



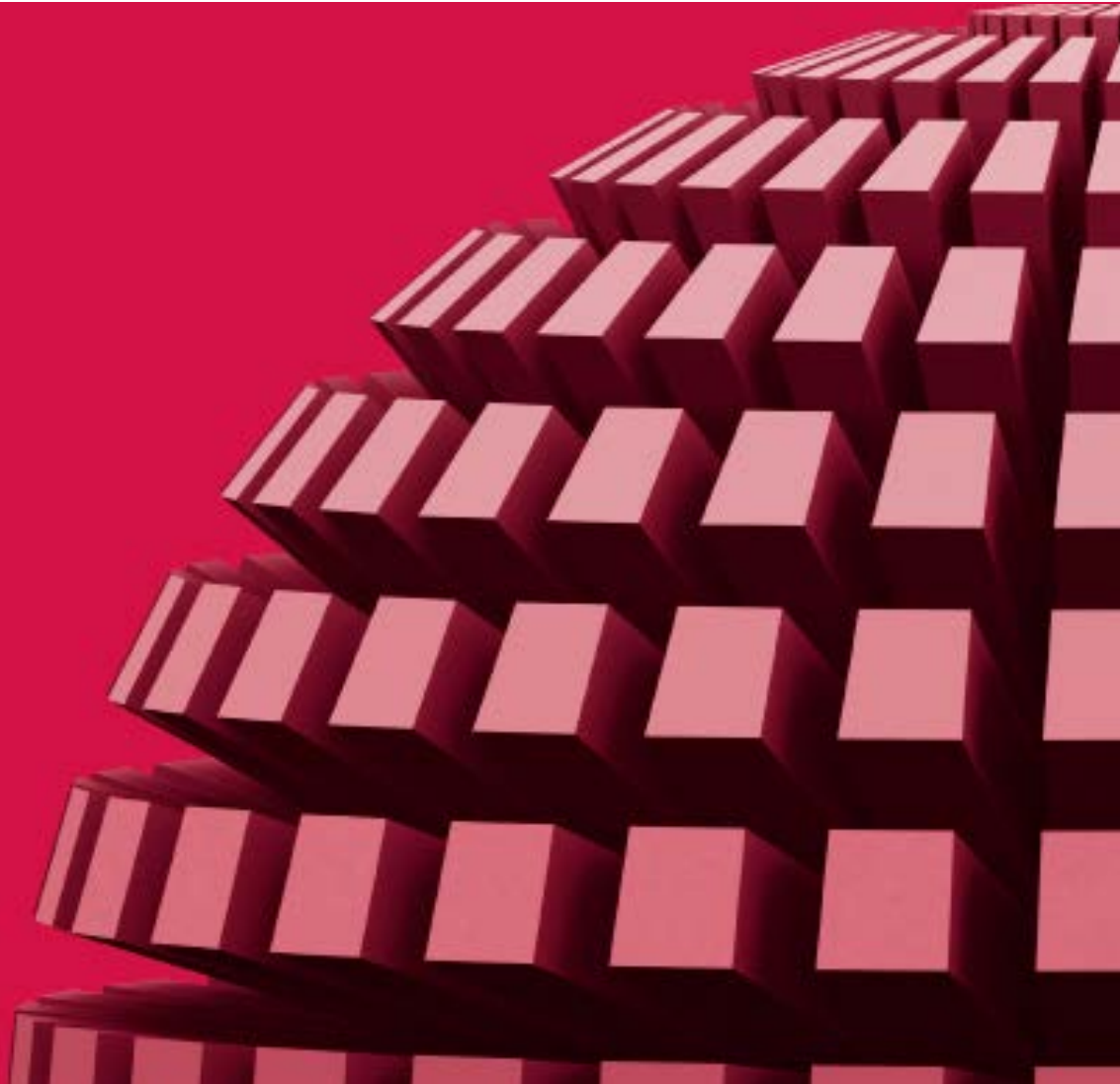
نسخة متضمنة معايير التقييم الدولية



المعايير والأدلة المهنية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين  
(RICS)، النسخة العالمية

## معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)

سارية من ٣١ يناير ٢٠٢٠



# معايير التقييم العالمية لمعهد الملكي للمساحين القانونيين

## متضمنة معايير التقييم الدولية

إصدار نوفمبر ٢٠١٩، سارية من ٣١ يناير ٢٠٢٠

### إقرار حقوق الطبع والنشر: معايير التقييم الدولية

لا 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 واعتمادًا على ما جاء فيها، سواءً أكان ذلك بسبب الإهمال أو غير ذلك من الأسباب.

حقوق الطبع والنشر محفوظة © ٢٠١٩ لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC). ولا يتحمل مجلس معايير التقييم الدولية ولا المعهد الملكي للمساحين القانونيين أية مسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في النصوص المترجمة أو المعاد نشرها. وتتمتع فقط على النسخة الإنجليزية لمعايير التقييم الدولية الصادرة عن المجلس ويمكن الحصول على نسخة منها على العنوان الآتي: ٤ EC٣٧، UK Lombard St, LONDON, ٩AA. أو الموقع الإلكتروني: <http://www.ivsc.org>



### هذا الكتاب صادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)

Parliament Square

London

SW1P 3AD

UK

[www.rics.org](http://www.rics.org)

لا يتحمل المعهد أو المؤلفون أية مسؤولية عن أية خسائر تلحق بأي شخص تصرف أو أحجم عن التصرف بموجب ما ورد في هذه الكتاب.

أعد هذا الكتاب مجموعة التقييم المهنية التابعة للمعهد الملكي للمساحين القانونيين.

ISBN 978 1 78321 383 2

© جميع الحقوق محفوظة للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) نوفمبر ٢٠١٩. كل حقوق النشر في هذه المطبوعة لصالح المعهد، ماعدا ما ذكر صراحة في هذه الوثيقة، ولا يجوز إعادة إنتاج أو استخدام أي جزء من هذا العمل بأي شكل أو بأي وسيلة تصويرية أو إلكترونية أو يدوية، بما في ذلك النسخ، والتسجيل، والنشر على الإنترنت دون إذن خطي من المعهد أو الالتزام بشروط الرخصة السارية.

### إخلاء المسؤولية

يُعد هذا الإصدار من معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (الكتاب الأحمر)، ترجمة للنسخة الإنجليزية التي نشرها المعهد، ومع أن الترجمة تمت بكل حرص وعناية، إلا أن المعهد لا يقبل أي مسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في النص الذي أعيد نشره أو ترجمته. كما يستبعد المعهد جميع الشروط والضمانات الضمنية بموجب الأنظمة أو اللوائح، ويخلى مسؤوليته صراحة عن جميع الخسائر المباشرة أو غير المباشرة أو التبعية التي يتكبدها أي شخص أو جهة نتيجة النسخة المترجمة، إلى الحد الذي يسمح به القانون. ويمكن الاطلاع على النص المعتمد لمعايير التقييم العالمية على موقع المعهد الإلكتروني: [www.RICS.com](http://www.RICS.com)

### النسخة العربية الأساسية

تُنشر النسخة الأساسية لترجمة معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين على موقع [rics.org](http://rics.org)، وهي النسخة المرجعية لهذا الإصدار من العمل أو ترجمته، ولن تُنشر نسخة مختلفة عن العمل أو ترجمته الموجودة في موقع المعهد بأي شكل من الأشكال.

# المحتويات

٤	شكر وعرهان
٥	تمهيد
٦	الجزء الأول: المقدمة
١١	الجزء الثاني: قائمة المصطلحات
١٦	الجزء الثالث: المعايير المهنية
١٦	المعيار المهني (١): الامتثال للمعايير عند تقديم تقرير خطي .....
٢١	المعيار المهني (٢): الأخلاق والكفاءة والموضوعية والافصاحات .....
٣٣	الجزء الرابع: معايير التقييم الفنية والأدائية
٣٣	معيار أداء التقييم (١): شروط التعاقد (نطاق العمل) .....
٤٣	معيار أداء التقييم (٢): المعاينة والاستقصاءات والسجلات .....
٤٦	معيار أداء التقييم (٣): تقارير التقييم .....
٥٧	معيار أداء التقييم (٤): أسس القيمة والافتراضات والافتراضات الخاصة ...
٦٥	معيار أداء التقييم (٥): أساليب وطرق التقييم .....
٦٧	الجزء الخامس: تطبيقات التقييم
٦٨	الدليل التطبيقي (١): التقييم لأغراض الإدراج في القوائم المالية .....
٧١	الدليل التطبيقي (٢): التقييم لأغراض الإقراض المضمون .....
٧٨	الدليل التطبيقي (٣): تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها .....
٨٧	الدليل التطبيقي (٤): تقييم العقارات المتعلقة بالتجارة .....
٩٤	الدليل التطبيقي (٥): تقييم الآلات والمعدات .....
٩٩	الدليل التطبيقي (٦): تقييم الأصول غير الملموسة .....
	الدليل التطبيقي (٧): تقييم الممتلكات الشخصية وتشمل الأعمال الفنية
١٠٧	والتحف الاثرية .....
١١٣	الدليل التطبيقي (٨): تقييم الحقوق العقارية .....
١١٨	الدليل التطبيقي (٩): تحديد وتقييم المحافظ ومجموعات الممتلكات .....
١٢٠	الدليل التطبيقي (١٠): الأمور التي قد تؤدي إلى عدم اليقين في التقييم ...
١٢٢	الجزء السادس: معايير التقييم الدولية

# شكر وعرهان

يتوجه المعهد الملكي للمساحين المعتمدين بخالص الشكر والتقدير للهيئة  
السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على إنتاج هذه النسخة المترجمة.

[www.TAQEEM.gov.sa](http://www.TAQEEM.gov.sa)

كما يتوجه المعهد بخالص الشكر والتقدير للآتية أسمائهم لمساهماتهم في  
هذه الترجمة

المراجعة الفنية: المهندس أحمد صبري (FRICS)

الترجمة: الأستاذة حنان الدايل

# تمهيد

تعكس هذه النسخة المحدثة من *المعايير العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين* أو كما يعرف باسم "الكتاب الأحمر"، النسخة العالمية" أحدث التغييرات التي تضمنتها معايير التقييم الدولية إضافة إلى التطورات التي شهدتها المعايير الدولية للأخلاق والقياس وتشمل التعديلات الأخرى ما يلي:

- مواءمة النسخة الدولية من الكتاب الأحمر مع معايير الأداء والتسليم المحددة في إطار الأداء الإلزامي (MPF) للقوائم المالية، والتي يمكن أن تمثل جزء من إطار الأداء الإلزامي في بعض السلطات القضائية.
  - إضافة الدليل التطبيقي (V) لتقديم تغطية أفضل للأعمال الفنية والتحف الأثرية.
  - تحسين وتوضيح بعض النصوص الواردة في الكتاب الأحمر في ضوء التجارب والاحتياجات المستجدة.
- يعكس هذا الكتاب أهمية ربط المعايير المهنية والفنية ومعايير الأداء مع بعضها البعض لتقديم مشورة تقييم عالية الجودة تلبى توقعات العملاء ومتطلباتهم وتوقعات الحكومات والهيئات وغيرها من الجهات التنظيمية والعامّة.

أصبحت الشفافية والاتساق وتجنب تضارب المصالح أكثر أهمية من أي وقت مضى وكذلك الطلب على الخبرة الفنية والقدرة العملية اللازمة لتحليل وتفسير القوى المحركة للسوق واتجاهاتها، إضافة إلى التعرف على الأهمية المتزايدة لعوامل *الاستدامة* كمؤثر على سوق الأصول العقارية. إن أعضاء المعهد هم في طليعة مهنة التقييم، وتمثل النسخة العالمية من الكتاب الأحمر دليلهم الشامل.

تركز التغييرات في هذه النسخة على وضوح المعايير وسهولة استخدامها والإشارة إلى الوثائق الأصلية الأخرى، وكما هو الحال في النسخ السابقة تمت الإشارة إلى *معايير التقييم الدولية* في معظم أجزاء الكتاب.

يلزم على كافة الأعضاء الذين يقدمون تقارير خطية الامتثال للمعايير المنصوص عليها في هذه النسخة، وهي **الإلزامية** ما لم ينص على خلاف ذلك. وتركز الأدلة التطبيقية لممارسة التقييم (VPGAs) المدرجة أيضًا في هذه النسخة على التطبيق العملي للمعايير في سياقات محددة، سواء لغرض **تقييم** معين أو نوع معين من الأصول - علمًا بأن هذه الأدلة **ارشادية**. وقد سُرحت محتويات هذا الكتاب بالتفصيل في المقدمة التالية وفي القسم الثاني من قائمة المصطلحات.

# الجزء الأول: المقدمة

## الهدف العام

- ١ الاتساق، والحيادية والشفافية أساس ومطلب لبناء ثقة العامة في مهنة *التقييم*. ويعتمد تحقيقها على تطبيق مقدمي خدمات *التقييم* للمهارات والمعرفة والخبرة والسلوك المهني المناسب لتكوين أحكام سليمة وتقديم آراء واضحة عن القيمة للعميل وغيره من مستخدمي *التقييم* وفق المعايير المعترف بها عالمياً.
- ٢ استمر تطور معايير التقييم العالمية تدريجياً مع زيادة متطلبات الحكومات والهيئات التنظيمية ونمو توقعات مستخدمي *التقييم*، وهي الآن تأخذ ثلاثة أشكال مختلفة ولكنها مترابطة بشكل وثيق:
  - أ **المعايير المهنية**: تتمحور حول السلوك المهني والأخلاقيات وتدعمها المعرفة والكفاءة.
  - ب **المعايير الفنية**: تركز على التعاريف والمصطلحات المشتركة وتدعمها التطبيقات المتسقة للأساليب المعترف بها.
  - ج **معايير الأداء أو التسليم**: تتمحور حول الدقة في التحليل وموضوعية الأحكام ودعمها بالوثائق الملائمة ووضوح التقارير.
- ٣ تركز هذه الطبعة من معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين المعروفة بالكتاب الأحمر على التطبيق العملي؛ لذا تطبق أحدث المعايير الدولية وتكملها بمتطلبات إضافية وإرشادات لأفضل الممارسات التي تحقق عند تطبيقها أعلى مستويات المهنية والجودة.
- ٤ يعتمد ويطبق هذا الكتاب *معايير التقييم الدولية* (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC). فلطالما كان المعهد داعماً ومساهمًا في تطوير مثل هذه المعايير الفنية العالمية التي تُطبق على كافة أنواع الأصول. ولا يقتصر دور المعهد على تبني المعايير ومطالبة أعضائه باتباعها فقط، ولكنه يدعم تطويرها المستمر ويشجع اعتمادها في جميع أنحاء العالم أيضًا.
- ٥ تُقدم هذه المعايير الفنية ضمن نطاق أوسع لمعايير المعهد، أو الوثائق المهنية كما تسمى حالياً، وتشمل الأخلاقيات والمهارات والسلوك المهني بما في ذلك توضيح المتطلبات المتعلقة بالحفاظ على السرية وتجنب تضارب المصالح. كما أن إطار عمل المعهد يراعي المعايير الأخلاقية الدولية التي نشرت لأول مرة في ديسمبر ٢٠١٦. وعند القيام بأعمال تتعلق بالأصول العقارية، يجب على أعضاء المعهد مراعاة المعايير الدولية لقياس *العقارات* (IPMS)، حيثما ينطبق ذلك، والتي تعتبر أيضاً في طور التطوير.
- ٦ يحكم الامتثال للمعايير المهنية والفنية ومعايير الأداء تنظيم راسخ، وصارم عند الضرورة، كما يعزز نظام المعهد لتسجيل المُقيّمين مما يضمن مكانة أعضاء المعهد *ومنشآت* التقييم التي يُنظمها المعهد باعتباره الرائد العالمي لعمليات *التقييم* المتوافقة مع معايير التقييم الدولية.
- ٧ الهدف بسيط وواضح وهو خلق الثقة للعملاء والمستخدمين على حد سواء وتقديم ضمانات بأن *التقييم* الذي يقدمه المُقيّم المعتمد من المعهد في أي مكان في العالم يتبع أعلى المعايير المهنية.

## التغطية

### من وجهة نظر مقدم خدمة التقييم

- ٨ تحدد هذه المعايير العالمية بالنسبة **للأعضاء** أنظمة وإرشادات إجرائية تقوم بما يلي:
- أ** تفرض على المُقيمين الأفراد أو المنشآت المسجلة في المعهد بعض اللاتزامات فيما يتعلق بالكفاءة والموضوعية والشفافية والأداء.
  - ب** إنشاء إطار عمل متسق لأفضل الممارسات في تنفيذ وتقديم مهام وتقارير التقييم من خلال تبني معايير التقييم الدولية.
  - ج** الامتثال لميثاق السلوك المهني الصادر عن المعهد.
- ٩ لا تقوم هذه المعايير العالمية بما يلي:
- أ** توجيه الأعضاء لكيفية إجراء التقييم في كل حالة على حده.
  - ب** وصف شكل محدد للتقارير: ينبغي أن تكون التقارير مناسبة ومتناسبة مع المهمة وممثلة للمتطلبات الإلزامية في هذه المعايير.
  - ج** تجاوز المعايير الخاصة والإلزامية للسلطات القضائية.

### من وجهة نظر مستخدم التقييم

- ١٠ تضمن هذه المعايير العالمية للعملاء ومستخدمي التقييم الآخرين أن يتم إجراء مهام التقييم وفقاً لمعايير **التقييم الدولية** إضافة إلى ضمان:
- أ** اتساق الأسلوب، مما يساعد على فهم عملية التقييم والقيمة التي تم التوصل إليها.
  - ب** آراء تقييم موثوقة ومتسقة مقدمة من أعضاء يملكون أفضل المؤهلات والخبرات لإجراء المهمة على أتم وجه ومعرفتهم وفهمهم للسوق المعني.
  - ج** الاستقلالية والموضوعية والشفافية في الأسلوب الذي استخدمه المُقيّم.
  - د** وضوح **شروط التعاقد** (نطاق العمل)، والتي تتضمن الأمور التي يجب معالجتها والافصاح عنها.
  - هـ** وضوح **أساس القيمة**، والذي يشمل **الافتراضات** والاعتبارات المهمة.
  - و** وضوح التقرير والذي يشمل الإفصاح المطلوب عن الأمور ذات الصلة في حال اعتماد طرف ثالث على التقييمات.

## ترتيب محتويات المعايير العالمية للمعهد الملكي للمساكين القانونيين

- ١١ تقدم النسخة العالمية لمعايير المعهد ثلاثة أقسام منفصلة (في الأجزاء ٣ و٤ و٥)، كما هو موضح بالتفصيل في الفقرات ١٢ إلى ١٧ أدناه. ويغطي القسم الأولان مواضيع تتعلق بمهام التقييم بشكل عام، أما القسم الثالث فيغطي المواضيع المتعلقة بتطبيقات تقييم معينة. والقصد من ذلك هو التوضيح للأعضاء ما هو إلزامي وما هو استشاري وبالتالي جُمعت المحتويات الإلزامية معاً في القسمين الأول والثاني والمحتويات الاستشارية في القسم الثالث.

## المعايير المهنية - إلزامية

١٢ تعتبر المعايير المهنية والأخلاقية الدولية التي تنطبق صراحة على المُقيّمين والتي يرمز لها بـ "PS" إلزامية (ما لم ينص على خلاف ذلك) لجميع الأعضاء الذين يقدمون تقارير تقييم خطية. وهي تحدد معايير الامتثال للكتاب الأحمر، بما في ذلك *معايير التقييم الدولية*؛ وتضع المتطلبات التنظيمية للمعهد؛ وتوضح التطبيق التفصيلي لقواعد السلوك الخاصة به عندما يقوم الأعضاء بإجراء التقييم. وهي تشمل المعايير التالية:

**المعيار المهني ١** – الامتثال للمعايير عند تقديم تقرير خطي

**المعيار المهني ٢** – السلوك المهني والامتثال والموضوعية والافصاح.

## معايير التقييم الفنية والأدائية - إلزامية

١٣ يرمز لمعايير التقييم الفنية والأدائية بمعايير أداء التقييم "VPS" وتحتوي على متطلبات إلزامية ومحددة (مالم ينص على خلاف ذلك)، وطريقة تطبيقها لينتج عنها تقرير تقييم يمثل لمعايير التقييم الدولية. وتشمل المعايير:

**معيار أداء التقييم ١** – شروط التعاقد (نطاق العمل)

**معيار أداء التقييم ٢** – البحث والاستقصاء – المعاينة والبحث والسجلات

**معيار أداء التقييم ٣** – تقارير التقييم

**معيار أداء التقييم ٤** – أسس القيمة والافتراضات والافتراضات الخاصة

**معيار أداء التقييم ٥** – أساليب وطرق التقييم.

١٤ تركز المعايير رقم ١ و٤ و٥ على الجانب الفني بينما تركز المعايير رقم ٢ و٣ على الجانب الأدائي، ولا فائدة مرجوة من تصنيفها أكثر من ذلك، خاصة وأن ترتيبها الحالي يتوافق مع *معايير التقييم الدولية* التي تتبناها المعايير الفنية والأدائية وتطبق مبادئها.

## دليل المعهد الإرشادي الدولي لممارسة التقييم - تطبيقات - إرشادية

١٥ يرمز لتطبيقات الدليل الإرشادي بـ "VPGA" وهي تقدم إرشادات توجيهية إضافية في حالات محددة ومذكورة. وبالتالي، فهي تشمل *التقييمات* لأغراض محددة (وتُعد التقارير المالية والإقراض المضمون أكثرها شيوعًا)، وتقييمات لأنواع معينة من الأصول، حيث يلزم اخذ بعض القضايا أو الاعتبارات العملية في الحسبان بشكل صريح. وتجسد هذه التطبيقات "أفضل الممارسات" وهي الإجراءات التي يرى المعهد أنها تلبى مستوى عال من الكفاءة المهنية.

١٦ لا تعتبر الأدلة التطبيقية إلزامية ولكنها تتضمن روابط وإشارات متعددة لمعايير التقييم الدولية ومعايير إلزامية أخرى يحتويها هذا الكتاب، والمقصود من ذلك تسهيل تحديد وربط المواضيع المتعلقة بمهمة التقييم على الأعضاء.

١٧ تشمل الأدلة التطبيقية لممارسة التقييم ما يلي:

**الدليل التطبيقي ١** – التقييم لأغراض الإدراج في القوائم المالية

**الدليل التطبيقي ٢** – التقييم لأغراض الإقراض المضمون

**الدليل التطبيقي ٣** – تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها

**الدليل التطبيقي ٤** – تقييم العقارات المتعلقة بالتجارة



**الدليل التطبيقي ٥** - تقييم المصانع والمعدات

**الدليل التطبيقي ٦** - تقييم الأصول غير الملموسة

**الدليل التطبيقي ٧** - تقييم الممتلكات الشخصية، وتشمل الأعمال الفنية والتحف الأثرية

**الدليل التطبيقي ٨** - تقييم الحقوق العقارية

**الدليل التطبيقي ٩** - تحديد وتقييم المحافظ ومجموعات الممتلكات

**الدليل التطبيقي ١٠** - الأمور التي قد تؤدي إلى عدم اليقين في التقييم.

### المعايير المحلية أو معايير السلطات القضائية

**١٨** يصدر عن المعهد عدة إصدارات إرشادية داعمة لهذه المعايير العالمية (وتسمى تطبيقات الكتاب الأحمر القضائية، أو معايير تقييم الجمعية الوطنية، أو التطبيق المهني لمعايير المعهد المهنية) وهي تتناول تطبيق هذه المعايير في السلطات التنظيمية والقضائية المعنية وفي السياقات المحلية، ويمكن الاطلاع عليها في **موقع المعهد الإلكتروني**. وهي مصممة لتغطية المتطلبات القانونية المحددة بحيث تظل متوافقة مع المعايير الدولية بشكل عام. ويتوافق هذا الأسلوب تمامًا مع المبادئ التوجيهية للأمم المتحدة التي تشجع السلطات القضائية على تعزيز الشفافية والاتساق العام في التقييم. وتم تغطية الامتثال للمعايير القضائية المحلية بمزيد من التفصيل في **المعيار المهني (١)** أدناه.

**١٩** تتوفر المعايير المحلية أو القضائية والتوجيهات المصاحبة لها مباشرة من RICS على الرابط التالي:

<https://www.rics.org/redbook>

### تاريخ السريان والمدة والتعديلات على مواد RICS العالمية

#### تاريخ السريان

**٢٠** تسري معايير المعهد في هذه الطبعة اعتبارًا من ٣١ يناير ٢٠٢٠ وتطبق على جميع التقييمات التي يكون تاريخ تقييمها في ذلك اليوم أو بعده. وتوصف أي تعديلات لاحقة بعد ذلك التاريخ بوضوح وفقًا لذلك.

#### نسخة الكتاب

**٢١** آخر نسخة محدثة من الكتاب الأحمر موجودة على الموقع الإلكتروني للمعهد [www.rics.org/redbook](http://www.rics.org/redbook) ويجب على مستخدمي الكتاب التأكد من أن النسخة هي الأحدث للكتاب.

#### التعديلات ومسودات العموم

**٢٢** تُراجع هذه المعايير بشكل دوري، وتنشر التعديلات عند الحاجة إليها، ويُبلغ الأعضاء عن هذه التغييرات من خلال الوسائل الإلكترونية المعتمدة من المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS). وتكون هذه التعديلات متوفرة مباشرة على النسخة الإلكترونية في موقع المعهد، ولكن تأخذ النسخة المطبوعة وقتًا لنشرها.

**٢٣** إذا كان للتعديلات تأثير كبير، على سبيل المثال إعادة كتابة أحد معايير أداء التقييم (VPS) أو الأدلة التطبيقية لممارسة التقييم (VPGA)، فقد يتم نشرها كمسودة للعموم. وتطرح المسودة لأخذ آراء وملاحظات العموم على الموقع [www.rics.org/redbook](http://www.rics.org/redbook)

**٢٤** الهدف من طرح المسودة هو تمكين الأعضاء وغيرهم من التعليق على النص المقترح وتحديد الأخطاء المحتملة قبل اعتمادها في الكتاب الأحمر، وتكون المسودة، بعد النظر في أي تعليقات مقدمة والموافقة النهائية من قبل مجلس معايير التقييم العالمي للمعهد، إلزامية في التاريخ الفعلي للطبعة التالية للكتاب الأحمر بعد نشره. ونوجه انتباه الأعضاء صراحةً إلى هذه التغييرات باستخدام قنوات الاتصال الإلكترونية المعمول بها في المعهد.

٢٥ يسر مجلس معايير التقييم العالمية للمعهد تلقي اقتراحات لإدراج محتويات أو طلبات إضافية لتوضيح المحتويات المذكورة.

## معايير التقييم الدولية

### تاريخ السريان ومدته والتعديلات على معايير التقييم الدولية

٢٦ تتضمن هذه النسخة **معايير التقييم الدولية** في الجزء السادس، بعد إذن مجلس معايير التقييم الدولية والتي تعتبر سارية من تاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٠.

٢٧ نوه بأن لمجلس معايير التقييم الدولية IVSC الحق في تعديل معايير التقييم الدولية في أي وقت، وستكون أيه تعديلات على هذا الكتاب متوفرة في أقرب فرصة على **موقع المعهد الإلكتروني**

(انظر الفقرات "نسخة الكتاب" و"التعديلات ومسودات العموم" أعلاه).

٢٨ توجد نسخة من **معايير التقييم الدولية** في الجزء السادس من هذا الكتاب، وهي معتمدة ومطبقة في معايير التقييم العالمية لمعهد الملكي للمساحين القانونيين، وسيتم الإشارة إليها في الأجزاء من ٣ إلى ٥ لتكون مرجع سهل للأعضاء.

### ملاحظة مهمة

يقع على عاتق **العضو** مسؤولية معرفة التغييرات، منذ تاريخ نشر هذه الطبعة، على التشريعات أو تفسيرها من خلال السوابق القضائية، وكذلك أن يكون على علم بالتعديلات التي أدخلت على معايير التقييم الدولية أو أي معايير تقييم أخرى متعلقة بمهمة التقييم المعينة. ويجب أن يرجع المُقيّم إلى موقع المعهد الإلكتروني للحصول على أي تحديثات تتعلق بمحتويات المعهد، بما في ذلك التعديلات على معايير التقييم الدولية. كما نذكر الأعضاء بمسؤوليتهم في مواصلة التعليم المهني المستمر (CPD) لضمان تلبيتهم لمتطلبات المعرفة والخبرة والكفاءة المتوقعة والمنعكسة في هذه المعايير العالمية.

# الجزء الثاني: قائمة المصطلحات

## القسم الأول: قائمة المعهد للمصطلحات الفنية

تعرف القائمة التالية المصطلحات المستخدمة في المعايير والتي لها معنى خاص أو محدد، وتعرف المصطلحات الأخرى التي لم تذكر في القائمة بمعانيها المتعارف عليها. وترد المصطلحات أدناه في الكتاب *بالخط المائل* لتمييزها.

ونلفت انتباه الأعضاء بأن معايير التقييم الدولية تتضمن قائمة مصطلحات خاصة بها للمساعدة في فهم المعايير وتطبيقها، بما في ذلك المصطلحات التي يستخدمها مجلس المعايير في الإشارة إلى أن محتويات المعايير إلزامية أو استشارية وما إلى ذلك. ولم يتم ذكرها هنا حيث تحتوي مصطلحات معايير التقييم الدولية على مفردات خاصة بالمعايير فقط والتي يجب أن يرجع إليها المُقيّم حسب الحاجة.

قد تحتوي معايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين المحلية أو القضائية على مصطلحات محددة إضافية، وسيتم تحديدها وتعريفها عندما ترد في سياق المعيار المحدد.

<b>الافتراض</b>	فرضية يُسلم بصحتها، فهي تتضمن حقائق أو شروطاً أو مواقف تؤثر على أصل <i>التقييم</i> أو أسلوبه، ولا تتطلب، من خلال الاتفاق، التحقق منها كجزء من عملية التقييم. وعادةً ما يطرح المقيم <i>الافتراضات</i> عندما لا يكون التحقق من المعلومة مطلوباً للإثبات بصحتها.
<b>أساس القيمة</b>	بيان <i>لافتراضات</i> القياس الأساسية <i>للتقييم</i> .
<b>أسلوب التكلفة</b>	أسلوب يقدم مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة.
<b>تاريخ التقرير</b>	تاريخ توقيع المقيم على التقرير.
<b>تاريخ التقييم</b>	تاريخ نفاذ رأي القيمة، ويجب أن يتضمن <i>تاريخ التقييم</i> أيضًا الوقت الذي ينطبق فيه إذا كانت قيمة الأصل يمكن أن تتغير بشكل جوهري خلال يوم واحد.
<b>الخروج عن المعايير</b>	ظروف خاصة قد يكون فيها التطبيق الإلزامي لهذه المعايير العالمية غير مناسب أو غير عملي، ( <b>انظر المعيار المهني (١) الفقرة (٦)</b> ).
<b>تكلفة الإحلال المهلكة (DRC)</b>	التكلفة الحالية لاستبدال الأصل بأصل مكافئ حديث مطروحًا منه الاستقطاعات المترتبة على التقادم المادي وجميع أشكال التقادم والتحسين ذات الصلة.
<b>القيمة المنصفة</b>	<i>القيمة المنصفة</i> هي السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول، أو اللاتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنية في هذه القيمة، (انظر معيار التقييم الدولي رقم ١٠٤ الفقرة ٠.١).
<b>المُقيّم الخارجي</b>	مُقيّم، ومن يساعده، ليس لديه روابط مادية مع العميل أو من يمثله أو مع الأصل موضوع المهمة.

"السعر الذي سيتم الحصول عليه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس." (هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٣)).	<b>القيمة العادلة</b>
قوائم محررة عن الوضع المالي لشخص أو كيان اعتباري، وسجلات مالية رسمية محددة الشكل والمحتوى. وتنشر هذه القوائم لتقديم المعلومات لمجموعة واسعة من الأطراف الأخرى. وتحمل <i>القوائم المالية</i> مسؤولية عامة وتُعد وفق إطار تنظيمي للمعايير المحاسبية والنظام.	<b>القوائم المالية</b>
المؤسسة أو الشركة التي يعمل فيها <i>العضو</i> ، أو يتعاقد من خلالها.	<b>المنشأة</b>
أي منفعة اقتصادية مستقبلية ناشئة عن نشاط أعمال أو حصة أو حق أو مصلحة في شركة أو منشأة أعمال، أو من استخدام مجموعة من الأصول وتكون المنفعة غير قابلة للفصل.	<b>الشهرة التجارية</b>
أسلوب يقدم مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات المالية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة.	<b>أسلوب الدخل</b>
زيارة أحد الممتلكات أو معاينة أحد الأصول، لفحصها والحصول على المعلومات ذات الصلة، للتعبير عن رأي مهني في قيمتها. ولا يمكن إطلاق مصطلح <i>المعاينة</i> على الفحص المادي للأصول غير العقارية، على سبيل المثال، عمل فني أو تحف أثرية.	<b>المعاينة</b>
أصل غير نقدي يتجلى في خصائصه الاقتصادية. وليس لديه شكل محسوس ولكننا يمنح حقوقاً أو مزايا اقتصادية لمالكه.	<b>الأصول غير الملموسة</b>
مُقيّم يعمل في <i>المنشأة</i> التي تمتلك الأصول، أو شركة محاسبية مسؤولة عن إعداد السجلات أو التقارير المالية للمؤسسة. ويكون <i>المُقيّم الداخلي</i> قادراً على تلبية متطلبات الاستقلالية والموضوعية <b>وفقاً للفقرة (٣) من المعيار المهني (٢)</b> ، ولكن قد لا يكون قادراً على تلبية المعايير الإضافية للاستقلالية دائماً في أنواع معينة من المهام، مثل تلك المذكورة في <b>الفقرة ٣.٤ من المعيار المهني (٢)</b> .	<b>المُقيّم الداخلي</b>
المعايير التي وضعها مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) بهدف توحيد مبادئ المحاسبة. ويتم تطوير المعايير في إطار عمل مفاهيمي بحيث يتم تحديد عناصر <i>القوائم المالية</i> ومعالجتها بطريقة قابلة للتطبيق عالمياً.	<b>المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)</b>
الممتلكات التي هي أرض أو مبنى، أو جزء من مبنى، أو كليهما، التي يحتفظ بها المالك لكسب الإيجارات أو لرفع قيمة رأس المال، أو كليهما، وليس: <b>(أ)</b> استخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات، أو لأغراض إدارية. <b>(ب)</b> البيع في سياق العمل المعتاد.	<b>العقار الاستثماري</b>
قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به. (راجع معيار التقييم الدولي ١٠٤، الفقرة ٦٠.١)، (وتعرف أيضاً باسم "الثمن")	<b>القيمة الاستثمارية</b>
أسلوب يقدم مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل محل التقييم بأصول مطابقة أو مشابهة وتتوفر معلومات سعرية عنها.	<b>أسلوب السوق</b>

<p>هو عبارة عن المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير العقار في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	<p><b>الإيجار السوقي</b></p>
<p>هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	<p><b>القيمة السوقية</b></p>
<p>عنصر إضافي للقيمة ينشأ عن ضم أصلين أو أكثر من الأصول أو المصالح حيث تكون القيمة المدمجة أكثر من مجموع القيم المنفصلة.</p>	<p><b>القيمة التكاملية</b></p>
<p>زميل أو عضو مهني أو منتسب أو فخري في المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).</p>	<p><b>العضو</b></p>
<p>هي الأصول (أو الالتزامات) غير المرتبطة بشكل دائم بالأرض أو المباني:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>تشمل:</b> على سبيل المثال لا الحصر، الفنون الجميلة والزخرفية والتحف واللوحات والأحجار الكريمة والمجوهرات والمقتنيات والتجهيزات والأثاث والمحتويات العامة الأخرى.</li> <li>• <b>تستثني:</b> التركيبات والتركيبات التجارية أو الآلات والمعدات أو الأعمال أو المصالح التجارية أو الأصول غير الملموسة.</li> </ul>	<p><b>الممتلكات الشخصية</b></p>
<p>يمكن تقسيم الآلات والمعدات إلى الفئات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>المصانع:</b> الأصول المدمجة مع غيرها والتي قد تشمل عناصر تشكل جزءًا من البنية التحتية الصناعية والمرافق وخدمات البناء والمباني المتخصصة والآلات والمعدات التي تشكل تجمعا مخصصا.</li> <li>• <b>الآلات:</b> آلة مفردة أو مجموعة أو أسطول أو نظام من الآلات أو التقنيات التي تمت تهيئتها (بما في ذلك الأصول المتحركة مثل المركبات والسكك الحديدية والسفن والطائرات) التي يمكن استخدامها أو تثبيتها أو تشغيلها عن بُعد سواء للعمليات الصناعية أو التجارية أو قطاع التجارة أو الأعمال (الآلة عبارة عن جهاز يستخدم لعملية محددة).</li> <li>• <b>المعدات:</b> مصطلح شامل لأصول الأخرى مثل الآلات المتنوعة والأدوات والتجهيزات والأثاث والمفروشات والتجهيزات والتركيبات التجارية والمعدات المتنوعة والتقنية والأدوات المنفصلة التي تستخدم للمساعدة في تشغيل المؤسسة أو المنشأة.</li> </ul>	<p><b>الآلات والمعدات</b></p>
<p>الأرض وكافة الأشياء التي تشكل جزءًا طبيعيًا منها مثل الأشجار والمعادن، والأشياء التي ألحقت بها مثل المباني وتحسينات الموقع، وجميع مرافق وملاحظات المباني الدائمة (مثل المرافق الميكانيكية والكهربائية الذي تقدم الخدمات للمبنى، والتي تكون موجودة فوق الأرض وتحتها). (لاحظ بأن الحقوق العقارية تُعرف بأنها الحق في ملكية الأرض والمباني أو السيطرة عليها أو استغلالها أو إشغالها في الفقرة ٢٠.٢ من معيار التقييم الدولي (٤٠٠).</p>	<p><b>العقار</b></p>

<p>(أ) منشأة مسجلة لدى المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) وتلتزم بقوانينه.</p> <p>(ب) عضو مسجل كمقيم في سجل مُقيمي المعهد الملكي للمساحين . القانونيين (RICS).</p>	<p><b>مرخصة من المعهد أو مسجل في المعهد</b></p>
<p>افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم أو تلك التي لا يتبناها المشاركون في السوق عادةً في معاملاتهم في تاريخ التقييم.</p>	<p><b>الافتراض الخاص</b></p>
<p>مشتر محدد يمثل له أصل ما قيمة خاصة بسبب مزايا ناشئة عن امتلاكه لا تكون متاحة لمشتريين آخرين في السوق.</p>	<p><b>المشتر الخاص</b></p>
<p>مبلغ يعكس خصائص محددة للأصل، ولا تكون هذه الخصائص ذات قيمة إلا لمشتري خاص محدد.</p>	<p><b>القيمة الخاصة</b></p>
<p>عقار نادرًا ما يتم بيعه في السوق، إلا عن طريق بيع النشاط التجاري أو المنشأة الذي هو جزء منها، بسبب التفرد الناشئ عن طبيعته المتخصصة وتصميمه أو تكوينه أو حجمه أو موقعه أو غير ذلك.</p>	<p><b>العقار المتخصص</b></p>
<p><i>الاستدامة</i>، لغرض هذه الكتاب، يُقصد بها النظر في مسائل، على سبيل المثال لا الحصر، البيئة وتغير المناخ والصحة والرفاه ومسؤولية الشركات التي يمكن أن تؤثر على تقييم الأصل. بمعنى آخر، إنها الرغبة في القيام بأنشطة دون استنفاد الموارد أو التعرض للآثار الضارة.</p> <p>(ملاحظة: لا يوجد، حتى الآن، أي تعريف معتمد ومعترف به عالمياً للاستدامة، وبالتالي يجب على الأعضاء توخي الحذر بشأن استخدام المصطلح دون توضيح إضافي).</p>	<p><b>الاستدامة</b></p>
<p>التأكيد الخطي على الشروط التي يقترحها العضو، أو التي اتفق عليها العضو والعميل، وتنطبق على قبول التقييم وكتابة التقرير. ويشار إليها في معايير التقييم الدولية ك نطاق العمل، انظر الفقرة ١٠.١، المعيار ١٠.١.</p>	<p><b>شروط التعاقد</b></p>
<p>أي طرف، بخلاف العميل، والذي قد يكون له مصلحة في التقييم أو نتائجه.</p>	<p><b>الطرف الثالث</b></p>
<p>أي نوع من الأصول العقارية مصمم لنوع معين من أنشطة الأعمال حيث تبين قيمة الأصل إمكانات التبادل التجاري المحتمل للنوع المشار إليه من أنشطة الأعمال.</p>	<p><b>العقارات المتعلقة بالتجارة</b></p>
<p>المخزون المحتفظ به للبيع في سياق الأعمال العادية، مثلًا، في سياق العقارات، الأراضي والمباني التي تحتفظ بها شركات البناء والتطوير لبيعها لاحقًا.</p>	<p><b>المخزون المتداول</b></p>
<p>رأي عن قيمة أصل أو التزام على أساس محدد في تاريخ محدد. وما لم يتم الاتفاق على قيود في شروط التعاقد، يتم تقديم ذلك بعد المعاينة وأي بحوث واستقصاءات واستفسارات أخرى مناسبة، مع مراعاة طبيعة الأصل والغرض من التقييم.</p>	<p><b>التقييم</b></p>
<p>انظر القيمة الاستثمارية.</p>	<p><b>الثمن</b></p>

## شرح تسمية المعايير والأدلة

ملاحظة	التغطية	الحالة	الوصف
تم اعتماد تطبيق معايير التقييم الدولية من قبل المعهد في هذه الطبعة من الكتاب الأحمر ويتم الرجوع للمعايير والإشارة إليها ضمن الكتاب.	معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية. المعايير المهنية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)، ويرمز لها بـ (PS). معايير التقييم الفنية والأدائية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)، والتي يرمز لها بمعايير أداء التقييم (VPS).	إلزامية	المعايير
محتوى الدليل استشاري وليس إلزامي، ولكن ننبه الأعضاء إلى المواد الإلزامية ذات الصلة الواردة في مكان آخر من هذه النسخة العالمية من الكتاب الأحمر، والتي تشمل الإشارات المرجعية لمعايير التقييم الدولية.	الدليل التطبيقي والارشادي لممارسة التقييم الصادر على المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)، ويرمز لها بـ VPGA في هذه الطبعة	استشارية	الأدلة

يُصدر المعهد من وقت لآخر إرشادات حول موضوعات التقييم الأخرى في شكل أدلة إرشادية، وهي غير ملزمة في طبيعتها، ويمكن الحصول عليها في [موقع المعهد الإلكتروني](#).

## الجزء الثالث: المعايير المهنية

# المعيار المهني (١): الامتثال للمعايير عند تقديم تقرير خطي

هذا المعيار الإلزامي:

- يطبق معيار التقييم الدولي ١٠٢ القسم ١٠، المبدأ العام (الامتثال لمعايير التقييم الدولية) والقسم ٤٠ الامتثال للمعايير الأخرى.
- يعترف بالمعايير الدولية للأخلاقيات والمعايير الدولية لقياس العقارات.
- يحدد المتطلبات الإلزامية الإضافية لأعضاء المعهد.

جميع **الأعضاء**، سواء كانوا يمارسون بشكل فردي أو ضمن **منشأة** منظمة أو غير منظمة، ممن يقدمون **تقييمًا** مكتوبًا يلزم امتثالهم لمعايير التقييم الدولية والمعايير العالمية للمعهد الموضحة أدناه.

يجب على **الأعضاء** الالتزام أيضًا بمتطلبات سجل المقيمين في المعهد.

### ١ التطبيق الإلزامي

- ١.١** جميع الأعضاء، والشركات الخاضعة للتنظيم، في أي مكان تمارس فيه، يجب أن تلتزم بالمعايير المهنية (PS) ومعايير أداء التقييم (VPS) في الأجزاء ٣ و٤ من هذه الطبعة العالمية.
- ١.٢** وفقًا لللائحة B5.2.1(b) مسؤولية الأعضاء واللائحة B5.3.1 مسؤولية المنشآت، فإن هذه المعايير العالمية إلزامية لكل عضو أو منشأة مسجلة في المعهد عند القيام بخدمات التقييم أو الإشراف عليها من خلال تقديم استشارة تقييم خطية. وإضافة إليها الدليل التطبيقي والإرشادي لممارسة التقييم (VPGA) في الجزء ٥ من هذه الطبعة العالمية، والتي يشار إليها عادةً باسم الكتاب الأحمر للمعهد.
- ١.٣** تشمل عبارة "القيام بخدمات التقييم أو الإشراف عليها" أي شخص مسؤول أو يقبل المسؤولية عن تحليل رأي القيمة. وقد يشمل ذلك الشخص الذي يعد تقرير التقييم لمؤسسته ولا يوقع عليه، وعلى العكس، والشخص الذي يوقع على التقرير عن طريق الإشراف أو التأكيد ولكن لا يعده داخل مؤسسته. (بالنسبة للآراء الشفهية، انظر الفقرة ١.٦ أدناه).
- ١.٤** لتجنب الشك، تعتبر النتيجة المستمدة من نموذج التقييم الآلي (AVM)، أو النتيجة التي تعتمد على أداة نمذجة التقييم (انظر معيار أداء التقييم ٥، الفقرة ٤)، بمثابة تقييم خطي لغرض هذه المعايير.
- ١.٥** لا تعتبر تكلفة الإحلال المقدر للأصول باستثناء الممتلكات الشخصية التي يتم تقديمها إما ضمن تقرير خطي أو بشكل منفصل، لغرض التأمين، رأي قيمة خطي أو من خدمات التقييم على النحو المحدد في الفقرة ١.٣ أعلاه.



- 1.6 لتجنب الشك، في حالة تقديم مشورة التقييم شفهيًا- بشكل استثنائي - ينبغي الالتزام بالمبادئ المنصوص عليها هنا إلى أقصى حد ممكن. ونوه للأعضاء بأن مجرد تقديم المشورة شفهيًا لا يعني أنه يتم تقديمها دون مسؤولية، فمسؤوليات وواجبات المُقيّم تعتمد دائمًا على وقائع وظروف المهمة. ففي بعض الولايات القضائية، يخضع تقديم مشورة التقييم الشفهية في أي حال لمتطلبات المعايير الخاصة بالسلطة القضائية. وعلاوة على ذلك، في جميع الولايات القضائية، يجب أن يكون المُقيّم الذي يعمل كشاهد خبير في المحكمة على علم بأن مشورة التقييم الشفهية والخطية ستخضع لنفس المعايير - انظر على سبيل المثال وثيقة ممارسة التقييم في المملكة المتحدة بعنوان "المساح المكلف كشاهد خبير"، الطبعة الرابعة (٢٠١٤).
- 1.7 تمت كتابة هذه المعايير العالمية لتطبق على *العضو الفرد*. وعندما يكون من الضروري النظر في تطبيقها على منشأة مسجلة في المعهد، يجب أن يتم تفسيرها وفقًا لذلك.

## ٢ الامتثال داخل منشآت التقييم

- 2.1 هناك مسؤولية فردية من جانب جميع الأعضاء للامتثال لهذه المعايير العالمية سواء أكانوا يمارسون كأفراد أو كجزء من منشأة. وفي الحالة الأخيرة، تعتمد كيفية تنفيذ هذه المسؤولية، إلى حد ما، على طبيعة *المنشأة*:
- **منشآت منظمة من المعهد:** يجب أن تضمن *المنشأة* وجميع أعضاء المعهد في *المنشأة* أن جميع العمليات و*التقييمات* متوافقة تمامًا مع المتطلبات الإلزامية الواردة في هذه المعايير العالمية. وتشمل *التقييمات* التي لا تقع ضمن مسؤولية عضو المعهد.
  - **منشآت غير منظمة من المعهد:** في حين أن هذه المنشآت قد تكون لديها عمليات خاصة بمنشأتها ولا يستطيع المعهد السيطرة عليها، ولكن يجب أن يلتزم الأعضاء المسؤولون عن *التقييم* في هذه المنشآت بالمتطلبات الإلزامية في هذه المعايير العالمية.
- 2.2 قد تكون هناك ظروف تمنع فيها عمليات *المنشأة* صراحة الامتثال لجانب معين من هذه المعايير العالمية، وفي مثل هذه الحالات، يحق للعضو الخروج عن المعيار المحدد، لكن يجب عليه أن:
- يكون على يقين من أن عدم الامتثال لا يؤدي إلى تضليل العملاء أو سلوك غير أخلاقي.
  - يحدد في *شروط التعاقد* (انظر **معيار التقييم ١**) و*التقرير* (انظر **معيار التقييم ٣**) المجالات المحددة التي تم فيها منع الامتثال لأي عنصر من عناصر المعايير، إلى جانب سبب عدم الامتثال.
  - يمثل لجميع الجوانب الأخرى لهذه المعايير العالمية.
- 2.3 عندما يساهم *العضو* في تقرير *التقييم*، يجب الاطلاع على **الفقرة ٢ من المعيار المهني ٢، مؤهلات العضو**.

## ٣ الامتثال للمعايير الدولية

### معايير التقييم الدولية (IVS)

- 3.1 يعترف المعهد بمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) باعتباره واضحًا *لمعايير التقييم الدولية* (IVS)، والتي تشمل مبادئ وتعريف التقييم المقبولة دوليًا. وتعتمد هذه المعايير العالمية وتطبق معايير التقييم الدولية، مع تحديد متطلبات محددة، إلى جانب توجيهات إضافية بشأن تنفيذها العملي. ويمكن الاطلاع على **معايير التقييم الدولية** (السايرة اعتبارًا من 31 يناير 2020) بالكامل في الجزء السادس من هذه المعايير العالمية.
- 3.2 عندما يكون هناك شرط صريح بأن مهمة *التقييم* تمثل لمعايير التقييم الدولية، يجب توضيح ذلك في كل من *شروط التعاقد* وفي التقرير، وثم في بيان الإقرار في الفقرة ٣.٢ (ن) من معيار التقييم ١ والفقرة ٢.٢ (ك) من معيار أداء التقييم ٣. وخلاف ذلك، يمكن استخدام بيان الإقرار في **معيار أداء التقييم ١ و٣**، أي أن *التقييم* تم تنفيذه وفقًا للكتاب الأحمر (أي *معايير تقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين، المعايير العالمية*).
- 3.3 يذكر الأعضاء أنه عندما يتم إصدار بيان بأن *التقييم* تم أو سيتم إعداده وفق لمعايير التقييم الدولية، فإنه التزام ضمني لجميع *معايير التقييم الدولية* الأخرى ذات الصلة. ويجب توضيح الحالات التي يكون فيها *الخروج عن المعايير ضروريًا*.

## المعايير الأخلاقية الدولية (IES)

**٣.٤** المعهد عضو في التحالف الدولي للمنظمات المهنية التي أنشئت لإعداد وتنفيذ المجموعة الأولى من المعايير الأخلاقية الدولية للأصول والخدمات المهنية ذات الصلة. وتتوافق المعايير العالمية في هذا الكتاب مع المبادئ الأخلاقية التي نشرها التحالف حتى الآن، كما تتضمن متطلبات إضافية وأكثر تفصيلاً يجب أن يلتزم بها جميع الأعضاء.

## المعايير الدولية لقياس العقارات (IPMS)

**٣.٥** المعهد أيضاً عضو في التحالف الدولي للمنظمات المهنية التي تم إنشاؤها لتطوير وتنفيذ معايير قياس متسقة وشفافة (مثل العقارات). وعندما يكلف العضو بتقييم أصول والتزامات عقارية، يجب أن يلتزم بالمعايير الدولية لقياس العقارات عند الإمكان. ويرجى الاطلاع على دليل المعهد المهني لقياس العقارات على الرابط التالي ([www.rics.org/propertymeasurement](http://www.rics.org/propertymeasurement)) لمزيد من التفاصيل.

## ٤ الامتثال للاختصاصات القضائية أو معايير التقييم الأخرى

**٤.١** يمكن أن يطلب من العضو أن يقدم تقرير يمثل لمعايير خلاف المعايير المذكورة في الكتاب الأحمر، وعادةً ما يكون ذلك متطلب من السلطات القضائية المحلية. ويمكن للأعضاء الالتزام بتلك المتطلبات والتي يمكن أن تشمل أسس للقيمة تختلف عن تلك المذكورة في **معايير أداء التقييم ٤** أدناه على أن يتم توضيح مصدر المعايير المطبقة.

**٤.٢** يجب أن تتضمن شروط التعاقد وتقرير التقييم، في هذه الحالة، فقرة عن المعايير المطبقة. وإذا كان الامتثال إلزامياً في السلطة القضائية المعنية، أي بسبب المتطلبات القانونية أو التنظيمية أو غيرها من المتطلبات الرسمية، فإن هذا لا يحول دون أن يكون التقييم وفقاً للكتاب الأحمر ومعايير التقييم الدولية، إن كان ذلك مناسباً.

**٤.٣** ينشر المعهد، لعدة هيئات تنظيمية، ملاحق محلية للمعايير العالمية للكتاب الأحمر لمساعدة الأعضاء في تطبيق معايير التقييم في سياق محلي. وحيثما كان ذلك مناسباً، يمكن إنتاج هذه الملاحق كمطبوعات مشتركة مع منظمات تقييم مهنية محلية أو نشرها بشكل منفصل ولكن تعكس متطلبات تلك المنظمات التي لا تتعارض مع متطلبات المعهد.

**٤.٤** عندما يكون الامتثال لمعايير التقييم الأخرى أمرًا طوعيًا، أي ألا يقع ضمن **الفقرة ٤.٢** أعلاه أو هذه الفقرة، فإن هذا سيتضمن خروجًا عن المعايير - انظر القسم ٦ أدناه. ويراعى أن الامتثال لهذه المعايير لا يمكن أن يتجاوز المتطلبات الإلزامية للمعيار المهني ١ و ٢، والتي يجب على الأعضاء مراعاتها في جميع الأوقات.

**٤.٥** عندما يتضمن التقييم أصولاً في دولتين أو أكثر ذات معايير تقييم مختلفة، فعلى العضو أن يتفق مع العميل على المعايير التي سيطبقها.

## ٥ استثناءات معايير أداء التقييم (٥-١)

**٥.١** تخضع جميع استشارات التقييم المقدمة من الأعضاء، إذا قدمت خطياً، لبعض متطلبات الكتاب الأحمر على الأقل ولا توجد استثناءات (**الفقرة ١.١ من المعيار المهني ١**). وبالمثل، عندما تقدم مشورة التقييم شفهيًا بالكامل، يجب أن اعتبار المبادئ المنصوص عليها في معايير الكتاب الأحمر إلى أقصى حد ممكن (**الفقرة ١.٦ من المعيار المهني ١**). وعليه، تعتبر المعايير المهنية ١ و ٢ إلزامية في كافة الحالات (راجع **الفقرة ١٢ من المقدمة و فقرة ٧.١ من المعيار المهني ١**). وبعبارة أخرى، فإنها تنطبق على جميع الأعضاء مهما كان نوع نشاط التقييم الذي يشاركون فيه.

**٥.٢** بالنظر إلى التنوع الهائل للمهام التي يضطلع بها الأعضاء، وتنوع السياقات القضائية التي يتم فيها تقديم التقييمات ومشورة التقييم، فإن هناك حاجة إلى التمييز بين أنواع معينة من المهام حيث يكون التطبيق الإلزامي لمعايير أداء التقييم (٥-١) غير مناسبًا. وعلى الرغم من أنه ليس إلزاميًا في مثل هذه الظروف، إلا أنه يشجع اعتماد المعايير ذات الصلة في الحالات التي لا يستبعد فيها السياق أو المتطلبات المحددة تلك المعايير. وفيما يلي نستعرض الاستثناءات من معايير أداء التقييم (٥-١) بالتفصيل. ولكن لا يمكن تحديد كل سيناريو ممكن، لذا من الأفضل في حالات الشك اعتبار معايير أداء التقييم (٥-١) إلزامية.

**0.3** يجب أن يكون المقيم على علم بأن **الاستثناءات** لا تخص عادة الحالات الفردية بل تشمل فئات أو جوانب معينة من نشاط التقييم (انظر **الفقرة 6.2 من المعيار المهني (1)**). ففي مثل هذه الحالات، يجب على الأعضاء ألا يذكروا أن **التقييم** قد تم وفقاً لمعايير التقييم الدولية. (انظر إلى إطار معايير التقييم الدولية).

**0.4** مجالات الاستثناء من **معايير أداء التقييم (0-1)** هي عندما يكون **العضو**:

- يقدم خدمات وكالة أو سمسة فيما يتعلق بالاستحواذ على أصل أو أكثر والتصرف فيه، وهو النشاط الذي ينطبق عليه وثيقة الممارسة العالمية والمذكرة الإرشادية الصادرة من المعهد بعنوان " دليل السماسرة ومكاتب العقار " الإصدار الثالث (٢٠١٦). ويغطي هذا الاستثناء تقديم المشورة عند توقع التعليمات من الجهة للاستحواذ على مصلحة في أحد الأصول أو التصرف فيها. كما أنه يغطي متى ينبغي قبول عرض معين أو رفضه، ولكنه لا يشمل تقارير الشراء التي تحتوي على **تقييم**.

- يتصرف أو يستعد للعمل كشاهد خبير، والسبب في الاستثناء هو أن **العضو** بصفته شاهد خبير يجب أن يمثل للقواعد والإجراءات المحددة التي وضعتها المحكمة أو هيئة قضائية أخرى بدقه. كما يجب أن يلتزم **العضو** بمبادئ عالية من الحيادية والموضوعية والالتزام بها. ويمكن الرجوع إلى وثيقة الممارسة والمذكرة الإرشادية، "المساح الذين يقوم بدور الشاهد الخبير"، الطبعة الرابعة (٢٠١٤).

- يؤدي المهام القانونية، حيث تحدد الأحكام القانونية المهمة وتحكم الطريقة التي ستنفذ بها. وينصب التركيز في هذا الاستثناء على الوظيفة، أي أداء دور أو واجب قانوني يتضمن ممارسة أو إنفاذ الصلاحيات المعرفة صراحةً أو المعترف بها في التشريعات، والتي عادة ما تتضمن التكليف الرسمي للشخص لهذا الدور المحدد. وليس المقصد أن يُقدم **التقييم** وفقاً لتشريع معين أو امتثالاً لمعايير محددة. فعلى سبيل المثال، لا يندرج ضمن هذا الاستثناء تقديم **التقييم** لإدراجه في المشورة القانونية لسلطة ضريبية، والذي يشمل الامتثال للقانون وليس ممارسة سلطة تطبيقية.

