دولارا للقدم المربع إذا كانت مساحة المبني ٤٢٠ قدم مربع  
١٢,١٢ دولارا للقدم المربع إذا كانت مساحة المبني ٤٠٠ قدم مربع  
١٢,٢٩ دولارا للقدم المربع إذا كانت مساحة المبني ٣٥٠ قدم مربع

٣' مصاريف التشغيل ستدفعها اليونيسيف بالكامل، وهي تقدر في عام ١٩٩٣ بالمبالغ التالية الشاملة لاستهلاك الكهرباء:

٦,٣٨ دولارات للقدم المربع إذا كانت مساحة المبني ٤٢٠ قدم مربع  
٦,٥٧ دولارات للقدم المربع إذا كانت مساحة المبني ٤٠٠ قدم مربع  
٦,٣٨ دولارات للقدم المربع إذا كانت مساحة المبني ٣٥٠ قدم مربع

#### ما يدخل في الإيجار المقترن

سيشيد مبني المقر طبقا للخطط الأولية والمواصفات المعروضة. وتشمل أيضا تكاليف التطوير والبناء ٢٥ دولارا لكل قدم مربع قابل للاستعمال للأشغال التي يقوم بها المستأجر، و ٢٥ دولارا للقدم المربع القائم للأثاث المثبت في مكانه.

**الحوافز الإضافية**

- (أ) امتلاك المبني فورا بلا قيد أو شرط رهنا فقط باستئجار الأرض التي تحال بالكامل إلى المالك الجديد في أي وقت؛
- (ب) إهداء ملكية العقار، عند حلول يوم التعاقد المقدر وهو ١ حزيران/يونيه ١٩٩٤، إلى سجل العقارات الوطني لاستعماله لصالح الجمهور كمكتبة دولية للأطفال؛
- (ج) إعفاء الأرض والمبني من الضرائب العقارية؛
- (د) الإعفاء من جميع ضرائب المبيعات والاستعمال التعويضي المفروضة على مواد البناء وتكليف مختلف النظم الموجودة في داخل المبني؛
- (ه) إتاحة مرأب البلدية المجاور برسوم مخفضة لجميع موظفي اليونيسيف؛
- (و) فتح خط حافلات مكوكية بالمجان بين الأمم المتحدة في مدينة نيويورك والمقر المقترن لليونيسيف في نيو رو شيل؛
- (ز) فتح خط حافلات دائري لصالح الموظفين القاطنين في بلدية وستشستر تكون محطة النهاية عند مقر اليونيسيف المقترن، وتنسيق خط حافلات جديد وأو خط سيارات تجميع للموظفين القاطنين في مدينة نيويورك؛
- (ح) نقل ملكية العقار بدون قيد أو شروط إلى الأرض (ستمتلك اليونيسيف المبني منذ بدء إشغاله) فور انقضاء أجل اتفاق الاستئجار الرئيسي في ٢١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٢٤.

**الضمادات**

(أ) إيجار الأرض مضمون:

- (ب) الإيجار الأساسي للمبني مضمون رهنا بما يلي:
- ١' تغير سعر الفائدة للسنوات المعنة من الضرائب؛
  - ٢' موافقة اليونيسيف على الخطط والمواصفات النهائية؛

(ج) يتاح الحيز المكاني لشغله في ١ آب/أغسطس ١٩٩٥ في مبني جديد وألا تتاح في نيو روشنيل مساحة قدرها ٠٠٠٤ قدم مربع بسعر خدمة كاملة سنوي قدره ١٨ دولاراً للقدم المربع.

الإيضاحات الإضافية أو تعديلات العرض

(أ) بموجب رسالة مؤرخة ١ تموز/يوليه ١٩٩٣:

١' قيمة الاستئجار الصافية وهي ٢٢ دولاراً للقدم المربع التي استعملت لحساب القيمة المتبقية، هي في الواقع إيجار إجمالي يشمل مصاريف التشغيل؛

٢' إذا تغير سعر الفائدة بنسبة ٢٥٪ في المائة تغيرت قيمة الإيجار بما يتراوح بين ٢٧٪ و ٢٩٪ في المائة لكل قدم مربع في السنة، حسب حجم المبني المختار؛

(ب) بموجب رسالة مؤرخة ٢٩ تموز/يوليه ١٩٩٣:

١' الدخل الناجع من التأجير من الباطن احتسب على افتراض أن اليونيسيف لن تحتاج إلى مزيد من الحيز المكاني في عام ٢٠٠٥ وأن هذا الحيز المكاني (وهو ٥٥٠٠ قدم مربع تقريباً) سيظل مؤجراً من الباطن؛

٢' إعادة تأكيد انطباق إيجار الأرض على الحيز المكاني الذي تشغله بالفعل اليونيسيف وليس جهات أخرى؛

٣' موافقة الإعفاء من الضرائب العقارية حتى ولو لم تعد اليونيسيف تملك المبني أو تشغله، شريطة أن يواصل كيانا آخر مناسب ذو قدرة مالية وسمعة مماثلتين لقدرة اليونيسيف وسمعتها، امتلاك العقار أو استعماله.























الجدول ١ - ملخص شروط العروض الثابتة والنهائية المقدمة من  
الشركات في ١٨ حزيران/يونيه ١٩٩٣

الجدول ٢ - تفاصيل التسويات التي أدخلت على العروض النهائية

(بملايين دولارات الولايات المتحدة)

الجدول ٣ - ملخص التقييم المعماري والهندسي

الجدول ٤ - ملخص الافتراضات المستند إليها في تحليل القيمة المتبقية

الجدول ٥ - ملخص الحيز المكاني الفائق والدخل الناتج من تأجيره من الباطن

الجدول ٦ - ملخص التكاليف والمزايا غير المباشرة ذات الصلة بالأماكن

(بملايين دولارات الولايات المتحدة عن الفترة ١٩٩٥-٢٠٢٦)

الجدول ٧ - موجز مالي للخيارات بالقيمة الإسمية

(بملايين دولارات الولايات المتحدة عن الفترة ١٩٩٥-٢٠٢٦)

الجدول ٨ - موجز مالي للخيارات بالقيمة الحالية

(بملايين دولارات الولايات المتحدة عن الفترة ١٩٩٥-٢٠٢٦)

حي دوائر الأمم المتحدة

خريطة موقع نيو روشنيل

مقر اليونيسيف في نيو روشنيل بولاية نيويورك