



**دورة:**  
**دراسة الجدوى للمشاريع العقارية و الاستثمار العقاري**

**22 - 26 سبتمبر 2025**  
**فيينا (النمسا)**

## دراسة الجدوى للمشاريع العقارية و الاستثمار العقاري

رمز الدورة: PM12505 تاريخ الإنعقاد: 22 - 26 سبتمبر 2025 دولة الإنعقاد: فيينا (النمسا) - رسوم الإشتراك: Euro 5750

### مقدمة

أهم خطوة في أي مشروع جديد بغض النظر عن حجمه هي الخطوة التي تتخذها حتى قبل أن تبدأ. في بيئة الأعمال الحالية ، تعد دراسات الجدوى وثائق استراتيجية يتم إعدادها وتنفيذها من قبل المديرين الذين يركزون على أفضل تخصيصات للموارد ويهدفون إلى تسليم المشاريع باستمرار على الهدف. الهدف من هذا البرنامج التدريبي لدراسة الجدوى للمشاريع العقارية و الاستثمار العقاري هو الفهم الكامل لجوانب تحليل الجدوى ودراسة المشاريع التجارية و الاستثمارية المتعلقة بسوق العقارات.

### أهداف البرنامج:

- في نهاية البرنامج التدريبي لدراسة الجدوى للمشاريع العقارية و الاستثمار العقاري ، سيتعلم المشاركون:
- كيفية تطبيق دراسة جدوى على المشاريع كمورد لإدارة الوقت وكجزء من نموذج عملك لتحسين عملية صنع القرار باستمرار عن طريق ترتيب المشاريع المتزامنة بطريقة واضحة وموضوعية.
- فهم أبحاث السوق لدراسات الجدوى.
- فهم إجراءات النمذجة والتحليل لدراسة الجدوى.
- تعلم دراسة الجدوى للاستثمارات العقارية.
- معلومات أساسية عن دراسة الجدوى لمشاريع تجارية أخرى.
- ناقش أمثلة من دراسة الجدوى الواقعية.

### الجمهور المستهدف:

#### هذه الدورة مصممة من أجل:

أي شخص يشارك في مشاريع تجارية أو أفكار تجارية جديدة. و بحاجة إلى فهم كيفية تبسيط عملية تقييم نتائج دراسة الجدوى للمساعدة في اتخاذ قرارات قوية ، فستستفيد من الحضور. أولئك الذين يرغبون في تعلم المهارات العملية للتقدم إلى دراسات الجدوى سيستفيدون من دراسات الحالة وأفضل الممارسات التي تمت مناقشتها.

### المحاور العامة:

#### اليوم الاول:

#### المفاهيم الأساسية

- ما هي دراسة الجدوى؟
- لماذا نحتاج إلى دراسة جدوى؟

- فهم المفهوم الأساسي للتمويل
- القيمة الوقتية للمال
- فهم وحساب معدل الخصم
- ملاحظة حول تكلفة حقوق الملكية
- حساب واستخدام متوسط التكلفة المرجح لرأس المال
- فهم مقاييس العائد
- صافي القيمة الحالية
- IRR
- عائد الاستثمار
- فترة الاسترداد
- حدود IRR
- معدل الحد الأقصى

### **أبحاث السوق لدراسات الجدوى**

- المعلومات اللازمة لإجراء دراسة الجدوى
- وضع افتراضات
- البحث الابتدائي والثانوي
- جمع البيانات والتحليل

### **اليوم الثاني:**

### **نمذجة دراسة الجدوى وتحليلها**

- نمذجة أفضل الممارسات والنصائح؟ تصميم تخطيط فعال
- الرسوم والعرض التقديمي
- أنواع الأعمال المختلفة وقضايا النمذجة المحددة
- تحسين مزيج المنتجات والتسعير
- هيكل نموذج التدفق النقدي
  - التوقيت وتنسيقات التردد؟ استخدام التواريخ أو الفترة
  - نمذجة توقيت التدفق النقدي
  - توقع الدخل

- حساب مصاريف التشغيل
- إنشاء بيان الربح والخسارة
- عوائد الخروج النمذجة
- بناء الميزانية العمومية
- تأخيرات النمذجة
- مشروع IRR ، مشروع NPV ومقاييس أخرى
- إضافة الديون
  - تطبيق الديون النموذجية
  - نسبة تغطية الديون وحجم القرض
  - نمذجة تمويل التدفق النقدي؟ سحب الديون ونمط السداد وأسعار الفائدة وخدمة الدين.
  - حساب موجه IRR ، NPV ومقاييس أخرى
  - تحسين هيكل رأس المال
- طرق التمويل الأخرى
  - استخدام حقوق ملكية الطرف الثالث الملكية الخاصة
  - هيكل مشروع مشترك
  - تفضيلات وأولوية التوزيع
- فهم المخاطر
  - ما هي المخاطر وكيفية تحديدها كمياً؟
  - تطوير تحليل الحساسية

## اليوم الثالث:

### دراسة الجدوى العقارية

- توقعات التكلفة والدخل
- أهمية بيان الربح والخسارة
- تمويل المشاريع العقارية
- دراسة جدوى التنمية متعددة الاستخدامات

## اليوم الرابع:

### دراسة جدوى لمشاريع تجارية أخرى

- فهم نموذج العمل
- أبحاث السوق وتسعير المنتجات
- تقدير التكاليف المختلفة
- دراسة جدوى للمشاريع عبر الإنترنت

## اليوم الخامس:

### أمثلة على دراسة الجدوى الواقعية

- دراسة جدوى فندق هيلتون ومركز المؤتمرات ، فورت لودرديل ، فلوريدا
- فنادق الميزانية في دراسة جدوى أوروبا
- دراسة جدوى إسكان القوى العاملة، جامعة واشنطن
- دراسة جدوى المناطق الاقتصادية الخاصة ، كمبوديا
- دراسة جدوى منطقة تجهيز الصادرات ، فانواتو
- دراسة جدوى تطوير مركز المدينة ، نيفادا ، الولايات المتحدة
- دراسة جدوى التجديد الحضري ، أوريغون ، الولايات المتحدة