



# دور القيمة المتبقية في تقييم المعدات المستأجرة

# جدول المحتويات

03	مقدمة	01
03	أنواع عقود تأجير المعدات	02
04	سمات القيم المتبقية	03
05	تقدير القيم المتبقية	04
08	الخاتمة	05
09	المراجع	06

تلعب القيمة المتبقية دورًا جوهريًا في تقييم المعدات المؤجرة، إذ تؤثر على هيكل مدفوعات الإيجار والعوائد المتوقعة وإدارة المخاطر. وتهدف هذه الورقة إلى استعراض المفهوم المهني للقيمة المتبقية وطرق تقديرها والتحديات المرتبطة بالتنبؤ بقيم الأصول المستقبلية، مع ربط ذلك بالإطار المحاسبي الدولي وأثره على قطاع تأجير المعدات في المملكة العربية السعودية. يختلف تعريف القيمة المتبقية باختلاف النشاط الاقتصادي.<sup>1</sup> وفي نشاط تأجير المعدات، تُعرف القيمة المتبقية بأنها قيمة الأصل عند انتهاء عقد إيجار محدد.<sup>2</sup>

## 2 أنواع عقود تأجير المعدات

ينبغي توصيف أنواع عقود الإيجار المختلفة المطبقة على تأجير المعدات، فبينما تتشابه جميع عقود الإيجار في محتواها، كبيانات المستأجر والمؤجر وحق استخدام المعدات خلال فترة الإيجار، إلا أنها تختلف اختلافاً جوهرياً في كيفية توزيع حقوق الملكية والمسؤوليات بين أطراف العقد. ويمكن القول إن هناك ثلاثة أنواع من عقود الإيجار المتعلقة بتأجير المعدات، وهي:

### عقد الإيجار التشغيلي:

هو نوع من عقود الإيجار يمنح المستأجر حق استخدام المعدة لفترة زمنية أقصر من عمرها الإنتاجي، دون أن تنتقل إليه حقوق الملكية، وتبقى الملكية القانونية للمعدة لدى المؤجر.

يعد هذا النوع من الإيجار شائعاً في المملكة العربية السعودية في تأجير معدات البناء والمركبات، حيث تقوم شركات المقاولات والأفراد باستئجار الأصول لفترات قصيرة مقابل دفعات إيجار شهرية. تقدم معظم شركات التأجير في المملكة العربية السعودية عقود إيجار تشغيلية.

### عقد الإيجار التمويلي:

هو عقد يقوم فيه المؤجر بشراء المعدة ثم تأجيرها للمستأجر بطريقة تنقل له معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية. وعند نهاية مدة الإيجار، قد يتضمن العقد خياراً لشراء الأصل من قبل المستأجر وفقاً لشروط الاتفاق. وفي المملكة العربية السعودية، تخضع هذه العقود لنظام الإيجار التمويلي.

### عقد البيع وإعادة الاستئجار:

هو ترتيب بيع فيه الشركة المعدة التي تملكها إلى شركة تأجير، ثم تستأجرها فوراً منها. ويتيح هذا النوع من العقود للشركة تحرير سيولة نقدية لتعزيز رأس المال العامل، مع الاستمرار في استخدام المعدة.

إن فهم الأنواع المختلفة لعقود الإيجار يساعد القراء على استيعاب دور تقدير القيم المتبقية في عملية تقييم المعدات المؤجرة. وتجدر الإشارة إلى أن معيار IFRS 16 - يميز بين الإيجار التمويلي والإيجار التشغيلي، وتلتزم جميع الشركات في المملكة العربية السعودية التي تُعد قوائمها المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية بالامتثال لهذا المعيار.

1 بودوالني، آر. (1988) "القيمة المتبقية" في مجلة الجمعية الأمريكية للمُقيمين، نشرة مقيمي الآلات والمعدات، 1988، المجلد الخامس، العدد الأول. واشنطن العاصمة: الجمعية الأمريكية للمُقيمين - اللجنة الوطنية للآلات والمعدات، ص 3.

2 بودوالني، آر. (1988) "القيمة المتبقية" في مجلة الجمعية الأمريكية للمُقيمين، نشرة مقيمي الآلات والمعدات، 1988، المجلد الخامس، العدد الأول. واشنطن العاصمة: الجمعية الأمريكية للمُقيمين - اللجنة الوطنية للآلات والمعدات، ص 4.

