

# التقرير الختامي للأعمال برنامج



المعهد الدولي للوقف الإسلامي  
International Institute of Islamic Waqf  
-iiw-

## الإدارة الإحترافية للأوقاف العقارية

ديسمبر 2016  
البحرين - المنامة



**افتتح الأستاذ تامر العطي** مدير العمليات بالمعهد الدولي للوقف الاسلامي بهاليزيا كلمة الترحيب بالمشاركين، وتحدث عن تاريخ المعهد ونشأته وتخصصه، وعن أهمية البرنامج وتطبيقاته العملية في المؤسسات الغير ربحية والدور الذي يلعبه القياديين في المؤسسات الوقفية في تطوير مؤسساتهم واستعرض مع الحضور الجدول الزمني للبرنامج وما سيشمله من ورش تدريبية.



**قدم** المدرب فتحي العباسي في الجلسة الأولى نبذه عن البرنامج التدريبي وأهميته وأهدافه وما سيخرج به المتدربون من البرنامج وتطبيقاته، وما سينعكس على مؤسساتهم، وما تلعبه إدارة العقارات الوقفية بشكلها الصحيح من تنمية للاستثمارات الوقف وديمومته والمحافظة على استدامة مرجوة للوقف وديمومته.

## الجلسة الثانية

**تناول** المدرب بعد ذلك الحديث عن إدارة العقارات واستعرض محاور البرنامج، وتطرق لتعريفات مبسطة عن كل محور وارتباطه العملي بالبرنامج وواقع الوقف، واستعرض المدرب بعد ذلك مفهوم العقار بشكل عام والعقار الوقفي بشكل خاص، وأنواع العقارات التي يتم تداولها، في الوقت الحاضر والفرق بين مفهوم العقار كأرض فقط، والعقار بشكل أوسع وما يحيط به من منافع.



# إدارة العقارات

## الجلسة الثالثة والرابعة

**تحدث** المدرب عن مفهوم الوحدة العقارية، وخصائص العقار في القديم والحديث وبعض المصطلحات العقارية شائعة الاستخدام ومدى تأثير العقار على الاقتصاد العام وارتباطه بالأنشطة المختلفة (اقتصادياً - وهندسياً - وقانونياً) وعلاقة العقار بالجهات المختلفة كوزارات العدل وزارة العمل ووزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الشؤون الإسلامية ووزارة الإسكان ووزارة المالية.. إلخ

# خصائص العقار

الندرة



الثبات والدوام



عدم التجانس



الاستثمار (قصير / طويل المدى)



## الجلسة الخامسة

**بدأ** الحديث فيها عن طرق معاينة العقارات واستعرض فيها خطوات التثبيت من مستندات وصكوك الأراضي وكيفية مطابقة صك الملكية والكروكي التنظيمي على الطبيعة للحدود والأطوال والمساحات وتفحص ومطابقة التصميم الداخلي والخارجي لواقع المخططات، في ورشة عمل خاصة بهذا المحور .





## الجلسة السادسة

**استعراض** القوانين والأنظمة العقارية بشكل عام، وكيفية الملائمة بين الأنظمة التقنية الحديثة وبين الإدارة للعقارات الوقفية وطرق الاستفادة منها، وتناول الحديث عن الثقافة العقارية وأخلاقيات المهنة.

### القوانين والأنظمة العقارية

- ◀ نظام التسجيل العيني للعقار الصادر عام ١٤٢٣هـ في ٧٨ مادة.
- ◀ نظام ملكية الوحدات السكنية وفرزها الصادر عام ١٤٢٣هـ في ٢٣ مادة.
- ◀ نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية الصادر عام ١٤٢٧هـ في ١٢ مادة وهي ما يسمى بعقود مشاركة الوقت.
- ◀ نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادر عام ١٤٢١هـ.
- ◀ نظام تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي للعقار الصادر عام ١٤٢هـ.
- ◀ نظام تحديد العلاقة بين المالك والمستأجر الصادر عام ١٣٩٤هـ في ٦ مواد.
- ◀ نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة الصادر عام ١٤٢٤هـ في ٢٧ مواد.
- ◀ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادر عام ١٤٢٣هـ في ٣٤ مادة.
- ◀ ضوابط طرح المساهمات العقارية الصادر في عام ١٤٢٦هـ في ٨ مواد.
- ◀ مشروع نظام الرهن العقاري في ٤٩ مادة.
- ◀ نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه.
- ◀ تنظيم وزارة الإسكان.
- ◀ نظام توزيع الأراضي البور.
- ◀ نظام الطرق والمباني.

