# دورة التقارير المالية العقارية والتقييم

18 – 22 أكتوبر 2027

أبوظبي

AGILE LEADERS
Training Center

AGILE LEADERS
Training Center

# دورة التقارير المالية العقارية والتقييم

**المرجع:** 1033_176206 **التاريخ:** 18 – 22 أكتوبر 2027 **المكان:** أبوظبي **الرسوم:** Euro 4700

## 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 وإفصاحات العقار الاستثماري. وتعالج فجوات التصنيف والقياس والأدلة والمراجعة من خلال أوراق عمل محكومة. 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 والإفصاحات

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 تمولها أو تشغلها أو تقيمها 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

AGILE LEADERS
Training Center

## 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 للمشارك 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

AGILE LEADERS
Training Center

## اليوم 3: القياس المحاسبي وواجهات انخفاض القيمة

- جدول القياس الأولي واللاحق وفق IAS 40
- تحليل إيراد 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 وافتراضاته
- 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 وآثار 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 المفصح عنها. وتستخدمه الفرق لاختبار التقديرات ودعم الإقفال والاستجابة لمراجعة التدقيق.