

# دليل التقييم الشامل الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

مسودة للاستطلاع

## مسودة للاستطلاع

### جدول المحتويات

مقدمة

الفصول العامة

الفصل 100 - إطار التقييم

الفصل 101 - نطاق العمل

الفصل 102 - أسس القيمة

الفصل 103 - أساليب التقييم

الفصل 104 - البيانات والمدخلات

الفصل 105 - نماذج التقييم

الفصل 106 - التوثيق وإعداد التقارير

فصول الأصول

الفصل 200 - المنشآت الاقتصادية

الفصل 300 - الآلات والمعدات والممتلكات المنقولة

الفصل 400 - العقارات

الفصل 500 - الأدوات المالية

الفصل 600 - المعادن الثمينة والأحجار الكريمة

الفصل 700 - أضرار المركبات

الملحقات

قائمة بأنظمة المملكة العربية السعودية ولوائحها

قائمة المصطلحات

## مسودة للاستطلاع

### مقدمة

تُعد الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الجهة المختصة بتنظيم مهنة التقييم في المملكة، وقد تأسست عام 2012 بموجب أمر ملكي كريم، بهدف تطوير القطاع ورفع كفاءته. ومنذ انطلاقتها، عملت الهيئة على بناء منظومة تنظيمية متكاملة، شملت وضع الأنظمة والمعايير المهنية، وإطلاق برامج تأهيلية لاعتماد وتراخيص المقيمين، بما يضمن جودة المخرجات ويُعزز ثقة المجتمع في المهنة.

وفي إطار جهودها المستمرة للارتقاء بممارسات التقييم داخل المملكة، أصدرت الهيئة "دليل التقييم الشامل"، ليكون مرجعاً مهنيًا يُسهّم في تعزيز تطبيق معايير التقييم الدولية وفق السياق المحلي، ويوفّر تعليمات واضحة لأفضل الممارسات في مختلف مراحل عملية التقييم. ويهدف هذا الدليل إلى دعم المقيمين المعتمدين، والرفع من جودة الأداء المهني، ومواكبة تطورات السوقين المحلي والعالمي، بما يُحقق مبدأ الشفافية ويعزز موثوقية التقييم في المملكة.

ويُسهّم الدليل أيضًا في تعزيز ثقة المستثمرين وأصحاب المصلحة، حيث يقدم ما يلي:

- 1- أساسًا للتمييز المهني من خلال طرح أسلوب يعزز الاتساق وشفافية ممارسات التقييم في جميع أنحاء المملكة.
  - 2- مسردًا للمصطلحات ولغة موحدة، لا تقتصر على النطاق المحلي بل تتجاوز الحدود الوطنية، من خلال الالتزام بالمعايير الدولية للتقييم، وغيرها من معايير وأفضل ممارسات التقييم.
  - 3- تعزيز الاستقرار الاقتصادي، خاصة فيما يتعلق بإعداد التقارير المالية.
- يضمن هذا الفصل للعملاء وغيرهم من الجهات المستفيدة من خدمات التقييم، تنفيذ المهام وفقًا للمعايير الدولية المعتمدة، كما يعزز ثقة الجمهور ويحافظ عليها من خلال تقديم الضمانات التالية:
- أ) توحيد الأسلوب المُتبَع، مما يُسهّل فهم عملية التقييم والقيمة التي يتم التوصل إليها.
  - ب) تقديم آراء موثوقة بشأن القيمة صادرة عن مقيمين مؤهلين ومدربين تدريبًا كافيًا، يتمتعون بالخبرة اللازمة والمعرفة الحديثة في المجال، بالإضافة إلى إلمامهم بأوضاع الأسواق ذات الصلة.
  - ج) الاستقلالية والموضوعية والشفافية في أسلوب أو أساليب التقييم المستخدمة.
  - د) اليقين والوضوح فيما يتعلق بما يلي:
    - (1) نطاق العمل (شروط التعاقد)، بما في ذلك الأمور المُزْمَع معالجتها والإفصاح عن المعلومات المطلوبة.
    - (2) أسس القيمة، بما في ذلك أي افتراضات أو افتراضاتٍ خاصةٍ أو اعتباراتٍ جوهريةٍ يجب مُراعاتها.
    - هـ) الدقة في إعداد التقارير، بما في ذلك الإفصاح المناسب والكافي عن الأمور ذات الصلة نظرًا لإمكانية اعتماد الأطراف الخارجية على عمليات التقييم.

### هيكل الدليل

يحتوي هذا الفصل على فصولٍ عامةٍ تُطبّق على جميع أنواع عمليات التقييم، وفصولٍ خاصةٍ بالأصول تتعلق بتخصصات تقييم محددة، ولضمان الامتثال لجميع متطلبات الدليل، يجب اتباع جميع الفصول العامة وفصول الأصول الواردة في الفصل حسب الحاجة، ويُقسم هذا الفصل كما يلي:

### مقدمة

### الفصول العامة

الفصل 100 - إطار التقييم

الفصل 101 - نطاق العمل

## مسودة للاستطلاع

الفصل 102 - أسس القيمة

الفصل 103 - أساليب التقييم

الفصل 104 - البيانات والمدخلات

الفصل 105 - نماذج التقييم

الفصل 106 - التوثيق وإعداد التقارير

فصول الأصول

الفصل 200 - المنشآت الاقتصادية

الفصل 300 - الآلات والمعدات والممتلكات المنقولة

الفصل 400 - العقارات

الفصل 500 - الأدوات المالية

الفصل 600 - المعادن الثمينة والأحجار الكريمة

الفصل 700 - أضرار المركبات

ملحق

قائمة بأنظمة المملكة العربية السعودية ولوائحها

قائمة المصطلحات

# مسودة للاستطلاع

## الفصول العامة

المحتويات	الفقرات
الغرض العام من الدليل	10
مبادئ المقيّم	20
مراقبة جودة عملية التقييم	30
الاستعانة بمتخصص أو مقدم خدمات	40
الامتثال للدليل	50
تاريخ النفاذ	60
	70

## الفصل 100 - إطار التقييم

يضمن هذا الفصل امتثال عمليات التقييم للمعايير الدولية السارية في تاريخ التقييم وجميع الأنظمة واللوائح ذات الصلة. ومع ذلك، تجدر الإشارة إلى أن هذا الفصل لا يغطي جميع الأنظمة واللوائح السعودية، وقد لا يشمل جميع المتطلبات القانونية الخاصة بأنواع معينة من الأصول أو القطاعات المحددة. وفي حال وجود أنظمة أو لوائح إضافية تتعلق بنوع الأصل أو القطاع المعني، فإن مسؤولية ضمان الامتثال الكامل لتلك المتطلبات تقع على عاتق المقيّم المعتمد، بما في ذلك أي اشتراطات تنظيمية إضافية سارية في المملكة.

تُطبق الفصول العامة من هذا الدليل (100-106) والمبادئ المُعترف بها على جميع الأصول والالتزامات، وتُمثل الخطوة الأولى لأي مهمة تقييم في المملكة، بينما تُوضح فصول الأصول الواردة في هذا الدليل (200 - 700) متطلبات إضافية تتعلق بأنواع محددة من الأصول والالتزامات، فضلاً عن المتطلبات الواردة في الفصول العامة.

يشمل الامتثال لهذا الدليل الالتزام بالفصول العامة الواردة فيه وكذلك جميع فصول الأصول المُطبقة وذات الصلة بالغرض من التقييم، كما يجب أن يمثل المقيّم المعتمد لمبادئ المقيّم الواردة في هذا الفصل عند تنفيذ عمليات التقييم. يهدف هذا الدليل إلى تزويد المقيّم المعتمد بأداة عملية أساسية تطرح أمامه المعلومات بأسلوب واضح ومُبسط يكون مفهوم للعملاء وأصحاب المصلحة أيضاً.

### 10- الغرض العام من الدليل

1-10 تُمثل مبادئ الثبات والدقة والموضوعية والشفافية الركائز الأساسية لاكتساب ثقة الجمهور في خدمات التقييم وتعزيزها، وتعتمد هذه العوامل بشكل أساسي على امتلاك مقدمي خدمات التقييم المهارات والمعارف والخبرات المناسبة وكذلك السلوكيات الأخلاقية اللازمة لإصدار أحكام صحيحة وتقديم آرائهم بخصوص القيمة بوضوح ودون لبس للعملاء وغيرهم من مستخدمي التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية.

2-10 يُركز هذا الفصل على التطبيق العملي لمعايير التقييم الدولية ويُعززها بمتطلبات إضافية وتعليمات تُوضح أفضل ممارسات التقييم المُتبعة في المملكة، ويُقدم أعلى مستويات الموثوقية للمستخدمين المقصودين من تقارير التقييم، ويُعزز ثقة الجمهور في مهنية التقييم وجودته.

3-10 لا يُقدم هذا الفصل توجيهات للمُقيّم المعتمد بشأن كيفية تقييم الحالات الفردية، ولا يحل محل المعايير الخاصة أو المُلزِمة في الاختصاصات القضائية خارج المملكة.

4-10 يضمن هذا الفصل للعملاء وغيرهم من مستخدمي التقييم الآخرين تنفيذ مهام التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية 2025 والأنظمة واللوائح السعودية، ويضمن أيضاً تعزيز ثقة الجمهور والحفاظ عليها من خلال تقديم الضمانات التالية:

## مسودة للاستطلاع

- أ- توحيد أساليب التقييم، مما يُسهّل فهم عملية التقييم والقيمة التي تم التوصل إليها.
- ب- آراء تقييم موثوقة ومناسبة صادرة عن مقيمين مُعتمدين وحاصلين على المؤهلات المناسبة ويتمتعون بالمهارات والخبرات الكافية لأداء هذه المهمة وعلى دراية بأحدث المعارف في هذا المجال وأوضاع الأسواق ذات الصلة بالأصول أو الالتزامات أو كليهما.
- ج- الاستقلالية والموضوعية والشفافية في أسلوب أو أساليب التقييم المستخدمة عند التعامل مع تعليمات التقييم وتقديم النتائج.
- د- اليقين والوضوح فيما يتعلق بما يلي:
  - 1- نطاق العمل والعرض وخطاب التكليف، بما في ذلك الأمور المُزمع معالجتها والإفصاح عن المعلومات المطلوبة.
  - 2- أسس القيمة، بما في ذلك أي افتراضات أو اعتبارات جوهرية يجب مراعاتها.
  - هـ- يجب تحقيق الدقة في إعداد التقارير، بما يشمل الإفصاح المناسب والكافي عن المسائل ذات الصلة، إذ قد يعتمد طرف خارجي على نتائج التقييم.

### 20- مبادئ المقيّم

#### 1-20 الأخلاقيات

يجب على المقيّم/المُعتمد اتباع المبادئ الأخلاقية المتمثلة في النزاهة والموضوعية والحياد والسرية والكفاءة والمهنية لتقديم تقييم غير متحيز وتعزيز ثقة الجمهور والحفاظ عليها.<sup>1</sup>

#### 2-20 الكفاءة

يجب أن يتولى تنفيذ التقييم أحد المقيّمين/المُعتمدين، ويجب أن يتمتع المقيّم/المُعتمد بالمهارات الفنية، والمعرفة، والخبرات، والكفاءة اللازمة لتقديم رأي موضوعي يضمن إجراء التقييم وإنجازه بالشكل الأمثل.<sup>2</sup>

#### 3-20 الامتثال

يجب على المقيّم/المُعتمد أن يُقر ويُصرح باتباعه للمبادئ والتعليمات الواردة في الفصل عند إجراء التقييم، وبأنه قد التزم بالمبادئ واللوائح والقواعد والتعليمات التي تُصدرها تقييم وكذلك أي متطلبات إشرافية قانونية أخرى عند إجراء التقييم.<sup>3</sup>

#### 4-20 الشك المهني

يجب على المقيّم/المُعتمد التحلي بدرجة مناسبة من الشك المهني في كل مرحلة من مراحل التقييم، ويجب عليه أن يتحلّى أيضاً بالمستويات المطلوبة من الاستقلالية والموضوعية عند تنفيذ مهام التقييم الفردية، مع تطبيق الشك المهني على المعلومات والبيانات التي يعتمد عليها بوصفها أدلة. ويُعدّ الشك المهني منهجية تعتمد على العقلية المتسائلة والتقييم النقدي للأدلة المُعتمدة في عملية التقييم والانتباه إلى العوامل التي قد تجعل المعلومات المُقدمة مضللة.

### 30- مراقبة جودة عملية التقييم

- 1-30 يجب تطبيق ضوابط لضمان جودة عملية التقييم ("الضوابط") عند تنفيذ عملية التقييم.
- 2-30 تساعد هذه الضوابط في ضمان تنفيذ عمليات التقييم بموضوعية وشفافية ودون تحيز وفقاً للدليل.
- 3-30 ينبغي تحديد نطاق الضوابط مع مراعاة الاستخدام المقصود أو المستخدم المقصود أو الأصل أو الالتزام محل

<sup>1</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة (4) و(5)، ونظام المقيّمين المعتمدين، المادة 15

<sup>2</sup> نظام المقيّمين المعتمدين، المادة 2

<sup>3</sup> نظام المقيّمين المعتمدين وبرنامج مراقبة جودة الأداء المهني

## مسودة للاستطلاع

- التقييم أو جميع ما سبق ودرجة تعقيد التقييم.<sup>4</sup>
- 4-30 ينبغي أن تقيم هذه الضوابط الأحكام الصادرة أثناء التقييم، وخاصةً من ناحية المعقولية وعدم التحيز في تحديد القيمة.
- 5-30 ينبغي توثيق الضوابط، وأن تحتوي الوثائق على التفاصيل الكافية التي تسمح لمُقيّم مُعتمدٍ آخر بفهم مدى فعالية ضوابط جودة عملية التقييم استنادًا إلى حكمه المهني.<sup>5</sup>
- 6-30 ينبغي إجراء فحص دوري للضوابط للتأكد من سلامتها واكتمالها في تاريخ التقييم، كما ينبغي توثيق هذا الفحص الدوري.
- 7-30 وفي حال تمكّن المُقيّم المُعتمد من التصدي لمخاطر التقييم، يجب حينها تنفيذ إجراءات مراقبة تتعلق بسياسات وإجراءات الامتثال والرقابة الخاصة به.
- 8-30 ينبغي أن يستنتج المُقيّم المُعتمد أن مستوى مخاطر التقييم، وفقًا للضوابط المطبقة، مناسبة رهناً بالاستخدام المقصود أو المستخدم المقصود أو خصائص الأصول أو الالتزامات محل التقييم ودرجة تعقيد التقييم.<sup>6</sup>
- 9-30 يجب أن يُطبق المُقيّم المُعتمد إجراءاتٍ للتعامل مع الشكاوى في إطار مراقبة الجودة. (يُرجى الاطلاع على الفصل (106) - التوثيق وإعداد التقارير)
- 40- الاستعانة بمتخصص أو مقدم خدمات
- 1-40 إذا لم يمتلك المُقيّم المُعتمد المهارات الفنية أو الخبرات أو البيانات أو المعارف اللازمة لتنفيذ التقييم بجميع جوانبه، فلا مانع من أن يطلب المُقيّم المُعتمد المساعدة من متخصص أو مقدم خدماتٍ، شريطة الاتفاق على ذلك والإفصاح عنه في تقرير التقييم.
- 2-40 يجب على المُقيّم المُعتمد، قبل الاستعانة بمتخصص أو مقدم خدمات، الحصول على موافقة العميل وتقييم معارف المتخصص أو مقدم الخدمات ومهاراتهم وقدراتهما وتوثيقهما، وتشمل العوامل ذات الصلة بذلك التقييم ما يلي على سبيل المثال لا الحصر:
- (أ) الخبرات في نوع العمل المُنفذ.
- (ب) الشهادة المهنية أو الترخيص أو الاعتماد المهني للمتخصص أو مقدم الخدمات، في المجال ذي الصلة.
- (ج) سمعة المتخصص أو مقدم الخدمات ووضعهما في مجال الممارسة.
- 3-40 عند استعانة المُقيّم المُعتمد بمتخصص أو مقدم خدمات، فيجب أن يُلم المُقيّم المُعتمد بالإجراءات والنتائج ويتحقق منها لوضع أساس معقول للاعتماد على عمله بناءً على حكم المُقيّم المُعتمد المهني. ويجب على المُقيّم المُعتمد الحصول على موافقة العميل على الاستعانة بمتخصص وتسجيل جميع التفاصيل ذات الصلة في نطاق العمل وتقرير التقييم.
- 50- الامتثال للدليل
- 1-50 حرصًا على الالتزام بمتطلبات التقييم داخل المملكة، يجب الاستعانة بمُقيّم مُعتمدٍ لتنفيذ التقييم وتلبية متطلبات معايير التقييم الدولية وهذا الفصل وجميع الأنظمة واللوائح المعمول بها.
- 2-50 يجب على المُقيّم المُعتمد الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة فيما يتعلق بغرض التقييم والاستخدام المقصود والمستخدمين.<sup>7</sup>
- 3-50 يتألف الفصل من متطلباتٍ إلزاميةٍ يجب الالتزام بها لضمان تنفيذ التقييم وفقًا لمعايير التقييم الدولية وهذا

<sup>4</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها

<sup>5</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المواد (26) و(27)، وبرنامج مراقبة جودة الأداء المهني

<sup>6</sup> برنامج مراقبة جودة الأداء المهني، الفصل الثاني

<sup>7</sup> مقدمة تضم قائمة بالأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة

## مسودة للاستطلاع

- الفصل والفصول العامة وفصول الأصول وأي أنظمة أو لوائح معمول بها.
- 4-50 لا تهدف بعض أقسام الفصل إلى توجيهه أو فرض أي إجراءات محددة، بل تهدف إلى تقديم المبادئ والمفاهيم الأساسية التي ينبغي مراعاتها عند تنفيذ التقييم.
- 5-50 يجب أن تُنفذ جميع عمليات التقييم في المملكة بالاستعانة بمُقيّمٍ مُعتمدٍ، باستثناء تقييم الأوراق المالية (يرجى الاطلاع على الفصل 500 – الأدوات المالية).
- 6-50 يجوز أن يتعاون المُقيّم/المُعتمد في بعض الحالات مع متخصص خارجي أو مقدم خدمات خارجي لإجراء التقييم كلياً أو جزئياً، وفي مثل هذه الحالات، يجب أن يكون المُقيّم/المُعتمد أو المنشأة المرخصة جهة التوقيع الرئيسة على تقرير التقييم، وينبغي الإشارة بوضوح في تقرير التقييم إلى دور المتخصص أو مؤسسة الخدمة ومستوى المساعدة المقدمة.
- 7-50 يجب أن تُوقع جميع الأطراف الرئيسة الأخرى المشاركة في التقييم على تقرير التقييم، سواءً كانت مُعتمدة أم لا، وكذلك المتخصص ومؤسسات الخدمة المُستعان بها لتنفيذ عملية التقييم، باستثناء الجهات المعنية بإدخال البيانات.<sup>8</sup>
- 8-50 إذا كان المُقيّم/المُعتمد يُمارس نشاطه خارج المملكة، وحدث تعارض بين المتطلبات القانونية، أو النظامية، أو التنظيمية أو غيرها من المتطلبات الرسمية ذات الصلة بالغرض من التقييم ونطاق اختصاصه مع هذا الدليل، فيجب إعطاء الأولوية لهذه المتطلبات، مع توضيحها وتوثيقها بالكامل والإبلاغ عنها لضمان الامتثال لهذا الدليل.
- 9-50 إذا كانت هناك أي متطلبات قانونية أو تشريعية أو تنظيمية أو أي متطلبات رسمية أخرى تؤثر تأثيراً كبيراً على طبيعة الإجراءات المنفذة أو المدخلات والافتراضات المستخدمة أو القيمة (القيم) أو جميعها، فيجب على المُقيّم/المُعتمد الإفصاح عن هذه المتطلبات التشريعية أو التنظيمية أو غيرها من المتطلبات الرسمية المحددة وجوانب اختلافها المهمة عن متطلبات هذا الفصل (على سبيل المثال، يتطلب تحديد الاختصاص القضائي استخدام أحد أساليب السوق فقط في الأوضاع التي تُشير فيها المعايير إلى أنه يجب مراعاة استخدام أسلوب الدخل).
- 10-50 تجنباً للشك، إذا لم يُنفذ التقييم وفقاً للإجراءات التشريعية والقانونية المنصوص عليها أو غيرها من المتطلبات الرسمية المحددة، وكان الالتزام بهذه المتطلبات إلزامياً في السياق المحدد أو المنطقة الخاضعة للأنظمة، فلا يُمثل الامتثال لهذه المتطلبات في حد ذاته انحرافاً عن هذا الدليل، بشرط توضيح هذا الالتزام في نطاق العمل وتقرير التقييم.
- 11-50 يُقدم الفصل مجموعة من أسس القيمة المناسبة لتطبيقها في الغالبية العظمى من أغراض التقييم، وعند تطبيق أي أساس للقيمة آخر بخلاف أسس القيمة المحددة في هذا الدليل، يجب توضيح وشرح هذا الأمر وذكره بوضوح في تقرير التقييم. وإذا كان استخدام أسس القيمة المذكور إلزامياً في السياق المحدد أو المنطقة الخاضعة للأنظمة، فيجب توضيح هذا الشرط الإلزامي في نطاق العمل وتقرير التقييم.
- 12-50 أي تغييرات أخرى من شأنها أن تجعل التقييم غير ممثل للدليل والأنظمة واللوائح المعمول بها.
- 13-50 وفيما يخص الأصول أو الالتزامات التي قد تتناولها فصول الأصول المتعددة، فيجب للمُقيّم/المُعتمد اتباع الفصول العامة وتوضيح أي فصول أصولٍ مُستخدمة وتبريرها وتوثيقها، فعلى سبيل المثال، ينطبق كل من الفصل 300 - الآلات والمعدات والممتلكات المنقولة والفصل 200 - المنشآت الاقتصادية، على بعض الأصول أو الالتزامات أو كليها.
- 14-50 وفي بعض الحالات، قد يُطلب من المُقيّم/المُعتمد إجراء مراجعة تقييم لضمان امتثال التقييم للدليل، ويجب على المُقيّم/المُعتمد في مثل هذه الحالة ألا يُنفذ المهمة إلا إذا كان قد مارس العمل في المجال ذي الصلة بالمهمة لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات بعد الحصول على الترخيص.

<sup>8</sup> نظام المقيمين المعتمدين، المادة (14) و(15)، ولائحته التنفيذية 5/28

## مسودة للاستطلاع

15-50 يجب على المُقيّم/المُعتمد الامتثال للدليل وإطار المراجعة المعمول به كما هو مُحدد في نطاق العمل.

### 60- إجراءات التعامل مع الشكاوى

1-60 يجب أن يتبنى المُقيّم/المُعتمد أسلوبًا منظمًا للتعامل مع الشكاوى التي يُقدمها العملاء داخليًا.

2-60 يجب إخطار العملاء بوجود هذه الآلية منذ بداية المهمة.

3-60 عند استلام شكوى من أحد العملاء، يجب للمُقيّم/المُعتمد مشاركة آلية التعامل مع الشكاوى مع العميل المتضرر

وإظهار التزامه بهذه الآلية بهدف معالجة مخاوف العملاء والحفاظ على العلاقات معهم.

4-60 يُقدم القسم 90 من الفصل 106 - التوثيق وإعداد التقارير - مزيدًا من التفاصيل والمتطلبات ذات الصلة بإجراءات التعامل مع الشكاوى.

### 70- تاريخ النفاذ

1-70 صدر هذا الدليل بتاريخ 2025 ×××× ××، ويُصبح نافذًا اعتبارًا من 2025 ×××× ×× على عمليات التقييم.

2-70 عند إجراء عمليات تقييم أو مراجعات تقييم بأثر رجعي أو لفترة ماضية، يجب على المُقيّم/المُعتمد توثيق إصدارات معايير التقييم الدولية وإصدارات الدليل السارية في تاريخ التقييم.

ينبغي على المقيم في حالة إعداد تقرير تقييم لعملية تقييم جديدة في تاريخ تقييم سابق (أي بأثر رجعي) أن يتبع نسخة إصدار المعايير السارية في تاريخ إصدار التقرير ويجب عليه توثيق ذلك والتأكيد على أن البيانات والمعلومات متوفرة بالشكل الذي يستطيع به إجراء عملية التقييم، وأنه يمكن استخدامها كمدخلات للوصول إلى قيمة موثوقة وبالمنهجية التي نصت عليها المعايير السارية التي اتبعها. وفي حال عدم توافر ذلك والتأكيد عليه، ينبغي على المقيم إتباع المعايير السارية في تاريخ التقييم أو الاعتذار عن المهمة امتثالًا للمعيار 106 الفقرات 30-7 و 30-8 من نسخة 2025 ومثيلاتها في جميع الإصدارات السابقة.

عند إجراء عمليات مراجعات تقييم لتقارير معدة ومصدرة في ظل معايير وأدلة سابقة والسارية في وقت إصدار تقرير التقييم يجب أن تتم المراجعة على أساس الإصدارات السارية في تاريخ إصدار تقارير التقييم، وتوثيق ذلك في تقارير المراجعة.

3-70 يُعد النص الرسمي المنشور على موقع تقييم الإلكتروني هو النص النهائي والمعمول به لهذا الدليل، ويجب لجميع مُستخدمي هذا الإصدار التأكد من الاطلاع على أي تعديلات صادرة لاحقًا، وتخضع محتويات هذا الدليل للمراجعة الدورية، وتصدر التعديلات أو الإضافات عند الحاجة.

4-70 يمكن لمؤسسات التقييم المهنية الأخرى اعتماد الفصل بعد الحصول على موافقة مُسبقة من الهيئة.

المحتويات	الفقرات
مقدمة	10
تعليمات العميل	20
إدارة المخاطر	30
نطاق عمل عمليات التقييم	40
العرض	50
ألعاب التقييم	60
خطاب التعاقد	70
مراجعة التقييم	80

يُلزم الفصل 101 كلاً من العميل والمُقيّم المُعتمد بالاتفاق على نطاق العمل وتوثيقه على هيئة عرضٍ مقبولٍ أو خطاب تعاقدٍ أو اتفاقيةٍ إطاريةٍ لتنفيذ التقييم أو مراجعة التقييم المناسبة للاستخدام المقصود.

يجب إحاطة العميل علمًا بجميع الأمور المهمة الواردة في تقرير التقييم وتوثيقها بشكلٍ مناسبٍ قبل حلول وقت إنجاز تقرير التقييم، وذلك لضمان عدم إجراء أي مراجعاتٍ لاحقةٍ لنطاق العمل الأولي الذي لم يكن العميل على درايةٍ به.

يُحدد الفصل 101 الحد الأدنى لمتطلبات التقييم أو مراجعة التقييم لنطاق العمل، ويجب تنفيذ التقييم بأسلوبٍ مهني وتقييم الأصل أو الالتزام تقييمًا صحيحًا، مع مراعاة جميع الأدلة المتاحة لضمان ثبات صحة النتيجة حال الطعن فيها.

10- مقدمة (تشمل الامتثال للفصل 101 - نطاق العمل)

1-10 يعتمد الفصل 101- نطاق العمل على "الفصل 101 - نطاق العمل" الذي يوضح الشروط الأساسية للتقييم أو مراجعة التقييم، ويشمل على سبيل المثال لا الحصر الأصول أو الالتزامات محل التقييم والاستخدام المقصود من التقييم ومسؤوليات الأطراف التي تُشارك في التقييم.

2-10 يصف نطاق العمل الشروط الأساسية للتقييم أو مراجعة التقييم، مثل مكونات التقييم والقيمة محل المراجعة.

3-10 يلزم تحديد نطاق العمل لجميع عمليات التقييم ومراجعات التقييم، سواء أكانت القيم التي يتم التوصل إليها للاستخدام الداخلي أو الخارجي.

4-10 يُحدد نطاق العمل الشروط المحددة للعقد المُبرم بين المُقيّم المُعتمد والعميل.

5-10 قد يتطلب نطاق العمل المتفق عليه إجراء تعديلاتٍ لاحقةٍ، ويجب توثيق أي تغييراتٍ وتسجيلها خطيًا لتجنب حدوث أي سوء فهمٍ أو نزاعٍ مُحتملٍ بين الأطراف المُشاركة في التقييم مستقبلاً.

6-10 يجب دراسة نطاق العمل بانتظامٍ حتى يعكس ملاحظات العميل أو متطلباته المُعدلة أو كليهما وكذلك التشريعات أو المتطلبات التنظيمية الحديثة.

## مسودة للاستطلاع

- 7-10 عند إجراء عمليات تقييمٍ متشابهة، مثل عمليات تقييم الإقراض المضمون، بانتظام لصالح العميل نفسه، وكان المُقيّم/المُعتمد من تقييمٍ قد قدم نطاق الأعمال سابقاً، فيجب على المُقيّم/المُعتمد من تقييمٍ أن يؤكد خطياً استمرار سريان الشروط المُحددة لنطاق العمل، ما لم يُتفق على خلاف ذلك مع العميل.
- 8-10 يجب إخطار العميل خطياً بأي تغييراتٍ لاحقة تطرأ على نطاق العمل بمجرد دخولها حيز التنفيذ.
- 9-10 يجب أن يتفق المُقيّم/المُعتمد مع العميل على نطاق العمل ويجب أن يتفقوا أيضاً على أن يكون نطاق التقييم أو مراجعة التقييم مناسباً للاستخدام المقصود.
- 10-10 إذا كان نطاق العمل مقيداً أكثر من اللازم وفقاً للحكم المهني للمُقيّم/المُعتمد، فقد يحول هذا دون إجراء تقييمٍ ممتثلٍ لمعايير التقييم الدولية، ويجب على المُقيّم/المُعتمد، بعد التشاور مع العميل، ما يلي:
- 1- تعديل أو توسيع نطاق العمل ليشمل المعلومات الناقصة.
  - 2- أو إنجاز التقييم بناءً على افتراضٍ خاصٍ إذا كان معيار الأصول المناسب يسمح بذلك.
  - 3- أو الانسحاب من المهمة.
- 20- تعليمات العميل
- 1-20 قبل الاتفاق مع العميل على تعليمات التقييم أو مراجعة التقييم، يجب على المُقيّم/المُعتمد اتخاذ الخطوات التالية:
- أ) تحديد أي تضارب في المصالح يتعلق بالعميل أو موضوع التقييم.<sup>9</sup>
  - ب) تحديد متطلبات العميل ونطاق عمل المُقيّم لتحديد موضوع التقييم.<sup>10</sup>
  - ج) التأكد من أن المُقيّم/المُعتمد مؤهلاً تأهيلاً مناسباً لتنفيذ التقييم المطلوب، أي حاصل على المؤهلات ويتمتع بالخبرات والكفاءة اللازمة لتنفيذ نوع التقييم المطلوب والمناسبة للسوق المستهدف.<sup>11</sup>
  - د) التحقق من قدرة المُقيّم/المُعتمد على إنجاز التقييم خلال الإطار الزمني المُحدد، وتوفر الموارد اللازمة داخل الشركة أو عبر التعاون مع أطرافٍ أخرى، لتقديم مخرجاتٍ موثوقة.<sup>12</sup>
  - هـ) تقييم المخاطر التجارية والقانونية، مثل الوضع القانوني ونزاهة العميل المالية.
  - و) تحديد موافقة العميل اللازمة فيما يتعلق بالمعلومات السرية والحصول عليها.<sup>13</sup>
- 2-20 يجب على المُقيّم/المُعتمد أو مساعده المُدرب إجراء المقابلة مع العميل عن بُعد أو شخصياً لتأكيد متطلبات العميل وفقاً لطبيعة المهمة.
- 3-20 يجب الاحتفاظ بسجل مراجعة يُوضح تعاملات المُقيّم/المُعتمد مع العميل، ويجب على المُقيّم/المُعتمد تسجيل أي وثائقٍ مستلمة من العميل.
- 4-20 يجب مشاركة ملاحظات اجتماع المُقيّم/المُعتمد ونموذج المقابلة الكامل مع العميل لتأكيد التفاهم المتبادل للتعليمات.
- 5-20 يجب على المُقيّم/المُعتمد استخدام حكمه المهني للتأكد من وجود المعلومات الكافية المُستمدة من العميل لتحديد نطاق العمل بدقة.
- 6-20 ينبغي التحقق من معلومات العميل قبل عقد الاجتماع معه، ويجب على المُقيّم/المُعتمد مراجعة المعلومات المتعلقة بالعميل وتعليمات التقييم المُقترحة في إطار عملية التحقق من معلومات العميل.
- 7-20 يجب على المُقيّم/المُعتمد مراجعة المعلومات المتعلقة بالعميل ضمن إطار عملية التحقق من هوية العميل:

<sup>9</sup> نظام المُقيمين المعتمدين (المادة 20) وقواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها (المادة 9)

<sup>10</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها (المادة 14)

<sup>11</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها (المادة 6)

<sup>12</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها (المادة 9)

<sup>13</sup> نظام المُقيمين المعتمدين (المادة 15 و21)

## مسودة للاستطلاع

- 1- أن العلاقة مع العميل ستكون مناسبة للشركة.
  - 2- أن العميل ليس محتالاً أو من غير المحتمل أن يتخلف عن سداد الأتعاب.
  - 3- أن العميل لا يستعين بمُقيّمٍ معتمدٍ أو منشأة تفتقر إلى الكفاءات المطلوبة لتنفيذ المهمة.
  - 4- أن تنفيذ المهمة للعميل لا ينطوي على أي تضارب في المصالح.
  - 5- لن تحدث تأخيرات غير مُبررة في تقديم خدمات التقييم للعميل.
- 8-20 إذا قرر المُقيّم المُعتمد قبول مهمة التقييم، فيجب عليه إرسال تأكيد خطي بقبول المهمة إلى العميل (مثل خطاب إقرار وقبول التعليمات وإخطار العميل بالإجراءات القادمة).
- 9-20 علاوة على ذلك، إذا قرر المُقيّم المُعتمد عدم قبول تعليمات التقييم، فيجب عليه إخطار العميل بقراره هذا خطياً.
- 10-20 يجب على المُقيّم المُعتمد أن يتوخى الحذر عند اختيار عملاءه وفقاً لأحكام المادة (1-3) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها.<sup>14</sup>
- 11-20 يجب على المُقيمين المُعتمدين الالتزام بأحكام نظام مكافحة غسل الأموال، ومنها على سبيل المثال لا الحصر:
1. التحقق من هوية العملاء، ويشمل ذلك بالنسبة للعملاء من الشركات التحقق من الوثائق الرسمية التي توضح اسم الجهة وعنوانها وأسماء مالكيها والمفوضين بالتوقيع.
  2. الاحتفاظ بجميع السجلات والوثائق التي تتعلق بالتعاملات مع العملاء لمدة لا تقل عن ١٠ سنوات.<sup>15</sup>
  3. وضع الإجراءات الاحترازية والضوابط الداخلية لاكتشاف الجرائم وكبحها وفقاً للنظام.
  4. الإبلاغ عن المعاملات التي يُشتبه في طبيعتها أو الغرض منها.<sup>16</sup>
- 12-20 يجب على المُقيّم المُعتمد العمل مع مجموعة مُتنوعة من العملاء، وعدم الاعتماد كلياً على عددٍ محدودٍ منهم حتى لا يؤثر ذلك على حياديته وفقاً للمادة (2-15) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها.
- 13-20 يجب أن يتولى تنفيذ التقييم أحد المُقيّمين المُعتمدين، ويجب أن يتمتع المُقيّم المُعتمد بالمهارات الفنية والمعارف والخبرات والكفاءة اللازمة لتقديم رأي موضوعي يضمن إجراء التقييم وإنجازه على الوجه الأمثل.<sup>17</sup>
- 14-20 يجب على المُقيّم المُعتمد معرفة حدوده في إطار هذه العملية، فإذا كان المُقيّم المُعتمد يفتقر إلى المعارف والخبرات المهنية اللازمة لإنجاز التقييم ولم يكن لديه القدرة على اكتساب هذه الكفاءة قبل إنجاز المهمة، عليه طلب المساعدة من شخص يمتلك الخبرة اللازمة في تنفيذ هذا النوع من المهام أو يرفض المهمة.<sup>18</sup>
- 15-20 يجب الحصول على موافقة مسبقة من العميل عند طلب مساعدة طرفٍ خارجيٍ أو عند إسناد العمل من الباطن إلى مُقيّمين مُعتمدين متخصصين آخرين.
- 16-20 يجب توضيح مصدر البيانات والمدخلات المهمة وأسباب اختيارها واستخدامها وتبريرها وتوثيقها. (يُرجى الاطلاع على الفصل 106 - التوثيق وإعداد التقارير)
- 17-20 يجب أن يكون التوثيق كافياً حتى يتمكن المُقيّم المُعتمد الذي يستعين بحكمه المهني من الوقوف على أسباب أهمية بياناتٍ مُحددةٍ وأسباب اختيار مدخلاتٍ مُحددةٍ واعتبارها معقولة.
- 18-20 يجب أن يُطبق المُقيّم المُعتمد أنظمة مناسبة لجمع المعلومات ذات الصلة بالعميل والمهمة واللازمة لإجراء التقييم وتيسير إدارتها واستخدامها وتخزينها.<sup>19</sup>
- 30- إدارة المخاطر

<sup>14</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 17

<sup>15</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها (المادة 25)

<sup>16</sup> نظام مكافحة غسل الأموال السعودي ونظام المُقيّمين المُعتمدين، المادة (27)

<sup>17</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها (المادة 4 و6)

<sup>18</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 20

<sup>19</sup> نظام المُقيّمين المُعتمدين (المادة 13)

## مسودة للاستطلاع

- 1-30 ترتبط الاستقلالية والموضوعية ارتباطاً وثيقاً بالالتزام الصحيح بسرية المعلومات وتحديد تضارب المصالح وإدارته على نطاقٍ واسعٍ.
- 2-30 فيما يتعلق ببعض الأمور مثل الاستقلالية والموضوعية والسرية، يجب على المُقيّم/المُعتمد الالتزام بنظام المُقيّمين المُعتمدين ولائحته التنفيذية وقواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها الصادرة الهيئة.
- 3-30 تتطلب عملية التقييم من المُقيّم/المُعتمد إصدار تقارير تقييم غير متحيزة تعتمد على بياناتٍ ومدخلاتٍ موثوقةٍ وافتراساتٍ واقعيةٍ، ولضمان موثوقية عملية التقييم، من الضروري إصدار تقرير/التقييم بأسلوب يعزز الشفافية ويحد من تأثير أي عوامل ذاتية أو غير متوقعة على عملية التقييم.
- 4-30 يجب لشركات التقييم أن تُطبق الضوابط التالية في إطار إجراءات إدارة المخاطر:
- 1- الاحتفاظ بسجلٍ يوضح المصالح الشخصية المؤثرة للمقيّمين.
  - 2- العناية الواجبة للعملاء التحقق منهم.
  - 3- التدقيق في أهلية أعضاء الفريق.
  - 4- إخطار العميل وموافقته بخصوص مصادر تضارب المصالح المُحتملة.
  - 5- ضوابط تدفق المعلومات (ضوابط الفصل الأخلاقي) بين خطوط الخدمة أو فرق المشروع أو كلاهما.
  - 6- الإفصاح عن مصادر تضارب المصالح المُحتملة.
  - 7- المراجعة الداخلية لعمليات التقييم بواسطة أقران المهنة.
  - 8- تناوب المُقيّمين/المُعتمدين في حال إجراء عمليات التقييم المنتظمة.
  - 9- سياسات الخصوصية وسياسات السرية واستخدام اتفاقيات عدم الإفصاح.
  - 10- تركيز سياسات التوظيف على مُسمياتٍ مهنيةٍ محددةٍ.
  - 11- استخدام شروط وأحكام التعاقد القياسية.
  - 12- استخدام خطابات الوصول وخطابات الاعتماد.
  - 13- ضوابط قبول الهدايا أو الضيافة.
  - 14- نظام التعامل مع الشكاوى.
  - 15- واجب الإبلاغ عن المخالفات.
  - 16- الإشراف.
  - 17- التدريب.
  - 18- استخدام نماذج وبرمجيات معتمدة في هذا المجال.
  - 19- استخدام نماذج التقارير القياسية وقوائم المراجعة.
  - 20- التركيز أو التخصص حسب القطاع أو المنطقة الجغرافية أو نوع العميل.
  - 21- التأمين ضد المخاطر المهنية.
  - 22- حدود المسؤولية.
- 5-30 يجب أن يكون المُقيّم/المُعتمد على درايةٍ بالمتطلبات الواردة في برنامج مراقبة جودة الأداء المهني والامتثال لها فيما يتعلق بتصنيف المخالفات لأغراض أعمال الرقابة من حيث المخاطر المتصلة بها.<sup>20</sup>
- 6-30 يجب على المُقيّم/المُعتمد رفض أي مهامٍ تنطوي على مصلحةٍ مباشرةٍ أو غير مباشرةٍ فيما يتعلق بالعميل أو الأصل محل التقييم، ومن أمثلة ذلك:
- 1- تقييم أي أصل إذا كان مالكاً له أو شريكاً في ملكيته أو راعياً في ذلك أو كانت له مصلحة به - مباشرة أو غير

## مسودة للاستطلاع

- مباشرة - كأن يكون وسيطاً أو مسوقاً أو مستثمراً أو مُمولاً لتملكه.
- 2- تقييم أي أصل إذا كان بينه وبين مالكة أو أحد الشركاء فيه أو أحد أعضاء مجلس إدارته قرابة حتى الدرجة الرابعة.
- 3- تقييم أي أصل لعميل يقدم له خدمات أخرى تؤثر على استقلاليتته بشكل مباشر أو غير مباشر.
- 4- تقييم أي أصل مملوكٍ لمنشآت يملك فيها حصصاً أو أسهماً، أو يكون شريكاً لأحد كبار موظفيها أو أحد الشركاء فيها أو أحد أعضاء مجلس إدارتها، أو ناظراً لأحد أوقافها.
- 5- تقديم خدمة التقييم لأكثر من عميل في الموضوع ذاته إلا بعد أخذ موافقة مكتوبة من جميع العملاء.<sup>21</sup>
- 7-30 يجب على المُقيّم المُعتمد توخي الحرص اللازم عند تقييم أي تهديدٍ يمس بموضوعيته أو أي تصورٍ لانحيازٍ محتملٍ قد ينشأ لدى مستخدمي تقرير التقييم أو كليهما.
- 8-30 يجب على المُقيّم المُعتمد الإفصاح عن أي تهديدٍ يمس بموضوعية نطاق العمل وتقرير التقييم، وإلا فيجب عليه رفض المهمة.<sup>22</sup>
- 9-30 إذا كان المُقيّم المُعتمد يتصرف بالإنابة عن عملاء مُختلفين فيما يتعلق بالأصل أو الالتزام نفسه أو كليهما، فيجب الحصول على الموافقة الخطية من هؤلاء العملاء قبل قبول المهمة.
- 10-30 يجب على المُقيّم المُعتمد عدم انتهاك أي التزامات سرية تجاه العملاء الذين حدث بينهم تضاربٍ في المصالح، ويجب أن يُشرف على هذا الأمر مسؤول الامتثال، وهو شخص ذو منصب في الشركة وليس تابعاً لأي من الفريقين.<sup>23</sup>
- 11-30 يجب أن يعتمد الدخل على قاعدة عملاء واسعة ومتنوعة، بدلاً من الاعتماد على عدد قليل من العملاء.
- 12-30 فيما يتعلق بالأتعاب، يجب الإفصاح عما يلي في نطاق العمل وتقرير التقييم:
- 1- ما إذا كانت نسبة دخل الشركة من العميل تتجاوز 5% من إجمالي دخلها خلال الاثني عشر شهراً الماضية، وعند تحديد مستخدم مقصود لتقرير التقييم منذ بداية المهمة، يجب الإفصاح عن ذلك في العرض وخطاب التعاقد لمنح المستخدم فرصة الاعتراض على تعيين المُقيّم المُعتمد إذا شعر باحتمالية حدوث تحيزٍ.
- 2- إذا دفع المُقيّم المُعتمد أي رسومٍ إجمالية، سواء نقدية أو عينية، مقابل الحصول على المهمة.
- 13-30 يجب الاحتفاظ بسجل مراجعةٍ يوضح إجراءات المُقيّم المُعتمد ذات الصلة بإدارة تضارب المصالح والاستقلالية وعمليات الإفصاح.
- 14-30 يجب على المُقيّم المُعتمد الاتفاق مع العميل على الاستعانة بمتخصص أو مقدم خدمات.
- 15-30 إذا لم يمتلك المُقيّم المُعتمد الخبرات الكافية فيما يتعلق بالاستعانة بمتخصص أو مقدم خدمات أو حيثما كان المُتخصص أو مقدم الخدمات من الأطراف المشاركة في التوقيع على تقرير التقييم، فيجب على المُقيّم المُعتمد استشارة خبير قانوني للتأكد من مناسبة نطاق العمل للغرض المطلوب.
- 16-30 فيما يتعلق بالبيانات التي يُقدمها المُتخصص أو مقدم الخدمات، يجب على المُقيّم المُعتمد بذل العناية الواجبة والاجتهاد المعقول للتأكد من دقة هذه البيانات، ويجب على المُقيّم المُعتمد أيضاً الاتفاق مع العميل على مدى إمكانية التحقق من هذه البيانات والاعتماد عليها.
- 17-30 يجب ذكر مصدر أي بياناتٍ مُقدمة من المُتخصص أو مقدم الخدمات ومستخدمتها في التقييم، ومستوى التحقق منها، في وثائق المُقيّم المُعتمد وتقرير التقييم.

### 40- نطاق عمل عمليات التقييم

<sup>21</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 8

<sup>22</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 8

<sup>23</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 15

## مسودة للاستطلاع

1-40

يجب أن يحدد نطاق العمل ما يلي:

- (أ) الأصول أو الالتزامات محل التقييم أو كلاهما.
- (ب) العملاء؛ الشخص أو الأشخاص أو الكيان الذي يُعين المُقيّم/المُعتمد لتنفيذ تقييم مُعين.
- (ج) الاستخدام المقصود.
- (د) المستخدم/المقصود (إن وجد).
- (هـ) المُقيّم/المُعتمد ورقم ترخيصه.
- (و) عملة التقييم.
- (ز) تاريخ التقييم.
- (ح) أساس أو أسس القيمة المستخدمة.
- (ط) طبيعة عمل المُقيّم/المُعتمد ونطاقه وأي قيود مفروضة عليه.
- (ي) طبيعة المعلومات التي يعتمد عليها المُقيّم/المُعتمد ومصادرها.
- (ك) الافتراضات الخاصة.
- (ل) المتخصص أو مقدم الخدمات أو كلاهما.
- (م) العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.
- (ن) نوع تقرير التقييم أو أي وثائق أخرى قيد الإعداد.
- (س) القيود المفروضة على استخدام تقرير التقييم وتوزيعه ونشره.
- (ع) الامتثال لمعايير التقييم الدولية.<sup>24</sup>

2-40

قبل قبول أي مهمة أو إبرام أي اتفاقية لتنفيذ مهمة، يجب على المُقيّم/المُعتمد أن يدرك أبعاد المهمة المُزمع تنفيذها، بما في ذلك تحديد أطراف المهمة والأصل محل التقييم والغرض من المهمة وأسس القيمة المطلوبة، حتى يكون مؤهلاً للاتفاق مع العميل على نطاق العمل.<sup>25</sup>

3-40

يجب أن يتأكد المُقيّم/المُعتمد من أن نطاق العمل مناسب للمهمة المطلوبة ويؤدي إلى تنفيذ تقييم موثوق.

4-40

يجب على المُقيّم/المُعتمد التحقق من توافر الشروط التالية في نطاق العمل عند تقييم مدى ملائمتها:

1- مُحدد بموضوعية ولا ينطوي على أي تحيزٍ محتملٍ مُتصور من جانب الأقران والمستخدمين المقصودين للتقييم.

2- مستوفٍ لتوقعات الأطراف الذين يُمثلون المستخدمين المقصودين من عمليات التقييم.

3- من المُرجح أن يختاره أقران المُقيّمين المعتمدين من الهيئة، الذين يتمتعون بالخبرة والكفاءة في تنفيذ المهام المماثلة.

5-40

يجب على المُقيّم/المُعتمد أن يتأكد من امتلاكه المعارف والمهارات الفنية والخبرات اللازم لتنفيذ التقييم بمهارة وبمستوى عالٍ من المهنية والكفاءة وجودية معقولة.<sup>26</sup>

6-40

علاوة على ذلك، يجب أن يكون المُقيّم/المُعتمد على درايةٍ بحدود قدراته الشخصية، فإذا كان المُقيّم/المُعتمد يفتقر إلى المعارف والخبرات المهنية اللازمة لإجراء التقييم ولا يستطيع اكتساب هذه الكفاءة قبل إنجاز المهمة، فيجب عليه طلب المساعدة من شخص يتمتع بالخبرات اللازمة في تنفيذ هذا النوع من المهام أو رفض المهمة.

7-40

يجب أن يشمل نطاق العمل وصفاً تفصيلياً لنطاق التحليل وأعمال البحث والاستقصاء المُزمع إجرائها، ومستوى الأدلة المُزمع جمعها.

<sup>24</sup> الفصل 101 - نطاق العمل، المادة 20

<sup>25</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 8

<sup>26</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 9

## مسودة للاستطلاع

- 8-40 لضمان جودة التقييم، يجب على المُقيّم/المُعتمد تقييم الأصل أو الالتزام أو كليهما في سياقه، ويجب عليه البحث والتحقق من جميع الأمور ذات الصلة التي تؤثر على الأصل أو الالتزام أو كليهما.
- 9-40 تعتمد دقة التقييم جزئياً على جودة المعلومات المستخدمة في إعداده، ولذا سيحتاج المُقيّم/المُعتمد إلى التحقق من مصادر المعلومات وتواريخها.
- 50- العرض
- 1-50 يجب أن يُوثق العرض متطلبات/العميل ونطاق العمل المُقترح والوقت اللازم والرسوم والمعلومات المطلوبة لاستيفاء هذه المتطلبات حسب فهم المُقيّم/المُعتمد لها.
- 2-50 يجب أن يتعامل المُقيّم/المُعتمد مع شؤون العميل بحذرٍ وسريّةٍ، ولا يجوز له الإفصاح لأي شخصٍ أو طرفٍ خارجيٍ عن أي بياناتٍ واقعيةٍ حساسةٍ حصل عليها من العميل أو نتائج المهمة التي توصل إليها لصالح العميل. ولا يجوز للمُقيّم/المُعتمد أيضاً استخدام المعلومات السرية التي حصل عليها في إطار العلاقات المهنية لأغراضٍ شخصيةٍ أو لصالح أي طرفٍ خارجيٍ.<sup>27</sup>
- 3-50 يجب أن يُوضح العرض، بحدٍ أدنى، معظم الشروط التي يسعى المُقيّم/المُعتمد إلى التعامل بموجها مع العميل بمجرد تعيينه بوضوحٍ وصدقٍ.
- 4-50 قد يشترط بعض العملاء، وخاصةً عملاء القطاع العام والمؤسسات، تقديم العرض في ثلاثة أطرفٍ مختلفة، وهي:
- 1- خطاب التقديم
  - 2- العرض الفني
  - 3- العرض المالي
- 60- أتعاب التقييم
- 1-60 يجب تحديد جميع التكاليف والرسوم ذات الصلة التي يتحملها العميل.
- 2-60 إذا تولت أطراف خارجية تحديد أتعاب التقييم أو إذا حُددت هذه الأتعاب بموجب النظام، فيجب سداد المبلغ الفعلي المُقدر.
- 3-60 لا يجوز للمُقيّم/المُعتمد تحديد أتعاب التقييم بناءً على نتائجه، مثل تحديد الرسوم كنسبةٍ مئويةٍ من قيمة الأصل أو الالتزام أو كلاهما، أو جعلها مشروطةً بتنفيذ إحدى المعاملات.<sup>28</sup>
- 4-60 يجب للمُقيّم/المُعتمد أن يتأنى في بداية الأمر قبل تقدير الرسوم وأن يستغرق الوقت الكافي لجمع أكبر قدرٍ ممكنٍ من المعلومات عن احتياجات العميل والأصل محل التقييم وطبيعة التعليمات.
- 5-60 يجب أن تشمل الاعتبارات الرئيسية للمُقيّم/المُعتمد فيما يتعلق بتقدير أتعاب التقييم ما يلي:
- 1- أجر الساعة × عدد الساعات اللازمة لإنجاز المهمة.
  - 2- الوقت المُقدّر للمهمة بناءً على المشروعات السابقة.
  - 3- الخبرة والتخصص في تقييم نوع الأصل.
  - 4- الأمور ذات الصلة بالمخاطر أو المسؤولية، ومنها الاعتماد على أطراف خارجية.
  - 5- الرسوم التي يتقاضها أقران المهنة أو المنافسون.
  - 6- تصور العميل للجودة، مثلاً الجودة المطلوبة عند التعاون بين شركة تقييم محلية وإقليمية أو عالمية.
  - 7- المستوى الحالي للمشروعات في الشركة أو جدولها الزمني.
  - 8- الاستعانة بمتخصصين أو مقدمي خدمات آخرين، مثل فاحصي العقار والمساحين ومزودي البيانات وما إلى

<sup>27</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها (المادة 12 و15)

<sup>28</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 10

## مسودة للاستطلاع

ذلك، عند مُشاركتهم في نطاق العمل.

9- تعيين مُقيمين مُعتمدين آخرين يتمتعون بالكفاءة اللازمة لتقييم نوع مُحدد من العقارات أو ممارسة التقييم في منطقة مُعينة أو استخدام أسلوب تقييم مُعين.

10- مستوى صلاحية الوصول إلى البيانات ذات الصلة.

6-60 يجب للمُقيّم المُعتمد تقدير أي مصروفات نثرية تتعلق بالتقييم وإضافتها إلى أنعاب التقييم (مثل مصروفات السفر والإقامة والترجمة والبدل اليومي).

70- خطاب التعاقد

1-70 يجب على المُقيّم المُعتمد الحصول على التعليمات الدقيقة ذات الصلة بالتقييم من العميل وتوثيقها خطياً وفقاً لمعايير التقييم الدولية قبل التعاقد، لتجنب أي تفسيرٍ خاطئٍ للمعاني أو نطاق العمل.

2-70 يجب أن يتوافق خطاب التعاقد مع شروط نموذج العقد الموحد للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين عند تقديم خدمات التقييم، إذ تُمثل هذه الشروط الحد الأدنى لمتطلبات الامتثال التي يجب على المُقيّم المُعتمد الالتزام بها.<sup>29</sup>

3-70 يجب تحديد النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي وأي آلية بديلة لحل النزاعات في خطاب التعاقد.

4-70 يجب أن يضمن المُقيّم المُعتمد أن خطاب التعاقد الصادر بعد الاتفاق على نطاق العمل يشمل جميع المتطلبات الواردة في البند (1-40) والبنود الإضافية التالية:

1- هوية المستخدم/المقصودين الآخرين (إن وجدت).

2- الحصة في الأصل محل التقييم.

3- الافتراضات المهمة.

4- نوع التقرير.

5- يجب أن ينص خطاب التعاقد أن التقييم سيُنفذ كما في تاريخ التقييم ووفقاً لإصدار معايير التقييم الدولية ذي الصلة الساري في تاريخ التقييم وهذا الدليل، وأن المُقيّم المُعتمد سيُقيم مدى ملاءمة جميع المدخلات المهمة.

6- مدة المهمة، بما في ذلك الجدول الزمني لأي مخرجات رئيسة والاجتماعات والجدول الزمني للحصول على تعليقات العميل والتعامل معها.

7- أحكام التعاقد من الباطن.

8- أساس احتساب رسوم المُقيّم المُعتمد.

9- إجراءات تقديم الشكاوى ضد المُقيّم المُعتمد (إن وجدت).

10- التغييرات في نطاق العمل وإجراءات إلغاء العقد.

11- النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي.

5-70 يجب إرفاق خطاب تعاقد المُقيّم المُعتمد مع تقرير التقييم، ويجب أن يتضمن ما يلي:-

1- نطاق العمل.

2- خطاب الإقرار.

3- خطاب تكميلي، في حالات إدخال تغييرات أو تعديلات على شروط العقد خلال سير المهمة.

6-70 يجب على المُقيّم المُعتمد مراجعة نطاق العمل لضمان ملائمتها للغرض من المهمة.

7-70 يجب أن يكون خطاب الإقرار بمثابة خطاب تقديمي، ويجب أن يؤكد على تعليمات العميل ويُوضح شروط التعاقد

<sup>29</sup> نموذج العقد الموحد للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - تتوفر باللغة العربية فقط في الوقت الحالي.

## مسودة للاستطلاع

- من خلال إشارة مناسبة إلى نطاق العمل المرفق (يُرجى الاطلاع على البند 30-5).
- 8-70 يجب أن يضمن المُقيّم/المُعتمد عدم وجود أي تعارضٍ بين شروط التعاقد القياسية وخطاب الإقرار.
- 9-70 يجب أن يضمن المُقيّم/المُعتمد أيضاً إدراج جميع الشروط في خطاب التعاقد.
- 10-70 يجب أن يتضمن خطاب التعاقد بنداً يُوضح أحكام الاعتماد على طرفٍ خارجيٍّ، وذلك لوضع قيودٍ على عرض المُقيّم/المُعتمد للمطالبات التي تُقيمها تلك الأطراف الخارجية.
- 11-70 لا يجوز السماح للأطراف الخارجية باستلام تقرير التقييم أو الاعتماد عليه ما لم يرد نص صريح بذلك في نطاق العمل والتقارير، أو رهناً بالموافقة الخطية للمُقيّم/المُعتمد، وهذا هو المبدأ الأساسي.
- 12-70 لكي يحصل أي طرف خارجي على نسخة من تقرير التقييم يجب أن يوقع المُقيّم/المُعتمد والعميل خطاب الوصول.
- 13-70 عادةً ما يتعامل المُقيّم/المُعتمد مع عملاءٍ يطلب منهم تقييم الأصول والالتزامات نفسها أكثر من مرة أو تقييم أصولٍ والالتزاماتٍ أخرى وفقاً لتعليماتٍ جديدة.
- 14-70 بالنسبة للمهام المتكررة، يجب أن يستند المُقيّم/المُعتمد إلى اتفاقيةٍ إطاريةٍ يتضمن جميع الشروط والأحكام الموضحة سابقاً ضمن نطاق العمل، ويجب أن يُحدد هذا الخطاب طبيعة عمليات التقييم المتصورة خلال الفترة المحددة وعددها ومعدل تكرارها أو قائمة مُحددة بالعقارات التي يجب تقييمها خلال الفترة نفسها.
- 15-70 يجب أن يوضح خطاب التعاقد طبيعة التعليمات اللاحقة، وأنها تُلزم كلا الطرفين بشروط وأحكام خطاب التعاقد.
- 16-70 على الرغم من استمرار العلاقات، يتغير العملاء ومسؤولياتهم وموظفيهم الرئيسيين واحتياجاتهم مع مرور الوقت، لذا يجب على المُقيّمين/المُعتمدين اتخاذ تدابير العناية الواجبة بالعملاء بانتظام، بما في ذلك التحقق وجود أي تعارض مصالح، بصرف النظر عن طبيعة علاقاتهم مع العملاء.
- 80- مراجعات التقييم**
- 1-80 يجب أن يُراعي المُقيّم/المُعتمد أن مراجعة التقييم ليست عملية تدقيق وفي حال التدقيق على عمليات التقييم يجب على المراجع الرجوع إلى المعايير الصادرة عن مؤسساتٍ مثل المجلس الدولي لمعايير التدقيق والتأكيد.
- 2-80 يجب أن يتولى تنفيذ مراجعات التقييم مُقيّمون مُعتمدون يمتلكون المعرفة والخبرة المناسبة لتنفيذ هذا العمل.
- 3-80 قد تحمل مراجعة التقييم معانٍ مختلفة في سياقات محددة، لذلك يجب الاتفاق على طبيعتها المحددة وتوثيقها بوضوح.
- 4-80 مع ذلك، لا تُعد مراجعة التقييم عملية تقييم بحد ذاتها، على المُقيّم المُعتمد أن يدرك أن مراجعة التقييم هي تحليل وتقييم لتقرير تقييم صادر عن مُقيّم مُعتمدٍ آخر، وليست إعادة تقييم.
- 5-80 وفي حال استلزم مراجعة التقييم التوصل إلى استنتاج حول القيمة، فإن ذلك لا يُعد مراجعة تقييم، بل تقييمًا مستقلاً، وبالتالي يخضع لجميع المتطلبات المنصوص عليها في هذا الدليل.
- 6-80 يجب أن يكون المُقيّم المُعتمد الذي يقوم بالمراجعة مستقلاً عن المُقيّم الذي أجرى التقييم الأصلي.
- 7-80 كما يجب أن يكون على دراية بجميع الحقائق والمعلومات ذات الصلة بالأصل أو الالتزام في تاريخ التقييم، والتي استند إليها المُقيّم المُعتمد الأصلي.
- 8-80 وفي حال عدم توفر هذه المعلومات أو توفرها بشكل جزئي فقط، فيجب الإشارة إلى ذلك بوضوح ضمن نطاق العمل.
- 9-80 يجب تحديد شروط مراجعة التقييم بوضوح في نطاق العمل، بحيث تعكس بدقة طبيعة المراجعة، غرضها، ومدى التحقيق المطلوب.
- 10-80 كما يجب على المُقيّم المُعتمد ضمان أن العميل يفهم طبيعة الخدمات المقدمة ويدرك أي قيود تتعلق باستخدام تقرير مراجعة التقييم.

## مسودة للاستطلاع

- 11-80 يجب أن يحدد نطاق العمل ما إذا كانت مراجعة التقييم تُمثل مراجعة عملية التقييم، أو مراجعة القيمة، أو كليهما.
- (أ) مراجعة عملية التقييم تركز على الامتثال لمعايير التقييم الدولية ودليل التقييم الشامل الصادر عن الهيئة السعودية للمُقيِّمين المُعتمَدِين.
- (ب) مراجعة القيمة تُعنى بتقدير معقولة القيمة عبر مراجعة بنود تقرير التقييم (مثل المقارنات والعوائد، وما إلى ذلك). ولا تشمل مراجعة التقييم تقديم رأي جديد بشأن القيمة (يُرجى الاطلاع على الفقرة 4-80)
- 12-80 يجب أن يتضمن نطاق العمل لأي مهمة مراجعة تقييم، سواء كانت مراجعة لعملية التقييم أو مراجعة للقيمة أو كليهما، الحد الأدنى من العناصر التالية:
- (أ) نوع مراجعة التقييم التي يتم إجراؤها.
- (ب) النطاق المتفق عليه، سواء كانت مراجعة التقييم تُمثل مراجعة عملية التقييم، أو مراجعة القيمة، أو كليهما.
- (ج) الأصول والالتزامات قيد المراجعة أو كليهما.
- (د) هوية مُراجع التقييم المعتمد ورقم ترخيصه.
- (هـ) هوية العميل.
- (و) الاستخدام المقصود.
- (ز) المستخدمون المقصودون، إن وجدوا.
- (ح) الافتراضات المهمة أو الخاصة أو أي شروط مقيدة متعلقة بالتقييم المُراجع.
- (ط) استخدام ودور أي متخصص أو جهة خدمية، إذا تم الاستعانة بها، كجزء من مراجعة التقييم.
- (ي) الإجراءات المزمع اتخاذها والوثائق المراد مراجعتها.
- 13-80 يجب على المُقيِّم المُعتمَد أن يأخذ بعين الاعتبار أن الأهداف الرئيسية لمراجعة التقييم تتمثل فيما يلي:
- دراسة مدى امتثال أعمال التقييم قيد المراجعة لدليل التقييم الشامل الصادر عن الهيئة السعودية للمُقيِّمين المُعتمَدِين.
  - فحص المستندات التي تم الاستناد إليها وتقييم مدى صحة ودقة استخدامها.
  - تحديد أي حالات عدم امتثال وتأثيرها على الاستنتاجات.
  - لا تهدف مراجعة التقييم إلى تقديم قيمة جديدة، حيث إن ذلك يتطلب إجراء تقييم مستقل ومنفصل.

المحتويات	الفقرات
مقدمة	10
أسس القيمة	20
أسس القيمة التي تحددها الهيئة	30
القيمة السوقية	40
الإيجار السوقي	50
القيمة المنصفة	60
القيمة الاستثمارية	70
القيمة التكاملية	80
قيمة التصفية	90
القيمة العادلة	100
القيمة التشغيلية الحالية	110
العوامل الخاصة بجهة مُحددة	120
المنافع التكاملية	130
الافتراضات	140
الافتراضات الخاصة	150
فرضية القيمة	160
أعلى وأفضل استخدام	170
الاستخدام الحالي أو القائم	180
التصفية المنظمة	190
التصفية القسرية أو البيع القسري	200
تكاليف المعاملات	210
تخصيص القيمة	220

يجب على المُقيّم المُعتمَد، وفقاً لهذا الفصل، التأكيد من أن أساس (أو أسس) القيمة المستخدمة مناسب ومتوافق مع الاستخدام المقصود للتقييم، ويتحمل المُقيّم المُعتمَد مسؤولية ضمان أن أساس القيمة المُعتمَد يتماشى مع الاستخدام المقصود للتقييم، وأنه مناسب للظروف المحيطة، وتخضع هذه المسؤولية للامتثال لأي متطلبات إلزامية، مثل تلك المفروضة بموجب الأنظمة في المملكة العربية السعودية.

يتبنى الفصل 102 أسس القيمة الواردة في المعيار 102، ويتطلب الامتثال لذلك من المُقيّم المُعتمَد اختيار أساس (أو أسس) القيمة المناسب واتباع جميع المتطلبات ذات الصلة بذلك الأساس، سواء كانت هذه المتطلبات جزءاً من أسس القيمة المُعرّفة ضمن معايير التقييم الدولية أو غير مشمولة بها.

إذا تم استخدام أحد أسس القيمة المحددة في الفصل 102 والمُعرّفة ضمن معيار التقييم الدولي، فيجب تطبيقه وفقاً للتعريف والتعليمات ذات الصلة، بما في ذلك اعتماد أي افتراضات أو افتراضات خاصة تكون مناسبة، ويجب أن يكون أساس القيمة المستخدم مناسباً للاستخدام المقصود للتقييم، كما يجب الإشارة إلى مصدر تعريف أساس القيمة المستخدم في نطاق العمل وتقرير التقييم.

أما في حال استخدام أساس قيمة غير معرف في الفصل 102، فيجب تعريفه بوضوح وذكره في تقرير التقييم، مع الإشارة إلى أنه يُشكّل اختلافاً عن الأسس المُعتمَدة، وذلك في الحالات التي يكون فيها استخدام هذا الأساس طوعياً وليس إلزامياً ضمن مهمة التقييم المعنية.

10- مقدمة (شاملة الامتثال لأسس القيمة الواردة في المعيار 102)

1-10 كما هو مذكور في المعيار 102، تُحدد أسس القيمة المبادئ أو المتطلبات الأساسية التي يتم بناء القيم المبَّع عنها على أساسها. يُعد اختيار أساس (أو أسس) القيمة المناسب أمرًا بالغ الأهمية ليتماشى مع شروط التقييم والاستخدام المقصود له، حيث يمكن أن يؤثر أساس القيمة على اختيار المُقيِّم المُعتمَد للطرق، والمدخلات، والافتراضات، ومن ثَمَّ على القيمة النهائية المُقدَّرة.

2-10 ثَمَّةُ أسس مختلفة للقيمة تُستخدم في عمليات التقييم، وقد يكون المُقيِّم المُعتمَد مُلزَمًا باستخدام أسس قيمة محددة بموجب القوانين في المملكة العربية السعودية، أو اللوائح التنظيمية، أو العقود الخاصة، أو أي إطار عمل آخر لضمان امتثال التقييم لمتطلبات معايير التقييم الدولية. عند اختيار الأساس أو الأسس المناسبة للتقييم، يجب على المُقيِّم المُعتمَد مراعاة توجيهات ومدخلات العميل أو ممثليه. ومع ذلك، وبصرف النظر عن التوجيهات أو المدخلات المقدمة للمُقيِّم، يجب ألا يستخدم المُقيِّم المُعتمَد أي أساس قيمة غير متوافق أو غير مناسب للاستخدام المقصود في عملية التقييم.

3-10 عندما يتم استخدام أساس (أو أسس) قيمة مختلفة غير مُحددة في المعيار 102 أو الفصل 102، يجب على المُقيِّم المُعتمَد تحديد الأساس المعتمد بوضوح، وفي أي حالة يكون فيها استخدام هذا الأساس اختياريًا وليس إلزاميًا، يجب عليه توضيح سبب اعتبار أسس القيمة الواردة في المعيار 102 أو الفصل 102 غير مناسب.

4-10 مع استمرار تطور الأسواق وتزايد احتياجات العملاء من حيث التعقيد والتطور، يواجه المُقيِّم المُعتمَد طلبات متزايدة لتقديم استشارات تتضمن بعض عناصر التنبؤ أو التوقعات المستقبلية. في هذه الظروف، يجب على المُقيِّم المُعتمَد التأكد من أن هذه الاستشارات لا يُساء فهمها أو تحريفها، وأن يقدم أي تحليل للحساسية المالية بعناية بحيث لا يُقوِّض أساس القيمة المُعتمَد.

5-10 يُصحح المُقيِّم المُعتمَد بأن استخدام أساس قيمة غير معترف به أو مخصص دون مبرر كافٍ قد يؤدي إلى مخالفة لمتطلبات تقرير التقييم، والتي تنص على وجوب أن يكون التقرير واضحًا وغير مضلل.

6-10 ومن المسلم به أنه لأغراض معينة، قد يكون من الضروري تقديم قيمة متوقعة بالإضافة إلى التقييم الحالي. يجب أن يتوافق أي تقدير مستقبلي مع القوانين واللوائح والتعليمات المعمول بها ذات الصلة بالتقييم في المملكة<sup>30</sup>. يجب أن يُشير تقرير التقييم إلى درجة عدم اليقين المرتفعة التي قد تكون متأصلة في القيمة المتوقعة، حيث إنه بحكم التعريف، لن تتوفر أدلة قابلة للمقارنة.

7-10 تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض الظروف التي يتم فيها استخدام الأصل والالتزام أو كليهما. قد تتطلب أسس القيمة المختلفة افتراضًا معينًا للقيمة أو قد تسمح بالنظر في افتراضات متعددة، شريطة أن يتم الاتفاق عليها ضمن نطاق العمل (انظر الفصل 101). أكثر فرضيات القيمة شيوعًا في المملكة هي:

(أ) أعلى وأفضل استخدام

(ب) الاستخدام الحالي أو القائم

(ج) التصفية المنظمة

(د) التصفية القسرية أو البيع القسري

8-10 سيؤثر تاريخ التقييم في طبيعة المعلومات والبيانات التي يأخذها المُقيِّم بعين الاعتبار أثناء التقييم. ويجب أن يدرك المُقيِّم المُعتمَد أن معظم أسس القيمة تحول دون النظر في معلومات أو معنويات السوق التي لا تكون معروفة للمشاركين أو لا يُمكنهم معرفتها مع بذل العناية الواجبة المعقولة في تاريخ القياس أو التقييم.

<sup>30</sup> قائمة الأنظمة السعودية ذات الصلة في قسم المقدمة

## مسودة للاستطلاع

9-10- تعكس معظم أسس القيمة افتراضات قد تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، واحدة أو أكثر من الخصائص التالية:

- المشتري أو البائع الافتراضي.
- أطراف معروفة أو محددة.
- أعضاء مجموعة محددة أو موصوفة أو أطراف محتملة (مثل المساهمين).
- إذا كانت الأطراف تخضع لشروط أو دوافع معينة في التاريخ المفترض (مثل: الإكراه).
- مستوى معرفة مُفترض.

### 20- أسس القيمة

1-20 يتحمل المُقيّم المُعتمد مسؤولية التأكد من أن أساس القيمة المختار متوافق مع الاستخدام المقصود للتقييم ومناسب للظروف، مع الالتزام بأي متطلبات إلزامية، مثل تلك المفروضة بموجب الأنظمة في المملكة العربية السعودية. ويجب مناقشة أساس القيمة المزمع استخدامه والتأكد منه مع العميل في بداية عملية التقييم، لا سيما في الحالات التي لا يكون فيها الوضع واضحاً.

2-20 يجب أن يلاحظ المُقيّم المُعتمد أن أسس القيمة ليست بالضرورة متعارضة أو متناقضة فيما بينها، فعلى سبيل المثال، قد تتطابق قيمة أصل أو التزام بالنسبة لطرف معين، أو القيمة المنصفة لأصل أو التزام بالتبادل بين طرفين محددين، مع القيمة السوقية، على الرغم من اختلاف المعايير التقييمية المستخدمة.

3-20 نظرًا لأن بعض أسس القيمة بخلاف القيمة السوقية قد تنتج قيمة لا يمكن الحصول عليها في عملية بيع فعلية، سواء داخل السوق العام أو خارجه، يجب على المُقيّم المُعتمد أن يوضح بجلاء الافتراضات أو الافتراضات الخاصة التي تختلف عن أو تضاف إلى تلك المستخدمة في تقدير القيمة السوقية. أمثلة شائعة على هذه الافتراضات والافتراضات الخاصة تمت مناقشتها في الأقسام 130 و140 أدناه.

4-20 يجب على المُقيّم المُعتمد استخدام أسس القيمة المعترف بها فقط، شريطة أن تكون متوافقة مع الاستخدام المقصود للتقييم، مع الالتزام بمبادئ الشفافية والتماسك والاتساق. قد يكون من الضروري استخدام أسس أخرى معتمدة من الهيئة، أو كما تتطلبه القوانين والمعايير الدولية (مثل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 للقيمة العادلة ومعايير المحاسبة الدولية ومعايير القيمة التشغيلية الحالية في معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام، أو حسب الظروف الخاصة أو تعليمات العميل، في حال كانت الافتراضات التي تدعم القيمة السوقية غير مناسبة أو لا يمكن تحقيقها.

5-20 يجب على المُقيمين المعتمدين في جميع الحالات التأكد من أن أساس القيمة مُعاد إنتاجه أو مُحدد بوضوح في كل من نطاق العمل وتقرير التقييم.

6-20 قد يتم توجيه المُقيّم المُعتمد شرعياً لتقديم استشارات لعمليات التقييم التي تستند إلى معايير أخرى، وبالتالي قد تكون أسس قيمة مختلفة مناسبة. في هذه الحالات، يجب تحديد التعريف المستخدم بالكامل وشرحه بوضوح. عندما يختلف هذا الأساس اختلافاً كبيراً عن القيمة السوقية، يُوصى بتقديم تعليق توضيحي يوضح الاختلافات بينهما.

### 30- أسس القيمة التي تحددها الهيئة

1-30 تُدرج أسس القيمة ذات الصلة للاستخدام في المملكة العربية السعودية في الفقرة 30-4، وهي متوافقة مع المعيار 102 الخاص بأسس القيمة.

2-30 ما لم يكن ذلك مطلوباً صراحةً بموجب النظام السعودي أو الدولي أو بموجب تشريع أو التزام تعاقدي أو بناءً على تعليمات العميل، يجب على المُقيمين المعتمدين استخدام القيمة السوقية (أو عند الاقتضاء، الإيجار السوقية) كأساس للتقييم بدلاً من أسس القيمة البديلة المبينة أدناه.

## مسودة للاستطلاع

- 3-30 على الرغم من أن أغلب عمليات التقييم ستُجرى على أساس القيمة السوقية، إلا أن هناك حالات قد يكون من المشروع أو الأنسب فيها استخدام أسس بديل، ومن الضروري أن يفهم كل من المُقيّم المُعتمَد ومستخدمي التقييم الفرق بين القيمة السوقية وأسس القيمة الأخرى، بالإضافة إلى تأثير الاختلافات بين هذه المفاهيم على منهجية المُقيم في التقييم وعلى القيمة المُقدَّرة في التقرير النهائي.
- 4-30 أسس القيمة المعتمدة في المملكة:
- (أ) القيمة السوقية.
- (ب) الإيجار السوقي.
- (ج) القيمة المنصفة.
- (د) القيمة الاستثمارية أو الثمن.
- (هـ) القيمة التكاملية.
- (و) قيمة التصفية.
- 5-30 قد يكون من الضروري استخدام أسس قيمة أخرى في التقارير المالية أو التقارير الضريبية أو في سياقات قانونية أو تنظيمية أخرى، واعتمادًا على الجهة المصدرة لأساس القيمة، قد يكون لنفس المصطلحات تعريفات مختلفة أو قد تتطلب أساليب تقييم مختلفة، لذلك، يجب على المُقيّم المُعتمَد التأكد من تحديد أساس القيمة المناسب لكل تقييم معين وصياغتها وتطبيقها.
- 6-30 وفقًا للفصل 101 الخاص بنطاق العمل، يجب أن يكون أساس القيمة مناسبًا للاستخدام المقصود، ويجب الإشارة إلى مصدر تعريف أي أساس قيمة مستخدم أو توضيحه.
- 7-30 يتحمل المُقيّم المُعتمَد مسؤولية فهم الأنظمة واللوائح التنظيمية في المملكة العربية السعودية وأي تعليمات تفسيرية تتعلق بجميع أسس القيمة المستخدمة.
- 40- القيمة السوقية**
- 1-40 يتم استخدام القيمة السوقية عادةً كأساس للقيمة لغرض الإقراض المضمون واتخاذ القرارات الداخلية وأغراض أخرى متعددة.
- 2-40 المبلغ المُقدَّر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل، أو المدفوع لنقل التزام، في تاريخ التقييم، في معاملة يجريها طرفان راغبان وعلى أساس مستقل، بعد تسويق مناسب، حيث يكون كل من الطرفين قد تصرف بمعرفة وحرية وعلى بيئة تامة، دون أي إكراه أو ضغط..
- 3-40 تُمثل القيمة السوقية أساسًا معترفًا به دوليًا ولها تعريف ثابت ومعتمد منذ فترة طويلة، ويصف هذا الأساس التبادل بين أطراف غير مترابطة تعمل بحرية في السوق، ويمثل القيمة الناتجة عن عقد بيع افتراضي أو وثيقة قانونية مكافئة في تاريخ التقييم، ويعكس جميع العوامل التي سيتم أخذها بعين الاعتبار عند تحديد العروض من قبل المشاركين في السوق، وذلك مع الأخذ بعين الاعتبار أعلى وأفضل استخدام للأصل. يُحدد أعلى وأفضل استخدام للأصل في ملحق المعيار 102 وفي القسم 160 أدناه على النحو التالي: الاستخدام الذي يؤدي إلى تحقيق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- 4-40 يفترض مفهوم القيمة السوقية سعرًا يتم التفاوض عليه في سوق مفتوحة وتنافسية حيث يتصرف المشاركون بحرية. يمكن أن تكون سوق الأصل سوقًا دولية أو سوقًا محلية. كما يمكن أن تتألف السوق من العديد من المشترين والبائعين أو عدد محدود من المشاركين، وتكون السوق التي يُعرض فيها الأصل للبيع هي السوق التي يتم فيها عادةً مبادلة الأصل المعروض.
- 5-40 تستبعد القيمة السوقية أي تشوهات سعرية تنشأ عن قيمة خاصة (تعكس سمات أصل أو التزام ذات قيمة لمشتري

## مسودة للاستطلاع

- محدد) أو قيمة تكاملية، لذا، فهي تعبر عن السعر الذي يُرجح الحصول عليه للأصل أو الالتزام في بيئات سوقية متنوعة، ويطبق الإيجار السوقي (كما هو موضح في القسم 50 أدناه) معايير مماثلة لتلك المعايير المستخدمة في تقدير القيمة السوقية، لكنه يُعنى بتقدير دفعات متكررة بدلاً من مبلغ رأسمالي.
- 6-40 عند تطبيق القيمة السوقية، يجب أيضاً مراعاة شرط أن يعكس مبلغ التقييم حالة السوق الفعلية وظروفه في المملكة كما هي في تاريخ التقييم الفعلي. يُمكن الاطلاع على الإطار المفاهيمي الكامل للقيمة السوقية في القسم (أ) 10 من ملحق المعيار 102.
- 7-40 يجب أن تتوافق طبيعة ومصدر مدخلات التقييم مع أساس القيمة، الذي بدوره يراعي الغرض المحدد من التقييم. على سبيل المثال، يجوز استخدام مجموعة متنوعة من أساليب وطرق التقييم للتوصل إلى رأي مهني بشأن القيمة، شريطة أن تستند هذه الأساليب والطرق إلى بيانات قابلة للتحقق والقياس. بحكم تعريف أسلوب السوق، فإنه يعتمد حصرياً على مدخلات مستقاة من السوق. لتقدير القيمة السوقية، يجب تطبيق أسلوب الدخل مع استخدام مدخلات وافتراضات مقبولة لدى المشاركين في السوق لتقدير القيمة السوقية باستخدام أسلوب التكلفة، يجب تحديد تكلفة الأصل ذي المنفعة المماثلة، وتطبيق تعديلات ملائمة للتقادم المادي والوظيفي والاقتصادي، وذلك من خلال تحليل التكاليف والإهلاك القائمين على السوق.
- 8-40 البيانات المتاحة والظروف السوقية المحيطة بالأصل المراد تقييمه يجب أن تحدد طريقة أو طرق التقييم الأكثر ملاءمة وتوافقاً مع طبيعة الأصل. يجب أن تُقدم جميع أساليب التقييم المطبقة - في حالة استنادها إلى بيانات قابلة للملاحظة تم تحليلها بصورة منهجية - مؤشراً دقيقاً للقيمة السوقية، ويجب أن تكون البيانات المحفوظة بعد إنجاز التقييم كافية للتحقق من أن التحليل والتقييم المطبق في المنهجية أو المنهجيات المعتمدة، لتقديم تقدير القيمة المعلنة كان ملائماً لنوع التقييم وحجمه.
- 9-40 لا تجسد القيمة السوقية سمات الأصول التي تحمل قيمة محددة لمالك أو مشتري محدد، والتي لا تكون متاحة للمشتريين الآخرين في السوق. قد تتعلق هذه المزايا بخصائص الأصل المادية أو الجغرافية أو الاقتصادية أو القانونية. تستبعد القيمة السوقية أي قيمة خاصة أو شخصية، لأنها تعتمد على وجود مشتري راغب، وليس مشتري محدد راغب.
- 10-40 يجب تعديل أي ترتيبات تمويلية تختلف عن الشروط المعتادة المتاحة للمشتريين في السوق، والتي يرى المُقيّم المُعتمَد بشكل معقول أنها أثرت على السعر المقارن، وذلك قبل اعتمادها في تحديد القيمة السوقية.
- 11-40 تتضمن هذه الترتيبات التمويلية غير المعتادة، على سبيل المثال لا الحصر: تمويل البائع (مثل عقود البيع بالتقسيط والرهون العقارية الشاملة)، وتولي المشتري لرهن عقاري من البائع بشروط أقل من السوق (الرهون العقارية القابلة للتحويل)، والقروض المقدمة مباشرة للمشتريين ذوي الملاءة المالية العالية بأسعار فائدة أدنى من السوق.
- 50- الإيجار السوقي
- 1-50 يُقصد بالإيجار السوقي "المبلغ التقديري الذي يجب على أساسه تأجير حق الملكية في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".
- 2-50 يُمكن استخدام الإيجار السوقي كأساس للقيمة عند تقييم عقد إيجار أو حق منفعة ناشئ عن عقد إيجار، وفي مثل هذه الحالة، يكون من الضروري النظر في القيمة الإيجارية التعاقدية والقيمة الإيجارية السوقية إذا كانتا مختلفتين.
- 3-50 يحتوي ملحق المعيار في القسم (أ) 20 على الإطار المفاهيمي الذي يدعم تعريف الإيجار السوقي، ويمكن تطبيقه

## مسودة للاستطلاع

- للمساعدة في تفسير الإيجار السوقي. وعلى وجه الخصوص، نجد أن المبلغ المقدر يستبعد القيمة الإيجارية المتضخمة أو المنكمشة بناءً على شروط أو اعتبارات أو حقوق امتياز خاصة. وتُعرّف "شروط الإيجار المناسبة" بأنها الشروط التي يتفق عليها المشاركون في السوق عادةً لنوع العقار في تاريخ التقييم. ولا يجب تقديم مؤشر للقيمة الإيجارية السوقية إلا مع الإشارة إلى شروط وأحكام عقد الإيجار الأساسي الذي تم افتراضه.
- 4-50 يُستخدم الإيجار السوقي عادةً لتقدير المبلغ الذي يمكن تأجير الأصل الشاغر به، أو المبلغ الذي يمكن إعادة تأجير الأصل المؤجر به عند انتهاء عقد الإيجار الحالي. لا يُعد الإيجار السوقي أساساً ملائماً لتحديد مبلغ الإيجار المستحق بموجب بند مراجعة الإيجار المنصوص عليه في عقد الإيجار، بل يجب الاعتماد على التعريفات والافتراضات المحددة في العقد ذاته.
- 5-50 يتعين على المُقيّمين المُعتمدين تحديد شروط الإيجار الرئيسية المفترضة بشكل واضح عند تقديم رأي يتعلق بالإيجار السوقي، وفي حال تضمنت عقود الإيجار دفعات أو تنازلات من أحد الأطراف للآخر كحوافز لإبرام العقد، وكانت هذه الحوافز تؤثر على المستوى العام للإيجارات المتفق عليها في السوق، فيجب أن يعكس الإيجار السوقي ذلك التأثير. يتعين على المُقيّم المُعتمد توثيق طبيعة الحوافز المفترضة، بالإضافة إلى شروط الإيجار المفترضة، في تقرير التقييم.
- 6-50 يختلف الإيجار السوقي اختلافاً كبيراً وفقاً لشروط عقد الإيجار المفترض. يجب أن تتوافق شروط الإيجار الملائمة مع الممارسات السائدة في السوق السعودي، مع إمكانية تحديد شروط استثنائية لأغراض تقييمية خاصة. تؤثر عوامل مثل مدة عقد الإيجار وتواتر مراجعات الإيجار ومسؤوليات الأطراف فيما يتعلق بالصيانة والنفقات، على قيمة الإيجار السوقي.
- 7-50 أما الإيجار التعاقدى، فهو الإيجار المحدد بموجب شروط عقد إيجار قائم في السوق السعودي، وقد يكون ثابتاً طوال مدة العقد أو متغيراً. يُحدد عقد الإيجار تواتر وأسس احتساب التغيرات في الإيجار، مما يستوجب تحديدها وفهمها بدقة لتقدير مجمل المنافع المستحقة للمؤجر والالتزامات المترتبة على المستأجر.
- 8-50 يمكن تقييم الإيجار السوقي، في بعض الحالات، على أساس شروط عقد إيجار قائم (مثل: لأغراض تحديد الإيجار حيث تكون شروط عقد الإيجار موجودة، ومن ثمّ لا يتم افتراضها كجزء من عقد إيجار اسمي).
- 9-50 يجب على المُقيّم مراعاة ما يلي عند تقدير الإيجار السوقي:
- (أ) في حالة الإيجار السوقي الخاضع لعقد إيجار في المملكة، تكون أحكام وشروط عقد الإيجار هذا هي شروط الإيجار المناسبة ما لم تكن تلك الأحكام والشروط غير قانونية أو متعارضة مع التشريعات المطبقة.
- (ب) في حالة الإيجار السوقي الذي لا يخضع لعقد إيجار، تكون الشروط والأحكام المفترضة هي شروط الإيجار الاسمي التي يتفق عليها المشاركون في السوق لنفس نوع الملكية في تاريخ التقييم.
- 60- القيمة المنصّفة**
- 1-60 يُقصد بالقيمة المنصّفة السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث تعكس مصالح تلك الأطراف.
- 2-60 تتطلب القيمة المنصّفة تقييم السعر العادل بين طرفين محددين مع الأخذ في الاعتبار المزايا والعيوب ذات الصلة التي يجنبها كل طرف من المعاملة. وفي المقابل، تتطلب القيمة السوقية استبعاد أي مزايا أو عيوب لا تكون متاحة للمشاركين في السوق أو يتكبدونها بشكل عام.
- 3-60 يُعد مفهوم القيمة المنصّفة أوسع نطاقاً من مفهوم القيمة السوقية. وعلى الرغم من أن السعر العادل بين طرفين يساوي السعر الذي يمكن الحصول عليه من السوق في كثير من الحالات، ففي بعض الحالات يتضمن تقدير القيمة المنصّفة أن نأخذ في الحسبان الأمور التي يجب استبعادها عند تقدير القيمة السوقية، مثل عناصر مُعينة

## مسودة للاستطلاع

- ذات قيمة تكاملية ناشئة عن تضافر المصالح.
- 4-60 تتضمن الأمثلة على استخدام القيمة المنصرفة ما يلي:
- (أ) تحديد سعر منصف لحصة مساهمة في شركة غير مدرجة في البورصة، حيث قد تعني حصص طرفين محددين أن السعر المنصف لها يختلف عن السعر الذي يمكن الحصول عليه في السوق.
- (ب) تحديد سعر منصف بين مؤجر ومستأجر لغرض النقل التام للملكية الأصل المؤجر أو إلغاء الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار.
- 70- القيمة الاستثمارية أو الثمن
- 1-70 تُمثل القيمة الاستثمارية قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به، ونظرًا لأن كل مشترٍ محتمل يحسب قيمة الاستثمار لأصل معين بشكل مستقل بهدف تحديد السعر الذي سيقدم عرضه بناءً عليه، فقد تتطابق هذه القيمة مع القيمة السوقية للأصل أو تتباين عنها بالزيادة أو النقصان.
- 2-70 تُعد القيمة الاستثمارية أساسًا للقيمة مقتصرًا على جهة بعينها، ومع أن قيمة الأصل بالنسبة للمالك قد تكون نفس القيمة التي يمكن الحصول عليها من بيعه إلى طرف آخر، إلا أن أساس القيمة يُبنى على المنافع التي تحصل عليها هذه الجهة من امتلاكها للأصل في المملكة، ومن ثم لا يُعتبر ذلك بالضرورة مبادلة افتراضية. وتُبنى القيمة الاستثمارية أيضًا على الظروف والأهداف المالية للجهة التي أُعد لها التقييم. يرتبط هذا المفهوم الذاتي بأصل معين بالنسبة لمستثمر محدد أو مجموعة من المستثمرين أو كيانات ذات أهداف ومعايير استثمارية محددة. كما تُستخدم قيمة الاستثمار غالبًا لقياس أداء الاستثمار.
- 3-70 تتميز هذه التقييمات بما يلي:
- (أ) تحديد قيمة الأصل أو المستثمر بناءً على اهتماماته الفعلية، وليس بناءً على افتراضات بشأن طرف افتراضي.
- (ب) عدم افتراض تبادل الأصل بين الأطراف.
- 80- القيمة التكاملية
- 1-80 تشير أوجه التكامل إلى المنافع المُحققة من دمج الأصول، ويعتمد إمكانية تضمينها في التقييم على أساس القيمة. في معظم أسس القيمة، لا تُؤخذ القيمة التكاملية في الاعتبار إلا إذا كانت متاحة للمشاركين الآخرين في السوق.
- 2-80 القيمة التكاملية نتاج دمج أصليين أو حصتين أو أكثر معًا بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة. وإذا كانت المنافع التكاملية متاحة لمشتري بعينه فحسب، عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، نظرًا لأن القيمة التكاملية توضح فوائد معينة لأصل لا تُكُن له قيمة إلا لمشتري معين. وغالبًا ما يُشار إلى القيمة المضافة التي تتجاوز إجمالي المصالح المعنية بلفظ "القيمة التزاوجية".
- 90- قيمة التصفية
- 1-90 يُقصد بقيمة التصفية المبلغ الناتج عن بيع أصل أو مجموعة من الأصول بغرض التصفية، مع إجبار البائع على البيع اعتبارًا من تاريخ محدد. ويمكن تحديد قيمة التصفية في إطار فرضيتين مختلفتين للقيمة:
- (أ) معاملة منظمة ذات فترة تسويق نموذجية.
- (ب) معاملة قسرية ذات فترة تسويق قصيرة.
- 2-90 يعتمد مركز الإسناد والتصفية "إنفاذ" في المملكة، على قيمة التصفية، وهو جهة حكومية مستقلة تهدف إلى تعزيز التعاون بين الجهات القضائية والحكومية في عمليات تصفية الأصول وبيعها.
- 3-90 يعمل "إنفاذ" كجهة استشارية متخصصة في الإشراف على تصفية الأصول المنقولة وغير المنقولة، وتعيين الخبراء ومقدمي الخدمات، والإشراف على تنفيذ المزادات، وإدارة جميع الجوانب المتعلقة بعملية تصفية الأصول.
- 4-90 يجب أن يوضح المُقيّم فرضية القيمة المفترضة.

## مسودة للاستطلاع

5-90 في الحالات التي تكون فيها قيمة التصفية ناتجة عن الإفلاس، يجب على المُقيِّم المُعتمَد الالتزام بمتطلبات لجنة الإفلاس، المعروفة باسم "إيسار"<sup>31</sup>.

أسس القيمة الأخرى

100- القيمة العادلة

1-100 يُعرّف المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 13 القيمة العادلة بأنها السعر المتحصل عليه من بيع أصل، أو المدفوع لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

2-100 تستلزم عمليات التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية معالجة متطلبات محاسبية متعددة، تشمل على سبيل المثال لا الحصر:

• محاسبة الاستحواذ نتيجة اندماج الأعمال.

• اختبارات اضمحلال القيمة.

• إعداد تقارير للإدارة الداخلية أو القوائم المالية لأغراض الخاصة.

• إعداد نشرة إصدار أو مستند عرض.

3-100 لإجراء عملية التقييم لأغراض إعداد القوائم المالية، يجب على المُقيِّمين المُعتمدين إتمام عملية التقييم وفقاً لتعريف وتوجهات القيمة العادلة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المنشورة.

4-100 تُعد القيمة العادلة أيضاً أحد أسس القيمة المطلوبة لتقييم القطاع العام بموجب المعيار الدولي للمحاسبة بالقطاع العام رقم 46.<sup>32</sup>

5-100 تُستكمل التقييمات في بعض الحالات وفقاً لمعايير المحاسبة الوطنية، ويجب على المُقيِّم المُعتمَد التحقق من التوجيهات والمعايير ذات الصلة التي سيتم تطبيقها.

110- قيمة التشغيل الحالية

1-110 يُعرّف مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام قيمة التشغيل الحالية في الإطار مفاهيم التقارير المالية ذات الغرض العام لجهات القطاع العام بأنها المبلغ الذي يدفعه الكيان مقابل إمكانات الخدمة المتبقية للأصل بتاريخ القياس.

2-110 تُجسد قيمة التشغيل الحالية قياساً خاصاً بالكيان لأصل موجود محتفظ به لقدرته التشغيلية، وتعكس:

• المبلغ الذي يدفعه الكيان مقابل إمكانات الخدمة المتبقية

• للأصل بأقل الطرق تكلفة.

• إمكانات الخدمة المتبقية للأصل مع مراعاة الحالة الحالية للأصل.

• الاستخدام والموقع الحاليان للأصل.

3-110 بالنسبة لتقييمات أصول القطاع العام، يجب على المُقيِّم المُعتمَد إكمال التقييم وفقاً لتعريف وتوجهات قيمة التشغيل الحالية التي نشرها مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام.

120- العوامل الخاصة بجهة محددة

1-120 تستبعد معظم أسس القيمة العوامل الخاصة ببائع أو مشترٍ محدد، وكذلك العوامل غير المتاحة للمشاركين في السوق بصفة عامة من المدخلات والمعطيات المستخدمة في التقييم الذي يعتمد على أوضاع السوق. وتشمل

<sup>31</sup> رابط إلى إيسار

<sup>32</sup> المعيار الدولي للمحاسبة في القطاع العام 46

## مسودة للاستطلاع

- العوامل الخاصة بجهة محددة والتي يمكن أن تكون غير متاحة للمشاركين في السوق ما يلي:
- (أ) القيمة الإضافية أو التخفيض في القيمة الناتج عن إنشاء محفظة من الأصول المماثلة.
- (ب) المنافع التكاملية الفريدة من نوعها بين الأصل والأصول الأخرى التي تمتلكها الجهة.
- (ج) الحقوق أو القيود القانونية المطبقة على الجهة حصراً.
- (د) المزايا أو الأعباء الضريبية الخاصة بالجهة.
- (هـ) القدرة على الاستفادة من أصل فريد من نوعه خاص بتلك الجهة.

2-120 يتم تحديد ما إذا كانت هذه العوامل خاصة بالجهة أو ستكون متاحة للمشاركين الآخرين في السوق عموماً على أساس كل حالة على حدة. في بعض الحالات، قد لا يتم تداول الأصل كبند منفرد، بل ضمن مجموعة أصول متكاملة. وعليه، فإن أي أوجه تكامل تنشأ عن تكامل هذا الأصل مع أصول أخرى ذات صلة تنتقل إلى المشاركين في السوق عند نقل ملكية المجموعة كوحدة واحدة. وبالتالي، لا يمكن اعتبار هذه الأوجه التكاملية خاصة بالكيان المالك للأصل قبل عملية النقل.

3-120 إذا كان الغرض من أساس القيمة المستخدم في التقييم هو تحديد القيمة لمالك محدد (مثل قيمة الاستثمار أو القيمة الجوهرية المشار إليها في الفصل 102 - أسس القيمة - القسم 60)، فيجب أن تُدرج العوامل الخاصة بالكيان في تقييم الأصل أو الالتزام. تتضمن الحالات التي قد تتطلب تحديد القيمة لمالك محدد، على سبيل المثال لا الحصر، الأمثلة التالية:

(أ) دعم القرارات الاستثمارية

(ب) مراجعة أداء الأصل.

### 130- التكامل

- 1-130 يُشير التكامل إلى المنافع الاقتصادية الناتجة عن دمج الأصول أو الالتزامات، حيث تؤدي هذه العملية إلى تحقيق قيمة إجمالية تتجاوز مجموع القيم الفردية لكل أصل أو التزام عند تقييمها بشكل مستقل. ينشأ التكامل عادةً من تحسين الكفاءة التشغيلية وخفض التكاليف وزيادة الإيرادات وتقليل المخاطر المالية.
- 2-130 يعتمد إدراج التكامل في عملية التقييم على أسس القيمة المستخدمة، والتي تحدد مدى تأثير هذه المنافع على التقدير العادل للقيمة. فيما يتعلق بمعظم أسس القيمة، لا يُؤخذ التكامل في الاعتبار إلا إذا كان متاحاً لجميع المشاركين في السوق السعودي، وفقاً لما هو منصوص عليه في الفقرات 1-90 إلى 3-90 من هذا المعيار.
- 3-130 قد يستند تقييم مدى توفر التكامل للمشاركين في السوق السعودي إلى حجم وقيمة المنافع الاقتصادية الناتجة عنها، بدلاً من الاعتماد على آلية أو طريقة محددة لتحقيق ذلك التكامل.

### 140- الافتراضات

- 1-140 يُعرّف الافتراض بأنه ما يراه المُقيّم المُعتمَد صحيحاً بشكل معقول استناداً إلى المعرفة والخبرة، دون الحاجة إلى إجراء تحقيق أو تدقيق تفصيلي. قد تتطلب تعليمات التقييم من المُقيّم المُعتمَد اعتماد افتراضات معينة لإتمام عملية التقييم بفعالية، خاصةً في الحالات التي تكون فيها بعض المعلومات غير متاحة.
- 2-140 يجب الإفصاح عن أي افتراض بوضوح ضمن نطاق العمل وفي تقرير التقييم، مع التأكد من أن الافتراضات المعتمدة معقولة وذات صلة، وذلك بما يتناسب مع الاستخدام المقصود للتقييم، وتعرّف الافتراضات بأنها مسائل يُمكن قبولها كحقائق في سياق مهمة التقييم، وذلك دون الحاجة إلى تأكد أو تحقق، كما أنها تُمثل عناصر يتم قبولها عند الإفصاح عنها لغرض فهم التقييم أو أي استشارة مالية أو تقييمية ذات صلة.
- 3-140 بالإضافة إلى تحديد أساس القيمة، قد يستلزم الأمر أن يُقدِّم المُقيّم المُعتمَد افتراضاً واحداً أو أكثر لتوضيح أحد الجوانب التالية:

## مسودة للاستطلاع

- (أ) حالة الأصل أو الالتزام في سياق التبادل الافتراضي.
- (ب) الظروف التي يُفترض بموجبها تبادل الأصل أو الالتزام.
- 4-140 يمكن أن يكون لهذه الافتراضات تأثير جوهري على القيمة،
- 5-140 حيث قد تستند إلى حقائق متوافقة مع تلك الحقائق السائدة في تاريخ التقييم، وقد تنتج هذه الافتراضات عن قيود على نطاق التحقيقات أو الاستفسارات التي يجريها المُقيّم المُعتمَد خلال عملية التقييم. تشمل أمثلة الافتراضات، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) افتراض أن الأصل أو الالتزام المستخدم في نشاط تجاري يتم نقله ككيان تشغيلي متكامل.
- (ب) افتراض أن الأصل أو الالتزام المستخدم في نشاط تجاري يتم نقله دون النشاط التجاري، سواء بشكل فردي أو ضمن مجموعة من الأصول والالتزامات.
- (ج) افتراض أن الأصل أو الالتزام الذي يتم تقييمه بشكل منفصل يتم نقله مع أصول أو التزامات مكملة أخرى.
- (د) افتراض أن ملكية الأسهم يتم نقلها إما كمجموعة أو بشكل فردي.
- 6-140 غالبًا ما يرتبط الافتراض بقيود على نطاق التحقيقات أو الاستفسارات التي يُجرىها المُقيّم المُعتمَد. لذلك، يجب الاتفاق مع العميل على جميع الافتراضات التي من المحتمل تضمينها في تقرير التقييم وتضمينها في نطاق العمل. في الحالات التي يتعذر فيها تضمين الافتراضات في نطاق العمل، يجب الاتفاق عليها كتابيًا مع العميل قبل إصدار تقرير التقييم.
- 7-140 إذا توصل المُقيّم المُعتمَد، بعد الفحص أو التحقيق، إلى أن افتراضًا تم الاتفاق عليه مسبقًا قد يكون غير مناسب أو يجب أن يصبح افتراضًا خاصًا، فيجب عليه مناقشة الافتراضات المعدلة والأسلوب المتبع مع العميل قبل الانتهاء من التقييم وإصدار التقرير.
- 8-140 يجب أن تكون جميع الافتراضات المهمة معقولة في ظل الظروف، ومدعومة بالأدلة وذات صلة بالنظر إلى الاستخدام المقصود الذي يتطلبه التقييم من أجل تقديم تقييم متوافق مع معايير التقييم الدولية.
- 150- الافتراضات الخاصة
- 1-150 يجب على المُقيّم المُعتمَد تقديم افتراض خاص عندما يفترض وجود حقائق مغايرة للتحقق السائدة في تاريخ التقييم، أو عندما يستند إلى افتراضات لا يأخذها مشاركون نموذجي في السوق بعين الاعتبار عند إجراء معاملة في ذلك التاريخ. تُستخدم الافتراضات الخاصة في الغالب لتحديد تأثير التغيرات المحتملة على القيمة.
- 2-150 يجب الاتفاق على الافتراضات الخاصة وتأكيداتها كتابيًا للعميل قبل إصدار تقرير التقييم، وذلك عند الضرورة لتزويد العميل بالتقييم المطلوب.
- 3-150 يُقتصر تقديم الافتراضات الخاصة على الحالات التي يُمكن فيها اعتبارها واقعية وذات صلة وصالحة للظروف الخاصة بالتقييم.
- 4-150 تُصاغ جميع الافتراضات الخاصة المهمة بحيث تكون معقولة في ظل الظروف، ومدعومة بالأدلة، وذات صلة بالاستخدام المقصود الذي يتطلبه التقييم، وذلك لتقديم تقييم متوافق مع معايير التقييم الدولية.
- 5-150 وفي حالة طلب العميل تقييمًا على أساس افتراض خاص يعتبره المُقيّم المُعتمَد غير واقعي، فيجب رفض التعليمات.
- 6-150 تُستخدم الافتراضات الخاصة غالبًا لتوضيح تأثير التغيرات المحتملة على قيمة الأصل، وتُحدّد بأنها "خاصة" لتسليط الضوء لمستخدم التقييم على أن التقييم معلق على تغيير في الظروف الحالية أو أنه يعكس وجهة نظر لن يتخذها المشاركون بشكل عام في تاريخ التقييم. تشمل أمثلة الافتراضات، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) افتراض أن العقار مملوك كملكية تامة مع حيازة شاغرة.
- (ب) افتراض أن مبنى مقترح قد اكتمل فعليًا في تاريخ التقييم،

## مسودة للاستطلاع

(ج) افتراض وجود عقد محدد داخل المملكة في تاريخ التقييم على الرغم من عدم إبرامه فعلياً.

7-150 قد يؤدي تبني بعض هذه الافتراضات الخاصة إلى تقييد تطبيق القيمة السوقية. يُطبّق المقيم المعتمد الافتراضات الخاصة بشكل أساسي عندما يكون العميل جهة إقراض، وذلك لتوضيح الأثر المحتمل للتغيرات في الظروف على قيمة الأصل كضمان.

8-150 يجب التمييز بين التغير في القيمة الناتج عن استخدام افتراض أو افتراض خاص والقيمة الإضافية التي قد يضيفها مشتري محدد للأصل.

9-150 عند إعداد التقييمات لأغراض القوائم المالية، تُستبعد أي قيمة إضافية ناتجة عن افتراضات خاصة، ما لم تُقدم هذه الافتراضات بشكل استثنائي، وفي هذه الحالة، يجب الإشارة إليها بوضوح في أي تقرير منشور.

### 160- أسس تحديد القيمة

1-160 يجب على المُقيّم المُعتمَد الالتزام بأسس التقييم التالية عند تطبيق الافتراضات المناسبة لتحديد القيمة حسب الاقتضاء:

- أعلى وأفضل استخدام.
- الاستخدام الحالي أو الاستخدام القائم.
- التصفية المنظمة.
- التصفية القسرية أو البيع القسري.

### 170- أعلى وأفضل استخدام.

1-170 في بعض الاختصاصات القضائية، يتم اعتماد أساس قيمة يُعرف بـ "أعلى وأفضل استخدام"، وقد يتم تعريفه قانونياً. على سبيل المثال، يُحدد مفهوم "أعلى وأفضل استخدام" في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 13 فيما يتعلق بمتطلبات التقارير المالية.

2-170 يُعرف أعلى وأفضل استخدام، من منظور المشارك في السوق، بأنه الاستخدام الذي يُعظم القيمة السوقية للأصل. بتعبير آخر، الاستخدام الأكثر قيمة للأصل الذي يكون ممكناً فعلياً ومسموحاً به قانوناً، وقابلاً للتطبيق مالياً في تاريخ التقييم.

3-170 يُطبّق مفهوم أعلى وأفضل استخدام بشكل متكرر على الأصول غير المالية. نظراً لأن العديد من الأصول المالية تفتقر إلى الاستخدامات البديلة، فقد تنشأ ظروف تستدعي تقييم أعلى وأفضل استخدام للأصول المالية.

4-170 يجب أن يستوفي أعلى وأفضل استخدام شروط الإمكانية الفعلية (عند الاقتضاء)، والقابلية المالية والشرعية القانونية، وأن يؤدي إلى تحقيق أعلى قيمة. إذا اختلف أعلى وأفضل استخدام عن الاستخدام الحالي، فإن تكاليف تحويل الأصل ستؤثر على قيمته.

5-170 يجوز أن يكون أعلى وأفضل استخدام هو الاستخدام الحالي أو القائم، وذلك عندما يُستخدم الأصل على النحو الأمثل. يُعزَم أعلى وأفضل استخدام إمكانات الأصل، وقد يتحقق ذلك من خلال استمرار الاستخدام الحالي أو اعتماد استخدام بديل.

6-170 قد يختلف أعلى وأفضل استخدام لأصل يُقيّم بشكل مستقل عن أعلى وأفضل استخدام له ضمن مجموعة أصول، حيث يجب مراعاة مساهمته في القيمة الإجمالية للمجموعة.

7-170 يستلزم تحديد أعلى وأفضل استخدام مراعاة عدة جوانب:

(أ) لتقرير إمكانية الاستخدام المادية، تُؤخذ في الاعتبار المعايير التي يعتبرها المشاركون في السوق معقولة.

(ب) لضمان توافق الاستخدام مع المتطلبات القانونية، تُراعى القيود القانونية المفروضة على استخدام الأصل،

## مسودة للاستطلاع

مثل تصنيفات التخطيط أو التقسيم المدني، بالإضافة إلى احتمالية تغيير هذه القيود.

