



دليل ونموذج تقييم المشروع الاستثماري الوقفي ومعايير ومراحل التقييم الاستثماري

الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم
في مركز تبالة

رئيس الجمعية / 0505761335 المدير التنفيذي / 0503967571 المدير الإداري / 0555748785
الرمز البريدي / 61992 بيشة - تبالة ص . ب / 8 quran_az92 quran_tbalh quran.az92@gmail.com

الحساب الرسمي / 8888 1035 6080 0130 8000 SA09



مقدمة وأهداف نظام التقييم الاستثماري

يمثل هذا الدليل الإطار الرسمي المعتمد لتقييم وقياس كفاءة المشروع الاستثماري المزمع إقامته على أرض الجمعية ذات الصك رقم (٩٦٠٦٤٨٠٠٦٤٩٨) الواقعة في مخطط ٧/١/٨ بمركز تبالة. تكمن أهمية نظام التقييم في حماية الأصول الوقفية للجمعية، وضمان تحقيق أعلى كفاءة تشغيلية ومالية ممكنة، وتقديم تقارير شفافة وموثوقة لمجلس الإدارة والجهات الإشرافية والرقابية، مما يضمن الاستدامة المالية طويلة الأجل لدعم حلقات ومناشط تحفيظ القرآن الكريم.

دليل ونموذج تقييم المشروع الاستثماري الوفي 2. معايير ومراحل التقييم الاستثماري

ينقسم نظام تقييم المشروع إلى ثلاث مراحل أساسية متكاملة لضمان الرقابة والجودة الشاملة:
أولاً: التقييم المسبق (Pre-Evaluation) ويتم قبل بدء التنفيذ، ويركز على مراجعة التراخيص النظامية الصادرة من بلدية تبالة، وفحص المخططات الهندسية للأرض (مساحة ٦٠٠ م^٢) لضمان مطابقتها للاستخدام التجاري، والتأكد من سلامة العقود القانونية مع المقاولين والاستشاريين لضمان عدم وجود ثغرات تضر بالجمعية.

ثانياً: التقييم المرحلي أثناء التنفيذ (Formative Evaluation) يركز على مراقبة جودة البناء، ومقارنة الإنجاز الفعلي على أرض الواقع بالجدول الزمني المخطط له (مثلاً: إتمام الهيكل الخرساني خلال ٤ أشهر)، والتأكد من عدم تجاوز الميزانية المرصودة للإنشاء لتفادي التعثر المالي.

ثالثاً: التقييم اللاحق والتشغيلي: (Post-Evaluation) يبدأ فور تشغيل المحلات أو المبنى، ويقاس المؤشرات المالية الفعلية (التحصيل الإيجاري، مصروفات التشغيل، نسبة الشغور) ومقارنتها بالدراسة التقديرية المعتمدة.

3. مؤشرات الأداء الرئيسية للتقييم المالي (KPIs)

يتم قياس نجاح الاستثمار وجدواه الاقتصادية من خلال مجموعة من المؤشرات المالية المعتمدة علمياً وعملياً في القطاع العقاري، وهي كالتالي:

مؤشر الأداء (KPI)	طريقة الحساب والقياس في المشروع	الحد الأدنى المستهدف للقبول
معدل العائد الصافي السنوي	(إجمالي الإيرادات الإيجارية السنوية - مصروفات التشغيل والصيانة) ÷ إجمالي تكلفة بناء المشروع.	لا يقل عن ١٠٪ سنوياً.
نسبة الإشغال العقاري	(عدد الأمتار أو الوحدات المؤجرة فعلياً ÷ إجمالي المساحة التأجيرية المتاحة) × ١٠٠.	لا تقل عن ٨٥٪ خلال السنة الأولى.
فترة استرداد رأس المال	إجمالي رأس المال المستثمر في الإنشاء ÷ صافي التدفق النقدي السنوي.	ما بين ٧ إلى ٩ سنوات كحد أقصى.

مؤشر الأداء (KPI)	طريقة الحساب والقياس في المشروع	الحد الأدنى المستهدف للقبول
معدل الالتزام بالسداد	(المبالغ المحصلة فعلياً من المستأجرين ÷ إجمالي المبالغ المستحقة بموجب العقود) × ١٠٠ .	لا يقل عن ٩٥٪ لتفادي الديون المتعثرة.

