

OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري

الملف التعريفي للشركة

الفهرس

كلمة مدير الشركة 3

من نحن ؟ 4

رؤيتنا وقيمنا 5

لمن نقدم الخدمات ؟ 6

الخدمات 7

التقييم العقّاري 8

ما هو التقييم العقاري ؟ 9

مراحل عمل التقييم 10

أساليب التقييم 11

معايير التقييم 12

أغراض التقييم 13

القيمة المثلى بالأرقام 14

نسب العقارات المقيمة 16

الموثوقيّة 17

نطاق التغطية والتواصل 18

OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري

كلمة المدير التنفيذي



المهندس غسان طيب ,CFA

نؤمن بأن عملنا لا يبدأ بالأرقام، بل يبدأ منكم. نستمع قبل أن نحلل، ونتفهم أهدافكم قبل أن نُقيم أصولكم. فلسفتنا بسيطة وواضحة: نحن لسنا مجرد مزودي خدمة، بل شركاء نجاح نرى أنفسنا امتداداً لفريقكم ونجاحنا يرتبط بنجاحكم ، ومستشاركم الموثوق الذي يسخر خبرته لتحقيق تطلعاتكم.

قيمنا واضحة وثابتة: النزاهة، الدقة، الاستقلالية، والمسؤولية. هذه القيم هي بوصلتنا اليومية، وهي التي تمكّننا من تقديم قيمة حقيقية لعملائنا تتجاوز حدود التقرير إلى شراكة ثقة طويلة الأمد.

ختاماً، وعدنا لكم بسيط وواضح: سنبقى دائماً عند مستوى ثقتكم، وسنظل نعمل بجد لنكون الخيار الأمثل لكل من يبحث عن الدقة والموثوقية والاحترافية.

في القيمة المثلى ثقتكم هي أثمن أصولنا.

OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري

من نحن ؟

القيمة المثلى"حيث تلتقي الخبرة بالثقة"

لم نؤسس القيمة المثلى لتكون مجرد شركة تقييم عقاري وحسب، بل لتكون تجسيداً لإيماننا العميق بأن هذه المهنة، عند إتقانها، هي حجر الزاوية في تنمية الأصول وحفظ الثروات. القيمة المثلى نتاج سنوات من الخبرة الميدانية والعلمية، صُقلت باحترام مطلق لمهنة التقييم والدور المحوري الذي تلعبه في بناء سوق عقاري محترف.

انطلقنا من فهمنا العميق لمتطلبات السوق السعودي؛ الحاجة إلى شريك موثوق يجمع بين الخبرة العلمية الراسخة، والأمانة المهنية المطلقة، والثقة التي لا تتزعزع؛ نحن هنا لنكون هذا الشريك.

منهجيتنا واضحة: نحن نعمل وفق معيار مهني صارم قوامه المعايير الدولية للتقييم وتحت مظلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين, لكننا نؤمن بأن المعايير وحدها لا تصنع التميز؛ بل يتقنها العقول الشغوفة. لذا، نعتبر فريق عملنا المؤهل هو أثمن أصولنا، ونستثمر في تدريبهم المستمر وتنمية مهاراتهم، إيماناً بأن الإنسان هو من يبني صروح النجاح.

هذا المزيج الفريد بين الالتزام بالمعايير، والاستثمار في الكوادر البشرية، والشغف بالمهنة هو ما يضعنا، بفضل الله ثم بثقة عملائنا، في طليعة شركات التقييم بالمملكة العربية السعودية.

OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري

رؤيتنا وقيمنا

أن نكون مرجعاً مهنيًا في السوق العقاري والتقييم، نجمع بين دقة التحليل البشري والقوة التقنية والتحليلات البيانية، لنوفّر قيمة حقيقية لعملائنا في سوق سريع التغيّر.



النزاهة



الدقة



الاحترافية



الاستقلاليّة



المسؤولية

OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري

لمن نقدم الخدمات ؟

الأفراد



نخدم جميع الأفراد لتقديم خدمات التقييم العقاري وتقدم هذه الخدمة لجميع أغراض التقييم كالبيع والشراء والتمويل ومعرفة القيمة السوقية للعقار.

