



أبعاد  
للتقدير 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:

الموقع

نسبة الإنجاز

الطلب في السوق

جودة التنفيذ

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 السوقى والمستقبلى.

## النتيجة

النتيجة هي قيمة موضوعية تعكس الواقع وتوجه الاستثمار بثقة.



# أهم أساليب التقدير

## طريقة القيمة المتبقية (GDV)

يستخدم هذا المنهج في تقدير المباني أو الأراضي المدحورة لمشاريع مستقبلية ويقوم 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 التقدير 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 السلام 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

### 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 قطب

الرئيس التنفيذي  
[ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)

### م. عمار سndi

رئيس مجلس الإدارة  
[asindi@sa-abaad.com](mailto: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](mailto:info@sa-abaad.com)  
الموقع الإلكتروني: [www.sa-abaad.com](http://www.sa-abaad.com)