



المعهد الدولي للوقف الاسلامي  
International Institute of Islamic Waqf  
- iiiw -

استثمار المستقبل  
FUTURE INVESTMENT  
متخصصون في الأوقاف والمسابيا

الشريك الاستراتيجي



## التقرير الختامي لبرنامج إدارة الأوقاف العقارية بالرياض

المملكة العربية السعودية - الرياض



10-07 أكتوبر 2019

من الساعة 4:00م وحتى الساعة 10:00م  
بمقر شركة استثمار المستقبل

[www.iiw.org](http://www.iiw.org)

## مقدمة

تعتبر إدارة العقارات الوقفية جزء رئيسي من المعادلة الناجحة للاستثمار في المؤسسة الوقفية، لذا يعد الاستثمار العقاري من أكثر أنواع الاستثمارات تحقيقاً للأرباح، وأكثرها تعقيداً وتداخلاً بين الكثير من المتغيرات والمعطيات.

## المنظومة العقارية

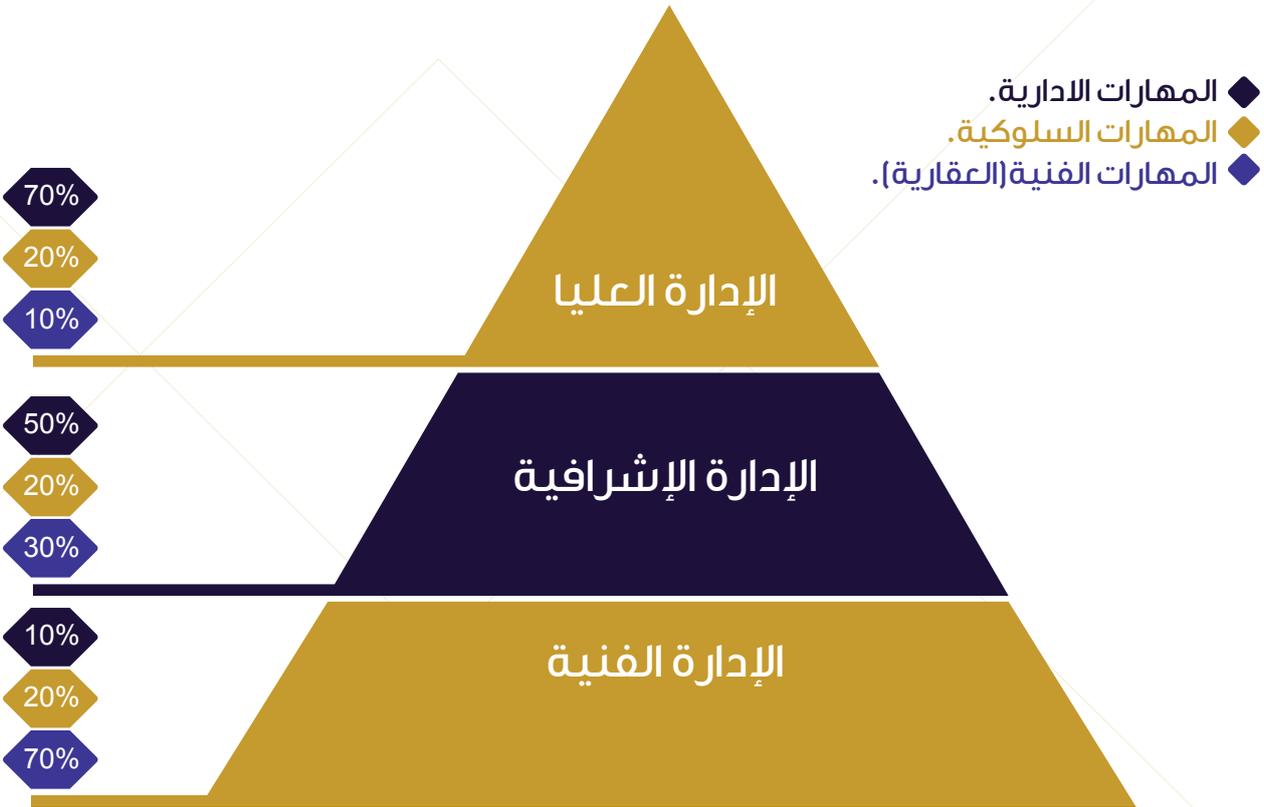


بالشراكة مع مركز استثمار المستقبل بالرياض، أقام المعهد الدولي للوقف الإسلامي برنامجاً تدريبياً بعنوان: [إدارة الأوقاف العقارية] بحضور قيادات ومهتمين وخبراء بالمجال الوقفي. بدأ البرنامج الأستاذ يوسف السديس بالترحيب بالمشاركين والثناء على حرصهم وبذل أوقاتهم فيما يعود بالنفع على مؤسساتهم الوقفية ومجتمعهم، بعد ذلك قدم المدرب د. فتحي العباسي كلمة عن أهمية الأوقاف العقارية ودورها في انعاش المؤسسة الوقفية وسد حاجة المستفيدين منها.





