



# ainfct

المؤسسة العربية للاستشارات والتدريب وتطوير الأداء  
AINFCT | info@ainfct.com | www.ainfct.com

## دبلوم التقييم العقاري

### فكرة الدورة

يشهد قطاع العقارات تطوراً متسارعاً في نماذج الاستثمار والتمويل وإدارة الأصول، مما يجعل التقييم العقاري وظيفته مهنية محورية لدعم القرارات التجارية والتمويلية والرقابية. ويهدف هذا الدبلوم إلى بناء فهم متكامل لمبادئ تقييم العقارات، وتحليل السوق، واختيار منهجيات التقييم المناسبة، وصياغة التقارير المهنية بصورة قابلة للاستخدام من قبل المستثمرين والممولين والجهات الإدارية. يركز البرنامج على الربط بين المفاهيم النظرية والتطبيقات العملية من خلال دراسة عناصر القيمة، وحقوق الملكية، ومناهج المقارنة والتكلفة والدخل، ومعالجة البيانات العقارية، وتحليل المخاطر المؤثرة في القيمة. كما يتناول أخلاقيات المهنة ومتطلبات الإفصاح وجودة التقرير، بما يعزز قدرة المشاركين على تقديم تقديرات قيمة منطقية وموثقة. تقدم AINFCT هذا البرنامج بصياغة تدريبية متوازنة تجمع بين المعايير المهنية والممارسة العملية، بما يمنح المشاركين مساراً واضحاً لتطوير كفاءاتهم في التقييم العقاري بثقة ومهنية.

### أهداف الدورة

فيما يلي الأهداف الرئيسية لهذا البرنامج التدريبي:

- فهم أسس القيمة ومفاهيم التقييم العقاري.

- تحليل السوق العقاري ومؤشرات العرض والطلب.
- تطبيق مناهج التثمين الرئيسية بموضوعية.
- إعداد تقارير تثمين مهنية واضحة.
- تقدير المخاطر المؤثرة في القيمة العقارية.
- تعزيز الالتزام الأخلاقي في ممارسة التثمين.

## منهجية الدورة

- شرح تفاعلي للمفاهيم المهنية الأساسية.
- تمارين تطبيقية على حالات تثمين عقاري.
- تحليل بيانات سوقية ونماذج تقييم مبسطة.
- مناقشات جماعية حول الافتراضات والمخاطر.
- مشروع ختامي يحاكي تقرير تثمين مهني.

## أثر الدورة على المنظمة

- يمكن تعزيز جودة قرارات الاستثمار والتمويل العقاري من خلال:
- رفع موثوقية تقديرات القيمة العقارية.
  - تحسين جودة قرارات الشراء والبيع.
  - دعم إدارة المحافظ والأصول العقارية.
  - تقليل مخاطر الاعتماد على تقديرات غير موثوقة.

## أثر الدورة على المتدربين

يساعد البرنامج المشاركين على:

- بناء منهجية تقييم عقاري منظمة.
- تحليل البيانات السوقية بثقة.
- صياغة تقارير ترمين قابلة للدفاع.
- التعامل المهني مع حالات تقييم متنوعة.

## الشهادات

شهادة معتمدة من AINFCT

## الفئة المستهدفة

يناسب هذا الدبلوم المهنيين الراغبين في تطوير فهم عملي للتثمين العقاري واستخدامه في القرارات التجارية والتمويلية. كما يفيد العاملين المرتبطين بإدارة الأصول العقارية أو تحليل السوق.

- العاملون في شركات التطوير والاستثمار العقاري.
- موظفو البنوك وإدارات التمويل العقاري.
- مديرو الأصول والمحافظ العقارية.
- المحاسبون والمراجعون المرتبطون بتقييم الأصول.
- الراغبون في دخول مجال التثمين العقاري.

### اليوم الأول: مدخل إلى التثمين العقاري ودوره المهني

- مفهوم التثمين العقاري ونطاق استخدامه.
- الفرق بين السعر والتكلفة والقيمة.
- أدوار المثلث ومسؤولياته المهنية.
- استخدامات التثمين في التمويل والاستثمار.
- نظرة عامة على دورة التثمين.

