JUPITER PRIME

Consulting • Training • Advisory

جوبيتر برايم للاستشارات والتدريب

كتيّب الدورة

دورة متقدمة في التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق

info@jupiterprime.uk

jupiterprime.uk

مسجّلة في المملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية

دورة متقدمة في التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق

التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق دورة تدريبية متقدمة مدتها أسبوعين للمقيمين والمحللين العقاريين وفرق العقار لدى الجهات المقرضة والمطورين، يخرج منها المشارك بدراسة سوق وتقرير تقييم لعقار حقيقي. يراجع المقرضون والمدققون ومجالس الإدارة اليوم كل رقم تقييم، وقد تؤدي دراسة جدوى تسيء قراءة الطلب إلى تعثر مشروع قبل افتتاحه. تقدم جوبيتر برايم للتدريب هذه الدورة في التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق.

لماذا يهم التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق الآن

ثلاث فئات تعتمد على رأي المقيم اليوم. المقرضون يربطون قروضهم بالقيم المعلنة ويحتاجون أدلة تصمد حين تتغير الأسواق. والمدققون والمستثمرون يطلبون قيما عادلة تصمد أمام الفحص في القوائم المالية. والمطورون وملاك الأراضي يوجهون الأرض ورأس المال بناء على توقعات الاستيعاب والإيجارات. الجهة التي تستند تقييماتها ودراساتها إلى أدلة قوية تحمي قرارات الإقراض وسمعتها، أما التي تعتمد على مقارنات ضعيفة فتواجه النزاعات وخفض القيم وفقدان التكليفات. تستند الدورة إلى معايير التقييم الدولية IVS ومعايير RICS العالمية للتقييم المعروفة بالكتاب الأحمر Red Book.

المستفيدون من التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق

- المقيمون الذين يوقعون تقارير التقييم لأغراض الإقراض والتقارير المالية والصفقات
- محللو السوق الذين يبحثون في المعروض القادم والاستيعاب وأدلة الإيجار
- فرق العقار لدى الجهات المقرضة التي تكلف تقارير التقييم وتراجعها وتناقشها
- مديرو التطوير الذين يكلفون دراسات الجدوى قبل شراء الأراضي
- مستشارو ملاك الأصول الذين يختبرون القيم لتقارير المحافظ وعمليات البيع

تستفيد مكاتب التقييم أو وحدات العقار في البنوك أكثر حين يحضر معا مقيموها ومحللوها ومراجعوها فيتفقون على معيار واحد لإعداد التقارير.

قدرات التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق

يحول المشاركون أدلة السوق إلى رأي في القيمة وحكم على الجدوى يعتمد عليهما المقرض أو المجلس.

- تقييم العرض والطلب والاستيعاب في نطاق تجاري محدد — المطورون ومشترو الأراضي
- تطبيق أسلوب المقارنة وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة على أنواع مختلفة من العقارات — لجان الإقراض
- اختبار الاستخدام الأعلى والأمثل وفق المعايير النظامية والمادية والمالية والإنتاجية — ملاك الأراضي
- حساب تكلفة الاستبدال المستهلكة للمباني المتخصصة — المدققون وشركات التأمين
- تحديد شروط التكليف والافتراضات والافتراضات الخاصة — العملاء والمراجعون
- بناء تقرير تقييم يستوفي متطلبات الإفصاح في IVS وRed Book — المستخدمون الخاضعون للتنظيم

مصطلحات التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق الأساسية

- القيمة السوقية — المبلغ المقدر الذي ينبغي أن يتبادل به العقار بين طرفين راغبين مستقلين بعد تسويق ملائم.
- الاستخدام الأعلى والأمثل — الاستخدام المسموح نظاما والممكن ماديا والمجدي ماليا الذي يحقق أعلى قيمة للعقار.
- معدل الاستيعاب — سرعة تأجير المساحات الجديدة أو بيعها في سوق ما خلال فترة محددة.
- أسلوب المقارنة — طريقة تقييم تعدل أسعار صفقات مماثلة لتعكس الفروق بينها وبين العقار محل التقييم.
- تكلفة الاستبدال المستهلكة — التكلفة الحالية لإحلال المبنى مخصوما منها التدهور المادي والتقادم الوظيفي والاقتصادي.
- الافتراض الخاص — افتراض يختلف عن الوقائع الفعلية في تاريخ التقييم ويتفق عليه مع العميل في شروط التكليف.

التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق يوما بيوم

اليوم 1: غرض التقييم والإطار المهني

- المعايير العامة في IVS — نطاق العمل والتحريات والتقارير
- المعايير المهنية في Red Book — الكفاءة والاستقلال وتضارب المصالح
- أغراض التقييم — الإقراض بضمان العقار والتقارير المالية والاستحواذ
- شروط التكليف — أساس القيمة والافتراضات والقيود
- حالات أخلاقيات المقيم — ضغط العميل والموضوعية

اليوم 2: أسس أبحاث السوق

- تحديد النطاق التجاري — أزمنة الوصول ومناطق الجذب والمراكز المنافسة
- المحركات السكانية والاقتصادية — السكان والتوظيف والدخل
- رسم المعروض القادم — المخزون القائم وقيد الإنشاء والمخطط
- جمع البيانات الأولية — مقابلات الوسطاء واستبيانات الشاغلين
- لوحة مؤشرات السوق — الشغور والإيجارات والمساحات المؤجرة والعوائد

اليوم 3: الطلب والاستيعاب والجدوى

- توقع الطلب حسب القطاع — السكني والمكتبي والتجزئة والضيافة
- نمذجة جدول الاستيعاب — سرعة التأجير والبيع
- تحليل معدل الاستحواذ — الحصة التي يمكن أن يكسبها مشروع جديد
- حكم جدوى السوق — قرارات المضي أو إعادة التصميم أو التأجيل
- حساسية الجدوى — السعر والتوقيت والمعروض المنافس

اليوم 4: الاستخدام الأعلى والأمثل

- مراجعة الجواز النظامي — اشتراطات البناء والقيود والمخططات
- تقييم الإمكان المادي — مساحة الموقع والوصول وظروف التربة
- اختبار الجدوى المالية — الاستخدامات البديلة ونتائج القيمة المتبقية
- اختيار الإنتاجية القصوى — تحديد الاستخدام الذي يعظم القيمة
- الأرض الفضاء مقابل العقار المبني — إمكانات إعادة التطوير وتغيير الاستخدام

اليوم 5: أسلوب المقارنة

- معايير اختيار المقارنات — الموقع والمساحة والعمر وتاريخ البيع
- جداول التسويات — التسويات الكمية والنوعية
- تحليل المبيعات المزدوجة — اشتقاق قيم التسوية من الأدلة
- التقييم في الأسواق الضعيفة — التعامل مع قلة الصفقات أو البيوع الاضطرارية
- تسوية مؤشرات المقارنة — ترجيح الأدلة الأقوى

اليوم 6: أسلوب الدخل

- تحليل أدلة الإيجار — الإيجار المعلن والفعلي والسوقي
- طريقة المدة والارتداد — تقييم الحقوق ذات القيمة المرتدة
- طريقة النواة والطبقات — العقارات ذات الإيجار الأعلى أو الأدنى من السوق
- أدلة اختيار العائد — اشتقاق معدلات الرسملة من البيوع
- تقييم الفنادق والعقارات التشغيلية — طريقة الأرباح والنشاط المستدام

اليوم 7: أسلوب التكلفة والعقارات المتخصصة

- طريقة تكلفة الاستبدال المستهلكة — مفهوم الأصل الحديث المكافئ
- تقدير تكلفة البناء — التكاليف العنصرية والأتعاب المهنية
- تقدير التقادم — الخصومات المادية والوظيفية والاقتصادية
- قيمة الأرض للمواقع المتخصصة — المستشفيات والمدارس ومرافق الخدمات
- تقييم إعادة البناء للتأمين — تكلفة إعادة الإعمار لأغراض التغطية

