

# الملف التعريفي

2 0 2 1

## VALUATION SERVICES

لخدمات التقييم العقاري



# VALUATION SERVICES

ترخيص رقم: 11000016  
سجل تجاري: 2051224470



## المحتويات

04	نبذة عن الشركة
05	كلمة الرئيس التنفيذي
06	رؤيتنا
08	توسعنا
10	الهيكل التنظيمي
11	فريق العمل
12	أبرز عملائنا
14	معاييرنا
15	أساليب التقييم
16	أنواع التقارير
19	مراحل التنفيذ
20	بعض أعمالنا
24	المستندات والشهادات
33	معلومات التواصل

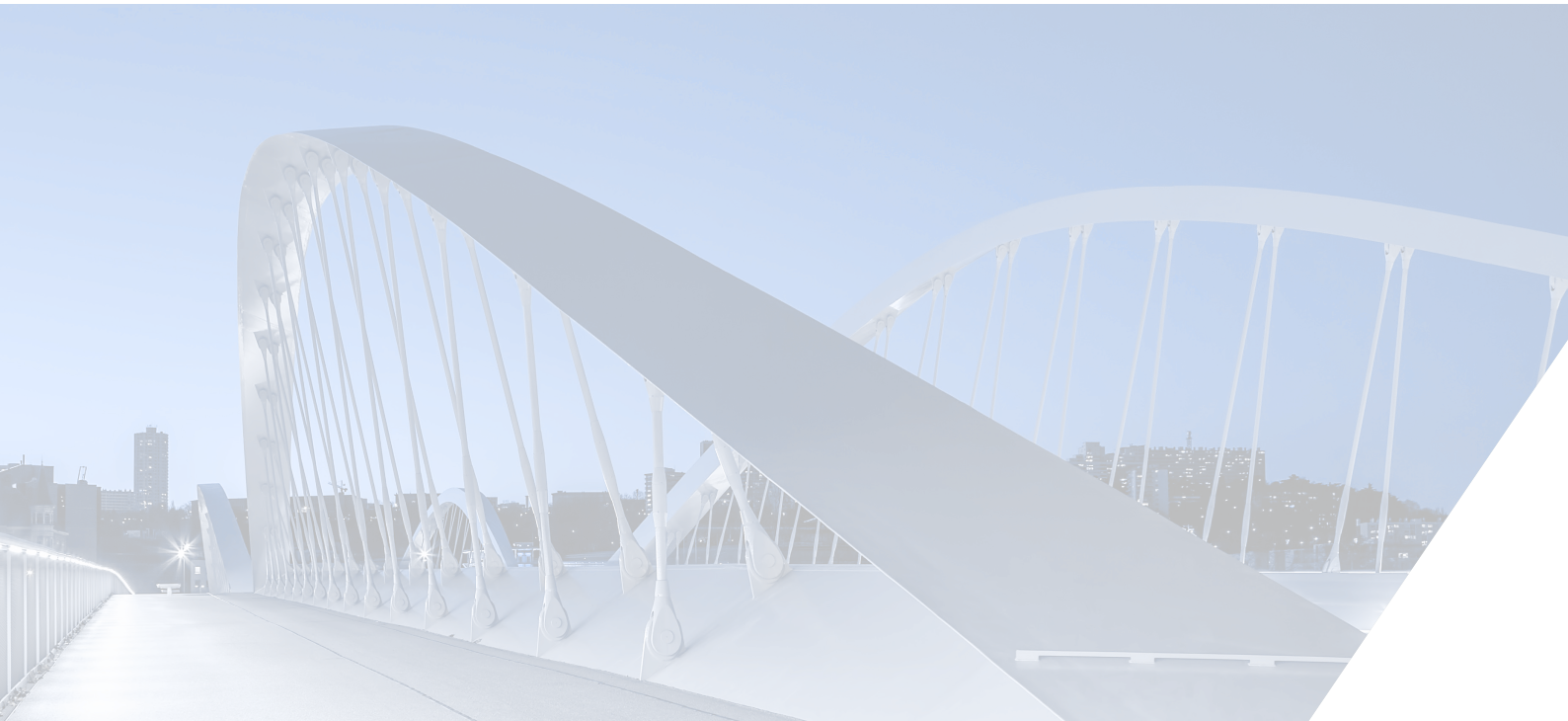




## نبذة عن الشركة

تأسست شركة واحد الرأي لتكون الكيان القانوني لعمل امتد لأكثر من خمسة عشر عاماً في التقييم العقاري داخل وخارج المملكة، حيث تم تنظيم وتقنين مهنة التقييم من خلال الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وبناءً على التنظيمات القانونية تم دمج أعمال شركة خدماتي المتطورة المحدودة (فرع التقييم العقاري) ومكتب محمد علي البر للتقييم العقاري تحت مظلة الكيان القانوني الجديد،  
**شركة واحد الرأي للتقييم العقاري.**

