

# أساس الاستنتاجات

للتعبير عن التغييرات المدخلة على معايير التقييم الدولية  
[السارية اعتبارًا من 31 يناير 2025]



حقوق الطبع والنشر محفوظة لمجلس معايير التقييم الدولية 2024 (IVSC) ©.

مُنحت الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ترخيص لترجمة معايير التقييم الدولية إلى اللغة العربية ونشر تلك الوثيقة ورقياً وإلكترونياً باللغتين العربية. وتعد الترجمة العربية لهذه المطبوعة معتمدة من مجلس معايير التقييم الدولية وضمن حقوق التأليف والنشر الخاصة به. ولا يتحمل مجلس معايير التقييم الدولية والمؤلفون والناشرون أية مسؤولية عن أية خسائر تلحق بأي شخص تصرف أو أحجم عن التصرف بموجب ما ورد في هذه المطبوعة واعتماداً على ما جاء فيها، سواءً أكان ذلك بسبب الإهمال أو غير ذلك من الأسباب.

## جدول المحتويات

4	ملخص التشاور
6	عملية التشاور
12	المعايير العامة
12	أبرز الموضوعات
34	معايير الأصول
34	معلومات المنشآت
34	أبرز الموضوعات
36	المعيار 200 منشآت الأعمال والحصص فيها
37	المعيار 210 - الأصول غير الملموسة
37	المعيار 220: الالتزامات غير المالية
38	المعيار 230 - المخزون
38	الأصول الملموسة
38	أبرز الموضوعات
39	المعيار 300 الآلات والمعدات والبنية التحتية
43	المعيار 400 - المصالح العقارية
48	المعيار 410 - العقارات التطويرية
55	الأدوات المالية
55	أبرز الموضوعات
56	المعيار 500 - الأدوات المالية

## ملخص التشاور:

يوقن مجلس معايير التقييم الدولية (المشار إليه فيما يلي بلفظ «المجلس») أنه يجب عليه «العمل بطريقة منفتحة تتسم بالشفافية» وذلك من منطلق الجهود المستمرة الرامية إلى تحسين عملية صياغة المعايير وبما يتفق مع الأهداف الواردة في وثيقة الغرض والاستراتيجية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولية؛ وحرصاً على تحقيق هذا الغرض، عملت لجنة مراجعة المعايير التابعة للمجلس واللجان الفنية المرتبطة بها، التي تتألف من لجنة تقييم منشآت الأعمال ولجنة الأدوات المالية ولجنة الأصول الملموسة، المشار إليهم مجتمعين بلفظ «لجان المجلس»، على جمع التعقيبات العامة ومراجعتها وتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى إجراء أي تعديلات مقترحة على المعايير (المعمول بها بدايةً من ٣١ يناير ٢٠٢٢)، باستخدام العمليات الموضحة في الأساس الذي قامت عليه الاستنتاجات هذا.

وقد أصدرت لجان المجلس الأساس الذي قامت عليه الاستنتاجات هذا ليوضح أسس التغييرات المتنوعة المدخلة على المعايير ليكون جزءاً لا غنى عنه من عملية وضع معايير شفافة، بما يتفق مع ممارسات واضعي المعايير الآخرين في جميع أنحاء العالم.

لا يسعى الأساس الذي قامت عليه الاستنتاجات هذا لتلخيص كل رد تشاوري ولا لإبداء الأساس المنطقي لكيفية تعامل لجان المجلس مع كل رد، ولكنه يختص بتحديد الأسباب الكامنة وراء قراراتهم بشأن أبرز القضايا وأي تعديلات لاحقة للتشاور على المعايير.

لا يشكل الأساس الذي قامت عليه الاستنتاجات هذا جزءاً من المعايير، ولكنه قد صيغ ليوضح لمن يطلع عليه الأساس المنطقي لبعض المراجعات الفنية المجراة على المعايير، فهو قائمٌ على التعليقات الواردة من العديد من عمليات التشاور وغيرها من المحجبات الإضافية (انظر القسم التالي عملية التشاور بخصوص المعايير).

يثق المجلس بأن وثيقة الأساس الذي قامت عليه الاستنتاجات هذه تشتمل على رؤى وأفكار لا غنى عنها تخص عملية صياغة المعايير وسياقها التاريخي، وبذلك يمكن أخذها بعين الاعتبار عند تفسير هذه المعايير وفي أنشطة صياغة المعايير مستقبلاً.

## أهداف تحديث المعايير

بعد إجراء العديد من المشاورات والمناقشات الإضافية (انظر عملية التشاور بخصوص المعايير)، تعهدت لجان المجلس بتناول الآتي:

- تحديث المعايير بحيث تشمل أهم مكونات عملية التقييم التي تظل مهمة في تحديد القيم (المدخلات والبيانات والنماذج على سبيل المثال).
- زيادة وضوح المعايير ويسرها على الفهم وملائمتها للمستخدمين وأصحاب المصلحة الآخرين (المؤسسات المالية والمستثمرين والجهات التنظيمية).
- المراجعة المستقبلية للمعايير لتقييم الأصول أو الالتزامات الجديدة والمختلفة أو كليهما.

بالإضافة لما سبق، راعت لجان المجلس الأمور التالية:

- معالجة التغيرات في الأسواق العالمية والتقييم العالمي، ومنه زيادة استخدام التقنيات ووفرة مصادر البيانات المتاحة.
- وصف أدوار ومسؤوليات الأخصائيين ومقدمي الخدمات الذين يستخدمهم المقيم بشكلٍ متزايد عند اضطراره بعمليات التقييم.
- المواءمة بين المعايير وعمليات التقييم التي يظطلع بها المقيّم للوصول لدرجة وضوح ويسر للفهم وأن تكون ذات صلة لأصحاب المصلحة، ومنها المؤسسات المالية والمستثمرين والجهات التنظيمية.
- صياغة معايير تسمح بإدراج أنواع جديدة من الأصول أو الالتزامات أو كليهما وتوسيع استخدام عمليات التقييم في مجالات أخرى مثل العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG).
- توفير متطلبات متكاملة لتعزيز اتساق التقييم لجميع الأصول أو الالتزامات أو كليهما.

## عملية التشاور

بدأت عملية صياغة مراجعات للمعايير بتعقيبات أنتجتها الدعوة للإدلاء بالتعليقات بخصوص التشاور على جدول أعمال المعايير لعام ٢٠٢٠، ثم تلي ذلك نشر المراجعات الفنية الإضافية ٢٠٢١ للمعايير، ثم بعد ذلك نشر ملخص الردود على عملية التشاور بخصوص جدول أعمال المعايير عام ٢٠٢٠ ونشر المعايير (السارية بدءاً من ٣١ يناير ٢٠٢٢) بالإضافة إلى وثيقة الأساس الذي قامت عليه الاستنتاجات ذات الصلة.

أصدرت لجان المجلس الدعوة للإدلاء بالتعليقات بخصوص التشاور على جدول أعمال المعايير لعام ٢٠٢٠ بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٠ للحصول على تعقيبات أصحاب المصلحة بخصوص كيفية تعديل المعايير الحالية، فضلاً عن عملية التشاور التي استمرت ٩٠ يوماً، نشر المجلس ملخص الردود على عملية التشاور بخصوص جدول أعمال المعايير لعام ٢٠٢٠ بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢١، والذي سلط الضوء على الموضوعات التالية لدراساتها ومراجعتها:

- نماذج التقييم الآلي.
  - العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG).
  - القيمة على المدى البعيد.
  - القيمة الاجتماعية.
  - عدم اليقين والمخاطر.
  - إدارة البيانات.
- في يناير ٢٠٢١، تشاورت لجان المجلس بخصوص المراجعات الفنية الإضافية، التي تضمنت التعديلات المقترحة على المعايير (بدءاً من ٣١ يناير ٢٠٢٢)، وفي عام ٢٠٢١، نشر المجلس المعايير (بدءاً من ٣١ يناير ٢٠٢٢) والأساس الذي قامت عليه الاستنتاجات المصاحب لها، وأشارت لجان المجلس في هذا الأساس الذي قامت عليه الاستنتاجات إلى وجود تنوعاً كبيراً في الآراء بشأن التعديلات المحتملة للمعايير خلال مجموعة من الأصول أو الالتزامات أو كليهما (تقييم منشآت الأعمال والأصول الملموسة والأدوات المالية)؛ ثم انخرطت اللجان بعد ذلك في التوعية بالسوق مع أهم أصحاب المصلحة في المعايير والمنظمات الأعضاء والمنتدى الاستشاري للمجلس لفحص المشكلات التي أثرت خلال عملية التشاور وسر أغوارها بشكل كامل.

ونتيجةً لهذا التواصل، قررت لجان المجلس تأجيل إدراج تعريفات للمصطلحات التالية: «نماذج التقييم الآلي» و«النموذج» و«الأصل الاجتماعي» و«القيمة الاجتماعية» و«مهمة التقييم» و«المشاركة في التقييم»، بالإضافة إلى إدخال أقسام جديدة تتناول إدارة البيانات والحوكمة، وذلك لحين إجراء أعمال بحث إضافية لضمان إمكانية تطبيق هذه التعديلات المقترحة للمعايير العامة على جميع الأصول أو الالتزامات أو كليهما.

## معايير التقييم الدولية

بالإضافة إلى ذلك، أجرت لجنة الأدوات المالية التشاور بخصوص جدول الأعمال لطلب مرئيات وتعقيبات أصحاب المصلحة عن كيفية تعديل المعيار الحالي 500 الأدوات المالية وتحسينه، حيث شكّلت لجنة الأدوات المالية في ديسمبر 2018 لمراجعة المعيار 500 الأدوات المالية، وبناءً على الردود التي تلقتها اللجنة على التشاور بخصوص جدول أعمال الأدوات المالية، قررت اللجنة المعيار 500 الأدوات المالية وإدخال تحسينات كبيرة عليه. وخلال عام 2022 والربع الأول من عام 2023، أجرت لجان المجلس مراجعة كاملة للمعايير (بدءاً من 31 يناير 2022) وأصدرت مسودة عرض المعايير في 28 أبريل 2023 مع التغييرات المقترحة. انتهت فترة التشاور التي استمرت تسعين يوماً في 28 يوليو 2023.

وبغية تشجيع الاستجابات التشاورية، قدمت لجان المجلس ستة عروض تقديمية لمسودة عرض المعايير في الاجتماعات العامة و29 عرضاً تقديمياً آخر لأصحاب المصلحة الذين طلبوها، للمساعدة في عملية التشاور ولضمان توجيه ردود التشاور على أهم الموضوعات التي تتطلب رؤى وتعقيبات أصحاب المصلحة، تضمنت مسودة عرض المعايير عشرة أسئلة للتشاور بشأن المعايير العامة وواحد وعشرين سؤالاً آخر للتشاور بشأن معايير الأصول، وشملت هذه الأسئلة أهم القضايا التي طلبت لجان المجلس إبداء المزيد من الآراء بشأنها، ومن أهمها مراقبة الجودة، والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)، والبيانات والمدخلات، ونماذج التقييم والتوثيق وإعداد التقارير.

تلقت اللجنة ما مجموعه 116 رد تشاوري، 26% منها (30 رد) مصنّف على أنه إجابات كاملة لأنها تناولت العديد من الأسئلة المحددة المطروحة أو جميعها، وقد صنّفت النسبة المتبقية 74% (86 رد) على أنها ردود جزئية لأنها قدمت تعليقات أو اقتراحات عالية المستوى أو لم تحاول الإجابة على العديد من الأسئلة المحددة المطروحة في مسودة عرض المعايير أو كلها.

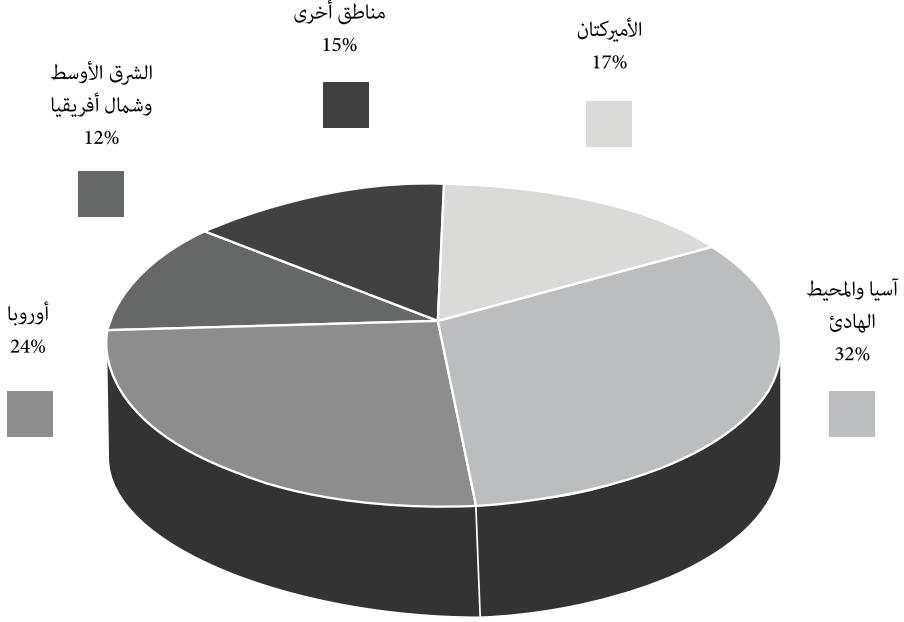
أعدت العديد من الردود الواردة عن طريق مجموعات (فرق) تتكون من العديد من الأعضاء الذين يعملون في جميع أنواع الأصول أو الالتزامات أو كليهما، تلقينا 35 ردّاً من المنظمات المهنية وواضعي المعايير، وتلقينا 42 ردّاً من شركات الخدمات المهنية والبنوك والاستشارات، وتلقينا 39 ردّاً من المؤسسات الأكاديمية والمجموعات البحثية والأفراد. ومن ثمّ، على الرغم من تلقي ما مجموعه 116 ردّاً، فإن ردود التشاور تمثل المئات أو الآلاف من أصحاب المصلحة.

قارنا عدد ردود التشاور التي تلقيناها لمسودة عرض المعايير مقارنة إيجابية مع الدعوة للإدلاء بالتعليقات بخصوص التشاور على جدول أعمال المعايير لعام 2020الأحدث التي تلقينا فيها 55 ردّاً يشكلون جزءاً من عملية التشاور.

## الأساس الذي قامت عليه الاستنتاجات

كان نطاق الردود دالاً على التنوع الجغرافي لأصحاب المصلحة في التقييم العالمي، كما هو موضح في الرسم البياني أدناه.

مسودة عرض المعايير | الاستجابات حسب مناطق العالم



ناقشت لجان المجلس جميع وجهات نظر أصحاب المصلحة مناقشة متعمقة، وحددت في نهاية المطاف، التعديلات المقترحة المناسبة التي تلبى احتياجات المجلس وأصحاب المصلحة فيه. وفي ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٣، عقدت لجنة مراجعة المعايير اجتماعاً عاماً وافقت فيه على نشر تعديلات المعايير.

تخطط لجان المجلس لإصدار تشاور بخصوص جدول الأعمال في عام ٢٠٢٤ لإتاحة الفرصة أمام أصحاب المصلحة لإبراز أهم المجالات التي يمكن إدخال التغييرات عليها في المعايير.







# المعايير العامة

أشارت لجان المجلس إلى أنه على الرغم من أن غالبية المجهيين وافقوا على التغييرات المقترحة على المعايير، فقد ناقشت بعض التعليقات الجوانب التالية:

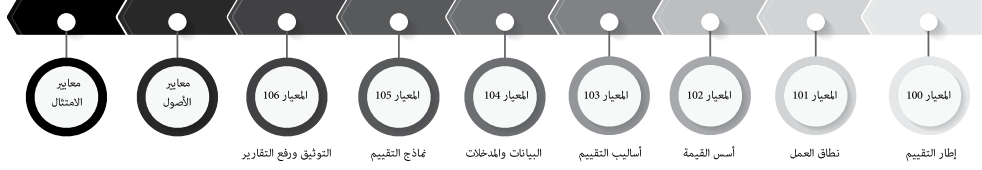
- مراجعة استخدام لفظ «يجب» ولفظ «ينبغي» لتحقيق الاتساق.
  - مراجعة متطلبات مراقبة الجودة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG).
  - توضيح إضافي بشأن الامتثال وخصائص البيانات والمدخلات وخصائص نموذج التقييم.
  - المراجعات للمصطلح المُعرّف «مراجعة التقييم».
  - الموضوعات الإضافية المطلوبة (على سبيل المثال، الأهمية المادية ومخاطر التقييم).
  - إرفاق إرشادات فنية إضافية.
  - تقديم إرشادات حول كيفية دمج المعايير مع معايير رفع التقارير الأخرى.
- راجعت لجان المجلس ومجموعات العمل التابعة لها ردود التشاور بشأن المعايير العامة ولاحظت أن غالبية الردود ركزت على القضايا الرئيسية التالية:

- إطار التقييم.
- توضيح أهم المفاهيم.
- البيانات والمدخلات.
- نموذج التقييم.
- ضوابط مراقبة جودة عملية التقييم.
- التوثيق.
- العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG).
- مراجعة التقييم.
- الامتثال.
- قضايا أخرى.

#### إطار التقييم

ركزت لجان المجلس عند صياغتها للمعايير على إرساء هيكل قائم على مبادئ المعايير العامة من شأنه أن يمكّن الجهات المعنية من استخلاص عمليات تقييم لجميع فئات الأصول في جميع ظروف السوق وأوضاعه، ولمجموعة من الأغراض، منها التقارير المالية والإقران المضمون والضرائب والتقارير التنظيمية وكذلك الإجراءات القضائية مثل التقاضي والتحكيم

ولتحقيق ذلك، قدمنا إطار تقييم يمكن تطبيقه عالميًا على جميع فئات الأصول، مما يضمن اتباع أسلوب منظم لتعزيز الدقة والرقابة على عمليات التقييم والتخفيف من مخاطر التقييم.



تشمل هذه المعايير معايير عامة تنطبق على جميع عمليات التقييم، ومعايير الأصول التي تتعلق بتخصصات تقييم محددة. وتعد ملاحق بعض المعايير جزءًا لا يتجزأ من المعايير وتوفر معلومات إضافية عن المفاهيم الموضحة في المعايير.

وردًا على سؤال التشاور عن الهيكل المعزز للمعايير العامة، وافق غالبية المجيبين على التغييرات واعتبروا أن الهيكل المقترح الجديد كان واضحًا ومنطقيًا ويعكس تدفق عملية التقييم عبر جميع الأصول أو الالتزامات ويحسن قدرة المستخدمين على فهم المعايير وتطبيقها، وعلق بعض المجيبين بأن النص التمهيدي الذي يسلط الضوء على محتويات كل فصل كان مفيدًا ويجب إدراجه في كل فصل من فصول المعايير العامة.

وافقت لجان المجلس على هذا التعليق ونقحت المعايير وجعلتها تشتمل على نصٍ تمهيدي في جميع فصول المعايير العامة لإضافة الوضوح وجعل المعايير أكثر سهولة في الاستخدام.

علق بعض المجيبين الآخرين على حالة الملاحق وما إذا كانت تُعد جزءًا إلزاميًا من المعايير. ناقشت لجان المجلس الملاحق مناقشةً مستفيضة واتفقت على أنه على الرغم من أن الملاحق تُعد جزءًا إلزاميًا من المعايير، إلا أنه من الضروري إدراج ملاحق منفصلة من أجل:

- توفير درجة مرونة إضافية في المعايير لإدراج أنواع جديدة من الأصول أو الالتزامات (ملحق العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) من المعيار 104 البيانات والمدخلات).
  - تقديم إرشادات إضافية ضمن المعايير للمسائل المتعلقة بأكثر من فئة أصول واحدة، ولا تتعلق بالضرورة بجميع فئات الأصول (المعيار 102 أسس القيمة: الملاحق)
- اتفقت لجان المجلس على أن تستمر الإصدارات المستقبلية من المعايير في دمج الملاحق وأضافت النص الإضافي التالي إلى مقدمة المعايير لإيضاح حالة الملاحق التي تنص على ما يلي:

ولا بد من اتباع جميع المعايير العامة لمعايير التقييم الدولية ومعايير الأصول وما ورد بالملاحق للخروج بعملية تقييم متوافقة مع معايير التقييم الدولية.

## توضيح أهم المفاهيم

بالإضافة إلى ردود التشاور التي تسلمتها اللجان، كان هناك عدد من التعليقات التشاورية فيما يتعلق بتوضيح أهم المفاهيم.

ونتيجةً لهذه التعليقات، حدّثت لجان المجلس المعايير للمساعدة في توضيح العديد من المفاهيم، ومنها:

- المتطلبات التي «يجب» اتباعها في جميع عمليات التقييم التي «ينبغي» اتباعها في ظروفٍ معينة.
- التمييز بين «عمليات التقييم» و«مراجعات التقييم» في وصف نطاق العمل ونوع التقارير.
- توضيح بشأن الامتثال للمعايير وغيرها من المعايير القانونية والتنظيمية ومعايير إعداد التقارير.