- يقدم خدمة **التقييم** للعميل لأغراض داخلية فقط دون أي مسؤولية أو إيصال النتائج لطرف ثالث. وجاء استثناء الأغراض الداخلية لوجود عدة حالات تُطلب فيها المشورة من المُقيّم، غالباً من قبل عميل معروف، ويكون ذلك دون مسؤولية، ودون مشاركته **التقييم** مع طرف ثالث (مثل مبادرات إدارة الأصول أو عمليات الاستحواذ المقترحة). وعندما يقبل الأعضاء مثل هذه المهام، يكون من الضروري أن توضح **شروط التعاقد** والاستشارة المكتوبة أن الإفصاح غير مسموح لأي طرف آخر ويمنع استخدام المشورة لأي غرض آخر وأن المُقيّم يخلي مسؤوليته. وغالباً ما تكون هذه النصيحة بدون أتعاب إضافية، وقد يشار أو لا تتم الإشارة إلى هذا النوع من خدمات **التقييم** بشكل صريح في **شروط التعاقد** عند تقييم محفظة عادية. ولا يستثنى التقييم بمجرد أن مقدم **التقييم** مُقيّم داخلي لأن التركيز هنا ينصب على "الغرض الداخلي" للتقييم فقط وليس على عملية أو وسيلة تنفيذه. ولذلك من الممكن لمُقيّم خارجي أن يقدم تقييماً لأغراض داخلية، ولكن يجب أن تكون **شروط التعاقد** والمشورة المكتوبة واضحة تماماً خصوصاً فيما يخص عدم الإفصاح لأطراف ثالثة، وإخلاء المسؤولية.

- يقدم مشورة التقييم عند الإعداد للمفاوضات أو التقاضي أو أثنائها، بما في ذلك عندما يعمل المقيم كمحام. ويغطي استثناء المفاوضات نتيجة مشورة التقييم المحتملة للمفاوضات الحالية أو الوشيك، أو النتائج التي سيتم نقلها عن تلك المفاوضات، ولذلك يقر بأن:

- على الرغم من أن النزاع لم يحل بعد، إلا أنه يتم تقديم المشورة استعداداً للمفاوضات، أو أثنائها، والتي قد تؤدي إما إلى اتفاق أو إلى حدوث نزاع، والتي بدورها تؤدي (إذا سمح الوضع بذلك) إلى عملية حل نزاع رسمية (مثل، الرجوع إلى المحاكم، أو التحكيم، إلخ).

- قد تشمل مشورة التفاوض مشورة بشأن أمور مثل الطرق أو النتائج المحتملة أو خيارات التوصل إلى حل دون اللجوء إلى التقاضي أو إلى إجراءات رسمية أخرى.

يعترف استثناء التقاضي بما يلي:

- إذا كان هناك خلاف رسمي قائم، مهما كان، يخضع لنظام أو تشريع أو لائحة أو توجيهات قضائية ذات صلة موجودة أو تُصدر لتلك الحالة، فستكون لها الأسبقية دائماً على الكتاب الأحمر.
  - قد تشمل المشورة المقدمة للعميل العديد من الأمور التي تتجاوز نطاق تقديم المشورة عن القيمة، مثل استشارة عن أساليب التقاضي أو نتائجها أو الخيارات المتعلقة بتسوية النزاع أو تخفيف التكاليف.
- 0.0** بالنسبة لجميع الاستثناءات (غير تلك التي يكون فيها النشاط مشمولاً صراحةً بمعايير أو إرشادات المعهد الأخرى)، فإن كون **المعايير الفنية والادائية (0-1)** ليست إلزامية لا يعني تجاهلها، لذا ينبغي اتباعها كممارسة جيدة عندما لا تكون مستبعدة بسبب شرط أو سياق محدد.

## ٦ الخروج عن المعايير

- ٦.١** لا يسمح بالخروج عن **المعيار المهني (١)** عند تقديم تقييم خطي، أو **المعيار المهني (٢)** في هذه المعايير العالمية، وهي إلزامية في جميع الظروف.
- ٦.٢** إذا كانت هناك حالة منفصلة ومستقلة عن أي من الاستثناءات المحددة الموضحة أعلاه أو أي مهمة تدرج في نطاق **القسم ٤** أعلاه، توجد بعض الظروف الخاصة يُعتبر فيها الامتثال، كلياً أو جزئياً، **لمعايير أداء التقييم (0-1)** غير مناسب، لذا يجب تأكيدها والاتفاق عليها مع العميل كخروج عن المعايير وأن يوضح ذلك في **شروط التعاقد**، والتقرير، وأي منشورات تتضمنه.
- ٦.٣** لتفادي اللبس:

- إذا كانت عمليات **التقييم** يجب تقديمها وفقاً لإجراءات قانونية محددة أو متطلبات رسمية أخرى، بشرط أن تكون هذه المتطلبات إلزامية في سياق ولاية قضائية معينة، فإن الامتثال لا يشكل في حد ذاته خروجاً عن المعايير ولكن يجب أن يكون المتطلب واضحاً.
  - معظم أسس القيمة المحددة في **الفقرة ٢.٢ من معيار أداء التقييم (٤)** مناسبة لأغراض التقييم. وعند استخدام أساس آخر، يجب تعريفه وتوضيحه في التقرير. وإذا كان تبني هذا الأساس إلزامياً في السياق أو السلطة القضائية المحددة، فإن التبني لا يشكل بحد ذاته خروجاً عن المعايير، ولكن يجب أن يكون الشرط الإلزامي واضحاً. ولا يشجع المعهد استخدام أسس القيمة غير المحددة في **معيار أداء التقييم (٤)** دون مبرر، وسيعتبر دائماً مثل هذا الاستخدام خروجاً عن معايير الكتاب الأحمر.
- ٦.٤** قد يُطلب من **العضو** الذي يخرج عن المعايير تبرير أسباب ذلك.

## ٧ التنظيم: مراقبة الامتثال لهذه المعايير العالمية

- ٧.١** يقع على عاتق المعهد، كهيئة ذاتية التنظيم، مسؤولية مراقبة وضمان امتثال أعضائها ومنشأتها المنظمة لهذه المعايير العالمية. وللمعهد الحق، بموجب لوائحه الداخلية، في طلب المعلومات من الأعضاء أو المنشآت. وترد الإجراءات التي بموجبها تتم ممارسة هذه الصلاحيات في **التقييم** في الرابط التالي: [www.rics.org/regulation](http://www.rics.org/regulation)
- ٧.٢** يجب أن يلتزم الأعضاء أيضاً بمتطلبات تسجيل المقيم في المعهد عندما ينطبق ذلك. ويمكن الاطلاع على التفاصيل الكاملة للمتطلبات في الرابط التالي: [www.rics.org/vrs](http://www.rics.org/vrs)

## ٨ التطبيق على أعضاء منظمات التقييم المهنية الأخرى

- ٨.١** يمكن أن تعتمد منظمات التقييم الأخرى هذه المعايير العالمية رسمياً رهناً بالموافقة المسبقة للمعهد المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).
- ٨.٢** باستثناء الحالات التي وافق عليها المعهد رسمياً على استخدام الكتاب الأحمر من قبل الأعضاء المؤهلين في المنظمات المهنية الأخرى، ولا يجوز لأي مقيم ليس عضواً في المعهد أن يذكر أن تقييمه أعد بناءً على الكتاب الأحمر للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).

# المعيار المهني (٢): الأخلاق والكفاءة والموضوعية والافصاحات

هذا المعيار الإلزامي:

- يطبق إطار معايير التقييم الدولية (IVS).
- يعترف بالمعايير الأخلاقية الدولية والمعايير الدولية لقياس العقارات.
- يحدد المتطلبات الإلزامية الإضافية لأعضاء المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).

نظرًا لأنه أمر أساسي لسلامة عملية التقييم، يجب أن يتمتع جميع الأعضاء الذين يمارسون التقييم بالخبرة والمهارة والحكمة بما تقتضي المهمة المعنية ويجب أن يتصرفوا دائمًا بطريقة مهنية وأخلاقية خالية من أي تأثير لا لزوم له أو تحيز أو تضارب في المصالح.

## ١ المعايير الأخلاقية والمهنية

١.١ يجب أن يعمل أعضاء المعهد وفق أعلى المعايير المهنية والأخلاقية. وبالتالي، فإن معايير عضوية RICS وللتأهيل والممارسة كمقيّم، بما في ذلك متطلبات تسجيل المقيّم في المعهد عند الاقتضاء (انظر القسم ١ من المعيار المهني (١))، تلي أو تتجاوز معايير سلوك وكفاءة المقيّمين المحترفين الذين يعززهم مجلس معايير التقييم الدولية.

١.٢ تتوافق هذه المعايير العالمية تمامًا مع المبادئ الأخلاقية التي نشرها حتى الآن التحالف الدولي للمعايير الأخلاقية، والذي يعتبر المعهد عضوًا فيه (يمكن الاطلاع على التفاصيل على موقع [www.ies-coalition.org](http://www.ies-coalition.org)).

١.٣ إضافة إلى الامتثال لهذه المبادئ والمتطلبات الرفيعة المستوى، فإن جميع أعضاء المعهد يخضعون لمتطلبات إضافية - وفي كثير من الحالات أكثر صرامة - كما هو موضح أدناه. تراقب اللائحة التنظيمية للمعهد الامتثال لتلك المبادئ والالتزام بها.

١.٤ تركز المتطلبات المنصوص عليها في هذه المعايير العالمية بشكل صريح على الأعضاء الذين يقومون بأعمال التقييم، أي آراء القيمة التي أعدها عضو لديه المهارات التقنية المناسبة والخبرة والمعرفة بأصل موضوع التقييم والسوق والغرض من التقييم.

١.٥ يجب على الأعضاء التصرف بنزاهة دائمًا وتجنب أي أعمال أو مواقف تتعارض مع التزاماتهم المهنية. ويجب أن يُظهر العضو المستوى المطلوب من الاستقلالية والموضوعية لإجراء كل مهمة، وتطبيق الشكوك المهنية على المعلومات والبيانات التي يتم استخدامها كأدلة. ويمكن أن يُعرف الشك المهني بأنه موقف يتضمن استجوابًا للعقل وتقييمًا نقديًا للأدلة التي تُعتمد عليها في عملية التقييم والتنبه للظروف التي قد تسبب في تضليل المعلومات المقدمة. ويجب على العضو عدم السماح لتضارب المصالح بتجاوز الأحكام أو الالتزامات المهنية، كما يجب ألا يكشف عن المعلومات السرية. ويلتزم جميع الأعضاء بقواعد السلوك الخاصة بالمعهد ويجب عليهم الامتثال للوثيقة المهنية للمعهد عن "تضارب المصالح". وتتوفر المزيد من التفاصيل على الرابط التالي: [www.rics.org/ethics](http://www.rics.org/ethics)

## ٢ مؤهلات الأعضاء

٢.١ لاختبار ما إذا كان الفرد مؤهلاً بشكل مناسب لقبول مسؤولية *التقييم* أو الإشراف عليه، يجب أن يستوفي المعايير التالية: المؤهلات الأكاديمية أو المهنية المناسبة، وأن يقدم ما يدل على كفاءته العملية.

- المؤهلات الأكاديمية أو المهنية المناسبة، وأن يقدم ما يدل على كفاءته العملية.
- عضوية جهة مهنية تدل على التزامه بالمعايير الأخلاقية.
- المعرفة المحلية والوطنية والدولية (إذا كان ذلك مناسباً) الحالية والكافية لنوع الأصل وسوقه، والمهارات والخبرة الضرورية لإجراء *التقييم* على أكمل وجه.
- الامتثال لأي لوائح تنظيمية محلية تحكم ممارسة *التقييم*.
- الامتثال لمتطلبات تسجيل المُقيّم في المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) حيثما أمكن.

٢.٢ حيث أن أعضاء المعهد نشطون في مجموعة واسعة من التخصصات والأسواق، وعضوية (أو مؤهل من) المعهد أو التسجيل كمُقيّم لا يعني في حد ذاته أن الفرد لديه بالضرورة تجربة عملية في *التقييم* في قطاع معين أو سوق معين، ويجب دائماً التحقق من ذلك عن طريق التأكيد المناسب.

٢.٣ في بعض الولايات القضائية، يجب أن يكون المُقيّم مرخص أو مصدق للقيام بتقييمات معينة. وينطبق **القسم ٤ من المعيار المهني (١)** على مثل هذه الحالات. كما يمكن أن يطلب المعهد أو العميل متطلبات أكثر صرامة. ويجب ذكر المعايير المحددة التي تم الالتزام بها في *شروط التعاقد* وفي التقرير، انظر **الفقرة ٤.٢ من المعيار المهني (١)**.

٢.٤ إذا لم يمتلك *العضو* الخبرة المطلوبة للتعامل مع بعض جوانب مهمة التقييم بشكل صحيح، فعليه عندئذ تحديد المساعدة المطلوبة. ويجب على *العضو* بعد ذلك، بموافقة صريحة من العميل، تكليف وتجميع وتفسير المعلومات ذات الصلة من المهنيين ذوي الخبرة، مثل خبراء التقييم المتخصصين والمساحين البيئيين والمحاسبين والمحامين.

٢.٥ يمكن تلبية متطلبات المعرفة والمهارات الشخصية بشكل إجمالي من خلال أكثر من عضو داخل المنشأ، شريطة أن يفي كل منهم بجميع المتطلبات الأخرى لهذا المعيار.

٢.٦ يجب الحصول على موافقة العميل إذا اقترح *العضو* استخدام منشأة أخرى لتقديم بعض أو كل *تقييمات* المهمة الموكلة إليه (انظر أيضاً **معيار أداء التقييم (٣)**، **الفقرة ٢.٢ (أ)**).

٢.٧ عندما يكون أكثر من مقيم قد أجرى *التقييم* أو ساهم فيه، يجب الاحتفاظ بقائمة لأسماء المُقيّمين المشاركين في أوراق العمل، مع التأكيد على أن كل مقيم مذكور قد امتثل لمتطلبات **المعيار المهني (١)**.

٢.٨ يجب أن يكون *العضو* المشرف (انظر **الفقرة ١.٣ من المعيار المهني (١)**) قادراً على إثبات:

- قدرته على الإشراف على جميع مراحل مهمة التقييم بشكل مناسب وأن يكون قادراً على المراجعة والتمحيص في تاريخ لاحق، لا سيما عندما تنطوي مهمة التقييم على مواقع بعيدة أو أكثر من ولاية قضائية واحدة.
- قبول المسؤولية والمساءلة عن تقرير التقييم ومحتواه، والقدرة على شرحه والدفاع عنه إذا تم الطعن فيه - ومن الضروري ألا يُنظر إلى العملية على أنها مجرد موافقة تلقائية دون النظر إليها بتأني.

## ٣ الاستقلالية والموضوعية والسرية وتحديد تضارب المصالح وإدارتها

٣.١ يرتبط مفهوم الاستقلالية والموضوعية ارتباطاً وثيقاً بالمراعاة الصحيحة لسرية المعلومات وبمسألة تحديد تضارب المصالح وإدارتها على نطاق أوسع. يجب أن يتبع الأعضاء المتطلبات الإلزامية الواردة في الوثيقة المهنية للمعهد، "تضارب المصالح"، مع مراعاة التوجيهات المصاحبة له بدقة. ويعتبر النص الموجود في الجزء المتبقي من هذا القسم موجه لأعمال التقييم وهو مكمل إضافي.

### ٣.٢ نُذكر المُقيّم بمتطلبين أساسيين في حال تضارب المصالح:

**أ** لا يجوز لأي عضو أن يقدم مشورة للعميل أو أن يمثله في أمر ينطوي على تضارب في المصالح أو مخاطرة كبيرة تؤدي إلى تضارب المصالح، بخلاف الحالات التي يكون فيها جميع المشاركين أو المتأثرين قد قدموا موافقتهم المسبقة عن علم. (لا يمكن للطرف المتأثر إعطاء موافقته إلا على علم وأن يشرح له الشخص الموقف بشفافية تامة، وأن يتأكد الشخص الذي يشرح الموقف من أن الطرف المتأثر يفهم ما يفعله، بما في ذلك المخاطر التي تنطوي عليها وأي خيارات بديلة متاحة، وأنه يفعل ذلك رغبة منه وليس إجباراً). ولا يجوز السعي للحصول على موافقة مبنية عن علم إلا عندما يكون *العضو* مقتنعاً من الإجراء على الرغم من تضارب المصالح لجميع الأشخاص المتأثرين أو الذين قد يتأثرون من الإجراء.

**ب** يجب على الأعضاء الاحتفاظ بسجل للقرارات المتخذة فيما يتعلق بقبول (وحيثما يكون ذلك مناسباً الاستمرار في) كل مهمة تقييم، والحصول على الموافقة المسبقة عن علم، وأي تدابير تُتخذ لتجنب نشوء تضارب المصالح.

**٣.٣** إن تحقيق المستويات المطلوبة من الاستقلالية والموضوعية لتولي المهمة، واحترام سريتها والحفاظ عليها، وتحديد تضارب المصالح المحتملة أو الفعلية وإدارتها أمور مهمة للغاية. وغالباً ما تكون أعمال التقييم معقدة أو حساسة فيما يتعلق بتلك الأمور ويُطلب من *العضو* أن يتصرف بحزم وفقاً للمعايير العامة التالية وقواعد التقييم المحددة.

**٣.٤** قد تحدد بعض الأغراض أو التشريعات أو اللوائح أو قواعد الهيئات التنظيمية أو المتطلبات الخاصة للعملاء (مثل *التقييم* لأغراض الإقراض المضمون، راجع معيار التطبيق (٢)) معايير محددة يجب على *العضو* الالتزام بها (أي أنها إضافية للمتطلبات العامة أدناه) من أجل تحقيق الاستقلالية. وكثيراً ما تقدم هذه المعايير الإضافية تعريفاً لمستوى الاستقلالية المقبول وقد تستخدم مصطلحات مثل "خبير مستقل" أو "خبير مُقيّم" أو "مُقيّم مستقل" أو "مُقيّم مناسب". ومن المهم أن يؤكد *العضو* امتثاله لهذه المعايير عند تأكيد قبول المهمة وفي التقرير، بحيث يتأكد العميل وأي طرف آخر أن التقرير استوفى المعايير الإضافية.

**٣.٥** يتم تعريف المعلومات السرية في الوثيقة المهنية للمعهد "تضارب المصالح" على أنها "المعلومات السرية، سواء أكانت محتفظ بها أو منشورة إلكترونياً أو شفهيّاً أو في صورة ورقية". ومن الواجب التعامل مع معلومات العميل الناتجة عن العلاقة المهنية باعتبارها سرية. وقد تكون المعلومات التي جُمعت في سياق أعمال التقييم حساسة للسوق وبالتالي فإن لحفظ سريتها أهمية خاصة.

**٣.٦** يجب مراعاة السرية وعدم انتهاكها عند تقديم التقارير إلى العملاء وفقاً **للفقرة ٢.٢ (ج) من معيار أداء التقييم ٣** فيما يتعلق بالإشارة إلى "المدخلات الرئيسية المستخدمة". ووفقاً للوثيقة المهنية للمعهد، *"تضارب المصالح"*، يكون لواجب السرية دائماً الأسبقية على واجب الإفصاح، رهناً بالتجاوزات القانونية.

**٣.٧** يُعد خطر الإفصاح عن المعلومات السرية أيضاً عاملاً جوهرياً يجب على المُقيّم النظر فيه عند تحديد ما إذا كان هناك تعارض محتمل في المصالح أم لا، أو كما تذكرها الوثيقة المهنية للمعهد باسم "تضارب المعلومات السرية" (التعريف ٤.٢ (ج)). ومن الضروري في بعض الأحيان الإفصاح عن بعض التفاصيل عن مشاركة المُقيّم في موضوع *التقييم*. وإذا لم يكن بالإمكان إجراء إفصاح كافٍ دون الإخلال بواجب السرية، فيجب رفض المهمة.

**٣.٨** واجب السرية مستمر، ويشمل العملاء الحاليين والسابقين وحتى المحتملين.

**٣.٩** بالرغم من أنه لا يمكن حصر كافة الحالات التي قد ينشأ عنها تهديد لاستقلال *العضو* أو موضوعيته في سياق التقييم، يجب دائمًا اعتبار القائمة التالية بمثابة تهديد محتمل أو فعلي يتطلب اتخاذ الإجراء المناسب كما هو محدد في الوثيقة المهنية للمعهد:

- العمل لصالح بائع ومشتري *العقار* أو الأصل في نفس الصفقة.
- العمل لطرفين أو أكثر يتنافسون على نفس الفرصة.
- التقييم للمقرض وتقديم المشورة للمقترض أو الوسيط أيضًا.
- تقييم ملكية أو أصل سبق أن قيمه المقيّم أو منشأته لعميل آخر.
- إجراء تقييم لطرف آخر في حين لدى منشأة المقيّم علاقات تعاقدات مالية أخرى مع نفس العميل.
- تقييم مصالح كلا الطرفين في صفقة تأجير.

كما نذكر الأعضاء بأنه من المهم الأخذ في الاعتبار مصلحة أي أطراف ثالثة في *التقييم* ومدى اعتمادهم عليه.

**٣.١٠** يمكن أن ينشأ تهديد لموضوعية *العضو* عند مناقشته لنتيجة *التقييم* مع العميل أو الطرف الآخر الذي له مصلحة في *التقييم* قبل الانتهاء من التقرير. وفي حين أن هذه المناقشات ممكنة وقد تكون مفيدة لكل من *العضو* والعميل، يجب أن يحذر *العضو* من التأثير المحتمل لهذه المناقشات على واجبه الأساسي في تقديم رأي موضوعي. وفي حالة إجراء مثل هذه المناقشات، يقوم *العضو* بعمل سجل مكتوب لأي اجتماعات أو مناقشات، وكلما قرر *العضو* تغيير مسودة تقرير *التقييم* نتيجة لذلك، يجب ذكر السبب وراء ذلك أيضًا.

**٣.١١** قد يحتاج *العضو* إلى مناقشة العديد من الأمور، مثل التحقق من الحقائق والمعلومات ذات الصلة (مثل، تأكيد نتائج مراجعات الإيجار أو توضيح حدود *العقار*)، قبل تكوين رأي أولي ذي قيمة. وفي أي مرحلة من مراحل عملية التقييم، تتيح هذه المناقشات للعميل فرصة لفهم وجهة نظر *العضو*. ومن المتوقع أن يفصح العميل عن الحقائق أو المعلومات، بما في ذلك المعلومات المتعلقة بصفقات الممتلكات أو الأصول أو الالتزامات ذات الصلة بمهمة التقييم.

**٣.١٢** عند تقديم المشورة الأولية للعميل أو مسودة تقرير *التقييم* قبل اكتماله، يجب على *العضو* أن يذكر أن:

- الرأي مؤقت ويخضع لاستكمال التقرير النهائي.
- المشورة لأغراض العميل الداخلية فقط.
- يمنع نشر أي مسودة أو الإفصاح عنها.

وإذا لم تذكر أي مسائل ذات أهمية جوهرية، فيجب الإفصاح عن حذفها.

**٣.١٣** عندما تحدث مناقشات مع عميل بعد تقديم التقييم أو الآراء الأولية، من المهم ألا تؤدي هذه المناقشات إلى أي تصور بأن قد يتأثر رأي *العضو* بتلك المناقشات، بخلاف تصحيح الأخطاء أو المعلومات غير الدقيقة أو تضمين أي معلومات إضافية مقدمة.

**٣.١٤** لإثبات أن المناقشات لا تؤثر على استقلالية *العضو*، يجب أن يتضمن الملف الخاص بالمناقشات مع العميل حول مسودة تقارير أو *التقييمات*:

- المعلومات أو الاقتراحات المقدمة فيما يتعلق *بالتقييم*.
- كيف تم استخدام هذه المعلومات واعتبارها في المسائل أو الآراء المهمة.
- أسباب تغيير *التقييم* أو عدم تغييره.



٣.١٥ يجب إتاحة هذا الملف، عند الطلب، لمراجعي الحسابات أو أي طرف آخر له مصلحة قانونية ومادية في التقييم.

## ٤ الفصل بين المستشارين

٤.١ لدى المعهد إرشادات صارمة للحد الأدنى من المعايير التي يجب أن تعتمدھا المنظمات، بمجرد الحصول على "الموافقة المسبقة عن علم" ووفقاً للوثيقة المهنية للمعهد "تضارب المصالح"، عند فصل المستشارين الذين يعملون لصالح العملاء المتعارضين. ويجب أن يكون أي ترتيب لفصل المستشارين قوياً بما يكفي لعدم إتاحة فرصة لنقل المعلومات أو البيانات بين مجموعة من المستشارين إلى مجموعة أخرى. وهو اختبار صارم للغاية لا يكفيه اتخاذ "خطوات معقولة" لإدارة عملية الفصل بفعالية.

٤.٢ يجب أن يشرف "مسؤول الالتزام" على أي ترتيبات للعملاء المتأثرين كما هو موضح أدناه، ويجب أن يستوفي جميع المتطلبات التالية:

أ يجب أن يكونوا الأشخاص الذين يمثلون العملاء المتعارضين مختلفون، وهذا يشمل موظفي السكرتارية وغيرهم من موظفي الدعم.

ب يجب فصل هؤلاء الأشخاص أو فرق العمل فصلاً مادياً، على الأقل أن يكونوا في أجزاء مختلفة من المبنى، إن لم يكن في مبان مختلفة تماماً.

ج يجب ألا تكون المعلومات أو البيانات، بأي طريقة كانت، في متناول "الجانب الآخر"، وإذا كانت خطية، فيجب أن تبقى في أماكن منفصلة ومغلقة بما يقبله مسؤول الالتزام، أو مسؤول مستقل آخر داخل المنشأة.

د مسؤول الالتزام أو أي مسؤول آخر مستقل:

١ ينبغي أن يشرف على إعداد ومتابعة الإجراءات واعتماد التدابير المناسبة لضمان فعاليتها.

٢ يجب ألا يكون له دور في أي من المهام.

٣ ينبغي أن تكون له صلاحيات كافية داخل المنظمة ليكون قادر على العمل دون عوائق.

هـ يجب أن يكون هناك تعليم وتدريب مناسبين في المنشأة للمبادئ والممارسات المتعلقة بإدارة تضارب المصالح.

٤.٣ من غير المرجح أن تكون الترتيبات فعالة دون تخطيط شامل، حيث يجب أن تكون إدارتها جزءاً راسخاً من ثقافة المنشأة. ولذلك سيكون من الصعب، وغالباً ما يكون من المستحيل، على المنشآت أو المكاتب الصغيرة تشغيلها.

## ٥ الإفصاحات في مجال الملكية العامة أو التي قد تعتمد عليها أطراف ثالثة

### ٥.١ متطلبات الإفصاح

٥.١.١ يمكن الاعتماد على أنواع معينة من التقييم من أطراف أخرى غير العميل الذي قام بطلب التقرير أو الجهة الموجهة إليها التقرير. وتشمل أمثلة هذا النوع من التقييم ما يلي:

- قوائم مالية منشورة.
- هيئة السوق المالية، أو هيئة مماثلة.
- منشورات أو تعاملات.

- خطط الاستثمار (أو برامج الاستثمار كما يطلق عليها في أمريكا)، والتي أشكال عدة حسب السلطة القضائية.
  - عمليات الاستحواذ أو الاندماج.
- إذا كان *التقييم* لأصل تم تقييمه مسبقًا من قبل المُقيّم، أو منشأة المقيم لأي غرض، يجب الإفصاح عما يلي في *شروط التعاقد* وفي التقرير، وفي أي منشور يشير إلى *التقييم*، حسب الحالة وكما هو موضح أدناه:
- العلاقة مع العميل والعلاقات السابقة.
  - سياسة التناوب.
  - مدة المسؤولية عن التوقيع.
  - طريقة تخصيص الأتعاب.

**٥.١.٢** قد يتم تعديل أو تمديد الإفصاحات المطلوبة بموجب هذا المعيار من خلال المتطلبات التي تنطبق على دولة أو ولاية معينة، أو التي يتم دمجها في المعايير المحلية ذات الصلة (حيث ينطبق **القسم ٤ من المعيار المهني ١**).

**٥.١.٣** بالنسبة للمتطلبات المعدلة فيما يتعلق *بالتقييم* للإقراض المضمون، انظر الدليل التطبيقي ٢.

### ٥.٢ الاعتماد على الأطراف الثالثة

**٥.٢.١** عندما يمكن أن يُعتمد على *التقييم* من قبل طرف ثالث (كما هو معرف في قائمة المصطلحات) يمكن تحديده من البداية، يجب أن الإفصاح عن ذلك وفقًا لهذا القسم فورًا إلى ذلك الطرف قبل إجراء *التقييم*. بالإضافة إلى الإفصاح، يجب أيضًا الكشف عن أي ظروف تُمكن المُقيّم أو *المنشأة* من الحصول على أتعاب أو عمولة أكثر من العادة. وهذا يمنح الأطراف الثالثة فرصة للاعتراض على المهمة إذا شعروا بأن استقلالية وموضوعية *العضو* في خطر.

**٥.٢.٢** في كثير من الحالات، تكون الأطراف الثالثة أفراد، مثل المساهمين في الشركة، وعندها يكون الإفصاح في بداية المهمة سيكون غير عملي. وفي مثل هذه الحالة، تكون أول فرصة عملية للإفصاح هي التقرير أو أي منشور يشير إليه. وبالتالي يقع عبء أكبر على *العضو* يجب مراعاته قبل قبول المهمة، وهو ما إذا كانت تلك الأطراف الثالثة التي تعتمد على *التقييم* ستقبل أن أي مشاركة تتطلب الإفصاح لا تعرض استقلالية وموضوعية *العضو* للخطر. انظر **القسم ٨** أدناه للحصول على مزيد من التفاصيل حول الإفصاح فيما يتعلق بأنواع محددة من *التقييم*.

**٥.٢.٣** *التقييمات* في مجال الملكية العامة، أو التي ستعتمد عليها الأطراف الثالثة، تخضع في كثير من الأحيان إلى الأنظمة واللوائح. وغالبًا ما تكون هناك شروط محددة يجب أن يستوفيهها *العضو* قبل أن يعتبر مؤهلًا لتقديم رأيًا موضوعي ومستقل. وعندما لا يكون الأمر كذلك، فإن العبء يقع على *العضو* لضمان اطلاعه على تضارب المصالح المحتمل والتهديدات الأخرى للاستقلالية والموضوعية.

### ٥.٣ العلاقة مع العميل والتعاقدات السابقة

**٥.٣.١** على الرغم من اشتراط استقلالية ونزاهة وموضوعية *العضو* كما هو موضح أعلاه، فإنه لا يتطلب الإفصاح عن جميع علاقات العمل بين *العضو* والعميل. ويجب على *العضو* النظر في المبادئ المنصوص عليها في الوثيقة المهنية للمعهد "تضارب المصالح" واتباعها. وفي حالات الشك، يوصى بأن يتم الإفصاح عنها.

**٥.٣.٢** لكشف أي تضارب محتمل في المصالح عندما يكون *العضو*، أو منشأة *العضو*، قد اشتركت في شراء واحد أو أكثر من الأصول للعميل في غضون ١٢ شهرًا قبل تاريخ المهمة أو تاريخ الاتفاق على شروط المهمة (أيهما أسبق) أو في فترة زمنية محددة أو تم تبنيتها في ولاية قضائية معينة، يجب على *العضو* الإفصاح عما يلي يتعلق بتلك الأصول:

- استلام رسوم أولية.
- التفاوض على الشراء ممثلًا عن العميل.

**٥.٣.٣** عند النظر في الإفصاحات المطلوبة بموجب هذا الإفصاح المهنية، من الضروري تحديد هوية العميل *والمنشأة*.

**٥.٣.٤** هناك العديد من العلاقات المختلفة التي يمكن اعتبار أنها تدرج ضمن تحديد هوية العميل *والمنشأة*. يُعرف العميل بأنه الكيان الذي يوافق على *شروط التعاقد* والذي يرسل إليه تقرير التقييم، وذلك توافقًا مع الحد الأدنى من *شروط التعاقد* (انظر **معيار أداء التقييم ١**) وإعداد التقارير (انظر **معيار أداء التقييم ٣**). وتكون *المنشأة* هي الجهة المُعرفة والمُؤكّد عليها في *شروط التعاقد* وفي تقرير التقييم.

**٥.٣.٥** ينبغي اعتبار الشركات المتعلقة ببعضها البعض عميل أو منشأة واحدة. ولكن نظرًا للطبيعة المعقدة لمنشآت الأعمال الحالية، حيث غالبًا ما تكون المنشآت الأخرى لها صلة قانونية أو تجارية عن بُعد بالعمل وتعمل منشأة *العضو* لتلك الجهات أيضًا. ولذا توجد صعوبة في تحديد تلك العلاقات، مثل العلاقة بين المنتسبين لمنشأة *العضو* في الدول أو الولايات الأخرى والعميل. وتشكل العلاقة التجارية مع طرف آخر غير العميل في بعض الأحيان تهديدًا لاستقلالية *العضو*.

**٥.٣.٦** من المتوقع أن يقوم *العضو* بإجراء استفسارات معقولة تتناسب مع الظروف، وليس من الضروري ذكر كل علاقة محتملة وموجودة، شريطة أن يلتزم *العضو* بمبادئ هذا المعيار.

**٥.٣.٧** فيما يلي أمثلة على الحالات التي تكون فيها متطلبات الإفصاح متعلقة بأطراف أخرى غير الجهة التي تقوم بالتكليف بالتقييم:

- الشركات التابعة للشركة الأم.
- عندما تكون المهمة من شركة تابعة، أو من إحدى الشركات الأخرى المرتبطة بنفس الشركة الأم.
- عندما يصدر طرف ثالث تعليمات مهمة التقييم كوكيل لجهات قانونية مختلفة، مثل مدراء صناديق التمويل.

**٥.٣.٨** تنطبق اعتبارات مماثلة عند تحديد مدى إفصاح منشأة *العضو*، حيث قد يكون هناك كيانات قانونية منفصلة في مواقع مختلفة أو تقوم بأعمال مختلفة. وقد لا يكون من المناسب تضمين جميع المنظمات المرتبطة *بالمنشأة* التي تقوم بعملية *التقييم* في الأنشطة البعيدة أو غير المهمة، مثل الخدمات التي لا تتضمن تقييم للأصول أو مشورة مماثلة. ولكن إذا كانت هناك سلسلة من الجهات المرتبطة ارتباطًا وثيقًا وتجاريًا تحت شكل شائع، فينبغي الإفصاح عن مدى علاقة العميل بجميع تلك الجهات، على سبيل المثال في حالة قيام جزء من *المنشأة* بإجراء عمليات *تقييم* والجزء الآخر يتعهد بكافة استشارات الأصول الأخرى وإدارتها.

**٥.٣.٩** يمكن أن تفرض معايير التقييم الوطنية أو القضائية أو اللوائح المحلية متطلبات إضافية على هذا المعيار.

## ٥.٤ سياسة التناوب

**٥.٤.١** لن ينشأ الالتزام بالإفصاح عن سياسة التناوب الخاصة بالشركة إلا عندما يقدم *العضو* سلسلة من *التقييمات* على مدار فترة زمنية. وعندما تكون المهمة لأول مرة أو لمرة واحدة، ليس من الضروري ذكر سياسة التناوب.

**٥.٤.٢** عندما يكون *العضو* المسؤول عن *التقييم* وفقًا لهذا المعيار في نفس المنصب لسنوات عديدة، قد تؤدي إما الألفة بالعميل أو الإلمام بالأصول التي يتم تقييمها إلى تعرض استقلالية *العضو* وموضوعيته للخطر. ويمكن معالجة ذلك من خلال سياسة التناوب للعضو المسؤول عن *التقييم*.

**٥.٤.٣** الطريقة التي تنظم بها *المنشأة* أي تناوب للمسؤولين عن *التقييمات* هو قرار *المنشأة* بعد مناقشة الموضوع مع العميل إذا كان ذلك مناسبًا. ولكن يوصي المعهد بأن تحدد عدد السنوات التي يكون فيها *العضو* مسؤولاً عن التوقيع على التقارير بغض النظر عن مكانته في *المنشأة*. وتعتمد فترة التناوب المحددة على:

- تكرار عمليات التقييم.
- أي إجراءات مراقبة ومراجعة معمول بها مثل "لجان التقييم"، والتي تزيد من دقة وموضوعية عملية التقييم.
- الممارسات المهنية الجيدة.

يعتبر المعهد تغيير المقيمين كل فترة لا تتجاوز سبع سنوات من الممارسات الجيدة، وإن لم تكن إلزامية.

**٥.٤.٤** إذا كان حجم *المنشأة* غير كافٍ لتغيير المقيّم الموقع، أو أن يكون بها لجان تقييم، يمكن اعتماد ترتيبات أخرى للامتنال لمبادئ هذا المعيار. فعلى سبيل المثال، عند تنفيذ نفس مهمة *التقييم* على أساس منتظم، تتم جدولة مراجعة دورية للتقييم على فترات لا تزيد عن سبع سنوات من قبل عضو آخر، ويساعد ذلك في توضيح أن *العضو* يتبع الخطوات التي تضمن الحفاظ على الموضوعية وبالتالي ثقة من يعتمد على *التقييم*.

## ٥.٥ مدة المسؤولية عن التوقيع

**٥.٥.١** الغرض من هذا المتطلب هو تزويد أي طرف ثالث بمعلومات عن الفترة الزمنية التي يكون يقوم فيها *العضو* بالتوقيع باستمرار على *التقييمات* لنفس الغرض. ويتطلب أيضًا إفصاحًا مشابهًا لطول المدة التي كانت فيها منشأة *العضو* تنفذ *تقييمات* الأصول لنفس العميل، ومدى العلاقة ومدتها.

**٥.٥.٢** ينبغي أن يكون الإفصاح للعضو مرتبطًا بالفترة المستمرة للمسؤولية عن *التقييم* حتى تاريخ التقرير. ومن الممكن أن يكون *العضو* هو الموقع على التقارير السابقة لنفس الغرض، ولكن بسبب سياسة التناوب للمنشأة (كما هو موضح سابقًا)، كانت هناك فترة من الوقت لم يكون *العضو* هو المسؤول عن ذلك. لذا لا يوجد أي شرط لتضمين تلك الفترة السابقة عند الإفصاح.

**٥.٥.٣** لا يُطلب من *العضو* تقديم تقرير شامل عن جميع الأعمال التي قامت بها منشأة *العضو* لصالح العميل. حيث تفي عبارة بسيطة موجزة تفصح عن طبيعة العمل الآخر ومدة العلاقة.

**٥.٥.٤** إذا لم تكن هناك علاقة بخلاف مهمة التقييم المعنية، فينبغي الإفصاح بذلك.

## ٥.٦ المشاركة السابقة

**٥.٦.١** الغرض من هذا المتطلب هو الكشف عن أي تعارض محتمل في المصالح عندما يكون *العضو* أو منشأة *العضو*، قد قامت بتقييم الأصول لنفس الغرض، أو شاركت في شراء نفس الأصل لصالح العميل إما خلال فترة ١٢ شهرًا التي تسبق تاريخ *التقييم* أو خلال فترة ومعايير أخرى تم تحديدها أو اعتمادها في دولة أو ولاية معينة.

**٥.٦.٣** عندما يتم تقديم *التقييم* لإدراجه في وثيقة منشورة يكون للعامة فيها حقوق أو مصالح ملكية، أو التي يعتمد عليها أطراف ثالثة، يجب على *العضو* أن يقوم بالإفصاحات التالية:

- أ** عندما يكون هناك *تقييم* لأصل تم تقييمه مسبقاً من قبل *العضو* أو منشأة *العضو*، لنفس الغرض:
- أن يذكر في *شروط التعاقد*، إفصاح عن سياسة *المنشأة* حول تناوب *المقيّم* المسؤول عن *التقييم*.
  - أن يذكر في التقرير، وأي منشورة عنه، إفادة بالمدة التي قضاها *المقيّم* بشكل مستمر بصفته الموقع الرئيس على *التقييمات* المقدمة للعميل لنفس غرض التقرير، بالإضافة إلى ذلك، طول الفترة الزمنية التي نفذت منشأة *العضو* مهام *التقييم* للعميل بشكل مستمر.
- ب** مدى علاقة منشأة *المقيّم* مع العميل ومدتها لأي غرض من الأغراض.
- ج** إن تضمن التقرير وأي إشارة منشورة إليه، واحدًا أو أكثر من الأصول التي استحوذ عليها العميل خلال الفترة المنطبقة بموجب "**الفقرة ٥.٦.١**" مباشرة أعلاه، وأن *العضو* أو *المنشأة* فيما يتعلق بتلك الأصول قد قام بما يلي:
- تلقي أتعاب أولية.
  - التفاوض على الشراء نيابة عن العميل.

يجب الإفادة عن ذلك بحيث تتضمن مصادقة التقرير وفقاً **للفقرة ٥.٧** التالية أدناه، حيثما كان ذلك مناسباً.

**٥.٦.٣** يمكن أن تفرض معايير *التقييم* الوطنية أو اللوائح المحلية متطلبات إضافية على هذا المعيار.

**٥.٦.٤** للاطلاع على المتطلبات الإضافية أو المعدلة فيما يتعلق *بالتقييم* للإقراض المضمون، انظر الدليل التطبيقي ٢.

## ٥.٧ نسبة الأتعاب إلى دخل المنشأة

**٥.٧.١** ينبغي كتابة بيان يفيد ما إذا كانت نسبة إجمالي الأتعاب المستحقة على العميل خلال السنة السابقة بالنسبة إلى إجمالي دخل منشأة *العضو* خلال السنة السابقة، قليلة أو مهمة أو كبيرة.

**٥.٧.٢** يمكن اعتبار نسبة الأتعاب التي تقل عن ٥% قليلة، ونسبة الأتعاب التي تتراوح بين ٥% و ٢٥% مهمة، وأكثر من ٢٥% كبيرة.

**٥.٧.٣** يمكن أن تفرض معايير *التقييم* الوطنية أو اللوائح المحلية متطلبات إضافية على هذا المعيار.

## ٥.٨ الإفصاحات الأخرى

**٥.٨.١** يجب توخي الحذر والتأكد من أنه بالإضافة إلى الإفصاحات المختلفة المطلوبة بموجب **معايير أداء التقييم ٣-١**، أنه قد تم الإفصاح عن المتطلبات الأخرى اللازمة *للتقييم* أو غرض معين. وتتضمن متطلبات الإفصاح التي قد تتطلب معلومات تتعلق بغرض *التقييم* ما يلي:

- المشاركة المهمة.
- حالة *العضو*.
- متطلبات محددة فيما يتعلق بالاستقلالية.
- معرفة ومهارات *العضو*.
- نطاق البحث.

- إدارة تضارب المصالح.
- أسلوب التقييم.
- الإفصاحات المطلوبة من أي هيئة تنظيمية تحكم غرض التقييم.

## ٦ مراجعة عمل مُقيّم آخر

٦.١ قد يُطلب من المُقيّم مراجعة تقييم أعدّه مُقيّم آخر أو جزء منه في ظروف تشمل ما يلي (القائمة ليست شاملة):

- المساعدة في تقدير المخاطر.
  - تقديم تعليق على التقييم المنشور، في حالة الاستحواذ مثلاً.
  - التعليق على التقييمات المستخدمة في الإجراءات القانونية.
  - المساعدة في المراجعة الداخلية.
- ٦.٢ من المهم التفريق بين المراجعة النقدية للتقييم والتدقيق في التقييم أو التقييم المستقل للملكيات أو الأصول أو الالتزامات المدرجة في تقرير مُقيّم آخر.
- ٦.٣ عند إجراء أي مراجعة يتوقع من العضو، بالرجوع إلى تاريخ التقييم وإلى الحقائق والظروف ذات الصلة بالأصل في ذلك الوقت، أن:

- يكون آراءه حول ما إذا كان التحليل في العمل قيد المراجعة مناسباً.
- ينظر فيما إذا كانت الآراء والاستنتاجات ذات مصداقية.
- ينظر فيما إذا كان التقرير مناسباً وليس مضللاً.

٦.٤ يجب إجراء المراجعة في سياق المتطلبات المنطبقة على العمل قيد المراجعة، وعلى العضو تطوير الآراء والاستنتاجات وذكرها مع أسباب أي اختلاف.

٦.٥ يجب ألا يقوم العضو بمراجعة نقدية لتقييم أعدّه مُقيّم آخر بغرض الإفصاح عنه أو نشره، ما لم يكن في حوزة العضو كل الحقائق والمعلومات التي اعتمد عليها المُقيّم الأول.

## ٧ شروط التعاقد (نطاق العمل)

٧.١ وفقاً للمتطلبات المختلفة الموضحة أعلاه ولضمان أن جميع المسائل ذات الصلة قد تمت تغطيتها أو سيتم تغطيتها بشكل كافٍ، يجب عند الانتهاء من أي تقييم خطي، ولكن قبل إصدار التقرير، أن تكون جميع المسائل ذات الأهمية في التقرير قد تم لفت انتباه العميل لها بالكامل وتوثيقها بشكل مناسب. وذلك للتأكد من أن التقرير لا يحتوي على أي تعديلات لا يعرفها العميل في شروط التعاقد.

٧.٢ يجب أن يحرص العضو على فهم احتياجات ومتطلبات العميل تمامًا، ونقدر أنه ستكون هناك حالات قد يحتاج فيها إلى توجيه العملاء لاختيار النصائح الأكثر ملاءمة للظروف المحددة.

٧.٣ تم وضع الحد الأدنى لشروط التعاقد في معيار أداء التقييم (١). ومع أن معيار أداء التقييم (١) ليس إلزامي (مثل المعيار المهني (١) القسم (٥))، ينبغي إعداد شروط التعاقد لتناسب الحالة. ونظرًا للتنوع الكبير لنشاط التقييم الذي يقوم به الأعضاء، وتنوع السياقات القضائية التي تقدم فيها التقييمات وإسداء المشورة عنها، يتوقع تنوع شروط التعاقد بحيث تناسب احتياجات العميل، ولكن يجب على الأعضاء في جميع الحالات إشعار العميل بجميع الأمور المهمة المتعلقة بالتقرير.

٧.٤ نظرًا لأن النزاعات قد تنشأ بعد سنوات عديدة من الانتهاء من *التقييم*، فمن الضروري أن تتضمن *شروط التعاقد* الاتفاق عليها، أو توثيقها في ملف شامل ومحفوظ بطريقة مهنية مناسبة.

## ٨ مسؤولية التقييم

٨.١ لتجنب الشك، بمجرد معالجة الأمور الأولية المختلفة المذكورة أعلاه بشكل كافٍ، يجب أن تُعد كل مهمة تنطبق عليها هذه المعايير العالمية، من قبل مُقيّم مؤهل بشكل مناسب أو تحت إشرافه ومسؤوليته.

٨.٢ عندما يُعد *التقييم* باستخدام مدخلات أعضاء أو مُقيّمين آخرين، أو تم تضمين تقرير *تقييم* منفصل لبعض الجوانب المحددة، فإن التقييم الناتج يقع على مسؤولية المُقيّم المذكور في **الفقرة ٨.١ أعلاه**، ولكن قد يتم ذكر الآخرين المعنيين لضمان أي بيانات مطلوبة صراحةً بموجب **الفقرة ٢ (أ) من معيار أداء التقييم (٣)**.

٨.٣ لا يسمح المعهد بإجراء *التقييم* باسم *المنشأة* (على الرغم من أنه مسموح في معايير التقييم الدولية). ولكن يعتبر استخدام كلمة "نيابة عن" المُقيّم المسؤول بديلاً مقبولاً.

٨.٤ لا يوصى الأعضاء بالإشارة إلى أي تقرير *تقييم* بأنه رسمي أو غير رسمي، لأن هذه المصطلحات قد تؤدي إلى سوء فهم، خاصة فيما يتعلق بمدى التحقيقات أو *الافتراضات* التي قد أجازها *العضو*.

٨.٥ يجب على الأعضاء توخي الحذر الشديد قبل السماح باستخدام *التقييمات* لأغراض أخرى غير تلك المتفق عليها أساساً. ويُحتمل ألا يُقدر المستلم أو القارئ قيود *التقييم* وحدود التقرير، وقد يتم اقتباسه خارج السياق. وعلاوة على ذلك، قد ينشأ تضارب في المصالح لم يكن متعلقاً بالمهمة الأصلية. ولذلك من الضروري أن تعالج *شروط التعاقد* والتقرير هذا الخطر بشكل مناسب. انظر أيضًا **القسم ٤، "الفصل بين المستشارين"**، أعلاه.

## الجزء الرابع: معايير التقييم الفنية والأدائية

كما هو موضح في الفقرتين ١٣ و ١٤ من المقدمة، فإن المعايير الفنية ومعايير الأداء العالمية التي يجب أن يتبناها "الأعضاء" مبنية في معايير أداء التقييم (١-٥) التالية. وتركز المعايير ١ و ٤ و ٥ على المعايير الفنية بينما تركز المعايير ٢ و ٣ على معايير الأداء والتسليم، ولا فائدة من التفصيل في تصنيفها أكثر من ذلك. ويتوافق ترتيبها الحالي مع *معايير التقييم الدولية* التي تعتمدها المعايير الفنية والأدائية وتطبيقها. انظر إلى مربع النص الموجود في بداية كل معيار فني وأدائي من معايير أداء التقييم.



# معيار أداء التقييم (١): شروط التعاقد (نطاق العمل)

هذا المعيار الإلزامي:

- يطبق معيار التقييم الدولي رقم ١٠١: نطاق العمل.
- يحدد المتطلبات الإلزامية الإضافية لأعضاء المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) من أجل:
- تعزيز فهم العميل للخدمة التي سيتم تقديمها، مع توضيح الأساس الذي سيتم به احتساب الأتعاب.
- تقديم ضمان بأن العمل الذي يقوم به أعضاء المعهد يلتزم بمعايير مهنية عالية ومدعومة بنظام فعال.
- يعالج جوانب معينة من التنفيذ التي قد تنشأ في بعض الحالات المعينة.

## ١ المبادئ الأساسية

- ١.١ عادةً ما يتم الاتفاق على شروط التعاقد بين العميل والمُقيّم عند استلام التعليمات أو التكاليفات وقبولها لأول مرة (التأكيد الأولي للتعليمات). ولكن قد تتراوح مهمة التقييم من أصل واحد إلى محفظة كبيرة، وبالتالي يختلف الحد الأدنى لمتطلبات شروط التعاقد التي يُتفق عليها في البداية.
- ١.٢ ينبغي على المُقيّم توخي الحذر لضمان فهمه لاحتياجات ومتطلبات العميل بالكامل، وقد تكون هناك حالات يحتاج فيها إلى توجيه العميل للاختيار أفضل مشورة ملائمة لظروفه.
- ١.٣ باختصار، يجب أن تنقل شروط التعاقد فهماً واضحاً لمتطلبات التقييم وعملية التقييم، ويجب أن تُصاغ بمصطلحات يمكن قراءتها وفهمها من قبل شخص ليس لديه معرفة مسبقة بالأصل موضوع التقييم أو عملية التقييم.
- ١.٤ يجب الاتفاق على شكل تقرير التقييم المقترح وتفاصيله بين المُقيّم والعميل وتسجيلها كتابةً في شروط التعاقد. وينبغي أن يكون متناسقاً مع المهمة وملائماً مهنيًا لهذا الغرض. للتوضيح، توجد المعايير التي يجب الوفاء بها عند إصدار تقرير التقييم في معيار أداء التقييم (٣). وهي تعكس بشكل عام المتطلبات المنصوص عليها هنا، ولكن مع بعض التفاصيل الإضافية.
- ١.٥ عندما يرى المُقيّم أو العميل أن التقييم قد يحتاج إلى أن يعكس قيّدًا فعليًا أو متوقعًا للتسويق، يجب الموافقة على تفاصيل هذا القيد وذكره في شروط التعاقد. ويجب عدم استخدام مصطلح "قيمة البيع القسري" (راجع القسم ١٠ من معيار أداء التقييم ٤).
- ١.٦ يجب أن تكون جميع المسائل ذات الصلة قد ذُكرت للعميل بالكامل وأن توثق بشكل مناسب بعد انتهاء التقييم، ولكن قبل إصدار التقرير. وذلك للتأكد من أن التقرير لا يحتوي على أي تعديل على الشروط المبدئية للتعاقد لا يعرفه العميل.

## ٢ شروط التعاقد

٢.١ قد يكون لدى المنشأة نموذج محدد لشروط التعاقد أو شروط تعاقد دائمة تشمل العديد من الحد الأدنى من الشروط المطلوبة في هذا المعيار العالمي. وقد يحتاج المُقيّم إلى تعديل مثل هذا النموذج للإشارة إلى الأمور التي سيتم توضيحها في وقت لاحق.

٢.٢ على الرغم من أن الشكل الدقيق لشروط التعاقد قد يختلف، مثل احتواء بعض التقييمات الداخلية على تعليمات دائمة أو سياسات أو إجراءات داخلية محددة، يجب على المُقيّمين كتابة شروط التعاقد لجميع أعمال التقييم. وذلك لأن هناك مخاطر عديدة يمكن أن تنشأ عند طرح الاستفسارات في وقت لاحق ولم يتم توثيق نطاق مهمة التقييم بشكل كاف.

## ٣ شروط التعاقد (نطاق العمل)

٣.١ يجب أن تذكر شروط التعاقد ما يلي:

- أ هوية المُقيّم وحالته.
- ب هوية العميل أو العملاء.
- ج هوية المستخدمين المقصودين.
- د تحديد الأصول او اللاتزامات محل التقييم.
- هـ عملة التقييم.
- و الغرض من التقييم.
- ز أسس القيمة المستخدمة.
- ح تاريخ التقييم.
- ط نطاق بحث المُقيّم.
- ي طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المُقيّم، وتشمل البحث والاستقصاء وأي قيود عليها.
- ك الافتراضات والافتراضات الخاصة.
- ل شكل التقرير.
- م القيود على استخدام أو توزيع أو نشر التقرير.
- ن التأكيد على أن التقييم سيُعد وفقاً لمعايير التقييم الدوليّة.
- س أساس حساب أتعاب خدمة التقييم.
- ع إذا كانت المنشأة مسجلة في المعهد، يجب الإشارة إلى إجراءات المنشأة لمعالجة الشكاوى، مع توفر نسخة عند الطلب.
- ف بيان بأن الامتثال لهذه المعايير قد يخضع للرقابة بموجب قواعد السلوك واللوائح التأديبية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).
- ص بيان يحدد أي قيود على المسؤولية المتفق عليها.

٣.٢ يتم شرح كل نقطة بمزيد من التفاصيل أدناه. ويحدد النص المكتوب بخط عريض المبادئ الأساسية. كما يحدد النص المصاحب كيف يتم تفسير تلك المبادئ وتنفيذها في حالات معينة.

## أ) هوية المُقيّم وحالته

تشمل عبارة تؤكد أن:

- التقييم سيكون مسؤولية مُقيّم محدد، فلا يسمح المعهد أن يكون التقييم معد باسم المنشأة.
- المُقيّم في وضع يسمح له بتقديم تقييم موضوعي وغير متحيز.
- ما إذا كان للمُقيّم صلة جوهرية أو مشاركة في الأصل محل التقييم أو الأطراف الأخرى في مهمة التقييم، وإذا كانت هناك أي عوامل أخرى يمكن أن تحد من قدرة المُقيّم على تقديم تقييم محايد ومستقل، فيجب الإفصاح عن تلك العوامل.
- المُقيّم لديه الكفاءة اللازمة لإجراء مهمة التقييم، وإذا احتاج المُقيّم إلى طلب مساعدة من الآخرين فيما يتعلق بأي جانب من جوانب المهمة، يجب أن تكون طبيعة هذه المساعدة ومدى الاعتماد عليها واضحة ومسجلة ومتفق عليها.

## التنفيذ

- 1 يعد استخدام عبارة "لصالح المنشأة أو نيابة عنها" بديلاً مقبولاً للموقع المحدد عند إصدار التقرير. فإذا أجرى التقييم عضواً تحت إشراف مُقيّم مؤهل، فيجب أن يتأكد المُقيّم المشرف من أن العمل المنجز يفي بنفس المعايير المطلوبة كما لو كان هو المسؤول الوحيد عن المهمة.
- 2 قد يُطلب من المُقيّم في بعض الأغراض أن يذكر ما إذا كان مُقيّمًا داخلياً أو خارجياً. وعندما يكون المُقيّم مُلزماً بالامتثال لمتطلبات إضافية فيما يتعلق بالاستقلالية، سيتم تطبيق القسم (3) من المعيار المهني (2).
- 3 عند النظر في طبيعة مشاركة المُقيّم، سواء أكانت مشاركة سابقة أو حالية أو محتملة في المستقبل، يجب على المُقيّم تحديد هذه المشاركة في شروط التعاقد. وفي حالة عدم وجود أي مشاركة سابقة، يجب الإفصاح عن ذلك في شروط التعاقد وتقرير التقييم (انظر الفقرة 2.2 (أ) (4) من معيار أداء التقييم (3)). وتوجد إرشادات إضافية حول الاستقلالية والموضوعية في المعيار المهني (2).
- 4 فيما يتعلق بكفاءة المُقيّم، قد يقتصر البيان على التأكيد على أن المُقيّم لديه معرفة محلية ووطنية ودولية كافية بالسوق المعنية، ومعرفة ومهارات كافية لإجراء التقييم بكفاءة. وليس من الضروري تقديم أي تفاصيل. وعندما تنطبق الشروط الواردة في القسم 3 من المعيار المهني (2)، يجب الإفصاح عنها بشكل مناسب.

## ب) هوية العملاء والمستخدمين المقصودين

من المهم تحديد الأشخاص الذين يتم إصدار مهمة التقييم لهم عند تحديد شكل ومحتوى التقرير لضمان احتوائه على معلومات مناسبة لاحتياجاتهم. ويجب الاتفاق مع العميل على أي قيود مفروضة على من قد يعتمد على التقييم وتسجيلها.

## التنفيذ

- 1 عند تلقي طلبات التقييم بشكل متكرر من ممثلي العميل، يجب على المُقيّم التأكد من تحديد هوية العميل بشكل صحيح في كل حالة، وهو أمر مهم خصوصاً في الحالات التالية:
- عندما يقدم الطلب مدراء الشركة، ولكن العميل هو الشركة والمدراء لديهم كيان قانوني منفصل.
- عندما يُطلب التقييم لأغراض الاقتراض، وعلى الرغم من أن التقرير مُعد لصالح المُقترض أو كيان يعمل لصالح المُقرض (مثل شركة لإدارة الخدمات)، قد يكون التقرير للمُقرض أو الشركات التابعة له أو أعضاء اتحاد مالي معين مثلاً، لذلك لا بد من تحديد العميل الحقيقي.

- عندما يُطلب التقييم لإدارة العقار أو الإيرادات المتعلقة بالعقار، وعلى الرغم من أن المستشار المالي أو المحامي قد كلف المُقيّم بذلك، فقد يكون التقرير لمالك العقار، الذي هو العميل الحقيقي.

### (ج) هوية المستخدمين المقصودين

من المهم فهم ما إذا كان هناك مستخدمين مقصودين آخرين لتقرير التقييم وهويتهم واحتياجاتهم، من أجل ضمان أن محتوى التقرير وشكله يلبي احتياجات هؤلاء المستخدمين.