4. مصفوفة تقييم وإدارة المخاطر الاستثمارية

يهدف حماية أصول الأوقاف وتحسين استثمارات الجمعية ضد أي تقلبات اقتصادية، تم إعداد
مصفوفة المخاطر التالية لتوضيح أساليب التعامل مع التحديات المحتملة:

نوع الخطر المتوقع	مستوى الأثر	الإجراء الوقائي وآلية العلاج والتقييم
تأخر المقاول في أعمال البناء	مرتفع	تضمن شرط جزائي صارم في العقد بخضم نسب مئوية محددة عن كل أسبوع تأخير، مع تكليف مشرف هندسي لرفع تقارير دورية.

نوع الخطر المتوقع	مستوى الأثر	الإجراء الوقائي وآلية العلاج والتقييم
ارتفاع أسعار مواد البناء	متوسط	إبرام عقد البناء بسعر مقطوع وشامل (Turnkey) مع المقاول، لضمان تحمل المقاول لتقلبات السوق وتثبيت التكلفة على الجمعية.
شغور المحلات وعدم وجود مستأجرين	مرتفع	بدء حملة تسويقية واسعة عبر منصات التواصل واللوحات الإعلانية قبل انتهاء المشروع بـ ٣ أشهر، واستهداف الأنشطة الأكثر طلباً في تبالة.
تعثر المستأجرين في سداد الإيجار	متوسط	اعتماد منصة (إيجار) التابعة لوزارة الإسكان بشكل إلزامي، لكون العقود الإلكترونية الصادرة منها تعتبر سندات تنفيذية أمام القضاء.

5. حوكمة الاستثمار وآلية التقارير الدورية

لضمان الشفافية العالية، تنشأ لجنة استثمارية متخصصة ترفع تقاريرها مباشرة لمجلس الإدارة
وفق الهيكلية التالية:

التقرير المالي ربع السنوي: يتضمن مراجعة دقيقة لنسب التحصيل، والمبالغ المصروفة على أعمال
الصيانة والنظافة للمجمع، وتحديد أي انحرافات سلبية في الإيرادات وعلاجها فوراً.

التقرير الفني السنوي :مراجعة الحالة الإنشائية للمبنى والمحلات، وتقييم كفاءة المرافق الأساسية (شبكة الكهرباء، المياه، الصرف، المواقف العامة أمام الشارع ذوال ٣٥ متراً) وجاهزيتها التشغيلية. مراجعة وتحديث القيمة الإيجارية :يتم تقييم أسعار السوق العقاري في مركز تبالة ومنطقة الثنية كل سنتين، لتعديل القيمة الإيجارية للمحلات صعوداً بما يتماشى مع الارتفاع في قيم العقارات المجاورة، لضمان تعظيم أرباح الجمعية.

يبلغ هذا القرار إلى كل من يلزم في الجمعية لاعتماده وتنفيذه.

وعلى هذا جرى التوقيع :-

م	الاسم	عمله بالجمعية	التوقيع	الملاحظات
١	د/ علي سعييد محمد الشمراني	رئيس الجمعية		
٢	أ/ حامد عبد الله محمد الشمراني	نائب الرئيس		
٣	أ/ علي محمد علي الشمراني	المسؤول المالي		
٤	د/ سعيد فايز محمد السعدي	عضو		
٥	أ/ مبارك محمد سعد الشمراني	عضو		
٦	م/ محمد خزام محمد الشمراني	عضو		
٧	أ/ مطلق دخیل مفلح السعدي	عضو		
٨	أ/ سعييد عايض مسلط الشمراني	عضو		
٩	أ/ هيا فایز محمد الشمراني	عضو		

رئيس مجلس الإدارة

علي سعييد محمد الشمراني



05557

المدير التنفيذي / 03967571

رئيس الجمعية / 0505761335

quran.az92@gmail.com

quran_tbalh

quran_az92

الرمز البريدي / 61992 بيشة - تبالة ص. ب. 8

المركز الوطني لتنمية
القطاع غير الربحي
National Center for
Non-Profit Sector



الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم
في مركز تبالة

المملكة العربية السعودية
الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم
في مركز تبالة
ترخيص رقم : (3514)



الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم
في مركز تبالة

المدير الإداري / 0555748785

المدير التنفيذي / 0503967571

رئيس الجمعية / 0505761335

الرمز البريدي / 61992 بيشة - تبالة ص . ب / 8 quran_az92 quran_tbalh quran.az92@gmail.com

الحساب الرسمي / 8888 1035 6080 0130 8000 SA09

