



أبعاد
للتقييم العقاري

تقييم العقارات قيد الإنشاء

تُعد العقارات تحت الإنشاء أحد القطاعات العقارية التي تتطلب نهجاً خاصاً في التقييم، نظراً لاختلافها الجوهرى عن العقارات المكتملة.

فهي أصول في طور التطوير، لم تصل بعد إلى حالتها النهائية القابلة للاستخدام، ولكنها تمثل قيمة اقتصادية حالية ومستقبلية تعتمد على عدة عوامل، منها:

- ✓ نسبة الإنجاز
- ✓ جودة التنفيذ
- ✓ الموقع
- ✓ الطلب في السوق

يبقى تقييم العقارات تحت الإنشاء أداة أساسية لدعم القرار العقاري، فهو لا يقتصر على رصد نسبة الإنجاز أو التكلفة المتبقية فقط، بل يضع المشروع في سياقه السوقي والمستقبلي.

النتيجة

النتيجة هي قيمة موضوعية تعكس الواقع وتوجّه الاستثمار بثقة.



أبعاد
للتقييم العقاري

أهم أساليب التقييم

طريقة القيمة المتبقية (GDV)

يستخدم هذا المنهج في تقييم العقارات قيد التطوير أو الأراضي المخصصة لمشاريع مستقبلية و يقوم على:

- ✓ تقدير القيمة السوقية الإجمالية عند اكتمال المشروع.
- ✓ ثم خصم جميع تكاليف التطوير المتبقية بالإضافة إلى هامش المخاطر والعائد الاستثماري المطلوب.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

يستخدم هذا المنهج عند وجود توقعات بأن العقار بعد اكتماله سيولد تدفقات نقدية مستقبلية (مثل الإيجارات أو المبيعات). ويقوم على:

- ✓ يقوم المقيم بتقدير هذه التدفقات النقدية المتوقعة،
- ✓ ثم خصمها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المرتبطة بالمشروع والسوق.
- ✓ بهذا يُظهر التقييم القيمة الحالية للمشروع بناءً على دخله المستقبلي المحتمل.



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية مدينة جدة

3127 شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة مبنى أوش، الطابق الخامس،
مكتب 22، جدة 23524 – 6488
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الدوحة

الدفنة شارع الدبلوماسية
مبنى 186 – الطابق 17 ، مكتب 1701
منطقة 61 شارع رقم 836
قطر

م. عمار قطب

الرئيس التنفيذي
ammarq@sa-abaad.com

فرع مدينة الرياض

3743 شارع أنس بن مالك، حي الصحافة،
الطابق الأول، المكتب رقم 11
13321-8570، ص.ب 11622 الرياض
86448 المملكة العربية السعودية

م. عمار سندي

رئيس مجلس الإدارة
asindi@sa-abaad.com

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:

الجوال: +966 550549141
الهاتف: +011 2333 724

البريد الإلكتروني: info@sa-abaad.com
الموقع الإلكتروني: www.sa-abaad.com