



**Asl**  
Realestate  
Evaluation

**أصل**  
للتقييم العقاري  
نقدر الأصل

# المحتويات

|    |                            |
|----|----------------------------|
| 02 | ..... كلمة المدير العام    |
| 03 | ..... من نحن               |
| 03 | ..... رؤيتنا               |
| 03 | ..... رسالتنا              |
| 03 | ..... قيمنا                |
| 04 | ..... أهدافنا              |
| 05 | ..... ميثاق المهنة         |
| 06 | ..... نقاط التغطية         |
| 07 | ..... خدماتنا              |
| 11 | ..... أغراض التقييم        |
| 12 | ..... أنواع أساليب التقييم |
| 13 | ..... آلية التقييم         |
| 16 | ..... الهيكل التنظيمي      |
| 17 | ..... شركاء النجاح         |
| 18 | ..... تواصل معنا           |





- خبرة أكثر من 15 سنة في المجال العقاري
- عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع التقييم العقاري
- حاصل على الزمالة في التقييم العقاري
- عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
- حاصل على ترخيص المساهمات العقارية



## سعيد أحمد الزهراني

المدير العام

أصل هي مرجع شخصي ودلالة عن مدى تفانينا لمهنة التقييم العقاري وكذلك عن حجم الخبرة التي اكتسبناها من خلال ممارسة المهنة بإخلاص وتفاني خلال إثني عشر عامًا متواصلة، فنحن في أصل لا نهتم فقط بأداء عملنا على أكمل وجه بل نسعى أيضا لنشر العلم لأن تلك هي وسيلتنا من أجل أن نلعب دورًا في بناء المجتمع ونساهم في تحقيق رؤية وأهداف المملكة 2030 التي رسم الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود وولي العهد محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود حفظهم الله ورعاهم خطوطها العريضة، والتي تهدف إلى مضاعفة المساهمة العقارية بإجمالي الناتج المحلي غير النفطي فيما هو قادم من سنوات واحتلال المملكة للريادة بمجال الاقتصاد العقاري على مستوى العالم. ويمكن بيان مدى أهمية مهنة التقييم بمجال الاقتصاد العقاري من خلال النظر إلى حاجة معظم القطاعات مثل البنوك وشركات التأمين والشركات العقارية وأجهزة المملكة المعنية بنزع الملكيات لمن يساعدها في عملية اتخاذ القرارات الاقتصادية المهمة مثل الشراء والبيع والاستحواذ والاندماج وتقسيم الشركات والإرث وفض النزاعات والتعويضات وتحديد جدوى الاستثمارات، ولكن في أصل لا يقتصر دورنا فقط على ذلك بل نعمل أيضا على إعداد عناصر سعودية شابة قادرة على نشر هذا العلم بدورها وتطبيقه بأعلى المعايير العالمية وهذا الأمر ينبع من إدراكنا لمدى أهمية إعداد وتأهيل الكوادر السعودية الشابة التي سوف تساهم في تنمية الاقتصاد السعودي وتقدم المملكة واحتلالها مقعدًا في مصاف الأمم، وكما قال الملك خالد بن عبد العزيز رحمه الله " لأن المؤمن القوى خير من المؤمن الضعيف فإننا نحرص على بناء قاعدة اقتصادية قوية أساسها وقاعدتها الإنسان السعودي الذي نبني فيه القدرة على تحديات التعامل مع منجزات العصر، تلك القدرة التي أصبحت في مستوى رفيع من الأداء.

أصل شركة مهنية سعودية ذات مسؤولية محدودة مختصة في التقييم العقاري بموجب ترخيص مزاولة مهنة رقم

1210000757 بموجب قرار قيد المقيمين رقم 042/ق/90/3.