(ج) لتقييم الجدوى المالية للاستخدام، يُنظر فيما إذا كان الاستخدام البديل، الممكن مادياً والمسموح به قانوناً داخل المملكة، سيُدر عائداً كافياً لمشارك اعتيادي، مع الأخذ في الاعتبار تكاليف التحويل إلى هذا الاستخدام، بما يتجاوز العائد على الاستخدام الحالي.

180- الاستخدام الحالي أو القائم.

1-180 يُحدّد الاستخدام الحالي أو الاستخدام القائم بأنه الطريقة التي يُستخدم بها الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات داخل المملكة. قد يتطابق الاستخدام الحالي مع أعلى وأفضل استخدام، ولكنه ليس بالضرورة كذلك.

190- التصفية المنظمة.

1-190 تُعبّر التصفية المنظمة عن قيمة مجموعة الأصول التي يمكن تحقيقها من خلال بيع التصفية، مع منح فترة زمنية معقولة للعثور على مشترٍ، وإلزام البائع بالبيع على أساس حالتها الراهنة.

2-190 تختلف الفترة الزمنية المعقولة للعثور على مشترٍ بناءً على نوع الأصل وظروف السوق.

200- البيع القسري

1-200 يُستخدم مصطلحاً "التصفية القسرية" و"البيع القسري" في المملكة بشكل متبادل للدلالة على المفهوم ذاته، وهو إجبار البائع على البيع في ظروف غير طوعية. قد يعتقد بعض العملاء أن المصطلحين مترادفان وقابلان للتبادل، لذا يجب على المُقيّم المُعتمَد مناقشة ذلك مع العميل لضمان وضوح المصطلحات وتجنب أي لبس خلال عملية التقييم. بصرف النظر عن المصطلح المستخدم، فإن النتيجة الأساسية هي غياب فترة تسويق مناسبة، مما قد يؤدي إلى عدم قدرة المشتريين المحتملين على إجراء العناية الواجبة الكافية قبل إتمام المعاملة.

2-200 تمثل التصفية القسرية في المملكة إجراءً قانونياً يلجأ إليه لتسوية المنازعات عبر تعيين خبير محايد، يُخوّل بموجبه تحديد الأمر المتنازع فيه طبقاً للتعليمات الصادرة إليه.

3-200 يُعد البيع القسري جزءاً من عملية التصفية القسرية، حيث يُطلب من المصفي، عند إصدار تعليمات بتصفية شركة أو شركة، تنفيذ البيع القسري للأصول بهدف تسوية الالتزامات وتصفية الشركة أو الشركة. من الجدير بالذكر أن البيع القسري قد يقتصر على بيع أصل واحد فقط، مع استمرار الشركة في مزاولة أعمالها. يمكن أيضاً تنفيذ البيع القسري لأصل منفرد، على سبيل المثال، لتأمين ضمان لدين قائم، وذلك في الحالات التي يتخلف فيها المقترض عن سداد التزاماته المالية.

4-200 تمثل قيمة التصفية بموجب فرضية البيع القسري السعر الذي يمكن الحصول عليه عند بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ التقييم. يُطبّق هذا الأساس في التقييم عندما يكون البائع مُجبراً على البيع، مما يؤدي إلى عدم توافر فترة تسويقية كافية، وقد يعجز المشترون المحتملون عن إجراء العناية الواجبة قبل إتمام المعاملة. تقتضي التصفية القسرية بيع الأصول أو الوفاء بالالتزامات في أقرب وقت ممكن، مما يُفضي في الغالب إلى قيم متدنية أو مُتضائلة. يتحدد السعر المتحقق في هذه الحالات بناءً على طبيعة الضغوط التي يتعرض لها البائع والأسباب الموجبة لعدم إمكانية التسويق الملائم. كما قد يعكس أيضاً العواقب المترتبة على عدم إتمام عملية البيع ضمن الإطار الزمني المتاح للبائع. في حالة غياب معلومات كافية بشأن طبيعة وأسباب القيود التي تواجه البائع، فإن تحديد القيمة المُتوقَّعة في إطار البيع القسري قد يفتقر إلى الدقة والموضوعية. إن السعر الذي يتم القبول به في البيع القسري يتحدد بناءً على الظروف الخاصة التي يمر بها البائع، ولا يعكس بالضرورة ظروف البائع الراغب الافتراضي كما هو محدد في تعريف القيمة السوقية. يُعد "البيع القسري" وصفاً للظروف التي يتم بموجبها تنفيذ التبادل، وليس أساساً مستقلاً لتحديد القيمة.

5-200 عندما يتبين للمُقيّم المُعتمَد أو العميل وجود قيد تسويقي فعلي أو محتمل، يجب الاتفاق على تفاصيل هذا القيد

## مسودة للاستطلاع

- وتوثيقها بشكل صريح في نطاق العمل (شروط التعاقد) لضمان تحقيق الشفافية والموثوقية في عملية التقييم.
- يمثل البيع القسري قيمة التصفية التي يتم الحصول عليها في ظل قيود تسويقية محددة.
- 6-200 للحصول على مؤشر دقيق للسعر في ظروف البيع القسري، فمن الضروري تحديد أسباب القيود المفروضة على البائع بوضوح، بما في ذلك العواقب المترتبة على عدم إتمام البيع ضمن الإطار الزمني المحدد، وذلك من خلال وضع افتراضات موضوعية. وفي حالة عدم وجود هذه الظروف فعلياً في تاريخ التقييم، يجب تصنيفها بوضوح على أنها افتراضات خاصة.
- 7-200 يعكس البيع القسري السعر الذي يُتوقع تحقيقه لعقار معين في ظل جميع الشروط التالية:
- (أ) إتمام البيع في فترة زمنية قصيرة.
- (ب) خضوع الأصل لظروف السوق السائدة في تاريخ التقييم أو خلال الجدول الزمني المفترض لإتمام المعاملة.
- (ج) تصرف المشتري والبائع بحكمة ومعرفة وفقاً لظروف السوق.
- (د) إجبار البائع على البيع.
- (هـ) عدم حصول المشتري على أي منفعة خاصة من المعاملة لا تتوفر للمشاركين الآخرين في السوق.
- (و) تصرف الطرفين بما يعتبرانه في مصلحتهما الفضلى.
- (ز) عدم إمكانية تنفيذ جهود تسويقية عادية بسبب قصر فترة العرض.
- 8-200 لا تُصنّف المبيعات في سوق غير نشط أو سوق متدهور تلقائياً على أنها "مبيعات جبرية" لمجرد أن البائع قد يأمل في الحصول على سعر أفضل في المستقبل عند تحسن ظروف السوق. وما لم يكن البائع مجبراً على البيع قبل موعد نهائي محدد يحول دون التسويق المناسب، فعندئذ يكون البائع بائعاً راغباً بحسب تعريف القيمة السوقية (انظر الفصل 102 - أسس القيمة الملحق 40).
- 9-200 عادة ما تستبعد معاملات "البيع القسري" المؤكدة عندما يكون أساس القيمة هو القيمة السوقية، ولكن من الصعب التحقق مما إذا كانت إحدى المعاملات التجارية على أساس محايد المنفذة في السوق تمثل عملية بيع قسري.
- 10-200 يتطلب إيلاء عناية أكبر إذا لم يكن هناك قيد متأصل في تاريخ التقييم، ولكنه يعد نتيجة متوقعة لحدث معين أو سلسلة من الأحداث. يمكن أن يطلب العميل، بدلاً من ذلك، أن ينفذ التقييم بناءً على قيود تسويقية محددة، وفي كلتا الحالتين، يُقدم التقييم على افتراض خاص بأن القيد قد نشأ في تاريخ التقييم.
- 11-200 لا تعتبر قيمة البيع القسري أساساً للقيمة، بل أنها تقييم يعتمد عادة على القيمة السوقية مع افتراض خاص يتعلق بفترة محدودة تم تحديدها لتسويق الملكية.
- 210- تكاليف المعاملات
- 1-210 تمثل معظم أسس القيمة سعر الصرف التقديري للأصل دون اعتبار لتكاليف البيع بالنسبة للبائع أو تكاليف الشراء بالنسبة للمشتري وأي ضرائب مستحقة من الطرفين كنتيجة مباشرة للمعاملة. لذلك، يجب استبعاد التكاليف الإضافية التي يمكن ارتباطها بالبيع أو الشراء، وكذلك أي ضرائب على المعاملة من التقييم.
- 2-210 يجب أن يتضمن تقرير التقييم بياناً واضحاً بشأن ما إذا كانت تكاليف المعاملة، مثل الرسوم، مدمجة في القيمة التي تم التوصل إليها أم لا.
- 220- تخصيص القيمة
- 1-220 يقصد بتخصيص القيمة توزيع قيمة الأصل على أساس فردي أو جزئي أو حسب المكونات، حيث لا يعتبر تقسيم القيمة بين مكونات الأصل تقييماً. ويجب عدم اعتبار نتيجة التخصيص على أنها تعكس القيمة السوقية للمكونات.

## مسودة للاستطلاع

- 2-220 يجب أن تكون طريقة التخصيص المتبعة عند توزيع القيمة مناسبة مع فرضية أو أساس القيمة، كما يجب على المقيّم المعتمد أن:
- يتبع أي متطلبات قانونية أو تنظيمية معمول بها.
  - يذكر بوضوح الاستخدام المقصود من التخصيص.
  - يراعي الحقائق والظروف، مثل خصائص البنود التي سيتم تخصيصها.
  - يعتمد الأساليب المناسبة في ظل الظروف الراهنة.
- 3-220 عند النظر في تخصيص سعر المعاملة، خصوصاً في حالة البيع من خلال نقل الأسهم في شركة محدودة، يجب على المقيّم المعتمد أن يتوخى الحذر، حيث قد تعكس المعاملة ما يلي:
- المخزون التجاري والمواد الاستهلاكية والنقد.
  - الأصول غير الملموسة.
  - الالتزامات مثل الرواتب والضرائب والديون وغيرها.
- 4-220 يجب تطبيق تخصيصات الأغراض الضريبية وفقاً للتشريعات الضريبية المحددة.
- 5-220 يمكن أن تكون العواقب المالية لتخصيص القيمة أو تقسيمها كبيرة، ويمكن أن تمتلك بعض الهيئات حصة خاصة في تحسين الفائدة التي تعود عليهم، ويجب أن يكون المقيم المعتمد على دراية بذلك. ولذا من الضروري إعداد أي أرقام تم إقرارها وفقاً لأفضل الممارسات وأن تكون مدعومة إذا طُعن فيها لاحقاً. يجب ملاحظة أنه إذا طُعن في هذه التخصيصات، فإن يحدث بعد سنوات عديدة من الإبلاغ عن الأرقام في الأصل. لذا، من المهم أن يولي المقيم المعتمد الاعتبار اللازم للتخصيصات التي يقوم بها وأن يوثقها بعناية، ليتمكن من الدفاع عنها عند الطعن لاحقاً.

المحتويات	الفرقات
المقدمة	10
أسلوب السوق	20
طرق أسلوب السوق	30
أسلوب الدخل	40
طرق أسلوب الدخل	50
أسلوب التكلفة	60
طرق أسلوب التكلفة	70
طريقة القيمة المتبقية	80
التسوية	90

يتطلب الفصل 103 - أساليب التقييم - من المقيّم المُعتمَد دراسة أساليب وطرق التقييم واختيار الأنسب من بينها لتقييم الأصل أو الالتزام أو كليهما حسب الاستخدام المقصود.

من الممكن ألا تنطبق طرق التقييم الواردة في الفصل 103 على جميع فئات الأصول أو حالات الاستخدام. ومع ذلك، يجب اتباع المتطلبات الواردة فيه عند استخدام طريقة التقييم المعمول بها.

يتحمل المقيم المعتمد مسؤولية اعتماد أسلوب (أساليب) التقييم وتبريرها عند الضرورة، وتحديد طرق التقييم المستخدمة وغير المستخدمة لتنفيذ مهام التقييم الفردية، ويجب عليهم دائماً مراعاة ما يلي:

- طبيعة الأصل (أو الالتزام).
- الغرض والاستخدام المقصود وسياق مهمة التقييم المحددة.
- أي متطلبات أخرى نظامية أو إلزامية تنطبق في المملكة.

#### 10- المقدمة (بما في ذلك الامتثال لمعيار 2025)

1-10 يُستخدم مصطلح طريقة التقييم في التقييم لوصف العملية التي من خلالها يقوم المقيّم المُعتمَد بإجراء تقييم للأصل أو الالتزام محل التقييم. وبالتالي تشمل طريقة التقييم لأي تقييم اختيار المقيّم المُعتمَد للأسلوب أو الأساليب التي تطبق واختيار طريقة التقييم والطريقة (الطرق) المناسبة له، فضلاً عن استخدام نماذج أو تقنيات التقييم لتفسير مدخلات التقييم والتوصل إلى استنتاجات بناءً على هذه المدخلات.

2-10 يوجد تسلسل هرمي للتعريفات يشمل الأساليب والطرق والنماذج، ويُعد الأسلوب المستوى الأول في هذا التسلسل، حيث تُصنّف الأساليب المعترف بها للتقييم إلى ثلاثة أساليب رئيسية: أسلوب السوق، وأسلوب الدخل، وأسلوب التكلفة. وتعتمد هذه الأساليب جميعها على المبادئ الاقتصادية الأساسية في تحديد الأسعار. ويتضمن كل أسلوب من هذه الأساليب طرقاً متعددة لتطبيقه، وتندرج ضمن هذه الطرق نماذج تقييم مختلفة. وتتنوع هذه النماذج بين نماذج كمية تعتمد على التحليل الرقمي، ونماذج نوعية تعتمد على التقدير المهني والعوامل غير الكمية. ومع ذلك، فإن جميع هذه النماذج تُعد أدوات تهدف إلى تخصيص القيمة للخصائص المكونة للأصل أو الالتزام، أو كليهما.

3-10 وفقاً للمعيار 103، يجب النظر في أساليب التقييم المناسبة، يختلف اختيار أسلوب التقييم اعتماداً على الغرض

## مسودة للاستطلاع

وطبيعة التقييم وتوافر البيانات، ويمكن استخدام أسلوب تقييم أو أكثر الحساب القيمة وفق أساس القيمة المحدد. وفيما يلي شرح وتفصيل الأساليب التقييم الرئيسية الثلاثة:

(أ) أسلوب السوق.

(ب) أسلوب الدخل.

(ج) أسلوب التكلفة.

4-10 تُقدّم معظم التقييمات في المملكة على أساس القيمة السوقية، وتشمل هذه تقييمات الإقراض المضمون واتخاذ القرارات الداخلية. في مثل هذه الحالات، تميل بعض الأصول أو الالتزامات أو كلاهما إلى أن تناسب بصورة أكبر مع بعض أساليب التقييم، مثل أسلوب السوق للمساكن الفردية. يوضح المعيار 103 أيضاً الظروف التي يجب أن يُمنح فيها أسلوب التقييم المعني وزناً كبيراً في اختياره وتسويته، بالإضافة إلى الظروف التي يتمتع فيها المقيم المعتمد بمرونة أكبر في تحديد هذه الأوزان. تُعرض هذه الظروف أدناه التي ترتبط بتوافر البيانات والمدخلات ذات الصلة ونزاهتها لكل أسلوب من الأساليب، وكذلك الدوافع النموذجية للمشاركين في المملكة.

5-10 يجب اختيار الأسلوب الذي يزيد من استخدام المدخلات الملحوظة، حسب مقتضى الحال. لن يفرض هذا الفصل أي طريقة تقييم محددة، لأنه (ما لم يكن هناك نظام أو لائحة معمول بها في المملكة) يعود الأمر إلى الحكم المهني للمقيم المعتمد في كل حالة، وفقاً لطبيعة الأصل أو الالتزام أو كلاهما وسياق التقييم والاستخدام المقصود له. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن تتطور طريقة التقييم في المستقبل نتيجة للعديد من العوامل المؤثرة، بما في ذلك سلوك السوق والتقدم في أدوات وأساليب الحساب والتحليل.

6-10 يستند كل أسلوب من أساليب التقييم إلى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري وتوقع المنافع أو الاستبدال.

7-10 يتضمن كل أسلوب من أساليب التقييم طرقاً مختلفة ومفصلة للتطبيق (انظر الأقسام 30 و50 و70).

8-10 يهدف اختيار أساليب وطرق التقييم إلى تحديد الطريقة الأنسب لتقييم الأصل أو الالتزام أو كلاهما في ظل ظروف تقييم معينة، فلا توجد طريقة واحدة مناسبة لجميع حالات التقييم الممكنة داخل المملكة. ويجب للمقيم المعتمد عند الاختيار أن يأخذ ما يلي بعين الاعتبار، بحد أدنى:

(أ) أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط التقييم واستخدامه المقصود.

(ب) نقاط القوة والضعف في أساليب وطرق التقييم المحتملة.

(ج) مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل أو الالتزام والأساليب وطرق التقييم التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية في المملكة.

(د) توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة.

(هـ) معلومات الأسعار من المملكة.

9-10 لا يطلب من المُقيّم المُعتمَد استخدام أكثر من طريقة لتقييم الأصل أو الالتزام، خاصة عندما يكون المُقيّم المُعتمَد على درجة عالية من اليقين من دقة ومصداقية الطريقة المستخدمة عند اعتبار حقائق وظروف التقييم.

10-10 ولكن، يجب أن ينظر المُقيّم المُعتمَد في استخدام أساليب وطرق متعددة في أي مهمة تقييم واحدة ومنح الأوزان المناسبة بناءً على ملاءمتها أو ارتباطها بنوع الأصل أو الالتزام، والاستخدام المقصود للتقييم، بالإضافة إلى كمية البيانات الملحوظة وجودتها وموثوقيتها والأدلة السوقية التي تم الحصول عليها لكل منها.

11-10 عند استخدام أكثر من أسلوب تقييم أو طريقة تقييم واحدة، أو حتى عند استخدام أكثر من طريقة تقييم في إطار أسلوب واحد، يجب أن تكون القيمة المستندة إلى تلك الأساليب أو الطرق المتعددة معقولة، ويجب أن يوضح المُقيّم المُعتمَد في التقرير عملية تحليل وتسوية مؤشرات القيمة المختلفة إلى قيمة واحدة دون حساب متوسطها.

12-10 يتناول هذا المعيار مناقشة بعض طرق التقييم ضمن أساليب التكلفة والسوق والدخل، ولكنه لا يقدم قائمة

## مسودة للاستطلاع

شاملة بجميع طرق التقييم الممكنة التي يمكن أن تكون مناسبة للتقييم، ويقع على عاتق المُقيِّم المُعتمَد مسؤولية اختيار الطرق المناسبة لكل مهمة تقييم.

13-10 عندما تنتج أساليب أو طرق التقييم المختلفة مؤشرات متباينة ونطاقا واسعا للقيمة. يجب للمقيم المعتمد أن يقوم بإجراءات توضح سبب اختلاف مؤشرات القيمة، حيث إنه من غير الملائم أن يتم ترجيح مؤشرين أو أكثر من مؤشرات القيمة المتباينة بدرجة كبيرة، وفي مثل هذه الحالة، يجب أن يعيد المُقيِّم المُعتمَد النظر في التوجيه الوارد في الفصل 103 - أساليب التقييم، الفقرة (7-10) لتحديد ما إذا كان أحد أساليب أو طرق التقييم يقدم مؤشرا أفضل أو أكثر مصداقية للقيمة.

14-10 يجب للمقيم المعتمد أن يكثر من استخدام معلومات السوق ذات الصلة والملاحظة في جميع أساليب التقييم الثلاثة وبصرف النظر عن مصدر المدخلات والافتراضات المستخدمة في التقييم، يجب على المُقيِّم المُعتمَد إجراء تحليل مناسب لتقييم المدخلات والافتراضات وتحديد مدى ملاءمتها للاستخدام المقصود من التقييم.

15-10 يجب على المُقيِّم المُعتمَد ممارسة الحكم المهني عند تحديد أساليب التقييم وطرقه وإجراءاته. وإذا كانت القيود المفروضة على اختيار المقيم الأساليب التقييم المعتمد وطرقه وإجراءاته تقييدية بإفراط، حسب الحكم المهني للمقيم، فلن ينتج عنها تقييما يمثل مع معايير التقييم الدولية (انظر المعيار 101 - نطاق العمل، الفقرة 5-10)

16-10 لا يوجد أسلوب أو طريقة واحدة قابلة للتطبيق في جميع الظروف، ولكن تعتبر معلومات الأسعار المستمدة من السوق النشطة الفصل الأقوى على القيمة. وقد تمنع بعض أسس القيمة المُقيِّم المُعتمَد من إجراء تعديلات ذاتية على معلومات أسعار السوق النشطة. ويمكن أن تكون معلومات الأسعار من السوق غير النشطة دليلا جيدا على القيمة، ولكن يمكن أن تحتاج إلى تعديلات ذاتية.

17-10 عندما تتطلب الأصول أو الالتزامات المختلفة استخدام أسلوب تقييم مختلف، من المهم أن تُحدد ويبلغ بها على نحو منفصل.

18-10 يمكن أن يكون التقييم مقيداً أو محدوداً عندما لا يتمكن المقيم من تطبيق أساليب التقييم وطرقه وإجراءاته التي يستخدمها أي طرف آخر حكيم وخبير، ويتوقع أن تؤثر تلك القيود على تقدير القيمة بشكل كبير.

### 20- أسلوب السوق

1-20 يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام أو كلاهما مع أصول أو التزامات مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. مثل المقارنة مع المعاملات السوقية في نفس نوع الأصل (أو الالتزام) أو نوع مشابه له ضمن إطار زمني مناسب.

2-20 يعتمد أسلوب السوق اعتماداً أساسياً على مبدأ الاستبدال الذي ينص على أنه لن يدفع المشتري العاقل أكثر من تكلفة الحصول على أصل مماثل من حيث المنفعة والجاذبية، مع افتراض عدم وجود تأخيرات غير مبررة.

3-20 يعرض أسلوب السوق إشارة إلى القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام بأصل (أو التزام) متطابق أو قابل للمقارنة (أي مشابه) تتوافر له معلومات عن الأسعار.

4-20 يجب أن يعكس أسلوب السوق دائماً حجم التداول ومعدل تكراره ونطاق الأسعار الملحوظة ومدى القرب من تاريخ التقييم. ويجب تطبيق أسلوب السوق وإعطائه أهمية كبيرة في الحالات التالية:

(أ) إذا تم بيع الأصل أو الالتزام محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.

(ب) تداول الأصل أو الالتزام محل التقييم أو أصل أو التزام مشابه له إلى حد كبير علناً.

(ج) توجد معاملات ملحوظة ومتكررة أو حديثة ملحوظة في أصول أو التزامات مماثلة.

5-20 على الرغم من أن الحالات المذكورة أعلاه تشير إلى أنه يجب تطبيق أسلوب السوق ومنحه ترجيحاً مهماً، إلا أنه يجب للمقيم المعتمد تحديد مدى إمكانية تطبيق أي أسلوب آخر وترجيحه لدعم مؤشر القيمة عند استخدام

## مسودة للاستطلاع

أسلوب السوق.

- (أ) المعاملات المتعلقة بالأصل أو الالتزام محل التقييم أو أصول أو التزامات مماثلة إلى حد كبير ليست حديثة بما فيه الكفاية نظراً لتقلب مستويات السوق ونشاطه.
- (ب) تداول الأصل أو الالتزام محل التقييم أو الأصول أو الالتزامات المماثلة بشكل عام ولكن ليس بنشاط كبير.
- (ج) وجود معلومات عن معاملات السوق، ولكن هناك فروق جوهرية بين الأصول أو الالتزامات المقارنة والأصل أو الالتزام محل التقييم مما يتطلب تعديلات ذاتية.
- (د) المعلومات المتعلقة بالمعاملات الأخيرة تنقصها المصداقية (مثل: الإشاعات والمعلومات المفقودة والمشتري الخاص والمعاملات غير المحايدة والبيع المتعسر وغيرها).

6-20 قد تعني الطبيعة غير المتجانسة للعديد من الأصول أو الالتزامات أو كلاهما أنه لا يمكن عادة العثور على أدلة سوقية عن معاملات تتضمن أصول أو التزامات متطابقة أو مماثلة، وحتى في الظروف التي يُطبق فيها أسلوب السوق، يجب زيادة استخدام المدخلات السوقية الملحوظة عند تطبيق أساليب أخرى إلى أقصى حد (أي مقاييس التقييم المستمدة من السوق مثل: العائد الفعلي ومعدلات العائد).

7-20 في حال عدم ارتباط معلومات السوق المماثلة بالأصل أو الالتزام نفسه تماماً أو إلى حد كبير، يجب على المُقيّم المُعتمد إجراء تحليل مقارنة لتحديد أوجه التشابه والاختلافات النوعية والكمية بين الأصول أو الالتزامات المقارنة والأصل أو الالتزام محل التقييم. ومن الضروري في كثير من الأحيان إجراء تعديلات على أساس هذا التحليل المقارن. يجب أن تكون هذه التعديلات معقولة ويجب على المُقيّم المُعتمد توثيق أسباب التعديلات وكيف تم تحديدها كميًا.

8-20 غالبًا ما يستخدم أسلوب تقييم السوق مكررات السوق المشتقة من مجموعة من المقارنات، ولكل منها مكررات مختلفة. قد يتطلب اختيار المضاعف المناسب ضمن النطاق تعديلاً وحكماً، مع مراعاة العوامل النوعية والكمية.

### 30- طرق أسلوب تقييم السوق

#### طريقة المعاملات المُقارنة

1-30 تستخدم طريقة المعاملات المقارنة معلومات عن المعاملات التي تنطوي على أصول أو التزامات أو كليهما مماثلة أو مشابهة للأصل أو الالتزامات أو كليهما محل التقييم للوصول إلى مؤشر للقيمة. عادةً ما ترتبط الأسعار من المعاملات المقارنة بوحدة مقارنة واحدة أو أكثر. تُستخدَم وحدات مقارنة مختلفة حسب الأصل أو الالتزام أو كليهما والبيانات المتاحة. لا بد من تعريف وحدات المقارنة وقياسها بنفس الطريقة لجميع الأصول أو الالتزامات أو كليهما.

2-30 يعد العامل الزمني – أي الفترة الزمنية بين تاريخ الصفقة المتعلقة بالأصل أو الالتزام المقارن وتاريخ التقييم – عاملاً مهمًا يجب مراعاته عند استخدام طريقة المعاملات المقارنة. ويجب أن يحدد المُقيّم المُعتمد مدى قبول المعاملات المقارنة في الماضي وما هي التعديلات التي يجب إجراؤها. تتغير ظروف السوق داخل المملكة بوضوح بمرور الوقت، وفي بعض الحالات، قد لا تكون المعاملات الحديثة جدًا مؤشرات جيدة لظروف السوق في المملكة في تاريخ التقييم. وتُعدُّ المعاملات الأقرب إلى تاريخ التقييم في العموم هي التي تقدم أفضل دليل مقارنة.

3-30 عندما تتضمن المعاملات المقارنة الأصل محل التقييم نفسه، يشار إلى هذه الطريقة أحيانًا باسم طريقة المعاملات السابقة.

4-30 عند إجراء معاملات قليلة حديثًا، فقد ينظر المُقيّم المُعتمد في أسعار الأصول أو الالتزامات أو كليهما المتطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع، شريطة إثبات صلة هذه المعلومات بوضوح وتحليلها بشكل نقدي وتوثيقها. يشار إلى ذلك أحيانًا باسم طريقة القوائم المقارنة ولا يجب استخدامه بوصفه مؤشرًا وحيدًا للقيمة ولكن يمكن أن يكون مناسبًا للنظر فيه جنبًا إلى جنب مع طرق أخرى. عند النظر في القوائم أو عروض الشراء أو البيع، يجب

## مسودة للاستطلاع

أن يأخذ الوزن الممنوح لسعر القائمة أو العرض في الاعتبار مستوى الالتزام المتأصل في السعر والمدة التي كانت فيها القائمة أو العرض في السوق. على سبيل المثال، قد يُعطى العرض الذي يمثل التزامًا تعاقدياً بشراء أو بيع أصل بسعر معين وزناً أكبر من السعر المعلن دون وجود التزام تعاقدي.

5-30 يمكن لطريقة المعاملات المقارنة استخدام مجموعة متنوعة من الأدلة المقارنة المختلفة، والمعروفة أيضاً باسم وحدات المقارنة، والتي تشكل أساس المقارنة؛ فعلى سبيل المثال، تتضمن بعض وحدات المقارنة الشائعة العديدة المستخدمة لمصالح الملكية العقارية السعر لكل متر مربع (أو لكل قدم مربع)، والإيجار لكل متر مربع (أو لكل قدم مربع) ومعدلات الرسملة. تتضمن بعض وحدات المقارنة الشائعة العديدة المستخدمة في تقييم الأعمال مكررات الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، ومكررات الأرباح، ومكررات الإيرادات ومكررات القيمة الدفترية. يمكن أن تختلف وحدات المقارنة المستخدمة من المشاركين بين فئات الأصول وعبر القطاعات والمناطق الجغرافية.

6-30 يرد أدناه أهم خطوات طريقة المعاملات المقارنة:

(أ) تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في سوق المملكة أو السوق ذات الصلة حسب الاقتضاء.  
(ب) تحديد المعاملات المقارنة ذات الصلة وحساب أبرز مقاييس تقييم تلك المعاملات.  
(ج) إجراء تحليل لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول أو الالتزامات محل التقييم والأصول المقارنة.  
(د) إجراء التعديلات اللازمة، إن وجدت، على مقاييس التقييم لتعكس الاختلافات بين الأصل محل التقييم والأصول أو الالتزامات أو كليهما المقارنة.

(هـ) تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.

(و) عند استخدام مقاييس تقييم متعددة، يجب تسوية مؤشرات القيمة.

يجب على المُقيِّم المُعتمَد اختيار المعاملات المقارنة ضمن السياق التالي:

7-30 (أ) يفضل عموماً وجود دليل على عدة معاملات على معاملة أو حدث واحد.  
(ب) تقدم الأدلة المستمدة من معاملات الأصول أو الالتزامات أو كليهما المتشابهة جداً (ويفضل أن تكون مطابقة) مؤشراً أفضل للقيمة من الأصول أو الالتزامات التي تتطلب تعديلات كبيرة في أسعار تنفيذها.  
(ج) المعاملات التي تقع بالقرب من تاريخ التقييم تكون أكثر تمثيلاً للسوق في ذلك التاريخ من المعاملات الأقدم.  
(د) بالنسبة لمعظم أسس القيمة، يجب أن تكون المعاملات على أساس محايد بين أطراف غير ذات صلة.  
(هـ) يجب إتاحة معلومات كافية عن المعاملة لتمكين المقيم المعتمد من فهم الأصل المقارن فهماً معقولاً وتقييم مؤشرات التقييم أو الأدلة المقارنة.

(و) يجب أن تكون المعلومات عن المعاملات المقارنة من مصدر موثوق ومعتمد.

(ز) توفر المعاملات الفعلية دليل تقييم أفضل من المعاملات المخطط لها.

8-30 يجب على المُقيِّم المُعتمَد تحليل وإجراء تعديلات لأي اختلافات كبيرة بين المعاملات المقارنة والأصل محل التقييم. تشمل أمثلة الاختلافات الشائعة التي قد تستدعي تعديلات، على سبيل المثال لا الحصر:

(أ) الخصائص المادية (العمر والحجم والمواصفات وما إلى ذلك).

(ب) تعديلات الحجم.

(ج) حجم الحصة (أقلية أو أغلبية).

(د) القيود ذات الصلة على الأصل محل التقييم أو الأصول المقارنة أو الالتزامات أو كليهم.

(هـ) الموقع الجغرافي (موقع الأصل أو موقع المكان الذي من المحتمل أن يتم فيه تداول الأصل أو استخدامه)

## مسودة للاستطلاع

والبيئات الاقتصادية والتنظيمية ذات الصلة.

(و) الربحية أو القدرة على تحقيق الربح للأصول أو الالتزامات أو كليهما.

(ز) النمو التاريخي والمتوقع.

(ح) العوائد أو التدفقات النقدية المتوقعة.

(ط) أنواع الضمانات.

(ي) شروط غير عادية في المعاملات المقارنة.

(ك) ترتيبات التمويل.

(ل) الاختلافات المتعلقة بخصائص التسويق والتحكم في الأصل المقارن والأصل محل التقييم.

(م) الاختلافات في اعتبارات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.

(ن) خصائص الملكية (على سبيل المثال، الشكل القانوني للملكية والنسبة المئوية للمبلغ المحتفظ به).

9-30 يجب على المقيّم المعتمد إجراء التعديلات اللازمة على أي ترتيبات تمويلية تختلف عن تلك المتاحة عادةً للمشتريين

في السوق. وتشمل هذه الترتيبات غير الاعتيادية - على سبيل المثال لا الحصر - تمويل البائع (مثل عقود البيع

بالتقسيط أو الرهن العقاري الشامل)، أو تحمل المشتري لرهن عقاري قائم بشروط أدنى من شروط السوق (مثل

الرهن القابل للتحويل)، أو القروض منخفضة الفائدة المقدمة مباشرةً للمشتريين ذوي الملاة المالية العالية.

10-30 تتضمن تعديلات التمويل النموذجي، التي تسمى أيضًا تعديلات معادلة النقد، تقدير الفرق في القيم الحالية للرهن

العقاري غير النمطي بناءً على سعر الفائدة وسعر السوق. ومع ذلك، يجب ألا تختلف هذه التعديلات عما يقدره

المشترون والبائعون على أنه فرق السعر الناتج عن هذا التمويل.

### 40- أسلوب الدخل

1-40 يستخدم أسلوب الدخل عالميًا لتقييم الأصول أو الالتزامات أو كليهما المدرة للدخل أو الاستثمارية. وهو أسلوب

تقييم يوفر مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة.

2-40 أسلوب الدخل مخصص لتقييم جميع الأصول أو الالتزامات أو كليهما حيث يتم العثور على قيمتها عن طريق رسمة

أو خصم الدخل المستقبلي المقدر الذي يُستخلص من الأصل، سواء كان هذا الدخل إيجارًا أو كان دخلًا ناتجًا عن

العمل التجاري.

في بعض الدول، يُجرى التعامل مع شكل أسلوب الدخل الذي يُحلل فيه تدفق الإيجار الفعلي أو المحتمل

ورسمته على أنه جزءًا فرعيًا لأسلوب السوق؛ أما أسلوب الدخل فيُستخدم لديهم فقط في التقييمات القائمة

على حسابات المنشأة العاملة على الأصل أو الالتزام أو كليهما.

3-40 يوفر أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية واحدة. بموجب

أسلوب الدخل، تُحدّد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الدخل أو التدفق النقدي أو وفورات التكاليف التي يولدها

الأصل.

4-40 يجب تطبيق أسلوب الدخل وإعطاؤه أهمية كبيرة في الظروف التالية:

(أ) تعتبر قدرة الأصل على إنتاج الدخل هي العنصر الحاسم الذي يؤثر على القيمة من منظور المشارك.

(ب) تتوفر توقعات معقولة لمقدار وتوقيت الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم، ولكن لا توجد مقارنات

سوقية ذات صلة وموثوقة.

5-40 على الرغم من أن الظروف المذكورة أعلاه تشير إلى أنه يجب تطبيق أسلوب الدخل وإعطاؤه أهمية كبيرة، عند

استخدام أسلوب الدخل في الظروف التالية، يجب على المقيّم المعتمد النظر فيما إذا كان يمكن تطبيق أي أساليب

أخرى ووزنها لتعزيز مؤشر القيمة من أسلوب الدخل:

## مسودة للاستطلاع

- (أ) تُعَدُّ القدرة المدرة للدخل للأصل محل التقييم عاملاً واحداً فقط من عدة عوامل تؤثر على القيمة من منظور المشارك.
- (ب) هناك قدر كبير من عدم اليقين فيما يتعلق بمقدار وتوقيت الدخل المستقبلي المتعلق بالأصل محل التقييم.
- (ج) هناك نقص في الوصول إلى المعلومات المتعلقة بالأصل محل التقييم (على سبيل المثال، قد يكون لمالك الأقلية حق الوصول إلى البيانات المالية السابقة ولكن ليس التوقعات أو الموازنات المستقبلية).
- (د) لم يبدأ الأصل محل التقييم بعد في توليد الدخل ولكن من المتوقع أن يفعل ذلك.
- 6-40 يكمن الأساس الجوهرى لأسلوب الدخل في أن المستثمرين يتوقعون الحصول على عائد على استثماراتهم وأن هذا العائد يجب أن يعكس المستوى المتصور للمخاطر في الاستثمار.
- 7-40 بشكل عام، لا يمكن للمستثمرين أن يتوقعوا التعويض إلا عن المخاطر المنتظمة (المعروفة أيضاً باسم "مخاطر السوق" أو "المخاطر غير القابلة للتنوع").

### 50- طرق أسلوب الدخل

- 1-50 يعتمد أسلوب الدخل على رسملة أو تحويل الدخل الحالي والمتوقع (التدفقات النقدية)، والذي قد يأخذ عدداً من الأشكال المختلفة، لإنتاج قيمة رأسمالية حالية واحدة. من بين الأشكال المتخذة، يمكن اعتبار رسملة الدخل التقليدي القائم على السوق أو خصم توقع دخل معين مناسباً اعتماداً على نوع الأصل أو الالتزام أو كليهما وما إذا كان سيعتمد هذا الأسلوب من المشاركين في السوق. يمكن لأسلوب الدخل أيضاً أن يراعي قيمة الأصل من حيث التكاليف المتوقعة ووفورات التكاليف، على سبيل المثال، الإنفاق الرأسمالي المرتبط بأعمال التحديث وإعادة التأهيل.
- 2-50 على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل، إلا أن طرق أسلوب الدخل تعتمد بشكل فعال على خصم المبالغ المستقبلية للتدفق النقدي إلى القيمة الحالية. إنها أشكال مختلفة من طريقة التدفقات النقدية المخصومة وتنطبق المفاهيم الواردة في الفقرات التالية جزئياً أو كلياً على جميع طرق أسلوب الدخل.
- 3-50 ومع ذلك، بغض النظر عن التقنية أو النموذج المعتمد، يجب أن يكون مؤشر القيمة عن طريق رسملة الدخل والتدفقات النقدية المخصومة متشابهاً على نطاق واسع في مواقف معينة مع الأخذ في الاعتبار الفرضية الأساسية لخصم تدفقات الدخل المستقبلية إلى قيمة حالية مشتركة في جميع تقنيات تقييم الدخل.

### طريقة التدفقات النقدية المخصومة

- 4-50 بموجب طريقة التدفقات النقدية المخصومة، يُخصم التدفق النقدي المتوقع مرة أخرى إلى تاريخ التقييم، مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل.
- 5-50 يعد تحليل التدفقات النقدية المخصومة أداة تحليلية مقبولة وطريقة تقييم ضمن أسلوب الدخل للقيمة. يُستخدَم تحليل التدفقات النقدية المخصومة عادةً لتحديد إمكانية الربح أو العائد على الاستثمار. نظراً لأنه يعتمد على تحليل الأحداث المستقبلية غير المؤكدة، فهو عرضة لسوء الاستخدام أو سوء التطبيق.
- 6-50 تُعد التدفقات النقدية المخصومة الصريحة طريقة خصم اكتسبت شعبية على مدى العقود الماضية وتستخدم الآن على نطاق واسع بين المقيمين والمستثمرين. ويعتمد النموذج على فرضية أن قيمة الأصل أو الالتزام أو كليهما تساوي مجموع القيمة الحالية لجميع التدفقات النقدية المستقبلية. تسمى عملية إضافة القيمة الحالية لكل تدفق نقدي مستقبلي والقيمة الحالية لسعر إعادة البيع في نهاية المدة بتحليل التدفقات النقدية المخصومة.
- 7-50 التدفقات النقدية المخصومة المتضمنة للنمو، هو شكل أكثر تطوراً لطريقة المدة والعائد المتبقي يُقدَّم عادةً في شكل تدفق نقدي لمدة 5 إلى 10 سنوات وقيمة نهائية، وكلاهما مخصوم بما يسمى العائد المكافئ، وهو معدل الخصم الفردي الذي، عند تطبيقه على جميع تدفقات الدخل، ينتج عنه قيمة حالية مساوية للقيمة الرأسمالية

## مسودة للاستطلاع

- للاستثمار. في معدل العائد الداخلي، يُسمح بتغييرات التدفق النقدي ضمناً. تعكس تدفقات الدخل الإيجارات الفعلية الحالية وإيجارات السوق لأي عقود إيجار أو شواغر وتكاليف جديدة.
- 8-50 في بعض الحالات بالنسبة للأصول أو الالتزامات أو كليهما طويلة الأجل أو غير المحددة الأجل، قد يشمل التدفقات النقدية المخصومة قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. في حالات أخرى، قد تُحتسب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية بدون مدة توقع صريحة. يشار إلى هذا أحياناً باسم طريقة رسملة الدخل.
- 9-50 يرد أدناه أهم خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة:
- (أ) اختر أنسب أنواع التدفق النقدي لطبيعة الأصل محل التقييم والتقييم (أي قبل الضريبة أو بعد الضريبة، إجمالي التدفقات النقدية أو التدفقات النقدية إلى حقوق الملكية، حقيقي أو اسمي وما إلى ذلك).
- (ب) حدد المدة الصريحة الأكثر ملاءمة، إن وجدت، التي يُتوقع خلالها توقع التدفق النقدي.
- (ج) إعداد توقعات التدفق النقدي لتلك المدة.
- (د) حدد ما إذا كانت القيمة النهائية في نهاية مدة التوقع الصريحة مناسبة للأصل محل التقييم (إن وجدت) ثم حدد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
- (هـ) حدد معدل الخصم المناسب.
- (و) تطبيق معدل الخصم على التدفق النقدي المستقبلي المتوقع، بما في ذلك القيمة النهائية، إن وجدت.

### أنواع التدفقات النقدية

- 10-50 عند اختيار النوع المناسب من التدفق النقدي لطبيعة الأصل أو التقييم، يجب على المقيّم المعتمد مراعاة العوامل التالية.

بالإضافة إلى ذلك، يجب أن يكون معدل الخصم والمدخلات الأخرى متسقة مع نوع التدفق النقدي المختار.

(أ) التدفق النقدي إلى الأصل بأكمله أو الحصة الجزئية: عادةً ما يُستخدم التدفق النقدي إلى الأصل بأكمله. ومع ذلك، يمكن في بعض الأحيان استخدام مستويات أخرى من الدخل أيضاً، مثل التدفق النقدي إلى حقوق الملكية (بعد دفع الفائدة وأصل الدين) أو الأرباح (فقط التدفق النقدي الموزع على مالكي الأسهم). التدفق النقدي إلى الأصل بأكمله هو الأكثر استخداماً لأن الأصل يجب من الناحية النظرية أن يكون له قيمة واحدة مستقلة عن كيفية تمويله أو ما إذا كان الدخل يُدفع كأرباح أو يُعاد استثماره.

(ب) يمكن أن يكون التدفق النقدي قبل الضريبة أو بعد الضريبة: يجب أن يكون معدل الضريبة المطبق متسقاً مع أساس القيمة وفي كثير من الحالات سيكون معدل ضريبة للأطراف المشاركة من السوق وليس معدلاً خاصاً بالمالك.

(ج) الاسمي مقابل الحقيقي: التدفق النقدي الحقيقي لا يأخذ في الاعتبار التضخم بينما تشمل التدفقات النقدية الاسمية التوقعات المتعلقة بالتضخم. إذا كان التدفق النقدي المتوقع يتضمن معدل تضخم متوقع، فيجب أن يتضمن معدل الخصم أيضاً تعديلاً للتضخم.

(د) العملة: قد يكون لاختيار العملة المستخدمة تأثير على الافتراضات المتعلقة بالتضخم والمخاطر. هذا صحيح بشكل خاص في الأسواق الناشئة أو في العملات ذات معدلات التضخم المرتفعة. العملة التي يتم بها إعداد التوقعات والمخاطر ذات الصلة منفصلة و متميزة عن المخاطر المرتبطة بالدولة (الدول) التي يوجد فيها الأصل أو يعمل فيها.

(هـ) نوع التدفق النقدي المتضمن في التوقعات: على سبيل المثال، السيناريوهات المرجحة بالاحتمالات والتدفقات النقدية الأكثر احتمالاً والتدفقات النقدية التعاقدية وما إلى ذلك.

- 11-50 يجب أن يكون نوع التدفق النقدي المختار متوافقاً مع وجهات نظر المشاركين؛ على سبيل المثال، عادةً ما تُعدُّ

## مسودة للاستطلاع

التدفقات النقدية ومعدلات الخصم للعقارات على أساس ما قبل الضريبة، بينما تُعدّ التدفقات النقدية ومعدلات الخصم للأعمال التجارية عادةً على أساس ما بعد الضريبة. قد يكون التعديل بين المعدلات قبل الضريبة وبعدها معقدًا وعرضة للخطأ، ويجب التعامل معه بحذر.

12-50 عند/عدّد تقييم بعملة (هي "عملة التقييم") تختلف عن العملة المستخدمة في توقعات التدفق النقدي (وهي "العملة الأساسية")، فيجب على المُقيّم المُعتمد استخدام إحدى طريقتي ترجمة العملة التاليتين:  
(أ) خصم التدفقات النقدية بالعملة الأساسية باستخدام معدل خصم مناسب لتلك العملة الأساسية. تحويل القيمة الحالية للتدفقات النقدية إلى عملة التقييم بسعر الصرف الفوري في تاريخ التقييم.  
(ب) استخدام منحى صرف العملات الآجل لترجمة توقعات العملة الأساسية إلى توقعات عملة التقييم وخصم التوقعات باستخدام معدل خصم مناسب لعملة التقييم. عندما لا يتوفر منحى صرف عملات آجل موثوق به (بسبب نقص السيولة في أسواق صرف العملات ذات الصلة على سبيل المثال)، فقد لا يمكن استخدام هذه الطريقة، ولا يمكن تطبيق سوى الطريقة الموضحة في الفقرة 12-50 (أ).

### مدة التوقع الصريحة

13-50 مدة التوقع الصريحة هي الأفق الزمني الذي يمكن فيه توقع التدفق النقدي بشكل معقول بناءً على المعلومات والافتراضات المتاحة. تعتمد معايير الاختيار على الاستخدام المقصود للتقييم وطبيعة الأصل والمعلومات المتاحة وأسس القيمة المطلوبة. بالنسبة للأصل ذي العمر القصير، فمن المرجح إمكان توقع التدفق النقدي على مدى عمره بالكامل ويُعدّ ذلك ذي صلة.

14-50 يجب على المُقيّم المُعتمد مراعاة العوامل التالية عند اختيار مدة التوقع الصريحة:  
(أ) عمر الأصل.

(ب) مدة معقولة تتوفر عنها بيانات موثوقة يمكن بناء التوقعات عليها.

(ج) الحد الأدنى لمدة التوقع الصريحة التي يجب أن تكون كافية للأصل كي يحقق مستوى مستقر من النمو والأرباح، وبعد ذلك يمكن استخدام قيمة نهائية.

(د) عند تقييم الأصول أو الالتزامات الدورية أو كليهما، يجب أن تتضمن مدة التوقع الصريحة عمومًا دورة كاملة، إن أمكن.

(هـ) بالنسبة للأصول أو الالتزامات ذات العمر المحدود أو كليهما، كحال معظم الأدوات المالية، يُجرى عادةً توقع التدفقات النقدية على مدى العمر الكامل للأصل.

15-50 في بعض الحالات، خاصةً عندما يعمل الأصل بمستوى مستقر من النمو والأرباح في تاريخ التقييم، قد لا يكون من الضروري النظر في مدة توقع صريحة، وقد تشكل القيمة النهائية الأساس الوحيد للقيمة (يشار إليها أحيانًا بطريقة رسمة الدخل).

16-50 لا يجب أن تكون مدة الاحتفاظ المقصودة لمستثمر واحد هي الاعتبار الوحيد في اختيار مدة التوقع الصريحة، ولا يجب أن تؤثر على قيمة أي أصل. ومع ذلك، يمكن النظر في المدة التي يُقصد الاحتفاظ بالأصل خلالها عند تحديد مدة التوقع الصريحة إذا كان الهدف من التقييم هو تحديد قيمته الاستثمارية.

### توقعات التدفق النقدي:

17-50 يُبنى التدفق النقدي لمدة التوقع الصريحة باستخدام المعلومات المالية المستقبلية (الدخل/التدفقات الداخلة المتوقعة والمصروفات أو التدفقات الخارجة المتوقعة). يجب على المُقيّم المُعتمد توقع التدفقات النقدية المستقبلية بناءً على توقعات السوق. بغض النظر عن طريقة توقع التدفق النقدي المستخدمة، يجب على المُقيّمين المُعتمدين التأكد من أنها تعكس سلوك المشاركين في السوق. من الأفضل دائمًا استخدام الأدلة المقارنة المستمدة من

## مسودة للاستطلاع

- معاملات السوق كلما أمكن ذلك، مع تطبيق أسلوب تسعير شائع الاستخدام من قبل المشاركين في السوق في المملكة العربية السعودية.
- 18-50 وفقاً لما يقتضيه الفصل 103 - مناهج التقييم - وبغض النظر عن مصدر المعلومات المالية المستقبلية (مثل، توقعات الإدارة)، يجب على المُقيّم المُعتمد إجراء تحليل لتقييم المعلومات المالية المستقبلية، والافتراضات التي تقوم عليها، ومدى ملاءمتها للاستخدام المقصود للتقييم. تعتمد مدى ملاءمة المعلومات المالية المستقبلية والافتراضات الأساسية على الاستخدام المقصود وأسس القيمة المطلوبة. على سبيل المثال، يجب أن يعكس التدفق النقدي المستخدم لتحديد القيمة السوقية المعلومات المالية المستقبلية التي يتوقعها المشاركون؛ في المقابل، يمكن قياس القيمة الاستثمارية باستخدام التدفق النقدي الذي يعتمد على التوقعات المعقولة من وجهة نظر مستثمر معين.
- 19-50 يُقسّم التدفق النقدي إلى مدد زمنية مناسبة (مثل، أسبوعية أو شهرية أو ربع سنوية أو سنوية)، ويعتمد اختيار المدة الزمنية على طبيعة الأصل، ونمط التدفق النقدي، والبيانات المتاحة، وطول مدة التوقع.
- 20-50 يجب أن يسجل التدفق النقدي المتوقع مقدار وتوقيت جميع التدفقات النقدية الداخلة والخارجة المستقبلية المرتبطة بالأصل الخاضع للتقييم من المنظور المناسب لأساس القيمة.
- 21-50 عادةً، يعكس التدفق النقدي المتوقع أحد الإجراءات التالية:
- (أ) التدفق النقدي التعاقدى أو الموعد به.
- (ب) مجموعة واحدة من التدفقات النقدية الأكثر احتمالاً.
- (ج) التدفق النقدي المتوقع/المرجح بالاحتمالات.
- (د) سيناريوهات متعددة للتدفقات النقدية المستقبلية المحتملة.
- 22-50 غالباً ما تعكس الأنواع المختلفة من التدفقات النقدية مستويات مختلفة من المخاطر وقد تتطلب معدلات خصم مختلفة. على سبيل المثال، تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة المرجحة بالاحتمالات توقعات تتعلق بجميع النتائج المحتملة ولا تعتمد على أي شروط أو أحداث معينة (لاحظ أنه عند استخدام تدفق نقدي متوقع مرجح بالاحتمالات، ليس من الضروري دائماً أن يأخذ المُقيّم المُعتمد في الاعتبار توزيعات جميع التدفقات النقدية المحتملة باستخدام نماذج وتقنيات معقدة. بدلاً من ذلك، قد يضع المُقيّم المُعتمد عدداً محدوداً من السيناريوهات والاحتمالات المنفصلة التي تسجل مجموعة التدفقات النقدية المحتملة). قد تكون مجموعة واحدة من التدفقات النقدية الأكثر احتمالاً مشروطة بأحداث مستقبلية معينة، وبالتالي يمكن أن تعكس مخاطر مختلفة وتستدعي معدل خصم مختلف.
- 23-50 بينما يتلقى المُقيّم المُعتمد غالباً معلومات مالية مستقبلية تعكس الدخل والمصروفات المحاسبية، فمن الأفضل عمومًا استخدام التدفق النقدي الذي يتوقعه المشاركون كأساس للتقييمات. على سبيل المثال، يجب إعادة إضافة المصروفات المحاسبية غير النقدية، مثل الاستهلاك والإهلاك، ويجب خصم التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة المتعلقة بالنفقات الرأسمالية أو التغيرات في رأس المال العامل عند حساب التدفق النقدي.
- 24-50 يلتزم المُقيّم المُعتمد بالتأكد من أن الموسمية والدورية في الموضوع قد جرى مراعاتها بشكل مناسب في توقعات التدفق النقدي.
- القيمة النهائية
- 25-50 عندما يُتوقع أن يستمر الأصل بعد فترة التوقعات الصريحة، يجب على المُقيّم المعتمد تقدير قيمة الأصل في نهاية تلك المدة. ثم تخصص "القيمة الحالية" إلى تاريخ التقييم، وعادةً ما يُستخدَم نفس معدل الخصم المطبق على التدفق النقدي المتوقع.

## مسودة للاستطلاع

- 26-50 ثمة ثلاثة طرق لتقدير القيمة النهائية:
- (أ) تطبيق معدل رسملة (وهو معدل الخصم مطروحًا منه النمو).
- (ب) تطبيق مكرر سوق مناسب.
- (ج) حساب عائدات تصفية الأصل، مطروحًا منها تكاليف التصرف وتكاليف الإصلاح. يستخدم هذا للشركات أو المشروعات ذات العمر المحدود، والذي يتبعه الإغلاق.
- 27-50 يجب أن تأخذ القيمة النهائية في الاعتبار:
- (أ) ما إذا كان الأصل أو الخصم أو كليهما متدهورًا أو محدود العمر بطبيعته أو غير محدود العمر، حيث سيؤثر ذلك على الطريقة المستخدمة لحساب القيمة النهائية.
- (ب) ما إذا كان هناك إمكانية نمو مستقبلية للأصل أو الخصم أو كليهما بعد مدة التوقع الصريحة.
- (ج) ما إذا كان هناك مبلغ رأسمالي ثابت محدد مسبقًا، أو نفقات رأسمالية، أو شرط عائد متوقع استلامه في نهاية مدة التوقع الصريحة.
- (د) مستوى المخاطرة المتوقع للأصل أو الخصم أو كليهما في الوقت الذي تحسب فيه القيمة النهائية.
- (هـ) بالنسبة للأصول أو الالتزامات الدورية أو كليهما، يجب أن تراعي القيمة النهائية الطبيعة الدورية للأصل أو الخصم أو كليهما، ويجب ألا تُجرى بطريقة تفترض مستويات "ذروة" أو "دنيا" للتدفقات النقدية بشكل دائم.
- (و) السمات الضريبية الكامنة في الأصل أو الالتزامات أو كليهما في نهاية مدة التوقع الصريحة (إن وجدت) وما إذا كان من المتوقع أن تستمر هذه السمات الضريبية إلى الأبد.
- (ز) المخاطر والفرص المرتبطة بالخصائص البيئية والاجتماعية والحوكمة للأصل أو الخصم أو كليهما الخاضعين للتقييم.
- 28-50 يجوز للمُقيّم/المُعتمد تطبيق أي طريقة معقولة لحساب القيمة النهائية. في حين أن هناك العديد من الأساليب المختلفة لحساب القيمة النهائية، فإن أكثر ثلاثة أساليب شيوعًا هي:
- (أ) نموذج جوردون للنمو أو نموذج النمو الثابت.
- (ب) أسلوب السوق/قيمة الخروج (مناسب لكل من الأصول أو الالتزامات أو كليهما المتدهورة أو محدودة العمر والأصول أو الالتزامات أو كليهما غير محددة العمر).
- (ج) القيمة التخريدية أو تكلفة التخلص (مناسبة فقط للأصول أو الالتزامات أو كليهما المتدهورة أو محدودة العمر).
- نموذج جوردون للنمو أو نموذج النمو الثابت:
- 29-50 نموذج جوردون للنمو أو النمو الثابت هو أسلوب تقييم مالي ويفترض أن التدفق النقدي من الأصل يمكن التنبؤ به وينمو (أو ينخفض) بمعدل ثابت لعدد محدد من السنوات أو إلى الأبد.
- أسلوب السوق أو قيمة الخروج:
- 30-50 يمكن إجراء طريقة أسلوب السوق أو قيمة الخروج (العائدات المتوقعة تحقيقها عند افتراض بيع الأصل) بعدة طرق، ولكن الهدف النهائي هو حساب قيمة الأصل في نهاية توقع التدفق النقدي الصريح.
- 31-50 تشمل الطرق الشائعة لحساب القيمة النهائية بموجب هذه الطريقة تطبيق عامل رسملة قائم على أدلة السوق أو مضاعف السوق.
- 32-50 عند استخدام أسلوب السوق أو قيمة الخروج، يجب على المُقيّم/المُعتمد الامتنال للمتطلبات الواردة في قسم أسلوب السوق وطرق أساليب السوق في هذا المعيار (انظر الفصل 103 - أساليب التقييم، القسمين 20 و30). ومع ذلك، يجب على المُقيّم/المُعتمد أيضًا مراعاة ظروف السوق المتوقعة في نهاية مدة التوقع الصريحة وإجراء

## مسودة للاستطلاع

التعديلات وفقاً لذلك.

### القيمة التخريدية أو تكلفة التصرف:

33-50 قد يكون للقيمة النهائية لبعض الأصول أو الالتزامات أو كليهما علاقة ضئيلة أو معدومة بالتدفق النقدي السابق، ومن أمثلة هذه الأصول أو الالتزامات هي الأصول القابلة للاستهلاك، مثل المناجم وآبار النفط. وتعرف القيمة التخريدية بأنها القيمة المقدرة للأصل أو الالتزام أو كليهما في نهاية عمره الإنتاجي. تُعرف أيضاً باسم قيمة الخردة أو القيمة المتبقية.

34-50 وفي هذه الحالات، تُحسب عادةً القيمة النهائية على أنها قيمة تخريد الأصل أو الخصم أو كليهما مطروحاً منها تكاليف التصرف في الأصل. في الظروف التي تتجاوز فيها التكاليف القيمة التخريدية، تكون القيمة النهائية سالبة ويشار إليها بتكلفة التصرف أو التزام تقاعد الأصل أو الخصم أو كليهما.

### معدل الخصم

35-50 معدل الخصم هو معدل العائد المستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمتها الحالية. يجب أن يعكس المعدل الذي يُخصم به التدفق النقدي المتوقع ليس فقط القيمة الزمنية للنقود، ولكن أيضاً المخاطر المرتبطة بنوع التدفق النقدي والعمليات المستقبلية للأصل أو الخصم أو كليهما.

36-50 يجب أن يكون معدل الخصم متسقاً مع نوع التدفق النقدي. يُخصم سعر البيع المستقبلي المتوقع باستخدام معدلات الخصم. يجب استخدام معدلات مختلفة في نموذج واحد لتعكس المستويات المختلفة للمخاطر المقابلة للتدفقات الداخلة والخارجة المختلفة، ولكن في أغلب الأحيان تُلخص في معدل خصم واحد. على هذا النحو، يعد معدل الخصم عنصراً أساسياً في طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يهدف معدل الخصم إلى عكس تقييم المشتري الافتراضي للمخاطر الكامنة في الأصل أو الخصم أو كليهما. يجب أن يكون معدل الخصم متسقاً مع التدفقات النقدية (أو الأرباح) المقدرة في نموذج التقييم، أي يجب أن يعتمد على نفس الافتراضات من حيث التوقيت.

37-50 يجوز للمُقيّم المعتمد استخدام أي طريقة معقولة لتطوير معدل خصم مناسب. في حين أن هناك العديد من الطرق لوضع معدل خصم أو تحديد مدى معقولة معدل الخصم، فإن قائمة غير حصرية بالطرق الشائعة تشمل:

(أ) نموذج تسعير الأصول الرأسمالية.

(ب) المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال.

(ج) المعدلات أو العوائد الملاحظة أو المستنبطة.

(د) طريقة البناء.

38-50 يجب على المُقيّم المعتمد مراعاة التحليلات المؤيدة عند تقييم مدى ملاءمة معدل الخصم. تتضمن قائمة غير حصرية بالتحليلات الشائعة ما يلي:

(أ) معدل العائد الداخلي.

(ب) المتوسط المرجح للعائد على الأصول.

(ج) مؤشرات القيمة من مناهج أخرى، مثل أسلوب السوق، أو مقارنة المكررات الضمنية من أسلوب الدخل مع مكررات السوق للشركات المماثلة أو مكررات المعاملات.

39-50 عند تطوير معدل خصم، يجب على المُقيّم المعتمد مراعاة:

(أ) نوع الأصل أو الخصم أو كليهما الذي يتم تقييمه. على سبيل المثال، ستكون معدلات الخصم المستخدمة في تقييم الديون مختلفة عن تلك المستخدمة عند تقييم العقارات أو الأعمال التجارية.

## مسودة للاستطلاع

- (ب) المعدلات الضمنية في المعاملات المماثلة في السوق.
- (ج) الموقع الجغرافي للأصل أو الخصم أو كليهما وموقع الأسواق التي سيُجرى تداوله فيها.
- (د) العمر أو المدة أو تاريخ استحقاق الأصل أو الخصم أو كليهما واتساق المدخلات. على سبيل المثال، سيعتمد تاريخ استحقاق المعدل الخالي من المخاطر المطبق على الظروف، ولكن الأسلوب الشائع هو مطابقة تاريخ استحقاق المعدل الخالي من المخاطر مع الأفق الزمني للتدفقات النقدية التي يجب مراعاتها.
- (هـ) أسس القيمة المطبقة.
- (و) فئة العملة للتدفقات النقدية المتوقعة.
- 40-50 عند تطوير معدل خصم، يجب على المُقيّم المُعتمَد:
- (أ) توثيق الطريقة المستخدمة لتطوير معدل الخصم ودعم استخدامه.
- (ب) تقديم دليل على اشتقاق معدل الخصم، بما في ذلك تحديد المدخلات المهمة ودعم اشتقاقها أو مصدرها.
- 41-50 يجب على المُقيّم المُعتمَد مراعاة الاستخدام المقصود الذي أُعِدَّ من أجله التوقع وما إذا كانت افتراضات التوقع متسقة مع أساس القيمة المطبق.
- إذا لم تكن افتراضات التوقع متسقة مع أساس القيمة، فقد يكون من الضروري تعديل التوقع أو معدل الخصم.
- 42-50 يجب على المُقيّم المُعتمَد مراعاة مخاطر تحقيق التدفق النقدي المتوقع للأصل أو الخصم أو كليهما عند وضع معدل الخصم. على وجه التحديد، يجب على المُقيّم المُعتمَد تقييم ما إذا كانت المخاطر الكامنة وراء افتراضات التدفق النقدي المتوقع متضمنة في معدل الخصم.
- 43-50 في حين أن هناك العديد من الطرق لتقييم مخاطر تحقيق التدفق النقدي المتوقع، فإن قائمة غير حصرية بالإجراءات الشائعة تشمل:
- (أ) تحديد المكونات الرئيسية للتدفق النقدي المتوقع ومقارنة المكونات الرئيسية للتدفق النقدي المتوقع بما يلي:
- (1) الأداء التشغيلي والمالي التاريخي للأصل أو الخصم أو كليهما.
  - (2) الأداء التاريخي والمتوقع للأصول أو الالتزامات أو كليهما المماثلين.
  - (3) الأداء التاريخي والمتوقع للقطاع.
  - (4) معدلات النمو المتوقعة على المدى القريب والطويل للبلد أو المنطقة التي يعمل فيها الأصل بشكل أساسي.
- (ب) تأكيد ما إذا كان التدفق النقدي المتوقع يمثل التدفقات النقدية المتوقعة (أي السيناريوهات المرجحة بالاحتمالات)، بدلاً من التدفقات النقدية الأكثر احتمالاً (أي السيناريو الأكثر احتمالاً) للأصل أو الخصم أو كليهما، أو أي نوع آخر من التدفقات النقدية.
- (ج) في حالة استخدام التدفقات النقدية المتوقعة، ضع في الاعتبار التشتت النسبي للنتائج المحتملة المستخدمة لاشتقاق التدفقات النقدية المتوقعة (على سبيل المثال، قد يشير التشتت الأعلى إلى الحاجة إلى تعديل معدل الخصم).
- (د) مقارنة التوقعات السابقة للأصل بالنتائج الفعلية لتقييم دقة وموثوقية تقديرات الإدارة.
- (هـ) النظر في العوامل النوعية.
- (و) النظر في مؤشرات القيمة مثل المؤشرات الناتجة عن أسلوب السوق.
- (ز) النظر في المخاطر المرتبطة بالخصائص البيئية والاجتماعية والحوكمة للأصل أو الالتزام أو كليهما محل التقييم.
- 44-50 إذا قرر المُقيّم المُعتمَد أن بعض المخاطر المتضمنة في التدفق النقدي المتوقع للأصل لم تُحَسَّب في معدل الخصم، فيجب على المُقيّم المُعتمَد:

## مسودة للاستطلاع

(أ) تعديل التوقع؛ وعند تعديل توقع التدفق النقدي: يجب على المُقيِّم المُعتمَد تقديم الأساس المنطقي لسبب ضرورة التعديلات، وإجراء عمليات كمية لدعم التعديلات، وتوثيق طبيعة ومقدار التعديلات.

(ب) تعديل معدل الخصم ليراعي المخاطر التي لم تُحتَسَب بالفعل: عند تعديل معدل الخصم، يجب على المُقيِّم المُعتمَد توثيق سبب عدم ملاءمة أو استحالة تعديل توقع التدفق النقدي، وتقديم الأساس المنطقي لسبب عدم احتساب هذه المخاطر في معدل الخصم، وإجراء عمليات كمية ونوعية لدعم التعديلات، وتوثيق طبيعة التعديل ومقداره. لا يستلزم استخدام الإجراءات الكمية بالضرورة إعدادًا كميًا لتعديل معدل الخصم. لا يحتاج المُقيِّم المُعتمَد إلى إجراء عملية كمية شاملة ولكن يجب أن يراعي جميع المعلومات المتاحة بشكل معقول.

45-50 عند تحديد معدل الخصم، قد يكون من المناسب النظر في تأثير وحدة حساب الأصل على المخاطر غير النظامية واشتقاق معدل الخصم الإجمالي.

على سبيل المثال، يجب على المُقيِّم المُعتمَد أن يراعي ما إذا كان المشاركون في السوق سيقَيِّمون معدل الخصم للأصل على أساس مستقل، أو ما إذا كان المشاركون في السوق سيقَيِّمون الأصل في سياق محفظة أوسع، ومن ثمَّ يراعون التنوع المحتمل للمخاطر غير النظامية.

46-50 يجب على المُقيِّم المُعتمَد أن يراعي تأثير الترتيبات بين الشركات وتسعير التحويل على معدل الخصم. على سبيل المثال، ليس من غير المألوف أن تحدد الترتيبات بين الشركات عوائد ثابتة أو مضمونة لبعض الأعمال أو الكيانات داخل مؤسسة أكبر، مما يقلل من مخاطر التدفقات النقدية المتوقعة للكيان ويقلل من معدل الخصم المناسب. ومع ذلك، تعتبر الشركات أو الكيانات الأخرى داخل المؤسسة أصحاب قيمة متبقية يُخصَّص فيها كل من العائد الزائد والمخاطر، مما يزيد من مخاطر التدفقات النقدية المتوقعة للكيان ومعدل الخصم المناسب.

### طريقة رسملة الدخل

47-50 تقسم طريقة رسملة الدخل دخل الأصل لمدة واحدة ممثلة على معدل رسملة مشتق من السوق أو العائد المشتمل على كافة المخاطر للإشارة إلى القيمة محل التقييم.

تميز طريقة رسملة الدخل بالمتغيرات الرئيسة الثلاثة التالية:

1- الدخل أو الإيجار

2- نفقات التشغيل أو المصروفات

3- معدل الرسملة

48-50 يكمن الجزء الأصعب في رسملة الدخل في تحديد معدل الرسملة المناسب. الطريقة الأكثر شيوعًا لتحديد معدل الرسملة هي من خلال تحليل المعاملات فيما يتعلق بالأصول أو الالتزامات أو كليهما المماثلة المؤجرة. ومع ذلك، يختلف كل أصل أو التزام أو كليهما في خصائصه وشروط الإيجار الخاصة به، وقد لا تكون بيانات المبيعات المتاحة قابلة للمقارنة بشكل كافٍ؛ وفي هذه الحالات، يتعين على المُقيِّم المُعتمَد ممارسة الاجتهاد المهني وتعديل معدل الرسملة (العائد المشتمل على كافة المخاطر) المحصول عليه من بيانات السوق المتاحة في المملكة العربية السعودية ليعكس الاختلافات بين الأصول أو الالتزامات أو كليهما المماثلة والأصل أو الالتزام أو كليهما محل التقييم.

### الدخل أو الإيجار

49-50 على عكس طريقة التدفقات النقدية المخصومة، تستخدم المراحل المختلفة لنماذج رسملة الدخل تقديرًا واحدًا لصافي الدخل التشغيلي يمثل الدخل الدوري مستحق القبض بموجب كل مدة أو مرحلة تُراعى في نموذج التقييم. يعتمد ذلك عادةً على إيجار ثابت أو إيجار عند الإشغال المستقر وبعد إعادة هيكلة بيان التشغيل. يجب على المُقيِّم المُعتمَد استخدام الإيجار الحالي أو الدخل المستخدم وليس إسقاطًا مستقبليًا لإيجار السوق أو الدخل.

## مسودة للاستطلاع

50-50 في الحالات التي يُتوقع فيها أن يتغير الدخل بشكل متكرر إلى حد ما، يجب استخدام طريقة رسملة الدخل بحذر ودمج التعديلات لأي تكاليف تعبئة، أو الأفضل تجنبها تمامًا.

### نفقات التشغيل أو المصروفات:

51-50 يجب أن يلاحظ المُقيّم المُعتمَد أنه يجب خصم نفس بنود نفقات التشغيل المتكررة أو الدورية التي جرى بموجب طريقة التدفقات النقدية المخصومة من الإيجار المعتمد في طريقة رسملة الدخل للوصول إلى صافي الدخل التشغيلي.

### معدل الرسملة:

52-50 يعكس معدل الرسملة (العائد المشتمل على كافة المخاطر) جميع توقعات السوق المتصورة بشأن المخاطر، وتوقعات المنافع الإيجابية (في شكل نمو الدخل أو النمو في القيمة الرأسمالية) والتوقعات الأخرى للمستثمرين في السوق، وهو يتضمن تصور السوق لنمو الإيجار أو النمو الرأسمالي أو كليهما للأصل. على سبيل المثال، في حالة العقارات، كلما كان موقع العقار وجودته أفضل، قل الخطر المتصور من المستثمرين الذين يكونون أكثر استعدادًا لشراء عقار بمعدل رسملة أقل.

53-50 يتأثر اختيار معدل الرسملة للأصل، شاملاً أي تعديلات عليه عادةً بأمان رأس المال والدخل الإيجاري من بين أمور أخرى، بما في ذلك أحكام المستأجر وانتظام الدخل ومدة الإيجار غير المنتهية وتكرار المراجعات، وأفاق النمو الإيجاري والرأسمالي وتكاليف الإدارة وقابلية التسويق وتكاليف التصرف. وعلى نطاقٍ أوسع، يجب أن تشمل التأثيرات العامة على معدلات الرسملة تقلبات السوق والمستويات العامة لأسعار الفائدة. ومع تساوي جميع العوامل الأخرى، كلما زاد أمان رأس المال والدخل، وكان بيع الأصل أسهل وأقل تكلفة، انخفض معدل الرسملة الذي يجب أن يعتمد عليه المُقيّم المُعتمَد لتلك الأصول أو الالتزامات أو كليهما.

54-50 يُشار إلى معدل الرسملة بشكل مختلف على أنه العائد الأولي، بناءً على ممارسة اشتقاقه من معاملات البيع بوصفه نسبة دخل السنة الأولى إلى سعر البيع، أو عائد كافة المخاطر لأنه يعكس جميع التوقعات من أسفل إلى أعلى ومخاطر الهبوط للاستثمار.

### طريقة التدفقات النقدية المخصومة المعدلة أو المختصرة

55-50 يمكن استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة المختصرة للتوفيق بين معدلات الرسملة ومعدلات الخصم ومعدلات النمو على الرغم من أنها تستند إلى أدلة السوق.

56-50 إن مبدأ خصم التدفقات المستقبلية للدخل المشترك في كل من طريقي التدفقات النقدية المخصومة ورسملة الدخل يعني أن مؤشرات القيمة من كلا الأسلوبين يجب أن تكون متماثلة على نطاق واسع. غالبًا ما تُوضَّح العلاقة بين الطريقتين في المعادلة التالية التي تربط معدل الرسملة المستخدم في رسملة الدخل بمعدل الخصم المستخدم في التدفقات النقدية المخصومة من خلال النمو:

$$Y=R+g \text{ (أو } R=Y-g)$$

المعطيات:

$$Y = \text{معدل الخصم } R = \text{معدل الرسملة } g = \text{النمو}$$

57-50 بناءً على المعادلة السابقة، يجب أن تتطابق نتيجة التدفقات النقدية المخصومة مع نتيجة طريقة رسملة الدخل إذا كانت معدلات الرسملة عند الدخول والخروج هي نفسها، وتنمو معدلات الدخل والمصروفات بنفس المعدل الثابت، وتكون الفترات الخالية من الإيرادات نسبةً مئوية من الدخل ثابتة، ولا توجد تكاليف بيع عند الخروج. ومع ذلك، في الممارسة العملية، نادرًا ما تظهر العقارات الاستثمارية مثل هذا النمط، وغالبًا ما يواجه المُقيّم المعتمد تحديًا لتبرير اختياره لمعدلات الرسملة أو استخدامه لأكثر من معدل رسملة واحد بموجب طريقة رسملة الدخل

## مسودة للاستطلاع

بشكل عقلاي ومنطقي. ولهذا السبب جزئياً، فإن التقييم عن طريق رسمة الدخل داخل المملكة العربية السعودية يقتصر على العقارات المملوكة ملكية حرة، والمؤجرة بالكامل بإيجارات السوق ويتوقع أن تتمتع بتدفق مستمر من الدخل، والتي تتوفر لها أدلة معاملات متاحة بسهولة. وفي مثل هذه الظروف، يؤدي التقييم بأي من الطريقتين إلى نتائج مماثلة.

58-50 ومع ذلك، في جميع الحالات الأخرى، يجب أن يعكس معدل الرسمة في أسلوب رسمة الدخل بوضوح معدل نمو ثابتاً أو مشتقاً من الدخل أو القيمة أو كليهما بناءً على نمط مراجعة الإيجار المتوقع والمعدل الإجمالي المتوقع أو المرغوب للعائد من العقار (يطلق عليه أيضاً بشكل مختلف معدل العائد الداخلي أو معدل الخصم أو العائد المعادل) لكي تتقارب نتائج الطريقتين. في هذا الصدد، يمكن هيكلة تقييم التدفقات النقدية المخصومة على هيئة نموذج لرسمة الدخل، إلى جانب استخدام النماذج الرياضية، للتغلب على معظم أوجه القصور في أسلوب الدخل التقليدي.

### 60- أسلوب التكلفة

1-60 يوفر أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي القائل بأن المشتري لن يدفع مقابل أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة متساوية، سواء عن طريق الشراء أو البناء، ما لم يكن هناك وقت أو إزعاج أو مخاطرة أو عوامل أخرى غير مبررة.

يوفر الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب تكلفة الإحلال أو إعادة الإنتاج الحالية للأصل (الأصول) أو الالتزام (الالتزامات) أو جميعهم وإجراء خصومات لجميع أشكال التقادم ذات الصلة.

2-60 من المهم محاولة معرفة الأمور التي كان لها تأثير خاص على الأطراف المعنية وأثرت عليهم في الوصول إلى النتيجة النهائية للمعاملة التي يُجرى تحليلها. لا يمكن محاولة إجراء تحليل واقعي للأدلة إلا بعد تنفيذ هذه العملية.

3-60 يجب تطبيق أسلوب التكلفة وإعطاؤه أهمية كبيرة في الظروف التالية:

(أ) سيكون المشاركون قادرين على إعادة إنشاء أصل له نفس المنفعة تقريباً مثل الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، ويمكن إعادة إنشاء الأصل بسرعة كافية بحيث لا يكون المشارك على استعداد لدفع علاوة كبيرة مقابل القدرة على استخدام الأصل محل التقييم على الفور،

(ب) كان الأصل لا يدر دخلاً بشكل مباشر وتجعل الطبيعة الفريدة للأصل استخدام أسلوب الدخل أو أسلوب السوق غير ممكن،

(ج) كان أساس القيمة المستخدم يستند بشكل أساسي إلى تكلفة الإحلال،

(د) كان الأصل مُنشئاً أو مُصدراً أو مُباعاً مؤخراً للمشاركين في السوق، بحيث يكون هناك درجة عالية من الموثوقية في الافتراضات المستخدمة في أسلوب التكلفة.

4-60 على الرغم من أن الظروف الواردة في الفقرة 3-40 تشير إلى أنه يجب تطبيق أسلوب التكلفة وإعطاؤه أهمية كبيرة، عند استخدام أسلوب التكلفة في الظروف التالية، يجب على المُقيّم المُعتمد أن يراعي ما إذا كان يمكن تطبيق أي أساليب أخرى وترجيحها لتأكيد مؤشر القيمة من أسلوب التكلفة:

(أ) قد يفكر المشاركون في إعادة إنشاء أصل ذي منفعة مماثلة، ولكن هناك عقبات قانونية أو تنظيمية محتملة أو وقت كبير مطلوب لإعادة إنشاء الأصل،

(ب) عند استخدام أسلوب التكلفة لفحص معقولية لأساليب أخرى (مثل استخدام أسلوب التكلفة لتأكيد ما إذا كانت الشركة المقيمة على أنها منشأة مستمرة قد تكون أكثر قيمة على أساس التصفية).

5-60 تعكس قيمة الأصل المكتمل جزئياً التكاليف المتكبدة حتى تاريخه في إنشاء الأصل (وما إذا كانت هذه التكاليف قد ساهمت في القيمة) وتوقعات المشاركين فيما يتعلق بقيمة الأصل عند اكتماله، ولكن يجب أيضاً مراعاة التكاليف

## مسودة للاستطلاع

- والوقت اللازمين لإكمال الأصل والتعديلات المناسبة للريح والمخاطرة.
- 6-60 يجب على المُقيِّم المُعتمَد استخدام أسلوب التكلفة المختار باستمرار طوال التقييم.
- 7-60 يجب على المُقيِّم المُعتمَد الإفصاح عن طريقة أسلوب التكلفة المستخدمة والأساس المنطقي لاستخدام هذه الطريقة في تقرير التقييم الخاص به. (انظر الفصل 106).
- 70- طرق أسلوب التكلفة
- 1-70 من الضروري التأكيد على أهمية تحليل السوق وأدلة السوق بالتفصيل قبل اتخاذ القرار. أي طريقة أو طرق يجب استخدامها لإجراء التقييم. يعد فحص وتحقيق وتحليل أدلة السوق المتاحة أحد أهم أجزاء عملية التقييم.
- 2-70 يوجد في العموم ثلاث طرق لأسلوب التكلفة:
- (أ) طريقة تكلفة الإحلال: طريقة تشير إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل يقدم منفعة مكافئة.
- (ب) طريقة تكلفة إعادة الإنتاج: طريقة بموجب التكلفة تشير إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنشاء نسخة طبق الأصل من الأصل.
- (ج) طريقة الجمع: طريقة تحسب قيمة الأصل بإضافة القيم المنفصلة لأجزائه المكونة.
- طريقة تكلفة الإحلال
- 3-70 تكلفة الإحلال في شكلها التقليدي، هي طريقة قائمة على التكلفة للوصول إلى قيمة الأصول أو الالتزامات أو كليهما، والتي لا تُعرض عادة في السوق. الأسباب التي قد تمنع هذه الأصول أو الالتزامات من أن تعرض في السوق كثيرة ومتنوعة ولكنها عادة ما تكمن في كون الأصل مخصص لاستخدام غير معتاد، مع ندرة أو عدم وجود مبيعات لهذا الاستخدام، أحد مجالات التطبيق الشائعة في التقييم باستخدام تكلفة الإحلال هو في أصول أو التزامات القطاع العام، التي نادراً ما يُجرى تداولها، في تقديم خدمة لمجتمع محلي أو أوسع. قد يكون أيضاً في حالات نقص المعاملات أو القيمة السوقية، وعلى هذا النحو، فإن الأسلوب القائم على المقارنات غير متاح. وفي حالة غياب سوق للمعاملات في المملكة، قد يكون من الجيد التفكير في أسلوب الدخل للتقييم، ولكن مرة أخرى قد لا يكون هذا مناسباً، لا سيما في حالة غياب أي دافع ربحي للكيان المراد تقييمه. تظل طريقة تكلفة الإحلال طريقة صالحة في حالة عدم وجود طرق تقييم أخرى.
- 4-70 وفي العموم، تكلفة الإحلال هي التكلفة ذات الصلة بتحديد السعر الذي سيدفعه المشارك لأنها تعتمد على تكرار منفعة الأصل، وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.
- 5-70 عادةً ما تُعدّل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. وبعد هذه التعديلات، يمكن الإشارة إلى ذلك على أنه تكلفة الإحلال المهلكة.
- 6-70 أبرز خطوات طريقة تكلفة الإحلال:
- (أ) حساب جميع التكاليف التي قد يتكبدها مشارك نموذجي يسعى إلى إنشاء أو الحصول على أصل يوفر منفعة مكافئة.
- (ب) تحديد ما إذا كان هناك أي إهلاك مرتبط بالتقادم المادي والوظيفي والخارجي المرتبط بالأصل محل التقييم.
- (ج) خصم إجمالي الإهلاك من إجمالي التكاليف للوصول إلى قيمة للأصل محل التقييم.
- 7-70 تكلفة الإحلال هي عموماً تكلفة أصل معادل حديث، وهو أصل يوفر وظيفة مماثلة ومنفعة مكافئة للأصل الذي يخضع للتقييم، ولكنه ذو تصميم حالي وتم بناؤه أو صنعه باستخدام مواد وتقنيات فعالة من حيث التكلفة الحالية.
- طريقة تكلفة إعادة الإنتاج
- 8-70 تكلفة إعادة الإنتاج هي التكلفة، شاملةً المواد والعمالة والنفقات العامة التي يمكن تكبدها في إنشاء أصل طبق

## مسودة للاستطلاع

الأصل له خصائص مشابهة لحد التطابق مع الأصل الأصلي.

تكلفة إعادة الإنتاج مناسبة في ظروف مثل الظروف التالية:

(أ) تكلفة أصل معادل حديث أكبر من تكلفة إعادة إنشاء نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

(ب) المنفعة التي يقدمها الأصل محل التقييم لا يمكن توفيرها إلا من خلال نسخة طبق الأصل بدلاً من أصل حديث.

9-70 أبرز خطوات طريقة تكلفة إعادة الإنتاج:

(أ) حساب جميع التكاليف التي قد يتكبدها مشارك نموذجي يسعى إلى إنشاء نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

(ب) تحديد ما إذا كان هناك أي إهلاك مرتبط بالتقادم المادي والوظيفي والخارجي المرتبط بالأصل محل التقييم.

(ج) خصم إجمالي الإهلاك من إجمالي التكاليف للوصول إلى قيمة للأصل محل التقييم.

### طريقة الجمع

10-70 عادةً ما تستخدم طريقة الجمع، التي يشار إليها أيضًا باسم طريقة الأصل الأساسي، لشركات الاستثمار أو أنواع أخرى من الأصول أو الالتزامات أو كليهما، أو الكيانات التي تعتمد قيمتها بشكل أساسي على قيمة ما تمتلكه من أصول.

تعتمد هذه الطريقة على إسناد قيمة لكل مكون من مكونات الأصل، بدلاً من تحديد قيمة إجمالية للأصل كوحدة واحدة.

11-70 أبرز خطوات طريقة الجمع:

(أ) تقييم مكونات الأصول أو الالتزامات التي تُعد جزءًا من الأصل محل التقييم باستخدام أساليب التقييم المناسبة.

(ب) إضافة قيمة مكونات الأصول أو الالتزامات معًا للوصول إلى قيمة الأصل أو الالتزام محل التقييم.

### اعتبارات التكلفة

12-70 يجب أن يشمل أسلوب التكلفة جميع التكاليف التي قد يتكبدها مشارك اعتيادي.

13-70 قد تختلف عناصر التكلفة حسب نوع الأصل ويجب أن تشمل التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي ستكون مطلوبة لاستبدال أو إعادة إنشاء الأصل اعتباراً من تاريخ التقييم، وتتضمن بعض العناصر الشائعة التي يجب مراعاتها، على سبيل المثال لا الحصر:

(أ) التكاليف المباشرة:

(1) المواد

(2) العمالة

(ب) التكاليف غير المباشرة:

(1) تكاليف النقل

(2) تكاليف التركيب

(3) الرسوم المهنية (التصميم أو التصريح أو الرسوم المعمارية أو الرسوم القانونية وغيرها)

(4) رسوم أخرى (عمولات وغيرها)

(5) النفقات العامة

(6) الضرائب

(7) تكاليف التمويل (مثل الفائدة على تمويل الديون)

## مسودة للاستطلاع

(8) هامش الربح لمنثى الأصل (مثل العائد للمستثمرين).

14-70 من المفترض أن يعكس الأصل المكتسب من طرف خارجي تكاليفه المرتبطة بإنشاء الأصل بالإضافة إلى شكل من أشكال هامش الربح لتحقيق عائد على استثمارهم، وعلى هذا النحو، قد يكون من المناسب تضمين هامش ربح مفترض على تكاليف معينة يمكن التعبير عنها بربح مستهدف، إما مبلغ مقطوع أو عائد بنسبة مئوية على التكلفة أو القيمة، بموجب أسس القيمة التي تفترض معاملة افتراضية. ومع ذلك، قد تعكس تكاليف التمويل بالفعل، إذا كانت مضمنة، العائد المطلوب للمشاركين على رأس المال الموزع، لذلك يجب على المُقيّم المُعتمد توخي الحذر عند تضمين كل من تكاليف التمويل وهوامش الربح.

15-70 عند اشتقاق التكاليف من الأسعار الفعلية أو المكتسبة أو المقدرة من موردي أو مقاولي الطرف الخارجي، تشمل هذه التكاليف بالفعل المستوى المطلوب من الربح للأطراف الخارجية.

16-70 قد تكون التكاليف الفعلية المتكبدة في إنشاء الأصل محل التقييم (أو أصل مرجعي مماثل) متاحة وتوفر مؤشراً ذا صلة بتكلفة الأصل؛

ومع ذلك، قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس ما يلي:

(أ) تقلبات التكلفة بين التاريخ الذي جرى فيه تكبد هذه التكلفة وتاريخ التقييم،

(ب) أي تكاليف غير نمطية أو استثنائية، أو وفورات تعكس في بيانات التكلفة ولكنها لن تنشأ في إنشاء معادل.

### الإهلاك أو التقادم

17-70 الإهلاك هو انخفاض في القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات الثابتة وفقدان قيمتها بسبب مرور الوقت والتقاعد. وفي سياق أسلوب التكلفة، يشير "الإهلاك" إلى التعديلات التي تُجرى على التكلفة المقدرة لإنشاء أصل ذي منفعة متساوية لتعكس التأثير على قيمة أي تقادم يؤثر على الأصل محل التقييم. يختلف هذا المعنى عن استخدام الكلمة في التقارير المالية أو قانون الضرائب حيث يشير عمومًا إلى طريقة منتظمة لتحميل النفقات الرأسمالية على الفترات المحاسبية عبر الزمن..

18-70 عادة ما تُؤخذ تعديلات الإهلاك في الاعتبار لأنواع التقادم التالية، التي يمكن تصنيفها أيضًا إلى فئات فرعية عند إجراء التعديلات:

(أ) التقادم المادي: أي فقدان للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته الناتج عن عمره واستخدامه.

(ب) التقادم الوظيفي: أي فقدان للمنفعة ناتج عن عدم الكفاءة في الأصل محل التقييم مقارنة باستبداله مثل تصميمه أو مواصفاته أو تقنيته التي تقادمت.

(ج) التقادم الخارجي أو الاقتصادي: أي فقدان للمنفعة ناتج عن عوامل اقتصادية أو مكانية خارجية عن الأصل. يمكن أن يكون هذا النوع من التقادم مؤقتًا أو دائمًا.

19-70 يجب مراعاة العمر المادي والاقتصادي للأصل عند حساب الإهلاك أو التقادم:

(أ) العمر المادي هو المدة التي يمكن فيها استخدام الأصل قبل أن يبلى أو يتجاوز الإصلاح الاقتصادي، بافتراض الصيانة الروتينية ولكن مع تجاهل أي إمكانية للتجديد أو إعادة البناء.

(ب) العمر الاقتصادي هو المدة التي يتوقع أن يتمكن الأصل فيها من توليد عوائد مالية أو توفير فائدة غير مالية في استخدامه الحالي. سوف يتأثر بدرجة التقادم الوظيفي أو الاقتصادي الذي يتعرض له الأصل.

20-70 باستثناء بعض أنواع التقادم الاقتصادي أو الخارجي، تُقاس معظم أنواع التقادم بإجراء مقارنات بين الأصل محل التقييم والأصل الافتراضي الذي تعتمد عليه تكلفة الإحلال أو إعادة الإنتاج المقدرة. ومع ذلك، عندما تتوفر أدلة سوقية على تأثير التقادم على القيمة، فيجب مراعاة هذه الأدلة.

21-70 يمكن قياس التقادم المادي بطريقتين مختلفتين:

## مسودة للاستطلاع

- (أ) التقادم المادي القابل للإصلاح، أي تكلفة إصلاح أو تدارك التقادم.
- (ب) التقادم المادي غير القابل للإصلاح الذي يراعي عمر الأصل، والعمر الإجمالي المتوقع والمتبقي حيث يكون التعديل للتقادم المادي مكافئاً للنسبة المستهلكة من إجمالي العمر المتوقع. يمكن التعبير عن إجمالي العمر المتوقع بأي طريقة معقولة، بما في ذلك العمر المتوقع بالسنوات، والمسافة المقطوعة، والوحدات المنتجة وما إلى ذلك.
- 22-70 ثمة شكلان من أشكال التقادم الوظيفي:
- (أ) تكلفة رأس المال الزائدة، والتي يمكن أن تكون ناجمة عن تغييرات في التصميم أو مواد البناء أو التقنية أو تقنيات التصنيع مما يؤدي إلى توفر أصول معادلة حديثة بتكاليف رأسمالية أقل من الأصل محل التقييم.
- (ب) تكلفة التشغيل الزائدة، التي يمكن أن تكون ناجمة عن تحسينات في التصميم أو القدرة الزائدة مما يؤدي إلى توفر أصول معادلة حديثة بتكاليف تشغيل أقل من الأصل محل التقييم.
- 23-70 قد ينشأ التقادم الاقتصادي عندما تؤثر عوامل خارجية على أصل فردي أو جميع الأصول المستخدمة في عمل تجاري ويجب خصمه بعد التدهور المادي والتقادم الوظيفي. بالنسبة للعقارات، تتضمن أمثلة التقادم الاقتصادي على سبيل المثال لا الحصر:
- (أ) التغييرات السلبية في الطلب على المنتجات أو الخدمات التي ينتجها الأصل.
- (ب) زيادة عرض الأصل في السوق.
- (ج) انقطاع أو فقدان إمدادات العمالة أو المواد الخام.
- (د) الأصل الذي يستخدمه عمل تجاري لا يستطيع تحمل دفع إيجار السوق للأصول ولا يزال يولد معدل عائد السوق.
- (هـ) التغييرات السلبية في الخصائص البيئية والاجتماعية والحوكمة للأصل محل التقييم.
- 24-70 لا يعاني النقد وما يعادله من التقادم وليست مُعدّلة.
- 80- طريقة القيمة المتبقية
- 1-80 تتألف طريقة القيمة المتبقية من تقدير "إجمالي قيمة التطوير" للموقع أو المباني في بعد تطويره أو إعادة تطويره، إما عن طريق المقارنة أو بطريقة الاستثمار.
- يجب على المُقيّم المُعتمَد أن يتحقق بدقة عند تطبيق الأدلة المتاحة لتحديد إجمالي قيمة التطوير. تفترض طريقة التقييم هذه أن عملية التطوير أو إعادة التطوير أو التجديد هي عمل تجاري، ومن خلال اعتماد هذا الافتراض، من الممكن تقييم القيمة السوقية للأرض أو الأرض والمباني في شكلها الحالي، مما يعكس إمكانات التطوير باعتباره جزءاً من تلك العملية.
- 2-80 عادة ما تكون طريقة القيمة المتبقية مزيّجاً من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة. هذه طريقة تقييم بسيطة من حيث المفهوم ولكنها تحتاج إلى مهارة وخبرة كبيرتين في التطبيق، حيث أن ما يبدو أنه تغييرات طفيفة في الافتراضات المستخدمة في إجراء التقييم يمكن أن يكون لها كبير الأثر على الإجابة النهائية.
- 3-80 فقد يكون أسلوب السوق أو أسلوب الدخل أو كليهما مناسباً لتقدير إجمالي قيمة التطوير لعقار كأحد المدخلات المطلوبة بموجب طريقة القيمة المتبقية.
- 4-80 تسمى طريقة القيمة المتبقية بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد خصم جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة المطلوبة لإكمال التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند اكتماله بعد النظر في المخاطر المرتبطة بإكمال المشروع. ويُطلق على هذا المبلغ اسم القيمة المتبقية.
- 5-80 يمكن أن تكون القيمة المتبقية حساسة للغاية للتغيرات الصغيرة في التدفقات النقدية المتوقعة ويجب على المقيم

## مسودة للاستطلاع

- المُعتمَد تقديم تحليلات حساسية منفصلة لكل عامل مهم.
- 6-80 يلزم توخي الحذر في استخدام هذه الطريقة بسبب حساسية النتيجة للتغيرات في العديد من المدخلات، التي قد لا تكون معروفة بدقة في تاريخ التقييم، وبالتالي يجب تقديرها باستخدام الافتراضات.
- 7-80 تختلف النماذج المستخدمة لتطبيق طريقة القيمة المتبقية اختلافاً كبيراً في التعقيد والتطور، حيث تسمح النماذج الأكثر تعقيداً بتحبيب أكبر للمدخلات ومراحل تطوير متعددة وأدوات تحليلية متطورة. وسيعتمد النموذج الأنسب على حجم ومدة وتعقيد التطوير المقترح.
- 8-80 عند تطبيق طريقة القيمة المتبقية، يجب على المُقيِّم المُعتمَد أن يراعي ويقيم معقولية وموثوقية ما يلي:
- (أ) مصدر المعلومات عن أي مبنى أو هيكل مقترح، على سبيل المثال، أي خطط ومواصفات سيتم الاعتماد عليها في التقييم،
- (ب) أي مصدر للمعلومات عن تكاليف البناء والتكاليف الأخرى المتوقع تكبدها في إكمال المشروع والتي تُستخدَم في التقييم. أي مصدر للمعلومات حول تقدير العائد أو معدل الخصم المزمع استخدامه في التقييم.
- 9-80 يجب أخذ العناصر الأساسية التالية في الاعتبار في تطبيق طريقة القيمة المتبقية (انظر المعيار 104 - البيانات والمدخلات):
- (أ) قيمة العقار المكتمل.
- (ب) تكاليف البناء.
- (ج) أتعاب الاستشاريين.
- (د) الرسوم القانونية.
- (هـ) تكاليف التسويق.
- (و) الجدول الزمني.
- (ز) تكاليف التمويل.
- (ح) ربح التطوير (على كل من الأرض والمبنى).
- (ط) احتياطات الطوارئ.
- (ي) معدل الخصم
- قيمة العقار المكتمل**
- 10-80 تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة المصلحة ذات الصلة في العقار بعد الانتهاء النظري لمشروع التطوير.
- 11-80 بغض النظر عن الطرق المعتمدة بموجب أسلوب السوق أو أسلوب الدخل، يجب على المُقيِّم المُعتمَد تطبيق أحد الافتراضين الأساسيين التاليين:
- (أ) تعتمد القيمة المقدرة عند الاكتمال على قيم حالية في تاريخ التقييم وبالافتراض الخاص أن المشروع قد اكتمل بالفعل وفقاً للخطط والمواصفات المحددة.
- (ب) تعتمد القيمة المقدرة عند الاكتمال على الافتراض الخاص بأن المشروع سيكتمل وفقاً للخطط المحددة بدايةً من تاريخ التقييم والمواصفات في التاريخ المتوقع للاكتمال.
- 12-80 يجب أن تحدد ممارسة السوق وتوافر البيانات والمدخلات ذات الصلة أي من هذين الافتراضين أنسب. ومع ذلك، من المهم أن يكون هناك وضوح بشأن ما إذا كانت القيم الحالية أو المتوقعة هي المستخدمة.
- 13-80 عند استخدام إجمالي قيمة التطوير المقدرة، فيجب إيضاح أنها تستند إلى افتراضات خاصة قد يفترضها المشارك بناءً على المعلومات المتاحة في تاريخ التقييم.
- 14-80 من المهم أيضاً الحرص على التأكد من استخدام افتراضات متسقة في جميع نواحي حساب القيمة المتبقية، أي عند

## مسودة للاستطلاع

استخدام القيم الحالية، فيجب أن تكون التكاليف أيضاً حالية ومعدلات الخصم مشتقة من تحليل الأسعار الحالية.

- 15-80 إذا كان هناك اتفاق بيع مسبق أو إيجار مسبق مشروط بإكمال المشروع، أو جزء ذي صلة، فسينعكس ذلك في تقييم العقار المكتمل. يجب توخي الحذر للتأكد مما إذا كان السعر في اتفاقية البيع المسبق أو الإيجار والشروط الأخرى في اتفاقية الإيجار المسبق تعكس ما سيُجرى الاتفاق عليه بين المشاركين في تاريخ التقييم.
- 16-80 إذا كانت الشروط لا تعكس السوق، فقد يلزم إجراء تعديلات على التقييم.
- 17-80 سيكون من الأنسب أيضاً تحديد ما إذا كانت هذه الاتفاقيات قابلة للتنازل عنها لمشتري يتمتع باهتمام مشترك بعقار التطوير قبل اكتمال المشروع.

### تكاليف البناء

- 18-80 يجب تحديد تكاليف جميع الأعمال المطلوبة في تاريخ التقييم لإكمال المشروع وفقاً للمواصفات المحددة. عندما لا يكون العمل قد بدأ، سيُشمل ذلك أي عمل تحضيرى مطلوب قبل عقد البناء الرئيس، مثل تكاليف الحصول على الأذونات القانونية أو الهدم أو أعمال التمكين خارج الموقع.
- 19-80 عندما يكون العمل قد بدأ، أو على وشك البدء، سيكون من المعتاد وجود عقد أو عقود قائمة يمكن أن توفر تأكيداً مستقلاً للتكلفة.

ومع ذلك، إذا لم تكن هناك عقود قائمة، أو إذا كانت تكاليف العقد الفعلية ليست نموذجية لما سيُجرى الاتفاق عليها في السوق في تاريخ التقييم، فقد يكون من الضروري تقدير هذه التكاليف التي تعكس التوقع المعقول للمشاركين في تاريخ التقييم للتكاليف المحتملة.

- 20-80 تُعكس منافع أي عمل مُجرى قبل تاريخ التقييم في القيمة ولكنها لن تحدد تلك القيمة. وبالمثل، فإن المدفوعات السابقة بموجب عقد البناء الفعلي للعمل المكتمل قبل تاريخ التقييم ليست ذات صلة بالقيمة الحالية.
- 21-80 في المقابل، إذا كانت المدفوعات بموجب عقد بناء موجهة إلى العمل المكتمل، فقد تكون المبالغ المتبقية للدفع مقابل العمل الذي لم يكتمل تنفيذه بعد في تاريخ التقييم هي أفضل دليل على تكاليف البناء المطلوبة لإكمال العمل.
- 22-80 ومع ذلك، قد تتضمن التكاليف التعاقدية متطلبات خاصة لمستخدم نهائي معين، ومن ثمَّ قد لا تعكس المتطلبات العامة للمشاركين.

23-80 علاوة على ذلك، إذا كان هناك خطر مادي من عدم الوفاء بالعقد (على سبيل المثال، بسبب نزاع أو إعسار أحد الطرفين)، فقد يكون من الأنسب عكس تكلفة إشراك مقاول جديد لإكمال العمل المتبقي.

24-80 عند تقييم عقار تطوير مكتمل جزئياً، ليس من المناسب الاعتماد فقط على التكاليف والدخل المتوقع الوارد في أي خطة مشروع أو دراسة جدوى يتم إعدادها في بداية المشروع.

25-80 بمجرد أن يبدأ المشروع، لا تكون هذه أداة موثوقة لقياس القيمة حيث ستكون المدخلات تاريخية. وبالمثل، فإن الأسلوب القائم على تقدير النسبة المئوية للمشروع التي اكتملت قبل تاريخ التقييم من غير المرجح أن يكون ذا صلة بتحديد القيمة السوقية الحالية.

### أتعاب الاستشاريين

26-80 تشمل التكاليف القانونية والمهنية التي قد يتكبدها المشارك بشكل معقول في مراحل مختلفة من خلال إكمال المشروع.

### الرسوم القانونية

27-80 الرسوم المرتبطة بالحصول على الأذونات والموافقات اللازمة، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر موافقات البناء والتصريح البيئي وسلامة الحريق.

## مسودة للاستطلاع

### تكاليف التسويق

28-80 إذا لم يكن هناك مشتري أو مستأجر محدد للمشروع المكتمل، فسيكون من المناسب عادةً السماح بتكاليف التسويق المناسبة، وأي عمولات تأجير ورسوم استشاريين متكبدة للتسويق غير المدرجة بموجب الفقرة 25-80 من هذا المعيار.

### الجدول الزمني

29-80 يجب مراعاة مدة المشروع من تاريخ التقييم إلى التاريخ المتوقع لإكمال المشروع، إلى جانب مراحل جميع التدفقات النقدية الخارجة لتكاليف البناء ورسوم الاستشاريين وما إلى ذلك.

30-80 إذا لم يكن هناك اتفاق بيع ساريًا للمصلحة ذات الصلة في عقار التطوير بعد الانتهاء العملي، فيجب إجراء تقدير لمدة التسويق التي قد تكون مطلوبة عادةً بعد الانتهاء من البناء حتى يُحقَّق البيع.

31-80 في حالة الاحتفاظ بالعقار للاستثمار بعد الانتهاء وإذا لم تكن هناك اتفاقيات تأجير مسبق، فيجب مراعاة الوقت اللازم للوصول إلى الإشغال المستقر (أي المدة المطلوبة للوصول إلى مستوى إشغال واقعي طويل الأجل). بالنسبة لمشروع حيث ستكون هناك وحدات تأجير فردية، قد تكون مستويات الإشغال المستقرة أقل من 100 في المائة إذا كانت تجربة السوق تشير إلى أنه قد يكون من المتوقع أن يكون عدد من الوحدات شاغراً دائماً، ويجب مراعاة بدل التكاليف التي يتكبدها المالك خلال هذه المدة مثل تكاليف التسويق الإضافية والحوافز والصيانة أو رسوم الخدمة غير القابلة للاسترداد.

### تكاليف التمويل

32-80 تمثل تكلفة التمويل (تكلفة الفائدة وغيرها من الرسوم المتضمنة في اقتراض الأموال لبناء أو شراء الأصول) للمشروع من تاريخ التقييم حتى الانتهاء من المشروع، بما في ذلك أي مدة مطلوبة بعد الانتهاء الفعلي إما لبيع الحصة أو تحقيق الإشغال المستقر. نظرًا لأن المقرض قد يرى أن المخاطر أثناء البناء تختلف اختلافاً كبيراً عن المخاطر التي تعقب الانتهاء من البناء، فقد يلزم أيضاً النظر في تكلفة التمويل خلال كل مدة بشكل منفصل. حتى إذا كانت المنشأة تعتمد تمويل المشروع ذاتياً، فيجب تخصيص بدل للفائدة بمعدل يمكن الحصول عليه من قبل مشارك للاقتراض لتمويل إكمال المشروع في تاريخ التقييم.

### ربح التطوير

33-80 يشير ربح تطوير العقارات إلى الكسب المالي المحقق من تطوير العقارات وبيعها بعد خصم جميع التكاليف من إجمالي إيرادات المبيعات.

34-80 يجب تخصيص بدل لربح التطوير، أو العائد الذي سيطلبه مشتري عقار التطوير في السوق مقابل تحمّل المخاطر المرتبطة بإكمال المشروع في تاريخ التقييم. يشمل ذلك المخاطر التي ينطوي عليها تحقيق الدخل المتوقع أو القيمة الرأسمالية بعد الانتهاء الفعلي للمشروع. يجب مراعاة ربح التطوير لكل من الأرض والمبنى (المباني).

35-80 يمكن التعبير عن هذا الربح المستهدف بمبلغ مقطوع، أو كنسبة مئوية من التكاليف المتكبدة عند شراء الأرض بالإضافة إلى بناء المبنى أو الهيكل أو نسبة مئوية من القيمة المتوقعة للمشروع عند الانتهاء أو معدل عائد. عادةً ما تشير ممارسة السوق لنوع العقار المعني إلى الخيار الأنسب. سيعكس مقدار الربح المطلوب مستوى المخاطر الذي قد يراه المشتري المحتمل في تاريخ التقييم وسيختلف وفقاً لعوامل مثل:

(أ) المرحلة التي وصل إليها المشروع في تاريخ التقييم. عادة ما يُنظر إلى المشروع الذي يقترب من الاكتمال على أنه أقل خطورة من مشروع في مرحلة مبكرة، باستثناء الحالات التي يكون فيها أحد أطراف التطوير معسراً.

(ب) ما إذا كان قد تم ضمان وجود مشتري أو مستأجر للمشروع المكتمل.

(ج) حجم ومدة المشروع المتوقعة المتبقية. كلما طال أمد المشروع، زادت المخاطر الناتجة عن التعرض لتقلبات

## مسودة للاستطلاع

التكاليف والإيصالات المستقبلية وتغير الظروف الاقتصادية بشكل عام.

36-80 فيما يلي أمثلة للعوامل التي يجب مراعاتها عادةً في تقييم المخاطر النسبية المرتبطة بإكمال مشروع تطوير:

(أ) المكررات غير المتوقعة التي تزيد من تكاليف البناء.

(ب) احتمال تأخير العقد بسبب سوء الأحوال الجوية أو أمور أخرى خارجة عن سيطرة المطور.

(ج) التأخير في الحصول على الموافقات القانونية.

(د) إخفاقات الموردين.

(هـ) مخاطر الاستحقاق والتغييرات في الاستحقاقات على مدى مدة التطوير.

(و) التغييرات في المتطلبات البيئية والاجتماعية والحوكمة فيما يتعلق بالتطوير المقترح.

(ز) التغييرات التنظيمية.

(ح) التأخير في العثور على مشتري أو مستأجر.

(ط) التأخير في الحصول على تمويل للمشروع.

(ي) اكتشاف مخالفات في الوثائق مثل صك الملكية أو سند ملكية الأرض أثناء بدء المشروع أو بعد بدئه.

37-80 في حين أن جميع العوامل المذكورة أعلاه ستؤثر على المخاطر المتصورة للمشروع والربح الذي سيطلبه مشتري أو

عقار التطوير، يجب توخي الحذر لتجنب الازدواجية، إما في الحالات التي تنعكس فيها حالات الطوارئ بالفعل في

نموذج القيمة المتبقية أو المخاطر في معدل الخصم المستخدم لجلب التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة

الحالية.

38-80 عادة ما تنعكس مخاطر تغير القيمة المقدرة لمشروع التطوير المكتمل بسبب تغير ظروف السوق على مدى مدة

المشروع في معدل الخصم أو معدل الرسملة المستخدم لتقييم المشروع المكتمل.

39-80 سيختلف الربح المتوقع من مالك المصلحة في عقار التطوير في بداية مشروع التطوير وفقاً لتقييم مصلحته في

المشروع بمجرد بدء البناء.

يجب أن يعكس التقييم تلك المخاطر المتبقية في تاريخ التقييم والخصم أو العائد الذي سيطلبه مشتري المشروع

المكتمل جزئياً لتحقيق نتيجة ناجحة.

### معدل الخصم

40-80 من أجل الوصول إلى مؤشر لقيمة العقار المطور في تاريخ التقييم، تتطلب طريقة القيمة المتبقية تطبيق معدل

خصم على جميع التدفقات النقدية المستقبلية من أجل الوصول إلى صافي القيمة الحالية. ويمكن اشتقاق معدل

الخصم هذا باستخدام مجموعة متنوعة من الطرق (انظر الفقرتين 35-50 - 46-50).