يمكن فهم القيمة المتبقية من خلال سماتها المشتركة في مختلف التعريفات. وتُعرف القيمة المتبقية في "تقييم الآلات والمعدات: أساسيات تقييم المعدات والأصول الفنية" (2020:278) الصادر عن الجمعية الأمريكية للمُقَيِّمين ASA، بأنها القيمة المتبقية بعد استهلاك جزء من العمر الإنتاجي الطبيعي للأصل، مُشددةً على طبيعتها كتنبؤ بالقيمة المستقبلية. وبما أنه يجب على المؤجر توقع قيمة الأصل عند انتهاء عقد الإيجار قبل صياغة العقد، فإن هذا التوقع للقيمة المتبقية يعد ضرورياً لهيكله عقود تأجير المعدات. كما تدعم القيمة المتبقية المتوقعة حساب مدفوعات الإيجار، ويجب أن يعرف المُقَيِّم مدة عقد الإيجار، لأنها عامل رئيسي في تقدير القيمة المتبقية. وكلما كانت مدة الإيجار قصيرة، زادت القيمة المتبقية، والعكس صحيح.

ووفقاً لفيرغسون (2000)، فإن القيمة المتبقية هي صافي عائدات التصفية المتوقعة والتكاليف المتوقعة لإزالة المعدات أو التخلي عنها بشكل آمن في موقعها.<sup>3</sup> ويعني ذلك أن القيمة المتبقية هي المبلغ المقدر القابل للاسترداد من المعدة في نهاية عمرها الإنتاجي. وعندما تصبح المعدة غير صالحة للاستخدام المخصص لها، يتبقى مبلغ يمكن استرداده. أما عند توقف المعدة عن العمل، يجوز للمالك أو المؤجر تصفية الخردة من المعادن وقطع الغيار والمكونات الأخرى الموجودة في المعدة مقابل مبلغ نقدي. وعلى الرغم من ذلك، يترتب على هذه الأنشطة أيضاً تكاليف التصرف الآمن والتفكيك. وبناء عليه، فإن القيمة المتبقية، في هذا السياق، هي الرصيد المتبقي بعد خصم هذه النفقات من عائدات التصفية.

يُعد مفهوم القيمة المتبقية بالغ الأهمية في تقييم المعدات المستأجرة، إذ يلعب دوراً حاسماً في تحديد قيمة الأصل القابلة للإهلاك والتقاعد، وخاصةً عند إعداد القوائم المالية. فعلى سبيل المثال، يعكس خصم القيمة المتبقية في طريقة الإهلاك بالقسط الثابت تأثير صافي قيمة الآلات والمعدات على الميزانية العمومية للشركة.

تُعتبر الآلات والمعدات والبنية التحتية نوعاً من الاستثمارات الرأسمالية طويلة الأجل، وتمثل نفقات رأسمالية ضخمة تتحملها الشركات. وعند تقدير القيمة المتبقية للآلات والمعدات والبنية التحتية، فإنها تمثل المبلغ القابل للاسترداد في نهاية عمرها الإنتاجي. أما في قطاع تأجير المعدات، فيقيد المبلغ القابل للاسترداد مع مدفوعات الإيجار في العائد الإجمالي للشركة.

هناك العديد من العوامل التي تؤثر على تقدير القيمة المتبقية. يؤكد كل من كيسو، دي. إي.، ويغاندت، جي. جي.، ووارفيلد، تي. دي. (Kieso, D.E., Weygandt, J.J., & Warfield, T.D.) على أن القيمة المتبقية هي قيمة تقديرية ويمكن أن تتغير بناءً على عدة عوامل مثل حالة الأصل، وطلب السوق، والبيئة الاقتصادية.<sup>4</sup> ونظراً للطبيعة المتغيرة للقيمة المتبقية، يجب على المالك أو المؤجر إعادة تقدير القيمة المتبقية لأصوله بشكل دوري حسب تغير ظروف السوق، علماً بأن حالة الأصل تتغير باستمرار. ويتطلب مجلس معايير المحاسبة الدولية إعادة تقدير القيمة المتبقية للأصول سنوياً على الأقل وتعديلها بناءً على التغيرات الطارئة على ظروف السوق أو حالة الأصل أو عوامل أخرى ذات صلة.<sup>5</sup> ويُعدّ قطاع تأجير السيارات أحد القطاعات التي تتأثر فيها القيم المتبقية للأصول بتغيرات ظروف السوق والبيئة الاقتصادية. وأوضحت دراسة أجرتها شركة (RMI Automotive 2020) (شركة رائدة عالمياً في تقديم خدمات وحلول السيارات) أنه خلال فترات الشك الاقتصادي، عادة ما تنخفض القيم المتبقية للمركبات، وتعاود الارتفاع عند استقرار الأسواق.<sup>6</sup> وفي حالة المركبات، فيعتمد الاسترداد الفعلي للقيمة المتبقية على حالة المركبة وظروف سوق إعادة البيع عند التخلص منها.