### استخدام لفظي «يجب» و«ينبغي»

علق بعض المجيبين على أن هناك عدم اتساق في استخدام لفظي «يجب» و«ينبغي» في نصوص المعايير، حيث اقترح البعض أنه في بعض الحالات، نصت المعايير العامة ومعايير الأصول على متطلبات متناقضة بشأن استخدام هذه الكلمات.

راجعت لجان المجلس استخدام هذه المصطلحات في إطار المعايير العامة ومعايير الأصول لضمان استخدام المتطلبات الصحيحة وعدم وجود تناقض بين المعايير العامة ومعايير الأصول.

ومن وجهة نظر لجان المجلس، يتيح ذلك تخصيص التقييم وفقاً للاستخدام المقصود المحدد والمستخدم المقصود وخصائص الأصل أو الالتزام الذي يخضع للتقييم ودرجة تعقيد التقييم.

علق المزيد من المجيبين على إزالة كلمة «يمكن» من كونه مصطلحاً مُعرّفاً داخل المعايير.

راجعت لجان المجلس التعليقات الواردة على مصطلح «يمكن» ولاحظت أن عدداً من المجيبين قد وجدوا أن التمييز السابق بين «ينبغي» و«يمكن» داخل المعايير (بدءاً من ٣١ يناير ٢٠٢٢) ليس مربكاً فحسب، بل يصعب ترجمته كذلك.

بالنظر إلى هذه التعليقات، خلصت لجان المجلس إلى أن لفظ «يمكن» لن يكون مصطلحاً مُعرّفاً داخل المعايير.

### التقييم ومراجعات التقييم

فيما يتعلق بالتمييز بين «التقييم» و«مراجعة التقييم»، كان غالبية المجيبين سعداء بهذه التغييرات واعتبروا أن هذه التغييرات واضحة أكثر من ذي قبل،

ومع ذلك، لا زال هناك بعض الالتباس لدى بعض المجيبين بين «مراجعة استنتاج القيمة» و«مراجعة عملية التقييم».

ولإزالة أي التباس أو تداخل ممكن، غيرت لجان المجلس تسمية «مراجعة استنتاج القيمة» إلى «مراجعة القيمة» وراجعت تعريفات هذه المصطلحات داخل قائمة مصطلحات المعايير على النحو التالي:

<b>مراجعة عملية التقييم</b>	<b>35-10</b>
تحليل يجريه المُقيّم لتقييم الامتثال لمعايير التقييم الدولية أو أحد مكوناتها المعمول بها في تاريخ التقييم، ولا يتضمن ذلك إبداء الرأي بخصوص القيمة.	
<b>مراجعة التقييم</b>	<b>36-10</b>
يُقصد بمراجعة التقييم إما مراجعة عملية التقييم أو مراجعة القيمة أو كليهما.	
<b>مراجعة القيمة</b>	<b>40-10</b>
تحليل يُنفذه المُقيّم وفقاً للمعايير لتقييم القيمة التي استنتجها مُقيّم آخر وإبداء الرأي بخصوصها، ولا يتضمن ذلك إبداء الرأي بخصوص عملية التقييم.	

#### قائمة مصطلحات المعايير

وفيما يتعلق بقائمة مصطلحات المعايير، اعتبر غالبية المجيبين أن التغييرات التي أدخلناها على قائمة تعريفات المعايير كانت مناسبة، ومع ذلك، اقترح بعض المجيبين إدخال تعريفات إضافية لإضافة المزيد من الوضوح. بالإضافة إلى المراجعة الكاملة للتعريفات الواردة في قائمة مصطلحات المعايير، أضفت لجان المجلس التعريفات الإضافية التالية:

<b>نموذج التقييم الآلي (AVM)</b>	<b>2-10</b>
نوع من النماذج يوفر حساباً آلياً لأصل محدد في تاريخ محدد، باستخدام خوارزمية أو تقنيات حسابية أخرى دون أن يطبق المُقيّم الحكم المهني على النموذج، بما في ذلك التقييم واختيار المدخلات أو مراجعة المخرجات.	
<b>البيانات</b>	<b>6-10</b>
المعلومات الكمية والنوعية المتاحة للمقيّم.	
<b>العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)</b>	<b>8-10</b>
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.	
<b>المدخلات</b>	<b>10-10</b>
البيانات والافتراضات والتعديلات التي وصفها المُقيّم بأنها ذات صلة وقدرها أو اختارها بغرض استخدامها في عملية التقييم، بناءً على حكمه المهني.	

بيانات ملحوظة	20-10
المعلومات المتاحة بسهولة للمشاركين في السوق حول الأحداث أو المعاملات الفعلية المستخدمة في تحديد قيمة الأصل أو الالتزام أو كلاهما.	
الشك المهني	23-10
الشك المهني هو سلوك يقتضي تبني عقلية متقصية وتقييمًا نقديًا للحصول على أدلة التقييم.	

بالإضافة إلى ذلك، راجع المجلس التعريفات التالية من أجل توفير مزيد من الوضوح خاصة فيما يتعلق بمراقبة جودة عملية التقييم:

الحكم المهني	22-10
استخدام المعارف والخبرات المكتسبة وكذلك التفكير النقدي لاتخاذ قرارٍ صائبٍ.	
الأخصائي	27-10
فرد أو مجموعة من الأفراد يتمتعون بالمهارات التقنية والمهارات والمعرفة اللازمة لتنفيذ عملية التقييم أو المساعدة في تنفيذها أو مراجعتها أو الطعن فيها، ويمكن توظيف الأخصائي داخليًا أو خارجيًا.	
مخاطر التقييم	37-10
الاحتمال الوارد بأن تكون القيمة غير مناسبة للاستخدام المقصود منها.	

علاوة على ذلك، بعد أن راجعت لجنة الأدوات المالية التعليقات الواردة ومعيار التقييم الدولي 500، حُذفت المصطلحات التالية من المسرد لأنها لم تعد مطلوبة:

الأداة المالية	
الالتزامات المالية أو غيرها من الالتزامات	

أُبديت أيضًا العديد من التعليقات فيما يتعلق بالتعريف التالي لمخاطر التقييم. مخاطر التقييم: مخاطر عدم ملاءمة القيمة الناتجة فيما يتعلق بالاستخدام المقصود منها .

راجعت لجان المجلس هذا التعريف ولاحظت أنه على الرغم من أن تعريف مخاطر التقييم الوارد في مسرد مصطلحات معايير التقييم الدولية («المعايير») مناسب للغرض، تُعد العلاقة المتبادلة بين مخاطر التقييم ومفهوم «عدم اليقين في التقييم» مسألة معقدة ويلزم إجراء مزيد من البحث لاستكشاف هذه المسألة بالكامل وفهم احتياجات وضع المعايير.



وأشار المجيبون، فضلاً عن موافقتهم على ضرورة وضع مفهوم مخاطر التقييم لضمان إمكانية تهيئة تطبيق المعايير وفقاً للظروف المتنوعة التي يواجهها المقيّم، إلى أن هذا المفهوم سيتكون من خلال مواصلة دراسة مسائل التطبيق المحتمل وأوصوا بأن تنظر لجان المجلس في تقديم إرشادات تطبيقية بشأن استخدام مفهوم مخاطر التقييم للمساعدة في التطبيق المتسق للمعايير.

ونتيجة لذلك، شكلت لجان المجلس فريق عمل لمواصلة دراسة مفهوم مخاطر التقييم، ويعتزم فريق العمل إصدار بيان بالتصورات يستكشف طبيعة مخاطر التقييم خلال عام 2024.

#### معايير التقييم الدولية وغيرها من المعايير القانونية والتنظيمية ومعايير إعداد التقارير

أخيراً، ورد عدد من التعليقات فيما يتعلق بكيفية عمل معايير التقييم الدولية جنباً إلى جنب مع غيرها من المعايير القانونية والتنظيمية ومعايير إعداد التقارير الأخرى. ولتوضيح هذه المسألة، أجرت لجان المجلس مراجعة كاملة للقسم المتعلق بالامتثال الوارد في إطار المعيار 100 «إطار التقييم» وأجرت مراجعات عند الضرورة.

بالإضافة إلى ذلك، أضافت لجان المجلس الفقرات التالية إلى قسم الامتثال لتوفير مزيد من الوضوح بشأن التفاعل بين معايير التقييم الدولية وغيرها من المعايير القانونية والتنظيمية ومعايير إعداد التقارير:

4-40 في حالة تعارض أي متطلبات قانونية أو تشريعية أو تنظيمية أو غيرها من المتطلبات الرسمية المناسبة لغرض التقييم واختصاصه القضائي مع المعايير، فينبغي إعطاء الأولوية لهذه المتطلبات وشرحها وتوثيقها والإبلاغ عنها حتى تظل متوافقة مع المعايير.

5-40 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 المقيّم أن يُفصح عن المتطلبات التشريعية أو التنظيمية أو غيرها من المتطلبات الرسمية المحددة وجوانب اختلافها الهامة عن متطلبات المعايير (على سبيل المثال، يتطلب تحديد الاختصاص القضائي استخدام أحد أساليب السوق فقط في الأوضاع التي تُشير فيها المعايير إلى أنه ينبغي مراعاة استخدام أسلوب الدخل).

6-40 أي تغييرات أخرى من شأنها أن تجعل التقييم غير ممثّل للمعايير.

#### البيانات والمدخلات

يُعد المعيار 104 «البيانات والمدخلات» فصلاً جديداً أُضيف إلى المعايير ليتناول أهمية جودة البيانات في عمليات التقييم ويتطلب من المقيّم تقدير البيانات والمدخلات واختيارها باستخدام الحكم المهني.

وافق غالبية المجيبين على إدراج هذا القسم وعلق عدد منهم على ضرورة وجود تعريفات للبيانات والمدخلات في مسرد مصطلحات المعايير.

وافقت لجان المجلس على هذه التعليقات وأدرجت الآن التعريفات التالية للبيانات والمدخلات ضمن مسرد مصطلحات المعايير:

البيانات	6-10
المعلومات الكمية والنوعية المتاحة للمقيّم.	
المدخلات	10-10
البيانات والافتراضات والتعديلات التي وصفها المقيّم بأنها ذات صلة وقدرها أو اختارها بغرض استخدامها في عملية التقييم، بناءً على حكمه المهني.	

وعلق مجيبون آخرون على هذا القسم وتساءلوا عما إذا كان يوجد تسلسل هرمي لخصائص البيانات وما إذا كانت توجد خاصية شاملة رئيسة واحدة للبيانات. ناقشت لجان المجلس التسلسل الهرمي لخصائص البيانات بالتفصيل وافقت على أن البيانات ذات الصلة، والتي يمكن ملاحظتها تمثل الخصائص الشاملة الرئيسية للبيانات المناسبة. وحرصاً على تقديم مزيدٍ من الوضوح بشأن هذه المسألة، أضافت لجان المجلس الفقرة التمهيدية التالية إلى المعيار 104 «البيانات والمدخلات»:

يتناول المعيار 104 «البيانات والمدخلات» اختيار واستخدام البيانات لاستخدامها بصفاتها مدخلات في التقييم. يتمثل الهدف من التقييم في تحقيق أقصى استفادة من استخدام البيانات ذات الصلة والملاحظة بقدر ما يكون ذلك ممكناً.

كما راجعت لجان المجلس المعيار 104 «البيانات والمدخلات» وقسمت القسم 30 السابق بشأن خصائص البيانات والمدخلات المناسبة إلى القسمين التاليين لتقديم توضيح إضافي:

القسم 30 خصائص البيانات ذات الصلة
القسم 40 اختيار المدخلات

وبغية تقديم مزيد من التوضيح حول خصائص واختيار البيانات ذات الصلة، راجعت لجان المجلس هذا القسم على النحو التالي:

30.	خصائص البيانات ذات الصلة
1-30	يجب على المقيّم يتخذ القرار بخصوص مدى مناسبة البيانات، والتي يُقصد بها لأغراض المعيار 104 - البيانات والمدخلات "مدى ملاءمتها للاستخدام" من حيث الأصل أو الالتزام محل التقييم ونطاق العمل وطريقة التقييم ومُؤدج التقييم.
2-30	يجب على المقيّم استخدام الحكم المهني لموازنة خصائص البيانات ذات الصلة المدرجة أدناه لاختيار المدخلات المستخدمة في التقييم، وفيما يلي خصائص البيانات ذات الصلة:
	(أ) الدقة: بيانات خالية من الخطأ والتحيز وتعكس الخصائص التي صممت لقياسها.
	(ب) الاكتمال: مجموعة من البيانات كافية لمعالجة سمات الأصول والالتزامات.
	(ج) حسن التوقيت: تعكس البيانات ظروف السوق اعتباراً من تاريخ التقييم.
	(د) الوضوح: يمكن تتبع مصدر البيانات من مصدرها.

قد لا تتضمن البيانات في بعض الحالات جميع هذه الخصائص. لذا يجب على المُقيّم تقدير البيانات واستنتاج أنّ البيانات ذات صلة بتقييم الأصول أو الالتزامات وفقاً لنطاق العمل وطريقة التقييم وذلك بناءً على الحكم المهني.

كما أشارت لجان المجلس إلى أن المعيار 104 «البيانات والمدخلات» والمعيار 105 «نماذج التقييم» مترابطين، وفي بعض الحالات، ستملي طبيعة البيانات وتوافرها اختيار نموذج التقييم المستخدم، بينما في حالات أخرى، قد يؤدي اختيار نموذج التقييم إلى اختيار البيانات. ولذلك راجعت لجان المجلس خصائص البيانات ذات الصلة وخصائص نماذج التقييم المناسبة للتأكد من أن هذه الخصائص تعمل مع بعضها بعضاً وأنه لا توجد تناقضات فيما يتعلق بالمصطلحات المستخدمة بين هذين الفصلين.

أخيراً، كان يوجد بعض التعليقات فيما يتعلق بمتطلبات توثيق البيانات والمدخلات. ولتوفير التوضيح الفني والاتساق عبر المعايير العامة، أُدرج قسم جديد 50 بشأن توثيق البيانات والمدخلات، ينص من بين متطلبات أخرى على ما يلي:

يجب شرح مصدر البيانات والمدخلات المهمة واختيارها واستخدامها وتبريرها وتوثيقها.

### نماذج التقييم

يُعد المعيار 105 نماذج التقييم فصلاً جديداً أُضيف إلى المعايير. ويتناول اختيار نماذج التقييم واستخدامها. ينص المعيار 105 نماذج التقييم على أنه يجب استكمال النماذج من خلال الحكم المهني للمقيّم لتحقيق الامتثال للمعايير.

فيما يتعلق بسؤال التشاور المطروح بشأن المعيار 105 نماذج التقييم، وافق غالبية المجيبين على إدراج هذا القسم على الرغم من أن عدداً من المجيبين تساءلوا عما إذا كان يوجد خاصية رئيسة واحدة لنماذج التقييم.

ناقشت لجان المجلس التسلسل الهرمي لخصائص نموذج التقييم بالتفصيل واتفقت على أن الخاصية الشاملة لنماذج التقييم تمثلت في كونها ملائمة للتقييم.

ولمزيد من الوضوح بشأن نماذج التقييم المناسبة، راجعت لجان المجلس هذا القسم على النحو التالي:

30	خصائص نماذج التقييم المناسبة
1-30	يجب على المُقيّم أن يقرر مدى مناسبة نموذج التقييم، والذي يعني لأغراض المعيار 105 - نماذج التقييم «مدى ملاءمته للاستخدام» من حيث مناسبه للأصول أو الالتزامات محل التقييم ونطاق العمل وطريقة التقييم. ويجب على المُقيّم 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 وأن يُطبق بطريقة تتوافق مع أهداف التقييم. (ب)الاكتمال: يتناول نموذج التقييم جميع خصائص الأصل أو الالتزام أو كليهما لتحديد القيمة. (ج)حُسن التوقيت: يوضح نموذج التقييم ظروف السوق اعتباراً من تاريخ التقييم. (د)الوضوح: ينبغي أن يفهم جميع الأشخاص الذين يعدون نموذج التقييم ويعتمدون عليه كيفية عمل نموذج التقييم والقيود المتأصلة فيه.
2-30	يمكن ألا تتضمن نماذج التقييم في بعض الحالات جميع هذه الخصائص، ولذا يجب على المُقيّم تقدير نماذج التقييم والتوصل للنموذج الملائم لتقييم الأصول أو الالتزامات وفقاً لنطاق العمل وطريقة التقييم.

كما أشارت لجان المجلس إلى أن المعيار 104 البيانات والمدخلات والمعيار 105 نماذج التقييم مترابطين، وفي بعض الحالات، ستملي طبيعة البيانات وتوافرها اختيار نموذج التقييم المستخدم، بينما في حالات أخرى، قد يؤدي اختيار نموذج التقييم إلى اختيار البيانات. لذلك راجعت لجان المجلس خصائص البيانات ذات الصلة وخصائص نماذج التقييم المناسبة للتأكد من أن هذه الخصائص تعمل مع بعضها بعضاً وأنه لا توجد تناقضات فيما يتعلق بالمصطلحات المستخدمة بين هذين الفصلين.

بالإضافة إلى ذلك، وردت المزيد من التعليقات التي تفيد بأن الأقسام المتعلقة باختيار النموذج واستخدام نموذج التقييم مترابطة، وبالتالي دمجت لجان المجلس قسماً مسودة الإفصاح السابقين حول هذه الموضوعات في قسم جديد 40 بعنوان اختيار نموذج التقييم واستخدامه.

أخيراً، تلقت لجان المجلس عدداً من التعليقات فيما يتعلق بنماذج التقييم الآلي وما إذا كان يمكن أن يكون نموذجاً متوافقاً مع المعايير.

ناقشت لجان المجلس هذا الموضوع بالتفصيل. واتفقوا على أن نموذج التقييم الآلي (AVM) يمكن أن يكون أداة مفيدة لمساعدة المُقيّم في إجراء تقييم متوافق مع المعايير. ومع ذلك، خلصت لجان المجلس إلى أنه لن يكون أي نموذج متوافقاً مع المعايير دون أن يطبق المُقيّم الحكم المهني.

لتوفير مزيد من الوضوح بشأن هذه المسألة، راجعت لجان المجلس الفقرات التمهيدية في المعيار 105 نماذج التقييم على النحو التالي:

يتناول المعيار 105 نماذج التقييم اختبار نماذج التقييم واستخدامها لاستخدامها في عملية التقييم. لا يمكن لأي نموذج دون أن يُطبق المقيم الحكم المهني، على سبيل المثال نموذج التقييم الآلي، أن ينتج تقييمًا متوافقًا مع معايير التقييم الدولية.

علاوة على ذلك، ولتوضيح هذه المسألة، أدرجت لجان المجلس التعريف التالي لنموذج التقييم الآلي (AVM) في مسرد مصطلحات المعايير:

#### 2-10 نموذج التقييم الآلي (AVM)

نوع من النماذج يقدم حسابًا آليًا لأصل محدد في تاريخ محدد، باستخدام خوارزمية أو تقنيات حسابية أخرى دون أن يُطبق المُقيّم حكمه المهني على النموذج، ويشمل التقييم واختيار المدخلات أو مراجعة المخرجات.

ومع ذلك، لاحظت لجان المجلس أن كلا من نموذج التقييم الآلي (AVM) والذكاء الاصطناعي يتطوران بسرعة ويتزايد انتشارهما بين بعض المحبيين في السوق، بما في ذلك البنوك لغرض الإقراض المضمون، والحكومات لغرض الضرائب.

كما أشارت لجان المجلس إلى أن زيادة مشاركة أصحاب المصلحة كانت مطلوبة لفهم استخدام نموذج التقييم الآلي (AVM) فهماً تاماً ضمن عمليات التقييم لجميع الأصول أو الالتزامات أو كلاهما (تقييم منشآت الأعمال وتقييم الأدوات المالية وتقييم الأصول الملموسة). ونتيجة لهذه المداولات، من المتوقع أن يكون كل من نموذج التقييم الآلي (AVM) والذكاء الاصطناعي موضوعاً رئيساً في عملية التشاور المقبلة بشأن جدول أعمال المعايير المقرر نشره في عام 2024.

