



# اجتماع المجلس الوقفي التاسع عشر

الأحد ٢٤ نوفمبر ٢٠١٩م الموافق ٢٧ ربيع الأول ١٤٤١هـ

بقاعة الاجتماعات بمقر الجمعية

[www.bena.org.sa](http://www.bena.org.sa)



# جدول اعمال الاجتماع

[www.bena.org.sa](http://www.bena.org.sa)

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

 [bena1431](https://www.instagram.com/bena1431)  [benaasa](https://www.facebook.com/benaasa)



أولاً

• عرض واعتماد المحضر السابق .

ثانياً

• عرض التقرير المالي للفترة من ١ يناير ٢٠١٩م الى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م .

ثالثاً

• شراء مقر الجمعية .

رابعاً

• الاكتتاب في اسهم شركة أرامكو السعودية.

خامساً

• ما يستجد من أعمال.



# أولاً : عرض واعتماد محضر الاجتماع السابق

[www.bena.org.sa](http://www.bena.org.sa)

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

 [bena1431](https://www.instagram.com/bena1431)  [benaasa](https://www.facebook.com/benaasa)

محضر اجتماع المجلس الوقي لجمعية "بناء"		
رقم الجلسة	الثامنة عشر	المكان
اليوم/التاريخ	يوم الاحد 2019/02/10 م الموافق 1440/06/05م	الوقت
رئاسة الجلسة	رئيس المجلس الوقي المهندس خالد بن عبدالله الزامل	
الحضور	<p>الأستاذ / عبدالله بن فهد الهريش . الأستاذ / عبدالله بن علي المجدوعي . الأستاذ / عبدالمحسن بن محمد العثمان . الأستاذ / اديب بن عبدالله الزامل . الدكتور / سامي بن تيسير سلمان . الأستاذ / عبدالله بن راشد الخالدي .</p>	
المعتذرون	<p>المهندس / أحمد بن صالح الرماح . المهندس / جمال بن خالد الدبل . الأستاذ/ خالد بن حسن القحطاني . الأستاذ/ سعود بن فهد المدعج . المهندس / محمد بن إبراهيم العبدان . الشيخ / ناصر بن محمد السويدان .</p>	

الموضوعات :	
أولاً :	عرض واعتماد المحضر السابق .
ثانياً :	عرض مستجدات الوقف الأول .
ثالثاً :	عرض موضوع استثمار 5 ملايين ريال في الصناديق الاستثمارية .
رابعاً :	مناقشة تنفيذ وصية احد رجال الاعمال بالتبرع لجمعية بناء بمبلغ 35 مليون ريال (وقف) .
خامساً :	ما يستجد من اعمال . ترشيح رئيس للمجلس الوقي عوضاً عن فضيلة الشيخ د. صالح بن عبدالرحمن اليوسف .

## وقائع الجلسة

### البند الأول : عرض واعتماد المحضر السابق.

تم اعتماد وتوقيع محضر اجتماع المجلس الوقفي في جلسته السابعة عشر المنعقدة في 1439/02/23 هـ الموافق 2017/11/12 م .

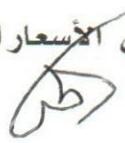
### البند الثاني : عرض مستجدات الوقف الأول .

عرض مدير عام الجمعية مستجدات القضية المرفوعة من الجمعية على المستأجر السابق للوقف المهندس / خالد بن عبدالله العرفج - وان الجمعية وكلت مكتب المحامي د. عادل بن عبدالعزيز الحمام - بالترافع عن القضية وأن المحامي حضر جميع الجلسات ، والحكم يسير في صالح الجمعية وكان آخر جلسة كانت بتاريخ 1440/3/11 هـ وهناك جلسة للحكم في شهر رجب 1440 هـ إن شاء الله . وسيتم اطلاق المجلس الوقفي على حيثيات ونتيجة الحكم النهائي إن شاء الله .

ومن جانب آخر فيما يتعلق بتأجير الوقف فقد أفاد سعادة عضو المجلس الأستاذ/ عبدالله بن فهد الهريش ان المبنى معروض للايجار والطلبات عليه قليلة بحكم انخفاض الطلب على العقارات اجمالاً لاسيما وأن بعض مشاريع الشقق الفندقية والمفروشة المجاورة بدأت بإغلاق النشاط ، ومع ذلك فإن العرض الذي وصل اليهم شفهيأ في حدود ال 500.000 خمسمائة الف ريال سنويأ كإيجار مع طلب بعض التحسينات في المبنى أو طلب مهلة .

### التوصية :

رأى المجتمعون متابعة القضية لحين تحصيل مستحقات الجمعية ، وفي جانب استثمار وتأجير المبنى أهمية تأجير المبنى أفضل من بقاءه شاغراً بدون أي عائد حتى لو اضطرت الجمعية الى تخفيض العائد الى الأسعار المتاحة في السوق واستمرار تفويض مركز العقار والاستثمار بمواصلة البحث والتأجير .



← **البند الثالث : عرض موضوع استثمار 5 ملايين ريال في الصناديق الاستثمارية .**

عرض مدير عام الجمعية بأنه بناء على التوصيات السابقة بشأن استثمار مبلغ 5.000.000 خمسة ملايين ريال ، وان الجمعية لديها سيولة حاليا تصل الى (45.000.000) خمسة واربعون مليون ريال منها (35.000.000) خمسة وثلاثون مليون ريال في بنك الجزيرة ضمن الودائع بالمرابحة . منها مبلغ (23.000.000) ثلاثة وعشرون مليون ريال مخصصة لشراء أوقاف ، والبقية ضمن بند النفقات الاسرية او التبرعات العامة .

وفيما يتعلق بمبلغ ال (10.000.000) عشرة ملايين فقد يكون من الأنسب استمرارها في بنك الجزيرة أو بنك اخر يعطي عوائد أفضل ضمن (الودائع بالمرابحة) لمدة ستة أشهر قابلة للتمديد وفق حاجة الجمعية للسيولة.

**التوصية :-**

رأى المجلس بما ان الوقت الحالي غير ملائم لشراء اوقاف وقد يكون من الأنسب استثمار جزء من هذه المبالغ في الصناديق الوقفية التي تكون مفيدة للجمعية بحيث تحقق عوائد سنوية ويكون هناك تنوع في الصندوق الوقفي ومخاطر منخفضة إضافة إلى إمكانية الحصول على سيولة من الصندوق الوقفي عند الحاجة لذلك في حال شراء أوقاف عقارية مستقبلا ، وقد رأى المجلس تشكيل لجنة فرعية لدراسة خيارات الاستثمار المناسبة لهذا المبلغ في الصناديق الوقفية ، وعلى اللجنة إعداد محضر بالرأي المناسب ثم يتم إعداد محضر اجتماع تمريري للمجلس الوقفي للموافقة على توصية اللجنة الفرعية ثم اعتماد التوصية من مجلس إدارة الجمعية للعمل بها ، واللجنة مكونة من :-



- سعادة الأستاذ/ عبدالله بن علي المجدوعي - رئيس المجلس الوقفي - عضو مجلس الإدارة .
- سعادة الأستاذ/ عبدالمحسن بن محمد العثمان - عضو مجلس الإدارة- عضو المجلس الوقفي .
- سعادة د.سامي بن تيسير سلمان - عضو المجلس الوقفي .
- سعادة الأستاذ/ عبدالله بن راشد الخالدي - مدير عام الجمعية

#### ← **البند الرابع: مناقشة** تنفيذ وصية احد رجال الاعمال بالتبرع لجمعية بناء بمبلغ 35 مليون ريال (وقف) .

عرض مدير عام الجمعية أنه تلقى اتصال من أحد مكاتب المحاماة بالمنطقة ويفيد بأن لديه أحد رجال الاعمال الذي توفي حديثا وقد أوصى بوقف ثلث ماله وهذا الثلث يصل الى 35 مليون ريال بين نقدية وأصول، وقد اقترح على الورثة أن يكون وقف هذا المال لجمعية بناء. ولكن لايزال الموضوع محل نقاش بين الورثة .  
التوصية :-

على مدير عام الجمعية متابعة هذا الموضوع مع مكتب المحاماة لحين التواصل من قبلهم مع الجمعية بشكل رسمي ثم يتم عقد اجتماع للمجلس الوقفي لمناقشة الإجراء المناسب حينها. مع شكرهم للورثة ودعائهم للمتوفي بالرحمة والمغفرة.

#### ← **البند الخامس: ما يستجد من اعمال.**

عرض سعادة م. خالد بن عبدالله الزامل - نائب رئيس مجلس الإدارة - موضوع ترشيح أحد أعضاء المجلس الوقفي لرئاسة المجلس الوقفي خلفاً لفضيلة الشيخ د. صالح بن عبدالرحمن اليوسف - الذي انتهت فترة رئاسته للمجلس الوقفي وانتهاء عضويته من مجلس إدارة الجمعية وفق التعليمات الواردة من وزارة العمل والتنمية الاجتماعية بشأن عمل أصحاب الفضيلة القضاة في مجالس إدارة الجمعيات الأهلية،

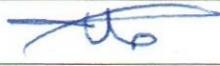
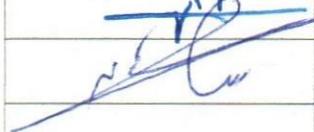


وقد تداول أعضاء المجلس ذلك و رأوا بالتركية ترشيح (سعادة الأستاذ/ عبدالله بن علي المجدوعي ) ليكون رئيساً للمجلس الوقفي كونه عضواً في مجلس إدارة الجمعية وعضواً في المجلس التنفيذي وكذلك عضواً في المجلس الوقفي .

انتهى الاجتماع الساعة 7:00 م

هذا والله ولي النفيق ،،،

أعضاء المجلس .

م	الاسم	التوقيع
	خالد بن عبدالله الزامل	
1	عبدالله بن فهد الهريش	
2	عبدالله بن علي المجدوعي	
3	عبدالمحسن بن محمد العثمان	
4	اديب بن عبدالله الزامل	
5	د. سامي بن تيسير سلمان	
6	عبدالله بن راشد الخالدي	



# ثانياً : عرض التقرير المالي للفترة من ١ يناير ٢٠١٩م الى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م

[www.benaa.org.sa](http://www.benaa.org.sa)

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

 benaa1431  benaasa

# مؤشرات الأداء المالي

تقرير الأداء المالي للفترة من ١٠ يناير الى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م

[www.benaa.oer.sa](http://www.benaa.oer.sa)

# أولاً : الملخص المالي لـ ٩ أشهر



الفعلي ٢٠١٨	الفعلي ٢٠١٩	التقديري ٢٠١٩	البند	
23,735,154	24,289,825	24,824,900	إيرادات مقيدة	الايادات
6,314,939	7,295,806	5,095,500	إيرادات غير مقيدة	
4,661,453	2,615,148	5,955,000	إيرادات لشراء الاوقاف	
34,711,546	34,200,779	35,875,400	اجمالي الايرادات	
20,284,814	20,893,366	19,693,400	النفقات الاسرية والبرامج	
6,146,261	4,500,620	4,977,000	المصاريف العمومية والادارية	
26,431,075	25,393,986	24,670,400	اجمالي المصروفات	
8,280,471	8,806,793	11,205,000	الفائض	

www.benaa.org.sa

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

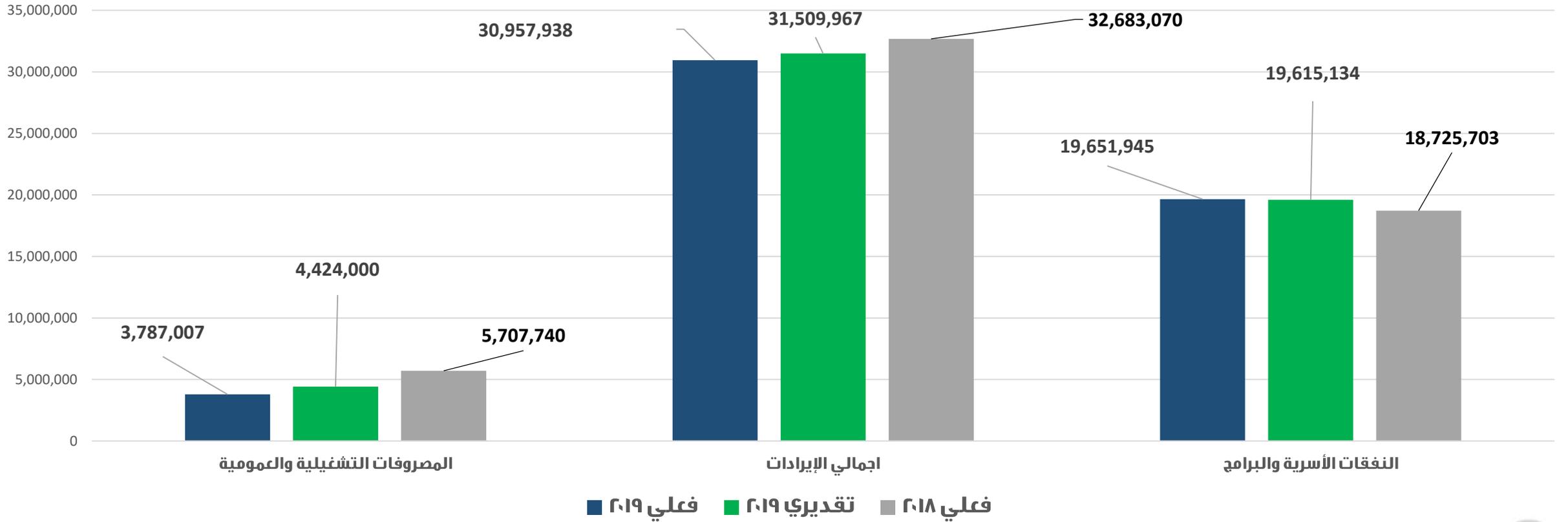
benaa1431 benaasa

# ثانياً : رسم بياني للملخص المالي



مخطط يوضح الملخص المالي

للفترة من ٠١ / ٠١ / ٢٠١٩م الى ٣٠ / ٠٩ / ٢٠١٩م



www.benaa.org.sa

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

benaa1431 benaasa

## السيولة النقدية في البنوك بتاريخ ٢٠ سبتمبر



البنك	عام	اسرية	وقف	اجمالي
الاهلي	1,401,770	1,464,438	21,920	2,888,128
الرياض	895,387	1,337,861	160,161	2,393,409
العربي الوطني	382,406	641,410	1,300	1,025,116
البلاد	79,672	428,384	126	508,182
الجزيرة	135,378	267,065		402,443
الاستثمار	289,088	30,100	100	319,288
مصرف الانماء	386,657	494,703		881,360
الاول	128,913	185,323	3,163	317,399
الفرنسي	377,041	428,619	302,424	1,108,084