3 فيرغسون، ج. س. (2000). "رسالة إلى المحرر: العمر الإنتاجي والقيمة المتبقية لأغراض التقييم" في مجلة لجنة الآلات والتخصصات الفنية بالجمعية الأمريكية للمُقَيِّمين (2001-2000).

المجلد 17، العدد الأول. هيرندون، فرجينيا: الجمعية الأمريكية للمُقَيِّمين - لجنة الآلات والتخصصات التقنية، ص 4.

4 كيسو، دي. إي.، ويغاندت، جي. جي.، ووارفيلد، تي. دي. (2019). المحاسبة المتوسطة (الطبعة السادسة عشرة). نيو جيرسي: جون وايلي وأولاده، ص 306.

5 مجلس معايير المحاسبة الدولية (2021). المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16: الممتلكات والآلات والمعدات <https://www.ifs.org>.

6 شركة (RMI Automotive. 2020). تأثير الظروف الاقتصادية على القيم المتبقية للمركبات. مقتبس من <https://www.rmi.com>.

وفقاً للجمعية الأمريكية للمُقيِّمين (2020)، لا توجد طريقة واحدة لتقدير القيم المتبقية.<sup>7</sup> فالقيمة المتبقية هي في أفضل الأحوال فرضية أو توقع لما ستكون عليه القيمة في المستقبل. وتعتمد عملية التنبؤ بهذه القيم المستقبلية على جميع العوامل المتاحة حالياً، والتي من شأنها توفير مستوى معقول من الحماية لمصالح المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار. وتتضمن العديد من عقود شركات التأجير شروطاً تتعلق بحالة المعدات، وغالباً ما تشترط المحافظة على حالة تعتبر طبيعية بالنظر إلى عمر المعدة وبيئة تشغيلها. يتم هيكلة عقود الإيجار بطبيعتها عند التعاقد بناءً على طبيعة الاستخدام المتوقع للمعدة. فإذا تعرضت المعدة لاستخدام شاق عما كان مخططاً له عند بداية العقد، فقد يُطلب من المستأجر دفع تكاليف الإهلاك أو الاستهلاك الإضافي الناتج. ولكي يكون المُقيم قادراً على تحديد ذلك بدقة، فمن الضروري أن يقوم بدراسة شروط عقد الإيجار ومتطلباته المتعلقة بالاستخدام والصيانة.

وتوجد أكثر من طريقة لتقدير القيمة المتبقية وذلك على النحو التالي:

### الطريقة التقليدية:

وتستخدم هذه الطريقة لتقدير القيمة المتبقية عند حساب القيمة الإيجارية لمعدة مستأجرة مناسبة للاستخدام المقرر لها لفترة زمنية محددة، وذلك لتمكين المؤجر من الحصول على عائد مناسب على الاستثمار وتوفير هيكل سداد معقول طوال مدة الإيجار. وفي العديد من الحالات، يتطلب عقد الإيجار على وجه التحديد أن يصل المقيم إلى القيمة الإيجارية بناءً على التعريف المنصوص عليه في عقد الإيجار.<sup>8</sup> وتمثل الخطوة الأولى لتقدير القيمة الإيجارية في حساب القيمة المتبقية المتوقعة، وفيما يلي السيناريو المتوقع في هذه الحالة. وتركز هذه الورقة على حساب القيمة المتبقية، أما حساب القيمة الإيجارية، فلم يتم التطرق إليه.

السيناريو

المعلومات المتوفرة كما يلي:

5,500,000 ريال		التكلفة الحالية للمعدة
15%		معدل عائد المؤجر
5		مدة الإيجار (سنوات)
30%		استهلاك المعدة (السنة الأولى)
10%		استهلاك المعدة (بعد السنة الأولى)
5,500,000		التكلفة الحالية للمعدات
1,650,000	30%	إهلاك السنة الأولى
<b>3,850,000</b>		
385,000	10%	إهلاك السنة الثانية
<b>3,465,000</b>		
346,500	10%	إهلاك السنة الثالثة
<b>3,118,500</b>		
311,850	10%	إهلاك السنة الرابعة
<b>2,806,650</b>		

7 الجمعية الأمريكية للمُقيِّمين. (2020). تقييم الآلات والمعدات: أساسيات تقييم الآلات والأصول التقنية. الطبعة الرابعة. ريستون، فرجينيا: الجمعية الأمريكية للمُقيِّمين - لجنة الآلات والتخصصات التقنية، ص 281.