#### التنفيذ

- 1 يجب على المُقيّم تحديد ما إذا كانت هناك أي أطراف أخرى غير العميل ستعتمد على التقييم.
- 2 في كثير من الحالات، يكون عميل التقييم هو الوحيد الذي سيعتمد عليه. ويؤدي الاتفاق على توسيع نطاق الاعتماد إلى أطراف ثالثة إلى زيادة المخاطر على المُقيّم بشكل كبير.
- 3 في الحالات الاعتيادية، يجب أن يؤكد المُقيّم بأنه لا يُسمح لأي طرف ثالث بالاعتماد على تقرير التقييم في شروط التعاقد. كما يجب النظر بعناية في أي إذن لطرف ثالث، ويجب توثيق شروط ومدى الاعتماد المسموح. ويجب توخي الحذر لضمان عدم تعرض المُقيّم، من غير قصد، لمخاطر الأطراف الثالثة التي تدعي بأن نطاق التقييم يشملها، وأن أي شروط عمل ذات صلة (مثل حدود المسؤولية) تنطبق على الأطراف الثالثة التي يُسمح لها بالاعتماد على التقييم. وينبغي على المُقيّم اللجوء إلى المشورة القانونية في هذه الحالة.
- 4 ينبغي على المُقيّم توخي الحذر فيما إذا كان تكليف عقد مهمة التقييم (بخلاف السماح للأطراف الثالثة بالاعتماد عليه) هو أمر مسموح به، لأن القيام بذلك قد يعرض المُقيّم لمخاطر إضافية. وينبغي للمُقيّم التأكد من أن شروط تأمين التعويض المهني توفر التغطية المطلوبة للمهمة.

### (د) هوية المستخدمين المقصودين

يجب تحديد الأصل أو الالتزام محل التقييم بوضوح، مع الحرص على التمييز بين الأصل أو الالتزام والمصلحة في الأصل أو الالتزام والحق في استخدامه حسب مقتضى الحال. إذا كان التقييم يتعلق بأصل أو التزام يُستخدم مع أصول أو التزامات أخرى، فسيكون من الضروري توضيح ما إذا كانت تلك الأصول أو الالتزامات:

- مشمولة في التقييم.
  - مستثناة من التقييم لكن يفترض وجودها.
  - مستثناة من التقييم ولا يفترض وجودها.
- إذا كان التقييم يتعلق بحصة نسبية محتفظ بها في أصل أو التزام، فسيكون من الضروري توضيح العلاقة بين الحصة النسبية محل التقييم بالنسبة لجميع الحقوق أو المصالح النسبية الأخرى والتزامات ملكية الحصة النسبية، إن وجدت، لأصحاب الحقوق أو المصالح النسبية الآخرين.
- يجب إيلاء اعتبار خاص لتحديد وتقييم المحافظ ومجموعات الممتلكات. ومن الضروري التفكير في التجميع، وتحديد فئات الممتلكات أو الأصول المختلفة، وأي افتراضات أو افتراضات خاصة تتعلق بالظروف التي يجوز فيها عرض الممتلكات أو الأصول أو الخصوم أو المجموعات على السوق.

#### التنفيذ

- ١ يجب توضيح المصلحة القانونية لكل أصل أو التزام. ويعتبر التوضيح أمراً مهماً للتمييز بين خصائص الأصل ككل والمصلحة أو الحق محل التقييم.
- ٢ عند تقييم أي مصلحة في الملكيات العقارية التي تخضع لعقد إجبار، قد يكون من الضروري تحديد أي تحسينات يقوم بها المستأجرون وتوضيح ما إذا كان سيتم تجاهل هذه التحسينات عند تجديد أو مراجعة عقد الإيجار، أو إذا كانت قد تؤدي إلى مطالبة المستأجر بالتعويض عند إخلاء الملكية.
- ٣ عند تقييم ملكية حصة نسبية (نسبة من الكل) في العقار، يحتاج المُقيّم إلى تحديد درجة السيطرة الممثلة في النسبة المئوية للمصلحة الذي يتم تقييمها وأي حقوق مملوكة للحصص النسبية الأخرى والتي تعوق إمكانية تسويق الحصة محل التقييم (مثل حق الاولوية في الشراء في حالة بيع الملكية التي يتم تقييمها).
- ٤ عندما يكون هناك شك حول ما يشكل ملكية أو أصلاً منفرداً، يجب على المُقيّم "جمع" أو "تقسيم" الممتلكات للتقييم بالطريقة التي من المرجح أن يتم تبنيها في حالة البيع الفعلي للحصة محل التقييم. ومع ذلك، يجب أن يناقش المُقيّم دائماً هذه الخيارات مع العميل وأن يؤكد الأسلوب المتبع في شروط التعاقد، وبعد ذلك في تقرير التقييم.
- ٥ للحصول على مزيد من الإرشادات حول المحافظ ومجموعات الممتلكات وإعداد التقارير عنها، انظر الدليل التطبيقي ٩.

٦ للالتزامات غير المالية، انظر المعيار ٢٢٠ من معايير التقييم الدولية.

#### هـ) عملة التقييم

يجب تحديد العملة التي يتم بها التعبير عن قيمة الأصل أو الالتزام.

هذا الشرط مهم خاصة في مهام التقييم التي تشمل أصولاً أو التزامات في أكثر من ولاية قضائية أو تدفقات نقدية بعملة متعددة.

#### التنفيذ

- ١ إذا وجب تحويل عملة التقييم إلى عملة غير عملة الدولة التي يوجد فيها الأصل، فيجب الاتفاق على أساس سعر الصرف.

#### و) الفرض من التقييم

يجب تحديد الفرض من إعداد مهمة التقييم بوضوح حيث من المهم عدم استخدام مشورة التقييم خارج السياق أو لأغراض غير مخصصة لها.

ويؤثر الفرض من التقييم على اختيار أساس القيمة ويحدده.

#### التنفيذ

- ١ إذا رفض العميل الكشف عن الفرض من التقييم، يجب أن يدرك المُقيّم أنه قد يكون من الصعب الامتثال لجميع جوانب هذه المعايير العالمية. وإذا كان المُقيّم على استعداد للمضي قدماً في التقييم، يجب إبلاغ العميل كتابياً بأن هذا الحذف سيشار إليه في التقرير. وفي هذه الحالة، يجب عدم نشر التقرير أو الإفصاح عنه إلى أطراف ثالثة.
- ٢ في حالة طلب تقديم تقييم بتحفظات غير معتادة، فإن شروط التعاقد يجب أن تنص على أنه لا يجب استخدامه لأي غرض آخر غير ما تم الاتفاق عليه مع العميل.

## ز) أسس القيمة المستخدمة

يجب أن يكون أساس القيمة مناسبًا للغرض من التقييم. ويجب ذكر مصدر تعريف أساس القيمة المستخدم وشرحه. ولا ينطبق هذا المتطلب على مراجعة التقييم عندما لا يُطلب ابداء رأي في القيمة أو التعليق على أساس القيمة المستخدم.

### التنفيذ

- ١ عندما يُعرف أساس القيمة صراحةً في هذه المعايير العالمية (بما في ذلك الأسس المحددة في معايير التقييم الدولية)، يجب ذكر التعريف بالكامل. وإذا كان يلي التعريف تفاصيل أو مواد توضيحية أخرى، فليس من الضروري ذكر تلك التفاصيل. ولكن ينبغي أن يحدد المُقيّم ما إذا كانت ستساعد العميل على فهم السبب وراء أساس القيمة المستخدم.
- ٢ لأغراض محددة، مثل إعداد التقارير المالية بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، أو نتيجة لمتطلبات السلطة القضائية المعنية، يجب اعتماد أساس قيمة محدد. وفي جميع الحالات الأخرى، فإن الأساس أو الأسس المناسبة هو حكم مهني بيد المُقيّم.
- ٣ قد يُطلب لبعض الأغراض تقييم للقيمة المتوقعة إضافة إلى القيمة الحالية. وينبغي أن تتوافق هذه التوقعات مع المعايير القضائية أو المحلية المعمول بها، انظر معيار أداء التقييم ٤.

## ح) تاريخ التقييم

قد يكون تاريخ التقييم مختلفًا عن التاريخ الذي يصدر فيه تقرير التقييم أو تاريخ إجراء المعاينة أو إكمالها. وينبغي تمييز هذه التواريخ بوضوح حيثما كان ذلك مناسبًا.

### التنفيذ

- ١ يجب الاتفاق على تاريخ التقييم مع العميل، ولا يُقبل افتراض تاريخ التقرير كتاريخ التقييم.
- ٢ في حالة ارتباط المشورة المقدمة بتاريخ لاحق، انظر الفقرة ٢.٢ (و) من معيار أداء التقييم ٣، والقسم ١١ من معيار أداء التقييم ٤، فيما يتعلق بمتطلبات التقارير.

## ط) طبيعة ومدى أعمال المُقيّم، وتشمل الاستقصاءات وأي قيود عليها

يجب تحديد وتسجيل أي قيود على البحث أو الاستقصاء أو التحليل لمهمة التقييم في شروط التعاقد. إذا تم قبول المهمة وكانت المعلومات غير متوفرة لأن ظروف المهمة تقيد البحث، يجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة ناتجة بسبب قيود شروط التعاقد.

### التنفيذ

- ١ قد يطلب العميل خدمة مقيدة؛ على سبيل المثال، قد يحدد جدول زمني قصير لا يكفي لإثبات الحقائق عن طريق المعاينة أو إجراء الأبحاث؛ أو قد يكون التقييم مبني على نموذج التقييم الآلي (AVM). ولاحظ أن تقديم تقييم مبني على النماذج الآلية يعتبر بمثابة تقييم خطي لغرض هذه المعايير (انظر الفقرة ١.٤ من المعيار المهني ١). ووفقًا لذلك، يجب أن يكون المُقيّم على معرفة بالآثار المترتبة على قبول أو تعديل ناتج نموذج التقييم الآلي يدويًا. وتشمل الخدمة المقيدة أيضًا أي قيود مفروضة على الافتراضات المطروحة ووفقًا للمعيار المهني ٢.
- ٢ لا مانع في أن يطلب العميل هذه الخدمة، ولكن من واجب المُقيّم مناقشة متطلبات العميل واحتياجاته قبل إعداد التقرير. وغالبًا ما يشار إلى مثل هذه المهمة، عندما تتعلق بالعقارات، باسم تقييمات مكتتبية أو عابرة أو خارجية.

٣ ينبغي للمُقيّم أن يأخذ في الاعتبار ما إذا كانت القيود معقولة بالنسبة لغرض *التقييم*. وقد يفكر المُقيّم في قبول المهمة وفقاً لشروط معينة، على سبيل المثال أن *التقييم* لا يتم نشره أو الكشف عنه لأطراف ثالثة.

٤ ينبغي رفض المهمة إذا رأى المُقيّم أنه من غير الممكن تقديم *التقييم* بهذه القيود.

٥ يجب على المُقيّم أن يوضح عند تأكيد قبول هذه المهمة أنه سيذكر طبيعة القيود وأي افتراضات ناتجة وتأثيرها على دقة *التقييم*. (انظر **معيار أداء التقييم (٣)**).

٦ يتضمن **معيار أداء التقييم (٢)** المتطلبات العامة للبحث والاستقصاء.

### (ي) طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المُقيّم

يجب تحديد طبيعة ومصدر أيّ معلومات يُعتمد عليها، بالإضافة إلى نطاق البحث أثناء عملية التقييم والاتفاق عليه مع العميل.

لهذا الغرض، يجب تفسير "المعلومات" على أنها تشمل البيانات وغيرها من المدخلات.

### التنفيذ

١ عندما يقدم العميل معلومات يمكن الاعتماد عليها، يتحمل المُقيّم مسؤولية تحديد تلك المعلومات وذكر مصدرها، عند الطلب، بوضوح في *شروط التعاقد*. ويجب على المُقيّم أن يحدد في كل حالة مدى إمكانية الاعتماد على المعلومات، وأن يضع في اعتباره ألا تتجاوز حدود مؤهلاته وخبرته.

٢ يمكن أن يتوقع العميل من المُقيّم أن يقدم رأيه في المسائل الاجتماعية والبيئية والقانونية التي تؤثر على *التقييم*. لذلك يجب على المُقيّم أن يوضح في التقرير أي معلومات يجب التحقق منها من قبل المستشارين القانونيين للعميل أو الأطراف المعنية الأخرى قبل أن اعتمد *التقييم* أو نشره.

### (ك) الافتراضات والافتراضات الخاصة

يجب تحديد وتسجيل كافة الافتراضات والافتراضات الخاصة التي سيتم استخدامها في تنفيذ مهمة التقييم واعداد التقرير:

- الافتراضات هي أمور معقولة يمكن القبول بها كحقائق في سياق مهمة التقييم دون التحقق منها. فهي أمور يمكن قبولها بمجرد فهمها في سياق التقييم أو أي مشورة مقدمة.
- الافتراض الخاص هو افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم أو تلك التي لا يتبناها عادةً المشاركون في السوق في معاملاتهم في تاريخ التقييم.

يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وذات صلة وتراعي الغرض من مهمة التقييم.

### التنفيذ

١ غالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح تأثير الظروف المتغيرة على القيمة، ومن الأمثلة على الافتراضات الخاصة:

- أن المبنى المقترح قد اكتمل بالفعل في تاريخ التقييم.
- أن هناك عقدًا محددًا كان موجودًا في تاريخ التقييم ولكنه لم يكتمل بالفعل.
- أن يتم تقييم الأداة المالية باستخدام منحنى عائد يختلف عن الذي يستخدمه المشاركون في السوق.

٢ يمكن العثور على مزيد من الإرشادات حول الافتراضات والافتراضات الخاصة، بما في ذلك حالة القيم المتوقعة (أي الحالة المستقبلية للأصل أو أي عوامل ذات صلة بتقييمه في معيار أداء التقييم ٤.

### (ل) شكل التقرير

يجب أن يحدد المُقيّم شكل التقرير النهائي وكيف يتم تسليمه.

### التنفيذ

١ ينص معيار أداء التقييم (٣) على متطلبات إعداد التقارير. وعندما يكون من المتفق عليه استبعاد أي من الحد الأدنى لمحتويات التقارير، يمكن معاملتها على أنها خروج عن المعايير، شريطة أن يتم الاتفاق عليها في شروط التعاقد، ويشار إليها بشكل مناسب في تقرير التقييم، بحيث لا ينتج عنه تقرير مضلل أو غير ملائم لغرضه المهني.

٢ يجب ألا يوصف التقرير الذي تم إعداده وفقًا لهذا المعيار ومعيار أداء التقييم ٣ على أنه شهادة أو بيان، فإن استخدام مثل هذه المصطلحات يعني تأكيد ضمني وهذا غير مناسب. ولكن يمكن أن يستخدم المُقيّم مصطلح معتمد أو عبارة مشابهة، داخل نص التقرير حيث من المعروف أن التقييم يتم تقديمه لغرض يتطلب التصديق الرسمي على رأي القيمة.

٣ يجب أن يكون المُقيّم على معرفة بأن مصطلحات مثل "شهادة القيمة" و"شهادة التقييم" و"بيان القيمة" لها معانٍ محددة في بعض البلدان أو الدول خصوصاً في الوثائق القانونية. والعامل المشترك بين هذه الوثائق أنها تتطلب تأكيداً بسيطاً للسعر أو القيمة، دون شرط لفهم السياق، والافتراضات الأساسية، أو العمليات التحليلية وراء الرقم المقدم. ويجوز للمُقيّم الذي قدم تقييمًا سابقًا أو مشورة لصفحة تتضمن الأصل، إعداد مثل هذا المستند حيث يتعين على العميل تقديمه بموجب النظام.

### (م) القيود على استخدام أو توزيع أو نشر التقرير

يجب توضيح القيود عندما يكون من الضروري أو المرغوب فيه تقييد استخدام مشورة التقييم أو من

يعتمد عليها.

### التنفيذ

١ يجب أن يذكر المُقيّم الاستخدام المسموح لتقرير التقييم والقيود على توزيعه ونشره.

٢ تكون القيود فعالة فقط إذا تم إخطار العميل مقدمًا.

٣ ينبغي للمُقيّم أن يأخذ في الاعتبار أن أي تأمين يحمي من مطالبات الأخطاء المهنية بموجب سياسات تأمين التعويض المهني (PII) قد يتطلب من المُقيّم أن يكون لديه مؤهلات خاصة وأن يدرج بعض بنود التقييم في كل تقرير وتقييم. إذا كان الأمر كذلك، فيجب تكرار الكلمات ذات الصلة، وما لم توافق شركات التأمين على أي تعديل أو تنازل كامل. وإذا كان المُقيّم في شك، يجب عليه الرجوع إلى بوليصة التأمين الخاصة به قبل قبول المهمة.

٤ ستكون بعض التقييمات للأغراض التي يُحظر فيها استبعاد مسؤولية الطرف الثالث بموجب القانون أو بواسطة سلطة خارجية. وفي حالات أخرى، ستكون مسألة اتفاق أو توضيح للعميل، مع مراعاة حكم المُقيّم أيضًا.

٥ ينبغي توخي الحذر فيما يتعلق بمهام التقييم للأغراض الإقراض المضمون لمعالجة مسائل مسؤولية الطرف الثالث.



## ن) التأكيد على أن التقييم سيُعد وفقًا لمعايير التقييم الدولية

يجب على المُقيّم تقديم ما يلي:

التأكيد على أنه سيتم إجراء التقييم وفقًا لمعايير التقييم الدولية (IVS) وأن المُقيّم سيقدر مدى ملاءمة جميع المدخلات المهمة.

أو (حسب متطلبات العملاء الخاصة).

التأكيد على ضرورة إجراء التقييم وفقًا لمعايير التقييم العالمية للمعهد (RICS)، والتي تتضمن معايير التقييم الدولية، و(عند الاقتضاء) اللائحة الوطنية أو القانونية ذات الصلة. وحيثما كان ذلك مناسبًا، يمكن اختصار هذا التأكيد بالإشارة إلى الكتاب الأحمر.

في كلتا الحالتين، يجب تضمين ملاحظة مصاحبة وشرح لأي خروج عن معايير التقييم الدولية أو الكتاب الأحمر. ويجب تحديد أي خروج عن المعايير من هذا القبيل وتبريره. ولن يكون هناك ما يبرر الخروج عن المعايير إذا أسفر عن تقييم مضلل.

### التنفيذ

1 لا يوجد فرق جوهري بين عبارات التأكيد المذكورة أعلاه، والتي يمكن استخدامها وفقًا للمتطلبات الخاصة لمهمة التقييم. ويرغب بعض العملاء في التأكيد الصريح على أن التقييم قد تم وفقًا لمعايير التقييم الدولية، ومن الطبيعي أن يتم تقديم ذلك. وعند التأكيد على أن التقييم قد تم وفقًا للكتاب الأحمر فإنه يحمل تأكيدًا بالامتثال للمعايير الفنية لمعايير التقييم الدولية والمعايير المهنية للمعهد بشكل عام.

2 عند الإشارة إلى الكتاب الأحمر للمعهد دون الإشارة إلى سنة الإصدار سيؤخذ بأنها تعني نسخة معايير المعهد المطبقة في تاريخ التقييم، شريطة أن تكون صادرة في أو قبل تاريخ التقرير. وعندما يتم تقديم قيمة مستقبلية "تنبؤية" (أي لتاريخ بعد تاريخ التقرير)، سيكون تاريخ التقرير هو العامل الحاسم فيما يتعلق بالنسخة محل التطبيق.

3 ينبغي أن يذكر اقرار الامتثال أي خروج عن المعايير (انظر القسم 6 من المعيار المهني 1). وعندما يكون الخروج عن المعايير غير إلزامي، فلن يكون التقييم ممثل لمعايير التقييم الدولية.

4 عند اتباع معايير تقييم أخرى، خاصة بسلطة قضائية معينة، يجب تأكيد ذلك كجزء من الموافقة على شروط التعاقد.

## س) أساس حساب أتعاب خدمة التقييم

### التنفيذ

1 يتم الإتفاق على الأتعاب مع العميل، ما لم يكن هناك أساس تحدده هيئة خارجية تربط الطرفين. ولا ينص المعهد على أي نطاق للأتعاب الموصى بها.

ع) إذا كانت المنشأة مسجلة في المعهد، يجب الإشارة إلى إجراءات الشكاوى الخاصة بالمنشأة، مع تقديم نسخة عند الطلب

### التنفيذ

1 تم تضمين هذا الشرط للتأكيد على حاجة المنشآت المسجلة في المعهد للامتثال لقواعد السلوك الخاصة بالمنشآت الصادر من المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).

**ف) اقرار بأن الامتثال لهذه المعايير قد يكون خاضعًا للرقابة بموجب قواعد السلوك واللوائح التأديبية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)**

**التنفيذ**

- ١ الغرض من هذا البيان هو لفت انتباه العميل إلى إمكانية التحقيق في التقييم للتأكد من امتثاله لهذه المعايير.
- ٢ تتوفر إرشادات حول نظام الرقابة، بما في ذلك المسائل المتعلقة بالسرية، على الموقع الإلكتروني: [www.rics.org/regulation](http://www.rics.org/regulation)
- ٣ يجب أن يكون العملاء على دراية بأن هذا البيان لا يمكن إدراجه من قبل أي مُقيّم ليس عضوًا في منشأة خاضعة للتنظيم وفقًا للمعهد أو خاضعة لإجراءات بموجب **القسم ٨ من المعيار المهني ١**.

**ف) بيان حدود المسؤولية المتفق عليها**

**التنفيذ**

- ١ ترتبط قضايا المخاطر والمسؤولية والتأمين ارتباطًا وثيقًا. وينبغي على الأعضاء التحقق من أحدث إرشادات المعهد المعمول بها في سلطتهم القضائية على الرابط التالي: [www.rics.org/uk/regulation1/firmand-individual-guidance/professional-indemnity-insurance-pii/pii-and-valuationguidance](http://www.rics.org/uk/regulation1/firmand-individual-guidance/professional-indemnity-insurance-pii/pii-and-valuationguidance)

# معياري أداء التقييم (٢): المعاينة والاستقصاءات والسجلات

هذا المعيار الإلزامي:

- يطبق معيار التقييم الدولي (١٠٢).
- يحدد المتطلبات الإلزامية الإضافية لأعضاء المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).
- يتناول جوانب معينة من التنفيذ التي قد تنشأ في حالات معينة.

## ١ البحث والاستقصاء

يجب إجراء المعاينات والاستقصاءات دائمًا بالقدر الضروري للعداد تقييم مهني يعد مناسبًا للغرض منه. ويجب على المُقيّم اتخاذ خطوات معقولة للتحقق من المعلومات التي يتم الاعتماد عليها في إعداد التقييم، وأن يوضح للعميل أي افتراضات ضرورية سيتم الاعتماد عليها إذا لم يتم الاتفاق عليها مسبقًا.

تدعم هذه المبادئ العامة المتطلبات الإضافية التالية الواردة في معايير أداء التقييم ١ و ٣:

- يجب تحديد أي قيود أو محددات على أعمال *المعاينة*، والاستفسار، والتحليل، في مهمة التقييم وذكرها في نطاق العمل (الفقرة ٣.٢ (ط) في معيار أداء التقييم ١) وفي التقرير أيضًا (الفقرة ٢.٢ (ح) في معيار أداء التقييم ٣).
- إذا تم قبول المهمة وكانت المعلومات غير متوفرة نظرًا لأن ظروف المهمة تقيد البحث، يجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة وذكرها في *شروط التعاقد* (الفقرة ٣.٢ (١) في معيار أداء التقييم ١) وفي التقرير (الفقرة ٢.٢ (ح) في معيار أداء التقييم ٣).

## التنفيذ

- ١.١ يجب على المُقيّم، عند الاتفاق على *شروط التعاقد*، أن يوافق على نطاق معاينة الأصول محل التقييم ومدى أي بحث أو استقصاء يتم إجراؤه (انظر معيار أداء التقييم ١).
- ١.٢ يتطلب الحكم المهني عند تحديد نطاق الأدلة اللازمة للتأكد من أن المعلومات التي يتم الحصول عليها كافية للغرض من *التقييم* وتتسق مع *أساس القيمة* المعتمد. ويجب على المُقيّم، في كل حالة، أن يحكم على موثوقية المعلومات المقدمة وأن يكون على دراية بحدود مؤهلاته وخبرته وألا يتجاوزها عند اتخاذ هذا الحكم.
- ١.٣ عند معاينة *العقارات* أو الأصول الملموسة الأخرى أو فحصها، فإن درجة الاستقصاء المناسب ستختلف باختلاف طبيعة الأصل والغرض من *التقييم*. وباستثناء الحالات الموضحة في قسم "إعادة التقييم دون إعادة *المعاينة*" أدناه، ننوه بأن الاستغناء عن معاينة الأصول الملموسة طوعًا قد يؤدي إلى مخاطر في مشورة التقييم المقدمة، وبالتالي يجب على المُقيّم تقدير هذه المخاطر بعناية قبل المتابعة: انظر **فقرة ٣.٢ (ط) من معيار أداء التقييم ١**، بخصوص "خدمات التقييم المقيدة"، بما في ذلك استخدام نماذج التقييم الآلي.
- ١.٤ يجب مراعاة المعايير الدولية لقياس *العقارات* في حال إجراء القياسات أو التحقق منها. وتحتوي الوثيقة المهنية للمعهد "قياس *العقارات*" (انظر [www.rics.org/propertymeasurement](http://www.rics.org/propertymeasurement)) على مزيد من التفاصيل.

- ١.٥** يقدم الدليل التطبيقي ٨ تفاصيل حول الأمور التي يجب مراعاتها أثناء معاينة العقارات، بما في ذلك تلك المسائل التي تندرج ضمن "الاستدامة والمسائل البيئية". وتزداد أهمية هذه العوامل من حيث نظرة السوق وتأثيرها، وبالتالي من الضروري أن يأخذها المُقيّم في الاعتبار لأهميتها وعلاقتها بمهام التقييم.
- ١.٦** وفقًا للفقرة ٢.٤ من المعيار المهني ٢ والفقرة ٣.٢ (ي) من معيار أداء التقييم ١، يجب على المُقيّم اتخاذ خطوات معقولة للتحقق من المعلومات التي يتم الاعتماد عليها في إعداد التقييم، وتوضيحها للعميل إن لم يتم الاتفاق عليها مسبقًا. يمكن للعميل أن يطلب أو يوافق على افتراض، ولكن إذا رأى المُقيّم أنه بعد المعاينة أو الاستقصاء أن مثل هذا الافتراض يتعارض مع الحقائق التي تمت ملاحظتها، فإن الاعتماد عليه يجعله افتراضًا خاصًا، شريطة أن يكون واقعي وذو صلة وصالح لظروف التقييم (انظر القسم ٩ من معيار أداء التقييم ٤).
- ١.٧** إذا تم قبول المهمة وكانت المعلومات غير متوفرة لأن ظروف المهمة تقيد البحث، يجب تحديد هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة ناتجة بسبب قيود شروط التعاقد وعليها سيكون التقييم على أساس المعلومات المقيدة وفق الفقرة ٣.٢ (ي) من معيار أداء التقييم ١. وينبغي وضع أي قيود على المعاينة أو قلة المعلومات في شروط التعاقد وتقرير التقييم. كما ينبغي على المُقيّم رفض المهمة إذا رأى بأنه من غير الممكن تقديم التقييم على أساس مقيد.
- ١.٨** عندما تشمل مهمة التقييم الاعتماد على معلومات مقدمة من طرف آخر غير المُقيّم، ينبغي على المُقيّم أن ينظر فيما إذا كانت المعلومات موثوقة ويمكن الاعتماد عليها دون أن تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم، وفي هذه الحالة يمكن الاستمرار في مهمة التقييم. وتتطلب المدخلات الهامة المقدمة إلى المُقيّم (من الإدارة أو المالكين مثلًا) والتي تؤثر بشكل جوهري على نتائج التقييم التحقق والتأكد منها إذا شك المُقيّم فيها. كما ينبغي عدم استخدام المعلومات في الحالات التي لا يمكن فيها دعم مصداقيتها أو موثوقيتها.
- ١.٩** ينبغي على المُقيّم أن يتحقق من أي معلومات مقدمة أو تم الحصول عليها، كما يجب ذكر أي قيود بوضوح (انظر معيار أداء التقييم (١)). وعند إعداد تقييم لأغراض الإدراج في القوائم المالية، يجب أن يكون المُقيّم مستعدًا لمناقشة مدى ملاءمة الافتراضات مع مدقق حسابات العميل أو أي مستشار مهني آخر.
- ١.١٠** أي مُقيّم يستوفي المعايير الواردة في القسم ٢ من المعيار المهني ٢، سيكون على معرفة بالعديد من الأمور التي تؤثر على نوع الأصل أو موقعه. وعندما تكون هناك مشكلة حالية أو محتملة يمكن أن تؤثر على القيمة وتدخل في نطاق معرفة المُقيّم أو اتضحت بعد معاينة الأصل أو موقعه (حسب الحالة)، أو من الاستفسارات الروتينية، فينبغي إبلاغ العميل بالمشكلة في موعد لا يتجاوز إصدار التقرير، والأفضل أن يكون قبل إصدار التقرير في الحالات التي يكون فيها التأثير كبيرًا.

## ٢ إعادة التقييم دون إعادة معاينة العقار الذي سبق تقييمه

### التنفيذ

- ٢.١** يجب على المُقيّم عدم قبول مهمة إعادة تقييم أجزائها مُقيّم أو منشأة أخرى دون معاينة الأصل العقاري ما لم يقتنع المُقيّم بأنه لم تحدث تغييرات جوهرية في الخصائص المادية للملكية أو طبيعة موقعها منذ آخر مهمة.
- ٢.٢** قد يحتاج العميل إلى تحديث تقييم عقاراته على فترات منتظمة وأن إعادة المعاينة قد تكون غير ضرورية في كل مرة. ويمكن إعادة التقييم دون إعادة المعاينة شريطة أن يكون المُقيّم عاين العقار مسبقًا، وأن العميل أكد على عدم حدوث أي تغييرات جوهرية على خصائص العقار والمنطقة التي يقع فيها. ويجب أن تنص شروط التعاقد على هذا الافتراض أيضًا.
- ٢.٣** يجب أن يحصل المُقيّم من العميل على معلومات عن التغييرات الحالية أو المتوقعة في إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية وأي تغييرات جوهرية على الخصائص غير المادية لكل عقار، مثل شروط التأجير الأخرى وموافقات التخطيط والإشعارات القانونية وما إلى ذلك. كما يجب على المُقيّم النظر في احتمالية تغير أي عوامل استدامة تؤثر على التقييم.

٢.٤ يجب على المُقيّم معاينة *العقار* عندما يبلغه العميل بحدوث تغييرات جوهرية عليها، أو إذا كان المُقيّم على دراية أو كان لديه سبب وجيه للاعتقاد بأن هذه التغييرات قد حدثت. ويكون الفاصل الزمني بين *المعاينة* مسألة تتعلق بالحكم المهني للمُقيّم الذي سينظر في نوع الأصل وموقعه من بين اعتبارات أخرى.

٢.٥ إذا اعتقد المُقيّم أنه من غير المناسب إعادة التقييم دون إعادة *المعاينة* بسبب حدوث تغييرات جوهرية أو مرور الوقت أو لأسباب أخرى، وبالرغم من ذلك طلب العميل إجراء التقييم دون معاينة، في هذه الحالة يمكن أن يقبل المُقيّم المهمة بعد تأكيد العميل خطياً بأن التقييم مطلوب فقط لأغراض الإدارة الداخلية قبل تسليم التقرير، وألا يتم نشر أو إفصاح التقرير لأطراف ثالثة وأن العميل يقبل المسؤولية عن المخاطر المرتبطة به. ويجب إدراج الإقرار بشكل واضح في التقرير، وأن التقرير لا يسمح بنشره بأي شكل من الأشكال.

### ٣ سجلات التقييم

يجب الاحتفاظ بسجل مناسب للمعاينات، والاستقصاءات، والمدخلات الرئيسية الأخرى، في شكل مهني مناسب.

#### التنفيذ

٣.١ يجب تسجيل تفاصيل *المعاينة* والاستقصاءات بطريقة واضحة ودقيقة بحيث لا تدع مجالاً للغموض أو التضليل أو أن تخلق انطباعاً خاطئاً.

٣.٢ لضمان سهولة المراجعة الداخلية والرد على أية استفسارات مستقبلية يجب توثيق الملاحظات (التي قد تتضمن صوراً فوتوغرافية أو أي نوع آخر من الرسومات) والنتائج ولا سيما حدود *المعاينة* والظروف التي تمت فيها. كما يجب أن تتضمن الملاحظات سجلاً للمدخلات الرئيسية وكافة العمليات الحسابية والتحقيقات والتحليلات التي يتم أخذها في الاعتبار عند إجراء التقييم.

٣.٣ على الرغم من أنه ليس إلزامياً، يُنصح المُقيّمين بجمع بيانات *الاستدانة* المناسبة والكافية وتسجيلها، عند توفرها لمقارنتها في المستقبل، حتى لو لم يكن لها تأثير في الوقت الحالي على القيمة. ويكون ذلك مفيداً بشكل خاص عندما يقدم المُقيّم تقارير منتظمة إلى العميل.

٣.٤ يجب الاحتفاظ بجميع الملاحظات والسجلات في شكل مهني مناسب. وتعتمد الفترة المناسبة للاحتفاظ بالتقييم على الغرض من *التقييم* وظروف الحالة كما يجب مراعاة أي متطلبات قانونية أو تنظيمية ذات صلة.

# معيار أداء التقييم (٣): تقارير التقييم

هذا المعيار الإلزامي:

- يطبق معيار التقييم الدولي رقم (١٠٣): إعداد التقارير.
- يحدد المتطلبات الإلزامية الإضافية لأعضاء المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).
- يتناول حالات معينة من التنفيذ التي قد تنشأ في حالات معينة.

## ١ المبادئ الأساسية

يجب أن يكون التقرير:

- واضح ودقيق ويقدم استنتاجات التقييم بطريقة ليست غامضة أو مضللة ولا تخلق انطباعًا خاطئًا. ويجب على المُقيّم أن يلفت الانتباه إلى أي مسائل تؤثر على درجة اليقين أو عدم اليقين بشأن التقييم تحت الفقرة (س) أدناه.

- يتعامل مع جميع المسائل المتفق عليها بين العميل والمُقيّم في شروط التعاقد (نطاق العمل) (انظر معيار أداء التقييم ١).

١.١ باختصار، يجب أن ينقل تقرير التقييم فهماً واضحاً للآراء التي يعبر عنها المُقيّم ويجب أن يُصاغ بعبارات يمكن قراءتها وفهمها من قبل شخص ليس لديه معرفة مسبقة بالأصل أو الالتزام موضوع التقييم.

١.٢ يتفق المُقيّم والعميل على شكل التقرير وتفاصيله في شروط التعاقد. ويجب أن يكون التقرير متناسبًا مع المهمة وغرضها المهني كما هو الحال مع التقييم. إذا كان التقرير في شكل نموذج أو تنسيق يحدده العميل ولا ينص على أحد العناوين أدناه، فيجب أن تنص اتفاقية الخدمة الأولية أو شروط التعاقد أو كلاهما على هذا الأمر بوضوح. فإن عدم الالتزام بذلك ينتج عنه تقييم غير ممثل لهذه المعايير. انظر معيار أداء التقييم ١ (ط) للمزيد.

١.٣ عندما تقدم تقارير متعددة إلى عميل واحد على مدار فترة زمنية، مع شروط متطابقة، يجب توضيح ذلك للعميل ولأي شخص آخر قد يعتمد على نصيحة التقييم المقدمة، بأنه يجب دائمًا قراءة شروط التعاقد والتقرير معًا.

١.٤ قد يقدم المُقيّم للعميل مشورة تقييم أولية، أو مسودة تقرير أو مسودة تقييم قبل إتمام التقرير النهائي، راجع الفقرات ٣.١٥-٣.١٢ من المعيار المهني ٢. ولكن من الضروري توضيح الفرق بين النسخ الأولية أو المؤقتة والتقرير الرسمي والنهائي. ١.

١.٥ ننوه للأعضاء بأن أي مشورة تقييم مقدمة بأي شكل من الأشكال، تخلق مسؤولية محتملة تجاه العميل، أو في ظل ظروف معينة، تجاه طرف ثالث أو أكثر. لذلك ينبغي توخي الحذر الشديد لتحديد وفهم متى وكيف تنشأ هذه المسؤوليات ومدى حدوثها. انظر الفقرة ٢.٢ (ع) أدناه.

١.٦ لا ينبغي استخدام مصطلحات مثل شهادة القيمة أو شهادة التقييم أو بيان القيمة فيما يتعلق بتقديم المشورة بشأن التقييم. ولكن يمكن أن يستخدم المُقيّم مصطلح معتمد أو عبارة مشابهة داخل نص التقرير حيث من المعروف أن التقييم يتم تقديمه لغرض يتطلب التصديق الرسمي على رأي التقييم. (انظر معيار أداء التقييم ١ (ط)).

## ٢ محتوى التقرير

٢.١ يجب أن تتناول تقارير التقييم المسائل التالية، التي تعكس المتطلبات المنصوص عليها في **معيار أداء التقييم** لشروط التعاقد (نطاق العمل). وعلى الرغم من أن التقارير قد تبدأ غالبًا بتحديد الأصل (أو الالتزام) وتأكيد الغرض من **التقييم**، إلا أنه يُنصح المُقيّمين بشدة، حيثما أمكن، بالنظر في العناوين الواردة أدناه عند إعداد التقارير، لضمان أن كافة المسائل ذات الصلة مشمولة في التقرير.

**أ** هوية المُقيّم وحالته.

**ب** هوية العملاء والمستخدمين المقصودين.

**ج** الغرض من التقييم.

**د** تحديد الأصول او الالتزامات محل التقييم.

**هـ** أسس القيمة المستخدمة.

**و** تاريخ التقييم.

**ز** نطاق البحث.

**ح** طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها.

**ط** الافتراضات والافتراضات الخاصة.

**ي** القيود على استخدام أو توزيع أو نشر التقرير.

**ك** التأكيد على أن التقييم سيُعد وفقًا لمعايير التقييم الدوليّة.

**ل** أساليب وطرق التقييم.

**م** مبلغ التقييم.

**ن** تاريخ تقرير التقييم.

**س** ضرورة التعليق على وجود أي عدم يقين جوهري يتعلق بالتقييم لضمان وضوحه لمستخدم التقييم.

**ع** بيان حدود المسؤولية المتفق عليها.

٢.٢ يتم شرح كل نقطة بمزيد من التفاصيل أدناه. ويحدد النص المكتوب بخط عريض المبادئ الأساسية والنص المصاحب كيفية تفسير تلك المبادئ وتنفيذها في حالات معينة.

**أ** هوية المُقيّم وحالته

يمكن أن يكون المُقيّم فردًا أو منشأة. يجب أن يحتوي التقرير على ما يلي:

- توقيع الشخص المسؤول عن مهمة التقييم.
- اقرار يوضح أن المُقيّم في وضع يسمح له بتقديم تقييم موضوعي وغير متحيز وأنه قادر على إتمام مهمة التقييم.

إذا احتاج المُقيّم إلى طلب مساعدة من الآخرين فيما يتعلق بأي جانب من جوانب المهمة، يجب أن تكون طبيعة هذه المساعدة ومدى الاعتماد عليها واضحة ومسجلة ومتفق عليها في التقرير.

## التنفيذ

- ١ التقييم هو مسؤولية العضو، فلا يسمح المعهد أن يكون التقييم معد باسم المنشأة ولكن يعتبر استخدام كلمة "نيابة عن" المُقيّم المسؤول بديلاً مقبولاً.
- ٢ يجب أن يكون اللقب المهني للمسؤول عن التوقيع واضحاً في جميع الحالات (مثل، MRICS) أو أي مؤهل مهني آخر.
- ٣ عندما يكون هناك متطلب محدد أن يعمل المُقيّم كـمُقيّم داخلي أو خارجي كما تم تعريفهما في مسرد المصطلحات، يجب عليه أن يذكر ذلك. ولكن يمكن تطبيق تعاريف أخرى لهذه المصطلحات، لأغراض معينة في ولايات قضائية مختلفة، والتي يجب ذكرها في شروط التعاقد (على افتراض أن المُقيّم يفي بالمعايير المحددة في التعريف) وأن يعبر عنها بوضوح في التقرير. وفي حالة اعتماد معايير أخرى تتعلق بحالة المُقيّم، يجب التأكيد عليها مع بيان أن المُقيّم يمثل لها.
- ٤ عند النظر في طبيعة مشاركة المُقيّم، سواء أكانت مشاركة سابقة أو حالية أو محتملة في المستقبل، يجب أن يأخذ المُقيّم في الاعتبار متطلبات القسم ٨ من المعيار المهني ٢. ويجب تكرار أي إفصاحات أو بيانات تم إجراؤها وفقاً للفقرة ٣.٢ (أ) (٣) من معيار أداء التقييم ١ في تقرير التقييم. وفي حالة عدم وجود أي مشاركة سابقة، يجب الإفصاح عن ذلك في شروط التعاقد وتقرير التقييم، انظر المعيار المهني ٢ فيما يتعلق بحل تضارب المصالح.
- ٥ بيان يوضح أن المُقيّم لديه معرفة محلية ووطنية ودولية كافية بالسوق المعينة، ومعرفة ومهارات كافية لإجراء التقييم بكفاءة. وعندما يساهم أكثر من مُقيّم في المنشأة، يلزم التأكيد على أنه تم استيفاء الفقرة ٢.٧ من المعيار المهني ٢، ولا يشترط تقديم أي تفاصيل.
- ٦ في حال أضاف المُقيّم في التقرير تقييمًا أعده مُقيّم أو منشأة أخرى، سواء كان ذلك في صورة متعاقد أو خبير خارجي في جانب واحد أو أكثر، يرجى مراجعة الفقرات الفرعية ٤-٥ (ي) أدناه.
- ٧ قد تتطلب معايير التقييم، في بعض البلدان أو الدول، إفصاحات إضافية فيما يتعلق بحالة المُقيّم.

## (ب) هوية العميل أو العملاء والمستخدمين الآخرين

يجب تحديد الطرف الذي يقوم بالتكليف بمهمة التقييم بالإضافة إلى أي أطراف مقصودة أخرى قد تعتمد على نتائج المهمة (انظر أيضًا (ي) القيود المفروضة على استخدام التقرير أو توزيعه أو نشره أدناه).

## التنفيذ

- ١ يجب أن يكون التقرير مرسل للعميل أو ممثليه. ويجب ذكر مصدر التعليمات وهوية العميل، إذا كان مختلفاً عن المرسل إليه. كما يتم تسمية المستخدمين المعروفين الآخرين للتقرير.
- ٢ لبعض الأغراض، قد لا يتمكن المُقيّمون من استبعاد المسؤولية تجاه "الأطراف الثالثة" (انظر "القسم ٥ من المعيار المهني ٢"). يجب تضمين أي قيود على الإفصاح في "تقييم" يستند إلى معلومات أو تعليمات مقيدة (انظر معيار أداء التقييم ١، الفقرة ٣.٢ (ي)).

## (ج) الغرض من التقييم

يجب تحديد الغرض من مهمة التقييم بوضوح.

## التنفيذ

- ١ يجب أن يكون التقرير واضحاً. وفي حالة لم يفصح العميل عن الغرض من التقييم، ينبغي للمُقيّم أن يطلب توضيحاً لذلك. ويجب أن يتضمن تقرير التقييم بياناً مناسباً لتوضيح تلك الظروف.



### د) تحديد الأصول أو الالتزامات محل التقييم

يجب تحديد الأصل أو الالتزام محل التقييم بوضوح، مع الحرص على التمييز بين الأصل أو الالتزام والمصلحة في الأصل أو الالتزام والحق في استخدامه حسب مقتضى الحال.

إذا كان التقييم يتعلق بأصل أو التزام يُستخدم مع أصول أو التزامات أخرى، فسيكون من الضروري توضيح ما إذا كانت تلك الأصول أو الالتزامات:

- مشمولة في التقييم.
- مستثناة من التقييم لكن يفترض وجودها.
- مستثناة من التقييم ولا يفترض وجودها.

إذا كان التقييم يتعلق بحصة نسبية محتفظ بها في أصل أو التزام، فسيكون من الضروري توضيح العلاقة بين الحصة النسبية محل التقييم بالنسبة لجميع الحقوق أو المصالح النسبية الأخرى والتزامات ملكية الحصة النسبية، إن وجدت، لأصحاب الحقوق أو المصالح النسبية الآخرين.

يجب إيلاء اعتبار خاص لتحديد وتقييم المحافظ ومجموعات الممتلكات. ومن الضروري التفكير في التجميع، وتحديد فئات الممتلكات أو الأصول المختلفة، وأي افتراضات أو افتراضات خاصة تتعلق بالظروف التي يجوز فيها عرض الممتلكات أو الأصول أو الخصوم أو المجموعات في السوق.

#### التنفيذ

- ١ ينبغي توضيح المصلحة القانونية لكل أصل أو التزام. يعتبر التوضيح أمراً مهماً للتمييز بين خصائص الأصل ككل والحصة أو الحق محل التقييم. عندما يكون الأصل عقاراً، ينبغي أيضاً الإشارة إلى مدى توفر الحياة الشاغرة أو قد تكون متاحة (إذا لزم الأمر).
- ٢ في حالة وجود الأصول في أكثر من دولة، يجب أن يسرد التقرير الأصول داخل كل دولة أو مدينة على حدة ويجب ترتيبها عادةً بحيث يتم تجميع جميع الأصول في دولة معاً. وينبغي توضيح المصلحة القانونية لكل أصل أو التزام.
- ٣ إذا طلبت شروط التعاقد تحديد منفصل للأصول أو الالتزامات حسب استخدامها أو فئتها أو صنفها، ينبغي إعداد التقرير وفقاً لذلك.
- ٤ عندما يكون هناك شك حول ما يشكل ملكية أو أصلاً منفرداً، يجب على المُقيّم "جمع" أو "تقسيم" الممتلكات للتقييم بالطريقة التي من المرجح أن يتم تبنيها في حالة البيع الفعلي للحصة محل التقييم. ومع ذلك، يجب أن يناقش المُقيّم دائماً هذه الخيارات مع العميل وأن يؤكد الأسلوب المتبع في شروط التعاقد، وبعد ذلك في تقرير التقييم. وللحصول على مزيد من الإرشادات حول المحافظ ومجموعات الممتلكات وإعداد التقارير عنها، انظر الدليل التطبيقي ٩.

### هـ) أسس القيمة المستخدمة

يجب أن يكون أساس القيمة مناسباً للغرض من التقييم. ويجب ذكر مصدر تعريف أساس القيمة المستخدم وشرحه. ولا ينطبق هذا المتطلب على مراجعة التقييم عندما لا يُطلب ابداء الرأي في القيمة أو التعليق على أساس القيمة المستخدم.

#### التنفيذ

- ١ يجب أن يرد أساس القيمة في التقرير مع تعريفه (دون الإطار المفاهيمي أو غيرها من التفاصيل المتعلقة بهذا التعريف).

٢ ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في *شروط التعاقد*، لا يُطلب من المُقيّم تقديم تقييم على أكثر من أساس للقيمة. ولكن إذا كانت *أساس القيمة* المطلوب ليس قائمًا على السوق وكانت نتيجة *التقييم* تختلف جوهريًا عن *القيمة السوقية*، فقد يكون من المناسب إصدار بيان تفسيري بهذا المعنى عند الاقتضاء، وذلك لضمان تنبيه مستخدم *التقييم* إلى احتمالية أن *التقييم*، على الرغم من أهميته للغرض المحدد، قد لا يكون له علاقة بالسعر الذي يمكن الحصول عليه عند عرض الأصل أو الالتزام في السوق.

٣ في الحالات التي يكون فيها *التقييم* لتاريخ مستقبلي، يجب أن يُذكر ذلك صراحةً (انظر **الفقرة (و) أدناه** و**الفقرة ٢.٥ من معيار أداء التقييم (٤)**). ويجب الإفصاح عنه بشكل منفصل مع التأكيد على أنه يتوافق مع أي معايير قضائية أو محلية معمول بها. وقد يأخذ التنبؤ عدة أشكال، ولا يمثل عادةً أساس قيمة معين. ولكن نظرًا لأنه يستند إلى حد كبير على افتراضات خاصة، والتي يحتمل تحققها أو عدم تحققها، فيعتبر ذو طابع مختلف عن المشورة المتعلقة بتاريخ حالي أو سابق ويجب ألا يتم معاملته على قدم المساواة. وعلى وجه الخصوص، يجب عدم وصفه أو تمثيله ببساطة على أنه "قيمة سوقية".

### (و) تاريخ التقييم

قد يكون *تاريخ التقييم* مختلفًا عن تاريخ إصدار تقرير التقييم أو تاريخ إجراء *المعاينة* أو إكمالها. ويجب تمييز هذه التواريخ بوضوح حيثما كان ذلك مناسبًا في التقرير.

لا ينطبق هذا المتطلب على مراجعة *التقييم* إلا في حال طلب من المراجع التعليق على *تاريخ التقييم* المستخدم.

### التنفيذ

- ١ يجب ذكر *تاريخ التقييم* (انظر **الفقرة ٣.٢ (ح) معيار أداء التقييم (١)**).
- ٢ يجب على المُقيّم الإشارة إلى أي تغيير جوهري في ظروف السوق، أو في ظروف الممتلكات أو الأصول أو المحفظة، بين *تاريخ التقييم* (والذي يكون أقدم من *تاريخ التقرير*) و*تاريخ التقرير*. وقد يكون من الحكمة أيضًا أن ينبه المُقيّم العميل إلى حقيقة أن القيم تتغير مع مرور الوقت وأن *التقييم* المعطى في تاريخ معين قد لا يكون ساريًا في تاريخ سابق أو لاحق.
- ٣ من الضروري ضمان فهم العميل، عند تقديم تنبؤ بالقيمة، بأن القيمة الفعلية هي في تاريخ مستقبلي، وأنه بغض النظر عن أي أساس تم تنبيهه، قد تختلف القيمة الفعلية عن تلك المذكورة في التقرير، وبالتأكيد ستختلف إذا كانت حالة الأصل أو ظروف السوق تختلف عن *الافتراضات الخاصة* التي تم افتراضها في وقت التنبؤ. انظر إلى **الفقرة (هـ) (٣) أعلاه**.

### (ز) نطاق البحث

يجب الإفصاح في التقرير عن مدى الاستقصاءات التي أجريت، بما في ذلك القيود المفروضة على تلك الاستقصاءات والمنصوص عليها في *شروط التعاقد* (نطاق العمل).

### التنفيذ

- ١ عندما يكون الأصل ملكية عقارية، يجب أن يسجل التقرير تاريخ *المعاينة* ومداهما، بما في ذلك الإشارة إلى أي جزء من *العقار* لم يكن الوصول إليه ممكنًا (انظر **معيار أداء التقييم (٢)**). كما ينبغي اتخاذ خطوات مشابهة ومناسبة لفئة الأصول المعنية فيما يتعلق ب*الممتلكات الشخصية الملموسة*.
- ٢ يجب على المُقيّم أن يوضح ما إذا كان *التقييم* قد تم دون فرصة لإجراء معاينة ملائمة (انظر **الفقرات ١.٢ و ١.٧ من معيار أداء التقييم (٢)** أو أي فحص مشابه).
- ٣ في حالة إعادة التقييم، ينبغي أن يشير التقرير أيضًا إلى أي اتفاق فيما يتعلق بمتطلبات أو تكرار معاينة الأصول (انظر **معيار أداء التقييم (٢)**).

- ٤ عندما يتم تقييم عدد كبير من الأصول، يكون بيانًا عامًا لهذه الجوانب (أي فيما يتعلق بالمعايير) مقبولًا، بشرط ألا يكون مضللًا.
- ٥ عندما لا تكون الأصول عقارية أو ممتلكات شخصية ملموسة، يجب توخي الحذر بشكل خاص في التقرير لتوضيح مدى إمكانية إجراء البحوث.
- ٦ إذا أُعد التقييم على أساس معلومات مقيدة، أو تمت إعادة تقييم دون معاينة، يجب أن يتضمن التقرير تفاصيل كاملة لتلك القيود (انظر أيضًا الفقرة ٣.٢ (ط) من معيار أداء التقييم ١).

### ج) طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها

يجب تحديد طبيعة ومصدر أي معلومات يتم الاعتماد عليها في عملية التقييم، بالإضافة إلى الإفصاح عن نطاق الأبحاث التي يتم إجراؤها للتحقق من تلك المعلومات.

إذا لم يتحقق المُقيّم من المعلومات التي قدمها الطرف المكلف أو أي طرف آخر، يجب توضيح ذلك مع الإشارة، حسب الاقتضاء، إلى ذلك الطرف ومن يمثله.

تُفسر "المعلومات"، لهذا الغرض، على أنها تشمل البيانات وغيرها من المدخلات.

### التنفيذ

- ١ عندما يقدم العميل معلومات يمكن الاعتماد عليها، يتحمل المُقيّم مسؤولية تحديد تلك المعلومات بوضوح في شروط التعاقد ومصدرها، عند الطلب. يجب على المُقيّم، في كل حالة، أن يحكم على مدى احتمال أن تكون المعلومات المقدمة موثوق بها وعن حاجته لإجراء خطوات إضافية للتحقق منها.
- ٢ إذا تم إجراء التقييم دون توفر المعلومات التي تكون متاحة في العادة، فيجب أن يوضح المُقيّم ذلك. ويجب أن يشير المُقيّم في التقرير إلى ما إذا كان التحقق (حيثما أمكن ذلك عمليًا) مطلوبًا لأي معلومات أو "افتراضات" يعتمد عليها التقييم، أو إذا لم يتم تقديم أي معلومات تعتبر ذات أهمية.
- ٣ إذا كانت أي من هذه المعلومات أو "الافتراضات" التي تتطلب التحقق مهمة لنتيجة التقييم، فيجب على المُقيّم أن يوضح أنه لا يجب الاعتماد على التقييم بدون هذا التحقق (انظر فقرة ٣.٢ (ي) من معيار التقييم ١). في حالة إعادة التقييم، ينبغي ذكر أي تغييرات جوهرية افاد بها العميل أو ذكر افتراض بأنه لم تحدث أي تغييرات جوهرية.
- ٤ قد يتوقع العميل من المُقيّم التعبير عن رأي، وقد يرغب المُقيّم بدوره في إبداء الرأي حول المسائل القانونية التي تؤثر على التقييم. ولذلك يجب على المُقيّم أن يوضح في التقرير أي معلومات يجب التحقق منها من قبل المستشارين القانونيين للعميل أو الأطراف المعنية الأخرى قبل أن يتم الاعتماد على التقييم أو نشره.
- ٥ يجب أن يذكر التقرير أي معلومات إضافية كانت متوفرة أو أوجدها المُقيّم ويُعتقد أنها حاسمة لفهم العميل للتقييم والاستفادة منه، مراعيًا الغرض الذي أُعد من أجله التقييم.

### ط) الافتراضات والافتراضات الخاصة

يجب ذكر كافة الافتراضات والافتراضات الخاصة بوضوح.

### التنفيذ

- ١ يجب وضع جميع الافتراضات والافتراضات الخاصة في التقرير بالكامل، إلى جانب أي تحفظات قد تكون مطلوبة، وبيان بأنه تم الاتفاق عليها مع العميل. وينبغي أن يوضح كل من استنتاج التقييم والملخص التنفيذي (إن وجد) صراحة جميع الافتراضات الخاصة التي تم اتخاذها للتوصل إلى القيمة المذكورة. وعندما تكون الافتراضات متباينة أو مختلفة في بلدان أو دول أخرى، فيجب أن يوضح التقرير هذا.

## (ي) القيود على استخدام أو توزيع أو نشر التقرير

يجب ذكر القيود عندما يكون من الضروري أو المرغوب فيه تقييد استخدام مشورة التقييم أو من يعتمد عليها.

### التنفيذ

- ١ يجب أن يذكر المُقيّم الاستخدام المسموح لتقرير التقييم والقيود على توزيعه ونشره.
- ٢ عندما يتطلب غرض التقرير إدراجه في مرجع منشور، يجب أن يحرر المُقيّم خطاب يفيد إقراره بهذا الإدراج. وينبغي تقديم هذا الخطاب كوثيقة منفصلة يمكن إلحاقها بالتقرير.
- ٣ قد يتم نشر تقرير بالكامل، في الحسابات السنوية للشركة مثلاً، ولكن يعتبر الإشارة إليه فقط أكثر شيوعاً. ومن المهم في هذه الحالة أن يشارك المُقيّم في نشر البيان لضمان دقة جميع المراجع وعدم تضليل القارئ. ويعتبر ذلك مهم خاصة إذا طلب من المُقيّم تحمل مسؤولية أي بيان منشور أو أي جزء منه.
- ٤ إذا لم يتم نشر التقرير بالكامل، فينبغي إعداد الخطاب المحرر كوثيقة منفصلة وتقديمها للعميل في نفس الوقت الذي يتم فيه إعداد التقرير. وقد يخضع محتوى الخطاب لأنظمة صادرة عن الهيئات التنظيمية المحلية، لكن يجب أن يحتوي على الحد الأدنى من المعلومات التالية:
  - اسم المُقيّم ومؤهله أو منشأة التقييم.
  - إشارة إلى ما إذا كان المُقيّم خارجي أو داخلي، وإذا لزم الأمر، أنه استوفى المعايير المحددة المتعلقة بحالته.
  - تاريخ التقييم وأساس أو أسس القيمة، إلى جانب أي افتراضات خاصة.
  - ما إذا تم تحديد القيم مباشرة بالرجوع إلى أدلة السوق أو تم تقديرها باستخدام أساليب التقييم الأخرى.
  - التأكيد على أنه تم إجراء التقييم وفقاً لهذه المعايير، أو أسباب الخروج عنها ومداها.
  - بيان يشير إلى أجزاء التقرير التي أعدها مُقيّم أو متخصص آخر.
- ٥ بالنسبة إلى التقييمات التي يكون فيها ملكية عامة أو التي يمكن الاعتماد عليها من قبل أطراف أخرى غير العميل المُكلف بالتقرير أو الموجهة إليه يجب على المُقيّم تقديم إفصاحات إضافية في تقرير التقييم وأي إشارة منشورة إليه. (انظر القسم (٥) من المعيار المهني (٢)).
- ٦ لا يشمل "النشر" إتاحة التقرير أو نتيجة التقييم لمقدم طلب التمويل أو المقترض للرهن العقاري.
- ٧ يجب على المُقيّم التحقق من دقة أي محتويات أخرى ذات صلة تشير إلى الأصول أو التقييم الذي سيتم نشره.
- ٨ يُنصح المُقيّم أيضاً بقراءة الوثيقة التي سيتم فيها نشر التقرير أو المرجع بالكامل للتأكد من عدم وجود أخطاء في أي مسألة أو رأي آخر قد يكون لدى المُقيّم معرفة به.
- ٩ يجب على المُقيّم أن يصر على استلام نسخة نهائية للوثيقة أو المرجع قبل إصدارها، وإرفاق ذلك بالإثبات بكتاب الموافقة. كما ينبغي مقاومة أي ضغوط من أطراف أخرى أو إقناع بتفويض سلطة التوقيع.
- ١٠ يُسمح للمُقيّم باستبعاد المعلومات ذات الطبيعة الحساسة تجارياً من التقرير المنشور، مع مراعاة المتطلبات القانونية في كل دولة.