اساسيون في عضوية التقييم ونمارس المهنة منذ عام 2008م نعمل وفق أفضل الممارسات الدولية مع الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لتوحيد جودة خدمات التقييم للمستخدمين النهائيين وأصحاب المصلحة كما هو الحال مع المهن الأخرى مما يعزز شفافية السوق والثقة فيه مما سيدفع الاستثمارات في سوق العقارات السعودية لتكون مصدر لبيانات سوق العقار السعودي بما يتماشى مع رؤية المملكة 2030 التي تهدف الى مضاعفة مساهمة العقارات في إجمالي الناتج المحلي، وزيادة نسبة التمويل العقاري للناتج المحلي غير النفطي، وهذا بدوره يضاعف أهمية دور المقيم في الاقتصاد السعودي. وتضع هذه الأهداف الطموحة، إلى جانب ما تشهده السوق حالياً، توقعات كبيرة على عاتق المقيم المحلي لتقديم خدمات ذات كفاءة عالية.

## رسالتنا

نؤمن أن التقييم عبارة عن تحويل العقارات الى رقم مالي ونحرص على تطبيق أحدث الطرق والإجراءات المهنية المتوافقة مع المعايير الدولية والمحلية لضمان صحة مخرجات تقاريرنا للحفاظ على ثروات الوطن والمواطن.

## رؤيتنا

نسعى جاهدين لتطوير وتنظيم عملية الخدمات العقارية في المملكة العربية السعودية وأن نكون الشركة الرائدة في مهنة التقييم بمختلف أنواعه بما يتماشى مع رؤية المملكة العربية السعودية 2030 .

## قيمنا

الكفاءة والنزاهة والاستقلالية  
والسيرة والسلوك المهني  
والابتكار والالتزام والسرعة في  
أداء العمل بمهنية وجودة عالية .





المساهمة في خدمة  
المجتمع المحلي والحفاظ  
على البيئة.



تحسين وتطوير  
الأداء العقاري.



إيجاد القيمة العادلة للعقار  
دون النظر في مصلحة جهة دون  
أخرى.



العمل وفق منهجية واضحة  
تلتزم بالمعايير المحلية  
والدولية للوصول لمبدأ  
العدالة التي تزرع بدورها  
الثقة بين العملاء والمقيم.



بناء قاعدة بيانات تحتوي على  
معلومات كاملة عن كافة  
العوامل التي قد تؤثر بأي شكل  
من الأشكال على مجال التقييم.



السرية



الأمانة



النزاهة



الكفاءة



المهنية



الحيادية



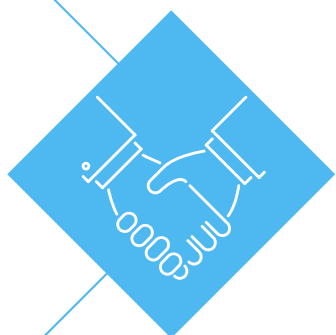
تفادي تضارب  
المصالح



الاستقلالية



المسؤولية





تغطي شركة أصل جميع مناطق المملكة العربية السعودية من خلال فريق من المقيمين المؤهلين الذين يستخدمون أحدث الطرق لتقييم العقارات بدقة.



دراسة الجدوى



التقييم العقاري



فحص العقارات والمباني



الدراسات العقارية



التسجيل العيني



ادارة المحافظ العقارية

## تقرير مختصر - تقرير مفصل

ان طريقتنا في عمل التقييم العقاري تعتبر مطورة حيث تعتمد على مجموعة من المعايير والعوامل والقرارات التي تؤدي الى أعلى مستويات الكفاءة .

وقد تم تصميمها بطريقة مرنة لتكون قابلة للتعديل بما يتماشى مع طبيعة متطلبات كل أصل عقاري ملتزمين بإتباع معايير التقييم الدولية وملتزم بدستور أخلاقيات المهنة التابعة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وننفذ تقارير التقييم العقارية حسب أساليب علمية سليمة وتشتمل:

- مرحلة البحث والاستقصاء والمعاينة الميدانية لجمع البيانات والمعلومات بما يخدم التقييم
- مرحلة تحليل البيانات وفحصها واختبارها للتأكد من صحة النتائج المستخرجة وإمكانية استخدامها بالتقييم
- إعداد تقرير التقييم (تقرير مفصل)
- مرحلة المراجعة النهائية
- إصدار تقرير تقييم نهائي معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

## ٢- تقرير دراسة الجدوى

في قسم دراسات الجدوى نقوم بعمل دراسات تهدف الى تقييم الجدوى الاقتصادية لمشروع وتشمل هذه الدراسات تحليل التكاليف والعوائد المتوقعة من المشروع ودراسة السوق والعوامل الاقتصادية المؤثرة على المشروع وتقييم المخاطر المتعلقة بتنفيذ المشروع ويتم استخدام دراسات الجدوى في اتخاذ القرارات المتعلقة بتنفيذ المشاريع وتحديد مدى جدواها وتقدير العوائد والتكاليف المتوقعة من المشروع وتقييم المخاطر والفرص المتعلقة بتنفيذ المشروع.



