



دورة التقارير المالية العقارية والتقييم



AGILE LEADERS
Training Center



دورة التقارير المالية العقارية والتقييم

نظرة عامة

دورة التقارير المالية العقارية والتقييم هي دورة متقدمة لمدة أسبوع لفرق المالية والمحاسبة والرقابة والتقييم وإدارة الأصول والاستثمار والتدقيق والاستشارات، ويعود المشاركون منها بملف التقارير العقارية ومطابقة التقييم. تربط الدورة محاسبة العقارات الاستثمارية وقياس القيمة العادلة وتحليل انخفاض قيمة العقارات ومطابقة التقييم مع الدفاتر وإفصادات العقار الاستثماري. وتعالج فجوات التصنيف والقياس والأدلة والمراجعة من خلال أوراق عمل محكمة. تطور أجايل للتدريب قدرات التقارير المالية العقارية التطبيقية.

الفئة المستهدفة

- فرق المالية المسؤولة عن تصنيف العقارات والاعتراف بها وقياسها والإفصاح عنها
- فرق التقييم المسؤولة عن تقديم المدخلات وشرح الافتراضات المهمة
- فرق الرقابة المسؤولة عن سلامة الدفاتر وضوابط الإقفال ومراجعة الإدارة
- فرق الاستثمار وإدارة الأصول المسؤولة عن أدلة أداء العقارات
- فرق التدقيق والاستشارات المسؤولة عن اختبار التقديرات والمطابقات والإفصادات

تفترض الدورة ممارسة المشاركين للعمل مع القوائم المالية أو بيانات العقارات أو مخرجات التقييم أو التقديرات المحاسبية، ولا تقدم آراء محاسبية خاصة بمنشأة أو متطلبات إقرار محلية.

الإدارات والقطاعات المستهدفة

تدعم الدورة الجهات التي تملك الأصول العقارية أو تطورها أو تمويلها أو تشغيلها أو تقييمها أو تفصح عنها.



- التقارير المالية والمحاسبة والرقابة والتوحيد
- الاستثمار والتطوير وإدارة الأصول العقارية
- الخدمات المصرفية والتأمين والصناديق والاستثمار المؤسسي
- تشغيل عقارات الضيافة والتجزئة والخدمات اللوجستية والمكاتب والسكن
- التدقيق الداخلي ودعم التدقيق الخارجي والتقييم واستشارات الصفقات

أهداف التعلم

بنهاية هذه الدورة، سيكون المشاركون قادرين على:

- تحليل قرارات تصنيف العقارات والاعتراف بها
- تطبيق نموذجي التكلفة والقيمة العادلة
- تقييم مناهج التقييم ومدخلاته وأدلة الضبط
- تحليل مؤشرات انخفاض القيمة وواجهات المبلغ القابل للاسترداد
- بناء مطابقة التقييم مع الدفاتر والإفصاحات
- مراجعة التقديرات وأوراق العمل واستنتاجات الإدارة



جدول الدورة

اليوم 1: تصنيف العقار وسياسة التقرير

- شجرة قرار استخدام العقار وتصنيفه المحاسبي
- مصفوفة الاعتراف بالعقار الاستثماري ووحدة الحساب
- خريطة حدود العقار المشغول والتطوير والعقار المحتفظ به للبيع
- سجل سياسة نموذج التكلفة ونموذج القيمة العادلة
- قائمة استلام بيانات العقار والعقود والأدلة

اليوم 2: قياس القيمة العادلة وضوابط المدخلات

- إطار IFRS 13 للمشاركة في السوق وسعر الخروج
- مصفوفة اختيار منهج السوق والتكلفة والدخل
- خريطة تسلسل المدخلات القابلة وغير القابلة للملاحظة
- سجل ضبط افتراضات التقييم ومصادرها
- قائمة مراجعة نطاق المقيم الخارجي ومخرجاته