41-80 إذا كانت التدفقات النقدية تستند إلى قيم وتكاليف الحالية في تاريخ التقييم، فيجب مراعاة مخاطر تغير هذه القيم

والتكاليف بين تاريخ التقييم وتاريخ الانتهاء المتوقع وإدراجها في معدل الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية.

إذا كانت التدفقات النقدية تستند إلى قيم وتكاليف مستقبلية، فيجب مراعاة مخاطر أن تكون هذه التوقعات غير

دقيقة وإدراجها في معدل الخصم.

### 90- التسوية

1-90 بالإضافة إلى تطبيق أسلوب تقييم واحد أو أكثر، يجب على المُقيِّم المُعتمَد مراجعة منطق التقييم والحسابات

وإستخدام الحكم المهني لأختيار أو مزج نتيجة القيمة من عدة مؤشرات قيمة ناتجة عن هذه الأساليب.

2-90 يجب على المُقيِّم المُعتمَد أن يلاحظ أن أكثر من مؤشر واحد للقيمة قد ينتج حتى من تطبيق أسلوب تقييم واحد

بسبب المقارنات المختلفة ونطاق البيانات والمدخلات والافتراضات التي استخدمها المُقيِّم المُعتمَد في تقييمه.

3-90 ومع ذلك، قد تنتج الاختلافات في مؤشرات القيمة أيضاً عن أخطاء في التعديلات والحسابات والاستخدام غير

## مسودة للاستطلاع

- المنطقي أو غير المتسق للبيانات داخل أو عبر أساليب التقييم المستخدمة.
- 4-90 عند استخدام أكثر من أسلوب تقييم واحد، يجب على المُقيِّم المُعتمَد أولاً تسوية مؤشرات القيمة بموجب كل أسلوب على حدة قبل تسوية المؤشرات النهائية من كل أسلوب في نتيجة قيمة واحدة.
- 5-90 يجب على المُقيِّمين المُعتمدين تطبيق فحوصات مختلفة، بما في ذلك أسلوب تقييم ثانوي، لتقييم مدى معقولية مؤشرات القيمة، وتحديد أي حالات شاذة في المدخلات والحسابات والمنطق.
- 6-90 يجب على المُقيِّم المُعتمَد أن يسوي بين مؤشرات القيمة مع مراعاة عوامل مثل إمكانية المقارنة، والملاءمة، والصحة واكتمال البيانات والمدخلات المستخدمة في كل أسلوب تقييم. (انظر الفصل 104)
- 7-90 يجب على المُقيِّم المُعتمَد ألا يطبق متوسطاً بسيطاً على مؤشرات القيمة ويجب أن يخصص معظم الوزن لأسلوب التقييم الأكثر صلة بالأصل مع أقل عدد من التعديلات والذي توجد بشأنه بيانات كافية يمكن ملاحظتها عند تقديم نتيجة القيمة.
- (انظر الفصلين 104 و105)
- 8-90 يجب على المُقيِّم المُعتمَد تضمين مناقشة لأساليب التقييم المستخدمة وسبب التأكيد على نتيجة أسلوب واحد أو أكثر في استنتاج القيمة يجب تقديمه في كل من الوثائق وتقرير التقييم.
- (انظر الفصل 106)
- 9-90 من المستحسن أن يكون لديك مُقيِّم مُعتمَد آخر غير مشارك في المهمة، أو لجنة من المُقيِّمين المُعتمدين في حالة وجود مهمة كبيرة، لمراجعة ونقد التقييم قبل الانتهاء من رأي القيمة وإبلاغه إلى العميل.

المحتويات	الفقرات
مقدمة (بما في ذلك الامتثال للفصل 2025)	10
الاستعانة بمتخصص أو مقدم خدمات	20
خصائص البيانات ذات الصلة جمع البيانات تحليلها	30
تصنيف البيانات	40
دراسة السوق	50
اختيار المدخلات	60
وثائق البيانات والمدخلات	70
الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة	80
	90

يتناول الفصل 104 - البيانات والمدخلات - اختيار واستخدام البيانات التي سيتم استخدامها كمدخلات في عملية التقييم، ويكمن الهدف من التقييم في تعظيم استخدام البيانات ذات الصلة والقابلة للملاحظة إلى أقصى حد ممكن.

يجب أن تكون البيانات المحتفظ بها بعد تقديم التقييم كافية ويجب أن تتضمن مبررات المُقيّم المُعتمَد بما يتيح التحقق من أن التحليل والتقييم الذي تم إجراؤه في أسلوب أو أساليب التقييم، لتقديم رأي القيمة كانت كافية لنوع وحجم التقييم.

#### 10- المقدمة (بما في ذلك الامتثال لمعيار 2025)

1-10 يعتمد الفصل 104 البيانات والمدخلات بشكل كامل على "المعيار 104 البيانات والمدخلات"، والذي يتعامل مع اختيار واستخدام البيانات المزمع استخدامها كمدخلات في التقييم ويوفر مزيداً من التفاصيل فيما يتعلق بالاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة ضمن التقييم.

2-10 تستخدم البيانات والمدخلات في حساب قيم لجميع أنواع الأصول والالتزامات، ويتم اشتقاق المدخلات من البيانات، جنباً إلى جنب مع الافتراضات والتعديلات، وتستخدم في الحساب الكمي لاستنتاج القيمة.

3-10 يجب أن تستند البيانات والمدخلات إلى معلومات واقعية (مثل القياسات أو الأسعار المنشورة)، ولكنها غالباً ما تتضمن أسباباً وتحليلاً من أجل الوصول إلى مدخلات لاستخدامها في التقييم.

4-10 يجب أن يزيد التقييم من استخدام البيانات التي يمكن ملاحظتها، وتُعرّف البيانات القابلة للملاحظة بأنها المعلومات المتاحة بسهولة للمشاركين في السوق حول الأحداث أو المعاملات الفعلية التي تستخدم في تحديد قيمة الأصل أو الالتزام.

5-10 المُقيّم المُعتمَد مسؤول عن تقييم واختيار البيانات والافتراضات والتعديلات المزمع استخدامها كمدخلات في التقييم بناءً على الحكم المهني والشك المهني.

#### 20- الاستعانة بمتخصص أو مقدم خدمات

1-20 إذا لم يكن المُقيّم المُعتمَد يمتلك جميع البيانات اللازمة لأداء جميع جوانب التقييم، فمن المقبول أن يقوم المُقيّم المُعتمَد بإشراك متخصص أو مقدم خدمات.

2-20 قبل استخدام منظمة متخصصة أو منظمة خدمة، يجب على المُقيّم المُعتمَد التأكد من أن قدراتهم تلي متطلبات الاستخدام المقصود، ومناقشتها والاتفاق مع العميل وتوثيق قدراتهم في نطاق العمل وتقرير التقييم. (انظر الفصل

101 والفصل 106)

#### 30- خصائص البيانات ذات الصلة

## مسودة للاستطلاع

- 1-30 يجب على المُقيِّم المُعتمَد تحديد البيانات ذات الصلة، التي تعني بأغراض الفصل 104 البيانات والمدخلات- "ملاءمة للاستخدام" للأصل أو الالتزام محل التقييم، ونطاق العمل، وطريقة التقييم ونموذج التقييم.
- 2-30 يجب على المُقيِّم المُعتمَد تطبيق الحكم المهني لتحقيق التوازن بين خصائص البيانات ذات الصلة المدرجة أدناه من أجل اختيار المدخلات المستخدمة في التقييم.
- وفيما يلي خصائص البيانات ذات الصلة:
- (أ) الدقة: أن تكون البيانات خالية من الخطأ والتحيز وتعكس الخصائص التي صممت لقياسها.
- (ب) الشمولية: مجموعة البيانات كافية لتغطية كافة خصائص الأصول أو الالتزامات.
- (ج) التوقيت المناسب: تعكس البيانات ظروف السوق بدايةً من تاريخ التقييم.
- (د) الشفافية: يمكن تتبع مصدر البيانات من أصلها.
- 3-30 في جميع الحالات، يجب أن تكون البيانات والمدخلات الناتجة كافية للمقيم المعتمد لإجراء استنتاجات تقييم موثوقة.
- 4-30 في بعض الحالات، قد لا تتضمن البيانات كل هذه الخصائص، لذلك، يجب على المُقيِّم المُعتمَد تقييم البيانات والاستنتاج، بناءً على الحكم المهني، أن البيانات ذات صلة بتقييم الأصول أو الالتزامات أو كليهما وفقاً لنطاق العمل وطريقة التقييم.
- 40- جمع البيانات وتحليلها
- 1-40 يجب اختيار المدخلات من البيانات ذات الصلة في سياق الأصل أو الالتزام محل التقييم ونطاق العمل وطريقة التقييم ونموذج التقييم.
- 2-40 يجب أن تكون المدخلات كافية لدعم نماذج التقييم المستخدمة في تقييم الأصل أو الالتزام، وذلك بناءً على الحكم المهني للمُقيِّم المُعتمَد.
- 3-40 عند تقييم محافظ أو مجموعات من الأصول أو الالتزامات المماثلة، يجب تحديد المدخلات بشكل مناسب ضمن تلك المحافظ أو مجموعات الأصول.
- 4-40 لا يُحظر استخدام أدوات جمع البيانات الآلية أو البيانات المستخرجة منها (يشار إليها أحياناً باسم استخلاص البيانات - عملية استيراد البيانات من مواقع الويب إلى ملفات أو جداول بيانات) وذلك مع مراعاة السرية، والحكم المهني، وحقوق الملكية الفكرية، والتحقق من صحة البيانات.
- 5-40 إذا كانت المدخلات المهمة غير كافية أو لا يمكن تبريرها بشكل مناسب، فلن يمثل التقييم للدليل أو معايير التقييم الدولية.
- 50- تصنيف البيانات
- 1-50 عند تصنيف البيانات، يجب على المُقيِّم المُعتمَد زيادة استخدام البيانات ذات الصلة القابلة للملاحظة إلى أقصى حد ممكن.
- 2-50 بالإضافة إلى ذلك، يجب اتباع التسلسل الهرمي التالي للأدلة المقارنة لجميع تقييمات الأصول أو الالتزامات أو كليهما، شريطة أن تكون جميع العوامل الأخرى متساوية (على سبيل المثال، البيانات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها):
- (أ) أدلة مقارنة مباشرة.
- (ب) أدلة مقارنة غير مباشرة.
- (ج) بيانات السوق العامة.
- (د) مصادر أخرى.
- 3-50 عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة المقارنة، يجب على المُقيِّم المُعتمَد التأكد من تطبيق خصائص البيانات

## مسودة للاستطلاع

والمدخلات المناسبة بشكل كامل واستخدام الحكم المهني لتقييم الأهمية النسبية للأدلة على أساس كل حالة على حدة.

- 4-50 يجب أن تكون المدخلات المحددة متسقة مع نماذج التقييم المستخدمة لتقييم الأصل أو الالتزام أو كليهما.  
5-50 يجب شرح وتبرير وتوثيق اختيار المدخلات ومصدرها واستخدامها.  
6-50 يجب اعتبار العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة المرتبطة بقيمة الأصل أو الالتزام أو كليهما جزءاً من عملية اختيار البيانات والمدخلات.

### 60- دراسة السوق

- 1-60 يجب على المُقيّم المُعتمد إجراء دراسة سوقية كجزء من عملية التقييم لتحصيل فهمًا راسخًا للسوق التي يقع فيها الأصل أو الالتزام أو كليهما.  
2-60 يجب أن تتضمن دراسة السوق تحديد وجمع وتحليل البيانات على المستويين الكلي والجزئي، والتي تصف القوى المؤثرة على أداء القطاع ذي الصلة والأصل أو الالتزام، بما في ذلك العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.  
3-60 يجب على المُقيّم المُعتمد إدراج معلومات كافية في دراسة السوق لدعم عملية التقييم، بشرط أن تتضمن تلك المعلومات تحليلاً للتقلبات السوقية.  
4-60 في حالة الأصول الاستثمارية، يجب أن تتناول دراسة السوق الجوانب الجوهرية، مثل توقعات العرض والطلب، وجودة واستدامة تدفقات دخل الأصل، والتدفقات النقدية المستقبلية.  
5-60 كما يجب أن تتضمن الدراسة تحليلاً للمرحلة التي تمر بها الدورة السوقية أثناء عملية التقييم، من خلال مؤشرات الأداء الرئيسية، (مثل اتجاهات السوق السائدة، ومؤشرات السوق، وفترة التسويق).

### 70- اختيار المدخلات

- 1-70 عند اختيار المدخلات والبيانات، يجب أن تكون ذات صلة مباشرة بالأصل أو الالتزام محل التقييم، مع مراعاة نطاق العمل، وطريقة التقييم، ونموذج التقييم المستخدم.  
2-70 يجب أن تكون المدخلات كافية لاستخدام نماذج التقييم -مثل الأسلوب المقارن أو التدفقات النقدية المخصومة- في عملية تقييم الأصول أو الالتزامات أو كليهما بناءً على استخدام المُقيّم لحكمه المهني.  
3-70 عند تقييم المحافظ أو مجموعات من الأصول أو الالتزامات المماثلة، يجب اختيار المدخلات بما يتناسب مع بيانات تلك المحافظ أو مجموعات الأصول.

### 80- وثائق البيانات والمدخلات

- 1-80 يجب توضيح مصدر البيانات والمدخلات المهمة وتفسير سبب اختيارها واستخدامها وتوثيقها.  
2-80 يجب أن يكون التوثيق كافيًا ليتمكن المُقيّم من تطبيق الحكم المهني وفهم سبب تحديد بيانات معينة باعتبارها بيانات ذات صلة واختيار المدخلات واعتبارها معقولة.  
3-80 قد تختلف صيغة التوثيق ومكانه حسب نطاق العمل.

### 90- الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة

- 1-90 قد تؤدي العوامل البيئية والاستدامة إلى فرض قيود فعلية أو محتملة على استخدام الأصل أو الاستفادة منه، وقد تنشأ هذه العوامل إما عن أسباب طبيعية (مثل الأحداث الناجمة عن تغير المناخ، على سبيل المثال الفيضانات والعواصف الشديدة والزلازل وحرائق الغابات)، أو من أسباب غير طبيعية (مثل التلوث)، أو أحياناً أسباب مختلطة (مثل الهبوط الأرضي الناتج عن استخراج المعادن في السابق).  
2-90 ورغم تنوع هذه الظروف، يظل السؤال الجوهرية: إلى أي مدى تؤثر هذه العوامل على القيمة السوقية للأصل؟ يجب توخي الحذر عند تقييم أو التعليق على العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة؛ فقد لا يمتلك المُقيّم المعتمد المعرفة

## مسودة للاستطلاع

- والخبرة المتخصصة الكافية في هذا المجال. ومن الأمثلة المتزايدة عالميًا لهذا التحدي: تقييم حجم النفقات الرأسمالية المطلوبة لتلبية متطلبات كفاءة الطاقة وخفض الانبعاثات الكربونية، وفقًا للمعايير التنظيمية والسوقية خلال فترة زمنية محددة. في الحالات المناسبة، قد يوصي المقيّم المُعتمد بإجراء مزيد من الاستفسارات والحصول على مشورة إضافية من متخصصين أو خبراء بشأن هذه المسائل.
- 3-90 يجب أن يكون المقيّم المُعتمد على دراية كاملة بالتشريعات والأطر التنظيمية ذات الصلة داخل المملكة العربية السعودية، لا سيما فيما يتعلق بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة وتأثيرها على التقييم.
- 4-90 يجب مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة عند تحديد قيمة الشركة أو الأصل أو الالتزام.
- 5-90 قد تؤثر العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة على عمليات التقييم من منظور نوعي وكمي وقد تشكل مخاطرًا أو فرصًا يجب أخذها في الاعتبار.
- 6-90 يُعتبر الجانب البيئي في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة غالبًا العامل الأكثر وضوحًا في تقييم الأصول، نظرًا لكونه الأكثر قابلية للقياس وشفافية من حيث التأثير المادي والسوقي. وتميل اللوائح البيئية إلى أن تكون الأكثر تقدمًا عالميًا مقارنة بالعوامل الأخرى.
- 7-90 من أمثلة العوامل البيئية، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) تلوث الهواء والماء
  - (ب) التنوع الحيوي
  - (ج) التغيرات المناخية (المخاطر الحالية والمستقبلية)
  - (د) المياه النظيفة والصرف الصحي
  - (هـ) انبعاثات الكربون والغازات الأخرى
  - (و) إزالة الغابات
  - (ز) الكوارث الطبيعية
  - (ح) ندرة الموارد أو كفاءة استخدامها (مثل الطاقة والمياه والمواد الخام)
  - (ط) إدارة النفايات
- 8-90 من أمثلة العوامل الاجتماعية، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) العلاقات المجتمعية
  - (ب) الصراعات
  - (ج) رضا العملاء
  - (د) حماية البيانات والخصوصية
  - (هـ) تنمية رأس المال البشري (الصحة والتعليم)
  - (و) الارتباط الوظيفي
  - (ز) تمكين المرأة ومكافحة التمييز العرقي
  - (ح) الصحة الجيدة والرفاهية
  - (ط) حقوق الإنسان
  - (ي) ظروف العمل
  - (ك) بيئة العمل
- 9-90 من أمثلة عوامل الحوكمة، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) هيكل لجنة المراجعة

## مسودة للاستطلاع

(ب) تنوع مجلس الإدارة وهيكله

(ج) الرشوة والفساد

(د) حوكمة الشركات

(هـ) التبرعات

(و) معايير إعداد تقارير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة وتكاليفها التنظيمية

(ز) أجور الموظفين التنفيذيين

(ح) القوة المؤسسية

(ط) تخطيط التعاقب الإداري

(ي) الشركات

(ك) الضغوط السياسية

(ل) سيادة القانون

(م) الشفافية

(ن) برامج الإبلاغ عن المخالفات

10-90 يجب مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة وبيئتها التنظيمية عند إجراء عمليات التقييم طالما يمكن قياسها ويعتبرها المقيّم معقولة عند تطبيق حكمه المهني.

11-90 يختلف معدل التأثير المباشر أو غير المباشر للاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة على الأحكام المهنية لعمليات التقييم باختلاف الاختصاصات القضائية. ولكي يتمكن المقيّم المعتمد من التكيف مع تغيرات السوق، يجب عليه السعي المستمر لتعزيز معرفتهم. وتتمثل مهمته في تقييم القيمة في ضوء الأدلة المتاحة. ويجب أن يعكس المقيّم المعتمد واقع الأسواق كما هي لا أن يقودها، وأن يدرك خصائص الاستدامة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة واتجاهات السوق المرتبطة بها، بالإضافة إلى الآثار المحتملة لهذه العوامل على قيم الأصول، سواء على المدى القصير أو المتوسط أو الطويل.

المحتويات	الفقرات
مقدمة (بما في ذلك الامتثال للفصل 2025)	10
استخدام منظمة متخصصة أو منظمة خدمة	20
خصائص نماذج التقييم المناسبة	30
اختيار نماذج التقييم واستخدامها	40
توثيق نموذج التقييم	50
الأدوار المختلفة لمهنة التحليل وتقديم الاستشارات مقارنة بمهنة التقييم في المملكة.	60

يتناول الفصل 105 - نماذج التقييم- اختيار نماذج التقييم التي ستستخدم في عملية التقييم وكيفية استخدامها، ولا يمكن لأي نموذج تقييم- مثل نماذج التقييم الآلية- أن يُنتج تقييماً متوافقاً مع الفصل دون أن يطبق المُقيّم المُعتمد حكمه المهني.

وعادةً ما يكون نموذج التقييم برنامجاً حاسوبياً يُحلل البيانات باستخدام عمليات آلية. فمثلاً، قد يستخدم نموذج التقييم أساليب مثل التحليل الانحداري، والتقدير التكيفي، والشبكات العصبية، والاستدلال القائم على الخبرة، وبرامج الذكاء الاصطناعي. لكن مخرجات نموذج التقييم ليست، في حد ذاتها، تقييماً. ومع ذلك، قد تستخدم مخرجات نموذج التقييم أساساً للتقييم أو مراجعته إذا اعتقد/مُقيّم/مُعتمد أن المخرجات موثوقة للاستخدام في المهمة المحددة. يمكن للمُقيّم/المُعتمد استخدام نموذج التقييم كأداة في تطوير التقييم أو مراجعته. ومع ذلك، فإن الاستخدام المناسب لنموذج التقييم يعتمد، مثله مثل أي أداة أخرى، على مهارة المُقيّم المُعتمد ومدى ملاءمة الأداة للمهمة المطلوبة.

#### 10- المقدمة (بما في ذلك الامتثال لمعيار 2025)

- 1-10 يعتمد الفصل 105 - نماذج التقييم - اعتماداً كاملاً على المعيار 105 - نماذج التقييم واستخدامها في عملية التقييم.
- 2-10 يُمثل نموذج التقييم أداة تستخدم في التنفيذ الكمي لطريقة التقييم، سواء كلياً أو جزئياً. ونموذج التقييم يُحول المدخلات إلى مخرجات تستخدم في حساب القيمة، في حين تُمثل طريقة التقييم أسلوباً محدداً لحساب القيمة، فإن نموذج التقييم هو آلية محددة لمعالجة البيانات التي يتم إجراؤها ضمن إطار طريقة التقييم.
- 3-10 ومع ذلك فإن مخرجات نموذج التقييم لا تُعد تقييماً في حد ذاتها، بل مجرد تقدير أو عملية حسابية، وليست رأياً لقيمة تم التوصل إليها من خلال تطبيق الحكم المهني والخبرة.
- 4-10 جميع نماذج التقييم، سواء كانت تجريبية أو كمية، مجرد أدوات تتيح للمُقيّم المعتمد جمع البيانات لمساعدته في تقدير قيمة الأصول أو الالتزامات أو كليهما.
- 5-10 ويجب أن تكون نماذج التقييم ملائمة للغرض المقصود من عملية التقييم ومتسقة مع المدخلات.
- 6-10 يمكن إعداد نماذج التقييم داخلياً أو الحصول عليها من متخصص أو مقدم خدمات.
- 7-10 كما يجب اختبار نماذج التقييم ومعايرتها لضمان دقة المخرجات بما يتناسب مع الغرض من التقييم، وأساس القيمة، ونوع الأصول أو الالتزامات التي يتم تقييمها.
- 8-10 في جميع الأحوال، يجب على المُقيّم المُعتمد تطبيق الحكم المهني والشك المهني عند اختيار واستخدام نماذج التقييم، وكذلك عند تطبيق المدخلات المستخدمة في نموذج التقييم.
- 20- الاستعانة بمتخصص أو مقدم خدمات
- 1-20 إذا كان المُقيّم المُعتمد لا يملك جميع نماذج التقييم اللازمة لأداء جميع جوانب مهمة التقييم، يجوز للمُقيّم المعتمد

## مسودة للاستطلاع

- الاستعانة بمتخصص أو مقدم خدمات لتقديم نموذج تقييم، ويجب تضمين اسم المتخصص أو المؤسسة في تقرير التقييم.
- 2-20 يجب على المُقيّم، قبل الاستعانة بأحد المتخصصين أو مؤسسات الخدمات، تقييم وتوثيق قدراتهم ونماذج التقييم التي يستخدمونها وأنواعها ووظائفها.
- 30- خصائص نماذج التقييم المناسبة
- 1-30 يجب على المُقيّم أن يقرر مدى مناسبة نموذج التقييم، والذي يعني لأغراض الفصل 105 – نماذج التقييم «مدى ملاءمته للاستخدام» للأصول أو الالتزامات محل التقييم ونطاق العمل وطريقة التقييم.
- 2-30 ويجب على المُقيّم المُعتمَد تطبيق الحكم المهني لتحقيق التوازن بين خصائص نموذج التقييم من أجل اختيار نموذج التقييم الأكثر مناسبةً. وفيما يلي خصائص نماذج التقييم المناسبة:
- (أ) الدقة: خلو نموذج التقييم من الأخطاء وتطبيقه بطريقة تتوافق مع أهداف التقييم.
- (ب) الشمولية: يتناول نموذج التقييم جميع خصائص الأصل أو الالتزام أو كليهما لتحديد القيمة.
- (ج) التوقيت المناسب: يوضح نموذج التقييم ظروف السوق اعتبارًا من تاريخ التقييم.
- (د) الشفافية: يجب أن يفهم جميع الأشخاص الذين يعدون نموذج التقييم ويعتمدون عليه كيفية عمل نموذج التقييم والقيود المتأصلة فيه.
- 3-30 يمكن ألا تتضمن نماذج التقييم في بعض الحالات جميع هذه الخصائص، ولذا يجب على المُقيّم المُعتمَد تقدير نماذج التقييم والتوصل للنموذج الملائم لتقييم الأصول أو الالتزامات وفقًا لنطاق العمل وطريقة التقييم.
- 40- اختيار نموذج التقييم واستخدامه
- 1-40 تم اعتماد نماذج التقييم على نطاق واسع في المملكة العربية السعودية لتقييم أنواع متعددة من الأصول، رغم أنها صُممت في الأساس لتقييم العقارات السكنية. وكحال العديد من التطورات في مجال البيانات والتقنية، فإن هذه النماذج تتيح فرصًا جديدة لكنها في الوقت ذاته تطرح تحديات ومخاطر لجميع المستخدمين المقصودين الذين يعدون أو يعتمدون على مفهوم "القيمة".
- 2-40 يمكن أن تكون نماذج التقييم آلية بالكامل بنسبة 100%، حيث يتم استنتاج التقييم عبر أنظمة حاسوبية دون أي تدخل بشري يُذكر. ومع ذلك، فإن الواقع العملي يشمل مجموعة واسعة من النماذج الهجينة التي تتفاوت في استخدام مصادر البيانات الرقمية ومستويات التدخل البشري.
- 3-40 من منظور السوق، يجب أن يكون المُقيّم المُعتمَد على دراية بأن مصطلح "التقييم" يُستخدم على نطاق واسع جدًا، ويشمل تقديرات القيمة المستخلصة كليًا أو جزئيًا من خلال نماذج التقييم. وفي العديد من الحالات، تعتمد المؤسسات المالية والمشاركون في أسواق رأس المال على هذه النماذج لتقديم تقديرات مبدئية للقيمة، لا سيما عند الحاجة إلى تقدير سريع قبل إصدار تقييم رسمي يستوفي متطلبات المعايير المُعتمَدة لنماذج التقييم.
- 4-40 يجب اختيار نموذج التقييم الذي يتناسب مع الاستخدام المقصود وأساس القيمة والأصل أو الالتزام محل التقييم.
- 5-40 يجب على المُقيّم فحص نموذج التقييم لتحديد ما إذا كان مناسبًا للاستخدام المقصود بصرف النظر عما إذا كان قد أعدته مصادر داخلية أو خارجية.
- 6-40 يجب أن يفهم المُقيّم المُعتمَد طريقة استخدام نموذج التقييم.
- 7-40 يجب اختبار أداء نموذج التقييم من حيث الأداء الوظيفي وتحليل مخرجاته لضمان دقتها. ويجب تحديد أي قيود كبيرة، وأي تعديلات مهمة محتملة.

## مسودة للاستطلاع

8-40 يجب تحديث نماذج التقييم المستخدمة باستمرار ورصدها وتقييمها وتعديلها للتأكد من أنها تظل مناسبة ودقيقة وكاملة.

9-40 إذا اكتُشفت قيود مهمة أو تعديلات لازمة، يجب شرحها وتبريرها وتوثيقها.

10-40 لن يكون التقييم ممثلاً للمعايير ما لم تُفسر القيود أو التعديلات الجوهرية تفسيراً منطقيًا.

### 50- توثيق نموذج التقييم

1-50 يجب أن يشمل نموذج التقييم المناسب وثائق تتضمن المعلومات التالية:

(أ) معلومات تدعم اختيار نموذج التقييم أو إعدادة.

(ب) معلومات توضح المدخلات والمخرجات.

(ج) المدخلات المهمة.

(د) القيود.

(هـ) إجراءات مراقبة الجودة ونتائجها.

2-50 يجب أن تكون الوثائق الداعمة كافية لتوضيح مبررات اختيار نموذج أو نماذج التقييم، كما يجب على المُقيّم المُعتمَد دراستها بعناية وتطبيق حكمه المهني.

3-50 يُسمح باستخدام البيانات مفتوحة المصدر والبيانات التجارية المتاحة وتقنيات الذكاء الاصطناعي، بشرط أن يكون استخدامها متوافقاً مع الحكم المهني، ونطاق العمل، وإعداد التقارير، والسجلات المُحتفظ بها.

4-50 عند استخدام البيانات مفتوحة المصدر والبيانات المتاحة تجاريًا أو كليهما أو الذكاء الاصطناعي، يجب على المُقيّم المُعتمَد مراعاة ما يلي:

• سرية البيانات

• حقوق الملكية الفكرية

• التحقق من المدخلات والمخرجات

• الشفافية مع المستخدم أو المستخدمين المعنيين بالتقييم

• جميع العوامل الأخلاقية والتقنية والقانونية الأخرى ذات الصلة

### 60- الأدوار المختلفة لمهنة التحليل وتقديم الاستشارات مقارنة بمهنة التقييم في المملكة

1-60 نماذج التقييم - وتحديدًا نماذج التقييم الآلية - تستند إلى تحليل البيانات والإحصائيات باستخدام تقنيات الذكاء الاصطناعي لتقديم تقييمات أولية للقيمة. ومع ذلك، فإن هذه النماذج تندرج ضمن فئة التحليل والاستشارات ولا تشكل تقييمات رسمية وفقًا لنظام المُقيّمين المُعتمدين.<sup>33</sup>

2-60 يجب أن يكون المُقيّم المُعتمَد على دراية بالاختلافات بين متطلبات مهنة التقييم ومهنة التحليل في المملكة، ويجب على المُقيّم المُعتمَد اعتماد المتطلبات المناسبة بناءً على مهمة التقييم ونطاق العمل المتفق عليه (انظر الفصل 101 - نطاق العمل).

3-60 يتحمل المُقيّم المُعتمَد مسؤولية دقة وموضوعية التقييمات المُبلَّغ عنها، ويوجد اختلاف واضح بين معايير ومتطلبات ممارسة مهنة التقييم وتلك الخاصة بالتحليل والاستشارات حيث تقدم الاستشارات والتحليلات عادةً نظرة عامة على السوق دون تحديد قيمة محددة، إلا أنه إذا تضمنت رأيًا حول القيمة، فإنها تصبح تقييمًا رسميًا. وفي مثل هذه الحالات، يجب على الطرف الذي يجري التحليل إما الحصول على ترخيص من الهيئة لممارسة مهنة التقييم

<sup>33</sup> المادة (6/1) من نظام المُقيّمين المُعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) بتاريخ 1433/7/9 هـ وتعديلاته

## مسودة للاستطلاع

أو الاستعانة بمُقيّم مُعتمد.

المحتويات	الفقرات
مقدمة (تشمل الامتثال لمعيار التقييم الدولي 2025)	10
التوثيق	20
تقرير التقييم	30
الغرض من إعداد تقرير التقييم	40
تقرير مراجعة التقييم	50
التنفيذ أو الإغلاق	60
خطاب الإغلاق	70
إجراءات التعامل مع الشكاوى	80

تمثل تقارير التقييم ووثائقه سمات مهمة ومُميزة لمعايير التقييم الدولية وتساعد مجتمعةً في تحقيق الاتساق والكفاءة المهنية والشفافية وقابلية المقارنة والثقة في التقييم لخدمة المصلحة العامة. يجب أن يقدم تقرير التقييم بصيغة كتابية واضحة ووفقاً للمعايير المهنية، وأن يكون شفافاً فيما يتعلق بالتعليمات والغرض وأسس التقييم والأساليب والطرق والاستنتاجات، بالإضافة إلى الاستخدام المقصود منه، كما هو موضح في نطاق العمل المتفق عليه.

#### 10- المقدمة (بما في ذلك الامتثال لمعيار 2025)

- 01-10 يعتمد الفصل 106 - نماذج التقييم - للتوثيق وإعداد التقارير بالكامل على المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير، الذي يتناول التوثيق وإعداد التقارير لعمليات التقييم.
- 02-10 يجب أن يحتوي التقييم الممثل للدليل على توثيق كافي عند إعداد تقارير لضمان الشفافية وتقديم المعلومات للمستخدم المقصود بشأن أساليب وطرق التقييم وأساليب التقييم والمدخلات ونماذج التقييم والحكم المهني والقيمة (القيم) الناتجة.
- 03-10 يجب توثيق نتائج التقييم أو مراجعتها والإبلاغ عنها كتابياً سواء في شكل ملفات ورقية أو إلكترونية أو وسائط مسجلة أخرى، ويجب أن تُصاغ تقارير التقييم بعبارات يمكن قراءتها وفهمها من قبل شخص ليس لديه معرفة مسبقة بالأصل أو الالتزام محل التقييم.
- 04-10 تنطبق متطلبات التوثيق وإعداد التقارير بصرف النظر عما إذا كان المُقيّم المُعتمد موظفًا لدى العميل أو تم التعاقد معه عن طريق مصادر خارجية من قبل العميل.
- 05-10 يجب الحفاظ على الوثائق طوال فترة التقييم، ويجب أن تصف هذه الوثائق التقييم وأساس الاستنتاجات التي توصل إليها كما يجب أن يفي مستوى التوثيق على الأقل بالمتطلبات الواردة في الفصل 106 - نماذج التقييم - التوثيق وإعداد التقارير، القسم 20.
- 06-10 يجب تقديم التقارير إلى العميل كتابياً (انظر الفقرة 03-10 من هذا الفصل). ويجب أن يستوفي مستوى التوثيق على الأقل المتطلبات الواردة في القسم 30 من هذا الفصل.
- 07-10 يتم تقديم التقييمات لعملاء مختلفين ولأغراض متنوعة وفي مناسبات مختلفة. في بعض الحالات، سيكون العملاء على دراية كبيرة بالأصول والالتزامات، بينما في حالات أخرى قد يتم تعريفهم بالأصول والالتزامات أو كليهما عند

## مسودة للاستطلاع

قراءة تقرير المُقيّم المُعتمد. في بعض الحالات، سيتم استخدام التقرير كجزء من عملية اتخاذ القرار للاستثمار أو التخارج من استثمار رئيسي، بينما في حالات أخرى يسعى العميل فقط للاطلاع على القيمة الحالية للأصول والالتزامات أو كليهما. يمكن أن يكون التقرير موجهاً للعميل فقط أو أن يكون له مستخدمون مقصودون آخرون. بالنظر إلى ذلك، سيختلف محتوى وطول وتفصيل تقرير التقييم بالضرورة اعتماداً على الغرض من التقييم وملف تعريف العميل واحتياجاته. وبالتالي، يعتمد محتوى وطول وتفصيل التقرير على الغرض من التقييم وملف تعريف العميل واحتياجاته. لذلك، يجب الاتفاق على شكل التقرير ومحتواه مع العميل في بداية التكليف بالتقييم، وتأكيد ذلك خطياً في نطاق العمل، أو العرض المقدم، أو خطاب التكليف.

08-10 في جميع الحالات، يجب أن يتوافق التوثيق وإعداد التقارير، كحد أدنى، مع المتطلبات الواردة في نموذج تقرير التقييم المعتمد من "الهيئة". (راجع نموذج تقرير التقييم المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.)

### 20- التوثيق

01-20 يُمثل التوثيق سجلاً مكتوباً للتقييم أو مراجعة التقييم، وقد يتضمن مراسلات العميل أو وثائق العمل التي تُستخدم لدعم الاستنتاجات التي توصل إليها والامتنال للدليل.

02-20 يعد التوثيق دليلاً على النتائج التي تم التوصل إليها ويضمن الامتنال للفصول والمعايير.

03-20 يجب أن تتضمن الوثائق دائماً وصفاً للتقييم وتقنيات إدارة المخاطر التي يستخدمها المُقيّم المُعتمد لتقليل احتمالية التقييمات غير الدقيقة، مثل اختبارات التحمل وتوحيد الإجراءات والتحقق من صحة النموذج والاستقلالية، والتي يمكن أن تشمل الحصول على آراء ثانية، واستخدام طرق مختلفة والتحقق من صحة المدخلات.

04-20 يجب تسجيل تفاصيل الفحص الذي تم إجراؤه بوضوح ودقة بطريقة لا تكون غامضة ولا مضللة ولا تعطي انطباعاً زائفاً.

05-20 يجب الاحتفاظ بالوثائق من أجل وصف التقييم أو مراجعة التقييم، ويجب أن يكون التوثيق كافياً لتفسير الاستنتاج الذي توصل إليه

المُقيّم. ويجب أن يكون التوثيق كافياً للسماح للمُقيّم المُعتمد بتطبيق الحكم المهني لفهم نطاق التقييم والعمل المنجز والاستنتاجات التي توصل إليها.

06-20 يجب حفظ التوثيق في ملف العمل، ويجب إعداد ملف العمل بطريقة تمكن أي شخص لم يشارك مسبقاً في المهمة من مراجعة الملف وفهم المراحل الرئيسية للعمل التي اتبعتها المُقيّم المُعتمد للوصول إلى استنتاجات التقييم.

07-20 تُدرج جميع الوثائق في بعض الحالات في تقرير التقييم أو تقرير مراجعة التقييم. ويجب الاحتفاظ بوثائق إضافية في حالات أخرى بناءً على نطاق العمل المتفق عليه، ويجب أن تتضمن الوثائق، على سبيل المثال لا الحصر، مراسلات العميل والطرق البديلة المكتشفة والبيانات والمدخلات الإضافية التي تم النظر فيها والمخاطر وأوجه التحيز المتناولة والحكم المهني المُعتمد عليه وإجراءات مراقبة جودة التقييم المتبعة.<sup>34</sup>

08-20 يجب أن تصف الوثائق في جميع الحالات التقييم أو مراجعة التقييم وكيفية سيطرة المُقيّم المُعتمد على مخاطر التقييم. ويجب على المُقيّم المُعتمد الاحتفاظ بنسخة من أي تقرير يتضمن القيمة وسجل أعمال التقييم المُنفذة لفترة ما وفقاً للمتطلبات القانونية أو التنظيمية أو الرسمية أو التعاقدية المتعلقة باستخدام المقصود.<sup>35</sup>

09-20 يجب استكمال الوثائق الموجودة في ملف العمل بحلول وقت إصدار تقرير التقييم، ويجب أن يحتوي على جميع المكونات الضرورية بصرف النظر عما إذا كان قد تم إصدار تقرير تقييم موجز أو شامل.

<sup>34</sup> (المادة 17) من نظام المُقيّمين المُعتمدين (المادة 15) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها

<sup>35</sup> (المواد 13-15 و25) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها

## مسودة للاستطلاع

- 10-20 يجب أن تشتمل الوثائق على العناصر التالية:
- 1- نسخة ورقية أو إلكترونية من تقرير التقييم.
  - 2- المراسلات والمذكرات وأي مستندات الداعمة.
  - 3- سجل فحوصات تعارض المصالح ونتائجها والإجراءات المتخذة بناءً عليها.
  - 4- معلومات وبيانات وإجراءات كافية لدعم رأي المُقيّم المُعتمَد، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر:
    - (أ) نتائج الاستفسارات
    - (ب) مصادر البيانات
    - (ج) أساليب التقييم المستخدمة والتحليلات والحسابات
- 11-20 يجب الاحتفاظ بالوثائق الواردة في ملف العمل لمدة لا تقل عن 10 سنوات.<sup>36</sup>
- 30- تقارير التقييم
- 01-30 تقرير التقييم هو التواصل الشامل للحكم المهني للمُقيّم المُعتمَد بشأن القيمة مع العميل. وهو وثيقة يوضح بالتفصيل النطاق والافتراضات الرئيسية ومناهج التقييم وطرق التقييم واستنتاجات المهمة. يقدم التقرير رأيًا مهنيًا بشأن القيمة مدعومًا بأساس أو أسس قيمة معترف بها كما هو منصوص عليه في إطار الفصل والمعايير.
- 02-30 يجب أن تقدم تقارير التقييم شرحًا مفصلاً ومنظماً جيداً للأساس تحديد القيمة المُستخدم.<sup>37</sup>
- 03-30 قد تستند تقارير التقييم إلى وثائق أخرى، وقد تشمل تلك الوثائق، على سبيل المثال لا الحصر، نطاق العمل والسياسات والإجراءات الداخلية.
- 04-30 يجب أن تتضمن تقارير التقييم جميع المعلومات اللازمة لتقديم وصف واضح لنطاق العمل والعمل المُنفذ والأحكام المهنية المُتخذة وأساس الاستنتاجات التي توصل إليها إلى العميل.
- 05-30 يُمكن يتراوح تنسيق ملفات تقارير التقييم بين التقارير السردية الشاملة والتقارير الموجزة المُختصرة.
- 06-30 يُمكن أن تُقدم التعاقدات الدائمة التي تتطلب إجراء عمليات تقييم مُتكررة تحديثات لأحد التقارير الحالية التي تمثل للمعايير شريطة الاتفاق على ذلك في نطاق العمل.
- 07-30 يُمكن للمُقيّم المعتمد إصدار مسودة تقرير تقييم للعميل قبل استكمال تقرير التقييم النهائي.
- 08-30 عند إصدار مسودة تقرير تقييم، يجب على المُقيّم المُعتمَد أن يوضح ما يلي:
- أن الرأي مؤقت ويخضع لاستكمال التقرير النهائي.
  - أن الرأي مُوجه فقط للأغراض الداخلية للعميل.
  - يجب عدم توقيع مسودة التقرير ويجب أن تنص على أنها مسودة تقرير.
  - لا يجوز نشر أو الكشف عن مسودة التقرير.
- 09-30 يجب على المُقيّم المُعتمَد تسجيل نتائج مناقشاته مع العميل فيما يتعلق بمسودة التقرير، مع الإشارة إلى أي معلومات أو اقتراحات قدمها العميل، وكيف استخدم المُقيّم المُعتمَد تلك المعلومات وأسباب قيام المُقيّم المُعتمَد بمراجعة أو عدم مراجعة تقييمه.
- 10-30 يجب أن يتضمن التقرير النهائي، كحد أدنى، ما يلي:
- (أ) نطاق العمل المتفق عليه<sup>38</sup>
  - (ب) الأصول والالتزامات محل التقييم أو كليهما.

<sup>36</sup> (المادة 17) من نظام المُقيمين المُعتمدين و(المادة 25) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها

<sup>37</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها (المادة 13)

<sup>38</sup> (المادتان 11 و14) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها

## مسودة للاستطلاع

- (ج) اسم المُقيِّم المُعتمَد ورقم ترخيصه، والذي يجب أن يظهر في جميع صفحات تقرير التقييم.
- (د) بيانات مفصلة عن جميع المشاركين في إعداد تقرير التقييم.
- (هـ) بيانات مفصلة عن جميع الأشخاص المشاركين في فحص الأصول والالتزامات أو كليهما، عند الاقتضاء.
- (و) الفرع الذي يُصرَح للمُقيِّم المعتمد بممارسته (مثل تقييم العقارات والمنشآت الاقتصادية والآلات والمعدات والممتلكات المنقولة)،
- (ح) العملاء؛ الأشخاص أو الجهة التي كلفت المُقيِّم المُعتمَد بالتقييم.
- (ط) الاستخدام المقصود،
- (ي) المستخدمون المقصودون (إن وجدوا).
- (ك) عملة التقييم المستخدمة.
- (ل) تاريخ (تواريخ) التقييم.
- (م) أساس أو أسس القيمة المُستخدمة.
- (ن) أسلوب (أساليب) التقييم المعتمد.
- (س) طريقة (طرق) التقييم أو نموذج (نماذج) التقييم المطبقة.
- (ع) المصادر واختيار البيانات والمدخلات المهمة المُستخدمة من قبل المُقيِّم المُعتمَد ضمن التقييم.<sup>39</sup>
- (ف) العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة المُستخدمة التي أُخذت بعين الاعتبار.
- (ص) الافتراضات المهمة أو الخاصة أو الشروط المقيدة أو كلاهما.
- (ق) النتائج التي توصل إليها المتخصص أو مقدم الخدمات.
- (ر) القيمة والأساس المنطقي للتقييم.
- (ش) القيود المفروضة على استخدام وتوزيع ونشر تقرير التقييم.<sup>40</sup>
- (ت) تاريخ التقرير (الذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم).
- (ث) بيان يؤكد استقلالية المُقيِّم المُعتمَد عن الأصل والالتزام محل التقييم أو كليهما.
- (خ) توقيع المُقيِّم المُعتمَد، والذي يتضمن العلامة أو الصيغة المُستخدمة للمصادقة على هوية المقيم.
- (ذ) رقم إيداع تقرير التقييم لدى "الهيئة".
- (ض) بيان الامتثال لمعايير نموذج التقييم ومعايير التقييم الدولية.<sup>41 42</sup>

- 11-30 يجب إيلاء اهتمام خاص لتحديد المحافظ ومجموعات وتصنيفات الأصول والالتزامات أو كليهما. يجب على المُقيِّم المُعتمَد أن يأخذ في الاعتبار مفهوم "التصنيف" أو "التجميع"، وتحديد فئات الأصول والالتزامات المختلفة أو كليهما، وأي افتراضات تتعلق بالظروف التي قد يتم بموجبها طرح الأصول والالتزامات في السوق.
- 12-30 كما يجب على المُقيِّم المُعتمَد أن يذكر ما إذا كان، أثناء إجراء التقييم، قد علم بأمر يمكن أن تؤثر على القيم المبلغ عنها. قد تشمل هذه الأمور، على سبيل المثال، بالنسبة للعقارات، على التلوث المحتمل في أو بالقرب من الأصول موضوع التقييم أو وجود مواد ضارة أو مشاكل تتعلق بالملكية، وبالنسبة لتقييم المنشآت الاقتصادية والآلات والمعدات والممتلكات المنقولة أو كلاهما، قد تشمل عوامل مثل أسلوب الإدارة وعمر الآلات أو اعتبارات ومتطلبات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.

<sup>39</sup> المادة 13 من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها

<sup>40</sup> (المادة 18) من نظام المُقيِّمين المُعتمدين (المادة 15) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها.

<sup>41</sup> المعيار 106: التوثيق وإعداد التقارير، القسم 30 و(المادة 8) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها.

<sup>42</sup> نموذج تقرير التقييم من "الهيئة"

## مسودة للاستطلاع

- 13-30 في جميع الحالات، يجب أن يكون تقرير التقييم كافيًا لوصف الاستنتاجات التي تم التوصل إليها، وأن يكون معقولًا وفقًا للحكم المهني للمُقيّم المعتمد.
- 14-30 بالإضافة إلى تطبيق الحكم المهني، يجب على المُقيّم المُعتمد تطبيق الاختبار المكون من أربع نقاط لتقرير التقييم، والذي يشمل:
- 1- يجب أن يوفر تقرير التقييم للمستخدمين المقصودين فهمًا كافيًا وواضحًا للتقييم، مع مراعاة نوع الأصل والالتزام أو كليهما والغرض من التقييم.
  - 2- يجب الاتفاق على هيكل تقرير التقييم مع جميع الأطراف كجزء من تحديد نطاق العمل.
  - 3- يجب أن يكون تقرير التقييم أيضًا كافيًا لمتخصص أو مُقيم معتمد ذي خبرة مناسبة وليس له مشاركة سابقة في مهمة التقييم لمراجعته.
  - 4- يجب أن يكون تقرير التقييم مماثلاً لما سيصدره نظراء المُقيّم في مهام مماثلة.
- 15-30 إذا تم توجيه المُقيّم المُعتمد رغم وجود تضارب فعلي أو محتمل في المصالح، فيجب الإفصاح عن هذا التضارب مع تسجيل إشعار بأنه قد تم إخطار العميل به، مع توضيح التدابير المتخذة لضمان عدم تأثيره سلبًا على رأي المُقيّم المُعتمد.<sup>43</sup>
- 16-30 ومع ذلك، يجب على المُقيّم المُعتمد رفض أي مهمة تقييم تنتهك القوانين واللوائح التي تحكم مهنة التقييم في المملكة العربية السعودية، والتي تشمل الحالات التالية:
- أ- تقييم أي أصل يمتلكه المُقيّم المُعتمد أو يشارك في ملكيته أو يرغب في امتلاكه أو لديه مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيه، مثل أن يكون وسيطًا أو مسوقًا أو مستثمرًا أو ممولًا لاقتنائه.
  - ب- تقييم أي أصل إذا كانت هناك علاقة قرابة حتى الدرجة الرابعة بين المُقيّم المُعتمد ومالك الأصل أو أحد الشركاء أو أحد أعضاء مجلس إدارته.
  - ج- تقييم أي أصل لعميل يتلقى منه المُقيّم المُعتمد خدمات أخرى تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على استقلاليتته.
  - د- تقييم أي أصل تمتلكه جهات يمتلك فيها المُقيّم المُعتمد أسهمًا أو حصصًا أو يكون شريكًا لأحد موظفيها الكبار أو أحد شركائها أو أحد أعضاء مجلس إدارتها، أو يعمل كوصي على أحد أوقافها.
  - هـ- تقديم خدمة التقييم لأكثر من عميل لنفس الموضوع، إلا بعد الحصول على موافقة خطية من جميع العملاء.<sup>44</sup>
- 17-30 قبل قبول مهمة التقييم، يجب على المُقيّم المُعتمد التحقق من أن جميع الأفراد المشاركين في مهمة التقييم، من أولئك الذين يقومون بأعمال التقييم في شركة المُقيّم المُعتمد، يلتزمون بأحكام الفقرة (1) من هذه المادة (يُرجى الاطلاع على فقرة 16-30) واستبدال أي فرد غير قادر على الامتثال لأي من هذه الأحكام.
- 18-30 إذا خلص المُقيّم المُعتمد إلى أن هناك قيودًا أو محددات ستؤثر على الامتثال لمعايير نماذج التقييم، يجب على المُقيّم المُعتمد رفض المهمة.
- 40- الغرض من إعداد تقارير التقييم
- 1-40 يجب على المُقيّم المُعتمد فهم العلاقة بين الغرض من التقييم وأساس القيمة المقابل له. ويجب على المُقيّم المُعتمد الامتثال للفصل 102 والمعيار 104 الخاص بأسس القيمة عند اختيار الأساس المناسب للقيمة، سواء كان ذلك وفقًا للأسس المحددة في معايير التقييم الدولية أو الأسس غير المحددة فيها. كما يجب على المُقيّم المُعتمد التأكد من أن أساس القيمة المختار مناسب وملائم لشروط التقييم والغرض منه.
- إجراء عمليات التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية

<sup>43</sup> (المادة 8) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها  
<sup>44</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 8، الفقرة 1

## مسودة للاستطلاع

- 2-40 توفر التقارير المالية، والمعروفة أيضًا باسم القوائم المالية، معلومات حول المركز المالي للمنشأة وأدائها والتغيرات في وضعها المالي، مما يساعد الإدارة والملاك وأصحاب المصلحة الآخرين في اتخاذ القرارات الاقتصادية. يمكن أن تكون المنشأة أي كيان قانوني، سواء كان مُسجلاً أو غير مُسجل، أو أي مؤسسة. عادةً ما يكون إعداد التقارير المالية الدورية وفقاً لمعايير محاسبية محددة مطلباً قانونياً للعديد من أنواع المنشآت في معظم الاختصاصات القضائية. قد تتطلب عمليات التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية الامتثال لعدد من متطلبات التقارير المالية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:
- (أ) محاسبة الاقتناء نتيجة لاندماج الأعمال.
- (ب) اختبارات انخفاض القيمة.
- (ج) إعداد القوائم المالية أو التقارير الداخلية للإدارة أو للأغراض الخاصة.
- (د) إعداد نشرة إصدار أو وثيقة عرض.
- 3-40 عادةً ما تتضمن التقارير المالية الكاملة العناصر التالية:
- الميزانية العمومية، والمعروفة أيضًا باسم قائمة المركز المالي، والتي تعرض أصول المنشأة والتزاماتها وحقوق الملكية في فترة زمنية محددة.
  - قائمة الدخل، والتي تُعرف أيضًا باسم قائمة الدخل الشامل أو حساب الأرباح والخسائر، وتوضح إيرادات المنشأة ومصروفاتها وأرباحها خلال فترة زمنية محددة.
  - قائمة حقوق الملكية أو قائمة الأرباح المحتجزة، والتي تعرض التغيرات في حقوق ملكية المنشأة خلال الفترة المشمولة بالتقرير.
  - قائمة التدفقات النقدية، والتي تبين أنشطة التدفقات النقدية للمنشأة، لا سيما الأنشطة التشغيلية والاستثمارية والتمويلية.
  - الإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية.
- 4-40 يجب استكمال عمليات التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية وفقاً للمعايير المحاسبية الوطنية والدولية ذات الصلة أو كليهما، بناءً على طبيعة وظروف عملية التقييم. نظرًا لأن هذه المعايير تتطور باستمرار، يجب على المُقيمين الحرص على مواكبة عملهم معها من خلال الاطلاع على معايير التقييم الدولية والتوجيهات الصادرة من الهيئة والجهات التنظيمية.
- 5-40 سيتم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية عندما يقدم العميل، الذي يكون الجهة المُعدة للتقرير المالي، الذي يتم إجراء التقييم لصالحه، تقاريره في اختصاص قضائي يعتمد المعايير الدولية للتقارير المالية. قد يكون هذا الاختصاص القضائي مختلف عن الذي تقع فيها الأصول محل التقييم. وتشمل المعايير الدولية للتقارير المالية، المعايير والتفسيرات الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومجلس معايير الاستدامة الدولية. وتشمل:
- أ- معايير المحاسبة الدولية. المعايير التي صدرت أصلاً قبل عام 21 بالبادئة أي أيه أس "معايير المحاسبة الدولية"، وتلك التي نُشرت أصلاً لاحقاً بالبادئة أي أف أر أس "المعايير الدولية للتقرير المالي".
- ب- معايير الإفصاح عن الاستدامة الدولية وفق المعايير الدولية للتقارير المالية.
- ج- التفسيرات التي وضعتها لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية.
- 6-40 في العديد من الاختصاصات القضائية، لم يتم اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية للتقرير المالي، أو تم اعتمادها بصيغة معدلة ومحلية. في الحالات التي يقوم فيها العميل (وهو أيضًا الجهة المُعدة للتقارير المالية) بإعداد تقاريره المالية في اختصاص قضائي لم يعتمد المعايير الدولية للتقارير المالية، سيتم تطبيق معايير إعداد التقارير المالية المحلية.

7-40 وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن الأساس الأكثر شيوعاً لتقييم القيمة هو القيمة العادلة وفق المعايير الدولية للتقارير المالية كما هو موضح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 الخاص بالقيمة العادلة، على الرغم من أن هناك أسساً أخرى قد تكون مطلوبة، مثل القيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المستخدمة، وذلك بناءً على الظروف والحقائق المتعلقة بكل حالة. ومع ذلك، فإن تعريف القيمة العادلة وفق المعايير الدولية للتقارير المالية يمثل المبدأ والتوجه الأساسي لعمليات التقييم المحاسبية بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية.

8-40 يشير معيار التقارير المالية الدولي رقم 13 إلى تسلسل هرمي للقيمة العادلة بهدف تعزيز الاتساق وقابلية المقارنة في القياسات المحاسبية. يُصنّف هذا التسلسل المدخلات المستخدمة في التقييم إلى ثلاث مستويات حسب موثوقيتها. مدخلات المستوى 1: أسعار معلنة قابلة للملاحظة مباشرة في أسواق نشطة لأصول أو التزامات متطابقة، وتُعد الأكثر موثوقية. مدخلات المستوى 3: تقديرات تستند إلى افتراضات داخلية، وتُعد الأقل موثوقية. يتطلب المعيار زيادة استخدام المدخلات القابلة للرصد وتقليل الاعتماد على المدخلات غير القابلة للرصد قدر الإمكان.

9-40 أما من حيث نطاق العمل، فيتطلب الفصل 101 والمعيار 101 أن يكون التقييم ملائماً للغرض المقصود منه. فإذا طُلب من المُقيّم إجراء تقييم لأغراض التقارير المالية، يجب أن يكون مدرجاً لمتطلبات الاستخدام المحاسبي المحدد، والامتثال للتوجيهات والمعايير ذات الصلة. وقد يستدعي ذلك النظر في عناصر إضافية عند إعداد نطاق العمل والاتفاق عليه.

- التأكيد على كيفية استخدام أو تصنيف الأصل من قبل الجهة المُعدة للتقارير المالية. تحديد المعالجة المحاسبية المطلوبة والمشورة المُقدمة بخصوص التقييم المرتبطة بالأصول المتطابقة أو المشابهة، حيث يمكن أن تختلف المعالجة وفقاً لاستخدام الأصل، مثل: الاحتفاظ به لغرض الاستثمار أو الإنتاج، كأصل فائض مُعد للبيع أو كمخزون مُعد للبيع.

- تحديد المعايير الدولية للتقارير المالية المعمول بها

- المعايير المتعلقة بالغرض المحاسبي المحدد الذي يتطلب التقييم.

- في حال استخدام الأصل بالاقتران مع أصول أخرى يمكن تحديدها بشكل منفصل، فيجب الاتفاق على "وحدة الحساب"، أي كيفية تحديد ما إذا كانت الأصول ستُقيّم بشكل مجمع أو منفصل.

- أسس التقييم المطلوبة وفقاً للمعايير المحاسبية ذات الصلة، وتُعتبر القيمة العادلة كما هي معرفة في معيار 13 من المعايير الدولية للتقارير المالية للتقرير المالي الأكثر شيوعاً، ولكن قد تكون هناك متطلبات أخرى.

- تأكيد الافتراضات التي سيتم اعتمادها، حيث يجب أن تعكس هذه الافتراضات المعايير المعمول بها للأغراض المحاسبية، والتي تعتمد على كيفية استخدام الأصل من قبل المنشأة أو نيتها لاستخدامه مستقبلاً. ما لم يُصرح العميل بأن الأصول فائضة أو أن الإدارة تعتزم تصفية النشاط التجاري، فإنه عادةً ما يكون من المناسب الافتراض بأن الأصل (الأصول) سيظل مستخدماً كجزء من النشاط التجاري الذي ينتمي إليه.

- القيود على استخدام التقرير وتوزيعه ونشره. من المعتاد أن يفرض المُقيم المُعتمد قيوداً على الإشارة إلى تقييماتهم أو نشرها دون الحصول على موافقة مسبقة. من المهم أن يُفهم أن طلب العميل للحصول على تقييم يُستخدم في التقارير المالية لا يعني تلقائياً أن هذا التقييم سيُدرج في التقرير المنشور. ففي الواقع، وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن الأصل غير المالي الوحيد الذي يجب قياسه بالقيمة العادلة في كل تاريخ إعداد تقرير مالي هو العقار الاستثماري، وذلك وفقاً لمعيار المحاسبة الدولية 40. وقد يُطلب تقديم المشورة التقييمية فقط كعنصر من عناصر احتساب رقم معين مطلوب بموجب المعايير المحاسبية أو لتحديد الخيار المناسب من بين خيارات القياس المسموح بها. ومع ذلك، إذا أشار العميل إلى رغبته في نشر أو الإشارة

## مسودة للاستطلاع

- إلى التقييم ضمن تقريره المالي المنشور، فيجب أن تتضمن الشروط بنداً ينص على أن أي إشارة منشورة يجب أن تتم الموافقة عليها أولاً من قبل المُقيّم المعتمد، مع الأخذ في الاعتبار السياق الذي سُنذكر فيه.
- كما يجب تحديد نطاق التزام المُقيّم المعتمد بالرد على أي استفسارات يطرحها مدقق المنشأة بشأن التقييم.
- 10-40 يُلاحظ أنه لا يكون من المناسب عادةً تقديم تقييم يستند إلى افتراض خاص، لأن جميع الأصول والالتزامات يجب أن يتم تقييمها "كما هي" في تاريخ إعداد التقرير. الاستثناء الوحيد لذلك هو في حالة وجود عقد إيجار لأصل بين الجهة المُعدة للتقرير وكيان فرعي أو شركة مرتبطة، حيث قد يكون من الضروري تقديم افتراض خاص بأن عقد الإيجار قد تم إنهاؤه في تاريخ إعداد التقرير لتجنب تقديم بيان خاطئ لقيمة الأصل.
- 11-40 بالإضافة إلى الحد الأدنى من المتطلبات المنصوص عليها في الفصل 106، يجب أن يتضمن تقرير التقييم لغرض إعداد التقارير المالية - عند الاقتضاء - ما يلي:
- الإشارة إلى المسائل ذات الصلة الواردة في نطاق العمل كما هو موضح أعلاه.
  - أي معلومات يكون الإفصاح عنها مطلوباً من قبل الجهة المُعدة للتقرير وفقاً لمعايير التقارير المالية المعمول بها. أمثلة على الإفصاحات المطلوبة بشأن قياسات القيمة العادلة والتي تتضمن الأساليب والافتراضات المهمة المستخدمة في القياس، وما إذا كان القياس قد تم تحديده بالرجوع إلى أسعار قابلة للملاحظة أو معاملات سوقية حديثة. في بعض الحالات، قد تتطلب المعايير الإفصاح عن مدى حساسية القياس لتغيرات المدخلات الهامة.
  - إذا كان لأي افتراض تأثير جوهري على القيمة، فيجب الإفصاح عن تأثير ذلك الافتراض في التقرير.
  - في حال تم الاتفاق على أن العميل قد يُدرج إشارة منشورة إلى التقييم أو هوية الجهة التي أعدته، فيجب إعداد مسودة بيان مرفقة بالتقرير، مع شرط موافقة المُقيم على استخدامها في سياق التقرير المالي المقترح.
- إجراء عمليات التقييم لأغراض إعداد التقارير الضريبية**
- 12-40 يجب تنفيذ عمليات التقييم لأغراض إعداد التقارير الضريبية وفقاً للأنظمة الضريبية المحلية والدولية المعمول بها في الاختصاص القضائي التي يتواجد فيها الأصول أو العميل والتي يتم فيها تنفيذ المعاملة الضريبية. نظراً لأن العديد من المسائل الضريبية تتجاوز الحدود الدولية، يجب على المُقيم إنشاء خطوط إعداد تقارير واضحة منذ البداية فيما يتعلق بالعميل الخاضع للضريبة أو الكيان الضريبي والأصول ذات الصلة. في كثير من الحالات، قد يتم إجراء عملية التقييم بالتعاون مع مستشاري العميل الضريبيين.
- 13-40 في العديد من الاختصاصات القضائية الدولية، تشير التشريعات الضريبية إلى مجموعة واسعة من أسس التقييم، والتي غالباً ما تكون قريبة من مفهوم القيمة السوقية. وبالتالي، وعلى الرغم من أن مبدأ القيمة السوقية يمثل الأساس في معظم التشريعات الضريبية، إلا أن المُقيم يحتاج إلى أن يكون على دراية بتعليمات عملية التقييم الخاصة بكل اختصاص قضائي للضريبة.
- 14-40 في سياق المملكة العربية السعودية، فإن الإرشادات التي تُحدد القواعد والإجراءات الواجب اتباعها في تحصيل الزكاة تصدر بموجب الأوامر الملكية، وتُطبق على المكلفين بالزكاة اعتباراً من تاريخ صدور القرار الوزاري. في العديد من الدول، تستخدم الأصول العقارية كأساس لفرض الضرائب المحلية أو الوطنية. يمكن فرض الضرائب على أساس أحداث عارضة (مثل بيع أو شراء العقار أو وفاة المالك)، أو يمكن فرضها بشكل متكرر، عادةً سنوياً. نظراً لأن أساس القيمة الذي سيتم اعتماده لأغراض الضرائب يتم تحديده عمومًا بموجب التشريعات أو اللوائح الوطنية أو المحلية ذات الصلة،
- عمليات التقييم لأغراض دعم التقاضي**
- 15-40 يمكن تنفيذ عمليات التقييم لأغراض دعم التقاضي (والتي تُعرف أيضاً باسم شهادة الخبير) باستخدام العديد من

## مسودة للاستطلاع

- أسس التقييم المختلفة، وذلك بناءً على الحقائق والظروف الخاصة بكل حالة.
- 16-40 قد يُطلب إجراء عمليات التقييم لأغراض دعم التقاضي وفقاً لمتطلبات مستند قانوني محدد، مثل عقد الإيجار أو اتفاقية البيع والشراء، وما إلى ذلك، حيث يتم تحديد أو وصف أساس القيمة. وقد يتوافق هذا الأساس أو لا يتوافق مع أسس القيمة المحددة في هذا الدليل.
- 17-40 بشكل عام، يكون المقيم ملزماً بقوانين وأنظمة ولوائح الولاية القضائية التي يقوم بموجها بإعداد التقارير، وقد يكون مسؤولاً في نهاية المطاف أمام المحكمة. بناءً على ذلك، يجب على المقيم ضمان الامتثال للقوانين والتعليمات المعمول بها في الولاية القضائية عند إعداد التقرير، ويجب الاتفاق على هذه البروتوكولات قبل بدء العمل على التقييم.
- 18-40 يجب أن تؤدي الحقائق والظروف التي أدت إلى النزاع وأي توجيهات قانونية إلى استنتاج منطقي بشأن أساس القيمة المناسب. ومع ذلك، قد لا يكون هذا التحديد واضحاً تماماً في بعض الحالات، مما يستدعي الحاجة إلى تفسير قانوني واستشارة قانونية.
- 19-40 في العديد من الاختصاصات القضائية، إن لم يكن معظمها، قد تكون المسؤولية النهائية للمُقيم المعتمد هو استيفاء متطلبات المحكمة، ويُفترض أن يدعم الامتثال للمعايير الدولية للتقييم ومعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين إنشاء تقارير موضوعية وحيادية أمام المحكمة.
- عمليات التقييم لأغراض دعم المعاملات
- 20-40 يمكن تنفيذ عمليات التقييم لأغراض دعم المعاملات باستخدام عدة أسس مختلفة للقيمة، وذلك بناءً على الحقائق والظروف الخاصة بكل حالة.
- 21-40 يجب أن تؤدي الحقائق والظروف المتعلقة بالمعاملة المقترحة أو المفترضة أو الفعلية إلى استنتاج منطقي بشأن أساس القيمة المناسب.
- 22-40 عندما تتضمن المعاملة المقترحة بيع أصل أو أصول كجزء من بيع شركة تشغيلية، فمن المرجح أن يكون أساس القيمة المناسب هو القيمة السوقية، بافتراض الاستخدام الحالي أو فرضية التقييم في الموقع الحالي، يجب أن يأخذ هذا التقييم في الاعتبار درجة الارتباط بين قيمة المنشأة التجارية وقيمة أصولها الأساسية.
- 23-40 وبناءً على ذلك، وفيما يتعلق بأساس التقييم الذي يفترض فرضية التقييم في الموقع أو الاستخدام الحالي، يجب على المقيم أن يفهم ويوافق صراحةً على ما إذا كان التقييم سيتم على افتراض الربحية المستمرة، أم أن هناك حاجة لإجراء اختبار أوسع للسوق أو اختبار الدخل أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو اختبار التقادم الاقتصادي فيما يتعلق بأي قيمة محسوبة للألات والمعدات.
- 24-40 لذلك، يجب على المقيم المعتمد مناقشة هذه النقاط والحصول على اتفاق واضح مع العميل عند تحديد نطاق العمل وصياغة خطاب التكليف.
- 25-40 يعتمد المبدأ الأساسي لكل من القيمة العادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وأسس القيمة السوقية على مفهوم أعلى وأفضل استخدام للأصل أو الأصول محل التقييم. لذلك، يجب على المقيم المعتمد أن يفهم بوضوح ويحدد ما إذا كان مفهوم أعلى وأفضل استخدام ينعكس في الاستخدام الحالي للأصل، أو إذا كان من الممكن تحقيقه من خلال إعادة استخدام الأصل بطريقة أخرى أو حتى تصفيته في حالة الأصول غير المستغلة بالكامل أو غير القادرة على تحقيق الأرباح بشكلها الحالي.
- 26-40 عندما تتضمن المعاملة المقترحة بيع أو استحواد على أصل أو أصول بغرض إزالتها من موقعها الحالي، فمن المرجح أن يكون أساس القيمة المناسب هو القيمة السوقية وفقاً لفرضية التقييم خارج الموقع. في العموم، ستستبعد عمليات التقييم السوقية أي تكاليف أو فوائد مرتبطة بالتركيب. كما سيأخذ المشترون المحتملون في الاعتبار

## مسودة للاستطلاع

- التكاليف المرتبطة بالإزالة وإعادة التخصيص (بما في ذلك الضرائب والرسوم، إلخ)، وإعادة التركيب وإعادة التشغيل.
- 27-40 مع ذلك، يجب على المُقيّم أيضًا تقييم ما إذا كان من الممكن تحقيق قيمة أعلى من خلال بيع الأصول كحزمة مجمعة في موقعها الحالي، حتى لو لم تعد مطلوبة من قبل المشغل الحالي أو لم تعد تحقق أي أرباح. في هذا السياق، يجب أيضًا مراعاة عوامل مثل ملكية الموقع وتكاليف الاحتفاظ بالموقع، وإمكانية تولي الغير للأصول وإعادة تشغيلها.
- عمليات التقييم لأغراض ضمان القروض**
- 28-40 يمكن إجراء عمليات التقييم لأغراض ضمان القروض باستخدام عدة أسس للقيمة، وذلك وفقًا لمتطلبات المُقرض، إلا أن القيمة السوقية تُعد الأساس الرئيسي الذي تعتمد عليه معظم عمليات التقييم المتعلقة بضمن القروض. لكن في جميع الاختصاصات القضائية، يجب على المُقيّم أولاً الامتثال للقوانين الوطنية واللوائح التنظيمية المصرفية التي تحكم عمليات الإقراض المضمونة بالأصول الثابتة. في معظم الاختصاصات القضائية، هناك مجموعة واسعة من الأصول العقارية وغيرها من الأصول الملموسة التي تُستخدم كضمانات، كما تتوفر عدة منتجات تمويلية مختلفة، لذا فإن كل حالة تتطلب أسلوباً مختلفاً قليلاً. لذلك، من الضروري أن يتفق المُقيّم المُعتمد والعميل (بما في ذلك المُقرض أو أي طرف مالي آخر أو ممثلهم) على أي تعديلات مطلوبة في الأسلوب. الهدف الأساسي هو أن يفهم المُقيّم المُعتمد احتياجات وأهداف العميل وأن يفهم العميل النصيحة المقدمة إليه. تنطبق هذه المبادئ على كل من مصالح الملكية العقارية والأصول الملموسة الأخرى.
- 29-40 قد يكون العميل هو الطرف الذي يسعى للحصول على القرض، أو البنك أو المؤسسة المقرضة. لذلك، يجب على المُقيّم المشاركة والحصول على اتفاق كتابي صريح مع جميع الأطراف المعنية فيما يتعلق بمن هو العميل أو العملاء؛ ومن هو المسؤول عنه المُقيّم. يجب إكمال ذلك رسمياً قبل بدء عملية التقييم. كما أنه من الشائع أن يكون المُقيّم مسؤولاً أمام المُقرض، حتى لو كان المقترض هو من قام بدفع أتعاب التقييم، ويتطلب ذلك اتفاقاً مسبقاً واضحاً. علاوة على ذلك، يجب على المُقيّم التأكد من أن أعمال التقييم والتقرير المقدم يستوفيان المعايير المطلوبة من الجهات التنظيمية، مثل الهيئات المصرفية الوطنية.
- 30-40 إلى جانب الامتثال للوائح الإقراض الخاصة بالجهات التنظيمية المصرفية، قد يكون لكل مُقرض متطلباته الخاصة فيما يتعلق بأساس أو أسس التقييم المطلوبة، والتي قد تختلف وفقاً لتقييم المُقرض لمخاطر الائتمان وتصميم القرض وعلاقته بالمقترض. في جميع الأحوال، يجب على المُقيّم فهم هذه المتطلبات بالكامل من منظور التقييم، ومدى توافقها مع الأنظمة المحلية الصادرة عن الهيئة.
- 31-40 تشمل أسس القيمة الشائعة لأغراض ضمان القروض ما يلي:
1. القيمة السوقية
  2. قيمة التصفية المنظمة
  3. قيمة التصفية
  4. القيمة القابلة للتحقق في المزاد
- 32-40 قد يطلب المُقرضون أن تعكس عمليات التقييم خارج الموقع أو مفهوم عملية البيع المعجل، والذي يُشار إليها غالباً بشكل غير رسمي بالبيع القسري.
- 33-40 قد تقتضي الحاجة تعديل أسلوب التقييم، من حيث الغرض والأساس، بحسب المرحلة التي يُطلب فيها التقييم ضمن دورة القرض.
- 34-40 في عام 2018، أصدر البنك المركزي السعودي "ساما" لوائح جديدة تتعلق بكيفية إجراء وتضمين الضمانات (بما في ذلك عمليات التقييم) في عمليات الإقراض من قبل المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية.

## مسودة للاستطلاع

- 35-40 بالإضافة إلى ذلك، أصدرت وزارة التجارة تعليمات محددة تتعلق بالأصول المرهونة كضمان للقروض، تحت عنوان: "نظام الرهن التجاري".
- 36-40 في حين أن المقيمين المعتمدين قد يقومون بإجراء عمليات تقييم ضمان القروض على أساس مبادئ التقييم السوقي وفقاً لمعايير التقييم الدولية لأغراض ضمان القروض، يجب أن يكونوا على دراية بضرورة الامتثال لنظام الرهن التجاري الجديد في المملكة العربية السعودية، الذي يحدد الإطار القانوني لإعداد تقارير التقييم في هذا الشأن.
- 37-40 يجب تحديد أو تقدير قيمة الأصول المرهونة منذ البداية وإدراجها في اتفاقية الرهن. يمكن للأطراف الاتفاق على طريقة التقييم، ولكن في حال عدم التوصل إلى اتفاق، قد يكون من الضروري إجراء تقييم احترافي من قبل مُقيم معتمد يعمل وفقاً للتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
- 38-40 المبدأ الأساسي لأخذ الضمان في المملكة العربية السعودية هو "الرهن"، وجوهره يتمثل في الضمان الحيازي الذي يتطلب من صاحب الضمان (أو وكيله) الاستحواذ على الأصل والاحتفاظ به.
- 39-40 ويسمح المركز الموحد لتسجيل الحقوق الضمانية بتسجيل مثل هذه الرهونات. لذلك، فإن عملية التقييم لأغراض الرهن التجاري تتطلب التنسيق المبكر مع العميل والبنك أو كليهما وربما المستشارين القانونيين.
- عمليات التقييم لأغراض الإعسار**
- 40-40 يمكن إجراء التقييمات لأغراض الإعسار بناءً على عدة أسس مختلفة للقيمة، وذلك وفقاً لمتطلبات المسألة المتعلقة بالإعسار. قد يقوم المُقيم المُعتمد برفع تقريره إلى مستخدم الأصول المعنية أو إلى مؤسسة إقراض أو مسؤول إعادة هيكلة أو محاسب، أو محام، أو محكمة. تختلف قوانين الإعسار من بلد إلى آخر، ويجب على المقيمين أن يكونوا على دراية بالتشريعات المعمول بها في الولاية القضائية التي يُعد فيها التقرير.
- 41-40 لكل حالة إعسار متطلباتها الخاصة فيما يتعلق بأساس أو أسس التقييم المطلوبة، والتي قد تختلف بناءً على تقييم إمكانية بيع جميع أو بعض أجزاء النشاط التجاري ككيان قائم أو تصفية أصوله.
- 42-40 تشمل الأسس الشائعة للقيمة المطلوبة لأغراض الإعسار ما يلي:
1. القيمة السوقية
  2. قيمة التصفية المنظمة
  3. قيمة التصفية
  4. القيمة القابلة للتحقق في المزاد
- 43-40 قد يُطلب من المقيم أن يعكس تقييماتهم القيمة خارج الموقع وقيمة البيع القسري التجاري أو كليهما. ومع ذلك، يجب توخي الحذر، حيث إنه من المحتمل أن تكون بعض عناصر النشاط التجاري المتأثر مالياً مربحة بحد ذاتها، وفي هذه الحالة قد تكون هذه العناصر المربحة خاضعة لعملية "تقسيم" أو "اقتطاع" ضمن إجراءات إعسار رسمية أو غير رسمية. وبناءً على ذلك، فإن أساس التقييم لهذه العناصر سيأخذ في الاعتبار افتراض درجة معينة من الربحية.
- 44-40 نظام الإفلاس عبارة عن تشريع مفصل وشامل للغاية، ويحتوي على العديد من الأحكام ذات الأهمية للدائنين والمؤسسات الإقراضية ومطوري العقارات والعديد من الأطراف الأخرى في السوق.
- 45-40 وقد أنشأت تشريعات الإعسار "سجل الإفلاس"، حيث سيتم تسجيل الأحكام الواردة في القانون. وتحدد اللوائح، الصادرة بتاريخ 24/12/1439 هـ، ما يجب تسجيله في سجل الإفلاس.
- 46-40 يجب على المقيمين المعتمدين متابعة تنفيذ لوائح القانون وإنشاء لجنة الإفلاس، والتي ستوفر تعليمات أكثر تفصيلاً بشأن إجراءات الإعسار الجديدة.
- 47-40 كما أصبح لدى المملكة العربية السعودية سجل للأصول المرهونة كضمان للقروض، وفي إطار إجراءات الإنفاذ (التي

## مسودة للاستطلاع

تكون عادةً مرتبطة بالإعسار)، يتم التنفيذ من قبل قاضي إنفاذ، ويكون السجل ملزمًا بإصدار مستخرج تنفيذ الرهن، والذي يُعد بمثابة سند تنفيذ وفقًا لنظام الإنفاذ. يصف هذا المستخرج الأصول المعنية التي سيتم استردادها وبيعها من حيث المبدأ.

48-40 بدلاً من ذلك، يمكن للراهن والمرتهن الاتفاق على أن يكون للمرتهن الحق في تنفيذ إجراءات الإنفاذ بنفسه، وفي هذه الحالة سيصدر السجل مستخرج تنفيذ الرهن المباشر، والذي يُعد بمثابة تفويض للمرتهن للقيام بإجراءات الإنفاذ ذات الصلة.

49-40 في حالة وجود عدة مرتهنين يستفيدون من الضمان على الأصل المعني، يجب تعيين وكيل تنفيذ. وقد يتطلب وكيل التنفيذ ترخيصًا من وزارة التجارة لمزاولة هذا النشاط.

### عمليات التقييم لأغراض التأمين

50-40 يجب إكمال عمليات التقييم لأغراض التأمين وفقًا لشروط وأحكام وثيقة التأمين الفعلية أو المقترحة أو المفترضة، والتي يقترح بموجبها المؤمن له (الذي يكون عادةً العميل) التأمين على أصوله. وذلك لأن أي قيمة تسوية للخسارة ستعتمد فقط على الشروط التجارية لوثيقة التأمين.

51-40 قد تكون عمليات التقييم لأغراض التأمين مطلوبة من أجل:

(أ) مساعدة العميل في تحديد مبالغ التأمين المطلوبة.

(ب) مساعدة العميل في إعداد مطالبة تعويض بعد وقوع خسارة بسبب خطر مؤمن عليه

52-40 بموجب معظم وثائق التأمين الصناعي، يتم تسوية التعويض على أساس استعادة التأمين، على افتراض أن المؤمن له يعتزم استبدال الأصول أو المنشأة التي تعرضت للخسارة. ومع ذلك، يجب أن يكون المُقيّم المُعتمد على دراية بأن جميع وثائق التأمين هي وثائق تعويض، أي أن قيمة الأصل تُحتسب بناءً على حالته وقت وقوع الخسارة، وليس جميع الوثائق تتضمن بند استعادة التأمين بقيمة جديدة.

53-40 لذلك، يجب على المُقيّم المُعتمد دائمًا التحقق مما إذا كانت الوثيقة تحتوي على هذا البند قبل افتراض أن التقييم يجب أن يكون على أساس استعادة التأمين. وعلاوة على ذلك، حتى لو احتوت الوثيقة على بند استعادة التأمين، فقد يختار المؤمن له عدم استعادة تأمين الأصول أو المنشأة، وفي هذه الحالة قد يتلقى تعويضًا نقديًا بدلاً من ذلك، يعتمد على قيمة التعويض (وليس تكلفة الإحلال الجديدة) للأصول.

54-40 بموجب وثيقة استعادة التأمين، يجب أن تعكس تكاليف استعادة التأمين تقديرًا للتكاليف اللازمة لاستبدال أو استعادة تأمين الممتلكات أو الأصول المؤمن عليها بحيث تكون في حالة مماثلة إلى حد كبير لحالتها الأصلية عند شرائها، ولكن دون تحسينات أو توسعات إضافية.

55-40 عادةً ما تشمل مبالغ التأمين في وثائق استعادة التأمين العناصر التالية من التكاليف:

(1) تقديرات تكاليف استعادة التأمين الفورية.

(2) الرسوم والاحتياطيات.

(3) تقديرات لزيادة التكاليف خلال فترة الوثيقة وفترة البدء وفترة استعادة التأمين.

(4) تكاليف الهدم وإزالة الأنقاض.

(5) الضرائب غير القابلة للاسترداد.

56-40 ومع ذلك، يجب تحديد ما إذا كانت مسؤولية تحديد هذه المكونات تقع على عاتق المُقيّم المُعتمد أم لا. حيث يعتمد ذلك على نطاق العمل المتفق عليه بين المُقيّم والعميل. ويجب أن يحدد تقرير التقييم بوضوح ما إذا كانت هذه العناصر قد تم تضمينها أو استثنائها.

57-40 إذا تم تكليف المُقيّم المُعتمد بإجراء تقييم تعويضي كبديل أو بالإضافة إلى تقييم استعادة التأمين، فيجب أن تعكس

## مسودة للاستطلاع

58-40 قيمة التعويض قيمة الأصول بالنسبة للمؤمن له في وقت وقوع الخسارة. غالبًا ما تستند عمليات تقييم التعويض إلى التكاليف المقدرة اللازمة لاستبدال أو استعادة تأمين الممتلكات أو الأصول المؤمن عليها بحيث تكون في حالة مماثلة إلى حد كبير لحالتها وقت وقوع الضرر، مع الأخذ في الاعتبار العمر والحالة والعمر الافتراضي المتبقي للأصل. في الواقع، يميل معظم المقيمين إلى اعتماد طريقة تكاليف الاستبدال المطفأة لتحديد قيمة التعويض.

59-40 لذلك، من المهم ملاحظة أن عمليات التقييم التي تم إجراؤها لأغراض التأمين (وتقديرات الخسائر) غالبًا ما تكون أكثر تعقيدًا مما هو متوقع في البداية، ولا يمكن افتراض أي فرضيات مطلقة بشأن طبيعة الخسارة والقيمة المقابلة للمخاطر والقيم المقابلة لمبلغ استعادة التأمين والتعويض. وفي حالة الشك، يجب على المقيم المعتمد الرجوع إلى مقيم آخر أكثر خبرة وتأهيلًا في عمليات تقييم التأمين.

### عمليات التقييم لأغراض نزع الملكية للمنفعة العامة

60-40 عندما يتم الاستيلاء القسري على الممتلكات أو الحقوق المرتبطة بها بموجب صلاحيات نظامية أو تشريعية، يكون من المعتاد أن يتلقى المالك (والشاغلون، إن وجدوا) تعويضًا مناسبًا. وفي حين أن التعويض عن فقدان الممتلكات يستند غالبًا إلى القيمة السوقية، إلا أن هذا المبدأ قد يتم تعديله أو استكمالته بموجب الأنظمة المحلية.<sup>45</sup>

### 50- تقارير مراجعة التقييم

1-50 لا تُمثل مراجعة التقييم تقييماً، بل هي تحليل وتقييم لتقرير تقييم صادر عن مقيم معتمد آخر، وليست عملية إعادة تقييم.

2-50 ويجب أن توضح مراجعة التقييم ما إذا كانت مراجعة لعملية التقييم أم مراجعة للقيمة أم مراجعة كليهما:

(أ) تتناول مراجعة عملية التقييم الامتثال لمعايير نماذج التقييم ومعايير التقييم الدولية.

(ب) تُعنى مراجعة القيمة بتقييم معقولة بعض أو جميع عناصر التقييم المستخدمة، وذلك من خلال مراجعة أحد عناصر التقييم (مثل المقارنات والعوائد، وما إلى ذلك). ولكن لا تشمل مراجعة التقييم تقديم رأي جديد حول القيمة (يُرجى الاطلاع على الفصل 101 الفقرة 70.4 - نماذج التقييم).

3-50 وإذا تم تقديم قيمة ضمن مراجعة القيمة، فإن هذا يُعتبر تقييماً، وبالتالي يجب الامتثال لجميع العناصر الواردة في القسم 30 من هذا الفصل.

4-50 يجب أن تتضمن مراجعة التقييم، على الأقل، ما يلي:

(أ) نوع مراجعة التقييم التي يتم إجراؤها

(ب) النطاق المتفق عليه، سواء كانت المراجعة تتعلق بعملية التقييم، أو مراجعة القيمة، أو كليهما

(ج) الأصول أو الالتزامات التي تمت مراجعتها،

(د) اسم المقيّم المعتمد ورقم ترخيصه، والذي يجب أن يظهر في جميع صفحات تقرير مراجعة التقييم،

(هـ) الفرع الذي يُصرّح للمقيم المعتمد بممارسته (مثل العقارات وتقييم الأعمال والآلات والمعدات والممتلكات المنقولة)،

(و) هوية العميل،

(ز) الاستخدام المقصود،

(ح) المستخدمون المقصودون، إن وجدوا،

(ط) الافتراضات المهمة أو الخاصة أو الشروط المقيدة أو كلاهما مما يتعلق بالتقييم محل المراجعة.

(ي) استخدام ودور أي متخصص أو جهة خدمية، إذا تم الاستعانة بها، كجزء من مراجعة التقييم،

<sup>45</sup> دليل نزع الملكية للمنفعة العامة

## مسودة للاستطلاع

- (ك) الإجراءات المزمع اتخاذها والوثائق المراد مراجعتها.  
 (ل) استنتاجات المراجع بشأن العمل الذي تمت مراجعته، مع تقديم المبررات الداعمة  
 (م) موضوع مراجعة التقييم،  
 (ن) تاريخ تقرير مراجعة التقييم،  
 (س) توقيع المُقيِّم المُعتمَد، والذي يتضمن ختمه أو العلامة المستخدمة للمصادقة على هوية المُقيِّم المُعتمَد،  
 (ع) رقم إيداع تقرير مراجعة التقييم لدى "الهيئة"  
 (ف) إصدار معايير التقييم الدولية ومعايير نماذج التقييم التي تنطبق على تاريخ المراجعة.<sup>4746</sup>

5-50 في جميع الحالات، يجب أن يكون تقرير مراجعة التقييم كافيًا لوصف الاستنتاجات التي تم التوصل إليها، وأن يكون معقولًا وفقًا لرأي المُقيِّم المُعتمَد.

### 60- الإنهاء أو الإغلاق

- 1-60 عند استكمال مهمة التقييم، بالإضافة إلى تقديم تقرير التقييم، يجب على المُقيِّم المُعتمَد إرسال الخطاب الختامي لإبلاغ العميل بأن المهمة قد تم إنجازها.  
 2-60 قد يكون الخطاب الختامي جزءًا من التقرير النهائي للتقييم أو قد يكون وثيقة مستقلة، ويجب أن يُحرر على ورقة تحمل شعار الشركة.  
 3-60 يجب أن يتضمن الخطاب الختامي ما يلي:

- 1- اسم العميل والاستخدام المقصود والمستخدمون المقصودون والغرض من التقييم وتاريخ التقييم،
  - 2- العلاقة التجارية بين العميل والمُقيِّم المُعتمَد والشروط العامة التي تحكم تلك العلاقة، مع استبعاد أي مستخدمين غير مقصودين.
  - 3- قائمة بالوثائق المستلمة من العميل.
- 4-60 يجب أن يوضح الخطاب الختامي نطاق العمل المنجز للتقييم، مع الإشارة إلى أي افتراضات خاصة أو شروط استثنائية تحد من نطاق التقييم.  
 5-60 يجب أن يدرك المُقيِّم المُعتمَد أن أي استشارة تقييم يقدمها -بصرف النظر عن صيغتها- قد تؤدي إلى التزامات قانونية تجاه العميل أو في بعض الحالات تجاه الغير. لذا، يجب توخي الحذر الشديد في فهم وتحديد متى وكيف تنشأ تلك الالتزامات وما هو نطاقها المحتمل.

### 70- خطاب الإغلاق

- 1-70 عند إكمال مهمة التقييم، يجب على المُقيِّم المُعتمَد إرسال خطاب إرسال لإبلاغ العميل بإتمام المهمة.  
 2-70 قد يكون خطاب الإغلاق جزءًا من التقرير النهائي للتقييم أو قد يكون وثيقة مستقلة، ويجب أن يُحرر على ورقة تحمل شعار الشركة.

### 80- إجراءات التعامل مع الشكاوى

- 1-80 يجب أن يتبنى المُقيِّم المُعتمَد آلية منظمة للتعامل مع الشكاوى التي يُقدمها العملاء داخليًا.  
 2-80 يجب إخطار العملاء بوجود هذه الآلية منذ بداية المهمة.  
 3-80 عند استلام شكوى من أحد العملاء، يجب للمُقيِّم المُعتمَد مشاركة آلية التعامل مع الشكاوى مع العميل المتضرر وإظهار التزامه بهذه الآلية بهدف معالجة مخاوف العملاء والحفاظ على العلاقات معهم.

<sup>46</sup> معيار التقييم الدولي 106: التوثيق وإعداد التقارير، القسم 30 و(المادة 8) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها  
<sup>47</sup> المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير، القسم 40

عند التعامل مع شكاوى العملاء، يجب على المُقيّم المُعتمَد مراعاة ما يلي:

- أ- أن تتناسب إجراءات معالجة الشكاوى مع حجم وهيكل الشركة. تعيين كبار الموظفين أو قسم مسؤول عن الإشراف على إجراءات معالجة الشكاوى.
  - ب- اعتبار إجراءات معالجة الشكاوى وسيلةً لحل المشكلات وأداةً للتعلم والتحسين المستمر.
  - ج- النظر في الحصول على تأمين المسؤولية المهنية بمستوى تغطية متناسب مع حجم الأعمال.
  - د- الاتفاق على إجراءات معالجة الشكاوى مع مزود تأمين المسؤولية المهنية حتى لا تتعارض مع تغطية تأمين المسؤولية المهنية. قد تؤثر إجراءات معالجة الشكاوى الخاصة بالشركة أيضًا على تكاليف وتغطية تأمين المسؤولية المهنية في المستقبل.
  - هـ- مراجعة إجراءات معالجة الشكاوى بانتظام من قبل الإدارة العليا وتسجيل هذه المراجعات وفقًا لذلك.
  - و- تدريب جميع الموظفين على إجراءات معالجة الشكاوى، وإتاحة الوصول إليها لهم.
  - ز- الكشف عن وجود إجراءات معالجة الشكاوى للعملاء، خصوصًا في بداية التعاقد.
  - ح- توفير وسائل متعددة لاستقبال شكاوى العملاء، مثل رقم خدمة عملاء مجاني أو بريد إلكتروني أو عبر موقع الشركة الإلكتروني.
  - ط- الاحتفاظ بسجل للشكاوى يتتبع جميع الشكاوى المستلمة، مع توثيق كيفية ومتى ومن قام بمعالجتها وحلها.
  - ي- الاعتراف بشكاوى العملاء بسرعة وبطريقة مناسبة، مع تجنب أي تصرف قد يؤدي إلى تصعيد المشكلة أو تفاقمها. مشاركة إجراءات معالجة الشكاوى مع العميل، وتحديد جهة الاتصال المسؤولة عن متابعة الشكاوى، والإطار الزمني المتوقع للرد.
  - ك- الاستماع بعناية شديدة وصبر وموضوعية إلى شكاوى العميل إذا كانت عبر الهاتف أو شخصيًا، مع تحديد دوافع الشكاوى وأساسها. التحقق من أن المتصل هو عميل حقيقي. استخراج المشكلات المحددة والتفاصيل ذات الصلة من العميل. عدم الاعتراف بأي مسؤولية قانونية في هذه المرحلة، ولكن إبداء التعاطف مع العميل وطمأنته بأن الشركة ملتزمة بالتحقيق في الشكاوى وحلها. إذا كانت الشكاوى قد تؤدي إلى مطالبة قانونية، فيجب إخطار مزود تأمين المسؤولية المهنية بها.
  - ل- عند التحقيق في الشكاوى، يجب تحديد إطار الشكاوى وتفصيلها. مشاركة أي شكاوى خطية مع المُقيّم (أو المُقيمين) المعتمدين الذين تتعلق أعمالهم بالشكاوى وتنبههم وأخذ مشورتهم، لضمان مراجعة كل نقطة في الشكاوى واتخاذ القرار المناسب بشأنها.
- 1- تقييم أساس الشكاوى وخطورتها.
  - 2- يجب إبلاغ العميل بنتيجة التحقيقات:
  - 3- يجب تبرير أي دحض للشكاوى بشكل معقول، ولكن بلباقة، بالإشارة إلى شروط التعاقد ودور العميل في المسألة إن وجد أو إلى ظروف محددة لمهمة التقييم ذات الصلة (مثل المعاينة والبحث والتحليل، وما إلى ذلك).
  - 4- إذا تم تحديد أساس معقول لشكاوى العميل، وكان من الضروري أو الممكن إعادة تنفيذ بعض مهام التقييم، فيجب الاعتراف بذلك والاتفاق مع العميل على الخطوات التالية، مع مراعاة شروط وثيقة تأمين المسؤولية المهنية.
  - 5- قد يكون حل الشكاوى بسيطاً، مثل توضيح سوء الفهم لدى العميل، أو الاعتراف بوجود قصور، أو تقديم اعتذار، أو اتخاذ إجراءات لمنع تكرار المشكلة في المستقبل.
  - 6- إذا ظلت الشكاوى دون حل، يجوز للعميل تصعيدها إما إلى مقدمي خدمات بدائل تسوية المنازعات أو

## مسودة للاستطلاع

إلى محكمة قانونية، وذلك وفقاً لما ينص عليه إجراء التعامل مع الشكاوى. يفضل معظم المقيمين المُعتمدين اللجوء إلى بدائل تسوية المنازعات. لذلك، يجب أن يتضمن إجراء التعامل مع الشكاوى نصاً صريحاً بإمكانية اللجوء إلى بدائل تسوية المنازعات، بما يتوافق مع التغطية التأمينية وبموافقة الطرفين عند التعاقد.. تقتصر آليات الحلول البديلة لبدائل تسوية المنازعات المعترف بها في المملكة العربية السعودية حالياً على التحكيم والوساطة التي تدار بموجب القواعد التي وضعها المركز السعودي للتحكيم التجاري.

# مسودة للاستطلاع

## فصول الأصول

الفقرات	المحتويات
10	نظرة عامة
20	المقدمة
30	أسس القيمة
40	أساليب وطرق التقييم
50	أسلوب السوق
60	أسلوب الدخل
70	أسلوب التكلفة
80	البيانات والمدخلات
90	نماذج التقييم
100	التوثيق وإعداد التقرير
110	اعتبارات خاصة للمنشآت الاقتصادية
120	حقوق الملكية
130	معلومات المنشآت الاقتصادية
140	اعتبارات اقتصادية وصناعية
150	الأصول التشغيلية وغير التشغيلية
160	اعتبارات هيكل رأس المال
170	الأصول غير الملموسة
180	اعتبارات خاصة للأصول غير الملموسة
190	معدلات الخصم أو معدلات العائد للأصول غير الملموسة
200	العمر الاقتصادي للأصول غير الملموسة
210	منافع استهلاك الضرائب
220	الالتزامات غير المالية
230	اعتبارات خاصة للالتزامات غير المالية
240	معدلات الخصم للالتزامات غير المالية
250	تقدير التدفقات النقدية وهوامش المخاطرة
260	القيود المفروضة على التداول
270	المخزون
280	اعتبارات خاصة للمخزون
290	تحديد العمليات التي تضيف للقيمة وعوائد الأصول غير الملموسة
310	العلاقات مع الأصول الأخرى المكتسبة
320	تقادم المخزون الاحتياطي
330	وحدة الحساب
340	إعداد التوقعات

- 10- نظرة عامة
- 1-10 تلزم "الهيئة" بتقديم إرشادات حول تطبيق معايير التقييم الدولية بما يتماشى مع أنشطة المنشآت الاقتصادية في المملكة العربية السعودية وعلى المستوى العالمي. وتأتي مبررات تقديم هذه الإرشادات استجابةً للطلب المتزايد على عمليات التقييم المتوافقة مع متطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية، وبمستوى من الجودة يمكن الاعتماد عليه كمعيار مشترك من قبل المستثمرين والقطاع المالي والمُقيمين المُعتمدين داخل المملكة وخارجها.
- 2-10 تنطبق المبادئ الواردة في الفصول العامة على تقييم المنشآت الاقتصادية والحصص فيها، وتقييم الأصول غير الملموسة، والتقييمات التي تتضمن عنصرًا من الأصول غير الملموسة، وكذلك تقييم الالتزامات غير المالية. ويشمل هذا الدليل متطلبات إضافية تنطبق على تقييم منشآت الاقتصادية والحصص فيها، الأصول غير الملموسة، والالتزامات غير المالية، إضافةً إلى تقييم المخزون والتقييمات التي تتضمن عنصرًا من المخزون.
- 3-10 في حالة تقييم الالتزامات غير المالية وتقييم المخزون والتقييمات التي تتضمن عنصرًا من المخزون، يمكن أن تمثل التقييمات جزءًا من تقييم منشأة اقتصادية أو تُجرى بصورة منفصلة. وفي جميع الحالات، يجب أن يُجرى التقييم من جانب مُقيّم مُعتمد أو مختص لديه الكفاءة والخبرة ذات الصلة، كما يجب أن يعتمد على الغرض المقصود من التقييم، مثل إعداد التقارير المالية.
- 4-10 يقدم الفصل 200 إرشادات موحدة ومعلومات فنية تهدف إلى:
- (أ) مساعدة مقيمي المنشآت الاقتصادية في إعداد تقارير واضحة لتقديمها إلى عملائهم.
- (ب) تعزيز الاتساق باستخدام تعريفات قياسية للقيمة وأساليب تقييم المنشآت الاقتصادية.
- (ج) تمكين مستخدمي التقييمات من فهم المصطلحات والتعريفات المستخدمة بصورة أعمق، ما يساعدهم على الاستفادة من تقييمات المنشآت الاقتصادية المُعدة بناءً على طلبهم.
- (د) توفير أساس دقيق للتحليل الاقتصادي للمنشآت الاقتصادية - التعهدات.
- (هـ) زيادة الوعي بدور مقيم المنشآت الاقتصادية.
- (و) وضع إجراءات تضمن إعداد تقارير تقييم واضحة ودقيقة وخالية من الغموض، ومتوافقة مع نظام المملكة العربية السعودية ومعايير التقييم والمحاسبة.
- 5-10 تختلف معرفة العملاء بمفاهيم التقييم تفاوتًا كبيرًا، حيث يمتلك البعض فهمًا عميقًا لتقييم المنشآت الاقتصادية، في حين قد يكون آخرون غير ملمين بالمصطلحات والمفاهيم التي يستخدمها المقيم. لذا، من الضروري أن يجري الاتفاق على نطاق العمل المزمع تنفيذه وفهمه بوضوح بين المُقيّم المُعتمد والعميل، وأن يُوثق خطيًا قبل البدء في المهمة. كما يجب تسجيل المنشأة التي سيتم تقييمها، أو الحصص المحددة في المنشأة التي سَتُقيم، أو الحق (أو الحقوق) المرتبطة باستخدام تلك الحصص، على أن يتضمن هذا السجل ما يلي:
- (أ) الهيكل القانوني للمنشأة الاقتصادية.
- (ب) ما إذا كان سيتم تقييم حصة المنشأة بالكامل أم حصة جزئية منها.
- (ج) ما إذا كانت المنشأة التي سيتم تقييمها تشمل أو تستثنى أصولًا أو التزامات معينة.
- (د) فئة (أو فئات) الأسهم المعنية، وما إذا كان التركيز منصبًا على حقوق الملكية في المنشأة أو على حصة جزئية.
- 20- مقدمة
- 1-20 يمكن أن يختلف تعريف ما يُشكل منشأة الأعمال تبعًا للاستخدام المقصود من التقييم، ولكنه يتضمن أي مؤسسة أو مجموعة متكاملة من الأصول أو الالتزامات التي تمارس نشاطًا تجاريًا أو صناعيًا أو خدميًا أو استثماريًا. وعموماً، قد تتضمن منشأة الأعمال أكثر من أصل واحد أو أصل أو التزام واحد تعتمد فيه القيمة على استخدام أصول أو التزامات إضافية تعمل معًا لتوليد نشاط اقتصادي يختلف عن المخرجات التي يمكن أن تنتجها الأصول أو

## مسودة للاستطلاع

- الالتزامات الفردية بمفردها.
- 2-20 يمكن أن يشمل تقييم المنشآت الاقتصادية كامل أنشطة الكيان أو جزءاً من أنشطته. من المهم التمييز، حسب الاقتضاء، بين القيمة الكلية، وقيمة الحصة الجزئية، وقيم الأصول أو الالتزامات المحددة للكيان أو كلاهما، والاستخدام المقصود من التقييم (على سبيل المثال، لأغراض الضرائب أو الزكاة أو التخطيط)، قبل البدء في التقييم.
- 3-20 قد لا تشكل الأصول غير الملموسة الفردية، أو مجموعة الأصول غير الملموسة، ولكنها تكون ضمن نطاق هذا المعيار إذا كانت هذه الأصول تولد نشاطاً اقتصادياً يختلف عن المخرجات التي ستنتجها الأصول الفردية بمفردها. وإذا كانت الأصول لا تستوفي هذه الضوابط، يجب على المقيّم الرجوع للمعيار 210 - الأصول غير الملموسة والمعيار 220 - الالتزامات غير المالية.
- 4-20 النشاط التجاري أو الصناعي أو الخدمي أو الاستثماري لمنشأة اقتصادية قد يؤدي إلى نشاط اقتصادي أكبر (من حيث القيمة) مقارنةً بما يمكن تحقيقه من الأصول أو الالتزامات إذا تم تشغيلها بشكل منفصل. وغالباً ما يُطلق على هذه الزيادة في القيمة مصطلح "الشهرة التجارية". ومع ذلك، فإن غياب الشهرة لا يعني بالضرورة أن الأصل أو مجموعة الأصول لا تشكل منشأة أعمال. فمن منظور اقتصادي، قد تكمن قيمة الأصول أو الالتزامات أو كليهما داخل منشأة الأعمال في أصل واحد.
- 5-20 يمكن للمنشآت الاقتصادية أن تأخذ أشكالاً عديدة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: شركة فردية أو شركة مساهمة (مشتركة) أو مشروع مشترك أو شراكة شركة تضامن). ويمكن أن تتضمن المنشآت الاقتصادية شركات تابعة أو أنشطة أعمال محددة للكيان مثل أقسام أو فروع أو قطاعات.
- 6-20 يمكن أن تأخذ الحصص في المنشآت الاقتصادية (مثل شركات التضامن) أشكالاً عديدة. ولتحديد قيمة الحصة في منشأة اقتصادية يجب على المقيّم أولاً تطبيق هذه المعايير لتحديد قيمة منشأة الأعمال الأساسية. وفي مثل هذه الحالات، يجب أن تدرج الحصص في المنشآت الاقتصادية ضمن نطاق هذا المعيار، ويمكن أن تنطبق بعض المعايير الأخرى اعتماداً على طبيعة المنافع.
- 7-20 يجب أن يحدد المقيّم ما إذا كان التقييم للمنشأة بأكملها أم للنشاط التجاري أو الأسهم أو للمساهمة في المنشأة، وما إذا كانت حصة مسيطرة أم غير مسيطرة، أو نشاط تجاري محدد للمنشأة.
- 8-20 يجب أن يحدد المقيّم منشأة اقتصادية أو حصة المنشأة الاقتصادية محل التقييم، ويشمل هذا على سبيل المثال لا الحصر:
- (أ) قيمة المؤسسة غالباً ما توصف بأنها القيمة الإجمالية لحقوق الملكية في إحدى المنشآت الاقتصادية بالإضافة إلى قيمة ديونها أو التزاماتها المتعلقة بالديون يطرح منها أي نقد أو ما يعادله للوفاء بتلك الالتزامات.
- (ب) إجمالي قيمة رأس المال المستثمر: غالباً ما يُوصف بأنه المبلغ الإجمالي للأموال المستثمرة حالياً في إحدى المنشآت الاقتصادية، بصرف النظر عن المصدر، وغالباً ما يكون قيمة إجمالي الأصول مطروحة منها الالتزامات المتداولة.
- (ج) القيمة التشغيلية: غالباً ما توصف بأنها القيمة الإجمالية لعمليات إحدى المنشآت الاقتصادية، باستثناء قيمة أي أصول والتزامات غير تشغيلية.
- (د) قيمة حقوق الملكية: غالباً ما توصف بأنها قيمة المنشأة الاقتصادية لجميع المساهمين في حقوق الملكية.
- 9-20 يجب على المقيّم أن يحدد نسبة الفائدة المقدرة وتأثيرها على التقييم.
- 10-20 تنفذ عمليات تقييم المنشآت الاقتصادية لاستخدامات مقصودة مختلفة، منها على سبيل المثال لا الحصر، عمليات استحواذ واندماج وبيع المنشآت الاقتصادية والضرائب والتفاضي وإجراءات الإفلاس وإعداد التقارير المالية.

## مسودة للاستطلاع

ويمكن الحاجة إلى عمليات تقييم المنشآت الاقتصادية كمدخل أو خطوة في عمليات تقييم أخرى مثل تقييم خيارات الأسهم أو فئة (فئات معينة من الأسهم أو الديون).

### 30- أسس القيمة

1-30 لا تعني "القيمة" بالضرورة المبلغ الفعلي الذي قد يتم دفعه في معاملة معينة بين أطراف محددة. فعلى المستوى الفردي، تعكس قيمة المنشأة الاقتصادية بالنسبة للشخص مدى فائدتها له عند مقارنتها بموارده وفرصه المتاحة. أما في سياق السوق الذي يضم أطرافاً متنافسة، فإن القيمة تُقدَّر على أنها المبلغ الذي يُتوقع دفعه بصورة معقولة، وهو السعر الأكثر احتمالاً في ظل ظروف السوق بتاريخ التقييم. قد تختلف قيمة المنشأة الاقتصادية بالنسبة لأفراد مختلفين في السوق، إلا أن القيمة السوقية تمثل تقديرًا للسعر السائد في السوق الحالي، وذلك بناءً على افتراضات محايدة عمداً لتحقيق أساس موحد للتقييم لكل من المشتري والبائعين.

2-30 وغالباً ما تختلف القيمة السوقية عن السعر الذي قد يتحقق في المعاملة الفعلية، على الرغم من أن تحليل التقييم يستند إلى البيانات السوقية ذات الصلة التي يمكن الحصول عليها وافترضات معقولة من منظور السوق. قد تكون هناك عدة أسباب لهذه الفروقات، حيث يمكن للمشتري والبائع أخذ افتراضات أخرى أو إضافية في الاعتبار والاتفاق على شروط تعاقدية معينة، بما في ذلك التكامل الناتج عن الاستحواذات، مما قد يؤثر على سعر المعاملة. وفقاً لما ورد في الفصل 102 - أسس القيمة - يجب على المُقيِّم المُعتمَد اختيار الأساس (أو الأسس) المناسبة للقيمة عند تقييم المنشأة الاقتصادية أو مصلحتها، أو عند تقييم الأصول غير الملموسة، أو التقييمات التي تتضمن عنصراً من الأصول غير الملموسة أو الالتزامات غير المالية أو المخزون أو التقييمات التي تحتوي عنصراً من المخزون.

4-30 وعلى الرغم من أن معظم عمليات التقييم المهنية تستند إلى القيمة السوقية، إلا أن هناك ظروفًا قد تستلزم اعتماد أسس أخرى للقيمة تكون أكثر ملاءمة أو مطلوبة. وعليه، من الضروري أن يكون كل من المُقيِّم المُعتمَد ومستخدمي التقييمات على دراية واضحة بالتمييز بين القيمة السوقية والأسس الأخرى للقيمة، إلى جانب الآثار المترتبة على هذه الفروقات، سواء في أسلوب المُقيِّم المُعتمَد عند إجراء التقييم أو في القيمة النهائية المُبلغ عنها.

5-30 تنفذ عمليات تقييم المنشآت الاقتصادية في كثير من الأحيان باستخدام أسس القيمة التي تحددها كيانات أو مؤسسات بخلاف مجلس معايير التقييم الدولية، وقد ذكرت بعض الأمثلة على أسس القيمة المذكورة في الفصل 102 - أسس القيمة.