اليوم 8: حالات تقييم خاصة

- تقييم أراضي التطوير — مطابقة الطريقة المتبقية مع المقارنات
- حقوق الانتفاع والإيجار الأرضي — العقود القصيرة وقيمة الدمج
- تقييم المحافظ — التجزئة والتجميع والاتساق
- الإفصاح عن عدم يقين التقييم — الأسواق المتقلبة وضعيفة السيولة
- عوامل الاستدامة في القيمة — أداء الطاقة وأدلة مخاطر المناخ

اليوم 9: إعداد تقارير التقييم ومراجعتها

- هيكل تقرير التقييم — المحتوى الإلزامي وفق IVS Red Book
- الإفصاح عن الافتراضات والافتراضات الخاصة — حماية مستخدمي التقرير
- عملية مراجعة التقييم — المراجعات المكتبية والميدانية
- متطلبات تقارير المقرضين — ملاءمة الضمان وقابلية البيع
- سجل تدقيق التقييم — ملاحظات الملف وسجلات الأدلة والاعتماد

اليوم 10: ممارسة دراسة السوق وتقرير التقييم

- دراسة سوق عقار الحالة — تطبيق تحليل النطاق التجاري والاستيعاب
- استنتاج الاستخدام الأعلى والأمثل — تطبيق الاختبارات الأربعة على الحالة
- التقييم بالأساليب الثلاثة — تطبيق المقارنة والدخل والتكلفة
- جلسة مساءلة المراجعين — الدفاع عن الأدلة أمام الزملاء
- دراسة السوق وتقرير التقييم — استكمال التقرير الموقع

تطبيق التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق بعد الدورة

- مراجعة تقرير تقييم حديث مقابل متطلبات الإفصاح في Red Book وIVS، وإعداد قائمة بالإفصاحات والافتراضات والأدلة الناقصة لتصحيحها.
- بناء خريطة للمعروض القادم وجدول استيعاب لسوق نشط واحد، ومشاركة النتائج مع فريق التطوير أو الإقراض.

أسئلة حول التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق

ما التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق ولماذا يهم الآن؟

التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق هو ممارسة تقدير قيمة العقار واختبار مدى دعم طلب السوق للمشروع. ويهم الآن لأن المقرضين والمدققين والمجالس يتحققون من الأرقام بدقة أكبر حين تتغير الأسواق.

ما الأدوار الأكثر استفادة من التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق؟

يستفيد المقيمون والمحللون العقاريون وفرق العقار لدى الجهات المقرضة والمطورون أكثر من غيرهم. ويستفيد أيضا مستشارو ملاك الأصول لأن الدورة تغطي أبحاث السوق وأساليب التقييم الثلاثة ومراجعة التقارير.

كيف يختلف التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق عن دورة تمويل الاستثمار العقاري؟

يركز على أدلة السوق ورأي المقيم بدلا من تمويل الصفقات. فدورة التمويل تتناول الدين وحقوق الملكية وعوائد الصناديق، أما هذه الدورة فتتناول أبحاث النطاق التجاري والاستخدام الأعلى والأمثل وأساليب التقييم وإعداد التقارير وفق IVS.

ماذا تعود به من التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق؟

تعود بدراسة سوق وتقرير تقييم لعقار حقيقي، يحملان تحليل الطلب والاستيعاب واستنتاج الاستخدام الأعلى والأمثل والتقييم بالأساليب الثلاثة ورأيا موحدا في القيمة.

التقييم العقاري ودراسات جدوى السوق: الطريق إلى الأمام

تمنح دراسة السوق وتقرير التقييم المقرضين والمجالس أساسا متينا لقرارهم القادم، وغالبا ما يكون الموافقة على قرض أو المضي في شراء أرض. يستخدمها المقيمون والمحللون والمراجعون قالبا للتقارير. وبعد أول تكليف تستحق تسويات المقارنة وافتراضات الاستيعاب مراجعة في ضوء الصفقات والتأجير الفعلي.