- ١١ قد يتم التعبير عن رأي، إذا تم ذكره في وثيقة عامة، قد يؤثر على أمور في مسألة محل نزاع أو قيد التفاوض أو تخضع لحقوق معينة بين المالك وطرف آخر (مثل رأي عن عقد الإيجار أو القيمة الرأسمالية للعقار في فترة مراجعة الإيجار). وقد يشمل التقرير أيضًا معلومات حول تداول الشركة والتي لن تكون عادةً متوفرة في المجال العام. فهذه المعلومات حساسة من الناحية التجارية ويجب على العميل أن يقرر، رهناً بموافقة المدققين وأي هيئة تنظيمية، ما إذا كان ينبغي إدراجها في المنشور.
- ١٢ يجب أن يشير المُقيّم، في المرجع المنشور، إلى الأجزاء المحذوفة ويذكر أن ذلك قد تم بناءً على تعليمات صريحة من العميل وبموافقة الهيئة التنظيمية أو مراجعي الحسابات. لأنه بدون هذه الملاحظة، قد يتعرض المُقيّم إلى النقد غير المبرر.
- ١٣ في حالة عدم نشر التقرير الكامل، يجب أن تشير الوثيقة المنشورة إلى أي افتراض خاص أو أي تقييم إضافي مقدم، وبالمثل، يجب الإشارة في أي وثيقة منشورة بشكلٍ كافٍ إلى أي خروج عن المعايير.
- ١٤ يقع على عاتق المُقيّم، في كل حالة، مسؤولية تحديد ما يشكل "مرجعًا كافيًا". ولا تعتبر الإشارة المرجعية كافية إذا لم تنبه القارئ إلى الأمور ذات الأهمية الأساسية مثل *أساس القيمة* أو مبلغ *التقييم*، أو إذا كان هناك أي خطر في احتمال تضليل القارئ.
- ١٥ من المتوقع ألا يوافق المُقيّم على نشر القيمة المستقبلية أو المتوقعة. وفي الحالات الاستثنائية التي تُمنح فيها الموافقة، ينبغي توخي الحذر الشديد لضمان النص على الشروط والإفصاحات بدقة.

### ك) القيود على استخدام أو توزيع أو نشر التقرير

يجب على المُقيّم تقديم ما يلي:

**التأكيد على أنه سيتم إجراء التقييم وفقًا لمعايير التقييم الدولية (IVS) وأن المُقيّم سيقدر مدى ملاءمة جميع المدخلات المهمة.**

**أو (حسب متطلبات العملاء الخاصة).**

**التأكيد على ضرورة إجراء التقييم وفقًا لمعايير التقييم العالمية للمعهد، والتي تتضمن معايير التقييم الدولية، و(عند الاقتضاء) اللائحة المحلية أو القانونية ذات الصلة. وحيثما كان ذلك مناسبًا، يمكن اختصار هذا التأكيد بالإشارة إلى الكتاب الأحمر.**

**في كلتا الحالتين، يجب تضمين ملاحظة مصاحبة وشرح لأي خروج عن معايير التقييم الدولية أو الكتاب الأحمر. ويجب تحديد أي خروج عن المعايير من هذا القبيل وتبديره. ولن يكون هناك ما يبرر الخروج عن المعايير إذا أسفر عن تقييم مضلل.**

### التنفيذ

- ١ لا يوجد فرق جوهري بين عبارات التأكيد المذكورة أعلاه، والتي يمكن استخدامها وفقًا للمتطلبات الخاصة لمهمة التقييم. ويرغب بعض العملاء في التأكيد الصريح على أن *التقييم* قد تم وفقًا لمعايير التقييم الدولية، ومن الطبيعي أن يتم تقديم ذلك. وفي الحالات الأخرى، عند التأكيد على أن *التقييم* قد تم وفقًا للكتاب الأحمر فإن ذلك يحمل تأكيدًا بالامتثال للمعايير الفنية لمعايير التقييم الدولية والمعايير المهنية للمعهد بشكل عام.
- ٢ عند الإشارة إلى الكتاب الأحمر للمعهد دون الإشارة إلى سنة الإصدار سيؤخذ بأنها تعني نسخة معايير المعهد المطبقة في *تاريخ التقييم*، شريطة أن تكون في أو قبل *تاريخ التقرير*.
- ٣ ينبغي أن يذكر اقرار الامتثال أي خروج عن المعايير (انظر **القسم ٦ من المعيار المهني ١**). وعندما يكون *الخروج عن المعايير غير إلزامي*، فلن يكون التقييم ممثل لمعايير التقييم الدولية.

٤ عند اتباع معايير تقييم أخرى، خاصة بسلطة قضائية معينة، يجب تأكيد ذلك كجزء من الموافقة على شروط التعاقد.

٥ عندما يدرج المُقيّم في التقرير تقييماً معدّاً من قبل مُقيّم آخر أو منشأة أخرى، سواءً أكان متعاقدًا من الباطن أو كطرف ثالث، يجب التأكيد على أنه تم إعداد *التقييم* وفقاً لهذه المعايير العالمية، أو غيرها من المعايير التي قد تنطبق في ظروف معينة.

٦ قد يُطلب من المُقيّم تضمين تقييم آخر طلبه العميل مباشرة. في مثل هذه الحالات، يجب أن يكون المُقيّم مقتنعاً بأن التقرير قد تم إعداده وفقاً لهذه المعايير العالمية.

### ل) أسلوب التقييم والأسباب الرئيسية للاستنتاجات

لفهم ناتج التقييم في السياق، يجب أن يشير التقرير إلى الأسلوب أو الأساليب المعتمدة، والمدخلات الرئيسية المستخدمة والأسباب الرئيسية للاستنتاجات التي تم التوصل إليها.

عندما يكون التقرير ناتج عن مراجعة التقييم، يجب أن تُذكر استنتاجات المراجع للعمل قيد المراجعة، بما في ذلك الأسباب الداعمة.

لا ينطبق هذا المتطلب إذا تم الاتفاق في *شروط التعاقد (نطاق العمل)* وتوثيقها على أن يتم تقديم تقرير دون أي أسباب أو معلومات داعمة أخرى.

### التنفيذ

١ عندما تكون هناك حاجة إلى أسلوب وافتراضات تقييم مختلفة لأصول متعددة، من المهم أن يتم تحديدها وتقريرها بشكل منفصل.

٢ للاطلاع على الفرق بين الأسلوب والطريقة، انظر **الفقرة ١ من معيار أداء التقييم ٥**. وينبغي أن يتناسب نطاق وصفهم مع مهمة التقييم، مع التركيز على مساعدة العميل والمستخدمين الآخرين في فهمهم. ويجب أن تتضمن الأسباب الداعمة أو الأساس المنطقي للاستنتاجات التي تم التوصل إليها، وشرائح لأي اختلاف عن الممارسة الشائعة للمهنة، إن وجد.

٣ في حالة الأصول أو اللاتزامات التي تمثل حقوق في عقارات، يُرجى الانتباه إلى **الفقرة ١.٥ من معيار أداء التقييم ٢**، وأهمية *الاستدامة* والمسائل البيئية، حيثما كان ذلك مناسباً، وينبغي أن تكون جزءاً لا يتجزأ من أسلوب التقييم ودعم النتيجة المذكورة.

### م) مبلغ التقييم

يجب التعبير عنه بالعملة المعمول بها.

لا ينطبق هذا المتطلب على مراجعة التقييم إذا لم يُطلب من المُقيّم ابداء رأيه في القيمة.

### التنفيذ

١ يجب أن يُذكر رأي القيمة كاتباً ورقماً في متن التقرير.

٢ عندما تتضمن مهمة التقييم عدداً من الأصول التي تندرج ضمن فئات استخدام أو مواقع جغرافية مختلفة، سيعتمد ما إذا كان *التقييم* يبلغ عنه لكل أصل أو غير ذلك على الغرض من *التقييم* والظروف وتفضيلات العميل. عندما تتضمن المحفظة أصولاً ذات تعاقدات إيجارية مختلفة، يمكن تجميع المستأجرين في مجموعات، مع بيان القيمة الإجمالية.

٣ عادةً ما تتطلب *المنشأة* التعبير عن قيم الأصول أو اللاتزامات بعملة الدولة التي تقع فيها. ولأغراض *القوائم المالية* تُعرف باسم عملة التقرير. وبصرف النظر عن موقع العميل، يجب إجراء التقييمات بعملة الدولة التي يوجد بها الأصل أو اللاتزام.

٤ عندما يطلب العميل التحويل إلى عملة مختلفة (عملة التقرير مثلاً)، فإن سعر الصرف الذي سيتم تبنيه هو سعر الإغلاق (المعروف أيضًا باسم "سعر الصرف الفوري") في تاريخ التقييم، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

٥ عندما تتطلب مهمة التقييم ذكر القيمة بأكثر من عملة واحدة (مثل عمليات التقييم لمحفظه من أصول عالمية)، يجب أن يشير رأي القيمة إلى العملات المعتمدة ويجب أن يظهر المبلغ كتابة ورقمًا في متن التقرير. كما يجب أن يكون سعر الصرف المعتمد كما هو في تاريخ التقييم، ويجب ذكر ذلك في تقرير التقييم.

٦ إذا تم تحديد كل أصل وقيمه على حده في جدول أو جداول ملحقه بالتقرير، فيجب تضمين ملخص للقيم في متن التقرير.

٧ ينبغي على المُقيّم أن يذكر أي تغيير جوهري في ظروف السوق أو في ظروف الأصل أو المحفظة بين تاريخ التقييم (إذا كان يسبق تاريخ التقرير) وتاريخ التقرير. وقد يكون من الحكمة أيضًا في بعض الحالات أن يلفت المُقيّم انتباه العميل إلى حقيقة أن القيم تتغير مع مرور الوقت وأن التقييم المعطى في تاريخ معين قد لا يكون ساريًا في تاريخ سابق أو لاحق.

٨ قد تنشأ قيمًا والتزامات سلبية، وعندئذ يجب ذكرها بشكل منفصل دائمًا، ولا ينبغي موازنتها.

### ن) تاريخ تقرير التقييم

يجب ذكر تاريخ إصدار التقرير، وقد يختلف عن تاريخ التقييم (انظر الفقرة (و) أعلاه).

س) التعليق على أي عدم يقين جوهري في التقييم لضمان وضوحه لمستخدم التقييم

### التنفيذ

١ هذا الشرط إلزامي فقط عندما يكون عدم اليقين جوهري أو ذو أهمية. ولهذا الغرض، فيعني "جوهري" أن درجة عدم اليقين في التقييم تقع خارج ما هو متوقع ومقبول عادةً.

٢ جميع التقييمات هي آراء مهنية مبنية على أساس قيمة محدد، إلى جانب أي افتراضات أو افتراضات خاصة يجب ذكرها أيضًا (انظر معيار أداء التقييم ٤). والتقييم مثل كل الآراء فهو ليس حقيقة مثبتة، وتختلف درجة موضوعيته من حالة إلى أخرى، وكذلك درجة اليقين، مثل احتمالية أن يكون رأي المُقيّم في القيمة السوقية متزامنًا تمامًا مع السعر المحقق لو كان هناك بيع فعلي في تاريخ التقييم، حتى لو كانت جميع الظروف المتصورة للقيمة السوقية والافتراضات متطابقة مع ظروف البيع الفعلي. لذلك تخضع معظم عمليات التقييم إلى درجة من التباين (أي اختلاف في الرأي المهني)، وهو مبدأ تعترف به المحاكم في عدة اختصاصات قضائية.

٣ يحتاج ضمان فهم المستخدم وثقته في عمليات التقييم إلى الوضوح والشفافية، ولذا يتطلب الشرط العامة الوارد في القسم (ل) أعلاه الإشارة في التقرير إلى الأساليب المعتمدة، والمدخلات الرئيسية المستخدمة والأسباب الرئيسية للاستنتاجات التي تم التوصل إليها، وبالتالي تمكين المستخدم من فهم نتيجة التقييم في السياق. ويختلف عمق التفاصيل للأدلة الداعمة، وأسلوب التقييم وسياق السوق المعين حسب كل حالة.

٤ لا تتطلب عمليات التقييم شرحًا أو توضيحًا إضافيًا غير الشرط العام المشار إليه في الفقرة ٣ أعلاه. ولكن في بعض الحالات قد تكون هناك درجة من عدم اليقين في نتيجة التقييم أكثر من العادة، فإذا كان عدم اليقين هذا ذو أهمية جوهريّة، فيجب الإشارة إليه صراحة في التقرير، كما يجب إضافة تعليق مناسب لضمان أن التقرير لا يخلق انطباعًا خاطئًا. ولا ينبغي أن يعامل المُقيّم مثل هذا التصريح بأنه يقلل من ثقته في التقييم أو كاعتراف بالضعف، فهو ليس انعكاسًا لمهارته أو حكمه المهني، ولكنه أمر يتطلب الإفصاح في الواقع، إذا لم ينبه المُقيّم العميل إلى عدم اليقين في التقرير فإنه يمكن أن يعطي وزن أكبر من اللازم لرأي التقييم، وعليه سيكون التقرير مضللًا.

٥ للحصول على مزيد من الإرشادات حول عدم اليقين والشك، انظر الدليل التطبيقي ١٠.

(ع) **بيان حدود المسؤولية المتفق عليها.**

#### التنفيذ

١ ترتبط قضايا المخاطر والمسؤولية والتأمين ارتباطاً وثيقاً. فينبغي على الأعضاء التحقق من أحدث إرشادات المعهد المعمول بها في ولايتهم القضائية على الرابط التالي:

[www.rics.org/uk/regulation1/firmand-individual-guidance/professional-indemnity-insurance-pii-and-valuationguidance](http://www.rics.org/uk/regulation1/firmand-individual-guidance/professional-indemnity-insurance-pii-and-valuationguidance)



# معييار أداء التقييم (ع): أسس القيمة والافتراضات والافتراضات الخاصة

هذا المعيار الإلزامي:

- يطبق معيار التقييم الدولي رقم (١٠٤): أسس القيمة.
- يحدد المتطلبات الإلزامية الإضافية لأعضاء المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS).
- يتناول جوانب من التنفيذ التي قد تنشأ في حالات معينة.

## ١ أسس القيمة

يجب على المُقيّم التأكد من أن *أساس القيمة* مناسب ومتسق مع الغرض من التقييم.

إذا استخدم المُقيّم إحدى أسس القيمة المحددة في هذه المعايير العالمية (بما في ذلك المحددة في معايير التقييم الدولية)، فيجب تطبيقها وفقاً للتعريفات والارشادات ذات الصلة، بما في ذلك اعتماد أي افتراضات أو افتراضات خاصة مناسبة.

إذا تم استخدام أساس قيمة غير مُعرف في هذه المعايير العالمية (بما في ذلك أسس القيمة لمعايير التقييم الدولية)، فيجب تحديدها بوضوح وتوضيحها في التقرير، ويعتبر ذلك خروجاً عن المعايير إذا كان استخدام *أساس القيمة* غير المُعرف في مهمة التقييم طوعياً وليست إلزامياً.

عندما يكون الخروج عن المعايير غير إلزامي، لا يكون التقييم ممثل لمعايير التقييم الدولية.

## ٢ المبادئ العامة

٢.١ *أساس القيمة* هو بيان لافتراضات القياس الأساسية للتقييم.

٢.٢ الأسس التالية محددة في *معايير التقييم الدولية* (راجع المعيار ١٠٤، الفقرة ٢٠.١ (أ)) ومعظمها شائعة الاستخدام، وإن كانت بعضها غير معتمدة عالمياً في جميع الأسواق:

- *القيمة السوقية* (انظر القسم ٤ أدناه).
- *الإيجار السوقي* (انظر القسم ٥ أدناه).
- *القيمة الاستثمارية* (انظر القسم ٦ أدناه).
- *القيمة المنصفة* (تعرف سابقاً بالقيمة العادلة في معايير التقييم الدولية).
- *القيمة التكاملية*.
- *قيمة التصفية*.

ومن الضروري توضيح *القيمة التكاملية* للعميل عند استخدامها والتأكد من فهمه لها.

٢.٣ بالإضافة إلى ذلك، فإن *القيمة العادلة* (وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية) تستخدم لأغراض إعداد التقارير المالية وتُعرف بها عدة جهات بها على نطاق واسع وتستخدمها (منها المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS))، وإن لم تكن على المستوى العالمي. وتوجد المزيد من التفاصيل في القسم ٧ أدناه.

**٢.٤** بالنسبة لبعض مهام التقييم، خاصة فيما يتعلق بسلطات قضائية محددة قد تكون هناك متطلبات إلزامية أو أساس آخر للقيمة (في التقاضي مثلاً) مناسباً في تلك الحالة (ينبغي على الأعضاء النظر في معيار التقييم الدولي ١٠٤ حيث يقدم بعض الأمثلة التوضيحية في الفقرة ٢٠.١ (ب)). وفي مثل هذه الحالة، يجب على المُقيّم أن يحدد بوضوح الأساس المعتمد، وأن يشرح في التقرير سبب استخدام أساس غير مذكور في هذه المعايير العالمية في حال كان اعتماد الأساس غير إلزامي (بما في ذلك أي لائحة خاصة بالسلطة القضائية) (انظر القسم ١ من المعيار المهني ١).

**٢.٥** تستمر الأسواق في التطور والتقدم، ومع استمرار احتياجات العملاء في النمو، يزيد الطلب على المُقيّم لتقديم المشورة التي تنطوي على عنصر من عناصر التنبؤ أو التوقع. وينبغي مراعاة عدم إساءة فهم هذه المشورة أو تحريفها، وتقديم تحليل الحساسية بعناية حتى لا تُضعف أساس القيمة المعتمد.

**٢.٦** يحذر المُقيّم من أن استخدام أساس قيمة غير معترف به أو خاص لسبب غير وجيه، لأنه قد يؤدي إلى مخالفة متطلب ووضوح التقرير وألا يكون تقرير التقييم غامضاً أو مضللاً (انظر القسم ١ من معيار أداء التقييم ٣).

**٢.٧** نلفت الانتباه إلى أن معيار التقييم الدولي ١٠٤ يتضمن مواضيع عن "فرضيات القيمة" التي لم يتم ذكرها هنا.

### ٣ أسس القيمة

**٣.١** يتحمل المُقيّم مسؤولية ضمان توافق أساس القيمة المعتمد مع الغرض من التقييم ومناسبته لظروف التقييم وتخضع هذه المسؤولية للامتنال لأي متطلبات إلزامية، مثل التي تفرضها الأنظمة. ومن المهم مناقشة الأساس الذي سيتم تبنيه وتأكيد مع العميل منذ البداية خاصة عندما يكون الموقف غير واضح.

**٣.٢** من المهم أن نلاحظ أن أسس القيمة لا تستبعد أحدها الآخر بالضرورة. فعلى سبيل المثال، القيمة الاستثمارية للممتلكات أو الأصول لطرف معين، أو القيمة المنصبة للممتلكات أو الأصول في التبادل بين طرفين محددتين، قد تتطابق مع القيمة السوقية حتى لو تم استخدام مبادئ تقييم مختلفة.

**٣.٣** نظراً لأن الأسس الأخرى بخلاف القيمة السوقية قد تنتج عنها قيمة لا يمكن الحصول عليها من عملية بيع فعلية، سواء أكانت في السوق العامة أم لا، يجب على المُقيّم التمييز بوضوح بين الافتراضات أو الافتراضات الخاصة التي تختلف عن تلك المناسبة في تقدير القيمة السوقية. وقد تم استعراض أمثلة لهذه الافتراضات والافتراضات الخاصة تحت العنوان المناسب أدناه.

**٣.٤** يجب أن يضمن المُقيّم في جميع الحالات أن أساس القيمة معرف أو محدد بوضوح في كل من شروط التعاقد (نطاق العمل) والتقرير.

**٣.٥** قد يُطلب من المُقيّم أن يقدم المشورة القانونية بشأن التقييم بناءً على معايير أخرى، وبالتالي قد تكون أسس القيمة الأخرى مناسبة. وفي هذه الحالة، يجب تعريف أساس القيمة بالكامل وتوضيحه. وعندما يختلف هذا الأساس بشكل كبير عن القيمة السوقية، يُوصى بذكر موجز يشرح الاختلافات.

### ٤ القيمة السوقية

**تُعرف القيمة السوقية في الفقرة ٣٠.١ من معيار التقييم الدولي ١٠٤ بأنها:**

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار."

**٤.١** القيمة السوقية هي الأساس المعترف به دولياً والمستخدم لفترة طويلة فهي تصف التبادل بين أطراف محايدة وحررة في السوق، ويمثل المبلغ الذي قد يظهر في عقد بيع افتراضي، أو مستند قانوني مماثل، في تاريخ التقييم، ويعكس جميع العوامل التي يجب أن يأخذها المشاركون في السوق في الاعتبار عند تقديم

عروض الأسعار بشكل عام وتعكس أفضل استخدام للأصل. ويعتبر الاستخدام الأعلى والأفضل للأصل هو الاستخدام الذي يزيد من إمكانياته إلى أقصى حد ويكون ممكن ومسموح به قانونيًا ومُجدي ماليًا، ويمكن الاطلاع على شرح كامل لهذه الفرضية في الفقرة ١٤٠ من معيار التقييم الدولي ١٠٤.

**٤.٢** تتجاهل القيمة السوقية أي تغييرات في الأسعار ناتجة عن القيمة الخاصة (مبلغ يعكس خصائص محددة للأصل، ولا تكون هذه الخصائص ذات قيمة إلا لمشتري خاص محدد) أو القيمة التكاملية. وهي تمثل السعر المرجح الذي يمكن تحقيقه للأصل في ظروف متعددة. ويطبق الإيجار السوقي (انظر أدناه) معايير مماثلة لتقدير الدفعات المتكررة بدلاً من القيمة الرأس مالية.

**٤.٣** عند تطبيق القيمة السوقية، يجب مراعاة شرط أن مبلغ التقييم يعكس حالة السوق وظروفه الفعلية في تاريخ التقييم الفعلي. ويمكن الاطلاع على الإطار الكامل للقيمة السوقية في الفقرة ٣٠.٢ من معيار التقييم الدولي ١٠٤.

**٤.٤** على الرغم من تجاهل القيمة الخاصة، يعكس السعر المعروض من المشتريين المحتملين في السوق توقع حدوث تغيير في ظروف الأصل في المستقبل، ويؤثر هذا التوقع على القيمة السوقية. ومن أمثلة الحالات التي قد يكون فيها توقع القيمة الإضافية التي يتم إنشاؤها أو الحصول عليها في المستقبل تأثيرًا على القيمة السوقية ما يلي:

- احتمالية التطوير في حين لا يوجد إذن حالي للتطوير.
- احتمالية القيمة التزاوجية الناشئة من الاندماج مع ملكية أو أصل آخر، أو حقوق في نفس الملكية أو الأصل في تاريخ مستقبلي.
- ٤.٥** ينبغي عدم الخلط بين تأثير القيمة الناشئة عن الافتراض أو الافتراض الخاص وبين القيمة الإضافية التي قد تنسب إلى أحد الأصول من قبل مشتري خاص.
- ٤.٦** في بعض الولايات القضائية، يتم اعتماد "الاستخدام الأعلى والأفضل" كأساس للقيمة ويمكن تحديدها إما بموجب النظام أو بواسطة ممارسة شائعة في دول أو ولايات معينة.

## ٥ الإيجار السوقي

يُعرف الإيجار السوقي في المعيار ١٠١ الفقرة ٤٠.١ بأنه:

"المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير العقار في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار."

**٥.١** يختلف الإيجار السوقي اختلافاً كبيراً وفقاً لشروط عقد الإيجار المفترض. وتعكس شروط التأجير المناسبة عادةً الممارسة الحالية في السوق التي يقع فيها العقار على الرغم من وجود شروط غير عادية لبعض الأغراض. وتؤثر بعض الأمور، مثل مدة عقد الإيجار وتكرار مراجعات الإيجار ومسؤوليات الأطراف عن الصيانة والمصروفات على الإيجار السوقي. ففي بعض الدول، قد تقيد العوامل القانونية الشروط التي قد يتم الاتفاق عليها، أو تؤثر على الشروط في العقد، وتحتاج إلى أن تؤخذ في الاعتبار عند الحاجة.

**٥.٢** عادةً ما يتم استخدام الإيجار السوقي للإشارة إلى المبلغ الإيجاري المحتمل لتأجير ملكية شاغرة، أو إعادة تأجير ملكية مؤجرة في حالة انتهاء عقد الإيجار الحالي. ولا يعد الإيجار السوقي أساساً مناسباً لتسوية مبلغ الإيجار المستحق بموجب شرط مراجعة الإيجار في عقد الإيجار، حيث يجب استخدام التعريفات والافتراضات المحددة في عقد الإيجار.

**0.3** يجب على المُقيّم توكي الحذر لتوضيح شروط الإيجار الرئيسية التي يتم افتراضها بوضوح عند تقديم رأي حول *الإيجار السوقي*. إذا كان من العرف في سوق الإيجارات أن تشمل دفعة أو امتياز من أحد الطرفين للطرف الآخر كحافز للدخول في عقد إيجار، وهذا ينعكس على المستوى العام للإيجارات المتفق عليها، وينبغي على *الإيجار السوقي* التعبير عنها على هذا الأساس. كما يجب ذكر طبيعة الحافز المفترض من المُقيّم، إلى جانب شروط عقد الإيجار المفترضة.

## ٦ القيمة الاستثمارية

**تُعرف القيمة الاستثمارية (الثمن) في الفقرة ٦٠.١ من معيار التقييم الدولي (١٠٤) كما يلي:**

**"هي قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به."**

كما يذكر التعريف، وعلى عكس *القيمة السوقية*، فإن *أساس القيمة الاستثمارية* لا يفترض معاملة افتراضية بل هي مقياس لقيمة فوائد الملكية للمالك الحالي أو للمالك المحتمل، والتي قد تختلف عن المشارك في السوق. وغالبًا ما يستخدم لقياس أداء أحد الأصول مقابل معايير الاستثمار الخاصة بالمالك.

## ٧ القيمة العادلة

**٧.١ "القيمة العادلة" (التعريف المعتمد من مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) في المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٣) هي:**

**"السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس."**

**٧.٢** تتضمن الإرشادات الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ نظرة عامة حول طريقة قياس *القيمة العادلة*.

**٧.٣** يتمثل الهدف من قياس *القيمة العادلة* في تقدير السعر الذي تحدث به معاملة منظمة لبيع الأصل أو نقل الالتزام بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق الحالية. ولذلك يوصف أحيانًا بأنه "القياس على السوق". وتوضح الإرشادات الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ للمشاركين في السوق وعملية البيع أن مفهوم *القيمة العادلة* بالنسبة لمعظم الأغراض العملية يتفق مع مفهوم *القيمة السوقية*، وبالتالي لن يكون هناك فرق في نتيجة التقييم.

**٧.٤** يتطلب قياس *القيمة العادلة* تحديد كل ما يلي:

- الأصل أو الالتزام المعين محل القياس (بما يتوافق مع وحدة الحساب).
- فرضية التقييم المناسبة للقياس بالنسبة للأصول غير المالية (بما يتوافق مع الاستخدام الأعلى والأفضل).
- السوق الأساسي (أو الأكثر مميزات) للأصل أو الالتزام.
- منهجية التقييم المناسبة للقياس، مع مراعاة مدى توفر البيانات لإعداد مدخلات تمثل *الافتراضات* التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام ومستوى تسلسل *القيمة العادلة* داخل تلك المدخلات.

**٧.٥** يجب على المُقيّم الذي يُعد *تقييمات* لأغراض الإدراج في *القوائم المالية* الاطلاع على المتطلبات المتعلقة في الدليل التطبيقي ١.

## ٨ الافتراضات

"اعتقاد يتوقع صحته، ويعتمد على الشروط والظروف التي تؤثر على موضوع أو أسلوب التقييم والذي لا يحتاج أن يتحقق منه المُقيّم كجزء من اتفاقية عملية التقييم".

يجب أن تكون الافتراضات معقولة ومتعلقة بالغرض من مهمة التقييم.

٨.١ التعريف الكامل من قائمة المصطلحات للمعهد هو كما يلي:

"فرضية يُسلم بصحتها، فهي تتضمن حقائق أو شروطاً أو مواقف تؤثر على الأصل موضوع التقييم أو أسلوب التقييم، ولا تتطلب، من خلال الاتفاق، التحقق منها كجزء من عملية التقييم. وعادةً ما يطرح المُقيّم الافتراضات عندما لا يكون التحقق من المعلومة مطلوباً لإثبات صحتها".

٨.٢ سيكون من الضروري دعم أساس القيمة بافتراضات (أو افتراضات خاصة راجع **الفقرة ٩** أدناه) مناسبة وتصف الحالة المفترضة للملكية أو الأصل في تاريخ التقييم.

٨.٣ غالباً ما يرتبط الافتراض بقيود على مدى الاستقصاءات أو الاستفسارات التي يمكن أن يقوم بها المُقيّم، انظر **معياري أداء التقييم ٢**. لذلك يجب الاتفاق على جميع الافتراضات التي من المرجح أن تُدرج في التقرير مع العميل وإدراجها في شروط التعاقد. وعندما يتعذر إضافة الافتراضات في شروط التعاقد، يجب الاتفاق عليها خطياً مع العميل قبل إصدار تقرير التقييم.

٨.٤ إذا اتضح للمُقيّم بعد معاينة أو فحص الأصل بأن الافتراض الذي تم الاتفاق عليه مسبقاً مع العميل قد يكون غير مناسباً، أو يجب أن يكون افتراضاً خاصاً، يجب مناقشة ومراجعة الافتراضات وأسلوب التقييم مع العميل قبل انتهاء مهمة التقييم وتسليم التقرير.

٨.٥ انظر أيضاً الدليل التطبيقي ٨ للتطبيق العملي فيما يتعلق بالحقوق والمصالح في الملكيات العقارية.

## ٩ الافتراضات الخاصة

هو افتراض يقترحه المُقيّم لحقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم أو تلك التي لا يتبناها المشاركون عادةً في السوق في معاملاتهم في تاريخ التقييم.

عندما تكون "الافتراضات الخاصة" ضرورية لتقديم التقييم، يجب الموافقة عليها صراحةً وتأكيدها كتابةً للعميل قبل إصدار التقرير.

لا تُطرح الافتراضات الخاصة إلا إذا كان من الممكن اعتبارها واقعية ومناسبة وصالحة لظروف التقييم المحددة.

### التنفيذ

٩.١ قد يذكر المُقيّم في التقرير أو التقييم احتمالية تحقق الافتراض الخاص. مثل الافتراض الخاص بأنه تم منح إذن لتطوير الأرض والذي ينعكس تأثيره على القيمة وفق الشروط التي يتم فرضها.

٩.٢ من الافتراضات الخاصة والمتعارف عليها هو تغيير حالة العقار أو الأصل بطريقة معينة، على سبيل المثال، القيمة السوقية على افتراض خاص بأن المبنى اكتمل انشاؤه. بمعنى آخر، فإنه يفترض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٩.٣ إذا طلب العميل تقييمًا على أساس افتراض خاص يعتبره المُقيّم غير واقعي، فيجب رفض المهمة.

**٩.٤** تشمل الحالات التي يكون من المناسب فيها وضع افتراضات خاصة ما يلي:

- حالة تقديم عرض من مشتر خاص أو يحتمل تقديمه للعرض.
- حالة لا يمكن فيها عرض الأصل محل التقييم في السوق بحرية.
- تغير سابق في الجوانب المادية للعقارات أو الأصول حيث يجب على المُقيّم أن يفترض أن تلك التغييرات لم تحدث.
- تغير وشيك في الجوانب المادية للعقارات، مثل مبنى جديد سيتم بناؤه أو مبنى قائم سيتم تجديده أو هدمه.
- تغيير متوقع في حالة الإشغال أو تداول العقار.
- معالجة التعديلات والتحسينات التي تتم بموجب شروط عقد الإيجار.
- تأثر العقار بالعوامل البيئية، بما في ذلك الطبيعية (مثل الفيضانات) أو غير الطبيعية (مثل التلوث) أو مشاكل الاستخدام الحالي (مثل استخدام غير مطابق).

**٩.٥** فيما يلي بعض الامثلة التوضيحية للافتراضات الخاصة فيما يتعلق بالعقارات:

- تم منح موافقة التخطيط (تقسيم المناطق) أو سيتم منحها لتطوير (بما في ذلك تغيير الاستخدام) العقار.
- تم الانتهاء من مبنى أو أي تطوير مقترح آخر وفقاً لخطة ومواصفات محددة.
- تم تغيير الملكية العقارية بطريقة محددة (مثل، إزالة معدات المعالجة).
- أن الملكية شاغرة بينما هي مشغولة في تاريخ التقييم.
- أن الملكية مؤجرة وفقاً لشروط محددة وهي في الواقع شاغرة في تاريخ التقييم.
- أن التبادل يتم بين أطراف يكون لأحدهم أو أكثر مصلحة خاصة، وعليه تنشأ قيمة إضافية أو قيمة تكاملية كنتيجة لدمج الحقوق.

**٩.٦** عندما تتعرض العقارات للتلف، فإن الافتراضات الخاصة قد تشمل:

- أن العقار تمت إعادته لحالته الأصلية (بما يعكس أي مطالبات تأمين).
- أن الموقع خالي وله إذن تطوير للاستخدام الحالي.
- أن العقار تم تجديده أو إعادة تطويره لاستخدام مختلف يعكس إمكانية الحصول على تراخيص التطوير اللازمة.

**٩.٧** اعتماد بعض هذه الافتراضات الخاصة قد يُمكن المُقيّم من تطبيق القيمة السوقية. وغالبًا ما تكون مناسبة عندما يكون العميل مُقرِّصًا وتستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح التأثير المحتمل للظروف المتغيرة على قيمة العقار كضمان.

**٩.٨** عند إعداد التقييمات لغرض إعداد القوائم المالية، يستبعد أساس القيمة أي قيمة إضافية تعزى إلى الافتراضات الخاصة. ومع ذلك، إذا تم (بشكل استثنائي) طرح افتراض خاص، فيجب الإشارة إلى ذلك في أي إشارة مرجعية منشورة. انظر الفقرة ٢.٢ (ط) و (ل) من معيار أداء التقييم (٣).

## ١٠ التقييمات التي تعكس قيود السوق الفعلية أو المتوقعة والبيع القسرية

عندما يحدد المُقيّم أو العميل أن التقييم قد يحتاج إلى أن يعكس قيدًا فعليًا أو متوقعًا للتسويق، يجب الموافقة على تفاصيل هذا القيد والنص عليه في شروط التعاقد.

### التنفيذ

١٠.١ قد يُطلب من المُقيّم إجراء تقييم يعكس قيود السوق الفعلية أو المتوقعة، والتي قد تأخذ أشكالًا مختلفة.

١٠.٢ إذا تعذر طرح عقار أو أصل إلى السوق بحرية أو بشكل كاف، فمن المحتمل أن يتأثر السعر سلبيًا. لذا يجب على المُقيّم قبل قبول المهمة لتقديم المشورة بشأن التأثير المحتمل لتلك القيود، التأكد من أن هذه القيود تنشأ من ميزة متأصلة في الأصل، أو من الحق الذي يتم تقييمه، أو من ظروف معينة للعميل، أو مزيج منها.

١٠.٣ في حالة وجود قيد على الأصل في تاريخ التقييم، يكون من الممكن تقييم تأثيره على القيمة. وينبغي تحديد القيد في شروط معيار أداء التقييم (ع): أسس القيمة والافتراضات والافتراضات الخاصة، وينبغي أن يكون واضحًا أنه سيتم تقديم التقييم على هذا الأساس. وقد يكون من المناسب أيضًا تقديم تقييم بديل بناء على الافتراض الخاص بعدم وجود القيد في تاريخ التقييم من أجل توضيح تأثيره.

١٠.٤ يبرجى بذل مزيد من العناية في حالة عدم وجود قيد متأصل في تاريخ التقييم، ولكنه متوقع كنتيجة لحدث أو تسلسل أحداث معينة. أو قد يطلب العميل إجراء تقييم على أساس قيود تسويقية محددة. في كلتا الحالتين، يجب تقديم التقييم وفق الافتراض الخاص، وهو أن القيد قد نشأ في تاريخ التقييم. ويجب إدراج الطبيعة الدقيقة للقيود في شروط التعاقد. وقد يكون من المناسب تقديم تقييم آخر دون الافتراض الخاص لإثبات تأثير القيد حال حدوثه.

١٠.٥ الافتراض الخاص الذي يشير ببساطة إلى فترة زمنية للتصرف بالأصل دون ذكر أسباب تحديد تلك الفترة لن يكون افتراضًا معقولًا. فمن دون فهم واضح لأسباب القيد، لن يكون المُقيّم قادرًا على تحديد التأثير على قابلية التسويق ومفاوضات البيع والسعر الممكن تحقيقه، أو تقديم استشارة مفيدة.

١٠.٦ لا ينبغي الخلط بين القيود على التسويق وبين البيع القسري، فقد ينتج عن القيد بيع قسري، ولكن قد توجد القيود دون إجبار المالك على البيع.

١٠.٧ يجب عدم استخدام مصطلح قيمة البيع القسري. فإن البيع القسري هو وصف للوضع الذي تتم فيه عملية التبادل، وليس أساسًا للقيمة. وتنشأ البيوع القسرية عندما يكون هناك ضغط على بائع معين للبيع في وقت محدد بسبب الحاجة إلى المال أو لإلغاء أي التزام بحلول تاريخ معين مثلًا. ويعني البيع "القسري" أن البائع يخضع لعوامل تجارية أو قانونية أو شخصية خارجية، وبالتالي فإن ضيق الوقت ليس مجرد خيار للبائع. وتعتبر طبيعة هذه العوامل الخارجية وعواقب الفشل في إبرام صفقة البيع مهمة جدًا في تحديد السعر الذي يمكن تحقيقه خلال المدة الزمنية المتاحة.

١٠.٨ يمكن للمُقيّم مساعدة البائع في تحديد السعر الذي يجب قبوله في ظروف البيع القسري، ولكنه يعتبر حكم تجاري. إن أي علاقة بين السعر الذي يمكن تحقيقه عن طريق البيع القسري والقيمة السوقية هي محل صدفة؛ وليس تقييمًا يمكن تحديده مقدمًا، ولكنها تعكس قيمتها لبائع معين في وقت معين مع مراعاة السياق المحدد. كما تم التأكيد عليه في الفقرة ١٠.٧ أعلاه، فعلى الرغم من أنه يمكن تقديم المشورة في ظروف البيع القسري، إلا أن هذا المصطلح هو وصف للحالة التي تحدث فيها عملية البيع، ولذا يجب عدم تعريفه أو استخدامه باعتباره أساسًا للقيمة.

**١٠.٩** من المفاهيم الخاطئة والشائعة أنه في الأسواق الضعيفة أو المتدهورة، أن هناك عدد قليل من البائعين الراغبين، ونتيجة لذلك فإن معظم الصفقات في السوق هي مبيعات قسرية. ووفقًا لذلك، قد يُطلب من المُقيّم تقديم المشورة على أساس البيع القسري. وهذه الحجة ليس لديها ما يبررها لأنها تقترح تجاهل المُقيّم للأدلة السوقية. ويوضح التعليق على *القيمة السوقية* في الفقرة ٤ من معياري أداء التقييم ٤ أن البائع الراغب لديه الدافع للبيع بأفضل الشروط المتاحة في السوق بعد التسويق المناسب، أيًا كان هذا السعر. ويجب أن يكون المُقيّم حريصًا على عدم قبول المهمة على أساس اعتقاد خاطئ وينبغي أن يوضح للعملاء أنه في حالة عدم وجود قيد محدد يؤثر على الأصل أو البائع، فإن الأساس المناسب هو *القيمة السوقية*. وفي السوق المتدهورة، قد يتم إجراء نسبة كبيرة من المبيعات من قبل البائعين الملزمين بالبيع، مثل المسؤولين والمصنفين. ومع ذلك، عادة ما يكون هؤلاء البائعون ملزمون بالحصول على أفضل سعر في الظروف الحالية ولا يمكنهم فرض شروط تسويقية غير معقولة أو قيود على رغبتهم. وتمثل هذه المبيعات عادةً مع تعريف *القيمة السوقية*.

## ١١ الافتراضات والافتراضات الخاصة المتعلقة بالقيم المتوقعة

يجب أن يتم الاتفاق على أي افتراضات، سواء خاصة أو خلاف ذلك، تتعلق بالقيم المتوقعة مع العميل قبل الإبلاغ عن رأي القيمة.

يجب أن يشير تقرير التقييم إلى درجة عالية من عدم اليقين التي من المحتمل أن تكون متضمنة في القيمة المتوقعة، حيث أنه بحكم التعريف، لن تتوفر أدلة قابلة للمقارنة.

### التنفيذ

**١١.١** تعتمد القيم المتوقعة، بحكم طبيعتها، على *الافتراضات* والتي قد تشمل افتراضات خاصة هامة. فعلى سبيل المثال، قد يقوم المُقيّم بطرح افتراضات مختلفة حول حالة السوق في المستقبل مثل العوائد، ونمو الإيجارات، وأسعار الفائدة، وما إلى ذلك، والتي يجب أن تدعمها دراسات موثوقة أو توقعات تستند إلى تنبؤات اقتصادية.

**١١.٢** يجب مراعاة وضمان أن جميع *الافتراضات*:

- وفق المعايير أو الأنظمة المحلية المطبقة.
- واقعية وموثوقة.
- منصوص عليها بشكل واضح وشامل في التقرير.

**١١.٣** عند وضع افتراضات خاصة، يجب توخي الحذر فيما يتعلق بموثوقية ودقة أي من الأساليب أو الأدوات أو البيانات المستخدمة للتنبؤات أو التوقعات.



# معيار أداء التقييم (0): أساليب وطرق التقييم

هذا المعيار الإلزامي:

- يطبق أساليب وطرق التقييم المنصوص عليها في المعيار ١٠٥ من معايير التقييم الدولية.
- يتناول جوانب معينة من التنفيذ التي قد تنشأ في حالات معينة.

يجب على المُقيّم مراعاة القواعد المذكورة أعلاه عند اختيار أساليب وطرق التقييم عند تنفيذ مهمة التقييم، وتبرير اختيارها عند الضرورة، ويجب أن يؤخذ في الاعتبار ما يلي:

- طبيعة الأصل (أو الالتزام).
  - الغرض والاستخدام المقصود وسياق المهمة المعينة
  - أي من المتطلبات القانونية أو غيرها من المتطلبات الإلزامية المطبقة في السلطة القضائية المعنية.
- ينبغي أن يأخذ المُقيّم في اعتباره أفضل الممارسات المعترف بها في مجال التقييم أو القطاع الذي يمارس فيه. وهذا لا يقيد الممارسة السليمة لحكمه في مهام التقييم من أجل التوصل إلى رأي مهني يناسب الغرض من التقييم.

ما لم يكن ذلك مطلوبًا بشكل صريح بموجب النظام الأساسي أو المتطلبات الإلزامية الأخرى، لا يوجد أسلوب تقييم واحد أو طريقة تقييم واحدة لها الأفضلية على الأخرى. ولكن قد يتم توقع أو طلب أكثر من أسلوب من أجل التوصل إلى حكم متوازن في بعض الولايات القضائية أو لأغراض معينة. ولذلك يجب أن يكون المُقيّم مستعدًا دائمًا لشرح الأسلوب والطريقة المعتمدة.

## التنفيذ

1 على الرغم من عدم وجود تعريف رسمي ومعترف به عالميًا لأسلوب التقييم، فإن المصطلح يستخدم عمومًا ليعني المنهجية العامة التي يتم بها تنفيذ مهمة التقييم من أجل تحديد قيمة الأصل أو الالتزام المحدد. ويستخدم مصطلح طريقة التقييم عمومًا للإشارة إلى الإجراء أو الوسيلة المعينة المستخدمة في التقييم أو حساب النتيجة.

2 تُطلب *التقييمات* لحقوق مختلفة وأنواع مختلفة من الأصول لمجموعة من الأغراض المتعددة. وبالنظر إلى هذا التنوع، قد يكون الأسلوب المتبع في تقدير القيمة في إحدى الحالات غير مناسب في حالة أخرى، ناهيك عن الطريقة أو الطرق الفعلية المستخدمة. وباستخدام التعريف الوارد في الفقرة 1 أعلاه، تُصنف أساليب التقييم عادةً إلى ثلاث فئات رئيسية:

- **أسلوب السوق** والذي يعتمد على مقارنة الأصل محل التقييم بأصول (أو التزامات) متطابقة أو متشابهة تتوفر معلومات سعرية عنها، مثل مقارنة الأصل محل التقييم مع صفقات السوق المتشابهة لنفس نوع الأصل (أو الالتزام) ضمن فترة زمنية مناسبة.
- **أسلوب الدخل** والذي يعتمد على الرسملة أو تحويل الدخل الحالي والمتوقع (التدفقات النقدية)، والذي قد يأخذ عدة أشكال مختلفة، للوصول إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة. ومن بين النماذج المستخدمة، يمكن اعتبار كل من رسملة دخل قائم على السوق، أو خصم تنبؤ للدخل مناسبين وفقًا لنوع الأصل وما إذا كان المشاركون في السوق يعتمدون على هذا الأسلوب.
- **أسلوب التكلفة** والذي يقدم مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء.

- ٣ يحتاج كل أسلوب من أساليب وطريقة من طرق التقييم إلى إجراء مثل هذه المقارنات قدر الإمكان من الناحية العملية، لأنها المكون الأساسي للوصول إلى نظرة السوق. ومن الممكن التوصل إلى رأي التقييم من خلال اعتماد أكثر من أسلوب وطريقة أو وسيلة، ما لم يفرض النظام أو بعض اللوائح الإلزامية الأخرى شرطاً معيناً. ويجب توخي الحذر الشديد عند الاعتماد على *أسلوب التكلفة* أو استخدامه كأسلوب الأساسي أو الوحيد، حيث نادراً ما تكون العلاقة بين التكلفة والقيمة مباشرة.
- ٤ قد تشمل طرق التقييم مجموعة من الأدوات أو الوسائل التحليلية وكذلك أشكالاً مختلفة من النمذجة، وتتضمن الكثير منها ممارسات رقمية وإحصائية متقدمة. وبشكل عام، كلما كانت الطريقة أكثر تقدماً، يجب الحذر لضمان عدم وجود تضارب داخلي، على سبيل المثال، فيما يتعلق *بالافتراضات* المستخدمة.
- ٥ يمكن الاطلاع على مزيد من التفاصيل حول تطبيق الأساليب والطرق في *معايير التقييم الدولية* في المعيار ١٠٥، ومسؤوليات المُقيّم فيما يتعلق بنماذج التقييم. ويجب التأكيد على أن المُقيّم مسؤول في النهاية عن اختيار الأسلوب والطريقة التي يجب استخدامها في مهام التقييم، ما لم يفرض النظام أو أي سلطة إلزامية أخرى متطلبات معينة.

# الجزء الخامس: تطبيقات التقييم

## المقدمة

يتعلق هذا الجزء من الكتاب الأحمر بتطبيق وتنفيذ المعايير العالمية في سياقات محددة، سواء لغرض معين أو فيما يتعلق بأصل معين.

تهدف الأدلة التطبيقية لممارسة التقييم (VPGAs) التالية إلى تحديد المسائل الرئيسية التي يجب مراعاتها وتفصيلها عند التطبيق العملي للمعايير في سياقات محددة. ولا تعتبر التطبيقات إلزامية ولكنها تتضمن إشارات مرجعية متعددة لمعايير التقييم الدولية ومعايير إلزامية أخرى يحتويها هذا الكتاب، وتهدف هذه الإشارات المرجعية إلى مساعدة الأعضاء في تحديد المحتويات ذات الصلة بمهمة التقييم المعنية.

ونذكر الأعضاء بأن **معايير التقييم الدولية** تشمل معايير الأصول التالية، والتي يرد نصها الكامل في الجزء السادس من هذه المعايير العالمية.

- المعيار ٢٠٠ منشآت الأعمال والحصص فيها
- المعيار ٢١٠ الأصول غير الملموسة
- المعيار ٢١٠ اللاتزامات غير المالية
- المعيار ٣٠٠ الآلات والمعدات
- المعيار ٤٠٠ الحقوق والمصالح العقارية
- المعيار ٤١٠ العقارات التطويرية
- المعيار ٥٠٠ الأدوات المالية

القائمة الكاملة لأدلة المعهد التطبيقية (VPGA) هي كما يلي:

- الدليل التطبيقي ١ - التقييم لأغراض الإدراج في القوائم المالية
- الدليل التطبيقي ٢ - التقييم لأغراض الإقراض المضمون
- الدليل التطبيقي ٣ - تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها
- الدليل التطبيقي ٤ - تقييم العقارات المتعلقة بالتجارة
- الدليل التطبيقي ٥ - تقييم المصانع والمعدات
- الدليل التطبيقي ٦ - تقييم الأصول غير الملموسة
- الدليل التطبيقي ٧ - تقييم الممتلكات الشخصية، وتشمل الأعمال الفنية والتحف الأثرية
- الدليل التطبيقي ٨ - تقييم الحقوق العقارية
- الدليل التطبيقي ٩ - تحديد وتقييم المحافظ ومجموعات الممتلكات
- الدليل التطبيقي ١٠ - الأمور التي قد تؤدي إلى عدم اليقين في التقييم

# الدليل التطبيقي (١): التقييم لأغراض الإدراج في القوائم المالية

محتوى هذا الدليل إرشادي وليس إلزامي. ولكنه حين مناسبة ذلك يوضح للأعضاء المحتويات الإلزامية ذات الصلة الواردة في موضع آخر من هذه المعايير العالمية أو *معايير التقييم الدولية*، باستخدام الاشارات المرجعية بالخط العريض. وهذه المراجع هي لمساعدة الأعضاء ولا تغير حالة المحتويات التالية أدناه. ونذكر الأعضاء بأن:

- لا يشمل هذا المعيار كافة الحالات الممكنة، لذا يجب أن يؤخذ دائماً في الاعتبار حقائق وظروف كل مهمة عند الحكم على التقييم.
- يجب الانتباه لمتطلبات السلطات القضائية التي يمكن أن تشمل متطلبات محددة لا تغطيها هذه الإرشادات.

## ١ النطاق

- ١.١ تقدم الإرشادات الواردة أدناه معلومات إضافية عن تقييم الممتلكات والأصول والالتزامات لأغراض التقارير المالية.
- ١.٢ يتطلب *التقييم للإدراج في القوائم المالية* عناية خاصة لأنه يجب أن يمثل امتثالاً صارماً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية التي تعتمدها المنشأة. ونصح المقيّم بشدة أن يوضح في البداية المعايير التي يتبناها العميل.
- ١.٣ على الرغم من *المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)* تم تطبيقها في الوقت الحاضر على نطاق واسع، إلا أن معايير التقارير المالية الأخرى لا تزال سارية في بعض السلطات القضائية.
- ١.٤ نُذكر المقيّم، في جميع الحالات، بأن كلاً من *المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية* وغيرها من المعايير المالية في تطور مستمر لذا يجب الإشارة دوماً إلى المعايير الحالية في التاريخ الذي ترتبط به *القوائم المالية*.

## ٢ التقييم باستخدام المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)

٢.١ في حالة تطبيق *المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية*، سيكون أساس القيمة هو *القيمة العادلة* (انظر أيضاً **القسم ٧ من معيار أداء التقييم ٤**) ويطبق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٣): *قياس القيمة العادلة*. ومن الضروري أن يكون المقيّم على علم بمتطلبات معيار إعداد التقارير المالية الدولية (١٣)، وخاصة متطلبات الإفصاح. ويمكن الاطلاع على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٣ على الموقع الإلكتروني للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

## ٣ تقييم أصول القطاع العام بموجب المعايير المحاسبية الدولية للقطاع العام (IPSAS)

٣.١ عندما يتم إدراج أصول القطاع العام في *القوائم المالية* التي تتوافق مع المعايير المحاسبية الدولية للقطاع العام، يجب توخي الحذر للإشارة إلى نسخة المعايير المطبقة في تاريخ إعداد التقرير المالي، والتي يمكن الوصول إليها على [www.ifac.org/public-sector](http://www.ifac.org/public-sector)

## ٤ حالات أخرى

٤.١ قد تتطلب المتطلبات التشريعية أو التنظيمية أو المحاسبية أو القضائية تعديل هذا التطبيق في بعض البلدان أو الولايات أو في ظل ظروف معينة.

## ٥ معايير الأداء

**٥.١** يجب أن تُعد القوائم المالية، سواء وفق معايير إعداد التقارير المالية (IFRS) أو غيرها، بدقة متناهية وينطبق هذا بنفس القدر على تقييم الأصول والالتزامات. ومع مراعاة المتطلبات القانونية أو التنظيمية أو غيرها من المتطلبات الرسمية (انظر القسم ١ من المعيار المهني ١) المنطبقة على مهمة التقييم المعينة داخل السلطة القضائية المعنية، فيوصى بمراعاة الممارسات التالية (في بعض الولايات القضائية قد تشكل هذه الممارسات جزءًا من إطار أداء إلزامي). وعندما تتضمن هذه الممارسات عناصر إلزامية لأعضاء ومنشآت المعهد، يتضمن هذا الدليل المراجع اللازمة.

### المهنية والكفاءة المهنية

**٥.٢** تنطبق المتطلبات العامة للإلزامية للمعايير الأخلاقية (القسم ١ من المعيار المهني ٢)، ومؤهلات الأعضاء والكفاءة المهنية (القسم ٢ من المعيار المهني ٢) مثل ما تنطبق متطلبات تأكيد الكفاءة عند تحديد شروط التعاقد (القسم ٣ من معيار أداء التقييم ١) وعند إعداد تقرير التقييم (القسم ٢ من معيار أداء التقييم ٣).

**٥.٣** من الضروري إثارة الشكوك المهنية في مهمة التقييم (انظر الفقرة ١.٥ من القسم ١ من المعيار المهني ٢، والفقرة ١.٢، من القسم ١ من معيار أداء التقييم ٢)، لأنه من المهم القدرة على إثبات عدم التحيز وخصوصًا في سياق القوائم المالية.

**٥.٤** عندما لا يكون لدى العضو المستوى المطلوب من الخبرة للتعامل مع بعض جوانب مهمة التقييم بشكل صحيح، يمكنه أن يستفيد من الخبراء الآخرين بعد موافقة العميل حيثما كان ذلك ضروريًا أو مناسبًا (القسم ٢ من المعيار المهني ٢، الفقرات ٢.٤ إلى ٢.٧).

**٥.٥** عند التعاقد من الباطن للمساعدة في مهمة التقييم، سيحتاج العضو أو المنشأة إلى التأكد من استيفائه لمتطلبات المعيار المهني (١) (انظر القسم ٢.٧ من القسم ٢ من المعيار المهني ٢). ومن المهم توثيق وتوضيح مستوى المسؤولية الذي يتحملة كل طرف متعاقد في تقرير التقييم.

**٥.٦** إذا كان العضو المسؤول عن مهمة التقييم لا يتحمل مسؤولية أي مدخلات متخصصة، من المهم الاحتفاظ بتقرير المتعاقد (وأية أوراق عمل مرتبطة به) مع أوراق عمل العضو، وأنه يمكن، عند الضرورة، إثبات أن المتعاقد راضٍ عن الطريقة التي سيتم بها عرض رأيه أو مشورته أو إعادة إنتاجها في تقرير العضو (انظر أيضًا الفقرة ٥ من معيار أداء التقييم ١).

### شروط التعاقد

**٥.٧** من الضروري في سياق التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية وجود شروط تعاقد واضحة (القسم ٧ من المعيار المهني ٢)، دون ترك أي مجال للشك في المهام التي يتعهد العضو بالقيام بها بغض النظر عن كون مهمة التقييم شاملة أو غير ذلك، وبما في ذلك الطريقة التي سيتم بها إيصال رأي التقييم (انظر الفقرات ٢ إلى ١٤، القسم ٣، معيار أداء التقييم ٣). ونُذكر الأعضاء بأن أي تغييرات تطرأ على متطلبات نطاق العمل والتي تم الاتفاق عليها أو اقتضتها الظروف لاحقًا، يلزم عرضها على العميل وتوثيقها بشكل مناسب قبل إصدار تقرير التقييم (انظر الفقرة ١.٦، القسم ١، من معيار أداء التقييم ١).

**٥.٨** بالإضافة إلى القائمة الشاملة للأمور الواردة في معيار أداء التقييم (١)، من المهم التأكد من أن مسؤوليات العميل محددة بوضوح، بقدر ما تؤثر على الوفاء بمهمة التقييم وعلى رأي التقييم. ويتضمن ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تحديد طبيعة المعلومات التي يوافق العميل على تقديمها. ومن المتوقع أيضًا أن تكون شروط التعاقد محددة ومتعلقة بالفترة الزمنية الذي سيتم فيها إعداد التقرير وإصداره.

## مصادر المعلومات والتحقق منها

**٥.٩** يتناول القسم ٣ (ي) والقسم ٢ (ح) من معيار أداء التقييم (١) طبيعة ومصدر المعلومات والبيانات التي يجب الاعتماد عليها.

**٥.١٠** قد تتضمن وثائق المصدر المعلومات والبيانات التي تقدمها منشأة العميل وقد تشمل معلومات مالية من مصادر أخرى غير القوائم المالية المراجعة. كما تشمل أيضًا معلومات أعدها مستشارين أو متخصصين تابعين لطرف ثالث وتحتفظ بها المنشأة. وفي جميع الحالات، ينبغي النظر في المعلومات المقدمة من إدارة المنشأة والمعلومات الواردة من مصادر أخرى بنفس القدر من الموضوعية، والنظر في الشكوك المهنية عند تكوين وجهة نظر حول مصداقيتها (انظر القسم ١.٨ من معيار أداء التقييم ٢). انظر أيضًا الفقرات ٣ إلى ٣.١ من القسم ٢ من المعيار المهني ٢ إذا أُجريت مناقشات حول المعلومات مع العميل، أو تم إجراء أي شكل آخر من أشكال المقابلات مع الإدارة.

## التوثيق

**٥.١١** تحتاج عملية التوثيق إلى عناية خاصة، وهي تشمل وثائق المصدر ووثائق التحليل وأي أوراق أو سجلات أخرى ذات صلة، مثل ملاحظات المعاينة والاستقصاءات (انظر قسم ٣ معيار أداء التقييم ٣) المستخدمة لاستخلاص ودعم رأي التقييم. ويرجع ذلك إلى مدى الاعتماد الذي ستضعه إدارة المنشأة على رأي التقييم عند إصدار القوائم المالية التي تكون مسؤولة عنها، والتي يجب أن تفي بالمتطلبات القانونية والتنظيمية ومتطلبات مراجعة الحسابات، ويرجى اطلاع الأعضاء على القسم ٢.١ من المعيار المهني ٢ في حال كان هناك ملكية عامة والقسم ٥.٢ من المعيار المهني ٢ (على وجه الخصوص الفقرة ٥.٢.٢) في حال تم الاعتماد على أطراف لثالثة.

## التقارير

**٥.١٢** من الضروري أن تقدم تقارير التقييم التي تدعم القوائم المالية استنتاجات التقييم بوضوح ودقة وبطريقة غير غامضة أو مضللة وألا تؤدي إلى انطباع خاطئ، انظر معيار أداء التقييم ٣، والذي يضع قائمة شاملة بالمتطلبات الإلزامية المصممة لتحقيق هذا الهدف. وتقدم الفقرات التالية إرشادات إضافية حول جوانب معينة في السياق المحدد للتقييم لأغراض القوائم المالية.

