



أداء إدارة للتقييم العقاري
ADAA EDARAH REAL ESTATE VALUATION

COMPANY
PROFILE



رؤيتنا من خلال التقييم العقاري

نظرا لحاجة السوق العقارية في المملكة العربية السعودية لمقيمين محترفين كانت رؤيتنا أن تنطلق أداء إدارة للتقييم العقاري كعضو في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وبأسلوب يحقق احتياجات السوق العقاري ومتطلبات الشركات المحلية والأجنبية العاملة بالسوق السعودي، وذلك حسب سياسات وآليات عمل أداء إدارة للتقييم العقاري في الأسواق العقارية وبما يتوافق مع معايير هيئة التقييم السعودية. يتكون فريق التقييم العقاري لدينا من مقيمين محترفين ذوي خبرات عالية في السوق العقاري السعودي والأسواق العالمية.

بدأت أداء إدارة للتقييم العقاري في العمل بالسوق السعودي مطلع بدايات العام ٢٠١٢ م باتباع معايير هيئة التقييم السعودية والمعايير العالمية التي تضمن تقديم خدمات احترافية لعملائنا.

وقد أصدرت أداء إدارة العديد من تقارير التقييم لمنتجات عقارية متعددة منها :

- تقييم الأراضي السكنية
- تقييم الأراضي التجارية
- تقييم الغلل
- تقييم القصور
- تقييم الشقق السكنية
- تقييم المجمعات السكنية والتجارية
- تقييم المباني السكنية
- تصنيف العقارات
- تقييم الصناديق
- تقييم المجمعات السكنية.
- تقييم المشاريع
- تقييم الأبراج التجارية والسكنية .
- تقييم المباني التجارية.



نبذة عن هيئة المقيمين المعتمدين السعودية



د ماجد القصبي

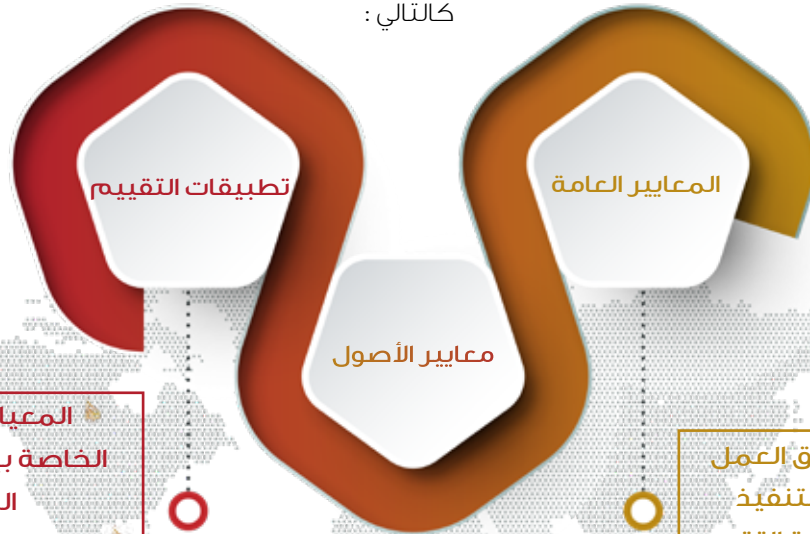
نظرا للحاجة الملحة للإرتقاء بمهلة التقييم في المملكة والتي تعتبر من أهم عناصر حفظ مدخرات وأصول المال العام فقد صدر نظام المقيمين المعتمدين بالمرسوم الملكي رقم (٤٣/٢٥) وتاريخ (١٤٣٣ /٩٧) هـ الذي يعرّف عملية التقييم بأنها عملية تحديد القيمة العادلة للعقارات أو المنشآت الاقتصادية أو المعدات والممتلكات على اختلاف أنواعها لغرض محدد. وتكمن أهمية مهنة التقييم في حاجة معظم القطاعات مثل البنوك وشركات التأمين والشركات العقارية وأجهزة الدولة المعنية بنزع الملكيات على مساعدتها في اتخاذ القرارات الاقتصادية المهمة كقرار الشراء والبيع والاستحواذ والاندماج وتقسيم الشركات والإرث وفض النزاعات والتعويضات وتحديد جدوى الاستثمارات وإحلالها ونحوه وترى هيئة المقيمين المعتمدين (تقييم) أن مهنة التقييم في المملكة مهنة واعدة سوف تسهم في خلق العديد من الفرص الوظيفية المميزة وتهدف الهيئة للإرتقاء بمهنة التقييم لمستوى المهن المرموقة مثل الطب والهندسة وخلافها من خلال وضع المعايير اللازمة لأعمال تقييم العقارات والمنشآت الاقتصادية والمعدات والممتلكات المنقولة ونحوها، وتطوير مهنة التقييم ورفع مستوى العاملين فيها مهنيًا وفنيًا وأخلاقيًا، وتأهيل الكوادر الشابة عبر برامج تعليمية متخصصة واعتماد المقيمين المؤهلين لمزاولة المهنة في كل فروع التقييم.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL

