



آلية تقييم الاستثمارات

جمعية التنمية الأهلية بقنا

آلية تقييم استثمارات جمعية التنمية الأهلية بمركز قنا

1 الهدف من التقييم

- التأكد من سلامة الاستثمار في الأصول العقارية وعوائدها.
- قياس مدى توافق الاستثمار مع أهداف ورسالة الجمعية.
- ضمان تحقيق الاستدامة المالية مع الالتزام بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

2 نطاق التقييم

يشمل:

١. الاستثمار:

- تقييم جدوى الاستثمار الحالي أو المحتمل (تأجير، تطوير، بيع).
- فحص القيمة السوقية بشكل دوري.
- التأكد من خلوها من أي مشاكل نظامية أو تعديات.

٢. الأرض الثانية:

- تقييم جدوى استثمارها 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 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.

اعتماد مجلس إدارة جمعية التنمية الأهلية بقنا

الاسم	الصفة	التوقيع
عبدالله أحمد محمد الجرب	رئيس مجلس الإدارة	
حسن محمد لاحق السعدي	نائب رئيس	
يحيى عبدالله محمد ال نحيه	عضو	
الحسن ابراهيم محمد ال زيد	عضو	
احمد محمد علي ال فروان	عضو	