اليوم 3: القياس المحاسبي وواجهات انخفاض القيمة

- جدول القياس الأولي واللاحق وفق IAS 40
- تحليل إيرادات الإيجار ومصروفات التشغيل المباشرة
- سجل النفقات الرأسمالية وتكلفة المكونات
- تقييم مؤشرات انخفاض القيمة وفق IAS 36
- جسر المبلغ القابل للاسترداد والوحدة المولدة للنقد

اليوم 4: المطابقة والإفصاح والمراجعة

- مطابقة تقرير التقييم مع دفتر الأستاذ العام
- ورقة ضبط تعديل القيمة العادلة وقيد اليومية
- حركة العقار الاستثماري وجدول الإفصاح
- فهرس أدلة مراجعة التقديرات المحاسبية
- قائمة مراجعة الإدارة واعتماد الحوكمة



اليوم 5: محاكاة التقارير والتقييم

- تمرين: حسم تصنيف العقار وخيارات السياسة
- تمرين: اختبار مدخلات التقييم وافترضاته
- تمرين: تسجيل قيود القياس وانخفاض القيمة
- تمرين: مطابقة التقييم والدفاتر والإفصاحات
- المشروع الختامي: ملف التقارير العقارية ومطابقة التقييم

التمارين التطبيقية

تستخدم الدورة أنشطة مقترحة تربط أدلة العقار وأحكام التقييم والمعالجة المحاسبية وسجلات المراجعة.

- نشاط مقترح: تصنيف محفظة عقارية مختلطة وتوثيق قرارات السياسة
- نشاط مقترح: اختبار مدخلات القيمة العادلة وتتبع أدلة مصادرها
- نشاط مقترح: مطابقة تقييم خارجي مع أرصدة الدفاتر والقيود المقترحة
- نشاط مقترح: تجميع الإفصاحات وأدلة مراجعة الإدارة في ملف التقرير

الأسئلة الشائعة

لمن تناسب دورة التقارير المالية العقارية والتقييم؟

تناسب الدورة ذوي الخبرة في المالية والمحاسبة والتقييم والاستثمار وإدارة الأصول والتدقيق والاستشارات. وتفترض الإلمام بالقوائم المالية وأدلة العقار أو التقييم، ولا تقدم آراء محاسبية خاصة بمنشأة.



كيف تختلف التقارير المالية العقارية عن تدريب التقييم العقاري؟

تربط التقارير المالية العقارية التصنيف والسياسة المحاسبية والقياس والقيود والإفصاحات وأدلة المراجعة، بينما يركز تدريب التقييم العقاري على بناء رأي في قيمة العقار من أدلة السوق والدخل والتكلفة.

كيف تجري مطابقة التقييمات العقارية الخارجية مع القوائم المالية؟

تبدأ المطابقة بوحدة التقرير وتاريخ التقييم والحقوق العقارية والنموذج والافتراضات، ثم تحدد الأصول والالتزامات المنفصلة والتعديلات المحاسبية والقيود وحركة القيمة الدفترية وأثار الإفصاح.

متى يطبق تحليل انخفاض قيمة العقارات في التقارير المالية؟

يطبق تحليل انخفاض القيمة عندما يتطلبه النموذج المحاسبي المعني وتوجد مؤشرات، فتقارن الفرق القيمة الدفترية بالمبلغ القابل للاسترداد مع تمييز الأصول المقاسة بالقيمة العادلة وتوثيق أحكام الوحدة المولدة للنقد.

ما الأدلة التي تدعم قياس القيمة العادلة للعقارات؟

تشمل الأدلة سجلات العقار والعقود ومعاملات السوق وبيانات الإيجار والتشغيل ومناهج التقييم ووثائق المصادر وأحكام تسلسل المدخلات وتحليل الحساسية والمطابقات وكفاءة الخبير وسجلات مراجعة الإدارة.