## الجلسة السابعة



**التقييم العقاري** وتناول الحديث فيها عن مفهوم التقييم العقاري والمدارس التي نشأ منها التقييم والغرض من التقييم وطرقه وأدواته، ثم تناول المدرب مع الحضور ورشة عمل عن طرق المقارنة بين العقار المراد تقييمه والعقارات المباعة وأساليب وحيل تستخدم من قبل المقيم وطريقة كشفها، وكيفية حساب تكلفة الإهلاك والقيمة المتبقية للعقار.



**ورشة عمل** عن طريقة رسمة الدخل وهذه الطريقة تستخدم عادة للعقارات الاستثمارية المدرة للدخل والتي لها عائد سنوي فمن خلال الدخل الحالي أو الافتراضي أو المتوقع يتم تحديد قيمة العقار ويتم فيها حساب مقدار التدفقات النقدية للعقار وتحديد القيمة المناسبة للاستثمارية له.

**دراسات الجدوى** من حيث المفهوم وكيفية تحديد خطوات الدراسة المطلوبة والأهداف ومكونات الدراسة المصاحبة كالدراسة الفنية والسوقية والإدارية والمالية وطريقة دراسة أفضل وأعلى استخدام.



## الجلسة الثامنة



**بدأت بإستعراض** مواصفات دراسات الجدوى الاقتصادية ومكونات الدراسة وعناصر الدراسة الكاملة (الشمولية - الدقة والمصداقية - تحديد متطلبات دراسة المشروع - مراعاة الخصائص المكانية والزمانية - خطة عمل لتنفيذ المشروع) وبعدها تطرق المدرب لطرق جمع المعلومات والتوثيق والحفظ والأرشفة لكل معلومة ومدى أهمية استخدامها في الدراسة.

## مراحل إعداد دراسة الجدوى الاقتصادية

المرحلة الأولى: تحديد أهداف المشروع

المرحلة الثانية: دراسة الجدوى الاستشارية

المرحلة الثالثة: دراسة الجدوى التفصيلية

الدراسة  
المالية

الدراسة  
الإدارية

الدراسة  
التسويقية

الدراسة  
الفنية

والنتائج والتوصيات

**اختتم** الحديث في هذا المحور بمشاركة من الأستاذ أنس الضويان في ورشة عمل عن أفضل الممارسات في دراسة الجدوى ومراحل إعداد دراسات الجدوى.

## الجلسة التاسعة

**تناولت** الحديث عن المعايير الاختيارية التي يمكن استخدامها في تقييم الفرص الاستثمارية ومدى توافق الفرصة مع توجهات الشركة الاستراتيجية والاستثمارية وخطتها العامة، وورشة عمل عن تحديد نقاط القوة والضعف وتحليل الميزات التنافسية للمشروع.