**٥.١٣** ينبغي أن يكون مدى وصف أسلوب التقييم المُطبق أو الطريقة المستخدمة متنسق مع المهمة (انظر الفقرة ٢ من القسم (ط) من معيار أداء التقييم ٣) كما هو الحال مع وصف النتائج، ولكن في سياق التقييم لإعداد التقارير المالية، يفترض أن يكون الوصف شاملاً وذلك لمساعدة العميل والمستخدمين المقصودين الآخرين في فهم التقرير. كما يساعد على ضمان أن قرارات الإدارة المتعلقة بتغطية ومضمون القوائم المالية للأصول (أو الالتزامات) المعنية تم إيصالها بشكل صحيح وأن يمكن لإدارة المنشأة بدورها إيصال التقرير بطريقة غير غامضة أو مضللة.

**٥.١٤** ينبغي أن يحذر العضو من المعلومات أو البيانات التي تقدم أدلة مخالفة لرأي التقييم الذي تم التوصل إليه ويجب أن يضمن وجود شرح كافي لكيفية أخذ تلك المعلومات في الاعتبار في تقرير التقييم.

**٥.١٥** بينما يشير معيار أداء التقييم ١ و٣ إلى تاريخ التقييم ومبلغ التقييم، كما تم تعريفها في قائمة المصطلحات، فقد يجد الأعضاء أن العملاء يستخدمون مصطلحات "تاريخ القياس" ومبلغ "القياس"، كما هو مستخدم في معايير المحاسبة. وكما هو مذكور في الفقرة ١٠.١ من معيار التقييم الدولي ١٠٤، قد يسمى العملاء أساس القيمة أحياناً معيار القيمة.

**٥.١٦** في حال الإشارة في التقرير إلى أي أحداث لاحقة (انظر الفقرة ٧ من القسم ٢ (م) من معيار أداء التقييم ٣)، فيجب ذكر التاريخ ذي العلاقة.

# الدليل التطبيقي (٢): التقييم لأغراض الإقراض المضمون

محتوى هذا الدليل إرشادي وليس إلزامي. ولكنه حين مناسبة ذلك يوضح للأعضاء المحتويات الإلزامية ذات الصلة الواردة في موضع آخر من هذه المعايير العالمية أو *معايير التقييم الدولية*، باستخدام الاشارات المرجعية بالخط العريض. وهذه المراجع هي لمساعدة الأعضاء ولا تغير حالة المحتويات التالية أدناه. ونذكر الأعضاء بأن:

- لا يشمل هذا المعيار كافة الحالات الممكنة، لذا يجب أن يؤخذ دائمًا في الاعتبار حقائق وظروف كل مهمة عند الحكم على التقييم.
- يجب الانتباه لمتطلبات السلطات القضائية التي يمكن أن تشمل متطلبات محددة لا تغطيها هذه الإرشادات.

## ١ النطاق

١.١ تقدم الإرشادات الواردة أدناه تعليقًا إضافيًا عن تقييم الحقوق والمصالح في *العقارات* وغيرها من الأصول الملموسة لغرض الإقراض المضمون.

١.٢ أُبرزت المتطلبات الإلزامية في هذه المعايير العالمية **بخط عريض**. ومع أن المحتويات المتبقية تعتبر استشارية عند معظم السلطات القضائية، فينبغي أن يشير المُقيّم دائمًا إلى اللائحة المحلية المناسبة (انظر **القسم ٤ من المعيار المهني ٤**) لمعرفة المتطلبات الإلزامية الإضافية.

## ٢ نظرة عامة

٢.١ الأمثلة الأكثر شيوعًا التي يُرجح فيها طلب مشورة المُقيّم للحقوق والمصالح في *العقارات* هي:

أ *العقارات* التي يشغلها مالكوها أو سيشغلونها قريبًا.

ب *العقارات* المحتفظ بها أو سيتم الاحتفاظ بها كاستثمار.

ج *العقارات* المجهزة بالكامل ككيان تجاري وتُقيّم بناءً على إمكانياتها التجارية.

د *العقارات* التي تكون محل التطوير أو التجديد.

تمت مناقشة كل من الأمثلة المذكورة أعلاه بشكل أكبر في الفقرة ٦.٢ من هذا الدليل التطبيقي.

٢.٢ يتناول الدليل التطبيقي المسائل التالية الخاصة *بالتقييم* لأغراض الإقراض المضمون:

• تلقي التعليمات والإفصاحات.

• الاستقلالية والموضوعية وتضارب المصالح.

• أساس القيمة والافتراضات الخاصة.

• إعداد التقرير والإفصاحات.

٢.٣ في معظم الولايات القضائية، هناك مجموعة واسعة من الأصول المقدمة كضمان ومجموعة من منتجات الإقراض المتاحة، وتتطلب كل حالة اتباع أسلوب مختلف. وبالتالي، يتاح للمُقيّم والمقرض الاتفاق على تلك الاختلافات، وفقًا **للفقرة ٤ من المعيار المهني (١)**. والهدف الرئيس هو أن يفهم المُقيّم احتياجات المقرض وأهدافه، بما في ذلك شروط القرض المقترح، كما ينبغي أن يفهم المقرض المشورة المقدمة. وتنطبق هذه المبادئ على الحقوق في *العقارات* والأصول الملموسة الأخرى على حد سواء.

### ٣ الاستقلالية والموضوعية وتضارب المصالح

- ٣.١** يجب على الأعضاء الالتزام **بالفقرة ٣ من المعيار المهني ٢** والتصرف بنزاهة واستقلالية وموضوعية دائمًا وتجنب أي أعمال أو مواقف تعرضهم لتضارب المصالح أو تتعارض مع التزاماتهم المهنية. بالإضافة إلى ذلك، يجب على الأعضاء الإفصاح عن أي تضارب - شخصي أو مهني - محتمل في المصالح مع جميع الأطراف المعنية. ولهذه المتطلبات أهمية خاصة في سياق الإقراض المضمون.
- ٣.٢** قد يؤكد المُقيّم الذي يمثل لأحكام الاستقلالية والموضوعية بموجب **الفقرة ٣ من المعيار المهني ٢** أنه يتصرف كمُقيّم مستقل إذا طُلب منه ذلك، مع مراعاة الامتثال للفقرة ٣.٣ أدناه أيضًا.
- ٣.٣** يجوز للمُقترض تحديد معايير إضافية لضمان استقلالية/التقييم لغرض الإقراض المضمون. وقد يكون هناك أيضًا معايير معينة تنطبق في سلطات قضائية محددة. وفي حال عدم وجودها يجب أن تتضمن المعايير الإضافية نصًا يقضي بعدم وجود مشاركة سابقة أو حالية أو متوقعة مع المُقترض أو المُقترض المحتمل أو الأصل الذي سيتم تقييمه أو أي طرف آخر مرتبط بالقرض المطلوب. ويُقصد بالمشاركة السابقة ما تم منها في غضون ٢٤ شهرًا قبل تاريخ المهمة أو تاريخ الاتفاق على شروط التعاقد (أيهما أسبق) و لكن يمكن تطبيق أو فرض فترة زمنية محددة أطول في سلطة قضائية معينة.
- ٣.٤** يلزم الافصاح عن أي مشاركة سابقة أو حالية مع المُقترض أو العقارات أو الأصول التي سيتم تقييمها للمُقترض قبل قبول المهمة. وينبغي أن يشمل الإفصاح أي مشاركة مستقبلية متوقعة. (تشمل الإشارات إلى "المُقترض"، المُقترض المحتمل أو أي طرف آخر مرتبط بالصفحة التي تتطلب القرض). وتشمل أمثلة هذه المشاركة التي قد تؤدي إلى تضارب المصالح الحالات التي يكون فيها المُقيّم أو منشأته:
- لديها علاقة مهنية طويلة المدى مع المُقترض أو مالك العقار أو الأصل.
  - تقدم الصفقة للمُقترض أو للمُقترض، والتي تتضمن دفع أتعاب للمُقيّم أو منشأته.
  - لديها مصلحة مالية في الأصل أو المُقترض.
  - تمثل مالك العقار أو الأصل في صفقة أخرى ذات علاقة.
  - تمثل (أو مثلت) المُقترض عند شراء العقار أو الأصل.
  - كُلفت بالتصرف بالبيع أو التأجير لتطوير ممتلكات على العقار أو الأصل.
  - تصرفت مؤخرًا في صفقة تتضمن العقار أو الأصل.
  - قدمت مشورة مهنية بمقابل بشأن العقارات أو الأصول للمالكين الحاليين أو السابقين أو للمُقترضين.
  - قدمت استشارات تطويرية للملاك الحاليين أو السابقين.
- ٣.٥** نذكر المُقيّم - وفقًا للفقرة ٣.١ أعلاه - بأنه يجب عليه النظر فيما إذا كانت أي مشاركة سابقة أو حالية أو متوقعة مع العقار أو الأصل أو الأطراف ذات الصلة كافية لأن تتعارض مع متطلبات استقلاليته وموضوعيته. هناك بعض المسائل التي قد تكون جميعها جوهرية وينبغي النظر فيها مثل كمية أي مصلحة مالية لطرف ذي علاقة، ونطاق استفادة المُقيّم أو المنشأة ماديًا من نتيجة تقييم معينة، ونسبة الأتعاب المكتسبة من أي طرف إلى إجمالي دخل المُقيّم أو المنشأة.
- ٣.٦** ينبغي على المُقيّم رفض المهمة إذا اعتبر أن مشاركته السابقة تتعارض مع واجبه تجاه العميل المحتمل.
- ٣.٧** إذا وافق المُقيّم والعميل على أنه يمكن تجنب أي تعارض محتمل من خلال إعداد ترتيبات لإدارة المهمة، فيجب توثيق تلك الترتيبات خطيًا، وإدراجها في شروط التعاقد والإشارة إليها في التقرير.



**٣.٨** على الرغم من أن المُقيّم قد يأخذ في الاعتبار رأي العميل المحتمل فيما إذا كانت المشاركة الحديثة أو الحالية أو المتوقعة تخلق تعارضًا، إلا أنه يظل من مسؤولية المُقيّم المهنية في قبول المهمة أو عدم قبولها مراعيًا مبادئ قواعد السلوك المهني للمعهد. وإذا تم قبول المهمة في حالة الإفصاح عن مشاركة جوهريّة، فقد يُطلب من المُقيّم تبرير هذا القرار للمعهد الملكي للمساكين القانونيين (RICS). وإن لم يتم تقديم مبرر مرضٍ، فقد يتخذ المعهد إجراءات تأديبية.

**٣.٩** يجب أن يرجع الأعضاء إلى وثيقة المعهد المهنية "تعارض المصالح" للحصول على معلومات إضافية.

## ٤ تلقي التعليمات والإفصاحات

**٤.١** نُذكر المُقيّم بأن شروط التعاقد يجب أن تتضمن الحد الأدنى لمتطلبات **الفقرة ٣.١ من معيار أداء التقييم ١**. وعندما يكون للمقرض متطلبات إضافية أو بديلة، يلزم تأكيدها والموافقة عليها ومراعاة توثيق الافتراضات الخاصة المطروحة.

**٤.٢** في بعض الحالات، يمكن إجراء التقييم لأغراض الإقراض المضمون من طرف غير المقرض المقصود، مثل المُقرض المحتمل أو الوسيط. وإذا كان هذا الطرف لا يعرف، أو غير راغب في الكشف عن هوية المقرض المقصود، فيتعين ذكر أن التقييم قد لا يكون مقبولاً للمقرض في شروط التعاقد. وهذا لأن بعض المقرضين لا يقبلون التقييم من المُقرض أو الوسيط بحجة أنه لا يفي بمعايير الاستقلالية، أو لأن المقرض لديه متطلبات إعداد تقارير محددة.

**٤.٣** ينبغي على المُقيّم أن يستفسر عما إذا كانت هناك صفقة حديثة أو سعر متفق عليه على أي من العقارات التي سيتم تقييمها. وإذا تم الكشف عن هذه المعلومات، فيجب إجراء مزيد من الاستفسارات، مثل إلى أي مدى تم تسويق العقار، وتأثير أي حوافز، والسعر المحقق أو المتفق عليه وما إذا كان هو أفضل سعر يمكن الحصول عليه.

**٤.٤** ينبغي على المُقيّم أن يطلب تفاصيل عن شروط تسهيلات الإقراض التي يعتزمها المقرض.

**٤.٥** نذكر المُقيّم بأنه يجب عليه التأكد من أن جميع الإفصاحات ذات الصلة التي تتطلبها المهمة هي وفق **الفقرة ٣.١ من معيار أداء التقييم ١**، مع مراعاة المسائل الواردة في القسم ٦ أدناه.

## ٥ أساس القيمة والافتراضات الخاصة

**٥.١** القيمة السوقية هي أساس القيمة المستخدمة على نطاق واسع للتقييمات بغرض الإقراض المضمون. ولكن في بعض الولايات القضائية، توجد أسس بديلة أو مطلوبة صراحة، مثلًا تعتبر "قيمة إقراض الرهن العقاري" أساسًا للقيمة في بعض التشريعات واللوائح. وقد تتضمن هذه الأسس البديلة أساليب أو افتراضات محددة، وبالتالي قد تؤدي إلى اختلاف القيمة لغرض الإقراض المضمون اختلافًا كبيرًا عن القيمة السوقية المحددة في الفقرة ٣.١ من معيار التقييم الدولي ١٠٤ والمذكورة أيضًا في **معيار أداء التقييم ٤**. وفي بعض الأحيان يوصف بأنه أسلوب تقييم "القياس على النموذج" لتمييزه عن أسلوب "القياس على السوق"، ويجب استخدام ناتج التقييم فقط للغرض الذي أعد من أجله. وهذا لأن الأساس أو النموذج المستخدم والذي غالبًا ما يكون أداة لتقييم المخاطر أو يشكل جزءًا منها، هو ما يمثل الخطر الأساسي من وجهة نظر المقرض عبر فترة زمنية طويلة. في حين أنه من المناسب للمُقيّم تقديم المشورة باستخدام أسس القيمة البديلة، إلا أن الأمر الأساسي هو توضيح أسس القيمة التي تم تبنيها دائمًا.

**٥.٢** يلزم الاتفاق خطياً مع المقرض مقدّمًا على أي افتراضات خاصة (انظر **القسم ٩ من معيار أداء التقييم ٤**) تم افتراضها للوصول إلى القيمة الناتجة والإشارة إليها في التقرير.

**٥.٣** تشمل حالات *التقييم* لأغراض الإقراض المضمون التي تكون فيها *الافتراضات الخاصة* مناسبة ما يلي:

- تم منح موافقة التخطيط لتطوير العقار.
- حدث تغيير مادي في العقار، مثل إنشاء جديد أو تجديد لمبنى حالي.
- تعاقدات تأجير جديدة بشروط معينة، أو تسوية مراجعة عقد الإيجار بمبلغ محدد.
- وجود مشتر خاص والذي قد يشمل المقترض.
- وجود عقبات قد تحول دون شراء العقار أو تسويقه بشكل كافٍ.
- أصبحت القرارات الاقتصادية أو البيئية الجديدة سارية المفعول.
- معاناة العقارات من القيود البيئية الطبيعية أو غير الطبيعية الموجودة.
- خصم أي تقلبات غير عادية في السوق في تاريخ التقييم.
- تجاهل أي عقد أو عقود إيجار بين أطراف مرتبطة.

القائمة أعلاه ليست شاملة، وتعتمد *الافتراضات الخاصة* المناسبة على ظروف *التقييم* وطبيعة *العقار* المراد تقييمه.

**٥.٤** أي تقييم لأغراض الإقراض المضمون تم التوصل إليه عن طريق افتراض خاص يجب أن يكون مصحوبًا بتعليق على أي فرق جوهري بين القيمة الناتجة بافتراض خاص وبدون ذلك *الافتراض*.

## ٦ إعداد التقرير والإفصاحات

**٦.١** بالإضافة إلى الأمور المنصوص عليها في **الفقرة ٢.٢ من معيار أداء التقييم ٣**، تشمل الأمور التي تتطلب النظر فيها والتعليق عليها في تقرير يُعد لأغراض الإقراض المضمون ما يلي:

- الإفصاح عن أي مشاركة (انظر البند الفرعي ٤ من هذا الدليل التطبيقي) في التعديل الأصلي أو اللاحق على *شروط التعاقد*، أو أي ترتيبات متفق عليها لتجنب تضارب المصالح. وإذا لم يكن للمُقيّم أي مشاركة، فيجب توضيح ذلك خطيًا.
- طريقة التقييم المتبعة، والمدعومة (عند الحاجة أو الطلب) بطريقة الحساب المستخدمة (لاحظ أنه في بعض السلطات القضائية، يلزم وصف الطريقة أو المنهجية بتفصيل محدد).
- عند حدوث صفقة حديثة للعقار أو الإفصاح عن سعر متفق عليه، ينبغي النظر في مدى قبول هذه المعلومات كدليل على القيمة. وعندما لا يسفر البحث عن أي معلومات، على المُقيّم أن يقدم بياناتًا بذلك في التقرير، مصحوبًا بطلب يفيد أنه عند توفر المعلومات قبل الانتهاء من منح القرض فيجب إعادة الموضوع للمُقيّم ليأخذها في الاعتبار.
- التعليق على مدى ملاءمة *العقار* كضمان لأغراض الرهن العقاري، مع الأخذ في الاعتبار مدة وشروط القرض المقترح. وعندما تكون الشروط غير معروفة، يجب أن يقتصر التعليق على التسويق العام للعقار.
- أي ظروف يدرك المُقيّم أنها قد تؤثر على السعر (يجب أيضًا ذكرها للمُقترض وتقديم بيان عن تأثيرها).
- يجب ملاحظة أي عامل آخر يتعارض مع تعريف *أساس القيمة* أو *الافتراضات الأساسية* وتوثيقه وتوضيح أثره.
- الطلب على الاستخدامات البديلة واحتمالها، أو أي تغييرات متوقعة في الوضع الحالي أو نوع الإشغال.

- الطلب المحتمل على إشغال العقار.
- ما إذا كان الأصل بحاجة إلى إصلاح أو ما إذا تمت ملاحظة أي مواد ضارة فيه.
- التعليق على أية قرارات بيئية أو اقتصادية.
- التعليق على القضايا البيئية، مثل مخاطر الفيضانات المحتملة، والتلوث أو الاستخدامات غير المطابقة.
- اتجاهات السوق السابقة والحالية والمستقبلية، وأي تقلبات في السوق المحلية أو الطلب على فئة العقار.
- قابلية التسويق الحالية للعقار وما إذا كان من المحتمل استدامتها على مدى فترة القرض.
- تفاصيل أي صفقات قابلة للمقارنة يتم الاعتماد عليها وعلاقتها بالتقييم.
- أي أمور أخرى يتم اكتشافها خلال الاستفسارات وقد يكون لها تأثير مهم على القيمة.
- تأثير إعطاء حوافز للمشتريين، إذا كان العقار قيد التطوير أو التجديد أو مزعم تطويره أو تجديده للأغراض السكنية.

أصبحت عوامل الاستدامة (انظر الدليل التطبيقي ٨) أكثر أهمية في السوق ويجب أن تأخذها التقييمات لأغراض الإقراض المضمون دائماً بعين الاعتبار لأهميتها بالنسبة إلى المهمة المعينة.

**٦.٢** تُشير الفقرات التالية إلى الأمور التي من المناسب إضافتها عند تقييم الحقوق في أنواع مختلفة من العقارات، كما هو موضح في الفقرة ٢.١ من هذا الدليل التطبيقي.

(أ) العقارات التي يشغلها مالكوها أو سيشغلونها قريباً

تشمل الافتراضات الخاصة التي قد تنشأ عند تقييم هذه الفئة من العقارات ما يلي:

- منح موافقة التطوير للمخطط أو أنه سيتم منحها، بما في ذلك تغيير استخدام العقار.
- الانتهاء من مبنى أو أي تطوير مقترح آخر وفقاً لمخططات ومواصفات محددة.
- أن كافة التراخيص والموافقات اللازمة موجودة.
- تغيير في العقار بطريقة محددة (مثل إزالة المعدات أو التجهيزات).
- العقار شاغر بينما هو مشغول في الواقع في تاريخ التقييم.

(ب) العقارات المحتفظ بها أو سيتم الاحتفاظ بها كاستثمار

(١) ينبغي أن تتضمن محتويات التقرير الإضافية ما يلي:

- ملخص لعقود الإيجار الحالية، مع الإشارة إلى ما إذا كانت عقود الإيجار قد تمت قراءتها أم لا، ومصدر أي معلومات يتم الاعتماد عليها.
- بيان وتعليق على إيرادات الإيجار الحالية والمقارنة مع قيمة إيجارات السوق الحالية. وعندما يشمل العقار عدد من الوحدات المختلفة التي يمكن تأجيرها بشكل منفصل، يجب تقديم معلومات منفصلة لكل وحدة منها.
- افتراض الملاءة المالية للمستأجرين حيث لا توجد معلومات متاحة بسهولة، أو التعليق على وجهة نظر السوق لجودة وملائمة وقوة شروط عقود المستأجر.

- التعليق على قابلية المحافظة على الدخل على مدى عمر القرض (وأي مخاطر على قابلية المحافظة على الدخل)، مع الإشارة بشكل خاص إلى انتهاء عقود الإيجار أو تحديد التزاماتها واتجاهات السوق المتوقعة وقد يحتاج الأمر إلى أخذ ذلك بعين الاعتبار في سياق أوسع نطاقاً للاستدامة.

- التعليق على أي احتمال لإعادة التطوير أو التجديد في نهاية عقد الإيجار.

(٢) تشمل الافتراضات الخاصة التي قد تنشأ عند تقييم الملكية العقارية ما يلي:

- الاتفاق على إيجار مختلف أو تحديده بعد مراجعة الإيجار مثلاً.
- تحديد عقود الإيجار الحالية وأن الملكية شاغرة وقابلة للتأجير.
- الانتهاء من عقد الإيجار المقترح بشروط محددة.

(ج) عقار مجهز بالكامل ككيان تجاري ويقيم بناء على إمكانياته التجارية

(١) يمكن أن يكون لإغلاق الأعمال أو إيقاف النشاط تأثير كبير على القيمة السوقية، لذلك ينبغي على المُقيّم ذكر هذا التأثير، سواء في شكل افتراض خاص أو كمجموعة واحدة أو أكثر من الافتراضات الخاصة التالية:

- إيقاف العمل التجاري وإخلاء العقار.
- نفاذ المخزون التجاري أو إزالته.
- فقد التراخيص والموافقات والشهادات أو التصاريح أو أنها أصبحت في خطر.
- الحسابات والسجلات التجارية غير متوفرة للمشتري المحتمل.

(٢) تشمل الافتراضات الخاصة التي قد تنشأ عند تقييم هذه الفئة من الممتلكات:

- الافتراضات المبنية على أداء النشاط التجاري.
- توقعات أداء النشاط التجاري تختلف جوهرياً عن توقعات السوق الحالية.

(د) العقارات التي من المزمع أن تكون قيد التطوير أو التجديد.

(١) ينبغي أن تتضمن محتويات التقرير الإضافية ما يلي:

- التعليق على التكاليف وعقود المشتريات.
- التعليق على جدوى المشروع المقترح.
- إذا كان التقييم يعتمد على طريقة القيمة المتبقية، توضيح حساسية التقييم لأي افتراضات مطروحة.
- الآثار المترتبة على قيمة أي زيادة في التكاليف أو تأخير في العقود.
- التعليق على المدة المتوقعة أن تستغرقها عملية إعادة التطوير أو التجديد، حيث قد يؤثر ذلك على القيمة الحالية بسبب الإزعاج أو الفقد المؤقت للمنفعة.

(٢) تشمل الافتراضات الخاصة المعتادة التي قد تنشأ في تقييم هذه الفئة من العقارات ما يلي:

- تم الانتهاء من الأعمال بطريقة جيدة وعملية، وفقاً لجميع المتطلبات القانونية المناسبة.
- تم تأجير العقار المطور أو بيعه بشروط محددة.
- عدم اتمام البيع أو الإيجار المتفق عليه مسبقاً.

(٣) ينبغي أن تستند القيمة الناتجة إلى ظروف السوق الحالية عندما يكون التقييم مطلوبًا بناءً على افتراض خاص بأن الأصل مكتمل اعتبارًا من تاريخ التقييم الحالي. وإذا كان التقييم مطلوبًا على افتراض خاص أنه قد تم الانتهاء من العمل اعتبارًا من تاريخ مستقبلي وأن تاريخ التقييم هو ذلك التاريخ المستقبلي، نلفت انتباه المُقيّم إلى متطلبات إعداد رأي القيمة وإيصاله وفقًا للفقرة ٣.٢ (ك) من معيار أداء التقييم ١ والفقرة ٢.٢ (ط) من معيار أداء التقييم ٣.

- تم الانتهاء من الأعمال بطريقة جيدة وعملية، وفقًا لجميع المتطلبات القانونية المناسبة.
- تم تأجير العقار المطور أو بيعه بشروط محددة.
- عدم اتمام البيع أو الإيجار المتفق عليه مسبقًا.

٦.٣ من الممارسات الجيدة إرفاق أي خطاب تعليمات وشروط التعاقد في التقرير، والإشارة إلى هذه الوثائق في متن التقرير.

# الدليل التطبيقي (٣): تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها

محتوى هذا الدليل إرشادي وليس إلزامي. ولكنه حين مناسبة ذلك يوضح للأعضاء المحتويات الإلزامية ذات الصلة الواردة في موضع آخر من هذه المعايير العالمية أو *معايير التقييم الدولية*، باستخدام الإشارات المرجعية بالخط العريض. وهذه المراجع هي لمساعدة الأعضاء ولا تغير حالة المحتويات التالية أدناه. ونذكر الأعضاء بأن:

- لا يشمل هذا المعيار كافة الحالات الممكنة، لذا يجب أن يؤخذ دائماً في الاعتبار حقائق وظروف كل مهمة عند الحكم على التقييم.
- يجب الانتباه لمتطلبات السلطات القضائية التي يمكن أن تشمل متطلبات محددة لا تغطيها هذه الإرشادات.

## ١ النطاق

تقدم الإرشادات الواردة أدناه تعليقاً إضافياً حول تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها والتطبيق العملي لمعيار التقييم الدولي (٢٠٠): منشآت الأعمال والحصص فيها. وأبرزت الإشارات المرجعية للمتطلبات الإلزامية **بخط عريض**.

## ٢ مقدمة

- ٢.١ لأغراض هذا الدليل التطبيقي، تعني الحقوق أو المصالح الجزئية ملكية حق أو حقوق تمثل أقل من كافة الحقوق في أصول ملموسة أو غير ملموسة، مثل الحق في استخدام الأصل فقط دون حق بيعه. وتعني الحصص ملكية نسبة من الحق أو الحقوق في أصل ملموس أو غير ملموس (سواء كانت هذه الحقوق في إجمالي الأصل أو حق جزئي في الأصل) مثل ملكية الأصل التي يتم منحها لأكثر من طرف واحد.
- ٢.٢ يُعرف المعيار ٢٠٠ منشآت الأعمال بأنها أي "نشاط تجاري، أو صناعي، أو خدمي، أو استثماري". ويهتم هذا الدليل التطبيقي بتقييم منشآت الأعمال بأكملها سواء أكانت شركات أو تجار أفراد أو شركات الأشخاص (بما في ذلك شركات ذات مسؤولية محدودة) وأي حقوق فيها، مثل أسهم الشركة والحصص في شركات الأشخاص.

٢.٣ لا يتعامل هذا الدليل التطبيقي مع تقييم الأصول غير الملموسة (انظر الدليل التطبيقي ٦) أو *الائلات والمعدات* (انظر الدليل التطبيقي ٥) أو الأراضي أو غيرها من الأصول الملموسة التي قد تشكل أحياناً جزءاً من العمل التجاري. ولكن قد يُطلب من مُقيّم منشآت الأعمال في كثير من الأحيان الاعتماد على تقييم تلك الأصول التي يقدمها المُقيّمون المتخصصون الآخرون، مثل مُقيّمي العقارات والحقوق التعدينية.

٢.٤ *التقييم* للحقوق المالية ورؤوس أموال القروض والسندات والخيارات والضمانات، والأوراق المالية القابلة للتحويل أو ذات العائد الثابت قد تشكل جزءاً من مهمة تقييم منشآت الأعمال.

٢.٥ لاستيفاء **القسم ٢ من المعيار المهني ٢**، من المهم أن يشارك المُقيّم بانتظام في تقييم منشآت الأعمال؛ لأن الخبرة العملية بالعوامل التي تؤثر على الاستثمار في أي ملكية أو أصل أو نشاط تجاري أو حصة معينة أمر ضروري.

## ٣ نطاق العمل وشروط التعاقد

٣.١ تختلف معرفة عملاء التقييم على نطاق واسع، فلدَى البعض فهم شامل *تقييم منشآت الأعمال*، في حين أن البعض الآخر لا يعرف المصطلحات والمفاهيم المستخدمة من قبل مُقيّم منشآت الأعمال.

**٣.٢** من المهم فهم نطاق العمل و*شروط التعاقد* والاتفاق عليها بين المُقيّم والعمل قبل بدء المهمة. كما يجب ذكر الأصل أو الالتزام، أو المصالح المحددة في الأصل أو الالتزام محل التقييم، أو الحق (أو الحقوق) التي سيتم تقييمها. على أن تشمل:

- الهيكل القانوني لمنشأة الأعمال.
- ما إذا كان الأصل الذي سيتم تقييمه هو الحق كاملاً أو جزء منه.
- ما إذا كان الأصل الذي سيتم تقييمه مقصوراً على بعض الأصول أو الالتزامات أو يستبعد بعضها.
- فئة أو فئات الأسهم المعنية.

**٣.٣** يجب الإشارة بوضوح إلى أي افتراضات وفقاً **للقسمين ٨ و ٩ من معيار أداء التقييم ٤**. على سبيل المثال، يجب على المُقيّم تحديد ما إذا كان يفترض أن مالكي الأسهم أو الحقوق الجزئية يعتزمون بيع هذه الحقوق أو الاحتفاظ بها، أو ما إذا كان سيتم تجاهل أصول أو التزامات معينة مملوكة للشركة.

**٣.٤** تكون هناك مواقف يتم فيها مشاركة الحقوق والمصالح في الأصل محل التقييم مع الآخرين، مثل الاستخدام المشترك أو الملكية المشتركة، وفي مثل هذه الحالات، يجب تحديد ذلك بوضوح.

**٣.٥** قد يرغب المُقيّم في إعداد نموذج *لشروط التعاقد* يمكن استخدامه في أي نوع من مهام *التقييم*. وعندما يمثل *التقييم* للكتاب الأحمر، يجب أن تتوافق *شروط التعاقد* مع الحد الأدنى من الشروط المنصوص عليها في **القسم ٧ من المعيار المهني ٢ والقسم ٧ من معيار أداء التقييم ١** وتكييفها حسب الضرورة لتناسب *تقييم منشآت الأعمال*.

## ٤ منشآت الأعمال والحقوق فيها

**٤.١** قد يشمل *تقييم منشآت الأعمال* تقييم النشاط التجاري للمنشأة بأكمله أو جزء منه. من المهم التمييز حسب الضرورة بين القيمة بأكملها، وقيمة الحقوق الجزئية (انظر الفقرة ٢.١ أعلاه)، وقيم الأصول أو الالتزامات المحددة للمنشأة، والاستخدام المقصود *للتقييم* (مثل للتخطيط الضريبي أو لأغراض الإدارة الداخلية) قبل الشروع في *التقييم*.

**٤.٢** من الضروري أن يكون الغرض من *التقييم* واستخدامه المقصود واضح. فقد يشير الغرض إلى تقديم رأي وفق أساس قيمة معين، مثل *القيمة السوقية* أو *القيمة العادلة*. ويشير الاستخدام المقصود إلى نوع الصفة أو النشاط، مثل الإدراج في التقارير المالية.

**٤.٣** عند تقييم الأصول الفردية والأقسام والالتزامات التي يمكن نقل ملكيتها بشكل مستقل، فينبغي حيثما أمكن، تقييمهم بقيمتهم السوقية المعنية بدلاً من توزيع القيمة الكلية للمنشأة عليهم.

**٤.٤** عند تقييم منشأة أو حق في منشأة ما، ينبغي على المُقيّم أن يفكر فيما إذا كان يمكن التوصل إلى قيمة أعلى من قيمة التصفية، وإذا كان الأمر كذلك، فينبغي أخذ إمكانية تحقيق هذه القيمة في الاعتبار مع مراعاة حقوق الملكية.

**٤.٥** بغض النظر عن حقوق الملكية، سواء أكانت ملكية فردية أو شركة أشخاص أو شركة، يلزم النظر في الحقوق والامتيازات والشروط المرتبطة بهذه الحقوق عند *التقييم*. فقد تكون حقوق الملكية هي منشأة الأعمال بأكملها، أو جزء منها أو أسهم فيها، وقد يكون من المهم التمييز بين الملكية القانونية وملكية المنفعة والحقوق والالتزامات الملزمة لتلك الحقوق والتي قد تكون واردة في أي اتفاق بين المساهمين الحاليين. وعادةً ما يتم تحديد حقوق الملكية في مستندات ملزمة قانوناً، مثل عقد التأسيس، ومذكرات التفاهم، واللوائح، شروط الشراكة أو الاتفاقات الأخرى، واتفاقات المساهمين.

**٤.٦** قد تحتوي المستندات المشار إليها في الفقرة ٤.٥ أعلاه على قيود على نقل الملكية وقد تحدد *أساس القيمة* الواجب استخدامه عند نقل ملكية الحق في منشأة الأعمال. ومن المهم التمييز بين الحقوق والالتزامات المتأصلة في الحقوق محل التقييم. فعلى سبيل المثال، قد تتطلب وثائق الملكية إجراء *التقييم* على نسبة من قيمة *المنشأة*، بغض النظر عن قدر الحق. ويتعين على المُقيّم أن يمتثل لهذه المتطلبات والحقوق المرتبطة بأي فئة أخرى من الحقوق. ويقدم معيار التقييم الدولي ٢٠٠ مزيدًا من التعليقات حول حقوق الملكية.

**٤.٧** قد تكون للحصة غير المسيطرة قيمة أقل من الحصة المسيطرة، على الرغم من أن حصة الأغلبية لا تتحكم بالضرورة في *المنشأة*. وتحدد الأطر القانونية المذكورة في الفقرة ٤.٥ أعلاه، السيطرة على التصويت وغيرها من الحقوق، وقد تُمنح السيطرة أو حق النقض (الفيتو) لحقوق الأقلية في ظروف معينة. وغالبًا ما تحتوي منشأة الأعمال على فئات أسهم مختلفة ولكل منها حقوق مختلفة.

**٤.٨** من المهم فهم الغرض من تقييم منشآت الأعمال، لأن *التقييم* قد يكون مطلوبًا لمجموعة واسعة من الأغراض. ومن الأمثلة على ذلك التقارير المالية، والضرائب، ومهام القطاع الحكومي، والصفقات، وتعويمات الأسهم والسندات في السوق، وآراء *القيمة العادلة*، والترتيبات المصرفية، والإفلاس والإدارة، وإدارة المعرفة، ومراجعة المحفظة. يقدم الغرض من *التقييم*، أسس القيمة المختلفة، بعضها تحكمها التشريعات والسوابق القضائية، والبعض الآخر تحكمه المعايير الدولية والوطنية لممارسة مهنة التقييم.

**٤.٩** أسس القيمة الشائعة لعمليات *التقييم* هي: *القيمة العادلة*، *القيمة السوقية العادلة*، *القيمة السوقية*، *القيمة السوقية المفتوحة*، *القيمة الاستثمارية*، قيمة المالك وصافي القيمة القابلة للتحقيق. ومن المهم التحقق من الشروط الدقيقة لأي أساس للقيمة، والذي يمكن وصفه في اتفاقيات المساهمين أو التشريعات أو اللوائح مثلًا. وينبغي أن يكون المُقيّم على دراية بمتطلبات **الأقسام ١ و٤ و٧ من المعيار المهني ١**، المتعلقة باستخدام أسس القيمة غير المعرفة في الكتاب الأحمر.

**٤.١٠** اعتمادًا على القواعد والممارسات المتبعة في *أساس القيمة*، قد يختلف تقييم نفس الأصل. فعلى سبيل المثال، نظرًا للقواعد المتعلقة *بالتقييمات الضريبية*، تنظر السلطة الضريبية *للتقييم* بنظرة مختلفة عن المُتقاضي أو الشريك في استحواذ أو *المشتر الخاص*.

**٤.١١** على الرغم من أن المُقيّم يجب أن يأخذ بعين الاعتبار العوائد المستقبلية التي يُحتمل تلقيها من *المنشأة*، وكذلك الجوانب النظرية *للتقييم* (لا سيما العوامل المالية)، فإن التقييم في نهاية المطاف يكون للمنشأة محل التقييم الموجودة بالفعل، أو التي يمكن أن توجد على أساس تجاري في *تاريخ التقييم*. لذلك يحتاج المُقيّم إلى أخذ التوقعات المستقبلية لتشغيل *المنشأة* في الاعتبار. وقد يستند جزء من التوقعات إلى الأداء التاريخي الفعلي والجزء الآخر إلى الأداء الافتراضي غير المتحقق. ويتم تحديد المشاركين في السوق، بعد إجراء البحوث المناسبة فيما يتعلق بالأعمال والتوقعات المستقبلية لهذه الصناعة، والمناقشات مع مشغلي الأعمال وتوقعاتهم.

**٤.١٢** نظرًا لأن المفهوم الأساسي يدور حول الأرباح التي قد يتوقع المشتري الحصول عليها من الملكية، ويتم قياسها عمومًا بعد خصم التكاليف التجارية لإدارة منشأة الأعمال. لذلك عندما لا تتحمل منشأة الأعمال تكاليف الإدارة الفعلية، سيحتاج المُقيّم إلى التفكير في خصم تكاليف الإدارة الأسمية بسعر السوق للوصول إلى الربحية لأغراض *تقييم المنشأة*.

**٤.١٣** قد يحتاج المُقيّم، في كثير من الحالات، إلى تطبيق أكثر من طريقة تقييم واحدة، لا سيما في حالة عدم وجود معلومات أو أدلة كافية لتمكين المُقيّم من الاعتماد على طريقة واحدة فقط. ويجوز للمُقيّم في هذه الحالة استخدام طرق إضافية للوصول إلى *التقييم النهائي* وأن يعطي سبب تفضيل أي منهجية أو أكثر على الأخرى. ويجب على المُقيّم النظر في جميع أساليب التقييم، مع إعطاء أسباب لعدم إجراء أي أسلوب معين.



## ٥ المعلومات

**٥.١** يعتمد تقييم منشآت الأعمال على المعلومات الواردة من المالكين ومستشاريهم أو ممثليهم. وينبغي على المُقيّم أن يحدد مدى الاعتماد على هذه المعلومات، وكذلك تحديد الأساس المنطقي لقبول واستخدام المعلومات التي يقدمها العميل أو من يمثله، دون التحقق منها. قد ينبغي التحقق من بعض المعلومات كليًا أو جزئيًا، وسيحتاج الأمر إلى ذكر ذلك في تقرير التقييم. وعلى الرغم من أن القيمة قد تعتمد إلى حد كبير على التوقعات المستقبلية، إلا أن المعلومات التاريخية قد تساعد في تحديد ماهية هذه التوقعات بشكل معقول.

**٥.٢** يحتاج المُقيّم أن يكون على دراية بأي تطورات اقتصادية واتجاهات القطاع والسياق الذي يتم فيه إعداد التقييم، مثل التوقعات السياسية والسياسات الحكومية ومعدلات التضخم والفائدة ونشاط السوق. وذلك لأن هذه العوامل قد تؤثر على منشآت الأعمال في القطاعات المختلفة بطرق مختلفة.

**٥.٣** تعكس الحقوق محل التقييم الوضع المالي للشركة في تاريخ التقييم. لذا يلزم فهم طبيعة الأصول والالتزامات، ويتوقع من المُقيّم أن يحدد الأصول المستخدمة لتوليد الدخل، والتي ليست لها علاقة بمثل هذه الأنشطة في تاريخ التقييم. كما ينبغي للمُقيّم أيضًا أن يأخذ في الاعتبار الأصول أو الالتزامات خارج (غير المدرجة في) الميزانية العمومية عند الضرورة.

## ٦ البحث والاستقصاء في عملية التقييم

**٦.١** ينبغي على المُقيّم، كحد أدنى للمتطلبات، ألا يفكر في إجراء تقييم في ظل غياب المعرفة التفصيلية وفهم تاريخ منشأة الأعمال أو الأصل (الأصول) والأنشطة المرتبطة بها. ويحتاج أيضًا إلى فهم شامل للهيكل الإداري والموظفين، وحالة القطاع والتوقعات الاقتصادية العامة والعوامل السياسية حسب الحالة. بالإضافة إلى ذلك، يجب إيلاء الاعتبار لقضايا مثل حقوق المساهمين الأقلية، ولهذه الأسباب، يجب أن يتمتع المُقيّم بالكفاءة المناسبة في تقييم منشآت الأعمال.

**٦.٢** تشمل المعلومات المطلوبة التي يحتاجها المُقيّم لفهم الشركة أو الأصل محل التقييم ما يلي:

- أحدث القوائم المالية، وتفاصيل التوقعات أو التنبؤات الحالية والسابقة.
- وصف وتاريخ منشأة الأعمال أو الأصل، بما في ذلك الحماية القانونية.
- معلومات حول المنشأة أو الأصل، ودعم الملكية الفكرية والأصول غير الملموسة (مثل المعرفة التقنية والتسويقية، والأبحاث والتطوير، والوثائق والتصاميم، وأدلة العمل، شاملة أية تراخيص أو موافقات أو تصاريح للتجارة، وما إلى ذلك).
- عقد التأسيس، ومذكرات التفاهم، واتفاقيات المساهمين، واتفاقيات الاكتتاب، واتفاقيات الضمان الأخرى.
- الأنشطة الدقيقة لمنشأة الأعمال، والشركات المرتبطة بها أو التابعة لها.
- حقوق جميع فئات الأسهم وسندات الدين (الضمان على الأصول).
- تقارير التقييم السابقة.
- المنتج أو المنتجات التي يتم التعامل معها أو دعمها أو توسيع نطاقها من قبل المنشأة والأصول غير الملموسة.
- سوق أو أسواق المنشأة والمنافسة فيها، والحواجز أمام دخول هذه الأسواق، وخطط الأعمال والتسويق.
- التحالفات الاستراتيجية وتفاصيل المشاريع المشتركة.

- ما إذا كان يمكن تخصيص الترتيبات التعاقدية أو نقلها إلى أي أصول غير ملموسة أو اتفاقية حق امتياز.
- كبار العملاء والموردين.
- الأهداف أو التطورات أو الاتجاهات المتوقعة في القطاع وكيف من المحتمل أن تؤثر على المنشأة أو الأصول.
- السياسات المحاسبية.
- تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات (SWOT).
- عوامل السوق الرئيسية (مثل الاحتكار أو وضع السوق السائد، وحصص السوق).
- الإنفاق الرأسمالي الكبير المتوقع.
- وضع المنافسين.
- اتجاهات السوق الموسمية أو الدورية
- التغييرات التقنية التي تؤثر على العمل أو الأصول
- حساسية أي مصدر للمواد الخام أو ترتيبات الموردين.
- ما إذا كانت هناك أي عمليات استحواذ أو اندماج حديثة في هذا القطاع في تاريخ التقييم، والمعايير التي تم تطبيقها.
- ما إذا كان هناك أي تطورات أو تغييرات مهمة على النشاط التجاري منذ آخر تاريخ للمحاسبة (مثل معلومات الإدارة، والميزانيات، والتوقعات)
- عروض لشراء منشأة الأعمال، أو مناقشات مع البنوك والجهات الراعية الأخرى للاكتتاب العام.
- إدارة البحث والتطوير (مثل اتفاقيات عدم الإفصاح، والتعاقد من الباطن، والتدريب والحوافز).
- تقييم الأصول الأساسية.

**٦.٣** يتم الحصول على الكثير من المعلومات التي يتم الاعتماد عليها من العميل أو العملاء وقد لا يكون من الممكن التحقق منها. وينبغي في مثل هذه الحالة أن يوضح تقرير التقييم ذلك. وقد يشمل ذلك المعلومات التي تم الحصول عليها من خبراء تقييم آخرين أو تعليقات أخرى أو مصادر مطلعة، كما هو موضح في الفقرة ٥.١ أعلاه، وينبغي توضيح ما إذا تم الاعتماد على هذه المعلومات.

## ٧ أساليب وطرق التقييم

**٧.١** تعترف نظرية التقييم بأربعة أساليب في تقييم الأسهم والشركات، وهي:

- أسلوب السوق (يعرف أحياناً باسم أسلوب المقارنة المباشرة)
- أسلوب الدخل
- أسلوب التكلفة
- الأسلوب القائم على الأصول

**٧.٢** بينما يمكن استخدام أسلوب السوق والدخل لتقييم أي منشأة أعمال أو حقوق فيها، فإن أسلوب التكلفة لن ينطبق عادة إلا في الحالات التي يتعذر فيها تحديد الأرباح والتدفقات النقدية بشكل موثوق، مثل الشركات المبتدئة والناشئة.

**٧.٣** البديل الذي يمكن استخدامه/تقييم منشآت الأعمال والحقوق فيها هو الأسلوب القائم على الأصول، والذي يعتمد على الأصول الأساسية التي يتم إعادة تقييمها، إذا لزم الأمر. ويشمل ذلك، على سبيل المثال، الشركات العقارية القابضة والاستثمارية، ومنشآت الاستثمار التي تمتلك أسهم الشركة المدرجة.

**٧.٤** يُنصح بمشاركة المشاركين في السوق، القادرين على تقديم نظرة ثاقبة للصفقات وظروف السوق التي تعتبر ضرورية للاستخدام السليم للبيانات في التحليل، حيثما أمكن ذلك.

## أسلوب السوق

**٧.٥** يقيس أسلوب السوق قيمة الأصل من خلال مقارنة المبيعات أو العروض الحديثة للأصول المشابهة أو البديلة وبيانات السوق ذات الصلة بمنشأة الأعمال الجاري تقييمها.

**٧.٦** طرق أسلوب السوق الرئيسية هي طريقة مضاعف (مكرر) السوق وطريقة الصفقات المشابهة. وتعتمد على بيانات مستمدة من ثلاثة مصادر رئيسية:

- الأسواق العامة للأسهم.
- سوق الاستحواذ حيث يتم تداول المنشآت بأكملها.
- صفقات سابقة في أسهم المنشأة محل التقييم، أو عروض عليها.

**٧.٧** تركز طريقة مضاعف (مكرر) السوق على مقارنة الأصول محل التقييم بشركات وأصول مشابهة متداولة في البورصة. وعند تطبيق هذه الطريقة، يتم اشتقاق مضاعفات التقييم من البيانات التاريخية والتشغيلية الخاصة بالمقارنات. ويتم اختيار هذه المقارنات، كلما أمكن، من نفس القطاع، أو بحيث تكون تتأثر بنفس العوامل الاقتصادية كتلك الخاصة بمنشأة الأعمال محل التقييم، ويتم تقييمها على أساس نوعي وكمي. ومن ثم يتم تعديل البيانات مع الأخذ في الاعتبار نقاط القوة والضعف في الأصل محل التقييم بالنسبة إلى الشركات المختارة، وتطبيق على بيانات التشغيل المناسبة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر للقيمة. وعادة ما يتم إجراء التعديلات المناسبة (التي تدعمها المعلومات المستمدة من السوق والمقدمة في التقرير) لتعكس سمات أو خصائص مختلفة عن البيانات المشتقة. ومن الأمثلة على ذلك، الاختلافات في المخاطر المتوقعة والتوقعات المستقبلية، والاختلافات في حقوق الملكية، بما في ذلك مستوى السيطرة وقابلية التسويق وقدر الحيازة.

**٧.٨** تستخدم طريقة الصفقات المشابهة مضاعفات التقييم بناءً على الصفقات التاريخية التي حدثت في أسهم الشركة المعنية أو قطاعات الأصول المباشرة أو ذات الصلة. ثم يتم تعديل هذه المضاعفات المشتقة وتطبيقها على البيانات التشغيلية المناسبة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر القيمة.

**٧.٩** يتم شراء منشآت الأعمال وبيعها، في بعض القطاعات، على أساس ممارسات السوق المعمول بها أو القواعد التقليدية، وغالبًا (وإن لم تكن حصرية) ما تكون مشتقة من مضاعفات أو نسب الإيرادات، ولا ترتبط بالربحية. وعندما توجد مثل هذه القواعد التقليدية، وهناك دليل على أن المشتريين والبائعين في السوق الفعلي يعتمدون عليها، فقد يحتاج مُقيّم منشآت الأعمال إلى النظر فيها. ومع ذلك، سيكون من الأفضل مراجعة النتائج الناشئة عن ممارسات السوق مقابل طريقة تقييم أو أكثر. كما ينبغي توخي الحذر إذا كانت "ممارسة السوق القائمة" قد ألغتها الظروف بمرور الوقت.

## أسلوب الدخل

- ٧.١٠** لدى أسلوب الدخل عدد من المتغيرات، ويعتمد بشكل أساسي على الدخل الذي يحتمل أن يحققه الأصل خلال المتبقي من عمره الافتراضي الطبيعي أو خلال فترة محددة. ويتم تحديد هذا التقدير بالرجوع إلى كل من الأداء والتوقعات التاريخية. وفي حالة عدم توفرها، قد تكون طريقة الرسملة لفترة واحدة مناسبة بدلاً من ذلك.
- ٧.١١** تقدر طريقة الرسملة لفترة واحدة القيمة عن طريق رسملة الدخل. ويعتبر من الضروري الفهم الشامل للأرباح المحاسبية والاقتصادية وسجلها التاريخي المبني على البيانات المالية التاريخية، وتوقعاتها في كل حالة. يتم تحديد الأرباح المعيارية بعد خصم الضرائب وتعديلها إذا لزم الأمر لتعكس الفروق بين الأرباح التاريخية الفعلية والتدفقات النقدية وتلك التي يمكن أن يتوقعها مشتري المنشأة في تاريخ التقييم.
- ٧.١٢** قد تتضمن التعديلات الإضافية إعادة صياغة الصفقات التي تمت على أساس غير محايد والتكاليف المتكبدة مع الأطراف ذات العلاقة بالشروط التجارية، وتُعكس تأثير الأحداث غير المتكررة سواء في الدخل أو التكلفة. ومن الأمثلة على ذلك؛ التكرار لمرة واحدة والأرباح أو الخسائر الاستثنائية. وينبغي أن تكون المقارنة بين الأرباح ومحاسبة المخزون على أساس متشابه.
- ٧.١٣** يتم رسملة الأرباح على أساس نسبة السعر إلى الأرباح (P/E). وهناك ممارسة مشابهة من خلال تطبيق مضاعف رسملة مناسب على الأرباح المعيارية قبل خصم الضريبة. وغالبًا ما يتم تطبيق مضاعف الرسملة المناسب على الأرباح قبل الفوائد والضرائب (EBIT) أو الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA). يجب توخي الحذر في هذه الحالات للتمييز بين:
- قيمة الشركة (التي تأخذ بعين الاعتبار ديون المنشأة وأي أصول سائلة مملوكة لها والتي قد تخفف من سعر شراء المستحود عليها).
  - قيمة حقوق الملكية (أي قيمة الأسهم).
- ٧.١٤** غالبًا ما يتم اشتقاق قيمة منشآت الأعمال من خلال رسملة الأرباح أو التدفقات النقدية قبل خصم تكاليف خدمة الدين، وذلك باستخدام معدل الرسملة أو الخصم الذي يمثل متوسط التكلفة المرجحة لرأس المال (WACC) لمزيج مماثل من الدين وحقوق الملكية. قيمة حقوق الملكية هي قيمة الشركة مخصصاً منها القيمة السوقية لصافي الدين، ولكن يمكن تحديدها عن طريق قياس التدفقات النقدية لحقوق الملكية.
- ٧.١٥** تقيس طرق القيمة الحالية قيمة الأصل من خلال القيمة الحالية للتدفق النقدي الاقتصادي المستقبلي، وهو التدفق النقدي الذي يتم توليده على مدى فترة من الزمن بواسطة أحد الأصول أو مجموعة الأصول أو شركة الأعمال. ويمكن أن تشمل هذه؛ الأرباح، وفورات التكاليف، والخصومات الضريبية، والعائدات من التصرف فيها. وعند تطبيقها على تقييم منشآت الأعمال، يتم تطوير مؤشرات القيمة عن طريق خصم التدفقات النقدية المتوقعة، لتشمل النمو وتضخم الأسعار، إذا كان ذلك مناسباً، إلى صافي القيمة الحالية باستخدام معدل العائد. ويشمل معدل العائد، المعدل الخالي من المخاطر لاستخدام الأموال، ومعدل التضخم المتوقع والمخاطر المرتبطة باستثمار معين والمرتبطة بالسوق. ويعتمد معدل الخصم المحدد عمومًا على معدلات العائد المتاحة من الاستثمارات البديلة من نوع وجودة مشابهة كما في تاريخ التقييم. وقد تعني عبارة مثل "معدل العائد" أشياء مختلفة لأفراد مختلفين، لذلك ينبغي على المُقيّم تحديد معنى هذه المصطلحات.
- ٧.١٦** يقتضي أخذ قيم الأصول الزائدة أو الفائضة، أي تلك المملوكة لكن غير المستخدمة في عمليات المنشأة، في الاعتبار في قيم الشركة أو حقوق الملكية.
- ٧.١٧** إن أسلوب الدخل، كما هو مطبق باستخدام أساس القيمة لتوزيع الأرباح، شائع في تقييم منشآت الأعمال، خاصة فيما يتعلق بأسهم الأقلية. ويتم تطوير مؤشرات القيمة في تقييم منشآت الأعمال، عن طريق تحديد أرباح الأسهم المستقبلية وتوقع توزيعات الأرباح، ومعدل العائد، باستخدام نموذج خصم ربح السهم والعائد الأولي.

## أسلوب التكلفة

**٧.١٨** يشير أسلوب التكلفة إلى قيمة الأصل من خلال تكلفة إنشاء الأصل أو استبداله بآخر مشابه، على فرضية أن المشتري لن يدفع مقابل أحد الأصول أكثر من تكلفة الحصول على أصل آخر له نفس المنفعة. وتستخدم هذه الطريقة بشكل متكرر في تقييم شركات الاستثمار أو الشركات ذات رأس المال الكثيف. ولكنها لا تستخدم عادةً إلا بعد النظر في الأسلوبين الآخرين وتحديد عدم قابلية تطبيقها، وتفسير سبب ذلك في التقرير.

**٧.١٩** عند تطبيق أسلوب السوق على تقييم منشآت الأعمال، يعتبر التقادم والصيانة والقيمة الزمنية للنقود من الاعتبارات الأساسية. فإذا كان الأصل الذي يتم تقييمه أقل جاذبية من المكافئ الحديث، بسبب العمر أو التقادم، فقد يحتاج المُقيّم إلى تعديل تكلفة المكافئ الحديث، وبالتالي الوصول إلى تكلفة الإطلال المهلكة.

## الأسلوب القائم على الأصول

**٧.٢٠** يقيس الأسلوب القائم على الأصول قيمة منشأة الأعمال والأصل بالرجوع إلى قيمة كل أصول والتزام. ويتم تبني هذا الأسلوب بشكل شائع في مجال الاستثمار العقاري ومحافظ الأسهم الاستثمارية (صناديق الاستثمار). ولا يُفضل هذا الأسلوب لتقييم منشآت الأعمال، إلا في حالة فشلها في تحقيق عائد مناسب على الأصول الملموسة المستخدمة في المنشأة، أو عندما يكون لدى المنشأة نشاط استثماري كبير أو فائض نقدي. ويمكن خصم أو تحسين صافي قيمة الأصول للسهم الواحد عن طريق إضافة علاوة.

**٧.٢١** يمكن افتراض الافتراضات الخاصة بالتقييمات والمدخلات بناء على البيانات الفعلية أو على المعلومات المفترضة. وعادةً يعتمد أسلوب السوق على المدخلات الفعلية، مثل الأسعار المحققة من مبيعات الأصول أو المنشآت المشابهة والدخل الفعلي أو الأرباح المتحققة. كما قد تتضمن المدخلات المفترضة تنبؤات أو توقعات التدفقات النقدية. بالنسبة إلى عمليات التقييم التي تعتمد على أسلوب التكلفة، فقد تتضمن المدخلات الفعلية التكلفة الفعلية للأصل، في حين أن المدخلات المفترضة قد تراعي التكلفة المقدرة للأصل وعوامل أخرى، مثل الموقف المتصور لمخاطر المشاركين في السوق.

**٧.٢٢** كقاعدة عامة، ينبغي تفادي التقييم بطريقة التجميع. ووفقاً لذلك، عند تقييم إجمالي الأصول المختلفة أو الأجزاء المكونة لمنشأة ما، يجب على المُقيّم تجنب الوصول إلى قيمة الكل بمجرد إضافة القيم المشار إليها لمختلف الأصول المنفصلة أو الأجزاء المكونة.

## ٨ التقارير

**٨.١** عندما ينبغي على التقييم أن يكون ممثلاً للكتاب الأحمر، يجب على المُقيّم إصدار تقرير يتوافق مع الحد الأدنى من الشروط الموضحة في معيار أداء التقييم ٣. ويحتوي التقرير، بشكل عام، على قسم تمهيدي موجز أو ملخص تنفيذي يحدد المهمة، ويلخص نتيجة القيمة ويمهد الطريق لتفاصيل التقرير. ينبغي أن يكون ترتيب التقرير من العام إلى الخاص، مع تقديم تسلسل منطقي للبيانات والتحليل يمكن من خلاله دمج جميع الاعتبارات اللازمة التي تؤدي إلى ما توصل إليه التقييم من استنتاجات.

وتحتوي معظم تقارير التقييم على الأقسام الرئيسية التالية، وإن لم تكن بالضرورة بهذا الترتيب:

- المقدمة.
- الغرض من التقييم وأساس القيمة.
- الافتراضات والافتراضات الخاصة.
- الأصل موضوع التقييم.
- وصف وتاريخ منشأة الأعمال.
- المحاسبة والسياسات المحاسبية.

- تحليل القوائم المالية.
- تحليل خطة الأعمال والتسويق والتوقعات.
- نتائج البحث عن المقارنات والصفقات المقارنة.
- القطاع الذي تعمل فيه المنشأة، والبيئة الاقتصادية، والعوائد وتقييم المخاطر.
- القيود البيئية.
- طرق التقييم والاستنتاجات.
- التحفظات وإخلاء المسؤولية والقيود.

**٨.٢** يكون لبعض التقارير قسم منفصل يحتوي على مناقشة عامة لمنهجية التقييم، والتي غالباً ما تتبع المقدمة. إذا كانت البيانات المحلية والإقليمية والاقتصادية مهمة للشركة والأصل، فقد يكون لكل منها قسم خاص به.

