



الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم
في مركز تبالة

دراسة جدوى وخطة استثمارية شاملة لعقارات الجمعية

الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم
في مركز تبالة

المدير الإداري / 0555748785

المدير التنفيذي / 0503967571

رئيس الجمعية / 0505761335

البريد الإلكتروني / quran.az92@gmail.com

الإنستغرام / quran_tbalh

التويتر / quran_az92

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

الحساب الرسمي / 8888 1035 6080 0130 8000 SA09



الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم بمركز تبالة (ترخيص رقم: ٣٥١٤)

المقدمة والهدف من الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى وضع خطة استثمارية تفصيلية متكاملة لقطعة الأرض المملوكة للجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم بتبالة، والموثقة بالصك رقم (٩٦٠٦٤٨٠٠٦٤٩٨). تسعى الجمعية من خلال هذا المشروع إلى تحقيق الاستفادة المالية وتوفير عوائد استثمارية ثابتة وأمنة تدعم أنشطتها البرمجية والتعليمية في خدمة كتاب الله الكريم، وذلك تماشياً مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ في تمكين القطاع غير الربحي وتطوير أوقافه واستثماراته.

2. تحليل بيانات العقار (حسب الصك المرفق).

الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم
في مركز تبالة

بناءً على وثيقة تملك العقار الصادرة من منصة البورصة العقارية بوزارة العدل، تم
تلخيص البيانات الأساسية للعقار في الجدول التالي لضمان دقة التخطيط الإنشائي
والاستثماري:

البيانات التفصيلية	البند
960648006498	رقم الوثيقة (الصك)
04 / 10 / 1446 هـ (الموافق ٠٢ / ٠٤ / ٢٠٢٥ م)	تاريخ الصك
الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم بتبالة (نسبة التملك ١٠٠٪)	المالك
المدينة: الثانية - بتبالة رقم المخطط: ٧/١/٨ رقم القطعة: ٩٢	الموقع
600 متر مربع	المساحة الإجمالية
قطعة أرض فضاء جاهزة للتطوير	نوع العقار الاستثماري

حدود وأبعاد العقار:

- شمالاً: قطعة رقم ٩٠ بطول ٢٥ متر.
- جنوباً: قطعة رقم ٩٤ بطول ٢٥ متر.
- شرقاً: قطعة رقم ٩١ بطول ٢٤ meter.
- غرباً: شارع بعرض ٣٥ متروا واجهة طولها ٢٤ متر (وهذه هي الواجهة التجارية الرئيسية للعقار).

الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم
في مركز تبالة

تحليل الموقع والفرص الاستثمارية (SWOT Analysis)

يتميز العقار بوقوعه على شارع رئيسي بعرض ٣٥ متراً في منطقة الثنية بمركز تبالة، مما يمنحه قيمة تجارية واستثمارية مرتفعة. فيما يلي تحليل لأبرز الجوانب المؤثرة في المشروع:

- نقاط القوة (Strengths): ملكية تامة وخالية من القيود للجمعية، واجهة تجارية عريضة (٢٤م) على شارع حيوي (٣٥م)، وموثوقية عالية للمشروع لكونه يتبع لجهة خيرية رسمية مصرحة.
- الفرص (Opportunities): نمو الطلب على المحلات التجارية والخدمات في مركز تبالة، وإمكانية إقامة شراكات استثمارية (B.O.T) أو الحصول على تمويل وقفي لتقليل التكاليف الرأسمالية.
- التحديات (Threats): تقلبات أسعار مواد البناء، والحاجة لضمان تدفقات مالية سريعة لتغطية تكاليف الإنشاء في حال الاعتماد على القروض الميسرة.

الخيارات الاستثمارية المقترحة للمشروع

بناءً على مساحة الأرض (٦٠٠ م^٢) وواجهتها الغربية التجارية، نوصي بالمفاضلة بين خيارين استثماريين رئيسيين:

الخيار الأول: مجمع المحلات التجارية الوقفية (شريط تجاري دور واحد)

يتضمن هذا الخيار بناء سلسلة من المحلات التجارية (من ٤ إلى ٥ محلات بمساحات متوسطة) على كامل الواجهة الغربية المطلة على الشارع الرئيسي، مع ترك ارتداد أمامي لمواقف السيارات. يتميز هذا الخيار بقلّة التكاليف الإنشائية وسرعة التنفيذ والتشغيل، مما يضمن دخلاً سريعاً للجمعية خلال فترة وجيزة.