www.bena.org.sa

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

benaa1431 benaasa

## السيولة النقدية في البنوك بتاريخ ٢٠ سبتمبر



البنك	عام	اسرية	وقف	اجمالي
سامبا	122,377	796,874		919,251
الراجحي كفالة	250,500	775,816	200	1,026,516
الراجحي زكاة		223,046		223,046
الراجحي وقف		7,600	1,126,736	1,134,336
الراجحي الرئيسي	2,336,999	2,564,422	2,500	4,903,922
اجمالي السيولة الحالية	6,786,188	9,645,662	1,618,630	18,050,480

www.benaa.org.sa

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

benaa1431 benaasa



## تفصيل المبالغ المسحوبة من البنوك والمودعة بنك السعودي الفرنسي

البنك	عام	اسرية	وقف	اجمالي
الاهلي	65,026	2,500,000	34,974	2,600,000
الرياض		479,126	1,020,874	1,500,000
بنك الأول		500,000		500,000
البلاد		564,053		564,053
بنك الجزيرة	1,485,394	7,000,000	18,014,606	26,500,000
الراجحي وقف			3,335,947	3,335,947
اجمالي المبالغ المستثمرة في صندوق جدوى	1,550,420	11,043,179	22,406,401	35,000,000

www.benaa.org.sa

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

benaa1431 benaasa



## تفصيل المبالغ المسحوبة من البنوك والمودعة ببنك الجزيرة

البنك	عام	اسرية	وقف	اجمالي
الجزيرة	5,000,000	5,000,000	0	10,000,000
اجمالي المبالغ المستثمرة (نقاء)	5,000,000	5,000,000	0	10,000,000



## أولاً: تفاصيل الإيرادات للفترة من يناير الى ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩م

[www.benaa.org.sa](http://www.benaa.org.sa)



ايرادات وتبرعات مقيدة ( للفترة من 2019/01/01 الى 2019/09/30 )

ملاحظات	الايراد	المخطط	البند
رقم ١	487,282	2,400,000	زكاه
	9,119,680	9,069,600	كفالات ايتام
	2,188,080	750,000	كفالة ارملة
	2,254,672	1,125,000	دعم ايجار منازل
	60,000	750,000	دعم شراء منازل
	39,150	225,000	دعم ترميم منازل
	492,024	112,500	دعم تأثيث منازل
	122,942	37,500	دعم فواتير خدمات
	449,103	187,500	دعم شراء اجهزه كهربائيه



ايرادات وتبرعات مقيدة ( للفترة من 2019/01/01 الى 2019/09/30 )

ملاحظات	الايراد	المخطط	البند
	65,591	390,000	كسوة العيد
	315,454	403,600	حقيبته مدرسيه
رقم ٢	53,942	-	كسوة الشتاء
	533,494	520,000	سله رمضانیه
	224,355	100,000	لحوم رمضان
	277,220	152,200	لحوم الاضاحي
	195,687	250,000	مشروع الحج
	159,755	90,000	مشروع العمره
	3,200	150,000	هديه العيد



ايرادات وتبرعات مقيدة ( للفترة من 2019/01/01 الى 2019/09/30 )

ملاحظات	الايراد	المخطط	البند
رقم ٣	185,980	150,000	زكاة فطر
	35,470	37,500	اعانات زواج
	46,828	30,000	رعاية صحية
	557,910	90,000	رعايه تعليميه
	114,000	225,000	تبرع عيني
رقم ٤	1,232,796	1,602,000	تأمين طبي (كنف)
رقم ٥	200,000	-	رعاية المخيم العلمي الثالث للطلاب (مسبار)
رقم ٦	72,500	-	المخيم العلمي الثاني



ايرادات وتبرعات مقيدة ( للفترة من 2019/01/01 الى 2019/09/30 )

ملاحظات	الايراد	المخطط	البند
	0	100,000	دعم اللجنة التنسيقية للأيتام
	100,000	-	مبادرة بناء القدرات
	499,584	2,092,500	البرامج والانشطه
	223,114	150,000	حفل التفوق العلمي
	3,261,350	-	سبورت يارد
	0	250,000	قافلة الصيف
	0	50,000	الاولمبياد الوطني
	80,500	-	تطبيق دبوبي
	80,000	80,000	باريستا



ايرادات وتبرعات مقيدة ( للفترة من 2019/01/01 الى 2019/09/30 )

ملاحظات	الايراد	المخطط	البند
	171,150	825,000	مشروع اهالينا
	0	150,000	المنح الحكومي - التميز المؤسسي
	300,000	2,000,000	الحفل السنوي
رقم ٧	-	200,000	الاسهم العشره ( رعاية بناء )
	84,362	-	دعم المواصلات
	2650	80,000	تاكسي يتيم
	24,289,825	24,824,900	اجمالي التبرعات المقيدة



(ملاحظه رقم 1): تم تحويل مبلغ (3,051,202) ريال من بند الزكاه لبنود متعدده لصرفها على الأسر وهي كالتالي:

- تم تحويل مبلغ (706,138) ريال الى بند دعم ايجار منازل
- تم تحويل مبلغ (27,347) ريال الى بند ترميم منازل
- تم تحويل مبلغ (200,000) ريال الى بند تأثيث منازل
- تم تحويل مبلغ (10,000) ريال الى بند دعم سداد فواتير
- تم تحويل مبلغ (300,000) ريال الى بند دعم شراء أجهزة كهربائية
- تم تحويل مبلغ (35,000) ريال الى بند اعانة زواج
- تم تحويل مبلغ (48,811) ريال الى بند مشروع العمرة
- تم تحويل مبلغ (1,723,906) ريال الى بند كفالة ارملة



(ملاحظه ٢ و ٥):

- مشروع كسوة الشتاء والمخيم العلمي الثالث سيتم تنفيذهم في الربع الرابع من العام ٢٠١٩.

(ملاحظه رقم ٣):

- لم يردنا مطالبه ماليه من جمعية البر المختصة بتوزيع زكاة الفطر للمستفيدين.

(ملاحظه رقم ٤):

- تم توزيع بطاقات التأمين الصحي للمستفيدين وذلك بتحمل جمعية كنف بنسبة ٧٥% كتبرع للجمعية وتحملت الجمعية نسبة ٢٥%.

(ملاحظه رقم ٦):

- تم تحصيل إيرادات المخيم العلمي الثاني والبالغه (2,749,000) ريال في عام ٢٠١٨ وبالتالي ظهرت مصروفات هذا العام أكبر من الإيرادات.



(ملاحظه رقم ٧):

• تم توزيع الأسهم العشرة على البنود المخصصه لها حيث نصيب كل بند (27,112) وهي كالتالي:

- رعاية صحية
- كفالة ارملة
- دعم تأثيث منازل
- الوقف
- رعاية تعليمية
- دعم ايجار منازل
- الحقيبة المدرسية
- تدريب وتعليم
- دعم سداد فواتير خدمات
- دعم المواصلات



## ايرادات وتبرعات غير مقيدة ( للفترة من 2019/01/01 الى 2019/09/30 )

ملاحظه	الانحراف	الايراد	المخطط	البند
	2,989,795	5,989,795	3,000,000	تبرع عام
	(38,524)	73,976	112,500	تبرعات تخفيض التزام ( خصم ممنوح)
	85,001	235,001	150,000	تبرعات الموقع الالكتروني
	287,500)(	50,000	337,500	اشتراكات اعضاء مجلس الادارة
رقم ١	22,500	67,500	45,000	اشتراكات اعضاء الجمعيه
	(225,000)	150,000	375,000	مساهمه اعضاء مجلس الادارة
	4,056	637,556	633,500	استثمارات ماليه



## ايرادات وتبرعات غير مقيدة ( للفترة من 2019/01/01 الى 2019/09/30 )

ملاحظه	الانحراف	الايراد	المخطط	البند
رقم ٢		-	400,000	استثمارات بالصناديق و المحافظ
رقم ٣	(11,000)	1,000	12,000	تبرعات عينية غير مقيدة
	45,000	75,000	30,000	تأهيل وتدريب الموظفين
	6,000	6,000	-	دعم صندوق الموارد البشريه
	5,698	5,698	-	ايراد صندوق الجزاءات
	4280	4280	-	إيرادات أخرى
	2,200,306	7,295,806	5,095,500	التبرعات غير المقيدة



## ملاحظه ١:

- تم مخاطبة إدارة تنمية الموارد المالية بالتواصل والتنسيق مع أعضاء مجلس الإدارة بخصوص الاشتراكات والمساهمات الخاصه بهم عن سنة ٢٠١٩م.

## ملاحظه ٢:

- تم الاستثمار في صندوق وقفي لدى شركة جدوى في تاريخ ١٦/٠٧/٢٠١٩ ومن المتوقع أن يكون العائد خلال عام ٢٠٢٠م.

## ملاحظه ٣:

- نظرا لانتهاء التعاقد مع شركة واحة المستهلك في بداية العام والتي كانت تتبرع لصالح الجمعيه بمبلغ ١٠٠٠ شهريا لشراء احتياجات الجمعيه.



## ايرادات وتبرعات أوقاف ( للفترة من 2019/01/01 الى 2019/09/30 )

ملاحظه	الانحراف	الايراد	المخطط	البند
	(2,282,625)	1,092,375	3,375,000	تبرعات لشراء الوقف/صدقة جارية
	22,773	1,522,773	1,500,000	رسائل ٥١٥١
رقم ١	1,080,000	0	1,080,000	ربيع اوقاف - الوقف الأول
	3,339,852)(	2,615,148	5,955,000	تبرعات الاوقاف
	(1,674,601)	34,200,779	35,875,400	اجمالي الايرادات

### ملاحظه ١:

- الوقف الأول (شاغر) حالياً بعد خروج المستأجر، ويوجد مطالبات مالية متأخره عليه والقضيه لدى المحكمه ويترافع عن الجمعية مكتب المحامي د. عادل الحمام.

www.benaad.org.sa



## تحليل تقرير الإيرادات المالية للفترة من ٠١ يناير الى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م

- بلغ إجمالي الإيرادات خلال الفترة (34,200,779) أربعة وثلاثون مليون ومائتان ألف وسبعمائة وتسعة وسبعون ريالاً بينما كان المخطط لنفس الفترة (35,875,400) خمسة وثلاثون مليون وثمانمائة وخمسة وسبعون ألف وأربعمائة ريالاً مما يدل على أن هناك انخفاضاً بالإيرادات الفعلية عن المتوقعة بنسبة (5%)
- وقد بلغت الإيرادات الغير مقيدة خلال الفترة (7,295,806) سبعة مليون ومائتان وخمسة وتسعون ألف وثمانمائة وستة ريالاً بينما كان المخطط لنفس الفترة (5,095,500) خمسة مليون وخمسة وتسعون ألف وخمسمائة ريالاً مما يدل على أن هناك زيادة بالإيرادات الغير مقيدة الفعلية عن المتوقعة بنسبة (43%) وذلك بسبب نمو الإيرادات في المشاريع التالية:



## يتبع تحليل تقرير الإيرادات المالية للفترة من ٠١ يناير الى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م

- زيادة في الإيرادات الفعلية لمشروع التبوع العام عن المخطط خلال الفترة بنسبة 100%
- زيادة في الإيرادات الفعلية لتبرعات الموقع الالكتروني عن المخطط خلال الفترة بنسبة 56%
- تحقيق أحد الأهداف الاستراتيجية للجمعية (تحقيق موارد مالية متنامية ومستدامة) من خلال الاعتماد على تنوع استثمار مبالغ الجمعية حيث أن العائد الفعلي بلغ (637,556) ريال من خلال أرباح وديعة نقاء مع بنك الجزيرة، حيث كانت مقسمة على فترتين:
- الفتره الأولى بمبلغ (15,000,000) لمدة ٦ أشهر بهامش ربح 1,96%.
- الفتره الثانيه بمبلغ (20,000,000) ريال ولمدة سنة بهامش ربح 2,17% .