**٨.٣** ينبغي تحديد المعلومات المناسبة أو مصادرها إما في نص التقرير أو في الملاحق. وعندما يُطلب رأي خبير لأغراض التقاضي، يجب أن يلتزم التقرير بالمتطلبات التي تفرضها السلطة القضائية المحلية، وبالتالي يجب أن يحتوي على جميع الإفصاحات ذات الصلة بما في ذلك بيان مؤهلات الخبير وإقرار بصحة الإفادة.

## ٩ السرية

**٩.١** تكون المعلومات المتعلقة بالعديد من أصول منشآت الأعمال سرية. لذا ينبغي على المُقيّم بذل قصارى جهده للحفاظ على هذه السرية، خاصة فيما يتعلق بمعلومات الأصول المشابهة. ويلتزم المُقيّم، إذا طلب العميل ذلك، بالدخول في اتفاقات عدم الإفصاح أو أي اتفاقات مماثلة.

# الدليل التطبيقي (٤): تقييم العقارات المتعلقة بالتجارة

- محتوى هذا الدليل إرشادي وليس إلزامي. ولكنه حين مناسبة ذلك يوضح للأعضاء المحتويات الإلزامية ذات الصلة الواردة في موضع آخر من هذه المعايير العالمية أو *معايير التقييم الدولية*، باستخدام الاشارات المرجعية بالخط العريض. وهذه المراجع هي لمساعدة الأعضاء ولا تغير حالة المحتويات التالية أدناه. ونذكر الأعضاء بأن:
- لا يشمل هذا المعيار كافة الحالات الممكنة، لذا يجب أن يؤخذ دائماً في الاعتبار حقائق وظروف كل مهمة عند الحكم على التقييم.
  - يجب الانتباه لمتطلبات السلطات القضائية التي يمكن أن تشمل متطلبات محددة لا تغطيها هذه الإرشادات.

## ١ نظرة عامة

- ١.١ يتم تقييم بعض *العقارات المتعلقة بالتجارة* باستخدام طريقة الأرباح (أحد طرق أسلوب الدخل). وتحدد الإرشادات الواردة أدناه مبادئ طريقة *التقييم* هذه ولكنها لا تقدم منهجية التقييم بالتفصيل، والذي قد يختلف وفقاً للملكية محل *التقييم*.
- ١.٢ يقتصر هذا المعيار على *العقارات* المنفردة التي تُقيم على أساس إمكاناتها التجارية.
- ١.٣ عادةً ما يتم شراء بعض *العقارات* وبيعها على أساس إمكاناتها التجارية. ومن الأمثلة على ذلك الفنادق والمطاعم ومحطات الوقود ودور الرعاية ودور السينما والمسارح، وأشكال أخرى متعددة من *العقارات* الترفيهية. وتعتبر السمة الأساسية لهذا النوع من *العقارات* هي أنها صُممت أو تم تكييفها لاستخدام محدد، وهذا يعني عدم مرونتها وارتباط قيمة حقوق *العقار* بشكل جوهري بالعوائد التي يمكن للمالك أن يولدها من هذا الاستخدام، وبالتالي فإن القيمة تعكس الإمكانيات التجارية للعقار. ويتناقض هذا مع *العقارات* العامة التي قد تشغلها مجموعة من أنواع الأعمال المختلفة، مثل المكاتب العادية أو الوحدات الصناعية أو محلات البيع بالتجزئة.
- ١.٤ لا يُقصد بالأمثلة الواردة في ١.٣ أعلاه أن تكون شاملة. فهناك أنواع أخرى من *العقارات* (مثل مواقف السيارات ومراكز الحدائق، وما إلى ذلك) قد يكون من الأفضل أخذ إمكاناتها التجارية في الاعتبار باستخدام أسلوب قائم على الأرباح. سيتترك هذا الأمر لحكم المقيّم مع مراعاة نوع *العقار* وشكله واستخدامه المحددين، وظروف السوق السائدة والناشئة في ذلك الوقت.
- ١.٥ عادةً ما يكون المقيّم الذين يقيم عقارات متعلقة بالتجارة متخصص في سوق معين. فمعرفة الجوانب التشغيلية لتقييم هذه *العقارات*، والقطاع ككل، أمر أساسي لفهم صفقات السوق والتحليل المطلوب.
- ١.٦ يمكن الحصول على معلومات قابلة للمقارنة من مجموعة واسعة من المصادر، وليس فقط أدلة الصفقات. ويمكن استخلاص المعلومات أيضاً من منشآت عاملة مختلفة فيما يتعلق بمكونات *التقييم* بطريقة الأرباح. يجب أن يؤكد المقيّم في التقرير على أن *التقييم* قد أخذ في الاعتبار الإمكانيات التجارية ويجب أن يشير إلى الأرباح الفعلية المحققة. إذا تباينت الإمكانيات التجارية والأرباح الفعلية، فقد يكون هناك تغيير في القيمة الناتجة (انظر معيار أداء *التقييم* ٣، الفقرات ٢.٢ (ج) (٤) و ٢.٢ (س)).
- ١.٧ يفترض هذا الدليل التطبيقي استمرار الاستخدام الحالي للعقار المتعلق بالتجارة. ولكن عندما يكون من الواضح أن *العقار* قد يكون له استخدام بديل قد تكون له قيمة أعلى، فيجب توضيح ذلك في التقرير. وفي حالة تقديم قيمة على أساس استخدام بديل، يجب أن يصحبها بيان مفاده أن *التقييم* لا يأخذ في الاعتبار تكاليف إغلاق *المنشأة* أو تعطّلها أو أي تكاليف أخرى مرتبطة بتحقيق هذه القيمة.

## ٢ المصطلحات المستخدمة في هذا الدليل التطبيقي

٢.١ قد يكون للمصطلحات المستخدمة في هذا الدليل التطبيقي معانٍ مختلفة عند استخدامها في سياق التخصصات المهنية الأخرى.

### صافي الربح المعدل

٢.٢ هو تقدير المُقيّم لصافي الربح الفعلي لمنشأة تجارية تعمل حاليًا. وهو الربح الصافي الذي يظهر من الحسابات عند إجراء تعديلات على النفقات غير الطبيعية وغير المتكررة وتكاليف التمويل والإهلاك المتعلقة بالعقار نفسه، وكذلك الإيجار عند الاقتضاء. يتعلق صافي الربح المعدل بالمنشأة التجارية العاملة ويقدم للمُقيّم توجيهات عند تقدير الربح التشغيلي العادل القابل للتحقق (FMOP).

### الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA)

٢.٣ هذا المصطلح يتعلق بالمنشأة العاملة بالفعل وقد يختلف عن تقدير المُقيّم للربح التشغيلي العادل القابل للتحقق (FMOP).

### الربح التشغيلي العادل القابل للتحقق (FMOP)

٢.٤ هو مستوى الربح قبل خصم الإهلاك وتكاليف التمويل للأصل (والإيجار إذا كان مستأجرًا)، والذي يتوقع المشغل ذو الكفاءة المناسبة (REO) أن يستمدّه من معدل الإيرادات العادلة القابلة للتحقق (FMT) بناءً على تقديره لتصور السوق للأرباح المحتملة للعقار. ويجب أن يعكس جميع تكاليف ومصروفات المشغل ذو الكفاءة المناسبة، بالإضافة إلى مخصص سنوي مناسب للنفقات الدورية، مثل التجديدات وأعمال الديكورات وتجديد المخزون التجاري.

### الإيرادات العادلة القابلة للتحقق (FMT)

٢.٥ هو مستوى الإيرادات الذي يتوقعه مشغل ذو كفاءة مناسبة بافتراض أن العقار مجهز وتم إصلاحه وصيانته وتجديده بشكل مناسب.

### الإيجار السوقي

٢.٦ هو عبارة عن المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير العقار في تاريخ التقييم بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار. إذا كان الإيجار السوقي يقدم "شروط الإيجار المناسبة" فيجب ذكرها أيضًا.

### القيمة السوقية

٢.٧ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

### المنشأة العاملة

٢.٨ تتضمن المنشأة العاملة عادةً ما يلي:

- الحقوق القانونية في الأرض والمباني
- المخزون التجاري، وعادةً ما يشمل جميع التجهيزات والتركيبات التجارية والأثاث والمعدات
- تصور السوق للإمكانات التجارية، إلى جانب القدرة المفترضة على الحصول التراخيص والموافقات والشهادات والتصاريح الحالية أو تجديدها.



عادةً ما يتم استبعاد المواد الاستهلاكية والمخزون المتداول.

### الشهرة التجارية الشخصية (للمشغل الحالي)

**٢.٩** هي قيمة الأرباح المتولدة بما يزيد عن توقعات السوق والتي سيتم تحقيقها عند بيع العقارات المتعلقة بالتجارة مع العوامل المالية المتعلقة بالمشغل الحالي للمنشأة بالتحديد، مثل الضرائب، وسياسة الاهلاك وتكاليف الاقتراض ورأس المال المستثمر في الأعمال التجارية.

### المشغل ذو الكفاءة المناسبة (REO)

**٢.١٠** هو المفهوم الذي يفترض فيه المقيّم أن المشاركين في السوق هم من المشغلين الأكفاء، الذين يتصرفون بطريقة فعالة في تشغيل الأعمال التجارية المتعلقة بالعقار. وينطوي ذلك على تقدير الإمكانيات التجارية بدلاً من اعتماد الأداء الفعلي للأعمال في ظل الملكية الحالية، كما أنه يستبعد الشهرة التجارية الشخصية.

### رأس مال المستأجر

**٢.١١** قد يشمل جميع المواد الاستهلاكية، وشراء المخزون، ورأس المال العامل مثلاً.

### العقارات المتعلقة بالتجارة

**٢.١٢** أي نوع من الملكيات العقارية التي تم تصميمها أو تكييفها لنوع معين من الأعمال التجارية بحيث تعكس قيمة العقار الإمكانيات التجارية لتلك الأعمال.

### الإمكانيات التجارية

**٢.١٣** هو الربح المستقبلي، في سياق تقييم العقارات، التي يتوقع أن يكون المشغل ذو الكفاءة المناسبة قادرًا على تحقيقه من إشغال العقار، وقد يكون أعلى أو أقل مما حققه العقار حديثاً، ويعكس هذا مجموعة من العوامل (مثل الموقع والتصميم والطابع، ومستوى التكيف والأداء السابق للعقار مع ظروف السوق السائدة) المتأصلة في الأصول العقارية.

## ٣ التقييم بطريقة الأرباح

**٣.١** تتضمن طريقة الأرباح الخطوات التالية:

**الخطوة (١):** يتم تقييم الإيرادات العادلة القابلة للتحقق الممكن توليدها من العقار بمعرفة مشغل ذو كفاءة مناسبة.

**الخطوة (٢):** حيثما يكون ذلك مناسباً، يتم إجراء تقدير للربح الإجمالي المحتمل، الناتج عن الإيرادات العادلة القابلة للتحقق.

**الخطوة (٣):** يتم تقدير الربح التشغيلي العادل القابل للتحقق. ويجب أن تعكس التكاليف والمخصصات الموضحة في التقدير، مثيلاتها المتوقعة من المشغل ذو الكفاءة المناسبة، وعلى الأرجح من المشتري أو مشغل العقار إذا عرضت في السوق.

### الخطوة (٤):

**أ** لتقدير القيمة السوقية للعقار، يتم رسملة الربح التشغيلي العادل القابل للتحقق بمعدل عائد مناسب يعكس مخاطر ومزايا الملكية العقارية وإمكاناتها التجارية. وينبغي تحليل أدلة الصفقات السوقية المقارنة وتطبيقها.

**ب** عند تقدير القيمة السوقية، قد يقرر المُقيّم أن المشغل الجديد سيحسن الإمكانيات التجارية عن طريق إجراء التعديلات أو التحسينات. وسيكون هذا ضمنيًا في تقدير المُقيّم للإيرادات العادلة القابلة للتحقق في الخطوة ١. وفي مثل هذه الحالات، ينبغي وضع مخصص مناسب من ناتج الخطوة ٤ ليعكس تكاليف استكمال التعديلات أو التحسينات والتأخر في تحقيق الإيرادات العادلة القابلة للتحقق. وبالمثل، إذا كان العقار في حاجة إلى الإصلاح أو التجديد لتمكين المشغل ذو الكفاءة المناسبة من تحقيق الإيرادات العادلة القابلة للتحقق، فيجب أن يكون هناك مخصص مناسب من ناتج الخطوة ٤ (أ) ليعكس تكلفة هذه الإصلاحات والديكورات.

**ج** لتقدير الإيجار السوقي لعقد إيجار جديد أو الإيجار المستحق عند مراجعة الإيجار أو مدى معقولية الإيجار الفعلي (لا سيما عند اعداد تقييم للاستثمار)، يجب وضع مخصص من الربح التشغيلي العادل القابل للتحقق ليعكس العائد على رأس المال الذي استثمره المستأجر في المنشأة العاملة، على سبيل المثال، تكلفة المخزون التجاري والمواد الاستهلاكية ورأس المال العامل. ويسمى المبلغ الناتج "الرصيد القابل للقسم". ويتم توزيعه بين المالك والمستأجر مع الأخذ في الاعتبار العوائد على المخاطر ذات الصلة، حيث أن نسبة المالك تمثل الإيجار السنوي.

**٣.٢** قد يكون اتباع أسلوب موسع أو أكثر تفصيلاً لطريقة الربح مناسبًا، لا سيما بالنسبة لبعض العقارات المتعلقة بالتجارة، الكبيرة أو الأكثر تعقيدًا. وقد يتم أخذ تقديرات التدفقات النقدية المخصومة ومختلف تدفقات الدخل الأخرى في الاعتبار. وستساعد هذه المعرفة في تحليل ومراجعة أداء الأعمال التجارية التاريخي والحالي، وكذلك التوقعات التي قد تظهر زيادة أو نقصان الأداء الفعلي. ويمكن أن يساعد هذا في تكوين رأي حول الإيرادات العادلة القابلة للتحقق والربح التشغيلي العادل القابل للتحقق الذي يمكن أن يحققه المشتري المحتمل أو المشغل ذو الكفاءة المناسبة.

**٣.٣** من المهم أن يشارك المُقيّم بانتظام في السوق ذات الصلة بفئة العقارات، حيث أن الخبرة العملية بالعوامل التي تؤثر على السوق المعينة مطلوبة.

**٣.٤** عند تقييم عقارات متعلقة بالتجارة، من الضروري أن يراجع المُقيّم النتيجة التراكمية للخطوات المختلفة لعملية التقييم. وينبغي الأخذ في الاعتبار عند التقييم مراعاة الخبرة العامة للمُقيّم ومعرفته بالسوق.

## ٤ الافتراضات الخاصة في التقييم

**٤.١** عادةً ما يتم تقييم العقارات المتعلقة بالتجارة على أساس القيمة السوقية أو الإيجار السوقي، ولكن من المعتاد أن يُطلب من المُقيّم تقييم العقار على أساس افتراضات خاصة.

ومن الأمثلة على الافتراضات الخاصة:

**أ** على أساس أن النشاط التجاري قد توقف ولا توجد سجلات للعمليات التجارية متاحة للمشتريين أو المستأجرين المحتملين.

**ب** على نفس أساس (أ) ولكن أيضًا بافتراض حذف المخزون التجاري.

**ج** على أساس أن الأصل منشأة مجهزة للتشغيل بالكامل ولكن لم تبدأ بأعمالها (يُعرف أيضًا بتقييم اليوم الأول).

**د** خاضع لتوقعات تجارية محددة، على افتراض أنها مثبتة. وهذه الافتراضات مناسبة عند النظر في تطوير العقار.

## ٥ أسلوب تقييم منشأة عاملة مجهزة بالكامل

٥.١ يفترض تقييم العقارات المتعلقة بالتجارة كمنشأة عاملة مجهزة بالكامل أن تكون الصفقة إما تأجير العقار أو بيعها مع المخزون التجاري، والتراخيص، وغيرها من الأصول اللازمة لمواصلة التشغيل.

٥.٢ وعلى الرغم من ذلك، فيجب توخي الحذر لأن هذا الافتراض لا يعني بالضرورة أن المخزون التجاري بأكمله يجب أن يتم تضمينه في تقييم العقار. فعلى سبيل المثال، قد تكون بعض المعدات مملوكة لأطراف ثالثة، وبالتالي لن تشكل جزءًا من الحقوق التي يتم تقييمها. لذا ينبغي تحديد أي افتراض يتعلق بالمخزون التجاري في التقييم بوضوح في التقرير.

٥.٣ قد تكون هناك أصول ملموسة ضرورية لتشغيل المنشأة ولكنها إما مملوكة بشكل منفصل عن الأرض والمباني، أو تخضع لعقود تأجير أو رسوم تمويل منفصلة. وفي مثل هذه الحالات، قد يلزم افتراض أن مالكي عقود التأجير أو مستفيدي الرسوم سيوافقون على نقل ملكية الأصول كجزء من بيع المنشأة العاملة. إذا لم يكن من المؤكد أنه يمكن إجراء مثل هذا الافتراض، فيجب على المُقيّم النظر بعناية في التأثير المحتمل على التقييم حال عدم توفر هذه الأصول لأي شخص يقوم بشراء أو تأجير منشأة عاملة، وذكر ذلك في التقرير.

٥.٤ عند بيع العقارات المتعلقة بالتجارة أو تأجيرها كمنشآت عاملة مجهزة تجهيزاً كاملاً، يحتاج المشتري أو المشغل عادةً إلى تجديد التراخيص أو الموافقات القانونية الأخرى ونقل التصاريح والشهادات الحالية. إذا افترض المُقيّم أي افتراض مختلف، فينبغي ذكره بوضوح على أنه افتراض خاص.

٥.٥ عندما لا يمكن فحص التراخيص والموافقات والشهادات والتصاريح المتعلقة بالعقارات، أو المعلومات الأخرى التي لا يمكن التحقق منها، يجب تحديد الافتراضات المقدمة في التقرير، مع التوصية بأنه يجب التحقق من وجودها من قبل المستشارين القانونيين للعميل.

## ٦ تقييم الإمكانيات التجارية

٦.١ هناك فرق بين القيمة السوقية للعقارات المتعلقة بالتجارة وقيمتها الاستثمارية "الثمن" بالنسبة لمشغل محدد. يحصل المشغل المحدد على "الثمن" من الأرباح الصافية الحالية والمحتملة من المنشأة العاملة التي تعمل بالطريقة التي يختارها. ومع أن المشغل الحالي قد يكون أحد المقدمين المحتملين في السوق لعروض شراء العقار، إلا أن المُقيّم يحتاج إلى فهم المتطلبات والأرباح التشغيلية القابلة للتحقق لمقدمي العروض المحتملين الآخرين، إلى جانب فهم ديناميكيات السوق المفتوحة، للوصول إلى رأي ذي قيمة لهذا العقار.

٦.٢ تعتبر العقارات المتعلقة بالتجارة، كيانات تجارية منفردة ويتم تقييمها عادةً على افتراض استمرارية أعمالها.

٦.٣ عند تقييم الإمكانيات التجارية في المستقبل، ينبغي على المُقيّم استبعاد أي معدل إيرادات وتكاليف تُعزى فقط إلى الظروف الشخصية أو المهارة أو الخبرة أو السمعة أو الاسم التجاري للمشغل الحالي. ولكن على المُقيّم أن يعكس الإمكانيات التجارية الإضافية التي يمكن أن تتحقق إذا استحوذ مشغل ذو كفاءة مناسبة على العقار في تاريخ التقييم.

٦.٤ يجب مقارنة أداء التشغيل الفعلي بأنواع مشابهة من العقارات المتعلقة بالتجارة ومن أنماط التشغيل. وللقيام بذلك، يحتاج المُقيّم إلى فهم صحيح لإمكانيات الربح لأنواع العقارات وكيفية مقارنتها بعضها ببعض. وينبغي أن يختبر المُقيّم العقارات المتعلقة بالتجارة، بالرجوع إلى صفقات السوق والعقارات المتعلقة بالتجارة - المشابهة، وما إذا كانت الإيرادات الحالية تمثل الإيرادات العادلة القابلة للتحقق في ظروف السوق الحالية. وعندما يكون ذلك متاحًا، قد تحتاج الحسابات التجارية الفعلية للعقارات محل التقييم والعقارات المشابهة إلى التعديل لتعكس ظروف المشغل ذو الكفاءة المناسبة.

**7.0** بالنسبة للعديد من المنشآت التجارية، فإن وسيلة نقل ملكية الأعمال ستكون بيع الملكية الحرة أو تأجيرها. ويمكن استخدام دليل الصفقات هذا كمقارنات في تقييم العقارات المتعلقة بالتجارة، طالما أن المُقيّم في وضع يسمح له باستبعاد قيمة العناصر غير ذات العلاقة من العناصر المكونة للصفقة. ومن الأمثلة على ذلك *المخزون المتداول* والمواد الاستهلاكية والنقد والالتزامات و*الأصول غير الملموسة* (مثل الأسماء التجارية أو العقود، إلى الحد الذي لا تكون فيه متاحة للمشغل ذو الكفاءة المناسبة).

**7.1** يمكن أن يكون للتغيرات في المنافسة تأثير كبير على الربحية، وبالتالي القيمة، وينبغي أن يدرك المُقيّم تأثير مستوى المنافسة الحالية والمستقبلية على القيمة. فإذا كان من المتوقع حدوث تغيير كبير عن مستويات المنافسة الحالية، ينبغي على المُقيّم تحديد ذلك بوضوح في التقرير والتعليق على التأثير العام الذي قد يكون لهذا التغيير على الربحية والقيمة.

**7.7** التأثيرات الخارجية، مثل تشييد طرق جديدة أو التغييرات في التشريعات ذات الصلة، يمكن أن تؤثر أيضًا على الإمكانات التجارية وبالتالي قيمة *العقارات المتعلقة بالتجارة*.

**7.8** عندما يكون الغرض عكس تكاليف المشتري في *التقييم* (عادةً في حالة *تقييم الاستثمار*)، ينبغي اعتماد *أسلوب السوق* مع ذكر تعليق مناسب في متن التقرير.

**7.9** عندما تكون *المنشأة* تعمل ويتوقع أن تستمر أعمالها يجب أن يذكر التقرير أن *التقييم* يتم على النحو التالي: "القيمة السوقية" [أو *الإيجار السوقي*] للمنشآت العاملة المجهزة بالكامل مع مراعاة الإمكانات التجارية وبافتراض أي افتراضات خاصة متفق عليها ... [التي يجب تحديدها بوضوح]."

## ٧ أسلوب تقييم العقارات غير العاملة

**٧.١** عملية تقييم *العقارات غير العاملة* هي نفسها الموضحة في القسم ٥ أعلاه، ولكن عندما يكون *العقار فارغ* إما نتيجة توقفه عن النشاط التجاري، أو لأن *العقار* جديد وليس له نشاط تجاري سابق، يجب وضع افتراضات مختلفة. فعلى سبيل المثال، ربما تم تجريد *العقار* الفارغ من كل أو معظم مخزونه التجاري أو ربما لم يتم تثبيت المخزون التجاري في *العقار* الجديد، وعلى الرغم من ذلك فيمكن تقييم أي منهما مع مراعاة إمكاناته التجارية.

**٧.٢** من المحتمل أن يكون لإيقاف نشاط *المنشأة العاملة* وإزالة بعض أو كل مخزونها التجاري تأثير على قيمة *العقار*. لذلك فمن المناسب التعبير عن القيمة على كل من الأساس الذي يعكس الوضع الراهن والأساس المبني على افتراض أو أكثر من "الافتراضات الخاصة". وغالبًا ما يكون هذا متطلبًا عند تقديم المشورة للمقرض بشأن قيمة "العقارات المتعلقة بالتجارة" لأغراض الإقراض المضمون. على سبيل المثال، يمكن أن تعكس الاختلافات بين الأساسين، التكلفة والوقت المتطلبين لشراء وتثبيت المخزون التجاري، والحصول على تراخيص جديدة، وتعيين الموظفين وتحقيق الإيرادات العادلة القابلة للتحقق.

**٧.٣** عندما يكون *العقار فارغًا*، يجب أن يذكر التقرير أن *التقييم* يتم على النحو التالي: "القيمة السوقية" [أو *الإيجار السوقي*] للعقار فارغًا مع مراعاة إمكاناته التجارية وبافتراض *الافتراضات الخاصة* التالية ... [التي يجب تحديدها بوضوح]."

## ٨ التخصيص

**٨.١** قد يحتاج المُقيّم، أو قد يُطلب منه، تخصيص أو توزيع *القيمة* أو سعر الصفقة من أجل:

- تحليلها كمقارنة.
- إدراجها في البيانات المالية للامتثال للمعايير المحاسبية المعمول بها.
- الإقراض المضمون.
- أغراض الضرائب.

٨.٢ أي تقسيم للقيمة السوقية عادةً ما يتعلق بما يلي:

- الأرض والمباني التي تعكس الإمكانيات التجارية
- المخزون التجاري.

٨.٣ عند النظر في تخصيص سعر الصفقة، خاصةً عندما يكون البيع من خلال نقل الأسهم في شركة محدودة، ينبغي على المُقيّم الحذر حيث أن الصفقة، بالإضافة إلى الاعتبارات المذكورة في الفقرة ٨.٢، تعكس ما يلي:

- *المخزون المتداول* والمواد الاستهلاكية والنقدية
- *الأصول غير الملموسة.*
- الالتزامات، مثل الرواتب والضرائب والديون، إلخ.

٨.٤ يجب أن تكون المخصصات للأغراض الضريبية وفقاً للتشريعات المحددة وهي خارج نطاق هذا الدليل التطبيقي.

## ٩ التقييم لأغراض الاستثمار

٩.١ الأسلوب الأساسي لتقييم الاستثمار في *العقارات المتعلقة بالتجارة* هو نفسه بالنسبة لأي نوع آخر من *العقارات*. وعندما يكون الاستثمار عبارة عن محفظة استثمارية أو مجموعة من *العقارات*، يرجى الاطلاع على الدليل التطبيقي ٩.

٩.٢ عند تقييم الاستثمار في *العقارات المتعلقة بالتجارة*، سيحتاج المُقيّم إلى تقدير الإيرادات العادلة القابلة للتحقق والربح التشغيلي العادل القابل للتحقق كما هو موضح في الفقرة ٣.١. ومن الضروري أيضًا تقييم *الإيجار السوقي* للعقار وذلك لتحديد مدى أمان تدفق الدخل وإمكانيات النمو. سيتم تحديد الإيجار المستحق ومراجعة الإيجار بناءً على شروط عقد الإيجار الحالي أو المقترح.

٩.٣ يختلف معدل الرسملة المستخدم لتقييم الاستثمارات عن مثيله المستخدم لتقييمات *العقارات الفارغة*، ويتم تحديد معدل العائد على الاستثمار بشكل عام من خلال صفقات السوق لاستثمارات مشابهة لعقارات متعلقة بالتجارة. ونظرًا للاختلاف خصائص *العقارات المتعلقة بالتجارة* والتنوع الكبير في شروط التأجير، يُعد التحليل الدقيق للصفقات المقارنة أمرًا ضروريًا.

٩.٤ سيتضمن التقييم تجهيزات وتركيبات المالك مع الأرض والمباني، ولكن ربما لا يشمل المخزون التجاري، الذي عادةً ما يكون مملوكًا للمستأجر الحاضر. ومع ذلك، ينبغي على المُقيّم أن يبرز أهمية المخزون التجاري في الإمكانيات التجارية وقيمة *العقار*.

# الدليل التطبيقي (0): تقييم الآلات والمعدات

محتوى هذا الدليل إرشادي وليس إلزامي. ولكنه حين مناسبة ذلك يوضح للأعضاء المحتويات الإلزامية ذات الصلة الواردة في موضع آخر من هذه المعايير العالمية أو *معايير التقييم الدولية*، باستخدام الاشارات المرجعية بالخط العريض. وهذه المراجع هي لمساعدة الأعضاء ولا تغير حالة المحتويات التالية أدناه. ونذكر الأعضاء بأن:

- لا يشمل هذا المعيار كافة الحالات الممكنة، لذا يجب أن يؤخذ دائماً في الاعتبار حقائق وظروف كل مهمة عند الحكم على التقييم.
- يجب الانتباه لمتطلبات السلطات القضائية التي يمكن أن تشمل متطلبات محددة لا تغطيها هذه الإرشادات.

## ١ النطاق

١.١ توفر الإرشادات الواردة أدناه تعليماً إضافياً حول *تقييم الآلات والمعدات* والتطبيق العملي **لمعيار التقييم الدولي (٣٠٠): الآلات والمعدات**. وأبرزت الإشارات المرجعية للمتطلبات الإلزامية **بخط عريض**.

## ٢ نظرة عامة

٢.١ تشكل *الآلات والمعدات* جزءاً كبيراً من فئة الأصول المعروفة عالمياً بالأصول الثابتة والملموسة، ولكن لها خصائص معينة تميزها عن معظم أنواع الأصول العقارية. وتؤثر هذه الحقيقة على منهجية تصنيف وقياس وتقدير قيمة *الآلات والمعدات*. ويمكن تثبيت *الآلات والمعدات* فعلياً على *العقارات* كلياً أو جزئياً، كما يمكن نقلها أو إزالتها. وقد تتعرض بعض أنواع *الآلات والمعدات* إلى الإهلاك بمعدل أسرع أو أقل من *العقارات* بسبب التغير التقني السريع في قطاعات معينة من السوق. وغالباً ما يتم تقييم *الآلات والمعدات* كوحدة تشغيلية مدمجة مع أصول أخرى، وأيضاً كجزء من تقييم الأعمال لمنشأة تجارية. ويترتب على ذلك أنه في حين تختلف طبيعة *الآلات والمعدات* عن فئات الأصول الأخرى، فإن على المُقيّم ضمان الاتساق في إعداد التقارير عبر فئات الأصول قدر الإمكان. ويمكن تقييم *الآلات والمعدات* أيضاً لأغراض التأجير أو الضمان، والتي تتطلب اعتبارات إضافية للقيمة السوقية، ومنها مفهوم مبيعات الأصول داخل الموقع ومفهوم إزالة الأصول من موقع عملها (كلياً أو جزئياً).

٢.٢ يمكن تقسيم المصانع والمعدات عموماً إلى ثلاث فئات:

- المصانع:

الأصول التي يتم دمجها مع غيرها والتي قد تشمل عناصر تشكل جزءاً من البنية التحتية الصناعية والمرافق وخدمات البناء والمباني المتخصصة و*الآلات والمعدات* التي تشكل تجمّعاً مخصصاً.

- الآلات:

آلة تقنية مفردة أو مجموعة أو أسطول أو نظام من الآلات أو التقنيات التي تمت تهيئتها (بما في ذلك الأصول المتحركة مثل المركبات والسكك الحديدية والسفن والطائرات) والتي يمكن استخدامها أو تثبيتها أو تشغيلها عن بُعد سواء للعمليات الصناعية أو التجارية أو قطاع التجارة أو الأعمال (الآلة عبارة عن جهاز يستخدم لعملية محددة).

- المعدات:

مصطلح شامل للأصول الأخرى مثل الآلات المتنوعة والأدوات والتجهيزات والأثاث والمفروشات والتركيبات والتجهيزات التجارية والمعدات المتنوعة والتقنية والأدوات المنفصلة التي تستخدم للمساعدة في تشغيل المؤسسة أو المنشأة.

**٢.٣** ليس من السهل دائماً تحديد الحدود بين هذه الفئات، حيث تختلف المعايير المستخدمة وفقاً لقطاع السوق الذي تخدمه الأصول، والغرض من *التقييم* والاتفاقيات المحاسبية المحلية والدولية ذات الصلة. يستخدم مصطلح *الممتلكات الشخصية*، على وجه الخصوص، لوصف *الآلات والمعدات* (والأصول الأخرى التي لا تشكل جزءاً من الملكيات العقارية) في بعض الولايات القضائية، ويستخدم المصطلح أيضاً لوصف الأعمال الفنية والتحف الأثرية في الولايات القضائية الأخرى.

**٢.٤** المبدأ العام هو أن الأصول التي تم تثبيتها لتوفير الخدمات للمباني أو الموظفين يجب أن يتم تقييمها كجزء من حقوق *العقار* إذا كانت يتم بيعها عادةً ضمن بيع *العقار* أو تصنيفها في الميزانية العمومية أو كلاهما. ولكن غالباً ما تكون هناك استثناءات لهذا المبدأ العام عندما يكون *التقييم* لغرض الإدراج في الميزانية العمومية أو لأغراض ضريبية. فقد يطلب العميل، في هذه الحالات، تقييماً منفصلاً لبعض عناصر آلات خدمة المباني أو المعدات المرتبطة بها.

**٢.٥** عادةً ما تقدم معالجة الأصول الثابتة في *التقييم* لأغراض *القوائم المالية* لحسابات *المنشأة* بعض التوجيهات بشأن عناصر معينة من *الآلات والمعدات* التي قد يمكن تقييمها على حدة. ومع ذلك، سيحتاج المقيّم في كثير من الحالات إلى توضيح العناصر التي يجب تضمينها في تقييم *الآلات والمعدات* للعميل والمستشارين. وقد تكون هناك حاجة إلى النظر في التعديلات لأموال مثل مقاييس قطاع السوق، واستخدامات الأصول، و*التقييمات* القائمة على الدخل والتعديلات على التقادم. ويُشجع على الاستفادة من الاستشارات في هذا الصدد في وقت التعاقد.

**٢.٦** عند توظيف مقيمين مختلفين لتقييم منشآت الأعمال، و*العقارات*، و*الآلات والمعدات*، ستكون هناك حاجة إلى تنسيق وثيق لتجنب حذف أي من الأصول أو احتسابها أكثر من مرة. وبالمثل، قد يتطلب الأمر التنسيق مع مقيمي منشآت الأعمال، عند تقدير الآلات والمعدات *بأسلوب الدخل* أو كجزء من منشأة تجارية أوسع.

### ٣ الآلات والمعدات المعتاد إدراجها في تقييم الملكية العقارية

**٣.١** وتشمل عادةً ما يلي:

- العناصر المرتبطة بتقديم الخدمات (الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي والحماية من الحرائق والأمن) للعقارات.
- معدات التدفئة والماء الساخن وتكييف الهواء التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من أي عمليات صناعية.
- الهياكل والتركيبات التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من معدات العمليات، مثل، المداخل وأساسات الآلات ومسارات السكك الحديدية.

**٣.٢** أحياناً تخضع العناصر التي يتم تقييمها مع الأرض والمباني إلى حقوق طرف ثالث، على سبيل المثال، ترتيب تمويلي أو عقد إيجار تمويلي (انظر القسم ٥ أدناه). ويجب أن يكون المقيّم حذراً في مثل هذه الحالات وأن يطلب المشورة من العميل ومستشاريه فيما يتعلق بمعاملة هذه الأصول، والتي قد تختلف حسب النظام والاختصاص القضائي. وقد يتطلب *التقييم* والتقرير في مثل هذه الحالات افتراضات خاصة، والتي ينبغي الاتفاق عليها كتابةً في وقت التعاقد.

### ٤ تقييم الآلات والمعدات بشكل منفصل

**٤.١** يمكن تقسيم *الآلات والمعدات* التي يتم تقييمها بشكل منفصل عن الملكية العقارية إلى فئات شاملة من الأصول. غالباً ما يتم تعريف "الأصول الثابتة" باستخدام المعايير المحاسبية المطبقة في الدولة أو السلطة ذات الصلة. وقد تحتاج إلى تحديد الفئات المختلفة وتقييمها بشكل منفصل، اعتماداً على الغرض من *التقييم*.

**٤.٢** وتشمل بعض الأمثلة على "الأصول الثابتة" ما يلي:

- آلات ومعدات العمليات والإنتاج.
- البنية التحتية للنقل والمواصلات.
- التنقيب والتعدين.
- المركبات والسكك الحديدية والشحن والطيران.
- الحوسبة والتقنية والأثاث ومعدات المكاتب.
- الآلات المتنقلة.
- الصحة والتعليم والدفاع.
- التصنيع العام.
- المرافق.

**٤.٣** هناك العديد من الأصول التي قد لا يمكن أن يقيمها مُقيّم الآلات والمعدات كأصول ثابتة، ومنها:

- برامج الحاسب والتقنية، والتراخيص والموافقات.
- قطع الغيار والمواد الاستهلاكية.
- المخزون.
- العناصر المخصصة للمنتج (مثل، القوالب، والموجهات وريش المثقاب).
- الأعمال الجارية.

**٤.٤** على الرغم من الأصول غير الملموسة تقع خارج تعريف الآلات والمعدات، إلا أنهم يعملون في كثير من الأحيان في اتساق، والذي قد يكون له تأثير على قيمهم المنفصلة أو المدمجة. ويجب على المُقيّم، في مثل هذه الحالات، أن ينشئ افتراضات مناسبة (ويفضل أن يكون ذلك في مرحلة التعاقد) وقبل تسليم تقرير التقييم، وينبغي أن يكون المُقيّم على دراية بحقيقة أن تعريف الأصول غير الملموسة قد يختلف وفقاً للأنظمة والممارسات المحلية والاتفاقات المحاسبية. وقد تكون هناك حاجة إلى عناية خاصة عندما تشكل أصول الآلات والمعدات التي يتم تقييمها جزءاً من (أو ترتبط ب) الأصول غير الملموسة، والمخاطر التجارية، والتراخيص، والبرمجيات، والموافقات، وتدفقات الدخل، ورسوم الملكية، وأنواع الملكية الفكرية الأخرى، عندما قد تكون هناك حاجة لاستخدام أساليب التكلفة والدخل والسوق.

## ٥ الآلات والمعدات الخاضعة لاتفاقيات التمويل والإيجار والضمانات

**٥.١** إنه أمر شائع أن تخضع الآلات والمعدات لترتيبات الإيجار أو التمويل. وتتنوع هذه الترتيبات المدعومة أو القائمة على الأصول من اتفاقيات شراء أو تأجير بسيطة إلى اتفاقيات تمويل معقدة وعبر الحدود. لذا يحتاج المُقيّم إلى تحديد أساس القيمة في التقرير وأي افتراضات خاصة في وقت التعاقد، أو الموافقة على الافتراضات وتوثيقها عند أداء المهمة. ويتطلب مراعاة شروط عقد الإيجار أو التمويل وأصحاب المصلحة والظروف التجارية الأوسع نطاقاً كما قد يحتاج المُقيّم إلى التواصل مع مستشارين آخرين في هذا الصدد.

**٥.٢** تخضع معايير التقارير المالية الوطنية والدولية وقواعد الجهات المنظمة للإقراض فيما يتعلق بمعالجة الأصول المؤجرة أو الممولة للمراجعة والتغيير المنتظمين. لذا ينبغي أن يحدد المُقيّم أسس ونطاق عمله المقترح بالنسبة إلى مثل هذه القواعد والمعايير، لضمان أن مشورة التقييم الناتجة مناسبة لظروف التقرير المحددة.



**0.3** تتطلب بعض التغييرات المحاسبية الحديثة تقدير قيمة الآلات والمعدات كمكون لأداة مالية أوسع، بما في ذلك الآراء المتعلقة بتخصيص القيم المتبقية المستقبلية. وبالمثل، تتطلب مخصصات المحاسبة المتعلقة بخسائر الإقراض المستقبلية، تقديرات مستقبلية للقيم السوقية للآلات والمعدات، باعتبارها مكوناً من مخصصات مالية أوسع. ويترتب على ذلك أن التنسيق الوثيق مع العملاء ومدققي الحسابات ومهارات تقييم أخرى ستكون مطلوبة، وينبغي على المُقيمين الصراحة في إعداد شروط التعاقد الخاصة بهم.

## ٦ اعتبارات هامة

**٦.١** عند تقييم الآلات والمعدات على أساس القيمة السوقية، يتطلب القسم ٤ من معيار أداء التقييم ٤ الإشارة إلى ما إذا كان التقييم يفترض أن الأصول ستبقى في مكانها داخل الموقع أو يتم تقييمها بغرض إزالتها منه (ككل أو كعناصر منفردة). وقد تكون المزيد من الافتراضات مطلوبة اعتماداً على الغرض من التقييم.

ومن الأمثلة على ذلك:

- كيف يتم عرض الآلات والمعدات للبيع (على سبيل المثال: ككل أو كل على حده).
- طريقة البيع المفترضة.
- القيود والقضايا البيئية.
- أي قيود على طريقة البيع (مثل أن تمنع شروط التأجير البيع عن طريق المزاد).
- ما إذا كان المشتري أو البائع يتحمل تكاليف إيقاف التشغيل أو الإزالة.
- ما إذا كان قد تم وضع مخصص لأي تكلفة لإعادة الأصل للعمل بعد إزالته، وإذا كان الأمر كذلك، فمن سيتحمل التكلفة.

**٦.٢** في حالة إجراء تقييم يجري تنفيذه بهدف التخلص من الآلات والمعدات بشكل منفصل عن العقار الموجودة فيه، فقد تكون هناك قيود على الوقت المتاح للتسويق والتصرف فيها. فعلى سبيل المثال، انتهاء عقد إيجار العقار، أو تم تحديده بموجب حدث سابق (مثل الإفلاس). فإذا اعتبر المُقيّم أن هذا الحد الزمني غير كافٍ لتسويق مناسب، كما هو محدد في إطار مفاهيم القيمة السوقية، فقد يتطلب الأمر استخدام افتراض خاص عند إعداد التقارير. ولكن ينبغي على المُقيّم أن يذكر دائماً القيمة السوقية المرجعية في المقام الأول، تليها المشورة التجارية بشأن سعر البيع المحتمل والظروف الأخرى. ولا ينبغي للمُقيّم أن يصف ذلك بأنه بيع قسري (انظر الفقرات ٤-٩ من القسم ١٠ معيار أداء التقييم ٤)، ما لم يكن هذا المصطلح مطلوباً وفقاً للولاية القضائية التي يعمل بها المُقيّم. ومع أنه يُطلب من المُقيّمين في كثير من الأحيان التقييم على أساس البيع القسري أو التصفية (أسس القيمة المعرفة في معايير التقييم الدولية، المعيار ١٠٤، الفقرة ٨٠.١)، فإن هذه المصطلحات تخضع لتفسير واسع النطاق وتختلف أيضاً باختلاف السلطة القضائية. وبالتالي، ينبغي اعتماد القيمة السوقية القائمة على افتراضات السوق المعتادة (والتي يجب أن تكون معقولة) كأسلوب أساسي، يليها الافتراضات الخاصة المتفق عليها وتأثيرها على القيمة.

**٦.٣** إذا كان في رأي المُقيّم أنه لا يوجد أي قيد في تاريخ التقييم، ولكن يحتاج العميل إلى المشورة بشأن تأثير هذا القيد على فترة التسويق، فيمكن تقديم القيمة السوقية وفقاً لافتراض خاص في التقرير ليوضح الحد الزمني المفترض وأسباب ذلك، شريطة أن ينص التقرير في المقام الأول على القيمة السوقية غير المقيدة أيضاً. وهذا مهم بشكل خاص فيما يتعلق بالإقراض القائم على الأصول أو الرهن أو التكاليف المتعلقة بالإفلاس.

**٦.٤** يمكن تكييف العديد من متطلبات المعاينة الموضحة في معيار أداء التقييم ٢، بسهولة مع أصول الآلات والمعدات. ومن أجل إعداد التقييم، يحتاج المُقيّم أولاً إلى تحديد أمور مثل نوع العناصر ومواصفاتها وقدرتها والغرض منها، ثم النظر في مسائل مثل العمر والكفاءة والحالة والتقدم الوظيفي والاقتصادي، وتقدير

إجمالي العمر الإنتاجي والاقتصادي المتبقي. عند تقديم رأي القيمة السوقية داخل الموقع، يجب أن يحدد المُقيّم المنهجية المستخدمة، أي هل تستند القيمة كلياً أو جزئياً إلى إمكانية تحقيق أرباح مستقبلية للآلات والمعدات محل التقييم؟ وعند تقديم رأي القيمة السوقية حيث ستظل الآلات والمعدات مثبتة في العقار، يحتاج المُقيّم أن يحدد المنهجية والطريقة أو الطرق المستخدمة. هل "القيمة السوقية"، في هذه الظروف، تستند إلى علاوة إضافية على قيمة نفس الآلات والمعدات بغرض الإزالة، أو لتعديل التقادم الاقتصادي؟

**٦.٥** كما هو الحال عند تقييم فئات الأصول الأخرى ومع الأخذ في الحسبان مجموعة واسعة النطاق ومعقدة في الغالب من الآلات والمعدات (وقطاعات السوق التي تخدمها)، فعادةً ما يكون من غير العملي (وأحياناً مستحيل) للمُقيّم أن يذكر كل حقيقة مهمة يمكن أن يكون لها تأثير على التقييم. لذلك، يجب أن يتم الاتفاق على مدى بحث واستقصاءات المُقيّم وأي افتراضات يتم التعبير عنها في التقييم مع العميل في وقت التعاقد (بقدر ما يمكن التنبؤ به بشكل معقول) وإدراجه في التقرير لاحقاً. وهذا مهم بشكل خاص عندما تُستخدم القيمة السوقية في سياق الإقراض المضمون أو غيره من أشكال التمويل أو عندما تكون هناك صفقة متوقعة تتضمن الآلات والمعدات موضوع التقييم.

**٦.٦** على نحو مماثل، ستكون هناك حالات تؤثر فيها العوامل المؤثرة على فئات الأصول الأخرى (مثل الأرض والمباني) على تقييم الآلات والمعدات أيضاً. ومن الأمثلة على ذلك عندما يكون العقار ذو عقد إيجار قصير المدة، أو إذا كانت هناك مقترحات لإعادة التطوير أو إذا كان هناك تلوث للأرض والمصنع مما يتطلب إزالة التلوث عن المصنع قبل إزالته.

## ٧ الإجراءات التنظيمية

**٧.١** تخضع الأنشطة الصناعية في كثير من الأحيان لتشريعات ولوائح محددة. وقد يؤدي عدم الامتثال لهذه المتطلبات القانونية إلى تعليق حق استخدام الآلات والمعدات. والعديد من تلك المتطلبات محددة للمصانع والعمليات يجري النظر فيها على نطاق أوسع مثل التشريعات واللوائح الوطنية والمحلية. وعلى الرغم من أنه من غير المتوقع أن يكون المُقيّم خبير في الأنظمة، إلا أنه ينبغي أن يكون لديه تقدير عام للمسائل التنظيمية المحيطة بفئة الأصول محل التقييم، ويجب أن يعرض الموضوع للمناقشة والاتفاق على كيفية تأثير هذه الأمور على التقييم.

**٧.٢** عندما يكون هناك شك حول أن الامتثال لأية لوائح يؤثر على قيمة الآلات والمعدات، ينبغي على المُقيّم مناقشة الأمر مع العميل وأي مستشارين ذوي علاقة والإشارة إلى النتيجة في التقرير. وينبغي أن يتم ذلك إما بالموافقة على طرح افتراضات في التقرير، أو على تعهدات بالامتثال وفقاً لما نصح به العميل والمستشارين.

# الدليل التطبيقي (٦): تقييم الأصول غير الملموسة

محتوى هذا الدليل إرشادي وليس إلزامي. ولكنه حين مناسبة ذلك يوضح للأعضاء المحتويات الإلزامية ذات الصلة الواردة في موضع آخر من هذه المعايير العالمية أو معايير التقييم الدولية، باستخدام الاشارات المرجعية بالخط العريض. وهذه المراجع هي لمساعدة الأعضاء ولا تغير حالة المحتويات التالية أدناه. ونذكر الأعضاء بأن:

- لا يشمل هذا المعيار كافة الحالات الممكنة، لذا يجب أن يؤخذ دائماً في الاعتبار حقائق وظروف كل مهمة عند الحكم على التقييم.
- يجب الانتباه لمتطلبات السلطات القضائية التي يمكن أن تشمل متطلبات محددة لا تغطيها هذه الإرشادات.

## ١ النطاق

١.١ توفر الإرشادات الواردة أدناه تعليماً إضافياً حول تقييم الأصول غير الملموسة والتطبيق العملي لمعيار التقييم الدولي (٢١٠): الأصول غير الملموسة. وأبرزت الإشارات المرجعية للمتطلبات الإلزامية بخط عريض. ويغطي تقييم الأصول غير الملموسة، عمليات الاستحواذ والاندماج وبيع الشركات أو أجزاء من منشآت الأعمال، ومشتريات ومبيعات الأصول غير الملموسة.

## ٢ مقدمة

٢.١ يُعرف الأصل غير الملموس بأنه أصل غير نقدي يتجلى في خصائصه الاقتصادية. وليس لديه شكل محسوس ولكنه يمنح حقوقاً أو مزايا اقتصادية لمالكه. وبالتالي، فهو أحد الأصول التي يمكن تقسيمها أو فصلها عن منشأة تجارية وبيعها أو نقل ملكيتها أو ترخيصها أو تأجيرها أو تبادلها بشكل منفرد أو مع أصول أو التزامات أو عقود أخرى ذات صلة. إن الأصول غير الملموسة غير القابلة للتحديد والناشئة عن الحقوق التعاقدية أو القانونية قد لا تكون قابلة للفصل عن المنشأة، أو الحقوق والالتزامات الأخرى، ويطلق عليها عموماً "الشهرة التجارية".

٢.٢ تشمل الأصول غير الملموسة المحددة:

- الأصول المتعلقة بالتسويق: ترتبط عادةً أو تستخدم أساساً في التسويق أو الترويج لمنتجات أو خدمات الشركة (العلامات والماركات والأسماء التجارية، وأسماء نطاقات الإنترنت وعناوين الصحف واتفاقيات عدم المنافسة).
- الأصول المتعلقة بالعملاء أو الموردين: تنشأ عن العلاقات مع العملاء والموردين أو معرفتهم، وتستخدم في تطوير وإدارة عملاء الشركة والمحافظة عليهم (قوائم العملاء أو سجلات الطلبات أو الإنتاج السابقة وعقود العملاء والعلاقات ذات الصلة، وعلاقات العملاء غير التعاقدية).
- الأصول المتعلقة بالفنون: تنشأ من المنتجات أو الخدمات الفنية المحمية بموجب حق تعاقدية أو قانوني (حقوق الطبع والنشر والتصميم)، وتؤدي إلى منافع بما في ذلك رسوم الامتياز من المصنفات الفنية (المسرحيات والأوبرا والباليه والكتب والمجلات والصحف والموسيقى والصور، والفيديوهات، والأفلام، والبرامج التلفزيونية).
- الأصول المرتبطة بالتقنية: تمثل قيمة الابتكارات التقنية أو التطورات في المجال، ويمكن أن تنشأ عن حقوق غير تعاقدية في استخدام التقنية، أو يمكن حمايتها من خلال الحقوق القانونية أو التعاقدية (التقنيات الحاصلة على براءات الاختراع، برامج الحاسب، التقنية غير المحمية، قواعد البيانات، الأسرار التجارية، البحوث والتطوير قيد العمل وعمليات التصنيع وحقوق المعرفة المرتبطة بها).

**٢.٣** قد تكون *الأصول غير الملموسة* إما تعاقدية أو غير تعاقدية. وتمثل الأصول القائمة على العقود قيمة الحقوق التي تنشأ عن الترتيبات التعاقدية (اتفاقيات الترخيص، حقوق الملكية، اتفاقيات الوضع الراهن؛ عقود الإعلان أو التشييد أو الإدارة أو الخدمات أو التوريد؛ تصاريح البناء؛ اتفاقيات الامتياز؛ حقوق التشغيل والإذاعة؛ حقوق الاستخدام التعاقدية الأخرى غير المصنفة صراحة أو التي تعتبر كأصول ملموسة، عقود الخدمات وعقود التوظيف).

**٢.٤** *الشهرة التجارية* هي من *الأصول غير الملموسة* الأساسية وتعرف بأنها أي منفعة اقتصادية مستقبلية ناشئة عن نشاط أعمال أو حق في نشاط أو منشأة أعمال، أو من استخدام مجموعة من الأصول وتكون المنفعة غير قابلة للفصل. تشمل المنافع التي قد تشكل جزءًا من *الشهرة التجارية*، المنافع التكاملية التي تتبع اندماج الأعمال وتكون خاصة بالشركة. من الأمثلة على ذلك:

- وفورات الحجم التي لا تنعكس في قيم الأصول الأخرى.
- فرص النمو، مثل التوسع في الأسواق الأخرى.
- رأس المال التنظيمي، مثل المنافع التي تم الحصول عليها من شبكة مجمعة.

وتُعرف *الشهرة التجارية* في بعض الأحيان بأنها المبلغ المتبقي بعد خصم قيمة جميع الأصول القابلة للفصل والتحديد من القيمة الإجمالية لمنشأة الأعمال. ويشيع استخدام هذا التعريف لأغراض المحاسبة.

**٢.٥** تتميز *الأصول غير الملموسة* عن بعضها البعض بخصائص مثل الملكية والوظيفة ووضع السوق والصورة النمطية. مثلًا قد تتميز العلامات التجارية للأحذية النسائية باستخدام ألوان وأنماط معينة، وكذلك السعر. وفي حين أن *الأصول غير الملموسة* داخل نفس الفئة سيكون لها حتماً خصائص متشابهة، إلا أن لها أيضًا جوانب تميزها عن غيرها من الأصول المشابهة.

**٢.٦** من المهم أن يشارك المُقيّم بانتظام في *تقييم الأصول غير الملموسة*، لأن المعرفة العملية للعوامل التي تؤثر على الاستثمار في أي أصل معين أمر ضروري (انظر **القسم ٢ من المعيار المهني ٢**).

### ٣ شروط التعاقد

**٣.١** تختلف معرفة العملاء بالتقييم بشكل كبير. فلدى البعض فهم شامل لحقوق الملكية غير الملموسة و*تقييم الأصول غير الملموسة*، في حين أن البعض الآخر لن يكون على دراية بالمصطلحات والمفاهيم المستخدمة من قبل مُقيّمي *الأصول غير الملموسة*.

من الضروري أن تكون *شروط التعاقد* مفهومة ومتفق عليها بين المُقيّم والعميل قبل بدء المهمة. يجب تحديد أي أصول تكملية أو مساهمة والتوصل إلى اتفاق بشأن ما إذا كانت ستدرج في التقييم أم لا. الأصول المساهمة

**٣.٢** هي تلك المستخدمة مع الأصل محل التقييم لتوليد التدفقات النقدية. وعندما لا يتم تقييم الأصول المساهمة، من المهم توضيح ما إذا كان المقصود هو تقييم الأصل الرئيس على أساس مستقل.

**٣.٣** قد تكون هناك حالات يتم فيها مشاركة الحق في الأصل الذي سيتم تقييمه مع آخرين، وفي مثل هذه الحالات، ينبغي تحديد ذلك بوضوح.

**٣.٤** قد يرغب المُقيّم في إعداد خطابات تعاقد نموذجية يمكن استخدامها في أي نوع من تعاقدات التقييم. عندما يكون التقييم ممثلًا للكتاب الأحمر، يجب أن يُعد المُقيّم *شروط التعاقد* بحيث تتوافق مع الحد الأدنى من الشروط المنصوص عليها في **الفقرة ٧ من المعيار المهني ٢ ومعياري أداء التقييم ١**.

## ٤ مفاهيم التقييم

**٤.١** من المهم فهم السبب خلف تكليف المُقيّم بإجراء التقييم، حيث أن تقييم الأصول غير الملموسة يُطلب لأغراض متعددة. ومن الأمثلة على ذلك التقارير المالية، والضرائب، ومهام القطاع الحكومي، والصفقات، وتعويمات الأسهم أو السندات في السوق، وآراء القيمة العادلة، والترتيبات المصرفية، والإفلاس وإدارته، وإدارة المعرفة، أو مراجعة المحفظة. وتقدم الإجابة مفاهيم مختلفة للقيمة، بعضها يحكمها القانون والسوابق القضائية، والبعض الآخر تحكمها المعايير الدولية والمحلية للممارسة المهنية للتقييم.

**٤.٢** أسس القيمة المستخدمة عادةً لهذه الأنواع من التقييمات (تم الاعتراف ببعضها من قبل الكتاب الأحمر ومعايير التقييم الدولية) هي القيمة العادلة أو القيمة السوقية العادلة أو القيمة السوقية، وقيمة السوق المفتوحة. ويجب أن يكون المُقيّم على دراية بمتطلبات الفقرة ١ من المعيار المهني ١ عند إعداد تقييم خطي.

**٤.٣** اعتمادًا على القواعد والممارسات المتبعة في مفهوم التقييم، قد تختلف نتائج التقييم لنفس الأصل. فعلى سبيل المثال، نظرًا للقواعد المتعلقة بالتقييمات الضريبية، تنظر السلطة الضريبية للتقييم بنظرة مختلفة عن متقاضي أو شريك في اندماج أو مشتر خاص.

**٤.٤** باستثناء الحالة التي توجد فيها مؤشرات قوية على عكس ذلك، فإن الافتراض الأساسي هو استمرارية المنشأة وأن الأصل ستستمر حياته الانتاجية في المستقبل القريب. وفي بعض الحالات، ستستند هذه الفترة إلى ما يحدده القانون، أو وفقًا لأية اتفاقات أو بروتوكولات ذات صلة تحكم الأصول. ولكن لأغراض الإدراج في التقارير المالية، قد يتعين النظر في قيمة الأصل غير الملموس الذي يجب التصرف فيه أو التخلي عنه.

**٤.٥** في العديد من الحالات، قد يكون من الضروري تطبيق أكثر من طريقة تقييم واحدة، لا سيما في حالة عدم توفر معلومات أو أدلة كافية تمكن المُقيّم من الاعتماد على طريقة واحدة فقط. وفي مثل هذه الحالات، قد يستخدم المُقيّم طرقًا إضافية للوصول إلى التقييم النهائي، مع الإشارة إلى سبب تفضيل أي أسلوب على الآخر. وينبغي للمُقيّم النظر في جميع أساليب التقييم، وتوضيح أسباب عدم تطبيق أي أسلوب معين.

## ٥ العناية الواجبة/الاجتهاد في التقييم

**٥.١** تمشيًا مع الفقرة ٢ من المعيار المهني ٢، يجب أن يتمتع المُقيّم بالكفاءة المناسبة في تقييم الأصول غير الملموسة. ويجب على المُقيّم، كحد أدنى من المتطلبات، ألا يجري التقييم في حال عدم وجود معرفة وفهم كافي لمسائل مثل:

- حقوق مالكي الأصل أو الأصول.
- السجل التاريخي للأصول والأنشطة المرتبطة بها.
- حالة قطاع الأصل محل التقييم والنظرة الاقتصادية العامة والعوامل السياسية، حسب الحاجة.
- ٥.٢** وتشمل المعلومات النموذجية المطلوبة التي يحتاجها المُقيّم لفهم الشركة أو الأصل محل التقييم ما يلي:
  - أحدث قوائم الدخل للأصل محل التقييم، وتفاصيل التوقعات الحالية أو السابقة.
  - وصف الأصل محل التقييم وسجله التاريخي، بما في ذلك الحماية القانونية والحقوق المرتبطة به (ينبغي الكشف عن مدى تقييم هذه الحقوق القانونية).
  - معلومات حول الأصول والوثائق الداعمة (مثل التسجيلات والتطبيقات الإقليمية والتسويق والبحث والتطوير التقني والوثائق والتصميمات الفنية وأدلة العمل).
  - اتفاقيات الضمانات الأخرى.
  - تفاصيل الأنشطة المحددة التي تستغل الأصول غير الملموسة.