نعمل على تقديم خلاصة خبراتنا والمعرفة المتقدمة في المجال العقاري وذلك من خلال الدراسات والاستشارات التي نقدمها لعملائنا سواء كانوا أفراد أو شركات من خلال فريق عمل يضم خبراء مؤهلين ولديهم خبرات متراكمة في مجال التقييم والتسويق وإدارة العقارات\*دراسة أفضل وأعلى استخدام للعقارات.

## ٤- التسجيل العيني للعقار

تسجيل العقارات من خلال الرفع المساحي والإحداثيات الجيومكانية للعقار ليكون أساس تسجيل الملكية والحقوق العقارية المترتبة عليها .  
إذا الإحداثيات الجيومكانية هي مجموعة من البيانات الرقيقة الممثلة للمواقع على الأرض باستخدام برامج متخصصة وتخزينها في قواعد البيانات .

### أهداف التسجيل العيني للعقار:

- حفظ حقوق الملكية العقارية وسهولة البيع والشراء للعقار
- الحد من النزاعات العقارية
- خدمة تحديث الصكوك والتي تسمح للمواطن تحديث الصك القديم وإصدار صك جديد والتقديم على الخدمة



فحص العقارات لمجموعة من الفاحصين السعوديين المؤهلين والمعتمدين من عدة جهات لفحص المباني الجاهزة بطرق فنية حديثة وبأدوات تساعد على معرفة المشاكل الفنية في المباني بإعداد تقرير مصور يوصف حالة العقار ويبين جميع العيوب والملاحظات الظاهرة أثناء الزيارة.

## 1- إدارة المحافظ العقارية

وتشمل خدماتنا الإدارة الشاملة والتخطيط الاستراتيجي وإعداد الميزانيات والعمليات التجارية والسياسات والإجراءات والأدلة التشغيلية الى جانب إعداد أنظمة تقنية المعلومات كما تقدم الشركة أيضا خدمة الاستشارات المتعلقة بالفرص الاستثمارية محليا وإقليميا بما يساعد عملائنا على اتخاذ قرارات صائبة، وتحمل إدارة المحافظ العقارية في شركتنا عن الارتقاء المتواصل في أداء وقيمة محفظة الشركة من الأصول العقارية التي تملكها أو تديرها من خلال عمليات الاستحواذ والعمليات التشغيلية.





البيع  
والشراء

الاندماج  
والاستحواذ

التصفية

الإرث وتوزيع  
التركة

النزاعات  
القضائية

التقارير  
المالية

انضمام  
المستثمرين

الرهن  
العقاري



### أسلوب السوق

- يُعد هذا الأسلوب أكثر أساليب التقييم شيوعاً.
- يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم العقارات والأعمال التجارية والآلات وغيرها من الأصول.
- تعتمد دقة هذا الأسلوب على توفر بيانات كافية عن الأشياء المماثلة التي تم بيعها أو تقييمها مؤخراً.



### أسلوب التكلفة

- يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم العقارات والأعمال التجارية والآلات وغيرها من الأصول.
- يُستخدم هذا الأسلوب عندما لا تكون هناك بيانات كافية عن الأشياء المماثلة التي تم بيعها أو تقييمها مؤخراً.
- تعتمد دقة هذا الأسلوب على دقة تقدير تكلفة إعادة بناء أو استبدال الشيء المراد تقييمه.



### أسلوب الدخل

- يُستخدم هذا الأسلوب لتقييم العقارات والأعمال التجارية والآلات وغيرها من الأصول التي يمكنها توليد الدخل.
- يُستخدم هذا الأسلوب عندما يكون الدخل المتوقع من الشيء المراد تقييمه هو العامل الأكثر أهمية في تحديد قيمته.
- تعتمد دقة هذا الأسلوب على دقة تقدير الدخل المتوقع من الشيء المراد تقييمه.