يتبع تحليل تقرير الإيرادات المالية للفترة من ٠١ يناير الى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م

• بلغت الإيرادات المقيدة خلال الفترة (24,289,825) أربعة وعشرون مليون ومائتان وتسعة وثمانون ألف وثمانمائة وخمسة وعشرون ريالاً بينما كان المخطط لنفس الفترة (24,824,900) أربعة وعشرون مليون وثمانمائة وأربعة وعشرون ألف وتسعمائة ريالاً مما يدل على أن هناك انخفاضاً بالإيرادات المقيدة الفعلية عن المتوقعة بنسبة (2%). وذلك للأسباب التالية:

• ١ - انخفاض الإيراد الفعلي عن المخطط في بعض البنود وتشمل:

• انخفاض إيراد شراء المنازل الفعلي عن المخطط بنسبة (92%).

• انخفاض إيراد ترميم المنازل الفعلي عن المخطط بنسبة (83%).

• انخفاض إيراد كسوة العيد الفعلي عن المخطط بنسبة (83%).

• انخفاض إيراد هدية عيد الفعلي عن المخطط بنسبة (98%).



## يتبع تحليل تقرير الإيرادات المالية للفترة من ٠١ يناير الى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م

- ٢- وجود برامج ومشاريع لم تنفذ خلال الفترة وبالتالي لم يتم تحصيل الإيرادات المتوقعة منها وتشمل:
  - قافلة الصيف حيث كان المتوقع إيراداتها تبلغ (250,000) ريال.
  - برنامج المستثمر الصغير حيث كان المتوقع إيراداتها خلال الفترة تبلغ (150,000) ريال
  - برنامج محضن طلاب وطالبات الابتدائية حيث كان المتوقع إيراداتها خلال الفترة تبلغ (240,000) ريال
  - دبلوم تمكين الأمهات حيث كان المتوقع إيراداتها خلال الفترة تبلغ (200,000) ريال.
  - برنامج طموح حيث كان المتوقع إيراداتها خلال الفترة تبلغ (100,000) ريال
  - برنامج تمكين وتوطين حيث كان المتوقع إيراداتها خلال الفترة تبلغ (320,000) ريال

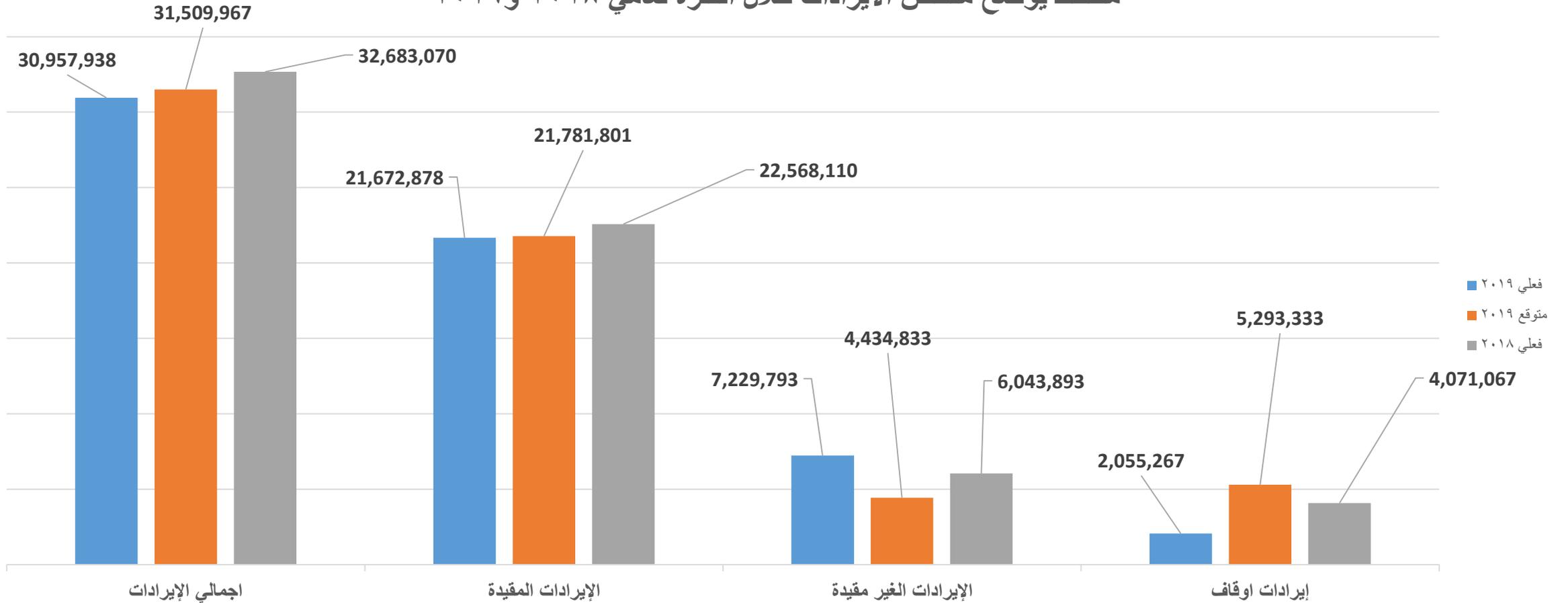


يتبع تحليل تقرير الإيرادات المالية للفترة من ٠١ يناير الى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م

- ٣- عدم وجود دعم لبعض مشاريع الجمعية وتشمل:
  - اللجنة التنسيقية لجمعيات الأيتام حيث كان من المتوقع تحصيل (100,000) ريال.
  - برنامج الأولمبياد الوطني حيث أن الجمعية تكفلت بجميع مصروفات البرنامج والمفتروض وجود داعم للمشروع
  - برنامج أهالينا حيث أن البنك الأهلي الراعي للمشروع اعتذر عن اكمال دعم المشروع حتى نهايته.
  - وقد بلغت إيرادات لشراء اوقاف خلال الفترة (2,521,374) اثنان مليون وخمسمائة وواحد وعشرون ألف وثلاثمائة وأربعة وسبعون ريالاً بينما كان المخطط لنفس الفترة (5,293,333) خمسة مليون ومائتان وثلاثة وتسعون ألف وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون.

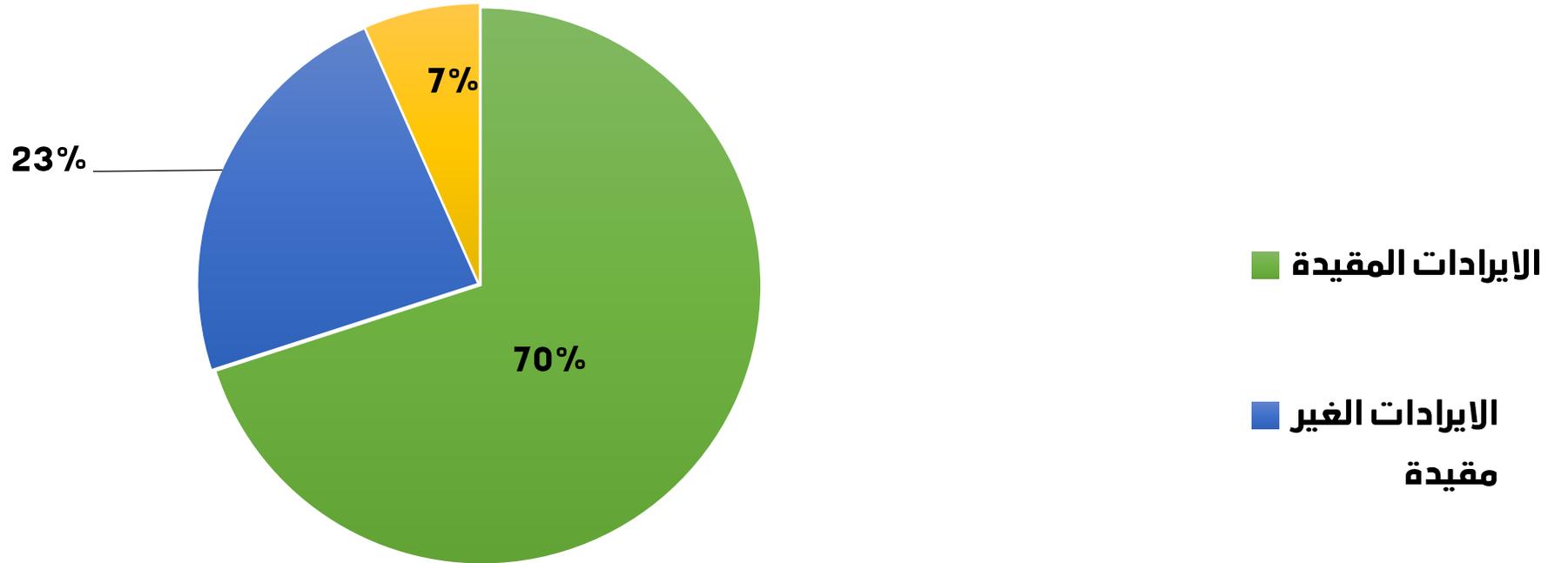


مخطط يوضح ملخص الإيرادات خلال الفترة لعامي ٢٠١٨ و ٢٠١٩





## الإيرادات





## ثانياً: تفاصيل النفقات الأسرية للفترة من يناير الى ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩م

[www.benaa.org.sa](http://www.benaa.org.sa)



## النفقات الأسرية (للفترة من 2019/01/01 الى 2019/09/30)

ملاحظه	المصروف	المخطط	البند
	7,664,223	9,069,600	كفالات ايتام
	2,082,995	750,000	كفالة ارملة
	2,023,700	1,125,000	ايجار منازل
	60,600	750,000	شراء منازل
	35,850	225,000	ترميم منازل
رقم ١	454,409	112,500	تأثيث منازل
	91,553	37,500	فواتير خدمات
رقم ٢	390,343	187,500	شراء اجهزه كهربائيه

## النفقات الأسرية للفترة من يناير الى سبتمبر



ملاحظه	المصرف	المخطط	البند
	373,500	390,000	كسوة العيد
	311,700	403,600	حقيبته مدرسيه
	126	-	كسوة الشتاء
	419,812	520,000	سله رمضانیه
	199,420	100,000	لحوم رمضان
رقم ٣	205,500	152,200	لحوم الاضاحي
	195,687	250,000	مشروع الحج
رقم ٤	159,755	90,000	مشروع العمره
	-	150,000	هديه العيد

www.benaa.org.sa

اجتماع المجلس الوقفي 19

## النفقات الأسرية للفترة من يناير الى سبتمبر



ملاحظه	المصرف	المخطط	البند
رقم ٥	-	150,000	زكاة فطر
	30,000	37,500	اعانات زواج
	9470	30,000	رعاية صحية
	79,079	90,000	رعايه تعليميه
	114,000	225,000	تبرع عيني
	1,643,728	1,602,000	تأمين طبي (كنف)
	3935	-	رعاية المخيم العلمي الثالث للطلاب (مسبار)
رقم ٦	581,886	-	المخيم العلمي الثاني

www.benaa.org.sa

## النفقات الأسرية للفترة من يناير الى سبتمبر



ملاحظه	المصروف	المخطط	البند
	70,773	50,000	دعم اللجنة التنسيقية للأيتام
	190	-	مصروفات بناء القدرات
	428,305	1,882,500	البرامج والانشطه
	2,501,316	-	سبورت يارد
	-	150,000	التفوق العلمي
	97,256	50,000	الاولمبياد الوطني
رقم ٧	37,681	-	تطبيق دبوبي
	52,380	80,000	باريستا
رقم ٨	97,321	825,500	مشروع اهالينا
	10,600	-	مشروع بنك الأهلي للتوظيف

www.bena.org.sa

## اجتماع المجلس الوقفي 19

## النفقات الأسرية للفترة من يناير الى سبتمبر



ملاحظه	المصروف	المخطط	البند
	283,458	-	دعم المواصلات
	5,100	80,000	تاكسي يتيم
	102,495	93,000	مصاريف بنكيه (بطاقة البركه + منافذ )
	0	20,000	جائزة الأسرة المثالته
	0	10,000	الزيارات الميدانيه
	0	5000	الارشاد الجمعي
	26,625	-	مصروفات أخرى
رقم ٩	48,595	-	مصروفات سنوات سابقه
	20,893,366	19,693,400	اجمالي النفقات الأسرية



## تحليل تقرير المصروفات الأسرية والبرامج للفترة من ٠١ يناير الى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م

- بلغت اجمالي المصروفات الاسرية والبرامج خلال الفترة (20,893,366) عشرون مليون وثمانمائة وثلاثة وتسعون ألف وثلثمائة وستة وستون ريالاً بينما كان المخطط لنفس الفترة (19,693,400) تسعة عشر مليون وستمائة وثلاثة وتسعون ألف وأربعمائة ريالاً مما يدل على أن هناك زيادة بالنفقات الأسرية الفعلي عن المخطط بنسبة (6%). وذلك للأسباب التالية:
- ملاحظه ١-٢: زيادة في مصروفات تأثيث المنازل والأجهزة الكهربائية وذلك بسبب أن تم العمل على مشروع الإسكان التنموي بالشراكة مع وزارة الإسكان على تسليم وحدات سكنيه لعدد 5 من أسر الجمعية، وتم التسويق بتأثيث الوحدات السكنية وتوفير الأجهزة الكهربائية لكل أسرة مبلغ (40,000) وبإجمالي يبلغ (200,000) ريال.