خلال الخمسة عشر الماضية، تم التعامل مع التقييم العقاري كمهنة من قبل فريق العمل في الكيانات التي اندمجت، وتم تقديم خدمات التقييم للعديد من الجهات الحكومية والقطاع الخاص داخل وخارج المملكة حيث يمكن الإطلاع على قائمة العملاء من خلال الملف التعريفي للشركة.







الأستاذ/ محمد علي البر

FR-MRICS



## كلمة الرئيس التنفيذي

السادة عملائنا الكرام، إن مهنة التقييم، من المهن ذات المسؤولية الكبرى لأنها تتطلب إصدار الرأي وذلك بعد المرور بالعديد من المراحل وتطبيق الخطوات المهنية المتعارف عليها والتي يطلق عليها معايير التقييم الدولية للوصول الى قيمة الأصل محل التقييم، حيث يعتبر رأي المقيم معتدلاً به في اتخاذ القرارات الإستثمارية والمالية والمحاسبية والعديد من القرارات الأخرى، كما يستند عليه في المجال القضائي، لذي فان الرأي أمانه، والمقيم مؤتمن وطالب التقييم وهو العميل قد أعطى ثقته في رأي المقيم، من هذا المنطلق وبهذه الثوابت سيتم التعامل في تقديم خدمتنا في شركة **واحد الرأي للتقييم العقاري**.

وحرصاً منا على تقديم خدماتنا بال قالب المهني المتوافق مع المعايير المحلية والعالمية في التقييم، فقد بذلنا ما نستطيع في توفير الكادر المدرب والأنظمة الحديثة لتقديم تقاريرنا بال قالب المهني الصحيح، راجين من الله التوفيق والسداد، و تقبلوا وافر التحية والتقدير.

## رؤيتنا

انطلقت رؤيتنا من خلال ثلاث محاور رئيسية وهي:



### عميل

هو الثروة الحقيقية و يجب المحافظة عليه



### خدمة

يتم تقديمها وفق مهنية و احترافيه عالمية



### رأي

يستند على تطبيق المعايير

عملنا هم ثروتنا الحقيقية التي نسعى جاهدين لتلبية احتياجاتهم المتنوعة في مجال التقييم من خلال دراسة احتياجاتهم بعناية، و التعامل معهم بمهنية و تطبيق المعايير العالمية في التقييم و المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة.

نسعد دائما بخدمتكم، و علاقتنا معكم ممتدة ومستمرة، نقدم الرأي و المشورة و الاستشارات بعد أداء العمل، لتحقيق التواصل المستمر معكم.