الخاتمة

يعود المشاركون بملف التقارير العقارية ومطابقة التقييم الذي يربط التصنيف وسياسة القياس وأدلة التقييم والقيود وانخفاض القيمة والإفصاحات واعتمادات المراجعة. ينشئ الملف صلة قابلة للتتبع بين وقائع العقار والأرصدة المفصّل عنها. وتستخدمه الفرق لاختبار التقديرات ودعم الإقفال والاستجابة لمراجعة التدقيق.



فئات الدورات التدريبية

الدورات التدريبية في مجال البيئة والاستدامة	الأعمال الزراعية والأمن الغذائي
دورات إدارة الجودة وتطوير العمليات	دورات إدارة الأزمات واستمرارية الأعمال
دورات إدارة المرافق والعقارات	دورات إدارة الرعاية الصحية
دورات إدارة و تحليل البيانات ودورات علم البيانات	دورات إدارة المنظمات غير الحكومية والعمل الإنساني والتنمية
دورات إدارة وعمليات الطيران	دورات إدارة و تطوير الموارد البشرية
دورات الاتصال الجماهيري و السياسات والعلاقات العامة	دورات الأمن السيبراني ودورات تقنية المعلومات
دورات التسويق وإدارة علاقات العملاء وإدارة المبيعات	دورات التدريب القانوني والمشتريات والتعاقدات
دورات الحكومة الرقمية والخدمات العامة	دورات التعليم وتطوير التعلم
دورات السكرتارية و إدارة المكاتب	دورات الحوكمة وإدارة المخاطر والامتثال
دورات الصحة والسلامة والأمن المهني	دورات الشحن والملاحة البحرية والموانئ
دورات الضيافة والسياحة	دورات الصيانة ودورات المجالات الهندسية المتنوعة
دورات المهارات الشخصية وتطوير الذات	دورات المحاسبة و التمويل و دورات الإدارة المالية
دورات في مجالات القيادة والإدارة	دورات حفظ التراث وإدارة المتاحف



فئات الدورات التدريبية

دورات معتمدة من قبل هيئات دولية

دورات قطاع النفط والغاز ودورات تقنية متنوعة

دورات مكتب إدارة المشاريع وإدارة المشاريع الرشيقة



مدن التدريب

أكرا غانا	أثينا اليونان	أبوظبي الإمارات العربية المتحدة
الدار البيضاء المغرب	استنبول تركيا	أمستردام هولندا
الكويت الكويت	القاهرة مصر	الدوحة قطر
باكو أذربيجان	باريس فرنسا	المنامة مملكة البحرين
براغ جمهورية التشيك	بانكوك تايلند	بالي جمهورية إندونيسيا
بورت لويس موريشيوس	برلين ألمانيا	برشلونة إسبانيا
تبليسي جورجيا	بوكيت تايلند	بورتو البرتغال
جنيف سويسرا	جاكرتا جمهورية إندونيسيا	تورنتو كندا
روما إيطاليا	دبي الإمارات العربية المتحدة	جوهانسبرغ جنوب إفريقيا
سان دييغو الولايات المتحدة الأمريكية	زيورخ سويسرا	زنبار تنزانيا
شم الشيخ مصر	سيول كوريا الجنوبية	سنغافورة سنغافورة
طشقند أوزبكستان	طرابزون تركيا	شيكاغو الولايات المتحدة الأمريكية



مدن التدريب

عن بعد منصة زووم	عمان المملكة الأردنية الهاشمية	طوكيو اليابان
كوالالمبور ماليزيا	فيينا النمسا	فرانكفورت ألمانيا
لانكاوي ماليزيا	لاغوس نيجيريا	كيب تاون جنوب إفريقيا
ماربيا إسبانيا	لندن المملكة المتحدة	لشبونة البرتغال
مونترال سويسرا	مسقط سلطنة عمان	مدريد إسبانيا
نيروبي كينيا	ميونخ ألمانيا	ميلان إيطاليا
	نيويورك الولايات المتحدة الأمريكية	نيس فرنسا