CONCEPT

دورة التقييم العقاري: أساليب التقييم ومعايير التقييم الدولية وتقارير التقييم

20 – 24 سبتمبر 2027

باريس - فندق أعمال على الضفة اليمنى



دورة التقييم العقاري: أساليب التقييم ومعايير التقييم الدولية وتقارير التقييم

المرجع: 1690_26465 **التاريخ:** 20 – 24 سبتمبر 2027 **المكان:** باريس - فندق أعمال على الضفة اليمنى **الرسوم:** SAR 23500

مقدمة:

دورة التقييم العقاري، بأساليبه ومعاييره الدولية وتقاريره، تمتد أسبوع وتخاطب فرق التقييم العقاري وضمانات التمويل في البنوك وتحليل الاستثمار وإدارة الأراضي، وتنتهي بتقرير تقييم عقاري لجهة حالة. فكثير من الممولين والصناديق والجهات المالكة للأراضي يبنون قراراتهم على قيم حددت على أساس قيمة غير مناسب، أو استندت إلى صفقات مقارنة لم يتحقق منها، أو رسملت بعوائد غير مفسرة، فتقوم قرارات التمويل والشراء على أدلة ضعيفة. ويعمل المشاركون في إعداد التقييمات أو طلبها أو مراجعتها، ويتعلمون عبر دراسات حالة مبنية على محاضر المعاينة وجداول الإيجارات وأدلة الصفقات. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة في التقييم العقاري.

أهداف الدورة:

- تحديد غرض التقييم وأساس القيمة والحق العقاري محل التقييم ونطاق العمل لكل تكليف تقييم وفق معايير التقييم الدولية IVS
- معاينة الأراضي والمباني وتوثيق حالتها ومساحاتها المقاسة، والتحقق من الصك والاستخدام المسموح والقيود قبل إبداء الرأي في القيمة
- تقييم العقار بطريقة البيع المقارن اعتمادا على صفقات موثقة وجدول تسويات مكتوب
- تطبيق الرسملة المباشرة وطريقة المدة والارتداد وخصم التدفقات النقدية على العقارات المؤجرة، والطريقة المتبقية على الأراضي ذات إمكانات التطوير
- تقييم العقارات المتخصصة والأصول الخاصة بطريقة تكلفة الإحلال المستهلكة وطريقة الأرباح والأساليب الخاصة بالأراضي، مع الإفصاح عن عدم اليقين في التقييم
- إعداد تقرير تقييم عقاري يوفق بين نتائج الأساليب ويعرض الافتراضات والافتراضات الخاصة ويصمد أمام مراجعة مستقلة

الفئة المستهدفة:

- فرق التقييم المسؤولة عن معاينة العقارات وإعداد تقارير التقييم للعملاء أو لجهتها
- فرق الضمانات والائتمان في البنوك المسؤولة عن طلب تقييمات العقارات المرهونة وقراءتها ومناقشتها
- فرق تحليل الاستثمار والصناديق المسؤولة عن فحص أسعار الشراء والقيم الدورية للمحافظ العقارية
- فرق إدارة الأراضي في الجهات الحكومية والشركات المسؤولة عن سجلات الأراضي وعمليات البيع والشراء ومراجعة إيجارات الأراضي
- فرق المالية والتقارير المسؤولة عن القيم العقارية المستخدمة في إعادة التقييم واختبارات الانخفاض وإفصاحات القيمة العادلة
- فرق مراجعة التقييم والجودة المسؤولة عن التحقق من مطابقة التقارير للتكليف والمعايير

محاور الدورة:

اليوم 1: أغراض التقييم العقاري وأسس القيمة وتكليفات التقييم

- إطار التقييم في IVS ونطاق معيار الحقوق العقارية
- مقارنة القيمة السوقية والقيمة الإيجارية السوقية والقيمة الاستثمارية
- الملكية التامة وحق الانتفاع والحقوق الجزئية محلا للتقييم
- خطاب شروط التكليف وقائمة فحص نطاق العمل
- مراجعة الوضع الراهن لملف تقييم عقاري قائم

اليوم 2: معاينة العقار وقياس المساحات وطريقة البيع المقارن

- محضر معاينة الموقع وحالة المبنى والخدمات
- أسس قياس المساحات وجداول المساحات القابلة للتأجير
- فحص الصك والاستخدام المسموح والقيود قبل التقييم
- البحث عن أدلة الصفقات المقارنة والتحقق منها وتحليلها
- جدول تسويات البيع المقارن للموقع والعمر والمواصفات

اليوم 3: رسملة الدخل وخصم التدفقات النقدية والطريقة المتبقية

- تحليل جدول الإيجارات واستخراج صافي الدخل التشغيلي
- الرسملة المباشرة بمعدل العائد الإجمالي والعائد المكافئ
- طريقة المدة والارتداد للعقارات المؤجرة فوق أو دون الإيجار السوقي
- خصم التدفقات النقدية مع اختيار عائد الخروج ومعدل الخصم
- تطبيق الطريقة المتبقية على الأراضي ذات إمكانات التطوير