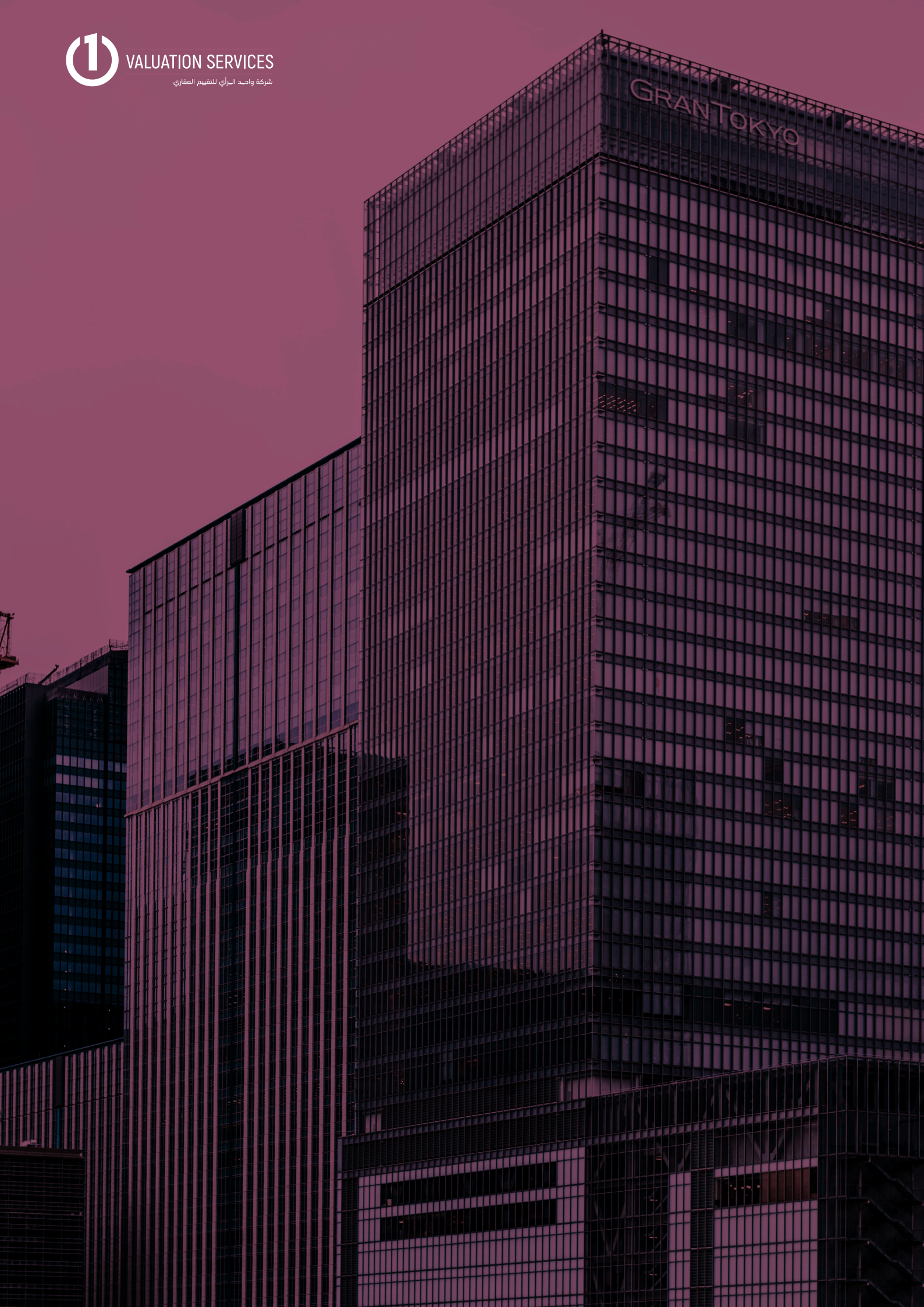




VALUATION SERVICES

شركة واحد الرأي للتقييم العقاري

GRANTOKYO





## توسعنا

شركة وطنية سعودية، ذات خبرات عقارية كبيرة، واستطاعت الانتشار، في فترة وجيزة في أهم مدن المملكة:

- الخبر
- الدمام
- الرياض
- مكة المكرمة
- المدينة المنورة
- جدة
- الظهران
- القصيم
- حائل
- تبوك
- خميس مشيط
- جازان

وذلك من خلال كادر بشري منتمى ومدرب يخدم مصلحة شريحة الملاك وشريحة المستفيدين بشفافية مطلقة.

