



آلية تقييم الاستثمارات

جمعية التنمية الأهلية بثلوث المنظر



آلية تقييم استثمارات جمعية التنمية الأهلية بثلوث المنظر

1 الهدف من التقييم

- التأكد من سلامة الاستثمار في الأصول العقارية (نادي نجباء) وعوائده.
- قياس مدى توافق استثمار النادي مع أهداف ورسالة الجمعية.
- ضمان تحقيق الاستدامة المالية مع الالتزام بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

2 نطاق التقييم

يشمل:

1. النادي الاستثماري:
 - تقييم جدوى استثماره الحالي أو المحتمل (تأجير، تطوير، بيع).
 - فحص القيمة السوقية بشكل دوري.
 - التأكد من خلوها من أي مشاكل نظامية أو تعديات.
2. الأرض الثانية:
 - تقييم جدوى استثماره وفق الخطط المستقبلية للجمعية.
 - متابعة تكاليف الصيانة أو الحفظ إن وجدت.
 - دراسة فرص الاستفادة منها كمصدر دخل أو خدمة مجتمعية.

3 المعايير الرئيسية للتقييم

أ) المعايير المالية

- قيمة الأصول: تحديث تقييم السعر السوقى لكل أرض.
- العوائد: مقارنة الإيرادات الفعلية من الاستثمار (إيجار أو بيع أو شراكة) بالمستهدفة.
- المصروفات: متابعة أي تكاليف مرتبطة بالصيانة أو الرسوم.
- صافي العائد: الربح أو الفائض بعد خصم المصروفات.

ب) المعايير التشغيلية

- نسبة الاستغلال: مساحة الأرض المستثمرة مقابل غير المستغلة.
- التزام الاستثمار بخطة الجمعية المعتمدة.

- سرعة اتخاذ القرارات بشأن فرص الاستثمار أو التطوير.
- ج) المعايير النوعية
 - توافق الاستثمار مع رسالة الجمعية وأهدافها.
 - الأثر المجتمعي للاستثمار (إن كان استثمار الأرض يخدم مشاريع خيرية أو مجتمعية).
 - رضا مجلس الإدارة وأصحاب المصلحة عن إدارة الأصول.

4 خطوات وآلية التقييم

الخطوة	الجهة المسؤولة	الوصف	التكرار
1	الإدارة التنفيذية	جمع بيانات الملكية، التقييمات العقارية، وإيرادات/مصروفات النادي	نصف سنوي
2	اللجنة المالية أو لجنة الاستثمار	مراجعة وتحليل البيانات وإعداد تقرير مبدئي	نصف سنوي
3	مجلس الإدارة	مناقشة واعتماد تقرير التقييم وإصدار التوصيات	نصف سنوي
4	الإدارة التنفيذية	تنفيذ توصيات المجلس ورفع تقرير متابعة	نصف سنوي

5 أدوات التقييم

- تقارير تقييم سوقية معتمدة من مقيمين عقاريين مرخصين.
- سجلات الإيرادات والمصروفات المرتبطة بالأرض.
- عقود الإيجار أو الشراكات (إن وجدت).
- قائمة مؤشرات أداء KPI محددة مسبقاً (مثل معدل العائد على الاستثمار، نسبة الإشغال)

6 التقارير والمخرجات

- تقرير تقييم استثمار (لكل قطعة أرض) يقدم لمجلس الإدارة كل 6 أشهر.
- ملخص سنوي يُرفع للمركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي ضمن التقرير السنوي للجمعية.

7 إجراءات التحسين

- إذا أظهر التقييم ضعف العائد أو عدم توافق الاستثمار مع أهداف الجمعية:
 - اقتراح خطط تطوير أو إعادة توظيف الأرض.
 - دراسة جدوى الاستثمار (البناء، التأجير، البيع).
 - تعزيز الشراكات الاستثمارية أو تعديل شروطها.
 - في حال وجود مخاطر، وضع خطة للتخفيف منها أو التخرج من الاستثمار.

التوقيع	الصفة	الإسم
	الرئيس	خنين يوسف خنين ال حديله
	نائب الرئيس	ابراهيم عبدالرحمن مرعي
	عضو	يحي علي يحي الشهري
	عضو	عمر علي فايز الشهري
	عضو	عبدالوهاب موسى الشهري