#### مراقبة جودة عملية التقييم

يدمج المعيار 100 إطار التقييم مراقبة جودة عملية التقييم كعنصر أساسي في عملية التقييم، مما يضمن عمليات تقييم موضوعية وشفافة والتخفيف من حدة مخاطر التقييم. فيما يتعلق بسؤال التشاور المطروح بشأن مراقبة جودة عملية التقييم، وافق غالبية المحبيين على إدراج هذا القسم على الرغم من أن عدداً من المحبيين علقوا على أن عنوان مراقبة الجودة لهذا القسم يمكن تفسيره على أنه مُبالغ فيه نظراً لأن لجان المجلس ليس لديها اختصاص على مراقبة الجودة الخاصة بالشركة/المنظمة/المقيّم، والتي غالباً ما تشكل جزءاً من عمليات الحوكمة الخاصة بهم. وافقت لجان المجلس على هذا التعليق ووجدت أن العنوان المقترح لهذا القسم يمكن أن يكون مضللاً إلى حد ما. ولتجنب وقوع أي التباس، غيرت لجان المجلس عنوان هذا القسم إلى مراقبة جودة عملية التقييم لتسليط الضوء على أن مراقبة الجودة داخل المعايير تتعلق فقط بعملية التقييم.

كما أعرب المجيبين أيضاً عن شواغلهم بشأن الفقرة 20-7 الموضحة على النحو التالي، واعتضوا على فكرة أن المقيم يمكنه التحكم في جودة عمله من خلال المراجعة الذاتية أو المراقبة.

7-20 إذا كان المقيم قادراً على تدارك مخاطر التقييم، فيمكنه بعد ذلك تنفيذ إجراءات المراقبة فيما يتعلق بسياسات وإجراءات الالتزام والرقابة الخاصة به.

ناقشت لجان المجلس هذه التعليقات بالتفصيل، واتفقت على أنه يجب أن تكون هناك ضوابط لمراقبة جودة عملية التقييم («الضوابط») بشأن عملية التقييم. واتفقت لجان المجلس كذلك على أنه يجب على المقيم أن يستنتج أن مستوى مخاطر التقييم مناسب بالنظر إلى يلي:

- الاستخدام المقصود.
- المستخدم المقصود.
- خصائص الأصول أو الالتزامات أو كلاهما الخاضعة للتقييم.
- تعقيد التقييم.

ومع ذلك، لم يكن جميع أعضاء لجان المجلس مقتنعين بأن المقيم يمكنه التحكم في جودة عمله من خلال المراجعة الذاتية أو المراقبة. وكانت هذه الأصوات المعارضة قلقاً حيال احتمال وجود عناصر تحيز في التقييم، لا سيما إذا كان المقيم ومراقب الجودة، في حالة الممارس الوحيد، هما الشخص ذاته.

وبعد المناقشة، أقرت لجان المجلس بتطبيق المعايير العامة على جميع عمليات التقييم، سواء التي أجرتها الشركات أو الخبراء الفرديين، ولذلك كان من الأفضل إدراج عنصر مراقبة جودة عملية التقييم ضمن المعيار 100 إطار التقييم.

وبالإضافة إلى ذلك، أشارت لجان المجلس إلى أن العديد من المنظمات المهنية في مجال التقييم ستصدر توجيهاتها الخاصة والمفصلة بخصوص مراقبة جودة عملية التقييم والمشغلين الفرديين. وبعد هذه المناقشات، أضافت لجان المجلس الفقرة (20-08) لضمان ملائمة مراقبة جودة عملية التقييم:

8-20 ينبغي أن يستنتج المقيم أن مستوى مخاطر التقييم، وفقاً للضوابط المطبقة، مناسب رهناً بالاستخدام المقصود أو المستخدم المقصود أو خصائص الأصل أو الالتزام محل التقييم ودرجة تعقيد التقييم.

وقد سبق للجان المجلس أن نظرت في إدراج الفقرة التالية ضمن قسم مراقبة الجودة في إطار المعيار 100: «ينبغي أن تتضمن مراقبة الجودة درجة من المراجعة والمعارضة، ومن ثم تقييم المراجعة والمعارضة القرارات المتخذة بما في ذلك مدى معقوليتها وتحررها من التحيز خلال التقييم وفي تحديد القيمة».

وبعد المناقشة، اعتبرت لجان المجلس أن مستوى التطوير في الأسواق المختلفة لم يكن متسقًا بما يكفي لجعل هذا مطلبًا إلزاميًا، واعتبرت أنه في الوقت الراهن ينبغي الإبقاء على هذا المتطلب ضمن المعيار 500 الأدوات المالية. ونتيجة لذلك، قامت لجان المجلس بإزالة هذا المتطلب من المعايير العامة.

وتلقت لجان المجلس العديد من التعليقات بخصوص استخدام كلمتي «يجب» و«ينبغي» في هذا القسم، ونظرت في استخدام تلك الكلمات في هذا القسم وغيرت عدة حالات إلزامية من «يجب» إلى «ينبغي»، حيث أدركت أن العديد من الأسواق لا تزال في مرحلة التطوير فيما يتعلق بمراقبة جودة عملية التقييم. وقد لاحظت لجان المجلس أن مفهومي التناسب ومخاطر التقييم هما جزئين أساسيين من مراقبة جودة عملية التقييم، وبالتالي فإنهم يعترمون وضع مخاطر التقييم ضمن الأجزاء الأساسية من التشاور بخصوص جدول أعمال معايير التقييم الدولية 2024.

وتقديرًا لتلك الأولوية، أنشأت لجان المجلس فريق عمل لمخاطر التقييم للبحث في هذا الموضوع بشكل أعمق، بهدف إصدار ورقة توجيهية بشأن مخاطر التقييم خلال الجزء الأخير من عام 2024.

### التوثيق

يتضمن المعيار 106 التوثيق وإعداد التقارير الآن متطلبات التوثيق للحفاظ على سجلات كافية لعملية التقييم والاستنتاجات للمساعدة في ضمان ما يلي:

- التوافق.
- الاحترافية.
- الشفافية.
- القابلية للمقارنة
- الثقة في التقييم.

وبالإضافة إلى ذلك، فقد أقرت لجان المجلس أنه ينبغي أن يُبين التوثيق القرارات المهنية التي اتخذت أثناء التقييم لتحديد مخاطر التقييم وإدارتها.

وفيما يتعلق بعملية المعيار 106 التوثيق وإعداد التقارير أقر معظم المجيبين بوضوح القسم رقم (20) وقامه واحتوائه على الوضوح الكافي لضمان الامتثال للمعايير.

ومع ذلك، اعترض بعض المجيبين على الصيغة التالية الموجودة في الجملة الأخيرة من القسم رقم (20-03):

«... درجة الحكم المستخدم وضوابط الجودة وإجراءات الحوكمة المتبعة».

فقد وجد هؤلاء المجيبون عدم واضح درجة الحكم الذي ينبغي استخدامها أو ما إذا كان المقيم لديه معرفة بجميع الإجراءات الإدارية التي يجب اتباعها فيما يتعلق بالتعليمات التعاقدية/ الخارجية.

راجعت لجان المجلس هذا القسم، وأقرت بأهمية توضيح بعد الأجزاء الواردة به، قم عملت على تعديل القسم التالي للإشارة إلى «الحكم المهني»، وهو مصطلح مُعرّف، وللإشارة إلى «إجراءات الجودة المُتبعة في عملية التقييم».

وبعد المناقشة، نقحت لجان المجلس الفقرة رقم (03-20)، ليصير نصها ما يلي:

**03-20** تُدرج جميع الوثائق في بعض الحالات في تقرير التقييم أو تقرير مراجعة التقييم، ويجب الاحتفاظ بوثائق إضافية في حالاتٍ أخرى بناءً على نطاق العمل المُتفق عليه. وينبغي 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.

بعد ذلك، طرح بعض المجهين تساؤلاً حول المدة المعقولة للاحتفاظ بالوثائق الخاص بك. وقد ناقشت لجان المجلس هذه المسألة بتعمق، ولاحظت أنه لا يُمكن تقديم متطلب إلزامي للحفاظ السجلات بموجب المعايير، لأن ذلك سيختلف كثيراً وفقاً للمنطقة التي أُجري فيها التقييم والمتطلبات القانونية والتنظيمية والرسمية أو التعاقدية المتعلقة باستخدام المقصود. وبالإضافة إلى ذلك، لاحظت لجان المجلس أن العديد من المنظمات المهنية في مجال التقييم توفر متطلبات خاصة لأعضائها للحفاظ السجلات، وهو ما يختلف تماماً بناءً على منطقة إجراء التقييم. ونتيجة لهذه المناقشات، نقحت لجان المجلس الفقرة 04-20 ليصير نصها ما يلي حيث أوضحت مسألة حفظ السجلات.

#### العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

**04-20** يجب أن تصف الوثائق في جميع الحالات التقييم أو مراجعة التقييم وكيفية سيطرة المُقيّم على مخاطر التقييم. ويجب على المُقيّم الاحتفاظ بنسخة من أي تقرير صادر بخصوص القيمة وسجل أعمال التقييم المُنفذة لفترة ما وفقاً للمتطلبات القانونية أو التنظيمية أو الرسمية أو التعاقدية المتعلقة باستخدام المقصود.

تتضمن المعيار 104 البيانات والمدخلات الآن ملحقاً بشأن العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ((ESG) ليوضح التركيز العالمي المتزايد على العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ((ESG) في عمليات التقييم لجميع الأصول أو الالتزامات أو كليهما. وفيما يتعلق بسؤال التشاور المطروح بشأن العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ((ESG)، فقد أقر معظم المجهين بأن متطلبات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ((ESG) وإطارها واضحٌ ومكتملٌ ويقدم وضوحاً كافياً لضمان الامتثال للمعايير. ومع ذلك، فقد علق العديد من المجهين بأن الأسواق ليست جميعها في نفس المرحلة من دمج العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ((ESG) في تقييماتها وأن المتطلبات البيئية والاجتماعية والحوكمة تختلف بناءً على الولاية القضائية.



علاوة على ذلك، فقد كانت التشريعات والأطر المتعلقة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) تتطور باستمرار، ومن أمثلة ذلك التصنيف البيئي للاتحاد الأوروبي ومعايير الإفصاح عن معلومات الاستدامة العالمية التي يصدرها مجلس المعايير الدولية للاستدامة. وقد أقرت لجان المجلس بأن مسألة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ((ESG لا تزال في مرحلة التطور، وبالتالي يتوقع تحقيق مزيد من التغييرات. ومع ذلك، فرغم إدراك لجان المجلس عدم قدرتها التنبؤية فيما يتعلق بمتطلبات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) المستقبلية وتشريعاتها، لاحظت لجان المجلس أن ذلك قد تم التعامل معه من خلال إدراج المقدمة التالية في الملحق:

ينبغي أن يكون المقيم على علم بالتشريعات والأطر ذات الصلة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة التي تؤثر على التقييم.

وقد علق بعض المحييين بأن المتطلبات الواردة في هذا الملحق محددة جداً وقد لا يمكن توافرها في جميع الأسواق، حيث توجد تحديات جدية في العثور على البيانات المتعلقة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG).

وقد وافقت لجان المجلس على هذا التعليق وراجعت استخدام كلمتي «يجب» و«ينبغي» في الملحق لضمان قابلية تطبيق العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ((ESG في جميع الأسواق، فضلاً عن مراجعة الفقرات التالية وفقاً لذلك:

- |       |  |
|-------|--|
| 01-10 | ينبغي أن يُنظر في تأثير العوامل البيئية والاجتماعية وعوامل الحوكمة المهمة في تحديد قيمة الشركة أو الأصل أو الالتزام.               |
| 02-10 | يمكن أن تؤثر العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة على عمليات التقييم من منظور كلي وكمي، وقد تشكل مخاطرًا أو فرصًا ينبغي أن تُراعى. |

وقد أقرت لجان المجلس بأنه في مرحلة التطور الحالية لم يكن من الممكن أن تكون أكثر إلزامية، ولذلك استخدمت كلمة «ينبغي» في هذا القسم، وقد قُدم للمقيم ما يكفي من المرونة للامتثال أو التوضيح. وعلاوة على ذلك، علق بعض المحييين بأنه لا يمكن قياس جميع العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)، وبالتالي لم يكن من الممكن النظر في هذه العوامل في كل تقييم. وبالإضافة إلى ذلك، اتفقت لجان المجلس مع هذا التعليق، لكنها لفتت إلى أن هذه المسألة قد ناقشتها الفقرة التالية في الملحق، ولذلك لم يكن هناك حاجة لإجراء تغييرات إضافية.

- |       |   |
|-------|---|
| 06-10 | يجب مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة وبيئتها التنظيمية عند إجراء عمليات التقييم طالما يمكن قياسها وطالما يعتبرها المقيم الذي يطبق الحكم المهني معقولة. |
|-------|---|

وقد طلب بعض المجيبين أيضاً إدراج العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ((ESG الواضحة ضمن معايير الأصول.

ومن ثم، قدمت لجنة المراجعة هذه التعليقات إلى لجان الأصول بالمجلس، حيث أجروا استعراضاً كاملاً لمعايير الأصول بصفتها جزء من عملية التشاور اللاحقة. وأدرجت لجان الأصول متطلبات إضافية تتعلق بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ((ESG كلما أمكن ذلك، وتتضمن أسس الاستنتاجات لمعايير الأصول مزيد من التفاصيل حول هذه المسألة.

وأخيراً، طلب عدد من المجيبين توجيهات تطبيقية أكثر تفصيلاً فيما يتعلق باعتبارات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) الخاصة بعمليات التقييم.

وقد ناقشت لجان المجلس هذه المسألة بتفصيل، لكنها لفتت إلى أنه نظراً لأن المعيار هو معيار شامل قائم على المبادئ؛ فلا ينبغي أن تُقدم توجيهات تطبيقية.

وعلاوة على ذلك، تُقدم المنظمات المهنية في مجال التقييم التوجيهات التطبيقية المتعلقة باستخدام المعايير. وبالإضافة إلى ذلك، لم ترى لجان المجلس في هذه المرحلة أنه من العملي تقديم توجيهات تطبيقية أكثر تحديداً تتعلق باعتبارات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)، حيث لم يكن ذلك للتباين على أساس كل أصل على حده فحسب، وإنما على أساس كل بلد على حده أيضاً.

ومع ذلك، ستستمر لجان المجلس في النظر في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) لعمليات التقييم، وستُدرج العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) بصفتها موضوع أساسي ضمن التشاور على جدول أعمال المعايير 2024 القادمة، وستُصدر أيضاً استطلاعاً مُحدثاً للعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة خلال عام 2024 لفهم مدى مراعاة الشركات والمستثمرون ومقدمو التقييم للعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في تقييماتهم.

وعلاوة على ذلك، ستواصل لجان الأصول إصدار وثائق الرؤية المتعلقة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) خلال عام 2024 لإشراك أصحاب المصلحة، والعمل على جهود المراجعة المستقبلية وتوفير مزيد من المعلومات بشأن طريقة قياس العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) في عملية التقييم.

### مراجعة التقييم

يشمل المعيار 101 - نطاق العمل والمعيار 106 التوثيق وإعداد التقارير الآن متطلبات منفصلة خاصة بنطاق العمل وإعداد التقارير لأداء عمليات التقييم ومراجعاتها.

فيما يتعلق بسؤال التشاور الذي طُرح في مراجعات عمليات التقييم، وافق أغلب المجيبين على إدراج متطلبات مراجعة التقييم ضمن المعايير وعلى إدراج نوعين من مراجعة التقييم (مراجعة عملية التقييم ومراجعة استنتاجات القيمة).

ومع ذلك علق بعض المجيبين بذكر أنه ينبغي تغيير الاسم من «مراجعة استنتاجات القيمة» إلى مراجعة القيمة» لأن القيمة تُعرّف بأنها «النتيجة الكمية التي يصل إليها المقيّم...» ولذلك لم يكن من الضروري استخدام كلمة النتيجة ضمن التسمية.

اتفقت لجان المجلس مع هذا التعليق وغير الاسم من: مراجعة استنتاجات القيمة» إلى «مراجعة القيمة».

لم يفهم المجيبون الآخرون الفرق بين «مراجعة عملية التقييم» وبين «مراجعة استنتاجات القيمة» فهماً كاملاً رغم تعريف «مراجعة التقييم» الذي ينص على ما يلي:

### مراجعة التقييم

36-10

مراجعة التقييم هي إما مراجعة عملية التقييم أو مراجعة القيمة أو كلاهما

للتخفيف من هذا الالتباس المحتمل، نُقِّحت لجان المجلس تعريفات مصطلحي «مراجعة عملية التقييم» و«مراجعة القيمة» ليشملا الجمل الإضافية الواردة بخط عريض:

### مراجعة عملية التقييم

35-10

تحليل يجريه المُقِّم لتقييم الامتثال لمعايير التقييم الدولية أو أحد مكوناتها المعمول بها في تاريخ التقييم، ولا يتضمن ذلك إبداء الرأي بخصوص القيمة.

### مراجعة القيمة

40-10

تحليل يُنفذه المُقِّم وفقاً للمعايير لتقييم القيمة التي استنتجها مُقِّم آخر وإبداء الرأي بخصوصها، ولا يتضمن ذلك إبداء الرأي بخصوص عملية التقييم.

علّق بعض المجيبين بذكر أنه لتقديم مزيد من الإيضاح عن الفرق بين «التقييم» و«مراجعة التقييم»، فينبغي أن تنص متطلبات نطاق العمل الخاصة بهذه الأنواع المختلفة من «مراجعة التقييم» الواردة ضمن المعيار 101- نطاق العمل تحديداً على أن «مراجعة التقييم ليست تقييمًا». واتفقت لجان المجلس مع هذا التعليق ونُقِّحت متطلبات نطاق العمل لأداء «مراجعة التقييم» بناءً على ذلك.

أدلى بعض المجيبين بتعليقاتٍ مشابهة فيما يتعلق بالفرق بين «التقييم» و«مراجعة القيمة»، وذلك فيما يتعلق بقسم مراجعة التقييم الوارد في المعيار 106 التوثيق وإعداد التقارير. وناقشت لجان المجلس هذا الأمر بالتفصيل ووافقت على أنه إذا شملت «مراجعة القيمة» «قيمة»، حينئذٍ لم تكن هذه «مراجعة تقييم» بل كانت في حقيقتها «تقييمًا»، وفي هذه الحالة يجب أن تنطبق جميع متطلبات التقييم الواردة في المعايير.

بالإضافة إلى النقاش ولتقديم مزيد من الإيضاح، نُقِّحت لجان المجلس القسم 40-02 على النحو التالي:

02-40

إذا قُدمت القيمة كجزء من مراجعة القيمة، فهذا يعد تقييمًا (انظر البند (30) من هذا المعيار).

علّق بعض المجيبين بذكر أن المعيار ينبغي أن ينص بوضوح على أنه لا يمكن تنفيذ مراجعات التقييم إلا على يد المُقِّم.

ناقشت لجان المجلس هذا التعليق بالتفصيل ولكنه اعتبر أن هذه الإضافة غير ضرورية لأن مقدمة المعايير نصت بالفعل على أن «المعايير قد صيغت على أساس كفاءة المقيمين الذين يستخدمونها وتمتعهم بالمعارف والمهارات والخبرات والتدريب والتثقيف المطلوب لأداء عمليات التقييم.» كما ينص القسم 40 تقارير مراجعة التقييم من المعيار 106 التوثيق وإعداد التقارير على ما يلي بالفعل:

40-04 يجب أن يكون تقرير مراجعة التقييم في جميع الأحوال كافياً لشرح النتيجة التي توصل إليها، وأن يعتبره المقيّم، الذي يطبق الحكم المهني، معقولاً.

#### الامتثال

يُعد المعيار 100 -إطار التقييم جزءاً إلزامياً من المعايير لأنه يذكر المتطلبات الشاملة للامتثال للمعايير، ومن ذلك الأقسام الخاصة بمبادئ المقيّم ومراقبة جودة عملية التقييم والاستعانة بأحد الأخصائيين وإحدى المنظمات الخدمية والامتثال وتاريخ السريان. ومن أجل الامتثال للمعايير، ينص النص التمهيدي للمعيار 100 -إطار التقييم على ما يلي:

تتطبق المعايير العامة على جميع الأصول والالتزامات وتمثل نقطة البداية لأي تقييم. وتنص معايير التقييم على متطلبات ومعايير عامة فيما يخص أنواع معينة من الأصول والالتزامات. ويشمل الالتزام بالمعايير التقيد بالمعايير العامة ومعايير الأصول المطبقة والملاحق. ويجب أن يلتزم المقيّم بمبادئ المقيّم عند تنفيذ عمليات التقييم.

وفيما يتعلق بسؤال التشاور الذي طُرح بخصوص المعيار 100 -إطار التقييم، اتفق أغلب المقيمين على أن المعيار 100 إطار التقييم ينبغي أن يكون جزءاً إلزامياً من المعيار لاحتوائه على المتطلبات الشاملة المتعلقة بتقييم جميع الأصول أو الالتزامات أو كليهما. ومع ذلك كان لدى بعض المقيمين تعليقات تتعلق بالأقسام الواردة في المعيار 101 -إطار التقييم. وقد طلب بعض المقيمين مزيداً من الإيضاح حول مبدأ الشك المهني، وذلك فيما يتعلق بمبادئ المقيّم. وقد راجعت لجان المجلس هذا المبدأ ونقحت هذا الشرط كما يلي:

10-04 الشك المهني: يجب على المقيّم التحلي بدرجة مناسبة من الشك المهني في كل مرحلة من مراحل التقييم.