## يتبع تحليل تقرير المصروفات الأسرية والبرامج للفترة من ٠١ يناير الى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م

- **ملاحظه ٣:** زيادة في مصروفات لحوم الاضاحي الفعلي عن المخطط، حيث تم زيادة عدد ٥٠ اضحية إضافية وعدم مقدرة المورد الأول بالذبح خلال اليوم الأول، تم التعاقد مع مورد آخر لضمان خدمة المستفيدين وتوصيل اللحوم الى منازلهم خلال اليوم الأول.
- **ملاحظه ٤:** زيادة في مصروفات العمرة الفعلي عن المخطط، وذلك بسبب تحويل الجزء المخصص لبند العمره من بند الأسهم العشرة
- **ملاحظه ٥:** لم تصلنا مطالبه ماليه من جمعية البر والتي كانت مختصه بتوزيع الزكاه على المستفيدين عبر نظام موحد للجمعيات.
- **ملاحظه ٦:** تم تحصيل إيرادات المخيم العلمي الثاني والبالغه (2,749,000) ريال في نهاية عام ٢٠١٨ وبالتالي ظهرت مصروفات هذا العام أكبر من الإيرادات.



## يتبع تحليل تقرير المصروفات الأسرية والبرامج للفترة من ٠١ يناير الى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م

- ملاحظه٧: تطبيق دبدوبي غير مدرج ضمن خطة ٢٠١٩، ولكن تم تسويق المشروع وتحصيل إيرادات تبلغ (80,500) ريال.
- ملاحظه٨: توقف دعم برنامج أهالينا من البنك الأهلي.
- ملاحظه٩: تتمثل مصروفات سنوات سابقه في:
  - مستحقات مطابح الايمان بمبلغ (18,495) ريال، وذلك بسبب وجود فواتير متأخره لم تُسلم من الشركة.
  - مستحقات شركة سماعات المحدودة بمبلغ (30,100) ريال ، وذلك بسبب احتساب مطالبه مائيه بالخطأ من قبل الشركه بمبلغ أقل من الفعلي. وهذا المبلغ مدعوم من رئيس مجلس الإدارة الأمير/تركي بن محمد بن فهد



## ثالثاً: تفاصيل المصروفات العمومية والإدارية للفترة من يناير الى ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩م

[www.bena.org.sa](http://www.bena.org.sa)

## المصروفات العمومية للفترة من يناير الى سبتمبر



ملاحظه	الانحراف	الفعلي	المخطط	البند
	(99,949)	2,532,343	2,432,394	الرواتب والاجور الاساسية
	81,442	286,545	367,987	بدل السكن
	29,991	141,270	171,261	بدل مواصلات
	(18,105)	108,105	90,000	بدل تكليف
	26,984	33,016	60,000	العمل الإضافي
	(17,100)	20,850	3750	بدل انتداب
	(785)	6785	6,000	بدل اتصال
	(27,902)	215,402	187,500	تأمينات اجتماعيه
	43,214	91,786	135,000	الاجازات

www.benaa.org.sa

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

benaa1431 benaasa

## المصروفات العمومية للفترة من يناير الى سبتمبر



ملاحظه	الانحراف	الفعلي	المخطط	البند
رقم ١	1,314	2436	3750	تذاكر سفر
رقم ٢	92,113	5387	97,500	التأمين الطبي
	250	1250	1500	مصاريف حكوميه - اقامات
	150	300	450	مصاريف حكوميه - تأشيرات
	(4,013)	14,813	10,800	مصاريف حكوميه أخرى
	60,756	14,244	75,000	تعويضات نهاية الخدمة
	(579)	19,329	18,750	مستلزمات مكتبيه
	1,127	6373	7,500	وقود ومحروقات
	1,743	5,757	7,500	مواد تنظيف

www.benaa.org.sa

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

benaa1431 benaasa



ملاحظه	الانحراف	الفعلي	المخطط	البند
		140	-	مستلزمات المطبخ
	(7,004)	14,504	7500	صيانه واصلاح - السيارات
	98,612	22,821	121,433	مستلزمات قسم التقنية
	5,940	5,310	11,250	صيانه - اجهزة التدفئه والتبريد
		723	-	صيانه اجهزة الاتصال والامن
		3,663	-	صيانه اجهزة الحاسب الالي
		4,746	-	صيانه لوحات الدعايه
	(4,183)	15,433	11,250	صيانه واصلاح عامه

## المصروفات العمومية للفترة من يناير الى سبتمبر



ملاحظه	الانحراف	الفعلي	المخطط	البند
	8,678	58,072	66,750	الكهرباء
	13,397	1603	15,000	المياه ومصاريف الصرف الصحي
	13,064	46,936	60,000	الهاتف والفاكس والانترنت
	17	2,233	2,250	البريد والبرقيات
	(1,830)	20,580	18,750	مصاريف التأمين-سيارات
	1,434	13,566	15,000	مصاريف الضيافه
	(27,777)	140,277	112,500	ايجار ممتلكات - مكاتب
	22,730	51,520	74,250	رسوم مهنيه

www.benaa.org.sa

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

benaa1431 benaasa

## المصروفات العمومية للفترة من يناير الى سبتمبر



ملاحظه	الانحراف	الفعلي	المخطط	البند
	50,550	10,200	60,750	مصاريف التدريب والتأهيل
	0	14,175	14,175	عقود الصيانه والتشغيل - نظافه
	(530)	4,280	3750	عقود صيانة المصاعد
	(5,667)	7,917	2,250	مصاريف اشتراكات
		33,662	-	مطبوعات
	(1,134)	187,134	186,000	مصاريف الدعايه والاعلام
		12,800	-	مصاريف بنكيه وعمولات
		23,250	-	حملات إعلانية

www.benaa.org.sa

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

benaa1431 benaasa

## المصروفات العمومية للفترة من يناير الى سبتمبر



ملاحظه	الانحراف	الفعلي	المخطط	البند
	112,500	0	112,500	وحدة التميز المؤسسي
	49,758	25,242	75,000	قياس الأثر لبرامج الجمعية
رقم ٣	226,250	0	226,250	تنمية الموارد المالية
	(159,616)	259,616	100,000	الحفل السنوي
رقم ٤	1,791)(	5,541	3,750	سفريات عمل - داخليه
		3759	-	سفريات عمل - دولية
		4926	-	مصروفات اخرى
	735,996	4,500,620	4,977,000	اجمالي التكاليف التشغيلية

www.benaa.org.sa

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

benaa1431 benaasa



## تحليل تقرير المصروفات العمومية والإدارية للفترة من ٠١ يناير الى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩م

- بلغت المصروفات العمومية والادارية خلال الفترة (4,500,620) أربعة مليون وخمسمائة ألف وستمائة وعشرون ريال بينما كان المخطط لنفس الفترة (4,977,000) أربعة مليون وتسعمائة وسبعة وسبعون ألف ريالاً مما يدل على أن هناك انخفاض بالمصروفات العمومية والادارية الفعلية عن المتوقعة بنسبة (10%) وذلك بسبب :
  - عدم وجود أي مصروفات فعلية لبعض البرامج خلال الفترة ومن أبرزها :
  - فتح مراكز إعلامية جديدة (بانتظار موافقة الوزارة )
  - مشروع التميز المؤسسي (حيث اننا بانتظار الدعم من الوزارة او الجهات المانحة )
  - شراء أجهزة حاسب آلي (بانتظار الدعم من الوزارة او الجهات المانحة)
  - تسويق مشروع بناء وعطاء .
  - قاعدة بيانات الداعمين الكترونية.



## ملاحظة رقم 1

- يمنح الموظف غير السعودي تذكرة طائرة للسفر الى بلاده لقضاء الإجازة السنوية.

## ملاحظة رقم 2

- المبلغ المذكور هو عبارته عن بعض الإضافات والحذف لبعض موظفين الجمعية خلال العام، حيث أنه تم دفع قيمة التأمين في عام ٢٠١٨ كمصروف مقدما ضمن الأصول.

## ملاحظة رقم 3

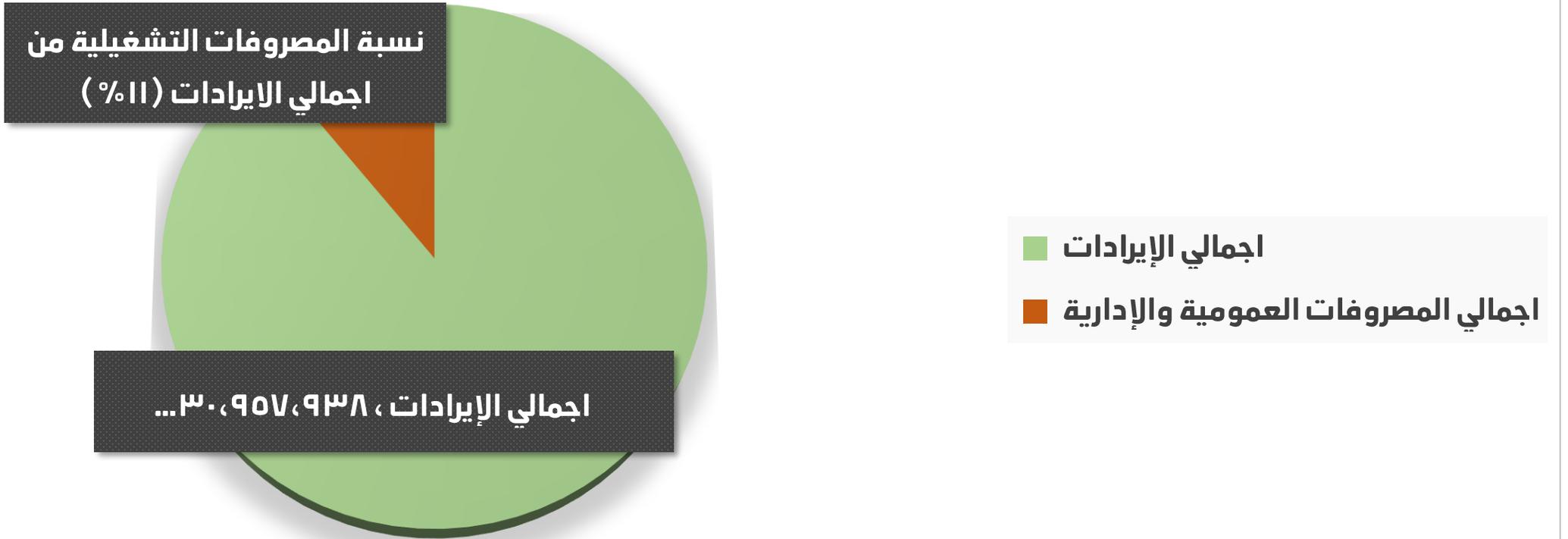
- مصروفات إدارة تنمية الموارد تتمثل في تنفيذ حملة ترويجية خاصه بمشروع الزكاه عبر مواقع التواصل الاجتماعي.

## ملاحظة رقم 4

- تصرف للموظف للسفر الى خارج مقر عمله لإنجاز مهام معينة تقتضي سفره.