بدأت جلسات هذا البرنامج باستبيان لقياس المعرفة لدى المشاركين في هذا البرنامج، وتحدث بعدها المدرب عن تحليل التوجهات العقارية الاستراتيجية للعقارات الوقفية والخوارزميات التي تمر بها هذه المرحلة، ثم تناول أهم المهارات التي يجب على مدير الأوقاف أن يكتسبها وذكر منها: المهارات الإدارية، المهارات السلوكية، والمهارات الفنية.



بعد ذلك تحدث المدرب عن مفهوم العقار وخصائص العقارات عن غيرها من الاستثمارات لمؤسسة الوقف وذكر منها:

#### الثبات والدوام:

ديمومة الموقع الجغرافي للأرض يظل دائما كما هو ولا يمكن نقله.

#### الندرة:

عدد العقارات محدود فنتيجة لذلك إذا وجد طلب قوي في منطقة ستزداد قيمة العقارات.

#### عدم التجانس:

لا يوجد عقارات متماثلات من كل وجه فالمادة والشكل والحجم والتربة والمعادن مختلفين حتى إذا بدأ عقاران متشابهان في كل النواحي فسوف يكون دائما مختلفين بسبب مواقعهما الجغرافية.

#### الاستثمار (طويل المدى/متجدد):

استثمار طويل المدى بسبب الخصائص الطبيعية التي تتضمن الثبات.

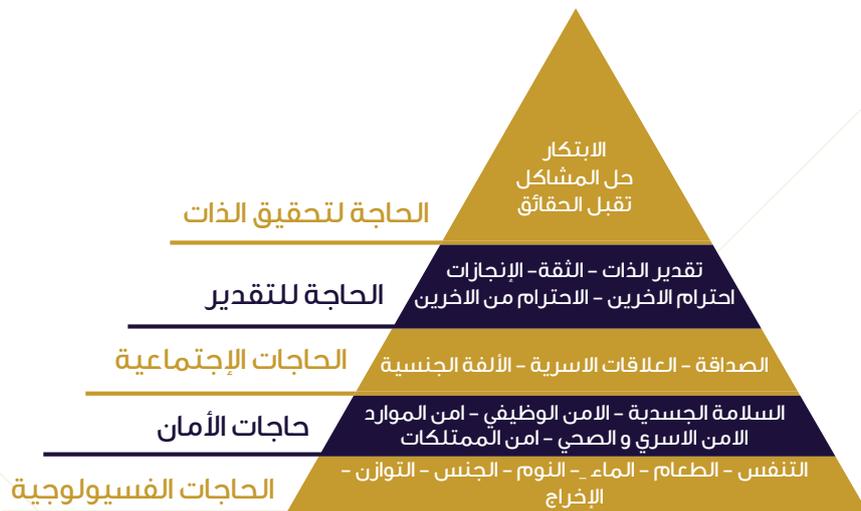
ثم تحدث المدرب عن أهم المصطلحات العقارية وذكر منها:

- ◆ **صك الملكية:** الوثيقة القانونية والرسمية التي تثبت ملكية العقار.
- ◆ **أساس التملك:** المنحة (الاقطاع). الحجة (الاستحكام).
- ◆ **الأرض الخام:** أرض لم تنفذ بها أعمال استصلاح زراعي أو تطوير عقاري من تسوية وفتح للطرق وتقسيم للقطع وخلافه أو تستغل في مشروع ما.
- ◆ **مخطط معتمد:** قطعة الأرض التي أعتمد تقسيمها من قبل الجهات الرسمية ذات العلاقة إلى قطع أراضي بعد حسم نسب الخدمات.
- ◆ **البلك:** جزء من المخطط الذي تحدده الشوارع من معظم اتجاهاته ويقسم من داخله الى قطع أراضي ويمكن ان يكون قطعة واحدة بدون تقسيم
- ◆ **قطعة الارض (قسيمة الارض):** جزء من البلك في المخطط المعتمد معلومه المساحة والاضلاع
- ◆ **التبشير:** علامات خرسانية على حدود الأراضي سواء الصغيرة أو الكبيرة والهدف منها توضيح حدود الاراضي للتعرف عليها.
- ◆ **قرار الذرعة (الكروكي التنظيمي الأول قبل البيع):** هو الوثيقة الرسمية الصادرة من البلدية موضحاً بها المعلومات التنظيمية للموقع.