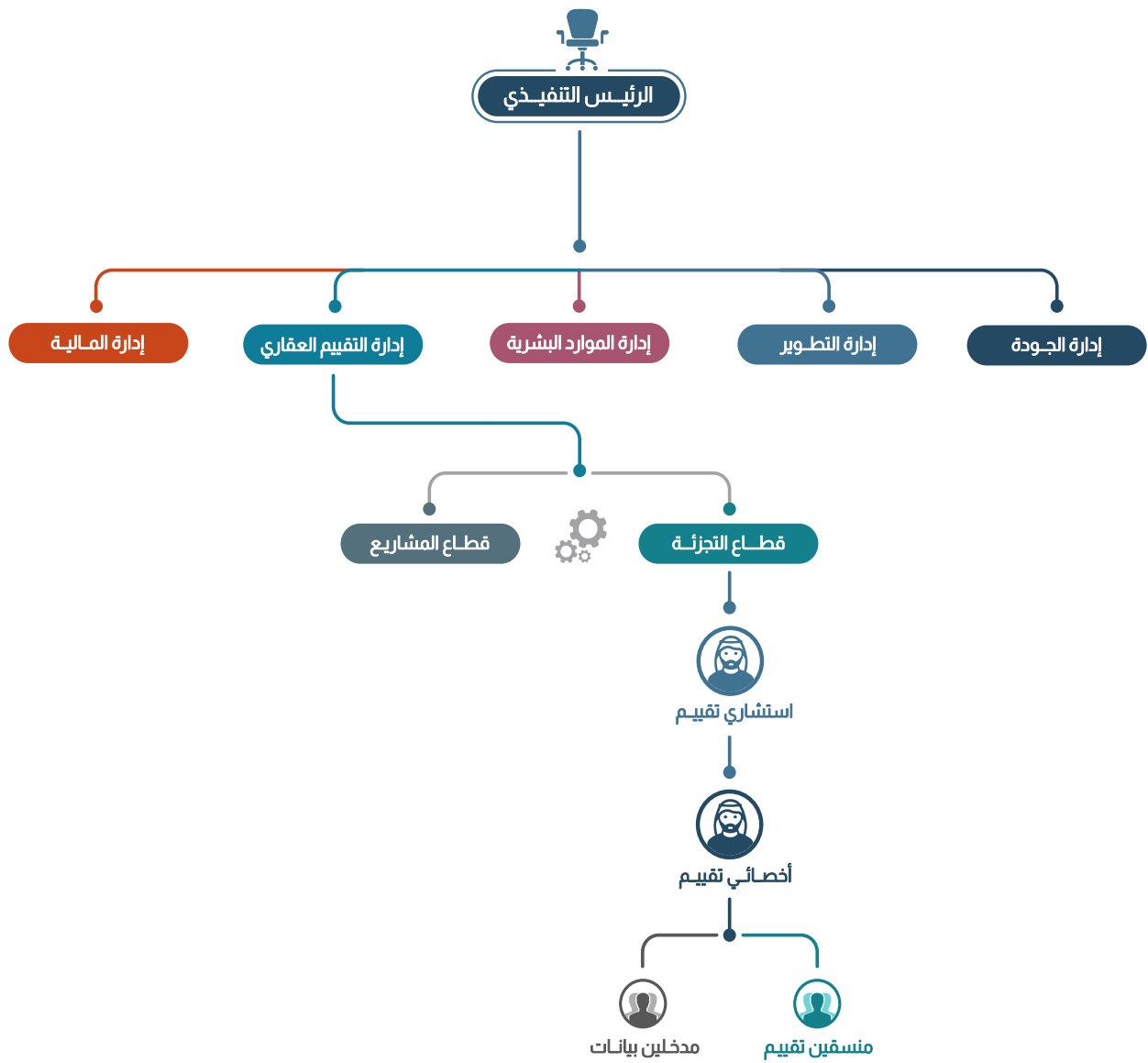


## مناطق التغطية والانتشار في مدن المملكة



## الهيكل التنظيمي

يتألف الهيكل الإداري لشركة واحد الرأي للتقييم العقاري من خمس إدارات إستراتيجية:





## فريق العمل

تتمتع شركة واحد الرأى للتقييم العقارى بفريق عملي متميز لديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم. ويضم فريق العمل أعضاء مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). أبرز أعضاء فريق العمل هم:



**نادر وهبه حسن**

بكالوريوس نظم  
معلومات إدارية

4 سنوات خبرة بأعمال  
التقييم العقارى

مشرف إدارة التقييم



**علي أحمد المسلم**

بكالوريوس إدارة أعمال

3 سنوات خبرة بأعمال  
التقييم العقارى

العضوية: 1210001538

مدير إدارة التقييم



**أ. محمد علي البر**

FR-MRICS | مقيّم زميل

أستاذ ومدرب معتمد

13 سنة خبرة بأعمال  
التقييم العقارى

العضوية: 1210000045

الرئيس التقييمي



**أحمد موسى النمر**

مختص ببرامج أدوبي

6 سنوات خبرة بأعمال  
التصميم والجرافيكس

المدير الفني



**محمد عمار مغربي**

بكالوريوس إدارة مالية

1 سنة خبرة بأعمال  
التقييم العقارى

محقق عمليات التقييم



**طلال مبارك الصايغ**

بكالوريوس نظم  
معلومات إدارية

11 سنة خبرة بإدارة  
الأموال والأصول

مشرف عمليات التقييم

بالإضافة إلى مجموعة متميزة ومؤهلة من معدّي التقارير ومدخلي البيانات



## أبرز عملاؤنا

### الجهات الحكومية



### البنوك



### الشركات الخاصة





They **TRUST US**  
يثقون بنا





## معايرنا

أن قسم التقييم العقارى يقوم بإتباع معايير التقييم الدولية (IVS) International Valuation Standards وملتزم بدستور أخلاقيات المهنة (Code Of Ethics) التابع لمعهد التثمين الأمريكى (Appraisal AI) (Institute) والتابع لهيئة المقيمين السعوديين ، وننفذ تقارير التقييم العقارية حسب أساليب علمية سليمة بالالتزام مع (USPAP) Uniform Standers Of Professional Appraisal Practice.