مخطط يوضح نسبة المصروفات التشغيلية من اجمالي الايرادات  
للفترة من ٠١ / ٠١ / ٢٠١٩ م الى ٣٠ / ٠٩ / ٢٠١٩ م



شكراً لكم



# ثالثاً : شراء مقر الجمعية

[www.benaa.org.sa](http://www.benaa.org.sa)

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

 benaa1431  benaasa

# مذكرة عرض اجتماع المجلس الوقفي



نوع الاجتماع	المجلس الوقفي	رقم الجلسة	التاسع عشر
اليوم / التاريخ	يوم الاحد ٢٤/١١/٢٠١٩م الموافق ٢٧/٠٣/١٤٤١هـ	مكان الاجتماع	جمعية بناء
الموضوع	شراء مقر الجمعية		
<p>بناءً على رغبة ورثة الشيخ عبدالعزيز الخزيم ببيع عقارهم الواقع في مدينة الخبر - حي الخبر الشمالية - شارع الملك عبدالعزيز، وبناءً على توصية المجلس التنفيذي في اجتماعه الثامن والعشرون والذي عقد يوم الخميس ٣ أكتوبر ٢٠١٩م الموافق ٤ صفر ١٤٤١هـ على شراء مبنى الجمعية والمستأجر من قبل الجمعية في الوقت الحالي بمبلغ سنوي (٧٢٠) الف ريال ، يتم دفع مبلغ فعلي (٤٤٠) الف ريال والباقي تبرع ورثة الشيخ محمد الخزيم رحمه الله. وينتهي عقد الايجار الحالي في ٣٠-١٢-١٤٤٢هـ</p> <p>وأوصى المجلس توفير ثلاث تقييمات لقيمة العقار والاستئناس بمجلسكم الموقر قبل بدء التفاوض مع ملاك العقار .</p> <p>لذا مرفق التقييم العقاري .</p>			

www.benaa.org.sa

اجتماع المجلس الوقفي 19

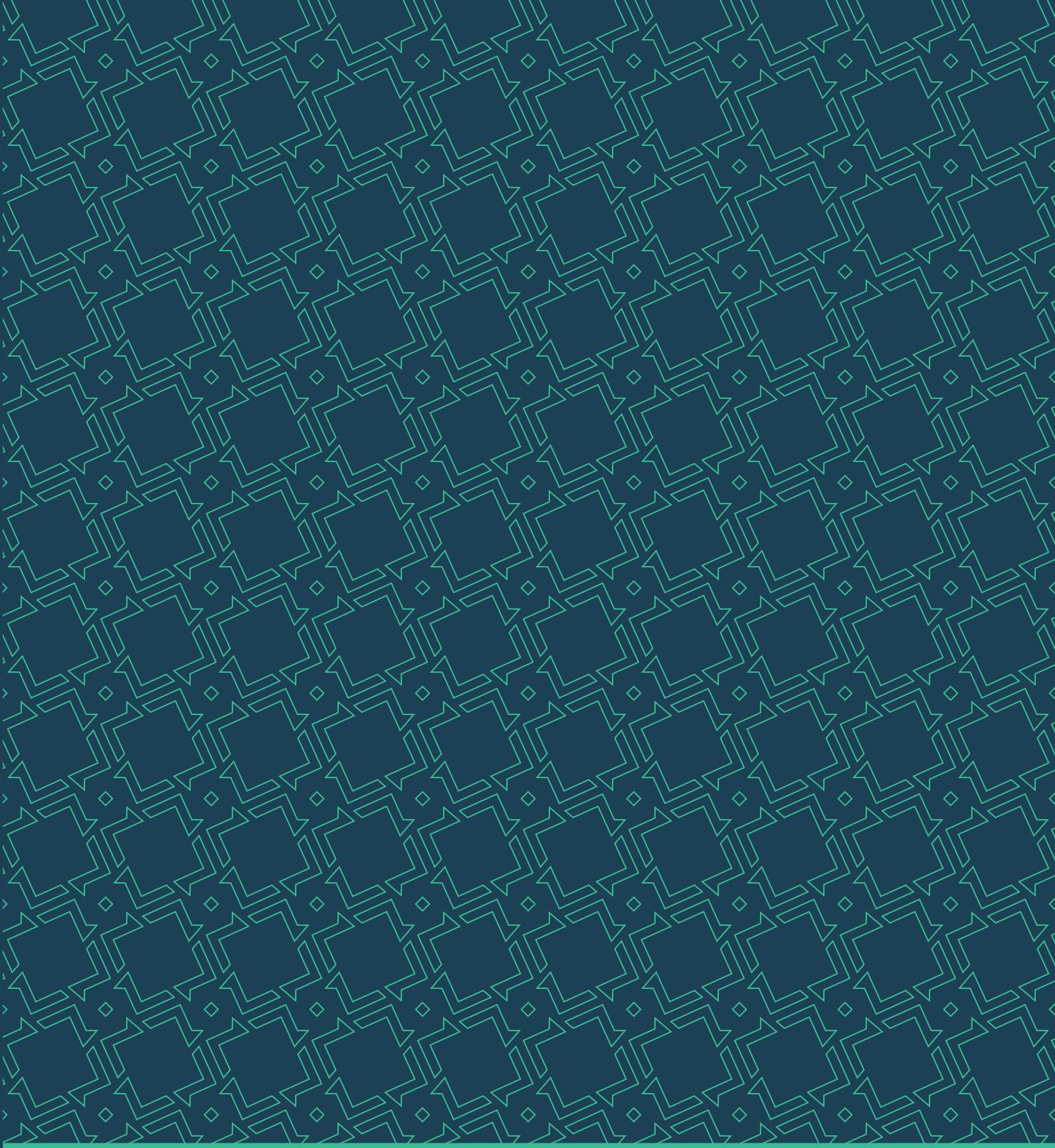
الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

benaa1431 benaasa

# SQM VALUATION

تقييم عقاري مبنى ورثة الخزيم - مقر  
جمعية بناء  
الخبر

Date: 24 - 09 - 2019



**SQM VALUATION**

مكتب المتر المربع للتقييم العقاري

السادة الكرام...

نشكر لكم ثقتكم الدائمة ونسعى أن نقدم أفضل الخدمات العقارية المتخصصة لما يخدم رؤية شركتكم الكريمة , عطفًا على الاجتماعات السابقة تجدون مرفقًا التقييم الخاص ببيعة الخبر.

لكريم اطلاعكم ولكم وافر التحية

أنس فهد الضويان

عضو الهيئة السعودية للمقيمين 1210001242



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'أنس فهد الضويان', written over a horizontal line.

## المعلومات الرئيسية

اسم العميل	الجمعية الخيرية لرعاية الايتام – بناء	رقم العميل	21008
رقم التقرير	190010	غرض التقييم	الشراء و الاستثمار
المالك الحالي	ورثة محمد عبد العزيز الخزيم	تاريخ التكلفة	2019/09/08
مستخدم التقرير	المستأجر	تاريخ المعاينة	2019/09/10
نوع الملكية	ملكية خاصة	تاريخ التقرير	2019/09/19
المستخدمين الآخرين	<ul style="list-style-type: none"> <li>الشركاء المطورون ونحوهم</li> <li>المالك</li> <li>الجمعية و مجالسها</li> </ul>		
أساس القيمة	<ul style="list-style-type: none"> <li>القيمة السوقية وفقا لتعرف معايير التقييم الدولية نسخة 2017</li> </ul>		
معايير التقييم	<ul style="list-style-type: none"> <li>تم التقييم وفقا لمعايير التقييم الدولية نسخة 2017 م ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الطبعة الثانية.</li> </ul>		
مصدر المعلومات	<ul style="list-style-type: none"> <li>المعلومات المتعلقة بال عقار وتفاصيل المساحات من العميل، المعلومات المتعلقة بالسوق حسب الزيارات الميدانية و معلومات وارة العدل و المكاتب العاملة في المنطقة بمعرفة مكتب المتر المربع للتقييم العقاري.</li> </ul>		
الافتراضات	<ul style="list-style-type: none"> <li>تم افتراض معلومات الإيرادات حسب المعلومات المستلمة من العميل للإيراد الحالي</li> </ul>		
قيود الاستخدام	<ul style="list-style-type: none"> <li>لا يجوز استخدام كل أو بعض هذا التقرير إلا في حدود الغرض المحدد لذلك.</li> <li>أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ويفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على الافتراضات.</li> </ul>		
المعلومات المستلمة	<ul style="list-style-type: none"> <li>صك الارض</li> <li>أجزاء من المخطط الهندسي</li> <li>عرض تجديد عقد ايجار</li> </ul>		
تاريخ التقييم	2019/09/19		
هوية المقيم	<ul style="list-style-type: none"> <li>أنس فهد الضويان – رقم العضوية: 1210001242</li> <li>عبد العزيز فهد الضويان- رقم عضويه: 1210001455</li> <li>سعود العازي- رقم عضويه:</li> </ul>		

## اسم العقار: مبنى جمعية بناء الخيرية – طريق الملك عبدالعزيز

الوصف: مبنى جمعية بناء الخيرية لرعاية الايتام والواقع على طريق الملك عبدالعزيز بمحافظة الخبر بجي الخبر الشمالية، وهو مبنى تجاري وقريب من كورنيش الخبر.		
<a href="https://goo.gl/maps/7eSfi5ERssKTMzav5">https://goo.gl/maps/7eSfi5ERssKTMzav5</a>		الموقع (رابط قوغل)
<b>Longitude</b>	<b>Latitude</b>	الاحداثيات
50°12'24.5	26°17'12.2	
1,586 م <sup>2</sup>		مساحة الارض
الخبر الشمالية		اسم الحي
تجاري		استخدام العقار الرئيسي
طابقين + قبو		عدد الطوابق الحالية
10 طوابق		عدد الطوابق الممكنة
40 سنة		عمر المبنى
جيدة		حالة المبنى
2		عدد الشوارع المحيطة بالموقع
شمالاً: طريق الملك عبدالعزيز بعرض 100 متر، شرقاً: قطعة ارض رقم 5 غرباً: قطعة ارض رقم 7 جنوباً: شارع الامير ثامر بن عبدالعزيز بعرض 12 متر		
متوفرة حيث يوجد قبو خاص بالمواقف		توفر المواقف ونوعها
رخام وزجاج		نوع الواجهات الخارجية
جيد		مستوى التشطيب للمبنى
ماء، كهرباء، هاتف، صرف صحي، أرصفة وشوارع، أنارة الشوارع		الخدمات المتاحة



## صور للموقع (المستكشف الجغرافي وخريطة قوقل):

بيانات قطع الأراضي

الخبر	اسم البلدية
الخبر	اسم البلدية الفرعية
الارشادي	رقم المخطط
٦	رقم قطعة الأرض بالمخطط
الخبر الشمالية	اسم الحي
١٧٠	رقم البلك
تجاري	الاستخدام الرئيسي لقطعة الأرض
تجاري	الاستخدام الفرعي لقطعة الأرض
سوماتكو - الجمعية الخيرية لرعاية الايتام - مؤسسة الهابي الترفيهية التجارية	اسم المبنى القائم
تجاري بنسبة بناء ١٠٠% من مساحة الارض بارتفاع عدد ١٠ طابق بحد اقصى ٤٠ متر	وصف اشتراط البناء



## التقييم:

### تقييم العقار بطريقة الدخل:

- يوجد في المبنى معرضين تجاريين على طريق الملك عبدالعزيز مساحة المعرض الواحد الصافية 693 متر مربع , كما يوجد دور أول للمكاتب (1600 متر مربع شاملة) مؤجرة بقيمة 440 الف ريال
- استثمار المبنى كتأجير: على الرغم من ان المالك قد حدد قيمة ايجار المتر المربع ب 450 ريال الا اننا سنعتمد القيمة الايجارية الفعلية (معرض تويز ) وهي 432 ريال/ متر بالنسبة للمعارض . و 275 ريال/متر للمكاتب.

النوع	المساحة	القيمة الايجارية الحالية	القيمة الايجارية في المنطقة
معرض	1386 متر مربع مساحة المعرضين بعد خصم مساحة المدخل مساحة المعرض الواحد 693 متر مربع	432 ريال / متر مربع	400 ريال / متر مربع
مكاتب	مساحة الدور 1600 متر مربع	275 ريال / متر مربع	300 ريال / متر مربع (مساحات صغيرة)

- ومن خلال المعلومات المذكورة أعلاه يمكننا التوصل لقيمة العقار باستخدام اسلوب الدخل كما يلي:

1,038,852	الدخل الإجمالي المفترض من المبنى في حال نسبة الاشغال القصوى(ريال)
%80	نسبة إدارة وتشغيل وصيانة النشاط (%)
831,000	صافي الدخل المقدر(ريال)
%8.5	نسبة الرسملة (%)
<b>9,777,000 ريال سعودي</b>	القيمة السوقية (ريال)

## تقييم العقار بأسلوب التكلفة :

تم استخدام أسلوب التكلفة ليعرض قيمة العقار المنطقية.

### أولاً: تقدير قيمة الأرض

بدايةً نضع بين يديكم بعض المقارنات مع العقارات المشابهة للعقار محل التقييم (مبنى الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام - بناء) في نفس المنطقة لتساند عملية تقييم العقار.