بعد ذلك تناول المدرب في حديثه تأثير العقار في الاقتصاد العام وذكر أن الحاجة للعقار تكمن في الغرض لسكني، وفي المناشط التجارية، وأن ارتباط العقار بالأصول الملموسة لاي منشأة تجارية يعد أمراً واضحاً وأنه أحد مقومات الرهن والتمويل والمصرفية البنكية، كما يشكل النشاط العقاري في ميزان اقتصادات الدول ثقل كبير جداً وهو يحرك قرابة 120 نشاط مصاحب مباشر وغير مباشر.



## الاحتياج الإنساني/ السكن



بعد ذلك تحدث المدرب عن ارتباط العقار بالجهات المختلفة وأنشطتها وذكر منها الهيئة العليا للعقار، الهيئة العليا للأوقاف، وزارة العدل، وزارة الشؤون البلدية والقروية، وزارة الشؤون الإسلامية، وزارة الإسكان، وزارة المالية... إلخ، كما ذكر مجموعة من القوانين والأنظمة التي تحد من العمل العقاري ومنها نظام التسجيل العيني للعقار الصادر عام 1423هـ في 78 مادة، نظام ملكية الوحدات السكنية وفرزها الصادر عام 1423هـ في 23 مادة، نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية الصادر عام 1427هـ في 12 مادة وهي ما يسمى بعقود مشاركة الوقت (time share)، نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادر عام 1421هـ، نظام تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي للعقار الصادر عام 1422هـ، نظام تحديد العلاقة بين المالك والمستأجر الصادر عام 1394هـ في 6 مواد.



## الثقافة العقارية

المعلومات العقارية المحلية .

المعارض العقارية المحلية والدولية .

الدوريات والنشرات والمجلات العقارية .

الدورات والمؤتمرات المحلية والدولية .

الانظمة والقوانين المحلية والدولية .

القطاعات والانشطة المرتبطة مثل الانشاء والتشييد .

زملاء المهنة وتبادل المعلومات وأخلاقيات العمل .

في ختام اليوم الأول تحدث الأستاذ بندر المعارك خبير التقييم العقاري عن أهمية التقييم العقاري للأوقاف، وذكر منها تحديد الواقع الحالي، وتحديد الاستخدام الأمثل للعقارات، وتحديد الاجراء الأمثل، والحصول على التمويل /الاستثمار.

كما تحدث المعارك عن أغراض وأهداف التقييم ومرجعية معايير التقييم الدولية وذكر منها: المعهد الملكي البريطاني للمساحين (RICS)، ومعهد التقييم الأمريكي (Appraisal Institute)، والمعهد الماليزي للتقييم (Inspen)، ولجنة معايير التقييم الدولية (IVSC)، والهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).



## أنواع القيم العقارية





بعد ذلك تحدث الأستاذ بند المعارك عن طرق التقييم العقاري وذكر من أشهرها طريقة التقييم بالمقارنة وطريقة التقييم بالعائد أو الدخل وطريقة التقييم بالقيمة أو التكلفة وتناول شرحاً تفصيلياً لكل طريقة.

بعد ذلك تحدث عن أهمية الدراسات العقارية وتناول منها: دراسة السوق، ودراسة اعلى وافضل استخدام، ودراسة الجدوى، وتحدث عن الهدف من كل دراسة والخطوات الواجب اتباعها ومصادر المعلومات التي تتناولها الدراسة.

## التنبؤ بالطلب المستقبلي للاستثمارات المختلفة :



في ختام اليوم الأول من أيام البرنامج استعرض المدرب أهم التطبيقات الالكترونية التي تهتم مدير العقارات الوقفية من خلال التعرف عليها ومعاينتها وقياس أو فحص مدى الحساسية لدى دراسة المشروع المطبق عليها.

