



دورة التقييم العقاري المتقدم وتحليل السوق



AGILE LEADERS
Training Center



دورة التقييم العقاري المتقدم وتحليل السوق

نظرة عامة

دورة التقييم العقاري المتقدم وتحليل السوق هي دورة لمدة أسبوع للمقيمين والمحليين وفرق الاستثمار والإقراض وإدارة الأصول والتطوير والاستشارات، ويعود المشاركون منها بملف تقييم عقاري قابل للدفاع. تربط الدورة تحليل السوق العقاري بتحليل الاستخدام الأعلى والأفضل وتسوية العقارات المقارنة وتقييم التدفقات النقدية المخصومة وأدلة التكلفة والمصالحة وإعداد تقرير تقييم قابل للدفاع. وتعالج نقص الأدلة وتقلب السوق وتحديات المراجعة بمنهج موثق. تقدم أجايل للتدريب تدريباً تطبيقياً في التقييم العقاري.

الفئة المستهدفة

- المختصون المسؤولون عن تحديد نطاق مهمة التقييم واختيار مناهج القيمة
- المطلوبون المسؤولون عن بيانات العقار والمعاملات والإيجارات والتكاليف والسوق
- فرق الاستثمار والتطوير المسؤولة عن اختبار افتراضات القيمة والسيناريوهات
- فرق الإقراض والمخاطر المسؤولة عن مراجعة تقييمات الضمانات العقارية
- فرق إدارة الأصول والاستشارات المسؤولة عن عرض قرارات القيمة العقارية

تفترض الدورة ممارسة المشاركين لتحليل العقارات أو التمويل أو الاستثمار أو التقييم، ولا تتناول التأهيل المهني الخاص باختصاص معين أو الآراء القانونية أو نماذج التقارير الإلزامية.

الإدارات والقطاعات المستهدفة

تدعم الدورة الوظائف التي تكلف بالتقييم العقاري أو تعده أو تختبره أو تعتمد على نتائجه.



- الاستثمار والتطوير وإدارة الأصول العقارية
- الخدمات المصرفية والإقراض المضمون ومخاطر الائتمان ومراقبة المحافظ
- التقييم العقاري واستشارات الصفقات والتمويل المؤسسي
- تشغيل عقارات الضيافة والخدمات اللوجستية والتجزئة والمكاتب والسكن
- التأمين ودعم التدقيق والتقارير المالية والحوكمة

أهداف التعلم

بنهاية هذه الدورة، سيكون المشاركون قادرين على:

- تحديد نطاق التقييم وأساسه وافتراضاته ومتطلبات الأدلة
- تحليل منطقة السوق والعرض والطلب والاستخدام الأعلى والأفضل
- تطبيق أساليب مقارنة المبيعات والدخل والتكلفة وتقييم الأراضي
- بناء نماذج الرسملة والتدفقات النقدية المخصومة
- تقييم عدم اليقين والسيناريوهات والتسويات ومؤشرات القيمة
- مراجعة استنتاج تقييم قابل للدفاع وتوثيقه



جدول الدورة

اليوم 1: نطاق المهمة وسياق السوق

- مصفوفة نطاق العمل وغرض التقييم
- سجل الحق العقاري وأساس القيمة والافتراضات
- قائمة فحص العقار وكفاية البيانات
- منهج تحديد منطقة السوق وتقسيمها
- خريطة أدلة الطلب والعرض ودورة السوق

اليوم 2: تحليل الاستخدام والأدلة المقارنة

- اختبار جدوى الاستخدام الأعلى والأفضل
- بروتوكول البحث عن العقارات المقارنة وفرزها
- مقياس التحقق من المعاملات وموثوقية الأدلة
- شبكة تسويات المبيعات المقارنة
- جدول مؤشر القيمة بأسلوب مقارنة المبيعات