- تقارير التقييم السابقة.
  - المنتج أو المنتجات التي يتم التعامل معها أو دعمها أو توسيع نطاقها من قبل منشأة الأعمال والأصول غير الملموسة.
  - ما إذا كان يُسمح لأي شخص آخر باستخدام الأصول غير الملموسة وما إذا كانت هناك خطط للقيام بذلك.
  - السوق أو الأسواق التي تعمل بها المنشأة والمنافسة فيها، والحوافز أمام دخول هذه الأسواق، وخطط الأعمال والتسويق.
  - التراخيص والتحالفات الاستراتيجية وتفصيل المشاريع المشتركة.
  - ما إذا كان يمكن تعيين أو نقل الترتيبات التعاقدية في أي أصول غير ملموسة أو اتفاقية امتياز.
  - كبار العملاء والموردين.
  - الأهداف أو التطورات أو الاتجاهات المتوقعة في الصناعة وكيف من المحتمل أن تؤثر هذه على الشركة أو الأصول.
  - السياسات المحاسبية.
  - تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات (SWOT).
  - عوامل السوق الرئيسية (مثل الاحتكار أو وضع السوق السائد، وحصصة السوق).
  - الإنفاق الرأسمالي الكبير المتوقع.
  - وضع المنافسين.
  - اتجاهات السوق الموسمية أو الدورية.
  - التغييرات التقنية التي تؤثر على الأصل.
  - حساسية أي مصدر للمواد الخام أو ترتيبات الموردين.
  - ما إذا كانت هناك أي عمليات استحواذ أو عمليات اندماج حديثة في هذا القطاع حول "تاريخ التقييم"، والمعايير التي تم تطبيقها.
  - إدارة البحث والتطوير (اتفاقيات عدم الإفصاح، والتعاقد من الباطن، والتدريب والحوافز).
  - ما إذا كان هناك سجل لأصول الملكية الفكرية يحدد مدى ملكية حقوق الملكية الفكرية ومصالح الأطراف الخارجية (إن وجدت).
  - فحص التراخيص المماثلة للأصول المشابهة.
- ٥.٣** ينبغي على المُقيّم، بقدر الإمكان، التحقق من الحقائق والمعلومات المستخدمة في الوصول إلى القيمة وأساس المدخلات المستخدمة في التقييم.
- ٥.٤** يقدمه العميل كثير من المعلومات التي يعتمد عليها المُقيّم، وقد لا يكون من الممكن التحقق منها. ولذا يجب في مثل هذه الحالة أن يوضح تقرير التقييم ذلك.

## ٦ أساليب التقييم

- ٦.١** بشكل عام، تعترف نظرية التقييم بثلاثة أساليب في التقييم، بما في ذلك تقييم الأصول غير الملموسة، وهي أسلوب السوق (الذي يُعرف أحياناً باسم أسلوب المقارنة المباشرة)، وأسلوب الدخل، وأسلوب التكلفة.
- ٦.٢** يتطلب كل أسلوب من المُقيّم تبني تقدير للأعمار الإنتاجية المتبقية للأصل، والتي قد تكون فترة محددة يحددها العقد أو متوسط العمر الطبيعي المتوقع في القطاع، أو قد تكون غير محددة. وينبغي مراعاة عدد من العوامل في تحديد العمر المتوقع، بما في ذلك الجوانب القانونية والتقنية والاقتصادية والوظيفية. قد يكون العمر المتوقع المفترض للأصل مرخص لفترة معينة أقصر إذا كان من المحتمل أن يدخل أصل منافس متفوق إلى السوق قبل انتهاء صلاحية ترخيص الأصل محل التقييم. وفي مثل هذه الحالة، سيحتاج المُقيّم إلى إلقاء نظرة على ذلك.

### أسلوب السوق

- ٦.٣** يقيس أسلوب السوق قيمة الأصل من خلال مقارنة المبيعات أو العروض الحديثة للأصول المشابهة أو البديلة وبيانات السوق ذات الصلة. ولكن من النادر العثور على أصول مقارنة متطابقة بالكامل.
- ٦.٤** طريقتا السوق الرئيسيتان هما طريقة مضاعف السوق وطريقة الصفقات المشابهة.
- ٦.٥** تركز طريقة مضاعف السوق على مقارنة الأصول محل التقييم مع البيانات الإرشادية مثل معدلات الامتياز في القطاع. عند تطبيق هذه الطريقة، تُقدر وتُعدل أمور مثل معدلات الامتياز بناءً على نقاط القوة والضعف في الأصول محل التقييم مقارنة بالأصول المشابهة. ثم تطبيقهم على بيانات التشغيل المناسبة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر للقيمة، وعادةً ما يتم إجراء التعديلات المناسبة على البيانات المشتقة لتعكس السمات أو الخصائص المختلفة.
- ٦.٦** تستخدم طريقة الصفقات المشابهة بيانات التقييم بناءً على الصفقات التاريخية التي حدثت في نفس قطاع الأصل محل التقييم أو في القطاعات ذات الصلة المباشرة. ثم تعدل البيانات المشتقة وتطبق على بيانات التشغيل المناسبة للأصل محل التقييم للوصول إلى مؤشر للقيمة.
- ٦.٧** في بعض القطاعات، يكون شراء الأصول وبيعها على أساس ممارسات السوق المعمول بها أو المتعارف عليها، وغالبًا (وإن لم يكن حصريًا) ما تستمد من البيانات أو النسب المؤية للإيرادات، ولا ترتبط مباشرةً بتوليد الأرباح. يجب توخي الحذر من أن "ممارسة السوق القائمة" لم تغيرها الظروف بمرور الوقت. وفي حالة وجود قواعد متعارف عليها، قد يحتاج المُقيّم إلى النظر فيها.

### أسلوب الدخل

- ٦.٨** يشمل أسلوب الدخل عدة متغيرات، فعند تطبيقه (باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة مثلًا)، فإنه يقيس قيمة الأصل بالقيمة الحالية لمنافعه الاقتصادية المستقبلية. ويمكن أن تشمل هذه المنافع؛ الأرباح، ووفورات التكاليف، والخصومات الضريبية، والعائدات من التصرف فيها.
- ٦.٩** عند تطبيق أسلوب الدخل على تقييم الأصول غير الملموسة، يتم تطوير مؤشرات القيمة عن طريق خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية بمعدل عائد يتضمن معدل خالي من المخاطر لاستخدام الأموال، والمعدل المتوقع للتضخم، والمخاطر المرتبطة للاستثمار. ويعتمد معدل الخصم المحدد عمومًا على معدلات العائد المتاحة من الاستثمارات البديلة ذات النوع والجودة المتشابهة في تاريخ التقييم.
- ٦.١٠** يحتوي أسلوب الدخل أيضًا على طرق مثل طريقة الإغفاء من رسوم الملكية الفكرية، التي ذكرت في معيار التقييم الدولي ٢١٠: الأصول غير الملموسة "تحدد قيمة أي أصل غير ملموس وفقًا لهذه الطريقة تبعًا لقيمة دفعات رسوم الملكية الفكرية الافتراضية والتي سيتم توفيرها عن طريق امتلاك الأصل وذلك بالمقارنة مع الحصول على ترخيص للأصل غير الملموس من طرف ثالث."

**٦.١١** وهناك أيضًا طريقة الإيرادات الزائدة، وهي طريقة لتقدير الفوائد الاقتصادية للأصول غير الملموسة على مدى فترات زمنية متعددة عن طريق تحديد التدفقات النقدية المرتبطة باستخدام الأصل وخصم رسم دوري يعكس العائد العادل لاستخدام الأصول المساهمة.

**٦.١٢** يُعد أسلوب الدخل، كما هو مطبق باستخدام أساس القيمة للمدخلات المرسلة، شائعًا في تقييم الأصول غير الملموسة. ويعتبر الفهم الشامل للمحاسبة والأرباح الاقتصادية، ومعرفة السجل التاريخي والتنبؤ بالتدفقات أمر ضروري في كل حالة.

**٦.١٣** يتضمن تقييم الأصول غير الملموسة وحقوق الملكية الفكرية وسائل لتحديد المدخولات المرتبطة بالأصل محل التقييم، مثل الفرق الإجمالي في الأرباح والأرباح الزائدة والإعفاء من رسوم الامتياز، ومن الضروري فهم الأرباح التاريخية والمتوقعة.

### أسلوب التكلفة

**٦.١٤** يشير أسلوب التكلفة إلى قيمة الأصل من خلال تكلفة إنشائه أو استبداله بأصل مشابه آخر. وعند تطبيقه على تقييم الأصول غير الملموسة، يؤخذ بعين الاعتبار التقادم والصيانة والقيمة الزمنية للنقود. وعندما يكون أساس القيمة هو القيمة السوقية، يجب دعم التقادم ببيانات ومؤشرات سوقية.

## ٧ طرق حساب القيمة الحالية

**٧.١** تقيس طرق حساب القيمة الحالية (PVT) قيمة الأصل من خلال القيمة الحالية للتدفقات النقدية الاقتصادية المستقبلية والتي تمثل نقدًا يتم إنشاؤه على مدار فترة زمنية من خلال أصل أو مجموعة أصول أو منشأة أعمال.

**٧.٢** تشمل الأمور الواجب مراعاتها في هذه الطريقة:

- عدد السنوات التي تطبق عليها التدفقات النقدية.
- معدل الرسملة أو معدل الخصم المطبق في نهاية المدة.
- معدل الخصم المستخدم.
- ما إذا كان التضخم مضمّنًا في التدفقات النقدية.
- المتغيرات الأخرى التي يجب مراعاتها فيما يتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية.
- ملف تعريف بتداول الأصل.
- العوائد الأولية والحالية، ومعدل العائد الداخلي (IRR) والقيمة النهائية.

**٧.٣** عند تطبيق طرق حساب القيمة الحالية، من المهم أن تؤخذ في الاعتبار الصفقات السوقية (أي المقارنات) التي تعكس نفس أسلوب التقييم. قد يكون الحصول على تفاصيل صفقات السوق أكثر صعوبة عند اعتماد طريقة حساب القيمة الحالية. ومع ذلك، فإن مثل هذه الصفقات ستساعد في تقدير معدل الخصم المعتمد، ومعدل العائد الداخلي المطلوب والأسلوب العام الذي تتبعه السوق.

**٧.٤** إذا كان التقييم لأصل غير ملموس محدد، يُطلب من المُقيّم، قبل القيام بنمذجة التدفقات النقدية التفصيلية، تحديد العمر الانتاجي المتبقي ومعدل التدهور المرتبط باستخدام الأصول. وعادةً ما يحدد تحليل العمر الإنتاجي المتبقي بالعمر الأقل من بين ما يلي:

- العمر المادي (لأصل ملموس ضمني مثلًا).
- العمر الوظيفي (لأصل ملموس ضمني مثلًا).



• العمر التقني.

• العمر الاقتصادي.

• العمر القانوني.

**٧.٥** يشمل تقييم القيمة الحالية العناصر الرئيسية التالية: توقع مالي يحدد رأس المال الفكري والمدخولات المرتبطة به، ومعدل الخصم (تكلفة رأس المال). ويتم النظر في المخاطر المنتظمة وغير المنتظمة، وسيطلب تحديد سعر الخصم في تطبيقه الأساسي تحديد وتطبيق تكلفة رأس المال على التدفقات النقدية المعروفة والمتوقعة.

**٧.٦** يتم تبني الخصم بشكل مناسب على متوسط التكلفة المرجحة لرأس المال (WACC). العنصران الأساسيان لتكلفة رأس المال هما تكلفة الدين وتكلفة الأسهم/حقوق الملكية. يستخدم المُقيّم عددًا من المنهجيات المختلفة لحساب معدل العائد المناسب ومعدلات الخصم، منها نموذج تسعير الأصول الرأسمالية (CAPM)، ونظرية موازنة الأسعار والطرق الهجينة، ووفقًا للظروف الخاصة.

**٧.٧** قد يُطلب من المُقيّم النظر في *الأصول غير الملموسة* في سياق الترخيص، على سبيل المثال، الترخيص مع وجود التقنية أو براءات الاختراع أو بدونهما. يمكن استخدام الكثير مما تمت تغطيته في الدليل التطبيقي لحساب معدل عائد مناسب لرسم الامتياز. وفي الممارسة العملية، يُقدر المعدل بالرجوع إلى بعض أو كل ما يلي:

• التراخيص الحالية للأصول غير الملموسة (أسلوب المقارنة).

• معايير القطاع لتراخيص الأصول المشابهة (*أسلوب السوق*).

• توزيع المنافع الاقتصادية المستمدة من استخدام الاختراع المحمي ببراءة اختراع على سبيل المثال (يشار إليه أحيانًا باسم الأرباح المتاحة أو الأسلوب التحليلي).

• ممارسة الترخيص (الطريقة التقليدية).

**٧.٨** يفحص تقييم الترخيص تفاصيل مثل:

• كيفية التفاوض على التراخيص الأخرى المتعلقة.

• *الأصول غير الملموسة* والدعم.

• مدة اتفاقية الترخيص.

• الحصرية.

• شروط خاصة للصفقات الخاصة.

• الجغرافية.

• القطاع الذي يتم فيه ترخيص *الأصول غير الملموسة*.

• أي علاقات خاصة.

حتى إذا كانت ممارسة الترخيص السابقة قابلة للمقارنة، فإنها يمكن أن توفر مؤشرًا فقط. تعتبر *الأصول غير الملموسة*، بطبيعتها، فريدة من نوعها وقد تتضمن إجراء العديد من التعديلات المطلوبة لإجراء مقارنة عادلة.

**٧.٩** توضح طريقة حساب القيمة الحالية للأساليب مثل طريقة الإعفاء من رسوم الملكية الفكرية (انظر الفقرة ٦.١٠ أعلاه، تحت *أسلوب الدخل*).

## ٨ التقارير

٨.١ عندما يجب أن يتوافق *التقييم* مع الكتاب الأحمر، يجب على المُقيّم تقديم تقرير يتوافق مع الحد الأدنى من الشروط المنصوص عليها في **معيّار أداء التقييم ٣**. وبشكل عام، يحتوي التقرير على قسم تمهيدي موجز أو ملخص تنفيذي يحدد المهمة ويلخص الاستنتاجات ويمهد الطريق لتفاصيل التقرير. يجب أن ينتقل هيكل التقرير من العام إلى الخاص، مع توفير تسلسل منطقي للبيانات والتحليل يمكن من خلاله دمج جميع الاعتبارات اللازمة، التي تؤدي إلى ما تم التوصل إليه من استنتاجات التقييم.

٨.٢ وتتكون معظم التقارير من أقسام رئيسية كما يلي، ولكن ليس بالضرورة بهذا الترتيب:

- المقدمة
- الغرض من التقييم وأساس القيمة
- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- الأصل محل التقييم
- الوصف والسجل التاريخي للأصل (الأصول)، والكيان التجاري الذي تم استخدامه أو استخدامهم فيه.
- المحاسبة والسياسات المحاسبية.
- تحليل البيانات المالية، إذا كان ذلك مناسباً.
- تحليل خطة الأعمال والتسويق، والتطلعات.
- نتائج البحث عن الصفقات المقارنة.
- القطاع الذي يعمل فيه الأصل.
- السياق الاقتصادي والبيئة، وتقدير العائد والمخاطر.
- طرق التقييم ونتائجها.
- القيود والتحفظات وإخلاء المسؤولية.

٨.٣ يكون لبعض التقارير قسم منفصل يحتوي على مناقشة عامة لمنهجية التقييم، والتي غالباً ما يتبع المقدمة. إذا كانت البيانات المحلية والإقليمية والاقتصادية مهمة للشركة والأصول، يمكن وضع كل منها في قسم منفصل.

٨.٤ ينبغي تحديد المعلومات والحقائق أو مصادرها، إما في نص التقرير أو في الملحق. عندما يكون التقرير مطلوباً لأغراض التفاضلي، يجب أن يلتزم بالمتطلبات التي تفرضها السلطة القضائية المحلية، وبالتالي يجب أن يحتوي على جميع الإفصاحات ذات الصلة بما في ذلك بيان مؤهلات الخبير وإقرار بصحة الإفادة.

## ٩ السرية

٩.١ تكون المعلومات المتعلقة بالعديد من *الأصول غير الملموسة* سرية. لذا ينبغي على المُقيّم بذل قصارى جهده للحفاظ على هذه السرية، بما في ذلك المعلومات التي يتم الحصول عليها للأصول المشابهة. عندما يطلب العميل ذلك، يلتزم مُقيّم *الأصول غير الملموسة* بأي طلبات لتوقيع اتفاقية عدم إفصاح أو أي اتفاقات مماثلة.

# الدليل التطبيقي (V): تقييم الممتلكات الشخصية وتشمل الأعمال الفنية والتحف الاثرية

محتوى هذا الدليل إرشادي وليس إلزامي. ولكنه حين مناسبة ذلك يوضح للأعضاء المحتويات الإلزامية ذات الصلة الواردة في موضع آخر من هذه المعايير العالمية أو *معايير التقييم الدولية*، باستخدام الاشارات المرجعية بالخط العريض. وهذه المراجع هي لمساعدة الأعضاء ولا تغير حالة المحتويات التالية أدناه. ونذكر الأعضاء بأن:

- لا يشمل هذا المعيار كافة الحالات الممكنة، لذا يجب أن يؤخذ دائماً في الاعتبار حقائق وظروف كل مهمة عند الحكم على التقييم.
- يجب الانتباه لمتطلبات السلطات القضائية التي يمكن أن تشمل متطلبات محددة لا تغطيها هذه الإرشادات.

## 1 المقدمة والنطاق

1.1 يقدم هذا الدليل تعليماً إضافياً حول تطبيق معايير التقييم الدولية و**معايير أداء التقييم (0-1)** على *الممتلكات الشخصية* التي تمثلها تلك الأصول (أو الالتزامات) المحددة في 1.2 أدناه.

1.2 هي الأصول (أو الالتزامات) غير المرتبطة بشكل دائم بالأرض أو المباني:

- **تشمل**، على سبيل المثال لا الحصر، الفنون الجميلة والزخرفية والتحف واللوحات والأحجار الكريمة والمجوهرات والمقتنيات والتجهيزات والأثاث والمحتويات العامة الأخرى.
  - **تستثني**: التركيبات والتركيبات التجارية و*الآلات والمعدات* ومنشآت الأعمال أو المصالح التجارية و*الأصول غير الملموسة*.
- قد تنشأ عمليات *التقييم* للممتلكات الشخصية في العديد من السياقات المختلفة ولأغراض متنوعة تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- تغطية التأمين.
- الأضرار أو الخسائر الناجمة عن الحرائق أو المياه أو أي أسباب أخرى.
- الضرائب (المساهمات الخيرية، ضريبة الهبات، الضريبة العقارية، الخسائر العرضية).
- إعداد التقارير المالية.
- الصفقات التجارية.
- التقاضي وبما في ذلك ادعاءات الاحتيال.
- التخطيط العقاري، والتوزيع العادل، والوصايا.
- اتفاقات ما قبل الزواج.
- اتفاقات الطلاق.
- فض الشراكة.
- مشورة اقتناء أو التصرف في الممتلكات للاستثمار أو الاستخدام الشخصي.
- الإقراض مقابل ضمان.
- الإفلاس
- تقييم المخزون.

١.٣ هذه القائمة ليست شاملة حيث قد توجد اختلافات محلية أو إقليمية. للمتطلبات القانونية الخاصة بأي سلطة قضائية الأسبقية. وقد يكون هذا هو الحال خاصةً عندما تكون عمليات *التقييم* مُعدة لغرض تقييم الالتزامات الضريبية، بما في ذلك الوصايا أو الأغراض المحاسبية.

١.٤ من الضروري توضيح الغرض من *التقييم*، والذي غالباً ما يُحدد *أساس القيمة* واجب الاستخدام. انظر **معياري أداء التقييم ١**.

## ٢ شروط التعاقد

٢.١ لتحديد مهمة التقييم ومسؤوليات المُقيّم بشكل صحيح، ينبغي على المُقيّم تحديد هوية العميل وأي أشخاص آخرين يعتمدون على *التقييم* (أي المستخدمين المقصودين) لضمان أن *التقييم* واضح وليس مضلل.

٢.٢ سيتم الاتفاق على *شروط التعاقد* عموماً بين المُقيّم والعميل قبل بدء مهمة *التقييم*، بما في ذلك الحد الأدنى من الشروط المنصوص عليها في **معياري أداء التقييم ١**. وعندما يكون من الضروري الشروع في العمل قبل توثيق *شروط التعاقد* توثيقاً كاملاً، يجب لفت انتباه العميل إلى جميع المسائل المتعلقة بهذه الشروط وتوثيقها قبل إصدار التقرير (انظر **معياري أداء التقييم ١**).

٢.٣ عند الموافقة على *شروط التعاقد*، ينبغي على المُقيّم أن يبلغ العميل بالتأثير المحتمل لأي أمور أخرى ذات صلة على القيمة (على سبيل المثال، مصدر الأصل، أو تأثير تقييم مجموعة من الأصول كمجموعة، بدلاً من تقييم كل منها على حده). ويعتبر عدم القيام بذلك مضللاً، وفيه مخالفة **لمعياري أداء التقييم ٣**.

## ٣ تحديد السوق

٣.١ تعتمد *التقييمات* على فهم السوق الذي يتم فيه *التقييم*. يجب أن يقدر المُقيّم طبيعة وحالة السوق التي توفر سياقاً لتحقيقاته واستنتاجات القيمة. وتشمل الاعتبارات التي ينبغي على المُقيّم أخذها في الاعتبار مستوى النشاط والثقة واتجاهات السوق، كما يجب على المُقيّم أيضاً النظر في الموقف القانوني والتنظيمي للممتلكات محل التقييم وأي مقترحات قد تؤثر على سلوك المشاركين في السوق.

٣.٢ يجب أن يدرك مُقيّم *الممتلكات الشخصية* أن هناك أسواقاً مختلفة يمكن من خلالها تداول أصل معين وأن كل منها قد تُنشئ بيانات المبيعات الخاصة بها. وعلى وجه الخصوص، قد يكون للأصل قيمة مختلفة على مستوى تجارة الجملة، أو مستوى تجارة التجزئة، أو عند التداول في مزاد علني. لذا يجب على المُقيّم تحديد وتحليل السوق بما يتوافق مع الأصل الذي يتم تقييمه والغرض من *التقييم*. ويجب إدراك أن عمليات *التقييم* التي يتم إجراؤها لغرض تقديم مشورة البيع بين منشآت الأعمال التي تتاجر في شكل معين من الأصول قد تختلف عن تلك التي تتم بين المنشآت والأفراد.

٣.٣ عند تحديد السوق، ينبغي أن يكون مُقيّم *الممتلكات الشخصية* على دراية بأن طريقة البيع يمكن أن تؤثر على سعر البيع الناتج. على سبيل المثال، أدت المزادات عبر الإنترنت وغيرها من أشكال التجارة الإلكترونية إلى تخفيف العديد من قيود المعاملات، مما أدى إلى توسيع مجموعة المشتريين المحتملين لبعض الممتلكات. ولكن يجب أن يدرك المُقيّم أن جودة المعلومات وأمور مثل العمولات وتكاليف البيع المتعلقة ببعض المنصات عبر الإنترنت، إذا لم تكن مرتبطة بالمبيعات خارج نطاق التجارة الإلكترونية، فيمكن أن تجعل بيانات المبيعات غير موثوقة كمصدر للأدلة القابلة للمقارنة.

٣.٤ في *الممتلكات الشخصية*، غالباً ما يتم الاحتفاظ بمجموعات الأصول كمجموعات والتي في حالة تقسيمها قد تكون قيمتها أكثر أو أقل بشكل ملحوظ لكل أصل مقارنةً بالاحتفاظ بها كمجموعة. ويحتاج المُقيّم إلى تقدير ما إذا كان الاحتفاظ بالأصول في شكل مجموعة له أي تأثير على تقييمها، وتقديم المشورة وفقاً لذلك.

## ٤ الاستقصاء والبحث والتحليل

- ٤.١** ينبغي أن يجمع مُقيّم الممتلكات الشخصية بيانات المبيعات ذات الصلة والتحقق منها وتحليلها؛ كما ينبغي عليهم تحليل الظروف الاقتصادية والسوقية ذات الصلة؛ علاوةً على ذلك، ينبغي عليهم النظر في أي معلومات إضافية ذات علاقة ضرورية لإنشاء استنتاجات قيمة واقعية. ويحدد **معيّار أداء التقييم ٢** متطلبات إجراء الاستقصاءات.
- ٤.٢** ينبغي أن يدرك مُقيّم الممتلكات الشخصية دائماً أن درجة موثوقية بيانات المبيعات السابقة قد تكون محدودة ويجب أن يقدر دائماً موثوقية البيانات المستخدمة لدعم التحليل. كما ينبغي توثيق مصادر المعلومات المستخدمة في التحليل. كما هو مذكور في الفقرة ٣.٣ أعلاه، ينبغي على المُقيّم أن يولي عناية خاصة عند استخدام المعلومات التي يتم الحصول عليها من المنصات الإلكترونية ومصادر الإنترنت.
- ٤.٣** يجب أن يأخذ المُقيّم في الاعتبار أي قيود أو شروط تعرقل أعمال *المعاينة* أو البحث أو التحليل. إذا كانت هناك قيود من هذا القبيل، فقد يحتاج المُقيّم إلى فرض افتراضات أو افتراضات خاصة. ويحدد **معيّار أداء التقييم ٤** المتطلبات المتعلقة *بالافتراضات والافتراضات الخاصة*. ويجب مناقشة أي افتراضات والاتفاق عليها مع العميل قبل الانتهاء من *التقييم* وأن يتم توثيقها بوضوح في *شروط التعاقد* والتقرير.
- ٤.٤** يجب على المُقيّم مراعاة البيانات الاقتصادية والسوقية، مثل العرض والطلب وتحركات السوق. عندما يكون هناك درجة من عدم اليقين فيما يتعلق بالمعلومات المستخدمة، أو حالة السوق، ينبغي أن يرجع المُقيّم إلى **معيّار أداء التقييم ٣**.
- ٤.٥** تقع على عاتق المُقيّم مسؤولية التأكد من التزامه بمستوى مناسب من العناية الواجبة فيما يتعلق بتحديد مصدر الأصل محل التقييم، حيث قد يكون لذلك تأثير كبير على القيمة. قد يتضمن إثبات مصدر الأصل، بالإضافة إلى الخبرة في هذا المجال، إجراء البحوث الأرشيفية أو الفحص الجنائي. وعندما يكون المصدر موضع شك، يجب على المُقيّم التشاور مع العميل لتحديد مستوى البحث الذي ينبغي إجراؤه وأي تداعيات قد تترتب على ذلك فيما يتعلق بالأتعاب أو أعمال أي طرف ثالث قبل تقديم التقييم.
- ٤.٦** عندما يُطلب من المُقيّم استشارة المتخصصين أو المهنيين، فينبغي عليه (إلى الحد الضروري للغرض من *التقييم*)، التأكد من أن المختص أو المهني مؤهل بشكل مناسب لتقديم المشورة وتنفيذ الخدمات بكفاءة.

## ٥ التقييم

### أساليب وطرق التقييم

- ٥.١** الطرق الثلاثة للوصول إلى *القيمة السوقية* (كما هو محدد في الفقرة ٣.٠.١ من معيار التقييم الدولي ١٠٤) للممتلكات الشخصية هي:

- أسلوب مقارنة المبيعات
- أسلوب التكلفة
- أسلوب الدخل

#### ٥.١.١ أسلوب مقارنة المبيعات

يوفر هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل محل التقييم بالأصول المشابهة التي تتوفر بيانات المبيعات عنها. وهو الأسلوب الأكثر استخداماً في *تقييم الممتلكات الشخصية*. عند تطبيق هذا الأسلوب، يجب أن يكون المُقيّم حذراً في تحليل بيانات المبيعات المقارنة المناسبة وفقاً للمادة ٤ أعلاه. وعندما يكون من الممكن تقدير القيمة بالرجوع إلى المقارنات، عادةً ما يكون هذا هو الأسلوب المفضل.

**٥.١.٣ أسلوب التكلفة**

يوفر هذا الأسلوب مؤشرًا للقيمة بناءً على التكاليف الحالية المقدرة لإعادة إنتاج أو إنشاء أصل بنفس الجودة والمنفعة وقابلية التسويق. ويتضمن هذا الأسلوب إلال الأصل بنسخة متماثلة أو استبدالها بنسخة طبق الأصل. النسخة هي مصطلح عام يستخدم عندما يتم إعادة إنتاج العنصر الأصلي في أقرب صورة ممكنة للأصل من حيث الطبيعة والجودة والاستخدام وعمر المواد وتقنية الإنتاج. وعند إنتاج النسخة بواسطة الفنان الأصلي، يطلق عليها نسخة متماثلة. النسخة طبق الأصل هي نسخة مطابقة للعنصر الأصلي، حيث يتم انشاؤها بمواد ذات طبيعة وجودة وعمر متماثلين تمامًا، باستخدام طرق البناء أو التصنيع في الفترة الأصلية. وعادةً ما يتم اعتماد كلا الطريقتين (النسخة المتماثلة أو النسخة طبق الأصل) لأغراض التأمين فقط. وعند تطبيق أسلوب التكلفة، يجب على المُقيّم تحليل بيانات التكلفة المناسبة والملائمة لتقدير تكلفة الإلال. يجب أن يكون المُقيّم على دراية بأن طبيعة إعادة الإنتاج (نسخة متماثلة أو نسخة طبق الأصل) سيكون لها تأثير كبير على القيمة الناتجة وتعديل تقييمها وفقًا لذلك.

**٥.١.٣ أسلوب الدخل**

يوفر هذا الأسلوب مؤشرًا للقيمة بناءً على التكاليف الحالية المقدرة لإعادة إنتاج أو إنشاء أصل بنفس الجودة والمنفعة وقابلية التسويق. ويتضمن هذا الأسلوب إلال الأصل بنسخة متماثلة أو استبدالها بنسخة طبق الأصل. النسخة هي مصطلح عام يستخدم عندما يتم إعادة إنتاج العنصر الأصلي في أقرب صورة ممكنة للأصل من حيث الطبيعة والجودة والاستخدام وعمر المواد وتقنية الإنتاج. وعند إنتاج النسخة بواسطة الفنان الأصلي، يطلق عليها نسخة متماثلة. النسخة طبق الأصل هي نسخة مطابقة للعنصر الأصلي، حيث يتم انشاؤها بمواد ذات طبيعة وجودة وعمر متماثلين تمامًا، باستخدام طرق البناء أو التصنيع في الفترة الأصلية. وعادةً ما يتم اعتماد كلا الطريقتين (النسخة المتماثلة أو النسخة طبق الأصل) لأغراض التأمين فقط. وعند تطبيق أسلوب التكلفة، يجب على المُقيّم تحليل بيانات التكلفة المناسبة والملائمة لتقدير تكلفة الإلال. يجب أن يكون المُقيّم على دراية بأن طبيعة إعادة الإنتاج (نسخة متماثلة أو نسخة طبق الأصل) سيكون لها تأثير كبير على القيمة الناتجة وتعديل تقييمها وفقًا لذلك.

**٥.١.٤** ينبغي على المُقيّم، في جميع الأساليب، أن يستخدم حكمته وخبرته في جمع البيانات وتحليلها لاستنتاج قيمة منطقية.

**٥.١.٥** ينبغي أن تستند جميع استنتاجات التقييم إلى مبررات منطقية وأن تدعمها بوضوح الأدلة المناسبة بما في ذلك تلك المتعلقة بالمصدر. إذا تم استخدام أكثر من طريقة لتقييم في التحليل، فيجب على المُقيّم تضمينهم ثم تسوية النتائج.

**٥.١.٦** لا يحدد المعهد الطريقة أو الطرق التي يجب على المُقيّم استخدامها. ولكن ينبغي أن يكون المُقيّم مستعدًا لتبرير الأساس المنطقي للأسلوب والطريقة التي تم الإعتماد عليها.

**اعتبارات التقييم الأخرى**

**٥.٢** بالإضافة إلى متطلبات معيار أداء التقييم ٣، ينبغي أن تأخذ بحوث وتحليلات المُقيّم ما يلي في الاعتبار:

- مدى المعلومات التي ينبغي إبلاغها إلى العميل والمستخدمين الآخرين المقصودين. ويجب أن يأخذ المُقيّم في الاعتبار حقيقة أن معرفة العملاء بالتقييم ستختلف ويجب أن ينقل المعلومات بحيث يمكن أن يفهمها جميع المستخدمين المقصودين للتقرير.
- الحقوق محل التقييم (قد تكون هناك حالات يتم فيها تقاسم الحقوق في الممتلكات الشخصية مع الآخرين، وفي مثل هذه الحالات، ينبغي تحديد الحق محل التقييم بوضوح)

- الخصائص المطلوبة لإثبات هوية الأصل (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر؛ الفنان أو الصانع، والمادة، والحجم، والصك، والمنشأ، والطراز، والعمر، والمصدر أو التاريخ، والحالة، والفحص الجنائي، وتاريخ المعارض، والاستشهادات في الأدب).
- أساس القيمة الذي سيتم اعتماده (مثل القيمة السوقية، قيمة الإحلال، وما إلى ذلك) ومصدر التعريف لذلك الأساس.
- أي شروط خاصة بالمهمة أو متطلبات تنظيمية خاصة أو كلاهما.
- القيود، والالتزامات، وعقود الإيجار، والتعهدات، والعقود، أو أي اعتبارات أخرى قد تؤثر على تقييم أو ملكية الممتلكات الشخصية التي سيتم تقييمها.
- درجة التحقق من معلومات الطرف الثالث والاعتماد عليها.
- علاقة الأصل بأي عقار أو أصول غير ملموسة والتي قد تؤثر على تقييم الأصل.
- أهمية كل أصل في تكاليف العميل التي تشمل أصول متعددة مع مجموعة واسعة من القيم.
- تحليل المبيعات السابقة للأصل محل التقييم إذا كان ذلك مناسبًا.
- الدرجة التي يؤثر بها الاقتصاد وظروف السوق الحالية على مستوى الثقة بنتيجة التقييم.

## ٥ التقارير

- ٦.١ تقع على عاتق المُقيّم مسؤولية ضمان أن يكون تقرير التقييم واضحًا ودقيقًا، وأنه لا يوجد أي عنصر فيه غامض أو مضلل. ويجب أن يكون مُتحليًا بالاستقلالية والنزاهة والموضوعية (انظر المعيار المهني ٢).
- ٦.٢ ينبغي على المُقيّم أن يمثل للحد الأدنى من المتطلبات المدرجة في معيار أداء التقييم ٣، وأن يدمج جميع اعتبارات التقييم المذكورة في الفقرة ٥.٢ أعلاه (اعتبارات التقييم الأخرى). بالإضافة إلى ذلك، عندما يتشاور المُقيّم مع مختص أو مهني سواء كان فرد أو شركة في عملية إعداد التقييم، فينبغي تحديد المصادر ووثائق التفويض في كل حالة وتحديد طبيعة المدخلات المعتمدة (انظر الفقرة ٤.٦ أعلاه).
- ٦.٣ يجب أن يعالج مستوى التفصيل الوارد في تقرير التقييم احتياجات العميل والمستخدم المقصود وطبيعة الأصل والاستخدام المقصود لـ "التقييم" بشكل كافٍ. يجب أن تكون المصطلحات المستخدمة في التقرير قابلة للفهم من جميع المستخدمين المقصودين.
- ٦.٤ يجب على المُقيّم تحديد أي قيود أو شروط على المعاينة أو البحث أو التحليل وشرح أي تأثير لها على استنتاجات المُقيّم.
- ٦.٥ يجب ذكر الغرض من التقييم (مثل التوزيع المنصف)، وأساس القيمة (مثل القيمة السوقية)، والسوق (مثل المزاد) الذي من المفترض أن تتم فيه الصفقة (الافتراضية أو الفعلية) بوضوح في التقرير.
- ٦.٦ ينبغي على المُقيّم أن يبلغ، إذا لزم الأمر، أن استنتاجات التقييم تتوافق مع أي متطلبات خاصة للعميل أو القواعد التنظيمية أو القوانين ذات الصلة.
- ٦.٧ ينبغي على المُقيّم أن يلخص البحث الذي أجراه والبيانات المستخدمة في التحليل. وينبغي أن يذكر المُقيّم أسلوب أو أساليب التقييم المستخدمة (أي المقارنة أو التكلفة أو الدخل) وكذلك الأساس المنطقي لاختيارها. كما ينبغي أن يذكر أيضًا سبب رفض الأساليب الأخرى. إذا استخدمت أساليب متعددة في التحليل، فينبغي تفصيلها وتسوية نتائجها في التقرير.

- ٦.٧** ينبغي على المُقيّم أن يلخص البحث الذي أجراه والبيانات المستخدمة في التحليل. وينبغي أن يذكر المُقيّم أسلوب أو أساليب التقييم المستخدمة (أي المقارنة أو التكلفة أو الدخل) وكذلك الأساس المنطقي لاختيارها. كما ينبغي أن يذكر أيضًا سبب رفض الأساليب الأخرى. إذا استخدمت أساليب متعددة في التحليل، فينبغي تفصيلها وتسوية نتائجها في التقرير.
- ٦.٨** عند الوصول إلى استنتاجات *التقييم* بناءً على أي افتراضات أو افتراضات خاصة (مثل تحديد القيمة المجمعة)، انظر **القسم ٨ و٩ من معيار أداء التقييم ٤**، يجب ذكر ذلك بالتحديد مع تأثيرها على القيمة، إن كان هناك تأثير. وعلى وجه الخصوص، عندما يكون المُقيّم غير قادر على تحديد المصدر بشكل كامل مع اليقين التام، فينبغي الإفصاح عن ذلك، إلى جانب أي افتراضات تم استخدامها.
- ٦.٩** ينبغي على المُقيّم أن يدون ملاحظاته على أي أمور تؤثر على الثقة في *التقييم*، وسيختلف تفصيل الملاحظات، اعتمادًا على الغرض من *التقييم* ومعرفة المستخدم.
- ٦.١٠** ينبغي أن تكون الصور الفوتوغرافية مناسبة وتستخدم كما هو مطلوب من المهمة. إذا تم إجراء أي تعديلات على الصور، فيجب الإشارة إلى ذلك.



## الدليل التطبيقي (٨): تقييم الحقوق العقارية

محتوى هذا الدليل إرشادي وليس إلزامي. ولكنه حين مناسبة ذلك يوضح للأعضاء المحتويات الإلزامية ذات الصلة الواردة في موضع آخر من هذه المعايير العالمية أو *معايير التقييم الدولية*، باستخدام الاشارات المرجعية بالخط العريض. وهذه المراجع هي لمساعدة الأعضاء ولا تغير حالة المحتويات التالية أدناه. ونذكر الأعضاء بأن:

- لا يشمل هذا المعيار كافة الحالات الممكنة، لذا يجب أن يؤخذ دائماً في الاعتبار حقائق وظروف كل مهمة عند الحكم على التقييم.
- يجب الانتباه لمتطلبات السلطات القضائية التي يمكن أن تشمل متطلبات محددة لا تغطيها هذه الإرشادات.

يقدم هذا الدليل معلومات إضافية حول بعض الموضوعات المحددة والأمور التي تنشأ في *تقييم العقارات*، وهي *تكميلية للمعيار التقييم الدولي ٤٠٠ المصالح العقارية والحقوق فيها والمعيار ٤٠٠ العقارات التطويرية ومعايير أداء التقييم ٢*. ويغطي مواضيع مثل *المعاينة والاستقصاء*، ويتضمن مادة جديدة مهمة حول *الاستدامة والقضايا البيئية*، وهي عوامل تزداد أهميتها كمؤثرات على سوق *العقارات*.

### ١ المعايينة

١.١ يتعلق هذا القسم والقسم الذي يليه بمعاينة *العقار* واجراء البحث والاستقصاء عنه، ويركز على حقوق ملكية الأرض والمباني أو السيطرة عليها أو استخدامها أو شغلها (انظر الفقرة ٢٠.٢ من معيار التقييم الدولي ٤٠٠).

١.٢ تؤثر كثير من الأمور على نظرة السوق لقيمة الحقوق ذات الصلة، والتي تتضح تمامًا من خلال معاينة *العقار*، وتشمل ما يلي:

(أ) خصائص المنطقة والمنطقة المحيطة بها، وتوفر الاتصالات والخدمات والمرافق التي تؤثر على القيمة.

(ب) خصائص *العقار* واستخدامه:

(١) الأبعاد والمساحات واستخدامات العناصر المكونة للعقار.

(٢) العمر والبناء وطبيعة المباني أو الهياكل.

(٣) مدى سهولة وصول السكان والزائرين.

(٤) المنشآت والمرافق والخدمات.

(٥) التجهيزات والتركيبات والتحسينات.

(٦) *الآلات والمعدات*، التي عادةً ما تكون جزءًا لا يتجزأ من المبنى (انظر أيضًا الدليل التطبيقي ٥ - تقييم الآلات والمعدات)

(٧) حالة الأصل وصيانتته.

(٨) المواد الخطرة الموجودة في *العقار*، مثل المواد الخاضعة للرقابة بما في ذلك المواد الكيميائية والمواد المشعة والمواد المتفجرة والأسبستوس والمواد المستنفدة للأوزون والزيوت وغيرها أو الأنشطة الخاضعة للتنظيم مثل نشاط إدارة النفايات.

**(ج) خصائص الموقع**

**(١) الأخطار الطبيعية** مثل عدم استقرار التربة أو التعدين أو استخراج المعادن، وخطر الفيضانات، بما في ذلك المصادر الجوفية والنهرية.

**(٢) الأخطار غير الطبيعية** مثل تلوث التربة عندما تكون هناك مواد ملوثة في مستوى الأرض أو تحتها ناتجة عن استخدامات حالية أو سابقة (انظر أيضًا (ب) أعلاه).

**(د) إمكانات التطوير أو إعادة التطوير**

**(١) أي قيود مادية على التطوير الإضافي**، إذا كان ذلك مناسبًا.

**١.٣** الأمور الأخرى التي قد يتم الحصول على المعلومات ذات الصلة بها أثناء *المعاينة* أو أي استفسارات أخرى وتشمل ما يلي:

**(أ) التحسينات على العقارات المستأجرة:** عند تقييم عقود الإيجار ومراجعة الإيجارات، قد تكون *العقارات* المدرجة في الإيجار الأصلي تم تعديلها أو تحسينها لاحقًا، ويجب توخي الحذر للتأكد مما يجب تقديره لأنه قد لا يكون مساوي تمامًا لما هو موجود على الطبيعة. إذا كان المُقيّم غير قادر على فحص عقد الإيجار، أو بسبب عدم وجود تراخيص موثقة، لا يمكن التأكد من مدى التعديلات أو التحسينات، فيجب أن يعمل المُقيّم على أساس *الافتراضات* المذكورة.

**(ب) ضوابط التخطيط (تقسيم المناطق):** تختلف الضوابط والحاجة إلى تراخيص أو تصاريح لزيادة الاستخدامات أو تغييرها، بما في ذلك التطوير، بين الدول. ان مدى الاستفسارات المعينة المناسبة والتي يجب إجراؤها ومدى الحاجة إلى تطبيقها على كل حالة يعتمد على معرفة المُقيّم المستنيرة عن السوق ذات الصلة، وطبيعة *العقار* ونطاقه، والغرض من *التقييم*.

**(ج) في بعض الأحيان**، تكون المعلومات المتعلقة بأي مصروفات جوهرية أو تكاليف التشغيل ومستوى التشغيل وكفاءة استخدام الطاقة إحدى العوامل ذات الصلة عند النظر في *الاستدامة* بعين الاعتبار (انظر أدناه).

**٢ البحث والافتراضات**

**٢.١** الجوانب التالية مشتركة بين العديد من *التقييمات* التي تتعلق *بالعقارات*، وغالبًا ما تثير أمور حول مستوى البحث والاستقصاء المناسب أو حول طبيعة *الافتراضات* التي يمكن طرحها. لا يمكن أن تغطي الإرشادات الواردة أدناه جميع الحالات، ولذلك فهناك حاجة دائمًا إلى تطبيق معرفة المُقيّم وخبرته وحكمه على كل مهمة، وفي بعض الحالات، يتم تحديد القيود المناسبة أو مناقشتها والإتفاق عليها مع العميل كجزء من *شروط التعاقد*. وبالمثل، لا يمكن الحكم على مدى ملائمة *الافتراضات* إلا على أساس كل حالة على حده - وما يلي ليس متقدم بأي حال من الأحوال.

**٢.٢ صك الملكية**

يجب أن يكون لدى المُقيّم معلومات عن التفاصيل الأساسية للحقوق التي يتم تقييمها. وقد تأخذ عدة أشكال مثل، ملخص تم الحصول عليه من العميل أو جهة خارجية؛ أو نسخة من الوثائق ذات الصلة، أو تقرير مفصل حالي حول الملكية من قبل محامي العميل، وذلك على سبيل الذكر وليس الحصر.

يجب على المُقيّم تحديد المعلومات التي تم الاعتماد عليها و*الافتراضات* (حيثما كان ذلك مناسبًا) التي تم إجراؤها. على سبيل المثال، إذا لم يكن عقد الإيجار متاحًا، فقد يحتاج المُقيّم إلى افتراض الشروط المذكورة في عقد الإيجار الفعلي. ومع ذلك، إذا تم تقديم تأكيد صك الملكية، فقد يعتمد المُقيّم بشكل معقول على صحة هذه المعلومات، ولكن هذا سيكون في النهاية مسألة تخص المحامين، وحيثما كان ذلك مناسبًا قد يشير المُقيّم إلى وجوب التحقق من الموقف القانوني بمعرفة المستشارين القانونيين للعميل. لن يتوقع من المُقيّم أن يتحمل مسؤولية التفسير الحقيقي للملكية القانونية للعميل في *العقار* أو الأصل.

### ٢.٣ حالة المباني

حتى لو كان مختصاً للقيام بذلك، فإن المُقيّم لا يقوم عادةً بإجراء فحص ومسح للمباني لتحديد أي عيوب إنشائية. ويكون من الخطأ أيضًا أن يتجاهل المُقيّم العيوب الواضحة التي سيكون لها تأثير على القيمة، ما لم يتم الاتفاق على افتراض خاص بهذا المعنى. لذلك ينبغي على المُقيّم أن يذكر بوضوح أن *المعاينة* لن تصل إلى مسح كامل للمبنى. بالإضافة إلى ذلك، يجب تحديد مسؤولية المُقيّم في التحقيق والتعليق على أي عيوب في البناء. ويجب الإشارة أيضًا، حيثما كان ذلك مناسبًا، إلى أنه سيتم افتراض أن المبنى أو المباني في حالة جيدة، باستثناء أي عيوب ثانوية تمت الإشارة إليها على وجه التحديد.

### ٢.٤ الخدمات

إن وجود وكفاءة خدمات المباني وأي الآت ومعدات مرتبطة بها غالباً ما يكون لها تأثير كبير على القيمة، ولكن غالباً ما يكون الفحص التفصيلي لها خارج نطاق *التقييم*. وسيحتاج المُقيّم إلى تحديد مصادر المعلومات المتاحة، ومدى إمكانية الاعتماد عليها، عند إجراء *التقييم*. ومن المعتاد افتراض أن الخدمات وأي عناصر تحكم أو برامج مرتبطة بها تعمل بشكل جيد أو خالية من العيوب.

### ٢.٥ تقسيم المناطق

في حالة وجود الشك، قد يضطر المُقيّم إلى إثبات ما إذا كان لدى *العقار* الموافقات والتصاريح النظامية اللازمة لبناء المباني الحالية واستخدامها، أو التوصية بضرورة التحقق منها، وما إذا كانت هناك أي سياسات أو مقترحات من قبل السلطات القانونية يمكن أن تؤثر على القيمة بشكل إيجابي أو سلبي. غالباً ما تكون هذه المعلومات متاحة بسهولة، ولكن قد يتم تكبد تأخير أو نفقات في الحصول على معلومات محددة. وينبغي أن يذكر المُقيّم، من بين أشياء أخرى، ما هي الاستقصاءات المقترحة، أو *الافتراضات* التي سيتم إجراؤها، عندما يكون التحقق من المعلومات غير عملي في سياق *التقييم*.

### ٢.٦ الأمور البيئية

القيود المحتملة أو الفعلية على التمتع بالملكيّات العقارية واستخدامها والتي تسببها العوامل البيئية يمكن أن تنجم عن أسباب طبيعية (مثل الفيضانات)، أو أسباب غير طبيعية (مثل التلوث) أو في بعض الأحيان مزيج من الاثنين (مثل الترسبات الناتجة عن استخراج المعادن). وعلى الرغم من التنوع الكبير للظروف البيئية، فإن السؤال الأساسي هو دائماً إلى أي مدى تؤثر هذه العوامل على القيمة. وينبغي الحذر عند تقييم العوامل البيئية أو التعليق عليها، حيث قد لا يكون لدى المُقيّم المعرفة والخبرة المتخصصة والمطلوبة. ويوصي المُقيّم، في بعض الحالات، بإجراء المزيد من الاستفسارات أو الحصول على مشورة متخصصة فيما يتعلق بالمسائل البيئية. وتتناول الفقرات التالية هذا الموضوع بمزيد من التفصيل.

#### (أ) القيود البيئية الطبيعية

(١) تتأثر بعض *العقارات* بالعوامل البيئية التي تعد سمة ملازمة للعقارات نفسها أو للمنطقة المحيطة بها والتي لها تأثير على قيمة الحقوق العقارية. ومن الأمثلة على ذلك مشاكل عدم استقرار التربة (مثل انتفاخ وانكماش التربة، والهبوط الناتج عن استخراج المعادن، وما إلى ذلك) وخطر الفيضانات.

(٢) على الرغم من أن التعليقات التفصيلية على كل من المخاطر والآثار قد تكون خارج نطاق المعرفة والخبرة المباشرة للمُقيّم، فإن وجود هذه العوامل أو وجودها المحتمل، هو أمر يمكن إثباته في كثير من الأحيان أثناء عملية *المعاينة* ومن خلال الاستفسارات العادية أو عن طريق المعرفة المحلية. قد يكون استخدام القائمة المرجعية لمعاينة *العقارات* والموجودة في الملاحق من أ إلى ج من الوثيقة الإرشادية للمعهد "التلوث، والبيئة والاستدامة" الإصدار الثالث (٢٠١٠)، مفيداً عند إجراء *المعاينة*. ويجب مراعاة النتائج المختلفة المترتبة على الأحداث وليس خطر حدوث حدث معين فقط. فعلى سبيل المثال، إذا تعرضت *العقارات* لفيضان، فقد يؤثر ذلك على مدى توفر تغطية التأمين، والتي، إذا كانت كبيرة، يجب أن تنعكس في *التقييم*.

**(ب) القيود غير الطبيعية (التلوث والمواد الخطرة)**

- (١) لا يكون المُقيّم مؤهلاً عادةً لتقديم المشورة عن طبيعة أو مخاطر التلوث أو المواد الخطرة، أو عن أي تكاليف تتعلق بإزالتها، إلا في الحالات الواضحة. ومع ذلك، يمكن أن يُتوقع من المُقيّم الذي لديه معرفة سابقة بمكان *العقار* وخبرة بنوع *العقار* الذي يتم تقييمه، ملاحظة احتمالية التلوث والتأثير الذي قد يحدثه ذلك على القيمة وقابلية التسويق.
- (٢) يمكن بطبيعة الحال أن تعزى الطبيعة والمخاطرة مباشرةً إلى طريقة استخدام *العقارات* ذاتها. فعلى سبيل المثال، تعتمد عدة شركات على أنشطة تنطوي على استخدام مواد خطرة أو تشغيل أنشطة إدارة النفايات التي قد تعتبر مصدر إزعاج من جانب الأطراف الخارجية. على الرغم من أن التعليق التفصيلي هذه الآثار عادةً ما تكون خارج نطاق خبرة المُقيّم، فإن وجودها أو احتمال وجودها، هو أمر يمكن إثباته في كثير من الأحيان أثناء عملية التقييم من خلال الاستقصاءات الاعتيادية أو من خلال المعرفة المحلية.
- (٣) ينبغي على المُقيّم تحديد حدود الأبحاث التي سيتم إجراؤها وأن يذكر أي مصادر للمعلومات أو *الافتراضات* التي سيتم الاعتماد عليها. ويمكن تسجيل أي استخدامات سابقة أو حالية تمت ملاحظتها في قائمة *المعاينة المرجعية* من الملحق أ إلى ج لمذكرة المعهد التوجيهية "التلوث والبيئة والاستدامة" للإصدار الثالث (٢٠١٠).

**(ج) الاستدامة - تقدير الآثار على القيمة**

- (١) ليس لهذا المصطلح تعريف محدد عالمياً (انظر قائمة مصطلحات المعهد في الجزء ٢)، وفي سياق التقييم، فإن *الاستدامة* تشمل مجموعة واسعة من العوامل المادية والاجتماعية والبيئية والاقتصادية التي يمكن أن تؤثر على القيمة والتي ينبغي على المُقيّم أن يكون على علم بها.
- (٢) تشمل هذه المجموعة من الأمور، على سبيل المثال لا الحصر، المخاطر البيئية مثل الفيضانات وكفاءة الطاقة والمناخ والاستخدام الحالي والتاريخي للأراضي بالإضافة إلى مسائل التصميم والتكوين وإمكانية الوصول والتشريع والإدارة والاعتبارات المالية. نظراً لأن الأسواق التجارية على وجه الخصوص أصبحت أكثر حساسية تجاه *الاستدامة*، فقد تبدأ في المساهمة في محركات القيمة التقليدية، سواء من حيث تفضيلات المستأجر أو فيما يتعلق بسلوك المشتري.
- (٣) يختلف إيقاع تغير تأثير *الاستدامة* بشكل مباشر أو غير مباشر على القيمة باختلاف السلطات القضائية. ومن أجل الاستجابة لتغير الأسواق بشكل مناسب، ينبغي على المُقيّمين السعي باستمرار إلى تعزيز معارفهم. ان دور المُقيّمين هو تقييم القيمة في ضوء الأدلة التي يتم الحصول عليها من خلال تحليل الصفقات المقارنة. وعلى الرغم من أن المُقيّم يجب أن يعكس واقع الأسواق، لا أن يقودها، إلا أنه يجب أن يكون على دراية بـ *الاستدامة* والآثار التي قد تترتب عليها على قيم *العقارات* على المدى القصير والمتوسط والطويل. ويمكن أن تشمل الأمور ما يلي:
- المشاكل البيئية (انظر أعلاه) والتي تشمل تغير المناخ ومرونة السوق تجاهه.
  - التكوين والتصميم، وتشمل استخدام المواد والمفاهيم المرتبطة بالصحة.
  - إمكانية الوصول والقدرة على التكيف، وتشمل سهولة الوصول وإمكانية استخدام ذوي الاحتياجات الخاصة لها.
  - كفاءة الطاقة، والمباني الذكية وغيرها من تكاليف الاستخدام.
  - الاعتبارات المالية.
- (٤) على الرغم من تأثيرها الحالي على القيمة، وفي سياق تكاليف المُقيّمين، نشجع المُقيّم على تحديد وجمع البيانات ذات الصلة *بالاستدامة*، عند توفرها من أجل المقارنة المستقبلية.

- (٥) فقط عندما تدعم أدلة السوق الحالية ذلك، أو عندما يكون في تقدير المُقيّم ان المشاركون في السوق يعكسون مثل هذه الأمور في عروضهم بوضوح، ينبغي أن تؤثر خصائص *الاستدامة* بشكل مباشر على القيمة التي يتم التوصل إليها.
- (٦) غالبًا ما يُطلب من المُقيّم تقديم تعليقات إضافية ومشورة إستراتيجية، وفي هذه الحالة، قد يكون من المناسب التشاور مع العميل فيما يتعلق باستخدام وقابلية مقاييس *الاستدامة* المطبقة في كل حالة. فعلى سبيل المثال، عند إعداد عمليات *التقييم* على أساس *القيمة الاستثمارية*، يمكن دمج عوامل *الاستدامة* التي يمكن أن تؤثر على اتخاذ القرارات الاستثمارية، على الرغم من عدم إثباتها مباشرة من خلال المعاملات.
- (٧) من أجل الامتثال لأفضل الممارسات في إعداد التقارير، يُوصى المُقيّم بما يلي:
- تقييم مدى تلبية العقار محل التقييم حاليًا لمعايير *الاستدامة* المتوقعة عادةً في سياق وضعه في السوق والتوصل إلى رأي مستنير حول احتمالية تأثيرها على القيمة، أي كيف يمكن للمشتري الحصيف أخذها في الاعتبار عند اتخاذ قرار لعرض السعر.
  - تقديم وصف بما تم جمعه من خصائص وسمات العقارات والتي تتعلق *بالاستدامة*، وقد تتضمن عناصر لا تنعكس مباشرة في النتيجة النهائية للقيمة.
  - تقديم بيان حول العلاقة بين عوامل *الاستدامة* ونتائج التقييم، بما في ذلك التعليق على المنافع أو المخاطر الحالية المرتبطة بخصائص *الاستدامة* أو عدمها.
  - إبداء الرأي حول التأثير المحتمل لهذه المنافع أو المخاطر على القيمة النسبية للعقارات مع مرور الوقت.
- (٨) تقدم المذكرة الإرشادية "*الاستدامة*" وتقييم الممتلكات التجارية" الإصدار الثاني (٢٠١٣) إرشادات حول تحديد وتقدير أثر *الاستدامة* على التقييمات التجارية.

# الدليل التطبيقي (٩): تحديد وتقييم المحافظ ومجموعات الممتلكات

- محتوى هذا الدليل إرشادي وليس إلزامي. ولكنه حين مناسبة ذلك يوضح للأعضاء المحتويات الإلزامية ذات الصلة الواردة في موضع آخر من هذه المعايير العالمية أو معايير التقييم الدولية، باستخدام الاشارات المرجعية بالخط العريض. وهذه المراجع هي لمساعدة الأعضاء ولا تغير حالة المحتويات التالية أدناه. ونذكر الأعضاء بأن:
- لا يشمل هذا المعيار كافة الحالات الممكنة، لذا يجب أن يؤخذ دائمًا في الاعتبار حقائق وظروف كل مهمة عند الحكم على التقييم.
  - يجب الانتباه لمتطلبات السلطات القضائية التي يمكن أن تشمل متطلبات محددة لا تغطيها هذه الإرشادات.

## ١ النطاق

١.١ يقدم هذا الدليل معلومات إضافية حول تحديد وتقييم المحافظ ومجموعات الممتلكات لإعداد التقارير بما يتوافق مع **معيار أداء التقييم ٣**.