## نقاط القوة والضعف وتحليل الميزات التنافسية للمشروع

نقاط الضعف

إيجاد الحلول المناسبة  
لمعالجتها

نقاط القوة

تعزيزها ضمن الدراسة  
الفنية للمشروع

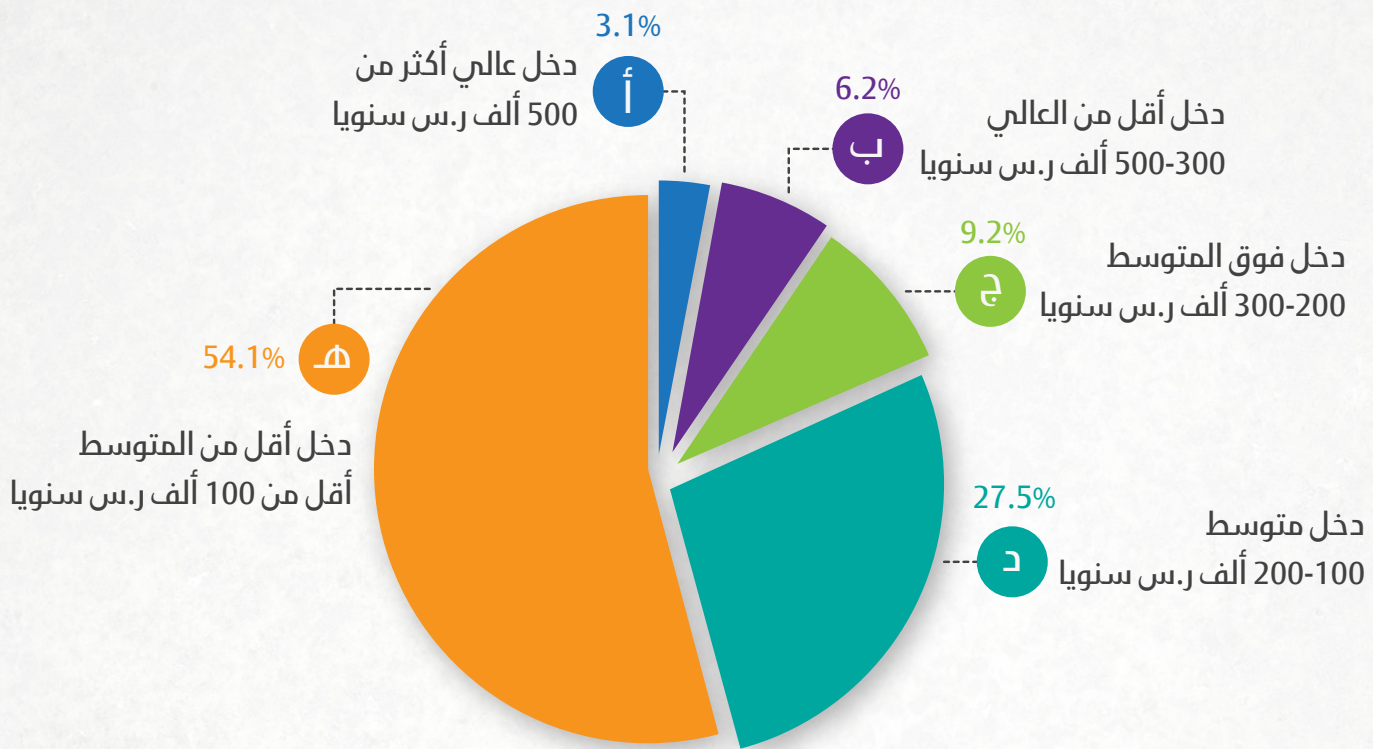
تحديد المميزات العامة للمشروع

المطابقة مع المنافسين

مميزات تنافسية / قيمة مضافة

محتويات الدراسة التسويقية للمشروع من حيث توصيف هيكل السوق وحصص المشروع من السوق المتاح وخصائص الطلب والعرض والمنافسين والاستشراف المستقبلي والتنبؤ للطلب القادم بالأسواق.

## التنبؤ بالطلب المستقبلي للاستعمالات المختلفة



معدل التملك = 4 أضعاف الدخل السنوي



**التطوير وإدارة المشاريع** وتحدث عن أبعديات التطوير العقاري المعاصر وتناولت تطبيقات عملية على التطوير وحساب العائد وتحدث الأستاذ فتحي العباسي عن أنظمة البناء الحديثة وتقنيات البناء المتنوعة (التقليدي والمعدني الحديث الخاص الخضراء) كما تناول الحديث عن النطاقات المعرفية في إدارة المشاريع الاحترافية ومعايير إدارة المشاريع وتطبيقات إدارة المشاريع في وقتنا المعاصر.