اليوم 4: العقارات المتخصصة والأصول الخاصة وعدم اليقين في التقييم

- تكلفة الإحلال المستهلكة للمدارس والمستشفيات والمباني العامة
- طريقة الأرباح للفنادق ومحطات الوقود والعقارات التشغيلية
- أساليب تقييم الأراضي الزراعية وتقسيم الأراضي إلى قطع
- إفصاحات عدم اليقين الجوهري في التقييم وحساسية المدخلات الرئيسية
- استقلالية المقيم وفحص تعارض المصالح وإجراءات مراجعة التقييم

اليوم 5: دراسة حالة: تقرير تقييم عقاري لجهة حالة

- مراجعة ملف عقارات الجهة الحالة ومحاضر المعاينة
- اختيار الأساليب والتوفيق بين القيم لثلاثة عقارات في الحالة
- جدول الافتراضات والافتراضات الخاصة والقيود على التقرير
- هيكل التقرير المستند إلى IVS وصياغة الملخص التنفيذي
- استكمال تقرير التقييم العقاري وعرضه أمام لجنة مراجعة

المهارات التي ستكتسبها:

- اختيار أساس القيمة
- توثيق معاينة العقار
- تسوية أدلة الصفقات المقارنة
- تحليل الإيجارات ومعدلات العائد
- التقييم بخصم التدفقات النقدية
- تقييم العقارات المتخصصة
- الإفصاح عن عدم اليقين في التقييم
- صياغة تقارير التقييم

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تسليم تقرير تقييم عقاري لجهة حالة إلى رئيس التقييم أو لجنة الائتمان أو مجلس إدارة الأصول لدى المالك
- اختيار أساس القيمة والأسلوب المناسبين لتكليف تمويل أو شراء أو بيع أو مراجعة إيجار أو تقرير مالي
- تفادي المبالغة في قيم الضمانات والخلاف على صفقات البيع وملاحظات المراجعين الناتجة عن صفقات مقارنة غير موثقة أو عوائد غير مفسرة أو افتراضات خاصة مغفلة
- نقل محاضر المعاينة وجداول التسويات وحسابات العائد ونماذج التقارير إلى فرق التقييم والائتمان في الجهة

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يسلم المشارك تقرير التقييم العقاري إلى رئيس التقييم أو لجنة الائتمان أو وحدة إدارة الأراضي، فتستند إليه في تحديد حدود التمويل واعتماد عمليات الشراء والبيع والاتفاق على مراجعات الإيجار ودعم القيم المفصح عنها. وتصبح محاضر المعاينة وجداول التسويات وحسابات العائد نماذج للتكليف التالي. وبعد استخدام التقرير الأول، تقارن الوحدة القيم الواردة فيه بأسعار الصفقات اللاحقة ونتائج المراجعة، ثم تحسن اختيار الصفقات المقارنة وأدلة العائد وإفصاحات عدم اليقين حيث تختلف الأدلة.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاجه المشارك قبل دورة التقييم العقاري وأساليب التقييم وتقاريره؟

يحتاج المشارك إلى خبرة عملية في إعداد التقييمات العقارية أو طلبها أو مراجعتها، وإلى إلمام بالحسابات الأساسية في جداول البيانات. ويفيد إحضار تقرير تقييم أو جدول إيجارات أو قائمة صفقات مجهولة الهوية لتطبيق دراسات الحالة على عقارات جهته.

بم تختلف دورة التقييم العقاري عن دورات دراسات جدوى التطوير أو تقييم الآلات والمعدات؟

تقيم هذه الدورة الأراضي والمباني القائمة لأغراض التمويل والاستثمار والبيع والتقارير المالية. أما دورات جدوى التطوير فتبني نماذج تدفقات المشروع وتمويله، ودورات الآلات والمعدات تقيم المعدات، ولا يظهر أي منهما هنا إلا بقدر أثره في قيمة العقار.

لماذا يستخدم التقييم العقاري أكثر من أسلوب للعقار نفسه؟

لأن كل أسلوب يختبر القيمة من زاوية مختلفة: البيع المقارن من أدلة السوق، ورسملة الدخل من الإيجار والعائد، وتكلفة الإحلال من تكلفة البناء. والتوفيق بين نتائجها يكشف ضعف الأدلة ويعطي رقما واحدا مدعوما.

ماذا يعود به المشارك من دورة التقييم العقاري؟

يعود المشارك بتقرير تقييم عقاري لجهة حالة، ومعه محضر معاينة وجدول تسويات للصفقات المقارنة وحسابات الرسملة وخصم التدفقات النقدية وجدول افتراضات يمكنه تكييفها لتكليفاته.