

# تقييم وتسعير العقارات بالذكاء الاصطناعي

31 يناير – 4 فبراير 2027

المنامة

AGILE LEADERS
Training Center

# تقييم وتسعير العقارات بالذكاء الاصطناعي

**المرجع:** 264790_2255 **التاريخ:** 31 يناير – 4 فبراير 2027 **المكان:** المنامة **الرسوم:** 4700 Euro

## نظرة عامة

دورة تقييم وتسعير العقارات بالذكاء الاصطناعي هي برنامج تدريبي مدته أسبوع، مخصص لمحللي العقارات ومديري الاستثمار، يكتسبون من خلاله نماذج تقييم عملية جاهزة للتطبيق ومسارات عمل لتسعير الأصول العقارية بدقة تنبؤية عالية. تواجه أساليب التثمين التقليدية صعوبات مستمرة أمام ديناميكيات السوق غير الخطية، وقلة الصفقات المماثلة، وتباين خصائص الأصول. تعالج هذه الدورة تلك التحديات عبر النمذجة الخوارزمية، وهندسة الخصائص الجغرافية المكانية، وهيكلة نماذج التقييم الآلي بما يتوافق مع معايير التقييم الدولية. يقدم مركز أجايل للتدريب دورة تقييم وتسعير العقارات بالذكاء الاصطناعي بهدف بناء القدرات التشغيلية للمؤسسات في مجال نمذجة التقييم الآلي للأصول.

## الفئات المستهدفة

- المختصون المسؤولون عن تقييم الأصول العقارية السكنية والتجارية، والتنبؤ بالتدفقات النقدية للمحافظ العقارية، وتقدير قيم الرهون والضمانات.
- محللو الاستثمار المسؤولون عن فحص فرص الاستحواذ العقاري، وبناء نماذج الاكتتاب المالي، ورسم استراتيجيات توزيع رؤوس الأموال.
- مديرو المخاطر المعنيون باختبارات الضغط لمحافظ التمويل العقاري، ومراقبة نسب القرض إلى القيمة، واحتساب مخصصات خسائر الائتمان.
- محللو البيانات العقارية المعنيون بمعالجة تدفقات البيانات الجغرافية، وتدقيق سجلات الصفقات العقارية، وإعداد تقارير اتجاهات السوق.

تتطلب الدورة امتلاك المشاركين معرفة مسبقة بالتحليل المالي العقاري الأساسي وإدارة البيانات الجدولية عبر جداول البيانات، وتتجاوز المبادئ العقارية التمهيدية وأساسيات البرمجة.

AGILE LEADERS
Training Center

## القطاعات والوحدات المستهدفة

تقدم الدورة أساليب تحليلية وتطبيقية متوافقة مع متطلبات بيئات العمل في قطاعات متعددة.

- صناديق الاستثمار العقاري وإدارات إدارة الأصول
- إدارات تمويل الرهن العقاري ومخاطر الائتمان في البنوك التجارية
- شركات التقييم المعتمدة والاستشارات العقارية
- فرق الاستحواذ والتطوير العقاري في شركات الملكية الخاصة
- إدارات الضرائب العقارية والبلديات ومكاتب السجل العقاري

## أهداف الدورة

مع ختام هذه الدورة، سيكون المشاركون قادرين على:

- بناء نماذج التقييم الآلي باستخدام خوارزميات الأشجار التجميعية ومجموعات البيانات المكانية.
- تطبيق محددات معايير التقييم الدولية IVS 105 ضمن مسارات التسعير الخوارزمي المعتمدة على تعلم الآلة.
- تحليل انحياز النماذج ومدى مساهمة المتغيرات باستخدام أدوات التفسير المعتمدة SHAP وLIME.
- مقارنة الأداء ودقة التقدير بين نماذج التدفقات النقدية المخصومة التقليدية والشبكات العصبية الاصطناعية.
- تشخيص أخطاء التقييم عبر الأسواق العقارية الفرعية بالاعتماد على أدوات الارتباط الذاتي المكاني.