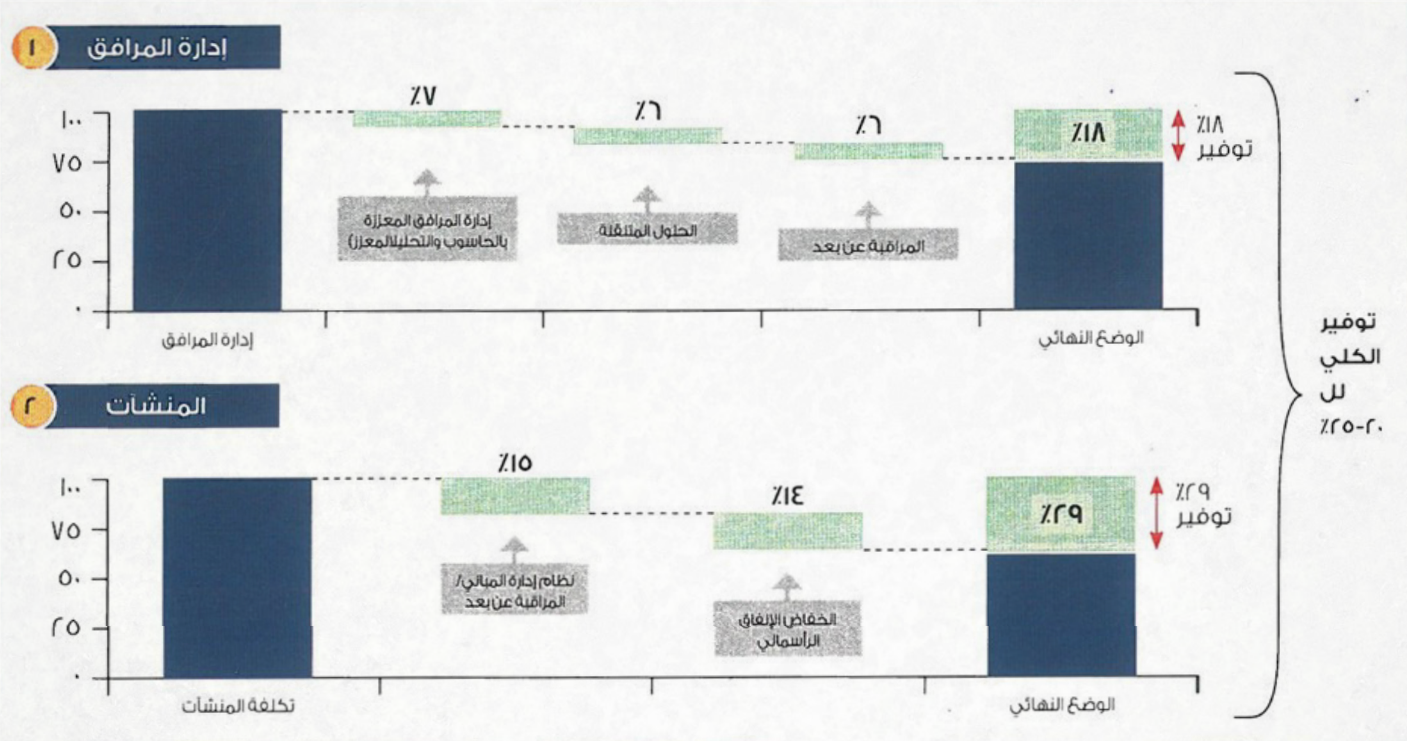
## النطاقات المعرفية في إدارة المشاريع الاحترافية



## الجلسة الأخيرة

**الاستثمار العقاري** وتناول معنى الاستثمار وأهدافه وأشكاله والفرق بين الاستثمار والمضاربة والمقامرة وأسس الاستثمار الناجح ومقوماته وما يحققه للمؤسسة الوقفية وكيفية البحث عن الفرص واقتناصها والاستحواذ عليها، ثم تحدث بعد ذلك عن المؤشرات المالية في الاستثمار، وتحدث المدرب عن مفهوم إدارة الأملاك والفرق بين مفهوم إدارة الأملاك في القديم والحديث، وتناول الحديث عن إدارة المخاطر وكيفية حصرها والتوقعات التي قد تسببها عند الحدوث وطرق وزنها وإعداد جداول وتقارير المخاطر وتحدث المدرب في ختام البرنامج عن مفهوم إدارة المرافق والفرق بين إدارة التي تعمل بهذا المفهوم والتي تتجاهل هذا المفهوم ونسبة خفض التكاليف بينهما.

مثال توضيحي على الوفورات المتاحة من التقنية التي تخفض الإنفاق على إدارة المرافق والمنشآت



التكرار	٣	٢	١	الأثر
٣	(٣) انتباه	(٦) غير آمن	(٩) غير آمن	
٢	(٢) آمن	(٤) انتباه	(٦) غير آمن	
١	(١) آمن	(٢) آمن	(٣) انتباه	
	١	٢	٣	

## التكريم

في نهاية البرنامج كرم العضو المنتدب للمعهد الدولي للوقف الإسلامي د. سامي سلمان المشاركين بالبرنامج وتبادل معهم الصور الجماعية.



## الزيارات الميدانية

كما قام المشاركون في البرنامج بزيارة لمشروع فونتانا-FONTANA أحد المشاريع الاستثمارية العقارية، واطلع المشاركون على التجربة من الإنشاء وحتى البيع واستلام العميل للوحدة السكنية وخدمات ما بعد البيع التي تقدمها الشركة للمستفيدين من المشروع ، وما هي الإجراءات والعمليات التي يتبعها ملاك المشروع في تحقيق أعلى عائد استثماري وكيفية ربط مثل هذه المشاريع بواقع الأوقاف.





المعهد الدولي للوقف الاسلامي  
International Institute of Islamic Waqf

- iiw -

# الإدارة الإحترافية للأوقاف العقارية

