



شركة بتر للتقييم العقاري

- تقدم الشركة بالإضافة الى خدمات التقييم العقاري، الاستشارات العقارية ودراسات الجدوى المشاريع.
- شركة سعودية مرخصة من الهيئة السعودية للتقييم العقاري برقم ١١٠٠١٣٣.
- تأسست الشركة عام ٢٠١٦ وهي في نمو وتطور مستمر.

من نحن ؟

نحن شركة وطنية انشأت عام ٢٠١٦ نعمل من أجلكم ونهتم بكم ونسعى لخدمتكم بما نحمله من خبرة مكتسبة في مجال التقييم العقاري وتنظيم المزادات العقارية من خلال منظومة مجهزة بفريق متكامل من حيث التنظيم والإشراف على كافة القطاعات والأعمال المتعلقة بنشاطات الشركة.

نفذت شركة بتر العديد من عمليات التقييم داخل وخارج المملكة العربية السعودية (تركيا-بريطانيا-المغرب-الامارات العربية المتحدة- المانيا-اليونان-الكويت-الأردن-فرنسا-الولايات المتحدة الامريكية).

نبذه عن شركة بتر للتقييم العقاري : قمنا بالعديد من التقييمات العقارية التجارية والسكنية والخدمية التي بلغ إجمالي قيمتها ٨٠ مليار ريال وذلك للعديد من القطاعات الخاصة.

www.better.sa



رؤيتنا

أن تكون شركة بتر للتقييم العقاري شركة رائدة على مستوى دول الخليج العربي في التقييم العقاري والاستشارات العقارية ودراسة الجدوى الاقتصادية لمشاريع التطوير العقاري.

رسالتنا

أن تقدم شركة بتر للتقييم العقاري خدماتها بجودة عالية مستندة الى المعايير الدولية للتقييم. والاستمرار في تطوير هذه الخدمات لكسب ثقة ورضا عملائها.

قيمنا

تعتمد شركة بتر للتقييم العقاري في رسم رؤيتها المستقبلية ورسالتها الإستراتيجية وربطها بمدى مساهمة الشركة في تحقيق الأهداف على مجموعة من قيم الشركة الجوهرية وقيم الموظفين على اختلاف مستوياتهم الإدارية وهي : السرية - الاهتمام بمتلقي الخدمة - المشاركة بالمعرفة - الشفافية - العمل بروح الفريق - الدقة - التعاون - الريادة والتغيير - العدالة - الأمانة - النزاهة.

رسالة الرئيس التنفيذي

تعتبر شركة بتر للتقييم العقاري حصيلة سنوات من الخبرات العلمية والعملية والمهنية يجمعها إطار من السمعة الطيبة والثقة المطلقة.

تم تأسيسها بهدف تقديم مفهوم متطور في مجال تقييم العقارات والاستشارات العقارية ونحوها، وذلك نظراً لحاجة السوق العقاري في المملكة بقطاعيه العام والخاص إلى خدمات مبنية على دراسات معمقة وأنظمة تحليلية تضمن الوصول إلى التقييم بالشكل الأمثل، وتمكن أصحاب رؤوس الأموال من معرفة قيم أصولهم السوقية.

تقدم شركة بتر خدمات تقييم العقارات على مختلف أنواعها وفقاً لمعايير الدولية للتقييم واعتباراً لكافة المؤثرات المحلية لعدد كبير من العملاء المعروفين، وهي شركة مرخصة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين السعوديين لمزاولة مهنة التقييم العقاري.

وتحرص شركة بتر على تنفيذ هذه الخدمات بكل دقة وكفاءة وتكامل، فتتفرد بأساليبها التحليلية وحلولها المبتكرة يدعمها الهيكل التنظيمي للشركة بإدارته المتخصصة والمساندة، إضافة إلى بيئة عمل احترافية وإيجابية لتحقيق أفضل مستويات الأداء.