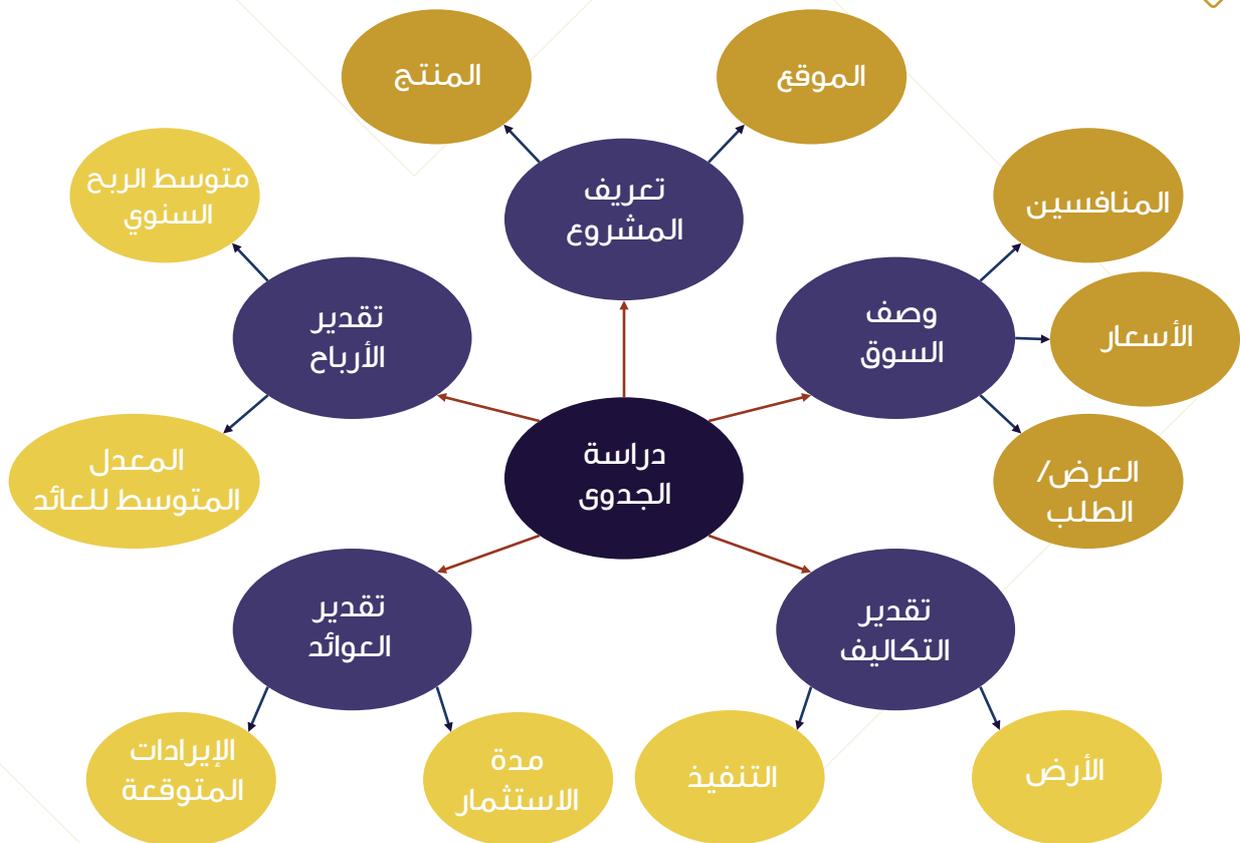


بدأ اليوم الثاني من أيام برنامج إدارة الأوقاف العقارية بالحديث عن دراسة الجدوى وتناول الحديث فيها دراسة أعلى وأفضل استخدام، كما عرف المدرب دراسات الجدوى بانها عبارة عن خطوات عملية متتالية وفق منهجية علمية لقياس مدى نجاح الأفكار والمشاريع وقدرتها على تحقيق أغراض معينة يحددها المستثمر تبدأ بتحديد الأهداف وتنتهي بمجموعة من الدراسات التفصيلية.