#### تقدير قيمة الأرض بأسلوب المقارنة:

- مقارنات مع عقارات مشابهة للعقار محل التقييم:

العقارات	حالة العقار	الاستخدام	المساحة (م <sup>2</sup> )	سعر المتر	سعر البيع بالريال	المصدر	ملاحظات أخرى
1	قطعة أرض	تجاري	6500	7000	45,500,000	تطبيق عقارز الالكتروني	ارض تجارية مصرحة عليها مخطط بناء جاهز.
2	قطعة أرض	تجاري	1370	6000	8,220,000	معالم التميز العقاري	ارض تجارية مستخدمة كمواقف سيارات
4	قطعة أرض	تجاري	2000	7500	15,000,000	المسح الميداني	ارض مؤجرة على طريق الملك عبدالعزيز يوجد بها مواقف سيارات

#### - التسويات

العقارات	حالة العقار	الاستخدام	المساحة (م <sup>2</sup> )	سعر المتر	نسبه التسويه	القيمه بعد التسويه	ملاحظات
1	قطعة أرض	تجاري	6500	7000	%15	5950	عبارة عن عرض وليس صفقه فعليه وكبر المساحه
2	قطعة أرض	تجاري	1370	6000	-	6000	العقار مقارب للعقار محل التقييم من ناحية المواصفات
3	قطعة أرض	تجاري	2000	7500	%15	6375	قيمة تقديرية لصفقة ايجار قطعة أرض مجاورة

ونظراً لأن كل العقارات التي تمت معاينتها نابعة عن عروض عقارية وليست صفقات منفذة فقد تم وضع تسويات مناسبة

للعقارات لنصل الى قيمة 6000 ريال/متر مربع

## تقدير قيمة المباني:

من خلال المعلومات المذكورة أعلاه يمكننا التوصل لقيمة العقار باستخدام أسلوب التكلفة كما يلي:

6444	مسطحات البناء (متر مربع)
1500	تكلفة متر البناء (ريال/ للمتر المربع)
9,666,000	الاجمالية (ريال سعودي)
40	عمر المبني (سنة)
60	العمر الاقتصادي (سنة)
67%	الاملاك (%)
3,222,000	تكلفة المباني المهلكة (ريال سعودي)
1,586	مساحة الأرض (متر مربع)
6000	سعر المتر (ريال سعودي)
9,516,000	قيمة الأرض (ريال سعودي)
<b>12,738,000 ريال سعودي</b>	<b>القيمة السوقية للعقار (ريال سعودي)</b>

وبناء على معاينة الموقع وما تقدم من تحليل الدخل والمقارنة والتكلفة ، فإن الرأي المتعلق بالقيمة السوقية على النحو التالي:

القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2019-09-19	
رقماً	لفظاً
11,000,000	إحدى عشر مليون ريال سعودي فقط لا غير

الاعتماد	
رقم العضوية: 121000242	المقيم: أنس بن فهد الضويان
التاريخ: 2019-09-19	التوقيع: 



ANAS FAHAD  
ALDOWAYAN  
الرئيس التنفيذي - CEO

+966 555 819 499  
+966 138 201 077

anas@sqm.com.sa  
www.sqm.com.sa

الدمام، شارع الملك سعود  
مركز التجارة والأعمال  
الدور الثامن، مكتب ١٨





تقرير تقييم عقار (مبنى الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام)

لصالح / الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية (بناء)



المحترمين

السادة : الجمعية الخيرية لرعاية الايتام بالمنطقة الشرقية (بناء)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الموضوع: تقرير تقييم عقار لمبنى الجمعية الخيرية لرعاية الايتام بالمنطقة الشرقية (بناء) والذي يقع في الخبر الشمالية

طريق الملك عبدالعزيز

نحن مكتب زهور الدمام للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم وتثمين العقار الواقع بمدينة الدمام حي الخليج بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2019/10/15 م بناءً على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2017 والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناءً على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى القيمة السوقية للعقار باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله التقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

تاريخ التقييم: 2019/11/10 م

تاريخ المعاينة: 2019/11/07 م

تاريخ نفاذ القيمة: 2019/11/07 م

رقم التقرير: **ZDE191110**

المحترمين

السادة: الجمعية الخيرية لرعاية الايتام بالمنطقة الشرقية (بناء)

تحية طيبة وبعد:

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج القيمة السوقية للعقار وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير 2019/11/07 م

الواقع في الخبر الشمالية / طريق الملك عبد العزيز ، العقار عبارة عن مبنى الجمعية الخيرية لرعاية الايتام بالمنطقة الشرقية

تقديره بمبلغ (11,544,276) فقط احد عشر مليون وخمسمائة واربعة واربعون الف ومائتان وستة وسبعون

يال سعودي لاغير

مع خالص الشكر والتقدير.....



عبدالله سليمان المطلق

(رقم العضوية - 1210000630)

التاريخ: 2019/11/05 م

صفحة 2 من 30

## تقرير تقييم عقاري

نوع العقار: مبنى تجاري اداري

رقم القطعة :	رقم البلك :	رقم المخطط :	الحي :	المدينة :
الجزء الشمالي	170	الارشادي بالخبر الشمالية	الخبر الشمالية	الخبر

### محتوى تقرير التقييم

- الشروط المرجعية
- المعلومات القانونية
- تحليل التقييم
- منهجية التقييم
- أسلوب وطريقة التقييم

## أولاً: الشروط المرجعية ( بنود العمل)

بنود نطاق العمل	الايضاح
هوية المقيم	القائم بأعمال التقييم هم: عبد الله سليمان المطلق - رقم العضوية (1210000630)
العميل	الجمعية الخيرية لرعاية الايتام بالمنطقة الشرقية (بناء)
مستخدمين التقرير	الجمعية الخيرية لرعاية الايتام بالمنطقة الشرقية (بناء)
الأصل موضوع التقييم	مبنى الجمعية في الخبر الشمالية / طريق الملك عبد العزيز
الغرض من التقييم	معرفة القيمة السوقية لغرض الشراء
نطاق بحث المقيم	تم جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
عملة التقييم	الريال السعودي
تاريخ التقييم	2019/11/07 م



بنود نطاق العمل	الايضاح
معايير التقييم المتبعة	تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق تقارير التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2017.
طبيعة ومصدر المعلومات	المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب متخصصة بالأبحاث والدراسات وبالرجوع إلى مكتب زهور الدمام للتقييم العقاري
الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة	لا يتحمل مكتبنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات تم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها، كما لا يقر مكتبنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
قيود استخدام التقرير	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.

## 2. مراحل العمل

### نطاق العمل

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكلفة و المخرجات المتوقعة منه .

### المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع . و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة .

### جمع وتحليل البيانات

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية و الميدانية و تحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم .

### تطبيق طرق التقييم

بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة



### بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة

170 الجزء الشمالي	رقم البلك	الخبر	المدينة
تجاري	نوع العقار	الملك عبد العزيز	الشارع
6	رقم القطعة	2م 1586.00	المساحة
معارض و مكاتب	استخدام العقار	الارشادي بالخبر الشمالية	رقم المخطط
N: 26.286728		E: 50.20651	احداثيات الموقع

### 4- الحدود والأطوال في صك الملكية

الاتجاه	الحدود	الاطوال (بالمتر)
شمال	بلك 169	39.65
جنوب	الجزء الجنوبي من البلك رقم 170	39.65
شرق	شارع الأمير ثامر عرض 12.20 متر	40.00
غرب	شارع الملك عبد العزيز عرض 60 متر	40.00





## زهور الدمام للتقييم العقاري

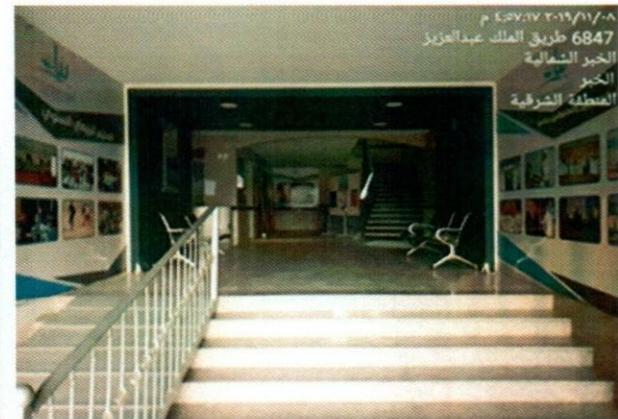


صفحة 9 من 30

## المعاينة وتحليل الموقع

عند معاينة العقارتين لنا مطابقته للمستندات المستلمة من قبل العميل بوصفه

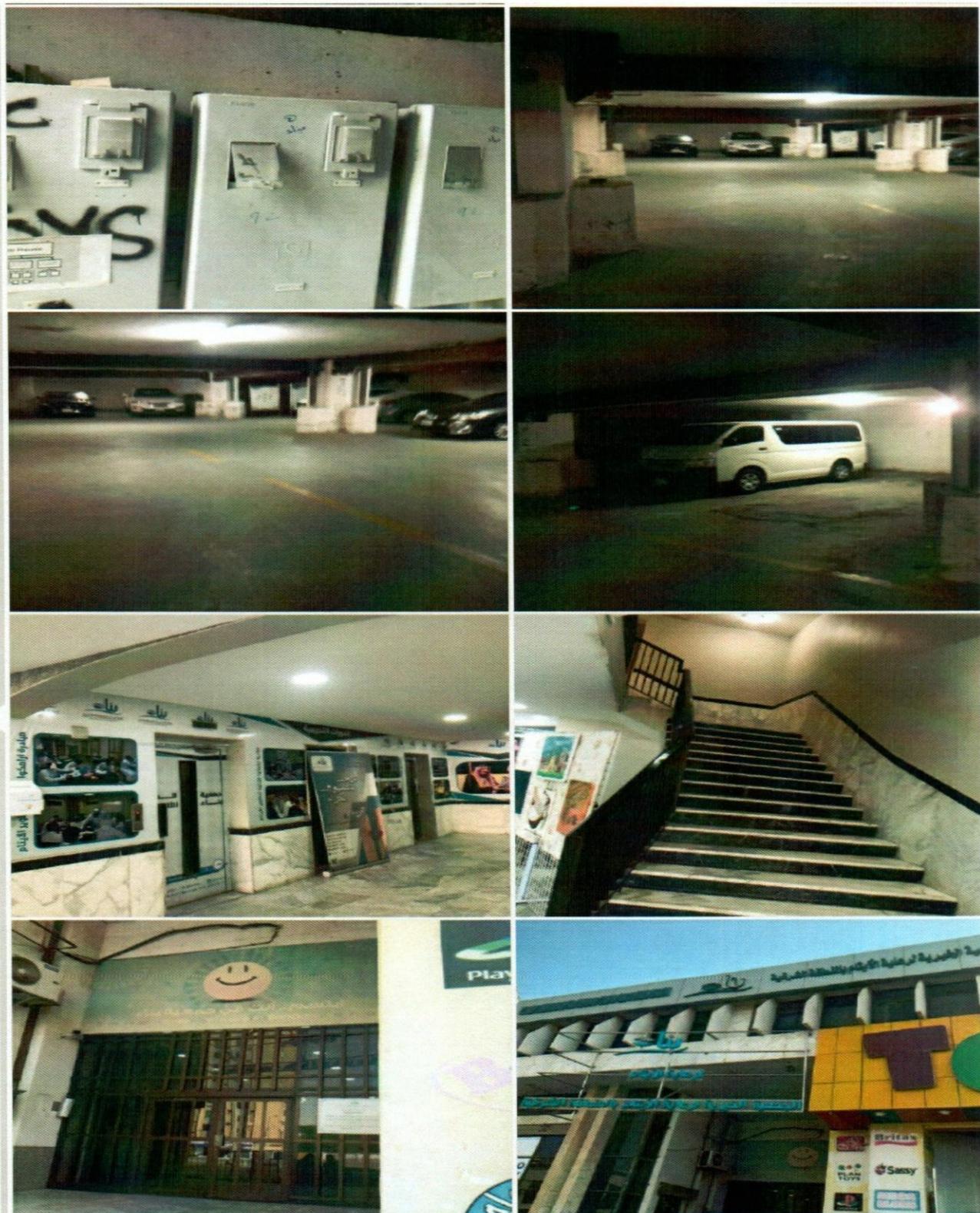
أرض مقام عليها مبنى تجاري اداري





# زهور الدمام للتقييم العقاري











## زهور الدمام للتقييم العقاري

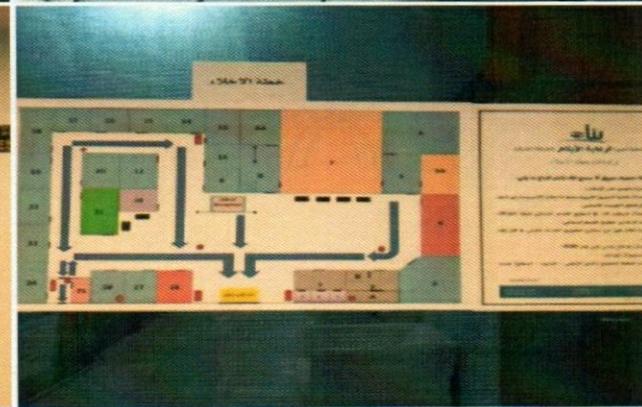
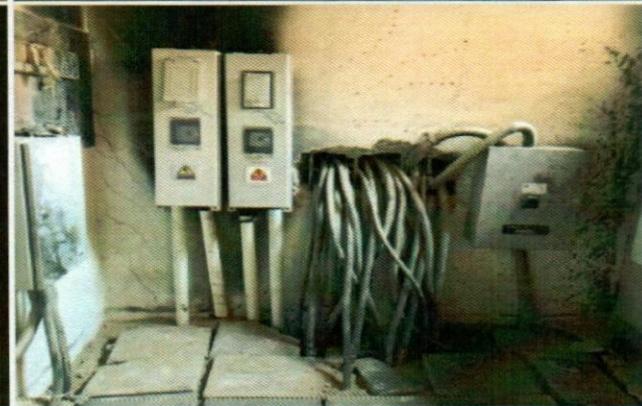


صفحة 15 من 30

س.ت ٢٠٥٠٢٤١٢٥٨ - ٥٥٥٩١٧٦٥٧ - ٥٥٦٨١١٢٢٢ - تلفون : ٠١٣٨٣٠٠٠١١ - الدمام - حي الزهور - شارع الملك عبدالعزيز

C.R. 2050241258 - Mobile : 0555917657 - 0556811222 - Tel : 0138300011 - AL-Dammam - AL-Zhoor District - King Abdulaziz Street

Email: [zhooraldammam@gmail.com](mailto:zhooraldammam@gmail.com)



## ثانياً: المعلومات القانونية

### معلومات صك الملكية

رقم الصك	اسم المالك	تاريخ الصك	نوع الملكية
430207004642	محمد بن عبد العزيز بن موسى الخزيم	1437/07/18 هـ	ملكية مطلقة

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق أو رهون أو رسوم أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك حسب افادة العميل، وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار، لذا نوصي بأن يتحقق المستشار القانوني للجهة من بيانات الملكية، ونؤكد أيضاً على عدم الاعتماد على الافتراضات الواردة أعلاه بشأن الملكية لحين تأكد المستشار القانوني من دقتها.