اليوم 3: التقييم بالدخل والتدفقات النقدية المخصصة

- تحليل إيجار السوق والدخل المستقر
- تطبيع مصروفات التشغيل وصافي الدخل
- اشتقاق معدل الرسملة المباشرة
- نموذج افتراضات التدفقات النقدية المخصصة
- جدول القيمة النهائية وسيناريوهات الحساسية

اليوم 4: التكلفة والأرض والمصالحة والمراجعة

- تحليل تكلفة الاستبدال والاستهلاك
- مقارنة مبيعات الأراضي وطريقة المتبقي
- إطار المصالحة بين مؤشرات القيمة
- سجل عدم اليقين في التقييم والسيناريوهات
- قائمة مراجعة التقييم وإعداد التقرير



اليوم 5: محاكاة التقييم والمشروع الختامي

- تمرين: تحديد النطاق واختبار أدلة السوق
- تمرين: اختيار العقارات المقارنة وتسويتها
- تمرين: بناء مؤشرات الرسملة والتدفقات النقدية المخصصة
- تمرين: المصالحة بين القيم ومراجعة عدم اليقين
- المشروع الختامي: ملف تقييم عقاري قابل للدفاع

التمارين التطبيقية

تستخدم الدورة أنشطة مقترحة تلزم المشاركين بتوثيق الأدلة والافتراضات والحسابات والحكم المهني.

- نشاط مقترح: فرز سجلات العقار والسوق بحسب الصلة والموثوقية والفجوات
- نشاط مقترح: تسوية مجموعة عقارات مقارنة وشرح أساس كل تعديل
- نشاط مقترح: اختبار نتائج الرسملة والتدفقات النقدية وفق سيناريوهات بديلة
- نشاط مقترح: مراجعة ملف تقييم والدفاع عن الاستنتاج الناتج من المصالحة

الأسئلة الشائعة

لمن تناسب دورة التقييم العقاري المتقدم وتحليل السوق؟

تناسب الدورة ذوي الخبرة في التقييم والتمويل والاستثمار والإقراض والتطوير وإدارة الأصول. ويفترض أن يمارس المشاركون تحليل الأدلة العقارية أو المالية، ولا تقدم الدورة تأهيلاً للترخيص أو مشورة قانونية خاصة باختصاص معين.



كيف يختلف التقييم العقاري المتقدم عن تدريب تقييم العقارات التمهيدي؟

يتطلب التقييم المتقدم اختبار الأدلة واختيار المناهج ودمجها ونمذجة السيناريوهات والمصالحة بين المؤشرات وتقييم عدم اليقين والدفاع عن الاستنتاجات، بينما يركز التدريب التمهيدي عادة على المصطلحات والحسابات الأساسية.

كيف تختار العقارات المقارنة في التقييم العقاري؟

تختار العقارات المقارنة باختبار الحقوق العقارية والاستخدام والموقع والخصائص المادية والاقتصادية وتوقيت المعاملة وظروف السوق وموثوقية البيانات ومدى التشابه مع الاستخدام الأعلى والأفضل للعقار محل التقييم.

متى يستخدم تقييم التدفقات النقدية المخصومة للعقارات؟

يستخدم تقييم التدفقات النقدية المخصومة عندما تعتمد القيمة على تغير التدفقات أو أحداث عقود الإيجار أو النفقات الرأس مالية أو مراحل التطوير أو مدة احتفاظ محددة، مع دعم الافتراضات بأدلة السوق واختبار الحساسية.

كيف تجري المصالحة بين مؤشرات التقييم العقاري المتعددة؟

تجري المصالحة بتقييم صلة كل منهج وموثوقيته وجودة مدخلاته وخصائص العقار وغرض المهمة، فهي ترجيح مسبب وليست متوسطا حسابيا.