أ. خالد منيشير العنزي
الرئيس التنفيذي

أهدافنا

أهدافنا الفرعية هي :



المساهمة في خدمة المجتمع
المحلي والحفاظ على البيئة



تقديم احصائيات ودراسات
متخصصة في السوق العقاري



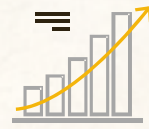
الاستخدام الأمثل للموارد
المالية



الاستخدام الأمثل للموارد
البشرية



زيادة رضا متلقي الخدمة



تحسين وتطوير الأداء العقاري



الهدف الرئيسي : الإسهام في ترسيخ أسس المجال الذي نعمل به ودعم هذه الأسس لاحقاً بتقديم حلول متميزة ذات قيمة مضافة عالية تصيف الكثير الى قدرات شركتنا وتحقق النمو في ذاتها وفي مجال عمله.

لماذا شركة بتر؟



1

بيئة عمل احترافية

تحقيق أفضل النتائج بطرق احترافية من خلال الأدوات المستخدمة والخبرات السابقة في مجال تقييم العقارات وتحليل الدراسات العقارية، لضمان جودة الخدمات المقدمة من الشركة.



2

تطبيق معايير التقييم الدولية

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية الصادرة عن الهيئة العامة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير الدولية للتقييم (IVSC).



3

ثقة العملاء

من أهم الركائز والأولويات التي نعمل عليها لتقديم خدماتنا بكل أمانة وشفافية والتزام، بالإضافة الى ذلك، اهتمامنا بتعزيز ثقة العميل من خلال التفاعل الإيجابي والتعاون.

خدمات التقييم

التقييم السكني

تقييم الأراضي والفلل والشقق والمجمعات السكنية لغرض البيع أو الشراء وتقدير قيمة الإيجار وتقديم الضمانات للقروض العقارية والرهن.



التقييم التجاري

تقديم هذه الخدمة لقطاعات البنوك وشركات التمويل والمطورين العقاريين وشركات التأمين والمحاسبين القانونيين. تشمل الخدمة : أبراج وفنادق ومجمعات تجارية وأراضي خام.



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.

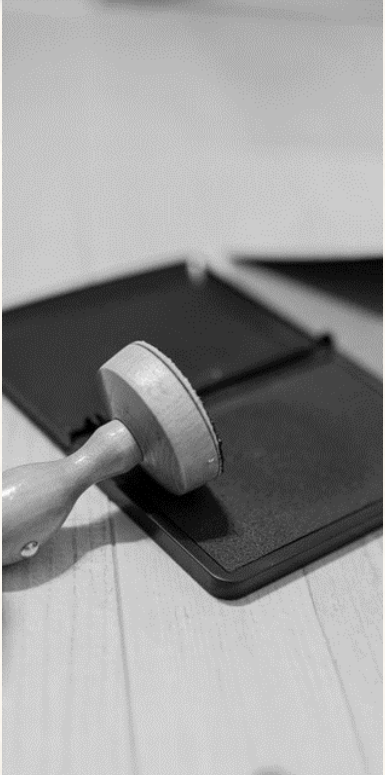


قاعدة البيانات والمعلومات العقارية

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 للمشتريين والمهتمين بالعقارات.



أغراض التقييم



الأغراض القانونية

الجهات الحكومية، نزاع العقارات، والضريبة أو القطاع الخاص والأفراد كالوصية وقسمة الشركات.



تقدير القيمة الإيجارية

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



الرهن العقاري

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



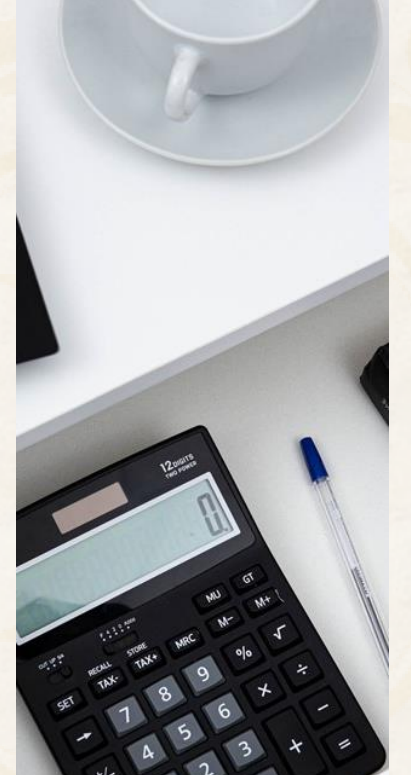
التأمين

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



البيع والشراء

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



الأغراض المحاسبية

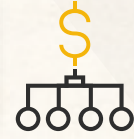
تتمثل في تقدير القيمة المالية العادلة وتسجيلها في السجلات المحاسبية للمؤسسات والشركات.