رقم الرخصة	تاريخ الرخصة	استخدام العقار
لا توجد	لا توجد	عمارة تجارية تحتوي على معارض ومكاتب

العقار عبارة عن أرض مقام عليها معارض ومكاتب ادارية ويتكون المبنى من بدروم عبارة عن مواقف سيارات ، دور أرضي عبارة عن عدد (2) معرض ، الميزانين تابع للمعارض ، دور أول متكرر عبارة عن عدد (4) مكاتب ادارية وفقا لما يلي :

م	مكونات البناء	إفتراض المساحة (م <sup>2</sup> )	الاستخدام
1	البدروم - عدد المواقف (80) وحدة تقديرية	1,500	مواقف سيارات
2	الدور الأرضي - عدد (2) صالة عرض	1,500	معارض
3	الميزانين - تابع الدور الأرضي	1,140	معارض
4	الدور الأول مكرر - عدد (4) مكاتب إدارية	1,588	مكاتب إدارية
مسطحات المباني		5,728 متر مربع	



هيكل خرساني للاعمدة والسقوف والأرضيات	اعمال البناء
جبس	الاسقف
كتلة الجدران اسمنتية	الجدران
ابواب خشب متوسطة الجودة	الابواب
زجاج مزدوج (double glass) متوسط الجودة	الشبابيك
ابواب زجاجية وجرانيت واسقف جبسية	المدخل الرئيسي
كل اروقة المداخل والمكاتب سيراميك	الأرضية
زجاج	واجهة المبنى

## جدول تقديري يوضح المساحات التأجيرية

م	مكونات البناء	المساحة التقديرية القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	الاستخدام
1	اجمالي المساحة التأجيرية للمعارض (تقديري)	2,323	معارض
2	اجمالي المساحة التأجيرية للمكاتب (تقديري)	1,382	مكاتب
اجمالي المساحة التأجيرية		3,705 متر مربع	

## أساليب التقييم

### أسلوب السوق

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثاً. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة

### اسلوب الدخل

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية تدر دخلاً (مثل العقارات السكنية المؤجرة، المراكز التجارية، الأسواق) بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي أو صافي القيمة الإيجارية المتوقعة للعقار.

### أسلوب التكلفة

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأس مالية أو السوقية لعقار ما بجمع قيمة موقع العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

أسلوب الدخل	أسلوب التكلفة	أسلوب السوق	أساليب التقييم
كون العقار مدر للدخل وهو مناسب في تقدير مثل هذا النوع من التقييم ولعدم توافر عقود تاجيرية سوف نفترض قيمة تقديرية	وفقا لطبيعة العقار يعد اسلوب التكلفة هو الانسب لتقدير قيمة العقار للتأكيد على القيمة	تم استخدامها بشكل اساسي للوصول لقيمة الأرض كون الأرض جزء من تكلفة المشروع	الأسلوب المستخدم
طريقة الاستثمار	طريقة تكلفة الإحلال المملكة	المسح الميداني (المقارنات ، اسعار العقارات المعروضة للبيع)	طرق التقييم المستخدمة
طبيعة العقار كون العقار تجاري ومدر للدخل	للتأكيد من قيمة العقار	طريقة اساسية لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	أسباب الاستخدام

## اولاً: اسلوب السوق

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية ، و يصعب جمع معلومات دقيقة و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من العقارات التي تجسد واقع السوق بالعموم و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات اداثهم كتجسيد للسوق وفقاً لما يلي:

## جمع وتحليل البيانات

### تحليل قيمة الأرض

تم احتساب قيمة الأرض من العروض المشابهة للأراضي للحصول على قيمة الأرض كونها الطريقة الامثل لاستخراج قيمة الأرض، ولأن تكلفة شرائها تدخل ضمن تكلفة المشروع وسيتم جمع قيمة الأرض الى قيمة المباني للحصول على تقدير قيمة العقار بالكامل. العقارات المختارة هي:

المقارنات	ارض مقارن (1)	ارض مقارن (2)
المساحة (م <sup>2</sup> )	302	930
سعر المتر المربع (ريال / م <sup>2</sup> )	4150	4600
استخدام الأرض	تجاري	تجاري
حالة المقارنة	معروض	معروض

## التسويات لسعر المتر المربع للأرض

الخصائص	العقار محل التقييم	نسبة الضبط	ارض مقارن رقم 1	نسبة الضبط	ارض مقارن رقم 2
قيمة المتر قبل التسوية للأرض بالريال السعودي	؟		4150		4600
البيوع فعلية ام عروض		0%	عروض	0%	عروض
زمن تاريخ البيع أو العرض	11/2019	0%	2019/10	+5%	2019/01
الملكية المطلقة / الحيازة	ملكية مطلقة	0%	ملكية مطلقة	0%	ملكية مطلقة
الاستخدام العام للعقار	تجاري	0%	تجاري	0%	تجاري
المساحة متر مربع	1586	0%	302	+5%	930
الخدمات	مكتملة الخدمات	0%	مكتملة الخدمات	0%	مكتملة الخدمات
طبيعة الأرض	مستوية	0%	مستوية	0%	مستوية
الواجهات وعدد الشوارع	شرقاً شارع عرض 12.20 م ، غرباً شارع عرض 60 م	+5%	شرقاً شارع عرض 8 م ، شمالاً شارع عرض 8 م	+5%	شرقاً شارع عرض 60 م
سهولة الوصول	سهل الوصول	0%	سهل الوصول	0%	سهل الوصول
الضبط النسبي		0%		0%	
الضبط الإجمالي		+5%		+10%	

القيمة السوقية بعد التسوية بالريال	4375.50	5313
الوزن النسبي للعقارات الأكثر تشابه والقيمة النسبية حسب الوزن	50%	2656.50

مجموع القيمة النسبية	4835.25
تقدير سعر متر الأرض بعد التقريب / ريال سعودي	4835

### تحليل التقييم :-

- تم تقدير قيمة الأرض بطريقة المقارنات المشابهة.
- تم تحليل العقار للوصول لقيمة الأرض بطريقة أسلوب السوق (المقارنات المشابهة).
- تمت موازنة الأسعار بين الأراضي التجارية .
- تم عمل تسوية للوصول لقيمة الأرض.

### ملخص التقييم لقيمة الأرض :-

تم احتساب قيمة الأرض بطريقة أسلوب السوق وعمل تسوية، كما ان العقار يشمل على أجزاء تجارية وتم استخدام التسوية كونها الطريقة الأمثل لاستخراج قيمة الأرض.

### جدول يوضح تقدير قيمة الارض

تقدير قيمة الأرض بالريال السعودي	سعر المتر بالريال السعودي	مساحة الأرض متر مربع
7,668,310	4,835	1,586

### ثانياً : أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الازعاج أو المخاطر أو عوامل أخرى ويقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى وسوف نستخدم هذا الاسلوب في حساب صافي تكلفة البناء كما يلي :-



## طريقة تكلفة الإحلال المملوكة للمباني

التكاليف المباشرة للبناء

البيان	الاستخدام	المساحة مترمربع	تكلفة البناء للمتر المربع الواحد	اجمالي تكاليف البناء
البيروم	مواقف سيارات	1,500	1,450	2,175,000
الدور الأرضي	معارض	1,500	1,450	2,175,000
الميزانين	معارض	1,140	1,450	1,653,000
الدور الأول	مكاتب	1,588	1,450	2,302,600
المجموع		5,728	1,450	8,305,600

التكاليف الأخرى

البيان	النسبة	اجمالي التكاليف الأخرى
الرسوم المهنية	7%	581,392
شبكة المرافق	6%	498,336
تكاليف الإدارة	3%	249,168
تكاليف التمويل (3 سنوات*50%)	6%	747,504
ربح المقاول	15%	1,245,840
اجمالي التكاليف الأخرى		3,322,240
اجمالي تكاليف البناء		11,627,840

## تكاليف الإهلاك

40	عمر المبنى
60	العمر الافتراضي للمبنى
67%	معدل الإهلاك السنوي
7,751,893	تكاليف الإهلاك
3,875,947	صافي تكلفة البناء

## تحليل التقييم :-

- تم تحليل العقار بأسلوب التكلفة طريقة الإحلال المهيمنة للمباني للتأكد من قيمة العقار.
- تم النظر في تقدير قيمة العقار حسب تصميم المبنى مع مراعاة الموقع وسنوات الإهلاك.

## القيمة العقارية باستخدام أسلوب التكلفة

بناءً على استخدام أسلوب السوق والتكلفة للوصول للقيمة ، يمكن تحديد القيمة النهائية للعقار كالتالي:-

بيان	المساحة بالمترا المربع	سعر المتر المربع	الإجمالي (ريال)
قيمة الأرض	1,586	4,835	7,668,310
قيمة البناء (بعد خصم الإهلاك)	5,728	676.67	3,875,966
الإجمالي : فقط احد عشر مليون وخمسمائة وأربعة وأربعون الف ومائتان وستة وسبعون يال سعودي لاغير			11,544,276

## ثانياً: أسلوب الدخل

### طريقة رسملة الدخل:

هي طريقة من طرق تقييم العقار تعتمد على تقييم العقار بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ، يقدم أسلوب الدخل مؤشر على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ، ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية. تم استخدام أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية للحصول على القيمة للمعارض والمكاتب وفقاً لما يلي :

بيان	المساحة الصافية للإيجار (م <sup>2</sup> )	سعر الإيجار (ريال / م <sup>2</sup> )	قيمة الإيجار السنوي
اجمالي المساحة التأجيرية للمعارض (تقديري)	2,323	428	994,244
اجمالي المساحة التأجيرية للمكاتب (تقديري)	1,382	214	295,748
اجمالي دخل العمارة السنوي			1,289,992
معدل الشاغر (تقديري) (8%)			(103,199)
معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية) (25%)			(322,498)
صافي الدخل التشغيلي للمبنى (تقديري)			864,295
معدل الرسملة (7.5%)			
قيمة العقار بطريقة رسملة الدخل			11,523,929

### تحليل التقييم :-

- تحليل معدل العائد التشغيلي استناداً إلى الصفقات الحديثة من خلال الصناديق العقارية تبين أن معدل العائد التشغيلي (معدل الرسملة) القائم على أعمال التبادل للمشاريع المتشابهة يتراوح بين (7%-8%) ويتأثر هذا المعدل من خلال مجموعة متنوعة من العوامل أبرزها ما يلي :-
  - 1- نوعية البناء ، جودة البناء ، التشطيب ، عمر المبنى
  - 2- الموقع :سهولة الوصول ، توسط المنطقة المحيطة.
  - 3- العرض والطلب :كثرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفة الفرصة البديلة.

4- حجم المشروع : ادوار المشروع وحجمها.

5- جودة المستأجرين : استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرارية التدفقات الجارية للمشروع)

- تحليل معدل المصروفات التشغيلية والراسمالية : بناءاً على مشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة وهي تتراوح ما بين 20% الى 25% من اجمالي الدخل مع الأخذ في الاعتبار عمر المبنى .
- تم تقدير القيمة الاجارية (الدخل) بناءاً على المعروض من عقارات مشابهة في نفس المنطقة ولا تتوافر لدينا اي عقود اجارية لنستخرج منها الدخل الفعلي ونسبة الشاغر الفعلية.
- تم النظر في تقدير قيمة العقار حسب تصميم المبنى وكونه مدر للدخل.