## أساليب التقييم

توجد ثلاثة أساليب رئيسية للتقييم العقاري حسب معايير التقييم الدولية (IVS) وهي:



أسلوب  
الدخل



أسلوب  
التكلفة



أسلوب  
المقارنات

## أنواع التقارير

تقدّم شركة واحد الرأى نوعان من تقارير التقييم، هما:

- تقرير تقييم عقارى مفصّل.
- تقرير تقييم عقارى مختصر.



## تقرير تقييم عقاري (مفصل)

تكون فيه المعلومات عن العقار المراد تقييمه شاملة (موقع العقار و المنطقة المجاورة) وتحليل السوق على المستوى الاجتماعي ، الاقتصادي ، العمراني ، والقانوني ويكتفي بإستعمال النتائج دون ذكر جميع التفاصيل.

### ويشتمل على التالي:

1. الفرضيات والشروط المحددة للتقرير.
2. ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات.
3. نطاق العمل.
4. تعريف القيمة المقدرة والحقوق العقارية.
5. وصف موقع العقار.
6. خرائط الموقع.
7. صور جوية للموقع.
8. وصف العقار.
9. العقارات المقارنة.
10. تحليل القيمة السوقية النهائية باستخدام ثلاث طرق من طرق التقييم التقييم المعتمدة دولياً وهي:
  - A. طريقة حساب التكلفة.
  - B. طريقة مقارنة البيوع السابقة.
  - C. طريقة حساب عائد الدخل.
11. تقدير القيمة.
12. توفيق النتائج التسعيرية.



## تقرير تقييم عقاري (مختصر)

وتكون فيه المعلومات عن العقار المراد تثمينه بشكل مختصر، وتدرج فيه نتائج المسح الميداني في منطقة العقار، دون الخوض في كيفية الوصول إلى القيمة السوقية أو المقارنات التي من خلالها تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقار.

### ويشتمل التقرير على التالي:

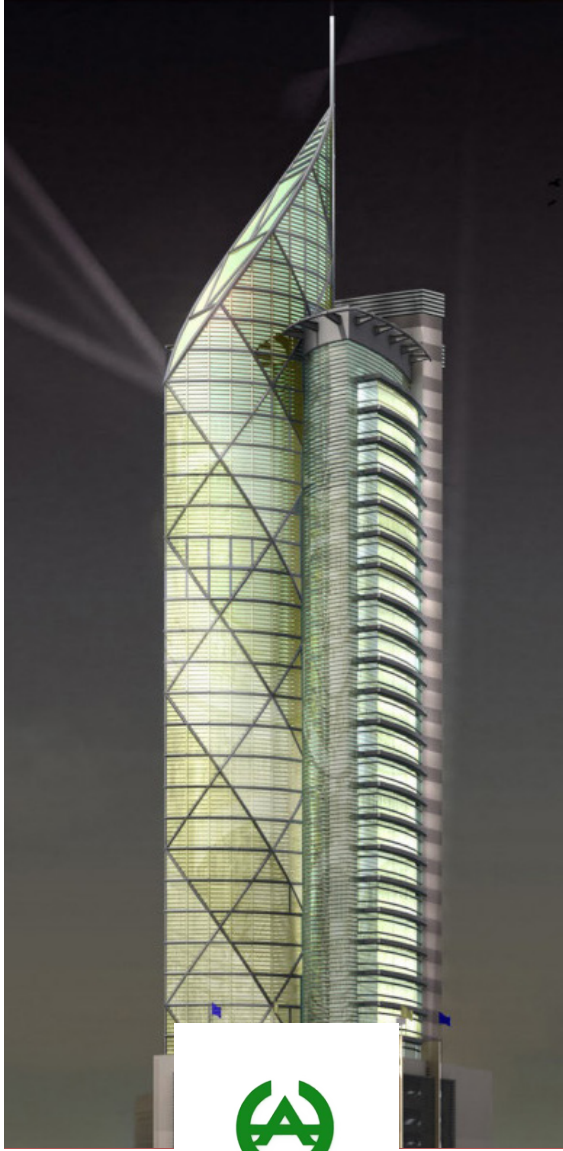
1. موقع العقار من الناحية الحكومية.
1. مواصفات العقار (الأرض).
2. الحدود والأطوال.
3. مواصفات العقار (المبنى).
4. مكونات العقار.
5. الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع.
6. صور للعقار.
7. صورة جوية لموقع العقار على مستوى الحي.
8. صورة جوية لموقع العقار على مستوى الأحياء المجاورة.
9. صورة جوية لموقع العقار على مستوى المدينة.
10. التقييم.