6-30 يقع على عاتق المُقيِّم المُعتمَد فهم واتباع التشريعات والأنظمة والسوابق القضائية واللوائح التفسيرية الأخرى ذات الصلة بأسس القيمة تلك في تاريخ التقييم.

### 40- أساليب وطرق التقييم

1-40 يمكن تطبيق أساليب التقييم الرئيسية الثلاثة المذكورة في الفصل 103 - أساليب التقييم لتقييم المنشآت الاقتصادية، تقييم الأصول غير الملموسة والالتزامات غير المالية وتقييمات المخزون والتقييمات التي تحتوي عنصراً من المخزون.

2-40 يجب على المُقيِّم الامتثال لمتطلبات الفصل 103 - أساليب التقييم، بما في ذلك الفقرة (10-4) عند اختيار أسلوب التقييم وطريقة التقييم، علاوة على متطلبات هذا المعيار.

3-40 يجب تطبيق أكثر من أسلوب وطريقة تقييم، لا سيما في الحالات التي تكون فيها المعلومات أو الأدلة غير كافية لتمكين المُقيِّم من الاعتماد على أسلوب واحد فقط. وفي مثل هذه الحالات، يجوز للمُقيِّم المُعتمَد استخدام أساليب وطرق أخرى للوصول إلى التقييم النهائي، فضلاً عن توضيح الأسباب التي تدعو إلى تفضيل أي من هذه الأساليب. كما يجب على المُقيِّم المُعتمَد أن يراعي جميع أساليب التقييم، موضحاً الأسباب التي حالت دون تطبيق أي أسلوب معين.

تشمل متطلبات المعلومات النموذجية التي تساعد المُقيّم المُعتمَد في فهم المنشآت الاقتصادية أو الأصول أو الالتزامات أو المنافع محل التقييم ما يلي:

- أ) أحدث البيانات المالية، بالإضافة إلى تفاصيل التوقعات أو التنبؤات الحالية والسابقة.
- ب) وصف وتاريخ المنشأة الاقتصادية أو الأصل، بما في ذلك الحماية القانونية.
- ج) معلومات عن المنشأة الاقتصادية أو الأصل، إضافة إلى الملكية الفكرية الداعمة والأصول غير الملموسة (مثل الدراية التسويقية والتقنية، البحث والتطوير، التوثيق، التصاميم والرسومات الإرشادية، بما في ذلك أي تراخيص أو موافقات أو تصاريح تجارية).
- د) وثائق تأسيس الشركة والتسجيل التجاري، واتفاقيات المساهمين.
- هـ) اتفاقيات الاكتتاب، والاتفاقيات التعاقدية الأخرى.
- و) الأنشطة الدقيقة للمنشأة الاقتصادية، وشركاتها التابعة أو الشركات المرتبطة بها.
- ز) حقوق الفئات المختلفة من الأسهم وأدوات الدين (مثل الضمانات المقدمة على الأصول).
- ح) تقارير التقييم السابقة.
- ط) المنتج (المنتجات) التي يتم التعامل بها أو دعمها أو توسيع نطاقها من خلال الأعمال التجارية والأشياء غير الملموسة.
- ي) أسواق الشركة والمنافسة، والعوائق التي تحول دون الدخول إلى هذه الأسواق، وخطط الأعمال والتسويق، وإجراءات المعاينة النافي للجهالة.
- ك) التحالفات الاستراتيجية وتفاصيل مشاريع الشراكة.
- ل) إمكانية نقل أو تحويل الترتيبات التعاقدية في أي اتفاقية متعلقة بالأصول غير الملموسة أو حقوق الامتياز.
- م) العملاء والموردون الرئيسيون.
- ن) الأهداف والتطورات أو الاتجاهات المتوقعة في القطاع، وتأثيرها المحتمل على منشأة الاقتصادية أو الأصل.
- س) السياسات المحاسبية.
- ع) تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات (SOWT).
- ف) العوامل السوقية الرئيسية (مثل احتكار السوق أو الموقع المهيمن في السوق، وحصصة السوق).
- ص) الإنفاق الرأسمالي الكبير المتوقع.
- ق) مواقف المنافسين في السوق.
- ر) الاتجاهات الموسمية أو الدورية.
- ش) التغييرات التقنية التي قد تؤثر على المنشأة الاقتصادية أو الأصل.
- ت) مدى تعرض منشأة الاقتصادية أو الأصل لمخاطر متعلقة بمصادر المواد الخام أو ترتيبات التوريد.
- ث) عمليات الاستحواذ أو الاندماج الأخيرة في القطاع بتاريخ قريب من تاريخ التقييم، والمعايير المطبقة في هذه العمليات.
- خ) سواء طرأت أي تطورات أو تغييرات جوهرية في المنشأة الاقتصادية منذ تاريخ آخر بيان مالي (مثل معلومات الإدارة، الميزانيات، التوقعات).
- ذ) العروض المقدمة للاستحواذ على منشأة الاقتصادية أو المناقشات مع البنوك والرعاة الآخرين ل طرحها للاكتتاب العام.
- ض) إدارة البحث والتطوير (مثل اتفاقيات عدم الإفصاح، المقاولون الفرعيون، برامج التدريب والحوافز).
- ظ) تقييمات الأصول الأساسية.

## مسودة للاستطلاع

(غ) التشريعات والأطر التنظيمية ذات الصلة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة. يُرجى الاطلاع على المعيار 104- ملحق البيانات والمدخلات.

### 50- أسلوب السوق

1-50 يطبق أسلوب السوق كثيراً عند تقييم المنشآت الاقتصادية لأن هذه الأصول أو الالتزامات أو كلاهما غالباً ما تلي معايير الفصل 103 - أساليب التقييم، الفقرات (2-20) و (3-20). ويجب للمُقيّم أيضاً عند تقييم المنشآت الاقتصادية باستخدام أسلوب السوق الالتزام بمتطلبات الفصل 103 - أساليب التقييم، ومنها على سبيل المثال لا الحصر القسم (20) والمعيار 103، الملحق (أ)10.

2-50 فيما يلي المصادر الثلاثة الشائعة للبيانات المستخدمة كمدخلات عند تقييم المنشآت الاقتصادية باستخدام أسلوب السوق:

(أ) الأسواق العامة التي يتم فيها تبادل حصص ملكية المنشآت الاقتصادية المماثلة.

(ب) سوق الاستحواذ التي يتم فيها بيع أو شراء منشآت اقتصادية بأكملها أو حصص.

(ج) المعاملات أو العروض السابقة المنفذة لحيازة ملكية منشأة اقتصادية محل التقييم.

3-50 يجب أن يكون هناك أساس معقول لمقارنة المنشآت الاقتصادية المماثلة والاعتماد عليها في أسلوب السوق، فيجب أن تكون المنشآت الاقتصادية هذه في القطاع نفسه الذي تتواجد فيه المنشآت الاقتصادية محل التقييم أو في قطاع يشارك نفس المتغيرات الاقتصادية.

4-50 ويجب النظر في العوامل التالية، وذلك على سبيل المثال لا الحصر، التأكد من وجود أساس معقول للمقارنة بين الشركة محل التقييم والشركات المماثلة من عدمه:

(أ) التشابه مع منشأة اقتصادية محل التقييم من حيث الخصائص النوعية والكمية.

(ب) كمية البيانات الخاصة بالمنشأة المماثلة ومدى إمكانية التحقق من صحتها.

(ج) ما إذا كان سعر المنشأة المشابهة يمثل معاملة تتوافق مع أساس القيمة المعمول به.

5-50 يمكن أن يكون من المناسب إجراء تعديلات عند تطبيق مكررات السوق مثل تلك الموجودة في الفصل 103 - أساليب التقييم وفي المعيار 103 الملحق (1) (10-14) على الشركة محل التقييم والشركات المماثلة.

6-50 يجب على المُقيّم المُعتمد اتباع متطلبات الفصل 103- أساليب التقييم الملحق (أ)10-6/(أ)10-8 عند اختيار المعاملات القابلة للمقارنة وتعديلها.

7-50 يجب على المُقيّم المُعتمد اتباع متطلبات دليل 103- أساليب التقييم الملحق (أ)10-12/(أ)10-14 عند اختيار معلومات الشركة العامة القابلة للمقارنة وتعديلها.

### أسلوب السوق للأصول غير الملموسة

10-50 وفقاً لهذا الأسلوب، تحدد قيمة أي أصول غير ملموسة تبعاً لنشاط السوق (على سبيل المثال: المعاملات التي تنطوي على أصول مطابقة أو مماثلة).

11-50 تشمل المعاملات التي تنطوي على أصول غير ملموسة في كثير من الأحيان أصول أخرى مثل اندماج المنشآت الاقتصادية التي تتضمن الأصول غير الملموسة.

12-50 يجب على المُقيّم الالتزام بالفقرتين رقم (2-20) و (3-20) من الفصل 103 - أساليب التقييم، عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب السوق عند تقييم الأصول غير الملموسة من عدمه.

13-50 بالإضافة إلى ذلك، يجب على المُقيّم ألا يطبق أسلوب السوق بهدف تقييم الأصول غير الملموسة إلا عند استيفاء كلا المعيارين التاليين:

(أ) توفر معلومات عن معاملات على أساس محايد متضمنة أصول غير ملموسة مطابقة أو مماثلة في تاريخ

## مسودة للاستطلاع

التقييم أو قرابته.

- (ب) توفر معلومات كافية تسمح للمُقيم بتعديل جميع الفروق المهمة بين الأصل غير الملموس محل التقييم وغيره من الأصول التي تتضمنها المعاملات.
- 14-50 تعني الطبيعة غير المتجانسة للأصول غير الملموسة وحقيقة أنها نادرا ما يتم التعامل معها بمعزل عن غيرها من الأصول، صعوبة العثور على أدلة سوقية على المعاملات المتضمنة لأصول متطابقة. تشمل الأدلة السوقية عادة عند توفرها على أصول مشابهة ولكنها ليست متطابقة مع الأصل المعني.
- 15-50 حينما تتوافر أدلة على الأسعار أو مكررات التقييم، يجب على المُقيم تعديلها لتعكس الاختلافات بين الأصل محل التقييم والأصول التي تتضمنها المعاملات، بحيث تعكس هذه التعديلات الخصائص المميزة للأصل غير الملموس محل التقييم والأصول التي تتضمنها المعاملات. ويمكن تحديد هذه التعديلات فقط على المستوى النوعي وليس الكمي. لكن يمكن أن تُشير الحاجة إلى إجراء تعديلات نوعية هامة أن أسلوباً آخرًا سيكون أنسب لإجراء التقييم.
- 16-50 تشمل الأمثلة على الأصول غير الملموسة التي يُستخدم معها أسلوب السوق عادة ما يلي:
- (أ) البث الإذاعي.
- (ب) أسماء مجالات الإنترنت.
- (ج) تراخيص سيارات الأجرة.
- 17-50 تمثل طريقة المعاملات الإرشادية طريقة السوق الوحيدة التي يمكن تطبيقها على الأصول غير الملموسة.
- 18-50 يمكن في حالات نادرة تداول أي أوراق مالية مماثلة بشكل كافي للأصل غير الملموس محل التقييم تداولاً عاماً، مما يسمح باستخدام طريقة الشركات العامة الإرشادية فعلى سبيل المثال، ترتبط حقوق القيمة المحتملة بأداء منتج أو تقنية بعينها.
- أسلوب السوق للالتزامات غير المالية**
- 19-50 وفقاً لهذا الأسلوب، تُحدد قيمة الالتزام غير المالي تبعاً لنشاط السوق (على سبيل المثال: المعاملات التي تنطوي على التزامات غير مالية مطابقة أو مماثلة).
- 20-50 عادة ما تشمل الصفقات التي تتضمن التزامات غير مالية أصول الأخرى مثل عمليات اندماج المنشآت الاقتصادية التي تشمل الأصول الملموسة وغير الملموسة.
- 21-50 مع أن الصفقات المستقلة للالتزامات غير المالية تعتبر نادرة، يجب للمُقيم النظر في مؤشرات القيمة ذات الصلة القائمة على السوق. وعلى الرغم من أن هذه المؤشرات القائمة إلى السوق يمكن ألا تقدم معلومات كافية لتطبيق أسلوب السوق، إلا أنه يجب تحقيق أعلى مستويات استخدام المدخلات المستندة إلى السوق عند تطبيق الأساليب الأخرى.
- 22-50 تتضمن المؤشرات السوقية للقيمة، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) التسعير من أطراف خارجية لتقديم منتجات مماثلة أو مشابهة للالتزام غير المالي محل التقييم (مثل الإيرادات المؤجلة)،
- (ب) تسعير سياسات الضمان الصادرة عن أطراف خارجية للالتزامات مماثلة أو مشابهة.
- (ج) مبلغ التحويل النقدي المحدد كما نشره المشاركين في التزامات برامج الولاء.
- (د) السعر المتداول لحقوق القيمة المحتملة وأوجه تشابهها مع الالتزامات غير المالية محل التقييم (مثل الاعتبار العرضية).
- (هـ) معدلات العائد الملحوظة لصناديق الاستثمار التي تستثمر في الالتزامات غير المالية (مثل تمويل التقاضي).
- 23-50 يجب على المُقيم الالتزام بالفقرتين رقم (2-20) و (3-20) من الفصل 103 - أساليب التقييم، عند تحديد إمكانية

## مسودة للاستطلاع

- تطبيق أسلوب السوق عند تقييم التزامات غير مالية مماثلة.
- 24-50 تشير الطبيعة المتنوعة للعديد من الالتزامات غير المالية وحقيقة أن الالتزامات غير المالية نادراً ما يتم التعامل معها بشكل منفصل عن الأصول الأخرى أنه نادراً ما يكون من الممكن العثور على أدلة سوقية على المعاملات التي تنطوي على التزامات غير مالية مماثلة.
- 25-50 عند وجود دليل على أسعار السوق، يجب للمُقيّم أن يُراعي إجراء تعديلات عليها لتعكس الفرق بين الالتزامات غير المالية محل التقييم والالتزامات التي تتضمنها المعاملات. وتعد هذه التعديلات ضرورية لإبراز الخصائص المميزة للالتزام غير المالي محل التقييم والأصول المتضمنة في المعاملات.
- 26-50 ويمكن تحديد هذه التعديلات فقط على المستوى النوعي وليس الكمي. لكن يمكن أن تُشير الحاجة إلى إجراء تعديلات نوعية هامة أن أسلوباً آخرًا سيكون أنسب لإجراء التقييم.
- 27-50 يمكن أن يعتمد المُقيّم في بعض الحالات على أسعار السوق أو الأدلة على وجود أصول متوافقة مع الالتزام غير المالي محل التقييم. ويجب للمُقيّم في تلك الحالات النظر في قدرة المنشأة على نقل الالتزام غير المالي محل التقييم وما إذا كان الأصل وسعره يعكس نفس تلك القيود، وما إذا كان يجب إدراج التعديلات التي تعكس تلك القيود. كما يجب للمُقيّم أن يحرص على تحديد ما إذا كانت قيود نقل الملكية تمثل خصائص الالتزام غير المالي محل التقييم (في سوق منعدم السيولة مثلاً) أو قيود تمثل خصائص المنشأة.
- 28-50 تمثل طريقة الصفقات المقارنة، والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الاسترشادية طريقة أسلوب السوق الوحيدة التي يمكن تطبيقها لتقييم الالتزامات غير المالية.
- 29-50 يمكن في حالات نادرة تداول الأوراق المالية التي تشبه إلى حد ما الالتزامات غير المالية محل التقييم تداولاً عاماً، مما يسمح باستخدام طريقة الشركات المتداولة الاسترشادية، فعلى سبيل المثال، ترتبط حقوق القيمة المحتملة بأداء منتج أو تقنية بعينها.
- طرق أسلوب تقييم السوق**
- 30-50 غالباً ما يشار إلى طريقة تقييم الالتزامات غير المالية وفقاً لأسلوب السوق باسم طريقة من أعلى إلى أسفل.
- طريقة من أعلى إلى أسفل**
- 31-50 وفقاً لهذه الطريقة، يستند تقييم الالتزامات غير المالية إلى فرضية توافر مؤشرات تسعير موثوقة قائمة على السوق للتقيد بالأداء.
- 32-50 يمكن للمشارك الذي يتقيد بتسليم المنتج أو الخدمات المرتبطة بالالتزام غير المالي أن يقوم نظرياً بتسعير الالتزام من خلال خصم التكاليف المتكبدة بالفعل لأداء الالتزام بالإضافة إلى زيادة على تلك التكاليف من سعر الخدمات السوقية.
- 33-50 عند استخدام معلومات السوق لتحديد قيمة الالتزامات غير المالية محل التقييم عادة ما يكون الخصم غير ضروري لأن آثار الخصم تم عكسها في أسعار السوق الملحوظة.
- 34-50 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب أن يتخذها المُقيّم لتطبيق طريقة من أعلى إلى أسفل على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) تحديد سعر السوق للاستحقاقات غير النقدية.
- (ب) تحديد التكاليف المتكبدة بالفعل والأصول التي استخدمها الناقل. وتختلف طبيعة هذه التكاليف اعتماداً على الالتزامات غير المالية محل التقييم. على سبيل المثال، ستكون التكاليف ذات الصلة بالإيرادات المؤجلة من تكاليف المبيعات والتسويق المتكبدة بالفعل في توليد الالتزام غير المالي.
- (ج) تحديد هامش ربح معقول على التكاليف المتكبدة بالفعل.

## مسودة للاستطلاع

(د) طرح التكاليف المتكبدة والربح من سعر السوق.

### أسلوب السوق للمخزون

35-50 لا يُطبق أسلوب السوق، أي الذي يُشير إلى نشاط السوق الذي ينطوي على سلع متطابقة أو مماثلة، إلا تطبيقاً مباشراً وعلى نطاق محدود لتقييم المخزون. وتتضمن تطبيقات هذا الأسلوب عادةً ما يلي:

(أ) مخزون المنتجات التي تتحول إلى سلع.

(ب) المخزون الذي يتوافر له سوق خلال مروره بمرحلة مؤقتة من عملية الإنتاج. وبالنسبة للمنتجات المتداولة التي لا تتحول إلى سلع أو المنتجات التي يتاح لها سوق أثناء مرورها بمرحلة مؤقتة من الإنتاج، يجب تعديل أسعار البيع حتى تأخذ في الاعتبار جهود التصرف والأرباح ذات الصلة.

36-50 على الرغم من عدم تطبيق أسلوب السوق مباشرة في معظم الحالات، يجب للمُقيّم النظر في المؤشرات التي تعتمد على السوق لتحديد سعر البيع واستخدامها كمدخل للطرق الأخرى.

37-50 يمكن أن تقدم الأسواق الأخرى نظرة حول العوائد المنسوبة إلى التصنيع والتصرف بالأصول التي يمكن الاستفادة منها أيضاً كمدخلات في طرق أخرى. وعادةً ما يُنظر في هذه العوائد على أنها تستبعد العوائد المنسوبة إلى الملكية الفكرية، فعلى سبيل المثال:

(أ) تمثل هوامش ربح الموزع مؤشر سوقي غير مباشر لعوائد عملية التصرف بالمخزون، إذا تم تحديد عدد من الشركات المماثلة والمناسبة.

(ب) يمكن أن يُقدم المصنعين المتعاقدين، في الحدود المتاحة، مؤشراً لهوامش المكتسبة خلال عملية التصنيع.

38-50 يجب أن يمثل المُقيّم للفقرتين (2-20) و (3-20) من دليل 103 - أساليب التقييم عند تحديد مدى إمكانية تطبيق أسلوب السوق على تقييم المخزون. بالإضافة إلى ذلك، يجب للمُقيّم تطبيق أسلوب السوق لتقييم المخزون إذا تم استيفاء كلا المعيارين التاليين:

(أ) توفر معلومات عن المعاملات التجارية على أساس محايد التي تتضمن مخزوناً متطابقاً أو مشابهاً في تاريخ التقييم أو في تاريخ قريب منه.

(ب) توفر معلومات كافية تسمح للمُقيّم بتعديل جميع الفروق الجوهرية بين المخزون محل التقييم وغيره في المعاملات المماثلة.

39-50 عند وجود دليل على أسعار السوق، يجب للمُقيّم تعديلها بما يعكس الفروق بين المخزون محل التقييم والمخزون المدرج ضمن المعاملات. ويمكن تحديد هذه التعديلات على المستوى النوعي وليس الكمي. ولذلك فإن الحاجة إلى تعديلات نوعية هامة تشير إلى أن أسلوباً آخر للتقييم سيكون أكثر مناسبة (انظر دليل 103 - أساليب التقييم، القسم (10)).

### 60- أسلوب الدخل

1-60 يطبق أسلوب الدخل كثيراً عند تقييم المنشآت الاقتصادية لأن هذه الأصول أو الالتزامات أو كلاهما غالباً ما تلي معايير الفصل 103 - أساليب التقييم، الفقرات (2-30) و (3-30).

2-60 يجب للمُقيّم الالتزام بمتطلبات دليل 103 - أساليب التقييم القسم (30) والمعيار 103 الملحق (أ) 20 عند تطبيق أسلوب الدخل.

3-60 يمكن قياس الدخل والتدفقات النقدية ذات الصلة بالمنشآت الاقتصادية بعدة طرق، ويمكن أن يكون على أساس ما قبل الضريبة أو ما بعدها. يجب أن يكون معدلات الخصم متسقاً مع نوع التدفق النقدي.

4-60 يجب أن يتفق نوع الدخل أو التدفقات النقدية المستخدمة مع نوع المنافع محل التقييم، ومن أمثلة ذلك، على سبيل المثال لا الحصر:

## مسودة للاستطلاع

- (أ) عادةً ما تُستمد قيمة المنشأة باستخدام التدفقات النقدية قبل إضافة تكاليف خدمة الدين ومعدلات الخصم المناسب للتدفقات النقدية على مستوى المؤسسة، مثل: المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال.
- (ب) قيمة حقوق الملكية تُستمد قيمة حقوق الملكية عادة باستخدام التدفقات النقدية لحقوق الملكية بعد تكاليف خدمة الدين وتطبيق معدلات الخصم المناسب للتدفقات النقدية على مستوى حقوق الملكية، مثل: تكلفة حقوق الملكية.
- 5-60 يتطلب أسلوب الدخل تقدير ما يلي:  
(أ) معدل الرسملة عند رسملة الدخل  
(ب) التدفقات النقدية ومعدلات الخصم عند خصم التدفقات النقدية.
- 6-60 يجب أن يأخذ المُقيّم عدة عوامل في الاعتبار عند تقدير معدل الرسملة المناسب منها على سبيل المثال لا الحصر، مستوى معدلات الفائدة ومعدلات العائد الذي يتوقعه المشاركون في السوق الاستثمارات مماثلة والمخاطر الكامنة في المنافع المتوقعة (انظر المعيار 103 - أساليب التقييم الملحق (أ)20).
- 7-60 في الطرق التي تستخدم معدلات الخصم، فإنّ النمو المتوقع يمكن أن يُراعى بصورة صريحة في الدخل المتوقع أو التدفقات النقدية المتوقعة. أما في الأساليب التي تستخدم الرسملة، فيظهر النمو المتوقع بصورة معتادة في معدل الرسملة.
- 8-60 عندما يتم التعبير عن التدفق النقدي المتوقع بالقيمة الاسمية، يجب استخدام معدل خصم يراعي التغيرات المتوقعة في الأسعار بسبب التضخم أو الانكماش. وعند التعبير عن التدفق النقدي المتوقع بالقيمة الفعلية، يجب استخدام معدل خصم لا يراعي التغيرات المتوقعة في الأسعار بسبب التضخم أو الانكماش.
- 9-60 وفقاً لأسلوب الدخل، فإن القوائم المالية السابقة لمنشأة الأعمال غالباً ما تستخدم كأساس لتقدير الدخل المستقبلي أو التدفقات النقدية المتوقعة لها. ويمكن أن يساعد تحديد الاتجاهات السابقة من خلال تحليل النسب في تقديم المعلومات اللازمة لتقييم المخاطر الكامنة في عمليات المنشأة.
- 10-60 عند استخدام النتائج المالية القديمة كأساس لتحديد الدخل المستقبلي أو التدفقات النقدية المستقبلية، يمكن أن تكون التعديلات والتسويات مناسبة لإظهار الفروق بين التدفقات النقدية السابقة الفعلية وتلك التي ستتحقق مستقبلاً في تاريخ التقييم ويجب أن تتوافق التعديلات مع أساس القيمة المعمول به. ومن أمثلة هذه التعديلات على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:  
(أ) تعديل الإيرادات والمصروفات إلى مستويات تمثل العمليات المستمرة والمتوقعة على نحو معقول.  
(ب) عرض البيانات المالية لمنشأة الاقتصادية محل التقييم والمنشآت المقارنة الأخرى على أسس ثابتة.  
(ج) تعديل المعاملات التي لا تتم على أساس محايد (مثل: العقود مع المستهلكين والموردين) لتناسب معدلات السوق.  
(د) تعديل تكلفة العمالة أو الأصول المؤجرة أو المتعاقد عليها من أطراف ذات علاقة لتبين أسعار أو معدلات السوق.  
(هـ) إظهار أثر الأحداث غير المتكررة من بنود الإيرادات والمصروفات السابقة. وتشمل الأمثلة على الأحداث غير المتكررة الخسائر المترتبة على الإضرابات أو إنشاء منشأة أو مصنع جديد أو الظواهر المتعلقة بالطقس. وعلى أي حال يجب أن تُبين التدفقات النقدية المتوقعة الإيرادات والنفقات غير المتكررة التي يمكن توقعها على نحو معقول بحيث تكون الأحداث الماضية مؤشراً للأحداث المماثلة في المستقبل.  
(و) تعديل وتسوية العمليات المحاسبية الخاصة بالمخزون بغرض تصور الواقع الاقتصادي على نحو دقيق أو حتى يتسنى المقارنة مع المنشأة المماثلة التي يمكن أن تختلف أسس تسجيل حساباتها عن المنشأة محل

## مسودة للاستطلاع

### التقييم.

11-60 عند استخدام أسلوب الدخل، يمكن أن يكون من الضروري إجراء تعديلات على التقييم ليشمل أموراً أخرى لم تتضح ضمن تنبؤات التدفقات النقدية ولا ضمن معدلات الخصم المتبع.

12-60 يمكن أن تتضمن أمثلة تلك التعديلات على سبيل المثال لا الحصر، تعديلات لأغراض تسويق حصة الملكية محل التقييم، أو لتحديد ما إذا كانت الملكية محل التقييم ملكية مسيطرة أم غير مسيطرة في الشركة.

13-60 يجب للمُقيّم ضمان أن التعديلات التي أدخلت على التقييم لا تعكس العوامل التي انعكست بالفعل في التدفقات النقدية أو معدلات الخصم.

14-60 على سبيل المثال، غالباً ما تعكس التدفقات النقدية المتوقعة ما إذا كانت الملكية محل التقييم حصة مسيطرة أو غير مسيطرة.

15-60 رغم إمكانية تقييم العديد من المنشآت باستخدام سيناريو واحد للتدفقات النقدية يمكن أن يطبق المُقيّم أيضاً عدة سيناريوهات أو نماذج محاكاة، خاصة في حالات عدم اليقين بمبالغ التدفقات النقدية المستقبلية أو توقيتها.

### أسلوب الدخل للأصول غير الملموسة

16-60 وفقاً لهذا الأسلوب، تحدد قيمة أي أصول غير ملموسة تبعا للقيمة الحالية للدخل أو التدفقات النقدية أو وفورات التكاليف التي تعزى إلى الأصل غير الملموس خلال عمره الاقتصادي.

17-60 يجب على المُقيّم الامتثال للفقرتين (2-30) و (3-30) من دليل 103 - أسلوب التقييم عند تحديد مدى إمكانية تطبيق أسلوب الدخل على تقييم الأصول غير الملموسة من عدمه.

18-60 كثيراً ما يُدرج الدخل المرتبط بالأصول غير الملموسة في السعر المدفوع مقابل البضائع أو الخدمات. ويمكن أن يكون من الصعب فصل الدخل المرتبط بالأصول غير الملموسة عن الدخل المرتبط بغيرها من الأصول الملموسة وغير الملموسة الأخرى. العديد من الطرق المُدرجة تحت أسلوب الدخل تفصل المنافع الاقتصادية المرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم.

19-60 يمثل أسلوب الدخل إحدى الطرق الأكثر شيوعاً في تقييم الأصول غير الملموسة وعادة ما يستخدم في تقييم الأصول غير الملموسة التالية:

- التقنية.
- الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء (مثل: قوائم الأعمال والعقود والعلاقات).
- الأسماء أو العلامات أو السمات التجارية.
- تراخيص التشغيل (مثل: عقود الامتياز التجاري وتراخيص الألعاب وترددات الطيف الإذاعي).
- اتفاقيات عدم المنافسة.

### طرق أسلوب الدخل

20-60 يتضمن أسلوب الدخل عدة طرق، وفيما يلي الطرق التي يتناولها هذا المعيار بمزيد من التفاصيل:

- طريقة الإيرادات الزائدة.
- طريقة الإعفاء من الإتاوات.
- طريقة الأرباح الزائدة أو التقييم باستخدام الأصل غير الملموس محل التقييم وبدونه.
- طريقة جرينفيلد (greenfield method).
- طريقة الموزع.
- طريقة توفير التكاليف.

## مسودة للاستطلاع

### طريقة الإيرادات الزائدة

21-60 تقدر هذه الطريقة قيمة الأصل غير الملموس من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية التي تنسب إلى الأصل غير الملموس محل التقييم بعد استبعاد نسبة التدفقات النقدية التي تنسب إلى غيره من الأصول اللازمة لتوليد التدفقات النقدية (الأصول المساهمة). عادة ما تستخدم هذه الطريقة مع عمليات التقييم التي تتطلب من المشتري توزيع السعر الإجمالي المدفوع للمنشأة بين الأصول الملموسة والأصول غير الملموسة القابلة للتحديد والشهرة.

22-60 يُقصد بالأصول المساهمة تلك الأصول المستخدمة مع الأصل غير الملموس محل التقييم في تحقيق التدفقات النقدية المحتملة والمرتبطة بذلك الأصل، في حين لا تمثل الأصول التي لا تساهم في التدفقات النقدية المحتملة والمرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم أصولاً مساهمة.

23-60 يمكن تطبيق طريقة الإيرادات الزائدة باستخدام ما يلي:

- عدة فترات من التدفقات النقدية المتوقعة بطريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات ((MPEEM)).
- فترة واحدة من التدفقات النقدية المتوقعة (طريقة الأرباح الزائدة لفترة واحدة).
- رسملة فترة واحدة من التدفقات النقدية المتوقعة (طريقة الأرباح الزائدة المرسملة أو طريقة المعادلة).

24-60 لا تكون طريقة الإيرادات الزائدة المرسملة أو طريقة المعادلة مناسبة في العادة إلا إذا كان الأصل غير الملموس يعمل وسط ظروف مستقرة بمعدلات نمو أو هبوط ثابتة وهوامش ربح ثابتة ومستويات أو عائدات ثابتة للأصول المساهمة.

25-60 تتميز معظم الأصول غير الملموسة بعمر اقتصادي يمتد لأكثر من فترة مالية واحدة، وغالبًا ما تتبع أنماطًا من النمو أو الانخفاض غير منتظمة، وقد تتطلب مستويات متغيرة من الأصول المساهمة بمرور الوقت. وبناءً عليه، تُعد طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات (MPEEM) من أكثر الأساليب استخدامًا، نظرًا لما توفره من مرونة عالية، وقدرتها على تمكين المُقيّم من التنبؤ بشكل صريح بالتغيرات في تلك المدخلات.

26-60 فيما يلي قائمة بالخطوات التي يجب على المُقيّم تنفيذها عند تطبيق طريقة الأرباح الزائدة، سواء طبقت في فترة واحدة أو عدة فترات أو بطريقة الرسملة وتشمل هذه الخطوات على سبيل المثال لا الحصر:

(أ) التنبؤ بقيمة وتوقيت الإيرادات المستقبلية الناتجة عن الأصول غير الملموسة محل التقييم والأصول المساهمة المرتبطة به.

(ب) التنبؤ بقيمة وتوقيت النفقات اللازمة لتحقيق العوائد من الأصول غير الملموسة محل التقييم والأصول المساهمة المرتبطة بها.

(ج) تعديل المصروفات لاستبعاد تلك المرتبطة بإنشاء أصول غير ملموسة جديدة وغير لازمة لتحقيق الإيرادات والمصروفات المتوقعة. يمكن أن تكون هوامش الربح في طريقة الإيرادات الزائدة أعلى من هوامش ربح المنشأة بأكملها: نظرًا لأن هذه الطريقة تستبعد الاستثمار في بعض الأصول غير الملموسة الجديدة. فعلى سبيل المثال:

(1) لن تكون نفقات البحث والتطوير المتعلقة بتطوير تقنية جديدة لازمة عند تقييم التقنية الحالية فقط.

(2) لن تكون نفقات التسويق المتعلقة بالحصول على عملاء جدد لازمة عند تقييم الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء الحاليين.

(د) تحديد الأصول المساهمة اللازمة لتحقيق الإيرادات والمصروفات المتوقعة وتقييمها، وعادة ما تشمل الأصول المساهمة رأس المال العامل والأصول الثابتة والقوى العاملة والأصول غير الملموسة المحددة

## مسودة للاستطلاع

بخلاف الأصل غير الملموس محل التقييم.

(هـ) تحديد معدل العائد المناسب لكل أصل مساهم، وذلك استنادًا إلى تقييم المخاطر المرتبطة بذلك الأصل. فعلى سبيل المثال، تُعد الأصول منخفضة المخاطر مثل رأس المال العامل من الأصول التي تتطلب عادةً عائدًا أقل نسبيًا. أما الأصول غير الملموسة المساهمة والآلات والمعدات المتخصصة بدرجة عالية، فعادةً ما تتطلب معدلات عائد أعلى نسبيًا.

(و) خصم العوائد المطلوبة على الأصول المساهمة من الأرباح المتوقعة في كل فترة من فترات التنبؤ للوصول إلى الإيرادات الزائدة التي تعزى للأصل غير الملموس محل التقييم فقط.

(ز) تحديد معدلات الخصم المناسب للأصل غير الملموس محل التقييم والقيمة الحالية أو رسمة الأرباح الزائدة.

(ح) حساب منافع استهلاك الضرائب وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم إذا كان ذلك مناسبًا للاستخدام المقصود من التقييم (انظر الفقرات (1-110-1-110-4))

27-60 يجب إدراج رسوم الأصول المساهمة لجميع الأصول الملموسة الحالية والمستقبلية والأصول غير الملموسة والأصول المالية التي تساهم في توليد التدفق النقدي. وفي حالة مشاركة الأصل المطلوب سداد رسوم الأصول المساهمة عنه في أكثر من خط أعمال واحد، فيجب توزيع هذه الرسوم على خطوط الأعمال المختلفة المعنية.

28-60 تحديد ما إذا كانت رسوم الأصول المساهمة المستحقة عن عنصر الشهرة مناسبة يجب أن يستند إلى تقييم للحقائق والظروف ذات الصلة في الحالة محل التقييم. يجب ألا يطبق المُقيّم رسوم الأصول المساهمة أو تعديلات بديلة على عناصر الشهرة التجارية تلقائيًا إذا لم تكن الظروف تستدعي ذلك. وبما أن قوة العمل المجمعة تُعد قابلة للقياس الكمي، فهي غالبًا ما تكون العنصر الوحيد من عناصر الشهرة الذي يُطبق عليه مقابل استخدام. وبالتالي، يجب على المُقيّم المعتمد أن يتحقق من وجود أساس قوي لتطبيق مقابلات الأصول المساهمة على أي من عناصر الشهرة الأخرى بخلاف قوة العمل المجمعة.

29-60 عادة ما تحسب رسوم الأصول المساهمة على أساس ما بعد خصم الضرائب كعائد عادل على قيمة الأصل المساهم، وفي بعض الحالات يخصم أيضًا عائد الأصل المساهم. ويمثل العائد المناسب على أي أصل مساهم عائد الاستثمار الذي يشترطه أي مشارك عادي على الأصل، في حين أن العائد على الأصل المساهم هو استرداد مبلغ الاستثمار الأولي في الأصل. ويجب ألا يكون هناك أي فرق في القيمة بصرف النظر عما إذا كانت رسوم الأصول المساهمة محتسبة على أساس ما قبل أو ما بعد خصم الضرائب.

30-60 إذا لم يكن الأصل المساهم قابلاً للاستهلاك بطبيعته، كما هو الحال في رأس المال العامل، فلا يلزم سوى تحقيق عائد عادل على الأصل.

31-60 بالنسبة للأصول غير الملموسة المساهمة التي قيمت باستخدام طريقة الإعفاء من الإتاوات،

32-60 فيجب أن يكون رسم الأصل المساهم مساويًا للإتاوات إما قبل خصم الضرائب أو بعد خصم الضرائب). لا تطبق طريقة الأرباح الزائدة سوى على أصل واحد غير ملموس لتدفق معين من الإيرادات والدخل، بل تطبق طريقة الأرباح الزائدة عموماً على الأصول غير الملموسة الرئيسة أو الأكثر أهمية. على سبيل المثال: عند تقييم الأصول غير الملموسة للمنشآت الاقتصادية، فإنك تستخدم كلا من التقنية والاسم التجاري في تقديم منتج أو خدمة (أي أن الإيرادات المرتبطة بالتقنية والاسم التجاري واحدة)، فيجب استخدام طريقة الإيرادات الزائدة فقط لتقييم أحد الأصول غير الملموسة، ويجب استخدام طريقة بديلة لتقييم لأصول الأخرى. ولكن إذا كان لدى منشأة الأعمال خطوط إنتاج متعددة وكان كلٌّ منها يستخدم تقنية مختلفة ويحقق إيرادات وأرباح مختلفة فيمكن تطبيق طريقة الإيرادات الزائدة في تقييم التقنيات المختلفة والمتعددة.

## مسودة للاستطلاع

### طريقة الإعفاء من الإتاوات

33-60 تحدد قيمة أي أصل غير ملموس وفقاً لهذه الطريقة تبعاً لقيمة دفعات الإتاوات الافتراضية التي سيتم توفيرها عن طريق امتلاك الأصل مقارنة بالحصول على ترخيص للأصل غير الملموس من طرف خارجي ومن الناحية النظرية، يمكن اعتبار هذه الطريقة على أنها طريقة التدفقات النقدية المخصومة المطبقة على التدفقات النقدية التي يمكن أن يحصل عليها مالك الأصل غير الملموس من خلال ترخيص الأصل غير الملموس الأطراف أخرى.

34-60 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب على المُقيّم تنفيذها عند تطبيق طريقة الإعفاء من الإتاوات، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

(أ) وضع التوقعات المرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم على مدى عمر الأصل غير الملموس محل التقييم. وتمثل الإيرادات أكثر المقاييس المتوقعة شيوعاً، نظراً لأن معظم الإتاوات تدفع كنسبة مئوية من الإيرادات. ومع ذلك، يمكن أن تكون المقاييس الأخرى مثل الإتاوات لكل وحدة مناسبة عند إجراء تقييمات معينة.

(ب) تحديد معدل الإتاوات للأصل غير الملموس محل التقييم ويمكن استخدام طريقتين لاشتقاق معدل افتراضي للإتاوات

(1) تعتمد الطريقة الأولى على معدلات الإتاوات (الرسوم) السوقية في المعاملات المماثلة أو المشابهة. ويُعد وجود أصول غير ملموسة قابلة للمقارنة ومرخصة بانتظام وبأسعار تُحدّد على أساس التعامل بين أطراف مستقلة شرطاً أساسياً لتطبيق هذه الطريقة.

(2) أما الطريقة الثانية فتعتمد على تقسيم الأرباح التي من المفترض أن يدفعها أي مرخص له راغب للمرخص الراغب في أي معاملة على أساس محايد مقابل الحصول على حقوق استخدام الأصل غير الملموس محل التقييم.

(ج) تطبيق معدل الإتاوات المحدد على التوقعات لحساب مدفوعات الإتاوات التي يمكن تجنبها عند امتلاك الأصل غير الملموس.

(د) تقدير أي مصروفات إضافية يكون مالك ترخيص الأصل محل التقييم مسؤولاً عنها. ويمكن أن يشمل ذلك الدفعات المقدمة التي يشترطها بعض المرخصين. ويجب تحليل معدل الإتاوات لتحديد ما إذا كان المصروفات (مثل: الصيانة والتسويق والدعاية) مسؤولية المرخص أو المرخص له. وسيأخذ معدل الإتاوات «الإجمالي» في الاعتبار جميع المسؤوليات والمصروفات المرتبطة بملكية أصل مُرخص والمستحقة للمرخص، في حين أن معدل الإتاوات الصافي "سيأخذ في الاعتبار بعض أو كافة المسؤوليات والمصروفات المرتبطة بالأصل المرخص والمستحقة للمرخص له. وحسب ما إذا كان معدل الإتاوات «إجمالي» أو «صافي»، يجب أن يتضمن التقييم أو يستبعد على التوالي، خصم مصروفات مثل: مصروفات الصيانة أو التسويق أو الدعاية المرتبطة بالأصل المرخص افتراضياً.

(هـ) إذا كانت التكاليف الافتراضية ومدفوعات الإعفاء من الإتاوات قابلة للخصم من الضرائب، فقد يكون المناسب تطبيق

معدل الضريبة ذي الصلة لتحديد المدخرات بعد الضريبة المرتبطة بملكية الأصول غير الملموسة. ومع ذلك، بالنسبة لبعض الاستخدامات المقصودة (مثل: أسعار نقل الملكية)، فلا تؤخذ الآثار الضريبية عادةً في الاعتبار عند إجراء التقييم ويجب تجاوز هذه الخطوة.

(و) تحديد معدلات الخصم المناسب للأصل غير الملموس محل التقييم والقيمة الحالية أو رسملة المدخرات المرتبطة بملكية الأصل غير الملموس.

## مسودة للاستطلاع

- ز) حساب منافع استهلاك الضرائب وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم إذا كان ذلك مناسباً للاستخدام المقصود من التقييم (انظر القسم (110) من هذا الفصل).
- 35-60 سواء أكان حساب معدل الإتاوات مبنياً على طريقة معاملات السوق أو تقسيم الأرباح أو كليهما، يجب أن تأخذ عملية الاختيار بعين الاعتبار خصائص الأصل غير الملموس محل التقييم والبيئة التي يستخدم فيها. وتشكل مراعاة هذه الخصائص أساساً لتحديد معدل الإتاوات ضمن نطاق من المعاملات الملحوظة أو نطاق الأرباح المتاحة للأصل غير الملموس محل التقييم في طريقة تقسيم الأرباح.
- 36-60 تتضمن العوامل التي يجب أخذها في الاعتبار، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- أ) البيئة التنافسية: حجم سوق الأصل غير الملموس وتوافر البدائل الواقعية وعدد المنافسين والعقبات التي تحول دون الدخول ووجود أو غياب) تكاليف التحويل.
- ب) أهمية الأصل غير الملموس بالنسبة للمالك: ما إذا كان الأصل محل التقييم عاملاً رئيسياً للتمييز بين المنافسين والأهمية التي يلعبها في استراتيجية التسويق المعتمدة من المالك، وأهميته النسبية بالمقارنة بغيره من الأصول الملموسة وغير الملموسة، والمبلغ الذي ينفقه المالك على إنشاء الأصل محل التقييم وصيانته وتحسينه.
- ج) دورة حياة الأصل غير الملموس: العمر الاقتصادي المتوقع للأصل وأي مخاطر للتقدم للأصل غير الملموس.
- 37-60 يجب للمُقيّم عند تحديد معدل الإتاوات مراعاة ما يلي:
- أ) يعتمد مدى استعداد المشاركين لدفع الإتاوات عند إبرام اتفاقية الترخيص على مستويات أرباحهم والمساهمة النسبية للأصل غير الملموس المرخص في تلك الأرباح، على سبيل المثال: لن يدفع أي مصنع منتجات استهلاكية رسوم مقابل ترخيص اسم تجاري ليحقق أرباحاً أقل من بيع المنتجات الحاملة للعلامة التجارية مقارنة ببيع المنتجات دون العلامة.
- ب) عند تحليل المعاملات التي تتضمن معدلات الإتاوات ملحوظة، ينبغي على المُقيّم أن يفهم بدقة الحقوق التي يتم نقلها إلى المرخص له، وأي قيود مفروضة على استخدام تلك الحقوق. فعلى سبيل المثال، قد تتضمن اتفاقيات الترخيص قيوداً جوهرية، مثل تحديد نطاق الاستخدام الجغرافي أو تقييده بفترة معينة من المنتجات. كذلك، يجب على المُقيّم أن يحيط علمًا بكيفية هيكلة المدفوعات بموجب اتفاقية الترخيص، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الدفعات المقدمة، ومدفوعات العناصر الأساسية، وخيارات الاستحواذ على الملكية المرخصة أو التصرف فيها.
- طريقة الأرباح الزائدة أو التقييم باستخدام الأصل غير الملموس محل التقييم وبدونه**
- 38-60 تشير هذه الطريقة إلى قيمة الأصل غير الملموس من خلال مقارنة حالتين: الأولى يستخدم فيها الأصل غير الملموس محل التقييم، أما الأخرى فلا يُستخدم، ولكن تظل كافة العوامل الأخرى ثابتة.
- 39-60 يمكن إجراء المقارنة بين الحالتين بطريقتين:
- أ) حساب قيمة المنشأة في ضوء كل حالة حيث يكون الفرق في قيم المنشأة هو قيمة الأصل غير الملموس محل التقييم.
- ب) حساب الفرق بين الأرباح في الحالتين لكل فترة مستقبلية، ثم تستخدم القيمة الحالية لتلك المبالغ لتحديد قيمة الأصل غير الملموس محل التقييم.
- 40-60 من الناحية النظرية، يجب أن تصل كلتا الطريقتين إلى قيمة مماثلة للأصل غير الملموس، شريطة ألا يقوم المُقيّم بمراعاة التأثير على أرباح المنشأة فحسب، بل أيضاً العوامل الإضافية، مثل: الفروق بين الحالتين في الاحتياجات والنفقات الرأسمالية.

## مسودة للاستطلاع

41-60 كثيرا ما تستخدم هذه الطريقة في تقييم اتفاقيات عدم المنافسة، ولكن يمكن أن يكون استخدامها مناسباً عند تقييم الأصول غير الملموسة الأخرى في حالات معينة.

42-60 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب على المُقيّم تنفيذها عند تطبيق طريقة الأرباح الزائدة أو التقييم باستخدام الأصل غير الملموس محل التقييم وبدونه على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

(أ) إعداد توقعات الإيرادات والمصروفات والنفقات الرأسمالية واحتياجات رأس المال العامل الخاصة بالمنشأة على افتراض استخدام أصولها، بما في ذلك الأصل غير الملموس محل التقييم، وهذه هي التدفقات النقدية في حالة استخدام الأصل،

(ب) استخدام معدل خصم مناسب لخصم قيمة التدفقات النقدية المستقبلية في حالة "استخدام" الأصل غير الملموس محل التقييم، أو حساب قيمة المنشأة في الحالة نفسها.

(ج) إعداد توقعات الإيرادات والمصروفات والنفقات الرأسمالية واحتياجات رأس المال العامل الخاصة بالمنشأة على افتراض استخدام أصولها باستثناء الأصل غير الملموس محل التقييم، وهذه هي التدفقات النقدية في حالة عدم استخدام الأصل. وهذه هي التدفقات النقدية في حالة "عدم استخدام الأصل".

(د) استخدام معدل خصم مناسب للمنشأة، أو تقدير القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية أو حساب قيمة المنشأة في حالة "عدم استخدام" الأصل غير الملموس محل التقييم أو جميع ما سبق.

(هـ) خصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية أو قيمة المنشأة في حالة "عدم استخدام الأصل" من القيمة الحالية للتدفقات النقدية أو قيمة المنشأة في حالة "استخدام الأصل".

(و) حساب منافع استهلاك الضرائب وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم إذا كان ذلك مناسباً للاستخدام المقصود من التقييم (انظر الفقرات 1-110 - 4-110).

43-60 كخطوة إضافية، يمكن أن يتطلب الفرق بين الحالتين إجراء الترجيح، فعلى سبيل المثال: عند تقييم إحدى اتفاقيات عدم المنافسة، يمكن للفرد أو المنشأة الخاضعة للاتفاقية اختيار عدم المنافسة حتى وإن لم تكن الاتفاقية سارية.

44-60 يجب ألا تنعكس الاختلافات في القيمة بين الحالتين سوى في توقعات التدفق النقدي بدلاً من استخدام معدلات خصم مختلفة في الحالتين.

### طريقة جرينفيلد

45-60 تُحدد قيمة الأصل غير الملموس محل التقييم وفقاً لهذه الطريقة باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تفترض أنّ الأصل غير الملموس محل التقييم يُمثل الأصل الوحيد المملوك للمنشأة في تاريخ التقييم. ويجب شراء جميع الأصول الأخرى الملموسة وغير الملموسة أو إنشاؤها أو تأجيرها.

46-60 من الناحية النظرية، تشبه هذه الطريقة طريقة الإيرادات الزائدة، ولكن بدلاً من طرح رسوم الأصول المساهمة من التدفقات النقدية لاستنتاج مساهمة هذه الأصول، تفترض هذه الطريقة أنه سيتعين على مالك الأصل محل التقييم إنشاء الأصول المساهمة أو شرائها أو استئجارها. وتُستخدم تكلفة الأصل البديل ذي المنفعة المكافئة بدلاً من تكلفة إعادة الإنتاج عند بناء الأصول المساهمة أو شرائها.

47-60 غالباً ما تُستخدم طريقة جرينفيلد لتقدير قيمة "تمكين" الأصول غير الملموسة، مثل اتفاقيات الامتياز وترددات الطيف الإذاعي.

48-60 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب للمُقيّم المعتمد تنفيذها عند تطبيق طريقة جرينفيلد، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

(أ) إعداد توقعات الإيرادات والمصروفات والنفقات الرأسمالية واحتياجات رأس المال العامل الخاصة بالمنشأة

## مسودة للاستطلاع

على افتراض أنّ الأصل غير الملموس محل التقييم هو الأصل الوحيد المملوك للمنشأة محل التقييم في تاريخ التقييم، بما في ذلك الفترة الزمنية اللازمة "لزيادة الإنتاج" حتى بلوغ المستويات المستقرة.

(ب) تقدير توقيت وقيمة المصروفات المتعلقة بالاستحواذ على جميع الأصول الأخرى اللازمة لتشغيل المنشأة محل التقييم أو إنشائها أو تأجيرها.

(ج) استخدام معدل خصم مناسب للمنشأة، وتقدير القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية لتحديد قيمة المنشأة محل التقييم مع وجود الأصل غير الملموس محل التقييم حرًا.

(د) حساب منافع استهلاك الضرائب وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم إذا كان ذلك مناسباً للاستخدام المقصود من التقييم (انظر القسم (110) من هذا المعيار).

### طريقة الموزع

49-60 يقصد بهذه الطريقة، التي تعرف أحياناً بطريقة التقسيم، أي تغير في طريقة الإيرادات الزائدة متعددة الفترات المستخدمة في تقييم الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء. وتُفيد النظرية الأساسية لهذه الطريقة بأنه من المتوقع أن تحقق المنشأة المكونة من وظائف مختلفة أرباح مرتبطة بكل وظيفة. وبما أنّ الموزعين عادةً ما يؤدون الوظائف المتعلقة بتوزيع المنتجات على العملاء بدلاً من تطوير ملكيتها الفكرية أو التصنيع، فإنّ المعلومات الخاصة بهوامش الربح التي يحصل عليها الموزعون تستخدم في تقدير الإيرادات الزائدة التي تُنسب إلى الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء.

50-60 تُعد طريقة الموزع مناسبة لتقييم الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء عند اعتبار أصل غير ملموس آخر (مثل: التقنية أو العلامة التجارية) هو الأصل غير الملموس الرئيس أو الأهم، ويخضع للتقييم باستخدام طريقة الإيرادات الزائدة متعددة الفترات.

51-60 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب للمقيم المعتمد تنفيذها عند تطبيق طريقة الموزع، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

(أ) إعداد توقعات الإيرادات المرتبطة بعلاقات العملاء الحالية. ويجب أن يعكس ذلك النمو المتوقع في الإيرادات من العملاء الحاليين بالإضافة إلى تأثيرات تناقص العملاء.

(ب) تحديد الموزعين المماثلين الذي لديهم علاقات مشابهة مع العملاء مثل المنشأة محل التقييم، مع حساب هوامش الربح التي يحققها هؤلاء الموزعون كمقياس للمقارنة.

(ج) تطبيق هامش ربح الموزع على الإيرادات المتوقعة.

(د) تحديد الأصول المساهمة المرتبطة بأداء وظيفة التوزيع اللازمة لتحقيق الإيرادات والمصروفات المتوقعة. تشمل الأصول المساهمة للموزع عمومًا رأس المال العامل والأصول الثابتة والقوى العاملة. ومع ذلك، نادرًا ما يطلب الموزعون أصولًا أخرى مثل العلامات التجارية أو التقنية. ويجب أن يكون مستوى الأصول المساهمة المطلوبة متوافقًا مع أداء المشاركين الذين يؤدون وظيفة التوزيع فقط.

(هـ) تحديد معدل العائد المناسب على كل أصل مساهم بناءً على تقييم المخاطر المرتبطة بذلك الأصل.

(و) طرح العوائد المطلوبة على الأصول المساهمة من الأرباح المتوقعة للموزع في كل فترة من فترات التنبؤ للوصول إلى الإيرادات الزائدة التي تُنسب إلى الأصل غير الملموس محل التقييم فقط.

(ز) تحديد معدلات الخصم المناسب للأصل غير الملموس محل التقييم والقيمة الحالية للإيرادات الزائدة.

(ح) حساب منافع استهلاك الضرائب وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم إذا كان ذلك مناسباً للاستخدام المقصود من التقييم (انظر القسم (110) من هذا المعيار).

أسلوب الدخل المتعلق بالالتزامات غير المالية

## مسودة للاستطلاع

52-60 وفقاً لهذا الأسلوب، تُحدد قيمة الالتزامات غير المالية تبعاً للقيمة الحالية لتكاليف الوفاء بالالتزام إضافة لهامش الربح المطلوب لتحمل الالتزام.

53-60 يجب على المُقيّم المُعتمد الالتزام بالفقرتين (2-30) و(3-30) من الفصل 103 – أساليب التقييم عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب الدخل لتقييم الالتزامات غير المالية من عدمه.

### طرق أسلوب الدخل

54-60 غالباً ما يشار إلى الطريقة الأساسية لتقييم الالتزامات غير المالية وفقاً لأسلوب الدخل باسم الطريقة من أسفل إلى أعلى.

### الطريقة من أسفل إلى أعلى

55-60 وفقاً لهذه الطريقة، تُقاس الالتزامات غير المالية مثل التكاليف المطلوبة لأداء الالتزام، بالإضافة إلى هامش ربح معقول على تلك التكاليف، مخصصاً من القيمة الحالية. وقد تتضمن هذه التكاليف بعض بنود النفقات العامة وقد لا تتضمنها.

56-60 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب للمُقيّم المعتمد تنفيذها عند تطبيق الطريقة من أسفل إلى أعلى، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

(أ) تحديد التكاليف اللازمة للوفاء بأداء الالتزام. وتشمل هذه التكاليف المباشرة للوفاء بأداء الالتزام، ويمكن أن تشمل أيضاً التكاليف غير المباشرة مثل رسوم استخدام الأصول المساهمة. وتتمثل تكاليف الوفاء في تلك التكاليف المرتبطة بأداء الالتزام الذي ينشأ عنه الالتزام غير المالي.. ويجب استبعاد التكاليف المُتكدبة في إطار أنشطة البيع قبل تاريخ الاستحواذ من الجهود المبذولة للوفاء بالالتزام.

(1) يجب إدراج مصاريف الأصول المساهمة في تكاليف الوفاء بالالتزام عندما تكون هذه الأصول مطلوبة للوفاء بالالتزام ولم يتم إدراج التكلفة ذات الصلة في قائمة الدخل.

(2) في حالات محدودة، قد يكون من المناسب إدراج تكاليف الفرص البديلة إضافة إلى التكاليف المباشرة وغير المباشرة. على سبيل المثال، عند ترخيص الملكية الفكرية الرمزية، قد تكون تكاليف الوفاء بالالتزامات المباشرة وغير المباشرة اسمية. ولكن إذا قلل الالتزام القدرة على تسجيل ذلك الأصل (في حال الترخيص الحصري مثلاً)، فيجب على المُقيّم المُعتمد النظر في كيفية حساب المشاركين لتكاليف الفرصة البديلة المرتبطة بالالتزام غير المالي.

(ب) تحديد هامش ربح معقول على الجهود المبذولة للوفاء بالالتزامات. وفي معظم الحالات، قد يكون من المناسب تضمين هامش ربح مفترض على بعض التكاليف التي يمكن التعبير عنها على أنها ربح مستهدف، والتي تُقسم إما على هيئة مبلغ مقطوع أو نسبة مئوية من العائد على التكلفة أو القيمة.

(1) ويمكن البدء باستخدام الربح التشغيلي للمنشأة ذات الالتزامات غير المالية.

(2) ولكن تفترض هذه المنهجية أن هامش الربح سيكون متناسباً مع التكاليف المتكدبة.

(3) قد يكون منطقياً في كثير من الحالات افتراض أن هوامش الربح لا تتوافق نسبياً مع التكاليف، وفي مثل هذه الحالات، تكون المخاطر المفترضة أو القيمة المضافة أو الأصول غير الملموسة التي ساهمت في جهود أداء الالتزام ليست هي نفسها التي ساهمت قبل تاريخ القياس.

(4) وعندما تستمد التكاليف من الأسعار الفعلية أو المعروضة أو المقدرة من قبل موردين أو مقاولين خارجيين، فستشمل هذه التكاليف بالفعل مستوى الربح المطلوب للطرف الخارجي.

(5) ويجب للمُقيّم المعتمد عند تنفيذ هذه الخطوة ألا يضاعف حساب الأرباح أو هوامش الربح المُدرجة بالفعل ضمن حساب التكاليف أو رسوم الأصول المساهمة.

## مسودة للاستطلاع

(ج) تحديد توقيت الوفاء والخصم للقيمة الحالية. ويجب أن يمثل معدلات الخصم القيمة الزمنية للنقود ومخاطر عدم الأداء. وعادة ما يكون من الأفضل أن يُعكس تأثير عدم اليقين، مثل التغيرات في تكاليف الوفاء المتوقعة وهامش الوفاء، في التدفقات النقدية وليس في معدلات الخصم.

(د) عندما تكون تكاليف الوفاء مشتقة كنسبة من الإيرادات، يجب للمُقيّم المعتمد النظر فيما إذا كانت تكاليف الوفاء تتضمن تأثير الخصم. فعلى سبيل المثال، يمكن أن يتضمن الدفع المسبق مقابل الخدمات خصوصاً عند مقارنته بالدفع طوال مدة العقد. وكنتيجة لذلك، قد تتضمن التكاليف المشتقة أيضاً خصماً وقد لا يكون من الضروري إجراء الخصم مرة أخرى.

### أسلوب الدخل المتعلق بالمخزون

57-60 يتطلب تقييم المخزون باستخدام أسلوب الدخل تخصيص الأرباح (القيمة) المساهمة قبل التقييم مقابل الأرباح (القيمة) المتوقع أن تُساهم بعد التقييم.

58-60 يجب على المُقيّم المُعتمد الالتزام بالفقرتين (2-30) و(3-30) من الفصل 103 – أساليب التقييم عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب الدخل على تقييم المخزون من عدمه.

### الطريقة من أعلى إلى أسفل

59-60 تُمثل طريقة من أعلى إلى أسفل إحدى طرق القيمة المتبقية التي تبدأ بسعر البيع المقدر ومن ثم تخصم التكاليف المتبقية والأرباح المقدرة.

60-60 تقوم طريقة من أعلى إلى أسفل بتقسيم الجهود والقيمة ذات الصلة التي جرى إكمالها قبل تاريخ القياس مقابل الجهود المُزْمَع إنجازها بعد تاريخ القياس.

61-60 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب للمُقيّم المعتمد تنفيذها عند تطبيق طريقة من أعلى إلى أسفل لتقييم المخزون، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

### أ) تقدير سعر البيع.

- (1) يجب أن يعتمد المُقيّم المُعتمد على الملاحظات المباشرة لأسعار البيع عندما تكون المعلومات متاحة.
- (2) ولكن لا تتوفر هذه البيانات في كثير من الأحيان ويُقدر سعر البيع غالباً عن طريق تطبيق إجمالي هامش ربح مناسب على صافي القيمة الدفترية للسلع المكتملة على مستوى المنتج أو المستوى الكلي.
- (3) عادةً ما يُستخدم إجمالي هامش الربح المتوقع في الفترة التي سيتم فيها بيع المخزون.

### ب) تقدير التكاليف اللازمة لإكمالها (للسلع قيد الإنشاء فقط).

- (1) يجب أن تتضمن تكاليف إكمال السلع جميع النفقات المتبقية المباشرة وغير المباشرة والتي سيتم تكبدها بعد تاريخ التقييم للوصول بالعمل قيد التنفيذ إلى حالته النهائية.
- (2) يجب تعديل التكاليف اللازمة للإنجاز لإزالة النفقات الخاصة بالفترات المستقبلية.

### ج) طرح تكاليف التصرف في المخزون:

- (1) تمثل تكاليف التصرف التكاليف التي سيتم تكبدها بعد تاريخ التقييم لتسليم البضائع المكتملة الصنع إلى العميل النهائي.
- (2) يجب تعديل تكاليف التصرف لإزالة النفقات الخاصة بالفترات المستقبلية.
- (3) تشمل تكاليف التصرف في المخزون عموماً مصاريف البيع والتسويق، بينما يتم تكبد مصاريف الشراء والتصنيع بشكل عام في مخزون البضائع التامة الصنع.
- (4) لتحديد تكاليف التصرف بشكل صحيح، يجب تصنيف كل مصروف في دورة المخزون (بما في ذلك النفقات العامة غير المباشرة) على أنه مُتْكَبَد بالفعل، وبالتالي، ساهم في قيمة مخزون البضائع

## مسودة للاستطلاع

- المكتملة الصنع، أو سيتم تكبده أثناء عملية التصرف في المخزون.
- (د) طرح بدل الربح من جهد الإنجاز (للمخزون قيد الإنشاء فقط) وعملية التصرف:
- (1) يمكن أن تكون نقطة البداية هي الاستفادة من الربح التشغيلي للمنشأة.
- (2) لكن تفترض هذه المنهجية أن هامش الربح على المخزون سيكون متناسباً مع التكاليف المتكبدة.
- (3) في معظم الحالات، يُوجد سبب منطقي لافتراض هوامش ربح لا تتناسب مع التكاليف (انظر القسم 90).
- (هـ) النظر في أي تكاليف ضرورية للتخزين:
- (1) قد يلزم تقدير تكاليف التخزين لحساب تكلفة الفرصة البديلة المرتبطة بالوقت اللازم لبيع المخزون.
- (2) إضافة لذلك، يجب للمُقيّم المعتمد مراعاة المخاطر الناشئة خلال فترة التخزين عند تحديد معدل العائد المطلوب.
- (3) يمكن أن تدل المخاطر على طول دورة حياة المخزون والترتيبات التعاقدية مع العملاء النهائيين (فمثلاً، تتحمل الشركة المصنعة مخاطر التقلبات في تكاليف إكمال المنتج والتصرف فيه).
- (4) ويمكن أن تكون تكاليف الاحتفاظ بالمخزون غير مهمة إذا كان معدل دوران المخزون مرتفعاً أو كان معدل الاقتراض منخفضاً.
- 62-60 عند تحديد تكاليف الإنجاز والتصرف بالمخزون ومخصص الربح، يجب للمُقيّم المعتمد تحديد واستبعاد أي مصروفات تهدف إلى توفير منافع اقتصادية مستقبلية ليست ضرورية لتوليد إيرادات الفترة الحالية.
- 63-60 يمكن أن تشمل أمثلة مصاريف المنافع المستقبلية البحث والتطوير المتعلق بتطوير منتج جديد أو التسويق لمنتج جديد أو التوظيف لزيادة القوى العاملة أو التوسع في منطقة جديدة أو إهلاك منشأة البحث والتطوير المخصصة للبحث في المستقبل أو تكاليف إعادة الهيكلة.
- 64-60 يجب أن تكون الأصول غير الملموسة المطورة داخلياً على غرار:
- (أ) تكلفة كما لو كانت مرخصة افتراضياً، وبالتالي إما في تكلفة الإنتاج أو التصرف.
- (ب) تعتبر جزءاً من التوزيع الوظيفي عند تحديد مخصص الربح المناسب.
- 65-60 عند استخدام طريقة من أعلى إلى أسفل، يجب للمُقيّم المعتمد النظر فيما إذا كانت البيانات الكافية متوفرة لتطبيق الخطوات اللازمة بشكل مناسب. وإذا لم تتوفر بيانات كافية، فقد يكون من المناسب تطبيق طرق أو أساليب أخرى.
- 66-60 ويجب أن يؤدي تقييم المخزون بالطريقة من أعلى إلى أسفل والطريقة من أسفل إلى أعلى إلى نفس النتيجة. وقد يستخدم المُقيّم المُعتمد الطريقة من أسفل إلى أعلى (انظر الفقرة 60-1 من هذا الفصل) للتحقق من القيمة المشتقة من الطريقة من أعلى إلى أسفل.
- الطريقة من أسفل إلى أعلى**
- 67-60 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب للمُقيّم المعتمد تنفيذها عند تطبيق الطريقة من أسفل إلى أعلى لتقييم المخزون، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) تحديد القيمة الدفترية للمخزون محل التقييم. وقد يلزم تعديل القيمة الدفترية وفق اعتبارات متعددة (انظر الفقرة 70-4 والقسم 110 من هذا الفصل).
- (ب) إضافة أي تكلفة شراء وحياسة متكبدة بالفعل.
- (ج) إضافة أي تكلفة إنجاز متكبدة بالفعل، وتتضمن هذه التكاليف عادةً مصاريف الشراء والتصنيع.
- (د) إضافة الربح إلى إجمالي التكاليف المتكبدة بالفعل.

## مسودة للاستطلاع

- (1) يمكن أن تتمثل نقطة البداية في الاستفادة من الربح التشغيلي للشركة بوصفه أحد المدخلات. ولكن تفترض هذه المنهجية أن هامش الربح على المخزون سيكون متناسبًا مع التكاليف المتكبدة.
- (2) في معظم الحالات، يُوجد سبب منطقي لافتراض هوامش ربح لا تتناسب مع التكاليف (انظر القسم 90).
- 68-60 عند تحديد التكاليف المتكبدة بالفعل، يجب للمُقيّم المعتمد النظر في الأصول غير الملموسة المطورة داخليًا والتي ساهمت في إنجاز المنتج.
- 70- أسلوب التكلفة
- 1-70 نادراً ما ينطبق أسلوب التكلفة في تقييم المنشآت الاقتصادية حيث أن هذه الأصول أو الالتزامات أو كلاهما نادراً ما تستوفي الفصل 103 – أساليب التقييم، الفقرات 2-40 أو 3-40.
- 2-70 يُطبق أسلوب التكلفة في بعض الأحيان عند تقييم المنشآت الاقتصادية، خاصة:
- (أ) عندما تكون المنشأة في بدايتها أو في مرحلة مبكرة لا يمكن فيها تحديد الأرباح أو التدفقات النقدية بمصداقية، وتكون المقارنات مع المنشآت الأخرى في إطار أسلوب السوق غير عملية أو غير موثوقة.
- (ب) عندما تكون المنشأة عبارة عن استثمار أو شركة قابضة، وفي هذه الحالة تنطبق عليها طريقة الجمع الواردة في الفصل 103 – أساليب التقييم، الملحق (أ) 8-30 و (أ) 9-30.
- (ج) لا تمثل المنشأة نشاط أعمال مستمر، أو أن قيمة أصولها أو التزاماتها أو كلاهما في التصفية يمكن أن تتجاوز قيمة أعمالها كمنشأة مستمرة.
- 3-70 يجب للمُقيّم المعتمد الالتزام بمتطلبات القسم (40) والملحق (أ) 30 من الفصل 103 - أساليب التقييم - في الحالات التي تُقيم فيها منشأة الأعمال أو الحصص فيها باستخدام أسلوب التكلفة.

### أسلوب التكلفة للأصول غير الملموسة

- 4-70 وفقاً لأسلوب التكلفة، تحدد قيمة الأصل غير الملموس على أساس تكلفة إحلال أصل مماثل أو أحد الأصول التي تقدم خدمات أو منافع أو استخدامات مماثلة.
- 5-70 يلتزم المُقيّم المعتمد بالفقرتين (2-40) و (03-40) من الفصل 103 – أساليب التقييم - عند تحديد مدى ملاءمة أسلوب التكلفة في تقييم الأصول غير الملموسة.
- 6-70 عادةً ما يستخدم أسلوب التكلفة مع الأصول غير الملموسة مثل ما يلي:
- (أ) الحصول على برامج من أطراف خارجية؛
- (ب) البرمجيات المطورة داخليًا وغير القابلة للتسويق؛
- (ج) القوى العاملة المجمعة.
- 7-70 يجب استخدام أسلوب التكلفة عندما لا يمكن تطبيق أسلوب آخر بصورة مرضية. ولكن يجب على المُقيّم محاولة إيجاد بدائل قبل اللجوء إلى أسلوب التكلفة، خصوصاً إذا لم يستوفِ الأصل محل التقييم المعايير المنصوص عليها في (2-40) و (03-40) من الفصل 103 – أساليب التقييم.
- 8-70 توجد طريقتان رئيسيتان ضمن أسلوب التكلفة: تكلفة الإحلال، وتكلفة إعادة الإنتاج. لكن العديد من الأصول غير الملموسة لا تمتلك شكلاً مادياً يمكن نسخه، كما أن بعض الأصول مثل البرامج، التي يمكن إعادة إنتاجها، تعتمد قيمتها بشكل أساسي على وظيفتها أو فائدتها وليس على تفاصيل شيفرتها البرمجية. لذلك، يتم غالباً استخدام تكلفة الإحلال عند تقييم الأصول غير الملموسة.
- 9-70 تفترض طريقة تكلفة الإحلال أن المشتري المحتمل لن يدفع مقابل الأصل أكثر من التكلفة اللازمة لاستبداله بأصل

## مسودة للاستطلاع

بديل يوفر نفس الفائدة أو الوظيفة.

10-70 وعند تطبيق هذه الطريقة، يجب على المُقيّم/المُعتمَد مراعاة عدة عوامل، منها:

- (أ) التكاليف المباشرة وغير المباشرة لإحلال فائدة الأصل، والتي تشمل تكاليف العمالة والمواد والنفقات العامة،  
(ب) وما إذا كان الأصل غير الملموس قد أصبح غير ملائم أو غير فعال بسبب التقادم. ورغم أن الأصول غير الملموسة لا تتقادم مادياً، إلا أنها قد تفقد قيمتها بسبب التقادم الاقتصادي.  
(ج) كما يجب النظر فيما إذا كان من المناسب تضمين هامش ربح ضمن التكاليف المحتسبة. إذا تم شراء الأصل من جهة خارجية، فمن المفترض أن يعكس سعره التكاليف الفعلية بالإضافة إلى نسبة ربح لضمان تحقيق عائد على الاستثمار. وبالمثل قد يكون من المناسب إدراج أي زيادة مفترضة في الأرباح ضمن التكاليف، خاصة عند تطبيق أسس القيمة الافتراضية وفقاً للفصل 12 - أسس القيمة. كما يشير الفصل 103 - أساليب التقييم - إلى التقديرات المبنية على أطراف خارجية يجب أن تأخذ في الاعتبار أي زيادات في الأرباح.  
(د) يمكن أيضاً إدراج تكاليف الفرص البديلة التي تعكس الخسائر الناجمة عن عدم وجود الأصل غير الملموس لفترة مؤقتة أثناء إنشائه.

### أسلوب التكلفة للالتزامات غير المالية

11-70 يُقيد أسلوب التكلفة بتطبيق محدد للالتزامات غير المالية حيث يتوقع المشاركون عادةً عائداً على جهود الوفاء بالالتزام.

12-70 يجب على المُقيّم المُعتمَد الامتثال للفقرتين (2-40) و(40-03) من الفصل 103 - أساليب التقييم عند تحديد ما إذا كان يجب تطبيق أسلوب التكلفة لتقييم الالتزامات غير المالية.

### أسلوب تكلفة المخزون

13-70 تُعد طريقة تكلفة الإحلال الطريقة الأساسية لتقييم مخزون المواد الخام.

14-70 يجب أن يمثل المُقيّم للفقرتين (2-40) و(40-2) من الفصل 103 - أساليب التقييم، عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب التكلفة عند تقييم المخزون.

### طريقة تكلفة الإحلال الحديثة

15-70 يمكن أن تقدم طريقة تكلفة الإحلال الحديثة مؤشراً جيداً للقيمة السوقية إذا كان المخزون قابلاً للاستبدال بسهولة في تجارة الجملة أو التجزئة (مثل مخزون المواد الخام).

16-70 يمكن أن تكون القيمة السوقية للمواد الخام وعناصر المخزون الأخرى مماثلة للقيمة الدفترية الصافية في تاريخ التقييم، وفيما يلي بعض التعديلات التي يجب مراعاتها، على سبيل المثال لا الحصر:

- (أ) يمكن أن تحتاج القيمة الدفترية إلى تعديل على أساس ما يرد أولاً يُصرف أولاً؛  
(ب) إذا تقلبت أسعار المواد الخام أو كان معدل دوران المخزون بطيئاً، فيمكن أن يلزم تعديل القيمة الدفترية وفقاً للتغيرات في أسعار السوق.

(ج) يمكن أيضاً تقليل القيمة الدفترية للمواد الخام لحساب البضائع المتقادمة والمعيبة.

(د) قد يلزم تخفيض القيمة الدفترية أيضاً بسبب الانكماش، وهو الفرق بين المخزون المدرج في السجلات المحاسبية والمخزون الفعلي بسبب السرقة والتلف وسوء الحساب ووحدة القياس غير الصحيحة والتبخر وما إلى ذلك.

(هـ) قد يلزم زيادة القيمة الدفترية لتغطية أي تكاليف يتم تكبدها فيما يتعلق بتحضير المواد الخام (مثل الشراء والتخزين والمناولة).

80- البيانات والمدخلات

## مسودة للاستطلاع

- 1-80 وفقاً للدليل 104 - *البيانات والمدخلات* - يتعين على المقيّم تحقيق أقصى استفادة ممكنة من خصائص البيانات ذات الصلة والملاحظة إلى الحد الأقصى الممكن.
- 2-80 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في الفصل 104 - *البيانات والمدخلات* - يُطبق التسلسل الهرمي التالي للأدلة القابلة للمقارنة، ويجب الالتزام به عند تنفيذ تقييم منشأة الأعمال أو الحصص فيها، وتقييم الأصول غير الملموسة، أو بعض منها، والالتزامات غير المالية.
- (أ) دليل مقارنة مباشر.
- (ب) دليل مقارنة غير مباشر.
- (ج) بيانات السوق العامة.
- (د) مصادر أخرى.
- 3-80 يُعد التقييم عملية أولية تتضمن جمع المعلومات وتحليلها. وبناءً عليه، يجب على المقيّم في بداية المهمة الحصول على المعلومات ذات الصلة لضمان فهم شامل لموضوع التقييم وتفاعلات السوق المحيطة به.
- 4-80 وفيما يلي قائمة غير شاملة بالمعلومات التي يجب على المقيّم جمعها لإجراء التحليل المطلوب:
- معلومات مرجعية نوعية تشمل مرجعية موضوع التقييم، وهيكل الملكية، وتفصيل المنتجات والخدمات المقدمة، ونموذج التحليل الرباعي (القوة والضعف والفرص والتهديدات) للشركة ومناقشة الأداء السابق والاتجاهات والآفاق المستقبلية لها.
  - البيانات المالية المدققة أو غير المدققة والتقارير السنوية والحسابات الإدارية الفصلية (يفضل أن تكون للسنوات الثلاث إلى الخمس الماضية) بالإضافة إلى معلومات تفصيلية عن الأصول غير الملموسة.
- تفاصيل الأصول غير التشغيلية**
- تشمل الأصول التي لا تُستخدم في العمليات التي تُنتج الدخل للشركة.
- الأصول والالتزامات المحتملة**
- سجل الأصول الثابتة اعتباراً من تاريخ التقييم أو أقرب تاريخ متاح.
  - خطة العمل تتضمن المعلومات المالية المستقبلية والافتراضات الرئيسية التي تعتمد عليها.
  - الاتفاقيات الرئيسية، مثل النظام الأساسي للشركة واتفاقيات المساهمين واتفاقيات الامتياز، وأي اتفاقيات رئيسية أخرى ذات صلة.
  - معلومات أخرى تشمل التقارير المستقلة عن الشركة أو قطاعها الصناعي.
  - الميزانية العمومية في تاريخ التقييم أو في تاريخ قريب منه.
- 5-80 عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة القابلة للمقارنة، يجب على المقيّم المُعتمد التأكد من أن خصائص البيانات والمدخلات المناسبة، الواردة في الفصل 104 - *البيانات والمدخلات* - قد تم تطبيقها بالكامل.
- 90- نماذج التقييم
- 1-90 تُعرف معايير التقييم الدولية بأنها نموذج التقييم المشار إليه في المعيار 105 على أنه "التنفيذ الكمي لطريقة تحول المدخلات، كلياً أو جزئياً، إلى مخرجات تُستخدم في تطوير القيمة"، ويختلف نموذج التقييم عن طريقة التقييم، حيث إن الأخيرة تُشير إلى الأسلوب والتقنية المحددة للوصول إلى قيمة.
- 2-90 وفقاً للفصل 105، يجب على المقيّمين/المُعتمدين التأكد من أن نماذج التقييم المختارة مناسبة للغرض المقصود من التقييم، ومتوافقة مع طبيعة المدخلات المستخدمة. يجب اختبار النماذج لضمان دقة المخرجات ومدى ملاءمتها للغرض المقصود من التقييم، ووفقاً لأساس القيمة والأصول والالتزامات قيد التقييم. في جميع

## مسودة للاستطلاع

- الحالات، يجب على العضو ممارسة الحكم المهني والتشكيك في اختيار نماذج التقييم واستخدامها وتطبيق المدخلات المستخدمة في نماذج التقييم.
- 3-90 وفقاً للفصل 105 – نماذج التقييم - يجب أن يُحقق المُقيّم المُعتمَد الاستفادة القصوى من خصائص النماذج المناسبة إلى أقصى حدٍ ممكن.
- 100- التوثيق وإعداد التقارير
- 1-100 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في الفصل 106 - التوثيق وإعداد التقارير - يجب أن يتضمن تقرير التقييم جميع المراجع المناسبة التي توضح كافة الجوانب التي تم تناولها ضمن نطاق العمل المتفق عليه (انظر الفصل 101 - نطاق العمل). كما يجب أن يشتمل التقرير على تعليق حول تأثير الأصول الملموسة أو غير الملموسة ذات الصلة، والتي تم استبعادها من المعاملة الفعلية أو المفترضة، على القيمة المعلنة.
- 2-100 يجب أن يكون التقرير مكتوباً بوضوح، ومفصلاً وفقاً لمعيار مهني شفاف، بحيث يشمل تعليمات التقييم، والغرض منه، والأساليب المتبعة، والأسس المستخدمة، وطرق التقييم، والاستنتاجات النهائية، وكذلك الاستخدام المقصود للتقييم، وفقاً لما هو محدد في نطاق العمل المتفق عليه.
- 3-100 يجب على المُقيّم المُعتمَد إدراج الحد الأدنى من المعلومات التالية في تقريره (انظر الفصل 106 - التوثيق وإعداد التقارير):
- (أ) نطاق العمل المتفق عليه،
- (ب) الأصول والالتزامات محل التقييم أو كليهما.
- (ج) اسم المُقيّم المُعتمَد ورقم رخصته الذي يجب تضمينهما في جميع صفحات التقرير،
- (د) بيانات مفصلة عن جميع المشاركين في إعداد تقرير التقييم.
- (هـ) تفاصيل جميع الأشخاص المشاركين في معاينة الأصل أو الالتزام، عند الاقتضاء،
- (و) نوع الفرع الذي يحق للمُقيّم المُعتمَد مزاولته (مثل التقييم العقاري وتقييم المنشأة الاقتصادية والآلات والمعدات)،
- (ز) رقم تعريف الشركة التجارية،
- (ح) هوية العميل؛ أي الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي كلفت المُقيّم المُعتمَد بإجراء التقييم المستهدف،
- (ط) الاستخدام المقصود،
- (ي) المستخدمون المُستهدفون (إن وجدوا)،
- (ك) عملة التقييم المستخدمة.
- (ل) تاريخ (تواريخ) التقييم،
- (م) أساس أو أسس القيمة المُستخدمة.
- (ن) أسلوب (أساليب) التقييم المعتمد.
- (س) طريقة (طرق) التقييم أو نموذج (نماذج) التقييم المطبقة.
- (ع) طبيعة البيانات والمدخلات المهمة التي يستخدمها المُقيّم المُعتمَد في التقييم ومصادرها واختيارها،
- (ف) العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة التي استخدمها المُقيّم وأخذها بعين الاعتبار،
- (ص) الافتراضات الجوهرية أو الخاصة، وأي قيود تؤثر على التقييم،
- (ق) النتائج التي توصل إليها المتخصص أو مقدم الخدمات.
- (ر) القيمة والأساس المنطقي للتقييم.
- (ش) القيود المفروضة على استخدام وتوزيع ونشر تقرير التقييم

## مسودة للاستطلاع

- (ت) تاريخ إصدار التقرير (والذي قد يختلف عن تاريخ التقييم)،
- (ث) بيان يؤكد استقلالية المُقيِّم المُعتمَد عن الأصل أو الالتزام قيد التقييم،
- (خ) توقيع المُقيِّم المُعتمَد، متضمناً علامته الرسمية أو أي وسيلة للتحقق من هويته وتوثيقها،
- (ذ) رقم إيداع تقرير التقييم في "الهيئة"،
- (ض) بيان الامتثال لدليل التقييم والمعايير الدولية المتبعة.<sup>4948</sup>
- 4-100 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم 50، من الفصل 106 المتعلق بالتوثيق وإعداد التقارير، يجب إعداد تقرير مراجعة التقييم، والذي يجب أن يوضح بشكل صريح ما إذا كانت المراجعة تتعلق بمراجعة عملية التقييم أم مراجعة قيمة التقييم.
- 5-100 يجب على المُقيِّم المُعتمَد أن يأخذ في اعتباره إجراء اختباراً ملاءمة مكوناً من أربع نقاط على النحو التالي:
1. يجب أن يُقدم التقرير للمستخدمين المقصودين فهماً كافياً وواضحاً للتقييم، مع مراعاة نوع الأصل والاستخدام المستهدف للتقييم.
  2. يجب الاتفاق على صياغة التقرير مع جميع الأطراف المعنية كجزء من تحديد نطاق العمل.
  3. يجب أن يكون التقرير كافياً لمراجعته من قبل محترف تقييم ذو خبرة مناسبة، ولم يكن مشاركاً سابقاً في مهمة التقييم.
  4. يجب أن يكون التقرير متسقاً مع التقارير الصادرة عن نظراء المُقيِّم المُعتمَد عند تنفيذ مهام مماثلة.
- 6-100 يجب على المُقيِّم المُعتمَد التحقق من أن التقييمات التي أجراها مُقيِّمون مُعتمَدون آخرون أو شركات تقييم أخرى، والتي يتم تضمينها في تقريره، تتوافق مع معايير التقييم الدولية.
- 7-100 يجب على المُقيِّم المُعتمَد تقديم مسودة بيان مفصلة لتقريره لنشرها مع أي مرجع له، مثل تقييمات الكيانات المدرجة، على أن تتضمن المسودة الحد الأدنى من المعلومات التالية:
- اسم المُقيِّم المُعتمَد، ومؤهلاته، ورقم ترخيصه، أو اسم شركة التابع لها.
  - حالة المُقيِّم (داخلي أو خارجي).
  - تاريخ التقييم، وأساس القيمة، جنباً إلى جنب مع أي افتراضات خاصة.
  - التعليق على مدى تحديد القيمة أو القيم مباشرةً بالاستناد إلى الأدلة السوقية أو تقديرها باستخدام أساليب تقييم أخرى.
  - تأكيد أن التقييم قد تم وفقاً للمعايير الدولية للتقييم، أو بيان مدى وأسباب أي انحراف عنها.
  - الإشارة إلى أي أجزاء من التقرير أعدها مُقيِّم مُعتمَد آخر أو مسؤول مختص أو منظمة خدمات.
- 8-100 يجب ألا يتضمن تقرير التقييم معلومات سرية تتعلق بعملاء آخرين.
- 9-100 تظل معلومات العديد من أصول المنشآت الاقتصادية سرية، ويجب على المقيمين المعتمدين بذل قصارى جهدهم للحفاظ على سرية هذه المعلومات، خصوصاً فيما يتعلق بالمعلومات التي تم تناولها بشأن الأصول القابلة للمقارنة، كما يجب عليهم الامتثال لأي طلبات للدخول في اتفاقيات عدم الإفصاح أو اتفاقيات مماثلة، متى طلب العميل ذلك.
- 10-100 يجب أن يتضمن تقرير التقييم تأكيداً بأن الأفراد المشاركين في التقييم يتمتعون بالمعرفة والمهارات والخبرة الكافية في السوق المعني ونوع الأصل قيد التقييم.
- 11-100 يجب أن يكون التقرير موقَّعاً من قِبَل المُقيِّم المُعتمَد، الذي يقبل المسؤولية عن التقييمات الواردة في التقرير.

<sup>48</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها، المادة 8

<sup>49</sup> المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير، القسم 30

## مسودة للاستطلاع

12-100 يجب على المُقيِّم أيضاً تحديد فصل ممارسة التقييم المرخَّص له بمزاولته، وفئة عضويته في "الهيئة" بجانب اسمه في التقرير.

13-100 يمكن للمُقيِّم إصدار مسودات تقارير التقييم للعملاء قبل إتمام التقرير النهائي، ولكن يجب عليه:

- توضيح أن مسودة الرأي مبدئية وتعتمد على مرحلة استكمال التقرير النهائي.
- التأكيد على أن المسودة مخصصة للاستخدام الداخلي للعميل فقط.
- عدم السماح بنشر المسودة أو الإفصاح عنها.

14-100 يجب على المُقيِّم المُعتمَد توثيق نتائج مناقشاته مع العميل بشأن المسودة، بما في ذلك أي معلومات أو اقتراحات قدمها العميل وكيفية استخدامهم لتلك المعلومات والأسباب التي دفعت المُقيِّم إلى تعديل التقييم أو الإبقاء عليه دون تغيير.

15-100 قد يحتاج المُقيِّم إلى التنسيق مع مستشاري العميل الآخرين للحصول على المعلومات اللازمة. يجب التنسيق مع المراجعين لضمان تنفيذ العمل المنجز على النحو المطلوب، ولضمان التناسق واستخدام أساس القيمة المناسب، عندما يتطلب التقييم ذلك من أجل تضمينه في البيانات المالية.

16-100 يجب على المُقيِّم الاحتفاظ بملف العمل الخاص به لمدة لا تقل عن 10 سنوات.<sup>50</sup>

### 110- اعتبارات خاصة للمنشآت الاقتصادية

1-110 عند تطوير الاستنتاجات حول آفاق الشركة المستقبلية، يجب على المُقيِّم إجراء تحليل تاريخي شامل للبيانات المالية الخاصة بموضوع التقييم. يجب أن يغطي هذا التحليل فترة تاريخية وفقاً للدورة الاقتصادية المعتادة، والتي تتراوح عادةً بين 3 إلى 5 سنوات. عند تحليل المعلومات المالية السابقة، يجب تضمين تحليل للعناصر التالية:

- الإيرادات والأرباح الإجمالية وتكاليف التشغيل والأرباح التشغيلية وتكاليف التمويل والتكاليف الأخرى.
- تحليل النسب المالية والذي يشمل تحليل السيولة ونسب التغطية والنسب التشغيلية (مثل إحصائيات الدورة ونسبة المصروفات إلى الإيرادات، وما إلى ذلك). لمزيد من المعلومات، انظر الملحق 5-6.
- الاتجاهات السابقة وحساب المقاييس الرئيسية للأداء التي تشمل معدل نمو الإيرادات السنوي، وحساب معدل النمو السنوي المركب، وهوامش الربحية، والعائد على الأصول، وتغطية الأرباح، والعائد على رأس المال المستثمر، والعائد على حقوق الملكية، والديون الصافية، والأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك "إبيتدا".

- البيانات المالية عن آخر تاريخ متاح وآخر حالة مراجعة.
- بالإضافة إلى الأرقام المعلنة في البيانات المالية، يجب على المُقيِّم المُعتمَد أخذ ما يلي بعين الاعتبار:  
1) الأصول أو الالتزامات المحتملة غير المدرجة في الميزانية.

### الأصول غير التشغيلية:

1) تعتمد الأرقام المدرجة في الميزانية إلى حد كبير على التكلفة السابقة ويمكن ألا تشمل مجموعة كبيرة

من الأصول المهمة مثل الأصول غير الملموسة التي أنشأتها الشركة وحافظت عليها.

2-110 تناول الأقسام التالية قائمة غير حصرية للموضوعات ذات الصلة بتقييم المنشآت الاقتصادية:

(أ) حقوق الملكية (القسم 120).

(ب) معلومات المنشآت الاقتصادية (القسم 130).

(ج) الاعتبارات الاقتصادية والصناعية (القسم 140).

<sup>50</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها ونظام مكافحة غسل الأموال.

## مسودة للاستطلاع

(د) الأصول التشغيلية وغير التشغيلية (القسم 150).

(هـ) اعتبارات هيكل رأس المال (القسم 160).

### 120- حقوق الملكية

1-120 يتطلب النظر في جميع الحقوق أو المزايا أو الشروط التي تتعلق بحصة الملكية سواء أكانت في صورة شركة فردية أو شركة مساهمة مشتركة أو شراكة (شركة تضامن) عند إجراء التقييم. وتُحدّد حقوق الملكية عادة في الاختصاص القضائي بموجب الوثائق القانونية، مثل النظام الأساسي أو بنود في مذكرة التفاهم أو عقد التأسيس للشركة أو لائحة النظام الأساسي أو اتفاقيات الشراكة أو اتفاقيات المساهمين. ويُشار إلى هذه الوثائق مجتمعة بلفظ "وثائق الشركة".

2-120 في بعض الحالات، قد يطلب من المُقيّم التمييز بين ملكية الحصة القانونية وملكيتها حق الانتفاع بها.

3-120 يمكن أن تتضمن وثائق الشركة قيودًا على نقل ملكية الحصة أو أحكامًا أخرى متعلقة بالقيمة أو كلاهما. فعلى سبيل المثال، يمكن أن تنص وثائق الشركة على أنه يجب تقييم الحصة المملوكة كنسبة

من رأس مال الأسهم المصدر بالكمال، بصرف النظر عما إذا كانت هذه الحصة مسيطرة أو غير مسيطرة. وفي كل حالة، يجب النظر في حقوق حصة الملكية محل التقييم والحقوق المرتبطة بأي فئة أخرى منها.

4-120 يجب على المُقيّم/المُعتمَد التمييز بين الحقوق والواجبات الملازمة للحصص محل التقييم، وكذلك التي قد تنطبق على مساهمين محددين فقط. على سبيل المثال، قد لا تنطبق الاتفاقية المبرمة بين المساهمين الحاليين على مشتر محتمل لحصة الملكية. واعتمادًا على أساس القيمة المستخدمة، قد يحتاج المُقيّم/المُعتمَد إلى النظر في الحقوق والواجبات الملازمة للحصص محل التقييم فقط، أو كل من الحقوق والاعتبارات الكامنة للحصة محل التقييم إضافة إلى التي تنطبق على مالك معين.

5-120 يجب النظر في جميع الحقوق وامتيازات المرتبطة بالمنشآت الاقتصادية عند التقييم، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

(أ) إذا كانت ثمة فئات عديدة من الحصص المالية الهجينة، يجب أن يراعى التقييم حقوق كل فئة مختلفة، بما

في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- (1) أولويات التصفية.
- (2) حقوق التصويت.
- (3) أحكام الاسترداد والتحويل والمشاركة.
- (4) حق شراء الأسهم.

(ب) يمكن أن يكون للحصة المسيطرة في المنشأة قيمة أعلى من الحصة غير المسيطرة، ويمكن أن تكون علاوات أو خصومات السيطرة مناسبة تبعًا لطريقة التقييم المُطبقة (انظر الفصل 103 - أساليب التقييم الملحق 10(أ)-17(ب)) أو الاستخدام/المقصود للتقييم أو كلاهما. عند تقييم العلاوات الفعلية المدفوعة في المعاملات المكتملة، يجب للمُقيّم النظر فيما إذا كانت العوامل التكاملية وغيرها من العوامل التي تسببت في دفع المشتري تلك العلاوات تنطبق على الأصل محل التقييم بدرجة قابلة للمقارنة.

6-120 عند تقييم المنشآت الاقتصادية أو أي حصة فيها، يجب للمُقيّم أن يأخذ في الاعتبار إمكانية تحقيق قيمة أعلى في حالة التصفية، وفي حال توفر ذلك، يجب عليه تقييم إمكانية تحقيق تلك القيمة مع مراعاة حصة الملكية. بغض النظر عن نوع حصة الملكية (ملكية فردية، شركة مساهمة، أو شركة تضامن)، يتعين على المُقيّم أخذ الحقوق والامتيازات والشروط المرتبطة بالحصة بعين الاعتبار أثناء التقييم. يمكن أن تمثل حصة الملكية منشأة كاملة أو جزءًا منها أو أسهمًا فيها، ومن الضروري في هذه الحالة التمييز بين الملكية القانونية وحق الانتفاع، بالإضافة إلى

## مسودة للاستطلاع

الحقوق والالتزامات المرتبطة بالحصصة وأي اتفاقيات بين المساهمين الحاليين. تُحدد حقوق الملكية عادة في مستندات ملزمة قانوناً مثل النظام الأساسي أو مذكرة التفاهم أو عقد التأسيس للشركة أو لائحة النظام الأساسي أو اتفاقيات الشراكة أو أي موائيق أو اتفاقيات مساهمين أخرى.

### 130- معلومات المنشآت الاقتصادية

1-130 كثيراً ما يتطلب تقييم المنشآت الاقتصادية أو أي حصص فيها الاعتماد على المعلومات المقدمة من الإدارة وممثلي الإدارة وغيرهم من الخبراء.

2-130 كما هو مطلوب في الفصل 103 - أساليب التقييم والمعيار 200 الملحق (أ) 20-13، يجب على المُقيّم تقييم مدى معقولية المعلومات المقدمة من الإدارة أو ممثلي الإدارة أو غيرهم من الخبراء، وتقييم مدى الاعتماد عليها لغرض التقييم المحدد.

3-130 على سبيل المثال: يمكن أن تعكس المعلومات المالية المستقبلية التي قدمتها الإدارة عوامل تكاملية محددة، والتي قد لا تتوافق مع متطلبات التقييم.

4-130 رغم أن القيمة المحددة في تاريخ معين تعكس المنافع المتوقعة للملكية المستقبلية إلا أن المعلومات السابقة المنشأة ما تقدم أيضاً إرشادات مفيدة لتحديد التوقعات للمستقبل. ولذلك يجب للمُقيّم أن يأخذ في الاعتبار البيانات المالية السابقة للشركة كمدخل للتقييم.

5-130 عندما يتوقع أن يحدد الأداء المستقبلي المنشأة الأعمال بشكل كبير عن المعلومات السابقة، يجب أن يفهم المُقيّم سبب عدم تمثيل الأداء التاريخي للتوقعات المستقبلية للمنشأة.

### 140- اعتبارات اقتصادية وصناعية

1-140 يعد الوعي بالتطورات الاقتصادية واتجاهات الصناعة المحددة ذات الصلة ركيزة محورية لجميع عمليات التقييم. يمكن أن تؤثر عوامل مثل التوقعات السياسية وسياسة الحكومة وأسعار الصرف والتضخم وأسعار الفائدة ونشاط السوق على الأصول أو الالتزامات في مختلف المواقع والقطاعات الاقتصادية،

2-140 ويمكن أن تكون هذه العوامل ذات أهمية خاصة عند تقييم المنشآت الاقتصادية نظراً لإمكانية اعتماد هذه المنشآت هيكل معقدة تشمل مواقع متعددة وأنواع متعددة من العمليات،

3-140 فعلى سبيل المثال: يمكن أن تتأثر المنشأة بعوامل اقتصادية وقطاعية محددة تتعلق بما يلي:

(أ) موقع المنشأة المسجل ومقرها الرئيسي وكيانها القانوني.

(ب) طبيعة عمليات المنشأة ومكان تنفيذ كل جانب من جوانب العمل فيها (أي يمكن أن يُنفذ التصنيع في موقع مختلف عن الموقع الذي يُعقد فيه البحث والتطوير).

(ج) مكان بيع السلع أو الخدمات.

(د) العملة أو العملات التي تستخدمها المنشأة.

(هـ) موقع الموردين للمنشأة.

(و) المناطق الخاضعة لأنظمة قانونية وضريبية حيث تمارس المنشأة نشاطها.

### 150- الأصول التشغيلية وغير التشغيلية

1-150 يؤخذ تقييم حصة الملكية في منشأة ما في عين الاعتبار فقط في سياق المركز المالي للمنشأة في لحظة زمنية معينة، ويجب للمُقيّم المُعتمد تحديد العناصر المطلوبة من أجل استخدامها في العمليات، وتلك الزائدة عن الحاجة أو "الفائضة" بالنسبة للمنشأة في تاريخ التقييم.

2-150 لا تعكس معظم طرق التقييم قيمة الأصول أو الالتزامات التي لا تلزم التشغيل منشأة الأعمال. فعلى سبيل المثال، عند تقييم المنشأة باستخدام مكررات الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك سيؤدي

## مسودة للاستطلاع

فقط إلى معرفة قيمة الأصول المستخدمة في إنتاج هذا المستوى من الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك. إذا كانت للمنشأة أصول أو التزامات غير تشغيلية، مثل: مصنع خامل، فلن تعكس قيمة هذه الأصول غير التشغيلية في القيمة. اعتماداً على نطاق أعمال التقييم (انظر الفقرة (120-03) من هذا المعيار)، قد يلزم تحديد قيمة الأصول أو الالتزامات غير التشغيلية تحديداً منفصلاً وإضافتها إلى قيمة الأصول التشغيلية لتحديد القيمة.

3-150 عند تقييم قيمة الأصول والالتزامات غير التشغيلية تقييماً منفصلاً، يجب للمُقيّم المُعتمد التأكد من استبعاد الإيرادات والمصروفات المرتبطة بالأصول أو الالتزامات من قياسات التدفق النقدي وتوقعاته المستخدمة في تقييم الأعمال التشغيلية.

4-150 فمثلاً: إذا كانت المنشأة لديها التزام مؤثر مرتبط بالنقص في التمويل وقيم هذا الالتزام على حدة، فيجب أن تستبعد التدفقات النقدية المستخدمة في تقييم المنشأة أي مدفوعات "لسداد" ذلك الالتزام.

5-150 يمكن أن تكون للمنشآت أصول أو التزامات أو كلاهما غير مسجلة لا تظهر في الميزانية العمومية. ويمكن أن تشمل هذه الأصول أو الالتزامات أو كلاهما الأصول غير الملموسة والآلات والمعدات التي استهلكت بالكامل والالتزامات القانونية والدعاوى القضائية. يجب أن يأخذ المُقيّم المُعتمد في الاعتبار ما إذا كانت هذه الأصول أو الالتزامات تشكل جزءاً من الأعمال التشغيلية أم أنها أصول أو التزامات غير تشغيلية.

6-150 إذا تضمن التقييم معلومات من المنشآت الاقتصادية المتداولة علناً، فستتضمن أسعار الأسهم المتداولة علناً عادة قيمة الأصول أو الالتزامات غير التشغيلية ضمنياً، حيثما وجدت. ويجب للمُقيّم المُعتمد النظر في تعديل المعلومات المستمدة من المنشآت المتداولة علناً لاستبعاد القيمة والإيرادات والنفقات المرتبطة بالأصول أو الالتزامات غير التشغيلية أو كلاهما.

160- اعتبارات هيكل رأس المال

1-160 غالباً ما يتم تمويل المنشآت باستخدام مزيج من القروض وحقوق الملكية. ولكن قد يطلب من المُقيّم المُعتمد في كثير من الحالات تقييم حقوق الملكية للمنشأة فقط أو فئة معينة منها أو نوع من حقوق الملكية.

2-160 يمكن في بعض الأحيان تقييم حقوق الملكية أو فئة معينة من الأسهم مباشرة. ومع ذلك، فمن المعتاد أن تحدد قيمة المؤسسة قبل تخصيص القيمة بين مختلف فئات الديون وحقوق الملكية.

3-160 توجد حصص ملكية عديدة في الأصل ويمكن أن يكلف المُقيّم المُعتمد بتقييمات، وتشمل هذه الحصص على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- (أ) السندات
- (ب) الصكوك
- (ج) الديون القابلة للتحويل
- (د) حصص الشراكة
- (هـ) الحصة غير المسيطرة
- (و) الأسهم العادية
- (ز) الأسهم الممتازة
- (ح) الخيارات
- (ط) الضمانات

4-160 عندما يطلب من المُقيّم المُعتمد أن يقيم حقوق الملكية فقط أو أن يحدد كيفية توزيع القيمة بين مختلف فئات الديون وحقوق الملكية، يجب عليه تحديد الحقوق والامتيازات المختلفة والمتعلقة بكل فئة من فئات الديون

## مسودة للاستطلاع

وحقوق الملكية ومراعاتها.

5-160 يمكن تصنيف الحقوق والامتيازات إلى مجموعتين رئيسيتين الحقوق الاقتصادية وحقوق السيطرة.

6-160 وتشمل هذه الحقوق والامتيازات على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

(أ) توزيعات الأرباح أو حقوق توزيعات الأرباح الممتازة.

(ب) أولويات التصفية

(ج) حقوق التصويت

(د) حقوق الاسترداد

(هـ) حقوق التحويل

(و) حقوق المشاركة

(ز) حقوق منع تخفيض قيمة الأسهم

(ح) حقوق التسجيل

(ط) حق شراء الأسهم

7-160 بالنسبة لهياكل رأس المال البسيطة التي تحتوي على الأسهم العادية والديون البسيطة (مثل السندات والقروض والسحب على المكشوف)، يمكن تقدير قيمة جميع الأسهم العادية داخل المنشأة من خلال تقدير قيمة الدين

مباشرة وطرحها من قيمة المنشأة، ومن ثم تخصيص قيمة الحقوق المتبقية بالتناسب مع جميع الأسهم العادية.

8-160 لا تناسب هذه الطريقة جميع الشركات ذات الهياكل الرأسمالية البسيطة. فعلى سبيل المثال، قد لا يكون ذلك مناسباً للشركات المتعثرة أو الشركات عالية الاستدانة.

9-160 أما هياكل رأس المال المعقدة، كونها تتضمن أنواع أخرى من الأسهم غير الأسهم العادية، يمكن للمُقيّم استخدام أي طريقة معقولة لتحديد قيمة الأسهم أو فئة معينة من حقوق الملكية.

10-160 وعادة ما تُحدد قيمة المنشأة أولاً في مثل هذه الحالة، ومن ثم تخصيص هذه القيمة بين الفئات المختلفة للديون وحقوق الملكية.

11-160 وفيما يلي ثلاث طرق يمكن للمُقيّم المُعتمد استخدامها في مثل هذه الحالة:

(أ) طريقة القيمة الراهنة.

(ب) طريقة تسعير الخيارات المالية.

(ج) طريقة حساب العائد المتوقع والموزون.

12-160 لا تأخذ طريقة القيمة الراهنة المستقبل بعين الاعتبار، بينما تقدر كل من طريقة تسعير الخيارات المالية وطريقة حساب العائد المتوقع والموزون القيم على افتراض النتائج المستقبلية المختلفة. وتعتمد طريقة حساب العائد

المتوقع والموزون على افتراضات منفصلة للأحداث المستقبلية أما طريقة تسعير الخيارات المالية فتقدر التوزيع

المستقبلي للنتائج باستخدام التوزيع اللوغاريتمي الطبيعي حول القيمة الراهنة.

13-160 يجب للمُقيّم المُعتمد مراعاة أي اختلافات محتملة بين "تقييم ما قبل النقود" و"ما بعد النقود"، خاصة بالنسبة للشركات الناشئة ذات هياكل رأس المال المعقدة. فعلى سبيل المثال، يمكن أن تؤثر نقدية زيادة رأس المال ("أي

تقييم ما بعد النقود") لهذه الشركات على ملف المخاطر الإجمالي للمنشأة الاقتصادية وتوزيع القيمة النسبية بين فئات الأسهم.

14-160 يجب على المُقيّم المُعتمد النظر في المعاملات الأخيرة لحقوق الملكية محل التقييم أو أي فئة معينة منها، والتأكد من تحديث الافتراضات المستخدمة في تقييم الأصل محل التقييم حسب الضرورة لتعكس التغييرات في هيكل

الاستثمار والتغيرات في ظروف السوق.

## مسودة للاستطلاع

### طريقة القيمة الراهنة

15-160 توزع طريقة القيمة الراهنة قيمة المنشأة على مختلف أدوات الدين وحقوق الملكية على افتراض البيع الفوري للمنشأة. فبموجب طريقة القيمة الراهنة، أولاً تخصم الالتزامات المفروضة على أصحاب الديون من قيمة المؤسسة لحساب قيمة الأسهم المتبقية. ويجب أن يأخذ المُقيّم في الاعتبار ما إذا كانت قيمة المؤسسة تتضمن النقد أو تستثنى، والاستخدام الناتج الإجمالي أو صافي الدين الأغراض التخصيص، وتخصص بعدها القيمة لسلسلة متنوعة من الأسهم الممتازة بناء على أولويات التصفية أو قيم التحويل، أيهما أكبر. وأخيراً، توزع أي قيمة متبقية على الأسهم العادية والخيارات والضمانات.

16-160 تتمثل قيود طريقة القيمة الراهنة في أنها لا تستشرف المستقبل ولا تنظر في المكاسب التي تحققها الخيارات المالية للعديد من فئات الأسهم.

17-160 لا يجب استخدام طريقة القيمة الراهنة سوى في الحالات التالية:

- أ) عند توقع حدوث تصفية وشيك للمؤسسة.
- ب) عندما تكون المؤسسة في مرحلة مبكرة من تطورها بحيث لا تكون قد أنشئت قيمة مشتركة مهمة أعلى من تفضيل التصفية على أي حقوق ملكية مفضلة.
- ج) عند عدم إحراز أي تقدم ملموس في خطة عمل الشركة.
- د) عندما لا يوجد أساس معقول لتقدير مبلغ وتوقيت أي قيمة من هذا القبيل فوق أفضلية التصفية التي قد تنشأ في المستقبل.

18-160 يجب للمُقيّم المُعتمد ألا يفترض تساوي قيمة الدين أو ما يشابهها من أوراق مالية مع قيمتها الدفترية دون وجود مبرر منطقي لذلك.

### طريقة تسعير الخيارات المالية

19-160 تقوم طريقة تسعير الخيارات بتقييم فئات الأسهم المختلفة على أساس اعتبار كل فئة من الأسهم خياراً مالياً للتدفقات النقدية التي تولدها المنشأة. غالباً ما تطبق طريقة تسعير الخيارات المالية على هياكل رأس المال التي يتغير فيها الدفع لفئات الأسهم المختلفة على مستويات مختلفة من إجمالي قيمة الأسهم. تشمل فئات الأسهم المذكورة، على سبيل المثال لا الحصر، الأسهم الممتازة القابلة للتحويل أو وحدات حوافز الإدارة أو الخيارات أو فئات أخرى من الأسهم التي لها أولويات تصفية معينة.

20-160 يمكن تطبيق طريقة تسعير الخيارات المالية على قيمة المنشأة شاملة ما عليها من ديون أو تطبيقها على أساس حقوق الملكية بعد فصل الديون على حدة.

21-160 تراعي طريقة تسعير الخيارات المالية مختلف الشروط الاتفاقيات المساهمين التي قد تؤثر على التوزيعات لكل فئة من فئات الأسهم في حال التصفية، ومنها مستوى أقدمية الأوراق المالية وسياسة توزيع الأرباح ونسب التحويل والمخصصات النقدية.

22-160 تبدأ طريقة تسعير الخيارات المالية من قيمة إجمالي حقوق الملكية للشركة، ثم تطبق طريقة تسعير الخيارات المالية لتخصيص إجمالي قيمة الأسهم بين النقد.

