

دورة تقييم العقارات: طرق المقارنة والدخل والتدفقات النقدية

2027 – 14 فبراير

المنامة





دورة تقييم العقارات: طرق المقارنة والدخل والتدفقات النقدية

المرجع: 307_20924 التاريخ: 14 - 18 فبراير 2027 المكان: المنامة الرسوم: GBP 4300

ملخص البرنامج

تقييم العقارات محور دورة تدريبية تمتد أسبوع بمستوى إداري لقيادات الاستثمار العقاري وإدارة الأصول والإقراض ومراجعة التقييم، ويخرج منها كل مشارك بملف مراجعة تقييم لأصل واحد مدر للدخل، فقرارات الشراء والتمويل والتملك تقوم على رقم للقيمة يقبل في الغالب دون فحص الأدلة التي بني عليها. ويتدرج البرنامج من اقتصاد السوق، مروراً بأساليب المقارنة ورسملة الدخل والتدفقات النقدية المخصومة، إلى مراجعة التقارير، ثم إلى ملف عملي. تقدم مارس للتدريب المملكة المتحدة هذا البرنامج في تقييم العقارات.

المبررات المؤسسية

حين يقبل التقييم دون مساءلة، قد يشتري الأصل أو يمول بسعر لا يسنده الإيجار ولا السوق ولا مستوى المخاطر. أما القيادات القادرة على قراءة الأدلة وراء القيمة والمقارنة بين الأساليب ومساءلة الافتراضات، فتتخذ قرارات استثمار وإقراض أكثر اتزاناً وتوثيقاً، وتشرحها بوضوح لمجالس الإدارة ولجان الائتمان، وتحتفظ بسجل يبين كيف وصلت إلى كل رقم وما الذي يمكن أن يغيره في المستقبل عند تبدل ظروف السوق.

- أخطاء التسعير عند الاستحواذ: تنخفض حين تختبر الإيجارات والعوائد وأدلة المقارنة قبل العرض أو الاعتماد.
- التعرض في الإقراض: يقل حين تراجع افتراضات التقييم مقابل الدخل وظروف السوق.
- جودة تقارير المحفظة: تتحسن حين تسجل الأساليب والمدخلات في ملف مراجعة موحد.

المبادئ والأساس المعرفي

- المعايير الدولية للتقييم IVS: تشكل متطلباتها في أسس القيمة والمدخلات والتقارير عمل مراجعة التقارير في الجلسة 4.
- RICS Valuation - Global Standards معايير التقييم العالمية: يوجه نهجها في حكم المقيم ومحتوى التقرير الفحوص المستخدمة في الجلستين 4 و5.
- القيمة الزمنية للنقود: يقوم عليها خصم الدخل المستقبلي ورسملته في عمل الدخل والتدفقات في الجلستين 2 و3.



المشاركون المستهدفون

- قيادات الاستثمار التي تقرر شراء العقار المدر للدخل أو الاحتفاظ به أو بيعه.
- مديرو الأصول الذين يكلفون بالتقييمات ويتسلمونها ويتصرفون بناء عليها في المحفظة.
- قيادات الإقراض والائتمان التي تعتمد على تقارير التقييم في تحديد حجم التمويل العقاري وضماناته.
- مديرو مراجعة التقييم الذين يختبرون الافتراضات والأدلة في التقارير.

يخدم البرنامج المصارف والاستثمار العقاري والتطوير ووظائف الأملاك في القطاع العام.

مخرجات التعلم

1. سيكون المشاركون قادرين على تحليل أدلة العرض والطلب والإيجار والشواغر لقراءة السوق العقاري.
2. سيكون المشاركون قادرين على بناء مجموعة أدلة مقارنة وتعديلها وفق الفروق بين الأصول.
3. سيكون المشاركون قادرين على احتساب القيمة برسمة الدخل وتبرير العائد المختار.
4. سيكون المشاركون قادرين على إعداد تدفق نقدي مخصوم واختبار استجابة القيمة لافتراضاته.
5. سيكون المشاركون قادرين على تقييم تقرير التقييم من حيث أساس القيمة والأدلة والمنطق.
6. سيكون المشاركون قادرين على الدفاع عن ملف مراجعة التقييم أمام لجنة استثمار أو ائتمان.