ولتقديم مزيدٍ من الإيضاح، أدرجت لجان المجلس تعريف الشك المهني التالي ضمن قائمة مسرد مصطلحات المعايير:

10-23 الشك المهني الشك المهني هو سلوك يقتضي تبني عقلية متقصية وتقييماً نقدياً للحصول على أدلة التقييم.

علّق مقيّمون آخرون على إدراج مبدأ المقيّم الخاص بالوثائق وعلقوا قائلين إن إدراج هذا المبدأ لم يكن ضرورياً لأن المعيار 106 -التوثيق وإعداد التقارير شمل بالفعل متطلبات إلزامية تتعلق بالوثائق. وقد اتفقت لجان المجلس مع هذه التعليقات وحذفت مبدأ المقيّم المتعلق بالوثائق. وعلّق بعض المقيمين على مبادئ التقييم واعتبروا أن إدراج مبادئ المقيّم غير ضروري لأنها وردت بالفعل بتفصيل أكبر في المعايير. كما تعارضت مبادئ التقييم في بعض الحالات مع المفاهيم الموجودة في المعيار أو أعادت صياغتها، وهو ما يزيد من احتمالية حدوث الالتباس.

وقد اتفقت لجان المجلس مع هذه التعليقات وراجعت مبادئ التقييم بتعمق. وبالإضافة إلى النقاش، وافقت لجان المجلس على أنه لا حاجة لإدراج مبادئ التقييم في المعيار 100 إطار التقييم لأنها وردت بالفعل في المعيار، ولذلك لم يكن تكرار هذه المفاهيم غير ضروري فحسب، بل من شأنه أن يؤدي إلى حدوث الالتباس فيما يتعلق بتطبيق المعيار عملياً.

فيما يتعلق بالقسم الخاص بمراقبة الجودة، تلقت لجان المجلس العديد من التعليقات رداً على سؤال التشاور الذي طرحه بشأن الجودة. ورد في القسم السابق الخاص بعمليات مراقبة جودة عملية التقييم مزيد من التفاصيل حول التعديلات التي أُجريت على هذا القسم.

فيما يتعلق بالأقسام الخاصة بالاستعانة بأخصائي والاستعانة بمؤسسة خدمات، علق بعض المجيبين قائلين إن الأخصائي ومؤسسة الخدمات قد تكونان هما الشيء ذاته أحياناً. كما أشارت العديد من التعليقات إلى أن متطلبات الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات ينبغي أن تكون هي ذاتها.

ولقد اتفقت لجان المجلس مع هذه التعليقات وراجعت المتطلبات الواردة في هذه الأقسام ودمجت المتطلبات في القسم 40 الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات.

وأشارت لجان المجلس أيضاً إلى أنه من الممكن الاستعانة بمصادر خارجية لأجزاء معينة من التقييم تتمثل في الأخصائيين ومقدمي الخدمات. ويمكن تنفيذ هذه الأنشطة الخارجية من قبل مقيمين فرديين أو من خلال منشآت تقدم خدمات تقييم الخبراء أو البيانات أو النماذج أو المعارف اللازمة لعمليات التقييم. وأشارت إلى أنه إذا لم يكن المقيم يتمتع بالمهارات الفنية أو الخبرات أو البيانات أو النماذج أو المعارف اللازمة لأداء جميع جوانب التقييم، فمن المقبول أن يطلب المقيم المساعدة من أخصائي أو مؤسسة خدمات، وعند تفويض جوانب التقييم، على المقيم أن يتأكد من أن هذه الأطراف قد نفذت إجراءاتها المحددة بطريقة تتوافق مع المعايير أو أدت إجراءات إضافية للامتثال للمعايير الدولية، في حالة أهمية هذه الإجراءات.

في حالة إكمال أخصائي خارجي أو مؤسسة خدمات عنصراً من عناصر التقييم، على سبيل المثال تقديم البيانات اللازمة للتقييم فقط، أشارت لجان المجلس مرة أخرى إلى أنه لا يمكن للأخصائي الخارجي أو مؤسسة الخدمات تقديم بيان بالامتثال للمعايير لأن بيان الامتثال هذا يتطلب الامتثال لجميع متطلبات التقييم الدولية والتي تغطي التقييم بأكمله وليس فقط عناصر منه. وعندما لا يشارك أخصائي خارجي أو مؤسسة خدمات إلا في أحد عناصر عملية التقييم أو جميعها، عليه أن يقدم الوثائق الكافية لتمكين المقيم من التأكد من أن العمل الذي يؤديه الأخصائي الخارجي أو مؤسسة الخدمات متوافق مع المتطلبات الواردة في المعايير. فيما يتعلق بقسم الامتثال، تساءل بعض المجيبين عن الظروف التي يمكن للمقيم في إطارها الخروج عن المعايير وأشاروا إلى قسم الخروج عن المعايير السابق الوارد في الإصدار السابق من المعايير (سار من 31 يناير 2022).

وناقشت لجان المجلس هذا الأمر بالتفصيل وخلصت إلى عدم وجود ظروف يمكن للمقيم في إطارها الخروج عن المعايير عند إصدار تقييم متوافق مع المعايير. ولتوضيح هذا الأمر، نُقحت لجان المجلس الفقرة 02-40 لتتنص على ما يلي:

**02-40** تتألف المعايير على متطلبات إلزامية يجب اتباعها للإفادة بأن التقييم ممثلاً للمعايير الدولية.

ذكر العديد من المجيبين أنهم شعروا أن الامتثال الوارد في القسم 60.3 مثير للالتباس ويتطلب مزيد من الإيضاح.

راجعت لجان المجلس هذا التعليق واتفقت على أن تسلسل الامتثال الهرمي المقترح مثير للالتباس وأنه يلزم تقديم مزيد من الإيضاح.

بالإضافة إلى هذه المداولات والنقاشات مع المنتدى الاستشاري، حذفت لجان المجلس القسم 60.3 وصاغت فقرات جديدة من 40.04 إلى 40.06. تقدم هذه الفقرات مزيداً من الإيضاح عن الحاجة إلى الامتثال للمتطلبات القانونية أو النظامية أو الرسمية الأخرى للحفاظ على الامتثال للمعايير.

- 4-40 في حالة تعارض أي متطلبات قانونية أو تشريعية أو تنظيمية أو غيرها من المتطلبات الرسمية المناسبة لغرض التقييم واختصاصه القضائي مع المعايير، فينبغي إعطاء الأولوية لهذه المتطلبات وشرحها وتوثيقها والإبلاغ عنها حتى تظل متوافقة مع المعايير.
- 5-40 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 أن يُفصح عن المتطلبات التشريعية أو التنظيمية أو غيرها من المتطلبات الرسمية المحددة وجوانب اختلافها الهامة عن متطلبات المعايير (على سبيل المثال، يتطلب تحديد الاختصاص القضائي استخدام أحد أساليب السوق فقط في الأوضاع التي تُشير فيها المعايير إلى أنه ينبغي مراعاة استخدام أسلوب الدخل).
- 6-40 أي تغييرات أخرى من شأنها أن تجعل التقييم غير ممثل للمعايير.

وأخيراً فيما يتعلق بقسم تاريخ السريان، كان هناك بعض التعليقات فيما يتعلق بأي نسخة من المعايير ينبغي استخدامها من أجل التقييم أو مراجعات عمليات التقييم في تاريخ تقييم استباقي أو تاريخي. ناقشت لجان المجلس هذا الأمر بالتفصيل ودرست عدة ممارسات سوقية على أساس كلٍّ من الدولة والتخصص وأشارت إلى عدم وجود ممارسة سوقية متسقة فيما يخص عمليات التقييم التاريخية. وتطلب بعض واضعي المعايير ومنظمات التقييم المهني استخدام المعيار أو الإرشاد الذي كان قائماً في تاريخ التقييم بينما تطلبت منظمات أخرى استخدام الإصدار الحالي من معاييرها أو إرشاداتها. تعذر على لجان المجلس التوصل إلى قرارٍ بهذا الصدد، خصوصاً لأن هناك بعض الحالات التي سيُمكن فيها تطبيق معايير إضافية بأحداث الإصدارات على عمليات التقييم التاريخية أيضاً. ومن أمثلة ذلك المعايير الجديدة الخاصة بمراقبة جودة عملية التقييم والبيانات والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) ونماذج التقييم والتوثيق وإعداد التقارير. بالإضافة إلى النقاش أشارت لجان المجلس إلى أن هذا الأمر يخضع للاستخدام المقصود ومن ثم لا يمكن تقديم شرطٍ توجيهي بهذا الصدد. ونتيجةً لهذه المداولات وافقت لجان المجلس على أن المعايير ينبغي أن تتطلب الشفافية والوضوح بشأن إصدارها الذي استخدم في عمليات التقييم الاستباقية ومن ثم فقد نُفّحت القسم 50.2 كما يلي:

- 02-50 عند إجراء عمليات تقييم أو مراجعات تقييم بأثر رجعي أو لفترةٍ ماضيةٍ، ينبغي للمُقيّم توثيق إصدارات المعايير التي:  
(أ) اعتمد عليها  
(ب) المعمول بها في تاريخ التقييم.

## أمور أخرى

فيما يتعلق بسؤال التشاور عن أمورٍ أخرى، لم يكن لدى أغلب المجيبين أي تعليقات. طلب بعض المجيبين مزيداً من الإرشادات حول كيفية تكامل معايير التقييم الدولية مع غيرها من المعايير كالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو المعايير الصادرة عن منظمات التقييم المهنية. ناقشت لجان المجلس هذا الأمر بالتفصيل وأشارت إلى أن واضعي المعايير الأخرى لم يصدروا إرشادات عن كيفية تكامل معاييرهم مع غيرها من المعايير. كما لم تعتبر لجان المجلس أنه من العملي تقديم إرشادات عن معيار شامل قائم على المبادئ. ومع ذلك أدرجت لجان المجلس الفقرات الآتية ضمن مقدمة المعايير، وذلك لتقديم مزيدٍ من الإيضاح بهذا الصدد:

ويتمثل الغرض من معايير التقييم الدولية في الحفاظ على مستوى عالٍ من ثقة الجمهور في ممارسة التقييم وتعزيز هذه الثقة، ومن ثم فهي تضع شروطاً شاملة للتقييمات تنطبق على كلٍّ من الأطراف المشاركة في العملية والأطراف المشرفة عليها. إن معايير التقييم الدولية هي معايير تقييم قائمة على المبادئ، تحدد العملية التي يمكن استخدامها بالتوازي مع معايير وأنظمة ولوائح أخرى تشترط القيمة.

فيما يتعلق بالإرشادات الإضافية المتعلقة بالمعايير والإرشادات الصادرة عن منظمات التقييم المهنية، ناقشت لجان المجلس هذا الأمر مع المنتدى الاستشاري، الذي أفاد بأن هذه الإرشادات عادةً ما تُدمج في المعايير أو الإرشادات الصادرة عن منظمات التقييم المهنية المعنية بوصف ذلك في إطار عملية اعتماد المعايير السارية فيها.

ومع ذلك أشارت لجان المجلس إلى أنها قدمت إرشادات أحياناً مثل الطريق إلى المعايير الموحدة لممارسة التقييم المهني. وقد صدرت هذه الوثيقة بالتزامن مع أسس التقييم وقدّمت دليلاً يخص الكيفية التي يُصدر بها المقيّمون المعايير الموحدة لممارسة التقييم المهني، وعمليات التقييم المتوافقة مع المعايير. وستستمر لجان المجلس في إصدار هذه الإرشادات خلال عام 2024.

وأخيراً أُبديت بعض التعليقات فيما يخص المهنية، وما سمات المقيّم الكفاء،. أشارت لجان المجلس إلى تأثير هذه التعليقات الكبيرة فيما يتعلق ببعض فئات الأصول إذ كانت متطلبات مؤهلات المقيمين أقل تطوراً. ومع ذلك رأت لجان المجلس أن هذا الأمر خارج اختصاص أنشطة وضع المعايير الفنية، وبناءً على ذلك قررت الإبلاغ عن الأمر لدى لجان أمناء المجلس للنظر فيه واتخاذ الإجراءات بشأنه مستقبلاً. ومع ذلك أدرجت لجان المجلس الفقرة الآتية ضمن مقدمة المعايير لتوفير مزيدٍ من الإيضاح:

صيغت معايير التقييم الدولية على أساس كفاءة المقيمين الذين يستخدمون المعايير وامتلاكهم المعارف والمهارات والخبرات والتدريب والتنظيف المطلوب لتنفيذ عمليات التقييم. لأغراض معايير التقييم الدولية، يُعرف «المقيّم» بأنه فرد أو مجموعة من الأفراد أو فرد يعمل لدى جهة ما، سواءً كان موظفًا (داخليًا) أو مشاركًا (متعاقدًا/ خارجيًا)، ويمتلك المؤهلات والقدرة والخبرات اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة تتسم بال موضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الولايات القضائية، يلزم الحصول على ترخيص قبل أن تتصرف منشأة أو فرد بصفته مقيّمًا (انظر قانون المبادئ الأخلاقية للمقيمين الصادر عن مجلس معايير التقييم الدولية).

ستواصل لجان المجلس خلال عام 2024 العمل مع كلٍّ من لجنة أمناء المجلس ولجنة الاعتراف بمعايير العضوية العالمية لتحفيز تطوير مهنة التقييم في جميع الأسواق وعلى مستوى جميع الأصول والالتزامات أو كليهما.





# معايير الأصول

## تقييم منشآت الأعمال

### أهم الموضوعات

قررت لجنة تقييم منشآت الأعمال ووافقت لجنة مراجعة المعايير على عدم اقتراح إدخال تغييرات كبيرة على معايير تقييم منشآت الأعمال خلال المراجعة التمهيدية للمعايير خلال عام 2022 والربع الأول من عام 2023. يشمل اختصاص لجنة تقييم منشآت الأعمال ما يلي:

- المعيار 200 منشآت الأعمال والحصص فيها.
- المعيار 210 – الأصول غير الملموسة.
- المعيار 220: الالتزامات غير المالية.
- المعيار 230 – المخزون.

يُشار إلى هذه المعايير مجتمعةً بلفظ معايير تقييم منشآت الأعمال أو معايير الأصول في هذا القسم. تُوصي لجنة تقييم منشآت الأعمال بإرساء الاستقرار الشامل في معايير الأصول ضمن اختصاصها، وذلك للأسباب الآتية:

- (أ) تمثل معايير الأصول أفضل ممارسة دولية حالية. كذلك تبين للجنة تقييم منشآت الأعمال أيضًا أن عددًا متزايدًا وغير متجانس من المشاركين في السوق يستخدمون عمليات التقييم بشكل متكرر. يشمل هؤلاء المشاركون ولا يقتصر على الجهات التنظيمية وجهات تخصيص الأصول والمحاكم وأماكن التحكيم أيضًا. ولذلك تتطور ممارسات التقييم بسرعة ضمن الدافع المتفاهم للتغيرات التقنية والتطورات الأكاديمية وتوقعات أصحاب المصلحة المتغيرة.
- (ب) كما تبين للجنة تقييم منشآت الأعمال أن اعتماد المعايير وتنفيذها في وضع حرج في عدة ولايات قضائية كبرى. تتسم هذه الولايات القضائية بالممارسات المتباينة التي تعكس تغير مراحل التنمية الاقتصادية، خاصةً فيما يتعلق بتقييم منشآت الأعمال. اعتُبرت التغييرات الهامة المدخلة على معايير تقييم منشآت الأعمال غير ضرورية في هذه المرحلة وقد تنطوي على خطر الإضرار باعتماد المعايير بفاعلية في تلك الولايات القضائية.
- (ج) وأخيرًا تبين للجنة تقييم منشآت الأعمال أن المعايير العامة ستدمج العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) في التغييرات القادمة. ومع ذلك قررت لجنة تقييم منشآت الأعمال تجنب إيجاد أي احتمال للالتباس بإضافة مزيدٍ من التفصيل على العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) ضمن معايير تقييم منشآت الأعمال، نظرًا لتداخل الإطار الزمني لإصدار الإفصاح الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الاستدامة مع وضع المعايير الجديدة.

تلخيصًا لما سبق، رأت لجنة تقييم منشآت الأعمال أنه بإدخال تغييرات هامة في هذا الوضع فأنها تُخاطر ببذل ما هو أكثر من اللازم أو ما هو أقل من اللازم. ولذلك قرر التركيز على ضمان التوافق بين معايير تقييم منشآت الأعمال الخاصة بمعايير التقييم الدولية وبين المعايير العامة، وهو ما يدخر مزيدًا من التغييرات الهامة لمراجعة معايير التقييم الدولية القادمة.

تمثل الغرض المتعمد من صياغة السؤال المتعلق بمعايير تقييم منشآت الأعمال فيما يلي:

(أ) دعوة أصحاب المصلحة في قرار لجنة الأصول إلى الموافقة أو الرفض،  
(ب) استنباط التعليقات التي ستفيد في مداوات المجلس وعمله المستقبلي.  
في ختام التشاور المفتوح الذي استمر تسعين يومًا في 28 يوليو 2023، تلقى مجلس معايير التقييم الدولية إجمالي 116 تعليقًا على التشاور

اتفقت أغلب التعليقات مع التغييرات التي اقترحتها لجنة تقييم منشآت الأعمال في مسودة التعرض. ولم يشمل أيٌّ من هذه التعليقات أي مقترحات هامة.

شكّلت التعليقات المتبقية مجموعةً ثريةً من التعليقات والمقترحات يمكن تصنيفها عمومًا كالآتي:

(أ) التعليقات والمقترحات التي تناولت موضوعاتٍ متعلقةً بالتقييم وتتجاوز اختصاص لجنة تقييم منشآت الأعمال. وتضمنت أمثلة هذه التعليقات، على سبيل المثال لا الحصر، مسؤولية المقيّم والتزاماته أثناء مهمة التقييم. أُحيلت هذه التعليقات إلى لجنة مراجعة المعايير للنظر فيها واتخاذ الإجراءات بشأنها مستقبلًا.

(ب) التعليقات والمقترحات التي تناولت موضوعاتٍ قريبةً من التقييم أو لا تتعلق به إلا جزئيًا. لاحظت لجنة تقييم منشآت الأعمال في معظم الحالات أن هذه التعليقات والمقترحات تعلقت بالمعايير المحاسبية ومعايير إعداد التقارير المالية.

(ج) وأخيرًا، التعليقات والمقترحات التي تقع بلا شك ضمن اختصاص معايير تقييم منشآت الأعمال. شملت هذه الفئة الأخيرة مجموعة من الردود بدءًا من الموافقة المختصرة الصريحة على قرار لجنة تقييم منشآت الأعمال مع تعليقٍ واحدٍ مرفقٍ ووصولًا إلى مراجعةٍ تفصيليةٍ كاملةٍ لمعايير الأصول أوصت بعض التعليقات والمقترحات في بعض الحالات بمستوى من الدراسة كان ليتجاوز مستوى التفصيل المناسب للمعايير القائمة على المبادئ.

خضع كل تعليقٍ للدراسة بالكامل على يد كل عضوٍ من أعضاء لجنة تقييم منشآت الأعمال. وقد اقترحت لجنة تقييم منشآت الأعمال في النهاية إدخال تغييراتٍ على المعايير التي تقع ضمن اختصاصه، وقد شملت هذه التغييرات ما يلي:

(أ) تغييرات في معايير تقييم منشآت الأعمال اقتضتها التغييرات في المعايير العامة. وقد شملت هذه التغييرات تحديث المراجع (مثل المعيار 103 أساليب التقييم) ومواءمة معايير تقييم منشآت الأعمال مع التغييرات الهامة في المعايير العامة.

(ب) التعديلات الناشئة عن التعليقات والمقترحات التي أدلى بها أصحاب المصلحة. تراوحت هذه المقترحات كما ذُكر أعلاه من التغييرات الطفيفة في الصياغة إلى المراجعات التفصيلية الشاملة.

(ج) التعديلات والإيضاحات والتعديلات التي اقترحتها أعضاء لجنة تقييم منشآت الأعمال باعتبار ذلك جزءًا من اختصاصهم.

وفيما يلي مناقشة هذه التغييرات التي اقترحتها لجنة تقييم منشآت الأعمال وصدّقت عليها لجنة مراجعة المعايير في 29 نوفمبر 2023.

تضمن التغييرات الأساسية في المعيار 200 – منشآت الأعمال والحصص فيها ما يلي على سبيل المثال لا الحصر:

(أ) فصل الفقرات لتصبح أقصر وأكثر إيجازاً. يتمثل الغرض من هذه التغييرات في تضييق نطاق كل نطاقٍ دون تغيير وحدة معايير أصول تقييم منشآت الأعمال أو أثرها. ومن أمثلة ذلك عندما تحولت الفقرتان 1-90 و 2-90 في المعايير السارية من 31 يناير 2022 إلى الفقرات 01-90 و 02-90 و 03-90 في المعايير السارية من 31 يناير 2025

(ب) تبسيط لتعريف الأعمال (المعيار 200.20.04).