معايير التقييم العقاري الدولية

نلتزم في أداء إدارة للتقييم العقاري بكافة المعايير العالمية والقياسية التي تتماشى مع طبيعة العقار والتي تمكنا من تقديم تقرير تقييم مفصل عن حالة العقار الخاضع للتقييم ومن أبرز تلك المعايير هي كالتالي :



المعيار ٣٠٠ المعايير الخاصة بأعداد التقارير المالية
المعيار ٣١٠ تقييم العقار من أجل الإقراض الآمن

المعيار ١٠١ نطاق العمل
المعيار ١٠٢ التنفيذ
المعيار ١٠٣ كتابة التقرير

المعيار ٢٠٠ الأعمال والحقوق التجارية
المعيار ٢٠١ الأصول الغير ملموسة
المعيار ٢٢٠ الوحدات الصناعية والمعدات
المعيار ٢٣٠ حقوق الملكية في العقار
المعيار ٢٣٣ العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء
المعيار ٢٥٠ الأدوات المالية



عناصر التقييم العقاري

يتضمن تقرير التقييم العقاري معلومات العقار الفنية والمالية شاملة محيط العقار في اطار الحي ومحيط المناطق المجاورة بما في ذلك تحليل السوق على المستوى الإقتصادي والإجتماعي والعمراني والقانوني بشكل مختصر أو إضافة جميع التفاصيل اذا تطلب التقرير ذلك.

وعادة يكون مستلهم هذا النوع من تقارير التقييم هم الأشخاص المالكين للعقار أو الراغبين في الشراء أو جهات تحكيم، ويتم الإدراج هي هذا التقرير القيمة مع الأسباب المؤثرة وطريق احتساب القيمة ونطاق العمل.

عناصر التقييم العقاري





مراحل التقييم العقاري المتبعة :

يتم إدراج المعلومات عن العقار بصورة ملخصة جداً وعادة تتألف من ثلاث صفحات وتكون المعلومات الواردة كما هي في النموذج المرفق ، وتدرج فيه نتائج الدراسات الميدانية دون الخوض بعرض تفاصيل احتساب القيمة أو نطاق العمل أو إدراج المقارنات التي استعملت وبنتيجة اعلى وأفضل استخدام عادة يكون مستلهم هذا النوع من التقارير الجهات التي تطلب القيم بالكم مثل البنوك أو شركات تريد تقييم موجوداتها لغايات الدمج أو الميزانيات حيث يكون الهدف معرفة القيم دون التفاصيل بألية العمل واحتساب القيمة.

ويشتمل على التالي :

التقييم/ تقرير بالتفاصيل
الفنية والمالية

صورة جوية لموقع العقار
على مستوى المدينة
(محيط الارتفاع ٢٥٠ كلم)

صورة جوية لموقع العقار
على مستوى الأحياء المجاورة
(محيط الارتفاع ١٠٠ كلم)

صورة جوية لموقع العقار
على مستوى الحي (محيط
الارتفاع ٢٠ كلم)

موقع العقار من الناحية
الحكومية (المستندات
الرسمية)

مواصفات العقار والمبنى
(المعلومات الفنية)

مواصفات العقار الأرض

صور للعقار (داخلية وخارجية)

مكونات العقار (التصميم
الهندسي المطابق)

الحدود والأطوال (القياسات
والأطوال)

الخدمات والمرافق المتوفرة
في الموقع (مع توضيح
المسافة من موقع العقار)

تتبنى عدة أساليب وطرق لتقييم العقار بما يتناسب مع نوع العقار محل التقييم ومن أبرز تلك الطرق هي :