لمن نقدم الخدمات ؟

الأفراد : نخدم جميع الأفراد لتقديم خدمات التقييم العقاري وتقديم هذه الخدمة لجميع أغراض التقييم كالببيع والشراء والتمويل ومعرفة القيمة السوقية للعقار.



الشركات : تشمل الشركات الخاصة والقاطضة والمؤسسات المتوسطة والصغيرة ومكاتب المحامين والمحاسبين القانونيين.



القطاع الحكومي : مساندة القطاع الحكومي في عمليات التقييم العقاري، بتقدير قيمة العقارات التابعة للحكومة وتوفير المعلومات الدقيقة والشاملة حول الخصائص والمواصفات العقارية.



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



التقييم العقاري

● ما هو التقييم العقاري ؟

● كيف تتم عملية التقييم العقاري ؟

● منهجية عمل التقييم العقاري

١. مراحل عمل التقييم
٢. أساليب عمل التقييم

ما هو 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.

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 إلى من خلال هذه الركيزة ألا وهي (التقييم العقاري).

كيف تتم عملية التقييم العقاري ؟



التقييم



تطبيق معايير وطرق التقييم الدولية



الخبرة



الزيارات الميدانية وجمع المعلومات السوقية الحالية بدقة



تدقيق الوثائق والمستندات القانونية للعقار



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 وضوح التكلفة والمخرجات المتوقعة منه.

3 جمع وتحليل البيانات

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

5 تقدير القيمة

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

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.

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 السوقية وفقا للطرق المختارة

6 اعداد التقرير

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

أسلوب السوق

أسلوب الدخل

أسلوب التكلفة

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 شريكة 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.

اسلوب التكلفة

أسلوب الدخل

أسلوب التكلفة

أسلوب السوق

- **يقدم** مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي فائدته أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة 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 أو وجود المخاطر أو عوامل أخرى.
- **غالباً** ما يكون الاصل موضوع التقييم اقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو انشاؤه بسبب عمر الاصل أو تقادمه. وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات وتعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب اساس القيمة المطلوب.

أسلوب الدخل

أسلوب الدخل

أسلوب التكلفة

أسلوب السوق

- **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 الاصل) وتقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، ويقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ رأس مال باستخدام معدل خصم مناسب. وتتول تدفقات الدخل بموجب عقود أو ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالأصل.
- **تتضمن** الطرق التي تدرج ضمن اسلوب الدخل :
 ١. رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
 ٢. القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية.
 ٣. نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة.

معايير التقييم

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

٤

معايير مهنية : الالتزام بمعايير مهنة التقييم العقاري الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ومعايير التقييم الدولية.

٥

معايير السرية والالتزام : تهدف هذه المعايير إلى ضمان حفظ سرية المعلومات والبيانات الخاصة بعملية التقييم.

6

معايير التقييم

١

معايير إجرائية : هذه المعايير الذي يلتزم بها المقيم العقاري في عمل التقييم.

٢

معايير الحفظ والتوثيق : تهدف إلى ضمان الحفاظ على سجلات ومستندات التقييم بشكل صحيح وموثوق، مما يسهل للعميل الرجوع إليها.

٣

معايير ضبط الجودة : تهدف إلى ضمان أعلى مستويات الدقة والموضوعية في عمليات التقييم.

إدارات التقييم



شركاء النجاح

تتوال
TAWAL



مدينة سلطان بن عبدالعزيز للخدمات الإنسانية
SULTAN BIN ABDULAZIZ HUMANITARIAN CITY



كارفور
Carrefour

انفاذ
infath
مركز الإسناد والتصفية
Entrustment and Liquidation Center

الجامعة العربية المفتوحة
Arab Open University

مجموعة بن لادن السعودية
SAUDI BINLADIN GROUP

صندوق التنمية الزراعية
Agricultural Development Fund
المملكة العربية السعودية



نجم
najm

مدن MODON
الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية
Saudi Authority for Industrial Cities and Technology Zones

فست
جامعة عفت
EFFAT UNIVERSITY

Emirates NBD

مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث
King Faisal Specialist Hospital & Research Centre
مؤسسة عامة Gen. Org.