(ج) تعريف منشآت الأعمال أو الحصص فيها (المعيار 200.20.07 (2025)). وقد أثار هذا مناقشةً بناءً بين أعضاء لجنة تقييم منشآت الأعمال، وذلك لأن قيمة المنشآت ورأس مال الاستثمار والقيمة التشغيلية وقيمة حقوق الملكية تخضع لتعريفاتٍ مختلفة. وحددت اللجنة هذا الغموض ولكنها رفضت وضع تعريفٍ لكلٍ منها. بل جانست اللجنة بنية كل تعريف، وهو ما يسمح بوجود الفروق الدقيقة من خلال الإفادة بأن إجمالي رأس مال الاستثمار والقيمة التشغيلية وحقوق الملكية «توصّف عادةً» بأنها متبوعة بالحساب. لم يُفرض القيد اللغوي «توصّف عادةً» سابقاً (في المعايير السارية من 31 يناير 2022) إلا على قيمة المنشأة. ولاحظت اللجنة أن أحد المعلقين قد أوصى بالتزام جميع التعريفات الواردة في المعايير بديلٍ ينتشر استخدامه أو قائمة مصطلحات المعايير -تقييم منشآت الأعمال أو كليهما. كذلك دفعت تعليقات أصحاب المصلحة لجنة تقييم منشآت الأعمال إلى تحسين بعض المفاهيم الأساسية وتوضيحها. كان هذا هو الحال في حالة لفظي «الاستمرارية» و «الشهرة». وقد ذكر المرجع السابق ما يلي:

وغالبًا ما يُشار إلى القيمة الزائدة على أنها قيمة الاستمرارية أو الشهرة التجارية. ويمكن أن تشكل هذه القيمة الزائدة أصلًا منفصلًا وفقًا لأسس معينة للقيمة في حالات معينة.

وجرى تعديل المرجع إلى ما يلي:

3-20 وغالبًا ما يُشار إلى القيمة الزائدة على أنها الشهرة التجارية.

وأخيرًا، أدلى بعض المجيبين باقتراحاتٍ كانت ستؤدي، في حالة تبنيها، إلى اتسام المعايير بمستوىٍ من التفصيل والدراسة غير متوافقٍ مع المعايير القائمة على المبادئ. وارتكزت هذه التوصيات غالبًا على الجوانب الأكثر تخصصًا من هياكل رأس المال المعقدة.

## المعيار 210 – الأصول غير الملموسة

### أهم الموضوعات

تتعلق معظم التغييرات في المعيار 210 «الأصول غير الملموسة» بتبسيط النصوص وتوضيحها، مع عدم إجراء تعديلات في جوهر المعيار. اكتشف العديد من المجيبين تديلاً غير طوعي بين «تضمنين» بعض المصروفات في طريقة الإعفاء من رسوم الملكية الفكرية و«استعبادها» في الفقرة 60-19 (د) الواردة في المعايير السارية من 31 يناير 2022. وقد صُحِّحت هذه الفقرة. اختُصر القسم 100 العمر الاقتصادي للأصول غير الملموسة من خلال حذف أمثلة تتسم بالمبالغة في التفصيل كما في الفقرتين 100-02 و100-05 (هـ)، كحساب تناقص العملاء في الفقرة 210-06. وقد ذكرت لجنة تقييم منشآت الأعمال إلى أن طبيعة التوصيات من المجيبين ومدى تمعُّنها أشارا إلى الاهتمام المستمر بمعايير تقييم الأصول غير الملموسة.

## المعيار 220: الالتزامات غير المالية

### أهم الموضوعات

تتعلق معظم التغييرات في المعيار 220 «الالتزامات غير المالية» بتبسيط بعض النصوص وتوضيحها، مع عدم إجراء تعديلات في جوهر المعيار. تشمل قائمة الالتزامات التي يمكن أن تحتاج إلى الاستيفاء غير النقدي بشكل كامل أو جزئي وتخضع للمعيار 220 الالتزامات غير المالية ما يلي:

- إزالة بند «اتفاقيات شراء الطاقة» من الفقرة 20.2 (ز) اعتباراً من 31 يناير 2022
- إضافة الفقرة 20-02 (ز) «بعض احتياطات التقاضي والطوارئ»، وكذلك إضافة «بعض التعويضات والضمانات» في الفقرة 20-02 (ح).

قدم أحد المجيبين هذا الاقتراح لإزالة بند «اتفاقيات شراء الطاقة». كما أدت التعليقات الإضافية الواردة إلى توضيح ما يلي في البند 20-06:

**06-20** تقييم الالتزامات غير المالية في أغلب الأحيان اعتماداً على نطاق الالتزامات يتطلب الاعتراف بالأصل أو تقييمه من جهة خارجية.

لاحظت لجنة تقييم منشآت الأعمال أن بعض التعليقات أوصت بإجراء تغييرات على المعيار 220 «الالتزامات غير المالية» بالقدر الذي كان سيتطلب إعادة عرض معيار الأصول، وتعديلات مهمة على المعايير العامة بالإضافة إلى معايير الأصول الأخرى ضمن اختصاص لجنة تقييم منشآت الأعمال، وستُضمَّن فحوى هذه التعليقات والاقتراحات في التشاور بخصوص جدول الأعمال القادمة المقرر إجراؤها في عام 2024. وإجمالاً، أشارت لجنة تقييم منشآت الأعمال أن طبيعة التوصيات المقدمة من المجيبين ومدى تفكيرها تشير إلى الاهتمام المستمر بالمعيار 220 «الالتزامات غير المالية».

## المعيار 230 – المخزون

أهم الموضوعات

تتعلق معظم التغييرات في المعيار 230 «المخزون» بتبسيط بعض النصوص وتوضيحها، مع عدم إجراء تعديلات في جوهر المعيار.  
تنص الفقرة 60-09 على ما يلي:

09-60 ينبغي أن يؤدي تقييم المخزون بالطريقة التنازلية والطريقة التصاعدية إلى نفس النتيجة.

المقدمة من المجيب.

وعلاوة على ذلك، نوهت لجنة تقييم منشآت الأعمال التجارية أن مساهمة الأصول غير الملموسة في قيمة المخزون أثارت تعليقات بناءة من المجيبين.  
أشارت اللجنة إلى أن بعض التعليقات أوصت بإجراء تغييرات على المعيار 230 «المخزون» بالقدر الذي كان سيتطلب إعادة عرض معيار الأصول، وإدخال تعديلات مهمة على معايير الأصول الأخرى ضمن اختصاص لجنة تقييم منشآت الأعمال، وعلى المعايير العامة، وستُضمّن فحوى هذه التعليقات والاقتراحات في التشاور بخصوص جدول الأعمال القادمة المقرر إجراؤها في عام 2024.

### الأصول الملموسة

أهم الموضوعات

لاحظت لجنة الأصول الملموسة أنه على الرغم من موافقة غالبية المجيبين على التغييرات المقترحة بشأن المعايير، إلا أن هناك عددًا من التعليقات فيما يتعلق بما يلي:

- مراجعة استخدام لفظ «يجب» ولفظ «ينبغي» لتحقيق الاتساق.
- مراجعة متطلبات مراقبة الجودة والعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG).
- مزيد من الوضوح بشأن الامتثال وخصائص البيانات والمدخلات.
- تعديلات على مراجعة التقييم.
- التوجيه الفني الإضافي.
- إرشادات حول كيفية تكامل المعايير مع معايير إعداد التقارير.

راجعت لجنة الأصول الملموسة تعليقات التشاور على المعيار ولاحظت تركيز غالبية التعليقات على المسائل الرئيسية التالية:

- إطار التقييم.
- توضيح أهم المفاهيم.
- العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG).
- أمور أخرى.

لا يدور أساس الاستنتاجات هذا حول دراسة كل رد تشاوري وتوفير الأساس المنطقي لكيفية تعامل لجنة الأصول الملموسة مع كل رد على حدة ولكنه يوضح الأسباب الكامنة وراء قراراتهم بشأن المسائل الرئيسية وأي تعديلات على المعايير بعد التشاور.

أهم الموضوعات

وُجد ما يقرب من 116 رد تشاوري فيما يتعلق بالأسئلة المطروحة بشأن المعيار 300 «الآلات والمعدات والبنية التحتية»، ووافق غالبية المجيبين على التغييرات المقترحة لهذا المعيار. راجعت لجنة الأصول الملموسة وفريق العمل التابع لها المعني بالآلات والمعدات والبنية التحتية التعليقات ولاحظوا تركيز غالبية التعليقات على المسائل الرئيسية التالية:

- توضيح أهم المفاهيم.
- أمور أخرى.

توضيح أهم المفاهيم

علق غالبية المجيبين على التغطية الكافية فيما يتعلق بسؤال التشاور الذي طُرح حول إدراج البنية التحتية ضمن المعيار 300 أو لم يكن لديهم أي تعليق.

وطلب بعض المجيبين إدراج تعريف البنية التحتية ضمن المعيار لإضفاء مزيدٍ من التوضيح.

ناقشت لجنة الأصول الملموسة إدراج تعريف البنية التحتية ضمن مسرد المعايير لكنها لاحظت وجود العديد من أنواع البنية التحتية المختلفة وبالتالي لا يمكن تقديم قائمة شاملة لجميع أنواع البنية التحتية المختلفة ضمن التعريف.

وعلاوة على ذلك، رأت لجنة الأصول الملموسة أن البنية التحتية تُعد مصطلح مفهومًا وعمومًا وبالتالي فإن إدراج تعريف شامل ليس أمر غير عملي فحسب ولكنه غير ضروري أيضًا.

فيما يتعلق بسؤال التشاور المطروح المتعلق بالمحتوى الإضافي المدرج في قسم أسلوب الدخل، فإن معظم المجيبين كانوا متفقين مع التعديلات ووجدوا أنه لا توجد حاجة إلى إجراء تغييرات أخرى أو لم يكن لديهم أي تعليق.

وعلق بعض المجيبين بأهمية تقسيم الفقرة 80-01 من القسم إلى فقرتين لأن النظر في الأصول غير الملموسة مسألة مهمة وينبغي ذكرها منفصلة، وعلاوة على ذلك، رأى عدد من المجيبين عدم ضرورة الإشارة إلى إدراج الأصول غير الملموسة في نطاق العمل حيث يمثل ذلك عنصرًا رئيسًا شاملاً يرد بالفعل في المعيار 101 «نطاق العمل».

ونتيجة لتلك التعليقات الواردة، قسمت لجنة الأصول الملموسة الفقرة 80-01 إلى فقرتين منفصلتين وعدلت الفقرة 80-02 على النحو التالي:

**80-02** عندما يجري تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية على أساس أسلوب الدخل، ينبغي التأكد من استبعاد عناصر القيمة المتعلقة بالأصول غير الملموسة وغيرها من الأصول المساهمة (انظر القسم (20-4) من هذا المعيار، والمعيار 101 - نطاق العمل، والمعيار 210 - الأصول غير الملموسة).

وعلق مجيبون آخرون على الفقرة 80.03 ورأوا أن الإشارة إلى «عمر الأصل الافتراضي المتبقي غير صحيحة» وينبغي في الواقع الإشارة إلى «فترة التوقعات الصريحة». وافقت لجنة الأصول الملموسة على إعادة ترقيم الفقرة 80.03 وتعديلها على النحو التالي:

**04-80** يجب أن يراعي التقييم التدفقات النقدية المتوقع تحقيقها على مدار فترة التنبؤ الصريحة للأصل وكذلك قيمة الأصل في نهاية فترة التنبؤ الصريحة، والتي يُشار إليها غالبًا باسم القيمة النهائية، في حالة استخدام أسلوب الدخل في تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية (انظر المعيار 103 - أساليب التقييم، الملحق (أ) 20-2 - (أ) 22).

وورد أيضا تعليق فيما يتعلق بتوضيح إضافي بشأن قيمة الأصول الأخرى القائمة على الاشتراكات (الفقرة 80.06 (ه)).

وافقت لجنة الأصول الملموسة على هذا التعليق وعدلت هذا القسم على النحو التالي:

**06-80** (ه) يمكن تقييم قيمة الأصول المساهمة الأخرى المُدرجة بطبيعتها ضمن الدخل الناتج بسهولة بمعزل عن الأصل أو مجموعة الأصول التكميلية باستخدام أساليب التقييم الأخرى.

كما ورد تعليق فيما يتعلق بمزيد من التفاصيل المتعلقة باستخدام معدلات الخصم ومتوسط العائد المرجح على الأصول ومتوسط تكلفة رأس المال المرجح ضمن قسم أسلوب الدخل. ناقشت لجنة الأصول الملموسة هذا التعليق بالتفصيل وأشارت إلى تضمين المزيد من التفاصيل حول هذه المسائل في المعيار 103 أساليب التقييم: الملحق (الفقرات من 20.09 إلى 20.04)، التي تنطبق على جميع معايير الأصول، وبالتالي لا يلزم إجراء المزيد من التغييرات. فيما يتعلق بسؤال التشاور المطروح بخصوص المحتوى الإضافي المدرج في قسم أسلوب السوق، فإن معظم المجيبين كانوا متفقين مع التعديلات ورأوا أنه لا توجد حاجة إلى تغييرات أخرى أو لم يكن لديهم أي تعليق. وعلق بعض المجيبين بضرورة احتواء أسلوب السوق على تصنيف للأدلة أو التسلسل الهرمي للأدلة ليس فقط ضمن قسم أسلوب السوق ولكن أيضًا داخل القسم الخاص بالبيانات والمدخلات. ناقشت لجنة الأصول الملموسة هذه التعليقات واعتبرت أن التسلسل الهرمي للأدلة ليس فقط مفصلاً للغاية بالنسبة للمعايير القائمة على المبادئ وأكثر تفصيلاً ضمن اختصاص المنظمات المهنية للتقييم لتقدمها، ولكن سيكون من الصعب أيضًا إجراءه على المستوى الدولي لأن أنواع البيانات المتاحة ستختلف عبر الأسواق. علاوة على ذلك، لاحظت لجنة الأصول الملموسة أنه فيما يتعلق بتسلسل الأدلة الهرمي للمعيار 104، «البيانات والمدخلات»، الذي ينطبق على جميع فئات الأصول، يوفر تسلسلاً هرمياً من حيث البيانات المدروسة والمدخلات المستخدمة، وجرى تعديل ذلك ليشمل «البيانات ذات الصلة والملاحظة» باعتبارها خاصة شاملة ومصطلحات الأصول والالتزامات التي تُقَيَّم، ونطاق العمل، وطريقة التقييم، ونموذج التقييم.



وفيما يتعلق بسؤال التشاور المطروح بشأن ما إذا كان المعيار 300 مفصلاً بما فيه الكفاية، وجد معظم المحييين في التشاور أن المعيار مفصل بما فيه الكفاية للغرض المقصود منه. وعلق بعض المحييين على استخدام «يجب» و «ينبغي» في إطار المعيار 300 وما إذا كانت المتطلبات الواردة في هذا الفصل متسقة مع المعايير العامة. وإحاطاً بهذه التعليقات، أجرت لجنة الأصول الملموسة تعديلاً كاملاً لاستخدام «يجب» و «ينبغي» وأجرت تعديلات عند الاقتضاء. بينما علق محييون آخرون على نطاق العمل وما إذا كان ينبغي أن تكون عمليات المعاينة المادية إلزامية لجميع عمليات تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية. ناقشت لجنة الأصول الملموسة هذا التعليق بالتفصيل واعتبرت أن الشرط التوجيهي غير عملي لجميع عمليات تقييم الآلات والمعدات والبنية التحتية وأغراض التقييم، وشملت هذه المناقشات مسائل مثل عمليات معاينة الأصول النائية أو المحافظ الكبيرة حيث أوضحت في مجموعة متنوعة من الحالات أن عمليات المعاينة الإلزامية ستكون غير عملية. يختلف أيضاً ما يحدد المعاينة بين أصحاب المصلحة في التقييم اختلافاً كبيراً، ويتراوح من استخدام التقنية لإجراء عمليات المعاينة الافتراضية، إلى عمليات المعاينة الواقعية، إلى عمليات المعاينة شديدة التفصيل في بعض الحالات التي تنطوي على استخدام جهات خارجية للتحقق من حالة الأصول وصيانتها. ومع ذلك، أشارت لجنة الأصول الملموسة إلى أن مسألة المعاينة تُعد مسألة رئيسة في عدد من الأسواق، وإحاطاً بالتعليقات الواردة، راجعت لجنة الأصول الملموسة الفقرة 20.3 لتقديم توضيح إضافي حول هذه المسألة:

**06-40** يجب تجميع التحقيقات والأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: المعاينة أو الاستفسار أو البحث أو الحساب أو التحليل لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم. وعند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة الضرورية، يحتاج المُقيّم إلى الحكم المهني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم.

ستدرج لجنة الأصول الملموسة عملية المعاينة كموضوع رئيس في التشاور بخصوص جدول أعمال المعايير القادمة، التي من المقرر نشرها في 2024. أنشئت لجنة الأصول الملموسة فريق عمل تابع لها داخل المجلس لنشر بيان وجهات نظر في عام 2024 حول المعاينة لمناقشة هذه المسألة بمزيد من التفصيل والمشاركة في السوق لاكتساب فهم أكبر لمتطلبات المعاينة في جميع الأسواق، لجميع فئات الأصول وأغراض التقييم. علق بعض المحييين على قيمة التصفية، وذكر بعضهم أن هذا الباب لم يكن مفصلاً بما فيه الكفاية وطلبوا اشتراطات إضافية بشأن تكاليف الإزالة، في حين اعتبر المحييون الآخرون أن هذا القسم مفصل بإسهاب. ناقشت لجنة الأصول الملموسة هذه التعليقات بالتفصيل ورأت أن مستوى التفاصيل الواردة في المعيار 300 مناسباً لمعيار تقييم شامل قائم على المبادئ.

## أمور أخرى

فيما يتعلق بسؤال التشاور المطروح حول وجود أي عناصر ضمن المعيار 300 ينبغي تضمينها في المعايير العامة، لم يكن لدى غالبية المجيبين أي تعليق.  
وعلق بعض المجيبين على اتساق تسميات أرباح التنمية ضمن المعيار 300.  
راجعت لجنة الأصول الملموسة هذا الفصل وأجرت إما المراجعات حسب الاقتضاء أو إدراج إشارات مباشرة إلى المعيار 410 «العقارات التطويرية»، حيثما ينطبق ذلك.

أهم الموضوعات

وُجد ما يقرب من 116 مشورة فيما يتعلق بالأسئلة المطروحة حول المعيار 400 «المصالح العقارية»، ووافق غالبية المجيبين على التغييرات المضمنة في هذا المعيار. وراجعت لجنة الأصول الملموسة وفريق العمل التابع لها المعني بالمصالح العقارية التعليقات ولاحظوا تركيز غالبية التعليقات على المسائل الرئيسية التالية:

- إطار التقييم.
- العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG).
- توضيح بعض المفاهيم الأساسية.
- قضايا أخرى.

إطار التقييم

فيما يتعلق بسؤال التشاور المطروح بشأن إعادة هيكلة المعيار 400 ليتوافق مع المعايير العامة، وإدراج محتويات إضافية حول البيانات والمدخلات، ونماذج التقييم كجزء من هذه العملية، فإن غالبية المجيبين متفقين مع إعادة الهيكلة واعتبروا أن المعيار 400 قدم محتوى كافياً حول الموضوعات الإضافية. وعلق بعض المجيبين بأنه كان من الصعب العثور على البيانات الصحيحة لاستخدامها داخل الأسواق بسبب عدم الشفافية وأوجه القصور في البيانات المتاحة.

ناقشت لجنة الأصول الملموسة هذا التعليق بالتفصيل وأكدت على تحديات البيانات التي تواجهها بعض الأسواق واعتبر أن التسلسل الهرمي للأدلة القابلة للمقارنة الواردة في 100.02 يوفر مرونة كافية للأسواق الأقل شفافية.

وعلاوة على ذلك، أشارت لجنة الأصول الملموسة إلى أن توفير متطلبات أكثر تفصيلاً ليس دور المعيار الشامل القائم على المبادئ لأن هذا هو دور المنظمات المهنية للتقييم.

وعلق المجيبون الآخرون على قسم أسلوب الدخل وطلبوا المزيد من الأمثلة والإرشادات فيما يتعلق بتقييم الممتلكات المتعلقة بالتجارة والنظر في الأصول غير الملموسة.