## المرحلة الأولى

- مرحلة استلام مستندات العقار والتعاقد وتحديد نطاق العمل وشروط التعاقد مع العميل .

## المرحلة الثانية

- مراجعة مستندات العقار المطلوبة لعملية التقييم والتأكد من صحتها، وجمع المعلومات والبحث المكتبي لصحة مستندات العقار ومطابقتها مع موقع العقار عن طريق مخططات الشئون البلدية والقروية .
- جمع البيانات الداخلية المتعلقة بالعقار نفسه مثل قائمة عقود الإيجار ورسوم الخدمات ومعدلات الاشغال والمساحة المبنية المستخدمة وصافي المساحة القابلة للإيجار ويمكن الحصول عليها من مالك العقار ومن خلال المعاينة ورخصة البناء .
- جمع البيانات الخارجية يمكن الحصول عليها من المؤسسات الحكومية مثل وزارة الشئون البلدية ووزارة العدل والاسكان والمطورين العقاريين ومن الشركات العقارية وغيرها .

## المرحلة الثالثة

- اصدار امر عمل لعملية التقييم وادخال المعلومات الاساسية للعقار في برنامج النظام الآلي .

## المرحلة الرابعة

- جمع المعلومات الميدانية وتحديد المعلومات المطلوبة لاستكمال عملية التقييم وتشمل معلومات تخطيطية مميزات وعيوب الموقع، سهولة الوصول القرب من مناطق الخدمات، معلومات أنظمة البناء نظام البناء، اشتراطات ونسبة البناء ومواصفات المبني، عدد الأدوار، معلومات الأنظمة الحكومية البنية التحتية، اللوائح وانظمة الامانة المنطقة العقار المرافق العامة.

## المرحلة الخامسة

- مرحلة تحليل المعلومات تحليل ودراسة الموقع من خلال عملية المسح الميداني لموقع العقار للتعرف على أهم المميزات والعيوب في العقار وذلك من خلال الموقع وأهميته للمدينة، الموقع وأهميته للمنطقة المحيطة به .
- تحليل المعلومات التخطيطية للموقع، تحديد سلبيات وإيجابيات الموقع، سهولة الوصول للموقع، القرب والبعد عن مناطق الجذب في المدينة .
- نوعية التعرف على أهم المخططات والمشاريع الحالية والمستقبلية المؤثرة على العقار لتحديد أهمية منطقة العقار محل التقييم .

## المرحلة السادسة

- تعد هذه المرحلة من أهم مراحل عملية التقييم حيث يقوم المقيم بعد الاطلاع على مستندات العقار ونتائج المسح الميداني وبناء على المعلومات المتوفرة والغرض من التقييم يتم تحديد اساس القيمة والأسلوب الافضل لعملية التقييم والامتثال المعايير التقييم الدولية في كل العناصر والتعاريف (معياري 101) ويتم اعداد التقرير وفق المعايير والتسلسل المنطقي للتقارير بناءً على نطاق العمل المتفق عليه مع العميل والذي يوضح نوع الاصل محل التقييم والغرض من التقييم ويجب أن يقدم التقرير للمستخدمين المقصودين تقييماً واضحاً و مفهوماً ( معيار 102 لتحديد قيمة العقار محل التقييم) .

## المرحلة السابعة

- يتم مراجعة وتدقيق تقرير التقييم والتأكد من أن التقييم تم اعداده وفق المعايير الدولية وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). ومعايير التقييم الدولية المستحدثة في عام 2022م والصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية .
- تحليل المعلومات الاقتصادية عن منطقة العقار (نوعية سوق المنطقة، تحليل أسعار الأراضي والعرض والطلب واتجاه السوق تحليل المعلومات العمرانية لمنطقة العقار، خصائص النمو العمراني لمنطقة العقار محل التقييم) .







✉ info@asl-ev.com

☎ 0507644499 - 0559515585

X @AssetEvaluation

🌐 www.asl-ev.com

## فروعنا:

الفرع الرئيسي:

الرياض-حي جرير-طريق صلاح الدين الأيوبي 📍

الفرع الفرعي:

جدة-حي البساتين-طريق الأمير سلطان 📍