8 الجمعية الأمريكية للمُقيِّمين. (2020). تقييم الآلات والمعدات: أساسيات تقييم الآلات والأصول التقنية. الطبعة الرابعة. ريستون، فرجينيا: الجمعية الأمريكية للمُقيِّمين - لجنة الآلات والتخصصات التقنية، ص 282.

280,665	10%	إهلاك السنة الخامسة
2,525,985		القيمة المتبقية المتوقعة في نهاية عقد الإيجار
2,526,000	تقريباً	

وصفت الجمعية الأمريكية للمُقَيِّمين (2020:282) الطريقة السابقة بأنها الطريقة التقليدية المُستخدمة لتقدير القيمة المتبقية المُتوقعة. وفي السيناريو سالف الذكر، يُمثل إهلاك المعدات جميع أشكال التقادم، مُخصوصاً بنسبة 30% في السنة الأولى و10% في السنوات التي تليها، علماً بأن مدة الإيجار في هذا المشروع 5 سنوات. وبعد ذلك، يتم استخدام القيمة المتبقية المُتوقعة والتكلفة الحالية للمعدات لحساب دفعة الإيجار باستخدام دالة الدفع (PMT). ودالة الدفع هي دالة مالية تحسب الدفعة الدورية الثابتة لعقد الإيجار أو الدفعة السنوية بناءً على سعر الفائدة (نسبة العائد)، وعدد الفترات، والقيمة الحالية.

### طريقة القيمة المتبقية عند انتهاء عقد الإيجار:

تستخدم لتقدير القيمة المتبقية للمعدات المُؤجَّرة بالاعتماد على مُقارنة المعدات المُماثلة وبيانات المعاملات التاريخية. وتتلخص هذه الطريقة في ثلاث خطوات كما يلي:

### الخطوة الأولى:

التوصل إلى عامل مؤشر بناءً على تحليل التغيرات في تكلفة المعدات المُماثلة للمعدات المُؤجَّرة على مدى فترة زمنية محددة. ويوضح الجدول 1 التغيرات في تكلفة المعدات الجديدة المُماثلة على مدى 5 سنوات من عام 2019 إلى عام 2024. وتُجمع المؤشرات السنوية الناتجة معاً لتوفير عامل المؤشر بنسبة 4.94%.

المؤشر	تكلفة المعدات الجديدة	سنة الطراز
0.78%	161,460	2024
2.30%	155,135	2023
0.09%	137,330	2022
0.80%	136,733	2021
0.98%	131,273	2020
0.00%	124,845	2019
<b>4.94%</b>		<b>عامل المؤشر</b>

الجدول 1: حساب عامل المؤشر

$$\text{المؤشر} = \left[ \frac{\text{تكلفة المعدة في السنة الحالية} - \text{تكلفة المعدة في السنة السابقة}}{\text{تكلفة المعدة في السنة الحالية}} \right] \times \text{عدد سنوات فترة الدراسة}$$

## الخطوة الثانية:

تقدير القيمة المستقبلية المتوقعة للمعدات الجديدة المستأجرة كما هو موضح في الجدول 2 فيما يلي:

القيمة المستقبلية المتوقعة للمعدات الجديدة

161,460	التكلفة الحالية
4.94%	عامل المؤشر الجديد
2028	سنة انتهاء عقد الإيجار
4	مدة الإيجار
<u>195,836 ريال</u>	<u>القيمة عند انتهاء عقد الإيجار</u>

الجدول 2: حساب القيمة المستقبلية المتوقعة للمعدات الجديدة

في الجدول 2، وباستخدام دالة القيمة المستقبلية، تُحسب القيمة المستقبلية المتوقعة للمعدات الجديدة، والبالغة 195,836 ريال سعودي، بناءً على عامل مؤشر بنسبة 4.94%، والتكلفة الحالية للمعدات الجديدة البالغة 161,460 ريال سعودي. وتُعرف القيمة المستقبلية المتوقعة للمعدات الجديدة أيضًا بالقيمة عند انتهاء عقد الإيجار، وسيتم استخدامها في الخطوة التالية لحساب القيمة المتبقية للمعدات محل عقد الإيجار.