وافقت لجنة الأصول الملموسة على هذا التعليق وعدلت القسم التالي ليضم أمثلة إضافية على النحو التالي؛

ترتبط قدرة العقار على توليد الدخل بالنسبة لبعض المصالح العقارية ارتباطاً وثيقاً باستخدام نشاط تجاري/ تداولي معين (على سبيل المثال: دور السينما أو دور المتقاعدين أو دوار الرعاية أو العيادات أو الفنادق أو ما إلى ذلك). وفي حالة وجود مبنى مناسب فقط لنوع معين من الأنشطة التجارية، فغالباً ما يكون الدخل مرتبطاً بالتدفقات النقدية الفعلية أو المحتملة التي ستتحقق لمالكه من نشاط التداول هذا. وغالباً ما يُشار إلى استغلال الإمكانات التجارية للعقار لبيان قيمته «بطريقة الأرباح» (انظر الفقرة 80-3 التالية).

02-80

عندما يمثل الدخل المحتمل المستخدم في أسلوب الدخل التدفق النقدي من أي عمل/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، وينبغي للمُقيّم أيضاً الامتثال على النحو المطلوب لمتطلبات المعيار 200 - منشآت الأعمال والحصص فيها، والمعيار 210 - الأصول غير الملموسة إذا وجدت.

وورد المزيد من التعليقات فيما يتعلق بنماذج التقييم في القسم 110، حيث علق بعض المجيبين بأن متطلبات نماذج التقييم المستخدمة «لشرحها وتبريرها واختبارها وتوثيق استخدامها» كانت مفرطة في الإلزام وغير ممكنة دائماً في الممارسة العملية.

لم توافق لجنة الأصول الملموسة على هذا التعليق ولكنها أشارت إلى أن هذا الشرط كان وارداً بالفعل في المعيار 105 «نماذج التقييم» والمعيار 106 «التوثيق وإعداد التقارير»، وبالتالي حُذف هذا الشرط لتجنب التكرار غير الضروري.

كما وردت تعليقات إضافية فيما يتعلق بتوضيح خصائص البيانات والمدخلات المناسبة ضمن المعيار 104 «البيانات والمدخلات».

وأرسلت هذه التعليقات والتعليقات الأخرى المتعلقة بالمعايير العامة إلى لجنة مراجعة المعايير، التي بدورها راجعت هذه التعليقات وأجرت التعديلات، حيثما كان ذلك مناسباً (يرجى الاطلاع على قسم المعايير العامة بشأن البيانات والمدخلات).

#### العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

فيما يتعلق بسؤال التشاور حول العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) ومدى توفير المعايير العامة محتوى إضافياً كافياً فيما يتعلق بالنظر في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ((ESG)، أو ضرورة تقديم المعيار 400 محتوى إضافي، وعلق بعض المجيبين بأن الشروط الواردة في المعيار 104 «البيانات والمدخلات»: الملحق، كان توجيهي للغاية ولن يكون تطبيقه ممكناً في جميع الأسواق التي توجد فيها تحديات خطيرة فيما يتعلق بالعثور على البيانات ذات الصلة بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ((ESG). وأرسلت لجنة الأصول الملموسة تعليقات المعايير العامة إلى لجنة مراجعة المعايير التي راجعت استخدام «يجب» و«ينبغي» ضمن الملحق لضمان انطباق العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة ((ESG) في جميع الأسواق وأجرت تعديلات الفقرات التالية وفقاً لذلك:

01-10أ	ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة عند حساب قيمة إحدى الشركات أو أحد الأصول أو الالتزامات.
02-10أ	يُمكن أن تؤثر العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة على عمليات التقييم من منظور نوعي وكمي وقد تشكل مخاطراً أو فرصاً ينبغي أخذها في الاعتبار.

وافقت لجنة مراجعة المعايير على أنه في المرحلة الحالية من التطوير، لم يكن من الممكن أن تكون أكثر توجيهية ومن خلال استخدام «ينبغي» فقد وفرت للمقيّم مرونة كافية إما للامتثال أو التوضيح.

طلب المجيبون الآخرون إدراج متطلبات إضافية ضمن المعيار 400 لتقديم توضيحات إضافية حول العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG). راجعت لجنة الأصول الملموسة هذه المتطلبات وأضافت المتطلب التالي ضمن الفقرة 100 لتوضيح المزيد من التفاصيل بشأن النظر في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG):

**100-06** ينبغي مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة المرتبطة بقيمة الأصل بوصف ذلك جزءاً من عملية تحديد البيانات والمدخلات.

وأخيراً، طلب عدد من المجيبين إرشادات تطبيقية أكثر تفصيلاً فيما يتعلق بدراسة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) الواردة في عمليات التقييم. ناقشت لجنة الأصول الملموسة هذه المسألة بالتفصيل لكنها خلصت إلى أنه بما أن المعايير هي عبارة عن معيار شامل قائم على المبادئ، فلا ينبغي توفير إرشادات للتطبيق. وعادةً توفر منظمات التقييم المهنية إرشادات التطبيق المتعلقة باستخدام المعيار. علاوة على ذلك، لم ترى لجنة الأصول الملموسة أنه في هذه المرحلة من وضع متطلبات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) أنه من العملي تقديم إرشادات تطبيقية أكثر توجيهاً فيما يتعلق بالنظر في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) نظراً لكونها عرضة للتباين لا على أساس كل أصل على حدة فحسب، بل أيضاً على أساس كل بلد على حدة. ومع ذلك، ستواصل لجنة الأصول الملموسة النظر في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) ضمن عمليات التقييم، كما ستدرج العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) بوصفها موضوع رئيس ضمن التشاور بخصوص جدول أعمال المعايير القادمة لعام 2024. وستصدر مسحاً محدثاً للاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة خلال عام 2024 لفهم مدى مراعاة الشركات والمستثمرين ومقدمي التقييم للاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة ضمن تقييماتهم. علاوة على ذلك، ستواصل لجنة الأصول الملموسة إصدار دراسات وجهات النظر حول العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) خلال عام 2024 لإشراك السوق ليكون بمثابة مقدمة لوضع المعايير المستقبلية ولتوفير مزيد من المعلومات حول كيفية قياس العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) ضمن عملية التقييم. وتعكف مجموعة العمل المعنية بالعوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) التابعة للجنة الأصول الملموسة على صياغة دراسة وجهات النظر بشأن العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) والآلات والمعدات والبنية التحتية في إطار هذه العملية، والتي من المقرر إصدارها في عام 2024. توضيح أهم المفاهيم فيما يتعلق بأسئلة عمليات التشاور حول وجود أي تعليقات أو ملاحظات أخرى على المعيار 400 وما إذا كان المعيار 400 مفصلاً تفصيلاً كافياً، لم يكن لدى غالبية المجيبين أي تعليقات أخرى. وعلق بعض المجيبين بأن وضع المزيد من المعايير المتعلقة بالتقييم مع معلومات محدودة أو في حالات عدم اليقين المادي سيكون مفيداً. ناقشت لجنة الأصول الملموسة هذا التعليق بالتفصيل وأشارت إلى أن مجلس معايير التقييم الدولية قد نشر دراسة منظورية حول «التعامل مع حالات عدم اليقين في التقييم خلال أوقات اضطرابات السوق» في عام 2021 وأن المحتويات الواردة في دراسة وجهات النظر هذه لا تزال ذات صلة بالمعايير المنقحة.

وأشارت لجنة الأصول الملموسة أيضًا إلى أن بعض أعضاء لجنة الأصول الملموسة كانوا مجيبين في مجموعة عمل مخاطر التقييم التابعة للجنة مراجعة المعايير، والتي تخطط لإصدار دراسة منظورية حول مخاطر التقييم خلال النصف الثاني من عام 2024.

علاوة على ذلك، أشارت لجنة الأصول الملموسة إلى أن مخاطر التقييم وعدم اليقين سيكونان موضوعًا رئيسًا ضمن مشاورات جدول أعمال المعايير لعام 2024 المقرر إصدارها في عام 2024، وبالتالي رأت أنه لا توجد حاجة لإضافة معايير إضافية داخل المعايير فيما يتعلق بحالات عدم اليقين المادي حاليًا.

ومع ذلك، ستواصل لجنة الأصول الملموسة مراجعة حالات عدم اليقين المادي على مدى السنوات القليلة المقبلة من خلال المنتدى الاستشاري والمشاركة المباشرة في السوق مع أصحاب المصلحة الرئيسيين لفهم الاحتياجات الإضافية لوضع المعايير.

تساءل بعض المجيبين عما إذا كان ينبغي للمعيار 400 أن يتناول الخيارات (خيارات نوع الشراء والبيع) للمصالح العقارية.

استعرضت لجنة الأصول الملموسة هذا التعليق بالتفصيل واعتبرت أنه على الرغم من أن الخيارات كانت مندرجة تحت فئة أصول متخصصة، إلا أنه لا يزال من الممكن استخدام المعايير لتقييم الخيارات، وبالتالي لا توجد حاجة إلى مزيد من المراجعات.

وعلق مجيبون آخرون على الاتساق بين المعايير العامة ومعايير الأصول. أجرت لجنة الأصول الملموسة مراجعة كاملة للمعايير العامة ومعايير الأصول واستخدام «يجب» و«ينبغي» ضمن هذه المعايير لضمان الاتساق وتقديم توضيحات إضافية.

#### أمور أخرى

فيما يتعلق بسؤال التشاور عما إذا كانت هناك أي عناصر أخرى مدرجة ضمن المعيار 400 ينبغي تضمينها ضمن المعايير العامة، لم يكن لدى غالبية المجيبين أي تعليق إضافي. وقد وردت بعض التعليقات فيما يتعلق بالفحص وما إذا كان ينبغي أن يوجد شرط إلزامي لإجراء فحص مادي لجميع الأصول الملموسة.

ناقشت لجنة الأصول الملموسة هذا التعليق بالتفصيل واعتبرت أن شرط المعاينة التوجيهية غير عملية بالنسبة لجميع عمليات تقييم الفوائد العقارية وناقشت مسائل مثل عمليات تقييم المحافظ الدولية أو المحافظ عن بعد ضمن أطر زمنية قصيرة أو تعليمات طويلة الأجل للمحافظ الكبيرة وأشارت إلى أنه في مجموعة متنوعة من الحالات، قد تكون عمليات المعاينة الإلزامية لجميع المصالح العقارية غير عملية.

يختلف أيضًا ما يحدد المعاينة بين أصحاب المصلحة في التقييم اختلافاً كبيراً، ويتراوح من استخدام التقنية لإجراء عمليات المعاينة الافتراضية، إلى عمليات المعاينة الواقعية، إلى عمليات المعاينة شديدة التفصيل في بعض الحالات التي تنطوي على استخدام جهات خارجية للتحقق من حالة الأصول وصيانتها.

ومع ذلك، أشارت لجنة الأصول الملموسة إلى أن مسألة المعاينة كانت قضية رئيسة في عدد من الأسواق وإحاطًا بالتعليقات الواردة، راجعت لجنة الأصول الملموسة الفقرة 40-03 لتوضيح الوارد أدناه لتقديم توضيح إضافي بشأن هذه المسألة.

يجب تجميع الاستقصاءات والأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الفحص والاستقصاء والبحث، وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلات لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم. وعند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة الضرورية، يحتاج المُقيّم إلى الحكم المهني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم.

ستدرج لجنة الأصول الملموسة المعينة بوصفها موضوع رئيس على طاولة المباحثات في الفترة المقبلة التشاور بخصوص جدول أعمال المعايير القادمة، التي من المقرر نشرها في 2024. أنشئت لجنة الأصول الملموسة مجموعة عمل للأصول الملموسة لنشر دراسة وجهات النظر بشأن المعاينة في عام 2024 لمناقشة هذه المسألة بمزيد من التفصيل وإشراك السوق لاكتساب فهم أكبر لمتطلبات الفحص في جميع الأسواق لجميع فئات الأصول وأغراض التقييم. وبخلاف التعليقات ذات الصلة بالفحص، لم توجد تعليقات أخرى فيما يتعلق بغيرها من الأمور.

### أهم الموضوعات

كان هناك ما مجموعه 116 ردًا استشاريًا فيما يتعلق بالأسئلة المطروحة حول المعيار 410 – العقارات التطويرية وتوافق رأي غالبية المجيبين مع التغييرات الواردة في المعيار. راجعت لجنة الأصول الملموسة وفريق العمل المعني بالعقارات التطويرية التابع لها الردود ولاحظوا أن غالبية الردود ركزت على القضايا الرئيسية التالية:

- إطار التقييم.
- العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG).
- توضيح بعض المفاهيم الأساسية.
- مسائل أخرى.

### إطار التقييم

فيما يتعلق بسؤال التشاور المطروح بشأن إعادة هيكلة المعيار 410 ليتوافق مع المعايير العامة وإدراج محتويات إضافية حول البيانات والمدخلات ونماذج التقييم بوصفها جزء من هذه العملية، توافق رأي غالبية المجيبين مع إعادة الهيكلة وعلقوا بأن المعيار 400 قدم محتوى كافيًا حول الموضوعات الإضافية. وعلق بعض المجيبين على وجود تناقضات بين المتطلبات الواردة في فصول الأصول الملموسة (المعيار 300 الآلات والمعدات والبنية التحتية، والمعيار 400 المصالح العقارية، والمعيار 410 العقارات التطويرية). علاوة على ذلك، أشار بعض المجيبين إلى وجود تناقضات بين المعيار 400 المصالح العقارية والمعيار 410 العقارات التطويرية عند إجراء تقييم ضمن المعيار 400 المصالح العقارية في ظل الافتراض الخاص بأن وضع المعايير قد اكتمل. أحيطت لجنة الأصول الملموسة علمًا بهذه التعليقات وأجرت مراجعة كاملة لفصول الأصول الملموسة وعملت على تعديل المراجع لضمان الاتساق بين هذه الفصول. كما أجرت اللجنة مراجعة كاملة للمعيار 400 المصالح العقارية والمعيار 410 العقارات التطويرية للتأكد من عدم وجود تناقضات بين المتطلبات الواردة في فصول الأصول الملموسة المذكورة.

وعلق المجيبون الآخرون بأنه سيكون من المفيد مناقشة المدخلات المختلفة أو الإشارة إليها في التقييم المتبقي. ونتيجة لهذا التعليق، راجعت لجنة الأصول الملموسة هذا القسم وأجرت التعديلات عند الاقتضاء. وعلق مجيبون آخرون بأنه كان من الصعب العثور على البيانات الصحيحة لاستخدامها داخل أسواقهم بسبب الافتقار إلى الشفافية وأوجه القصور في البيانات المتاحة.



ناقشت لجنة الأصول الملموسة هذا التعليق بالتفصيل ونما إلى علمها تعارض البيانات التي تواجهها بعض الأسواق واعتبرت أن التسلسل الهرمي للأدلة القابلة للمقارنة الواردة في الفقرة 100.2 يوفر مرونة كافية للأسواق الأقل شفافية.

أشارت لجنة الأصول الملموسة علاوة على ذلك، إلى أن توفير متطلبات أكثر تفصيلاً ليس ضمن أدوار المعيار الشامل القائم على المبادئ لأن هذا هو دور منظمات التقييم المهنية.

علق بعض المجهين على ما إذا كان ينبغي أن يتضمن المعيار 410 العقارات التطويرية قسماً عن البنية التحتية حيث أن العقارات التطويرية الكبيرة في كثير من الأحيان ستشمل أيضاً تطوير البنية التحتية.

راجعت لجنة الأصول الملموسة هذا التعليق وأشارت إلى أن المعيار 300 الآلات والمعدات والبنية التحتية ينطبق على البنية التحتية بأكملها، سواء كانت تقع في بنية تحتية خاصة أو في دور عقاري مختلط. بالإضافة إلى هذا التعليق، راجعت لجنة الأصول الملموسة الإشارات إلى المعيار 300 الآلات والمعدات والبنية التحتية ضمن المعيار 410 العقارات التطويرية.

#### العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

فيما يتعلق بسؤال التشاور بشأن العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) وما إذا كانت المعايير العامة توفر محتوى إضافياً كافياً فيما يتعلق بالنظر في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) أم يجب أن يوفر المعيار 410 محتوى إضافياً.

علق بعض المجهين بأن المتطلبات الواردة في ملحق البيانات والمدخلات للمعيار 104 كانت توجيهية للغاية ولن تكون ممكنة في جميع الأسواق التي تواجه تحديات خطيرة فيما يتعلق بالعثور على البيانات ذات الصلة للنظر في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG).

وأرسلت لجنة الأصول الملموسة تعليقات المعايير العامة إلى لجنة مراجعة المعايير التي راجعت استخدام مصطلحي «يجب» و«ينبغي» ضمن الملحق لضمان انطباق العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) في جميع الأسواق وأجرت تعديلات الفقرات التالية وفقاً لذلك:

ينبغي مراعاة تأثير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة عند حساب قيمة إحدى الشركات أو أحد الأصول أو الالتزامات.	01-10أ
يُمكن أن تؤثر العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة على عمليات التقييم من منظور نوعي وكمي وقد تشكل مخاطراً أو فرصاً ينبغي أخذها في الاعتبار.	02-10أ

وافقت لجنة مراجعة المعايير على أنه في المرحلة الحالية من التطوير، لم يكن من الممكن أن تكون أكثر توجيهية ومن خلال استخدام «ينبغي» فقد وفرت للمقيّم مرونة كافية إما للامتثال أو التوضيح. طلب المجهيون الآخرون إدراج متطلبات إضافية ضمن المعيار 410 لتقديم توضيحات إضافية حول العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG).

راجعت لجنة الأصول الملموسة هذه المتطلبات وأضافت المتطلبات التالية ضمن القسم 100 أرباح التطوير، الفقرة 100-34 (و)؛ والقسم 110 الأصول القائمة، الفقرة 110-1 (ج)؛ والقسم 120 البيانات والمدخلات، الفقرة 120-06، لتوفير مزيد من الوضوح بشأن النظر في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG):

(ز) أرباح التطوير.	
فيما يلي أمثلة على العوامل التي ينبغي مراعاتها عادةً عند تقييم المخاطر النسبية المرتبطة بإنجاز مشروع التطوير:	34-100
(و) التغييرات في المتطلبات البيئية والاجتماعية والحوكمة المتعلقة بالتطوير المقترح.	
<b>الأصول القائمة</b>	<b>-110</b>
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 أن 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:	01-110
(أ) ما إذا كان هناك التزامات أخرى غير مالية يجب أخذها في الاعتبار (معايير سياسية أو بيئية أو اجتماعية).	
<b>البيانات والمدخلات</b>	<b>-120</b>
ينبغي مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الهامة المرتبطة بقيمة الأصل في إطار عملية تحديد البيانات والمدخلات	06-100

تم تلقي المزيد من التعليقات فيما يتعلق باستخدام أنظمة تصنيف محددة مثل نظام ليد LEED (تصنيف الريادة في الطاقة والتصميم البيئي) أو معيار بريم (طريقة التقييم البيئي لمؤسسة أبحاث البناء) ضمن المعيار 410.

راجعت لجنة الأصول الملموسة هذا التعليق ولاحظت أنه لا يوجد نظام تصنيف قابل للتطبيق دولياً، ورأت أيضاً أن ذكر أنظمة تصنيف محددة كان مفصلاً للغاية بالنسبة لمعيار قائم على المبادئ وكان أكثر من مجرد مسألة دراسة منظورية أو توجيهات صادرة عن منظمات التقييم المهنية. وأخيراً، طلب عدد من المجهين توجيهات تطبيقية أكثر تفصيلاً فيما يتعلق باعتبارات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) الخاصة بعمليات التقييم. ناقشت لجنة الأصول الملموسة هذه المسألة بالتفصيل لكنها خلصت إلى أنه بما أن المعايير هي عبارة عن معيار شامل قائم على المبادئ، فلا ينبغي توفير إرشادات للتطبيق. علاوة على ذلك، توفر منظمات التقييم المهنية إرشادات التطبيق المتعلقة باستخدام المعيار. علاوة على ذلك، لم ترى لجنة الأصول الملموسة في هذه المرحلة من وضع متطلبات العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) أنه من العملي تقديم إرشادات تطبيقية أكثر توجيهاً فيما يتعلق بالنظر في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) نظراً لكونها عرضة للتباين لا على أساس كل أصل على حدة فحسب، بل أيضاً على أساس كل بلد على حدة.

ومع ذلك، ستواصل لجنة الأصول الملموسة النظر في العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) ضمن عمليات التقييم، وستدرج العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) بوصفها موضوع رئيس ضمن التشاور بخصوص جدول أعمال المعايير القادمة لعام 2024. كما ستصدر مسحًا محدثًا للاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة خلال عام 2024 لفهم مدى مراعاة الشركات والمستثمرين ومقدمي التقييم للمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة ضمن تقييماتهم.

علاوة على ذلك، ستواصل لجنة الأصول الملموسة إصدار دراسات وجهات نظر بشأن العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) خلال عام 2024 لإشراك السوق، ليكون بمثابة مقدمة لوضع المعايير المستقبلية ولتوفير مزيد من المعلومات حول كيفية قياس العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) ضمن عملية التقييم.