23-160 تعد طريقة تسعير الخيارات المالية أو أي طريقة هجينة ذات علاقة مناسبة للظروف التي يصعب فيها التنبؤ بحالات التسييل في المستقبل أو في حال أن منشأة الأعمال في مراحل مبكرة منذ إنشائها.

24-160 تعتمد طريقة تسعير الخيارات المالية في أغلب الأحيان على نموذج بلاك شولز لتحديد القيمة المرتبطة بالتوزيعات التي تتجاوز حدود قيمة معينة. ومع ذلك، يمكن تبرير التقنيات البديلة في هياكل رأس المال الأكثر تعقيداً، مثل محاكاة مونت كارلو التي يمكن تعديلها.

## مسودة للاستطلاع

160-25 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب للمُقيّم المُعتمَد تنفيذها عند تطبيق طريقة تسعير الخيارات المالية،

على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- (أ) تحديد إجمالي قيمة حقوق الملكية للشركة.
- (ب) تحديد أفضليات التصفية واستحقاقات توزيعات الأرباح الممتازة وأسعار التحويل والميزات الأخرى المرتبطة بالأوراق المالية ذات الصلة التي تؤثر على التوزيع النقدي.
- (ج) تحديد مختلف النقاط الحاسمة أو الفاصلة لإجمالي قيمة حقوق الملكية التي تصبح فيها أفضليات التصفية وأسعار التحويل نافذة.
- (د) تحديد مدخلات نموذج بلاك شولز أو نماذج الخيارات الأخرى:
  - 1- تحديد أفق زمني معقول لطريقة تسعير الخيارات.
  - 2- تحديد معدل خالي من المخاطر يتوافق مع الأفق الزمني المحدد.
  - 3- تحديد معامل التذبذب المناسب لحقوق الملكية.
  - 4- تحديد العائد المتوقع من الأرباح.
- (هـ) حساب قيمة خيارات الشراء المختلفة وتحديد القيمة المخصصة لكل فاصل زمني بين النقاط الحاسمة أو الفاصلة.
- (و) تحديد التخصيص النسبي لكل فئة من فئات الأسهم في كل فاصل زمني بين النقاط الفاصلة المحسوبة.
- (ز) تخصيص القيمة بين النقاط الفاصلة محسوبة (كحق في خيار الشراء) بين فئات الأسهم بناء على التخصيص المحدد في الخطوة (و) والقيمة المحددة في الخطوة (هـ).
- (ح) النظر في إجراء تعديلات إضافية على فئات الأسهم حسب الضرورة، بما يتوافق مع أساس القيمة، فعلى سبيل المثال، قد يكون من المناسب تطبيق خصومات أو علاوات.

160-26 عند تحديد افتراضات تقلب الأسعار المناسبة، يجب للمُقيّم المُعتمَد أن يأخذ في اعتباره ما يلي:

- (أ) مرحلة عمر الأصل والتأثير النسبي للتقلبات مقارنة مع تلك التي لاحظتها الشركات المماثلة.
- (ب) الرافعة المالية النسبية للأصل.

160-27 إضافة إلى الطريقة الموضحة أعلاه، يمكن استخدام طريقة تسعير الخيارات المالية لدعم حساب قيمة إجمالي الأسهم عندما يكون هناك سعر معروف لأحد الأوراق المالية الفردية. تكون المدخلات لتحليل الحل العكسي هي ذاتها المذكورة أعلاه، ومن ثم يحدد المُقيّم المُعتمَد سعر الورقة المالية المحددة عن طريق تغيير قيمة إجمالي حقوق الملكية. وتحسب هذه الطريقة الداعمة أيضاً قيمة جميع الأوراق المالية الأخرى.

### طريقة حساب العائد المتوقع والموزون

160-28 في طريقة حساب العائد المتوقع الموزون، تقدر قيمة الأسهم المختلفة على أساس تحليل القيم المستقبلية للمنشأة الاقتصادية بافتراض نتائج مستقبلية مختلفة. وتستند قيمة الأسهم إلى القيمة الحالية المتوقعة والموزونة لعائدات الاستثمار المستقبلية، مع الأخذ في الاعتبار كل من النتائج المستقبلية المحتملة والمتاحة للأصل. وكذلك حقوق وامتيازات فئات الأسهم.

160-29 عادة ما تستخدم هذه الطريقة عندما توشك منشأة الأعمال على الخروج ولا تخطط لزيادة رأس المال الإضافي.

160-30 تتضمن قائمة الخطوات التي يجب للمُقيّم المُعتمَد تنفيذها عند تطبيق طريقة حساب العائد المتوقع والموزون،

على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- (أ) تحديد النتائج المستقبلية المحتملة والمتاحة للأصل.
- (ب) تقدير القيمة المستقبلية للأصل وفقاً لكل نتيجة.

## مسودة للاستطلاع

- (ج) تخصيص القيمة المستقبلية المقدرة للأصل لكل فئة من فئات الدين وحقوق الملكية في ظل كل نتيجة ممكنة.
- (د) خصم القيمة المتوقعة المخصصة لكل فئة من فئات الديون وحقوق الملكية العرض القيمة الحالية باستخدام معدلات الخصم المعدل حسب المخاطر.
- (هـ) ترجيح كل نتيجة محتملة حسب احتمالية حدوثها لتقدير التدفقات النقدية المستقبلية الموزونة بالاحتمالات لكل فئة من فئات الدين وحقوق الملكية.
- (و) النظر في إجراء تعديلات إضافية على فئات الأسهم حسب الضرورة، بما يتوافق مع أساس القيمة، فعلى سبيل المثال، قد يكون من المناسب تطبيق خصومات أو علاوات.
- 31-160 يجب للمُقيّم المُعتمَد إجراء التسويات على القيم الحالية الموزونة وفقاً لقيم الخروج المستقبلية للتأكد من معقولية التقييم الإجمالي للمنشأة الاقتصادية
- 32-160 يمكن أن يجمع المُقيّم المُعتمَد بين عناصر طريقة تسعير الخيارات المالية وطريقة حساب العائد المتوقع والموزون واستحداث أسلوب هجين باستخدام طريقة تسعير الخيارات المالية لتقدير تخصيص القيمة في واحد أو أكثر من السيناريوهات الموزونة.
- 170- الأصول غير الملموسة
- 1-170 يقصد بالأصل غير الملموس الأصل غير النقدي الذي يتميز بخصائصه الاقتصادية ولا تتمتع هذه الأصول بأي خصائص مادية، ولكنها تمنح حقوق أو منافع اقتصادية مالمكها.
- 2-170 تميز بعض الأصول غير الملموسة المحددة ويمكن وصفها من خلال خصائص، مثل: ملكيتها ووظيفتها ووضعها في السوق وسمعتها والحماية القانونية، وتميز هذه الخصائص الأصل غير الملموس عن غيره.
- 3-170 توجد أنواع عديدة من الأصول غير الملموسة، ولكن عادة ما تندرج ضمن فئة أو أكثر من الفئات التالية أو الشهرة، (أ) تستخدم الأصول غير الملموسة المرتبطة بالتسويق أساساً في تسويق المنتجات أو الخدمات أو الترويج لها، ومن الأمثلة على ذلك: العلامات والأسماء التجارية والتصاميم التجارية الفريدة وأسماء نطاقات الإنترنت.
- (ب) تشمل الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء قوائم العملاء والمهام وعقود العملاء والعلاقات التعاقدية وغير التعاقدية معهم.
- (ج) تنشأ الأصول غير الملموسة المرتبطة بالأعمال الفنية عن الحق في الاستفادة من المنافع التي تدرها الأعمال الفنية كالمسرحيات والكتب والأفلام والموسيقى وحماية حقوق التأليف والنشر غير التعاقدية.
- (د) تمثل الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعقود قيمة الحقوق الناشئة عن الاتفاقيات التعاقدية، من الأمثلة على ذلك: عقود الترخيص والإتاوات وعقود التوريد وعقود الإيجار والتصاريح وحقوق البث وعقود الخدمات وعقود العمل وعقود عدم المنافسة والحقوق في الموارد الطبيعية.
- (هـ) تنشأ الأصول غير الملموسة المرتبطة بالتقنية عن الحقوق التعاقدية أو غير التعاقدية في استخدام التقنية المسجلة وغير المسجلة كبراءات الاختراع وقواعد البيانات والتركيبات والتصاميم والبرمجيات والعمليات والوصفات.
- 4-170 على الرغم من أن الأصول غير الملموسة المتشابهة ضمن نفس الفئة تتشابه مع بعضها البعض في بعض الخصائص، إلا أنها أيضاً تختلف في بعض الخصائص التي تتفاوت حسب نوع الأصل غير الملموس.
- 5-170 بالإضافة إلى ذلك، قد تمثل بعض الأصول غير الملموسة، مثل العلامات التجارية مزيجاً من الفئات المذكورة في الفقرة (20-03).
- 6-170 عند تقييم أصل غير ملموس، يجب على المُقيّم المُعتمَد أن يفهم على وجه التحديد ما يجب تقييمه والاستخدام

## مسودة للاستطلاع

المقصود للتقييم. ومن الأمثلة على ذلك: عادة ما يكون لبيانات العملاء (الأسماء والعناوين وما إلى ذلك) قيمة مختلفة تماماً عن عقود العملاء (العقود السارية في تاريخ التقييم) وعن علاقات العملاء (قيمة العلاقات المستمرة مع العملاء بما في ذلك العقود الحالية والمستقبلية). يمكن أن يختلف تحديد الأصول غير الملموسة التي تحتاج إلى تقييم وتعريفها اعتماداً على الاستخدام المقصود من التقييم، ويمكن أن تؤدي الاختلافات في كيفية تعريف الأصول غير الملموسة إلى اختلافات كبيرة في القيمة.

7-170 بوجه عام، يقصد بالشهرة أي منفعة اقتصادية مستقبلية تنشأ عن أي نشاط تجاري أو أي مصلحة فيه أو من استخدام مجموعة من الأصول لم يتم الاعتراف بها بشكل منفصل في أي أصل آخر. وعادة ما تقدر قيمة الشهرة التجارية بالمبلغ المتبقي بعد خصم قيم جميع الأصول الملموسة وغير الملموسة والنقدية والمعدلة وفقاً للالتزامات الفعلية أو المحتملة من قيمة أي منشأة.

8-170 وبالنسبة لبعض الأغراض المقصودة، يمكن أن يتطلب الأمر تقسيم الشهرة إلى شهرة قابلة للتحويل (التي يمكن تحويلها إلى الغير) أو غير القابلة للتحويل أو "الشخصية".

9-170 رغم أن مبلغ الشهرة التجارية يعتمد على الأصول الملموسة وغير الملموسة الأخرى المعترف بها، يمكن أن تختلف قيمتها عند حسابها لأغراض استخدامات مقصودة مختلفة، فمثلاً في حالة دمج المنشآت الاقتصادية بموجب المعايير المحاسبية الدولية أو مبادئ المحاسبة المقبولة عموماً في الولايات المتحدة، لا يعترف بالأصل غير الملموس إلا إذا كان:

أ) قابلاً للفصل، أي يمكن تقسيمه أو فصله عن المنشأة وبيعه ونقل ملكيته وترخيصه وتأجيريه أو تبادله إما فورياً أو مع عقد ذي علاقة أو أصل أو التزام قابل للتحديد بصرف النظر عما إذا كانت المنشأة تعترم القيام بذلك.

ب) ناشئاً عن حقوق تعاقدية أو غيرها من الحقوق القانونية بصرف النظر عما إذا كانت هذه الحقوق يمكن نقل ملكيتها أو فصلها عن المنشأة أو عن الحقوق والالتزامات الأخرى.

10-170 ورغم إمكانية تفاوت جوانب الشهرة تبعاً للاستخدام المقصود للتقييم، إلا أنها تتشارك في كثير من الأحيان في عناصر مثل:

أ) العوامل التكاملية الناشئة عن اندماج منشأتين أو أكثر (مثل: تخفيض تكاليف التشغيل أو وفورات الحجم أو ديناميكيات مزيج المنتجات).

ب) فرص توسيع نطاق المنشأة إلى أسواق جديدة ومختلفة.

ج) الاستفادة من القوى العاملة المجمععة (ولا تشمل عادة أي ملكية فكرية مطورة من أفراد هذه العمالة).

د) المنفعة التي يتوقع تحقيقها من الأصول المستقبلية، مثل: العملاء الجدد والتقنيات المستقبلية.

هـ) قيمة الاندماج وأجزاء استمرارية النشاط.

11-170 يمكن أن يتمثل الاستخدام المقصود من التقييم في تحديد قيمة أصل واحد أو أكثر من الأصول غير الملموسة. ومع ذلك، يجب للمُقيّم المُعتمَد عند تقييم المنشآت الاقتصادية والعقارات والآلات والمعدات مراعاة ما إذا كانت هناك أصولاً غير ملموسة مرتبطة بتلك الأصول، وما إذا كانت تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على الأصل محل التقييم، على سبيل المثال: عند تقييم فندق ما باستخدام أسلوب الدخل، يمكن أن تنعكس مساهمة قيمة علامته التجارية بالفعل في الأرباح التي يدرها.

12-170 تنفذ عمليات تقييم الأصول غير الملموسة لتحقيق مجموعة متنوعة من الاستخدامات المقصودة. وتقع على عاتق المُقيّم المُعتمَد مسؤولية فهم الاستخدام المقصود من التقييم، كما يتحمل المُقيّم أيضاً مسؤولية فهم ما إذا كان يجب تقييم الأصول غير الملموسة على أساس منفصل أو تجميعها مع أصول أخرى.

## مسودة للاستطلاع

13-170 تشمل الظروف التي تتطلب تقييم الأصول غير الملموسة، على سبيل المثال لا الخصر، ما يلي:

- (أ) أغراض إعداد التقارير المالية مثل المحاسبة عن دمج المنشآت الاقتصادية والاستحواذ على الأصول ومبيعاتها وتحليل انخفاض القيمة.
- (ب) أغراض إعداد التقارير الضريبية، مثل إجراء تحليلات أسعار نقل الملكية والتخطيط وإعداد تقارير ضرائب التركات والهبات وتحليلات ضرائب القيمة المضافة.
- (ج) التقاضي في حالات منها نزاعات المساهمين وحساب الأضرار
- (د) وأحداث تشريعية أو قانونية أخرى مثل عمليات الشراء القسري أو إجراءات نزع الملكية.
- (هـ) الاستشارات العامة والإقراض المضمون وارتباطات دعم المعاملات والإعسار المالي.

180- اعتبارات خاصة للأصول غير الملموسة

180-1 تناول الأقسام التالية قائمة غير حصرية للموضوعات المرتبطة بتقييم الأصول غير الملموسة:

(أ) معدلات الخصم أو العائد للأصول غير الملموسة (القسم 190).

(ب) العمر الاقتصادي للأصول غير الملموسة (القسم 200).

(ج) منافع استهلاك الضرائب (القسم 210)

190- معدلات الخصم أو العائد للأصول غير الملموسة

190-1 يمكن أن يكون من الصعب تحديد معدلات الخصم للأصول غير الملموسة؛ نظرا لندرة الأدلة السوقية الملحوظة لمعدلات الخصم للأصول غير الملموسة، وعموما يستلزم تحديد معدل خصم لأي أصل غير ملموس حكما مهنيا حصيفا.

190-2 يجب للمُقيّم المُعتمَد عند تحديد معدلات الخصم للأصل غير الملموس إجراء تقييم للمخاطر المرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم ومراعاة معايير المقارنة المرجعية بين معدلات الخصم الملحوظة.

190-3 يجب للمُقيّم عند تقييم المخاطر المرتبطة بأي أصل غير ملموس مراعاة العوامل التالية:

(أ) عادة ما يكون للأصول غير الملموسة مخاطر أكبر من الأصول الملموسة.

(ب) إذا كان الأصل غير الملموس متخصصا للغاية في استخدامه الحالي، فيمكن أن يكون له مخاطر أكبر من الأصول ذات استخدامات متعددة محتملة.

(ج) يمكن أن يكون للأصول غير الملموسة المفردة مخاطر أكبر من مجموعات الأصول (أو المنشآت).

(د) يمكن أن يكون للأصول غير الملموسة المستخدمة في أنشطة محفوفة المخاطر التي يُشار إليها أحيانا بغير الروتينية مخاطر أكبر من الأصول غير الملموسة المستخدمة في المزيد من الأنشطة منخفضة المخاطر أو الروتينية، على سبيل المثال: يمكن أن يكون للأصول غير الملموسة المستخدمة في أنشطة البحث والتطوير مخاطر أكبر من تلك المستخدمة في تقديم المنتجات أو الخدمات الحالية.

(هـ) عمر الأصل. على غرار الاستثمارات الأخرى، عادة ما تعتبر الأصول غير الملموسة الأطول عمرا ذات مخاطر أكبر، وذلك بافتراض بقاء العوامل الأخرى على حالها.

(و) قد يكون للأصول ذات التدفقات النقدية التي يمكن تقديرها بسهولة أكبر، مثل سجل الأعمال، مخاطر أقل من الأصول غير الملموسة المماثلة ذات تدفقات نقدية قابلة للقياس بدرجة أقل مثل العلاقات مع العملاء. تمثل معايير المقارنة المرجعية المعدلات الخصم معدلات ملحوظة على أساس الأدلة السوقية أو معاملات ملحوظة، وفيما يلي بعض المعدلات المعيارية التي يجب للمُقيّم المُعتمَد مراعاتها:

(ز) المعدلات الخالية من المخاطر التي لها فترات استحقاق مماثلة لعمر الأصل غير الملموس محل التقييم.

(ح) تكلفة الدين أو معدلات الإقراض ذات فترات الاستحقاق المماثل لعمر الأصل غير الملموس محل التقييم.

## مسودة للاستطلاع

- ط) تكلفة حقوق الملكية أو معدلها أو العائد الخاص بالمشاركين  
في الأصل غير الملموس محل التقييم أو المنشأة المالكة أو المستخدمة لهذا الأصل.
- ي) المتوسط المرجح لتكلفة رأس مال المشاركين في الأصل غير الملموس محل التقييم أو الشركة المالكة أو المستخدمة لهذا الأصل.
- ك) في السياقات المتضمنة لاستحواذ حديث على المنشأة بما في ذلك الأصل غير الملموس محل التقييم، يجب مراعاة معدل العائد الداخلي للمعاملة.
- ل) في الحالات المتضمنة لتقييم كافة أصول المنشأة، يجب للمُقيّم إجراء تحليل للمتوسط المرجح للعائد على الأصول للتأكد من صحة معدلات الخصم المحددة.
- 200- العمر الاقتصادي للأصول غير الملموسة
- 1-200 يُعد العمر الاقتصادي للأصل من الاعتبارات المهمة عند تقييم أي أصل من الأصول غير الملموسة، ولا سيما عند استخدام أسلوب الدخل. يمكن أن يكون هذا العمر محدد بسبب العوامل القانونية أو التقنية أو الوظيفية أو الاقتصادية؛ ويمكن أن يكون للأصول الأخرى عمر غير محدد، ويختلف مفهوم العمر الاقتصادي للأصل غير الملموس في سياق التقييم عن مفهوم عمر الاستخدام المتبقي للأغراض المحاسبية أو الضريبية.
- 2-200 يجب النظر في العوامل القانونية والتقنية والوظيفية والاقتصادية منفردة ومجمعة عند تقييم العمر الاقتصادي.
- 3-200 عند تقدير العمر الاقتصادي لأحد الأصول غير الملموسة، يجب للمُقيّم أيضاً دراسة نمط الاستخدام أو الإحلال المحتمل له. ويمكن إحلال بعض الأصول غير الملموسة فجأة عندما تتوفر بدائل جديدة أو أفضل أو أرخص، وفي حين يمكن إحلال الأصول الأخرى ببطء مع الوقت.
- 4-200 يُعد تناقص العملاء عاملاً رئيسياً في تقدير كلا من العمر الاقتصادي بالنسبة للأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء والتدفقات النقدية التي تنسب إليها. ويعتبر تناقص العملاء المستخدم في تقييم الأصول غير الملموسة تقدير كمي للتوقعات المتعلقة بالخسائر المستقبلية للعملاء. وعلى الرغم من أنه بمثابة تقدير تنبؤي، إلا أن تناقص العملاء عادة ما يستند إلى الملاحظات السابقة له.
- 5-200 توجد العديد من الطرق لقياس تناقص العملاء التاريخي وتطبيقه
- أ) يمكن افتراض معدل خسارة ثابت (كنسبة من رصيد السنة السابقة) على مدى عمر العلاقات مع العميل إذا كانت خسارة العميل لا تعتمد على عمر العلاقة معه.
- ب) يمكن استخدام معدل خسارة متغير على مدى عمر العلاقات مع العملاء إذا كانت خسارة العميل تعتمد على عمر العلاقة معه.
- ج) يمكن قياس تناقص العملاء على أساس الإيرادات أو عدد العملاء أو إحصاء العملاء حسب الاقتضاء، وذلك اعتماداً على خصائص مجموعة العملاء.
- د) يمكن أن يتطلب الأمر تصنيف العملاء إلى مجموعات مختلفة، ويمكن أيضاً تصنيف العملاء بناء على عوامل أخرى تشمل على سبيل المثال لا الحصر، الموقع الجغرافي أو حجم العميل ونوع المنتج أو الخدمة المشتراة.
- هـ) يمكن أن تتفاوت الفترة المستخدمة لقياس تناقص العملاء تبعاً للظروف يجب أن يوضح اختيار الفترة خصائص استخدام الأصل غير الملموس.
- 6-200 يجب أن يعكس حساب الإيرادات الذي يشمل تناقص العملاء شكل تناقص العملاء المتوقع طوال فترة حسابها.
- 7-200 يمكن أن يشمل تناقص العملاء القائم على الإيرادات النمو في هذه الإيرادات من العملاء الحاليين، ومن

## مسودة للاستطلاع

المستحسن الفصل بين النمو وتناقص العملاء في القياس والتطبيق، حيثما أمكن.

8-200 من المفيد، حيثما أمكن للمُقَيِّم المُعْتَمَد إدخال الإيرادات السابقة في النموذج المستخدم والتحقق من مدى دقة تنبؤه بالإيرادات الفعلية المحققة من العملاء الحاليين في السنوات اللاحقة. وفي حالة قياس تناقص العملاء وتطبيقه على النحو المطلوب يجب أن يكون النموذج دقيقا على نحوٍ معقول، فعلى سبيل المثال: في حالة وضع تقديرات للتناقص المستقبلي على أساس تناقص العملاء التاريخي الملاحظ في الفترة من (20X0) إلى (20X5)، فيجب للمُقَيِّم إدخال الإيرادات المحققة من العملاء في سنة (20X0) في النموذج والتحقق مما إذا كان يتنبأ بدقة بها.

### 210- منافع استهلاك الضرائب

1-210 في العديد من الاختصاصات الخاضعة للضرائب، يمكن استهلاك الأصول غير الملموسة وفي بعض الحالات يمكن استهلاك الشهرة للأغراض الضريبية، ويمكن أن يكون من المناسب إدراج قيمة منافع استهلاك الضرائب في قيمة الأصول غير الملموسة أو الشهرة أو كليهما تبعاً للاستخدام المقصود للتقييم وطريقة التقييم المستخدمة. 2-210 في حالة استخدام أسلوب السوق أو التكلفة لتقييم أحد الأصول غير الملموسة فإن السعر المدفوع مقابل إنشاء الأصل أو شرائه سيعكس بالفعل القدرة على استهلاكه، ولكن يجب حساب منافع استهلاك الضرائب في أسلوب الدخل وإدراجها صراحة إذا كان ذلك مناسباً.

3-210 يفترض أساس القيمة المناسب لبعض الاستخدامات المقصودة من التقييم، مثل إعداد التقارير المالية، بيعاً افتراضياً للأصل غير الملموس محل التقييم. يجب إدراج منافع استهلاك الضرائب عموماً لهذه الاستخدامات المقصودة عند استخدام أسلوب الدخل؛ نظراً لأن أي مشارك عادي سيكون قادراً على استهلاك أي أصل غير ملموس يتم الحصول عليه في أي معاملة افتراضية من هذا القبيل بصرف النظر عما إذا كانت تلك المعاملة الافتراضية خاضعة للضريبة أو غير خاضعة للضريبة. وقد تكون المعاملة المفترضة لأحد المنشآت أو مجموعة من الأصول بالنسبة للاستخدامات الأخرى المقصودة من التقييم. ويمكن أن يكون من المناسب لأسس القيمة المذكورة إدراج منافع استهلاك الضرائب إذا أدت المعاملة إلى رفع أساس الأصول غير الملموسة أو الشهرة أو كليهما.

4-210 عند حساب منافع استهلاك الضرائب، يمكن للمُقَيِّم المُعْتَمَد استخدام أي من

### معدلات الخصم التالية

أ) معدل خصم يناسب المنشأة التي تستخدم الأصل محل التقييم، مثل: المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال، ومن هذا المنطلق، يجب استخدام معدل خصم مناسب للمنشأة ككل نظراً لأن الاستهلاك يمكن استخدامه لخصم الضرائب على أي دخل تحققه المنشأة.

ب) معدل خصم مناسب للأصل محل التقييم (أي المعدل المستخدم في تقييم الأصل). ومن هذا المنطلق، يجب ألا يفترض المُقَيِّم المُعْتَمَد أن مالك الأصل محل التقييم له عمليات ودخل منفصل عن الأصل محل التقييم، وأنه يجب أن يستخدم معدلات الخصم المستخدم في حساب منافع استهلاك الضرائب نفس الأصل المستخدم في عملية التقييم.

### 220- الالتزامات غير المالية

1-220 يقصد بالالتزامات غير المالية الالتزامات التي تحتاج إلى أداء التقييد بأداء غير نقدي لتقديم السلع أو الخدمات.

2-220 تشمل الالتزامات التي يمكن أن تحتاج إلى أداء غير النقدي كامل أو جزئي وتخضع للدليل 220 - الالتزامات غير

المالية، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

أ) الإيرادات المؤجلة أو الالتزامات التعاقدية.

## مسودة للاستطلاع

(ب) الضمانات

(ج) الالتزامات البيئية

(د) تخريد الأصول الثابتة

(هـ) بعض الالتزامات المترتبة على الاعتبارات العرضية

(و) برامج الولاء

(ز) بعض مصاريف التقاضي والمصروفات الطارئة

(ح) بعض التعويضات والضمانات

3-220 بالرغم من أن بعض الالتزامات المالية العرضية يمكن أن تتطلب التقيد بأداء غير نقدي، فإن هذه الالتزامات لا يتضمنها نطاق الفصل 220 - الالتزامات غير المالية.

4-220 عادة ما يطلب الطرف الذي يتحمل التزام غير مالي هامش ربح عن الجهد المتكبد للوفاء به لتعويض الجهد المتكبد والمخاطر الناتجة عن تقديم السلع أو الخدمات.

5-220 بالنسبة للالتزامات المالية، يعتبر الوفاء النقدي هو التزام الأداء الوحيد للالتزامات المالية ولا يحتاج إلى تعويض إضافي للوفاء بالالتزام. ونظرا لأن الوفاء النقدي يمثل الطريقة الوحيدة للوفاء بالالتزامات المالية، فإن التوازن بين الأصول والالتزامات يمكن المقيّم المعتمد في أغلب الأحيان من تقدير هذه الالتزامات اعتمادا على نطاق الأصول.

6-220 لا يوجد توازن بين الأصول والالتزامات في الالتزامات غير المالية لأن الوفاء بهذه الالتزامات يتم من خلال توفير السلع والخدمات للوفاء بالالتزام والتعويض الإضافي عن الجهد المبذول في توفيرها. ولذلك تقيم الالتزامات غير المالية في أغلب الأحيان اعتمادا على إطار عمل يتطلب الاعتراف بالأصل المقابل أو تقييمه من جهة خارجية.

7-220 في الحالات التي يعترف فيها بالأصل المقابل بناء على نظيره، يجب على المقيّم المعتمد تقدير ما إذا كانت القيم ستعكس التوازن بين الأصول والالتزامات في ظروف تتفق مع أساس القيمة. وتتطلب بعض أسس القيمة التي أصدرتها بعض الجهات أو المؤسسات بخلاف مجلس معايير التقييم الدولية اعتبارات وتسويات محددة للأصل في ظل ظروف معينة. ويجب على المقيّم فهم ومتابعة التشريعات والأنظمة والسوابق القضائية والتوجيهات الإرشادية الأخرى المتعلقة بأسس القيمة السارية في تاريخ التقييم (انظر الفصل 200 - المنشآت الاقتصادية، الفقرة 2-30).

8-220 تعتبر الحالات التي يجب للمقيّم المعتمد التوفيق بين قيمة الأصول المقابلة نادرة، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

(أ) غالبا لا يكون للالتزامات غير المالية أصول مقابلة مسجلة يعترف بها الطرف المقابل (مثل الالتزامات البيئية)، أو لا يمكن نقل ملكيتها إلا مع أصل آخر (مثل نقل ملكية السيارة مع ضمانها).

(ب) يمكن أن يملك الأصل المقابل للالتزام غير المالي أطراف عديدة، لذا يكون تحديد وتسوية قيمة الأصول والتوفيق بينها غير عملي.

(ج) سوق الأصول والالتزامات غير المالية غالبا ما يكون مرتفع السيولة، مما ينتج عنه معلومات غير متماثلة وارتفاع فروق أسعار طلبات الشراء وعدم تطابق الأصول مع الالتزامات.

9-220 قد لا يكون المشاركون الذين يتعاملون في أغلب الأحيان مع الالتزامات غير المالية شركات مماثلة أو منافسة للمنشأة التي تتحمل مسؤولية الالتزام غير المالي محل التقييم. ومن الأمثلة على ذلك شركات التأمين والشركات التي تصدر ضمانات الغير وغيرها. ويجب للمقيّم المعتمد أن ينظر في إمكانية وجود سوق أو مشاركين في السوق خارج القطاع الذي تعمل فيه المنشأة صاحبة الالتزامات غير المالية.

## مسودة للاستطلاع

10-220 ينفذ تقييم الالتزامات غير المالية لمجموعة متنوعة من الاستخدامات المقصودة، وتقع على عاتق المُقيّم المُعتمَد مسؤولية فهم الاستخدام المقصود من التقييم، ويقع على عاتق المُقيّم المُعتمَد مسؤولية فهم ما إذا كان يجب تقييم الالتزامات غير المالية، سواء بصورة منفصلة أو مجمعة مع أصول أخرى.

11-220 من أمثلة الحالات التي تتضمن تقييم الالتزامات غير المالية، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- (أ) أغراض إعداد التقارير المالية، غالباً ما تكون عمليات تقييم الالتزامات غير المالية مطلوبة لأغراض الأمور المحاسبية عند دمج المنشآت الاقتصادية وبيع الأصول والاستحواذ عليها وتحليل الاضمحلال في القيمة.
- (ب) أغراض إعداد التقارير الضريبية، غالباً ما تكون عمليات تقييم الالتزامات غير المالية ضرورية لتحليل سعر التحويل والتخطيط الضريبي للعقارات والهبات وإعداد التقارير، وتحليل ضريبة القيمة المضافة.
- (ج) قد تكون الالتزامات غير المالية أساساً للتقاضي، مما يتطلب الأمر تحليل التقييم في ظروف معينة.
- (د) تقييم الالتزامات غير المالية في إطار الاستشارات العامة والإقراض المضمون بالرهن ودعم المعاملات.

230- اعتبارات خاصة بالالتزامات غير المالية

1-230 تناول الأقسام التالية قائمة غير حصرية بالموضوعات المرتبطة بتقييم الالتزامات غير المالية:

(أ) معدلات الخصم للالتزامات غير المالية (القسم 240).

(ب) تقدير التدفقات النقدية وهوامش المخاطرة (القسم 250).

(ج) القيود المفروضة على التداول (القسم 260).

(د) الضرائب (القسم 270).

240- معدلات الخصم للالتزامات غير المالية

1-240 يعتمد أسلوب الدخل على أساس توقع المستثمرين الحصول على عائد على استثماراتهم وبأن هذا العائد يجب أن يعكس المستوى المتوقع للمخاطر في الاستثمار.

2-240 يجب أن يمثل معدلات الخصم القيمة الزمنية للنقود ومخاطر عدم الأداء، ويعتبر خطر عدم الأداء نوع من أنواع مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام بواجباته مثل مخاطر الائتمان للمنشأة الملزمة بأداء الالتزام) (انظر الفقرة 60-05 (ج) من هذا المعيار).

3-240 قد تتطلب أسس قيمة معينة صادرة عن هيئات أو مؤسسات غير مجلس معايير التقييم الدولية استخدام معدلات الخصم لحساب المخاطر الخاصة بالالتزامات تحديداً. ويجب على المُقيّم فهم ومتابعة التشريعات والأنظمة والسوابق القضائية والتوجهات الإرشادية الأخرى المتعلقة بأسس القيمة السارية في تاريخ التقييم (انظر الفصل 200 -/المنشآت الاقتصادية، الفقرة 30-2).

4-240 يجب للمُقيّم المُعتمَد النظر في شروط الالتزامات غير المالية محل التقييم عند تحديد المدخلات المناسبة للقيمة الزمنية للنقود ومخاطر عدم الأداء.

5-240 قد يُعدل المُقيّم المُعتمَد، في ظروف معينة، التدفقات النقدية بشكل صريح المخاطر عدم الأداء.

6-240 قد تساعد الشروط المفروضة على الطرف المتعهد بالوفاء بالالتزامات في تحديد قيمة مخاطر عدم الأداء.

7-240 بما أن بعض الالتزامات غير المالية طويلة الأجل في طبيعتها، يجب للمُقيّم المُعتمَد أن ينظر في احتساب التضخم في توقعات التدفقات النقدية المقدرة، كما يجب أن يضمن أن معدلات الخصم وتقديرات التدفقات النقدية تم إعدادها على نحوٍ متسق.

250- تقدير التدفقات النقدية وهوامش المخاطرة

1-250 قد لا تنطبق المبادئ الواردة في الفصل 103 - أساليب التقييم على عمليات تقييم الالتزامات غير المالية وعمليات

## مسودة للاستطلاع

- التقييم التي تتضمن التزاماً غير مالي (الفصل 103 - أساليب التقييم الملحق (أ) 20-12 - (أ) 20-19). يجب أن يطبق المُقيّم المُعتمد المبادئ الواردة في القسمين (90) و (100) من هذا المعيار على تقييم الالتزامات غير المالية.
- 2-250 غالباً ما تشمل تنبؤات التدفقات النقدية للالتزامات غير المالية نماذجاً واضحة السيناريوهات متعددة للتدفقات النقدية المستقبلية المحتملة من أجل اشتقاق توقعات تدفقات نقدية مرجحة ومحتملة، وغالباً ما يشار إلى هذه الطريقة باسم الأسلوب القائم على السيناريو. ويتضمن هذا الأسلوب بعض طرق المحاكاة مثل محاكاة مونت كارلو، ويشجع استخدام الأسلوب القائم على السيناريو عندما لا تكون المدفوعات المستقبلية محددة تعاقدياً بل تتغير وفقاً للأحداث المستقبلية. وعندما تكون التدفقات النقدية للالتزامات غير المالية جزءاً من عوامل المخاطر المنتظمة، يجب للمُقيّم المُعتمد النظر في مدى ملاءمة الأسلوب القائم على السيناريو، ويمكن أن يحتاج إلى استخدام طرق أخرى مثل نماذج تسعير الخيارات المالية.
- 3-250 تشمل الاعتبارات المتعلقة بتقدير التدفقات النقدية إعداد افتراضات صريحة ودمجها. وتشمل قائمة هذه الافتراضات، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- (أ) التكاليف التي يتحملها الطرف الخارجي عند أدائه المهام اللازمة للوفاء بالالتزام.
- (ب) المبالغ الأخرى التي يحسبها الطرف الثالث عند تحديد سعر النقل، بما في ذلك التضخم والنفقات العامة ومصاريف المعدات وهامش الربح والتطور في التقنية مثلاً.
- (ج) مدى تباين مبلغ تكاليف الطرف الخارجي أو توقيتها وفقاً لسيناريوهات مستقبلية مختلفة والاحتمالات النسبية لتلك السيناريوهات.
- (د) السعر الذي سيطلبه الطرف الخارجي ويتوقع الحصول عليه من أجل تحمل مسؤولية الظروف غير المتوقعة المتأصلة في الالتزام.
- 4-250 على الرغم من أن التدفقات النقدية المتوقعة (أي، المتوسط المرجح للتدفقات النقدية المستقبلية المحتملة) تتضمن مختلف النتائج المتوقعة المتغيرة للتدفقات النقدية للأصل، إلا أنها لا تأخذ في الاعتبار التعويض الذي يطلبه المشاركون لتحمل عدم اليقين في التدفقات النقدية. بالنسبة للالتزامات غير المالية، قد تتضمن المخاطر المتوقعة عدم اليقين، مثل التغيرات في تكاليف الوفاء المتوقعة وهامش الوفاء، ويجب احتساب التعويض عن تحمل هذه المخاطر ضمن العائد المتوقع من خلال هامش مخاطر التدفقات النقدية أو معدلات الخصم.
- 5-250 نظراً للعلاقة العكسية بين معدلات الخصم والقيمة، يجب تخفيض معدلات الخصم ليعكس تأثير المخاطر المتوقعة. ويجب أن يتناسب التعويض عن تحمل المخاطر مع عدم اليقين في مقدار التدفقات النقدية وتوقيتها.
- 6-250 من الممكن حساب المخاطر المتوقعة من خلال تغيير معدلات الخصم، ولكن نظراً لتطبيقه العملي المحدود، يجب على المُقيّم المُعتمد إما:
- (أ) أن يشرح الأساس المنطقي لتخفيض معدلات الخصم بدلاً من إدراج هامش المخاطر.
- (ب) أو أن يذكر التشريعات أو اللوائح أو السوابق القضائية أو التفسيرات الأخرى التي تتطلب حساب المخاطر المتوقعة للالتزامات غير المالية من خلال معدلات الخصم بدلاً من هامش المخاطرة (انظر الفصل 200 - المنشآت الاقتصادية الفقرة (2-30)).
- 7-250 عند تطوير معدل خصم، يجب على المُقيّم المُعتمد:
- (أ) توثيق الطريقة المستخدمة لحساب هامش المخاطرة، بما في ذلك ما يدعم استخدامها.
- (ب) تقديم دليل على اشتقاق معدلات الخصم، بما في ذلك تحديد المدخلات المهمة ودعم اشتقاقها أو مصدرها.
- 8-250 عند حساب هامش مخاطر التدفقات النقدية، يجب على المُقيّم مراعاة ما يلي:
- (أ) العمر أو المدة أو تاريخ استحقاق الأصل أو الخصم أو كليهما واتساق المدخلات.

## مسودة للاستطلاع

(ب) الموقع الجغرافي للأصل أو الخصم أو كليهما وموقع الأسواق التي سيُجرى تداوله فيها.

(ج) فئة العملة للتدفقات النقدية المتوقعة.

(د) نوع التدفقات النقدية الواردة في التنبؤات مثلًا يمكن أن يمثل التنبؤ بالتدفقات النقدية التدفقات النقدية المتوقعة مثل السيناريوهات المرجحة المحتملة أو التدفقات النقدية الأكثر احتمالاً أو التدفقات النقدية التعاقدية وما إلى ذلك.

9-250 عند احتساب هامش مخاطر التدفقات النقدية، يجب للمُقيّم المُعتمد مراعاة ما يلي:

(أ) كلما انخفض مستوى اليقين في تكاليف وهوامش الوفاء المتوقعة، كلما كان هامش المخاطرة أعلى.

(ب) بما أن الالتزامات غير المالية ذات عمر محدد على عكس كثير من عمليات تقييم المنشآت الاقتصادية والأصول غير محددة الأعمار، فإن نسبة عدم اليقين تقل بسبب المعرفة الناشئة عن ذلك العمر المحدد، وبالتالي يجب أن تنخفض هوامش المخاطرة والعكس صحيح.

(ج) التوزيع المتوقع للنتائج، واحتمال وجود بعض الالتزامات غير المالية عالية الخطورة أو لها مخاطر هامشية متطرفة. ويجب أن يكون للالتزامات غير المالية ذات الانتشار الواسع والخطورة العالية هوامش مخاطرة أعلى.

(د) الحقوق والامتيازات ذات الصلة بالالتزامات غير المالية أو الأصول ذات الصلة أو كليهما، في حالة التصفية.

10-250 يجب أن يمثل هامش مخاطر التدفقات النقدية التعويض المطلوب الطرف بحيث لا يختلف أدائه للالتزام الذي له مجموعة من النتائج المحتملة أو الالتزام الذي يولد تدفقات نقدية خارجية ثابتة.

11-250 يجب للمُقيّم المُعتمد عند تقدير التدفقات النقدية وهوامش المخاطر أن يراعي جميع المعلومات المتاحة على نحو معقول.

### 260- القيود المفروضة على التداول

1-260 غالباً ما تتضمن الالتزامات غير المالية قيوداً على نقل الالتزام وتكون هذه القيود تعاقدية بطبيعتها، أو

جزءاً من انعدام السيولة في سوق الالتزامات غير المالية محل التقييم.

2-260 عند الاعتماد على أدلة السوق، يجب للمُقيّم أن ينظر في قدرة أي منشأة على نقل هذه الالتزامات غير

المالية وما إذا كان يجب إدراج التعديلات التي تعكس القيود. ويمكن أن يحتاج المُقيّم المُعتمد إلى تحديد

ما إذا كانت قيود النقل تعزى إلى خصائص الالتزام غير المالي أم إلى خصائص المنشأة، حيث تحدد بعض

أسس القيمة أحدهما (انظر الفصل 220 - الالتزامات غير المالية، الفقرة (50-09)).

3-260 عند الاعتماد على أسلوب الدخل لحساب قيمة الالتزامات غير المالية من خلال الوفاء بها، يجب على

المُقيّم المُعتمد تحديد ما إذا كان الطرف الراغب في تحمل الالتزام سيحتاج إلى هامش مخاطرة إضافي

لحساب القيود المفروضة على نقل الالتزام.

### 270- الضرائب

1-270 يجب على المُقيّم المُعتمد استخدام التدفقات النقدية قبل الضريبة ومعدلات الخصم قبل الضريبة

لتقييم الالتزامات غير المالية.

2-270 قد يكون من المناسب، في ظروف معينة، إجراء التحليل بالتدفقات النقدية بعد الضريبة أو الزكاة أو

كلاهما ومعدلات الخصم بعد الضريبة أو الزكاة أو كلاهما. وفي مثل هذه الحالات، يجب على المُقيّم أن

يشرح الأساس المنطقي لاستخدام مدخلات ما بعد الضريبة/الزكاة، أو أن يشير على وجه التحديد إلى

التشريعات أو اللوائح أو السوابق القضائية أو الإرشادات التوجيهية الأخرى التي تتطلب استخدام

مدخلات ما بعد الضريبة (انظر الفصل 200 - المنشآت الاقتصادية، الفقرة (30-2)).

## مسودة للاستطلاع

270-3 إذا استخدمت مدخلات ما بعد الضريبة، فقد يكون من المناسب إدراج المزايا الضريبية الناتجة عن التدفقات النقدية المتوقعة المرتبطة بالالتزامات غير المالية.

280- المخزون

280-1 يشمل المخزون نطاق واسع من السلع التي ستستخدم في عمليات الإنتاج المستقبلية أي المواد الخام وقطع الغيار والإمدادات)، والسلع المستخدمة في عملية الإنتاج (أي الأعمال قيد الإنجاز، والسلع التي تنتظر البيع (أي البضائع المكتملة).

280-2 يركز هذا المعيار على تقييم مخزون السلع المادية غير العقارية.

280-3 بينما تشمل القيمة الدفترية للمخزون التكاليف السابقة فقط، فإن الأرباح المحققة في عملية الإنتاج، والتي تعكس إيرادات الأصول المستخدمة في التصنيع (بما في ذلك رأس المال العامل والممتلكات والألات والمعدات والأصول غير الملموسة)، لا ترسم في القيمة الدفترية. ونتيجة لذلك، تختلف القيمة السوقية للمخزون وتكون أعلى عادة من قيمته الدفترية.

280-4 قلما يتم التعامل مع المخزون في مرحلة مؤقتة (قيد الإنشاء مثلا)، أو يمكن ألا يباع بشكل متكرر إلى طرف خارجي لتنفيذ إجراءات البيع (مثل البضائع الجاهزة المباعة عبر شبكات الموزعين)، وعليه تختلف أساليب تقييم المخزون واعتباراته عن تلك المتعلقة بغيره من الأصول.

280-5 تنفذ عمليات تقييم المخزون لمجموعة متنوعة من الاستخدامات المقصودة، وتقع على عاتق المُقيّم المُعتمد مسؤولية فهم الاستخدام المقصود من التقييم، ويقع على عاتق المُقيّم المُعتمد أيضا مسؤولية فهم ما إذا كان يجب تقييم المخزون تقييما منفصلا أم مجتمعا مع الأصول الأخرى.

280-6 تشمل الحالات التي تتطلب تقييم المخزون على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

(أ) أغراض إعداد التقارير المالية، مثل الأمور المحاسبية عند دمج المنشآت الاقتصادية وبيع الأصول وامتلاكها وتحليل الاضمحلال في القيمة.

(ب) أغراض إعداد التقارير الضريبية، مثل إجراء تحليلات أسعار نقل الملكية والتخطيط وإعداد تقارير ضرائب العقارات والهبات وتحليلات ضرائب القيمة المضافة.

(ج) التقاضي وفي حالات مثل نزاعات المساهمين وحسابات الضرر وفسخ الزواج (الطلاق).

(د) الاستشارات العامة والإقراض الإضافي وارتباطات دعم المعاملات والإعسار المالي.

290. اعتبارات خاصة للمخزون

290-1 تناول الأقسام التالية قائمة غير حصرية للموضوعات ذات الصلة بتقييم المخزون.

(أ) تحديد العمليات التي تُضيف للقيمة وعوائد الأصول غير الملموسة (القسم 300)

(ب) العلاقة بالأصول الأخرى المكتسبة (القسم 310).

(ج) تقادم المخزون الاحتياطي (القسم 320).

(د) وحدة الحساب (القسم 330)

300- تحديد العمليات التي تُضيف للقيمة وعوائد الأصول غير الملموسة

300-01 يتضمن تقييم المخزون تقسيم الأرباح إلى أرباح مكتسبة قبل تاريخ القياس وأرباح مكتسبة بعد تاريخ القياس وعمليا يمكن ألا يتناسب الربح المكتسب مع النفقات. وفي معظم الحالات لا تكون المخاطر المفترضة أو القيمة المضافة أو الأصول غير الملموسة التي ساهمت في تاريخ القياس المسبق للمخزون هي نفسها التي ساهمت في تاريخ القياس اللاحق للمخزون.

## مسودة للاستطلاع

2-300 يجب ألا يخصص المُقيّم المُعتمد الربح بما يتناسب مع تكاليف التصرف والتصنيع، حيث يمكن لهذا الافتراض أن يؤدي إلى إعادة تخصيص الربح، لأنه يفترض مسبقاً أن إنتاج الشركة يحقق ربحاً على أساس تناسبي بناءً على التكاليف المتكبدة.

(أ) تعتبر هذه الطريقة غير مناسبة للمصنعين إذا كانت تكاليف المواد تمثل تدفقات خارجية أولية دون بذل جهود كبيرة.

(ب) لا يعترف هذا الافتراض بمساهمة الأصول غير الملموسة المتولدة داخلياً بتكاليف أقل.

3-300 يجب أن يميز المُقيّم بين التكاليف التي تضيف للقيمة وتلك التي ليست لها قيمة مضافة. ويمكن ألا تكون تكاليف المواد في تكلفة السلع المباعة ذات قيمة مضافة لأنها لا تساهم بأي ربح في المخزون.

4-300 بالنسبة للمنشأة التي تمتلك أصولاً غير ملموسة مطورة داخلياً تساهم في زيادة مستوى الربحية، سيتم تضمين العائد على تلك الأصول غير الملموسة في إجمالي هامش الربح للمنشأة. ولكن سواء كانت الأصول غير الملموسة مملوكة أو مرخصة يجب أن تكون القيمة السوقية للمخزون هي نفسها.

5-300 يجب أن يحدد المُقيّم المُعتمد إلى أي مدى تدعم التقنية والعلامات التجارية وعلاقات العملاء عمليات التصنيع والتوزيع وما إذا كانت العوائد قابلة للتطبيق على كافة الإيرادات. وتزداد قيمة المخزون إذا استخدم الأصل غير الملموس لإنشاء المخزون (مثلاً استخدام العناصر غير الملموسة في عملية التصنيع). وعلى العكس من ذلك إذا كان من المتوقع استخدام الأصل غير الملموس في المستقبل، في وقت التصرف فيه فإن قيمة المخزون ستتنخفض.

6-300 عند تسويق الأصول غير الملموسة، يمكن أن يكون من الصعب تحديد ما إذا كان الأصل غير الملموس سمة من سمات المخزون وللمساعدة في تحديد ذلك، يمكن أن يفكر المُقيّم المُعتمد في الطريقة التي يتبعها المشارك في السوق لتسويق المخزون بين عملائه بطريقة الدفع أم الجذب.

(أ) حيث تتطلب طريقة الدفع جهوداً كبيرة للتصرف في المخزون وأقل اعتماداً على الأصول التسويقية غير الملموسة.

(ب) بينما تعتمد طريقة الجذب على تطوير علامة تجارية قوية وزيادة الاعتراف بها لجذب العملاء إلى المنتج.

7-300 يمكن أن تتضمن قائمة غير شاملة للاعتبارات الأخرى لتقييم مساهمة الأصول غير الملموسة مقدار الإنفاق التسويقي وما إذا كانت المنتجات تباع من خلال موزع ومستوى التناقص في علاقات العملاء وأي حقوق قانونية مرتبطة بالأصول غير الملموسة.

8-300 في بعض الحالات، قد يتكون الأصل غير الملموس من عدة عناصر تساهم في جوانب مختلفة من خلق القيمة، مثل الأصل غير الملموس لمنتج دوائي الذي يتكون من التقنية والاسم التجاري. ويتطلب ذلك تقييماً لكيفية توزيع الربح الإجمالي المرتبط بكل عنصر من عناصر الأصل غير الملموس على تصنيع المخزون مقابل جهود التصرف فيه.

9-300 بالمثل، رغم إمكانية مساهمة الأصل غير الملموس الفردي في جهود التصنيع أو التصرف، يمكن أيضاً يساهم جزء من الأصل غير الملموس قبل تاريخ القياس ويساهم جزئياً آخر بعد تاريخ القياس.

10-300 فعلى سبيل المثال، عند تقييم مساهمة الملكية الفكرية للسلع التامة الصنع يمكن ألا ينتقل الحق في بيع المنتج ذي العلامة التجارية مع نقل المخزون، بالرغم من أن المنتج يحمل العلامة التجارية ذات الصلة المرتبطة بالملكية الفكرية. وعلى هذا النحو، يمكن أن يكون من المناسب النظر في هذه الحقوق في تكاليف التصرف.

310- العلاقات مع الأصول الأخرى المكتسبة

1-310 يجب أن يحافظ المُقيّم على الاتساق المناسب بين الافتراضات المستخدمة في تقييم المخزون والافتراضات المستخدمة في تقييم الأصول والالتزامات الأخرى أو أيهما.

320- تقادم المخزون الاحتياطي

## مسودة للاستطلاع

1-320 يجب على المقيم المعتمد أخذ مخصصات المخزون المتقادم في الاعتبار. ويجب تطبيق مخصصات المخزون على الأصناف التي ينطبق عليها هذا المخصص تحديداً، بدلاً من خصمها من إجمالي رصيد المخزون. عادة لن يتم تقييم المخزون المتقادم المعدل الاحتياطي المخزون نظراً لتعديله إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها. ومع ذلك، يمكن أن يحتاج المقيم المعتمد إلى النظر في المزيد من الخصومات إذا كانت القيمة السوقية للمخزون أقل من صافي القيمة الممكن تحقيقها.

330- وحدة الحساب

1-330 لأغراض تقييم المخزون غالباً ما يكون من المناسب افتراض أن المخزون يمثل مجموعة واحدة متجانسة من الأصول، ولكن من الممكن أن تختلف هوامش الربح والمخاطر ومساهمات الأصول غير الملموسة حسب المنتج أو مجموعة المنتجات.

2-330 إذا اختلفت هوامش الربح والمخاطر ومساهمات الأصول غير الملموسة حسب المنتج أو مجموعة المنتجات، وكان المزيج النسبي للمخزون محل التقييم لا يتطابق مع مزيج المبيعات المفترض والمستخدم لتطوير الافتراضات الخاصة بالتقييم، يجب للمقيم تقييم مجموعات مختلفة من المخزون بشكل منفصل.

340- إعداد التوقعات

1-340 في بعض الأحيان، يُطلب من المقيمين المعتمدين العمل مع العملاء لإعداد التوقعات أو المعلومات المالية المستقبلية. يتألف إعداد هذه التوقعات من مكونين منفصلين وهما

2-340 الافتراضات المختلفة التي تُوضع قبل إعداد التوقعات، مثل معدلات نمو منشأة الأعمال في كل عام من فترة التوقعات وهوامش التشغيل لها وتأثير نموها على مستويات رأس المال العامل ومستويات الإنفاق الرأسمالي والافتراضات الأخرى، وإعداد التوقعات مفصلة استناداً إلى تلك الافتراضات.

3-340 يجب أن يضع العميل الافتراضات الأساسية لأنه يعتبر المسؤول عن إدارة وتشغيل المنشأة. ولكن، يتحمل المقيم المعتمد المسؤولية في تحدي كل من الافتراضات كجزء من الشك الإيجابي الذي يُطلب ضمن دور المقيم المعتمد في المنشأة.

4-340 لا يوجد فقدان للموضوعية إذا قام المقيم المعتمد بإعداد قائمة بالافتراضات الضرورية وطلب مدخلات العميل بشأن الافتراضات المعقولة لكل منها.

5-340 لا يوجد فقدان للموضوعية إذا قام المقيم المعتمد بإعداد التوقعات التفصيلية استناداً إلى الافتراضات التي قدمها العميل، وفي هذه الحالة، يُجري المقيم المعتمد عملية نمذجة مالية ميكانيكية يحول افتراضات العميل وأحكامه إلى معلومات مالية مستقبلية.

6-340 ومع ذلك، هناك بعض المخاطر التي قد تؤدي إلى ارتكاب المقيم المعتمد لبعض الأخطاء في الحسابات المالية، ومن الممكن عدم اكتشافها. في مثل هذه الحالات، يُنصح بالتحقق من الحسابات بصورة مستقلة.

المحتويات	الفقرات
نظرة عامة	10
مقدمة	20
إطار التقييم	30
نطاق العمل	40
دراسة السوق	50
أسس القيمة	60
أساليب التقييم	70
أسلوب السوق	80
أسلوب الدخل	90
أسلوب التكلفة	100
البيانات والمدخلات	110
نماذج التقييم	120
التوثيق وإعداد التقارير	130
الاعتبارات الخاصة للآلات والمعدات والبنية التحتية	140
تخصيص القيمة	150
إعداد التقارير المالية	160
طلبات تجميد وإيقاف الأصول	170
تقييم تعويضات نزع الملكية للمنفعة العامة في المملكة	180

#### 10- نظرة عامة

10-1 تنطبق المبادئ الواردة في هذا الفصل والفصول العامة من دليل التقييم للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين على عمليات تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية، ويشمل هذا الفصل التعديلات أو المتطلبات الإضافية أو الأمثلة الخاصة التي توضح آلية تطبيق الفصول العامة من الدليل على عمليات التقييم. يجب أن تتبع عمليات تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية المعايير المعمول بها لهذا النوع من الأصول والالتزامات أو أيهما (انظر الفصل 400 - المصالح والحقوق العقارية - حيثما ينطبق ذلك).

10-2 يُعدّ تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية مجالاً واسع النطاق، فثمة تطبيقات متعددة تتطلب إجراء تقييمات دقيقة لأغراض متنوعة، منها: تخصيص سعر الشراء، والإعسار المالي، والإدانة، وتسوية قضايا الزواج، وفضّ الشركات، وتقييم الشركات، والتمويل، والتأمين، والإيجار، والتخطيط الإداري، وعمليات الاندماج والاستحواذ، وتأسيس الشركات وحلّها، ونقل الملكية، وإضافةً إلى مختلف أنواع الضرائب والتخطيط الضريبي وتحديد أسعار المرافق، والذي يتطلب كل غرض من هذه الأغراض اختيار مستوى القيمة المناسب وتحديد نوعها وتعريفها بدقة. يحدد العميل الاستخدام المقصود للتقييم، ولكن من مسؤولية المقيّم المُعتمَد اختيار أو قبول التعريف الصحيح للقيمة المرتبط بالاستخدام المقصود للتقييم.

10-3 تتعرض الآلات والمعدات والبنية التحتية للإهلاك بمعدلات متفاوتة على مدار عمرها الإنتاجي، وذلك تبعاً لطبيعة الصناعة التي تنتهي إليها. كما أنها تتمتع بمرونة في النقل وإعادة التوطين على المستوى العالمي، مما يخلق سوقاً

## مسودة للاستطلاع

متغيرة تتأثر بدوافع متنوعة للبائعين والمشتريين. إضافةً إلى ذلك، فإن هذه الأصول تتطلب تكاليف للتفكيك والتركيب والتشغيل، كما تستلزم فترات تسويق مناسبة، وقد تتباين شروط بيعها وشرائها اعتماداً على ما إذا كانت مرتبطة بشكل دائم بالعقارات أو منفصلة عنها كأصول فردية. هذه العوامل تجعل من تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية عملية معقدة تستلزم فهماً عميقاً للخصائص التقنية الأساسية، إلى جانب خبرة سوقية متخصصة، وبحوث دقيقة، واعتماد على أدلة تقديرية ومقارنة، مع القدرة على استنتاج الافتراضات المناسبة واتخاذ قرارات سليمة.

4-10 يمكن أن تكون هذه الآلات والمعدات والبنية التحتية كاملة أو جزئية مثبتة فعلياً على العقارات أو قابلة للإزالة أو إعادة التوطين. يعتمد مدى تباين التركيب ودرجة تعقيده ودمجه على طبيعة الآلات والمعدات والبنية التحتية وقد يؤثر ذلك تأثيراً ملحوظاً على نتيجة التقييم. يجب للمُقيّم المُعتمد كذلك أن يراعي أي متطلبات متعلقة بالمالك أو المؤجر التي قد تؤثر على القيمة. يمكن أن تشمل الآلات والمعدات والبنية التحتية المُلحقة بالعقار الثابت التركيبات والمعدات، ولكن يجب تحديد ما يشكل "تحسينات المستأجر" المحتملة بوضوح. يجب أن يوضح المُقيّم الموقع الفعلي لهذه العناصر محل التقييم، حيث قد تتطلب الأصول الموجودة في منشآت طرف ثالث أو في مواقع نائية أو الأصول المتنقلة مزيداً من النظر أو التعديلات في التقييم.

### 20- مقدمة

1-20 تمثل عناصر الآلات والمعدات والبنية التحتية (التي يمكن تصنيفها في بعض الأحيان على أنها نوع من أنواع الممتلكات الشخصية أصولاً ملموسة تملكها منشأة ما لاستخدامها في التصنيع أو الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لتأجيرها للآخرين أو لأغراض إدارية، ويتوقع استخدامها خلال فترة من الزمن. يمكن أن تتضمن الآلات والمعدات والبنية التحتية أيضاً أصول البنية التحتية، والتي عادة ما تكون جزءاً من نظام متخصص أو شبكة أو مجموعة من الأصول التكميلية. يجب أيضاً أن تراعي عمليات التقييم المتعلقة بالبنية التحتية الفصل 400 - المصالح والحقوق العقارية.

2-20 تتكون الآلات والمعدات والبنية التحتية من مجموعة واسعة من الأصول، بدءاً من الآلات المستقلة وصولاً إلى خطوط الإنتاج أو المصانع كاملة. تشمل الفئات العامة المعتادة التي تُخصص لهذه العناصر ما يلي:

- معدات الإنتاج والتصنيع
- أصول النقل
- معدات المناولة
- معدات المختبرات والاختبار
- أثاث المكاتب ومستلزماتها ومعداتها
- معدات تقنية المعلومات
- مصانع ووحدات الإنتاج

3-20 تختلف الآلات والمعدات والبنية التحتية عن العقارات في جوانب تؤثر بشكل مباشر على أساليب التقييم وإعداد التقارير ذات الصلة، وتُعد قابلية التنقل أبرز هذه الفوارق. كما أن هذه الأصول تخضع للإهلاك المعجل، نتيجةً لأعمارها الإنتاجية القصيرة مقارنة بالعقارات، إلى جانب التقدم التقني السريع والتغيرات في الطلب على المنتجات، وهي جميعها عوامل مميزة تؤثر على تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية.

4-20 يعتمد تصنيف هذه الأصول على الحكم المهني الدقيق للمُقيّم المُعتمد، وفهمه العميق للغرض من التقييم، والخصائص التقنية الرئيسية للأصل المعني، خاصة في الحالات التي لا يكون فيها التصنيف محددًا بموجب القوانين.

5-20 تتضمن عملية التعرف على هذه الأصول إجراء تحليل شامل لعمليات الإنتاج والتصنيع، ودور كل أصل في هذه

## مسودة للاستطلاع

- العمليات، يلي ذلك توثيق تفصيلي للخصائص الفردية ذات الصلة بكل أصل أو مجموعة أصول.
- 6-20 سيتبع الحق في استخدام أحد عناصر الآلات والمعدات (مثل الحق الناشئ عن عقد الإيجار أيضاً إرشادات هذا المعيار، ويجب الإشارة إلى أن "حق استخدام" أحد الأصول يمكن أن يكون له عمر افتراضي مختلف عن عمر الخدمة (الذي يأخذ في الاعتبار كلاً من الصيانة الوقائية والتنبؤية) للأصل الأساسي نفسه، وفي مثل هذه الظروف، يجب أن يكون الفرق مُعلن.
- 7-20 قد تكون المجموعة الأصول قيمة أكبر عند تقييمها منفردة من قيمتها المقدرة باعتبارها جزء من مجموعة الأصول، أو العكس تمشياً مع فرضية أعلى وأفضل استخدام، والذي يجب تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية التي تحقق أعلى وأفضل استخدام كجزء من مجموعة الأصول باستخدام افتراضات متسقة.
- 8-20 عادة ما تقع الأصول غير الملموسة خارج نطاق تصنيف الآلات والمعدات والبنية التحتية. ولكن يمكن أن يؤثر الأصل غير الملموس على قيمة أصول الآلات والمعدات والبنية التحتية، ومن أمثلة تلك الأصول غير الملموسة التي يمكن أن تؤثر على قيمة أصول الآلات والمعدات والبنية التحتية برامج التشغيل والبيانات الفنية وسجلات الإنتاج وبراءات الاختراع. وإذا كان تقييم الأصول غير الملموسة المنفصلة أو المدمجة ضرورياً لتقييم أصول الآلات والمعدات والبنية التحتية، فيجب إدراجها في التقييم.
- 9-20 يتطلب تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية عادة النظر في مجموعة من العوامل المتعلقة بالأصول ذاتها وبينتها وإمكاناتها المادية والوظيفية والاقتصادية. وفيما يلي بعض الأمثلة على العوامل التي يمكن أخذها في الاعتبار تحت كل عنوان من هذه العناوين:

### (أ) العوامل المتعلقة بالأصول؛

- (1) المواصفات الفنية للأصل؛
- (2) العمر الإنتاجي أو الاقتصادي أو الفعال المتبقي مع مراعاة كل من الصيانة الوقائية والتنبؤية؛
- (3) حالة الأصل، شاملاً تاريخ الصيانة والنفقات الرأسمالية السابقة؛
- (4) أي تقادم وظيفي أو مادي أو تقني أو اقتصادي؛
- (5) تكاليف إيقاف التشغيل والإزالة وأي تكاليف مرتبطة بموقع الأصل الموجود، مثل تركيب الأصول وإعادة تشغيلها إلى الوضع الأمثل، ما لم يخضع الأصل للتقييم في موقعه الحالي؛
- (6) خيارات تجديد عقد الإيجار وغيرها من إمكانيات نهاية عقد الإيجار يشار إليها غالباً باسم القيمة النهائية، بالنسبة للأصل المستخدم في سياق التأجير.
- (7) أي خسارة مُحتملة للأصل التكميلي، على سبيل المثال: يمكن تقليص العمر التشغيلي لأي أصل وذلك حسب مدة الإيجار في المبنى الذي يقع فيه.
- (8) التكاليف الإضافية المرتبطة بالمعدات الإضافية والنقل والتركيب والتشغيل وما إلى ذلك.
- (9) يمكن للمُقيّم المُعتمَد الاستعانة بالعقود الهندسية أو عقود الشراء أو الإنشاء أو جميعها بوصفها وثائق مرجعية إذا كان ذلك متاحاً في الحالات التي تكون فيها التكاليف السابقة غير متاحة للأصول التي قد تتواجد داخل المصنع خلال فترة البناء.

### (ب) العوامل البيئية أو الخارجية ذات الصلة:

- (1) موقع مصدر المواد الخام وسوق المنتج بالنسبة للمنتجات التي ينتجها الأصل أو مجموعة الأصول. ويمكن أن تكون درجة ملائمة الموقع ذات عمر محدود أيضاً، مثل عندما تكون المواد الخام محدودة أو الطلب مؤقت.
- (2) تأثير أي تشريع أو عوامل خارجية ذات صلة تقيد الاستخدام أو تفرض تكاليف تشغيل أو وقف تشغيل

## مسودة للاستطلاع

إضافية على الآلات والمعدات والبنية التحتية أو تقلل الطلب على منتج ينتجه الأصل أو مجموعة الأصول.

(3) يجب تخزين النفايات السامة، التي قد تكون على شكل مواد كيميائية صلبة أو سائلة أو غازية، أو التخلص منها بأسلوب مهني وفعال، وذلك باعتبارها خطوة أساسية وضرورية في جميع العمليات الصناعية.

(4) قد تكون تراخيص تشغيل بعض الأصول في بعض المناطق الخاضعة للأنظمة مقيدة، أو ذات عمر افتراضي محدود.

(ج) العوامل الاقتصادية المرتبطة:

(1) الربحية الفعلية أو المحتملة للأصل، والتي تستند إلى مقارنة تكاليف التشغيل مع الأرباح أو الأرباح المحتملة للمنشآت التي يعمل فيها الأصل (انظر الفصل 200 - المنشآت الاقتصادية).

(2) يُمكن أن يؤثر الطلب على المنتج الذي يُساهم الأصل في تصنيعه فيما يتعلق بكل من عوامل الاقتصاد الكلي والجزئي على الطلب.

(3) إمكانية استخدام الأصل لتحقيق قيمة أعلى من الاستخدام الحالي (أي أعلى وأفضل استخدام).

10-20 يجب أن تعكس تقييمات الآلات والمعدات تأثير جميع أشكال التقادم على القيمة.

### 30- إطار التقييم

1-30 يجب على المُقيّم المعتمد الالتزام بمبادئ التقييم المنصوص عليها في الفصل 100 - إطار التقييم - وفقاً لما ورد في القسم 20 من الفصل.

### 40- نطاق العمل

1-40 كما يتعين على المُقيّم المعتمد الاتفاق مع العميل على نطاق العمل بشكل واضح ومكتوب.<sup>51</sup>

2-40 يُعد فهم غرض التقييم خطوة أساسية لتمكين المُقيّم من تحديد نطاق العمل بدقة، الأغراض التي تتطلب تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية تشمل ما يلي:

- عمليات البيع والشراء للمعدات والبنية التحتية
- أغراض القروض
- إعداد التقارير المالية وتخصيص سعر الشراء
- التقييمات للأغراض القانونية
- تعويض نزع الملكية للمنفعة العامة
- أغراض التأجير
- أغراض التأمين
- إجراءات التصفية أو الإفلاس
- الضرائب
- طلبات تجميد وإيقاف الأصول

3-40 عند استلام طلب التقييم، يجب على المُقيّم المُعتمد اتخاذ الخطوات التالية:

(أ) تحديد الغرض من التقييم؛

(ب) تحديد الآلات والمعدات والبنية التحتية المشمولة في عملية التقييم؛

<sup>51</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها

## مسودة للاستطلاع

- (ج) تحديد تاريخ التقييم؛  
(د) اختيار الأسس المناسبة لتحديد القيمة.
- 4-40 ولضمان دقة تحديد الآلات والمعدات والبنية التحتية المستحقة للتقييم، يجب على المُقيّم/المُعتمد الحصول على سجل الأصول الثابتة أو قائمة مفصلة بالأصول المطلوب تقييمها من العميل.
- 5-40 لبلوغ الامتثال لمطلب تحديد الأصل أو الالتزام محل التقييم في الفصل 101 - نطاق العمل، القسم 20، بالقدر الذي يؤثر به على القيمة، يجب أخذ درجة ارتباط أو اندماج الأصل مع الأصول الأخرى في الاعتبار. فعلى سبيل المثال:  
(أ) يمكن أن تكون الأصول مرتبطة بشكل دائم بالأرض ولا يمكن إزالتها دون هدم كامل إما للأصل أو أي منشآت أو مبانٍ محيطة.  
(ب) يمكن أن تكون الآلة الفردية جزءًا من خط إنتاج متكامل حيث تعتمد وظائفها على الأصول الأخرى.  
(ج) يمكن تصنيف الأصول بوصفها أحد مكونات العقار (على سبيل المثال: نظام التدفئة والتهوية وتكييف الهواء ونظام إطفاء الحريق ونظام المراقبة بالكاميرات).
- 6-40 في هذه الحالات، سيكون من الضروري تحديد ما يجب إدراجه أو استبعاده بوضوح في التقييم. كما يجب أيضًا ذكر أي افتراضات خاصة متعلقة بوجود أي أصول تكميلية.
- 7-40 غالبًا ما تُدمج الآلات والمعدات والبنية التحتية المرتبطة بتوريد الخدمات أو توفيرها للمبنى داخل المبنى، وبمجرد تركيبها، غالبًا ما يصعب فصلها عنه. ستشكل هذه العناصر عادةً جزءًا من الحقوق والمصالح والحقوق العقارية، وبالتالي يجب أيضًا مراعاة المتطلبات الواردة في الفصل 400 - المصالح والحقوق العقارية، حيثما كان ذلك مناسبًا. ومن الأمثلة على ذلك: الأصول التي لها وظيفة رئيسية تتمثل في تقديم خدمات الكهرباء أو الغاز أو التدفئة أو التبريد أو التهوية إلى أحد المباني والمعدات، مثل: المصاعد. إذا تطلب الغرض من التقييم تقييم هذه العناصر بشكل منفصل، فيجب أن يشمل نطاق العمل بيانًا يشير إلى إدراج قيمة هذه العناصر في المصلحة العقارية ولا يمكن التوصل إليها بشكل منفصل.
- 8-40 يتعين على المُقيّم المُعتمد في مثل هذه الحالات التنسيق مع المُقيّم للعقارات للاتفاق على فصل الأصول وفقًا لنطاق العمل.
- 9-40 عادةً ما تكون هناك حاجة إلى افتراضات إضافية لوصف الحالة والظروف التي تُقيم فيها الأصول، نظرًا للطبيعة المتنوعة لعناصر الآلات والمعدات والبنية التحتية وقابليتها للنقل. يجب أخذ هذه العناصر في الاعتبار وإدراجها ضمن نطاق العمل للامتثال للدليل 101 - نطاق العمل، الفقرة (1-20 ك). ومن الأمثلة على الافتراضات التي يمكن أن تكون مناسبة في الظروف المختلفة ما يلي:  
(أ) أن تُقيم الأصول ككل في مكانها وكجزء من أعمال التشغيل؛  
(ب) أن تُقيم الأصول ككل في مكانها، ولكن مع افتراض أن المنشأة لم تبدأ الإنتاج بعد؛  
(ج) أن تُقيم الأصول ككل في مكانها، ولكن على افتراض أن المنشأة مغلقة؛  
(د) أن تُقيم الأصول ككل في مكانها، ولكن على افتراض أنها مبيعة قسرًا (انظر الفصل 102 - أسس القيمة، الفقرة 200)؛  
(هـ) أن تُقيم الأصول كعناصر منفردة لإزالتها من موقعها الحالي؛
- 10-40 في بعض الحالات يمكن أن يكون من المناسب إعداد تقرير عن أكثر من مجموعة واحدة من الافتراضات، فعلى سبيل المثال: لتوضيح أثر إغلاق المنشأة أو وقف العمليات على قيمة الأصول.
- 11-40 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسمين (20) و(30) من الفصل 101 - نطاق العمل، يجب أن تناسب أعمال الاستقصاء وجمع المعلومات التي تُجرى في إطار التقييم الاستخدام المقصود للتقييم وأساس (أسس) القيمة.

## مسودة للاستطلاع

12-40 يجب تجميع الأدلة الكافية والتحقق منها من خلال وسائل مثل المعاينة، الاستفسار، البحث، الحساب أو التحليل لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم. وعند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة اللازمة، يحتاج المقيم إلى الحكم المهني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم.

13-40 يجب على المقيم المُعتمد استخدام حكمه المهني لتحديد ما إذا كانت المعاينة ضرورية، وكذلك تحديد مدى ونطاق المعاينة في حال تطلب الأمر ذلك. كما يجب الاتفاق على هذه التفاصيل مع العميل ضمن نطاق العمل المتفق عليه.

14-40 يجب على المقيم المُعتمد في المملكة العربية السعودية إجراء معاينة شاملة، إلى جانب البحث والتحليل، وكجزء من هذه العملية يجب عليه تحديد:

(أ) مدى تحديد الأصل و/أو الالتزام؛

(ب) مدى معاينة الأصل و/أو الالتزام؛

(ج) نوع وحجم البيانات التي تم البحث عنها؛

(د) نوع ومدى التحليل الذي تم إجراؤه للوصول إلى الآراء أو الاستنتاجات.

15-40 نظرًا لاختلاف طبيعة المعدات والأدوات، فإن المعاينة الفعلية يُعد جزءًا جوهريًا من مرحلة جمع المعلومات خلال عملية التقييم.

16-40 المعاينة الفعلية تُمكن/المُقيّم/المُعتمد من تحديد العوامل المؤثرة على تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية. وهذا قد يشمل التحقق من الوجود الفعلي للأصول، وتقييم حالة التشغيل والحالة العامة، ودراسة البيئة التشغيلية. بينما يمكن الاعتماد على تقارير الأطراف الأخرى، مثل تقارير الحالة الفنية وتقارير التحقق، والسجلات المالية لأغراض التقييم، فإن المعاينة المستقلة لجميع الأصول، أو عينة تمثيلية، يوفر دعماً متزايداً لتقييم الممتلكات والآلات والمعدات والبنية التحتية. يجب على المُقيّم/المُعتمد تجنب إبداء الرأي في الجوانب التي تتجاوز نطاق مؤهلاته، مثل الحالة الفنية للأصول، ما لم يكن ذلك ضمن نطاق خبرته. كما يتعين عليه توضيح مدى المعاينة الذي تم إجراؤها وأي قيود ذات صلة قد تؤثر على النتائج.

17-40 يجب على المقيم المُعتمد جمع المعلومات التالية لكل أصل رئيس:

(أ) العلامة التجارية أو الشركة المصنعة

(ب) الطراز أو النوع

(ج) الحجم

(د) الرقم التسلسلي

(هـ) القدرة

(و) العمر

(ز) العمر الافتراضي المُقدر

(ح) تكلفة الشراء أو التكلفة الأصلية

(ط) تاريخ الشراء أو التصنيع

(ي) اسم المورد

(ك) بلد المنشأ

(ل) مواصفات الآلة

(م) المعدات الإضافية المرفقة بالآلة

(ن) ملاحظات بشأن الأساسات والقواعد وأي وصلات خاصة، مثل أنظمة التحكم الكهربائية، الأنابيب، وغيرها.

18-40 كما هو مذكور في الفقرة 07-40 من الفصل 101 بشأن مهمة التقييم: يجب أن يشمل نطاق العمل وصفاً تفصيلياً

## مسودة للاستطلاع

لمستوى التحليل والتحقيقات التي ستجرى، إلى جانب مستوى الأدلة الواجب جمعها 19-40 وكذلك وفقاً لما ورد في الفقرة 80-09 من الفصل 101 بشأن مراجعة التقييم: يجب تحديد شروط مراجعة التقييم بوضوح في نطاق العمل، بحيث تعكس بدقة طبيعة وغرض التقييم ومدى التحقيقات التي ستجرى.

20-40 عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المُقيّم المُعتمد، يجب أن يؤخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات أو إمكانية الاعتماد عليها دون أن يؤثر ذلك سلباً على مصداقية التقييم. ويجب النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمقيم (على سبيل المثال، من الإدارة أو المالك مثلاً) والبحث فيما وإثباتها. في الحالات التي لا يمكن فيها دعم مصداقية المعلومات المقدمة أو موثوقيتها، يجب النظر في إمكانية استخدام تلك المعلومات أو كيفية استخدامها (انظر الفقرة (1-20 ي)، الفصل 101 - نطاق العمل).

21-40 عند النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة، يجب على المُقيّم المُعتمد أخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:  
(أ) الاستخدام المقصود من التقييم؛

(ب) أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم؛

(ج) الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم؛

(د) هل المصدر مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستخدم المقصود للتقييم (انظر الفصل 101 - نطاق العمل، الفقرة 1-20 (أ)).

22-40 يشكل الاستخدام المقصود للتقييم وأساس القيمة ومدى عمليات البحث والقيود المفروضة عليها وأي مصادر للمعلومات يمكن الاعتماد عليها، جزءاً من نطاق العمل المتعلق بالتقييم الذي يجب إبلاغه إلى جميع أطراف التقييم (انظر الفصل 101 - نطاق العمل).

23-40 في الحالات التي يكون فيها نطاق العمل محدوداً للغاية أو عندما يفترق المُقيّم المُعتمد إلى المعلومات اللازمة لتقديم تقييم موثوق، يجب على المُقيّم المُعتمد، بعد التفاهم مع العميل:

(1) تعديل أو توسيع نطاق العمل ليشمل جمع المعلومات المفقودة؛

(2) إتمام التقييم بناءً على فرضية خاصة إذا كان الفصل الخاص بالأصل المعني يسمح بذلك؛

(3) أو الانسحاب من المهمة.

24-40 إذا اتضح في سياق مهمة التقييم أن أعمال البحث والاستقصاء أو القيود التي يتضمنها نطاق العمل لن تنتج عنها تقييم ذو مصداقية، أو أن المعلومات التي تقدمها الأطراف الخارجية ليست متاحة أو غير كافية، أو أن القيود المفروضة على أعمال البحث والاستقصاء مثل المعاينة قاصرة لدرجة أنها لن تنتج عنها نتائج تقييم كافية لغرض التقييم، فيجب أن ينص التقييم صراحةً على أن التقييم لا يتوافق مع المعايير (انظر الفصل 100 - إطار التقييم، القسم (40)، والفصل 101 - نطاق العمل، الفقرة 10-10).

25-40 يجب أن تأخذ جميع تقييمات الآلات والمعدات والبنية التحتية في الاعتبار العوامل الاقتصادية الكبرى، بما في ذلك الاستدامة والعوامل المرتبطة ببيئة المجتمع والحوكمة. وترد أمثلة على هذه العوامل في ملحق المعيار 104 - البيانات والمدخلات. بالإضافة إلى ذلك، فإن بعض القطاعات تخضع لتشريعات ولوائح تنظيمية خاصة، والتي قد يكون لعدم الامتثال لها تأثير مباشر على قيم الأصول. على الرغم من أنه لا يُتوقع من المُقيّمين المعتمدين أن يكونوا خبراء في التشريعات والتنظيمات، إلا أنه يتعين عليهم امتلاك فهم كافٍ للعوامل التنظيمية ذات الصلة بالأصل محل التقييم.

26-40 يجب على المُقيّم المُعتمد مناقشة هذه الجوانب مع العميل أو المستشارين المعنيين، لضمان فهم التأثير المحتمل على القيم، وتضمين هذه التفاصيل ضمن التقرير النهائي للتقييم.

50 - دراسة السوق

## مسودة للاستطلاع

- 1-50 إلى جانب البيانات المتاحة حول الأصل (أو الأصول) محل التقييم، سواء التي تم جمعها قبل المعاينة أو أثناءها، يجب على المُقيمين المعتمدين امتلاك فهم عميق للعوامل المؤثرة على السوق العام والقطاع المحدد للأصل.
- 2-50 تشمل دراسة السوق جمع وتحليل البيانات المتعلقة بالقوى المؤثرة على أداء القطاع المعني على المستويين الكلي والجزئي، حيث تساهم هذه العوامل في تحديد أداء الأصل وقيمه السوقية.
- 3-50 يجب على المُقيّم/المُعتمد أن يتفهم أن أعلى وأفضل استخدام هو المبدأ الذي يستند إليه معظم أسس القيمة (المعيار أنظر المعيار 102 - أسس القيمة، الفقرة 2-30)، ومن ثم سيكون من الضروري إجراء بعض التحليل السوقي مهما كان نوع أو حجم الأصول التي يتم تقييمها. مفهوم 'أعلى وأفضل استخدام' هو عنصر أساسي في القيمة السوقية، ويشير إلى الاستخدام الذي يمكن تطبيقه على الأصل (أو الأصول) ويكون ممكنًا من الناحية المادية، ومعقول الاحتمال اقتصاديًا، ومتوافقًا مع القوانين الحالية أو من المحتمل أن يصبح قانونيًا، محققًا لأعلى قيمة ممكنة للأصل عند تاريخ التقييم.
- 4-50 لا يُستخدم مبدأ أعلى وأفضل استخدام بشكل شائع في تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية، ولكن في الحالات التي يكون فيها قابلاً للتطبيق، يجب على المُقيّم المعتمد أن يأخذ في الاعتبار الاستخدامات البديلة للمعدات (مثل: استخدام رافعة شوكية مزودة بملحق كناس) أو إعادة توظيف المعدات لاستخدامات بديلة.
- 60- أسس القيمة
- 1-60 وفقًا للفصل 102 - أسس القيمة، يجب على المُقيّم المعتمد تحديد الأساس المناسب للقيمة عند تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية. من الشائع أن تكون والآلات والمعدات خاضعة لاتفاقيات تأجير أو تمويل تتراوح من اتفاقيات تأجير أو شراء بسيطة إلى هياكل تمويل معقدة عبر الحدود. لذلك، من الضروري أن يقوم المُقيّم المعتمدون بتحديد الأساس الذي سيعتمد عليه في التقرير وكذلك أي افتراضات خاصة في بداية التعاقد أو الاتفاق على توثيق الافتراضات مع تقدم التعاقد. يجب أن يأخذ المُقيّم المعتمد في الاعتبار شروط اتفاقية التأجير أو التمويل، وأصحاب المصلحة، والظروف التجارية المحيطة، وقد يحتاج إلى التعاون مع مستشارين آخرين في هذا الصدد. كما أن المعايير الوطنية والدولية لإعداد التقارير المالية وقواعد المنظمات المالية حول الأصول المؤجرة أو الممولة قد تخضع للتعديل والمراجعة بانتظام. يجب على المُقيّمين تحديد الأساس ومدى العمل المقترح بوضوح فيما يتعلق بهذه القواعد والمعايير لضمان أن التقييمات المقدمة تكون ملائمة وموثوقة.
- 2-60 عند إجراء تقييمات متعلقة بالتأمين، يجب على المُقيّم المعتمد أن يكون ملماً بمصطلحات التأمين وسوق التأمين في المملكة العربية السعودية. يجب عليه القيام بالخطوات التالية:
- 1- مراجعة شروط وأحكام وثيقة التأمين.
  - 2- تحديد الأصل الخاضع للتقييم.
  - 3- استخدام التعريف والأساس الصحيحين للقيمة بناءً على وثيقة التأمين والهدف من التقييم.
- 3-60 استخدام الأساس (أو الأسس) المناسب للقيمة والافتراضات المرتبطة بها (انظر الفصل 102 - أسس القيمة، الفقرات 7-10) أمر بالغ الأهمية في تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية، حيث يمكن أن تكون الفروق في القيمة كبيرة، بناءً على ما إذا كان يتم تقييم أصل الآلات والمعدات بموجب افتراض 'الاستخدام الحالي'، أو التصفية المنظمة أو البيع القسري (انظر الفصل 102 - أسس القيمة، الفقرة 90). وتكون معظم الآلات والمعدات حساسة بشكل خاص لاختلاف الافتراضات المرتبطة بالقيمة.
- قيمة التصفية
- 4-60 تمثل "قيمة التصفية" المبلغ الذي يمكن للدائنين أو حاملي الأسهم توقع تحصيله في حال تصفية الآلات والمعدات والبنية التحتية الخاصة بالشركة، سواء تم بيعها جزئيًا أو كليًا.

## مسودة للاستطلاع

- 5-60 يتم تطبيق قيمة التصفية في الحالات التي يكون فيها التقييم ضمن إطار تصفية الشركة، أو عندما يُظهر تحليل "أعلى وأفضل استخدام" الذي يجريه المُقيّم أن قيمة التصفية للمعدات والبنية التحتية تفوق القيمة المحسوبة عند التقييم على أساس استمرار الاستخدام.
- 6-60 يجب أن يُقدر المُقيّم قيمة التصفية بعد خصم التكاليف المرتبطة بعملية التصفية، مثل الرسوم المفروضة من الجهات أو الأطراف المسؤولة عن تنفيذ عملية البيع.
- 7-60 ينطوي مفهوم قيمة التصفية على احتمالين رئيسيين ينتج عنهما قيم تقييم مختلفة وهي كالتالي:
- قيمة التصفية على أساس البيع المنظم: عندما يتم البيع في ظل ظروف منظمة، ويُتاح وقت مناسب للتسويق والتفاوض، تكون قيمة الآلات والمعدات والبنية التحتية مساوية لقيمتها السوقية العادلة.
  - قيمة التصفية على أساس البيع القسري: عند تحديد قيمة التصفية على أساس البيع القسري للمعدات والبنية التحتية، يقوم المُقيّم بتقدير المبلغ الذي سيتم بيع الأصل (الآلات والمعدات والبنية التحتية) به في المزاد. نظرًا لأن المزاد يُجرى خلال فترة زمنية محدودة، فإن البائع قد يضطر لقبول عرض أقل مما قد يحصل عليه في البيع المنظم، مما يؤدي إلى تقييم الأصل بقيمة أقل من قيمته السوقية. يُعرف هذا التقييم عادةً باسم "قيمة البيع القسري".
- 8-60 يتم اللجوء عادة إلى التقييم على أساس البيع القسري عندما يكون البائع مضطراً للبيع بسبب ظروف قهرية، أو في حالة حاجته الملحة للبيع، أو عند وجود حد زمني صارم لعملية البيع.
- 9-60 عند تطبيق قاعدة البيع القسري، يجب على المُقيّم إجراء خصم يعكس تأثير البيع القسري على السعر السوقى القابل للملاحظة للآلات والمعدات والبنية التحتية. وإذا كانت الأصول محل التقييم لا تُتداول ضمن سوق سائل أو نشط، يتعين على المُقيّم تحليل أسعار البيع الفعلية لأصول مماثلة في أسواق مشابهة، مع الأخذ في الاعتبار درجة سيولة تلك الأصول. كما يجب عليه تقدير خصم مناسب يعكس انخفاض السيولة، بناءً على طبيعة الأصل وظروف السوق السائدة.
- 10-60 عند تحديد أي فرضية لقيمة التصفية، يجب توضيح ما إذا كانت الفرضية تتطلب أن تكون في مكانها (في الموقع) أو إزالتها (خارج الموقع)، وغالبًا ستؤثر الخصائص المرتبطة بموقع الأصل أو مجموعة الأصول وحياسة الأرض الأساسية أو مدة عقد الإيجار، على المقابل المقدر للأصل الموجود أو المزال.
- 11-60 بغض النظر عما إذا كان الأصل أو مجموعة الأصول يجري النظر فيها على أساس موجود (في الموقع) أو أزيلت (خارج الموقع)، يجب أن تأخذ الفرضية في الاعتبار حدوث حالة معينة قد تؤدي إلى تعظيم المبلغ الإجمالي الذي سيتم الحصول عليه بعد إجراء النظر لفرضية القيمة قيد الدراسة. ويمكن تحقيق ذلك عبر بيع الأصول على أساس مجزأ، أو بدلاً من ذلك عن طريق بيع الأصول كمجموعة، اعتمادًا على السوق.
- 12-60 تجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة للآلات والمعدات، قد يكون بيع الأصل على أساس إزالته (خارج الموقع) أو على أساس مجزأ أمرًا شائعًا للغاية. أما بالنسبة للبنية التحتية، يمكن أن يكون أو لا يكون بيع الأصل على أساس إزالته (خارج الموقع) أو على أساس مجزأ ممكنًا، وسيختلف ذلك اعتمادًا على خصائص الأصل.
- 13-60 يؤثر اختيار الاعتماد على أساس الإزالة (خارج الموقع) على احتمال وجود بعض مكونات الأصول (أو التكاليف غير المباشرة المتكبدة في الأصل) والتي لا يمكن استردادها بمجرد إزالة الأصول (سواء ماديًا أو اقتصاديًا). يمكن أن تشمل هذه العناصر (على سبيل المثال لا الحصر): الأساسات، الأنابيب الكهربائية، أنابيب العمليات، تكاليف النقل، تكاليف التركيب والتشغيل، المباني الثابتة، ومعدات السلامة والحماية وما إلى ذلك.
- 14-60 في حال كان نطاق العمل يتطلب تحديد صافي قيمة البيع (بدلاً من القيمة الإجمالية) الذي سيتم الحصول عليه من البيع على أساس التصفية، يتعين على المُقيّم توضيح طبيعة وحجم التكاليف التي يُرجح أن يتحملها البائع للوصول

إلى القيمة الصافية.

70- أساليب التقييم

1-70 تُعد طرق التقييم الثلاثة الواردة في الفصل 103 - أساليب التقييم لتحديد القيمة من الأساليب القابلة للتطبيق عند إجراء تقييم لأصول الآلات والمعدات والبنية التحتية.

2-70 يقع على عاتق المُقيّمين/المُعتمدين واجب تبيّن وتبرير أساليب التقييم وطرقها المستخدمة في كل عملية تقييم، وفقاً لما تقتضيه الضرورة. ويجب أن تستند هذه الطرق دائماً إلى:

• طبيعة الأصول أو الالتزامات محل التقييم.

• الغرض والاستخدام المقصود وسياق مهمة التقييم المحددة.

• أي متطلبات قانونية أو تنظيمية واجبة التطبيق ضمن الولاية القضائية ذات العلاقة.

3-70 يجب على المُقيّمين/المُعتمدين أن يأخذوا في الاعتبار أفضل الممارسات المعتمدة في مجال التقييم أو التخصص الفني الذي يزاولونه. ومع ذلك، لا يجب أن يحد الالتزام بهذه الممارسات من قدرتهم على استخدام تقديرهم المهني المستقل عند إجراء أي تقييم، وذلك لضمان إصدار رأي بالقيمة يكون مقبولاً مهنيًا وملائماً للغرض المطلوب.

4-70 ما لم يكن هناك نص صريح في القوانين أو اللوائح الإلزامية يوجب اتباع أسلوب تقييم معين أو طريقة واحدة بعينها، فلا توجد أولوية تلقائية لأي أسلوب أو طريقة تقييم على الأخرى. بل في بعض الاختصاصات القضائية، أو لأغراض تقييم محددة، قد يُطلب من المُقيّم استخدام أكثر من أسلوب أو طريقة للوصول إلى تقدير متوازن للقيمة. لذلك، يجب على المُقيّم المُعتمد أن يكون قادراً على تقديم تقارير موثقة توثيقاً مناسباً توضح الأسلوب والطريقة المُعتمدة في التقييم.

5-70 تعتمد جميع أساليب التقييم المعروفة على المبادئ الاقتصادية الجوهرية لتحديد الأسعار، ويُحدد اختيار الأسلوب وفقاً لهدف التقييم وطبيعة الأصل محل الدراسة. ويتفرع عن كل أسلوب رئيسي طرق تقييم متعددة، تحتوي بدورها على نماذج مختلفة. وتتراوح هذه النماذج بين النماذج الكمية ذات الأساس الرقمي، والنماذج النوعية المعتمدة على التقدير المهني، وجميعها أدوات تُستخدم لتوزيع القيمة على الخصائص الفردية للأصل (الأصول)

6-70 يتعيّن على المُقيّم/المُعتمد، عند تحديد الأسلوب وطريقة التقييم المناسبة، أن يلتزم ليس فقط بالمتطلبات الواردة في هذا الدليل، بل أيضاً بالتوجيهات الواردة في الفصل 103 - أساليب التقييم، ولا سيما الفقرات 3-10 و4-10 و5-10.

80- أسلوب السوق

1-80 يشيع استخدام أسلوب السوق لفئات الآلات والمعدات المتجانسة، مثل: الرافعات، ومعدات البناء، والمركبات (الخفيفة والثقيلة)، ومعدات نقل التربة، حيث يمكن أن تتوفر بيانات كافية عن مبيعات حديثة لأصول مماثلة. ومع ذلك، توجد أنواع عديدة من الآلات والمعدات المتخصصة، ويجب توخي الحذر عند إبداء رأي في القيمة عندما تكون بيانات السوق المتاحة ضئيلة أو منعدمة. وفي هذه الحالات، يمكن أن يكون من المناسب استخدام إما أسلوب الدخل أو التكلفة في التقييم (انظر الفصل 103 - أساليب التقييم، الفقرة 5-20).

2-80 يجب على المُقيّم المُعتمد الحرص على عدم الخلط بين سوق آلة معينة أو عنصر من عناصر الآلات والمعدات وبين الأسلوب السوقي فيما يتعلق بالمؤسسة التي قد تُستخدم فيها تلك الآلة.

3-80 يجب على المُقيّم المُعتمد أن يضع في اعتباره أنه عندما تكون تقييمات الآلات والمعدات والبنية التحتية مرتبطة بمؤسسات تجارية أكبر تُستخدم فيها هذه الأصول، فيجب عليه تقييم ما يلي:

• القيمة الفردية للأصل أو الالتزام بمعزل عن الدخل الناتج من نشاط تجاري أشمل، سواء كان الأصل في موقعه الحالي أو بعد إزالته،

• بالإضافة إلى تقدير قيمة الآلة باعتبارها جزءاً مساهماً في توليد الدخل داخل الكيان التجاري.

## مسودة للاستطلاع

- 4-80 عند استخدام أسلوب السوق، ستشمل أنواع الأدلة (انظر القسم 100، الفقرة 2-100 من هذا المعيار) ما يلي:
- (أ) المبيعات الفعلية للأصول المتطابقة  
(ب) المبيعات الفعلية للأصول المماثلة  
(ج) طلب أسعار للأصول المتطابقة  
(د) طلب أسعار للأصول المماثلة
- 5-80 اعتمادًا على الأصل أو الأصول محل التقييم، يمكن النظر في أدلة السوق بطرق مختلفة تتضمن الآتي:
- (أ) مجزأة (أي على أساس الأصول الفردية).  
(ب) خط الإنتاج (أي مجموعة من الأصول التي تشكل معًا وحدة التشغيل).  
(ج) الآلات أو المرافق بالكامل (أي منشأة إنتاج تُنتج عددًا معينًا من الوحدات يوميًا).  
(د) المحفظة (أي مجموعة من الأصول التي تعمل عبر منطقة جغرافية معينة).
- 6-80 يجب أن تمثل اعتبارات أعلى وأفضل استخدام دائمًا الاعتبار الأساسي للمقيم عند النظر في أنواع الأدلة المذكورة أعلاه. وعلى وجه التحديد، يمكن أن يكون لمحفظة الأصول قيمة أكبر إذا تم النظر إليها بشكل فردي وليس كجزء من المحفظة، والعكس صحيح. وفي هذه الحالة، يجب على المقيم أن يذكر صراحة أن هذه هي الحالة وأن يقدم التبرير اللازم بشأن الاختلاف في تكوين استنتاجه.
- 7-80 يجب تفضيل المبيعات الفعلية على الأسعار المطلوبة، ويجب تفضيل الأدلة المتاحة قبل تاريخ التقييم مباشرة على ما تقع بعد تاريخ التقييم.
- 8-80 يجب ترجيح موثوقية الأدلة وفقًا لمصدرها. يمكن النظر في الأدلة على الصعيد المحلي أو الوطني أو الدولي اعتمادًا على فئة الأصول التي تُعد جزءاً من التقييم.
- 9-80 يتضمن أسلوب السوق بالنسبة للمبيعات الفعلية للأصول المتطابقة جميع أشكال الإهلاك والتقدم المتعلقة بالأصول ولن يتطلب أي تعديل (رغم ندرة هذه الأدلة).
- 10-80 عند النظر في المبيعات الفعلية أو طلب أسعار للأصول المماثلة (وطلب أسعار للأصول المتطابقة)، قد يلزم النظر في تعديلات مختلفة لجعل الأدلة تتوافق مع الأصل محل التقييم، وقد تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، تعديلات على ما يلي:
- (أ) العوامل الفنية (الحجم والقدرة والتصنيف ووحدات الإنتاج والمواصفات وما إلى ذلك).  
(ب) عوامل التدهور والتقدم (الحالة وكثافة الاستخدام والعمر والصيانة وحالة الإصلاح وتكاليف التشغيل).  
(ج) العوامل المرتبطة بالسوق (الموقع والعملية والكميات والسعر المطلوب مقابل المبيعات الفعلية والحالة البيئية والترخيص والامتثال وما إلى ذلك).  
(د) عوامل الوقت أو أساس القيمة (تاريخ البيع مقابل تاريخ التقييم، والبيع في السوق مقابل بيع التصفية، والتثبيت في مكانه الحالي مقابل الإزالة، وما إلى ذلك).
- 11-80 عند إجراء التعديلات لجعل الأدلة تتلاءم مع الأصل محل التقييم، يمكن للمقيم أن يستخدم أساليب مختلفة، بما في ذلك:
- (أ) التعديل المباشر (أي تعديل العملة أو المبلغ)؛  
(ب) التعديل غير المباشر (أي تعديل الأدلة وفق نسبة مئوية).
- 12-80 يجب دائمًا تفضيل الأدلة في السوق النشطة والشفافة على السوق غير النشطة والمهمّة. وبالمثل، ستكون الأدلة أكثر قابلية للمقارنة عندما يتطلب إجراء تعديلات أقل لجعلها تتلاءم مع طبيعة التقييم الذي يجري أدائه.
- 90- أسلوب الدخل

## مسودة للاستطلاع

- 1-90 يمكن استخدام أسلوب الدخل في تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية حيث يمكن تحديد تدفقات نقدية للأصل أو لمجموعة من الأصول التكميلية، على سبيل المثال، عندما تُشكل مجموعة من الأصول مصنع معالجة لإنتاج منتج أو خدمة قابلة للتسويق أو توليد الدخل من عقد الإيجار.
- 2-90 عند تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية باستخدام أسلوب الدخل، يجب التأكد من استبعاد عناصر القيمة المتعلقة بالأصول غير الملموسة وغيرها من الأصول المساهمة (انظر الأقسام (4-20 و 8-20) من هذا الدليل، والفصل 101 - نطاق العمل، والفصل 210 - الأصول غير الملموسة).
- 3-90 يمكن أيضًا استخدام أسلوب الدخل جنبًا إلى جنب مع غيره من الأساليب، لتقييم وجود وكمية التقادم الاقتصادي والشهرة التجارية أو أيها الأصل أو لمجموعة من الأصول التكميلية. يجب توخي الحذر عند استخدام أسلوب الدخل لأنه قد يكون من الصعب تقسيم التدفقات النقدية المجمعة المتعلقة بمجموعة من الأصول التكميلية على أصول فردية (عند الضرورة).
- 4-90 عند استخدام أسلوب الدخل لتقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية، يجب أن يأخذ التقييم في الاعتبار التدفقات النقدية المتوقع تحقيقها على مدار فترة التوقعات الصريحة للأصل وكذلك قيمة الأصل في نهاية فترة التوقعات الصريحة، (انظر الفصل 103 - أساليب التقييم، الفقرة 4-50).
- 5-90 وفقا للدليل 103 - أساليب التقييم، يمكن استخدام أسلوب الدخل لتقييم أصل أو مجموعة من الأصول التكميلية حيث يكون الدافع الرئيسي للقيمة مدفوعًا إلى حد كبير بقدرته على إدراج الدخل وإعطائه وزن مهم في ظل الظروف التالية:
- (أ) أن يوجد عائق كبير يتعلق بالأصل أو مجموعة الأصول التكميلية يحول دون دخول المشاركين في السوق.
- (ب) توجد فترة زمنية كبيرة مستغرقة لإنشاء أصل أو مجموعة أصول تكميلية ذات منفعة متساوية، سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء.
- (ج) توجد عقبات قانونية أو تنظيمية محتملة تمنع إنشاء أصل أو مجموعة من الأصول التكميلية ذات المنفعة المتساوية.
- (د) سيكون المشتري على استعداد لدفع علاوة كبيرة مقابل القدرة على استخدام الأصل أو مجموعة من الأصول التكميلية على الفور، وذلك بسبب اقتصاديات السوق الموازية واليقين المباشر بالتدفقات النقدية أو أيها.
- (هـ) مواجهة ضرر أو مخاطر أو عوامل أخرى غير مرغوبة عند الحصول على أصل أو مجموعة أصول تكميلية ذات منفعة متساوية، سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء.
- 6-90 بالإضافة إلى ذلك، يجب أيضًا منح أسلوب الدخل ترجيحًا كبيرًا عند تقييم أصل أو مجموعة الأصول التكميلية في ظل الظروف التالية:
- (أ) إذا كان استخدام أسلوب السوق غير عملي أو غير حاسم لتقييم أصل أو مجموعة الأصول التكميلية.
- (ب) لا يتطلب التقييم سوى النظر في الأصل أو مجموعة الأصول التكميلية ككل، وليس النظر في قيمة الأصول المكونة بشكل فردي.
- (ج) تحدد قدرة إنتاج الدخل للأصل أو مجموعة الأصول التكميلية بأسعار السوق أو من خلال العقود المقومة غالبًا بسعر السوق.
- (د) يكون التدفق النقدي الناتج للأصل أو مجموعة الأصول التكميلية منفصلاً ويمكن تمييزه تمييزًا واضحًا عن الأجزاء الأخرى من المنشأة.
- (هـ) يمكن تقييم قيمة الأصول المساهمة الأخرى المدرجة بطبيعتها ضمن الدخل الناتج بسهولة بمعزل عن الأصل أو مجموعة الأصول التكميلية باستخدام أساليب التقييم الأخرى.

## مسودة للاستطلاع

7-90 عند تطبيق أسلوب الدخل في الظروف التالية، يجب على المقيم المعتمد أن يأخذ في اعتباره ما إذا كان من الممكن استخدام وتوزيع الأساليب الأخرى (مثل أسلوب السوق أو التكلفة) لدعم التقييم الذي يستخلصه من أسلوب الدخل:

- (أ) قدرة الأصل على إنتاج الدخل هي مجرد عامل واحد من عدة عوامل تؤثر في القيمة من منظور المشاركين في السوق،
- (ب) وجود شكوك كبيرة حول مقدار وتوقيت الدخل المستقبلي المرتبط بالأصل،
- (ج) عدم توفر المعلومات الكافية المتعلقة بالأصل (مثال: مالك الأقلية قد يحصل على البيانات المالية السابقة ولكن لا يملك التوقعات المستقبلية أو الميزانيات)،
- (د) لم يبدأ الأصل في توليد الدخل بعد ولكن يُتوقع أن يبدأ بذلك،
- (هـ) توليد التدفقات النقدية يتم بواسطة مزيج من الأصول الملموسة وغير الملموسة.

### 100- أسلوب التكلفة

1-100 عادةً ما يستخدم أسلوب التكلفة لتقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية، ولا سيما في حالة الأصول الفردية المتخصصة أو التي تمثل مرافق استخدام خاص. تتمثل الخطوة الأولى في تقدير التكلفة التي يتكبدها أحد المشاركين في السوق لاستبدال الأصل محل التقييم، وذلك بالرجوع إلى تكلفة إعادة الإنتاج أو تكلفة الإحلال، أيهما أقل قيمة. تمثل تكلفة الإحلال تكلفة الحصول على أصل بديل له نفس الاستخدام، ويمكن أن يكون هذا البديل أصلًا حديث له نفس الوظائف، أو تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل تمامًا من الأصل محل التقييم. بعد استنتاج تكلفة الإحلال، يجب تعديل القيمة لإبراز تأثير القيمة بالإهلاك المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي. وفي جميع الأحوال، يجب أن تكون التعديلات التي يتم إدخالها على تكلفة الإحلال مصممة خصيصًا لإنتاج نفس قيمة الأصل الحديث المكافئ من ناحية المنفعة والاستخدام.

2-100 قد تناسب التكاليف الفعلية التي تتكبدها المنشأة عند الاستحواذ على أحد الأصول أو بنائه للاستخدام بوصفها تكلفة استبدال الأصل في ظروف معينة. ولكن يجب للمقيم، قبل استخدام المعلومات الخاصة بالتكلفة التاريخية، مراعاة ما يلي:

- (أ) توقيت المصروفات السابقة: ألا تكون التكاليف الفعلية المتكبدة من أي منشأة ذات صلة، أو تتطلب التعديل وفقًا للتضخم أو المؤشرات لأي أصل مكافئ اعتبارًا من تاريخ التقييم، في حالة عدم تكبدها مؤخرًا بسبب التغيرات في أسعار السوق أو التضخم أو الانكماش أو غيرها من العوامل.
- (ب) أساس القيمة: يجب توخي الحذر عند اعتماد التكاليف أو هوامش الربح الخاصة بمشاركة معين؛ نظرًا لأنها يمكن ألا تمثل ما دفعه المشارك العادي في السوق. ويجب أيضًا على المقيم المعتمد مراعاة أنه يمكن ألا تكون التكاليف المتكبدة من المنشأة ذات طابع تاريخي بسبب حسابات المشتريات السابقة أو شراء أصول الآلات والمعدات والبنية التحتية المستعملة. وفي جميع الأحوال، يجب تحديد اتجاه التكلفة التاريخية باستخدام المؤشرات المناسبة.
- (ج) التكاليف المحددة المُدرّجة: يجب على المقيم مراعاة جميع التكاليف المهمة المُدرّجة وما إذا كانت هذه التكاليف تساهم في قيمة الأصل، ويمكن أن يكون من المناسب إضافة هوامش ربح على التكاليف المتكبدة حسب أساس القيمة المحدد.
- (د) العناصر غير السوقية: يجب استبعاد أي تكاليف أو خصومات أو حسومات لن يتكبدها المشارك العادي في السوق أو لا تكون متاحة له.

3-100 بعد تحديد تكلفة الإحلال، يجب خصم المبالغ اللازمة لتعكس الإهلاك المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي بما

## مسودة للاستطلاع

يتناسب مع الحالة (انظر الفصل 103 - أساليب التقييم، الفقرات 17-70 - 24-70).

