# دورة التقييم العقاري المتقدم وتحليل السوق

20 – 24 سبتمبر 2027

طوكيو

AGILE LEADERS
Training Center

AGILE LEADERS
Training Center

# دورة التقييم العقاري المتقدم وتحليل السوق

**المرجع:** 1032_176090 **التاريخ:** 20 – 24 سبتمبر 2027 **المكان:** طوكيو **الرسوم:** Euro 10000

## نظرة عامة

دورة التقييم العقاري المتقدم وتحليل السوق هي دورة لمدة أسبوع للمقيمين والمحللين 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 تدريبا تطبيقيا في التقييم العقاري.

## الفئة المستهدفة

- المختصون المسؤولون عن تحديد نطاق مهمة التقييم واختيار مناهج القيمة
- المحللون 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

AGILE LEADERS
Training Center

## 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

AGILE LEADERS
Training Center

## اليوم 3: التقييم بالدخل والتدفقات النقدية المخصومة

- تحليل إيجار السوق والدخل المستقر
- تطبيع مصروفات التشغيل وصافي الدخل
- اشتقاق معدل الرسملة المباشرة
- نموذج افتراضات التدفقات النقدية المخصومة
- 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 المخصومة
- 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 تأهيلا 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 الرأسمالية 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.