سيصبح فريق عمل العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) للأصول الملموسة دراسات منظورية حول العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) والآلات والمعدات والبنية التحتية كجزء من هذه العملية، والتي من المقرر إصدارها في عام 2024.

### توضيح أهم المفاهيم

فيما يتعلق بأسئلة التشاور حول وجود أي تعليقات أو ملاحظات أخرى على المعيار 410 وما إذا كان المعيار 410 مفصلاً تفصيلاً كافياً، لم يكن لدى غالبية المجيبين أي تعليقات أخرى.

علق بعض المجيبين أنه يجب على المقيم لفت الانتباه إلى مخاطر أن تصبح أطراف العقود المبرمة فيما يتعلق بال عقار المعني معسرة وإلى الالتزامات التعاقدية التي تؤثر على قيمة العقار. وترى لجنة الأصول الملموسة أن المقيم لا يُشترط بالضرورة أن يكون خبيراً في جميع العقود القانونية التي تؤثر على الممتلكات مثل عقود البناء وما إلى ذلك.

ومع ذلك، راجعت لجنة الأصول الملموسة هذا التعليق وأضفت الفقرة الإضافية التالية إلى القسم 50 أسس القيمة:

ولكن ينبغي 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 إعسار رسمية. كما ينبغي 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 أيٍّ مشترك محتمل للعقار لا تتوفر لديه ميزة وجود عقود بناء أو عقود الإيجار المُسبق وعقود بيع المُسبق وأي كفالات و ضمانات ذات صلة حال حدوث أي تخلف عن السداد من جانب المقترض.

02-50

وعلق مجيبون آخرون على التعديلات المحتملة للقسم 100، الفقرة 100-08 أسلوب الدخل مثل إدراج الرسوم القانونية والطوارئ.

راجعت لجنة الأصول الملموسة هذه التعليقات ونقحت الفقرة 100.08 على النحو التالي:

ينبغي أن تؤخذ العناصر الأساسية التالية بعين الاعتبار عند تطبيق طريقة القيمة المتبقية (انظر المعيار 104 - البيانات والمدخلات):

- (أ) قيمة العقارات المكتملة.
- (ب) تكاليف البناء.
- (ج) أتعاب المستشارين.
- (د) الرسوم النظامية.
- (هـ) تكاليف التسويق.
- (و) الجدول الزمني.
- (ز) تكاليف التمويل.
- (ح) أرباح التطوير (على كل من الأرض والمبنى).
- (ط) الحالات الطارئة.
- (ي) معدل الخصم.

#### الرسوم النظامية

26-100 يُقصد بها الرسوم المرتبطة بالحصول على التصاريح والاعتمادات اللازمة، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر اعتمادات المباني والتصريح البيئي والسلامة من الحرائق.

بالإضافة إلى ذلك، أدرجت لجنة الأصول الملموسة الفقرة التالية بشأن الرسوم القانونية ضمن المعيار 410: علاوة على ذلك، علق بعض المجهين على أرباح التطوير وحقيقة أنه ينبغي أخذ أرباح التطوير في الاعتبار فيما يتعلق بالأراضي وكذلك المباني. وافقت لجنة الأصول الملموسة على هذه التعليقات وراجعت الفقرة 02-130 والفقرة 03-130 على النحو التالي:

#### أرباح التطوير

32-100 ينبغي إنشاء مخصص لأرباح التطوير، أو العائد الذي سيطلبه 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. ينبغي أخذ أرباح التطوير في الاعتبار فيما يخص كل من الأرض والمبنى أو المباني أيضًا.

33-100 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. وتعكس قيمة الأرباح المطلوبة مستوى المخاطر التي تصورها أي مشتر محتمل في تاريخ التقييم، وستختلف حسب ما يلي:

(أ) المرحلة التي قد 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 المشتري أو المستأجر مؤمن عليه ضد مخاطر المشروع المنجز.

(ج) حجم المشروع والمدة المتبقية المتوقعة. وكلما طالت مدة المشروع زادت المخاطر الناجمة عن التعرض للتقلبات في المصروفات والتكاليف المستقبلية والظروف الاقتصادية المتغيرة عموماً.

وعلق المجيبون الآخرون بأن هناك بعض الازدواجية غير الضرورية في المعيار 410. أجرت لجنة الأصول الملموسة مراجعة كاملة للمعيار 410 وأزالت أي ازدواجية غير ضرورية، لكنها رأت في بعض الحالات أن الازدواجية كانت مفيدة إذ سلطت الضوء على قضية مهمة يجب أخذها في الاعتبار عند تقييم العقارات التطويرية.

وأخيراً، طلب بعض المجيبين مزيداً من التوجيه الفني بشأن استخدام أسلوب الدخل. ناقشت لجنة الأصول الملموسة هذه المسألة بالتفصيل وأشارت إلى أن المعايير، باعتبارها معايير أساسية، لا تصدر عادةً إرشادات فنية، ويشيع ذلك في نطاق منظمات التقييم المهنية التي تصدر إرشادات أكثر تفصيلاً لأعضائها.

ومع ذلك، أبدت لجنة الأصول الملموسة تعليقات فيما يتعلق بالإرشادات الفنية الإضافية إلى المنتدى الاستشاري، الذي يضم أعضاؤه منظمات التقييم المهنية التي قد تختار إصدار إرشادات فنية إضافية بشأن أسلوب الدخل لأعضائها.

#### أمور أخرى

فيما يتعلق بسؤال التشاور عما إذا كانت هناك أي عناصر أخرى ضمن المعيار 410 ينبغي تضمينها ضمن المعايير العامة، لم يكن لدى غالبية المجيبين أي تعليق إضافي. وقد وردت بعض التعليقات فيما يتعلق بالفحص وما إذا كان ينبغي أن يوجد شرط إلزامي لإجراء فحص مادي لجميع الأصول الملموسة.

ناقشت لجنة الأصول الملموسة هذا التعليق بالتفصيل واعتبرت أن شرط المعاينة التوجيهية غير عملية بالنسبة لجميع عمليات تقييم الفوائد العقارية وناقشت مسائل مثل عمليات تقييم المحافظ الدولية أو المحافظ عن بعد ضمن أطر زمنية قصيرة أو تعليمات طويلة الأجل للمحافظ الكبيرة وأشارت إلى أنه في مجموعة متنوعة من الحالات، قد تكون عمليات المعاينة الإلزامية لجميع المصالح العقارية غير عملية. يختلف أيضاً ما يحدد المعاينة بين أصحاب المصلحة في التقييم اختلافاً كبيراً، ويتراوح من استخدام التقنية لإجراء عمليات المعاينة الافتراضية، إلى عمليات المعاينة الواقعية، إلى عمليات المعاينة شديدة التفصيل في بعض الحالات التي تنطوي على استخدام جهات خارجية للتحقق من حالة الأصول وصيانتها.

ومع ذلك، أشارت لجنة الأصول الملموسة إلى أن مسألة المعاينة كانت قضية رئيسة في عدد من الأسواق وإلحاقًا بالتعليقات الواردة، راجعت لجنة الأصول الملموسة الفقرة 40.03 لتوضيح الوارد أدناه لتقديم توضيح إضافي حول هذه المسألة:

**02-40** يجب إجراء عمليات البحث وجمع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: المعاينة والاستفسارات والبحث والعمليات الحسابية أو إجراء تحليلات لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم. وعند تحديد نطاق عمليات البحث والأدلة الضرورية، يحتاج المُقيّم إلى الحكم المهني للتأكد من ملاءمتها لغرض التقييم.

سُتضمّن لجنة الأصول الملموسة المعاينة كموضوع رئيس للتشاور في جدول أعمال المعايير القادمة، التي من المقرر نشرها في 2024. شكلت لجنة الأصول الملموسة مجموعة عمل تابعة لها داخل مجلس المعايير لنشر بيان وجهات نظر في عام 2024 حول المعاينة لمناقشة هذه المسألة بمزيد من التفصيل وإشراك السوق لاكتساب فهم أكبر لمتطلبات المعاينة في جميع الأسواق، لجميع فئات الأصول وأغراض التقييم. وأخيرًا، أبدى بعض المجيبين تعليقات حول مخاطر التقييم وعلّقوا بأهمية وجود المزيد من المتطلبات فيما يتعلق بإدارة مخاطر التقييم ضمن المعيار 410، لا سيّما وأن تقييم التطوير يُنظر إليه عمومًا على أنه مجال عالي المخاطر نظرًا لعدد الافتراضات التي تجري ضمن التقييم المتبقي. راجعت لجنة الأصول الملموسة هذه التعليقات وأشارت إلى أن مسرد المعايير يتضمن التعريف التالي لمخاطر التقييم.

**37-10** مخاطر التقييم  
الاحتمال الوارد بأن تكون القيمة غير مناسبة للاستخدام المقصود منها.

علاوة على ذلك، لاحظت لجنة الأصول الملموسة أنه كجزء من عملية التشاور، قد راجعت لجنة مراجعة المعايير هذا التعريف وأشارت إلى أنه على الرغم من أن تعريف مخاطر التقييم الوارد في مسرد المعايير مناسبًا للغرض، إلا أن العلاقة المتبادلة بين مخاطر التقييم وعدم اليقين في السوق ومخاطر السوق هي مسألة معقدة وتحتاج إلى مزيد من المناقشة، ويلزم المشاركة من أجل استكشاف هذه المشكلة وفهم احتياجات وضع المعايير، ونتيجة لذلك، شكّلت لجنة مراجعة المعايير ولجنة إدارة الأصول، بما في ذلك أعضاء لجنة الأصول الملموسة، مجموعة عمل لمراجعة مخاطر التقييم بهدف إصدار بيان وجهات نظر يتناول طبيعة مخاطر التقييم خلال عام 2024، وعلاوة على ذلك، أشارت لجنة الأصول الملموسة إلى أن مخاطر التقييم وعدم اليقين سيكونان موضوعًا رئيسًا ضمن مشاورات جدول أعمال المعايير لعام 2024، وبالتالي صرحت بعدم الحاجة إلى إدخال معايير إضافية ضمن المعايير فيما يتعلق بعدم اليقين المادي في هذا الوقت، وبخلاف التعليقات المتعلقة بمخاطر المعاينة والتقييم، لم توجد تعليقات أخرى فيما يتعلق بمسائل أخرى.

## الأدوات المالية

### أهم الموضوعات

#### المقدمة

شكّلت لجنة الأدوات المالية في ديسمبر عام 2018. أجرت اللجنة في البداية مشاورات حول جدول الأعمال للحصول على تعليقات من أصحاب المصلحة حول كيفية تعديل وتحسين المعيار الحالي (500) الأدوات المالية، وبناءً على الردود المستلمة بشأن المشاورات على جدول الأعمال، قررت لجنة الأدوات المالية مراجعة المعيار (500) وتحسينه بشكل كبير، وقررت لجنة الأدوات المالية أيضاً أن التحسينات على المعيار (500) الأدوات المالية ستوفر إرشادات بشأن المجالات التالية:

- الحوكمة.
- البيانات.
- الطرق والنماذج.
- المراقبة وإعداد التقارير.

قررت لجنة الأدوات المالية نشر الإرشادات على مراحل من خلال عملية الحوكمة ومعالجة البيانات أولاً، تليها عمليات الطرق والنماذج، والمراقبة وإعداد التقارير. وأشارت اللجنة إلى أنه نظراً للترابط بين المجالات، فإن مسودة العرض الثانية ستكون تراكمية، ولن تحتوي على المقترحات المتعلقة بالأساليب والنماذج والمراقبة وإعداد التقارير فحسب، بل والأقسام المنقحة الخاصة بالحوكمة ومعالجة البيانات التي تتضمن التعليقات الواردة في مسودة العرض الأولى.

نشرت لجنة الأدوات المالية مسودة العرض الأولى الخاصة بها بشأن مراجعات المعيار (500) بتاريخ 11 ديسمبر 2020 برفقة التعليقات واجبة التنفيذ بحلول 19 أبريل 2021، واستمرت في مداواتها بشأن وضع التوجيهات الخاصة بالأساليب والنماذج والمراقبة وإعداد التقارير، مباشرة بعد نشر مسودة العرض الأولى، إضافة إلى ذلك، فقد راجعت أيضاً وتناولت التعليقات الواردة من الجهات المعنية بشأن الأقسام المتعلقة بالحوكمة ومعالجة البيانات الموضحة في مسودة العرض الأولى،

ونشرت لجنة الأدوات المالية مسودة العرض الثانية بشأن مراجعات المعيار (500) بتاريخ 28 أبريل 2023، ووفقاً لخطط لجنة الأدوات المالية، تضمنت مسودة العرض مجموعة كاملة من المقترحات لتمكين أصحاب المصلحة من تكوين وجهة نظر حول التعديلات على المعيار (500) الأدوات المالية في مجملها، قبل الانتهاء منها واعتبارها معياراً.

### أهم الموضوعات

راجعت لجنة الأدوات المالية ردود التشاور ولاحظت أن غالبية الردود ركزت على المسائل الرئيسية التالية:

- الأسلوب القائم على المبادئ الخاص بالمعيار (500).
- هيكل المعيار (500).
- التفاعل مع المعايير العامة.
- عملية التقييم.
- أسلوب الكيان.
- النطاق.
- تحديات التطبيق.
- التعريفات.
- البيانات.
- نماذج التقييم.
- مراقبة الجودة.

يكمّن الهدف من أساس الاستنتاجات هذا ليس محاولة دراسة كل استجابة تشاورية وتقديم أساس منطقي لكيفية تعامل لجنة الأدوات المالية معها فحسب، بل يوضح أساس الاستنتاجات هذا الأسباب الكامنة وراء القرارات المتعلقة بالقضايا الرئيسية والتعديلات اللاحقة التي أجريت على المعيار (500) وفقاً لهذه المناقشات التي أجرتها لجنة الأدوات المالية.

### الأسلوب القائم على المبادئ بخصوص المعيار (500) الأدوات المالية

قررت لجنة الأدوات المالية أن المقترحات الواردة في المعيار ستكون قائمة على المبادئ، عند مراجعة التعليقات الواردة رداً على التشاور بخصوص جدول أعمال المعيار (500) الأدوات المالية، وقد دعمت الجهات المعنية في المشاورات اللاحقة التي أجرتها اللجنة هذا الأسلوب، وقد كان متسقاً مع الأسلوب العام إزاء المعايير، وبناءً على ذلك، وضعت لجنة الأدوات المالية الإرشادات الواردة في المعيار باستخدام أسلوب قائم على المبادئ.

### الهيكل

كما ذكرنا سابقاً، قررت لجنة الأدوات المالية مبدئياً أن يقدم المعيار (500) الأدوات المالية إرشادات في المجالات الآتية:

- الحوكمة.
- البيانات.
- الطرق والنماذج.
- المراقبة وإعداد التقارير.



ومع ذلك، بناءً على التعليقات التأسيسية حول الحاجة إلى الاتساق بين المعيار (500) والمعايير العامة (انظر التفاعل مع المعايير العامة الذي يليه) قررت لجنة الأدوات المالية إعادة هيكلة المعيار (500) ليشمل إرشادات بشأن المجالات التالية:

- البيانات.
- نماذج التقييم.
- مراقبة الجودة.

أشارت لجنة الأدوات المالية إلى أن التغيير في الهيكل، الذي تُدمج بموجبه الأقسام المتعلقة بالحوكمة والمراقبة وإعداد التقارير في عملية مراقبة الجودة، يبسط المتطلبات في المعيار (500) دون فقدان المبادئ الأساسية ويضمن أيضًا الاتساق بين هيكل المعيار (500) وهيكل المعايير العامة.

#### التداخل مع المعايير العامة

أوضح المعلقون على مسودة العرض الأولى موضحين أن بعض عناصر عملية التقييم، مثل الحوكمة ومعالجة البيانات، تنطبق على جميع عمليات التقييم وطلبوا التعامل مع جميع مجالات التقييم وعدم قصره على الأدوات المالية فقط، وأوضحوا أيضًا أن هذا من شأنه أن يضمن الاتساق بين المقترحات الخاصة بالأدوات المالية ومتطلبات المعايير العامة.

في ضوء التعليقات المذكورة أعلاه، أجرت لجنة مراجعة المعايير مراجعةً شاملةً للمعايير العامة لضمان اتساق المقترحات الواردة في المعايير العامة ليس مع المعيار (500) الأدوات المالية فحسب وإنما مع جميع معايير الأصول الأخرى. وعُرضت المقترحات الخاصة بمراجعة المعايير العامة للتعليق عليها بالإضافة إلى مقترحات المعيار (500). وأقرت لجنة الأدوات المالية أيضًا بالحاجة الماسة للاتساق عبر جميع المعايير، وبالتالي راجعت مقترحات المعيار (500) وأعدت هيكلتها لضمان توافقها مع المتطلبات الواردة في المعايير العامة.

أشارت لجنة الأدوات المالية إلى أن المعايير تشتمل على معايير عامة تنطبق على جميع عمليات التقييم، ومعايير الأصول المتعلقة بضوابط تقييم محددة وملاحق، والتي تعد جزءًا من المعايير وتقدم معلومات إضافية لبعض المفاهيم المنصوص عليها في إطار تقييم المعايير.

#### عملية التقييم

وفي ظل إعداد المقترحات، ركزت لجنة الأدوات المالية على وضع مبادئ من شأنها تمكين الجهات المعنية من استمداد قيم الأدوات المالية في جميع ظروف السوق والاستخدامات المقصودة، بما في ذلك التقارير المالية والضريبية والتنظيمية،

في حين وافق المعلقون على الهدف المذكور أعلاه، أثار البعض بعض المشكلات التي أوصوا بأن تأخذها لجنة الأدوات المالية في مداولاتها اللاحقة. وأوضحوا أن التشريعات الضريبية في جميع أنحاء العالم واللوائح الخاصة بالرقابة على البنوك واستقرارها من جانب السلطات المختصة ليس لديها متطلبات تقييم متسقة. وفي كثير من هذه الحالات، وُضعت مجموعة من القوانين بشأن الاستخدام والتفسير الصحيحين لهذه المتطلبات. أي متطلبات قانونية أو تنظيمية ستكون لها الأولوية على متطلبات المعايير.

التي يمكن لجميع الهيئات تطبيقها. وإضافة إلى ذلك، وضعت لجنة الأدوات المالية في الاعتبار أيضاً، التعليقات التي أشارت إلى أن الاتساق مع المعايير الأخرى، وخاصة المعايير العامة بتسم بأهمية قصوى، وبالنظر إلى الحجج المذكورة أعلاه، قررت لجنة الأدوات المالية عدم الإشارة صراحة إلى أن الكيان هو المسؤول عن التقييم وضمان الاتساق مع المعايير العامة التي وضعتها اللجنة للتركيز على المقيّم، كما هو مبين في مسرد المصطلحات أدناه:

39-10	المقيّم
	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 بال موضوعية والحيادية والنزاهة والكفاءة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمقيّم.

أشارت لجنة الأدوات المالية إلى أن تعريف المقيّم على النحو المنصوص عليه في المعايير واسع النطاق ويشمل جميع سيناريوهات التقييم المحتملة، سواء كان ذلك عند إجراء التقييم من خلال مقيّم ضمن توظيف كيان مستقل أو كفرد، وبالتالي ضمان قدرة جميع الجهات على تطبيق المعيار (500) عند تقييم الأدوات المالية. وأشارت أيضاً إلى أن الأسلوب المذكور أعلاه لا يعني ضمناً عدم المساءلة لأن المقترحات الواردة في المعيار تضمن أن يكون أي مقيم يجري تقييماً مسؤولاً عن ذلك، وأشارت لجنة الأدوات المالية أيضاً إلى أنه من الممكن الاستعانة بمصادر خارجية لأجزاء معينة من التقييم لأخصائي ومقدمي الخدمات، ويمكن تنفيذ هذه الأنشطة الخارجية من خلال مقيّمين فرديين أو من خلال كيانات تقدم خدمات تقييم الخبراء أو البيانات اللازمة لعمليات التقييم. وأشارت اللجنة إلى أنه إذا لم يكن المقيّم يتمتع بالمهارات الفنية أو الخبرات أو البيانات أو النماذج أو المعارف اللازمة لأداء جميع جوانب التقييم، فمن المقبول أن يطلب المقيّم المساعدة من أخصائي أو مؤسسة خدمات، وعند تفويض جوانب التقييم، يتأكد المقيّم من أن هذه الأطراف قد نفذت إجراءاتها المحددة بطريقة تتوافق مع المعايير أو أدت إجراءات إضافية للامتثال لها، في حالة أهمية هذه الإجراءات. في حالة إكمال أخصائي خارجي أو مؤسسة خدمات عنصراً من عناصر التقييم، على سبيل المثال تقديم البيانات اللازمة للتقييم فقط، أشارت لجنة الأدوات المالية مرة أخرى إلى أنه لا يمكن للأخصائي الخارجي أو مؤسسة الخدمات تقديم بيان بالامتثال للمعايير لأن بيان الامتثال هذا يتطلب الامتثال لجميع متطلبات تلك المعايير، والتي تغطي التقييم بأكمله وليس فقط عناصر منه، وعندما يشارك أخصائي خارجي أو مؤسسة خدمات فقط في أحد عناصر عملية التقييم أو جميعها، يقدم الوثائق الكافية لتمكين المقيّم من التأكد من أن العمل الذي يؤديه الأخصائي الخارجي أو مؤسسة الخدمات متوافق مع المتطلبات الواردة في المعايير.