### طريقة التكلفة إلى القدرة الاستيعابية:

- 4-100 يمكن تحديد تكلفة إحلال أصل لديه قدرة استيعابية فعلية أو مطلوبة باستخدام طريقة التكلفة إلى القدرة الاستيعابية وذلك بالرجوع إلى تكلفة أي أصل مشابه له قدرة مختلفة.
- 5-100 عادةً ما تُستخدم طريقة التكلفة إلى القدرة الاستيعابية بأي من الشكلين التاليين:
- (أ) تقدير تكلفة إحلال أصل أو أصول ذات قدرة استيعابية واحدة، وذلك عندما تكون تكاليف إحلال أصل أو أصول أخرى ذات قدرة استيعابية مختلفة معروفة (مثل: في حالة إمكانية إحلال قدرة الأصل محل التقييم بأصل واحد معروف التكلفة).
- (ب) تقدير تكلفة إحلال أصل حديث مكافئ ذي قدرة تتطابق مع الطلب المتوقع، في حالة كانت القدرة الاستيعابية للأصل محل التقييم فائضة (كمقياس لخصم عدم الاستخدام الذي يطبق كجزء من تعديل التقادم الاقتصادي).
- 6-100 يمكن استخدام هذه الطريقة باعتبارها طريقة أساسية لتحديد تكلفة الإحلال على أساس من أعلى إلى أسفل، أو يمكن استخدامها باعتبارها طريقة تحقق من تكلفة الإحلال المحددة على أساس من أسفل إلى أعلى. ومع ذلك، ستُعطى الأفضلية دائمًا لوجود آلات مشابهة تمامًا مصممة بالقدرة الاستيعابية نفسها داخل المنطقة الجغرافية على طريقة التكلفة إلى القدرة الاستيعابية.
- 7-100 من المهم ملاحظة أن العلاقة بين التكلفة والقدرة الاستيعابية ليست خطية في العادة، لذا قد يلزم إدخال شكل من أشكال التعديل الأمّي أيضًا.
- 8-100 ومع ذلك، يجب للمقيم توخي الحذر عند إدخال هذا التعديل عند استخدام الاختلافات الكبيرة في القدرة الاستيعابية بوصفها دليل متعلق بالأصول محل التقييم، لأن ذلك قد لا يؤدي إلى نتائج موثوقة.
- طريقة تحديد الاتجاه:**
- 9-100 تحديد الاتجاه طريقة تُستخدم لتقدير تكلفة إعادة إنتاج الأصل من خلال تطبيق مؤشر (عامل اتجاه) على تكلفة الأصل السابقة، وتعكس تضخم سعر الأصل أو انكماشه بمرور الوقت.
- 10-100 تشمل التكلفة السابقة المصروفات التي كانت مشمولة في الاستحواذ على الأصل عند تشغيله لأول مرة على يد مالكة الأول. يجب تمييز هذه التكلفة عن التكلفة الأصلية التي تمثل تكلفة أحد الأصول أو الممتلكات الفعلية عند استحواذ مالكة الحالي عليه، والذي قد لا يكون المالك الأول وقد يكون قد اشترى الأصل بسعر أعلى من التكلفة السابقة أو أقل منها.
- 11-100 يمكن الحصول على المؤشرات من المكاتب الإحصائية أو ما يماثلها من الجهات الحكومية أو المؤسسات أو المنظمات البحثية. ويُعد اختيار المؤشرات الأكثر ملاءمة أمرًا بالغ الأهمية عند الاعتماد على طريقة تحديد الاتجاه.
- 12-100 في حين أن تطبيق إحدى طرق تحديد الاتجاه (عادةً ما يُطلق عليها طريقة غير مباشرة تتضمن تطبيق المؤشرات) وسيلة ملائمة لتحديد تكلفة الإحلال عند استخدام أسلوب التكلفة، يجب أخذ الحيطة بشأن ما يلي:
- (أ) لا يجب تطبيق تحديد الاتجاه على أي شيء خلاف تكلفة الإحلال التي سبق تحديدها أو التكلفة السابقة (تكلفة أحد الأصول عند تشغيله لأول مرة على يد مالكة الأول).
- (ب) تمثل التكاليف السابقة مجموعة من التكاليف المباشرة وغير المباشرة (مثل: المعدات، والعمال، والتسليم، والمعدات الكهربائية، والأساسات، والمباني، وتقنية المعلومات وغيرها) التي قد ترتبط بمؤشر معين.
- (ج) قد تُسفر التكاليف السابقة السائدة طويلة الأجل عن نتائج خاطئة وشاذة بسبب مختلف العوامل التي تؤثر في المؤشرات بمرور الوقت.

## مسودة للاستطلاع

(د) قد يؤدي استخدام مؤشر أو اتجاه مشتق في مناطق خاضعة لأنظمة مختلفة عن الأصل محل التقييم إلى نتائج خاطئة وشاذة بسبب العوامل المختلفة التي تؤثر في المؤشرات في المناطق الخاضعة لأنظمة مختلفة.

(هـ) التكاليف السابقة السائدة باستخدام مؤشر أو اتجاه محلي للأصول المشتقة في منطقة خاضعة لأنظمة أجنبية حيث حدثت تحركات في سعر الصرف بمرور الوقت قد تؤدي أيضاً إلى نتائج غير دقيقة.

13-100 في جميع الحالات، يُشترط الحكم المهني لضمان ملاءمة طريقة تحديد الاتجاه المتبعة في تحديد تكلفة الإحلال بوصفها جزءاً من أسلوب التكلفة مع مراعاة طبيعة التقييم المنفذ. إذا رجح أن طريقة تحديد الاتجاه تؤدي إلى نتائج تقييم خاطئة أو شاذة، فيجب تطبيق أساليب بديلة لتحديد تكلفة الإحلال (مثل: أسلوب مباشر في تحديد تكلفة الإحلال).

### التقادم الوظيفي

14-100 التقادم الوظيفي والآلات والآلات والمعدات والبنية التحتية هو فقدان القيمة الناتج عن تراجع الكفاءة والقدرة التشغيلية للأصل.

15-100 وهو مصطلح يُستخدم لوصف التقادم الناجم عن أي نوع من العيوب الوظيفية في الآلات والمعدات والبنية التحتية. قد يكون العجز الوظيفي نتيجة لعوامل متعددة، مثل التصميم المعتمد، المواد المستخدمة، عمليات التصنيع، التكنولوجيا المطبقة، وأداء المعدات (مثل القدرة الاستيعابية، السرعة، الوزن، إلخ). كما قد ينشأ بسبب نقص أو زيادة في الوظائف التشغيلية، أو الأضرار الناجمة عن الاستخدام، أو الأعطال، أو غيرها من العوامل. يُقسم التقادم الوظيفي إلى فئتين أساسيتين وهم كالتالي:

- التقادم التشغيلي: وهو الخسارة في القيمة التي تنشأ بسبب الفروق في الكفاءة أو التشغيل بين ما يعادل الأصل في السوق أو المعيار المعتمد في مجال معين من الآلات والمعدات والبنية التحتية، وبين الأصل محل التقييم.
- التقادم التقني هو الخسارة في القيمة بين الآلات والمعدات والبنية التحتية الجديدة، والأصل المعني، نتيجة لاختلافات في المواد، التصميم، أو التكنولوجيا.

16-100 الأسباب الرئيسية للتقادم الوظيفي هي:

- إدخال تقنيات جديدة تعزز الكفاءة، أو الوظائف، أو جودة المنتج، أو الأداء البيئي للآلات والمعدات والبنية التحتية.
- التغيرات السريعة في متطلبات المستخدمين للمنتجات.
- توفر العمالة وتكاليفها.
- انقطاع دعم الشركات المصنعة (مثل قطع الغيار، المواد الاستهلاكية، البرمجيات، إلخ).
- التغيرات في التشريعات المتعلقة بالكفاءة، والأثر البيئي، والصحة، والسلامة.

17-100 الاستهلاك الناتج عن التقادم الوظيفي هو انخفاض في القيمة بسبب تقليل الفائدة أو الجاذبية لجميع أو جزء من الأصل المعني من الآلات والمعدات والبنية التحتية، نتيجة لتغير متطلبات الصناعة أو الاستخدام الحديث مع مرور الوقت. ويمكن أن يشمل ذلك جميع أنواع الأصول.

18-100 يُقاس التقادم الوظيفي باستخدام التقنيات التالية:

- رأس المال الزائد لتغطية التكاليف التشغيلية على العمر المتبقي المتوقع للأصل المعني.
  - تقليل التكلفة بمقدار التكاليف الرأسمالية المتعلقة بالقدرة الاستيعابية الفائضة.
  - تقدير مقدار التكاليف الرأسمالية المطلوبة لمعالجة العجز الوظيفي أو نقص الهيكل أو القدرة الاستيعابية.
- 19-100 قد تتعرض الآلات والمعدات والبنية التحتية الجديدة أيضاً للتقادم الوظيفي عندما لا يكون تصميمها أو المواد المستخدمة أو العملية التقنية الرئيسية، وما إلى ذلك، ملائمة أو كافية لتحقيق الغرض المقصود من استخدامها.

## مسودة للاستطلاع

20-100 عندما تؤدي التقنيات الجديدة إلى تقادم التقنيات الحالية، قد تحتفظ الآلات والمعدات والبنية التحتية بقيمة متبقية، أو قد تفقد قيمتها تمامًا. ومع ذلك، يجب توخي الحذر، حيث إن هذا التقادم غالبًا ما يكون ناتجًا عن التكاليف المرتبطة بالتحويل نحو الأتمتة التي حلت محل العمل اليدوي. نظرًا لاختلاف تكاليف العمالة في مختلف أنحاء العالم، يتم أحيانًا تصدير الصناعات القديمة أو المتقدمة إلى مناطق أخرى حيث يمكن تشغيلها بتكاليف عمالة أقل، مما يعني أن تخفيض القيمة لن يكون بالكامل.

21-100 لا يحدد المعيار 300 طريقة تقييم محددة، إذ إن القرار، ما لم يكن هناك تنظيم يتطلب خلاف ذلك، يُترك للحكم المهني للمُقيّم المعتمد وفقًا لطبيعة الآلات والمعدات والبنية التحتية، والسياق، وهدف التقييم. علاوة على ذلك، من المتوقع أن تتطور الطرق في المستقبل استجابة للعديد من العوامل المؤثرة، مثل اتجاهات السوق والتطورات في أدوات وطرق الحساب والتحليل، ومن غير المناسب تقييد هذا التطور بالإصرار على استخدام الطرق والنماذج المعترف بها حاليًا.

22-100 ومع ذلك، تُعد طرق التقييم جزءًا ضمنيًا من أي معيار أو إرشادات للتقييم. تسهم طرق التقييم القياسية في تعزيز الشفافية والفهم من قبل قراء تقارير التقييم، بينما تعمل المعايير والإرشادات الحديثة للتقييم على تعزيز الممارسات الجيدة وضمان دقة التقييمات.

### التقادم الاقتصادي أو الخارجي

23-100 التقادم الاقتصادي أو الخارجي هو انخفاض في القيمة نتيجة لعوامل خارجية تؤثر على الآلات والمعدات والبنية التحتية، هذا النوع من التقادم لا يتعلق بالمعدات نفسها، بل بالعوامل الاقتصادية والبيئية المحيطة بها.

24-100 قد يحدث التقادم الاقتصادي أو الخارجي عندما تؤثر العوامل الخارجية على آلات ومعدات وبنية تحتية معينة أو على جميع الأصول المستخدمة في قطاع صناعي محدد. ويجب خصم هذه التأثيرات بعد احتساب الإهلاك المادي والتقادم الوظيفي.

25-100 الأسباب الرئيسية للتقادم الاقتصادي أو الخارجي تشمل:

- الانخفاض العام في القطاع السوقي الذي يتماشى معه الأصل أو منتجه.
- القرارات الاستراتيجية للحكومات التي قد تدعم أسواقًا معينة أو تؤثر على توازن التجارة الدولية.
- تطبيق أو إلغاء الرسوم الجمركية والحصص (بما في ذلك تدابير مكافحة الإغراق).
- التعديلات التشريعية التي تدعم أسواقًا ومنتجات معينة.

26-100 أمثلة على التقادم الاقتصادي أو الخارجي:

- انخفاض الطلب على المنتجات أو الخدمات التي تعتمد على هذه الأصول، مثل الآلات والمعدات والبنية التحتية.
- اضطراب أو فقدان في توريد العمالة أو المواد الخام.
- التغيرات السلبية في التشريعات البيئية أو المتعلقة بالطاقة، والتي قد تؤثر على عمليات الإنتاج أو على المنتج نفسه.

27-100 يجب على المُقيّم أن يأخذ في الاعتبار نظرة شاملة للصناعة والاقتصاد الذي تُستخدم فيه هذه الأصول، مع تحليل الاتجاهات العامة المتعلقة باستخدامها، سواء كانت مستقرة، في تراجع، أو في نمو. بعض العوامل التي قد تتطلب تعديلات من جانب المُقيّم تشمل:

- القدرة الاستيعابية الفعلية مقارنةً بالاحتياجات.
- مدى توفر العمالة مقابل المتطلبات التشغيلية.
- توفر المواد الخام مقارنةً بالاحتياجات منها.

## مسودة للاستطلاع

- توفر الطاقة مقارنةً بالاحتياجات منها.
- توفر رأس المال العامل مقارنةً بالاحتياجات التشغيلية.
- اللوائح التنظيمية المحتملة المتعلقة بانبعثات الطاقة أو الضوابط البيئية.

### 110- البيانات والمدخلات

1-110 وفقًا للدليل 104 - *البيانات والمدخلات* - يتعين على المُقيّم تحقيق أقصى استفادة ممكنة من خصائص البيانات ذات الصلة والملاحظة إلى الحد الأقصى الممكن.

2-110 إضافةً إلى المتطلبات الواردة في الفصل 104 - *البيانات والمدخلات* - يوجد تسلسل هرمي للأدلة المقارنة يجب اتباعه عند تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية:

أ) دليل مقارن مباشر.

ب) دليل مقارن غير مباشر.

ج) بيانات السوق العامة.

د) مصادر أخرى.

3-110 عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة القابلة للمقارنة، يجب على المُقيّم المُعتمد التأكد من أن خصائص البيانات والمدخلات المناسبة، الواردة في الفصل 104 - *البيانات والمدخلات* - قد تم تطبيقها بالكامل.

4-110 يجب على المُقيّم المُعتمد جمع المعلومات التالية عند تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية:  
أ- نوع الآلات.

ب- الطراز، والرقم التسلسلي، واسم الشركة المصنعة. قد يكون من المفيد تسجيل عنوان الشركة المصنعة للحصول على معلومات التكلفة. الرقم التسلسلي قد يكون ضروريًا، حيث تطلبه بعض الشركات المصنعة لتحديد مواصفات الأصل بدقة عند تقديم التكلفة الحالية، ويمكن تحديد عمر بعض المعدات عبر الرجوع إلى الكتب المرجعية التي تحتوي على الأرقام التسلسلية وتواريخ التصنيع.

ج- الرقم المرجعي للعميل، والذي قد يكون رقم المصنع، رقم الأصل، أو رقم الصيانة.

د- الحجم أو القدرة الاستيعابية.

هـ- سنة التصنيع.

و- الإشارة إلى أي أساس خاص أو خدمات اتصال أو توصيلات.

ز- التعديلات، الإصلاحات الكبيرة، أو التحسينات التي أُجريت بعد تركيب الآلة الأصلية.

ح- مصدر الطاقة.

ط- العوامل البيئية والقيود القانونية، إن وجدت.

ي- مستوى استخدام الآلات.

ك- سجل الإنتاج والصيانة.

ل- تكلفة التركيب والسعر الأصلي.

م- الحالة المادية ومستوى التقادم.

ن- ما إذا كانت المعدات قد تم شراؤها جديدة أو مستعملة.

5-110 يجب أن تكون المدخلات المختارة متوافقة مع النماذج المستخدمة في تحديد قيمة الأصل، كما هو موضح في الفصل 104 - *البيانات والمدخلات*، الفقرة 1-40.

6-110 يجب شرح وتبرير وتوثيق اختيار المدخلات ومصدرها واستخدامها.

7-110 يجب على المُقيّم المُعتمد الاحتفاظ بجميع مصادر المعلومات المستخدمة في التقييم وتخزينها.

## مسودة للاستطلاع

- 8-110 من الضروري مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، نظرًا لتأثيرها الكبير على قيمة الأصل عند اختيار البيانات والمدخلات.
- 9-110 يجب تحديد أي متطلبات خاصة قد يكون لدى العميل فيما يتعلق بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، مثل التوافق مع مقياس معين أو استراتيجية محددة، والاتفاق عليها إما ضمن نطاق العمل أو كتعليمات منفصلة. كما يجب مراعاة هذه المتطلبات بطريقة تتماشى مع الأساس المعتمد لتحديد القيمة، وأي افتراضات استثنائية قد يتم الأخذ بها.
- 10-110 يشير مصطلح "المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة" إلى العوامل التي تؤثر على سلوكيات الأعمال والتمويل، مع التركيز على التحول من الممارسات الاستغلالية إلى تحسين البيئة، وحماية رفاهية العاملين والأطراف المتأثرة بالأعمال، إلى جانب تبني حوكمة مؤسسية مدروسة وأخلاقية. وقد اكتسب هذا المصطلح انتشارًا واسعًا بالتوازي مع تطوير أساليب الاستثمار المستدام، لكنه يظل متغيرًا عبر الزمن وبين الدول وفقًا لاختلاف الأولويات والظروف الاقتصادية والاجتماعية. ونظرًا للتطور المستمر في المعرفة والمخاوف البيئية والضغط السوقية، فإن مفهوم المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة يخضع للتحديث المستمر.

## مسودة للاستطلاع

- 12-110 قد تنجم القيود المحتملة أو الفعلية على الاستمتاع والاستخدام للأصول منها الآلات والمعدات والبنية التحتية بسبب عوامل الاستدامة والبيئة من أسباب طبيعية (مثل الفيضانات والعواصف الشديدة والحرائق البرية)، أو من أسباب غير طبيعية (مثل التلوث)، أو في بعض الأحيان نتيجة لتداخل بين العوامل الطبيعية وغير الطبيعية (مثل الهبوط الأرضي الناتج عن استخراج المعادن على مدار السنوات). قد توجد أيضًا عوامل استدامة وبيئية تتجاوز الجوانب المادية المباشرة، مثل انبعاثات الكربون.
- 13-110 ورغم تنوع هذه الظروف، يظل السؤال الجوهرى: إلى أي مدى تؤثر هذه العوامل على القيمة السوقية للأصل؟ والذي يجب على المُقيّم المُعتمد توخي الحذر الشديد عند تقييم أو التعليق على القضايا المرتبطة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، حيث قد يفترق إلى الخبرة التخصصية المطلوبة في هذا المجال. ومن الأمثلة المتزايدة عالميًا لهذا التحدي: تقييم حجم النفقات الرأسمالية المطلوبة لتلبية متطلبات كفاءة الطاقة وإزالة الكربون، وفقًا للمعايير التنظيمية والسوقية خلال فترة زمنية محددة. في الحالات المناسبة، قد يوصي المُقيّم المُعتمد بإجراء مزيد من الاستفسارات والحصول على مشورة إضافية من متخصصين أو خبراء أو كليهما بشأن هذه المسائل.
- 14-110 يجب على المُقيّم المُعتمد أن يكون حذرًا في تحديد الحدود التي ستنطبق على نطاق التحقيقات والافتراضات المُتخذة فيما يتعلق بالقضايا البيئية، ويجب عليه أيضًا بيان أي مصادر للمعلومات التي تم الاعتماد عليها.
- 15-110 قد لا يكون المُقيّم المُعتمد قادرًا على تقديم نصائح بشأن طبيعة أو مخاطر التلوث أو المواد الخطرة، أو التكاليف المرتبطة بإزالتها. ولكن، إذا كان المُقيّم المُعتمد يمتلك معرفة مسبقة بالموقع وخبرة بنوع الأصل الذي يتم تقييمه، فقد يكون قادرًا على تقديم تعليقات حول احتمال وجود تلوث وتأثيره المحتمل على القيمة وقابلية التسويق.
- 16-110 قد تكون طبيعة بعض المخاطر مرتبطة بشكل مباشر باستخدام الممتلكات أو الأصل محل التقييم. فعلى سبيل المثال، تعتمد العديد من الأنشطة التجارية على ممارسات تنطوي على استخدام مواد خطيرة أو إدارة نفايات، وهو ما قد يُعد مصدر إزعاج أو ضرر محتمل للأطراف الخارجية. وعلى الرغم من أن المُقيّم المُعتمد قد لا يكون مؤهلًا لإجراء تحليل تفصيلي لهذه التأثيرات، فإن وجودها أو احتمال وجودها قد يُلاحظ أثناء المعاينة التقييمية عبر الاستفسارات المعتادة مع الأطراف ذات الصلة، أو من خلال المعرفة المحلية بالموقع أو نوع النشاط.
- 17-110 يتعين على المُقيّم المُعتمد تحديد حدود التحقيقات المُتبعة، وذكر المصادر والمعلومات التي استند إليها في تقريره.
- 18-110 خلال عمليات المعاينة والتحقيق وإعداد التقارير، وقد تكون بعض العوامل ذات أهمية خاصة عند تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية. ويجب النظر في هذه العوامل عندما تكون ذات صلة ومناسبة مع طبيعة التقييم وتعليمات العميل. وتعتبر هذه القائمة ليست شاملة وقد تختلف بناءً على الاختصاص القضائي أو السوق المعني. قد يكون من الضروري تحديد أساس القيمة عند النظر في بعض هذه العوامل، إذ قد تعكس بعض العناصر مخاطر فردية بدلاً من عوامل تؤثر على السوق بأكمله. لا يجب التعامل مع هذه القائمة على أنها قائمة تحقق إلزامية، حيث تعتمد أهمية كل عنصر على طبيعة التقييم الجارى. تم تصنيف العناصر بشكل عام، مع الإشارة إلى أن بعضها قد يتداخل مع أكثر من فئة.

### العوامل البيئية

- 1- تشمل العوامل البيئية تفاصيل مخططات تصنيف الطاقة التنظيمية أو المفروضة قانونًا، بالإضافة إلى التحسينات المقترحة أو المطلوبة ذات الصلة، مثل تكاليف الدخل ورأس المال اللازمة للتطوير.
- 2- استهلاك الطاقة (فيما يتعلق بأنظمة التدفئة والتبريد والإضاءة)، وقد يشمل ذلك تحليل كثافة استخدام الطاقة ومقارنتها بالقطاع العقاري ذي الصلة.
- 3- أنواع الطاقة المستخدمة، مثل الكهرباء والنفط والغاز الطبيعي.
- 4- تفاصيل أي عملية توليد للطاقة في الموقع (بما في ذلك الطاقة المتجددة).

## مسودة للاستطلاع

- 5- كمية أنظمة الطاقة المتجددة ومواصفاتها، مثل الألواح الشمسية والمضخات الحرارية والكتلة الحيوية وتوربينات الرياح.
- 6- المصنقات والشهادات البيئية، مثل طريقة التقييم البيئي لمؤسسة أبحاث البناء (BREEAM) والريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED) وتصنيف وشهادة مُستدام (MOSTADAM) معايير ويل (WELL).
- 7- انبعاثات الغازات المُسببة للاحتباس الحراري.
- 8- تحليل مسار الانبعاثات، مثل نظام مراقبة مخاطر الكربون (CRREM) في أوروبا.
- 9- العوامل المناخية المادية، مثل الفيضانات وارتفاع درجات الحرارة والجفاف وارتفاع مستوى سطح البحر.
- 10- استخدام المياه (هل الأصول مُجهزة لترشيد استهلاك المياه؟ تشمل المراجع المتاحة حاليًا لتحديد وجود نظام لإدارة المياه ومستويات استهلاكها).
- 11- التنوع البيولوجي (قد تتضمن البيانات ذات الصلة نسبة المساحات غير النباتية مقارنة بالمساحة السطحية الإجمالية للأصل)، إلى جانب الأنشطة التي قد تؤثر سلبًا على المناطق الحساسة بيئيًا، مثل استخدام المبيدات الحشرية. بالإضافة إلى ذلك، يتم النظر في وجود خطط عمل للحفاظ على التنوع البيولوجي، والمساحة المخصصة للزراعة أو الأغذية النباتية للأسطح.

### العوامل الاجتماعية

- 1- خصائص الموقع (الاتصال والبنية التحتية).
- 2- التنقل (على سبيل المثال عدد محطات شحن المركبات الكهربائية، ومواقف الدراجات المخصصة للمقيمين والشاغلين).
- 3- توفير إمكانية وصول الأشخاص ذوي الإعاقة إلى المباني والمتطلبات المرتبطة بذلك.
- 4- المواد المستخدمة في البناء أو التجديد.
- 5- جودة الهواء الداخلي (تتضمن التدابير ذات الصلة معايير التهوية، وكفاءة أنظمة الترشيح، ومستويات ثاني أكسيد الكربون، ودرجة الحرارة).
- 6- التأثير المجتمعي (يشمل على سبيل المثال تقسيم المناطق، وتنوع السكان، وتوفير المساحات الترفيهية والخضراء، والمرافق المجتمعية، وتعزيز التفاعل مع المنشآت التجارية المحلية، فضلاً عن تأثيرها على التلوث الضوئي والهوائي والضوضائي والازدحام المروري).
- 7- إمكانية التعديل (يُشير إلى مدى سهولة تكييف أو تعديل المباني لتلبية الاحتياجات المختلفة).

### عوامل الحوكمة

- 1- السلامة (يجب التحقق من مدى توافق الأصول مع لوائح السلامة ومتطلبات السوق).
- 2- المخاطر المتعلقة بالملكية والإشغال ومصدر أي أموال مستخدمة في المعاملات المتعلقة بأي نشاط إجرامي، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر غسل الأموال وتمويل الإرهاب والعبودية الحديثة والانتهاكات الحقوقية الوطنية والدولية.
- 3- تأثير الملكية أو الإشغال في حالة وجود تصور سلبي لدى الجمهور أو السوق تجاه المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة وتطبيقها.
- 4- التنوع والإنصاف والشمول (على سبيل المثال، هل يراعي تصميم المبنى تنوع المستخدمين، بما يشمل توفير بيئات مرنة تحتضن الأفراد من مختلف الفئات العمرية والاختلافات الإدراكية).
- 5- النظر في عقود الإيجار والعقود الأخرى ذات الصلة التي تتضمن أحكامًا محددة تتعلق بالاستدامة أو العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.

## 120- نماذج التقييم

1-120 تُعرف معايير التقييم الدولية بأنها نموذج التقييم المشار إليه في المعيار 105 على أنه التنفيذ الكمي لطريقة تحول المدخلات، كلياً أو جزئياً، إلى مخرجات تُستخدم في تطوير القيمة، ويختلف نموذج التقييم عن طريقة التقييم، حيث إن الأخيرة تُشير إلى الأسلوب والتقنية المحددة للوصول إلى قيمة.

2-120 وفقاً للدليل 105، يجب على المُقيمين/المُعتمدين التأكد من أن نماذج التقييم المختارة مناسبة للغرض المقصود من التقييم، ومتوافقة مع طبيعة المدخلات المستخدمة. يجب اختبار النماذج لضمان دقة المخرجات ومدى ملاءمتها للغرض المقصود من التقييم، ووفقاً لأساس القيمة والأصول والالتزامات قيد التقييم. في جميع الحالات، يجب على العضو ممارسة الحكم والشك المهني في اختيار نماذج التقييم واستخدامها وتطبيق المدخلات المستخدمة في نماذج التقييم.

3-120 وفقاً للدليل 105 - نماذج التقييم - يجب أن يُحقق المُقيّم المُعتمد الاستفادة القصوى من خصائص النماذج المناسبة إلى أقصى حدٍ ممكن.

## 130- التوثيق وإعداد التقارير

1-130 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في الفصل 106 - التوثيق وإعداد التقارير - يجب أن يتضمن تقرير التقييم جميع المراجع المناسبة التي توضح كافة الجوانب التي تم تناولها ضمن نطاق العمل المتفق عليه (انظر الفصل 101 - نطاق العمل). كما يجب أن يشتمل التقرير على تعليق حول تأثير الأصول الملموسة أو غير الملموسة ذات الصلة، والتي تم استبعادها من المعاملة الفعلية أو المفترضة، على القيمة المعلنة.

2-130 يجب أن يكون التقرير مكتوباً بوضوح، ومفصلاً وفقاً لمعيار مهني شفاف، بحيث يشمل تعليمات التقييم، والغرض منه، والأساليب المتبعة، والأسس المستخدمة، وطرق التقييم، والاستنتاجات النهائية، وكذلك الاستخدام المقصود للتقييم، وفقاً لما هو محدد في نطاق العمل المتفق عليه.

3-130 يجب على المُقيّم المُعتمد إدراج الحد الأدنى من المعلومات التالية في تقريره (انظر الفصل 106 - التوثيق وإعداد التقارير):

- (أ) نطاق العمل المتفق عليه،
- (ب) الأصول والالتزامات محل التقييم أو كليهما.
- (ج) اسم المُقيّم المُعتمد ورقم رخصته الذي يجب تضمينهما في جميع صفحات التقرير،
- (د) بيانات مفصلة عن جميع المشاركين في إعداد تقرير التقييم.
- (هـ) تفاصيل جميع الأشخاص المشاركين في معاينة الأصل أو الالتزام، عند الاقتضاء،
- (و) نوع الفرع الذي يحق للمُقيّم المُعتمد مزاولته (مثل التقييم العقاري وتقييم منشأة الأعمال والآلات والمعدات والبنية التحتية)،
- (ز) رقم تعريف الشركة التجارية،
- (ح) هوية العميل؛ أي الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي كلفت المُقيّم المُعتمد بإجراء التقييم المستهدف،
- (ط) الاستخدام المقصود،
- (ي) المستخدمون المستهدفون (إن وجدوا)،
- (ك) عملة التقييم المستخدمة.
- (ل) تاريخ (تواريخ) التقييم،
- (م) أساس أو أسس القيمة المُستخدمة.
- (ن) أسلوب (أساليب) التقييم المعتمد.

## مسودة للاستطلاع

- (س) طريقة (طرق) التقييم أو نموذج (نماذج) التقييم المطبقة.
- (ع) طبيعة البيانات والمدخلات المهمة التي يستخدمها المُقيّم المُعتمد في التقييم ومصادرها واختيارها،
- (ف) العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة التي استخدمها المُقيّم وأخذها بعين الاعتبار،
- (ص) الافتراضات الهامة أو الخاصة، وأي قيود تؤثر على التقييم،
- (ق) النتائج التي توصل إليها الأخصائي أو مقدم الخدمات.
- (ر) القيمة والأساس المنطقي للتقييم.
- (ش) القيود المفروضة على استخدام وتوزيع ونشر تقرير التقييم
- (ت) تاريخ إصدار التقرير (والذي قد يختلف عن تاريخ التقييم).
- (ث) بيان يؤكد استقلالية المُقيّم المُعتمد عن الأصل أو الالتزام قيد التقييم،
- (خ) توقيع المُقيّم المُعتمد، متضمنًا علامته الرسمية أو أي وسيلة للتحقق من هويته وتوثيقها،
- (ذ) رقم إيداع تقرير التقييم في الأنظمة الإلكترونية للهيئة
- (ض) بيان الامتثال لدليل التقييم والمعايير الدولية المتبعة.<sup>5352</sup>
- 4-130 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم (50) من الفصل 106 – التوثيق وإعداد التقارير - يجب إصدار تقرير تقييم يخص مراجعة التقييم مع تحديد ما إذا كان يركز على مراجعة عملية التقييم أم مراجعة القيمة النهائية.
- 5-130 يجب على المُقيّم المُعتمد أن يأخذ في اعتباره إجراء اختبارًا ملاءمة مكونًا من أربع نقاط على النحو التالي:
- 1- يجب أن يوفر التقرير فهمًا شاملاً للمستخدمين المستهدفين حول عملية التقييم، مع مراعاة طبيعة الأصول والاستخدام المقصود للتقييم.
- 2- يجب الاتفاق على صياغة التقرير مع جميع الأطراف المعنية كجزء من تحديد نطاق العمل.
- 3- يجب أن يكون التقرير كافيًا لمراجعته من قبل محترف تقييم ذو خبرة مناسبة، ولم يكن مشاركًا سابقًا في مهمة التقييم.
- 4- يجب أن يكون التقرير متسقًا مع التقارير الصادرة عن نظراء المُقيّم المُعتمد عند تنفيذ مهام مماثلة.
- 6-130 يجب على المُقيّم المُعتمد التحقق من أن التقييمات التي أجراها مُقيّمون مُعتمدون آخرون أو شركات تقييم أخرى، والتي يتم تضمينها في تقريره، تتوافق مع معايير التقييم الدولية.
- 7-130 يجب على المُقيّم المُعتمد تقديم مسودة بيان مفصلة لتقريره لنشرها مع أي مرجع له، مثل تقييمات الكيانات المدرجة، على أن تتضمن المسودة الحد الأدنى من المعلومات التالية:
- اسم المُقيّم المُعتمد، ومؤهلاته، ورقم ترخيصه، أو اسم شركة التابع لها.
  - حالة المُقيّم (داخلي أو خارجي).
  - تاريخ التقييم، وأساس القيمة، جنبًا إلى جنب مع أي افتراضات خاصة.
  - التعليق على مدى تحديد القيمة أو القيم مباشرةً بالاستناد إلى الأدلة السوقية أو تقديرها باستخدام أساليب تقييم أخرى.
  - تأكيد أن التقييم قد تم وفقًا للمعايير الدولية للتقييم، أو بيان مدى وأسباب أي انحراف عنها.
  - الإشارة إلى أي أجزاء من التقرير أعدها مُقيّم مُعتمد آخر أو مسؤول مختص أو منظمة خدمات.
- 8-130 يجب ألا يتضمن تقرير التقييم معلومات سرية تتعلق بعملاء آخرين.
- 9-130 يجب أن يثبت التقرير امتلاك الموظفين المشاركين في التقييم المعرفة والخبرة الكافية في السوق ذات الصلة ونوع الأصول الخاضعة للتقييم.

<sup>52</sup> (المادة 8) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها

<sup>53</sup> المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير، القسم 30.

## مسودة للاستطلاع

- 10-130 يجب أن يكون التقرير موقَّعاً من قِبَل المُقيِّم المُعتمَد، الذي يقبل المسؤولية عن التقييمات الواردة في التقرير.
- 11-130 يجب على المُقيِّم أيضاً تحديد فرع التقييم المرخَّص له بمزاولته، وفئة عضويته في "الهيئة" بجانب اسمه في التقرير.
- 12-130 يمكن للمُقيِّم إصدار مسودات تقارير التقييم للعملاء قبل إتمام التقرير النهائي، ولكن يجب عليه:

- توضيح أن مسودة الرأي مبدئية وتعتمد على مرحلة استكمال التقرير النهائي.
- التأكيد على أن المسودة مخصصة للاستخدام الداخلي للعميل فقط.
- عدم السماح بنشر المسودة أو الإفصاح عنها.

- 13-130 يجب أن يسجل المُقيِّم المُعتمَد نتائج مناقشاته مع العميل، فيما يتعلق بمسودته، مع الإشارة إلى أي معلومات أو اقتراحات يقدمها العميل، وكيفية استخدامه لتلك المعلومات والأسباب التي دفعته إلى مراجعة تقييمه أو عدم مراجعته.

- 14-130 يجب على المُقيِّم المُعتمَد الاحتفاظ بملف عمله لمدة لا تقل عن 10 سنوات.<sup>54</sup>

### 140- الاعتبار الخاصة للآلات والمعدات

- 1-140 يتناول القسم التالي قائمةً غير حصرية تضم الموضوعات ذات الصلة بتقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية.

- 1- تخصيص القيمة (القسم 150)،
- 2- إعداد التقارير المالية (القسم 160)
- 3- صناديق الاستثمار العقاري (القسم 170)
- 4- طلبات تجميد وإيقاف الأصول (القسم 180)
- 5- تقييم تعويضات نزح الملكية في المملكة (القسم 190)

### 150- تخصيص القيمة

- 1-150 بالإضافة إلى ما ورد في الفقرة 220 من الفصل 102 – أسس القيمة - وهذا المعيار، إذا تم تقييم مجموعة من الأصول باعتبارها جزءاً من محفظة، ولكنها تُخصَّص على أساس فردي، يجب على المُقيِّم المُعتمَد يوضح صراحةً أن هذا هو الإجراء المتبع مع بيان الأساس المنطقي لمنهجيته في التخصيص.

### 160- إعداد التقارير المالية

- 1-160 وفقاً لما ورد في الفصل 102 – أسس القيمة، قد تستلزم التقييمات لأغراض إعداد التقارير المالية الامتثال لعدد من المعايير والمتطلبات المحاسبية، ومنها — على سبيل المثال لا الحصر — ما يلي:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13: القيمة العادلة
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16: عقود الإيجار
- معيار المحاسبة الدولية 16: الممتلكات والآلات والمعدات
- معيار المحاسبة الدولية 36: مؤشرات انخفاض قيمة الأصول
- معايير المحاسبة الدولية في القطاع العام

- 2-160 تلتزم جميع الشركات بإعداد ونشر قوائمها المالية بما يتوافق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. وتلتزم الشركات المدرجة بالامتثال الكامل لهذه المعايير، بينما تتبع جميع الشركات المدرجة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وللشركات الصغيرة والمتوسطة غير المدرجة الخيار لتطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الكاملة أو المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للشركات الصغيرة والمتوسطة. وفي حال قررت شركة صغيرة أو متوسطة اعتماد المعايير الدولية الكاملة لإعداد التقارير المالية، فلا يُسمح لها بالتحويل لاحقاً إلى معايير الشركات الصغيرة والمتوسطة، إلا إذا طرأ

<sup>54</sup> قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها ومكافحة غسل الأموال

## مسودة للاستطلاع

تغيير جوهري أو مادي في ملكيتها أو هيكلها التنظيمي أو طبيعة عملياتها، مما يبرر هذا التغيير. بالإضافة إلى ذلك، يجب على جميع الشركات الالتزام بمعايير المحاسبة المقبولة عمومًا في المملكة العربية السعودية، والصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

3-160 تشترط الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين على الكيانات المدرجة إعداد تقاريرها المالية وفق "المعايير الوطنية المتوافقة بشكل وثيق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الكاملة".

4-160 تمثل هذه المعايير الوطنية إصدارًا متوافقًا بدرجة عالية مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الكاملة الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، مع مراعاة إزالة بعض الخيارات التي تتيحها المعايير الدولية، وإضافة بعض متطلبات الإفصاح، بالإضافة إلى إدراج معايير وبيانات مكتملة صادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، تغطي موضوعات غير مشمولة في المعايير الدولية ولكنها ذات صلة بالسياق المحلي، مثل ما يرتبط بالاعتبارات الدينية. وبالمثل، تمت إضافة متطلبات إفصاح إضافية إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للشركات الصغيرة والمتوسطة.

5-160 يتعين على المُقيِّمين المُعتمدين الرجوع إلى الموقع الرسمي للهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين للحصول على التفاصيل الكاملة.

6-160 يجب على المُقيِّمين المُعتمدين المكلفين بتقديم تقييمات تُدرج ضمن التقارير المالية، الالتزام بالتعليمات والإرشادات الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو متطلبات الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين أو كليهما.

7-160 يسمح مجلس هيئة السوق المالية لأي شركة مدرجة باعتماد نموذج إعادة التقييم لقياس العقارات والعقارات الاستثمارية، على أن تلتزم الشركة بما يلي:

- 1- اعتماد السياسة المحاسبية الخاصة بنموذج القيمة العادلة أو نموذج إعادة التقييم بموافقة مجلس الإدارة.
- 2- تقييم كل الأصول المملوكة أو الاستثمارية من قبل مقيمين اثنين على الأقل عند إعداد القوائم المالية السنوية أو عند استخدام أحد النموذجين للمرة الأولى. اختيار التقييم الأدنى بين التقييمين المُعتمدين.
- 3- إجراء تعيينات المقيمين بموجب قرار من مجلس الإدارة بناءً على توصية لجنة المراجعة. يجب أن يكون المُقيِّم المعين حاصلًا على درجة زمالة من الهيئة السعودية للمقيمين المُعتمدين (تقييم).
- 4- توكُّل لجنة المراجعة مسؤولية الإشراف والمراقبة على عملية التقييم ونتائجها، ورفع تقرير إلى مجلس الإدارة بشأن أي نتائج أو ملاحظات ذات أهمية.

8-160 للعلم، تتيح هيئة السوق المالية كذلك للشركات المدرجة استخدام نموذج إعادة التقييم لقياس المصالح والحقوق العقارية، وذلك للسنوات المالية التي تبدأ خلال عام 2025 الميلادي أو بعده — انظر الفصل (400 - العقارات) لمزيد من التفاصيل.

### المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13: القيمة العادلة

9-160 يُعرّف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13 مفهوم *القيمة العادلة*، ويضع إطارًا موحدًا لقياسها، كما يفرض متطلبات إفصاح تتعلق بقياسات *القيمة العادلة*. وبوجه عام، يمكن استخدام القيمة العادلة كأساس للتقييم في حالات مثل المصانع، والآلات، المعدات، والبنية التحتية، وذلك في ظل مشاركة محددة بين أطراف معينين في صفقة فعلية أو محتملة، بدلاً من افتراض وجود سوق عامة تضم مجموعة أوسع من مقدمي العروض. وبناءً عليه، قد تختلف القيمة العادلة المحسوبة في هذه السياقات عن القيمة السوقية للممتلكات.

10-160 يعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13 القيمة العادلة بأنها السعر الذي يُتوقع استلامه عند بيع أصل، أو يُدفع عند نقل التزام، في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق بتاريخ القياس. كما يتطلب هذا المعيار أيضًا تقديم إفصاحات تتعلق بقياسات القيمة العادلة.

11-160 فيما يتعلق بقياسات القيمة العادلة، يتعين على المُقيِّمين المُعتمدين إجراء التقييمات بما يتوافق مع التعريف والإرشادات

## مسودة للاستطلاع

الخاصة بالقيمة العادلة، كما وردت في المعايير الدولية للمحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.<sup>55</sup>

### المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16: عقود الإيجار

12-160 يُقصد بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 معيار المحاسبة العالمي الذي يحدد كيفية تعامل الشركات مع عقود الإيجار لأغراض المحاسبة. ويضع هذا المعيار مبادئ تشمل الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح المتعلقة بعقود الإيجار. 13-160 يعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 عقد الإيجار بأنه عقد، أو جزء من عقد، ينقل الحق في استخدام أصل معين (الأصل الأساسي) خلال فترة زمنية مقابل عوض. 14-160 يتعين على المُقيمين المُعتمدين إكمال التقييم وفقاً للتعريف والإرشادات الخاصة بعقود الإيجار الواردة في معايير المحاسبة الدولية التي نشرها مجلس معايير المحاسبة الدولية، لإجراء تقييمات عقود الإيجار لأغراض إعداد التقارير المالية.

15-160 يتضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 متطلبات محاسبية مختلفة لكلٍ من المستأجرين والمؤجرين. (أ) المستأجرون:

يلتزم المستأجرون بالمحاسبة عن كل من "حق استخدام الأصل" والالتزام المقابل في ميزانيتهم العمومية، مقابل أي أصول مستأجرة. تحدد المعايير عناصر هذه الحسابات، والتي قد لا تستند دائماً إلى القيم السوقية، إلا أن الكيانات قد تحتاج إلى مدخلات تقييمية للمساعدة في هذه الحسابات.

(ب) المؤجرون:

يصنّف المؤجرون كل عقد إيجار يُبرم مع طرف آخر إما كعقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. يُعد عقد الإيجار عقد إيجار تمويلي إذا نقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع الأساسية المرتبطة بملكية الأصل الأساسي. يسرد المعيار مجموعة من الاختبارات التي يمكن استخدامها لتحديد ما إذا كان العقد يُصنف كعقد إيجار تمويلي. 16-160 لمساعدة المؤجرين في تصنيف عقود الإيجار، قد يُطلب من المُقيمين المُعتمدين تقديم استشارات تقييمية تتعلق بالعمير الاقتصادي للأصل في بداية عقد الإيجار، والقيمة المتبقية المتوقعة للأصل الأساسي في نهاية العقد، ودرجة انتقال المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية بموجب عقد الإيجار.

17-160 من بين التعقيدات التي تؤثر على تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية المؤجرة، أن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 يتطلب النظر إلى مكونات الأرض والمباني المدرجة ضمن عقد الإيجار بشكل منفصل لأغراض التصنيف. وإذا تبين أن الجزء المتعلق بالآلات أو المعدات أو البنية التحتية في عقد الإيجار قد يُصنّف كعقد إيجار تمويلي، فيجب حينها تخصيص مبلغ الإيجار الابتدائي استناداً إلى القيم العادلة النسبية لكل مكون من مكونات العقد عند بدايته.<sup>56</sup>

### المعيار الدولي للمحاسبة 16: الممتلكات والآلات والمعدات

18-160 يحدد المعيار الدولي للمحاسبة رقم (16) المعالجة المحاسبية للممتلكات والآلات والمعدات، بهدف تمكين مستخدمي القوائم المالية من فهم معلومات واضحة بشأن استثمارات الكيان في هذه الأصول، والتغيرات التي تطرأ عليها. وتشمل الجوانب المحاسبية الأساسية في المعيار الاعتراف بالأصول، وتحديد قيمها الدفترية، واحتساب رسوم الاستهلاك، والاعتراف بخسائر انخفاض القيمة التي يتعين الاعتراف بها.

19-160 يلزم تطبيق المعيار الدولي للمحاسبة رقم (16) في المحاسبة عن الممتلكات والآلات والمعدات ما لم ينص معيار آخر على معالجة محاسبية مختلفة أو يسمح بها.

20-160 لا ينطبق المعيار الدولي للمحاسبة رقم (16) على الحالات التالية:

أ- الممتلكات والآلات والمعدات المصنفة كمحتفظ بها للبيع، بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 5: الأصول

<sup>55</sup> المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13

<sup>56</sup> المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16

## مسودة للاستطلاع

غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة.

ب- الممتلكات والآلات والمعدات المصنفة كجزء من الأنشطة المتوقفة أيضًا وفقًا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 5 المذكور أعلاه.

ج- الاعتراف بالأصول المتعلقة باستكشاف الموارد المعدنية وتقييمها. انظر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 6: استكشاف وتقييم الموارد الطبيعية.

د- حقوق التعدين واحتياطيات المعادن مثل النفط والغاز الطبيعي والموارد غير المتجددة المماثلة.

21-160 يتعين على الكيان الذي يعتمد نموذج التكلفة لقياس العقارات الاستثمارية، وفقًا للمعيار الدولي للمحاسبة رقم (40) "العقارات الاستثمارية"، أن يُطبّق هذا النموذج على العقارات الاستثمارية المملوكة له.

22-160 اعتمدت الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين المعيار الدولي للمحاسبة رقم (16) "الممتلكات والآلات والمعدات"، الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، مع استثناء التعديلات الموضحة في الفقرات 160-23 إلى 160-25 أدناه.

23-160 إذا اختار الكيان نموذج إعادة التقييم لإحدى فئات الممتلكات والآلات والمعدات، يجب أن يتم التقييم بواسطة مُقيّم معتمد مستقل يتمتع بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة، ويمتلك خبرة حديثة في الموقع والفئة المحددة من الممتلكات أو الآلات أو المعدات الخاضعة للتقييم.

24-160 يجب الإفصاح عن اسم المُقيّم المُعتمد ومؤهلاته.

25-160 فيما يخص المتطلبات المتعلقة برسمة تكاليف الاختبار، على الكيان الإفصاح عما يلي:

(أ) طبيعة الاختبار أو التشغيل التجريبي المناسب لظروف الكيان.

(ب) تكاليف الاختبار أو التشغيل التجريبي التي تم رسمتها خلال فترة التقرير.

(ج) الإيرادات المخصصة من تكاليف الاختبار أو التشغيل التجريبي خلال فترة التقرير.

(د) أي فائض من إيرادات الاختبار أو التشغيل التجريبي على تكاليفها خلال فترة التقرير.

(هـ) أسباب أي تأخير في إجراء الاختبار أو التشغيل الفعلي مقارنة بالتاريخ المخطط له مسبقًا.<sup>57</sup>

المعيار الدولي للمحاسبة رقم 36: مؤشرات انخفاض القيمة

26-160 يحدد المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36) الإجراءات التي يجب على الكيان اتباعها لضمان عدم إدراج أي أصل بقيمة تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد. وتُعرف القيمة القابلة للاسترداد بأنها الأعلى بين القيمة العادلة مطروحًا منها تكاليف التصرف، وقيمة الاستخدام. مؤشرات انخفاض القيمة كالتالي:

• انخفاض القيمة السوقية

• التغييرات السلبية في التقنيات والأسواق والاقتصاد والقوانين

• زيادة أسعار الفائدة في السوق

• صافي أصول الشركة أعلى من رسمة السوق.

27-160 يُدرج الأصل بقيمة تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت قيمته الدفترية أعلى من المبلغ المتوقع استرداده من خلال استخدام الأصل أو بيعه. وفي هذه الحالة، يُعتبر الأصل قد انخفضت قيمته، ويلزم المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36) الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة.

28-160 يحدد المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36) الضوابط المتعلقة بإعادة إثبات خسائر انخفاض القيمة، كما يلزم المنشآت بالإفصاح عن المعلومات ذات الصلة، بما يتماشى مع متطلبات الشفافية والإفصاح المالي.

29-160 يجب على المُقيّمين المُعتمدين إجراء تقييم شامل للأصول المتضررة لأغراض التقارير المالية، بما يتوافق مع التعريفات والإرشادات المنصوص عليها في معايير المحاسبة الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، لضمان الدقة

<sup>57</sup> المعيار الدولي للمحاسبة 16

## مسودة للاستطلاع

والامتثال للمتطلبات المحاسبية المعتمدة.<sup>58</sup>

### معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام

160-30 تصدر معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام عن مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام، وهي تُعد الإطار المحاسبي المعتمد عالميًا للمؤسسات الحكومية والجهات العامة عند إعداد قوائمها المالية.

160-31 تُعد معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام معايير مخصصة لإعداد التقارير المالية للجهات الحكومية، وقد صُممت لتطبيقها على الكيانات العامة التي تستوفي جميع الشروط التالية.

(أ) تتحمل مسؤولية تقديم خدمات تعود بالنفع على القطاع العام.

(ب) تعتمد بشكل أساسي على تمويل أنشطتها من خلال الضرائب أو التحويلات الحكومية أو الاشتراكات الاجتماعية أو الديون أو الرسوم، سواءً كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر.

(ج) لا تهدف بشكل أساسي إلى تحقيق الأرباح.

160-32 وفقًا لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام، يجوز للمقيّم المعتمد استخدام القيمة العادلة (وفقًا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (13)) أو القيمة التشغيلية الحالية، بحسب ما يكون أنسب لطبيعة الأصل والهدف من التقييم، في إعداد التقارير المالية العامة.

160-33 تُعرف القيمة التشغيلية الحالية بأنها: "المبلغ الذي يدفعه الكيان مقابل الإمكانيات الخدمية المتبقية للأصل في تاريخ القياس".

160-34 يتعين على المقيّمين المعتمدين إجراء التقييم وفقًا لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام المعتمدة من مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام، وذلك لأغراض إعداد التقارير المالية العامة.<sup>59</sup>

### 170- طلبات تجميد وإيقاف الأصول

170-1 طلب تجميد وإيقاف الأصول هو قرار يُصدره الدائن عندما يخشى أن الشركة قد تباع أصولها ولا تفي بسداد المبالغ المستحقة له. يمكن لطلب تجميد وإيقاف الأصول أن يشمل أي نوع من الأصول تقريبًا، مثل: الحسابات البنكية للشركة، والعقارات، والمنشآت، والآلات، والمعدات، والممتلكات المنقولة، والأراضي، والاستثمارات، والأسهم.

170-2 تُستخدم طلبات تجميد وإيقاف الأصول عادةً في قضايا الاحتيال، حيث يُخشى أن يقوم المدعى عليه بمحاولة إخفاء الأصول أو تحويلها لتجنب الوفاء بالالتزامات المالية المترتبة عليه بموجب الحكم القضائي الصادر ضده.

170-3 يتعين على المقيّمين المعتمدين أن يكونوا على دراية بأنه، مع وجود استثناءات محددة، قد تخضع جميع ممتلكات المدين في إطار المنازعات القضائية لتنفيذ طلب تجميد وإيقاف الأصول، سواء كانت هذه الممتلكات عقارات أو مالية أو تجارية أو ملكية فكرية أو أي نوع آخر من الأصول. ويتولى تلك المسؤولية مأمورو التنفيذ العاملون في دائرة التنفيذ.

170-4 يجب على المقيّم المعتمد أن يلاحظ أن هذه الآلية لا تنطبق بأثر رجعي على التقييمات التي تكون تواريخ تقييمها قبل قرار التعليق أو التي تُجرى بعد رفع التعليق. ويتعين على تلك التقييمات الامتثال للقواعد واللوائح المنصوص عليها في دليل تقييم المعتمد كافة، والتي تكون سارية المفعول في تاريخ التقييم.

### 180- تقييم تعويضات نزع الملكية للمنفعة العامة في المملكة

180-1 يجوز للجهات الحكومية والوزارات والهيئات العامة في المملكة العربية السعودية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، بشرط تقديم تعويض عادل لأصحاب العقارات المزروعة، وإثبات عدم توفر أراضٍ أو عقارات حكومية تلي احتياجات المشروع. لا يجوز نزع الملكية إلا بغرض تنفيذ المشروعات المعتمدة في الميزانية.

180-2 يتعين على المقيّمين المعتمدين الرجوع إلى الأقسام ذات الصلة في الفصل 400 لتوضيح أنه يجب عليهم مراعاة النظام ولائحته التنفيذية عند إجراء التقييم للمنشآت والآلات والمعدات والبنية التحتية ضمن تقييم تعويضات نزع الملكية للمنفعة العامة. عادةً، لا

<sup>58</sup> المعيار الدولي للمحاسبة 36  
<sup>59</sup> معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام

## مسودة للاستطلاع

يشارك مقيمو المنشآت والآلات والمعدات والبنية التحتية كأعضاء في لجنة المسح المكلفة بنزع الملكية، وإنما يعملون تحت إشراف مقيم الممتلكات المُصدرة.

### قرار الشروع في نزع الملكية

180-2 يصدر قرار الموافقة على نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة من الجهة المختصة، ممثلةً في الوزير المختص أو رئيس الجهة الحكومية المعنية أو مجلس إدارة المؤسسة العامة المعنية، أو من يُفوضونه بذلك؛ مرفقًا به نسخة من مخطط المشروع الذي يستلزم نزع الملكية.

180-3 يُخطر بهذا القرار كل من البلديات وكتابات العدل والجهات المختصة الأخرى. يجب أن يتضمن القرار دعوة للجهات المشار إليها في نظام نزع الملكية للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/15 بتاريخ 12 مايو 2003 (المادتان 6 و7) لتعيين ممثلها خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يومًا.

### لجنة تقييم التعويضات

180-4 تُشكل الجهة المالكة للمشروع لجنة مختصة لتقييم التعويض المستحق عن المنشآت والآلات والمعدات والبنية التحتية المنزوعة أو المتضررة، على النحو التالي:

أولاً: تُعين كل جهة حكومية ممثلًا لها لتشكيل لجنة من خمسة أعضاء، وذلك على النحو التالي:

1- ممثل عن الجهة المالكة للمشروع.

2- ممثل عن وزارة العدل.

3- ممثل عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

4- ممثل عن وزارة الداخلية.

5- ممثل عن وزارة المالية.

ثانيًا: اثنان من الخبراء في مجال العقارات تُعينهما غرفة التجارة والصناعة في المنطقة المعنية.

180-5 تضطلع لجنة التقييم بالمسؤوليات التالية:

1- إجراء معاينة دقيقة للمنشآت والآلات والمعدات والبنية التحتية المقرر نزع ملكيتها والتحقق من صحة المعلومات الواردة في تقرير اللجنة.

2- تقدير قيمة المنشآت والآلات والمعدات والبنية التحتية المقرر نزع ملكيتها، من حيث قيمة الأراضي والمباني والأشجار والنباتات وأي منشآت أو حقوق أخرى.

3- تحديد التعويض المستحق لأصحاب المنشآت والآلات والمعدات والبنية التحتية المتأثرة بالمشروع دون نزع أي جزء منها، وذلك بحساب الفرق بين قيمتها السوقية قبل تنفيذ المشروع وبعده.

180-6 لا يُعقد اجتماع اللجنة إلا بحضور جميع أعضائها، وتُتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات. وتُرفع هذه القرارات إلى الجهة مالكة المشروع لاعتمادها.

180-7 يمكن للجهة المعنية ووزارة المالية طلب إعادة التقييم عبر لجنة جديدة، شريطة أن تتبع نفس معايير العضوية وذلك خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يومًا من تاريخ قرار التقييم. وتُشكل هذه اللجنة خلال ثلاثين (30) يومًا من تاريخ تقديم الطلب، وتتخذ قراراتها بالأغلبية. ويجب أن تنهي هذه اللجنة أعمالها في غضون ستين (60) يومًا من تاريخ طلب إعادة التقييم، وإلا أصبح قرار اللجنة الأولي نهائيًا.

180-8 تُخطر الجهة المالكة للمشروع ملاك المنشآت والآلات والمعدات والبنية التحتية وشاغليها بضرورة الإخلاء خلال فترة زمنية تحددها الجهة المذكورة، على ألا تقل المهلة عن ثلاثين (30) يومًا من تاريخ الإخطار. وتُستكمل إجراءات صرف التعويضات قبل موعد الإخلاء، مع شرط عدم صرف التعويض للمالك إلا بعد تسليم المنشآت والآلات والمعدات والبنية التحتية المعنية رسميًا وتوثيق ذلك لدى كاتب العدل أو المحكمة.

## مسودة للاستطلاع

- 9-180 تصرف الجهة المنفذة للمشروع تعويض ممالك المنشآت والآلات المعدات والبنية التحتية المستولى عليه مؤقتًا عن الأضرار المترتبة على ذلك.
- 10-180 يحق للمتضررين الطعن أمام ديوان المظالم ضد القرارات الصادرة عن اللجان الإدارية والجهات المعنية كافة بموجب هذا القانون، وذلك خلال ستين (60) يومًا من تاريخ إخطارهم بتلك القرارات.
- 11-180 يجب على المُقيِّمين المُعتمدين المكلفين بتقديم استشاراتهم أو تقدير تعويضات نزع الملكية بموجب تشريعات نظام نزع الملكية الاطلاع على أحدث نسخة من الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

المحتويات	الفقرات
نظرة عامة	10
مقدمة	20
إطار التقييم	30
نطاق العمل	40
دراسة السوق	50
أسس القيمة	60
أساليب التقييم	70
أسلوب السوق	80
أسلوب الدخل	90
أسلوب التكلفة	100
البيانات والمدخلات	110
نماذج التقييم	120
التوثيق وإعداد التقارير	130
الاعتبارات الخاصة للحقوق والمصالح والحقوق العقارية	140
التسلسل الهرمي للحقوق والمصالح	150
القيمة الإيجارية	160
إعداد التقارير المالية	170
صناديق الاستثمار العقاري	180
طلبات إصدار أو طلب تجميد وإيقاف الأصول	190
إجراءات نزع الملكية والتعويض في المملكة	200
العقارات التطويرية	210
أساس قيمة العقارات التطويرية	220
أساليب تقييم العقارات التطويرية	230
طريقة القيمة المتبقية للعقار التطويرية	240
الأصول القائمة	240
اعتبارات خاصة بشأن العقارات التطويرية والإقراض المضمون	250

#### 10- نظرة عامة

- 1-10 تنطبق المبادئ والإرشادات الواردة في الفصول العامة من دليل التقييم الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين على تقييم المصالح والحقوق العقارية، ويتضمن هذا الدليل، بالإضافة إلى الفصول العامة، تعديلات ومتطلبات إضافية وإرشادات وأمثلة محددة بشأن كيفية تطبيق الفصول العامة من الدليل على عمليات تقييم العقارات. ويجب أن تتبع عمليات تقييم المصالح والحقوق العقارية، حيثما ينطبق ذلك، أيضاً فصل الأصول المعمول به لهذا النوع من الأصول أو الالتزامات (انظر الفصل 300 الآلات والمعدات والبنية التحتية).
- 2-10 تُعد العقارات والحقوق والمصالح والحقوق العقارية المرتبطة بها من فئات الأصول التي لا تتمتع بخصائص موحدة، والتي نادراً ما تتوفر لها ظروف سوقية نشطة، ذات سيولة عالية، وبيانات معلنة، ومع ذلك غالباً ما

## مسودة للاستطلاع

تقتضي الحاجة تحديد قيمتها السوقية. وعلى نحوٍ مغايرٍ لكثيرٍ من الأصول المالية، فإن العقارات غالبًا ما تتسم بخصوصية أكبر سواء من الناحية القانونية أو المادية، ويتم تداولها بوتيرة أقل، ويختلف المشترون والبائعون فيها من حيث الدوافع، كما تواجه تكاليف معاملات أعلى، وتستغرق وقتًا أطول للتسويق والبيع، ويصعب تجميعها أو تقسيمها. وتضفي هذه الخصائص على عملية تقييم العقارات طابعًا فنيًا يتطلب الحذر، والخبرة في السوق المحدد، والبحث، واستخدام الأدلة السوقية، والموضوعية، وفهم الافتراضات اللازمة، والحكم المهني السليم أي باختصار، مهارات احترافية.

20- مقدمة

1-20 يجب على المُقيِّم المُعتمد، قبل الشروع في تقييم أي مصلحة عقارية، مراعاة الإطار القانوني ذي الصلة الذي يؤثر على العقار محل التقييم والإلمام به. يجب أن يتمتع المُقيِّم المُعتمد بخبرة كافية في تقييم العقارات وفقًا لموقع العقار المعني وفتته أو يلتزم بالحصول على مساعدة مناسبة من متخصص مختص ومطلّع. كما يجب عليه الإفصاح للعميل مسبقًا عن أي نقص في خبرته قبل قبول المهمة.

2-20 تُمثل المصلحة العقارية الحق في ملكية الأرض والمباني أو السيطرة عليها أو استغلالها أو إشغالها. وقد تشمل المصلحة العقارية حقوق الحيابة غير الرسمية للأراضي الجماعية أو المجتمعية أو المشتركة أو القبلية والمستوطنات العشوائية الحضرية أو الريفية أو الاقتصادات الانتقالية، والتي يمكن أن تأخذ شكل من أشكال الحيابة أو الإشغال أو حقوق الاستخدام.

3-20 يوجد في المملكة أربعة أنواع رئيسية من المصلحة العقارية:

(أ) الملكية المطلقة (المعروفة أيضًا باسم الحيابة المطلقة) في أي مساحة أرض معينة، ويتمتع مالك هذه المصلحة بالحق المطلق في حيابة الأرض وأي مبان عليها والسيطرة عليها بشكل دائم، رهنًا فقط بأي مصالح دنيا وأي قيود نظامية أو غيرها من القيود السارية قانونياً. ومن الأمثلة على ذلك: الملكية التامة، والملكية المطلقة المشروطة، والملكية مدى الحياة. وأول مثالين تستمر ملكيتهما لفترة غير محددة وتورث لورثة المالك، أما الملكية مدى الحياة، فتستمر حتى وفاة المالك فقط.

(ب) حق الانتفاع بالإيجار هو الحق الذي يتمتع به المستأجر لاستخدام العقار والانتفاع به خلال مدة محددة وفقًا لشروط عقد الإيجار، حيث يمنح المستأجر عادةً حق الحيابة الحصرية والسيطرة على مساحة محددة من الأرض أو المباني لفترة محددة، على سبيل المثال، بموجب شروط عقد الإيجار.

(ج) أما ملكية الإيجار الممنوحة للمؤجر، فتتضمن حقوق الملكية التي يحتفظ بها المؤجر، وتشمل حقه في تحصيل أي زيادة على الإيجار المتفق عليه تعاقديًا حتى انتهاء مدة الإيجار. كما يجب أن تكون مدة هذه الملكية دائمًا أقل من مدة عقد الإيجار الأساسي الشاملة.

(د) حق استخدام الأرض أو المباني، ولكن دون التمتع بحق الملكية أو السيطرة الحصرية، كحق المرور على الأرض أو استغلالها فقط في نشاط محدد أو كليهما.

4-20 تندرج الأصول غير الملموسة خارج نطاق تصنيف الأصول أو الالتزامات العقارية أو كليهما، ولكن يمكن أن يكون الأصل غير الملموس مرتبطًا بالتدفقات النقدية المرتبطة بالأصول العقارية ويؤثر عليها تأثيرًا ملموسًا. لذلك من الضروري أن يكون واضحًا في نطاق العمل ما الذي يجب أن يتضمنه أو يستبعده الاستخدام المقصود من التقييم على وجه التحديد. ويجب للمُقيِّم اتباع الفصل 210 - الأصول غير الملموسة - في حالة وجود أحد عناصرها.

5-20 رغم استخدام كلمات ومصطلحات مختلفة لوصف هذه الأنواع من المصالح والحقوق العقارية في العديد من المناطق الخاضعة للأنظمة، فمن الشائع استخدام مفاهيم مثل: الحق المطلق غير المحدود للملكية؛ والمصلحة الحصرية لفترة محددة؛ والحق غير الحصري لاستخدام مقصود مُحدد. ويُقصد بثبات الأرض والمباني أن الحق الذي يتمتع

## مسودة للاستطلاع

به أحد الأطراف هو الذي ينتقل خلال عملية تبادل، وليس الأرض والمباني بحالتها المادية. ولذلك فإن القيمة ترتبط بالمصلحة القانونية وليس بالأرض والمباني.

6-20 غالبًا ما تتطلب الحاجة إجراء تقييم للمصالح العقارية لمختلف الاستخدامات المقصودة، منها: الإقراض المضمون؛ والبيع والشراء؛ والضرائب؛ وإجراءات التقاضي؛ والتعويض والإعسار المالي؛ وإعداد التقارير المالية؛ والتصفية.

### 30- إطار التقييم

1-30 وفقًا للمعيار 100 - إطار التقييم - يجب أن يلتزم المُقيّم المُعتمد بمبادئ المُقيّم (انظر الفصل 100 - إطار التقييم).

### 40- نطاق العمل

1-40 يحدد نطاق العمل (ويُشار إليه أحيانًا بشروط التعاقد أو خطاب التعاقد) الشروط الأساسية لإجراء التقييم أو مراجعة التقييم. ويشمل ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الأصول أو الالتزامات الخاضعة للتقييم، والاستخدام المقصود للتقييم، ومسؤوليات الأطراف المعنية المشاركة في التقييم، ولضمان الامتثال لمتطلبات تحديد الأصول والالتزامات محل التقييم وفقًا للدليل 101 - نطاق العمل - يجب مراعاة النقاط التالية:

(أ) الأصول أو الالتزامات محل التقييم أو كلاهما

(ب) العملاء؛ الأشخاص أو الجهة التي كلفت المُقيّم المُعتمد بالتقييم

(ج) الاستخدام المقصود

(د) المستخدم المُستهدف (إن وجد)

(هـ) المُقيّم المُعتمد ورقم ترخيصه

(و) عملة التقييم

(ز) تاريخ التقييم

(ح) أساس أو أسس القيمة المُستخدمة

(ط) طبيعة ونطاق عمل المُقيّم المُعتمد وأي قيود مفروضة عليه

(ي) طبيعة ومصادر المعلومات التي يعتمد عليها المُقيّم المُعتمد

(ك) الافتراضات الخاصة

(ل) المتخصص أو مقدم الخدمات أو كلاهما

(م) العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة

(ن) نوع تقرير التقييم أو أي وثائق أخرى قيد الإعداد

(س) القيود المفروضة على استخدام تقرير التقييم وتوزيعه ونشره

(ع) الأنظمة واللوائح والتعاميم الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والامتثال لمعايير التقييم الدولية.

2-40 في الحالات التي يكون فيها نطاق العمل مقيّدًا أو غير مكتمل، أو عند عدم توفر المعلومات اللازمة لإجراء تقييم دقيق،

يجب على المُقيّم المُعتمد، بعد التفاهم مع العميل، اتباع ما يلي:

(أ) تعديل أو توسيع نطاق العمل ليشمل جمع المعلومات المفقودة؛

(ب) استكمال التقييم بناءً على افتراض خاص، شريطة أن يكون ذلك متوافقًا مع الإرشادات الواردة في الدليل.

(ج) أو الانسحاب من المهمة.

3-40 وفقًا للمتطلبات الواردة في الفصل 101 - نطاق العمل - يجب أن تناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تُجرى

أثناء مهمة التقييم مع الاستخدام المقصود لمهمة التقييم وأسس القيمة. وفي حالة مراجعة التقييم، يجب أن يذكر

نطاق العمل ما إن كانت المراجعة تمثل مراجعة لعملية تقييم أم مراجعة للقيمة.

4-40 يجب تجميع الأدلة الكافية والتحقق منها من خلال وسائل مثل المعاينة، الاستفسار، البحث، الحساب أو التحليل

## مسودة للاستطلاع

- لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم. وعند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة اللازمة، يحتاج المقيم إلى الحكم الممّني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم.
- 5-40 يجب إجراء معاينة ميدانية داخل المملكة العربية السعودية.
- 6-40 عند مراجعة الفقرتين 3-40 و5-40، يجب على المُقيّم تحديد مستوى المعاينة الميدانية المطلوب إجراؤها (عند الاقتضاء) ضمن نطاق عمله.
- 7-40 في بعض الحالات، قد يجري المُقيّم معاينة ميدانية لعينة من الأصول، ويجب توضيح ذلك ضمن نطاق العمل.
- 8-40 أما إذا لم يكن من المقرر إجراء معاينة ميدانية، مثل المعاينة البصرية القائمة على التقنية، فيجب تحديد ذلك بوضوح ضمن نطاق العمل.
- 9-40 يتعين على المُقيّم المعتمد في المملكة العربية السعودية أن يجري ما يكفي من المعاينة والبحث والتحليل اللازم لضمان دقة التقييم. وكجزء من هذه العملية، يجب عليه تحديد ما يلي:
- (أ) مدى تحديد الأصل و/أو الالتزام؛
- (ب) مدى معاينة الأصل و/أو الالتزام؛
- (ج) نوع وحجم البيانات التي تم البحث فيها؛
- (د) نوع ومدى التحليل الذي تم إجراؤه للوصول إلى الآراء أو الاستنتاجات.
- 10-40 يجب على المُقيّم المعتمد مراعاة الملحقين 1 و2 من الفصل 400 عند مراجعة نطاق الاستقصاءات والأدلة المطلوب جمعها.
- 11-40 على النحو الوارد في الفصل 101 بشأن مهمة التقييم "يجب أن يتضمن نطاق العمل وصفاً تفصيلياً لنطاق التحليل والاستقصاءات المقرر إجراؤها ومستوى الأدلة المقرر جمعها.
- 12-40 وكذلك وفقاً لما ورد في الفقرة 70-09 من الفصل 101 بشأن مراجعة التقييم: "يجب تحديد شروط مراجعة التقييم بوضوح في نطاق العمل، بحيث تعكس بدقة طبيعة وغرض التقييم ومدى الاستقصاءات التي ستُجرى".
- 13-40 عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المُقيّم المعتمد، يجب أن يؤخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات أو إمكانية الاعتماد عليها دون أن يؤثر ذلك سلباً على مصداقية/التقييم. ويجب النظر في المدخلات المهمة المقدمة إلى المُقيّم المعتمد (على سبيل المثال، من الإدارة أو الملاك) والبحث فيها وإثباتها. (انظر القسمين 20 و30 من الفصل 101). وفي الحالات التي يشك فيها المُقيّم في مصداقية أو موثوقية المعلومات المقدمة، يجب عليه النظر في إمكانية وكيفية استخدام تلك المعلومات من عدمها (انظر الفصل - 101 نطاق العمل، الفقرة 1-20(ي)).
- 14-40 عند النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة، يجب على المُقيّم المعتمد أخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
- (أ) الاستخدام المقصود من التقييم؛
- (ب) أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم؛
- (ج) الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم؛
- (د) ما إذا كان المصدر مستقلاً عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه (انظر المعيار - 11 نطاق العمل، القسم (30). الفقرة (1-40).

## مسودة للاستطلاع

- 15-40 يُمثل الاستخدام المقصود وأساس القيمة ونطاق وحدود أعمال البحث وأي من مصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها جزءاً من نطاق عمل أعمال التقييم، ويجب تعميمها على جميع الأطراف المشاركة في أعمال التقييم (انظر الفصل - 101 نطاق العمل).
- 16-40 إذا اتضح في سياق مهمة التقييم أن عمليات البحث أو القيود التي يتضمنها نطاق العمل لن تنتج عنها تقييم ذو مصداقية، أو أن المعلومات التي تقدمها الأطراف الخارجية ليست متاحة أو غير كافية، أو أن القيود المفروضة على أعمال البحث مثل أعمال المعاينة قاصرة بشكل لن يؤدي إلى نتيجة تقييم كافية لغرض التقييم، فيجب أن يفيد التقييم صراحة بأنه لا يتوافق مع الدليل أو معايير التقييم الدولية (انظر الفصل 100 – إطار التقييم، القسم 50، والفصل 101 – نطاق العمل، الفقرات 1-20 و 3-30 و 3-40).
- 17-40 بالإضافة إلى المتطلبات التي تنص على نطاق أعمال البحث وطبيعة المعلومات التي سيُستند إليها ومصدرها في المعيار - 101 نطاق العمل، يجب مراعاة الأمور التالية:
- (أ) الأدلة المطلوبة، إن وجدت، للتحقق من المصلحة العقارية وأي مصالح مرتبطة بها؛
- (ب) نطاق أي أعمال معاينة؛
- (ج) المسؤولية عن المعلومات التي توضح مساحة الموقع وخصائصه (كحالة الأرض) وخصائص المباني والمساحات المبنية؛
- (د) مسؤولية المعلومات المتعلقة بالموقع وخصائصه (مثل ظروف التربة)، والسماوات التي تؤثر في إنتاجية الأرض (مثل خصوبة التربة، ومساحة المنطقة الزراعية)؛
- (هـ) مسؤولية عن التأكد من مواصفات أي مبنى وحالته؛
- (و) مسؤولية التحقق من مواصفات وحالة المزرعة أو الغطاء النباتي أو الغابة أو المحصول؛
- (ز) مسؤولية التحقق من كمية وجودة الاحتياطيات، وأي إجراءات استخراج ومعالجة لاحقة لعملية الاستخراج؛
- (ح) نطاق البحث في طبيعة الخدمات والمرافق ومواصفاتها وكفائتها؛
- (ط) المسؤولية عن تحديد العوامل البيئية الفعلية أو المحتملة؛
- (ي) التصاريح أو القيود القانونية المفروضة على استخدام العقارات والمباني، وكذلك أي تغييرات متوقعة أو محتملة في هذه التصاريح والقيود القانونية؛
- 18-40 فيما يلي بعض الأمثلة النموذجية على الافتراضات الخاصة التي يلزم إقرارها والاتفاق عليها للامتثال لمعيار 101 – نطاق العمل، الفقرة 3-20 (ك)، والمعيار 102 – أسس القيمة، الفقرة 4-50، على سبيل المثال لا الحصر:
- (أ) حدوث تغير مادي محدد، مثل تقييم مبنى مقترح كما لو كان مكتملاً في تاريخ التقييم؛
- (ب) حدوث تغير في حالة العقارات، مثل تأجير مبنى شاغر أو أن يصبح المبنى المؤجر شاغراً في تاريخ التقييم؛
- (ج) تقييم المصلحة دون الأخذ في الاعتبار المصالح القائمة الأخرى؛
- (د) خلو العقارات من التلوث أو المخاطر البيئية الأخرى؛
- (هـ) استمرار النشاط الاقتصادي إلى الأبد؛
- (و) منح التصريح بالتخطيط من أجل تغيير الاستخدام المقترح؛
- (ز) وجود عقدٍ محددٍ في تاريخ التقييم لم يكن قد أُنجز بالفعل.
- 50- دراسة السوق
- 1-50 يجب أن يكون المقيّم المعتمد على دراية مستمرة بالعوامل المؤثرة في سوق العقارات بشكل عام، وقطاع العقارات المعني بشكل خاص، بالإضافة إلى البيانات الخاصة بالعقار محل التقييم، سواء التي تم جمعها قبل المعاينة أو أثناءها.

## مسودة للاستطلاع

- 2-50 تتطلب دراسة السوق تحديد وجمع وتحليل البيانات على المستويين الكلي والجزئي، بهدف فهم العوامل التي تؤثر على أداء القطاع العقاري ذي الصلة، والتي تنعكس في النهاية على قيمة العقار محل التقييم.
- 3-50 يجب أن يدرك المقيّم المعتمد أن مفهوم "أعلى وأفضل استخدام" يمثل الفرضية الأساسية التي تستند إليها معظم أسس التقييم (وفقًا للفقرة 2-30 من المعيار 400). ومن ثمَّ، يُعد تحليل السوق أمرًا ضروريًا بغض النظر عن نوع العقار أو حجمه. ويعد مفهوم "أعلى وأفضل استخدام" جزءًا لا يتجزأ من القيمة السوقية وهو استخدام العقار الذي يكون ممكنًا فعليًا أو محتملاً بشكل معقول أو قانونيًا أو من المرجح أن يصبح كذلك، مما يؤدي إلى تحقيق أعلى قيمة للعقار في تاريخ التقييم.
- 4-50 حتى في الحالات التي يكون فيها تصنيف الموقع مخصصًا لاستخدام محدد، يجب أن يأخذ التقييم في الاعتبار حجم التطوير المناسب الذي يمكن أن يستوعبه السوق، وهو أمر لا يمكن تحديده بدقة إلا من خلال تحليل السوق.

## مسودة للاستطلاع

5-50 عند تقييم العقارات الاستثمارية، يجب أن تتضمن الدراسة السوقية على الأقل توقعات أساسية للعرض والطلب ضمن السوق الفرعي المرتبط بالعقار محل التقييم، وذلك بحسب كل من فئة العقار والمنطقة السوقية التي يعمل ضمنها (مثل: مكاتب الفئة "أ" في المنطقة التجارية المركزية، أو مراكز التسوق الإقليمية الواقعة ضمن نطاق نصف قطره 15 إلى 20 كيلومترًا)، بالإضافة إلى قدرة العقار على جذب حصة من هذا الطلب.

### 60- أسس القيمة

1-60 يجب أن يكون المقيّم/المُعتمَد واضحًا بشأن "الاستخدام المقصود" للتقييم، وفقًا للفصل 102 - أسس القيمة - يجب على المقيّم تحديد الأساس المناسب للقيمة من أجل الاستخدام المقصود عند تقييم المصالح والحقوق العقارية.

2-60 يجب أن يراعي المقيّم، وفقًا لمعظم أسس القيمة، أعلى وأفضل استخدام للعقار الذي قد يختلف عن استخدامه الحالي (انظر الفصل 102 - أسس القيمة - القسم 20). لهذا التقييم أهمية خاصة للمصالح العقارية التي يمكن تغيير استخدامها أو التي يمكن تطويرها.

3-60 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم (220) من الفصل 102 - أسس القيمة - بشأن تخصيص القيمة، إذا كان مجموع قيمة العناصر المنفردة المخصصة يختلف عن قيمة الأصول أو الالتزامات أو كليهما على أساس إجمالي، فيجب للمقيّم أن يذكر بوضوح سبب أو أسباب الاختلاف الرئيسة.

### 70- أساليب التقييم

1-70 يمكن تطبيق الأساليب الثلاثة الرئيسة للتقييم المذكورة في الفصل 103 - أساليب التقييم - لتقييم المصالح والحقوق العقارية.

2-70 يقع على عاتق المقيّمين/المُعتمدين واجب تبني وتبرير أساليب التقييم وطرقه المستخدمة في كل عملية تقييم، وفقًا لما تقتضيه الضرورة. ويجب أن تستند هذه الأساليب دائمًا إلى:

- طبيعة الأصول أو الالتزامات محل التقييم.
- الغرض والاستخدام المقصود وسياق مهمة التقييم المحددة.
- أي متطلبات قانونية أو تنظيمية واجبة التطبيق ضمن الولاية القضائية ذات العلاقة.

3-70 يجب على المقيّمين/المُعتمدين أيضًا مراعاة أفضل الممارسات المهنية المعترف بها في مجال التقييم أو في التخصص الذي يعملون فيه. ومع ذلك، لا يجب أن تُقيد هذه الممارسات قدرتهم على استخدام حكمهم المهني عند تنفيذ مهام التقييم الفردية، وذلك لضمان التوصل إلى رأي مُعتمَد مهنيًا بشأن القيمة يتناسب مع الغرض من التقييم.

4-70 ما لم يكن هناك نص صريح في القوانين أو اللوائح الإلزامية يوجب اتباع أسلوب تقييم معين أو طريقة واحدة بعينها، فلا توجد أولوية تلقائية لأي أسلوب أو طريقة تقييم على الأخرى. بل في بعض الاختصاصات القضائية، أو لأغراض تقييم محددة، قد يُطلب من المقيّم استخدام أكثر من أسلوب أو طريقة للوصول إلى تقدير متوازن للقيمة. لذلك، يجب على المقيّم المُعتمَد أن يكون قادرًا على تقديم تقارير موثقة توثيقًا مناسبًا توضح الأسلوب والطريقة المُعتمَدة في التقييم.

5-70 تركز جميع أساليب التقييم هذه على المبادئ الاقتصادية الأساسية لتكوين الأسعار، ويعتمد اختيار الأسلوب المناسب على طبيعة التقييم والغرض منه. ويتفرع عن كل أسلوب رئيسي طرق تقييم متعددة، تحتوي بدورها على نماذج مختلفة. بعض أساليب التقييم ذات طبيعة كمية، وغيرها ذات طبيعة نوعية، لكنها جميعًا أساليب تُستخدم لتحديد قيمة العقار من خلال تحليل خصائصه ومكوناته.

6-70 يتعين على المقيّم/المُعتمَد، عند تحديد الأسلوب وطريقة التقييم المناسبة، أن يلتزم ليس فقط بالمتطلبات الواردة في هذا الدليل، بل أيضًا بالتوجهات الواردة في الفصل 103 - أساليب التقييم، ولا سيما الفقرات 3-10 و 4-10

و10-5.

80- أسلوب السوق

1-80 يستند أسلوب السوق في التقييم إلى مقارنة العقار محل التقييم مع أدلة مستقاة من معاملات السوق التي تتوافق مع معايير أساس القيمة ذات الصلة. ويُجرى التقييم، في أسلوب السوق، من خلال مقارنة العقار بالأدلة المستمدة من معاملات السوق التي تفي بمعايير أساس القيمة ذي الصلة ونوع العقار.

2-80 عادةً ما تكون المصالح والحقوق العقارية متباينة الخواص (أي ذات خصائص مُختلفة)، حتى وإن كانت الأرض والمباني ذات خصائص مادية مطابقة للخصائص المتداولة في السوق، فإن الموقع سيكون مختلفًا. ورغم أوجه الاختلاف هذه، فعادةً ما يتم استخدام أسلوب السوق لتقييم المصالح والحقوق العقارية.

3-80 يجب عند مقارنة الأصل محل التقييم وفقًا لسعر مصالح عقارية أخرى أن يتبنى المُقيّم/المُعتمد وحدات مقارنة تُعتبر مقبولة بالنسبة لغالبية المشاركين. وأن يعتمد ذلك على طبيعة الأصل أو الالتزام محل التقييم. ويمكن أن تحتوي الوحدات المقارنة الشائعة الاستخدام ما يلي: سعر المتر المربع (أو القدم المربع) للمبنى أو الهكتار (أو لكل فدان) للأرض.

(أ) السعر لكل غرفة.

(ب) السعر لكل وحدة إنتاج (على سبيل المثال، ميجاوات وإنتاجية المحاصيل). (انظر الملحق 4).

4-80 لا تُعد وحدة المقارنة مفيدة إلا عند اختيارها وتطبيقها باتساق على العقار محل التقييم والعقارات المقارنة في كل تحليل. ويجب أن تكون أي وحدة مقارنة مستخدمة هي نفس التي يستخدمها المشاركون في السوق ذي الصلة بقدر الإمكان.

5-80 يجب للمقيّم المعتمد، عندما يستخدم السوق أكثر من وحدة مقارنة لنوع معين من العقارات، اختيار الوحدة ذات الارتباط الأكبر بأسعار بيع العقارات المقارنة لضمان دقة التقييم.

6-80 عند اختيار العقارات المقارنة، يجب على المُقيّم المعتمد التأكد من أن العقارات المستخدمة في التقييم تتمتع بالخصائص التالية:

• مشابهة بدرجة كافية للعقار محل التقييم بحيث تكون بديلاً تنافسيًا له.

• تقع في نفس الحي أو في حي مكافئ يتمتع بخصائص محلية وأداء سوقي مماثل للعقار محل التقييم.

• استخدام مطابق لمفهوم "أعلى وأفضل استخدام" كما هو محدد للعقار محل التقييم.

7-80 يجب على المُقيّم تحديد العناصر الأساسية للمقارنة وتقييم مدى قابلية المقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة، وذلك بناءً على عوامل مثل: الموقع، والعوامل الاقتصادية، والعوامل القانونية، والجوانب المادية للعقار. (انظر الملحق 5).

8-80 في حالة عدم توفر عنصر مهم للمقارنة في العقار محل التقييم أو العقارات المقارنة، يجب على المُقيّم/المُعتمد استخدام عقارات أعلى وأدنى من العقار محل التقييم من حيث هذا العنصر للتحقق من صحة التعديلات المطبقة، وهي منهجية تُعرف باسم "المقارنة الحدية"

9-80 يجب على المُقيّم/المُعتمد تقديم تفسير واضح ومبرر لاختياره العقارات المقارنة في تقرير التقييم، مع توضيح أساس التعديلات والتسويات التي تم إجراؤها، وأي قيود على البيانات المستخدمة، مثل الحالات التي يضطر فيها المُقيّم/المُعتمد إلى استخدام المبيعات أو القوائم القديمة في سوق غير نشط.

10-80 يحدد الاعتبار الذي يمكن تطبيقه على أي بيانات أسعار مماثلة في عملية التقييم بمقارنة الخصائص المختلفة للعقار والمعاملة التي اشتقت منها البيانات مع العقار محل التقييم. ويجب مراعاة الاختلافات بين ما يلي وفقًا للفصل 103 – أساليب التقييم، الملحق 1-30 إلى 8-30، وتشمل الاختلافات المعنوية التي يجب مراعاتها عند تقييم

## مسودة للاستطلاع

المصالح والحقوق العقارية، على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

(أ) نوع المصلحة المستمدة منها الأدلة على الأسعار ونوع المصلحة محل التقييم؛

(ب) المواقع ذات الصلة؛

(ج) جودة الأرض ذات الصلة؛

(د) عمر التحسينات ومواصفاتها؛

(هـ) الاستخدام أو تقسيم الأراضي المسموح به في كل عقار؛

(و) الظروف التي تحدد السعر وأساس القيمة المطلوب على أساسها؛

(ز) تاريخ سريان الأدلة على الأسعار وتاريخ التقييم؛

(ح) ظروف السوق في وقت المعاملات ذات العلاقة، وكيف تختلف عن الظروف الموجودة في تاريخ التقييم.

أسلوب الدخل 90-

1-90 يعتمد أسلوب الدخل في تقييم جميع العقارات على تقدير قيمتها من خلال رسملة أو خصم الدخل المستقبلي المتوقع منه،

سواء كان مصدره الإيجارات أو العوائد الناتجة عن النشاط التجاري داخل العقار. في بعض الدول، يُصنف أسلوب الدخل الذي يعتمد على تحليل ورسملة الإيجارات الفعلية أو المحتملة كقسم فرعي من أسلوب السوق، بينما يُستخدم مصطلح أسلوب الدخل، في تلك البلدان، على نطاق واسع للإشارة إلى عمليات التقييم المستندة إلى القوائم المالية للمؤسسة التي تمارس نشاطها في العقار.

2-90 تُستخدم طرقٌ مختلفةٌ لحساب القيمة بأسلوب الدخل، وتشارك جميعها في سمة مُشتركة تتمثل في أنّ القيمة تعتمد على الدخل الفعلي أو المقدر الذي إمّا أن يكون مولدًا أو يمكن توليده عبر مالك المصلحة. وفي حالة العقارات الاستثمارية التي يمكن أن يكون دخلها في صورة إيجار (انظر الفصل 104 – البيانات والمدخلات والفصل 105 – نماذج التقييم)، يمكن أن يكون هذا الدخل في صورة إيجار مفترض (أو إيجار مدخر) في أيّ مبنى يشغله مالكة وذلك على أساس ما تكلفه استئجار مساحة معادلة.

3-90 ترتبط قدرة العقار على توليد الدخل بالنسبة لبعض المصالح والحقوق العقارية ارتباطاً وثيقاً باستخدام نشاط تجاري/تداولي معين (على سبيل المثال: دور السينما أو دور المتقاعدين أو دور الرعاية أو العيادات أو الفنادق أو ما إلى ذلك). وفي حالة وجود مبنى مناسب فقط لنوع معين من الأنشطة التجارية، فغالبًا ما يكون الدخل مرتبطاً بالتدفقات النقدية الفعلية أو المحتملة التي ستتحقق لمالكه من نشاط التداول هذا. وغالبًا ما يُشار إلى استغلال الإمكانيات التجارية للعقار لبيان قيمته "بطريقة الأرباح" (انظر الفقرة 3-80 التالية).

4-90 عندما يمثل الدخل المحتمل المستخدم في أسلوب الدخل التدفق النقدي من أي عمل أو نشاط تجاري (بخلاف التدفق النقدي المرتبط بتكاليف الإيجار والصيانة وغيرها من التكاليف الخاصة بالعقارات) ويشمل الأصول غير الملموسة، حينها لا يعود التقييم تقييماً للمصالح العقارية وحدها، ويجب للمُقيّم المُعتمَد أيضاً الامتثال على النحو المطلوب لمتطلبات الفصل 200 – المنشآت الاقتصادية، والفصل 210 – الأصول غير الملموسة إذا وجدت.

5-90 بالنسبة للمصالح العقارية، يمكن استخدام الأشكال المختلفة من نماذج التدفقات النقدية المخصومة، وتتفاوت هذه النماذج من حيث التفاصيل ولكنها تشترك في السمة الأساسية المتمثلة في أنّ التدفق النقدي لفترة مستقبلية محددة يُعدل إلى قيمة حالية باستخدام معدل خصم ما. ويمثل مجموع القيم الحالية للفترات الفردية تقديراً لقيمة رأس المال، ويستند معدلات الخصم في أيّ نموذج من نماذج التدفقات النقدية المخصومة إلى التكلفة الزمنية للنقود ومخاطر ومكافآت تدفق الدخل المعني.

6-90 في حالة العقارات ذات السجل التشغيلي، يجب على المُقيّم المُعتمَد مراجعة بيانات التشغيل للسنوات الثلاث

## مسودة للاستطلاع

- الماضية على الأقل، متى كانت متاحة. ومع ذلك، لا تكتسب هذه البيانات أهميتها إلا بقدر ما يراها المشترون المحتملون مؤشراً على التدفقات النقدية المستقبلية.
- 7-90 يجب على المُقيّم/المُعتمَد استبعاد أي استهلاك أو بنود غير نقدية مماثلة، مثل خدمة الدين، الضرائب أو الزكاة، مصروفات الشركات، ومدفوعات رأس المال لمرة واحدة من التدفقات النقدية المخصومة.
- 8-90 يجب على المُقيّم/المُعتمَد تضمين أي بدلات استبدال دورية مع ضمان عدم تكرار احتسابها سواء من خلال إدراجها ضمن النفقات الأخرى أو عبر تعديل معدلات الخصم وفقاً لذلك.
- 9-90 يجب أن يكون البيان المالي المُعاد صياغته مُنظماً بطريقة منهجية، بحيث يبدأ بالدخل الإجمالي المحتمل—وهو الإيراد المتوقع من الإيجار الكامل للعقار وفقاً لإيجارات السوق—مع تصنيف مصادر الدخل والمصروفات ضمن فئات واضحة، وفقاً لنوعها ومدى تغيرها (ثابتة أو متغيرة).
- 10-90 ويشمل الفصل 103 – أساليب التقييم، الملحق 50-35 إلى 50-46 مزيداً من المعلومات عن اشتقاق معدلات الخصم، ويجب أن يتأثر استنتاج العائد أو معدلات الخصم بهدف التقييم. فعلى سبيل المثال:
- (أ) إذا كان الهدف من التقييم تحديد القيمة السوقية، فإنّ معدلات الخصم يمكن اشتقاقه من مراقبة العوائد الكامنة في السعر المدفوع مقابل المصالح والحقوق العقارية المتداولة بين المشاركين في السوق أو من معدلات العائد المطلوبة من جانب المشاركين الافتراضيين. وعندما يستند معدلات الخصم إلى تحليل المعاملات السوقية، فيجب أن يتبع المُقيّم المُعتمَد أيضاً الإرشادات الواردة في الفصل 103 – أساليب التقييم، الملحق 30-7 و30-8.
- (ب) إذا كان الهدف من التقييم تحديد القيمة السوقية لمالك محدد أو محتمل على أساس معايير الاستثمارية الخاصة، فإنّ المعدل المُستخدم يمكن أن يبين معدل العائد المطلوب أو المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال الخاصة به.
- 11-90 يمكن استخلاص معدل خصم مناسب من أيّ عائد نموذجي "منعدم المخاطر" معدل وفقاً للمخاطر والفرص الإضافية الخاصة بمصلحة عقارية معينة.
- تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة
- 12-90 تعتمد طريقة التدفقات النقدية المخصومة على المبدأ القائل بأن قيمة العقار تساوي إجمالي القيمة الحالية لجميع التدفقات النقدية المستقبلية. تسمى عملية إضافة القيمة الحالية لكل تدفق نقدي مستقبلي والقيمة الحالية لسعر إعادة البيع في نهاية المدة بتحليل التدفقات النقدية المخصومة.
- 13-90 يتكوّن النموذج من أربعة عناصر رئيسية يجب على المُقيّم/المُعتمَد إعدادها أو تحديدها بوضوح، وهي:
1. فترة التوقُّع؛
  2. توقعات التدفق النقدي خلال فترة التوقع؛ وتشمل التوقيت المتوقع لهذه التدفقات ومعدل نموها؛
  3. القيمة النهائية، وتشمل معدل رسملة الخروج؛
  4. معدل العائد أو معدلات الخصم.
- فترة التوقُّع:
- 14-90 يجب أن تكون فترة التوقع معقولة ومتوافقة مع توقعات المستثمرين، بحيث تعكس أداءً مستقرًا ومستدامًا للأصل.
- 15-90 تُعد فترات التوقع الممتدة لعشر سنوات هي الأكثر شيوعاً في المملكة، حيث إنها غالباً ما نفي بمعظم، إن لم يكن جميع، المعايير المطلوبة لتقييم العقارات. ومع ذلك، قد تختلف الفترة المثلى بناءً على طبيعة العقار وحالته وملكيته، إذ يمكن أن يكون لهذه العوامل تأثير كبير على اختيار المُقيّم/المُعتمَد لفترة التوقع المناسبة.

## مسودة للاستطلاع

16-90 بالإضافة إلى ذلك، في الحالات التي يُتوقع فيها وقوع أحداث رئيسية، مثل تجديد عقد مستأجر رئيسي، يجب تمديد فترة التوقع لعدة سنوات إضافية، بحيث يتم استيعاب هذا الحدث في التقييم، مع وضع افتراضات واضحة حول احتمالات إعادة التأجير وتكاليفه.

17-90 في حالة المشاريع القائمة على نظام حق الانتفاع بموجب الإيجار، خاصة تلك ذات الفترات القصيرة نسبياً (من 20 إلى 25 عاماً)، يجب أن تمتد فترة التوقع حتى نهاية مدة الامتياز غير المنقضية.

18-90 عند التعامل مع عقود إيجار مُبرمة وفق التقويم الهجري، أو في حال وجود مزيج من العقود المؤرخة بالتقويمين الميلادي والهجري داخل العقار نفسه، يجب على المُقيّم/المُعتمد توحيد النظام التقويمي المستخدم في التقييم، مع مراعاة التوقيت المكافئ لأي مدفوعات أو أحداث متوقعة وفق العقود التي تعتمد تقويمًا مختلفًا.

### توقعات التدفقات النقدية:

19-90 يجب على المُقيّم المُعتمد تقييم العقار بنفس الطريقة التي يتبعها المستثمر المحتمل عند تقييم الدخل المستقبلي، مع الأخذ في الاعتبار التغيرات السنوية في التدفقات النقدية بسبب مجموعة من العوامل، منها: تأجير المساحات الشاغرة وزيادات الإيجار وارتفاع التكاليف والتغيرات في معدلات الإيجار السوقية والتقدم وأعمال الصيانة والتجديد وفترات الشغور وتكاليف إعادة التأجير. وفي حالة العقارات متعددة المستأجرين، يتم إعداد توقعات التدفقات النقدية وخصمها لكل عقد إيجار على حدة، مما يسهم في الوصول إلى التقييم الإجمالي للعقار محل الدراسة.

20-90 كما يجب على المُقيّم المُعتمد أن يظل متسقًا في تقسيم التدفقات النقدية عند إعادة تقييم العقار ذاته لضمان الاتساق والدقة.

21-90 عند تقييم المصلحة العقارية لأغراض السوق، يجب أن تكون التدفقات النقدية المستخدمة إجمالية، دون احتساب الاستهلاك أو الإهلاك أو الزكاة أو الضرائب.

22-90 في حال قدم العميل معلومات مالية تتضمن هذه العناصر، يجب على المُقيّم المُعتمد استعادتها وإضافتها مجددًا عند إعداد التدفق النقدي.

23-90 في حالة العقارات المرتبطة بالأنشطة التجارية، مثل الفنادق، يجب أن يتضمن التدفق النقدي توقعات تغيرات رأس المال العامل.

### معدلات الخصم

24-90 يجب أن يكون معدلات الخصم متسقًا مع نوع التدفق النقدي.

25-90 يتم خصم جميع التدفقات النقدية الواردة والصادرة، بما في ذلك سعر البيع المستقبلي المتوقع، باستخدام معدلات الخصم المناسبة. وفي بعض الحالات، قد يكون من الضروري استخدام معدلات خصم مختلفة ضمن النموذج الواحد، وذلك لتعكس المستويات المتباينة للمخاطر المرتبطة بكل نوع من التدفقات المالية، إلا أنه غالبًا ما يتم تلخيصها في معدل خصم واحد شامل. على هذا النحو، يعد معدلات الخصم عنصرًا أساسيًا في طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يهدف معدلات الخصم إلى عكس تقييم المستثمر الافتراضي للمخاطر الكامنة في الأصل، أو العائد المتوقع، أو كلاهما. يجب أن يكون معدلات الخصم متسقًا مع التدفقات النقدية (أو الأرباح) المقدرة في نموذج التقييم، أي يجب أن يعتمد على نفس الافتراضات من حيث التوقيت والتضخم والتكاليف والتمويل والضرائب. كما يجب تجنب تضمين المخاطر التي تم بالفعل تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية بناءً عليها.

26-90 يجب على المُقيّم المُعتمد مراعاة التحليلات المؤيدة عند تقييم مدى ملاءمة معدلات الخصم.

27-90 تتضمن قائمة غير حصرية بالتحليلات الشائعة ما يلي:

## مسودة للاستطلاع

- (أ) معدل العائد الداخلي.
- (ب) متوسط العائد المُرجَّح على الأصول؛
- (ج) مؤشرات القيمة من مناهج أخرى، مثل أسلوب السوق، أو مقارنة المكررات الضمنية من أسلوب الدخل مع مكررات السوق للشركات المماثلة أو مكررات المعاملات.
- 28-90 يجب على المُقيِّم المُعتمَد استخدام أكثر من أسلوب من الأساليب المذكورة أعلاه عند إعداد معدلات الخصم أو تقييم مدى معقوليته.
- 100- أسلوب التكلفة
- 1-100 يجب على المُقيِّم المُعتمَد اتباع التوجيهات الواردة في المعيار 103 – أساليب التقييم، القسم (60)، عند تطبيق أسلوب التكلفة.
- 2-100 يوفر أسلوب التكلفة مؤشرًا على القيمة استنادًا إلى المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل عقار أكثر من تكلفة الحصول على عقار ذي منفعة مساوية، سواء عبر الشراء أو البناء، مع الأخذ في الاعتبار تكلفة الأرض المطلوبة للبناء. وسيكون من الضروري في كثير من الأحيان مراعاة تقادم العقار عند مقارنته بعقار جديد مماثل.
- 3-100 يُستخدم أسلوب التكلفة غالبًا لتقدير قيمة الإحلال للعقارات المتخصصة والعقارات الأخرى التي لا يتم بيعها أو تأجيرها في السوق إلا نادرًا، مما يعني أن أسلوب التكلفة لا يستخدم عمومًا إلا عندما يحول نقص نشاط السوق دون استخدام الطريقة المقارنة وعندما لا تكون العقارات المراد تقييمها مناسبة للتقييم من خلال أسلوب الدخل. ومع ذلك، هناك حالات يُستخدم فيها هذا الأسلوب كإجراء رئيس متعلق بالسوق، لا سيما عند توافر بيانات موثوقة تعزز دقة الإجراء.
- 4-100 عادةً ما يطبق هذا الأسلوب على تقييم المصالح والحقوق العقارية من خلال طريقة تكلفة الإحلال (انظر الفصل 103 – أساليب التقييم، الفقرات من 3-70 إلى 7-70).
- 5-100 يمكن استخدامه كأسلوب أساسي في حالة عدم وجود أدلة على أسعار المعاملات لعقارات مماثلة أو تدفقات دخل فعلية أو افتراضية قابلة للتحديد يمكن أن تتحقق لمالك المصلحة ذات العلاقة.
- 6-100 يمكن استخدام أسلوب التكلفة كأسلوب ثانوي أو مساعد في بعض الحالات حتى عند توفر أدلة على أسعار المعاملات السوقية أو تدفقات دخل قابلة للتحديد.
- 7-100 تتطلب الخطوة الأولى حساب تكلفة الإحلال، وعادةً ما تكون تكلفة إحلال العقار بعقار آخر حديث ومكافئ في تاريخ التقييم ذي الصلة. ويستثنى من ذلك إذا كان يجب أن يكون العقار المكافئ نسخة طبق الأصل من العقار محل التقييم حتى يحصل المشارك على المنفعة نفسها، وفي هذه الحالة ستكون تكلفة الإحلال تلك التكلفة الخاصة بإعادة إنتاج العقار محل التقييم بدلًا من إحلاله بعقار حديث مكافئ. ويجب أن تشمل تكلفة الإحلال جميع التكاليف الإضافية، حسب الاقتضاء، مثل: قيمة الأرض والبنية التحتية ورسوم التصميم وتكاليف التمويل وأرباح المطورين التي سيتكبدها أحد المشاركين في إنشاء أصل مكافئ.
- 8-100 لذلك يجب أن تخضع تكلفة العقار الحديث المكافئ للتعديل بسبب التقادم المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي (انظر الفصل 103 – أساليب التقييم، الفقرتان 18-70 و 24-70)، ويتمثل الهدف من أي تعديل بسبب التقادم في تقدير مقدار انخفاض قيمة العقار محل التقييم بالنسبة لأيّ مشتري محتمل بالمقارنة بالعقار الحديث المكافئ. ويراعي التقادم الحالة المادية للعقار محل التقييم ووظائفه ومنفعته الاقتصادية مقارنة بالعقار الحديث المكافئ.
- 110- البيانات والمدخلات
- 1-110 وفقًا للدليل 104 – البيانات والمدخلات، يجب أن يُحقق المُقيِّم المُعتمَد أقصى استخدام ممكن من البيانات

## مسودة للاستطلاع

- الملاحظة ذات الصلة.
- 2-110 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في الفصل 104 – البيانات والمدخلات، يوجد التسلسل الهرمي التالي للأدلة المقارنة، والذي يجب الالتزام به عند تنفيذ عمليات تقييم المصالح والحقوق العقارية:
- (أ) مقارنات مباشرة
- (ب) مقارنات غير مباشرة.
- (ج) بيانات السوق العامة.
- (د) مصادر أخرى.
- 3-110 عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة القابلة للمقارنة، يجب على المُقيّم المُعتمد التأكد من أن خصائص البيانات والمدخلات المناسبة، الواردة في الفصل 104 - البيانات والمدخلات - قد تم تطبيقها بالكامل.
- 4-110 يجب أن تكون المدخلات المحددة متسقة مع النماذج المستخدمة لتقييم الأصل أو الالتزام أو كليهما (انظر الفصل 104 – البيانات والمدخلات، القسم 40).
- 5-110 يجب للمُقيّم المعتمد تحديد العناصر المهمة للمقارنة مثل الموقع والجوانب الاقتصادية والقانونية والمادية.
- 6-110 يجب للمُقيّم المعتمد تقييم قابلية المقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات المقارنة بناءً على هذه العناصر. (انظر الملحق 5).
- 7-110 يجب شرح وتبرير وتوثيق اختيار المدخلات ومصدرها واستخدامها.
- 8-110 من الضروري مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، نظراً لتأثيرها الكبير على قيمة الأصل عند اختيار البيانات والمدخلات.
- 9-110 يجب تحديد أي متطلبات خاصة قد يكون لدى العميل فيما يتعلق بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، مثل التوافق مع مقياس معين أو استراتيجية محددة، والاتفاق عليها إما ضمن نطاق العمل أو كتعليمات منفصلة. كما يجب مراعاة هذه المتطلبات بطريقة تتماشى مع الأساس المعتمد لتحديد القيمة، وأي افتراضات استثنائية قد يتم الأخذ بها.
- 10-110 يشير مصطلح "المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة" إلى العوامل التي تؤثر على سلوكيات الأعمال والتمويل، مع التركيز على التحول من الممارسات غير المستدامة إلى تحسين البيئة، وحماية رفاهية العاملين والأطراف المتأثرة بالأعمال، إلى جانب تبني حوكمة مؤسسية مدروسة وأخلاقية. وقد اكتسب هذا المصطلح انتشاراً واسعاً بالتوازي مع تطوير أساليب الاستثمار المستدام، لكنه يظل متغيراً عبر الزمن وبين الدول وفقاً لاختلاف الأولويات والظروف الاقتصادية والاجتماعية. ونظراً للتطور المستمر في المعرفة والمخاوف البيئية والضغط السوقية، فإن مفهوم المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة يخضع للتحديث المستمر.
- 11-110 قد تنشأ القيود المحتملة أو الفعلية على التمتع بالعقار واستخدامه بسبب الاستدامة والعوامل البيئية عن أسباب طبيعية (مثل الفيضانات والعواصف الشديدة وحرائق الغابات)، أو عن أسباب غير طبيعية (مثل التلوث) أو في بعض الأحيان عن مزيج من الاثنين (مثل الهبوط الناتج عن استخراج التاريخي للمعادن). قد توجد أيضاً عوامل استدامة وبيئية تتجاوز الجوانب الفيزيائية المباشرة، مثل انبعاثات الكربون.
- 12-110 ورغم تنوع هذه الظروف، يظل السؤال الجوهرى: إلى أي مدى تؤثر هذه العوامل على القيمة للأصل؟ يجب على المُقيّم المعتمد توخي الحذر الشديد عند تقييم أو التعليق على القضايا المرتبطة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة، حيث قد يفتقر إلى الخبرة التخصصية المطلوبة في هذا المجال. ومن الأمثلة المتزايدة عالمياً لهذا التحدي: تقييم حجم النفقات الرأسمالية المطلوبة لتلبية متطلبات كفاءة الطاقة وإزالة الكربون، وفقاً للمعايير التنظيمية والسوقية خلال فترة زمنية محددة. في الحالات المناسبة، قد يوصي المُقيّم المعتمد بإجراء مزيد من الاستفسارات

## مسودة للاستطلاع

والحصول على مشورة إضافية من متخصصين أو خبراء أو كليهما بشأن هذه المسائل.

- 13-110 يجب على المقيّم المُعتمَد أن يكون حذراً في تحديد الحدود التي ستنطبق على نطاق التحقيقات والافتراضات المُتخذة فيما يتعلق بالقضايا البيئية، ويجب عليه أيضاً بيان أي مصادر للمعلومات التي تم الاعتماد عليها.
- 14-110 قد لا يكون المقيّم المُعتمَد قادراً على تقديم نصائح بشأن طبيعة أو مخاطر التلوث أو المواد الخطرة، أو التكاليف المرتبطة بإزالتها. ومع ذلك، قد يتمكن المقيّم المُعتمَد الذي يتمتع بمعرفة مسبقة بالموقع والخبرة بنوع العقار محل التقييم من التعليق على إمكانات التلوث والتأثير الذي يمكن أن يحدثه ذلك على القيمة وقابلية التسويق.
- 15-110 وقد ترتبط طبيعة هذه المخاطر مباشرةً باستخدام العقار أو الأصل ذاته. على سبيل المثال، يعتمد العديد من الأعمال على أنشطة تشمل المواد الخطرة أو إدارة النفايات التي قد تُعتبر مصدر إزعاج للأطراف الخارجية. وعلى الرغم من أن المقيّم المُعتمَد قد لا يكون مؤهلاً لتقديم تحليل تفصيلي لهذه التأثيرات، إلا أن وجودها أو احتمال وجودها يمكن أن يُلاحظ خلال معاينة الأصل وعبر الاستفسارات المعتادة مع الأطراف ذات الصلة أو المعرفة المحلية بالموقع أو النشاط.