## محاور الدورة

### اليوم 1: أسس البيانات وهندسة الخصائص الجغرافية المكانية

- أطر الامتثال لمعايير التقييم الدولية IVS 105 الخاصة بالتقييم الخوارزمي
- بروتوكولات استخراج وتنقية ومعايرة بيانات السجلات العقارية ومنصات الإدراج المتعدد
- هندسة الخصائص المكانية وبناء مصفوفات القرب الجغرافي باستخدام برمجيات PostGIS ونظام OpenStreetMap
- نماذج انحدار التسعير التمييزي لتحديد أوزان خصائص الأصول العقارية الأساسية
- قياس الارتباط الذاتي الجغرافي المكاني عبر مؤشر موران Moran's I ونماذج الإبطاء المكاني

### اليوم 2: بنيات تعلم الآلة لتقييم الأصول العقارية

- مسارات انحدار خوارزمية تعزيز التدرج المتطرف XGBoost لتسعير العقارات السكنية
- تطبيق خوارزميات الغابات العشوائية لتصنيف وتجزئة الأصول العقارية متعددة الوحدات
- نماذج انحدار ريدج ولاسو المنظمة للتنبؤ بمؤشرات الإيجار الكلية في السوق
- آليات التحقق المتقاطع لنماذج التقييم الآلي باستخدام التقسيم المكاني المتعدد
- اكتشاف القيم الشاذة وتصفية البيانات المضللة باستخدام خوارزمية غابة العزل

## اليوم 3: التعلم العميق والبيانات العقارية غير المهيكلة

- استخراج الخصائص الجمالية والمعمارية من صور العقارات عبر الشبكات العصبية الالتفافية CNN
- مسارات معالجة اللغة الطبيعية NLP لتحليل نصوص عقود الإيجار ووصف الإعلانات العقارية
- بنيات الشبكات العصبية متعددة الوسائط لدمج الصور العقارية والبيانات الجدولية المسجلة
- أتمتة نماذج التدفقات النقدية المخصومة باستخدام شبكات الذاكرة طويلة قصيرة المدى LSTM للسلاسل الزمنية
- نماذج التنبؤ بمعدلات رسملة الدخل من خلال دمج مؤشرات الاقتصاد الكلي

## اليوم 4: تفسير النماذج وحوكمتها والتحقق من دقتها

- مصفوفات قيم SHAP لتحديد نسب تأثير المتغيرات في القيمة التسعيرية للعقار
- استخدام أداة الشرح التفسيري المحلي للنماذج المستقلة LIME لتدقيق تسعير الصفقات الفردية
- تدقيق أداء نماذج التقييم الآلي استنادا إلى مقاييس دراسات النسب الصادرة عن جمعية مسؤولي التقييم الدوليين IAAO
- مقاييس العدالة الإحصائية وبروتوكولات الحد من الانحياز المنهجي في التقييم
- توثيق إدارة مخاطر النماذج طبقا للإطار التنظيمي SR 11-7 المعتمد لإدارة النماذج

## اليوم 5: تكامل مسارات التقييم والتطبيق الختامي

- نشاط مقترح: مراجعة وضبط المعايرة الأساسية لمجموعات بيانات الصفقات العقارية
- نشاط مقترح: تنفيذ عمليات التحقق المتقاطع المكاني ونماذج التسعير المعتمدة على تعزيز التدرج
- نشاط مقترح: إعداد تقارير التفسير الآلي المعتمدة على أدوات SHAP لملفات تدقيق التثمين
- هندسة تكامل واجهات برمجة التطبيقات للربط مع الأنظمة البرمجية المعتمدة للتقييم العقاري
- مشروع التخرج: تشغيل متكامل لنموذج تقييم آلي قابل للتفسير مخصص لمحفظة أصول متعددة الاستخدامات

## التمارين العملية

تتيح التمارين العملية للمشاركين تطبيق أدوات النمذجة الخوارزمية مباشرة على مجموعات بيانات عقارية حقيقية على مدار أيام البرنامج.