طريقة حساب عائد الدخل

طريقة مقارنة البيوع
السابقة

طريقة حساب التكلفة

طرق التقييم العقاري المتبعة

طريقة المكاسب الزائدة

طريقة الأرباح المحققة من
العلاوة

طريقة الإعفاء من عوائد
الملكية الفكرية

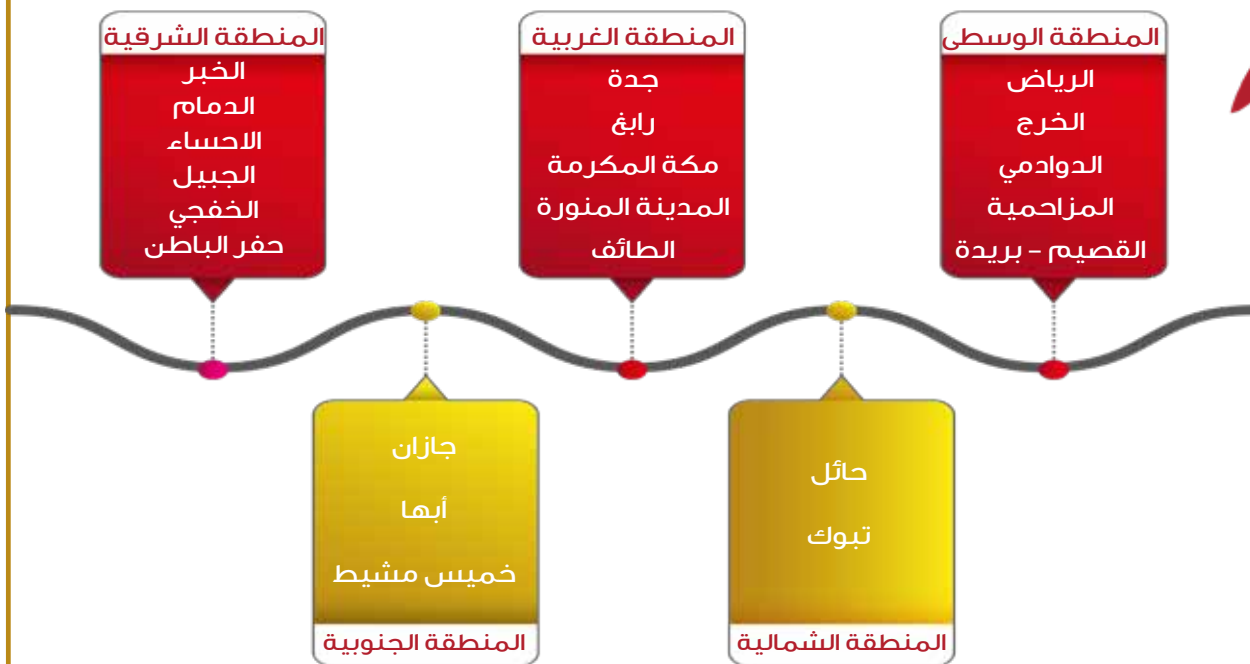


أداء إدارة للتقييم العقاري
ADAA EDARAH REAL ESTATE VALUATION

فرووعنا الرئيسية



التغطية المحلية بالمملكة



التغطية خارج المملكة



تركيا



المملكة المغربية



دول مجلس التعاون

المستندات الاثباتية



وزارة التجارة
Ministry of Commerce

رؤية
2030
Vision 2030
Saudia Vision 2030

الرقم: ١٠١٠٨٩٩٨٢٣

الرقم:
التاريخ: ١٤٣٩/٠٢/١٣

شهادة تسجيل شركة عينية

الرقم الموحد للمنشأة: ٧٠١٠٨٩٩٢٥١

اسم الشركة: شركة أباء إدارة للتقييم العقاري شركة شخص واحد

مباشرها الرئيس: الرياض

الكائن القانوني: ذات مسؤولية محدودة مهنية

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٥/٠١/١٢

المديرين: سعود بن ودي بن حامد العنزي

٢

٣

٤

٥

٦

٦

٨

٧

١٠

٩

١١

١١

١٢

١٢

١٣

١٣

١٤

١٤

١٥

١٥



To Verify the information of this certificate visit: <http://v.mci.gov.sa> على <http://v.mci.gov.sa> بالدخول على



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000876 تاريخ إصداره 1438/5/25 هـ تاريخ انتهائه 1448/5/27 هـ

يرخص **سعود بن وندي بن حامد العنزي** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1011781208 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (127/ 3ق/ 43) وتاريخ 1443/1/23 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



عملنا







أداء إدارة للتقييم العقاري
ADAA EDARAH REAL ESTATE VALUATION



920002792



www.edarah.sa



info@edarah.sa