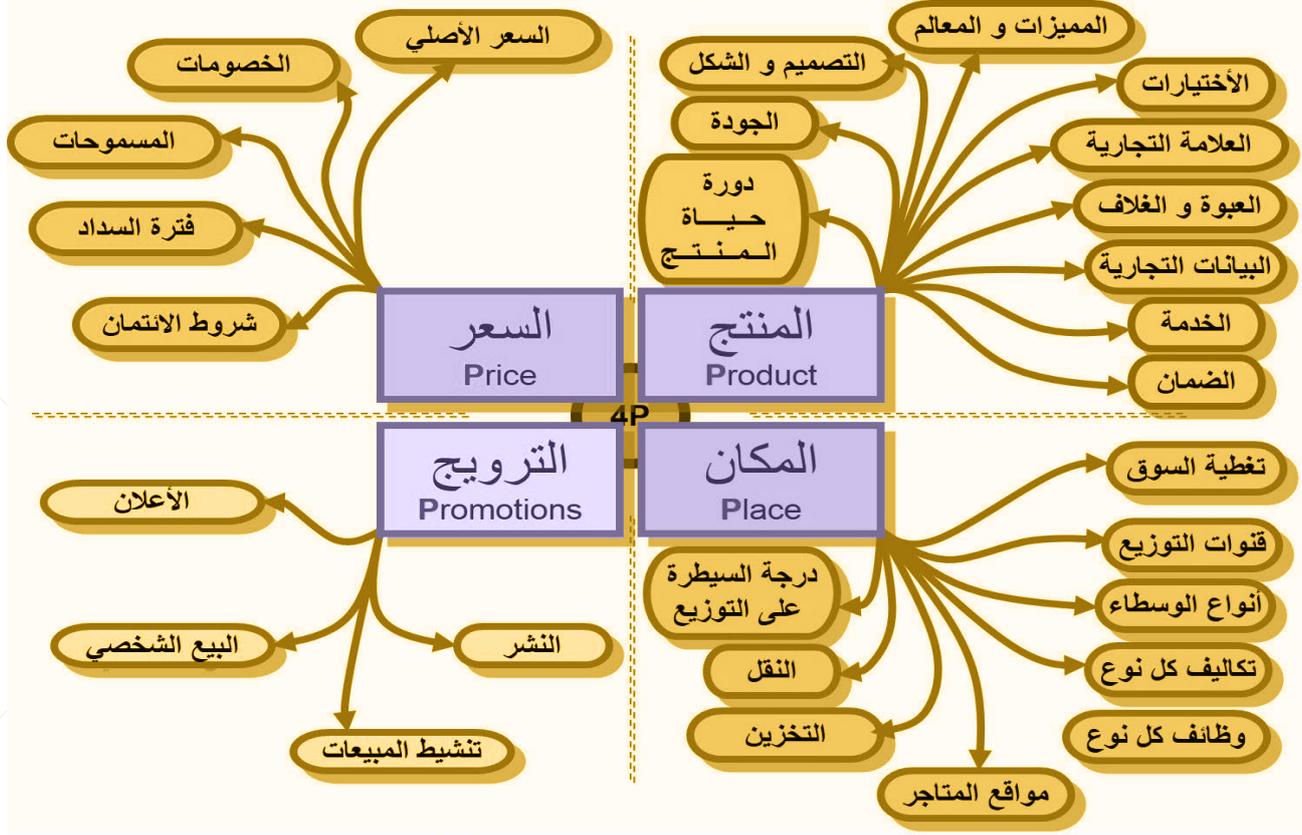
ثم تحدث المدرب عن جدوى المشروعات العقارية الخاصة والعامة ، وتناول مجموعة من ورش العمل والامثلة التوضيحية لقطاع الأوقاف.



## دراسة أعلى وأفضل استخدام



بعد ذلك تحدث المدرب عن المزيج التسويقي واستراتيجية التسعير وتقدير العوائد والإيرادات الاستثمارية للمشروع في حال البيع وفي حال التشغيل وكيفية حساب التدفقات النقدية للمشاريع، ثم تناول ورشة عمل عن تطبيقات لمشروع يرغب المستثمر في بيعه ومؤشرات قياس الربحية في المشاريع العقارية.



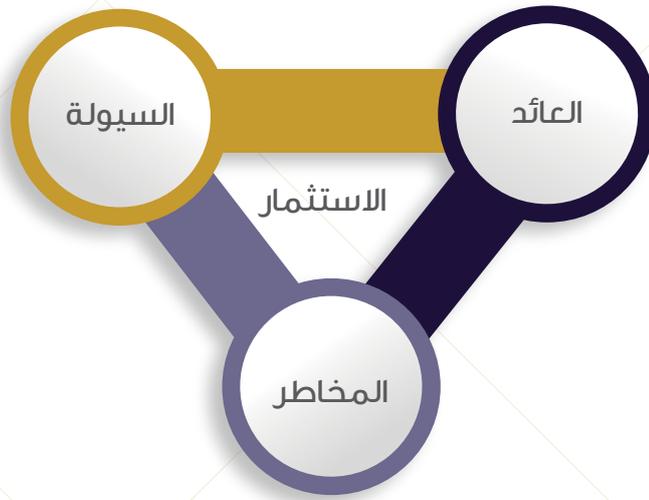
في ختام اليوم الثاني من أيام البرنامج تحدث المدرب عن العوامل الأساسية في تحليل الحساسية والسيناريوهات المصاحبة لها والمخاطر المتوقعة من تأخر التنفيذ للمشروعات والعوائد المالية والمدة الاستثمارية، بعدها تحدث المدرب عن مقدمة في أسس الاستثمار العقاري للأوقاف واختتم اليوم الثاني بالاجابة عن أسئلة المشاركين في البرنامج.