- نشاط مقترح: بناء مسار لمعالجة وهندسة البيانات المكانية باستخدام الإحداثيات الجغرافية لاحتساب مؤشرات الوصول في النطاق العمراني.
- نشاط مقترح: تدريب نموذج تقييم باستخدام خوارزمية XGBoost وقياس مستوى الدقة وفق مقاييس متوسط النسبة المئوية للخطأ المطلق.
- نشاط مقترح: استخراج مخططات التفسير البياني باستخدام أدوات SHAP لتبرير تقييمات الأصول التجارية الفردية أمام لجان الاستثمار.
- نشاط مقترح: تنفيذ دراسة نسب إحصائية آلية لاختبار مدى امتثال النموذج لمعايير المنظمة الدولية لمسؤولي التقييم العقاري IAAO.

AGILE LEADERS
Training Center

## الأسئلة الشائعة

### من الفئة المستهدفة لدورة تقييم وتسعير العقارات بالذكاء الاصطناعي وما هي الخبرات المطلوبة مسبقا؟

تستهدف الدورة مقيمي العقارات المعتمدين، ومحللي الاستثمار العقاري، ومختصي مخاطر الائتمان العقاري. يشترط في المتقدمين استيعاب آليات التثمين العقاري الأساسية، ومبادئ التدفقات النقدية المخصومة، والقدرة على التعامل مع جداول البيانات، ولا تتطلب وجود خبرة برمجية مسبقة في تعلم الآلة.

### ما الذي يميز دورة تقييم وتسعير العقارات بالذكاء الاصطناعي عن دورات تعلم الآلة العامة؟

تركز هذه الدورة تحديدا على معالجة التعقيدات الخاصة بقطاع العقارات، مثل الارتباط الذاتي المكاني، ومحدودية صفقات السوق، ومتطلبات الامتثال للمعايير المهنية للتثمين. تتجاهل الدورات العامة معايير التقييم العقاري وتقتصر على بيانات اختبارية تقليدية تفتقر للخصوصية المكانية والتنظيمية.

### كيف يساهم الذكاء الاصطناعي في تحسين دقة تسعير العقارات مقارنة بأساليب التقييم المعتادة؟

يتميز الذكاء الاصطناعي بقدرته على رصد العلاقات غير الخطية المتداخلة بين مئات المتغيرات العقارية في آن واحد. وخلافا للمقارنات التقليدية القائمة على عدد محدود من الصفقات، تحلل الخوارزميات مؤشرات الموقع الدقيقة، والصور الجوية، وتحركات العرض والطلب على مستوى السوق، مما يقلص هوامش الخطأ التقديري داخل الأسواق الفرعية المتغيرة.

### ما هي المعايير المعتمدة التي تحكم تطبيق الذكاء الاصطناعي في عمليات التقييم العقاري؟

يتم قياس واعتماد نماذج الذكاء الاصطناعي العقارية بموجب معايير التقييم الدولية IVS 105، ومقاييس دراسات النسب المعتمدة من الجمعية الدولية لمسؤولي التقييم IAAO. تضمن هذه الأطر دقة النماذج، وقابلية الدفاع عن اختيار العقارات المماثلة، والعدالة الإحصائية في القيم المقدرة للأصول.

### الخاتمة

ينهي المشاركون البرنامج وهم يمتلكون مسار عمل متكامل لنموذج تقييم آلي قابل للتفسير وجاهز للتشغيل في بيئة العمل المؤسسية. يساهم هذا المخرج في توحيد آليات الاكتتاب العقاري، وتسريع وتيرة إصدار تقارير تقييم المحافظ العقارية، وتعزيز حوكمة المخاطر بنماذج تسعير رقمية مدعومة بالبيانات، بما يحقق دقة التقدير والتوسع التشغيلي في إدارة المحافظ السكنية والتجارية.