### اليوم الثاني: مفاهيم القيمة وحقوق الملكية

- أنواع القيمة في السياق العقاري.
- القيمة السوقية وافترضاها الأساسية.
- حقوق الملكية والمنافع المرتبطة بها.
- أثر القيود القانونية على القيمة.
- تحديد موضوع ونطاق التثمين.

### اليوم الثالث: خصائص السوق العقاري

- طبيعة السوق العقاري وخصائصه.
- العرض والطلب في العقارات.
- العوامل الاقتصادية المؤثرة في الأسعار.
- دورات السوق ومؤشرات النشاط.
- مصادر معلومات السوق العقاري.

### اليوم الرابع: جمع البيانات والتحقق منها

- أنواع البيانات المطلوبة للتثمين.
- مصادر البيانات الرسمية والسوقية.
- فحص موثوقية البيانات وحدائتها.

- توثيق الافتراضات والقيود.
- تنظيم ملف عمل التثمين.

#### اليوم الخامس: تحليل الموقع والعوامل المحيطة

- محددات الموقع والقرب من الخدمات.
- البنية التحتية وإمكانية الوصول.
- الاستخدام الأعلى والأفضل للموقع.
- **المخاطر البيئية والتنظيمية.**
- تأثير الجوار على القيمة.

#### اليوم السادس: وصف العقار وتحليل خصائصه

- خصائص الأرض والمباني والتحسينات.
- العمر الفعلي والعمر الاقتصادي.
- حالة العقار والصيانة المطلوبة.
- المساحات والمواصفات الفنية الأساسية.
- تأثير الخصائص المادية على القيمة.

#### اليوم السابع: منهج المقارنة السوقية

- فكرة المقارنة بالمبيعات المماثلة.
- اختيار العقارات القابلة للمقارنة.
- عناصر التسوية السعرية الأساسية.
- تحليل فروق الموقع والمساحة والحالة.
- استخلاص مؤشر قيمة مقارن.

#### اليوم الثامن: تطبيقات عملية على منهج المقارنة

- بناء جدول مقارنات مبسط.
- تحليل أسعار البيع والإيجار.
- معالجة نقص البيانات السوقية.

• اختبار منطقية المؤشرات المستخلصة.

• مناقشة حالات مقارنة عملية.

### اليوم التاسع: منهج التكلفة في التثمين

• مفهوم تكلفة الاستبدال وإعادة الإنتاج.

• تقدير قيمة الأرض منفصلة.

• حساب تكلفة البناء والتحسينات.

• أنواع الاهلاك والتقدم.

• استخدام منهج التكلفة للعقارات الخاصة.

### اليوم العاشر: تطبيقات منهج التكلفة

• تقدير تكلفة البناء بطريقة منظمة.

• تقييم حالة المبنى وعمره.

• حساب الاهلاك المادي والوظيفي.

• دمج قيمة الأرض والتحسينات.

• مراجعة حدود استخدام منهج التكلفة.

### اليوم الحادي عشر: منهج الدخل في التثمين

• مفهوم العقار المدر للدخل.

• تحليل الإيجارات السوقية والفعلية.

• صافي الدخل التشغيلي.

• معدلات الرسملة والعائد.

• العلاقة بين الدخل والقيمة.

### اليوم الثاني عشر: تطبيقات منهج الدخل

• إعداد تقدير دخل تشغيلي مبسط.

• تحليل المصروفات والشواغر.

• اختيار معدل الرسملة المناسب.

- تقدير القيمة بطريقة الرسملة المباشرة.
- مناقشة حساسية القيمة للتغيرات.

### اليوم الثالث عشر: الاستخدام الأعلى والأفضل

- مفهوم الاستخدام الأعلى والأفضل.
- اختبار القابلية القانونية.
- اختبار الإمكانية المادية.
- اختبار الجدوى المالية.
- ربط الاستخدام الأعلى بأفضل قيمة.