الشركات



تشمل الشركات الخاصة والقابضة : والمؤسسات ومكاتب المحامين والمحاسبين القانونيين.

القطاع الحكومي



نحن نساند القطاع الحكومي في عمليات التقييم العقاري, بتقدير قيمة العقارات التابعة للحكومة وتوفير المعلومات الدقيقة والشاملة حول الخصائص والمواصفات العقارية.

البنوك والصناديق الماليّة



تقدم الشركة خدماتها الى معظم بنوك المملكة العربية السعودية والصناديق المالية والتمويلية بهدف تسهيل عملية التمويل للأفراد والشركات.

OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري

الخدمات



نقدّم في شركة القيمة المثلى مجموعة من الخدمات التي تغطي كل ما يحتاجه العميل في مجال العقار. نرافقكم في كل خطوة، من البحث والشراء أو البيع، إلى الإدارة والاستشارة. هدفنا هو تسهيل تجربتكم العقارية وتقديم حلول عملية تضمن لكم الراحة والثقة.

تقييم العقارات

تقديم تقييم دقيق وموثوق للأراضي والمباني والعقارات التجارية والسكنية.

تقييم المشاريع تحت الإنشاء والبيع على الخارطة

تقييم العقارات تحت الإنشاء والبيع على الخارطة مع تقدير التكاليف ومتابعة الإنجاز للأطراف ذات العلاقة. يساعد على تقييم جدوى المشروع وتحديد القيمة السوقية للعقار قبل الانتهاء الفعلي للبناء.

استشارات السوق ودراسات الجدوى

تقديم دراسات وتحليلات شاملة للسوق العقاري لعمل دراسات الجدوى العقارية. تساهم في تقليل المخاطر وزيادة فرص النجاح والاستدامة للمشروع.

قاعدة البيانات والمعلومات العقارية

تقديم المعلومات والإحصاءات عن العقارات والسوق من خلال قاعدة بيانات, تهدف هذه المنصة إلى توفير مصدر موثوق وشامل للمعلومات العقارية وتسهيل عملية البحث والتحقق من المعلومات الضرورية للمشترين والمهتمين بالعقارات.



ما هو التقييم العقاري ؟ 9

مراحل عمل التقييم 10

أساليب التقييم 11

معايير التقييم 12

أغراض التقييم 13

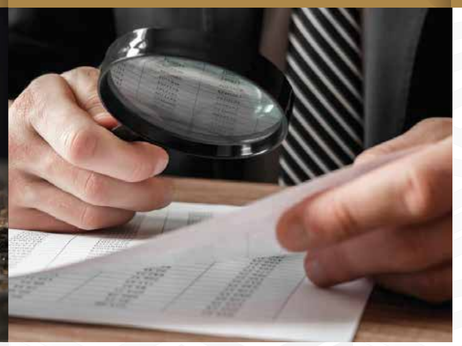
التقييم العقاري

OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري

ما هو التقييم العقاري ؟

هو الأساس المكون للسوق العقاري سواء كان بيع أو شراء أو استثمار فجميع الأنشطة العقارية لابد لها من ركيزة أساسية لا تقوم ولا تحقق النجاح إلاّ من خلال هذه الركيزة ألا وهي (التقييم العقاري).
وتظهر الحاجة إلى التقييم العقاري نظرا للطبيعة الغير متماثلة للعقارات بوصفها نوعا من أنواع المنتجات الاستثمارية, فلا يوجد عقاران متماثلان تماما, فالعقارات تختلف باختلاف تصميمها وعمرها, وجودة تنفيذها, وهي من أهم المحددات لقيمتها , وهو ما يتطلب وجود خبراء محترفين في التقييم العقاري معتمدين ومرخصين.