ميد
meed

ساكو
SACO

الراجحي السابعة
ALRAJHI SEVENTH

سعيدان
SAEDAN
شركة عبدالله محمد بن سعيدان وأولاده الصقارية
ABDULLAH M. BIN SAEDAN AND SONS REAL ESTATE CO.
شركة مساهمة سعودية Saudi Placement Company

الدوائية
SPIMAGO

مفروشات المطلاق
ALMUTLAQ FURNITURE



معلومات الشركة

A - مدينة الرياض

الملز - شارع الإحساء - مركز الدهناء - الدور الأول -
مكتب ٢

هاتف: ٠١٢٩١٠٦١٦



للوصول إلى الموقع

B- مدينة جدة

الروضة - شارع سعود الفيصل - مركز الروضة
التجاري

هاتف: ٠١٢٢٣٣٠٦٥٦



للوصول إلى الموقع

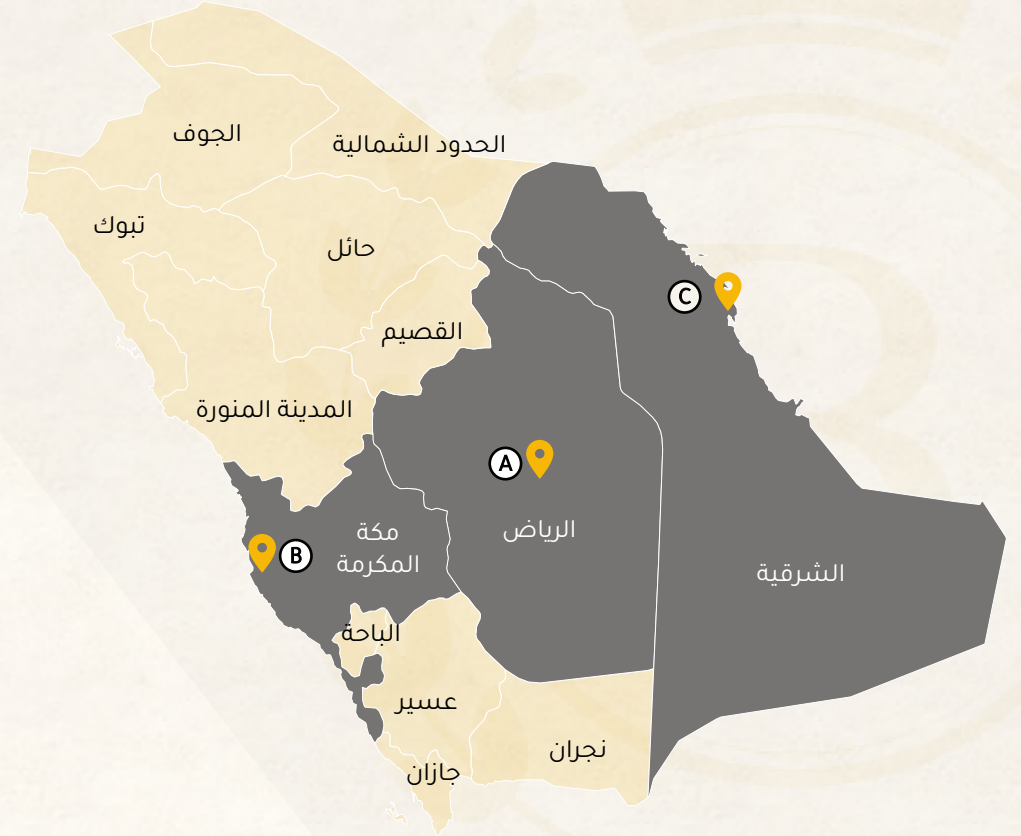
C- المنطقة الشرقية

الدمام - الخالدية - طريق الملك فيصل - بوابة
الأعمال - الدور الأول

هاتف: ٠١٣٨١٦٣٤٤٣



للوصول إلى الموقع



نخدم جميع العملاء داخل المملكة العربية السعودية والخارج



+966 50 707 5555 | +966 53 621 4444



www.better.sa



hello@better.com.sa