## مراحل التنفيذ



## بعض أعمالنا



المشروع: أبراج الحقيظ

العميل: مجموعة الحقيظ

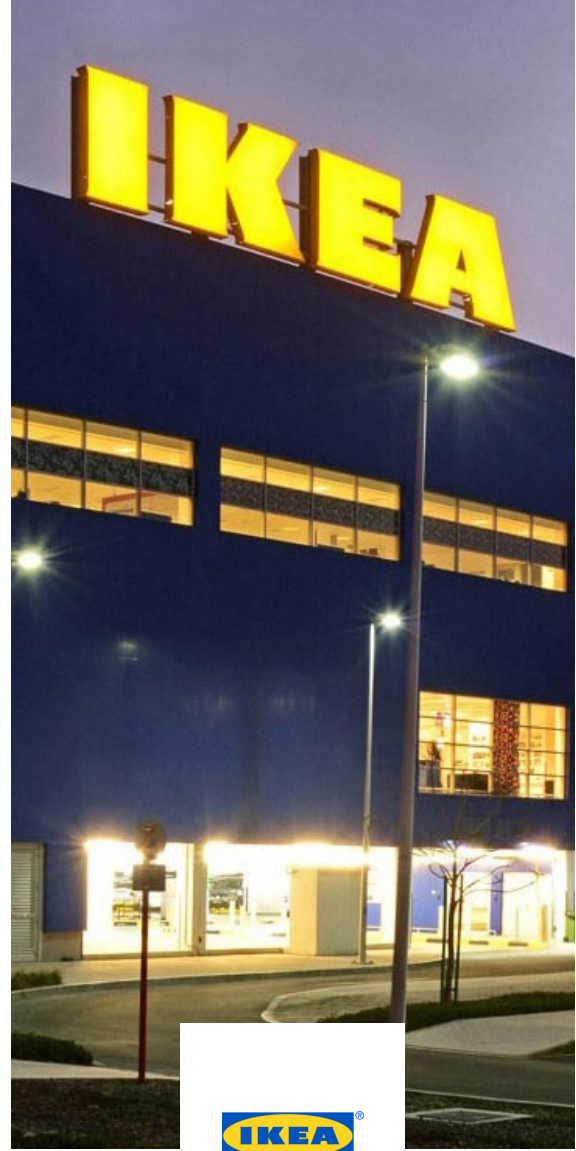
نوع العمل: تقييم عقارات المجموعة



المشروع: مشروع مسار

العميل: شركة أم القرى للتنمية والإعمار

نوع العمل: تقييم المشروع بالكامل



المشروع: مستودعات اجيليتي

العميل: شركة اجيليتي للخدمات اللوجستية

نوع العمل: تقييم المستودعات

المشروع: معرض ايكيا الرياض

العميل: شركة ايكيا

نوع العمل: تقييم الموقع





المشروع: ستريب مول - شرفات الندى

العميل: شركة نمو القابضة

نوع العمل: تقييم المول



ارامكو السعودية  
Saudi Aramco

المشروع: شاطئ نصف القمر - أرامكو

العميل: شركة خبراء القيمة

نوع العمل: حساب القيمة الإيجارية للموقع





المشروع: جزيرة الدغير

العميل: أمانة المنطقة الشرقية

نوع العمل: حساب القيمة الإيجارية للجزيرة



DAR  
AL ARKAN  
دار الأركان

المشروع: أبراج سكنية وتجارية

العميل: دار الأركان للتطوير العقاري

نوع العمل: تقييم أبراج سكنية وتجارية



## المستندات والشهادات







## السجل التجاري

٧٠٠٥٩٠١٥٩٥

٢٠٥١٢٢٤٤٧٠

١٤٤٠/٠٦/٠٨ هـ

الرقم:

التاريخ:



وزارة التجارة  
Ministry of Commerce

رؤية  
VISION 2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

شهادة تسجيل شركة مهنية

اسم الشركة: شركة واحد الرأي للتقييم العقاري مهنية شخص واحد

الكيان القانوني: ذات مسؤولية محدودة مهنية

رأس المال ٥٠٠٠٠ ريال سعودي

جنسيتها: سعودي

مركزها الرئيسي: الخير

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٥/٠٢/١٨ هـ

النشاط: تقييم العقارات

لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة

المديرون	١	محمد علي ناصر البر	٢
٣			٤
٥			٦
٧			٨
٩			١٠
١١			١٢
١٣			١٤
١٥			١٦







## شهادة تسجيل في ضريبة القيمة المضافة



تاريخ الإصدار: 2020/10/27  
الرقم المميز: 3107488531



الهيئة العامة للزكاة والدخل  
General Authority of Zakat & Tax



### شهادة تسجيل في ضريبة القيمة المضافة VAT Registration Certificate

تشهد الهيئة العامة للزكاة والدخل بأن المكلف أدناه مسجل في ضريبة القيمة المضافة بتاريخ 2020/10/27

Hereby, The General Authority of Zakat & Tax (GAZT) certifies that the taxpayer below is VAT registered on 27/10/2020

اسم المكلف:	شركة واحد الرأى للتقييم العقارى مهنية شخص واحد
رقم التسجيل الضريبي:	310748853100003
تاريخ نفاذ التسجيل:	2020/10/01
عنوان المكلف:	الخير، حي الكورني، الجبهاء، 34413



كـمـكـلـف مـسـجـل فـي ضـرـيـبـة الـقـيـمـة المـضـاـفـة، لا يـجـوز لـك تحـصـيـل ضـرـيـبـة الـقـيـمـة المـضـاـفـة مـن عـمـلـائـك قـبـل تـاـرـيـخ نـفاـذ التـسـجـيـل بـالـضـرـيـبـة، فـي حـال تـبـيـن غـيـر ذـلـك، سـتـقـوم الـهـيـئـة العـامـة للـزـكـاة و الـدـخـل بـتـنـفـيـذ العـرـامـات المـسـتـحـقـة

هذه الوثيقة مرسلة من النظام الآلي ولا تحتاج إلى توقيع  
- الهيئة العامة للزكاة والدخل -



## شهادة اشتراك الغرفة التجارية

 <p>غرفة الشرقية ASHARQIA CHAMBER</p>	 <p>الخدمات الإلكترونية E-SERVICES</p>
<p>شهادة الاشتراك - Membership Certificate</p>	
<p><b>Membership No :255343</b></p> <p>Classification: Second</p> <p>Date of Issue: 20/10/2020</p> <p>Asharqia Chamber Certifies that :</p> <p style="text-align: center;"><b>one opnine for real estate vauion</b></p> <p>Commercial Register No (2051224470)</p> <p>Registered for this year</p> <p>The certificate expires on20/12/2023</p>	<p><b>رقم الاشتراك : 255343</b></p> <p>الدرجة : الثانية</p> <p>تاريخ الاصدار: 1442/03/03</p> <p>تشهد الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة الشرقية بأن :</p> <p style="text-align: center;"><b>شركة واحد الرأي للتقييم العقاري</b></p> <p>المقيدة بالسجل التجاري / الترخيص رقم (2051224470)</p> <p>مشتركة لدينا لهذا العام</p> <p>وينتهي سريان هذه الشهادة في 1445/06/07</p> <p><b>صندوق البريد</b></p>
<p><b>P.O.Box</b></p> <p>التوقيع</p>	<p>الختم</p>
<p>صدرت في: 1442/03/03 الموافق: 2020/10/20 م</p> <p>رقم السند: 1-497031003 / 60/ تاريخ الاشتراك: 1440/06/07 هـ 10502</p>	
	
	
<p>يمكنك التحقق من صحة هذه الشهادة: <a href="https://www.chamber.org.sa/VerifyCert">https://www.chamber.org.sa/VerifyCert</a></p>	

## ترخيص مزاوله المهنة



المقر الرئيسي: الخبر



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

### ترخيص مزاوله مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000045 تاريخ إصداره 1437/3/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/3/5 هـ

يرخص **محمد علي ناصر البر** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1018041671 لمزاوله 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 (72/ق/3/42) وتاريخ 1442/2/27 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

  
أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





## شهادة الزمالة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم  
TAQEEM

### Fellowship Certificate

We certify that

**MOHAMMED ALI AL BUR**

Membership Number 1210000045

Was awarded the Real Estate Valuation Fellowship  
Of Saudi Authority for Accredited Valuers

In 23-02-2020

After completing all Fellowship Program  
requirements

### شهادة الزمالة

نشهد بأن

**محمد علي ناصر البر**

رقم العضوية: 1210000045

قد حصل على شهادة زمالة الهيئة السعودية  
للمقيمين المعتمدين في فرع تقييم العقارات

في 23-02-2020

وذلك بعد استكماله جميع متطلبات هذه  
الشهادة.