بدأ اليوم الثالث من أيام برنامج إدارة الأوقاف العقارية بالحديث عن البحث عن الفرص الاستثمارية للمؤسسة الوقفية ومدى توافق الفرصة مع التوجهات الاستراتيجية الاستثمارية وخطتها العامة من حيث:

- ◆ حجم الاستثمار.
- ◆ نوعية المشاريع المطلوبة
- ◆ المناطق الجغرافية المستهدفة.
- ◆ مصداقية الفرصة الاستثمارية.
- ◆ تناسب الفرصة مع سابقة أعمال وخبرات الشركة.
- ◆ اكتمال متطلبات طرح الفرصة الاستثمارية.

كما تحدث المدرب عن المثلث الذهبي للاستثمار



ثم تحدث المدرب عن نماذج وقفية عالمية وكيف حققت هذه العائدات من خلال نماذج التشغيل والحوكمة للمؤسسات التي تناولها المدرب.

جهة الوقف	جامعة هارفارد	جامعة ييل	جامعة برنستون	جامعة ستانفورد	جامعة ام أي تي	جامعة شيكاغو	ويلكم ترست
حجم الأصول (مليار دولار أمريكي)	34.5	25.4	22.8	22.4	13.5	7.5	27.2
الغرض	تعليمي	تعليمي	تعليمي	تعليمي	تعليمي	تعليمي	صحي

بعد ذلك تناول المدرب أبرز التحديات لتطبيق أفضل الممارسات للاستثمار العقاري وذكر منها:

- ◆ محدودية التصرف الوقفي.
- ◆ عدم وجود استراتيجية (خارطة استثمارية).
- ◆ حجم الوقف/ضعف الأصول.
- ◆ المشكلة الإدارية.

كما تعرض المدرب لأبرز الحلول التي تواجه الاستثمار الوقفي وذكر منها:

- ◆ هيكله الاستثمار.
- ◆ الصناديق الوقفية.
- ◆ صناديق الريتس.

بعد ذلك تحدث المدرب عن أجديات التطوير العقاري للأوقاف وذكر منها: مفهوم التطوير، ومراحل ومدارس التطوير عبر التاريخ ثم تحدث عن أدوات التطوير المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وأنظمة البناء الحديثة وتقنيات البناء المتنوعة، ثم تحدث المدرب عن مثلث إدارة المشاريع التكلفة والجودة والوقت ومدى تأثير كل عنصر على المشروع.



بعد ذلك شاركنا في الحديث عن إدارة المرافق والممتلكات الأستاذ إبراهيم الدرويش الرئيس التنفيذي لشركة أولات للتنمية وتحدث عن مفهوم إدارة الممتلكات والفرق بين إدارة المرافق وإدارة الصيانة، ثم تحدث الأستاذ إبراهيم عن أولويات الصيانة للعقار الوقفية وتحليل الوضع الراهن وخطط الصيانة الدورية ومخاطر عدم الصيانة الدورية للعقارات والعوامل الرئيسية التي ترفع وتزيد من قيمة العقارات وذكر منها: المكونات الداخلية للمبنى، والأجزاء الخارجية له، والأنظمة والأجهزة الميكانيكية التي تتوفر بالمبنى، والمظهر العام الخارجي للمبنى.



## التكريم

في نهاية البرنامج شكر الأستاذ تامر العطي مدير العمليات بالمعهد الدولي للوقف الإسلامي المشاركين والمتحدثين والمدرّب على أثره البرنامج وتفاعلهم معه، ثم قدم شهادات الحضور للمشاركين بحضور الأستاذ إبراهيم الدرويش.









المعهد الدولي للوقف الاسلامي  
International Institute of Islamic Waqf  
- iiiw -



+966 506 83 66 30

[www.iiiw.org](http://www.iiiw.org)

[info@iiiw.org](mailto:info@iiiw.org)