### القيمة النهائية للعقار

تم ترجيح اسلوب التكلفة عن اسلوب الدخل لعدم توافر عقود تأجيره ولا توجد بيانات كافية للعمل وفق هذا الاسلوب والحصول على نتائج دقيقة وتم بيانه في هذا التقرير للحصول على قيمة استرشادية للعقار تقترب من الحقيقة وفقاً للمعروض في نفس المنطقة من العقارات المشابهة له. وبناءاً على قيمة القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة هي :

**مبلغ (11,544,276) فقط احد عشر مليون وخمسمائة واربعه واربعون الف ومائتان وسته وسبعون يال سعودي لاغير**



الرقم: ٤٣٠٢٠٧٠٠٤٤٤٣٠

التاريخ: ١٤٣٧ / ٧ / ١٨ هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
محافظة الخبر  
كتابة العدل الأولى

عمدة توزير

### صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد -  
فإن الجزء الشمالي من البلك رقم ١٧٠ من المخطط الإرشادي بالخبر الشمالية بمدينة الخبر  
وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: بلك ١٦٩ بطول: (٣٩,٦٥) تسعة و ثلاثون متر و خمسة و ستون سنتيمتر  
جنوباً: جزء الجنوبي من البلك رقم ١٧٠ بطول: (٣٩,٦٥) تسعة و ثلاثون متر و خمسة و ستون سنتيمتر  
شرقاً: شارع الأمير تامر عرض ٢٢,٢٠ متر بطول: (٤٠) أربعون متر  
غرباً: شارع الملك عبدالعزيز عرض ٦٠ متر بطول: (٤٠) أربعون متر  
ومساحتها: (١٥٨٦) ألف و خمسمائة و ستة و ثمانون متر مربعاً فقط وذلك بموجب خطابات بلدية الخبر رقم ١١٣٩٩ / ١٤٣٧ في ٣ / ١٤٣٧ هـ والمقيد برقم ٣٧٢٥٥٨٩٩٦ في ١٢ / ٧ / ١٤٣٧ هـ  
وذلك بموجب الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٣٥ و جلد ٢ في ٢٨ / ٤ / ١٤٠١ هـ  
هي في ملك / محمد بن عبدالعزيز بن موسى الخزيم سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١١٨٦٩٢٣٥ - وعليه جرى  
التصديق تحريراً في ١٨ / ٧ / ١٤٣٧ هـ لاعتماده، ووصل الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.



كاتب العدل  
٧/١١٨

وليد بن خالد بن عبدالله السيف

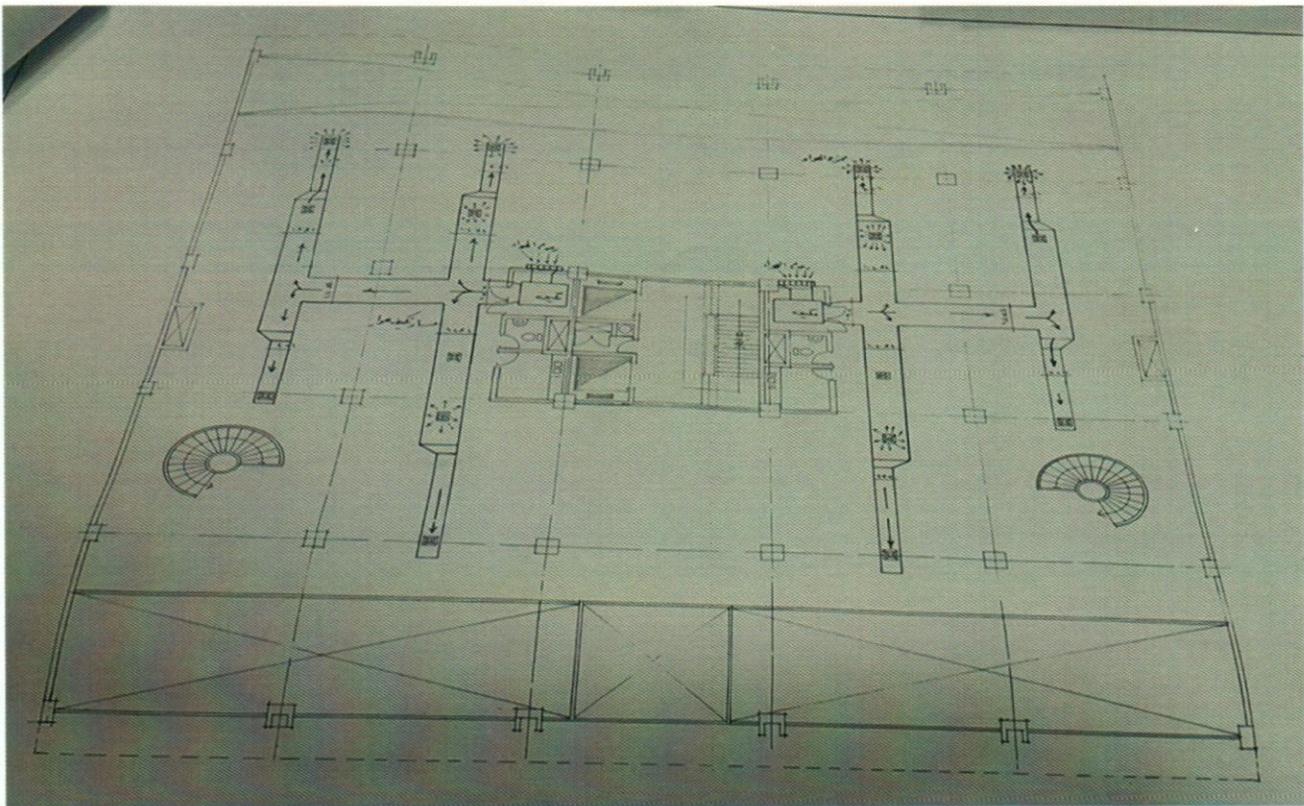
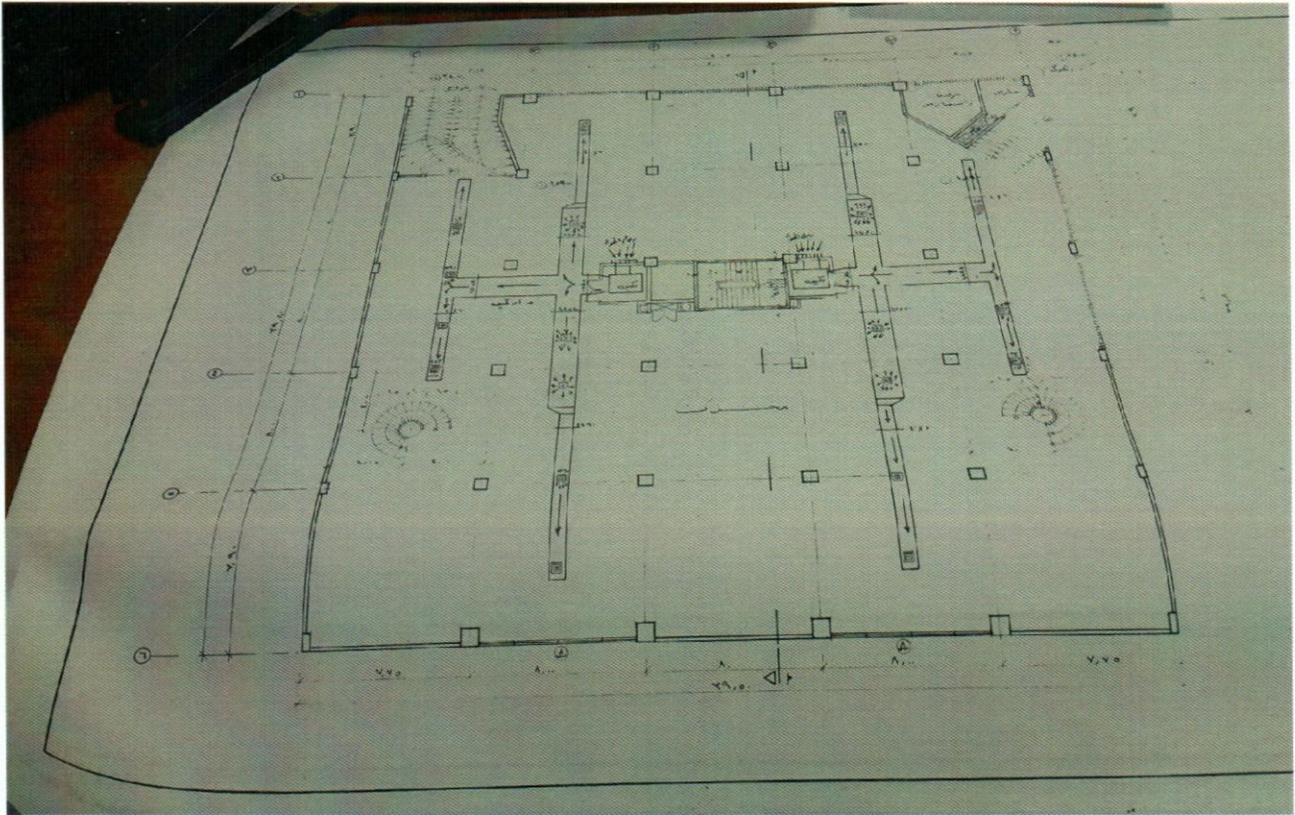


هذا المستند وحدة متكاملة، وتضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

نموذج مصلح ١/١٠ - ١٠

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه )

صفحة طبع العمود - ٣١٢٨٨



صفحة 30 من 30



# رابعاً : الاككتاب في اسهم شركة أرامكو السعودية

[www.bena.org.sa](http://www.bena.org.sa)

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

[benaa1431](#) [benaasa](#)



نوع الاجتماع	المجلس الوقفي	رقم الجلسة	التاسع عشر
اليوم / التاريخ	يوم الاحد ٢٤/١١/٢٠١٩م الموافق ٢٧/٠٣/١٤٤١هـ	مكان الاجتماع	جمعية بناء
الموضوع	<p><b>الاكتتاب في اسهم شركة أرامكو .</b></p> <p>بناءً على خطاب وكيل وزارة العمل والتنمية الاجتماعية رقم (٧٨٤٠٣) في ١٣-٠٣-١٤٤١ هـ بشأن الاكتتاب في أرامكو السعودية المبني على الفقرة (٠٣) من المادة (٥٦) من اللائحة الأساسية للمؤسسات الأهلية والتي تشير الى السماح للجمعيات بالاستثمار لتحقيق اهدافها (مرفق الصور) وبناءً على ماورد في الفقرة (٨) من المادة (١٨) في اختصاص مجلس الإدارة والجمعية العمومية .</p> <p>وقد أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه الثالث والثلاثون والمنعقد يوم الاحد ١٧/١١/٢٠١٩م الموافق ٢٠/٠٣/١٤٤١هـ بالاكتتاب في اسهم شركة ارامكو بمبلغ (١٠.٠٠٠.٠٠٠) عشرة ملايين ريال والاستئناس برأي المجلس الوقفي حول المبلغ المناسب للاكتتاب .</p>		

### تعميم

سلمهم الله

سلمهم الله

السادة مدراء مراكز التنمية الاجتماعية

نسخة لمدراء عموم فروع الوزارة بالمناطق

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة الى ورود عدد من طلبات الجهات الأهلية والتي تطلب فيها الموافقة على الاكتتاب في أسهم شركة أرامكو والتي ستطرح قريباً.

أفيد سعادتكم بالاتي :

- أن الفقرة الثامنة من المادة الثامنة عشر من اللائحة الأساسية للجمعيات الاهلية نصت على ( تختص الجمعية العمومية العادية بالتصرف في أي من أصول الجمعية بالشراء او البيع وتفويض مجلس الإدارة في إتمام ذلك ، وتفويض المجلس في استثمار الفائض من أموال الجمعية أو إقامة المشروعات الاستثمارية).
- ان الفقرة الثالثة من المادة الثانية والثلاثون من اللائحة الأساسية للمؤسسات الاهلية نصت على (للمؤسسة أن تستثمر فائض إيراداتها في مجالات مرجحة الكسب تضمن لها الحصول على مورود ثابت او ان تعيد توظيف الفائض في المشروعات الإنتاجية والخدمية).
- أن المادة السابعة من اللائحة الأساسية للجمعيات التعاونية نصت على (انه يجوز للجمعية بعد موافقة الجمعية العمومية والوزارة أن تساهم كشخصية اعتبارية بالمؤسسات والشركات التي تنشأ في منطقة خدماتها بشرط أن تكون المساهمة من شأنها تحقيق اهداف الجمعية وعلى الا تزيد عن نصف رأس مال الجمعية الاسهمي وقت المساهمة).

وبناء على ذلك فإنه تم منح مراكز التنمية الاجتماعية الصلاحيات التالية:

- 1- الموافقة للجهات الاهلية المرخصة من قبل الوزارة على الاكتتاب في شركة أرامكو بعد دراسة طلبها واكتمال مسوغاتها.
- 2- الموافقة على فتح الحسابات الاستثمارية من قبل الجهات الاهلية من اجل الاكتتاب باسهم شركة ارامكو بعد دراسة طلبها واكتمال مسوغاتها.

أمل اطلاع سعادتكم ، والعمل بذلك في حال ورود طلبات للاستثمار في اسهم شركة أرامكو من قبل الجهات الاهلية، مع الإحاطة ألا يتم التعميم على الجهات الأهلية بشأن ذلك.

وتقبلوا تحياتي وتقديري

وكيل الوزارة للتنمية الاجتماعية

سليمان بن عبدالعزيز الزبن



# خامساً : ما يستجد من أعمال

[www.bena.org.sa](http://www.bena.org.sa)

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

 [bena1431](https://www.instagram.com/bena1431)  [benaasa](https://www.facebook.com/benaasa)



# شكراً لكم

[www.benaa.org.sa](http://www.benaa.org.sa)

اجتماع المجلس الوقفي 19

الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية

 [benaa1431](https://www.instagram.com/benaa1431)  [benaasa](https://www.facebook.com/benaasa)