- 16-110 يتعين على المقيّم المُعتمَد تحديد حدود التحقيقات المُتبعة، وذكر المصادر والمعلومات التي استند إليها في تقريره.
- 17-110 قد تكون العوامل التالية ذات صلة بعمليات المعاينة والبحث وإعداد تقارير التقييم والتوثيق فيما يتعلق بالمصالح والحقوق العقارية ويجب مراعاتها عند الاقتضاء في تعليمات التقييم الفردية، ولا تهدف هذه القائمة إلى أن تكون شاملة وقد تختلف حسب الولاية القضائية أو السوق المعنية أو كليهما. وقد تكون بعض العناصر ذات صلة إلى حد ما، على سبيل المثال العقارات السكنية والعقارات التجارية والعقارات المفتوحة للعامّة والعقارات الخاصة. قد يكون من الضروري تحديد أساس القيمة عند النظر في بعض هذه العوامل، إذ قد تعكس بعض العناصر مخاطر فردية بدلاً من عوامل تؤثر على السوق بأكمله. ولا يجب قراءة ما يلي باعتباره قائمة مرجعية، حيث تخضع أهمية كل عنصر للتقييم الجاري.

تم تصنيف العناصر بشكل عام، مع الإشارة إلى أن بعضها قد يتداخل مع أكثر من فئة.

### العوامل البيئية

- (1) تشمل العوامل البيئية تفاصيل مخططات تصنيف الطاقة التنظيمية أو المفروضة قانوناً، بالإضافة إلى التحسينات المقترحة أو المطلوبة ذات الصلة، مثل تكاليف الدخل ورأس المال اللازمة للتطوير.
- (2) استهلاك الطاقة (فيما يتعلق بأنظمة التدفئة والتبريد والإضاءة)، وقد يشمل ذلك تحليل كثافة استخدام الطاقة ومقارنتها بالقطاع العقاري ذي الصلة.
- (3) أنواع الطاقة المستخدمة، مثل الكهرباء والنفط والغاز الطبيعي.
- (4) تفاصيل أي عملية توليد للطاقة في الموقع (بما في ذلك الطاقة المتجددة).
- (5) كمية أنظمة الطاقة المتجددة ومواصفاتها، مثل الألواح الشمسية والمضخات الحرارية والكتلة الحيوية وتوربينات الرياح.
- (6) الملصقات والشهادات البيئية، مثل طريقة التقييم البيئي لمؤسسة أبحاث البناء (BREEAM) والريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED) وتصنيف وشهادة مُستدام (MOSTADAM) معايير ويل (WELL).
- (7) انبعاثات الغازات المُسببة للاحتباس الحراري.
- (8) تحليل مسار الانبعاثات، مثل نظام مراقبة مخاطر الكربون في العقارات (CRREM) في أوروبا.
- (9) العوامل المناخية المادية، مثل الفيضانات وارتفاع درجات الحرارة والجفاف وارتفاع مستوى سطح البحر.
- (10) استخدام المياه (هل العقار مُجهز لخفض استهلاك المياه؟ تشمل المراجع المتاحة حالياً لتحديد وجود نظام لإدارة المياه ومستويات استهلاكها).

## مسودة للاستطلاع

11) التنوع البيولوجي (قد تتضمن البيانات ذات الصلة نسبة المساحات غير النباتية مقارنة بالمساحة السطحية الإجمالية للأصل)، إلى جانب الأنشطة التي قد تؤثر سلبيًا على المناطق الحساسة بيئيًا، مثل استخدام المبيدات الحشرية. بالإضافة إلى ذلك، يتم النظر في وجود خطط عمل للحفاظ على التنوع البيولوجي، والمساحة المخصصة للزراعة أو الأغذية النباتية للأسطح.

### العوامل الاجتماعية

- 1) خصائص الموقع (الاتصال والبنية الأساسية).
- 2) التنقل (على سبيل المثال عدد محطات شحن المركبات الكهربائية، ومواقف الدراجات المخصصة للمقيمين والشاغلين).
- 3) توفير إمكانية وصول الأشخاص ذوي الإعاقة إلى المباني والمتطلبات المرتبطة بذلك.
- 4) المواد المستخدمة في البناء أو التجديد.
- 5) جودة الهواء الداخلي (تتضمن التدابير ذات الصلة معايير التهوية، وكفاءة أنظمة الترشيح، ومستويات ثاني أكسيد الكربون، ودرجة الحرارة).
- 6) التأثير المجتمعي (يشمل على سبيل المثال تقسيم المناطق، وتنوع السكان، وتوفير المساحات الترفيهية والخضراء، والمرافق المجتمعية، وتعزيز التفاعل مع المنشآت التجارية المحلية، فضلاً عن تأثيرها على التلوث الضوئي والهوائي والضوضائي والازدحام المروري).
- 7) إمكانية التعديل (يُشير إلى مدى سهولة تكيف أو تعديل المباني لتلبية الاحتياجات المختلفة).

### عوامل الحوكمة

- 1) السلامة (ما إذا كان العقار يتوافق مع لوائح السلامة وتوقعات السوق المتعلقة بالسلامة).
- 2) المخاطر المتعلقة بالملكية والإشغال ومصدر أي أموال مستخدمة في المعاملات المتعلقة بأي نشاط إجرامي، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر غسل الأموال وتمويل الإرهاب والعبودية الحديثة والانتهاكات الحقوقية الوطنية والدولية.
- 3) تأثير الملكية أو الإشغال في حالة وجود تصور سلبي لدى الجمهور أو السوق تجاه المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة وتطبيقها.
- 4) التنوع والإنصاف والشمول (على سبيل المثال، هل يراعي تصميم المبنى تنوع المستخدمين، بما يشمل توفير بيئات مرنة تحتضن الأفراد من مختلف الفئات العمرية وذوي التنوع العصبي).
- 5) النظر في عقود الإيجار والعقود الأخرى ذات الصلة التي تتضمن أحكامًا محددة تتعلق بالاستدامة أو الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة.

### 120- نماذج التقييم

1-120 تُعرف معايير التقييم الدولية نموذج التقييم الوارد في المعيار 105 بأنه "التنفيذ الكمي لأي طريقة كليًا أو جزئيًا تعمل على تحويل المدخلات إلى مخرجات تستخدم في تحديد القيمة". ويختلف نموذج التقييم عن طريقة التقييم، حيث إن الأخيرة تُشير إلى الأسلوب والتقنية المحددة للوصول إلى قيمة.

2-120 ووفقًا للمعيار 105، يجب على المُقيمين/المُعتمدين التأكد من أن نماذج التقييم المختارة مناسبة للغرض المقصود من التقييم، ومتوافقة مع طبيعة المدخلات المستخدمة. يجب اختبار النماذج لضمان دقة المخرجات ومدى مناسبتها للغرض المقصود من التقييم، ووفقًا لأساس القيمة والأصول والالتزامات قيد التقييم. في جميع الحالات، يجب على العضو ممارسة الحكم المهني والتشكيك في اختيار نماذج التقييم واستخدامها وتطبيق المدخلات المستخدمة في نماذج التقييم.

## مسودة للاستطلاع

- 120-3 وفقاً للفصل 105 – نماذج التقييم - يجب أن يُحقق المُقيّم المُعتمَد الاستفادة القصوى من خصائص النماذج المناسبة إلى أقصى حدٍ ممكنٍ.
- 130- التوثيق وإعداد التقارير
- 1-130 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم (30) من الفصل 106 – التوثيق وإعداد التقارير، يجب إصدار تقرير تقييم بخصوص إحدى عمليات التقييم، ويجب أن يشمل مراجع مناسبة تُوضح جمع الأمور التي تناولها نطاق العمل المُتفق عليه (انظر الفصل 101 – نطاق العمل). كما يجب أن يشتمل التقرير على تعليق حول تأثير الأصول الملموسة أو غير الملموسة ذات الصلة، والتي تم استبعادها من المعاملة الفعلية أو المفترضة، على القيمة المعلنة.
- 2-130 يجب تقديم تقرير التقييم بشكل مكتوب وواضح وفقاً للمعايير المهنية، والشفافية فيما يتعلق بالتعليقات والغرض والأساليب والأسس والطرق والاستنتاجات المتعلقة بالتقييم، بالإضافة إلى استخدامه، على النحو الموضح في نطاق العمل المُتفق عليه.
- 3-130 يجب على المُقيّم المُعتمَد إدراج ما يلي كحد أدنى في تقرير التقييم الخاص به (انظر الفصل 106 - التوثيق وإعداد التقارير:
- (أ) نوع التقييم قيد التنفيذ.
- (ب) نطاق العمل المُتفق عليه.
- (ج) الأصول أو الالتزامات التي تمت مراجعتها،
- (د) اسم ورقم ترخيص المُقيّم المُعتمَد، والذي يجب إدراجه في جميع صفحات تقرير مراجعة التقييم.
- (هـ) التخصص الذي يُرخص للمُقيّم المعتمد بممارسته (مثل العقارات وتقييم المنشآت الاقتصادية والألات والمعدات والممتلكات المنقولة).
- (و) هوية العميل،
- (ز) الاستخدام المقصود،
- (ح) المستخدمون المستهدفون، إن وجدوا.
- (ط) الافتراضات المهمة أو الخاصة أو الشروط المقيدة المتعلقة بالتقييم.
- (ي) دور المختص أو المنظمة الخدمية في حالة الاستعانة بها، كجزء من عملية التقييم.
- (ك) الإجراءات المتخذة والوثائق التي يجب مراجعتها.
- (ل) استنتاجات المُقيّم بما في ذلك الأسباب الداعمة.
- (م) موضوع التقييم.
- (ن) تاريخ تقرير التقييم.
- (س) توقيع المُقيّم المُعتمَد، والذي يتضمن ختمه أو العلامة المستخدمة للمصادقة على هوية المُقيّم المُعتمَد،
- (ع) رقم إيداع تقرير التقييم لدى "الهيئة".
- (ف) إصدار معايير التقييم الدولية ودليل التقييم الصادر عن الهيئة (انظر الفصل 100 – إطار التقييم) الذي ينطبق على تاريخ التقييم.<sup>60</sup>
- 130-4 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في الفقرة (30-16) من الفصل 106 – التوثيق وإعداد التقارير - يجب إصدار تقرير تقييم يخص مراجعة التقييم مع تحديد ما إذا كان يركز على مراجعة عملية التقييم أم مراجعة القيمة النهائية.
- 130-5 يجب على المُقيّم المُعتمَد أن يأخذ في اعتباره إجراء اختباراً ملاءمة مكوناً من أربع نقاط على النحو التالي:
- 1- يجب أن يوفر التقرير للمستخدمين المستهدفين فهماً كافياً وواضحاً لعملية التقييم، مع مراعاة نوع العقار

<sup>60</sup> المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير. القسم 30 و(المادة 8) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها.

## مسودة للاستطلاع

والغرض المقصود من التقييم.

2- يجب الاتفاق على صياغة التقرير مع جميع الأطراف المعنية كجزء من تحديد نطاق العمل.

3- يجب أن يكون التقرير كافيًا لمراجعته من قبل محترف تقييم ذو خبرة مناسبة، ولم يكن مشاركًا سابقًا في مهمة التقييم.

4- يجب أن يكون التقرير متسقًا مع التقارير الصادرة عن نظراء المقيّم/المُعتمَد عند تنفيذ مهام مماثلة.

6-130 يجب أن يؤكد المقيّم المُعتمَد أن عمليات التقييم التي أجراها مقيّمون أو شركات معتمدة أخرى لإدراجها في تقريره قد أُعدت وفقًا لمعايير التقييم الدولية.

7-130 يجب على المقيّم المُعتمَد تقديم مسودة بيان مفصلة لتقريره لنشرها مع أي مرجع له، مثل تقييمات الكيانات المدرجة، على أن تتضمن المسودة الحد الأدنى من المعلومات التالية:

- اسم المقيّم المُعتمَد، ومؤهلاته، ورقم ترخيصه، أو اسم شركة التابع لها.
- حالة المقيّم (داخلي أو خارجي).
- تاريخ التقييم، وأساس القيمة، جنبًا إلى جنب مع أي افتراضات خاصة.
- التعليق على مدى تحديد القيمة أو القيم مباشرةً بالاستناد إلى الأدلة السوقية أو تقديرها باستخدام أساليب تقييم أخرى.

• تأكيد أن التقييم قد تم وفقًا للمعايير الدولية للتقييم، أو بيان مدى وأسباب أي خروج عنها.

• الإشارة إلى أي أجزاء من التقرير أعدها مقيّم مُعتمَد آخر أو مسؤول مختص أو منظمة خدمات.

8-130 يجب ألا يتضمن تقرير التقييم معلومات سرية تتعلق بالعملاء الآخرين.

9-130 يجب أن يؤكد تقرير التقييم أن الموظفين المشاركين في التقييم يتمتعون بالمعرفة والمهارات والخبرة الكافية في السوق ذات الصلة وبنوع العقار الخاضع للتقييم.

10-130 يجب أن يكون التقرير موقَّعًا من قِبَل المقيّم المُعتمَد، الذي يقبل المسؤولية عن التقييمات الواردة في التقرير.

11-130 يجب على المقيّم أيضًا تحديد فصل ممارسة التقييم المرخَّص له بمزاويلته، وفئة عضويته في "الهيئة" بجانب اسمه في التقرير.

12-130 يمكن للمقيّم إصدار مسودات تقارير التقييم للعملاء قبل إتمام التقرير النهائي، ولكن يجب عليه:

• توضيح أن مسودة الرأي مبدئية وتعتمد على مرحلة استكمال التقرير النهائي.

• التأكيد على أن المسودة مخصصة للاستخدام الداخلي للعميل فقط.

• عدم السماح بنشر المسودة أو الإفصاح عنها.

13-130 يجب أن يسجل المقيّم المُعتمَد نتائج مناقشاته مع العميل، فيما يتعلق بمسودته، مع الإشارة إلى أي معلومات أو اقتراحات يقدمها العميل، وكيفية استخدامه لتلك المعلومات والأسباب التي دفعته إلى مراجعة تقييمه أو عدم مراجعته.

140- الاعتبارات الخاصة للحقوق والمصالح والحقوق العقارية

1-140 تناول الأقسام التالية قائمةً غير شاملة للموضوعات ذات الصلة بتقييم الحقوق والمصالح والحقوق العقارية.

1- التسلسل الهرمي للحقوق والمصالح (القسم 150).

2- القيمة الإيجارية (القسم 160).

3- إعداد التقارير المالية (القسم 170)

4- صناديق الاستثمار العقاري (القسم 180)

5- طلبات تجميد وإيقاف الأصول (القسم 190)

## مسودة للاستطلاع

6- تقييم تعويضات نزع الملكية للمنفعة العامة في المملكة العربية السعودية (القسم 200)

-150

### التسلسل الهرمي للمصالح

1-150 لا تتعارض الأنواع المختلفة للمصالح العقارية مع بعضها بعضًا، فعلى سبيل المثال: يمكن أن تخضع أيُّ مصلحة عليا لواحدة أو أكثر من المصالح الدنيا، ويمكن لمالك المصلحة المطلقة منح مصلحة إيجارية فيما يتعلق بجزء من مصلحته أو كلها. وتُمثل المصالح الإيجارية الممنوحة مباشرةً من جانب مالك المصلحة المطلقة مصالح "إيجارية رئيسية". وما لم تمنع شروط عقد الإيجار ذلك، فيجوز لمالك أيِّ مصلحة إيجارية رئيسية تأجير جزء من تلك المصلحة أو كلها لأطراف أخرى، وهو ما يعرف بالمصلحة الإيجارية من الباطن، وتكون مدة أيِّ مصلحة إيجارية من الباطن دائمًا أقصر من عقد الإيجار الرئيسي الذي نشأت عنه أو مُتزامنة معه.

2-150 تكون لهذه المصالح والحقوق العقارية خصائصها الخاصة، كما يتضح من الأمثلة التالية:

(أ) على الرغم من أن أيِّ مصلحة تملك حر تمنح المصلحة الكاملة الدائمة، إلا أنها تخضع لتأثير المصالح الدنيا، ويمكن أن تشمل هذه المصالح الدنيا الإيجارات أو القيود المفروضة من جانب مالك سابق أو بموجب القانون.  
(ب) يعود العقار عند نهاية أيِّ مصلحة إيجارية محددة المدة إلى مالك المصلحة العليا التي نشأت عنه هذه المصلحة الإيجارية. وسيفرض عقد الإيجار عادةً التزامات على المستأجر، مثل سداد الإيجار وغيره من المصروفات، ويمكن أن يفرض شروطًا أو قيودًا على الطريقة التي يمكن أن يُستخدم بها العقار أو أيِّ تنازل عن المصلحة للغير.

(ج) ستكون مصلحة الملكية المؤجرة دائمًا لفترة محددة أقل من المصلحة الإيجارية الشاملة، وفي نهايتها يعود العقار إلى مالك المصلحة الإيجارية، وعادة ما تفرض مصلحة الملكية المؤجرة التزامات على المستأجر من الباطن، على سبيل المثال، دفع الإيجار والنفقات الأخرى.

3-150 يمكن الاحتفاظ بحق الاستخدام إلى الأبد أو لفترة محددة. كما يمكن أن يكون الحق مرهونًا بسداد مالكة للدفعات أو امتثاله لبعض الشروط الأخرى.

4-150 عند تقييم أيِّ مصلحة عقارية، من الضروري تحديد طبيعة الحقوق المستحقة لمالك تلك المصلحة وإبراز أيِّ قيود أو رهون مفروضة بسبب وجود مصالح أخرى في نفس العقار. وكثيرًا ما يختلف مجموع القيم الفردية لمختلف المصالح في نفس العقار عن قيمة المصلحة العليا دون أعباء المالية.

### -160 القيمة الإيجارية

1-160 يُجرى التعامل مع الإيجار السوقي بصفته أحد أسس القيمة في الفصل 102 – أسس القيمة.

2-160 في حالة تقييم مصلحة عليا خاضعة لعقد إيجار أو مصلحة ناشئة عنه، فيجب على المُقيِّم/المُعتمَد الأخذ في الاعتبار قيمة الإيجار التعاقدية، وقيمة الإيجار السوقي في الحالات التي تختلف فيها القيم عن بعضها البعض.

3-160 يُقصد بقيمة الإيجار التعاقدية القيمة واجبة السداد بموجب شروط عقد الإيجار الفعلي، ويمكن أن تكون هذه القيمة ثابتةً طوال مدة عقد الإيجار أو متغيرةً. وستُحدد وترة وأساس حساب التغيرات التي تطرأ على الإيجار في عقد الإيجار ويجب تعريفها وفهمها من أجل تحديد إجمالي الفوائد المتراكمة للمؤجر ومسؤولية المستأجر.

### -170 إعداد التقارير المالية

1-170 كما هو مذكور في الفصل 12 تستلزم عمليات التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية معالجة متطلبات محاسبية متعددة، تشمل على سبيل المثال لا الحصر:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13): القيمة العادلة
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (16): الإيجار

## مسودة للاستطلاع

- المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36) مؤشرات انخفاض قيمة الأصول
- المعيار الدولي للمحاسبة رقم (40) العقارات الاستثمارية
- معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام

2-170 يجب على جميع الشركات نشر القوائم المالية بما يتوافق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. وتلتزم الشركات المدرجة بالامتثال الكامل لهذه المعايير، بينما تتبع جميع الشركات المدرجة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وللشركات الصغيرة والمتوسطة غير المدرجة الخيار لتطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الكاملة أو المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للشركات الصغيرة والمتوسطة. وفي حال قررت شركة صغيرة أو متوسطة اعتماد المعايير الدولية الكاملة لإعداد التقارير المالية، فلا يُسمح لها بالتحويل لاحقاً إلى معايير الشركات الصغيرة والمتوسطة، إلا إذا طرأ تغيير جوهري أو مادي في ملكيتها أو هيكلها التنظيمي أو طبيعة عملياتها، مما يبرر هذا التغيير. علاوة على ذلك، يتعين على جميع الشركات الامتثال لمعايير المحاسبة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وفقاً لما تصدره الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

3-170 تُلزم الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين الكيانات المدرجة بإعداد التقارير المالية وفقاً للمعايير الوطنية المتوافقة بشكل كامل تقريباً مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

4-170 المعايير الوطنية المتوافقة بشكل وثيق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كما تصدرها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين هي معايير دولية لإعداد التقارير المالية مع حذف بعض الخيارات وإضافة متطلبات إفصاح إضافية، فضلاً عن معايير وتعاميم أخرى اعتمدها الهيئة لتغطية القضايا التي لا تناولها المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ولكنها ذات أهمية خاصة في المملكة العربية السعودية وبالمثل، تمت إضافة متطلبات إفصاح إضافية إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للشركات الصغيرة والمتوسطة.

5-170 للاطلاع على التفاصيل، يمكن زيارة الموقع الإلكتروني للهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

6-170 يجب على المُقيِّمين المُعتمدين المُكلِّفين بتقديم تقييمات تُدرج ضمن التقارير المالية، الالتزام بالتعليمات والإرشادات الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو متطلبات الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين أو كليهما.

7-170 يسمح مجلس هيئة السوق المالية لأي شركة مدرجة باعتماد نموذج إعادة التقييم لقياس العقارات والاستثمارية، على أن تلتزم الشركة بما يلي:

1- اعتماد السياسة المحاسبية الخاصة بنموذج القيمة العادلة أو نموذج إعادة التقييم بموافقة مجلس الإدارة.

2- يجب أن يتم تقييم كل عقار، أو عقار استثماري، من قبل مقيمين اثنين على الأقل عند إعداد القوائم المالية السنوية، وعند استخدام نموذج القيمة العادلة أو نموذج إعادة التقييم لأول مرة. ويجب على طالب التقييم اختيار التقييم الأقل من بين التقييمين.

3- إجراء تعيينات المقيمين بموجب قرار من مجلس الإدارة بناءً على توصية لجنة المراجعة. يجب أن يكون المُقيِّم المعين حاصلاً على درجة زمالة من الهيئة السعودية للمقيِّمين المُعتمدين (تقييم).

4- تولّي لجنة المراجعة مسؤولية الإشراف والمراقبة على عملية التقييم ونتائجها، ورفع تقرير إلى مجلس الإدارة بشأن أي نتائج أو ملاحظات ذات أهمية.

8-170 لمزيد من المعلومات، تتيح هيئة السوق المالية للشركات المدرجة استخدام نموذج إعادة التقييم لقياس الآلات والمعدات خلال السنوات المالية التي تبدأ في عام 225 أو بعده. للمزيد من التفاصيل، يمكن الرجوع إلى الفصل 300.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13: القيمة العادلة

## مسودة للاستطلاع

9-170 يُعرّف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13 مفهوم القيمة العادلة، ويضع إطاراً موحدًا لقياسها، كما يفرض متطلبات إفصاح تتعلق بقياسات القيمة العادلة. يمكن استخدام القيمة العادلة كأساس للتقييم العقاري عند تحديدها وفقًا لمعاملات فعلية أو محتملة بين أطراف محددة، بدلاً من الاعتماد على السوق العام للمزيد من المحتملين.

وبناءً عليه، قد تختلف القيمة العادلة المحسوبة في هذه السياقات عن القيمة السوقية للعقار.

10-170 يُعرّف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (13) القيمة العادلة بأنها السعر المقرر استلامه مقابل بيع أي أصلٍ أو دفعه مقابل نقل أي التزامٍ في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. كما يتطلب هذا المعيار أيضًا تقديم إفصاحات تتعلق بقياسات القيمة العادلة.

11-170 فيما يتعلق بقياسات القيمة العادلة، يتعين على المُقيِّمين المُعتمدين إجراء التقييمات بما يتوافق مع التعريف والإرشادات الخاصة بالقيمة العادلة، كما وردت في المعايير الدولية للمحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.<sup>61</sup>

### المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16: الإيجار

12-170 يُقصد بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 معيار المحاسبة العالمي الذي يحدد كيفية تعامل الشركات مع عقود الإيجار لأغراض المحاسبة. ويضع هذا المعيار مبادئ تشمل الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح المتعلقة بعقود الإيجار.

13-170 يعرف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 عقد الإيجار بأنه عقد، أو جزء من عقد، ينقل الحق في استخدام أصل معين (الأصل الأساسي) خلال فترة زمنية مقابل عوض.

14-170 يتعين على المُقيِّمين المُعتمدين إكمال التقييم وفقًا للتعريف والإرشادات الخاصة بعقود الإيجار الواردة في معايير المحاسبة الدولية التي نشرها مجلس معايير المحاسبة الدولية، لإجراء تقييمات عقود الإيجار لأغراض إعداد التقارير المالية.

15-170 يتضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 متطلبات محاسبية مختلفة لكلٍ من المستأجرين والمؤجرين. (أ) المستأجرون:

يلتزم المستأجرون بالمحاسبة عن كل من "حق استخدام الأصل" والالتزام المقابل في ميزانيتهم العمومية، مقابل أي أصول مستأجرة. تحدد المعايير عناصر هذه الحسابات، والتي قد لا تستند دائمًا إلى القيم السوقية، إلا أن الكيانات قد تحتاج إلى مدخلات معينة في التقييم للمساعدة في إجراء هذه الحسابات.

(ب) المؤجرون:

يصنّف المؤجرون كل عقد إيجار يُبرم مع طرف آخر إما كعقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. يُعد عقد الإيجار عقد إيجار تمويلي إذا نقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع الأساسية المرتبطة بملكية الأصل الأساسي. يسرد المعيار بعض الاختبارات التي يمكن استخدامها لتحديد ما إذا كان عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي.

16-170 لمساندة المؤجرين في تحديد التصنيف المناسب، قد يُكلّف المقيم بتقديم استشارات تقييمية تتعلق بالعمير الاقتصادي للأصل عند بدء عقد الإيجار والقيمة المتوقعة المتبقية له عند انتهاء مدة العقد، بالإضافة إلى تقييم مدى انتقال المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية بموجب أحكام العقد.

17-170 إحدى الإشكاليات التي تؤثر على العقارات المؤجرة تتمثل في أن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 يقتضي تصنيف مكونات عقد الإيجار بشكل منفصل، حيث يُعامل عنصر الأرض والمبنى ككيانات مستقلة لأغراض

<sup>61</sup> المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13

## مسودة للاستطلاع

التقييم المحاسبي. إذا تبين أن الجزء المتعلق بالمبنى في عقد الإيجار قد ينطبق عليه تعريف الإيجار التمويلي، يتعين حينها توزيع الإيجار الأولي استنادًا إلى القيم العادلة النسبية لكل عنصر من عناصر العقد عند بداية الإيجار.<sup>62</sup>

### المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36) مؤشرات انخفاض القيمة

18-170 يحدد المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36) الإجراءات التي يجب على الكيان اتباعها لضمان عدم إدراج أي أصل بقيمة تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد. وتُعرّف القيمة القابلة للاسترداد بأنها الأعلى بين القيمة العادلة مطروحًا منها تكاليف التصرف، وقيمة الاستخدام. مؤشرات انخفاض القيمة كالتالي:

- انخفاض القيمة السوقية
- التغييرات السلبية في التقنيات والأسواق والاقتصاد والقوانين
- زيادة أسعار الفائدة في السوق
- صافي أصول الشركة أعلى من رسملة السوق.

19-170 يُدرج الأصل بقيمة تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت قيمته الدفترية أعلى من المبلغ المتوقع استرداده من خلال استخدام الأصل أو بيعه. وفي هذه الحالة، يُعتبر الأصل قد انخفضت قيمته، ويلزم المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36) الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة.

20-170 يحدد المعيار الدولي للمحاسبة رقم (36) الضوابط المتعلقة بإعادة إثبات خسائر انخفاض القيمة، كما يُلزم المنشآت بالإفصاح عن المعلومات ذات الصلة، بما يتماشى مع متطلبات الشفافية والإفصاح المالي.

21-170 يجب على المُقيِّمين المُعتمدين إجراء تقييم شامل للأصول المتضررة لأغراض التقارير المالية، بما يتوافق مع التعريفات والإرشادات المنصوص عليها في معايير المحاسبة الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، لضمان الدقة والامتثال للمتطلبات المحاسبية المعتمدة.<sup>63</sup>

### المعيار الدولي للمحاسبة رقم (40) العقارات الاستثمارية

22-170 يُحدّد المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 المعالجة المحاسبية للعقارات الاستثمارية ومتطلبات الإفصاح المرتبطة بها.  
23-170 تُعرّف العقارات الاستثمارية وفقًا للمعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 بأنها عقارات (أرض أو مبانٍ أو جزء من مبنى أو كليهما) يحتفظ بها المالك أو المستأجر (بموجب حق استخدام) بهدف تحقيق دخل من الإيجار أو زيادة في القيمة الرأسمالية أو كليهما، وليس للاستخدام التشغيلي في الأعمال مثل التصنيع أو تقديم الخدمات أو كجزء من المرافق الإدارية أو البيع المنتظم.

24-170 اعتمدت الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين المعيار المحاسبي الدولي رقم 40 "العقار الاستثماري"، الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، باستثناء التعديلات الواردة في الفقرات 24-170 إلى 26-170 أذناه.

25-170 عند تقييم العقارات الاستثمارية لأغراض التقارير المالية، يتعين على المُقيِّمين المُعتمدين الالتزام بالتعريف والإرشادات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية حسب ما هو منصوص عليه في معايير المحاسبة الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، مع الامتثال كذلك لأي متطلبات إضافية أقرتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. (الفقرات من 25-170 إلى 27-170)

26-170 في سياق إعداد القوائم المالية السنوية، يُستحسن أن تقوم الهيئة بقياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري بناءً على تقييم أعدّه مُقيِّم معتمد، على أن يكون حاصلًا على مؤهل مهني معترف به وذو علاقة مباشرة بنوع العقار وموقعه، ويمتلك خبرة حديثة في نفس المجال، مع العلم أن ذلك غير إلزامي.

27-170 يتعين الإفصاح صراحةً عن هوية المُقيِّم المعتمد، بما في ذلك اسمه الكامل ومؤهلاته المعترف بها.

<sup>62</sup> المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16

<sup>63</sup> المعيار الدولي للمحاسبة 36

## مسودة للاستطلاع

170-28 يتعين على الهيئة أن تفصح بشكل منفصل عما يلي: العقار الاستثماري المحتفظ به لأغراض التأجير والعقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض تحقيق مكاسب رأسمالية والعقارات التي لم يُحدد استخدامها المستقبلي بعد في تاريخ إعداد القوائم المالية.<sup>64</sup>

### معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام

170-29 تصدر معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام عن مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام، وهي تُعد الإطار المحاسبي المعتمد عالمياً للمؤسسات الحكومية والجهات العامة عند إعداد قوائمها المالية.

170-30 تُعد معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام معايير مخصصة لإعداد التقارير المالية للجهات الحكومية، وقد صُممت لتطبيقها على الكيانات العامة التي تستوفي جميع الشروط التالية.

- أ- تتحمل مسؤولية تقديم خدمات تعود بالنفع على القطاع العام.
- ب- تعتمد بشكل أساسي على تمويل أنشطتها من خلال الضرائب أو التحويلات الحكومية أو الاشتراكات الاجتماعية أو الديون أو الرسوم، سواءً كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر.
- ج- لا تهدف بشكل أساسي إلى تحقيق الأرباح.

170-31 وفق المعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام، يتعين على المقيّم المعتمد اختيار القيمة العادلة وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 13 أو القيمة التشغيلية الحالية للتقارير المالية العامة حسب الاقتضاء.

170-32 تُعرف القيمة التشغيلية الحالية بأنها: "المبلغ الذي يدفعه كيان ما مقابل الاستفادة من القدرة الخدمية المتبقية للأصل في تاريخ القياس".

170-334 يتعين على المقيّمين المعتمدين إجراء التقييم وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام المعتمدة من مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام، وذلك لأغراض إعداد التقارير المالية العامة.<sup>65</sup>

### 180- صناديق الاستثمار العقاري

180-1 تلتزم كافة الهيئات المدرجة بإعداد تقاريرها المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقاري. ويُعتبر المعيار الدولي للمحاسبة رقم (40) الإطار المحاسبي الأساسي الذي يُحدد متطلبات الإفصاح عن العقار الاستثماري، حيث يقتضي هذا المعيار أن يُدرج العقار الاستثماري إما بالقيمة العادلة أو وفقاً لنموذج التكلفة بعد خصم نسبة الإهلاك، تبعاً للسياسة المحاسبية المتبعة.

180-2 تلتزم أداة الاستثمار، بما في ذلك مخطط الاستثمار الجماعي ومخطط الاستثمار البديل، بالمعايير والأنظمة التي تصدرها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين داخل المملكة، وبمتطلبات الجهة المنظمة المختصة في الدولة التي تعمل بها إذا كانت خارج المملكة.

180-3 في حال حيازة الصندوق للعقارات غير المنقولة، يتعين على مدير الصندوق المعتمد تعيين:

- أ- مقيّم معتمد مؤهل يتمتع بالخبرة والمعرفة الكافية بتقييم هذا النوع من العقارات في المنطقة المعنية،
  - ب- لديه خبرة سابقة ومعرفة فنية بتقييم الأصول غير المنقولة من نفس الفئة في تلك المنطقة المعنية.
- 180-4 يجب على المقيّم المعتمد الالتزام بإجراءات التقييم الخاصة بأصول صناديق الاستثمار العقاري المتداولة، بما يتوافق مع معايير التقييم الدولية المعتمدة والملزومة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، على أن يقوم المقيّم بمراجعة هذه اللوائح والوفاء بكافة متطلباتها التنظيمية الواردة بها. بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية، يجب على المقيّم المعتمد الالتزام، كلما كان ذلك قابلاً للتطبيق، بما يلي:

## مسودة للاستطلاع

المادة (28) الخاصة بمتطلبات أصول الصندوق، المادة (35) المتعلقة بالتقييم، الملحق رقم (9) المتعلق بإقرارات مدير صندوق الاستثمار العقاري.<sup>66</sup>

6-180 يُشترط على المُقيّم المعتمد الإفصاح بوضوح عن أغراض التقييم المتعلقة بالعقارات المرتبطة بصناديق الاستثمار العقاري.

يجب على المُقيّمين المُعتمدين الانتباه إلى أن طبيعة تشغيل صناديق الاستثمار العقاري المتداولة تقتضي أن يكون المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في وحداتها غير معروفين على وجه التحديد، ويُعدّ جميعهم من المشاركين في السوق، وبناءً عليه فإن القيمة السوقية تُستخدم كأساس للتقييم.

7-180 يتعين على المُقيّم المعتمد اعتماد القيمة السوقية كأساس القيمة الرئيسي عند إجراء تقييم للعقارات التابعة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة.

8-180 يجب على المُقيّمين المُعتمدين أن يضعوا في اعتبارهم أن هناك أغراضاً إضافية لتقييم العقارات في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة قد تشمل تأجير الأصل ومراجعة القيمة الإيجارية، وتمديد أو تجديد عقود الإيجار، وفي مثل هذه الحالات يجب أن تكون القيمة الإيجارية السوقية هي الأساس المعتمد في التقييم.

9-180 عند إعداد التقارير المالية، قد تستدعي الحاجة إجراء تقييم دوري للأصول باستخدام أساس المحاسبة بالقيمة العادلة، ومع ذلك، وفي حالات محدودة واستثنائية، قد يُعد استخدام أساس القيمة الاستثمارية أكثر ملاءمة وفقاً لطبيعة الأصل.

10-180 يتعين على المُقيّم المعتمد أن يُفصح صراحة ضمن تقرير التقييم عن هوية العميل أو العملاء بالتفصيل، مع بيان العلاقة بينه وبين كل من الصندوق والعقار قيد التقييم، إلى جانب تحديد الجهات الأخرى المستفيدة من التقرير، بما يشمل المستثمرين المحتملين. وتُلزم لائحة صناديق الاستثمار العقاري مدير الصندوق بنشر تقارير التقييم ضمن نشرة الإصدار عند عرض وحدات الصندوق للاكتتاب، وكذلك نشر التقييمات الدورية لجميع الأصول المدرجة ضمن الصندوق، مع الالتزام بالإفصاح عن أي أحداث جوهرية لملاك الوحدات.

11-180 بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يقع على عاتق مدير الصندوق مسؤولية تقديم جميع البيانات والمستندات والمعلومات المتوفرة المتعلقة بالعقار محل التقييم للمُقيّم، سواء كان الصندوق يعترّم تملكه أو يمتلكه فعلياً. وبالمقابل، توجب المعايير الدولية للتقييم على المُقيّم المعتمد التحقق من صحة وموثوقية البيانات التي يتم الحصول عليها من جهات خارجية قبل استخدامها في عملية التقييم.

12-180 يتحمل المُقيّم المعتمد مسؤولية طلب كافة المعلومات والمستندات ذات الصلة بالعقار موضوع التقييم من مدير الصندوق، على أن يتم توثيق هذا الالتزام ضمن عقد التقييم. وبعد الحصول على البيانات، يُلزم المُقيّم بمراجعتها والتحقق من صحتها، وتحليلها فنياً، وتحديد مدى إمكانية الاعتماد عليها. في حال عدم مبادرة مدير الصندوق بتزويد المُقيّم بجميع البيانات، أو في حال عدم اعتماد المُقيّم لكافة البيانات المقدمة من مدير الصندوق، يُبلغ المُقيّم مدير الصندوق بذلك من خلال إشعاره خطياً وأن يكون ذلك موثقاً.

13-180 يتعين على المُقيّم المعتمد، عند إعداد تقرير التقييم، إجراء وتضمين تحليل شامل لقوى العرض والطلب في السوق العقاري، وتقييم مخاطر العقار والسوق، على أن يُحدد مدى تأثير تلك العوامل على القيمة السوقية للعقار، وذلك بما يتماشى مع اللائحة التنفيذية لصناديق الاستثمار العقاري.

190- طلبات تجميد وإيقاف الأصول

<sup>66</sup> اللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة سوق المال

## مسودة للاستطلاع

- 1-190 طلب تجميد وإيقاف الأصول هو قرار يُصدره الدائن عندما تساوره شكوك بأن الشركة قد تباع أصولها ولا نفي بسداد المبالغ المستحقة له. يمنح الأمر صلاحية تجميد وإيقاف الأصول لمجموعة واسعة من الأصول، مثل حسابات البنوك الخاصة بالشركات والممتلكات والأراضي، وكذلك الاستثمارات والأسهم.
- 2-190 تُستخدم طلبات تجميد وإيقاف الأصول بشكل شائع في حالات الاحتتيال، خاصة عند وجود خطر من أن المدعى عليه قد يحاول نقل أو إخفاء ممتلكاته لتفادي تنفيذ الحكم القضائي المستحق عليه.
- 3-190 يجب على المُقيّمين المُعتمدين أن يكونوا على دراية بأن بعض الحالات القانونية قد تستدعي فرض أوامر تجميد للأصول على ممتلكات المدين أثناء النزاعات القضائية، والتي قد تشمل العقارات أو الأصول المالية والتجارية أو حقوق الملكية الفكرية أو أي ممتلكات أخرى مشمولة بطلب تجميد وإيقاف الأصول. يتولى كاتبو العدل مسؤولية تنفيذ أوامر الإيقاف.
- 4-190 إلى جانب طلبات تجميد وإيقاف الأصول الصادرة عن الدائنين في حالات الإفلاس أو الاحتتيال أو النزاعات القضائية، يجوز للهيئات الحكومية مثل وزارة العدل، ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، والبلديات، والهيئات الملكية للمدن إصدار أوامر لإيقاف الأصول لأغراض تخطيطية وتنظيمية، مثل إعادة تخطيط المناطق أو نزع الملكية للمنفعة العامة أو إجراءات تقسيم الميراث.
- 5-190 في حال عدم صدور قرار تخطيطي جديد بعد إيقاف الأصول، يتوجب على المُقيّم المعتمد اعتماد الاستخدامات السارية ومتطلبات البناء التي كانت معمولاً بها قبل قرار إيقاف الأصول، كأساس لعملية التقييم. وفي حال تعذر الحصول على بيانات كافية في موقع الأصل بسبب قرار الإيقاف، يجب على المُقيّم إجراء تحليل مقارنة لسوق مناطق مشابهة من حيث الخصائص التخطيطية والعمرانية، بهدف تحديد مدخلات التقييم المناسبة.
- 6-190 في حال صدور قرار تخطيطي جديد بعد قرار الإيقاف الأصول، يجب على المُقيّم المعتمد إجراء التقييم استناداً إلى الاستخدامات ومتطلبات البناء السابقة لقرار إيقاف الأصول، ما لم ينص القرار الجديد على خلاف ذلك. وإذا كانت البيانات والمدخلات في منطقة الأصل غير متاحة نتيجة قرار التعليق، يتعين على المُقيّم المعتمد إجراء دراسة سوقية لمناطق مشابهة من حيث المخطط العمراني، بهدف اشتقاق البيانات الضرورية للتقييم.
- 7-190 يجب أن يتضمن تقرير التقييم دراسة سوقية متكاملة تشمل على الأقل العناصر التالية:
- تحليل العرض والطلب: لتحديد اتجاهات السوق من حيث توفر الأصول والطلب الفعلي عليها.
  - تحليل المخاطر: يشمل تقييم المخاطر النوعية والكمية المتعلقة بالسوق والعقار، مع استخدام تحليل السيناريوهات والحساسية لتقدير التأثيرات المحتملة.
  - تحليل المؤشرات المالية: مثل العائد الكلي للسوق، ومتوسط تكلفة رأس المال، ومعدلات الخصم المطبقة، والعائد على التشغيل.
- 8-190 يتعين على المُقيّم المعتمد الإفصاح صراحةً في تقرير التقييم عن القيود والصعوبات التي واجهها بسبب قرار التعليق، بما في ذلك قصور البيانات، ويجب الإشارة بوضوح إلى أن التقييم تم في ظل ظروف تتسم بعدم اليقين وبناءً على البيانات المتاحة في حينه. كما يجب أن يتضمن التقرير تنويهاً بشأن عدم القدرة على التنبؤ بأي تغييرات تنظيمية مستقبلية قد تصدر عن الجهات المختصة.
- 9-190 يجب على المُقيّم المعتمد أن يلاحظ أن هذه الآلية لا تنطبق بأثر رجعي على التقييمات التي تكون تواريخ تقييمها قبل قرار التعليق أو التي تُجرى بعد رفع التعليق. ويتعين على تلك التقييمات الامتثال للقواعد واللوائح المنصوص عليها في دليل تقييم التقييم المعتمد كافة، والتي تكون سارية المفعول في تاريخ التقييم.
- 200 إجراءات نزع الملكية والتعويض في المملكة

## مسودة للاستطلاع

200-1 يجوز للجهات الحكومية والوزارات والهيئات العامة في المملكة العربية السعودية نزع ملكية العقارات الخاصة لأغراض المنفعة العامة، شريطة تقديم تعويض عادل، وإثبات عدم توفر أراضي أو عقارات حكومية تلي احتياجات المشروع. ولا يجوز استملاك الممتلكات إلا لتنفيذ المشاريع المعتمدة في الميزانية.

### قرار الشروع في نزع الملكية

200-2 يصدر قرار الموافقة على نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة من الجهة المختصة، ممثلةً في الوزير المختص أو رئيس الجهة الحكومية المعنية أو مجلس إدارة المؤسسة العامة المعنية، أو من يفوضونه بذلك؛ مرفقاً به نسخة من مخطط المشروع الذي يستلزم نزع الملكية.

200-3 يُخطر بهذا القرار كل من البلديات وكتابات العدل والجهات المختصة الأخرى. ويجب أن يتضمن قرار نزع الملكية دعوة الجهات الواردة في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت عليها، الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/15) بتاريخ 12 مايو 2003 (المادتان السادسة والسابعة)، وذلك لتعيين ممثلها خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور القرار.

### لجنة تقدير التعويضات

200-4 تُشكل الجهة المالكة للمشروع لجنة مختصة لتقييم التعويض المستحق عن العقارات المنزوعة أو المتضررة، كما يلي: أولاً: تُعيّن كل جهة حكومية ممثلاً لها لتشكيل لجنة من خمسة أعضاء، وذلك على النحو التالي:

1. ممثل عن الجهة المالكة للمشروع.
2. ممثل عن وزارة العدل.
3. ممثل عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
4. ممثل عن وزارة الداخلية.
5. ممثل عن وزارة المالية.

ثانياً: اثنان من الخبراء في مجال العقارات تُعيّنهما غرفة التجارة والصناعة في المنطقة المعنية.

200-5 تضطلع لجنة التقييم بالمسؤوليات التالية:

- 1- معاينة العقارات المقرر نزع ملكيتها والتأكد من صحة البيانات المدرجة في تقرير اللجنة.
- 2- تقدير قيمة العقارات المقرر نزع ملكيتها، من حيث قيمة الأراضي والمباني والأشجار والنباتات وأي منشآت أو حقوق أخرى.
- 3- تحديد التعويض المستحق لملاك العقارات المتأثرة بالمشروع دون مصادرة، وذلك بحساب الفرق بين قيمتها السوقية قبل تنفيذ المشروع وبعده.

200-6 لا يُعقد اجتماع اللجنة إلا بحضور جميع أعضائها، وتُتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات. وتُرفع هذه القرارات إلى الجهة المسؤولة عن المشروع لاعتمادها.

200-7 يمكن للجهة المسؤولة عن المشروع ووزارة المالية طلب إعادة التقييم عبر لجنة جديدة، شريطة أن تتبع نفس معايير العضوية وذلك خلال مدة لا تتجاوز 30 يوماً من تاريخ قرار التقييم. وتُشكل هذه اللجنة خلال 30 يوماً من تاريخ تقديم الطلب، وتتخذ قراراتها بالأغلبية. ويجب أن تنهي هذه اللجنة أعمالها في غضون 60 يوماً من تاريخ طلب إعادة التقييم، وإلا أصبح قرار اللجنة الأولي نهائياً.

200-8 تُخطر الجهة المسؤولة عن المشروع ملاك العقار وشاغليه بضرورة الإخلاء خلال فترة زمنية تحددها الجهة المذكورة، على ألا تقل المهلة عن 30 يوماً من تاريخ الإخطار. وتُستكمل إجراءات صرف التعويضات قبل موعد الإخلاء، مع شرط عدم صرف التعويض للمالك إلا بعد تسليم العقار رسمياً وتوثيق ذلك لدى كاتب العدل أو المحكمة.

200-9 تقوم الجهة المختصة بتنفيذ المشروع بتقديم تعويض لمالك العقار المستولى عليه مؤقتاً عن الأضرار المترتبة على ذلك.

## مسودة للاستطلاع

10-200 يمكن للمتضررين رفع دعوى أمام ديوان المظالم ضد جميع القرارات التي تتخذها اللجان والجهات الإدارية بموجب هذا القانون في غضون 60 يومًا من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات.

11-200 يجب على المُقيِّمين المُعتمَدِين المكلفين بتقديم استشاراتهم أو تقدير تعويضات نزع الملكية بموجب قوانين نزع الملكية الاطلاع على أحدث نسخة من "دليل تقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة" للإلمام بالتوجهات والإرشادات.

### 210- العقارات التطويرية

1-210 تُمثل العقارات التطويرية مجموعة فرعية من المصالح والحقوق العقارية، وعادة ما تشمل الأراضي أو المباني التي تخضع لأعمال البناء

أو إعادة الإعمار أو التجديد أو التي تكون مناسبة لمثل هذه الأعمال في المستقبل القريب.

2-210 تُعرف العقارات التطويرية، في سياق الفصل 400 هذا، بأنها المصالح والحقوق العقارية التي يلزم تطويرها لتحقيق أعلى وأفضل استخدام لها، أو التي تكون أعمال التطوير فيها قيد النظر أو ما زالت جارية في تاريخ التقييم، وتشمل: (أ) بناء المباني.

(ب) الأراضي التي لم يسبق تطويرها والتي جرى تزويدها بالبنية التحتية. (انظر الفصل 300 – الآلات والمعدات والبنية التحتية).

(ج) إعادة تطوير الأراضي التي سبق تطويرها.

(د) تحسين المباني أو المنشآت القائمة أو إدخال تعديلات عليها.

(هـ) الأراضي المخصصة للتطوير في إحدى المخططات النظامية أو بتصريح من السلطات المعنية.

(و) الأراضي المخصصة للاستخدامات الأعلى قيمة أو كثافة في إحدى المخططات النظامية أو بتصريح من السلطات المعنية.

3-210 يمكن أن تكون هناك حاجة إلى إجراء عمليات تقييم العقارات التطويرية اللازمة للاستخدامات المقصودة المختلفة، ويتحمل المُقيِّم المُعتمَد مسؤولية فهم الاستخدام المقصود من التقييم. وفيما يلي قائمة غير حصرية بأثلة على الحالات التي يمكن أن تتطلب عمليات تقييم للعقارات التطويرية:

(أ) عند تحديد ما إذا كانت المشروعات المقترحة مجدية من الناحية المالية.

(ب) كجزء من الاستشارات العامة والتزامات دعم معاملات الشراء وضمن القروض.

(ج) لأغراض إعداد التقارير الضريبية، كثيرًا ما تكون عمليات تقييم العقارات التطويرية ضرورية لتحليل ضرائب القيمة المضافة.

(د) للدعوى القضائية التي تستلزم تحليل التقييم في حالات مثل المنازعات بين المساهمين وحسابات الخسائر.

(هـ) لأغراض التقارير المالية، عادةً ما يكون تقييم العقارات التطويرية ضروريًا فيما يتعلق بالحسابات الخاصة باندماج المنشآت، والاستحواذ على الأصول وبيعها وتحليل انخفاض القيمة.

(و) للأحداث النظامية أو القانونية الأخرى التي يمكن أن تتطلب تقييم العقارات التطويرية، مثل إجراءات نزع الملكية.

4-210 يجب أن يتبع المُقيِّم المُعتمَد عند تقييم العقارات التطويرية المعيار المطبق على ذلك النوع من الأصول أو الالتزامات أو كليهما (انظر الفصل 300 – الآلات والمعدات والبنية التحتية).

5-210 يمكن أن تكون القيمة المتبقية أو قيمة أرض أي عقار تطوري حساسة للغاية للتغيرات في الافتراضات أو التوقعات الخاصة بالدخل أو الإيرادات المشتقة من المشروع المكتمل أو أي من تكاليف التطوير التي سيتم تكبدها. ولا يزال هذا هو الحال بغض النظر عن الطريقة أو الطرق المستخدمة أو حتى المدخلات المختلفة المدروسة بعناية فيما يتعلق بتاريخ التقييم (انظر الفصل 104 – البيانات والمدخلات).

## مسودة للاستطلاع

6-210 تنطبق هذه الحساسية أيضاً على أثر التغيرات المهمة على تكاليف المشروع أو قيمته عند الإنجاز. وإذا كان التقييم لازماً لغرض استخدام مقصود حيث تكون التغيرات المهمة في القيمة على مدار مدة أي مشروع مصدر قلق للمستخدم (كأن يكون التقييم لضمان قرض أو لتحديد جدوى مشروع)، فيجب على المقيم المعتمد إبراز التأثير المتفاوت المحتمل للتغيرات الممكنة إما في تكاليف البناء أو في القيمة النهائية على أرباح المشروع وقيمة العقارات المكتملة جزئياً. ويمكن أن يكون تحليل الحساسية مفيداً لهذا الاستخدام المقصود شريطة أن يكون مصحوباً بتفسير مناسب.

### 220- أساس قيمة العقارات التطويرية

220-1 يجب الأخذ في الاعتبار عند النظر في قيمة أي عقارات تطويرية احتمالية بطلان أو إمكانية بطلان أي عقود سارية، مثل: عقود البناء أو بيع أو تأجير المشروع المكتمل، إذا خضع أحد الأطراف لإجراءات إفلاس رسمية. كما يجب الأخذ في الاعتبار أي التزامات تعاقدية يمكن أن يكون لها تأثيرٌ جوهري على القيمة السوقية؛ لذلك يمكن أن يكون من المناسب إبراز المخاطر المعرض لها أي مقرض بسبب أي مشتري محتمل للعقار لا تتوفر لديه ميزة وجود عقود بناء أو عقود الإيجار المسبق وعقود بيع المسبق وأي كفالات وضمائن ذات صلة حال حدوث أي تخلف عن السداد من جانب المقترض.

220-2 غالباً ما يشمل تقييم العقارات التطويرية عدداً كبيراً من الافتراضات والافتراضات الخاصة بشأن حالة أو وضع المشروع عند إنجازه، فعلى سبيل المثال: يمكن أن تنص الافتراضات الخاصة على أن مشروع التطوير قد أنجز، أو مؤجراً بالكامل. ووفقاً لمتطلبات الفصل 101 – نطاق العمل، يجب إطلاع جميع أطراف عقد التقييم على الافتراضات المهمة والخاصة المستخدمة في التقييم ويجب إقرارها والاتفاق عليها في نطاق العمل. وقد تقتضي الحاجة إيلاء عناية خاصة عند اعتماد أطراف خارجية على نتائج التقييم.

220-3 في أغلب الأحيان، يصعب عملياً أو يستحيل التحقق من كل خاصية من خصائص العقارات التطويرية يمكن أن تؤثر على التطوير المستقبلي المحتمل، مثل: الأماكن التي لم يتم بعد التحقيق في ظروف الأرض فيها. ويمكن أن يكون من المناسب في هذه الحالة الاستعانة بالافتراضات (مثل افتراض عدم وجود ظروف غير طبيعية للأرض من شأنها أن تؤدي إلى زيادة كبيرة في التكاليف). وإذا لم يُقدم أحد المشاركين هذا الافتراض، فيجب تقديمه كافتراضٍ خاص.

220-4 يمكن ألا يمثل المشروع قيد الإنشاء أعلى وأفضل استخدام للأرض في الحالات التي تغير فيها السوق بعد تصميم المشروع. وفي هذه الحالة يمكن أن تكون تكاليف إنجاز المشروع المقترحة في البداية غير مناسبة على الإطلاق؛ لأن المشتري من السوق سيلجأ إما إلى هدم المنشآت المكتملة جزئياً أو تعديلها لاستغلالها في مشروع بديل. ويجب أن تبين قيمة العقارات التطويرية قيد الإنشاء القيمة الحالية للمشروع البديل والتكاليف والمخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع.

220-5 بالنسبة لبعض العقارات التطويرية، يرتبط العقار ارتباطاً وثيقاً باستخدام معين أو نشاط أعمال أو نشاط تجاري أو يُطرح افتراض خاص بأن العقار المكتمل سيتم تداوله على مستويات محددة ومستدامة. وفي هذه الحالات، يجب على المقيم المعتمد، حسب الاقتضاء، الامتثال أيضاً لمتطلبات الفصل 200 – المنشآت الاقتصادية والفصل 210 – الأصول غير الملموسة حسب الاقتضاء.

220-6 يجب أن تتبع الافتراضات الخاصة المستخدمة بغرض تقييم العقارات التطويرية القسم (60) من الفصل 12 – أساس القيمة.

### 230- أساليب تقييم العقارات التطويرية

230-1 سيعتمد أسلوب التقييم الذي سيستخدم على أساس القيمة المطلوب وعلى حقائق وظروف معينة مثل

## مسودة للاستطلاع

مستوى المعاملات الأخيرة ومرحلة تطوير المشروع والتحركات التي تحدث في أسواق العقارات منذ بدء المشروع، ويجب أن يكون هذا الأسلوب دائمًا هو الأكثر ملاءمة لتلك الظروف. ولذلك تُعد ممارسة الحكم المهني في اختيار الأسلوب الأكثر ملاءمة أمرًا بالغ الأهمية.

### أسلوب السوق

2-230 قد تكون بعض أنواع العقارات التطويرية متجانسةً بدرجةٍ كافيةٍ ومتداولةً بكثرةٍ في السوق بحيث تكون هناك بيانات كافية من المبيعات الأخيرة لاستخدامها كمقارنة مباشرة في الحالات التي يكون فيها التقييم مطلوبًا (انظر الفقرات 9-130 إلى 16-130 من هذا الدليل).

3-230 في العديد من الأسواق، قد يواجه أسلوب السوق قيودًا عند استخدامه في تقييم العقارات التطويرية الكبيرة أو المعقدة، وكذلك العقارات الصغيرة التي تتضمن تحسينات غير متجانسة. ويرجع ذلك إلى تنوع المتغيرات واختلافها بين هذه العقارات، مما يجعل من الصعب إجراء مقارنات مباشرة بينها، ومع ذلك، يمكن استخدام البيانات السوقية المعدلة بشكل مناسب (انظر الفصل 103 – أساليب التقييم، القسم 20) كأساس لتقييم عدد من المتغيرات.

4-230 تزايد صعوبة تطبيق أسلوب السوق مع العقارات التطويرية التي قد بدأت أعمال التطوير فيها ولكنها لم تنته بعد. ونادرًا ما تنتقل ملكية هذه العقارات بين المشاركين وهي في حالة مكتملة جزئيًا، باستثناء إذا كان ذلك جزءًا من نقل ملكية المنشأة أو كان البائع إما معسرًا أو مفلسًا، وغير قادر على إنجاز المشروع. وحتى في حالة احتمال وجود أدلة على نقل ملكية عقار تطوري آخر مكتمل جزئيًا مباشرة قبل تاريخ التقييم، فإن درجة إنجاز العمل ستختلف بالتأكيد حتى وإن كانت العقارات متشابهة.

5-230 يمكن أن يكون أسلوب السوق مناسبًا لتحديد قيمة أي عقار مكتمل كأحد المدخلات المطلوبة في إطار طريقة القيمة المتبقية، وهو ما يرد شرحه بمزيد من التفصيل في القسم المتعلق بطريقة القيمة المتبقية (القسم 130 من هذا الدليل).

### أسلوب الدخل

6-230 يمكن أن يشمل تقدير القيمة المتبقية لأي عقار تطوري استخدام نموذج التدفقات النقدية في بعض الأسواق (انظر الفقرات من 9-200 إلى 16-200 من هذا الفصل).

7-230 يمكن أن يكون أسلوب الدخل مناسبًا لتحديد قيمة أي عقار مكتمل كأحد المدخلات المطلوبة في إطار طريقة القيمة المتبقية، وهو ما يرد شرحه بمزيد من التفصيل في القسم المتعلق بطريقة القيمة المتبقية. (انظر القسم 200 من هذا الدليل)

### أسلوب التكلفة

8-230 يُمثل تقدير تكاليف التطوير عنصرًا أساسيًا في أسلوب القيمة المتبقية. (انظر الفقرة 200 من هذا الدليل).

9-230 يمكن أيضًا استخدام أسلوب التكلفة حصريًا كوسيلة لبيان قيمة العقارات التطويرية، مثل: أي تطوير مقترح لأحد المباني أو المنشآت أو البنية التحتية الأخرى التي لا يوجد لها سوق نشط عند إنجاز أعمال التطوير بها.

10-230 يستند أسلوب التكلفة إلى المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أن أي مشتري لن يدفع مقابل أي أصل ما يزيد عن المبلغ المدفوع مقابل إنشاء أي أصل له نفس الاستخدام. ويجب على المُقيّم المُعتمد، لتطبيق هذا المبدأ على العقارات التطويرية، مراعاة التكلفة التي يتكبدها أي مشتري محتمل للحصول على أصل مماثل مع إمكانية تحقيق نفس الربح من التطوير الذي يمكن الحصول عليه من تطوير العقار محل التقييم. ومع ذلك ما لم تكن هناك ظروفًا غير عادية تؤثر على العقار التطوري محل التقييم، ستكرر عملية تحليل أي تطوير مقترح وتحديد للتكاليف المتوقعة لأي بديل افتراضي بشكل فعال إما في أسلوب السوق أو طريقة القيمة المتبقية كما

## مسودة للاستطلاع

هو موضعُ أعلاه، والتي يمكن تطبيقها مباشرةً على العقار محل التقييم.

11-230 يعتبر تحديد مستوى الربح أي "المنفعة" العائدة على أيّ مشتري محتمل من صعوبات تطبيق أسلوب التكلفة على العقارات التطويرية. وعلى الرغم من أنه يمكن أن يكون لدى أيّ مطور أرباح مستهدفة في بداية أيّ مشروع، إلا أن الأرباح الفعلية عادةً ما تحدد تبعاً لقيمة العقار عند إنجاز العمل فيه. علاوةً على ذلك، يتوقع أن تقل بعض المخاطر المرتبطة بالتطوير التي يمكن أن تؤثر على العائد المطلوب من المشتري عند الاقتراب من إنجاز أعمال تطوير العقار. وما لم يُتفق على سعر ثابت، لا تحدد الأرباح من خلال التكاليف المتكبدة في الحصول على الأرض وإجراء التحسينات.

### 240- طريقة القيمة المتبقية للعقارات التطويرية

- 1-240 عادةً ما تكون طريقة القيمة المتبقية مزيجاً من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.
- 2-240 تُستخدم طريقة القيمة المتبقية لتحديد قيمة الأراضي الشاغرة المؤهلة للتطوير أو المشاريع العقارية قيد التطوير أو الأراضي والمباني التي يمكن إعادة تطويرها أو تجديدها، وتعتمد هذه الطريقة على افتراض أن عملية التطوير أو إعادة التطوير أو التجديد نشاط تجاري، ومن خلال اعتماد هذا الافتراض، يمكن تقدير القيمة السوقية للأرض أو الأراضي والمباني بوضعها الحالي، مع الأخذ في الاعتبار إمكانيات التطوير كجزء من عملية التقييم هذه. وغالباً ما تُطبق طريقة القيمة المتبقية أيضاً لقياس جدوى مشاريع التطوير العقاري.
- 3-240 تُعد طريقة التقييم هذه بسيطة نسبياً من حيث المفهوم ولكنها تتطلب مهارة وخبرة كبيرة في التطبيق، حيث يمكن لأي تغيير طفيف في الفرضيات المستخدمة في التقييم أن يؤدي إلى تأثيرات كبيرة على النتيجة النهائية.
- 4-240 يمكن أن يكون أسلوب السوق أو أسلوب الدخل أو كلاهما ملائماً لتقدير إجمالي القيمة التطويرية لأحد العقارات بوصفها أحد المدخلات المطلوبة ضمن طريقة القيمة المتبقية.
- 5-240 أُطلق على طريقة القيمة المتبقية هذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية.
- 6-240 يمكن أن تكون القيمة المتبقية حساسةً للغاية للتغيرات الصغيرة نسبياً في التدفقات النقدية المتوقعة، ويجب للممارس تقديم تحليلات حساسية لكل عامل هام على حدة.
- 7-240 يلزم توخي الحذر عند استخدام هذه الطريقة نظراً لحساسية النتيجة للتغيرات في العديد من المدخلات التي يمكن ألا تكون معروفةً بدقة في تاريخ التقييم، ومن ثم يجب تقديرها باستخدام الافتراضات.
- 8-240 تختلف النماذج المستخدمة لتطبيق طريقة القيمة المتبقية اختلافاً كبيراً من حيث التعقيد والتطور، وتسمح النماذج الأكثر تعقيداً بمزيد من الدراسة للمدخلات وتطبيق مراحل تطوير متعددة والأدوات التحليلية المتطورة. سيعتمد النموذج الأنسب على حجم ومدة وتعقيد التطوير المقترح.
- 9-240 يجب للمُقيّم المُعتمَد عند تطبيق طريقة القيمة المتبقية دراسة وتقييم معقولة وموثوقة ما يلي:
- (أ) مصدر المعلومات الخاصة بأيّ مبانٍ أو منشآت مقترحة، مثل أيّ مخططات ومواصفات يُعتمد عليها في عملية التقييم.
- (ب) أي مصدر للمعلومات عن تكاليف البناء والتكاليف الأخرى المتوقع تكبدها في إكمال المشروع والتي تُستخدَم في التقييم.
- (ج) أي مصدر للمعلومات عن تقدير معدل الرسملة أو الخصم الذي سيُستخدم في التقييم.
- 10-240 يجب مراعاة العناصر الأساسية التالية عند تطبيق طريقة القيمة المتبقية (انظر المعيار 104 - البيانات والمدخلات):

## مسودة للاستطلاع

- (أ) قيمة العقار المكتمل.
- (ب) تكاليف البناء.
- (ج) أتعاب الاستشاريين.
- (د) الرسوم القانونية.
- (هـ) تكاليف التسويق.
- (و) الجدول الزمني.
- (ز) تكاليف التمويل.
- (ح) ربح المُطَوَّر (على كل من الأرض والمبنى).
- (ط) الطوارئ.
- (ي) معدلات الخصم

### قيمة العقار المكتمل

- 11-240 تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة المصلحة ذات العلاقة في العقار بعد الاكتمال الاسمي لمشروع التطوير، والذي يجب تطويره وفقًا للمعيار 103 – أساليب التقييم.
- 12-240 بغض النظر عن الطرق المعتمدة بموجب أسلوب السوق أو أسلوب الدخل، يجب على المُقيِّم المُعْتَمَد اعتماد أحد الافتراضين الأساسيين التاليين:
- (أ) تعتمد القيمة المقدرّة عند الاكتمال على القيم الحالية في تاريخ التقييم على الافتراض الخاص بأن المشروع قد اكتمل بالفعل وفقًا للخطط والمواصفات المحددة.
- (ب) تعتمد القيمة المقدرّة عند الاكتمال على الافتراض الخاص بأن المشروع سيكتمل وفقًا للخطط المحددة بدايةً من تاريخ التقييم والمواصفات في التاريخ المتوقع للاكتمال.
- 13-240 يجب أن تحدد الممارسة السوقية وتوافر البيانات والمدخلات ذات الصلة الافتراضات الأنسب من بين الافتراضات المذكورة. ومع ذلك، من المهم أن يكون هناك وضوح بشأن ما إذا كانت القيم الحالية أو المتوقعة هي المستخدمة.
- 14-240 في حالة استخدام إجمالي قيمة التطوير التقديرية، يجب إيضاح أنّ هذه القيم قائمة على افتراضات خاصة يُقدمها أيُّ مشارك بناءً على المعلومات المتاحة في تاريخ التقييم.
- 15-240 من المهم أيضًا الحرص على التأكد من استخدام الافتراضات المتسقة في جميع حسابات القيمة المُتبقية، بمعنى أنّه إذا كانت القيم الحالية مستخدمة فيجب أن تكون التكاليف محدثة، وأن تكون معدلات الخصم مشتقة من تحليل الأسعار السائدة في ذلك الوقت.
- 16-240 في حال كان هناك عقد بيع أو إيجار مسبق ساريًا يشترط إنجاز المشروع أو جزء منه، فسيظهر ذلك في تقييم العقارات المكتملة. ويجب الحرص على تحديد ما إذا كان السعر المنصوص عليه في عقد البيع المسبق أو القيمة الإيجارية والشروط الأخرى الواردة في عقد الإيجار المُسبق تعكس تلك التي يتفق عليها المشاركون في تاريخ التقييم.
- 17-240 إذا كانت الشروط لا تعكس السوق، فقد يلزم إجراء تعديلات على التقييم.
- 18-240 سيكون من الأنسب أيضًا تحديد ما إذا كانت هذه الاتفاقيات قابلة للتنازل عنها لمشتري يتمتع باهتمام مشترك بعقار التطوير قبل اكتمال المشروع.

### تكاليف البناء

- 19-240 يجب تحديد تكاليف جميع الأعمال المطلوبة في تاريخ التقييم لإكمال المشروع وفقًا للمواصفات المحددة. عندما لا يكون العمل قد بدأ، سيشمل ذلك أي عمل تحضيرى مطلوب قبل عقد البناء الرئيس، مثل تكاليف الحصول على الأذونات القانونية أو الهدم أو أعمال التمكين خارج الموقع.

## مسودة للاستطلاع

- 20-240 في حالة البدء في أعمال البناء أو قرب موعد البدء فيها، سيكون هناك عادةً عقد أو عقود سارية يمكن أن تنص على تأكيد مستقل للتكلفة. ولكن في حالة عدم وجود عقود سارية، أو كانت تكاليف العقد الفعلية غير مطابقة لتلك الموجودة في السوق في تاريخ التقييم، فقد يكون من الضروري تقدير هذه التكاليف التي تعكس التوقعات المعقولة للمشاركين في تاريخ التقييم بشأن التكاليف المحتملة.
- 21-240 تنعكس الفائدة التي تحققها أي أعمال منفذة قبل تاريخ التقييم على القيمة، لكن لن تحددها. وبالمثل، لن يكون ثمة علاقة بين الدفعات السابقة المدفوعة بموجب عقد البناء الفعلي للأعمال المنجزة قبل تاريخ التقييم والقيمة الحالية.
- 22-240 في المقابل، إذا كانت المدفوعات بموجب عقد بناء موجهة إلى العمل المكتمل، فقد تكون المبالغ المتبقية للدفع مقابل العمل الذي لم يكتمل تنفيذه بعد في تاريخ التقييم هي أفضل دليل على تكاليف البناء المطلوبة لإكمال العمل.
- 23-240 ومع ذلك، قد تشمل التكاليف التعاقدية المتطلبات الخاصة لمستخدم نهائي محدد؛ ولذلك قد لا تعكس المتطلبات العامة للمشاركين.
- 24-240 علاوة على ذلك، في حالة وجود خطر مادي يتمثل في عدم الوفاء بالعقد (على سبيل المثال، بسبب نزاع أو إعسار أحد الأطراف)، فقد يكون من الأنسب أن تشمل تكلفة التعاقد مع مقاول جديد لإتمام العمل المعلق.
- 25-240 عند تقييم أحد العقارات التطويرية المكتملة جزئيًا، ليس من المناسب الاعتماد فقط على التكاليف والإيرادات المتوقعة الواردة في أي خطة أو دراسة جدوى للمشروع معدة عند بدء المشروع.
- 26-240 بمجرد بدء تنفيذ المشروع، لا يُمكن الاعتماد على هذه الأداة في قياس القيمة وذلك لأن المدخلات ستُعبّر عن فترة ماضية. وبالمثل، من غير المرجح أن يكون أي أسلوب قائم على تقدير نسبة الأعمال المنجزة من المشروع قبل تاريخ التقييم ذا أهمية في تحديد القيمة السوقية الحالية.

### أتعاب الاستشاريين

- 27-240 تشمل التكاليف القانونية والمهنية التي قد يتكبدها المشارك بشكل معقول في مراحل مختلفة من خلال إكمال المشروع.

### الرسوم القانونية

- 28-240 يُقصد بها الرسوم المرتبطة بالحصول على التصاريح والاعتمادات اللازمة، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر اعتمادات المباني والتصريح البيئي والسلامة من الحرائق.

### تكاليف التسويق

- 29-240 إذا لم يكن هناك مشتر أو مستأجر بعينه للمشروع المنجز، فيكون من المناسب الأخذ في الاعتبار التكاليف المرتبطة بالتسويق المناسب، وأي عمولات تأجير وأتعاب المستشارين المتكبدة في التسويق والتي لم يرد ذكرها في الفقرة 100 - 25.

### الجدول الزمني

- 30-240 يتم أخذ مدة المشروع في الاعتبار ابتداءً من تاريخ التقييم وحتى التاريخ المتوقع لإتمام المشروع، جنبًا إلى جنب مع جدولة كل التدفقات النقدية الصادرة لتكاليف البناء وأتعاب الاستشاريين وما إلى ذلك.
- 31-240 في حالة عدم وجود عقد بيع ساري للمصلحة ذات العلاقة في العقار التطويري بعد الإنجاز الفعلي للأعمال، يجب إجراء تقدير لمدة التسويق التي قد تكون مطلوبة عادةً بعد إنجاز أعمال البناء حتى البيع.
- 32-240 في حالة الاحتفاظ بالعقار للاستثمار بعد الانتهاء وإذا لم تكن هناك اتفاقيات تأجير مسبق، فيجب مراعاة الوقت اللازم للوصول إلى الإشغال المستقر (أي المدة المطلوبة للوصول إلى مستوى إشغال واقعي طويل الأجل). وبالنسبة

## مسودة للاستطلاع

لأي مشروع ستكون فيه وحدات منفصلة للإيجار، يمكن أن تكون مستويات الإشغال المستقرة أقل من 100% إذا أظهرت التجربة السوقية أنه من المتوقع أن يكون عدد من الوحدات شاغراً دائماً. ويجب النظر في تخصيص زيادة نظراً للتكاليف التي يتكبدها المالك خلال هذه الفترة، مثل: تكاليف التسويق الإضافية والحوافز ورسوم الصيانة ورسوم الخدمة غير القابلة للاسترداد أو أي ما سبق.

### تكاليف التمويل

33-240 يمثل هذا النوع من التكاليف تكلفة تمويل المشروع بدءاً من تاريخ التقييم وحتى إنجاز المشروع، بما في ذلك أي فترة مطلوبة بعد الإنجاز الفعلي وحتى بيع المصلحة أو تحقيق مستويات الإشغال المستقرة. نظراً لأن المقرض قد يرى أن المخاطر أثناء البناء تختلف اختلافاً كبيراً عن المخاطر التي تعقب الانتهاء من البناء، فقد يلزم أيضاً النظر في تكلفة التمويل خلال كل مدة بشكل منفصل. حتى إذا كانت المنشأة تعتمد تمويل المشروع ذاتياً، فيجب تخصيص بدل للفائدة بمعدل يمكن الحصول عليه من قبل مشارك للاقتراض لتمويل إكمال المشروع في تاريخ التقييم.

### ريح المطور

34-240 يجب إنشاء مخصص لأرباح التطوير، أو العائد الذي سيطالبه أي مشتر للعقار التطويري في السوق لمواجهة المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع في تاريخ التقييم. ويشمل ذلك المخاطر الموجودة في تحقيق الدخل أو القيمة الرأسمالية المتوقعة بعد الإنجاز المادي للمشروع. يجب مراعاة ربح التطوير لكل من الأرض والمبنى (المباني).

35-240 يمكن تمثيل الربح المستهدف كمبلغ مقطوع، أو كنسبة العائد على التكاليف المتكبدة على شراء الأرض وعلى أعمال إنشاء المبنى أو الهيكل أو كنسبة مئوية للقيمة متوقعة للمشروع عند إنجازه أو معدل العائد. وعادةً ما تحدد الممارسة السوقية لنوع العقار الخيار الأنسب. سيعكس مقدار الربح المطلوب مستوى المخاطر الذي قد يراه المشتري المحتمل في تاريخ التقييم وسيختلف وفقاً لعوامل مثل:

(أ) المرحلة التي وصل إليها المشروع في تاريخ التقييم. وعادةً ما يُنظر إلى أي مشروع على وشك الإنجاز على أنه أقل خطورة من المشروع الذي لا يزال في مرحلة مبكرة، باستثناء الحالات التي يكون فيها الطرف المسؤول عن التطوير معسراً.

(ب) ما إذا كان قد جرى تأمين مشتري أو مستأجر للمشروع المكتمل.

(ج) حجم ومدة المشروع المتوقعة المتبقية. كلما طال أمد المشروع، زادت المخاطر الناتجة عن التعرض لتقلبات التكاليف والإيصالات المستقبلية وتغير الظروف الاقتصادية بشكل عام.

36-240 فيما يلي أمثلة للعوامل التي يجب مراعاتها عادةً في تقييم المخاطر النسبية المرتبطة بإكمال مشروع تطوير:

(أ) المكررات غير المتوقعة التي تزيد من تكاليف البناء.

(ب) احتمال حدوث تأخيرات في تنفيذ العقد بسبب الأحوال الجوية السيئة أو غيرها من الأمور الخارجة عن سيطرة المطور.

(ج) التأخير في الحصول على الموافقات القانونية.

(د) عدم التزام الموردين.

(هـ) مخاطر الاستحقاق والتغييرات في الاستحقاقات على مدى مدة التطوير.

(و) التغييرات في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المتعلقة بالتطوير المقترح.

(ز) التغييرات التنظيمية.

(ح) التأخر في العثور على مشتر أو مستأجر.

(ط) التأخير في الحصول على تمويل للمشروع.

(ي) اكتشاف مخالفات في الوثائق مثل صك الملكية أو سند ملكية الأرض أثناء بدء المشروع أو بعد بدئه.

## مسودة للاستطلاع

240-37 على الرغم من أن جميع العوامل المذكورة أعلاه ستؤثر على المخاطر المتصورة للمشروع والأرباح التي سيطلبها المشتري أو يطلبها العقار التطويري، يجب الحرص على تجنب الحساب المزدوج، سواءً في حالة إدراج الحالات الطارئة في نموذج تقييم القيمة المتبقية أو المخاطر المتضمنة في معدلات الخصم المستخدم لتحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة الحالية.

240-38 عادة ما تنعكس مخاطر تغير القيمة المقدرة لمشروع التطوير المكتمل بسبب تغير ظروف السوق على مدى مدة المشروع في معدلات الخصم أو معدل الرسملة المستخدم لتقييم المشروع المكتمل.

240-39 تختلف الأرباح التي يتوقعها مالك أي مصلحة في العقارات التطويرية عند بدء أي مشروع تطوير تبعاً لتقييم مصلحته في المشروع بمجرد الشروع في أعمال البناء. ويجب أن يعكس التقييم تلك المخاطر المتبقية في تاريخ التقييم ومعدلات الخصم أو معدل الرسملة الذي يشترطه أي مشتر لمشروع مُنجز جزئياً لإنجازه بنجاح.

### معدلات الخصم

240-40 تتطلب طريقة القيمة المتبقية تطبيق أحد معدلات الخصم على جميع التدفقات النقدية المستقبلية للتوصل إلى صافي القيمة الحالية بهدف التوصل إلى مؤشر على قيمة العقار التطويري في تاريخ التقييم. ويمكن اشتقاق هذا المعدل باستخدام مجموعة مختلفة من الطرق (انظر المعيار 103 – أساليب التقييم، الملحق (أ) 20-29 – (أ)).

240-41 إذا كانت التدفقات النقدية قائمةً على القيم والتكاليف الحالية في تاريخ التقييم، يجب أخذ مخاطر هذه القيم والتكاليف المتغيرة في الفترة بين تاريخ التقييم وتاريخ الإنجاز المتوقع في الاعتبار وعكسها في معدلات الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية. وإذا كانت التدفقات النقدية قائمةً على القيم والتكاليف المتوقعة، فيجب أخذ مخاطر تلك التوقعات التي ثبت عدم دقتها في الاعتبار وعكسها في معدلات الخصم.

### 250- الأصول القائمة

250-1 عند تقييم العقارات التطويرية، من الضروري تحديد مدى ملائمة العقار المعني للتطوير المقترح. ويمكن أن يكون المُقيّم على علم ببعض الأمور بفضل معرفته وخبرته، إلا أنّ بعضها يمكن أن يتطلب الحصول على معلومات أو تقارير من متخصصين آخرين. تشمل الأمور التي تتطلب أخذها في الاعتبار عادةً عند إجراء أعمال البحث عند تقييم أحد العقارات التطويرية قبل بدء المشروع ما يلي:

- (أ) ما إذا كان هناك سوق للتطوير المقترح أم لا.
- (ب) ما إذا كان التطوير المقترح يُحقق أعلى وأفضل استخدام للعقار في السوق الحالية.
- (ج) ما إذا كان هناك التزامات أخرى غير مالية يجب أخذها في الاعتبار (معايير سياسية أو بيئية أو اجتماعية).
- (د) التصاريح القانونية أو تقسيم الأراضي بما في ذلك أي شروط أو قيود مفروضة على التطوير المصروح به.
- (هـ) القيود أو الرهون أو الشروط المفروضة على المصلحة ذات العلاقة بموجب عقد خاص.
- (و) حقوق الوصول إلى الطرق العامة أو غيرها من الأماكن العامة.
- (ز) الظروف الجيوتقنية، بما في ذلك احتمالات وجود تلوث أو غره من المخاطر البيئية.
- (ح) توافر ومتطلبات تقديم الخدمات المطلوبة أو تحسينها، مثل: المياه وشبكات المجاري والصرف الصحي والكهرباء.

(ط) الحاجة إلى أي تحسينات في البنية الأساسية خارج الموقع والحقوق اللازمة لتنفيذ هذه الأعمال.

(ي) أي قيود ناجمة عن وجود آثار أو الحاجة إلى تنفيذ أعمال التنقيب عن الآثار.

(ك) الاستدامة وأي متطلبات للعملاء متعلقةً بالمباني الخضراء (المراعية للبيئة).

(ل) الظروف والاتجاهات الاقتصادية وتأثيرها المحتمل على المصروفات والإيرادات خلال فترة التطوير.

## مسودة للاستطلاع

- (م) العرض والطلب الحاليان والمتوقعان للاستخدامات المستقبلية المقترحة.
- (ن) توافر التمويل وتكلفته.
- (س) الوقت المتوقع اللازم للتعامل مع المسائل التحضيرية قبل بدء الأعمال وحتى إنجازها وتأجير العقار المكتمل أو بيعه وعند الاقتضاء.
- (ع) أي مخاطر أخرى مرتبطةً بالتطوير المقترح.
- 2-250 عندما يكون أي مشروع قيد التنفيذ، عادةً ما تكون هناك حاجة إلى إجراء المزيد من البحث والاستقصاء بخصوص العقود السارية المتعلقة بتصميم المشروع وأعمال البناء به والإشراف على هذه الأعمال.
- 260- الاعتبارات الخاصة بالعقارات التطويرية والإقراض المضمون
- 1-260 عادةً ما تُمثل القيمة السوقية أساس القيمة المناسب لتقييم الإقراض المضمون. ولكن يجب الأخذ في الاعتبار عند النظر في قيمة أي عقارات تطويرية احتمالية بطلان أو إمكانية بطلان أي عقود سارية، مثل: عقود البناء أو بيع أو تأجر المشروع المكتمل، في حالة خضوع أحد الأطراف لإجراءات إفلاس رسمية. كما يجب الأخذ في الاعتبار أي التزامات تعاقدية يمكن أن يكون لها تأثيرٌ جوهري على القيمة السوقية؛ لذلك يمكن أن يكون من المناسب إبراز المخاطر التي يتعرض لها أي مقرض بسبب عدم استفادة أي مشترٍ محتمل للعقار من عقود البناء أو عقود الإيجار المُسبق أو عقود البيع المُسبق وأي كفالات وأي ضمانات وكفالات ذات صلة، حال حدوث أي تخلف عن السداد من جانب المقترض.
- 2-260 لتوضيح تقدير المخاطر التي يتضمنها تقييم العقارات التطويرية لغرض الإقراض المضمون أو الاستخدامات المقصودة الأخرى، يجب للمُقيّم المُعتمد عند تقييم العقارات التطويرية تطبيق طريقتين مناسبتين ومُعترف بهما على الأقل لكل مشروع تقييم حيث أنه في هذا النوع عادةً ما تكون «المدخلات الحقيقية والملاحظة لطريقة واحدة غير كافية للوصول إلى نتيجة موثوقة» (انظر الفقرة 10-5 من الفصل - 103 أساليب التقييم).
- 3-260 يجب أن يكون المُقيّم المُعتمد قادرًا على تفسير اختيار أساليب التقييم المستخدمة، كما يجب أن يقدم قيمة العقار التطويري «كما هو» (المرحلة الحالية من التطوير) و«كما هو مقترح» (التطوير بعد اكتماله) وتسجيل العملية التي تم إجراؤها والأساس المنطقي للقيمة المبلغ عنها (انظر الفصل 106 – التوثيق وإعداد التقارير، القسم 30).

المحتويات	الفقرات
نظرة عامة	10
نطاق العمل	20
إطار التقييم	30
تقييم الأدوات المالية	40

#### 10- نظرة عامة

10-1 تنطبق المبادئ والتعليمات الواردة في الفصول العامة من دليل التقييم الشامل الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين على عمليات تقييم الأدوات المالية، ويتضمن هذا الفصل المتطلبات الإضافية التي توضح كيفية تطبيق المعايير العامة على عمليات تقييم الأدوات المالية، بالإضافة إلى ذلك، يجب على المُقيّم الرجوع إلى معايير التقييم الدولية في المعيار 500 - الأدوات المالية.

#### 20- النطاق

20-1 تنطبق المبادئ والتعليمات الواردة في هذا الفصل على جميع عمليات تقييم الأدوات المالية، سواء كانت لأغراض إعداد التقارير المالية، أو الضريبية، أو التنظيمية، على سبيل المثال لا الحصر. وبجانب المتطلبات المنصوص عليها في هذا الفصل، يجب أن تلتزم عمليات تقييم الأدوات المالية كذلك بالأنظمة المُطبقة واللوائح الصادرة عن الجهات المعنية مثل هيئة السوق المالية.

#### 30- إطار التقييم

30-1 ووفقاً للمعيار 100 - إطار التقييم، يجب على المُقيّم الالتزام الكامل بالمبادئ المذكورة (انظر الفصل 100 - إطار التقييم).

#### 40- تقييم الأدوات المالية

40-1 توجد العديد من الأساليب المُتبعة لتقييم الأدوات المالية، ففي بعض الحالات، تكون قيم الأدوات المالية قابلة للملاحظة ومتاحة بناءً على عمليات التداول المنشورة لنفس الأداة المالية. ولكن في حالات أخرى، تُحدد القيم باستخدام نماذج معيارية متبعة في القطاع، تستند إلى مدخلات وتعديلات تختلف في درجة قابليتها للملاحظة. قد يتطلب تحديد القيم في الأصول المعقدة أو الأقل سيولة، الاستعانة بنماذج مخصصة أو إعدادها باستخدام مدخلات أو افتراضات مُطوّرة داخلياً. ويُمكن أن تقتضي الضرورة إصدار أحكام مهنية في مجالات البيانات والمدخلات ونماذج التقييم وضوابط الجودة. ويمكن أن يُطبق المُقيّم مجموعة من العمليات المؤتمتة إلى حدٍ كبير باستخدام عمليات تخطيط نظامية وتغذية بيانات تلقائية، أو يُطبق عملياتٍ أخرى يدوية وتقديرية إلى حدٍ كبير، حسب طبيعة الأداة المالية محل التقييم ومعدل تكرار التقييم ومستوى تعقيده.

40-2 يجب على المُقيّم استخدام الحكم المهني لتحديد طبيعة وحجم الجهد المبذول لتحديد قيمة تتوافق مع نطاق العمل والاستخدام المقصود. كما يجب على المُقيّم تصميم عمليات التقييم وتنفيذها وتطبيقها، بما في ذلك ضوابط الجودة التي تتناول خصائص الأداة المالية محل التقييم والبيانات ونماذج التقييم والبنية التحتية الأخرى المطلوبة لتقييم الأداة المالية. ويجب على المُقيّم عند تطبيق هذه الطريقة فهم السمات التعاقدية والهيكلية وخصائص الأداء للأداة المالية محل التقييم، بالإضافة إلى سيولتها وغيرها من المعلومات الموجودة في السوق والبيئة الاقتصادية اعتباراً من تاريخ التقييم، مثل المتطلبات القانونية والتنظيمية الصادرة عن الجهات المعنية مثل هيئة السوق المالية التي قد تؤثر على القيمة.

40-3 توجد مخاطر تقييم مرتبطة بعملية تقييم الأدوات المالية. ولذا، يجب تطبيق الإجراءات والضوابط التي تسهل تقييم مخاطر التقييم وإدارتها طوال عملية التقييم للمساعدة في التأكد من ملاءمة القيمة للاستخدام المقصود منها. يجب أن تُحدد ضوابط جودة فيما يتعلق بأي خطر تقييم مهم مُكتشف أثناء تصميم التقييم أو تطبيقه أو تنفيذه، من أجل معالجة ذلك الخطر، وينبغي تحديد مستوى ملائم من المراجعة والتحدي.

40-4 إذا لم يمتلك المُقيّم المهارات الفنية، أو الخبرة، أو البيانات، أو النماذج، أو المعرفة اللازمة لأداء جميع جوانب التقييم، فينبغي له طلب المساعدة من متخصص أو مقدم خدمات، شريطة موافقة العميل على ذلك والإفصاح عن هذا التعاون.

40-5 يجوز للمُقيّم تفويض جوانب من عملية التقييم إلى متخصصين ومقدمي خدمات، سواء داخل منشأة المُقيّم أو خارجها. ولأداء التقييم في هذه الظروف، يجب على المُقيّم إبلاغ هذه الأطراف بطبيعة العمل المطلوب أدائه. لضمان الامتثال لمعايير التقييم الدولية فيما يتعلق بالقيمة، يجب على المُقيّم تحديد ما إذا كانت هذه الأطراف قد نفذت إجراءاتها المحددة بطريقة تتوافق مع معايير التقييم الدولية، أو أنها تجري إجراءات إضافية للامتثال لدليل التقييم الصادر عن الهيئة.

## مسودة للاستطلاع

6-40 يجب تطبيق ضوابط الجودة اللازمة في إطار عملية التقييم، وينبغي أن تشمل ضوابط الجودة هذه مستوى عالٍ من المراجعة والتحدي. ويجب أن تفحص عملية المراجعة والتدقيق الإجراءات المتبعة والأحكام المهنية الصادرة خلال التقييم وعند تحديد القيمة، بما في ذلك مراجعة العمل الذي نفذه المتخصصون أو مقدمو الخدمات. وفي الحالات التي تتم فيها المراجعة والتحدي ينبغي أن يتولى تنفيذ العمليات المذكورة فرد أو جهة تتمتع بالمهارات والخبرة اللازمة في تقييم الأدوات المالية.

المحتويات	
نظرة عامة	10
مقدمة	20
إطار التقييم	30
نطاق العمل	40
دراسة السوق	50
أسس القيمة	60
أساليب التقييم	70
أسلوب السوق	80
أسلوب الدخل	90
أسلوب التكلفة	100
البيانات والمدخلات	110
نماذج التقييم	120
التوثيق وإعداد التقارير	130
اعتبارات خاصة لتقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة	140
أدوات الأحجار الكريمة	150
تقدير جودة الألماس	160
تحديد وتصنيف الأحجار الكريمة الملونة	170
صناعة المجوهرات	180
التحديد الزمني التقريبي – عصر صناعة المجوهرات	190
حماية أصول المعادن الثمينة والأحجار الكريمة	200

## 11- نظرة عامة

1-10 تنطبق المبادئ والإرشادات الواردة في الفصول العامة من دليل التقييم للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين على تقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة، ويتضمن هذا الفصل، بالإضافة إلى الفصول العامة، متطلبات إضافية وإرشادات وأمثلة محددة بشأن كيفية تطبيق الفصول العامة من الدليل على عمليات تقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة.

## 20- مقدمة

1-20 يجب على المُقيِّم المُعتمَد، قبل تقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة، مراعاة الإطار القانوني ذي الصلة الذي يؤثر على المصلحة محل التقييم والإلمام به، يجب أن يتمتع المُقيِّم المُعتمَد بخبرة كافية في تقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة، أو أن يوضح للعميل مسبقاً أي نقص في خبرته قبل قبول المهمة وبشرط أن يستعين بشخص (أو أكثر) من ذوي الخبرة والكفاءة في المجال.

## 30- إطار التقييم

1-30 وفقاً للمعيار 100 – إطار التقييم، يجب أن يلتزم المُقيِّم المُعتمَد بمبادئ المُقيِّم المُعتمَد (انظر الفصل 100 – إطار التقييم).

## 40- نطاق العمل

## مسودة للاستطلاع

- 1-40 يحدد نطاق العمل (ويُشار إليه أحياناً بشروط التعاقد أو خطاب التعاقد) الشروط الأساسية لإجراء التقييم أو مراجعة التقييم. ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر الأصل (الأصول) أو الالتزام (الالتزامات) محل التقييم أو جميعها، والاستخدام المقصود للتقييم ومسؤوليات الأطراف المشاركة في التقييم، ويجب أخذ الفقرات التالية في الحسبان لضمان الامتثال لمتطلبات تحديد الأصول والالتزامات محل التقييم وفقاً للدليل 101 - نطاق العمل:
- (أ) الأصول أو الالتزامات محل التقييم أو كلاهما.
- (ب) العملاء؛ الشخص أو الأشخاص أو الكيان الذي يعين المقيّم المعتمد لإجراء التقييم المستهدف.
- (ج) الاستخدام المقصود.
- (د) والمستخدمون المقصودون (إن وجدوا).
- (هـ) المقيّم المعتمد ورقم ترخيصه.
- (و) عملة التقييم.
- (ز) تاريخ التقييم.
- (ح) أساس أو أسس القيمة المستخدمة.
- (ط) طبيعة ونطاق عمل المقيّم المعتمد وأي قيود مفروضة عليه.
- (ي) طبيعة المعلومات التي يعتمد عليها المقيّم المعتمد ومصادرها،
- (ك) والافتراضات الخاصة والهامة،
- (ل) المتخصص أو مقدم الخدمات أو كلاهما.
- (م) العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة.
- (ن) نوع تقرير التقييم أو أي وثائق أخرى قيد الإعداد.
- (س) القيود المفروضة على استخدام تقرير التقييم وتوزيعه ونشره.
- (ع) الامتثال لمعايير التقييم الدولي
- 2-40 في الحالات التي يكون فيها نطاق العمل مقيداً أو غير مكتمل، أو عند عدم توفر المعلومات اللازمة لإجراء تقييم دقيق، يجب على المقيّم المعتمد، بعد التفاهم مع العميل، اتباع ما يلي:
- (أ) تعديل أو توسيع نطاق العمل ليشمل جمع المعلومات المفقودة؛
- (ب) استكمال التقييم بناءً على افتراض خاص، شريطة أن يكون ذلك متوافقاً مع الإرشادات الواردة في الدليل.
- (ج) أو الانسحاب من المهمة.
- 3-40 وفقاً للمتطلبات الواردة في الفصل 101 - نطاق العمل، يجب أن تتناسب أعمال البحث والاستقصاء التي تُجرى أثناء مهمة التقييم مع الاستخدام المقصود لمهمة التقييم وأسس القيمة. وفي حالة مراجعة التقييم، يجب أن يذكر نطاق العمل ما إن كانت المراجعة تمثل مراجعة لعملية تقييم أم مراجعة للقيمة.
- 4-40 يجب تجميع الأدلة الكافية والتحقق منها من خلال وسائل مثل المعاينة، الاستفسار، البحث، الحساب أو التحليل لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم. وعند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة اللازمة، يحتاج المقيم إلى الحكم المهني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم. وعند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة اللازمة، يحتاج المقيم إلى الحكم المهني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم.
- 5-40 يجب على المقيّم المعتمد معاينة الأصل (الأصول) المكلف بتقييمه مباشرةً، وأن يُوضح في تقرير التقييم صراحةً عما إذا كان قد عين الأصل فعلياً أم لا.
- 6-40 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في المعيار 1-40، يجب على المقيّم المعتمد مراعاة ما يلي عند تقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة:

## مسودة للاستطلاع

- (1) تنظيف كل أصل باستخدام تقنية الموجات فوق الصوتية أو بفرشاة ناعمة أو بقطعة قماش مبللة، (حسب ما يتناسب مع خصائص الأصل).
  - (2) معاينة كل أصل بدقة للتحقق من وجود أي تلف، أو علامات تآكل، أو فقدان للأحجار أو الحواف، أو وجود قطع مكسورة، وغيرها من العيوب.
  - (3) تحديد نوع الألماس أو الحجر الكريم، إن أمكن
    - (أ) تحديد شكلها وطريقة قصها.
    - (ب) تحديد أبعاد الحجر (الأحجار). ذكر الوزن الحقيقي أو الوزن المُقدَّر/ المحسوب.
    - (ج) تحديد درجة نقاء الحجر (الأحجار).
    - (د) تحديد لون الحجر (الأحجار).
    - (هـ) طريقة قص ودرجة تناظر ومستوى تلميع الحجر (الأحجار).
  - (4) تحديد نوع وعيار المعدن المكوّن للأصل.
    - (أ) معاينة الأصل للتحقق من وجود أي أختام معدنية أو علامات المصنّع.
    - (ب) اختبار المعدن باستخدام جهاز كي أو جهاز الفلورة بالأشعة السينية أو أي جهاز مشابه (اختبار غير متلف).
      - 1- اختبار المعدن باستخدام الأحماض أو حجر الفحص، إذا لزم الأمر (اختبار إتلافي).
      - 2- الحصول على موافقة العميل قبل إجراء أي اختبار قد يتسبب في تلف الأصل.
    - (ج) تحديد وزن الأصل بالجرامات (جم).
    - (د) تحديد آلية تشكيل أو تصنيع الأصل.
      - 1- مصبوب، أو مصنوع يدويًا، أو مُصنّع آليًا، أو بتقنية تجمع بين أكثر من طريقة، وما إلى ذلك.
  - (5) تحديد أبعاد الأصل.
    - (أ) تحديد أبعاد الأصل بوحدة القياس المترية.
    - (ب) أخذ صورة توضح الأصل مع مرجع يوضح مقياسه.
  - (6) تحديد عمر الأصل
    - (أ) تحديد عمر الأصل
      - 1- حديث أو من العصر الحالي.
      - 2- قديم أو تاريخي أو أثري.
    - يُصنّف الأصل كأثري إذا تجاوز عمره 100 عام.
  - 3- تحديد ما إذا كان ينتمي إلى العصر الجورجي، أم الفيكتوري، أم الإدواردي، أم آرت ديكو، أم آرت نوفو، أم ريترو
    - (ب) التحقق من أن القطعة أصلية ومتوافقة مع الحقبة السابقة وليست مستنسخة.
  - (7) أي عوامل أخرى يمكن أن تلعب دورًا في تحديد قيمة الأصل.
- 7-40 يتعين على المُقيّم المعتمد في المملكة العربية السعودية أن يجري ما يكفي من المعاينة والبحث والتحليل اللازم لضمان دقة التقييم. وكجزء من هذه العملية، يجب عليه تحديد ما يلي:
- (أ) مدى تحديد الأصل أو الالتزام؛
  - (ب) مدى معاينة الأصل أو الالتزام؛
  - (ج) نوع وحجم البيانات التي تم البحث عنها؛
  - (د) نوع ومدى التحليل الذي تم إجراؤه للوصول إلى الآراء أو الاستنتاجات.

8-40 وفقاً لما ورد في الفصل 101 الفقرة 40.7 فيما يتعلق بمهمة التقييم: "يجب أن يتضمن نطاق العمل وصفاً تفصيلياً لمدى التحليل والتحقيقات المقرر إجراؤها، بالإضافة إلى مستوى الأدلة التي سيتم جمعها."

9-40 وفقاً لما ورد في الفصل 101 الفقرة 70.9 فيما يتعلق بمهمة مراجعة التقييم: "يجب تحديد شروط مراجعة التقييم بوضوح ضمن نطاق العمل، بحيث تعكس بدقة طبيعة التقييم والغرض منه، بالإضافة إلى مدى التحقيقات التي سيتم تنفيذها." 10-40 عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المُقيِّم/المُعتمَد، يجب أن يؤخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات أو إمكانية الاعتماد عليها دون أن يؤثر ذلك سلباً على مصداقية/التقييم. ويجب النظر في المدخلات المهمة المقدمة إلى المُقيِّم المُعتمَد (على سبيل المثال، من الإدارة أو المالك) والبحث فيها وإثباتها. (انظر القسمين 20 و30 من الفصل 101). في الحالات التي لا يمكن فيها دعم مصداقية المعلومات المقدمة أو موثوقيتها، يجب النظر في إمكانية استخدام تلك المعلومات أو كيفية استخدامها (انظر الفقرة 20-1، الفصل 101 – نطاق العمل).

11-40 عند النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة،

يجب على المُقيِّم المُعتمَد أخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:

(أ) الاستخدام المقصود من التقييم؛

(ب) أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم؛

(ج) الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم؛

(د) هل المصدر مستقلٌّ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه (انظر الفقرة 1-30 و2-30 و3-30 من القسم 30 من الفصل 101 – نطاق العمل).

12-40 يُمثل الاستخدام المقصود وأساس القيمة ونطاق وحدود أعمال البحث وأي من مصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها جزءاً من نطاق عمل أعمال التقييم، ويجب تعميمها على جميع الأطراف المشاركة في أعمال التقييم (انظر الفصل - 101 نطاق العمل).

13-40 إذا اتضح في سياق مهمة التقييم أن عمليات البحث أو القيود التي يتضمنها نطاق العمل لن تنتج عنها تقييم ذو مصداقية، أو أن المعلومات التي تقدمها الأطراف الخارجية ليست متاحة أو غير كافية، أو أن القيود المفروضة على أعمال البحث مثل أعمال المعاينة قاصرة بشكل لن يؤدي إلى نتيجة تقييم كافية لغرض التقييم، فيجب أن يفيد التقييم صراحة بأنه لا يتوافق مع الدليل أو معايير التقييم الدولية (انظر الفصل 100 – إطار التقييم، القسم 50، والمعياري 101 – نطاق العمل، الفقرات 1-20 و3-30 و3-40).

## 50- دراسة السوق

1-50 فضلاً عن البيانات المتعلقة بالأصل، والتي جُمعت قبل أو أثناء المعاينة أو كليهما، يجب على المُقيِّمين المعتمدين الإلمام بالعوامل التي قد تؤثر على سوق المعادن الثمينة والأحجار الكريمة عامةً، وعلى القطاع المعني خاصةً.

2-50 تستلزم دراسة السوق التعرف على البيانات الكلية والجزئية، وجمعها وتحليلها، لفهم العوامل التي قد تؤثر على أداء القطاع المعني، مما ينعكس في نهاية المطاف على الأصل موضع التقييم.

3-50 يجب على المُقيِّم المُعتمَد أن يكون على دراية بوجود قطاعات سوقية مختلفة للأصل المعني، وقد يختلف مستوى التسعير تبعاً لكل قطاع منها. وقد تختلف قيمة الأصل باختلاف طبيعة السوق، سواء عند البيع بالجملة، أو البيع بالتجزئة، أو عند بيعه في المزاد العلني. ويجب أن يحدد المُقيِّم المُعتمَد القطاع السوقي المناسب للأصل قيد التقييم، والغرض من التقييم، وفئة المستفيدين منه. ونظراً لأن القيمة السوقية تُعرف عادةً بأنها أعلى سعر يمكن تحقيقه في السوق المفتوحة، يجب على المُقيِّم المُعتمَد تحديد مستوى السوق الذي يتوافق مع الغرض المقصود من التقييم، مع مراعاة ما إذا كان دخول مالك الأصل إلى هذا السوق محظوراً. ويجب توضيح أي قيود مفروضة على دخول السوق في كلٍّ من تقرير التقييم وشروط المشاركة. وستحدد هذه البيانات أسلوب التقييم المتبع وأساس القيمة المعتمد.

## مسودة للاستطلاع

4-50 يجب على المُقيِّم المُعتمَد، عند تحديد السوق، أن يدرك أن أسلوب البيع قد يؤثر على سعر البيع النهائي. ويجب على المُقيِّم المُعتمَد أيضًا إدراك أن جودة المعلومات، وعوامل أخرى مثل العملات، وتكاليف البيع المرتبطة بعملية الشراء، قد تؤثر على عملية التقييم.

5-50 يجب على المُقيِّم المُعتمَد البحث عن أصول مماثلة والتأكد مما يلي:

أ. السوق المناسب (البيع بالتجزئة، البيع بالجملة، المزادات، التصفية).

ب. الفئة السوقية ضمن السوق المناسب.

ج. حالة الأصل

د. جودة الأصل (الختم المُصنَع أو المصممين).

هـ. إذا كان لا يزال في مرحلة التصنيع أم لا.

و. الاستناد إلى المبيعات الفعلية التي تمت خلال مدة زمنية مناسبة.

6-50 يجب أن يحدد المُقيِّم المُعتمَد السوق الذي يجري فيه تداول الأصل من بين الفئات التالية:

• سوق البيع بالتجزئة (فاخر، متوسط، اقتصادي).

• سوق البيع بالجملة (من المُصنَع إلى تاجر التجزئة – لإعادة البيع للمستهلكين).

• سوق تصفية الأصول. تصفية منظمة – تصفية فورية.

• البيع بالمزاد

7-50 عند التعامل مع المزادات، يجب على المُقيِّم المُعتمَد مراعاة العوامل التالية لفهم ما إذا كانت المعاملة تُصنّف ضمن البيع بالتجزئة، أو البيع بالجملة، أو التصفية.

• في حال كان المشتري المستهلك النهائي أو المستفيد الأخير، فإن البيع في المزاد يُعد معاملة بيع بالتجزئة.

• في حال كان المشتري تاجرًا أو سمسارًا بهدف إعادة بيع السلعة سواء بحالتها الأصلية أو بعد تعديلها، فإن البيع في المزاد يُعد معاملة بيع بالجملة.

• في حال البيع في المزاد بسرعة أو بدون وضع حد أدنى للسعر، فإن البيع يُعد معاملة تصفية.

### 60- أسس القيمة

1-60 يتعين على المُقيِّم المُعتمَد أن يُحدد بدقة "الغرض المحدد" من عملية التقييم. وفقًا للدليل 12 – أسس القيمة، يجب على

المُقيِّم تحديد الأساس المناسب للقيمة للمستفيد المعني عند تقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة.

2-60 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم (220) من الفصل 12 – أسس القيمة بشأن تخصيص القيمة، إذا كان مجموع

قيمة العناصر المنفردة المخصصة يختلف عن قيمة الأصول أو الالتزامات أو كليهما على أساس إجمالي، على سبيل المثال

عندما تكون الأصول جزءًا من مجموعة، فيجب للمُقيِّم أن يذكر صراحةً سبب أو أسباب الاختلاف الرئيسية.

### 70- أساليب التقييم

1-70 يمكن تطبيق أساليب التقييم الرئيسية الثلاثة المذكورة في الفصل 103 – أساليب التقييم، لتقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة.

2-70 يتحمل المُقيِّم المُعتمَد مسؤولية اختيار أسلوب (أساليب) التقييم وطرق التقييم المستخدمة لتنفيذ كل مهمة تقييم وتوضيح أسباب اختياره. ويجب عليهم دائمًا مراعاة ما يلي:

• طبيعة الأصول أو الالتزامات محل التقييم.

• الغرض والاستخدام المقصود وسياق مهمة التقييم المحددة.

• أي متطلبات قانونية أو تنظيمية واجبة التطبيق ضمن الاختصاص القضائي ذو العلاقة.

3-70 يجب على المُقيِّمين المعتمدين الالتزام بأفضل الممارسات المعترف بها في مجال التقييم أو تخصصهم، دون أن يُحد ذلك قدرتهم

## مسودة للاستطلاع

على ممارسة التقدير المهني السليم في كل مهمة تقييم، بهدف التوصل إلى رأي مقبول مهنيًا بشأن القيمة ومناسب لغرض التقييم.

4-70 لا تُعطى أفضلية مطلقة لأي أسلوب أو طريقة تقييم معينة، ما لم يُنص النظام أو أي لوائح إلزامية أخرى على خلاف ذلك. بل في بعض الاختصاصات القضائية، أو لأغراض تقييم محددة، قد يُطلب من المُقيّم استخدام أكثر من أسلوب أو طريقة للوصول إلى تقدير متوازن للقيمة. لذلك، يجب على المُقيّم المُعتمَد أن يكون قادرًا على تقديم تقارير موثقة توثيقًا مناسبًا توضح الأسلوب والطريقة المُعتمَدة في التقييم.

5-70 تعتمد جميع أساليب التقييم المعروفة على المبادئ الاقتصادية الجوهرية لتحديد الأسعار، ويُحدّد اختيار الأسلوب وفقًا لهدف التقييم وطبيعة الأصل محل الدراسة. ويتفرع عن كل أسلوب رئيسي طرق تقييم متعددة، تحتوي بدورها على نماذج مختلفة. وبعض النماذج تعتمد على التحليل الكمي، في حين أن البعض الآخر يركز على التحليل النوعي، لكنها جميعًا تُستخدم لتحديد القيمة استنادًا إلى مكونات الأصل.

6-70 يتعيّن على المُقيّم المُعتمَد، عند تحديد الأسلوب وطريقة التقييم المناسبة، أن يلتزم ليس فقط بالمتطلبات الواردة في هذا الدليل، بل أيضًا بالتوجيهات الواردة في الفصل 103 - *مناهج التقييم*، ولا سيما الفقرات 3-10 و4-10 و5-10.

7-70 يجب على المُقيّم المُعتمَد، في جميع أساليب التقييم، أن يتبنى تقديرًا مهنيًا واعيًا ومستندًا إلى معرفة راسخة، لضمان دمج البيانات المجمعة وتحليلها في استنتاج منطقي للقيمة.

8-70 يجب أن تكون جميع نتائج التقييم قائمة على أسس منطقية ومدعومة بأدلة واضحة وملائمة، بما في ذلك المعلومات المتعلقة بمنشأ الأصل.

### 80- أسلوب السوق

1-80 يجب على المُقيّم المُعتمَد اتباع التوجيهات الواردة في القسم 20 من الفصل 103 - أساليب التقييم، عند تطبيق أسلوب السوق.

2-80 يعتمد أسلوب السوق على مبدأ الاستبدال ومبادئ التحديد.

3-80 يُعتبر أسلوب السوق الأسلوب الأساسي المستخدم لتقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة.

4-80 يُعد أسلوب السوق للتقييم الأسلوب الذي تُحدد فيه القيمة من خلال مقارنة الأصل موضوع التقييم بالبيانات المستخلصة من المعاملات السوقية التي تتوافق مع المعايير ذات الصلة بأساس القيمة. تُحدد القيمة، عند تطبيق أسلوب السوق، من خلال مقارنة الأصل بالبيانات المستخلصة من المعاملات السوقية التي تتوافق مع المعايير ذات الصلة بأساس القيمة ونوع الأصل.