## الخطوة الثالثة:

حساب القيمة المتبقية للمعدات محل عقد الإيجار بمقارنة أسعار المعدات المستعملة القابلة للمقارنة مع التكلفة الحالية للمعدات الجديدة، وتحديد نسب العلاقة. ويوفر متوسط النسبة معدل الاسترداد، والذي يُضرب بعد ذلك في القيمة عند انتهاء عقد الإيجار للحصول على القيمة المتبقية، كما يبين ذلك الجدول رقم 3 التالي:

النسبة	التكلفة الحالية للمعدات الجديدة	سعر المُعدة المستعملة	المعدات القابلة للمقارنة
52.7%	161,460	85,000	المُعدة رقم 1
55.1%	161,460	89,000	المُعدة رقم 2
58.2%	161,460	94,000	المعدة رقم 3
55.3%			معدل الاسترداد
195,836			القيمة عند انتهاء عقد الإيجار
108,353			القيمة المتبقية
	تقريبًا		
108,400 ريال			

الجدول 3: حساب القيمة المتبقية

في الجدول 3، يُشتق معدل الاسترداد البالغ 55.3% من متوسط نسب العلاقة بين أسعار المعدات المستعملة والتكلفة الحالية للمعدات الجديدة. أما القيمة المتبقية النهائية للمعدات فهي حاصل ضرب القيمة عند انتهاء عقد الإيجار البالغة 195,836 ريال سعودي في معدل الاسترداد البالغ 55.3%.

تلعب القيمة المتبقية دورًا محوريًا في تقييم عقود تأجير المعدات، حيث تُشكل أساسًا لهيكل مدفوعات الإيجار، وتوقعات العوائد، وتقييم المخاطر المالية. ينطوي تقدير القيمة المتبقية على مخاطر مالية للمؤجر، إذ إن المبالغة في توقع قيمة الأصل المستقبلية قد تؤدي إلى خسائر في نهاية عقد الإيجار، بينما قد يؤدي التقليل منها إلى تسعير غير عادل يؤثر على تنافسية المنتج. لذلك يتطلب تقدير القيم المتبقية متابعة مستمرة لتغيرات السوق وحالة الأصل والبيئة الاقتصادية. وكما أوضحت هذه الورقة، فإن القيمة المتبقية ليست رقمًا محددًا، وإنما هي تقدير يتم بناءً على عدة عوامل مثل حالة الأصول، وحجم الطلب في السوق، والبيئة الاقتصادية، ومدة الإيجار. وفي حين أن أساليب التقييم التقليدية والمقارنات السوقية توفر أساليب عملية للتقدير، إلا أنه لا يوجد أسلوب واحد يمكن أن يستوعب التعقيد الكامل لقيم الأصول المستقبلية. ومن المشجع أن تُجرى المزيد من الأبحاث لتطوير منهجيات جديدة لتقدير القيمة المتبقية لتناسب مختلف الأغراض والسيناريوهات. كما أن دراسات الحالة حول تقييم معدات البناء لأغراض التأجير يمكن أن تساهم في توضيح الغرض من القيمة المتبقية عند حساب الإيجار السوقي للمعدات.

- الجمعية الأمريكية للمُقَيِّمين. (2020). تقييم الآلات والمعدات: أساسيات تقييم الآلات والأصول التقنية. الطبعة الرابعة. ريستون، فرجينيا: الجمعية الأمريكية للمُقَيِّمين - لجنة الآلات والتخصصات التقنية.
- فيرغسون، ج. س. (2000). "رسالة إلى المحرر: العمر الإنتاجي والقيمة المتبقية لأغراض التقييم" في مجلة لجنة الآلات والتخصصات التقنية بالجمعية الأمريكية للمُقَيِّمين ( 2001-2000). المجلد 17. العدد الأول. هيرندون، فرجينيا: الجمعية الأمريكية للمُقَيِّمين - لجنة الآلات والتخصصات التقنية.
- كيسو، دي. إي.، ويغاندت، جي. جي.، ووارفيلد، تي. دي (2019). المحاسبة المتوسطة (الطبعة السادسة عشرة). نيوجيرسي: جون وايلي وأولاده.
- بودوالني، آر. (1988) "القيمة المتبقية" في مجلة الجمعية الأمريكية للمُقَيِّمين، نشرة مقيمي الآلات والمعدات، ١٩٨٨، المجلد الخامس، العدد الأول. واشنطن العاصمة: الجمعية الأمريكية للمُقَيِّمين - اللجنة الوطنية للآلات والمعدات.
- شركة RMI Automotive. (٢٠٢٠). تأثير الظروف الاقتصادية على القيم المتبقية للمركبات. مقتبس من موقع <https://www.rmi.com>
- شل، ج. و. (2023) "نظرة عامة على عقود الإيجار الاصطناعية بموجب معيار مجلس المعايير المحاسبية ٨٤٢" في مجلة سي بي آر إي لأسواق رأس المال المؤسسي - شتاء 2023، ميشيغان: سي بي آر إي.