- تدقيق الوثائق والمستندات القانونية للعقار
- الزيارات الميدانية وجمع المعلومات السوقية الحالية بدقة
- الخبرة
- تطبيق معايير وطرق التقييم الدولية بدقة
- التقييم







OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري

مراحل عمل التقييم

1 نطاق العمل

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية وتاريخ التقييم وأي افتراضات خاصة بما يتضمن ضوح التكليف والمخرجات المتوقعة منه.

2 المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار والتعرف على خصائصه ومواصفاته ومطابقة المستندات مع الواقع ، وتحليل موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة المناسبة.

3 جمع وتحليل البيانات

قيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

4 تطبيق طرق التقييم

بناء على نطاق العمل (الغرض من التقييم ،فرضية القيمة, أساس القيمة وطبيعة العقار وتحليل السوق) يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة المناسبة وفقا للطرق المختارة.

5 تقدير القيمة

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة المناسبة النهائية للعقار أو للقيم الإيجارية السوقية وفقا لتقديرنا النهائي.

6 اعداد التقرير

نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة.

OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري

أساليب التقييم

أسلوب السوق

يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها.

وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. وان كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وأحكام المعاملة الفعلية، واساس القيمة، والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الاخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.

أسلوب التكلفة

يقدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي فائدته أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من كلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الانشاء ويستند هذا الأسلوب الى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو انشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل اخرى.

غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم اقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الاصل او تقادمه. وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات وتعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب اساس القيمة المطلوب.

أسلوب الدّخل

يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية واحدة.
يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمره الانتاجي (العمر الافتراضي الأصل) وتقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، ويقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأس مال باستخدام معدل عائد مناسب. وتتولّد تدفقات الدخل بموجب عقود أو ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل.

تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل:
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة.

OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري

معايير التقييم

1

معايير إجرائية

هذه المعايير الذي يلتزم بها المقيم العقاري في عمل التقييم.

2

معايير الحفظ و التوثيق

تهدف إلى ضمان الحفاظ على سجلات ومستندات التقييم بشكل صحيح وموثوق, مما يسهل للعميل الرجوع إليها.

3

معايير ضبط الجودة

تهدف إلى ضمان أعلى مستويات الدقة والموضوعية في عمليات التقييم.

4

معايير منهجية

الإجراءات والمبادئ التي يجب اتباعها في عملية التقييم لضمان الدقة والموضوعية.

5

معايير مهنية

الالتزام بمعايير
مهنة التقييم العقاري الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2025 .

6

معايير السرية والإلتزام

تهدف هذه المعايير إلى ضمان حفظ سرية المعلومات والبيانات الخاصة بعملية التقييم.

OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري

أغراض التقييم

الأغراض المحاسبية

تتمثل في تقدير القيمة المالية العادلة وتسجيلها في السجلات المحاسبية للمؤسسات والشركات.



البيع والشراء

تحديد قيمة العقار على أساس القيمة السوقية بدراسة وتحليل خصائص العقارات البديلة المتاحة في السوق.



التأمين

لمعرفة تكلفة الإحلال وقيمة البناء, في حال التلف أو التدمير المحتملة التي يمكن أن يواجهها العقار.



الرهن العقاري

عملية تقديم العقار كضمان للحصول على غرض مالي من قبل مؤسسة مالية للتحوط من المخاطر.



تقدير القيمة الإيجارية

يتطلب تحليلاً متعمقاً للعديد من العوامل المؤثرة, مثل الموقع والعرض والطلب والتشريعات المحلية.



الأغراض القانونية

الجهات الحكومية, نزع العقارات, والضريبة أو القطاع الخاص والأفراد كالوصية وقسمة.



OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري

القيمة المثلى بالأرقام



2023

سنة التأسيس



14

الأعضاء



2

عضويات الزمالة



200.000+

ساعات العمل

OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري

القيمة المثلى بالأرقام



قيمة العقارات المقيمة

+ 120
مليار ريال



مساحات العقارات المقيمة

+2
مليار م²

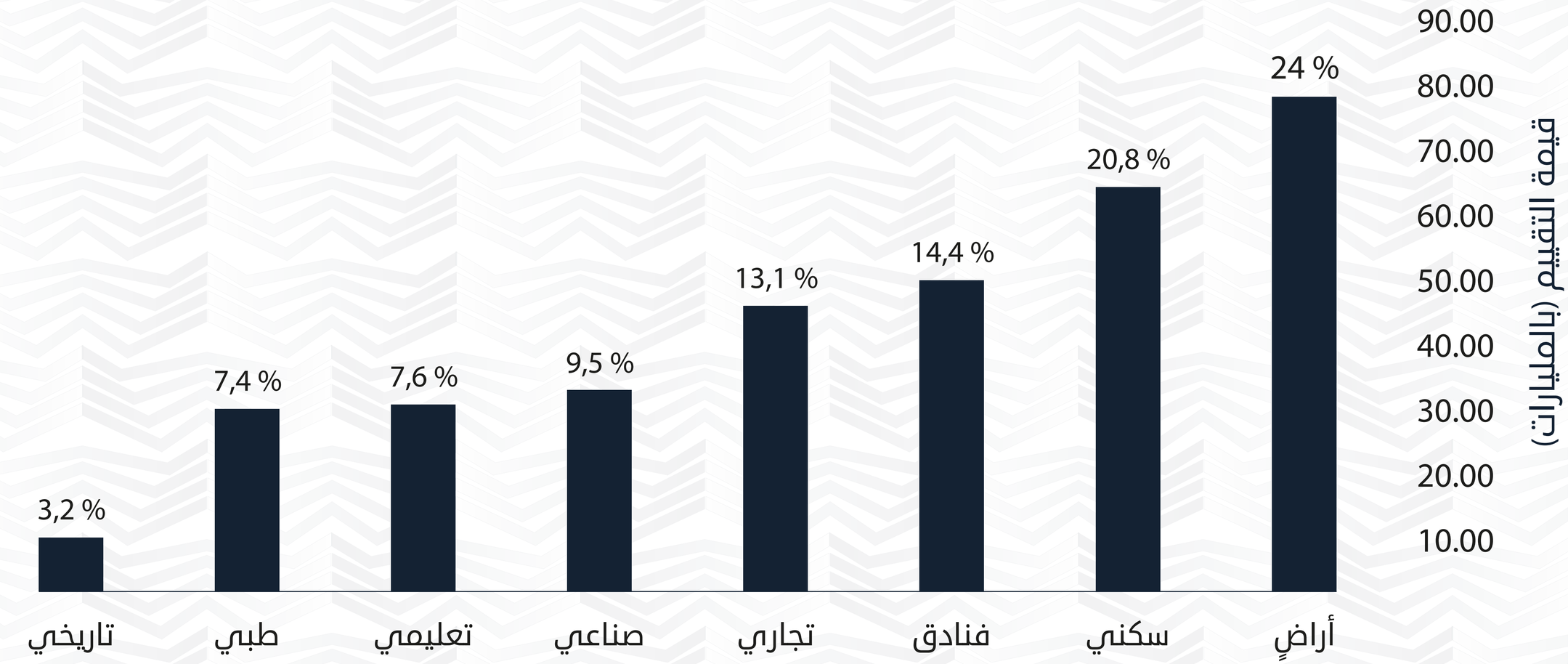


عدد العقارات المقيمة

+15
ألف عقار

OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري

نسب العقارات المقيمة



OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري



الموثوقيّة والاعتماد المهني

نرتكز في تقديم خدماتنا على فريق عمل متخصص ومؤهل بالكامل، يتمتع جميع أفراده بعضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وقد اجتازوا بنجاح كافة الاختبارات والمتطلبات التأهيلية التي تفرضها الهيئة لضمان الجودة الكفاءة المهنية.

OptiVal
real estate professional services
القيمة المثلى
للتقييم العقاري

نطاق التغطية والتواصل

المملكة العربية السعودية، جدة طريق الامير سلطان
JESA7807

+966552707393 / +966535828235

Info@optimumval.com

www.optimumval.com



نخدم جميع العملاء داخل المملكة العربية السعودية والخارج.