هيكل البرنامج

اليوم 1: اقتصاد السوق العقاري لأغراض التقييم

ماذا يقول العرض والطلب والدورات عن الإيجارات والقيمة؟

- توازن العرض والطلب في الأسواق العقارية
- مؤشرات الإيجار والشواغر والاستيعاب
- مراحل الدورة العقارية ونقاط التحول
- العائد بوصفه ثمنا للمخاطر والنمو
- مصادر أدلة السوق

اليوم 2: أسلوبا المقارنة ورسملة الدخل

كيف تشتق القيمة من أدلة البيع ومن صافي الدخل؟



- اختيار مبيعات المقارنة وجدول التعديل
- بناء صافي الدخل التشغيلي
- استخراج معدل الرسملة من الصفقات
- معالجة الدخل الراجع والدخل المتعاقد
- مطابقة نتائج المقارنة والدخل

اليوم 3: التقييم بالتدفقات النقدية المخصومة

كيف يحول الدخل المستقبلي وقيمة الخروج إلى قيمة حالية؟

- تصميم التدفق النقدي متعدد الفترات
- افتراضات مراجعة الإيجار وانتهاء العقد والشواغر
- اختيار معدل الخصم وعائد الخروج
- جداول الحساسية والسيناريوهات
- قراءة صافي القيمة الحالية ومعدل العائد الداخلي

اليوم 4: مراجعة تقارير التقييم

كيف يختبر تقرير التقييم من حيث الأساس والأدلة والمنطق؟

- فحص أساس القيمة والافتراضات
- متطلبات الإفصاح في المعايير الدولية للتقييم
- اختبار جودة الأدلة والمطابقة
- أسئلة المقرض حول قيمة الضمان
- سجل المؤشرات التحذيرية في تقارير التقييم

اليوم 5: تطبيق تقييم العقارات على أصل

هل ملف مراجعة التقييم جاهز ليعرض على لجنة الاستثمار أو الائتمان؟

- تطبيق قراءة السوق من الجلسة 1 على الأصل المختار
- تشغيل نتائج المقارنة والدخل من الجلسة 2
- اختيار افتراضات التدفق النقدي من الجلسة 3
- تطبيق فحوص التقرير من الجلسة 4 على تقرير نموذجي
- إنجاز ملف مراجعة التقييم



المنهجية

يقوم البرنامج على التمارين المنظمة وورش البيانات التي تنتقل من أدلة السوق إلى استنتاج معلل. ويستخدم المشاركون في الورش بيانات مجهولة المصدر للإيجارات والمبيعات وعقود الإيجار في أصول مكتبية وتجارية ولوجستية، فيبنون كل أسلوب في فرق صغيرة، ويسجلون كل افتراض، ويقارنون النتائج، ثم يدافعون عن استنتاجاتهم أمام لجنة ائتمان محاكاة، دون حاجة إلى خبرة سابقة في النمذجة.

- نشاط مقترح: تعديل خمس مبيعات مقارنة بحسب الموقع والمساحة وشروط الإيجار.
- نشاط مقترح: إعداد تدفق نقدي لمبنى مكتبي متعدد المستأجرين واختبار أثر تغير عائد الخروج.
- نشاط مقترح: تأشير تقرير تقييم نموذجي على الافتراضات غير المسندة.

المخرج الختامي

يعد كل مشارك ملف مراجعة تقييم لأصل واحد مدر للدخل. ويتضمن قراءة للسوق، وجدول أدلة مقارنة، ونتيجة رسملة الدخل، وتدققا نقديا مخصصا مع جداول حساسية، ومطابقة للنتائج، وسجلا لفحوص التقرير. ويستخدم لإحاطة لجنة الاستثمار أو الائتمان ولمساعدة التقييم التالي الذي يرد.

الأسئلة الشائعة

هل يناسب التدريب على تقييم العقارات القيادات من غير المقيمين؟

نعم، فهو بمستوى إداري، ويفترض مسؤولية عن قرارات الاستثمار أو الأصول أو الإقراض، لا ممارسة مهنة التقييم.

ما المعايير التي يقوم عليها تقييم العقارات في هذا البرنامج؟

يقوم تقييم العقارات على المعايير الدولية للتقييم IVS وعلى RICS Valuation - Global Standards.

كيف يستخدم ملف مراجعة التقييم الناتج عن التدريب على تقييم العقارات في العمل؟

يستخدم ملف مراجعة التقييم لإحاطة لجنة الاستثمار أو الائتمان، ومساعدة الافتراضات في تقرير وارد، والاحتفاظ بسجل موحد للأساليب والمدخلات.