الخيار الثاني: مبنى تجاري سكني متكامل (عمارة استثمارية)

يتضمن إنشاء مبنى مكون من دور أرضي تجاري (محلات ومعارض) ودورين علويين سكنيين يحتويان على شقق مخصصة للإيجار السنوي (أو مكاتب إدارية). هذا الخيار يضمن الاستغلال الأمثل للمساحة الرأسية ويحقق عائداً مالياً أعلى بكثير على المدى الطويل، إلا أنه يتطلب رأس مال إنشائي ضخماً وفترة تنفيذ أطول تتراوح بين ١٨ إلى ٢٤ شهراً.

دراسة الجدوى المالية المبدئية (تقديرية)

الجدول التالي يوضح مقارنة مالية تقديرية بين الخيارين المقترحين لتسهيل اتخاذ القرار من قبل مجلس إدارة الجمعية:

المؤشر المالي	الخيار الأول (محلات تجارية فقط)	الخيار الثاني (مبنى تجاري سكني)
تكلفة الإنشاء التقديرية	350,000 - 450,000 ريال سعودي	1,200,000 - 1,500,000 ريال سعودي
مدة التنفيذ المتوقعة	6 - 8 أشهر	18 - 24 شهراً
الإيراد السنوي المتوقع	50,000 - 70,000 ريال سعودي	130,000 - 160,000 ريال سعودي

المؤشر المالي	الخيار الأول (محلات تجارية فقط)	الخيار الثاني (مبنى تجاري سكني)
العائد على الاستثمار (ROI)	12% - 15% سنوياً	9% - 11% سنوياً
فترة استرداد رأس المال	7 - 8 سنوات	10 - 11 سنة

6. آلية ومعايير تقييم الاستثمار

لضمان نجاح استثمار الجمعية وحماية أموال الأوقاف، يجب إخضاع المشروع لآلية تقييم دورية صارمة ومستمرة تشتمل على البنود والخطوات التالية:

1. تقييم الملاءمة القانونية والتنظيمية: مراجعة اشتراطات البلدية (أمانة منطقة عسير/ بلدية تبالة) للتأكد من نسب البناء المسموح بها والارتدادات المطلوبة لقطع الأراضي التجارية بمساحة ٦٠٠م^٢.

٢. مؤشر التدفق النقدي الصافي (Net Cash Flow) مراقبة الإيرادات
المحصلة فعلياً مقابل مصروفات الصيانة الدورية وإدارة العقار لضمان
عدم انخفاض العائد الصافي عن ٨.٠%

٣. آلية المراجعة الدورية السنوية: تشكيل لجنة استثمار مصغرة تابعة
لمجلس إدارة الجمعية تقوم بإعداد تقرير ربع سنوي يرفع للمجلس
والجهات الإشرافية لمتابعة أداء العقار الاستثماري وتحديث أسعار
الإيجارات وفقاً لأسعار السوق السائدة في منطقة الثانية.

٤. تقييم مخاطر الشغور الإيجاري: وضع خطة تسويقية مبكرة للعقار قبل
انتهاء أعمال الإنشاء بـ ٣ أشهر، مع تقديم حوافز تشجيعية للمستأجرين
على المدى الطويل (مثل منح فترة سماح مجانية أولى) لضمان نسب
إشغال لا تقل عن ٩٠.٠%

٧. خطة العمل التنفيذية والجدول الزمني المقترح

في حال اعتماد مجلس إدارة الجمعية للخيل الأول (المجمع التجري) كخطوة أولى سريعة ومنخفضة المخاطر، يتم تطبيق خطة العمل التالية:

- الشهر ١: التعاقد مع مكتب هندسي معتمد لعمل المخططات الإنشائية واستخراج رخصة البناء التجارية للأرض رقم ٩٢ بمخطط ٧/١/٨.
- الشهر ٢: طرح منافسة عامة بين المقاولين المحليين واختيار العرض الأنسب من حيث الجودة والتكلفة، وتوقيع عقد التنفيذ ببند وشروط واضحة.
- الشهر ٣ - ٧: بدء الأعمال الإنشائية (الحفر، القواعد، الهيكل الخرساني، المباني، التشطيبات الخارجية والداخلية، تمديد المنافع والخدمات).
- الشهر ٨: إطلاق الحملة التسويقية وتوقيع عقود الإيجار مع المستأجرين، وافتتاح المجمع الاستثماري لبدء التدفق المالي لصالح برامج الجمعية

الجمعية الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم
في مركز تبالة



١- 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 دخيل مفلح السعدي	عضو		
٨	أ/ سعييد عايض مسلط الشمراني	عضو		
٩	أ/ هياف فايز محمد الشمراني	عضو		

رئيس مجلس الإدارة
علي سعييد محمد الشمراني