### اليوم الرابع عشر: تئمين الأراضي والعقارات التجارية

- خصائص تئمين الأراضي الشاغرة.
- تحليل قطع الأراضي والمخططات.
- تئمين المكاتب والمحلات والمراكز التجارية.
- تأثير عقود الإيجار على القيمة.
- اعتبارات العقارات متعددة الاستخدامات.

### اليوم الخامس عشر: تئمين العقارات السكنية والاستثمارية

- تحليل العقارات السكنية الفردية.
- تقييم الشقق والمجمعات السكنية.
- مؤشرات الطلب السكني.
- العوائد الاستثمارية للعقارات المؤجرة.
- الفروق بين الاستخدام السكني والاستثماري.

### اليوم السادس عشر: المخاطر والافتراضات في التئمين

- أنواع **المخاطر** المؤثرة في القيمة.
- **المخاطر** السوقية والتنظيمية والتمويلية.
- صياغة الافتراضات العامة والخاصة.

- حدود الاعتماد على التقرير.
- إدارة عدم اليقين في التقدير.

#### اليوم السابع عشر: المعايير المهنية وأخلاقيات التثمين

- مبادئ الاستقلال والموضوعية.
- تجنب تضارب المصالح.
- الإفصاح عن القيود والافتراضات.
- جودة الدليل والتحقق المهني.
- السلوك المهني في التعامل مع العميل.

#### اليوم الثامن عشر: إعداد تقرير التثمين العقاري

- هيكل تقرير التثمين المهني.
- عرض نطاق العمل وموضوع التقييم.
- تفسير المنهجيات والنتائج.
- توثيق البيانات والمصادر.
- صياغة الرأي النهائي في القيمة.

#### اليوم التاسع عشر: مراجعة تقارير التثمين وضبط الجودة

- مراجعة منطقية المنهجيات المستخدمة.
- اختبار اتساق البيانات والاستنتاجات.
- تحديد الفجوات في التقرير.
- معالجة الملاحظات المهنية.
- تحسين وضوح العرض النهائي.

#### اليوم العشرون: مشروع تطبيقي وختام الدبلوم

- تنفيذ حالة تثمين عقاري متكاملة.
- اختيار المنهج المناسب للحالة.
- إعداد ملخص تقرير تثمين.

- عرض النتائج ومناقشتها جماعياً.
- استخلاص الدروس المهنية من التطبيق.

## course\_daily\_schedule

يمتد البرنامج لمدة 20 يوماً تدريبياً بواقع 4 ساعات يومياً. يتضمن كل يوم عرضاً للمفاهيم الرئيسية، ومناقشة تطبيقية، وتمارين قصيرة على البيانات أو الحالات العقارية، مع تخصيص وقت للمراجعة والأسئلة وربط المحاور بالمشروع الختامي.

## course\_assessment

يعتمد التقييم على المشاركة في النقاشات، وتنفيذ التمارين اليومية، وتحليل الحالات التطبيقية، وإنجاز مشروع ختامي مبسط لإعداد تقرير ترمين عقاري. يحصل المشاركون الذين يستوفون متطلبات الحضور والمشاركة على شهادة حضور أو إتمام من AINFCT.

## course\_key\_competencies

- تحليل السوق العقاري.
- تطبيق مناهج الترمين.
- تقدير القيمة السوقية.
- إعداد تقارير الترمين.
- إدارة الافتراضات والمخاطر.
- الالتزام المهني والأخلاقي.

## مكتب القاهرة الرئيسي

القاهرة، جمهورية مصر العربية  
7 شارع وهران، الطيران، مدينة نصر

201152466358+

info@ainfct.com

ainfct.com

رقم التسجيل الضريبي: 472920235

## مكتب مدريد الفرعي

مدريد، إسبانيا

شارع الصحة 3، وسط المدينة، 28013 مدريد

training@ainfct.com

ainfct.com