متمنين له دوام التوفيق و النجاح

Acting Secretary General

Eng. Faisal Al-Mandee

الأمين العام المكلف

م. فيصل بن بدر المنديل



يمكن التحقق من صحة  
الشهادة والاطلاع على  
تفاصيل أكثر عبر  
scan here for  
certificate verification

Certificate Number FR 200017







## شهادة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين



أكاديمية تقييم  
TAQEEEM ACADEMY



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers  
تقييم  
TAQEEEM

### شهادة

مدرب زميل

تتقدم أكاديمية تقييم بالشكر الجزيل للمدرب

## الأستاذ/ محمد علي البر

رقم الهوية / 1018041671

وذلك لمساهمته في تقديم 31 دورة تدريبية خلال عام 2020 بإجمالي  
620 ساعة تدريبية ضمن برنامج تأهيل المقيمين المعتمدين  
متمنين له دوام التوفيق والنجاح

أمين عام الهيئة  
سلطان بن جريس الجريس



المدير التنفيذي لأكاديمية تقييم  
نبيل بن سليمان الطبريري



## شهادة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين



### شهادة تسجيل مهني مؤقت Certificate of Temporary Accounting Technician



**Id Number:** 1018041671  
**Membership No:** 127255

**رقم الهوية** ١٠١٨٠٤١٦٧١  
**رقم العضوية** ١٢٧٢٥٥

This is to certified that

**Mohammed Ali Nasser AlBur**

is an active Temporary Accounting Technician of SOCPA.  
effective from the date 03/04/2021 and the validity of this certificate  
shall expire on 03/04/2022

تشهد الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بان

**محمد علي ناصر البر**

أحد المسجلين مهنياً مؤقتاً في الهيئة  
إعتباراً من تاريخ ٢١ / ٨ / ١٤٤٣ هـ وينتهي سريان هذه الشهادة  
في تاريخ ٢ / ٩ / ١٤٤٣ هـ



الأمين العام

د أحمد بن عبدالله المغامس

@socpa\_ksa

9 2 0 0 9 4 9 3

www.socpa.org.sa

To Verify the information of this certificate visit <https://v.socpa.org.sa>

يمكنك التحقق من صحة هذه الشهادة بالدخول على

نسخة إلكترونية 03/04/2021 : 15:04

## خطاب تعريف الهيئة السعودية للمهندسين



الرقم 748992 / س / 20

التاريخ

( 15 May 2020 م )

المرفقات: (بدون)

الموضوع: إشعار تسجيل بالهيئة

## خطاب تعريف

## Introduction Letter

To Whom it May Concern

اللى من يهمله الامر

Saudi Council of Engineers hereby certifies that

بهذا تشهد الهيئة السعودية للمهندسين بأن

MOHAMMED ALI N AL BUR

محمد علي ناصر البر

has been registered with SCE as follows:

تم تسجيله في الهيئة وفقا للبيانات التالية:

Identity No.: 1018041671

رقم الهوية/ الإقامة: 1018041671

Membership ID: 625536

رقم العضوية: 625536

Specialization:

التخصص الرئيسي:

Membership Start Date : 5/13/2020

تاريخ بداية العضوية : 5/13/2020

Validity: 5/13/2021

صلاحية التسجيل حتى: 5/13/2021

This letter is issued upon his request without any liabilities towards the Council.

وقد أعطي هذا الخطاب بناء على طلبه وبدون أدنى مسؤولية تجاه الهيئة.

Best regards,

وتقبلوا خالص تحياتنا ,

الأمين العام



م. فرحان بن حبيتر الشمري

الرقم الموحد:

920020820

www.saudieng.sa



@Eng\_Council



EngCouncil1

K. S. A. P.O.Box 85041 Riyadh 11691  
 Riyadh: Tel. (011) 2942999 Fax 2405855  
 Jeddah: Tel. (012) 2342298 Fax 2342303  
 Dammam: Tel. (013) 8439288 Fax 8439286



## معلومات التواصل

### أتصل بنا ...

لطلب المساعدة نأمل الاتصال على:

**أ/ محمد علي البر**

الرئيس التنفيذي

الخبر - المملكة العربية السعودية 🏠

34413 الخبر 13524 ✉

+966 13 898 9111 ☎

+966 565 871 333 📞

manb@1alrai.sa @

**1**NE alrai  
شركة واحد الرأي للتقييم العقاري

CONTACTS US

ONE alrai

شركة واحد الرأى للتقييم العقاري

www.1alrai.sa