الخاتمة

يعود المشاركون بملف تقييم عقاري قابل للدفاع يضم قرارات النطاق وأدلة السوق وتسويات المقارنات ونماذج الدخل والتكلفة وتحليل الأرض والسيناريوهات والمصالحة وسجلات المراجعة. ينشئ الملف مسارا قابلا للتتبع من الدليل إلى الاستنتاج. وتستخدمه الفرق لاختبار الافتراضات وعرض عدم اليقين ودعم القرارات العقارية.



فئات الدورات التدريبية

الدورات التدريبية في مجال البيئة والاستدامة	الأعمال الزراعية والأمن الغذائي
دورات إدارة الجودة وتطوير العمليات	دورات إدارة الأزمات واستمرارية الأعمال
دورات إدارة المرافق والعقارات	دورات إدارة الرعاية الصحية
دورات إدارة و تحليل البيانات ودورات علم البيانات	دورات إدارة المنظمات غير الحكومية والعمل الإنساني والتنمية
دورات إدارة وعمليات الطيران	دورات إدارة و تطوير الموارد البشرية
دورات الاتصال الجماهيري و السياسات والعلاقات العامة	دورات الأمن السيبراني ودورات تقنية المعلومات
دورات التسويق وإدارة علاقات العملاء وإدارة المبيعات	دورات التدريب القانوني والمشتريات والتعاقدات
دورات الحكومة الرقمية والخدمات العامة	دورات التعليم وتطوير التعلم
دورات السكرتارية و إدارة المكاتب	دورات الحوكمة وإدارة المخاطر والامتثال
دورات الصحة والسلامة والأمن المهني	دورات الشحن والملاحة البحرية والموانئ
دورات الضيافة والسياحة	دورات الصيانة ودورات المجالات الهندسية المتنوعة
دورات المهارات الشخصية وتطوير الذات	دورات المحاسبة و التمويل و دورات الإدارة المالية
دورات في مجالات القيادة والإدارة	دورات حفظ التراث وإدارة المتاحف



فئات الدورات التدريبية

دورات معتمدة من قبل هيئات دولية

دورات قطاع النفط والغاز ودورات تقنية متنوعة

دورات مكتب إدارة المشاريع وإدارة المشاريع الرشيقة



مدن التدريب

أكرا غانا	أثينا اليونان	أبوظبي الإمارات العربية المتحدة
الدار البيضاء المغرب	استنبول تركيا	أمستردام هولندا
الكويت الكويت	القاهرة مصر	الدوحة قطر
باكو أذربيجان	باريس فرنسا	المنامة مملكة البحرين
براغ جمهورية التشيك	بانكوك تايلند	بالي جمهورية إندونيسيا
بورت لويس موريشيوس	برلين ألمانيا	برشلونة إسبانيا
تبليسي جورجيا	بوكيت تايلند	بورتو البرتغال
جنيف سويسرا	جاكرتا جمهورية إندونيسيا	تورنتو كندا
روما إيطاليا	دبي الإمارات العربية المتحدة	جوهانسبرغ جنوب إفريقيا
سان دييغو الولايات المتحدة الأمريكية	زيورخ سويسرا	زنبار تنزانيا
شم الشيخ مصر	سيول كوريا الجنوبية	سنغافورة سنغافورة
طشقند أوزبكستان	طرابزون تركيا	شيكاغو الولايات المتحدة الأمريكية



مدن التدريب

عن بعد منصة زووم	عمان المملكة الأردنية الهاشمية	طوكيو اليابان
كوالالمبور ماليزيا	فيينا النمسا	فرانكفورت ألمانيا
لانكاوي ماليزيا	لاغوس نيجيريا	كيب تاون جنوب إفريقيا
ماربيا إسبانيا	لندن المملكة المتحدة	لشبونة البرتغال
مونترال سويسرا	مسقط سلطنة عمان	مدريد إسبانيا
نيروبي كينيا	ميونخ ألمانيا	ميلان إيطاليا
	نيويورك الولايات المتحدة الأمريكية	نيس فرنسا