



# آلية تقييم استثمارات الجمعية

جمعية التنمية الأهلية ببقة الشرق

## آلية تقييم استثمارات جمعية التنمية الأهلية ببِقعاء الشرقية

### 1 الهدف من التقييم

- التأكد من سلامة الاستثمار في الأصول العقارية (قطعنا الأرض) وعوائدها.
- قياس مدى توافق استثمار العقارات مع أهداف ورسالة الجمعية.
- ضمان تحقيق الاستفادة المالية مع الالتزام بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

### 2 نطاق التقييم

يشمل:

#### 1. الأرض الأولى:

- تقييم جدوى استثمارها 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 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 السوقي 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/مصرفات الأرض	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 والمصرفات 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.

## 70 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 الإدارة

تم اعتماد هذه السياسة لجمعية التنمية الأهلية ببقعاء الشرقية  
في محضر اجتماع مجلس الإدارة رقم ( 3 ) والمنعقد  
يوم الثلاثاء 3 سبتمبر 2024 الموافق 30 صفر 1446 هـ

### التوقيع

### الصفة

رئيس مجلس الإدارة

نائب رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

### الإسم

عمير بن عبد الله العمير

عبد الله سليمان العبيد

عبد الله محمد حمود الشمري

أديب عبد العزيز المشعان

فيحان عايد الفيحان

نايف بن سالم الفيحان

متعب سمود الزعيري