### 90- أسلوب الدخل

1-90 يجب على المُقيّم المُعتمَد اتباع التوجيهات الواردة في القسم 30 من الفصل 103 - أساليب التقييم، عند تطبيق أسلوب الدخل.

2-90 ويُقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب العوائد المالية المتوقعة للأصل موضوع التقييم (مثل تدفقات الإيرادات). يجب على المُقيّم المُعتمَد، عند تطبيق هذا الأسلوب، معاينة وتحليل البيانات ذات الصلة لضمان تقدير الدخل بدقة في السوق المختصة بالعقارات.

3-90 يجب أن يُقدّر المُقيّم المُعتمَد العوائد المالية المتوقعة وذلك بناءً على دراسة معمّقة للبيانات السابقة والحالية، ودراسة توجهات السوق وعوامل المنافسة به. ويُعد هذا الأسلوب مناسبًا أيضًا لتقييم عقار تاريخي التي تتضمن أعمالاً فنية مدمجة، مثل اللوحات الجدارية، حيث يجب تقييم قيمة العقار بالكامل وتقييم كل عنصر داخله بشكل منفصل. ويجب على المُقيّمين المُعتمدين، في مثل هذه الحالات، اتخاذ قرار بشأن دمج القيم أو فصلها وذلك حسب درجة تداخل العمل الفني بالعقار، والاعتبارات القانونية، وأوضاع السوق.

- 100- أسلوب التكلفة**
- 1-100 يجب على المُقيّم المُعتمد اتباع التوجيهات الواردة في القسم 40 من الفصل 103 – أساليب التقييم، عند تطبيق أسلوب الدخل.
- 2-100 يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة
- 3-100 يتضمن أسلوب التكلفة استبدال الأصل بأصل مشابه أو بإعادة إنتاجه بوسائل أخرى، مثل الاستنساخ. ويُطلق لفظ "نسخة" على أي إعادة إنتاج للشيء الأصلي بأقصى درجة ممكنة من التشابه من حيث طبيعته وجودته واستخدامه، مع مراعاة عمر المواد وطريقة التصنيع.
- 4-100 يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاستبدال ومبادئ التحديد.
- 5-100 تُسمى النسخة "نسخة طبق الأصل" عندما يُعاد إنتاجها من جانب الفنان الذي أنجز العمل الأصلي. بينما يُطلق لفظ "المستنسخ" على أي نسخة مماثلة للشيء الأصلي، يُصنع من مواد مماثلة تماماً له من حيث طبيعته وجودته وعمره، باستخدام تقنيات أو طرق تصنيع من نفس الحقبة الزمنية الأصلية. وتُستخدم هذه الأساليب (النسخ، والنسخ طبق الأصل، أو الاستنساخ) غالباً لأغراض التأمين، وذلك في الحالات التي يتعذر فيها تحديد القيمة بطريقة أخرى.
- 6-100 يجب على المُقيّم المُعتمد، عند استخدام أسلوب التكلفة، معاينة وتحليل بيانات التكلفة ذات الصلة بدقة لتقدير تكلفة الإحلال. ويجب على المُقيّم أن يدرك أن نوع إعادة الإنتاج (النسخ، والنسخ طبق الأصل، أو الاستنساخ) قد يؤثر تأثيراً ملحوظاً على القيمة النهائية المُقدّرة، وعليه يجب تعديل التقييم تبعاً لذلك.
- 110- البيانات والمدخلات**
- 1-110 وفقاً للدليل 104 - البيانات والمدخلات، يجب أن يحقق المُقيّم الاستفادة القصوى من خصائص البيانات ذات الصلة والملاحظة إلى أقصى حد ممكن.
- 2-110 عند تطبيق التسلسل الهرمي للأدلة القابلة للمقارنة، يجب على المُقيّم المُعتمد التأكد من أن خصائص البيانات والمدخلات المناسبة الواردة في الفصل 104 البيانات والمدخلات مطبقة بالكامل.
- 3-110 يجب أن يدرج المُقيّم المُعتمد في تقريره المراجع الخاصة بمصادر البيانات ذات الصلة، مثل شهادات تقييم الألباس والأحجار الكريمة (الصادرة عن المعهد الأمريكي لعلوم الأحجار الكريمة، أو المعهد الدولي للأحجار الكريمة، أو المجلس الأعلى للألباس) ومؤشرات السوق ونتائج المزادات الإلكترونية.
- 4-110 يجب على المُقيّم المُعتمد أن يدرج جميع البيانات المهمة القابلة للملاحظة والتي يجب جمعها عن الأصل المعني، مثل وزنه، وأبعاده، ودرجة نقاءه، ولونه، وشكل أجزائه، وخواصه الفلورية، وأي نقوش أو علامات تميزه.
- 5-110 يجب شرح وتبرير وتوثيق اختيار المدخلات ومصدرها واستخدامها.
- 120- نماذج التقييم**
- 1-120 تُعرف معايير التقييم الدولية بأنها نموذج التقييم المشار إليه في المعيار 105 على أنه "التنفيذ الكمي لطريقة تحول المدخلات، كلياً أو جزئياً، إلى مخرجات تُستخدم في تطوير القيمة"،
- 2-120 ويختلف نموذج التقييم عن طريقة التقييم، حيث إن الأخيرة تُشير إلى الأسلوب والتقنية المحددة للوصول إلى قيمة.
- 3-120 وفقاً للمعيار 105، يجب على المُقيّمين/المُعتمدين التأكد من أن نماذج التقييم المختارة مناسبة للغرض المقصود من التقييم، ومتوافقة مع طبيعة المدخلات المستخدمة. يجب اختبار النماذج لضمان دقة المخرجات ومدى مناسبتها للغرض المقصود من التقييم، ووفقاً لأساس القيمة والأصول والالتزامات قيد التقييم. في جميع الحالات، يجب على العضو ممارسة الحكم المهني والتشكيك في اختيار نماذج التقييم واستخدامها وتطبيق المدخلات المستخدمة في نماذج التقييم.
- 4-120 وفقاً للدليل 105 – نماذج التقييم - يجب أن يُحقق المُقيّم المُعتمد الاستفادة القصوى من خصائص النماذج

المناسبة إلى أقصى حد ممكن.

التوثيق وإعداد التقارير

-130

1-130 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم (30) من الفصل 106 – التوثيق وإعداد التقارير، يجب إصدار تقرير تقييم بخصوص إحدى عمليات التقييم، ويجب أن يشمل مراجع مناسبة تُوضح جمع الأمور التي تناولها نطاق العمل المتفق عليه (انظر الفصل 101 – نطاق العمل). كما يجب أن يشتمل التقرير على تعليق حول تأثير الأصول الملموسة أو غير الملموسة ذات الصلة، والتي تم استبعادها من المعاملة الفعلية أو المفترضة، على القيمة المعلنة.

2-130 يجب تقديم تقرير التقييم في شكل مكتوب واضح وفقاً لمعيار مهني وشفاف فيما يتعلق بتعليمات التقييم وغرضه وأسلوبه وأساسه وأساليبه واستنتاجاته، بالإضافة إلى استخدامه، على النحو الموضح في نطاق العمل المتفق عليه.

3-130 يجب على المُقيّم المُعتمد أن ينقل الحد الأدنى من المعلومات التالية في تقرير التقييم الخاص به (انظر الفصل 106 التوثيق وإعداد التقارير):

- (أ) نطاق العمل المتفق عليه،
- (ب) الأصول والالتزامات محل التقييم أو كليهما.
- (ج) اسم المُقيّم المُعتمد ورقم رخصته الذي يجب تضمينهما في جميع صفحات التقرير،
- (د) بيانات مفصلة عن جميع المشاركين في إعداد تقرير التقييم.
- (هـ) تفاصيل جميع الأشخاص المشاركين في معاينة الأصل أو الالتزام، عند الاقتضاء،
- (و) نوع الفرع الذي يحق للمُقيّم المُعتمد مزاولته (مثل التقييم العقاري وتقييم المنشأة الاقتصادية وتقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة، وتقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية)
- (ز) رقم تعريف الشركة التجارية،
- (ح) هوية العميل؛ أي الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي كلفت المُقيّم المُعتمد بإجراء التقييم المستهدف، الاستخدام المقصود،
- (ط) والمستخدمون المقصودون (إن وجدوا)،
- (ي) عملة التقييم المستخدمة.
- (ك) تاريخ (تواريخ) التقييم،
- (ل) أساس أو أسس القيمة المُستخدمة.
- (م) أسلوب (أساليب) التقييم المعتمد.
- (ن) طريقة (طرق) التقييم أو نموذج (نماذج) التقييم المطبقة.
- (س) طبيعة البيانات والمدخلات المهمة التي يستخدمها المُقيّم المُعتمد في التقييم ومصادرها واختيارها،
- (ع) العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة التي استخدمها المُقيّم وأخذها بعين الاعتبار،
- (ف) الافتراضات الجوهرية أو الخاصة، وأي قيود تؤثر على التقييم،
- (ص) النتائج التي توصل إليها المتخصص أو مقدم الخدمات.
- (ق) القيمة والأساس المنطقي للتقييم.
- (ر) القيود المفروضة على استخدام وتوزيع ونشر تقرير التقييم
- (ش) تاريخ إصدار التقرير (والذي قد يختلف عن تاريخ التقييم)،
- (ت) بيان يؤكد استقلالية المُقيّم المُعتمد عن الأصل أو الالتزام قيد التقييم،
- (ث) توقيع المُقيّم المُعتمد، متضمناً علامته الرسمية أو أي وسيلة للتحقق من هويته وتوثيقها،
- (خ) رقم إيداع تقرير التقييم في "الهيئة"،

## مسودة للاستطلاع

(ذ) بيان الامتثال لدليل التقييم والمعايير الدولية المتبعة.<sup>67</sup>

4-130 بالإضافة إلى المتطلبات الواردة في القسم 40، من الفصل 106- التوثيق وإعداد التقارير - يجب إصدار تقرير

مراجعة التقييم، والذي يتعين أن يوضح ما إذا كانت المراجعة تتعلق بمراجعة عملية التقييم أم مراجعة القيمة.

5-130 يجب على المُقَيِّم/المُعْتَمَد أن يأخذ في اعتباره إجراء اختبارًا ملاءمة مكونًا من أربع نقاط على النحو التالي:

1- يجب أن يوفر التقرير للمستخدمين المستهدفين فهمًا كافيًا وواضحًا لعملية التقييم، مع مراعاة نوع العقار والغرض المقصود من التقييم.

2- يجب الاتفاق على صياغة التقرير مع جميع الأطراف المعنية كجزء من تحديد نطاق العمل.

3- يجب أن يكون التقرير كافيًا لمراجعته من قبل محترف تقييم ذو خبرة مناسبة، ولم يكن مشاركًا سابقًا في مهمة التقييم.

4- يجب أن يكون التقرير متسقًا مع التقارير الصادرة عن نظراء المُقَيِّم/المُعْتَمَد عند تنفيذ مهام مماثلة.

6-130 يجب على المُقَيِّم/المُعْتَمَد التحقق من أن التقييمات التي أجراها مُقَيِّمون مُعْتَمَدون آخرون أو شركات تقييم أخرى، والتي يتم تضمينها في تقريره، تتوافق مع معايير التقييم الدولية.

7-130 يجب على المُقَيِّم/المُعْتَمَد تقديم مسودة بيان مفصلة لتقريره لنشرها مع أي مرجع له، مثل تقييمات الكيانات المدرجة، على أن تتضمن المسودة الحد الأدنى من المعلومات التالية:

• اسم المُقَيِّم المُعْتَمَد، ومؤهلاته، ورقم ترخيصه، أو اسم شركة التابع لها.

• حالة المُقَيِّم (داخلي أو خارجي).

• تاريخ التقييم، وأساس القيمة، جنبًا إلى جنب مع أي افتراضات خاصة.

• التعليق على مدى تحديد القيمة أو القيم مباشرةً بالاستناد إلى الأدلة السوقية أو تقديرها باستخدام أساليب تقييم أخرى.

• تأكيد أن التقييم قد تم وفقًا للمعايير الدولية للتقييم، أو بيان مدى وأسباب أي انحراف عنها.

• الإشارة إلى أجزاء التقرير التي أعدها مُقَيِّم مُعْتَمَد آخر أو مسؤول مختص أو منظمة خدمات

8-130 يجب ألا يتضمن تقرير التقييم معلومات سرية تتعلق بعملاء آخرين.

9-130 يجب أن يؤكد تقرير التقييم أن الموظفين المشاركين في التقييم يتمتعون بالمعرفة والمهارات والخبرة الكافية في السوق ذات الصلة وبنوع العقار الخاضع للتقييم.

10-130 يجب أن يكون تقرير التقييم موقعًا ومؤرخًا، مع الإشارة إلى رقم اعتماد المُقَيِّم المُعْتَمَد الذي يقبل مسؤولية التقييمات الواردة فيه.

11-130 يجب على المُقَيِّم أيضًا تحديد فصل ممارسة التقييم المرخص له بمزاولته، وفئة عضويته في "الهيئة" بجانب اسمه في التقرير.

12-130 يمكن للمُقَيِّم إصدار مسودات تقارير التقييم للعملاء قبل إتمام التقرير النهائي، ولكن يجب عليه:

• توضيح أن مسودة الرأي مبدئية وتعتمد على مرحلة استكمال التقرير النهائي.

• التأكيد على أن المسودة مخصصة للاستخدام الداخلي للعميل فقط.

• عدم السماح بنشر المسودة أو الإفصاح عنها.

13-130 يجب أن يسجل المُقَيِّم المُعْتَمَد نتائج مناقشاته مع العميل، فيما يتعلق بمسودته، مع الإشارة إلى أي معلومات أو اقتراحات يقدمها العميل، وكيفية استخدامه لتلك المعلومات والأسباب التي دفعت إلى مراجعة تقييمه أو عدم مراجعته.

140- اعتبارات خاصة لتقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة

<sup>67</sup> المعيار 106 - التوثيق وإعداد التقارير، القسم 30 و(المادة 8) من قواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها.

## مسودة للاستطلاع

- 1-140 يتناول القسم التالي قائمةً غير حصرية تضم الموضوعات ذات الصلة بتقييم المعادن الثمينة والأحجار الكريمة.
- 1- أدوات الأحجار الكريمة (القسم 150)
  - 2- تقييم جودة الألماس (القسم 160)
  - 3- تحديد وتصنيف الأحجار الكريمة الملونة (القسم 170)
  - 4- صناعة المجوهرات (القسم 180)
  - 5- التحديد الزمني التقريبي – عصر صناعة المجوهرات (القسم 190).
- 150- معدات الأحجار الكريمة**
- 1-150 يجب على المُقيِّم المُعتمَد استخدام هذه المعدات المتخصصة المطلوبة لتصنيف الألماس والأحجار الكريمة الملونة لتحديد الأصل وتصنيفه على نحو صحيح، ومن الضروري أن يعرف المُقيِّم المُعتمَد أو المتخصص كيفية استخدام المعدات بالطريقة السليمة، عند الاقتضاء.
- 2-150 توضح أدناه قائمة جزئية من المعدات على سبيل المثال لا الحصر، جهاز تنظيف بالموجات فوق الصوتية وجهاز بخار وعدسة مكبرة ومجهر وجهاز قياس الانكسار ومستقطب ومطياف ضوئي ومقياس الطاولة ومقياس الانكسار، سائل مقياس الانكسار، جهاز بولاريسكوب ومصدر ضوء طبيعي وضوء الصوديوم،
- 3-150 جهاز اختبار الألماس الصناعي وجهاز ليفريدج ومقياس مايكرومتر أو جهاز قياس معادل ونماذج مقارنة معتمدة للألماس وملقط ومقياس إلكتروني لقياس القيروط والجرام وجهاز اختبار المعادن مثل Kee أو XRF أو أجهزة اختبار غير تدميري مماثلة وأحماض اختبار الذهب وحجر الاختبار وكاميرا.
- 4-150 إذا لم يكن لدى المُقيِّم المُعتمَد المعدات المناسبة، فيجب عليه إما رفض المهمة أو التواصل مع متخصص أو منظمة خدمات تمتلك المعدات المطلوبة.
- 160- تقييم جودة الألماس**
- 1-160 يجب على المُقيِّم المُعتمَد استخدام معيار 4Cs (اللون والنقاء والقطع والقيروط (الوزن)) في عملية تصنيف الألماس.
- 2-160 لتصنيف الألماس يجب أن يبدأ المُقيِّم المُعتمَد بألماسة نظيفة، سواء كانت ماسة طبيعية مستخرجة أو ماسة صناعية أو مزروعة في المختبر.
- 3-160 يجب أن يُحدد المُقيِّم المُعتمَد ما إذا كانت حجر الألماس طبيعي مستخرج أو مزروع في المختبر.
- 4-160 يمكن للمثمن المعتمد تصنيف الألماسة في شكلها السائب أو عبر التركيب، ولكن ذلك يعتمد إلى حد كبير على الظروف ويجب الإفصاح عما إذا كانت سائبًا أم مركبًا.
- 5-160 يجب أن يحدد المُقيِّم المُعتمَد شكل الحجر وقياسه لحساب الحجم (الوزن)، باستخدام جهاز ليفريدج مقياس مايكرومتر أو مقياس الطاولة.
- 6-160 يجب أن يُقدم المُقيِّم المُعتمَد الوزن الفعلي على المقياس مع القياسات التقريبية عند تقييم الأحجار السائبة.
- 7-160 يجب أن يُقدم المُقيِّم المُعتمَد وزن تقديري أو محسوب باستخدام الصيغة عند تقييم الحجر في مرحلة التركيب.
- 8-160 يجب أن يوضح المُقيِّم المُعتمَد كيفية تحديد الوزن سواء كان سائبًا أم مركبًا، وأن يحدد أيضًا كيفية تحديد ذلك في تقرير التقييم.
- 9-160 يجب أن يختبر المُقيِّم المُعتمَد كذلك الألماس لتحديد اللون، من هيكل الحجر، باستخدام مجموعة الألماس الرئيسية للمقارنة مع الألماس غير المعروف محل التقييم.
- 10-160 يجب للمقيم المعتمد أن يتأكد من وجود إضاءة مناسبة ورؤية دقيقة لهذه العملية.
- 11-160 بمجرد أن يحدد المُقيِّم المُعتمَد اللون، يجب إجراء اختبار للنقاء.
- 12-160 يجب أن يستخدم المُقيِّم المُعتمَد عدسة مكبرة بقوة تكبير 10 (10X) أو مجهر بقوة تكبير 10 (10X) للحصول على درجة

## مسودة للاستطلاع

نقاء الأمانة.

13-160 لتحديد نقاها، يجب أن يراعي المُقيّم المُعتمَد حجم الشوائب والعيوب وموقعها داخل الأمانة.

14-160 يجب أن يراعي المُقيّم المُعتمَد أيضًا مسألة قطع الحجر ومعاينة التناظر واللمعان.

15-160 يجب أن يراعي المُقيّم المُعتمَد عند معاينة التناظر العوامل التالية:

1- مدى تناسب نسب الحجر.

2- مدى تساوي طاولة الحجر بالنسبة نقطة الارتكاز.

3- سمك أوجه الحزام وما إلى ذلك.

16-160 يجب أن يراعي المُقيّم المُعتمَد عند النظر في اللمعان مدى حدة التقاء أوجه الحزام وكيفية محاذاتها.

17-160 يجب أن يأخذ المُقيّم المُعتمَد جميع المعلومات الواردة أعلاه في الاعتبار قبل تحديد قيمة الحجر.

170- تحديد الأحجار الكريمة الملونة وتصنيفها

1-170 يجب أن يلاحظ المُقيّم المُعتمَد مستوى التفاصيل في تحديد الأحجار الكريمة الملونة وتصنيفها بحيث يتناسب مع

الاستخدام المقصود والمستخدمين المستهدفين ونوع التقرير وأهمية المجوهرات وتأثيرها على القيمة الإجمالية.

2-170 يجب أن يحدد المُقيّم المُعتمَد نوع الحجر الكريمة، وكذلك ما إذا كان الحجر الكريمة طبيعيًا أو صناعيًا. في حالة عدم

اليقين، يجب أن يستعين المُقيّم المُعتمَد بخدمات مختبر رائد في هذا المجال أو تسجيل حالة عدم اليقين في وثائق التقييم

وتقرير التقييم.

3-170 اعتمادًا على الأصل ونطاق العمل المتفق عليه، يجب يراعي المُقيّم المُعتمَد ما يلي في تقييمه:

• الأنواع والتنوع

• لون الحجر الكريمة الذي يجب وصفه باستخدام نظام تصنيف معروف وقابل للتكرار (مثل: الأحجار المربعة، مجموعة

الألوان ونظام مونسل وتقنية AGL ColorScan والنظام المتداول عن الأحجار الكريمة).

• يجب وصف المعالجات والتحسينات التي اكتشفت (مثل المعالجة بالحرارة والإشعاع والانتشار والصبغ والطلاء وملء

الكسور، وما إلى ذلك).

• يجب ذكر بلد المنشأ إذا وثقه مختبر مرموق متخصص في تقارير المنشأ وكان ذا صلة.

4-170 في حالة تقييم حجر "ملي"، يجب يشمل المُقيّم المُعتمَد ويأخذ في اعتباره ما يلي:

• الشكل

• الكمية

• القياسات المتوسطة (العينة العشوائية مقبولة)

• الوزن الإجمالي المقدّر بالقيراط

• اللون

• النقاء

• جودة القطع

• التوافق

5-170 في حالة تقييم الأحجار الكريمة ذات ألوان الأساسية، يجب أن يشمل المُقيّم المُعتمَد ويراعي ما يلي:

• القياس

• الوزن الفعلي أو المقدّر بالقيراط

• الشكل

## مسودة للاستطلاع

• اللون

• النقاء

• جودة القطع (الجودة المتوسطة للقطع لعدة أحجار)

• الارتفاع ومنطقة الانتفاخ في الكابوشون.

6-170 في حالة تقييم الأحجار الكريمة الملونة الشفافة الكبيرة، يجب أن يشمل المُقيّم المُعتمَد ويراعي ما يلي:

• الانتفاخ

• الإطار

• الاختفاء

• اللمعان

• مخطط رسم بياني لتوضيح الشوائب أو الأضرار التي يمكن أن تؤثر كثيرًا على القيمة

• تُعد الصور الفوتوغرافية للأحجار الكريمة غير المركبة حسب تقدير المقيم.

• يُوصى باستخدام الصور الفوتوغرافية الميكروسكوبية لتوثيق الشوائب والأضرار الملحوظة.

### 180- تصنيع المجوهرات

1-180 يجب أن يحدد المُقيّم المُعتمَد نوع تشكيل قطعة المجوهرات (مثلًا: مصنوعة يدويًا ومصبوغة أو مزيج من كلاهما).

2-180 يجب أن يراعي المُقيّم المُعتمَد في القطعة المصبوبة الوقت والجهد اللازمين لإنشائها وتجميعها.

3-180 يجب على المُقيّم المُعتمَد أن يراعي في القطعة المصنوعة على قالب ما إذا كان القالب نُحت بجهاز (CAD) أو يدويًا

ثم صُبَّت.

### 190- التحديد الزمني التقريبي – عصر صناعة المجوهرات

1-190 يجب للمقيم المعتمد أن يلاحظ أن "مجوهرات التراكات" تُعرّف بأنها مجوهرات مملوكة سابقًا.

2-190 يجب للمقيم المعتمد أن يلاحظ أيضًا أن "المجوهرات الذهبية العتيقة أو الأنتيك" يمكن أن تُعرّف أيضًا على أنها

مجوهرات مملوكة سابقًا، لذلك يجب التحقق من أنها لا تقل عن 100 سنة من العمر وفقًا لإدارة الجمارك الأمريكية لكي تعتبر كنز عتيق حقيقي.

3-190 يجب للمقيم المعتمد أن يلاحظ كذلك أن المجوهرات الذهبية العتيقة تتميز بخصائص مميزة تعود إلى فترة تصميم

محددة.

### 200- حماية أصول المعادن الثمينة والأحجار الكريمة

1-200 يجب أن يلاحظ المُقيّم المُعتمَد أن أمان المعادن الثمينة والأحجار الكريمة يعتبر جزء أساسي من عملية التقييم.

2-200 يجب أن يتأكد المُقيّم المُعتمَد من تنفيذ تدابير الأمان المناسبة أثناء التعامل مع أصول الأحجار الكريمة ومجوهرات

العميل.

3-200 يجب أن يتأكد المُقيّم المُعتمَد أيضًا من أنه عند تقييم أصول المعادن الثمينة والأحجار الكريمة، يجب على مكتبه

الاستثمار في نظام أمان عالي الجودة أو من الدرجة الأولى، بما في ذلك الكاميرات والأبواب الأمنية للتحكم في الدخول والخروج من المكتب وتوفير الحماية والسلامة على مدار الساعة، عند الاقتضاء.

4-200 يجب أن يكون لدى المُقيّم المُعتمَد خزنة مصنفة تلي معايير الصناعة من حيث البناء وميزات الأمان لمقاومة

السرققات في الحالات التي يحتفظ فيها بأصول المعادن الثمينة والأحجار الكريمة.

المحتويات	الفقرات
نظرة عامة	10
مقدمة	20
نطاق العمل	30
تصنيف أضرار المركبات	40
تصنيف حطام المركبات	50
آلية احتساب أجور اليد في الإصلاح والتغيير	60
آلية احتساب أسعار قطع الغيار وتحديد نسب استهلاكها	70
الأحكام الخاصة لاحتساب أسعار قطع الغيار وتحديد نسب استهلاكها	80
تقدير القيمة السوقية للمركبة والأرش	90

10- نظرة عامة

1-10 لا تنطبق المبادئ الواردة في الفصول العامة من هذا الدليل على عمليات تقييم أضرار المركبات ما لم ينص خلاف ذلك في الفصل 700، ويشمل هذا الفصل كافة المعايير والمتطلبات اللازمة لتقييم أضرار المركبات.

20- مقدمة

1-20 يُعد هذا الفصل المرجع المهني الملزم لأعمال تقييم أضرار المركبات، ويعمل على تعزيز المهنية والجودة للوصول إلى تقييمات موثوقة لأضرار المركبات، كما يعمل على توفير توجيهات واضحة ومحددة تمثل مرجعية مشتركة لكافة الأطراف ذوي العلاقة، بما يؤدي إلى إجراءات أكثر فعالية في تقييم أضرار المركبات وتعويض المتضررين.

2-20 يحدد هذا الفصل المعايير المهنية الأساسية التي يجب الالتزام بها لضمان دقة وموضوعية واتساق عمليات تقييم الأضرار المركبات.

3-20 يُوحد هذا الفصل المفاهيم والممارسات والمصطلحات في مجال تقييم أضرار المركبات، ويوفر مرجعاً مشتركاً لجميع الأطراف ذو العلاقة لضمان إجراءات موحدة في جميع عمليات تقييم أضرار المركبات.

30- نطاق العمل

1-30 يحدد نطاق العمل (ويُشار إليه بطلب تقدير أضرار المركبة الصادر من الجهات ذات العلاقة) الشروط الأساسية لإجراء التقييم أو مراجعة التقييم. ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر أضرار المركبة محل التقييم، ويجب أخذ الفقرات التالية في الحسبان لضمان الامتثال لمتطلبات تحديد الأضرار:

(أ) بيانات المركبة بشكل كامل وتفاصيل الضرر.

(هـ) وصف الضرر ومكانه مكتوباً.

(ز) تاريخ التقييم.

3-30 في الحالات التي يكون فيها وصف الضرر غير مكتمل، أو عند عدم توفر المعلومات اللازمة لإجراء تقييم دقيق، يجب على المُقيّم المعتمد، بعد التفاهم مع العميل، اتباع ما يلي:

(أ) تعديل أو توسيع نطاق العمل ليشمل جمع المعلومات المفقودة وذلك بتعديل طلب التقييم من الجهة المباشرة للضرر؛

(ب) استكمال التقييم بناءً على افتراض خاص، شريطة أن يكون ذلك متوافقاً مع الإرشادات الواردة في الدليل.

(ج) أو الانسحاب من المهمة.

## مسودة للاستطلاع

- 4-30 يجب على المُقيّم المُعتمَد معاينة الأصل (الأصول) المُكلف بتقييمه مباشرةً، وأن يُوضح في تقرير التقييم صراحةً عما إذا كان قد عاين الأصل فعلياً أم لا.
- 5-30 يجب على المُقيّم المُعتمَد مراعاة ما يلي عند تقييم أضرار مركبة:
- معاينة كل الأضرار بدقة للتحقق من وجود أي أضرار سابقة غير متعلقة بالضرر محل التقييم.
  - تحديد نوع المعدن المصنوع منه المركبة
  - تحديد أبعاد الضرر وهل يوجد امتداد للأضرار.
  - معاينة هيكل المركبة الأساسي في حال كانت الأضرار قريبة من الهيكل
  - معاينة اجهز التحكم بالمركبة باستخدام جهاز المعاينة وتسجيل جميع الأكواد التي لها علاقة بالضرر
  - الحصول على موافقة العميل قبل فك أي جزء بالمركبة يتعذر إرجاعه كما كان نتيجة وقوع الأضرار عليه.
  - تحديد مواصفات المركبة التفصيلية
  - تحديد أبعاد الضرر.
  - أخذ صور شاملة للمركبة وأخذ صور تفصيلية لجميع أضرار المركبة
  - تصنيف الضرر بحسب المعيار رقم
  - أي عوامل أخرى يمكن أن تلعب دوراً في تحديد الضرر.
- 6-30 فضلاً عن البيانات المتعلقة بالمركبة والأضرار الواقعة عليها، والتي جُمعت قبل أو أثناء المعاينة أو كليهما، يجب على المُقيّمين المعتمدين الإلمام بالعوامل التي قد تؤثر على عمليات احتساب الأضرار والعمليات المساندة ومدى قدرة ورش إصلاح المركبات على إرجاع المركبة آمنة كما كانت.
- 7-30 إذا لم يكن لدى المُقيّم المُعتمَد المعدات المناسبة، فيجب عليه إما رفض المهمة أو التواصل مع متخصص أو منظمة خدمات تمتلك المعدات المطلوبة لمعاينة الأضرار بشكل دقيق والمساعدة في إعداد تقرير مهني مفصل بعد التأكد من إمكانية الطرف المتخصص وقدرته على أداء المهمة.
- 40- تصنيف أضرار المركبات
- 1-40 الأضرار البسيطة: ويقصد بها الأضرار السطحية في هيكل المركبة الخارجي والتي تؤثر على مظهر المركبة، وتكون هذه الأضرار على كل خدوش أو انبعاج على سطح القطع الخارجية للمركبة. وبالإمكان إصلاح القطعة في مكانها باستخدام طرق الإصلاح المعتمدة أو تغييرها دون الحاجة لقصها أو لحامها ولم تؤثر هذه الأضرار سلباً على الكفاءة التشغيلية للمركبة أو سلامة هيكلها الأساسي.
- 2-40 الأضرار المتوسطة ويقصد بها الأضرار التي أدت إلى تلفيات في قطع تنتمي لهيكل المركبة الخارجي كالكسور أو الانبعاجات المعقدة أو التي أدت إلى تلف جسر الدعم داخل القطعة وتحتاج إلى تغيير أو إصلاح عن طريق فك القطع فقط دون الحاجة لقصها أو لحامها ولم تؤثر على سلباً على الكفاءة التشغيلية للمركبة أو سلامة هيكلها الأساسي.
- 3-40 الأضرار الكبيرة هي الأضرار التي تؤثر على الكفاءة التشغيلية للمركبة وتحول دون قيادتها بشكل آمن، والممكن إصلاحها دون تجاوز حد الهلاك الاقتصادي وتشمل هذه الأضرار الآتي:
- ما يتطلب إصلاح الهيكل الخارجي أو تغيير الأجزاء المتضررة منه، بما يتطلب إجراء عمليات اللحام والتسخين، أو الأضرار التي تسبب في ضرر أكثر من جزء جراء امتداد الصدمة.
  - ما تسبب في عمل نظام الوسائد الهوائية.
  - ما تلحق بخزان الوقود أو بمحيطه.
  - ما تتطلب أعمال ميكانيكية أو كهربائية بما فيها عمليات البرمجة.

## مسودة للاستطلاع

هـ) ما تتسبب بتلفيات أسفل المركبة.

و) ما تلحق بنظام الكهربائي عالي الجهد، أو منطقة المحرك، أو ناقل الحركة، أو نظام التبريد والتكييف، أو بنظام تحويل الوقود البديل أو المركبات الكهربائية والهجينة.

4-40 الأضرار الجسيمة هي الأضرار التي تؤثر على الكفاءة التشغيلية للمركبة وأدت إلى تلفها بشكل يحول دون قيادتها بشكل آمن ولا يمكن إعادتها إلى الطريق لتضرر هيكلها الأساسي بشكل كبير يتجاوز الحد المسموح به لكل مركبة بحسب توصيات مُصنّع المركبة. أو أن تكاليف إصلاح المركبة أكبر من (50%) من قيمتها السوقية قبل وقوع الأضرار عليها، ويتم تصنيفها كهلاك اقتصادي بحسب الفقرة 50 من هذا الفصل.

### 50- تصنيف حطام المركبات

1-50 الهلاك الفني تصنف المركبات حطام فنياً إذا كان لا يمكن إصلاحها بحالة فنية تضمن سلامة ركبها أو سلامة مستخدمي الطريق، ويشمل الحطام الفني نوعين:

(أ) الحطام الفني الكلي: تصنف المركبات حطام كلياً إذا تعرضت إلى أي مما يلي:

- ضرر يشمل جميع أجزاء المركبة مثل الحريق الكلي والغرق الكلي.
- حريق جزئي أدى إلى تعرض الهيكل الأساسي لدرجات حرارة عالية غيرت في مواصفاته الفيزيائية، أو تلف في منظومة الحركة أو المنظومة الكهربائية.
- غرق جزئي أدى إلى تلف في منظومة الحركة أو المنظومة الكهربائية، وكان هناك تواجد للمياه داخل مقصورة الركاب وصل أثره لأنظمة التحكم بالمركبة.

وعليه يجب اعتبار المركبة بشكل كامل في حالة حطام فني كلي، ولا يجوز إعادة استخدام أي جزء منها كقطع غيار.

(ب) الحطام الفني الهيكلي، هي المركبة التي تعرضت لضرر كبير في هيكلها الأساسي ولا يمكن إعادة إصلاحها بشكل سليم بحسب متطلبات مُصنّع المركبة. وعليه يجب اعتبار المركبة في حالة حطام فني هيكلي، إلا أنه يمكن الاستفادة من قطع الهيكل الخارجي غير المتضررة أو القطع الميكانيكية أو الكهربائية، ولا يجوز استخدام أي من القطع المتعلقة بالهيكل الأساسي قطعياً.

2-50 الحطام الاقتصادي هي المركبة المتضررة التي يمكن إصلاحها، ولكن تكلفتها إصلاحها شاملة أجور اليد و قطع الغيار تتجاوز (50%) من القيمة السوقية للمركبة قبل الضرر.

### 60- آلية احتساب أجور اليد في الإصلاح والتغيير

1-60 حالات الإصلاح: فيما عدا الحالات الواردة في الفقرة 50 من هذا الفصل، يجب على المقيم المعتمد قياس مساحة الضرر ومدى تعقيده وتحديد الخطوات اللازمة للإصلاح السليم بناء على خبرته، متوسط قيمة أجور عمليات الإصلاح.

2-60 يجب تغيير قطعة الغيار المتضررة في الحالات التالية:

- تأثر أنظمة السلامة والحماية في المركبة.
- إذا كان إصلاح القطعة يؤثر على أنظمة السلامة والحماية في المركبة.
- القطعة التي لا يمكن إعادتها لتأدية وظيفتها الأصلية بحسب متطلبات المُصنّع.
- إذا كان إصلاح القطعة يؤثر على أبعادها.

ويتم احتساب أجور التغيير لكل قطعة غيار متضررة بناء على متوسط قيمة الأجور العامة.

3-60 يجب عند احتساب أجور الإصلاح أو التغيير الأخذ في الاعتبار تفاصيل تلك العمليات بالإضافة إلى العمليات الداعمة (إن وجدت) وعلى سبيل المثال لا الحصر:

## مسودة للاستطلاع

- الأعمال الكهربائية
- عمليات المعاينة والبرمجة
- قياسات الهيكل
- أعمال الدهان
- أعمال المعايرة والوزن

### 70- آلية احتساب أسعار قطع الغيار وتحديد نسب استهلاكها

1-70 يتم تسعير قطع الغيار الأصلية بناءً على رقم الهيكل المثبت على المركبة، وبما يتوافق مع أسعارها في السوق المحلي بعد تطبيق الخصم المعطى للمستهلكين الأفراد (إن وجد)، على أن يتم الأخذ بنسب الاستهلاك على القطعة الواجب تغييرها -بما لا يتعارض مع الفقرة 80 من هذا الفصل.

2-70 لا يتم احتساب خصم مقابل الاستهلاك على سعر القطعة المتضررة الواجب تغييرها في حال عدم وجود أي ضرر سابق على أي جزء منها، أو تم إصلاحها مسبقاً بشكل سليم.

3-70 يتم احتساب خصم مقابل الاستهلاك بنسبة 25% من سعر القطعة الأصلية في حال وجود أضرار سابقة طفيفة بحجم (25%) أو أقل من أبعاد القطعة الواجب تغييرها ولم يتم إصلاحها بشكل سليم.

4-70 يتم احتساب خصم مقابل الاستهلاك بنسبة 50% من سعر القطعة الأصلية في حال وجود أضرار سابقة على نفس القطعة بحجم أكبر من (25%) وأقل من (50%) من أبعاد القطعة الواجب تغييرها ولم يتم إصلاحها بشكل سليم.

5-70 يتم احتساب خصم مقابل الاستهلاك بنسبة 75% من سعر القطعة الأصلية في الحالات التالية:

- عدم وجود القطعة المتضررة أثناء المعاينة مع وجود أضرار متفرقة سابقة على المركبة، ويستثنى من ذلك الآتي:  
أ. حالة إثبات تضرر القطع بالصور ووجودها وقت الحادث، ولم يتم إحضارها نظراً لظروف الحادث (طرق سريعة - تحريك المركبات من قبل الجهات المختصة- ونحو ذلك) فيتم في هذه الحالة احتساب سعر القطعة بحسب ما ورد في المعيار الرابع بحسب البيانات المتوفرة عن حالة القطعة.  
ب. في حالة إثبات تضرر القطع بالصور ووجودها وقت الحادث، وتبين للمقيم المعتمد أنه تم تفكيكها وعدم جلبها لمنطقة الفحص، ففي هذه الحالة لا يتم احتساب قيمة القطع مع ملحقاتها وأجور تركيبها في تقرير التقييم.
- إذا كانت القطعة المتضررة غير أصلية.
- وجود أضرار سابقة بحجم (50%) أو أكبر من أبعاد القطعة الواجب تغييرها ولم يتم إصلاحها بشكل سليم.

### 80- الأحكام الخاصة لاحتساب أسعار قطع الغيار وتحديد نسب استهلاكها

1-80 لا يتم احتساب أجور الإصلاح أو التغيير وأسعار قطع الغيار إذا ثبت للمقيم المعتمد أثناء المعاينة عدم إجراء أي إصلاح أو تغيير على الأضرار التي تم احتسابها في تقارير سابقة على المركبة.

2-80 إذا سبق أن أصدر مقيم معتمد في تقرير تقييم سابق إجراء إصلاح على القطعة، والضرر الجديد يستدعي تغييرها وكان الإصلاح السابق غير سليم في هذه الحالة يتم خصم قيمة الأجور من تقرير التقييم الجديد ويحتسب سعر القطعة فقط.

3-80 في حال وجود ضرر قديم يستدعي استبدال القطعة المتضررة والضرر الجديد طفيف فيكتفى باحتساب أجور اليد فقط بحسب أبعاد الضرر الجديد.

4-80 إذا سبق احتساب سعر القطعة في تقرير تقييم سابق صادر من مقيم معتمد واكتفى المتضرر بإصلاحها فيتم في

## مسودة للاستطلاع

هذه الحالة احتساب أجور اليد في تقرير التقييم الجديد فقط دون النظر لتغيير القطعة.

5-80 القطع غير الأصلية وعلما بإصلاحات سابقة غير سليمة، يتم احتساب أجور الإصلاح فقط دون تغيير القطعة.

6-80 فيما يتعلق بالإكسسوارات والإضافات من خارج الجهة المصنعة بما لا يتعارض مع الاشتراطات الفنية وأنظمة

الجهات ذات العلاقة، يُطلب من المتضرر تقديم فاتورة ضريبية بقيمة الإكسسوارات والإضافات والضمان

المعطى عليها إن وجد، وتحسب قيمتها بما لا يتجاوز قيمة القطعة الأصلية وبحسب نسبة الضمان المعطى عليها

إن وجد، ما لم يتجاوز عمرها الافتراضي بحسب ما يحدده مقدم الخدمة، وفي حال لم يقدم المتضرر الفاتورة

الضريبية المشار إليها؛ فتحسب قيمة القطعة المتضررة بنسبة (25%) من قيمة القطعة الأصلية وفقاً لرقم

هيكل المركبة، وذلك للقطع المطابقة لها، وبالنسبة للإكسسوارات والإضافات غير المطابقة لرقم هيكل المركبة

فتحسب بعدها السعري الأدنى.

7-80 إذا سبق احتساب سعر قطعة من القطع المتعلقة بالسلامة في تقارير سابقة ولم يتم تغييرها وتسبب الضرر

الجديد بأضرار كبيرة نتيجة عدم تغير القطع السابقة فيتم في هذه الحالة احتساب (50%) من قيمة قطع

الغيار الإضافية وأجور اليد دون النظر لحالة القطع.

### 90- تقدير القيمة السوقية للمركبة والأرش

1-90 تقدير القيمة السوقية للمركبة

تقدير القيمة السوقية للمركبة قبل وبعد الضرر الواقع عليها، واحتساب الفارق بينهما في الحالات التالية:

- إذا كانت أضرار المركبة تندرج تحت أي من تصنيفات كالحطام.
- إذا كانت المركبة تندرج تحت تعريف المركبات التراثية والنادرة.
- عدم توفر قطع غيار للمركبة في السوق المحلي.
- عدم وجود وكيل للمركبة في السوق المحلي.
- إذا تجاوز عمر المركبة أكثر من 10 سنوات وتحتاج إلى استبدال قطع غيار، باستثناء المركبات الممكن إصلاح أضرارها.

2-90 الحالات المطلوب تقدير قيمتها السوقية من قبل الهيئة أو الجهات القضائية، على أن يبين المقيم المعتمد في هذه

الحالة في تقريره المقدم للهيئة أو الجهة القضائية -بحسب الأحوال- ما يوضح التقديرات السابقة لذات الضرر

الواقع على المركبة محل تقدير نقصان القيمة السوقية (الأرش)؛ مراعاتها في حال رؤي التعويض عن (الأرش)، بما

يحول دون تكرار التعويض عن ذات الضرر.

3-90 نقصان القيمة السوقية (الأرش)

هو النقص في القيمة السوقية للمركبة بعد إصلاحها -بحسب الأحوال- نتيجة الضرر الواقع عليها، ويتم احتساب هذا

النقص -فقط بناءً على طلب من الهيئة أو من جهة قضائية- على أساس الفارق بين القيمة السوقية للمركبة قبل الضرر

وقيمتها السوقية بعد الضرر بافتراض الإصلاح السليم (بحسب الأحوال).

# مسودة للاستطلاع

الملاحق

## مسودة للاستطلاع

### الأنظمة واللوائح السعودية

يُعد من مسؤولية المُقيّم المُعتمَد التأكّد من الامتثال للأنظمة واللوائح المعمول بها داخل المملكة لتقديم تقييم يتوافق مع المعايير المتبعة. تعتبر قائمة الأنظمة واللوائح المعمول بها داخل المملكة الموضحة أدناه صحيحة في تاريخ نشر هذا الدليل، ولكن يتحمل المُقيّم المُعتمَد مسؤولية البقاء على اطلاع بأيّ تحديثات أو تعديلات على الأنظمة المدرجة أدناه بعد النشر، وعلى دراية كذلك بأيّ أنظمة أو لوائح إضافية داخل المملكة.

أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

- نظام المُقيّمين المُعتمدين

(=<https://taqeem.gov.sa/en/rules/category/laws-and-regulations-4/page/2?search>)

[-https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/cad66e4d-38d3-4baa-8049](https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/cad66e4d-38d3-4baa-8049)

(a9a700f1e7a8/1

- اللوائح التنفيذية لنظام المُقيّمين المُعتمدين [يُدرج الرابط الحالي هنا]

### [القواعد المنظمة لفرع تقييم أضرار المركبات](#)

- ميثاق الأخلاقيات وسلوك مهنة التقييم

(=<https://taqeem.gov.sa/en/rules/category/laws-and-regulations-4/page/2?search>)

### الأنظمة واللوائح العامة

- الهيئة السعودية للملكية الفكرية

<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/6cf17f84-7a45-4ff1-a61a-a9f600fd90bd/1>

- نظام حماية حقوق المؤلف

<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/67d159e6-ee98-4efc-a2ee-a9a700f17083/1>

- نظام المنافسات والمشتريات الحكومية

<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/24c563f9-7292-49c8-b0fb-aa9800b999f1/1>

- نظام هيئة السوق المالية

<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/50924f95-f74e-430e-820c-a9a700f1abfa/1>

- أنظمة الاستثمار

<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/eda86cc3-3a00-4b90-900d-b1d000c8a863/1>

- أنظمة الاستثمار الأجنبي

<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/d1600d28-9520-4219-9c4d-a9a700f1a69d/1>

- تعليمات وأنظمة التمويل

<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/f53c97f5-d253-4828-89d4-a9a700f2d829/1>

- تعليمات وأنظمة الإيجار التمويلي

<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/9b61c9c0-71e2-4096-a3da-a9a700f2d79a/1>

- نظام مكافحة غسل الأموال

<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/0657dfce-95f8-463a-9d87-aa3900ec7b51/1>

- نظام العمل السعودي

<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/08381293-6388-48e2-8ad2-a9a700f2aa94/1>

## مسودة للاستطلاع

- المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/eae8a20-3a54-4aaf-b0d9-b1ad00998962/1>
- نظام تعارض المصالح بشأن المشتريات الحكومية  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/a64ba260-aa19-46f7-8b9f-acbb14c23b5/1>
- نظام التخصيص (الخصخصة)  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/8af67ec1-6776-4f67-abb4-ad0900eadf2f/1>
- نظام الشركات المهنية  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/20dc1e59-879f-47bd-b138-a9a700f1bd89/1>
- المركز السعودي للتحكيم التجاري  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/54ff827d-8488-49aa-b593-aa4400c961fd/1>
- نظام الأثار والمتاحف والتراث العمراني  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/a7d4493b-7c03-4c2d-b3c6-a9a700f275cd/1>
- أنظمة ولوائح الشركات والتجارة ذات الصلة
  - نظام الشركات  
(<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/a8376aea-1bc3-49d4-927-aed900b555af/1>)
  - نظام الأوراق التجارية  
(<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/4763eb94-047b-46f1-9697-a9a700f1b7ed/1>)
  - نظام الامتياز التجاري  
(<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/af2a6b93-51dd-4f16-b781-aafd00d9fbcc/1>)
  - نظام السجل التجاري  
(<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/0bff0fae-8247-4b15-b514-a9a700f1bf3a/1>)
  - نظام الغرف التجارية  
(<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/fb3e69e4-84a6-45b4-85d6-ac8c00cb3d67/1>)
  - نظام الوكالات التجارية  
(<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/b19a8aa6-7b50-43f0-ab8c-a9a700f1a446/1>)
  - نظام الأسماء التجارية  
(<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/3c49febc-f33e-4da9-97f7-a9a700f1c1e9/1>)
- أنظمة ولوائح الإفلاس
  - نظام الإفلاس  
(<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/a748e485-620c-45c4-8ca8-a9f4166406d/1>)  
(<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/68204119-84f1-4789-8fad-a9ec14c3788/1>)
- أنظمة ولوائح العقارات
  - أنظمة المساهمات العقارية  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/5efb6f40-d859-47e6-9c8a-b04500943ecc/1>
  - صندوق التنمية العقارية  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/2d8aa57a-3b29-438e-a686-acae00b6728d/1>

## مسودة للاستطلاع

- تعليمات وأنظمة التمويل العقاري  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/88254f6b-0311-4ed2-be96-a9a700f2d6f2/1>
- نظام تسجيل الملكية العقارية  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/c9756bfb-ff81-4226-a820-ae8200dc074c/1>
- نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/25450917-e26c-4532-a75f-a9a700f21996/1>
- اللوائح التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/06272e6b-1fb9-4226-90b7-a9a700f21dc0/1>
- تعليمات صناديق الاستثمار العقاري  
<https://cma.org.sa/en/RulesRegulations/Regulations/Documents/REAL%20ESTATE%20INVE%20FUND%20REG.pdf#search=REIT%20INVE%20FUND%20REG>
- ضريبة التصرفات العقارية  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/eef585a5-c63a-4906-a951-b208009b3eff/1>
- السياسات الداخلية لمركز الإسناد والتصفية "إنفاذ"  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/8847a132-156b-49e8-add9-aa5210570f2/1>
- لوائح التصرف في عقارات الدولة  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/9537b1e5-bfb5-499e-b0f9-accd142beda/1>
- لائحة التصرف في العقارات البلدية  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/81bd35e9-ee8d-47bf-97c7-a9a700f2100a/1>
- تعليمات التصرف في العقارات البلدية  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/81bd35e9-ee8d-47bf-97c7-a9a700f2100a/1>
- إيجار (بوابة الإيجار) <https://www.ejar.sa/ar/regulations>
- الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مُدن)  
الأنظمة واللوائح التنفيذية  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/f9bd197e-980e-4e9f-948c-a9a700f2994e/1>
- اللوائح التنفيذية للملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/d19fbfe8-6517-4e8b-b06a-b09000cefe1b/1>
- نظام تصنيف المقاولين  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/66eccea3-fc1c-471f-bcfa-ad9d009a7ec0/1>
- لوائح الدعم السكني  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/1e29de81-aa5e-4d27-9b90-a9a700f21aed/1>
- البناء المستدام <https://mostadam.sa/ar/guides>
- لوائح البيع على الخارطة  
<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/99613e6a-6b85-423c-87af-b0ec00b4633e/1>
- الأنظمة واللوائح الضريبية
- لوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

## مسودة للاستطلاع

<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/667e9149-19e3-451e-9212-ad2e0091def9/1>

- اللوائح التنفيذية لنظام ضريبة الدخل

<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/23576008-1ce4-4685-ac3e-a9a700f2cb2/1>

- لوائح الزكاة

<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/25fed59a-2790-4a77-ab11-a9a700f2c5fd/1>

- لوائح ضريبة القيمة المضافة

<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/f98f4238-289-4891-8a22-a9a700f1f538/1>

- ضريبة التصرفات العقارية

<https://laws.boe.gov.sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/eef585a5-c63a-4906-a951-b208009b3eff/1>

قائمة المصطلحات

تُعد هذه قائمة المصطلحات جزءاً لا يتجزأ من الدليل ويعرف بعض المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدولية ودليل التقييم للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، تُوضح جميع التعريفات الواردة في المسرد بخط مائل.

10- المصطلحات المُعرفة

- أعلى و أفضل استخدام
  - يتمثل أعلى وأفضل استخدام في الاستخدام الذي من شأنه، من وجهة نظر المشاركين، أن ينتج أعلى قيمة للأصل، ويجب أن يكون ممكناً من الناحية المادية (حيثما ينطبق ذلك) ومجدياً وقابلاً للتطبيق من الناحية المالية ومسموحاً به قانوناً ويؤدي إلى تحقيق أعلى قيمة.
- الأدوات المالية
  - أي عقد يؤدي إلى نشوء أصل مالي لكيان ما والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لكيان آخر. (معياري المحاسبة الدولي رقم 32- الأدوات المالية: العرض).
- أساس (أسس) القيمة
  - الافتراضات الأساسية التي استندت إليها القيم المبلغ عنها أو ستستند إليها (تتضمن أمثلة في معيار مبادئ التقييم رقم المعيار 12 أسس القيمة، القسم 10).
- أسلوب الأصل أو الأسلوب القائم على الأصل
  - يعتبر هو ذاته أسلوب التكلفة.
- أسلوب التقييم
  - مصطلح عام لاستخدام أسلوب التكلفة أو الدخل أو السوق.
- أسلوب التكلفة
  - يوفر أسلوب التكلفة مؤشراً على القيمة استناداً إلى المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل أي أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مساوية، سواء عن طريق الشراء أو عن طريق البناء، ما لم يكن الأمر ينطوي على تأخير غير مبرر أو عدم توافق أو مخاطر أو عوامل أخرى.
- أسلوب الدخل
  - أسلوب يوفر مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية متداولة واحدة.
- أسلوب السوق
  - أسلوب يوفر مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل محل التقييم بأصول متطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها.
- الاستحواذ
  - شراء شركة أو منشأة أعمال أو أصول من كيان آخر، بحيث يتولى مساهمي الشركة المستحوذة إدارتها.
- الاستحقاق
  - انظر قيمة الاستثمار
- الاستنزاف
  - معدل فقدان العملاء الحاليين ومجموعة العقود والقوة العاملة أو الأصول الأخرى أو معدل تدهور التقنية الحالية ويختلف معدل الاستنزاف للعملاء بناءً على أي ميزة كامنة للشركة وولاء العملاء وتكاليف التبديل وكذلك مدة الترتيبات التعاقدية.
- الاستخدام الحالي
  - الطريقة الحالية لاستخدام الأصل. قد يتطابق الاستخدام الحالي مع أعلى وأفضل استخدام، ولكنه ليس بالضرورة كذلك.
  - انظر بند الاستخدام الحالي. (ملاحظة: تكرر مع الإشارة إلى البند السابق)
- الاستخدام المقصود
  - السبب (أو الأسباب) الذي توضع من أجله القيمة كما هو موضح في نطاق العمل، ويُطلق عليه أيضاً لفظ الغرض المقصود.
- الاستقطاع
  - البيع/التنازل الجزئي عن وحدة أعمال أو عناصر من وحدة أعمال إلى طرف خارجي.
- الإيجار السوقي
  - "المبلغ المقدر الذي يجب أن يتم احتسابه لأحد الموجودات أو الأصول في تاريخ التقييم بين مشتر وبائع راغبين في إبرام معاملة على أساس تجاري بحث منصفة للطرفين، بعد التسويق السليم وحيثما تصرف كل طرف عن علم وبحكمة ودون إكراه."
- الالتزام
  - الالتزام الحالي بتحويل منفعة اقتصادية، ويتميز الالتزام بالسمتين الأساسيتين التاليتين:
    - (أ) أنه التزامٌ حالي.
    - (ب) أن الالتزام يتطلب من الجهة تحويل أو تقديم منافع اقتصادية للغير.

## مسودة للاستطلاع

- التزام تخريد الأصل
  - التزام قانوني (أو إنشائي) يمكن أن ينشأ عند التعامل مع الأصول المادية طويلة الأجل التي تستهلك مع مرور الوقت مثل المناجم أو آبار النفط، وتنشأ هذه الالتزامات عندما يتطلب تخريد الأصل إعادة الموقع إلى الحد الأدنى من المعايير.
  - يُعرف أيضاً بتكلفة التخلص انظر القيمة المتبقية.
- الالتزامات غير المالية
  - تلك الالتزامات التي تتطلب التزاماً بأداء غير نقدي لتوفير السلع أو الخدمات.
- الأحجار الكريمة
  - تُقيم الأحجار الكريمة وفقاً لجمالها ومتانتها وندرته، وتتمثل أنواع الأحجار الكريمة في المعادن البلورية أو التجمعات الصخرية والمواد العضوية. ويمكن صقل الأحجار الكريمة أو قطعها أو نحتها أو تلميعها أو تقطيعها أو تشكيلها بأشكال نهائية أخرى لاستخدامها في المجوهرات أو الزينة الأخرى. ويُعد البلوري معدن يتكون في أحد الأنظمة البلورية السبعة، المكعب والثلاثي والمعين القائم وثلاثي الميل ورباعي الميل وسداسي الميل وأحادي الميل، مثل الماس وكورنهم والبيريل والبجادي والتوباز، وغيرها الكثير. ويُعد تجمع الصخري شكل غير بلوري غير متبلور، مثل اللازورد والعقيق والفيروز والبشم وغيرها. وتنشأ المواد العضوية من الكائنات الحية التي كانت تعيش من خلال العمليات الطبيعية، مثل العنبر واللؤلؤ والعاج والحجر الجيري والمرجان وقوقعة السلحفاة وغيرها.
- الأرباح قبل الفوائد والضرائب
  - الأرباح قبل الفوائد ونفقات الضرائب/الزكاة، حيث تمثل هذه الأرباح الدخل التشغيلي لموضوع التقييم.
- الأصل أو الأصول
  - الحق في الحصول على منفعة اقتصادية. (معايير التقييم الدولية، 31 يناير 2025).
- الأصل غير الملموس
  - أصل غير نقدي يمكن تحديده وليس له أي جوهر مادي.
- الأصل الملموس
  - أصل مادي قابل للقياس مثل، على سبيل المثال لا الحصر، الممتلكات والآلات والمعدات.
- الأصول المساهمة
  - أي أصول ملموسة أو غير ملموسة لازمة لتوليد التدفقات النقدية المرتبطة بتقييم الأصول غير الملموسة، حيث تُمثل جزءاً من الحسابات التي تستخدم طريقة الأرباح الزائدة لتقييم بعض الأصول غير الملموسة.
- الأصول غير الملموسة المتعلقة بالعميل
  - الأصول غير الملموسة مثل قوائم العملاء وتراكم الطلبات وعقود العملاء.
- الافتراض
  - يُعتبر الافتراض صحيحاً ويشمل الحقائق أو الظروف أو الحالات التي تؤثر على موضوع التقييم أو أسلوبه والتي لا يحتاج المُقيّم المُعتمد إلى التحقق منها كجزء من عملية التقييم بناءً على اتفاق. عادةً ما يُتخذ الافتراض عندما لا يتطلب الأمر تحقيقاً محددًا من المقيم لإثبات صحة شيء ما.
- الافتراض الخاص
  - افتراض إما يفترض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم أو التي لن يتخذها مشارك نموذجي في السوق في أي معاملة في تاريخ التقييم.
- الآلات والمعدات
  - آلات فردية أو مجموعة أو أسطول من الآلات التي يمكن استخدامها أو تركيبها أو تشغيلها عن بعد فيما يتعلق بالعمليات الصناعية أو التجارية للمستخدم أو قطاع التجارة أو الأعمال (الآلة هي جهاز يُستخدم لعملية محددة).
  - وتشمل، على سبيل المثال، معدات النقل ومعدات البناء والمعدات المكتبية ومحتويات المرافق وجميع المصالح والحقوق والالتزامات المتعلقة بها (نظام المُقيمين المُعتمدين).
  - وتشمل الأمثلة على سبيل المثال لا الحصر الآلات والمعدات والأدوات والأثاث والتجهيزات والأصول المتنقلة مثل المركبات. (ملاحظة: يرتبط بالمنشآت والآلات والمعدات)
- البنك المركزي السعودي (ساما)
  - البنك المركزي في المملكة العربية السعودية.
- البنية التحتية
  - مجموعة من الأصول والأنظمة والمرافق المخصصة لمتطلبات عملية إنتاج محددة، وقد تشمل كمية كبيرة من المعدات المختلفة والأعمال المدنية وتحسينات الأراضي والإنشاءات.
- البيانات

## مسودة للاستطلاع

- المعلومات الكمية والنوعية المتاحة للمُقيّم.
- بيانات ملحوظة
  - المعلومات المتاحة بسهولة للمشاركين في السوق عن الأحداث أو المعاملات الفعلية المستخدمة في تحديد قيمة الأصل أو الالتزام أو كليهما.
- الدين
  - في تقييم مؤسسات الأعمال، يشير هذا المصطلح عادةً إلى الديون التي تحمل فائدة، وقد يشمل ذلك جميع الديون التي تحمل فائدة أو الديون التي تحمل فائدة طويلة الأجل.
- هام
  - أي جانب من جوانب التقييم يؤثر على القيمة الناتجة وفقًا للحكم المهني للمُقيّم المعتمد تأثيرًا كبيرًا.
- هيئة السوق المالية
  - الهيئة التنظيمية المالية التابعة للحكومة السعودية المسؤولة عن أسواق رأس المال في المملكة العربية السعودية.
- هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
  - جهة حكومية تتبع وزارة المالية، تهدف إلى تقييم الضرائب / الزكاة وتحصيلها من الشركات.
- هيكل رأس المال
  - مزيج التمويل القائم على حقوق المساهمين والديون المستخدمة في تمويل مؤسسات الأعمال، حيث يعتمد التحليل المالي على القيم الدفترية. ولأغراض التقييم، يجب أن تتوافق الأرقام مع القيم السوقية.
- الوفاء
  - الوفاء بأداء التزام.
- الولاية القضائية
  - البيئة القانونية والتنظيمية التي تُنفذ فيها عملية التقييم. ويشمل ذلك النظام التنظيمي لهيئة تقييم في المملكة العربية السعودية.
- الحصص غير المسيطرة
  - حصة ملكية لا تتمتع بأي سيطرة، وغالبًا ما تكون أقل من 50% من حصة التصويت في الشركة، ولكن هذا يعتمد على توزيع بقية الأسهم. وتُعرف أيضًا باسم حصة الأقلية.
- الحكم المهني
  - استخدام المعارف والخبرات المكتسبة وكذلك التفكير النقدي لاتخاذ قرارٍ صائبٍ.
- الطريقة من أسفل إلى أعلى
  - طريقة من طرق أسلوب الدخل لتقييم بعض الالتزامات غير المالية.
- طريقة الأرباح
  - طريقة تقييم توفر مؤشرًا على قيمة عقار تجاري بناءً على حجم المبيعات والأرباح المحتملة التي يمكن تحقيقها من خلال تنفيذ أعمال محددة في العقار.
- طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات
  - طريقة تهدف إلى تقييم الأصل غير الملموس على أنه القيمة الحالية للتدفقات النقدية المنسوبة إلى الأصل غير الملموس محل التقييم بعد خصم نسبة التدفقات النقدية المنسوبة إلى الأصول الأخرى المطلوبة لتحقيق التدفقات النقدية ("الأصول المساهمة"). وتُعرف أيضًا باسم طريقة الأرباح الزائدة.
- طريقة الإيرادات الزائدة
  - طريقة تهدف إلى تقييم الأصل غير الملموس على أنه القيمة الحالية للتدفقات النقدية المنسوبة إلى الأصل غير الملموس محل التقييم بعد خصم نسبة التدفقات النقدية المنسوبة إلى الأصول الأخرى المطلوبة لتحقيق التدفقات النقدية ("الأصول المساهمة"). وتُعرف أيضًا باسم طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات.
- طريقة الإعفاء من رسوم الامتياز
  - تُقدر قيمة الأصول غير الملموسة من خلال مراعاة مدفوعات رسوم الامتياز الافتراضية التي يتم توفيرها من خلال ملكية الأصل.
- طريقة الجمع
  - الطريقة الرئيسية لتقييم أي منشأة أعمال وفقًا لأسلوب التكلفة، وتتضمن هذه الطريقة تقييم كل أصل من أصول المنشأة وخصم المبالغ المستحقة فيما يتعلق بالالتزامات. وتُستخدم بشكل شائع للشركات مثل الشركات العقارية، حيث تكون القيمة في الأصول الفردية، مع قيمة أصول غير ملموسة ضئيلة أو معدومة.
- طريقة الشركات العامة القابلة للمقارنة (أو الشركات العامة الإرشادية)

## مسودة للاستطلاع

- طريقة تقييم تعتمد على أسلوب السوق، والتي تستخدم مكررات السوق المستمدة من أسعار الأوراق المالية السوقية للشركات العامة المدرجة في سوق مفتوح ونشط التداول، في نفس مجال عمل الشركة الخاصة الخاضعة للتقييم أو مجال عمل مماثل له.
- **طريقة المعاملات القابلة للمقارنة (أو المعاملات الإرشادية)**
  - طريقة تقييم تعتمد على أسلوب السوق، والتي تستخدم مكررات التسعير على النحو المستمد من معاملات الاستحواذ على مصالح كبيرة في الشركات العامة والخاصة، التي تعمل في نفس مجال عمل الشركة الخاصة الخاضعة للتقييم أو مجال عمل مماثل له.
- **طريقة الموزع**
  - طريقة تقييم قائمة على أسلوب الدخل لتقييم بعض الأصول غير الملموسة المتعلقة بالعملاء. ويمكن استخدام الهوامش التي تحققها مؤسسات الأعمال التي تعمل فقط بصفتها موزعين لتحديد نسبة الأرباح التي تتعلق بالأصول غير الملموسة المتعلقة بالعملاء.
- **طريقة توفير التكاليف**
  - طريقة قائمة على أسلوب الدخل، حيث يُقِيم بموجها أي أصل بالرجوع إلى التكاليف التي تُجَنَّب أو تُخَفَّض نتيجةً لامتلاك الأصل. ومن أمثلة طريقة توفير التكاليف طريقة الإعفاء من حقوق الملكية لتقييم بعض الأصول غير الملموسة.
- **طريقة تكلفة الإحلال**
  - طريقة قائمة على أسلوب التكلفة تُشير إلى القيمة من خلال حساب تكلفة أصل مماثل يقدم منفعة مكافئة.
- **طريقة تقييم القيمة المتبقية**
  - طريقة هجينة تجمع بين أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة، تُشير إلى القيمة المتبقية للعقار التطويري من خلال خصم تكاليف التطوير المقدره وعائد المطور من القيمة الإجمالية المقدره للتطوير المكتمل.
- **طريقة تسعير الخيارات المالية**
  - تقييم فئات الأسهم المختلفة من خلال التعامل مع كل فئة من فئات الأسهم كخيار على التدفقات النقدية من الشركة، وتعتمد هذه الطريقة في أغلب الأحيان على طريقة تسعير خيار بلاك شولز.
- **طريقة حساب العائد المتوقع والموزون**
  - تقييم مختلف الأوراق المالية بافتراض نتائج مستقبلية مختلفة. وتُمثل قيمة السهم الحالية لعوائد الاستثمار المستقبلية المتوقعة، مع ترجيح كل نتيجة من النتائج المختلفة بناءً على احتماليتها النسبية. وتُستخدم هذه الطريقة عادة لتقييم فئات الأسهم المختلفة عندما تكون الشركة على وشك التخارج.
- **طريقة القيمة الراهنة**
  - تخصيص قيمة المؤسسة أو إجمالي قيمة حقوق الملكية لمختلف الأوراق المالية على افتراض بيع المؤسسة في تاريخ التقييم. وقد لا توفر هذه الطريقة عمليات تقييم موثوقة عند وجود فئات مختلفة من الأسهم.
- **طريقة جرينفيلد**
  - طريقة بديلة لتقييم أهم الأصول غير الملموسة، حيث من المفترض أن الأصل الوحيد للشركة هو ذلك الأصل غير الملموس، أما باقي الأصول الملموسة وغير الملموسة، فيجب شراؤها أو بنائها أو استئجارها. وتُمثل إحدى طرق أسلوب الدخل الخمس التي توصي بها معايير التقييم الدولية لتقييم الأصول غير الملموسة.
- **طريقة التقييم**
  - طريقة محددة ضمن أسلوب التقييم لتقدير القيمة.
- **يجب**
  - تشير إلى الأفعال أو الإجراءات الإلزامية.
- **ينبغي**
  - من المتوقع أن يمثل المُقيِم المُعتمَد للمُتطلبات من هذا النوع مالم يستطع إثبات أن الإجراءات البديلة المتبعة كافية لتحقيق الأهداف.
- **المُقيِم**
  - فرد أو مجموعة من الأفراد أو فرد في جهة ما، سواء كان موظفًا (داخليًا) أو متعاقدًا (خارجيًا)، يمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بالموضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الاختصاصات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل بصفته مُقيِم معتمد.
- **المُقيِم المُعتمَد**
  - الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي ترخص له تقييم بمزاولة المهنة وفقاً لنظام المُقيِمين المُعتمدين.
- **متخصص**
  - فرد أو مجموعة من الأفراد يتمتعون بالمهارات التقنية والخبرة والمعرفة اللازمة لتنفيذ عملية التقييم أو المساعدة في تنفيذها أو مراجعتها أو الطعن فيها، ويمكن توظيف المتخصص داخليًا أو خارجيًا.

## مسودة للاستطلاع

- **مخاطر الائتمان**
  - مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن عدم وفاء طرف آخر بالتزامه.
- **مخاطر التقييم**
  - الاحتمال الوارد بأن تكون القيمة غير مناسبة للاستخدام المقصود منها.
- **المخزونات**
  - الأصول: المحتفظ بها للبيع في سياق الأعمال العادية،
  - أو في عملية الإنتاج لمثل هذا البيع؛ أو في شكل مواد أو إمدادات تُستهلك في عملية الإنتاج أو في تقديم الخدمات. وتشمل المخزونات البضائع المشتراة والمحتفظ بها لإعادة بيعها بما في ذلك، على سبيل المثال، البضائع التي يشتريها بائع التجزئة ويحتفظ بها لإعادة بيعها، أو الأراضي والممتلكات الأخرى المحتفظ بها لإعادة بيعها. كما تشمل المخزونات السلع التامة الصنع التي تنتجها الجهة أو العمل الجاري تنفيذه من خلالها وتشمل المواد والإمدادات المُخصصة للاستخدام في عملية الإنتاج. (معياري المحاسبة الدولي رقم 2 - المخزونات).
- **المدخلات**
  - البيانات والافتراضات والتعديلات التي وصفها المقيّم المُعتمد بأنها ذات صلة وقدرها أو اختارها بغرض استخدامها في عملية التقييم، بناءً على حكمه المهني.
- **المصلحة الإيجارية**
  - تُعرف أيضاً باسم المنفعة الإيجارية، وهي حق المستأجر في الانتفاع بالعقار وشغله لمدة محددة وبالشروط المحددة في عقد الإيجار.
- **المصلحة العقارية**
  - تُمثل المصلحة العقارية الحق في ملكية الأرض والمباني أو السيطرة عليها أو استغلالها أو إشغالها. وتشمل المصلحة العقارية حقوق الحيابة غير الرسمية للأراضي الجماعية أو المجتمعية أو المشتركة أو القبلية والمستوطنات العشوائية الحضرية أو الريفية أو الاقتصادات الانتقالية، والتي يمكن أن تأخذ شكل من أشكال الحيابة أو الإشغال أو حقوق الاستخدام.
- **مصلحة الملكية المطلقة**
  - تُعرف أيضاً باسم المصلحة الانتفاعية المطلقة: أي مصلحة انتفاعية أو حيابة في الأرض تسري لفترة غير محددة من الزمن، سواء مدى الحياة أو بشكل دائم. ومن الأمثلة على ذلك: الملكية التامة، والملكية المطلقة المشروطة، والملكية مدى الحياة. وأول مثالين تستمر ملكيتهما لفترة غير محددة وتورث لورثة المالك، تنتهي المصلحة الانتفاعية مدى الحياة بوفاة الشخص الذي تستند إليه.
- **المعاينة**
  - الملاحظة الشخصية للجزء الخارجي أو الداخلي من الأصل (الأصول) موضوع المهمة المنفذة لتحديد خصائص الأصل (الأصول) ذات الصلة بالمهمة، مثل وسائل الراحة والحالة الجوهرية العامة والمرافق الوظيفية.
- **معدل الرسملة**
  - نسبة صافي الدخل التشغيلي من الأصل خلال سنة واحدة إلى قيمته؛ ويُستخدم لتحويل الدخل إلى قيمة عند تطبيق أسلوب رسملة الدخل، وهو المعدل المستخدم لتحويل الفوائد الاقتصادية المتوقعة لفترة زمنية واحدة إلى قيمة. ويُمثل معدل الرسملة معكوس مضاعف السوق، ويُعبّر عنه عادةً كنسبة مئوية، وتُقسّم المنافع الاقتصادية المتوقعة على معدل رأس المال (أو تُضرب في مضاعف السوق)، ويساوي معدل الرسملة معدلات الخصم مطروحاً منه النمو.
- **معدل العائد**
  - مبلغ الدخل (الخسارة) أو التغير في القيمة المحققة أو المتوقعة من الاستثمار، معبّراً عنه كنسبة مئوية من مبلغ الاستثمار.
- **معدل النمو السنوي المركب**
  - معدل النمو السنوي للاستثمار على مدى فترة زمنية تزيد عن عام.
- **معدلات الخصم**
  - معدل العائد المستخدم لتحويل مبلغ نقدي، مستحق الدفع أو مستحق القبض في المستقبل، إلى قيمة حالية.
- **المعدات**
  - مصطلح شامل للأصول مثل الآلات والأدوات والتجهيزات والأثاث والمفروشات والتجهيزات التجارية والمركبات والأدوات غير الثابتة التي تستخدم لدعم تشغيل مؤسسة أو كيان. كما تُعرف بأنها الأصول المساعدة التي تُستخدم لدعم عمل المؤسسة. (ملاحظة: "المعدات" هو مصطلح تجاري واسع النطاق، ولا يوجد تعريف مطلق لجميع أصول أو أي منها التي قد تندرج تحت هذا المصطلح).
- **المكافئات النقدية**
  - أصول مؤسسات الأعمال القابلة للتحويل إلى نقد، ومن الأمثلة على ذلك الاستثمارات القابلة للتحقيق والمبالغ المستحقة من الموظفين والمبالغ المستحقة من أطراف أخرى ذات صلة.
- **الملكية**
  - أي شيء ملموس أو غير ملموس يكون لصاحبه حق قانوني فيه (معهد التقييم).

## مسودة للاستطلاع

- وما لم يُنص على خلاف ذلك من حيث النوع، تُستخدم كلمة "الملكية" عمومًا في الدليل بالتبادل مع كلمة "الأصل" للإشارة إلى العقار موضوع التقييم.
- **الملكية الشخصية**
  - يُقصد بها الأصول (أو الالتزامات) غير المرتبطة بشكل دائم بالأرض أو المباني.
  - وتشمل، على سبيل المثال لا الحصر، الفنون الجميلة والزخرفية والتحف واللوحات والمعادن الثمينة والأحجار الكريمة والمقتنيات والتجهيزات والأثاث والمحتويات العامة الأخرى،
  - ولا تشمل التركيبات والتجهيزات التجارية أو الآلات والمعدات أو الشركات أو المصالح التجارية أو الأصول غير الملموسة.
- **الملكية الفكرية**
  - أصول غير ملموسة تتمتع باعتراف قانوني وحماية قانونية خاصة، غالبًا من خلال الجهات القانونية. وغالبًا ما يُنظر إلى الملكية الفكرية على أنها "إبداعات فكرية"، مثل العلامات التجارية والأسماء التجارية وبراءات الاختراع وحقوق الطبع والنشر.
- **المنشآت**
  - الأصول المدمجة مع غيرها، والتي قد تشمل عناصر تشكل جزءًا من البنية التحتية الصناعية والمرافق ومنشآت خدمات البناء والمباني المتخصصة والآلات والمعدات التي تشكل مجموعة مخصصة. (ملاحظة: يرتبط بالمنشآت والآلات والمعدات)
- **المنشآت والآلات والمعدات**
  - الأصول الملموسة التي تحتفظ بها الجهة عادةً لاستخدامها في تصنيع/إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو لتأجيرها للغير أو لأغراض إدارية، وتُتوقع استخدامها على مدى فترة زمنية. ويُعد مصطلح "المنشآت والآلات والمعدات" مماثل لمصطلح "الآلات والمعدات".
  - (ملاحظة: بدلاً من ذلك، الأصول المدمجة مع غيرها، والتي قد تشمل عناصر تشكل جزءًا من البنية التحتية الصناعية والمرافق ومنشآت خدمات البناء والمباني المتخصصة والآلات والمعدات التي تشكل مجموعة مخصصة. ومن المفيد الإشارة هنا إلى أنه في حين أن المنشآت والآلات والمعدات كفئة فرعية من الأصول الملموسة لا تُشكل جزءًا من أي ممتلكات عقارية، إلا أنها يمكن أن تشكل جزءًا من البنية التحتية للخدمات التقنية ضمن ممتلكات عقارية أوسع تشمل المباني الملحقة بالأرض. بالإضافة إلى ذلك، ورد مصطلح الممتلكات والآلات والمعدات على وجه التحديد في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المتعلقة بالآلات والمعدات مثل معيار المحاسبة الدولي رقم 16) وبالتالي، يُنصح المُقيم بتحديد فئة الأصول الملموسة الصحيحة ووصفه بعناية فيما يتعلق بأصول المنشآت والآلات والمعدات الخاضعة للتقييم).
- **المنشأة المستمرة**
  - مصطلح محاسبي متعلق بالشركة التي ستستمر في العمل في المستقبل دون وجود خطر التصفية في المستقبل القريب أو منشأة الأعمال التي تعمل وتحقق الربح.
- **المنظمة الخدمية**
  - أي كيان (أو جزء من كيان) يقدم معلومات أو تقارير أو آراء بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر توفير بيانات السوق أو التصنيفات الائتمانية أو غيرها من الخدمات لدعم التقييم.
- **الموضوعية**
  - إصدار أحكام محايدة بشأن بموثوقية المدخلات والافتراضات، ويجب إصدار هذه الأحكام بطريقة تعزز الشفافية وتقلل من العوامل الذاتية.
- **المشروع المشترك**
  - ترتيب مشترك يتمتع فيه طرفان بسيطرة مشتركة على الترتيب وحقوق في صافي أصول الترتيب، وعادة ما ينطوي على تقاسم الموارد، والتي يمكن أن تشمل رأس المال أو الموظفين أو المعدات المادية أو المرافق أو الملكية الفكرية مثل براءات الاختراع. (المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 11- الترتيبات المشتركة).
- **المستخدم المقصود**
  - أي طرف يحدده العميل والمُقيم المُعتمد في نطاق العمل بوصفه مستخدم التقييم.
- **مؤشر القيمة**
  - استنتاج المُقيم المُعتمد للقيمة الناتجة عن تطبيق أسلوب التقييم، على سبيل المثال، مؤشر القيمة من خلال أسلوب السوق. (ملاحظة: تكرر في)
- **مراجعة عملية التقييم**
  - تحليل يجربه المُقيم المُعتمد لتقييم الامتثال لمعايير التقييم الدولية أو أحد مكوناتها المعمول بها في تاريخ التقييم، ولا يتضمن ذلك إبداء الرأي بخصوص القيمة.
- **مراجعة القيمة**
  - تحليل يُنفذه المُقيم المُعتمد وفقًا لمعايير التقييم الدولية لتقييم القيمة التي استنتجها مُقيم معتمد آخر وإبداء الرأي بخصوصها، ولا يتضمن ذلك إبداء الرأي بخصوص عملية التقييم.
- **مراجعة التقييم**
  - يُقصد بمراجعة التقييم إما مراجعة عملية التقييم أو مراجعة القيمة أو كليهما.

## مسودة للاستطلاع

- **مراجع التقييم**
  - مقيّم مهني معتمد مكلف بمراجعة عمل مقيّم آخر معتمد، وقد يُجرى هذا المقيّم، كجزء من مراجعة التقييم، إجراءات تقييم مُحددة أو يُقدّم رأياً بشأن القيمة.
- **مهمة العمل**
  - 1. اتفاق بين المقيّم المُعتمد والعمل لتقديم خدمة التقييم.
  - 2. التي تُقدم كنتيجة لهذا الاتفاق مع العميل.
- **المهنة**
  - مهنة التقييم (نظام المقيمين المعتمدين لعام 1433 هـ).
- **المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال**
  - تكلفة رأس المال (معدلات الخصم) التي يحددها المتوسط المرجح، بالقيمة السوقية، لتكلفة جميع مصادر التمويل في هيكل رأس مال مؤسسة الأعمال.
- **المتوسط المرجح للعائد على الأصول**
  - يُقصد بمتوسط العائد المرجح على الأصول معدلات العائد الجماعية على مختلف أنواع الأصول الملموسة وغير الملموسة للشركة.
- **ملف العمل**
  - البيانات والمعلومات والوثائق اللازمة لدعم
  - آراء المقيّم المُعتمد واستنتاجاته
- **موضوع المصلحة أو موضوع التقييم**
  - يشير إلى الشركة أو الأصول محل التقييم في مهمة أو مشروع تقييم معين
- **نموذج التقييم**
  - التنفيذ الكمي لطريقة ما، كلياً أو جزئياً، تُحول المدخلات إلى مخرجات تُستخدم في تحديد قيمة ما.
- **نموذج التقييم الآلي**
  - نوع من النماذج التي توفر حساباً آلياً لأصل معين في تاريخ معين، باستخدام خوارزمية أو تقنيات حسابية أخرى دون أن يطبق المقيّم المُعتمد الحكم المهني على النموذج، بما في ذلك تقييم المدخلات واختيارها أو مراجعة النتائج.
- **نموذج تسعير الأصول الرأسمالية**
  - نموذج لتسعير الأصول يُستخدم لتحديد معدل العائد المتوقع من الأوراق المالية عن طريق إضافة علاوة المخاطرة إلى معدل العائد على أوراق مالية خالية من المخاطر، وتتكون هذه العلاوة من علاوة مخاطرة الأسهم (أو السوق) التي تُعدل بناءً على المخاطرة النظامية (أو البيتا) لهذه الأوراق المالية. من حيث المفهوم، فإنه يعكس المخاطرة الإضافية (النظامية) التي يحتاج المستثمرون إلى تعويض عنها عند الاستثمار في الأوراق المالية ذات المخاطر (مثل الأسهم) مقارنة بالاستثمار في مثلها الخالية من المخاطر.
- **نموذج جورودون للنمو**
  - أداة تقييم تُحدد القيمة بناءً على المنفعة الاقتصادية لفترة زمنية محددة. ومن المتوقع أن تنمو هذه المنفعة الاقتصادية بمعدل نمو سنوي مركب ثابت إلى الأبد. وتمثل المعادلة في  $CF_1/(k-g)$ ، حيث أن  $CF_1$  هو التدفق النقدي في الفترة التي تلي تاريخ التقييم مباشرة، و  $k$  هي تكلفة رأس المال و  $g$  هو معدل النمو.  $CF_1$  هو التدفقات النقدية ذاتها للفترة حتى تاريخ التقييم ( $CF_0$ ) مع زيادة بمعدل النمو. يعتمد نموذج جورودون للنمو على المعادلة الرياضية لزيادة المعاش السنوي بمعدل ثابت، فعند افتراض استمرار المعاش السنوي إلى الأبد، تُبسّط هذه المعادلة إلى المعادلة الموضحة أعلاه.
- **نطاق العمل أو شروط التعاقد**
  - يصف نطاق العمل (يشار إليه أحياناً باسم بشروط التعاقد) الشروط الأساسية لمهمة التقييم، مثل الأصل (الأصول) محل التقييم، والغرض من التقييم ومسؤوليات الأطراف المشاركة في التقييم.
- **النظام الأساسي**
  - مستند يحتوي على عقد تأسيس الشركة فيما يتعلق بأمور مثل صلاحيات المديرين والأعضاء وعقد الاجتماعات والتصويتات وما إلى ذلك، كما يقدم إرشادات لعمليات الشركة، ويمكن أن يكون هناك متطلبات إضافية بين جميع المساهمين أو بعضهم في اتفاقية المساهمين.
- **سعر الصرف**
  - نسبة سعر الصرف بين عمليتين (معياري المحاسبة الدولي رقم 21 آثار التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي).
- **السعر (اسم)**
  - المقابل النقدي أو ما شابهه، المطلوب أو المعروض أو المدفوع مقابل.
  - أصل أو نقل التزام، والذي قد يختلف عن القيمة.
- **السيطرة**

## مسودة للاستطلاع

- صلاحية تولي إدارة أي منشأة أعمال ووضع سياساتها، ويتحقق ذلك عادة من خلال امتلاك أكثر من 50% من أسهم التصويت.
- **السوق النشط**
  - السوق الذي تحدث فيه المعاملات بوتيرة وحجم كافيين لتوفير معلومات التسعير باستمرار.
- **السياسات المحاسبية**
  - المبادئ والأسس والقواعد والممارسات المحددة التي تتبعها الهيئات عند إعداد البيانات المالية وعرضها. (معياري المحاسبة الدولي رقم 8)، التغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء).
- **عامل الرسملة**
  - أي مضاعف أو مقسوم يُستخدم لتحويل المنافع الاقتصادية المتوقعة لفترة واحدة إلى قيمة.
- **العائد المكافئ**
  - معدل الرسملة الموحد الذي يؤدي، عند تطبيقه على كل من الجزء المتعلق بالفترة الزمنية المحددة والجزء المتعلق بالقيمة المتبقية في أسلوب رسملة الدخل التقليدي، إلى نفس القيمة الإجمالية التي يتم الحصول عليها عند استخدام معدلات مختلفة لكل جزء.
- **العائد على رأس المال المستثمر**
  - المبلغ الذي تكتسبه الشركة من رأس مالها المستثمر خلال فترة معينة، معبراً عنه كنسبة مئوية.
  - أي مبلغ يُدفع مقابل استخدام أصل، لا سيما الأصول غير الملموسة أو الموارد الطبيعية. ويعني معدل رسوم الامتياز الإجمالي أن جميع المسؤوليات والنفقات المرتبطة بملكية الأصل غير الملموس تقع على عاتق مالكه (المُرخص للأصل). ويعني معدل رسوم الامتياز الصافي أن هذه المسؤوليات والنفقات تُنقل إلى المُرخص له.
- **العائد على حقوق الملكية**
  - المبلغ الذي تكتسبه الشركة من حقوق ملكيتها المشتركة خلال فترة معينة، معبراً عنه كنسبة مئوية.
- **العقارات**
  - الأرض وجميع الأشياء التي تشكل جزءاً طبيعياً من الأرض، مثل الأشجار والمعادن والأشياء المُقامة على الأرض، مثل المباني وتحسينات الموقع وجميع ملحقات المباني الدائمة، مثل المعدات الميكانيكية والكهربائية التي تقدم خدمات للمبنى، والتي تكون تحت الأرض وفوقها.
- **العقارات المتعلقة بالتجارة**
  - أي نوع من العقارات المخصصة لنوع محدد من الأعمال التجارية، حيث تعكس قيمة الملكية الإمكانات التجارية لذلك العمل.
- **العميل (العملاء)**
  - الشخص الذي يستعين بالمقيّم المعتمد لإجراء عملية تقييم معينة، وقد يكون "العملاء" داخليين (أي عند إجراء عمليات تقييم لصالح صاحب عمل) أو خارجيين (أي عندما تستعين جهة خارجية بالمقيّم المعتمد).
- **العمر الاقتصادي**
  - الفترة الزمنية التي يُتوقع خلالها أن يُحقق الأصل أرباحاً أو وفورات في التكاليف. وعادة ما ينتهي العمر الاقتصادي عندما يكون الإنفاق الرأسمالي المطلوب للحفاظ على الأصل أعلى من التدفقات النقدية منه.
- **العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة**
  - المعايير التي تحدد مجتمعةً إطار تقييم تأثير الاستدامة والممارسات الأخلاقية أو الأداء المالي أو عمليات إحدى الشركات أو الأصل أو الالتزام، وتتألف العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة من ثلاث ركائز: العوامل البيئية والعوامل الاجتماعية وعوامل الحوكمة، وجميعها قد تؤثر تأثيراً جماعياً على الأداء والأسواق الأوسع نطاقاً والمجتمع.
- **في الموقع**
  - يعتمد التقييم على افتراض الاحتفاظ بالأصول محل التقييم في موقعها الحالي لغرض التشغيل المستقبلي المتوقع ولكن مع تجاهل أي مشروع تجارية أو أرباح محتملة مرتبطة به.
- **فرضية القيمة**
  - تصف الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل أو الالتزام. وتصنف معايير التقييم الدولية فرضيات القيمة الواردة في ملحق الفصل 12 - أسس الفصل 102 - أسس القيمة.
- **الفصل الجزئي**
  - نقل جزء من أعمال الشركة إلى شركة أخرى، وعادة ما تكون شركة جديدة أو كيان آخر أُسس لهذا الغرض.
- **صافي الدخل**
  - صافي الدخل أو صافي الدخل بعد الضريبة هو إجمالي أرباح الشركة (أو الربح) بعد خصم جميع المصروفات من عمليات البيع وبعد الضرائب / رسوم الزكاة. ويمثل الأرباح بعد خصم تكلفة السلع المباعة ومصروفات التشغيل والفوائد والأرباح والخسائر والضرائب خلال فترة محاسبية.

## مسودة للاستطلاع

- **صناديق الاستثمار العقاري**
  - شركة أو صندوق استثمار يستثمر في العقارات، وتختلف القواعد المتعلقة بصناديق الاستثمار العقارية وفقاً للولاية القضائية. وهي عادة شركات عامة لا تخضع لضريبة الشركات، شريطة توزيع جميع الإيرادات بشكل كبير على المساهمين.
- **القيمة (اسم)**
  - الاستنتاج الكمي للمُقيّم المعتمد بشأن نتائج عملية التقييم التي تتوافق تماماً مع متطلبات معايير التقييم الدولية اعتباراً من تاريخ التقييم.
- **القيمة الاستثمارية**
  - قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو مالك محتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به، وتُعرف أيضاً بلفظ "الاستحقاق".
- **القيمة التكاملية**
  - تنتج القيمة التكاملية عن ضمّ أصولين أو حصتين أو أكثر معاً بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة، وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذٍ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة لأصلٍ لا تكون له قيمة إلا بالنسبة لمشتري معين. وكثيراً ما يشار إلى القيمة المضافة التي تتجاوز مجموع المصالح المعنية باسم "القيمة التزاوجية".
- **القيمة التخريدية**
  - القيمة التقديرية، معبراً عنها من حيث المال، والذي يمكن توقعها من بيع الأصل بأكمله أو أحد مكوناته بعد خروجه من الخدمة لاستخدامه المحتمل في مكان آخر، اعتباراً من تاريخ محدد.
- **القيمة الحالية الصافية**
  - قيمة التدفقات النقدية المستقبلية الواردة، في تاريخ محدد، مطروحاً منها التدفقات النقدية الصادرة، المحسوبة باستخدام معدل خصم مناسب.
- **القيمة الدفترية**
  - القيمة المحسوبة للأصول كما تظهر في دفاتر حسابات الشركة وعادةً ما تمثل التكلفة الفعلية أو الأصلية (تكلفة الاستحواذ) مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم، ما لم يعاد تقييمها.
- **القيمة الدفترية الصافية**
  - تُعرف أيضاً باسم المبلغ الدفترية الصافي. وهي الفرق بين الأصول والالتزامات كما تظهر في الميزانية العمومية للشركة.
- **القيمة الصافية القابلة للتحقيق**
  - سعر البيع المقدر في سياق العمل العادي، مطروحاً منه التكلفة المقدرة لإتمام البيع والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام البيع. (معياري المحاسبة الدولي رقم 2 - المخزونات).
- **القيمة العادلة (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)**
  - السعر المُقرر استلامه مقابل بيع أي أصلٍ أو دفعه مقابل نقل أي التزامٍ في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق في تاريخ القياس. (ملاحظة: نظراً لوجود عدد من تعريفات القيمة العادلة العامة (على سبيل المثال كما هو مُعرّف بموجب اتفاقيات المساهمين)، يجب للمقيمين دائماً استخدام المصطلح: "القيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13" عند إعداد التقارير لأغراض البيانات المحاسبية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (يُفضل الإشارة إلى المعيار المُحدد)).
- **القيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع**
  - المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من بيع الأصل في معاملة على أساس تجاري بين أطراف مطلعة وراغبة، مطروحاً منها تكاليف التصرف. (معياري المحاسبة الدولي رقم 36 - انخفاض قيمة الأصول).
- **القيمة القابلة للتحقق في المزداد**
  - المبلغ المقدر الذي يتوقع الفرد تحقيقه من خلال بيع مزاد يعقد على النحو الواجب.
- **القيمة المستخدمة (معياري المحاسبة الدولي رقم 36 - انخفاض قيمة الأصول)**
  - القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع اشتقاقها من أصل أو وحدة مولدة للنقد.
- **القيمة المتبقية**
  - القيمة في نهاية فترة التوقع المنفصلة في نموذج الأرباح المستقبلية المخصومة، وتُعرف عادةً بالقيمة النهائية. (ملاحظة: تُعرف أيضاً بالقيمة النهائية)
- **القيمة المُنصّفة**
  - تُمثل السعر المقدر لنقل الأصل أو الالتزام بين الأطراف المطلعة والراغبة المحددة والذي يشمل مصالحي تلك الأطراف.
- **القيمة النهائية**
  - القيمة في نهاية فترة التوقع المنفصلة في نموذج الأرباح المستقبلية المخصومة، وتُعرف أيضاً بالقيمة المتبقية. (ملاحظة: تكرر لتعريف القيمة المتبقية)
- **القيمة الراهنة (طريقة القيمة الراهنة)**
  - تخصيص قيمة المؤسسة أو إجمالي قيمة حقوق الملكية لمختلف الأوراق المالية على افتراض بيع المؤسسة في تاريخ التقييم. وقد لا توفر هذه الطريقة عمليات تقييم موثوقة عند وجود فئات مختلفة من الأسهم.

## مسودة للاستطلاع

- **قيمة المؤسسة**
  - القيمة الإجمالية للشركة، شاملةً الديون وحقوق الملكية، مطروحاً منها الأصول السائلة مثل النقد والاستثمارات. (ملاحظة: تشمل هذه القيمة بموجب تعريفها الأصول الملموسة مثل الآلات والمعدات).
- **قيمة التعويض**
  - المبلغ النقدي (في تاريخ حدث الخسارة) الذي سيدفعه عقد التأمين مبدئياً لاستبدال عنصر أو تعويضه بناءً على حالته قبل الخسارة.
- **قيمة تأمين استعادة الأصل**
  - المبلغ النقدي المطلوب لإعادة إنتاج الأصل أو مجموعة الأصول في وقت واحد، بحالة ومواد مماثلة وجديدة، وفقاً لأسعار السوق الحالية في وقت الخسارة، إلى جانب إضافة مخصصات تضخمية لفترة البوليصة لفترة الاستعادة بعد الخسارة.
- **قيمة التصفية**
  - المبلغ الإجمالي الذي يمكن تحقيقه عند بيع أصل أو مجموعة أصول بموجب بيع التصفية، مع إجبار البائع على البيع بدءاً من تاريخ محدد. ويمكن تحديد قيمة التصفية بموجب افتراضين مختلفين للقيمة (يرجى الاطلاع على الفصل 12 – أسس القيمة، الملحق 60أ):
    - (أ) معاملة منظمة ذات فترة تسويق نموذجية.
    - (ب) معاملة إجبارية ذات فترة تسويق قصيرة.
- **قيمة التصفية المنظمة**
  - قيمة مجموعة من الأصول التي يمكن تحقيقها في بيع التصفية، مع منح فترة زمنية معقولة للثور على مشتر (أو مشترين)، مع إجبار البائع على بيع الأصل بحالته الراهنة وفي مكانه الحالي.
- **القوائم المالية**
  - تتضمن المجموعة الكاملة من القوائم المالية ما يلي:
    - (أ) قائمة المركز المالي في نهاية الفترة.
    - (ب) قائمة الدخل الشامل للفترة.
    - (ج) قائمة التغيرات في حقوق الملكية للفترة.
    - (د) قائمة التدفقات النقدية للفترة.
    - (هـ) الإيضاحات، التي تتضمن ملخصاً للسياسات المحاسبية المهمة وغيرها من المعلومات التوضيحية.
    - (و) قائمة المركز المالي في بداية فترة مقارنة عندما يطبق الكيان سياسة محاسبية بأثر رجعي أو يقوم بإعادة بيان بأثر رجعي للبنود الواردة في قوائمه المالية، أو عندما يعيد تصنيف البنود في قوائمه المالية. (معيار المحاسبة الدولي رقم 32 - عرض القوائم المالية).
- **القوى العاملة المتجمعة**
  - تعرف أيضاً القوة العاملة الموجودة في الشركة، وتمثل مجموعة الموظفين الذين يعملون في المنشآت الاقتصادية ويستخدم هذا المفهوم عند حساب رسوم الأصول المساهمة في تقييم الأصول غير الملموسة، حيث تعتبر القوة العاملة أصل غير ملموس لكن لا يعترف بها لأغراض التقارير المالية.
- **الرسملة**
  - تحويل الدخل إلى مؤشر تقييم من خلال تطبيق معدل رسملة مناسب.
- **الشاهد الخبير**
  - خبير يُبدي آراءه في مجال تخصصه. أما الشهود الآخرون، فلا يستطيعون سوى سرد الحقائق المعروفة لهم.
- **الشركة**
  - الشركة أو المنظمة التي يعمل بها المقيّم المعتمد، أو التي يتعامل من خلالها.
- **الشك المبني**
  - الشك المبني هو سلوك يقتضي تبني عقلية مُتقصبة وتقييماً نقدياً للحصول على أدلة التقييم، وهو مزيجٌ من الشك في الأدلة والشك في الذات، حيث يجب على خبير التقييم مراعاة مصداقية الأدلة المُقدمة، سواءً كانت توقعات أو أدلة أخرى، باعتبارها مدخلات لغرض التقييم. كما يجب عليه مراجعة أحكامه الخاصة، لأنها تُعتبر أيضاً مدخلات للتقييم.
- **الشهرة التجارية**
  - بوجه عام، يقصد بالشهرة أي منفعة اقتصادية مستقبلية تنشأ عن أي نشاط تجاري أو أي مصلحة فيه أو من استخدام مجموعة من الأصول لم يتم الاعتراف بها بشكل منفصل في أي أصل آخر. وتتمثل في الأصول غير الملموسة المتبقية الناشئة الناتجة عن المنافع الاقتصادية التي تتجاوز العوائد المطلوبة على صافي الأصول الملموسة والأصول غير الملموسة القابلة للتحديد المكتسبة. وتُمثل، من وجهة نظر محاسبية، الشهرة التجارية الفائض في سعر شراء الأعمال المكتسبة على قيمة صافي الأصول الملموسة وغير الملموسة القابلة للتحديد المكتسبة.
- **التدفقات النقدية الاسمية**

## مسودة للاستطلاع

- المبلغ الفعلي للمال الذي تتوقع الشركة استلامه أو دفعه في الفترات المستقبلية، وتستند التدفقات النقدية الاسمية إلى افتراضات تشمل افتراضات بشأن معدلات التضخم في المستقبل. ويمكن مقارنة ذلك بالتدفقات النقدية الحقيقية.
- التدفقات النقدية المتوقعة
  - المتوسط المرجح بالاحتمالية لمجموعة من التدفقات النقدية، ويمكن مقارنته بالتدفقات النقدية الأكثر احتمالاً، حيث تمثل التدفقات النقدية التي يُعتَقَد أنها تتمتع بأعلى احتمالية لتحقيقها.
- الترتيب
  - مقدار الاعتماد على مؤشر قيمة معين للتوصل إلى استنتاج بخصوص القيمة.
- التضليل
  - تحريف الحقائق أو الاستنتاجات ذات الصلة، أو تزيفها أو إخفاءها عن قصد أو عن غير قصد.
- تقرير التقييم
  - الوثيقة التي يصدرها المُقيّم المُعتمد لعملائه، متضمنة نتائج التقييم، وتتوافق مع التزامات المُقيّمين المعتمدين الواردة في نظام المُقيّم المُعتمد ولائحته التنفيذية، وتتوافق مع معايير التقييم المعتمدة (نظام المُقيّمين المعتمدين لعام 1433هـ).
- التقادم
  - خسارة منفعة أصلٍ ما إما بسبب التدهور المادي أو التغيرات في التقنية أو أنماط الطلب أو التغيرات البيئية مما يؤدي إلى خسارة القيمة.
- التقادم الاقتصادي
  - خسارة المنفعة الناتجة عن عوامل خارجية تؤثر على الأصل، خاصة تلك المتعلقة بالتغيرات في العرض أو الطلب على المنتجات التي ينتجها الأصل، مما يؤدي إلى خسارة في القيمة.
- التقادم الخارجي
  - خسارة المنفعة الناجمة عن عوامل اقتصادية أو مواقع خارجية تؤثر على الأصول مما يؤدي إلى خسارة القيمة.
- التقادم المادي
  - خسارة المنفعة نتيجة التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة عمره واستخدامه العادي مما يؤدي إلى خسارة قيمته.
- التقادم الوظيفي
  - خسارة المنفعة الناتجة عن عدم الكفاءة في الأصل محل التقييم.
  - مقارنة باستبداله، مما يؤدي إلى خسارة القيمة.
- تقنية التقييم
  - عملية تحليلية محددة لمعالجة البيانات، تُنفذ ضمن طريقة التقييم.
- تقييم الأعمال
  - ممارسة تحديد القيمة الاقتصادية لشركة أو منشأة أعمال أو حصة فيها.
- تقييم العقارات
  - إجراء أو عملية تحديد قيمة العقارات وفقاً لغرض محدد وأساس القيمة. (اللائحة التنفيذية لنظام المُقيّمين المعتمدين، المادة 1-13).
  - إلا أن المقصود بالتقييم هو معنى أوسع نطاقاً، ولذلك تم اعتماد التعريف التالي لغرض الدليل.
    - 1- أي رأي بشأن قيمة أي أصل أو التزام على أساس محدد وفي تاريخ محدد.
    - 2- إجراء أو عملية إبداء رأي ذي قيمة. (ملاحظة: تكرر هذا التعريف أيضاً في الغرض من التقييم)
- التقييم
  - إجراء أو عملية التوصل لاستنتاج بخصوص القيمة اعتباراً من تاريخ التقييم الذي يُنفذ امتثالاً لمعايير التقييم الدولية.
- التقييم خارج الموقع
  - تقييم قائم على افتراض إزالة الأصول محل التقييم من موقعها الحالي إما عن طريق البيع الجزئي (التصفية) (مثل المزاد العلني) أو من خلال نقل الأصول بالكامل كحزمة واحدة.
- التكلفة (التكاليف) (اسم)
  - الدفعات أو المصروفات اللازمة لاقتناء الأصل أو إنشائه.
- التكاليف التشغيلية
  - النفقات المتعلقة بتشغيل الأعمال، أو تشغيل جهاز أو مكون أو قطعة من المعدات أو منشأة.
- التكاليف المباشرة
  - نفقات العمالة والمواد اللازمة لبناء أصل جديد. (ملاحظة: تُسمى التكاليف المباشرة أيضاً بالتكاليف الثابتة، وتُعتبر النفقات العامة للمقاول وأرباحه عمومًا تكاليف غير مباشرة).
- التكاليف غير المباشرة

## مسودة للاستطلاع

- نفقات عناصر أخرى غير العمالة والمواد، وتشمل التكاليف غير المباشرة التكاليف الإدارية.
  - **تكلفة التصرف في الأصل**
    - قيمة نهائية سلبية قد تنشأ عند التعامل مع الأصول المهذرة، مثل المناجم أو آبار النفط. وتُعرف أيضًا باسم التزام تخريد الأصول. انظر القيمة المتبقية. (ملاحظة: يرتبط بالالتزام تخريد الأصل)
  - **تكلفة التصنيع**
    - تكلفة تصنيع منتج ما، وتشمل أحيانًا النفقات العامة مثل الإدارة والإيجار والمرافق وما إلى ذلك.
  - **تكلفة العمالة**
    - تكلفة دفع أجور العمال المستخدمين في صناعة منتج ما.
  - **تكلفة الإحلال المهلكة**
    - التكلفة الحالية لإحلال أصل بأصل معادل حديث مطروحًا منه الخصومات المتعلقة بالتدهور المادي وجميع أشكال التقادم والتحسين ذات الصلة (تقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين – المعايير العالمية 222).
  - **التكليف**
    - اتفاق بين المُقيّم المعتمد والعميل لتنفيذ عملية تقييم أو مراجعتها.
  - **تخصيص سعر الشراء**
    - تخصيص السعر المدفوع لشراء أي منشأة أعمال بين الأصول المكتسبة. وتُحدد قيم العقارات، وربما المصانع، بموجب تخصيص سعر الشراء، بالقيمة السوقية، ويتضمن تخصيص سعر الشراء أيضًا تقييم الأصول غير الملموسة الفردية، وتُحسب القيمة المتبقي على أنها شهرة تجارية.
  - **تحليل التكلفة**
    - تقدير تكلفة المنتج أو العنصر.
  - **التصفية القسرية أو البيع القسري**
    - غالبًا ما تُستخدم مصطلحات مثل البيع القسري أو التصفية القسرية في الحالات التي يُجبر فيها البائع على البيع، مما يؤدي إلى استحالة تحديد فترة تسويق مناسبة، وقد لا يتمكن المشترون من بذل العناية الواجبة الكافية. ويعتمد السعر الذي يمكن الحصول عليه في هذه الحالات على طبيعة البائع والضغط عليه وأسباب عدم إمكانية إجراء التسويق المناسب.
  - **التوقيع**
    - دليل شخصي يشير إلى المصادقة على العمل الذي يؤديه المقيّم المعتمد وما إذا كان قد نفذه المقيّم المعتمد وقبول المسؤولية عن المحتوى والتحليلات والاستنتاجات الواردة في التقرير.
  - **ذو مصداقية**
    - أو جدير بالثقة. تشير معايير التقييم إلى أن رأي التقييم يجب أن يكون ذا مصداقية، وتتطلب نتائج التقييم الموثوقة دعمًا بالأدلة والمنطق المناسبين، بالدرجة اللازمة للاستخدام المقصود.
  - **الغرض**
    - يُقصد بكلمة "الغرض" سبب أو (أسباب) إجراء التقييم، وتشمل الأغراض الشائعة (على سبيل المثال لا الحصر) التقارير المالية والإبلاغ الضريبي ودعم التقاضي ودعم المعاملات ودعم قرارات الإقراض المضمون. (ملاحظة: يرتبط بالغرض من التقييم)
  - **الغرض من التقييم**
    - إجراء أو عملية تحديد قيمة العقارات وفقا لغرض محدد وأساس القيمة. (اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين، المادة 1-13). إلا أن المقصود بالتقييم، من منظور المتابعة والتقييم، هو معنى أوسع نطاقًا، ولذلك تم اعتماد التعريف التالي لغرض الدليل.
      - 1- أي رأي بشأن قيمة أي أصل أو التزام على أساس محدد وفي تاريخ محدد.
      - 2- إجراء أو عملية إبداء رأي ذي قيمة. (ملاحظة: تكرار لتعريف تقييم العقارات)
  - **خيار الشراء**
    - عقد خيار يمنح حامله الحق في شراء أسهم في المستقبل بسعر محدد. انظر أيضًا نموذج خيار بلاك-شولز.
  - **خطاب التعاقد**
    - العقد الذي يحدد ويؤكد الخدمة التي سيقدمها المُقيّم المُعتمد في المهمة ومسؤوليات كل من المُقيّم المُعتمد والعميل في المهمة والشروط التي ستحكم استخدام تقرير التقييم.
- المركبة: كل وسيلة من وسائل النقل أعدت للسير على عجلات أو جنزير، وتسير أو تجر بقوة آلية، ولا تشمل القطارات.
- المصنّع (الجهة المصنعة): شركة تعمل في تصنيع المركبات وملحقاتها وتقوم بوضع المعايير الخاصة بإصلاحها بما يضمن سلامة الركاب والمركبة. وتعمل على تصنيع أو اعتماد جهات خارجية لإنتاج قطع الغيار التي تتوافق مع معايير

## مسودة للاستطلاع

الجودة المعتمدة من قبلها.

الهيكل الخارجي: ويشمل الواجهاة والمصابيح والمصدات الأمامية والخلفية وأغلفة العجلات الجانبية (الرفارف) والشبك الأمامي والأبواب وملحقاتها وغطاء المحرك وصندوق وسقف المركبة. والتي لا تؤثر سلبياً على مستوى أمان جسم المركبة نتيجة الأضرار التي تلحق بها منفردة.

الهيكل الأساسي: هو الإطار المعدني الذي يُركب عليه الهيكل الخارجي وأجزاء منظومة الدفع والتعليق، ويتواجد في المركبات بنوعين هما القاعدي المفصول عن مقصورة الركاب والمدمج مع مقصورة الركاب. الإصلاح السليم: هي عملية إصلاح الضرر بالرجوع إلى توصيات المصنّع أو الجهات المعتمدة من قبلهم. المركبات التراثية: المركبات التي تجاوز عمرها 30 سنة بحسب ما تحدده الجهات المختصة. المركبات النادرة: تُعرف وفقاً لما تحدده الجهات المختصة.

المركز: منشأة تقييم أضرار المركبات المستوفية للاشتراطات النظامية والمهنية المتعلقة بممارسة مهنة تقييم أضرار المركبات.