## النطاق

قررت لجنة الأدوات المالية أن يدرج في المعيار (500) قسمًا للنطاق يتضمن تعريفات محددة لضمان تقليل أوجه الغموض المتعلقة بتطبيق المعيار إلى الحد الأدنى في الممارسة العملية، بناءً على التعليقات الواردة ردًا على مشاوره جدول الأعمال بشأن الأدوات المالية، وفي حين وافق المعلقون على هذا الأسلوب، فقد أثاروا أيضًا بعض المخاوف المحددة، أولاً، أشاروا إلى أن الأسلوب المتبع في المعيار (500) لم يكن متسقًا مع المعايير الأخرى، والتي لم تقدم تعريفات محددة لبنود النطاق، وبالإضافة إلى ذلك، أشاروا إلى أن التعريفات بصيغتها المقدمه يمكن أن تؤدي إلى الغموض في الممارسة العملية، دون مزيد من التوجيه التفصيلي، على سبيل المثال كما هو الحال في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية،

وبناء على ذلك، راجعت لجنة الأدوات المالية، بالتعاون مع مجلس إدارة مراجعة المعايير، استخدام هذه المصطلحات ضمن المعايير للتأكد من أن المتطلبات المحددة للمصطلحين «يجب» و«ينبغي» كانت مناسبة وأنه لا يوجد أي تعارض بين المعايير العامة وأي معايير أصول أخرى، وترى لجنة الأدوات المالية أن هذا يمكن من وضع التقييم وفقًا للاستخدام المقصود المحدد والمستخدم المقصود وخصائص الأصول والالتزامات التي يجري تقييمها وعملية تعقيد التقييم.

قررت لجنة الأدوات المالية تعديل المعيار (500) وإزالة تعريفات الأصول المالية والالتزامات وأدوات حقوق الملكية من المعيار، في ضوء الحجج المذكورة أعلاه والتغييرات المحدثة في المعايير العامة.

## صعوبات التطبيق

في حين أيد المعلقون المجموعة الكاملة من المقترحات الواردة في المعيار 500، فإن أحد الشواغل الرئيسية التي سُلط الضوء عليها هو أنه يبدو أن المقترحات قد صممت للمؤسسات الكبيرة، مثل المصارف أو شركات التأمين، ولم تفكر بشكل كافٍ في احتياجات القائمين بالتقييم من الأفراد أو المؤسسات الأصغر. رأت الجهات المعنية أن شركات التقييم الأصغر، بما في ذلك الشركات ذات فرق التقييم الصغيرة، ستجد أن تنفيذ المقترحات صعبًا ومكلفًا. وأشاروا، على سبيل المثال، إلى أن الشركات التي تصدر أدواتاً مالية قليلة ستجد صعوبة في تبرير تكاليف الامتثال للشروط الواردة في المعيار. وأوصوا بإضفاء المرونة على المعيار بحيث تستند المتطلبات إلى أهمية الصك المالي الذي يجري تقييمه بالاسترشاد بالحكم المهني للمقيم.

وأشارت لجنة الأدوات المالية إلى أن هدفها دائماً يتمثل في وضع معايير يمكن لجميع الجهات المعنية تطبيقها بغض النظر عن حجمها أو تعقيدها.

وأشارت لجنة الأدوات المالية إلى أن أحد أسباب المخاوف المذكورة أعلاه هو المتطلبات الواردة في المعيار 500، التي تفرض متطلبات إلزامية على المقيم، بغض النظر عن تعقيد التقييم. ولمعالجة هذه المخاوف، استحدثت لجنة الأدوات المالية لأول مرة مفهوم الأهمية الذي يستند إلى الحكم المهني للمقيم ويمكّن المقيم من تكييف تطبيق المعيار وفقاً لظروفه الخاصة (يرجى الاطلاع على القسم الخاص بمفهوم الأهمية).

ثانيًا، نظرت لجنة الأدوات المالية في المتطلبات الإلزامية الواردة في المعيار 500، وهي المتطلبات المحددة على أنها «واجبة» في المعيار. وفي سياق المعايير العامة، أشارت بعض الجهات المعنية إلى أنه فيما يتعلق باستخدام «يجب» و«ينبغي» في المعايير، ظهر عدم اتساق في استخدامها حيث تنص المعايير العامة ومعايير الأصول في بعض الحالات على متطلبات متناقضة.

وبناء على ذلك، راجعت لجنة الأدوات المالية بالاشتراك مع لجنة مراجعة المعايير استخدام هذه المصطلحات في إطار المعايير العامة ومعايير الأصول لضمان استخدام المصطلح الصحيح وعدم وجود تناقض بين المعايير العامة ومعايير الأصول.

وأشارت لجنة الأدوات المالية أيضاً إلى أن وصف الأدوار في المعيار 500 قد أثار مخاوف بين الجهات المعنية الذين لن يكون لديهم بالضرورة العدد المحدد من الأدوار في عملية التقييم. ونوهت لجنة الأدوات المالية إلى أن الهدف من تحديد الأدوار في المعيار هو تحديد المهام المختلفة التي يجب أداؤها في التقييم وعدم مطابقة المقيم بأن يكون له فعلياً مثل هذه الأدوار المعنية تحديداً في شكل موظفين في منظماته. وبناءً على ذلك، قررت لجنة الأدوات المالية حذف القسم المتعلق بالأدوار المحددة من المعيار. وقررت أن توضح أن إطار مراقبة التقييم ينبغي أن يوضح ويحدد أدوار ومسؤوليات كل طرف في التقييم وأن يضمن أن يكون لدى الأطراف القدرات والموارد المناسبة والكافية للوفاء بمسؤولياتهم، بما في ذلك مراقبة الجودة.

#### التعريفات

##### يفي بالغرض

شككت الجهات المعنية في استخدام مصطلح «يفي بالغرض» في مسودة العرض الأولى. وأشارت إلى أن استخدام مصطلح «يفي بغرض عمليات التقييم» في المعيار 500 غير ضروري بالنظر إلى أن المعيار 500 يُعد جزءاً من المعايير الشاملة. وعارضت استخدام مصطلح منفصل لعمليات التقييم المتوافقة مع المعيار 500 نظراً لأن عمليات التقييم يجب أن تمثل لجميع معايير التقييم الدولية لتكون متوافقة معها. وأقرت لجنة الأدوات المالية بالحجج المذكورة أعلاه وقررت حذف مصطلح «يفي بغرض عمليات التقييم» من المعيار 500.

##### هام

أشارت لجنة الأدوات المالية إلى أن عدداً من التعليقات قد وردت بشأن مفهوم التناسب على النحو المبين في مسودة العرض الأولى وأن هناك التباساً عاماً بشأن المصطلح والمفهوم. وأشارت أيضاً أن عدداً من الجهات المعنية يفضلون مصطلح «هام» استناداً إلى الحكم المهني للمقيم. وبناءً على ذلك، قررت لجنة الأدوات المالية استخدام مصطلح «هام» الذي يُعرّف في المعايير بأنه:

أي جانب من جوانب التقييم يؤثر على القيمة الناتجة وفقاً للحكم المهني للمُقيّم تأثيراً كبيراً.

26-10

وأشارت لجنة الأدوات المالية إلى أن مفهوم «الأهمية» الذي يستند إلى الحكم المهني ينبغي أن يميّن الجهات المعنية من تحديد مدى الحاجة إلى تطبيق العمليات والضوابط والفحوصات المبيّنة في المعايير على عمليات تقييم الأدوات المالية، وهو أسلوب يتسق مع المعايير العامة.

## مخاطر التقييم

37-10

الاحتمال الوارد بأن تكون القيمة غير مناسبة للاستخدام المقصود منها.

وبينما وافق المجيبون على الحاجة إلى مفهوم مخاطر التقييم لضمان إمكانية تكييف تطبيق المعيار 500 مع الظروف المختلفة التي يواجهها المقيم، أشاروا أيضاً إلى أن المفهوم سيستفيد من مواصلة النظر في مسائل التطبيق المحتملة. وأوصوا بأن تنظر لجنة الأدوات المالية في تقديم إرشادات تطبيقية بشأن استخدام مفهوم «مخاطر التقييم» للمساعدة على التنفيذ المتسق للمعيار.

ونظرت لجنة الأدوات المالية في الحاجة إلى تقديم توجيهات بشأن الطلبات المتعلقة بمخاطر التقييم في هذه المرحلة. وأشارت لجنة الأدوات المالية إلى أنه لكي تكون الإرشادات المتعلقة بالتطبيقات فعالة في المساعدة على التنفيذ، يلزم تكييفها مع صعوبات التطبيق المحددة التي تواجهها في الممارسة العملية. أشارت لجنة الأدوات المالية إلى إجراء تعديلات كبيرة على المعيار 500 والمعايير العامة التي لم تتحدد الممارسة بشأنها بعد. وبناءً على ذلك، ومع الاعتراف بالفوائد المحتملة لإرشادات التطبيق، قررت اللجنة عدم تقديم إرشادات التطبيق هذه في هذه المرحلة. وبدلاً من ذلك، وافقت اللجنة على رصد الممارسة حيث تطبق الجهات المعنية المعيار 500 وتقييم الحاجة إلى إرشادات التطبيق للأدوات المالية في تاريخ لاحق عند تحديد تحديات ومسائل الممارسات المحددة.

## البيانات

أشارت لجنة الأدوات المالية إلى أن أحد العناصر الحاسمة في أي تقييم للأدوات المالية هو البيانات المستخدمة في هذه التقييمات. وتستخدم مجموعة كبيرة من البيانات والفرضيات والتعديلات في وضع المدخلات المستخدمة في عمليات تقييم الأدوات المالية. ويحدد القسم الوارد في المعيار 500 الخاص بالبيانات الإجراءات والعمليات الإضافية التي يجب على المقيم وبنبغي عليه إكمالها من أجل إجراء تقييم متوافق مع معايير التقييم الدولية للأدوات المالية.

أشارت لجنة الأدوات المالية إلى أن المدخلات مستمدة من البيانات، إلى جانب الفرضيات والتعديلات، لوضع القيمة. وبناءً على ذلك، قررت اللجنة وجوب فهم المقيم لخصائص البيانات والفرضيات والتعديلات المستخدمة في استحداث المدخلات. وقررت اللجنة أيضاً وجوب تنفيذ العمليات والضوابط لضمان أن يكون اختيار البيانات والفرضيات والتعديلات في التقييم، إلى جانب المدخلات المستخدمة في النهاية، ذات صلة بالتقييم، وأن تكون هذه العمليات والضوابط بحاجة إلى التوثيق.

وبالنظر إلى الأهمية الحاسمة للبيانات في أي تقييم للأدوات المالية، أوجزت لجنة الأدوات المالية في المعيار خصائص البيانات التي تعتبر مناسبة لأي تقييم للأدوات المالية. وقد قررت اللجنة، مع العلم أن البيانات التي تتسم بجميع هذه الخصائص نادراً ما تكون متاحة، أنه يجب على المقيم تطبيق الحكم المهني لموازنة خصائص البيانات ذات الصلة من أجل اختيار المدخلات في التقييم.

ووافق معظم المعلقين على المقترحات المتعلقة بالبيانات. ومع ذلك، أثرت مخاوف بشأن تصنيف البيانات المقترح وأنواع البيانات التفصيلية الموضحة في مسودة العرض الأولى. وفيما يتعلق بالمعلقين المقترحين لتصنيف البيانات، سأل المعلقون عن كيفية ارتباط التصنيف المقترح بأنواع البيانات المقدمة لاحقاً، وبما أن التصنيف ليس إلزامياً، ما إذا كان ينبغي إدراج هذه الإرشادات بشأن التصنيف غير الإلزامي في المعيار. وشكك المعلقون في قيمة التصنيف المقترح لكون الامتثال غير مطلوب. واقتنعت لجنة الأدوات المالية بالحجج التي قدمتها الجهات المعنية وفي وضع اللمسات الأخيرة على المقترحات المتعلقة بالبيانات قررت حذف تصنيف البيانات المقترح من المعيار 500.

وفيما يتعلق بأنواع البيانات المقترحة، لاحظ بعض المعلقين، وهم يوافقون على المتطلبات المحددة لأنواع البيانات المقترحة، أن إدراج فئات البيانات أمر يصعب اتبعه، ورأوا أن ارتفاع مستوى التفاصيل لا يتسق مع الأسلوب القائم على المبادئ المطبق على الأقسام الأخرى. وأوصوا بأن ينظر مجلس معايير التقييم الدولية في اتباع أسلوب أقل دقة لتصنيف أنواع البيانات، يتماشى مع الأسلوب القائم على المبادئ. وأشارت لجنة الأدوات المالية إلى وضع فصل جديد للمعيار 104 المدخلات والبيانات وإلى حاجة القسم المتعلق بالبيانات في المعيار 500 إلى الاتساق مع الهيكل والمقترحات في المعايير العامة. وبناءً على ذلك، قررت اللجنة تبسيط القسم الخاص بالبيانات وحذف القسم الخاص بأنواع البيانات عند الانتهاء من المقترحات المتعلقة بالبيانات.

### نموذج التقييم

يؤدي تقييم نماذج الأدوات المالية دوراً محورياً، إذ يتعين على المقيم في معظم الحالات اختيار واستخدام نماذج مناسبة للتقييم. وقررت لجنة الأدوات المالية أن يركز القسم المتعلق بنماذج التقييم تبعاً لذلك على توفير متطلبات إضافية بشأن الاختيار والاستخدام المناسبين للنماذج في تقييم الأدوات المالية. وأشارت اللجنة إلى أن نموذج التقييم هو تنفيذ كمي لطريقة تحول المدخلات كلياً أو جزئياً إلى نواتج تستخدم في وضع القيمة. وبالإضافة إلى ذلك، قد يعتمد نموذج التقييم على نماذج تقييم أخرى لاستخلاص مدخلاته أو تعديل نواتجه. كما هو الحال مع البيانات، يمكن تطوير هذه النماذج داخلياً أو الحصول على مصادر خارجية من أخصائي أو مؤسسة خدمات.

أشارت لجنة الأدوات المالية لدى وضع الإرشادات بشأن نماذج التقييم إلى وضع فصل جديد من المعايير العامة للمعيار 105، وبالتالي ضمان اتساق الإرشادات المتعلقة بنماذج التقييم في المعيار 500 مع الإرشادات الواردة في المعايير العامة.

وكما هو الحال مع الإرشادات المتعلقة بالبيانات، حددت اللجنة في المعيار 500 خصائص نماذج التقييم المناسبة للأدوات المالية. أشارت إلى أن ملاءمة أو عدم ملاءمة أي نموذج للتقييم تحددها الأصول أو الالتزامات التي يجري تقييمها ونطاق العمل والاستخدام المقصود وطريقة التقييم. وبناءً على ذلك، قررت أن من مسؤولية المقيم اتخاذ هذا القرار وتوثيقه. بالإضافة إلى ذلك، كما هو الحال مع البيانات، قررت اللجنة تحديد خصائص نماذج التقييم المناسبة. وإضافة إلى ذلك، وإقراراً بأن النماذج المثالية نادراً ما تكون متاحة، قررت أنه يجب على المقيم تطبيق الحكم المهني لتحقيق التوازن بين خصائص

نماذج التقييم المناسبة في اختيار هذه النماذج استناداً إلى الاستخدام المقصود والمستخدم المقصود وخصائص الأصول أو الالتزامات التي يجري تقييمها وتعقيد التقييم. وفيما يتعلق بنماذج التقييم، أعربت لجنة الأدوات المالية عن اقتناعها بأن اختبار نماذج التقييم هذه ضرورياً لا لاختيارها فحسب بل لمواصلتها استخدامها كذلك. وبناءً على ذلك، قررت اللجنة تقديم إرشادات في المعيار المتعلق باختبار نماذج التقييم. كما قررت أيضاً، كما هو الحال في المجالات الأخرى من المعيار 500، إدراج متطلبات التوثيق لإعداد نماذج التقييم واستخدامها واختبارها. وأشارت إلى أن الهدف من أي وثائق ينبغي أن يكون ضمان توافر معلومات كافية لوصف استنتاج التقييم بحيث يتمكن المقيم الذي يطبق الحكم المهني من فهم التقييم ومراجعتة. وأيدت الجهات المعنية عموماً المقترحات المتعلقة بنماذج التقييم.

### مراقبة الجودة

قررت لجنة مراجعة المعايير، في استعراضها للمعايير العامة، تطوير المعيار 100 إطار التقييم الذي يتناول مراقبة جودة عملية التقييم في القسم 20. وبناءً على ذلك، ولكي تلبى لجنة الأدوات المالية المعايير العامة، فقد وضعت القسم المتعلق بمراقبة الجودة الذي يتضمن المقترحات التي سبق إدراجها في القسم المتعلق بالإدارة. إذ يكمل قسم مراقبة الجودة من المعيار 500 إطار تقييم المعيار 100، ويضيف مزيداً من التفاصيل من حيث صلته بالأدوات المالية.

وقررت لجنة الأدوات المالية أن ضوابط مراقبة الجودة هي إجراءات تكفل إجراء التقييم بما يتفق مع المعايير وأن طبيعة عملية مراقبة الجودة ومداهما يتوقفان على طبيعة التقييم ومدى تعقيد وأهمية قيمته. وبالإضافة إلى ذلك، لاحظت اللجنة أن مراقبة الجودة قد تكون آلية أو يدوية أو كليهما.

قررت لجنة الأدوات المالية أنه يجب تصميم مراقبة الجودة وتنفيذها على النحو المناسب بصورة تؤكد اكتمال وسلامة عملية التقييم وملاءمة القيمة للاستخدام المقصود والمستخدمين المقصودين. وينبغي توثيق ضوابط مراقبة الجودة بحيث يتمكن المقيم الذي يطبق الحكم المهني من فهم نطاق مراقبة الجودة والعمل المنجز والاستنتاجات التي تم التوصل إليها. ووافقت لجنة الأدوات المالية أيضاً على ضرورة إجراء تقييم دوري لضوابط مراقبة جودة عمليات التقييم المتكررة لضمان سلامتها واكتمالها. كما هو الحال مع نماذج البيانات والتقييم، وأقرت اللجنة بأن المقيم قد يفوض أداء العملية (على سبيل المثال، إشراك مؤسسة خدمات أو مختص) ولكن لا يمكنه الوفاء بمسؤوليته عن التقييم والقيمة.

وبالنظر إلى هدف مراقبة الجودة والدور الذي تؤديه في عملية التقييم، قررت لجنة الأدوات المالية أن تشمل ضوابط الجودة درجة من المراجعة والمعارضة. وقررت إضافة متطلبات المراجعة والمعارضة لمعالجة نطاق تعقيد الأدوات المالية وأهمية الاستخدام المقصود للتقييم وعمليات التقييم المستخدمة لتقييم الأدوات المالية.

وبصفة عامة، كان هناك تأييد للمقترحات المتعلقة بمراقبة الجودة المقدمة من أعضاء الجهات المعنية، ولا سيما في سياق عمليات تقييم الأدوات المالية. ومع ذلك، طلب بعض الأعضاء أن تنظر لجنة الأدوات المالية في تبسيط المتطلبات لضمان قدرة جميع الجهات المعنية وليس المنظمات الكبيرة فقط على تنفيذ المعيار. وكما أُشير سابقاً (برجاء الاطلاع على القسم الخاص بصعوبات التطبيق) كان هدف لجنة الأدوات المالية دائماً هو تصميم متطلبات يمكن لجميع الجهات المعنية تطبيقها بغض النظر عن حجمها أو تعقيدها. وبناء على ذلك، راجعت لجنة الأدوات المالية المتطلبات المتعلقة بمراقبة الجودة للتأكد من إمكانية تكييف المتطلبات مع الاستخدام المقصود للقيمة، واتساقاً مع الأقسام الأخرى، ضمن عدم اشتراط عملية الاستعراض والتحديات، التي تشكل جزءاً أساسياً من مراقبة الجودة، إلا عندما تقتضي ظروف التقييم ذلك.





معاير التقييم الدولية  
مجلس معايير التقييم الدولية  
20 سانت دونستان هيل، لندن إي سي 3 آر 8 إتش، المملكة المتحدة  
البريد الإلكتروني: [contact@ivsc.org](mailto:contact@ivsc.org)  
الموقع الإلكتروني: [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)