## ٢ أمثلة حيث يجب تقديم توضيح لافتراض التجزئة

٢.١ من الأمثلة على ذلك:

- أ** الملكيات المتلاصقة التي تم الاستحواذ عليها بشكل منفصل من قبل المالك الحالي (مثل أن يقوم المطور بتجميع قطعة أرض بهدف إعادة تطويرها في المستقبل، أو عندما يقوم المستثمر بتكوين حصة استراتيجية في المنطقة المحلية).
- ب** الملكيات المنفصلة ماديًا التي تشغلها نفس الجهة ويكون هناك اعتماد وظيفي بينها (مثل مواقف السيارات المنفصلة عن شاغل المبنى ولكنه يستخدمها بشكل حصري).
- ج** عندما تكون ملكية عدد من الممتلكات أو الأصول المنفصلة ذات ميزة خاصة لمالك أو شاغل واحد بسبب وفورات قد تنجم عن زيادة حصتها في السوق أو في تكلفة الإدارة أو التوزيع، كما هو الحال مع مجموعة من الشقق أو الفنادق.
- د** عندما تكون كل ملكية منفردة مكونًا أساسيًا لعملية تشغيلية تغطي منطقة جغرافية كبيرة (مثل جزء من شبكة مرافق وطنية أو إقليمية، مثل الاتصالات السلكية واللاسلكية).

## ٣ الغرض من تقييم وتحديد حقوق الأصول داخل المحفظة

- ٣.١ قد يحدد الغرض من **التقييم** أسلوب التقييم المتبع. فعلى سبيل المثال، قد يكون هناك حاجة إلى الإبلاغ عن قيمة الأصول بشكل منفرد. ويجب تحديد مدى ما يشتمل على أصل منفرد أو أصول أخرى مع العميل.
- ٣.٢ ينبغي عادةً رفض طلبات تقييم الممتلكات بافتراض تجزئتها بطريقة غير معتادة. ولكن يمكن التعامل مع عملية التجزئة غير المعتادة، في ظروف معينة، باستخدام **الافتراضات الخاصة** (انظر **القسم ٩ من معيار أداء التقييم ٤**).
- ٣.٣ بمجرد أن يحدد المقيّم الأجزاء داخل المحفظة التي سيتم تقييمها بشكل منفصل، يجب النظر لأي افتراضات معينة أو افتراضات خاصة قد تكون ضرورية، كما يجب تسجيلها في **شروط التعاقد** (انظر **معيار أداء التقييم ١**) وفي التقرير (انظر **معيار أداء التقييم ٣**). في الفقرات التالية أمثلة للحالات التي تكون فيها **الافتراضات** المختلفة لها تأثير مهم على تقييم للمحفظة.

- ٣.٤** إذا تم وضع محفظة كاملة أو عدد كبير من الممتلكات داخلها في السوق في نفس الوقت، فقد يؤدي ذلك إلى تشبع السوق، مما يؤدي إلى انخفاض في القيم. بالمقابل، فإن فرصة شراء مجموعة معينة من الممتلكات قد تنتج علاوة. وبمعنى آخر، يمكن أن تتجاوز قيمة الكل مجموع الأجزاء المنفردة، والعكس صحيح.
- ٣.٥** إذا كان التقييم لغرض يفترض أن تستمر المحفظة في ملكيتها أو توظيفها الحالي، مثل إدراجها في القوائم المالية، فسيكون من غير المناسب إجراء أي تخفيض أو مخصص في التقييم يعكس التأثير المحتمل لتشبع السوق. وينبغي ذكر ذلك في التقرير.
- ٣.٦** إذا تم تقييم المحفظة نفسها كضمان للإقراض المضمون، فلا ينبغي تجاهل التأثير الضار المحتمل على الممتلكات المنفردة إذا تم وضع المحفظة بأكملها في السوق في نفس الوقت. في مثل هذه الحالة، يكون من المناسب عادةً افتراض أن الممتلكات سيتم تسويقها بطريقة منظمة ولن يتم عرضها جميعًا في السوق في نفس الوقت. ولكن إذا وجدت ظروف أن مثل هذا الافتراض لن يتم إجراؤه من قبل السوق، على سبيل المثال، إذا كان من المعروف أن المالك الحالي كان في صعوبة مالية، فسيصبح هذا افتراضًا خاصًا ويجب ذكر تأثيره على التقييم بوضوح (انظر القسم ٩ من معيار أداء التقييم ٤).
- ٣.٧** وبالمثل، عندما يعزو المُقيّم قيمة واحدة لمجموعة من الممتلكات المنفصلة، ينبغي ذكر أي افتراضات ضرورية لدعم هذا الأسلوب. إذا اعتبر المُقيّم أن معاملة المحفظة على هذا الأساس ليست معاملة تحدث في السوق، فإن مثل هذا الافتراض سيصبح افتراضًا خاصًا (انظر القسم ٩ من معيار أداء التقييم ٤).
- ٣.٨** في أي حالة تختلف فيها القيمة الإجمالية للممتلكات داخل محفظة ما بشكل كبير حسب ما إذا كان قد تم التصرف فيها بشكل منفصل أو في مجموعات أو كمجموعة واحدة، ينبغي ذكر ذلك بوضوح في التقرير. كما ينبغي أيضًا تضمين الافتراضات المطروحة للتجزئة في أي مرجع منشور.
- ٣.٩** عندما يتم تقييم محفظة أو مجموعة من الممتلكات أو الأصول على أساس الافتراض بأنه سيتم بيعها ككيان واحد، فإن القيمة السوقية الناتجة تتعلق بكامل المجموعة. ينبغي التعبير بوضوح عن أي تفاصيل عن القيمة السوقية الخاصة بالممتلكات أو الأصول المنفردة، مع بيان أن هذا التوزيع لا يعني بالضرورة القيمة السوقية لأي ملكية أو أصل منفرد.
- ٣.١٠** إذا تم تقديم إجمالي القيمة السوقية لكل ملكية أو أصل منفرد في محفظة كمجموعة، فيجب توخي الحذر حتى لا يتم فهم ذلك على أنها القيمة السوقية للمحفظة ككل.

# الدليل التطبيقي (١٠): الأمور التي قد تؤدي إلى عدم اليقين في التقييم

محتوى هذا الدليل إرشادي وليس إلزامي. ولكنه حين مناسبة ذلك يوضح للأعضاء المحتويات الإلزامية ذات الصلة الواردة في موضع آخر من هذه المعايير العالمية أو *معايير التقييم الدولية*، باستخدام الاشارات المرجعية بالخط العريض. وهذه المراجع هي لمساعدة الأعضاء ولا تغير حالة المحتويات التالية أدناه. ونذكر الأعضاء بأن:

- لا يشمل هذا المعيار كافة الحالات الممكنة، لذا يجب أن يؤخذ دائمًا في الاعتبار حقائق وظروف كل مهمة عند الحكم على التقييم.
- يجب الانتباه لمتطلبات السلطات القضائية التي يمكن أن تشمل متطلبات محددة لا تغطيها هذه الإرشادات.

## ١ النطاق

١.١ يقدم هذا الدليل تعليقًا إضافيًا حول الأمور التي قد تؤدي إلى عدم اليقين في التقييم وفقًا للفقرة ٢.١ (س) من معيار أداء التقييم ٣.

## ٢ أمثلة

٢.١ لا يمكن تقديم قائمة شاملة بالظروف التي قد تنشأ فيها حالات عدم يقين جوهري "ذو أهمية" ولكن تمثل الأمثلة الواردة في الفقرات ٢.٢ و ٢.٣ و ٢.٤ الظروف الثلاثة الأكثر شيوعًا.

٢.٢ قد يكون للأصل أو الالتزام صفات خاصة جدًا تجعل من الصعب على المُقيّم تكوين رأي عن القيمة المحتملة، بغض النظر عن الأسلوب أو الطريقة المستخدمة. على سبيل المثال، يكون الأصل نوعًا غير عادي أو فريد من نوعه. وبالمثل، قد تعتمد ردة فعل المشترون لحدوث تغيير كبير محتمل، مثل إذن تخطيط محتمل، يعتمد بشكل كبير على الافتراضات الخاصة المستخدمة.

٢.٣ عندما تكون المعلومات المتاحة للمُقيّم محدودة أو مقيدة، إما من قبل العميل أو نتيجة ظروف التقييم، ولا يمكن معالجة المسألة من خلال تبني افتراضات معقولة، عندها تقل الثقة في التقييم عن غير هذه الحالة.

٢.٤ يمكن أن تضطرب الأسواق بسبب عوامل فريدة، ويمكن أن تحدث هذه التغيرات بسبب الأحداث المالية أو الاقتصادية أو القانونية أو السياسية أو الطبيعية غير المتوقعة. وإذا كان تاريخ التقييم يتزامن مع، أو يقع في أعقاب تلك التغييرات، فقد تنخفض الثقة في التقييم بسبب عدم اتساق البيانات التجريبية أو انعدامها أو أن المُقيّم يواجه ظروف غير مسبوقة يعتمد عليها في إصدار حكمه. وفي مثل هذه الحالات، تكون الطلبات المقدمة للمُقيّم بمثابة اختبارًا له. وعلى الرغم أنه من الممكن أن يكون لدى المُقيّمين القدرة على إصدار حكم في تلك الحالة، فمن المهم التعبير عن سياق هذا الحكم بوضوح.

## ٣ إعداد التقارير

٣.١ الشرط الأساسي في تقرير التقييم هو أنه يجب ألا يكون مضللًا أو يخلق انطباعًا خاطئًا. وينبغي على المُقيّم أن يذكر الأمور التي قد تؤدي إلى عدم اليقين في التقييم في تاريخ التقييم المحدد والتعليق عليها. ولا ينبغي أن يكون التعليق حول المخاطر العامة لحركات السوق المستقبلية أو المخاطر الكامنة في توقع التدفقات النقدية المستقبلية، (يمكن وينبغي النظر فيهما وعكسهما كجزء من عملية التقييم (مثل تقييم عقار استثماري يخضع لتدفق نقدي مستقبلي غير مؤكد ولكن مدعوم بمعلومات عن صفقات مقارنة متسقة)، ولكن يجب أن يكون مرتبطًا بالمخاطر المحيطة بتقييم الأصل.



**٣.٢** إذا كانت حالة عدم اليقين جوهرية "ذات أهمية"، سيتم التعبير عنها عادةً ببيانات نوعية، مما يدل على ثقة المُقيّم في رأي *التقييم* باستخدام الكلمات المناسبة. وفي الواقع، قد تكون هذه هي الطريقة العملية الوحيدة للقيام بذلك، وذلك لأن الظروف التي تسبب عدم اليقين في *التقييم* تعني في كثير من الأحيان عدم وجود بيانات تجريبية لإبلاغ أو دعم أي تقدير كمي.

**٣.٣** في معظم الحالات، يكون من غير المناسب أو غير العملي إظهار عدم اليقين "ذو الأهمية" في نتيجة *التقييم* من الناحية الكمية، وأي محاولة للقيام بذلك يعتبر تناقضًا. وإذا تم تضمين مقياس رياضي لعدم اليقين في أي تقرير، فمن الضروري - أن تكون الطريقة أو النموذج المستخدم موضح بشكل مناسب، مع تسليط الضوء على أي قيود مناسبة. ويمكن أن يعتبر تحليل الحساسية مناسبًا في بعض الحالات المحدودة لتوضيح الأثر الذي قد تحدثه التغييرات على المتغيرات المحددة على *التقييم*، والذي يجب أن يكون مصحوبًا بتعليق توضيحي مناسب. ويكمن خطر التقدير الكمي بأنه يعطي انطباعًا بالدقة ويمكن أن يكون التقرير مضللًا بسببه.

**٣.٤** في حالات أخرى، حيث يمكن للمُقيّم أن يتنبأ بشكل معقول بأن القيم المختلفة قد تنشأ في ظل ظروف مختلفة ومحددة جيدًا، فإن الأسلوب البديل هو محاورة المُقيّم للعميل والنظر في عمليات تقييم بديلة باستخدام *الافتراضات الخاصة* التي تعكس تلك الظروف المختلفة. ولا يمكن استخدام *الافتراضات الخاصة* إلا إذا كان من الممكن اعتبارها واقعية ومناسبة وصالحة لظروف معينة *للتقييم*. وعندما تنشأ قيم مختلفة في ظل ظروف مختلفة، يمكن تقريرها بشكل منفصل بناءً على *الافتراضات الخاصة* المذكورة.

**٣.٥** لا يُقبل عادةً أن يكون لتقرير *التقييم* فقرة نموذجية تتناول عدم اليقين في *التقييم*. وذلك لأنه عادةً ما تختلف درجة عدم اليقين في الرأي لكل تقييم، ويمكن أن يؤدي استخدام الفقرات النموذجية إلى التقليل من شأن المشورة المقدمة أو التشكيك فيها. إن أساس مهمة التقييم هو تقديم مشورة مهنية موثوقة ومدروسة في التقرير. لذا يجب الإفصاح عن الأمور التي تؤثر على درجة اليقين في هذا السياق.

**٣.٦** ما لم يتم طلب ذلك على وجه التحديد، فإن التعبير عن القيمة في شكل نطاق ليست ممارسة جيدة ولا تعتبر شكلًا مقبولًا من أشكال الإفصاح. وفي معظم الحالات، يجب على المُقيّم تقديم قيمة واحدة من أجل الامتثال لمتطلبات العميل و*شروط التعاقد*. وبالمثل، فإن استخدام المصطلحات الوصفية مثل "في نطاق" لن يكون مناسبًا لتوضيح عدم اليقين دون مزيد من التعليقات الصريحة، وهو أمر لا يتم تشجيعه. وفي الحالات التي قد تنشأ فيها قيم مختلفة في ظل ظروف مختلفة، من الأفضل تقديمها وفق "افتراضات خاصة" محددة (انظر الفقرة ٣.٤ أعلاه).

**٣.٧** ننبه إلى حقيقة أن معايير اعداد التقارير المالية قد، وغالبًا ما يكون لها، متطلبات محددة للإفصاح فيما يتعلق بعدم اليقين في *التقييم*، على الرغم من عدم ذكر المصطلح بصراحة. إن الامتثال لهذه المتطلبات هو إلزامي في الحالات التي تنطبق عليها.

## الجزء السادس: معايير التقييم الدولية

يتضمن هذا الجزء نسخة كاملة من معايير التقييم الدولية (IVS)، والتي تمت إضافتها بعد إذن مجلس معايير التقييم الدولية. واعتبارًا من 31 يناير 2020، يتم اعتمادها وتطبيقها من خلال المعايير العالمية للكتاب الأحمر للمعهد، ويتم الرجوع إليها من الأجزاء 3 إلى 5.

ونذكر الأعضاء بأن مجلس معايير التقييم الدولية يحتفظ بالحق في إجراء مزيد من التعديلات على المعايير في أي وقت. وعليه يتم إجراء تعديلات لاحقة على الكتاب الأحمر طبقاً للترتيبات الموضحة في الفقرة 27 من الجزء الأول: المقدمة.

# معايير التقييم الدولية



**INTERNATIONAL VALUATION  
STANDARDS COUNCIL**

سارية من 31 يناير 2020


يمكن الحصول على النسخة المنشورة باللغة الإنجليزية  
من مجلس معايير التقييم الدولية على العنوان التالي

 4 Lombard St, LONDON, EC37 9AA, UK

 [WWW.IVSC.ORG](http://WWW.IVSC.ORG)

كما يمكن الحصول على النسخة المنشورة باللغة العربية  
من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على

 طريق أنس إبن مالك، 133321 حي الصحافة، الرياض، ص.ب. 1809  
المملكة العربية السعودية

[WWW.TAQEEM.GOV.SA](http://WWW.TAQEEM.GOV.SA) 

## لا يتحمل مجلس معايير التقييم الدولية والهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والمؤلفون والناشرون أية مسؤولية عن الخصائر التي تلحق بأي شخص تصرف أو أحجم عن التصرف

حقوق الطبع والنشر محفوظة © 2019 لمجلس معايير التقييم الدولية IVSC  
جميع الحقوق محفوظة، وقد تم منح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
(تقييم) ترخيص لترجمة معايير التقييم الدولية إلى اللغة العربية ونشر تلك  
الوثيقة ورقياً وإلكترونياً باللغة العربية. وتعد الترجمة العربية لهذه المطبوعة  
معتمدة من مجلس معايير التقييم الدولية وضمن حقوق التأليف والنشر  
الخاصة به.



# المحتويات

٧	مقدمة
١٠	قائمة المصطلحات
١٤	الإطار العام لمعايير التقييم الدوليّة
	<b>المعايير العامة</b>
١٨	المعيار ١٠١ نطاق العمل
٢٣	المعيار ١٠٢ الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء
٢٧	المعيار ١٠٣ إعداد التقارير
٣٠	المعيار ١٠٤ أسس القيمة
٤٨	المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم
	<b>معايير الأصول</b>
٧٤	المعيار ٢٠٠ منشآت الأعمال والحصص فيها
٩٠	المعيار ٢١٠ الأصول غير الملموسة
١١٥	المعيار ٢٢٠ الالتزامات غير المالية
١٢٨	المعيار ٣٠٠ الآلات والمعدات
١٣٨	المعيار ٤٠٠ الحقوق والمصالح العقارية
١٤٦	المعيار ٤١٠ العقارات التطويرية
١٦٢	المعيار ٥٠٠ الأدوات المالية





مجلس معايير التقييم الدولي (IVSC) هو جهةً مستقلةً غير ربحية تعمل لتطوير مهنة التقييم ورفع جودتها. ويهدف المجلس إلى بناء ثقة الجمهور في عملية التقييم من خلال تقديم معايير عالمية لتقييم الأصول قابلة للتطبيق والتنفيذ في كافة أنحاء العالم. كما يعتقد المجلس بأن تطبيق معايير التقييم الدولية بطريقة احترافية هو جزءٌ أساسيٌّ من النظام المالي.

يُستخدم التقييم ويعتمد عليه في نطاق واسع في الأسواق المالية وغيرها من الأسواق الأخرى، سواء للإدراج في القوائم المالية، أو الإمتثال للأنظمة واللوائح، أو لدعم أنشطة الإقراض المضمون والمعاملات الأخرى. ومعايير التقييم الدولية هي معايير للقيام بأعمال التقييم، باستخدام المفاهيم والمبادئ المعترف بها والتي تدعم الاتساق والثبات في ممارسة التقييم. ويعمل المجلس أيضًا على تعزيز القواعد الحاكمة لسلوك وكفاءة المُقيِّمين المُحترفين.

لجنة المعايير بالمجلس هي الجهة المسؤولة عن وضع معايير التقييم الدولية. وتتمتع هذه اللجنة بالاستقلالية في إعداد جدول الأعمال الخاص بها واعتماد مطبوعاتها. وفي إطار إعداد معايير التقييم الدولية، وتقوم اللجنة بما يلي:

- مراعاة الإجراءات الواجبة والمعمول بها لوضع أي معايير جديدة، ويتضمن ذلك إجراء المشاورات مع أصحاب المصلحة (مثل: المُقيِّمين، ومستخدمي خدمات التقييم، والمنظمين، ومؤسسات التقييم المهنية وغيرهم)، ونشر كافة المعايير الجديدة أو التعديلات الجوهرية على المعايير الحالية.
- التواصل مع الهيئات الأخرى المسؤولة عن وضع المعايير في الأسواق المالية.
- إقامة أنشطة توعوية تتضمن مناقشات وحوارات مع الجهات والأطراف المعنية بالإضافة إلى نقاشات موجهة مع مستخدمين محددين أو فئة معينة من المستخدمين.

والغاية من معايير التقييم الدولية هي زيادة ثقة المستخدمين في خدمات التقييم من خلال وضع إجراءات تقييم تتسم بالشفافية والثبات. ويقوم كل معيار بعمل أو أكثر مما يلي:

- تحديد أو وضع مبادئ وتعريفات مقبولة عالميًا.
- تحديد ونشر الأمور الواجب النظر فيها بعين الاعتبار عند القيام بأعمال التقييم وإعداد تقارير التقييم.
- الوقوف على الموضوعات التي تستلزم أخذها بعين الاعتبار، والأساليب الشائعة والمستخدمة في تقييم أنواع مختلفة من الأصول والالتزامات.

تحتوي المعايير على متطلبات إلزامية يجب اتباعها لكي يُعتبر تقرير التقييم ممثلًا لمعايير التقييم الدوليّة. ولا تُوجه مناحي محددة من المعايير، المُقيِّم أو تلزمه باتخاذ تصرف معين، ولكنها تقدم المبادئ والمفاهيم الأساسية التي يجب النظر فيها بعين الاعتبار عند إجراء عملية التقييم.

وتم ترتيب معايير التقييم الدّوليّة على النحو التالي:

### الإطار العام لمعايير التقييم الدّوليّة

هو بمثابة تمهيد لمعايير التقييم الدّوليّة، حيث يتضمن هذا الإطار مبادئ التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي اتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية، والحكم التقديرية، والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير.

### المعايير العامة

تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بكافة أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، وإعداد التقارير. وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأيّ غرض من أغراض التقييم .

### معايير الأصول

تتضمن معايير الأصول متطلبات متعلقة بفئات محددة من الأصول، ويجب تطبيق هذه المتطلبات مع متطلبات واشتراطات المعايير العامة عند تقييم أي فئة معينة من فئات الأصول. وتُقدم معايير الأصول معلومات مرجعية عن الخصائص التي تؤثر على قيمة كل أصل، بالإضافة إلى متطلبات محددة لأساليب التقييم المتعارف عليها والطرق المستخدمة لكل أصل.

### محتوى الكتاب

يحتوي هذا الكتاب على الإطار العام لمعايير التقييم الدّوليّة، والمعايير العامة، ومعايير الأصول التي اعتمدها لجنة المعايير للمجلس في ٣١ يوليو ٢٠١٩م والتي تدخل حيز التنفيذ في ٣١ من شهر يناير ٢٠٢٠م.. ويسمح بتطبيق المعايير قبل تاريخ نفاذها.

### التغيرات المستقبلية للمعايير

يعتزم مجلس المعايير مراجعة وتنقيح المعايير المنشورة بصفة مستمرة لإدخال التحديثات والمستجدات أو التوضيحات اللازمة كلما دعت الحاجة لذلك استجابة لطلبات أصحاب المصلحة والسوق. ولدى المجلس مشاريع مستمرة وقائمة قد تستلزم إضافة معايير جديدة أو التعديل على المعايير الموجودة في هذا الإصدار في أيّ وقت. وللإطلاع على آخر المستجدات والأخبار بشأن المشروعات الحالية أو التغييرات الوشيكة أو التي تم اعتمادها يمكن زيارة موقع المجلس على شبكة الإنترنت: [WWW.IVSC.ORG](http://WWW.IVSC.ORG).

## ١٠. نبذة عامة

١٠,١ تُعرّف هذه القائمة المصطلحات المستخدمة في معايير التقييم الدوليّة.

١٠,٢ تنطبق هذه المصطلحات على معايير التقييم الدولية فقط ولا تهدف إلى تعريف المصطلحات الأساسية لمجالات التقييم، والمحاسبة، والمالية التي يتوقع من المُقيّم معرفتها (انظر تعريف «المُقيّم»).

## ٢٠. المصطلحات

### ٢٠,١ الأصل أو الأصول

تسهيلًا لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح «الأصل» و «الأصول» عمومًا إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كلاً من الكلمات التالية: «أصل»، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات.

### ٢٠,٢ العميل

تُشير كلمة «العميل» إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المُقيّم متعاقدًا مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### ٢٠,٣ الاستخدام المقصود

استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

### ٢٠,٤ المُستخدم المقصود

العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

## ٢٠,٥ الاختصاص القضائي

تُشير كلمة «الاختصاص» إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية (مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية)، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم (مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية).

## ٢٠,٦ يُمكن

تصف كلمة «يُمكن» الإجراءات التي يقع على المُقيّم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المُقيّم وفهمه. حيث إنّ إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المُقيّم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

## ٢٠,٧ يجب

تُشير كلمة «يجب» إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المُقيّم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

## ٢٠,٨ المُشارك

تُشير كلمة «المُشارك» إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار ١٠٤ أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المُقيّم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر «المشاركين في السوق» (مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدوليّة للتقارير المالية) أو مالك معين أو مشتر مُحتمل (مثل: القيمة الاستثمارية).

## ٢٠,٩ الغرض

تُشير كلمة «الغرض» إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.

## ٢٠,١٠ ينبغي

تُشير كلمة «ينبغي» إلى المسؤوليات التي يفترض الالتزام بها. حيث يجب أن يمثل المُقيّم مع المتطلبات من هذا النوع ما لم يوضح المُقيّم أنّ الإجراءات البديلة التي اتبعت في ظل الظروف كانت كافيةً لتحقيق أهداف المعايير. وفي الظروف النادرة التي يعتقد فيها المُقيّم أنّ أهداف المعيار يمكن تلبيتها بوسائل بديلة، يجب على المُقيّم توثيق سبب عدم اتخاذ الإجراء المشار إليه وعدم اعتباره ضروريًا أو مناسبًا. إذا كان المعيار ينص على أنه «ينبغي» للمُقيّم أن ينظر في إجراء ما بعين الاعتبار يصبح النظر فيه إلزاميًا، في حين أنّ تطبيق الإجراء لا يكون إلزاميًا.

## ٢٠,١١ هامّ أو جوهريّ

يحتاج تقييم مدى الأهمية أو الجوهريّة إلى الحكم المهني للمقيم، والذي ينبغي أن يكون حسب السياق التالي:

- أن يأخذ في الاعتبار جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات، والافتراضات، والمتوقع أن يؤثر تطبيقها على التقييم، أو على القرارات الاقتصادية، أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم، وتصدر الأحكام المتعلقة بالأهمية في ضوء مهمة التقييم وتتأثر بحجم أو طبيعة الأصل محل التقييم.
- تشير «الأهمية» كما هي مستخدمة في هذه المعايير إلى الأهمية الجوهريّة بالنسبة لمهمة التقييم، والتي قد تختلف عن اعتبارات الأهمية بالنسبة لأغراض أخرى، مثل: التقارير المالية، ومراجعة الحسابات.

## ٢٠,١٢ الموضوع، الأصل محل التقييم

تُشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي يتم تقييمها في مهمة تقييم معينة.

## ٢٠,١٣ التقييم

يقصد بالتقييم عملية أو إجراء تحديد وتقدير قيمة الأصل أو الالتزام من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية.

## ٢٠,١٤ غرض التقييم، الغرض من التقييم

انظر «الغرض»

### ٢٠,١٥ مُراجع التقييم

«مُراجع التقييم» هو مقيم يقوم بمراجعة عمل مُقيّم آخر. ويمكن أن يقوم المُراجع كجزء من مراجعة التقييم بإجراءات تقييم معينة، أو أن يبدي رأياً في القيمة.

### ٢٠,١٦ القيمة

تشير كلمة «القيمة» إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر وفق إحدى أسس القيمة المنصوص عليها في المعيار ١٠٤: أسس القيمة.

### ٢٠,١٧ المُقيّم

«المُقيّم» هو فردٌ أو مجموعةٌ من الأفراد أو منشأةٌ تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيّزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كُمُقيّم.

### ٢٠,١٨ الوزن أو الأولوية

تُشير كلمة «الوزن» إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للتوصل إلى القيمة النهائية (على سبيل المثال: عند استخدام طريقة واحدة يكون وزنها ١٠٠٪).

### ٢٠,١٩ الترجيح

تُشير كلمة «الترجيح» إلى عملية تحليل وتسوية مؤشرات مختلفة للقيمة، وتكون عادةً من أساليب وطرق مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط نتائج التقييمات، وهو أمرٌ غير مقبول.

# الإطار العام لمعايير التقييم الدوليّة

المحتويات	الفقرات
الامتثال للمعايير	١٠
الأصول والالتزامات	٢٠
المُقيّم	٣٠
الموضوعية	٤٠
الاختصاص والكفاءة	٥٠
الخروج عن المعايير	٦٠



## ١٠. الامتثال للمعايير

١٠,١ عندما ينص التقرير بأنّ التقييم سيُعد أو تمّ إعداده وفقاً لمعايير التقييم الدوليّة فإنّ هذا امتثالٌ ضمنيٌّ بأنّ التقييم قد أُعد وفقاً لجميع المعايير المتعلقة الصادرة عن المجلس.

## ٢٠. الأصول والالتزامات

٢٠,١ يمكن تطبيق المعايير على كلّ من تقييم الأصول والالتزامات، ولتسهيل قراءة هذه المعايير تمّ تعريف كلمة الأصل أو الأصول لتشمل: الالتزام أو الالتزامات، أو مجموعةً من الأصول أو الالتزامات ما لم يتم ذكر خلاف ذلك أو أن يكون استثناء الالتزامات واضحاً من السياق.

## ٣٠. المُقيّم

٣٠,١ تمّ تعريف «المُقيّم» كفرد، أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيّزة. وفي بعض الولايات القضائية يلزم الحصول على ترخيص قبل أن يستطيع الشخص أن يعمل كمُقيّم. وبما أن مراجع التقييم يجب أن يكون مُقيّمًا أيضًا فإن مصطلح «المُقيّم» في المعايير يشمل مراجعيّ التقييم باستثناء الحالات التي يُنص فيها صراحةً على خلاف ذلك، أو أن يكون واضحاً من السياق استبعاد مراجع التقييم.

## ٤٠. الموضوعية

٤٠,١ تتطلب عملية التقييم من المُقيّم أن يُصدر أحكاماً محايدةً غير متحيّزة ومعتمدةً على مصداقية المدخلات والافتراضات. وتحقيقاً لذلك يجب أن تصدر هذه الأحكام في بيئة تعزز الشفافية وتحدُّ من تأثير أيّ عوامل غير موضوعية على تلك العملية. ويجب على الأحكام المهنية المستخدمة في التقييم أن تُطبق بشكل موضوعيٍّ لتجنب أيّ تحليلات أو آراء أو استنتاجات متحيّزة.

٤٠,٢. من المتوقع عند تطبيق هذه المعايير وجود أدوات رقابية وإجراءات مناسبة تضمن القدر اللازم من الموضوعية في عملية التقييم حتى يمكن وصف النتائج بالحيادية. ويقدم ميثاق سلوك وكفاءة المُقيِّمين المحترفين الصادر عن مجلس معايير التقييم الدَّوليَّة نموذجًا للإطار المناسب لقواعد السلوك المهني.

## ٥٠. الاختصاص والكفاءة

٥٠,١ نظرًا لأنَّ أعمال التقييم تستلزم ممارسة مهارات وإصدار أحكام تقديرية، فمن المتوقع أن يقوم بالتقييمات فردٌ أو منشأة تتوفر لديها المهارات الفنية والخبرة والمعرفة اللازمة بالأصل محل التقييم، والسوق الذي يتداول فيه، والغرض من التقييم.

٥٠,٢ وإذا كان المُقيِّم لا يملك جميع المهارات والخبرات والمعارف التقنية اللازمة لأداء كافة جوانب مهمة التقييم فلا مانع من استعانة المُقيِّم بمتخصصين في نواح معينة لذلك الغرض بشرط أن يذكر ذلك في نطاق العمل (انظر المعيار ١٠١ «نطاق العمل») والتقرير (انظر المعيار ١٠٣ «إعداد التقارير»).

٥٠,٣. يجب أن يتمتع المُقيِّم بالمهارات والخبرات والمعارف التقنية اللازمة لفهم وتفسير عمل المتخصصين واستخدامه.

## ٦٠. الخروج عن المعايير

٦٠,١. الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الامتثال لمتطلب قانونيٍّ أو تشريعيٍّ أو تنظيميٍّ يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في المعايير. ويكون الخروج عن المعايير مُلزمًا حيث يجب على المُقيِّم اتباع المتطلبات القانونية والتشريعية والتنظيمية التي تناسب غرض التقييم واختصاصه القضائي لكي يكون ممثلًا للمعايير. ويمكن للمُقيِّم في هذه الحالة أن يذكر أنَّ التقييم يمثل لمعايير التقييم الدَّوليَّة.

٦٠,٢. الشرط الذي يقضي بالخروج عن المعايير وفقًا للمتطلبات التشريعية أو التنظيمية أو غيرها من الشروط الرسمية له الأسبقية فوق جميع متطلبات المعايير الأخرى.

٦٠,٣. ووفقًا لما تتطلبه الفقرة ٢٠,٣ (ن) من المعيار ١٠١ «نطاق العمل»، والفقرة ١٠,٢، المعيار ١٠٣ «إعداد التقارير»، يجب تحديد طبيعة أي حالات خروج عن المعايير (مثل: تحديد أن تم إعداد التقييم وفقًا لمعايير التقييم الدوليّة، ولوائح الضرائب المحلية) وإذا كان هناك أي خروج يؤثر تأثيرًا كبيرًا على طبيعة الإجراءات، أو المدخلات والافتراضات المستخدمة، أو استنتاجات التقييم يجب أن يفصح المُقيّم أيضًا عن المتطلبات التشريعية أو التنظيمية أو غيرها من الشروط الرسمية المحددة وعن مدى اختلافها عن متطلبات معايير التقييم الدوليّة (مثل: تحديد أن الولاية القضائية المعنيّة تتطلب استخدام أسلوب السوق فقط في الظروف التي تشير فيها المعايير إلى أنه ينبغي استخدام أسلوب الدخل).

٦٠,٤. لا يُسمح بالخروج عن المعايير نتيجةً لإجراءات غير تشريعية أو تنظيمية أو غيرها من الاشتراطات غير الرسمية في التقييمات التي يتم إعدادها وفقًا لمعايير التقييم الدوليّة.

المعايير العامة

## المعيار ١٠١ - نطاق العمل

الفقرات	المحتويات
١٠	المقدمة
٢٠	المتطلبات العامة
٣٠	التغييرات في نطاق العمل

## ١٠. المقدمة

١٠,١. يصف نطاق العمل (ويسمى أحيانًا بشروط التعاقد) الشروط الأساسية لمهمة التقييم، مثل: الأصل محل التقييم، والغرض من التقييم، ومسؤولية الأطراف المتعلقة بمهمة التقييم.

١٠,٢. يطبق هذا المعيار على نطاق واسع من مهام التقييم، ومنها:  
أ) التقييمات التي يعدها المُقيّم لصاحب عمله (التقييمات الداخلية).  
ب) التقييمات التي يعدها المُقيّم لعميل غير صاحب عمله (التقييمات الخارجية).  
ج) مراجعات التقييم التي يُمكن ألا تتطلب من المُراجع إبداء رأيه الخاص بالقيمة.

## ٢٠. المتطلبات العامة

٢٠,١. يجب أن تكون مشورة التقييم والإجراءات المتخذة في إعدادها مناسبة للغرض المقصود.

٢٠,٢. يجب أن يضمن المُقيّم فهم المستفيد المقصود من مشورة التقييم ما سيتم تقديمه وأيّ قيود على استخدام هذه المشورة قبل الانتهاء من إعدادها وتقريرها.

٢٠,٣. يجب على المُقيّم إبلاغ العميل بنطاق العمل قبل الإنتهاء من المهمة، وأن يشمل ما يلي:

أ) هوية المُقيّم: يمكن أن يكون المُقيّم شخصًا أو مجموعة أشخاص أو منشأة. وإذا كان لدى المُقيّم أيّ علاقة وثيقة، أو صلة بالأصل محل التقييم، أو مع الأطراف ذوي العلاقة بالتقييم، أو أن المُقيّم في وضع لا يُسمح له بإعداد تقييم موضوعي غير متحيّز، ويجب على المُقيّم الإفصاح عن هذه العوامل في بداية مهمة التقييم. وإذا لم يتم الإفصاح عن ذلك تكون مهمة التقييم غير ممثلة للمعايير. وإذا احتاج المُقيّم إلى مساعدة ذات أهمية من آخرين فيما يتعلق بأيّ جانب من جوانب مهمة التقييم فيجب الاتفاق على طبيعة المساعدة ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها.

ب) هوية العميل أو العملاء (إن وجد): من المهم التأكد من العميل الذي يتم إعداد التقييم لصالحه عند تحديد شكل ومضمون تقرير التقييم؛ وذلك لضمان احتوائه على المعلومات المناسبة لاحتياجاته.

ج) هوية المستخدمين الآخرين (إن وجد): من المهم التأكيد على وجود مستخدمين آخرين لتقرير التقييم وتحديد هويتهم واحتياجاتهم؛ لضمان احتواء التقرير على المعلومات المناسبة لهم.

د) تحديد الأصول محل التقييم: يجب تحديد الأصل محل التقييم بوضوح.

ه) عملة التقييم: يجب تحديد العملة في التقييم وفي تقرير التقييم أو النتيجة النهائية، فعلى سبيل المثال: يمكن إعداد التقييم باليورو أو بالدولار الأمريكي. وهذا الشرط مهمٌ خاصةً بالنسبة لمهام التقييم التي تشمل أصولاً في دول متعددة أو تدفقات نقدية بعملات مختلفة.

و) الغرض من التقييم: يجب توضيح الغرض الذي يُعدّ من أجله التقييم؛ لأنّه من المهم ألا يتم استخدام المشورة الخاصة بالتقييم خارج السياق المقصود أو لغير الغرض المقصود من التقييم. ويؤثر الغرض من التقييم عادةً على تحديد أساس القيمة المستخدمة.

ز) أساس القيمة المستخدمة: بناءً على المعيار ١٠٤ «أسس القيمة»، يجب أن يكون أساس القيمة مناسباً لغرض التقييم. كما يجب ذكر مصدر أيّ تعريف مستخدم كأساس للقيمة، أو أن يتم شرحه. ولا ينطبق هذا الشرط على مراجعة التقييم عندما لا يطلب تقديم رأيٍ في القيمة أو تعليق على أساس القيمة المستخدم.

ح) تاريخ التقييم: يجب ذكر تاريخ التقييم، وإذا كان تاريخ التقييم يختلف عن التاريخ الذي يتم فيه إصدار تقرير التقييم، أو التاريخ الذي تبدأ فيه أعمال البحث والاستقصاء، أو تاريخ إتمامها، فعندها ينبغي التمييز بين هذه التواريخ إن لزم الأمر.

ط) نطاق بحث المقيم: يجب تحديد أيّ حدود أو قيود على أعمال المعاينة، والاستفسار، والتحليل، في مهمة التقييم (انظر الإطار العام للمعايير، الفقرات ٦٠،٤-٦٠،١). وإذا كانت المعلومات المطلوبة غير متوفرة بسبب أنّ شروط أعمال التقييم تُقيّد أعمال البحث والاستقصاء، فيجب عند قبول المهمة تحديد هذه القيود وأيّ افتراضات مهمة أو خاص ناتجة بسبب هذه القيود في نطاق العمل (انظر المعيار ١٠٤ «أسس القيمة» الفقرات ٢٠٠،١-٢٠٠،٥).

ك) طبيعة ومصدر المعلومات التي يعتمد عليها المقيم: يجب تحديد طبيعة ومصدر أيّ معلومات يتم الاعتماد عليها، بالإضافة إلى نطاق الأبحاث التي يجب إجراؤها أثناء عملية التقييم.

ل) الافتراضات المهمة أو الافتراضات الخاصة أو كلاهما: يجب تسجيل كافة الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة الموضوعة أثناء تنفيذ أعمال التقييم وعند إعداد التقرير.

م) نوع التقرير الذي يتم إعداده: يجب وصف شكل التقرير وطريقة إيصال التقييم.

ن) القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر: عندما تقتضي الضرورة أو يكون من المحبذ تقييد استخدام المشورة الخاصة بالتقييم أو تحديد الذين يعتمدون عليها، فعندئذ يجب تسجيل ذلك.

س) التأكيد على أن التقييم سيُعد وفقًا لمعايير التقييم الدوليّة وأن المقيم سيقدّر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة: يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدوليّة وطبيعتها، مثل: تحديد أنّ التقييم قد تمّ وفقًا لمعايير التقييم الدوليّة ولوائح الضرائب المحلية (انظر «الإطار العام» الفقرات ٦٠،٤-٦٠،١ المتعلقة بالخروج عن المعايير).

٢٠،٤. ينبغي حيثما أمكن تحديد نطاق العمل والاتفاق عليه بين الأطراف في مهمة التقييم قبل بدء العمل، ولكن في بعض الحالات يمكن أن يكون نطاق العمل غير واضح في بداية تلك المهمة، وفي هذه الحالات عندما يصبح النطاق واضحًا يجب على المقيّم التواصل مع العميل والاتفاق على نطاق العمل.

٢٠،٥. يمكن أن لا يكون من الضروري كتابة نطاق العمل، ولكن بما أن المقيّم مسؤولٌ عن إبلاغ نطاق العمل إلى العميل، وينبغي عليه إعداد نطاق العمل خطيًا.

٢٠،٦. يمكن تناول بعض جوانب نطاق العمل في وثائق، مثل: تعليمات المهمة، أو اتفاقيات الخدمات الرئيسة، أو السياسات والإجراءات الداخلية للمنشأة.

## ٣٠. التغييرات في نطاق العمل

٣٠,١. لا يمكن تقدير بعض الأمور في الفقرة ٢٠,٣ أعلاه حتى يتم إحراز تقدم في أعمال التقييم، وإلا يمكن أن يصبح تغيير النطاق أمرًا ضروريًا أثناء سير العمل، مثل: تقديم معلومات إضافية، أو ظهور بعض الأمور التي تتطلب المزيد من البحث والاستقصاء. وفي حين أنه يمكن تحديد نطاق العمل في البداية إلا أنه يمكن أيضًا تحديده أثناء المهمة.

٣٠,٢. في مهام التقييم التي يتغير فيها نطاق العمل مع مرور الوقت يجب أن تبلغ البنود الواردة في الفقرة ٢٠,٣ وأيُّ تغييرات تجري على مرّ الزمن إلى العميل قبل إتمام المهمة وإصدار تقرير التقييم.



## المعايير العامة

# المعيار ١٠٢ الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

المحتويات	الفقرات
المبدأ العام	١٠
البحث والاستقصاء	٢٠
سجل التقييم	٣٠
الامتثال للمعايير الأخرى	٤٠

## ١٠. المبدأ العام

١٠,١. للامتثال لمعايير التقييم الدوليّة، يجب تنفيذ أعمال التقييم وأعمال مراجعة التقييم وفقاً لكافة المبادئ المبينة في معايير التقييم الدوليّة والمناسبة لغرض مهمة التقييم، إضافةً للمتطلبات والاشتراطات الموضحة في نطاق العمل.

## ٢٠. البحث والاستقصاء

٢٠,١. يجب أن تتسم أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم بالكفاءة والكفاية بحيث تأخذ في الحسبان غرض التقييم وأساس القيمة. وتشمل الإشارة للتقييم وأعمال التقييم في هذا المعيار مراجعة التقييم أيضاً.

٢٠,٢. يجب تجميع الأدلة والشواهد الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، وتوجيه الاستفسارات، وإجراء عمليات حسابية، وإجراء تحليلات لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم. وعند تحديد نطاق الأدلة والشواهد الضرورية يحتاج المُقيّم إلى الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها وأنها تفي بغرض التقييم.

٢٠,٣. يمكن الاتفاق على نطاق البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم. ويجب الإشارة إلى تلك الحدود في نطاق العمل، ولكن تطلب الفقرة ١٠,٧ (من المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم») من المُقيّم إجراء تحليل كاف لتقييم جميع المدخلات والافتراضات ومدى ملاءمتها لغرض التقييم. فإذا كانت القيود المفروضة على البحث كبيرة بحيث لا يتمكن المُقيّم من تقييم المدخلات والفرصيات بشكل كاف عندها يجب عدم ذكر أن التقييم قد تم تنفيذه وفقاً لمعايير التقييم الدوليّة.

٢٠,٤. عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المُقيّم، ينبغي أن يؤخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا يؤثر ذلك سلباً على مصداقية رأي التقييم. وينبغي النظر في المدخلات المهمة المقدمة إلى المُقيّم (من الإدارة أو المالك مثلاً) والبحث فيها وإثباتها. وفي الحالات التي يشك المُقيّم في مصداقية أو موثوقية المعلومات المقدمة ينبغي عليه النظر في إمكانية استخدام تلك المعلومات من عدمها.

٢٠,٥. عند النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة يجب على المُقيّم أخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:  
(أ) الغرض من التقييم.  
(ب) أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.  
(ج) الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.  
(د) هل المصدر مستقلٌ عن الأصل موضوع التقييم أو المستفيد منه؟ (انظر المعيار ١٠١ «نطاق العمل»)

٢٠,٦. يتم تسجيل كلٍّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب أن ترسل وتبلغ كافة أطراف مهمة التقييم (انظر المعيار ١٠١ نطاق العمل).

٢٠,٧. إذا اتضح في سياق مهمة التقييم أنّ عمليات البحث والتقصي التي يتضمنها نطاق العمل لن ينتج عنها تقييمٌ ذو مصداقية، أو أنّ المعلومات التي تقدمها الأطراف الخارجية ليست متاحةً أو غير كافية، أو أن القيود على البحث كبيرة بشكل يؤثر على قدرة المقيم على تقدير المدخلات والافتراضات، عندئذ لا يكون التقييم ممثلًا لمعايير التقييم الدوليّة.

### ٣٠. سجل التقييم

٣٠,١. يجب الاحتفاظ بسجل العمل المنجز أثناء عملية التقييم لفترة معقولة ويشمل السجل أسس العمل التي تم التوصل للنتائج على أساسها مع النظر بعين الاعتبار في أيّ متطلبات قانونية، أو تنظيمية. وفي إطار المتطلبات والاشتراطات فيما يخص هذا السجل فإنّه ينبغي أن يتضمن المدخلات والمعطيات الرئيسة، وجميع العمليات الحسابية، وأعمال البحث والاستقصاء، والتحليلات ذات العلاقة بالقرار النهائي للتقييم، مع نسخة من أيّ مُسوّدة أو تقرير نهائيّ يُقدم للعميل.

### ٤٠. الامتثال للمعايير الأخرى

٤٠,١. كما ذكر في الإطار العام في حال وجب اتباع شروط قانونية، أو تشريعية، أو تنظيمية، أو غيرها من الاشتراطات الرسمية التي تختلف عن بعض الشروط المنصوص عليها في المعايير فيجب على المُقيّم أن يتبع الاشتراطات القانونية (يُطلق على ذلك «الخروج عن المعايير»)، وفي هذه الحالة يعتبر التقييم وفقًا لمعايير التقييم الدوليّة.

٢٠٤. لا تتناقض معظم المتطلبات الأخرى، مثل: تلك التي تنص عليها المنظمات المهنية المعنية بالتقييم، أو الهيئات المهنية الأخرى، أو السياسات والإجراءات الداخلية للمنشآت مع معايير التقييم الدولية، بل إنها تفرض عادةً متطلبات إضافية على المُقيّم، ويمكن اتباع تلك القوانين بالإضافة إلى المعايير دون النظر إليها على أنها حالات «خروج عن المعايير» ما دام استيفاء جميع متطلبات المعايير.

## المعايير العامة

### المعيار ١٠٣ - إعداد التقارير

المحتويات	الفقرات
المقدمة	١٠
المتطلبات العامة	٢٠
سجلات التقييم	٣٠
تقارير مراجعة التقييم	٤٠

## ١٠. المقدمة

١٠,١. لا بد أن يقدم تقرير التقييم المعلومات اللازمة ليتحقق الفهم الصحيح للتقييم أو مراجعة التقييم، كما يجب أن يقدم التقرير للمستخدمين المقصودين تقييماً واضحاً ومفهوماً.

١٠,٢. يجب أن يقدم التقرير وصفاً دقيقاً وواضحاً لنطاق مهمة التقييم، وغرضها، واستخدامها (وأى قيود على ذلك الاستخدام)، والإفصاح عن أي افتراضات أو افتراضات خاصة (المعيار ١٠٤، «أسس القيمة»، الفقرة ٢٠٠,٤)، وكذلك أوجه الغموض المهمة، والظروف المُقيّدة التي تؤثر على التقييم بشكل مباشر.

١٠,٣. يطبق هذا المعيار على جميع تقارير التقييم أو تقارير نتائج مراجعة تقييم والتي يمكن أن تكون تقارير متكاملة أو تقارير مختصرة.

١٠,٤. يمكن أن تكون هناك اختلافات بالنسبة لفئات محددة من الأصول مقارنةً بهذا المعيار، أو متطلبات واشتراطات إضافية يتعين إدراجها. وهذه المتطلبات موجودة في معايير الأصول الخاصة بها.

## ٢٠. المتطلبات العامة

٢٠,١. يحدد كلٌّ من غرض التقييم، ودرجة تعقيد الأصل محل التقييم، ومتطلبات المستخدمين مستوى التفاصيل المناسبة لتقرير التقييم. وينبغي على جميع الأطراف الاتفاق على شكل ونوع التقرير كجزء من إعداد نطاق العمل (انظر المعيار ١٠١ «نطاق العمل»).

٢٠,٢. لا يتطلب الامتثال لهذا المعيار تحديد شكل أو نموذج معين للتقرير، ولكن يجب أن يكون التقرير كافيًا لإيصال العمل المنجز ونطاق مهمة التقييم والاستنتاجات التي تم التوصل إليها إلى المستخدمين المقصودين.

٢٠,٣. ينبغي أن يكون التقرير كافيًا لمراجعتة من قبل مُقيّم مُحترف وذي خبرة مناسبة غير مشارك في التقييم بحيث يراجع التقرير ويفهم كافة البنود الواردة في الفقرتين ٣٠,١ و ٤٠,١ حسب الحالة.

## ٣٠. تقارير التقييم

- ٣٠,١. عندما يكون التقرير لمهمة تقييم تشمل أصلاً أو أكثر فيجب أن يُقدم التقرير المعلومات التالية على الأقل:
- (أ) نطاق العمل المنجز، بما في ذلك العناصر المشار إليها في الفقرة ٢٠,٣ من المعيار ١٠١ «نطاق العمل»، بقدر ما ينطبق كلٌّ منها على المهمة.
- (ب) الاستخدام المقصود.
- (ج) الأسلوب أو الأساليب المستخدمة.
- (د) الطريقة أو الطرق المطبقة.
- (هـ) المدخلات الرئيسة المستخدمة.
- (و) الافتراضات المقدمة.
- (ز) استنتاج القيمة والأسباب الرئيسة لأي نتيجة تم التوصل إليها.
- (ح) تاريخ التقرير (الذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم).

- ٣٠,٢. يمكن أن تُدرج بعض المتطلبات المذكورة أعلاه صراحةً في التقرير أو بالإشارة إليها ووثائق أخرى (عقد المهمة، ووثائق نطاق العمل، والسياسات والإجراءات الداخلية، وغيرها).

## ٤٠. تقارير مراجعة التقييم

- ٤٠,١. في الحالات التي يكون فيها التقرير لمراجعة تقييم فيجب أن يُقدم التقرير المعلومات التالية على الأقل:
- (أ) نطاق العمل المنجز، بما في ذلك العناصر المشار إليها في الفقرة ٢٠,٣ من المعيار ١٠١ «نطاق العمل»، بقدر ما ينطبق كلٌّ منها على المهمة.
- (ب) تقرير التقييم محل المراجعة والمدخلات والافتراضات التي اعتمد عليها التقييم.
- (ج) استنتاجات المراجع عن المهمة محل المراجعة، متضمنةً الأسباب الداعمة لها.
- (د) تاريخ التقرير (الذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم).

- ٤٠,٢. يمكن أن تُدرج بعض المتطلبات المذكورة أعلاه صراحةً في التقرير أو بالإشارة إليها في وثائق أخرى (عقد المشاركة، ووثائق نطاق العمل، والسياسات والإجراءات الداخلية، وغيرها).

## المعايير العامة

### المعيار ١٠٤ - نطاق العمل

المحتويات	الفقرات
المقدمة	١٠
أسس القيمة	٢٠
أسس معايير التقييم الدوليّة للقيمة - القيمة السوقية	٣٠
أسس معايير التقييم الدوليّة للقيمة - الإيجار السوقي	٤٠
أسس معايير التقييم الدوليّة للقيمة - القيمة المنصفة	٥٠
أسس معايير التقييم الدوليّة للقيمة - القيمة الاستثمارية أو الثمن	٦٠
أسس معايير التقييم الدوليّة للقيمة - القيمة التكاملية	٧٠
أسس معايير التقييم الدولية للقيمة - قيمة التصفية	٨٠
أسس أخرى للقيمة - القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدوليّة)	٩٠
أسس أخرى للقيمة - القيمة السوقية العادلة (منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية)	١٠٠
أسس أخرى للقيمة - القيمة السوقية العادلة	١١٠



١٢٠	أسس أخرى للقيمة – القيمة العادلة (القانونية أو التشريعية) في عدة أنظمة
١٣٠	فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض
١٤٠	فرضية القيمة – الاستخدام الأعلى والأفضل
١٥٠	فرضية القيمة – الاستخدام الحالي
١٦٠	فرضية القيمة – التصفية المنظمة
١٧٠	فرضية القيمة – البيع القسري
١٨٠	العوامل الخاصة بمنشأة معينة
١٩٠	المنافع التكاملية
٢٠٠	الافتراضات والافتراضات الخاصة
٢١٠	تكاليف الصفقات

يتطلب الامتثال لهذا المعيار اختيار المُقيّم للأساس (أو الأسس) المناسبة للقيمة واتباع جميع المعايير الواجبة التطبيق المرتبطة بذلك الأساس، سواءً أدرجت تلك المتطلبات كجزء من هذا المعيار (أسس معايير التقييم الدوليّة للقيمة) أو غيرها (أسس أخرى للقيمة غير معايير التقييم الدوليّة).

## ١٠. مقدمة

١٠,١. تصف أسس القيمة (التي تسمى أحيانًا معايير القيمة) المبادئ الأساسية التي تعتمد عليها القيم المُقررة. ومن المهم أن يكون أساس (أو أسس) القيمة ملائمًا لشروط وغرض مهمة التقييم؛ وذلك لأنّ أساس القيمة يمكن أن يؤثر على اختيار أساليب التقييم والمدخلات والافتراضات والرأي النهائي للقيمة.

١٠,٢. قد يحتاج المُقيّم أحيانًا إلى استخدام أسس مختلفة للقيمة تحدها الأنظمة واللوائح، أو عقدًا خاصًا، أو أي وثيقة أخرى. وفي هذه الحالة لابد من تفسير هذه الأسس وتطبيقها وفقًا لأحكام الوثيقة المصدر.

١٠,٣. مع أنّ هناك العديد من الأسس المختلفة للقيمة المستخدمة في التقييمات إلا أنّ لمعظمها عناصر مشتركة، مثل: المعاملة المفترضة، والتاريخ المفترض للمعاملة، وأطراف المعاملة المفترضة.

١٠,٤. قد تأخذ المعاملة المفترضة عدة أشكال اعتمادًا على أساس القيمة مثل:

- أ) معاملة افتراضية.
- ب) معاملة فعلية.
- ج) معاملة الشراء (الدخول).
- د) معاملة البيع (الخروج).
- هـ) معاملة في سوق معينة أو سوق افتراضية لها خصائص محددة.

١٠,٥. يؤثر التاريخ المفترض للمعاملة على المعلومات والبيانات التي يأخذها المُقيّم بعين الاعتبار في التقييم. وتمنع معظم أسس القيمة النظر في معلومات أو معنويات السوق التي لا تكون معروفةً للمشاركين أو غير قابلة للمعرفة عند بذل العناية الواجبة والمعقولة في تاريخ القياس أو التقييم.

- ٦, ١٠. تعكس معظم أسس القيمة الافتراضات المتعلقة بأطراف المعاملة وتقدم وصفاً معيناً لهم. ويمكن أن تشمل تلك الأطراف خاصية أو خصائص فعلية أو مفترضة، مثل:
- (أ) افتراضية.
- (ب) أطراف معروفة أو محددة.
- (ج) أعضاء مجموعة محددة أو موصوفة من الأطراف المحتملة.
- (د) إذا كانت الأطراف تخضع لشروط أو دوافع معينة عند التاريخ المفترض (مثل: القسر، أو الإكراه).
- (هـ) مستوى معرفة مُفترض.

## ٢٠. أسس القيمة

- ١, ٢٠. إضافة إلى أسس معايير التقييم الدوليّة للقيمة المذكورة أدناه قدمت المعايير قائمةً غير حصرية لأسس القيمة الأخرى التي لا تشملها المعايير، ولكن تنص عليها القوانين والتشريعات القضائية المحلية، أو تلك المعترف بها والمعتمدة بموجب اتفاق دولي:
- (أ) أسس معايير التقييم الدوليّة للقيمة:
١. القيمة السوقية (القسم ٣٠).
  ٢. الإيجار السوقي (القسم ٤٠).
  ٣. القيمة المنصفة (القسم ٥٠).
  ٤. القيمة الاستثمارية أو الثمن (القسم ٦٠).
  ٥. القيمة التكاملية (القسم ٧٠).
  ٦. قيمة التصفية (القسم ٨٠).

- (ب) أسس أخرى للقيمة (قائمة غير شاملة):
١. القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدوليّة) (القسم ٩٠).
  ٢. القيمة السوقية العادلة (منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية) (القسم ١٠٠).
  ٣. القيمة السوقية العادلة (دائرة الإيرادات الداخلية للولايات المتحدة الأمريكية) (المادة ١١٠).
  ٤. القيمة العادلة (القانونية أو التشريعية) (القسم ١٢٠):
- (أ) قانون المنشآت النموذجية.
- (ب) السوابق القضائية الكندية (مانينغ ضد مجموعة هاريس لصناعة الصلب).

٢٠,٢. يجب أن يختار المُقيّم أساس (أو أسس) القيمة وفقًا لشروط وغرض مهمة التقييم. وينبغي أن يأخذ المُقيّم التعليمات والمدخلات من العميل أو من يمثله في عين الاعتبار عند اختيار أساس القيمة. وبغض النظر عن التعليمات والمدخلات المقدمة إلى المُقيّم، ينبغي ألاّ يستخدم المُقيّم أساسًا للقيمة غير مناسب للغرض المقصود من التقييم (مثل: إذا كان التكاليف بالتقييم لأغراض التقارير المالية وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS)، فإنه لكي يمثل التقرير لمعايير التقييم الدولية، قد يتطلب من المُقيّم أن يستخدم أساسًا للقيمة غير معرف أو مذكور في معايير التقييم الدوليّة).

٢٠,٣. وفقًا لمعيار ١٠١ «نطاق العمل» يجب أن يكون أساس القيمة مناسبًا للغرض كما يجب تعريف مصدر أيّ أساس للقيمة والإشارة إليه.

٢٠,٤. المُقيّم مسؤولٌ عن فهم اللوائح والسوابق القضائية وغيرها من الإرشادات التوضيحية المتعلقة بكافة أسس القيمة المستخدمة.

٢٠,٥. تُعرف أسس القيمة الموضحة في الأقسام ٩٠-١٢٠ من هذا المعيار منظمات أخرى غير مجلس معايير التقييم الدوليّة، وتقع المسؤولية على عاتق المُقيّم لضمان استخدام التعريف المناسب.

### ٣٠. أسس معايير التقييم الدوليّة للقيمة - القيمة السوقية

٣٠,١. القيمة السوقية هي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كلُّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

٣٠,٢. يتم تطبيق تعريف القيمة السوقية بناءً على التصوّر التالي:

أ) يشير «المبلغ المقدّر» إلى السعر المستحق مقابل الأصل في معاملة سوقية على أساس محايد. بينما يقصد بالقيمة السوقية السعر الأكثر ترجيحًا والذي يمكن الحصول عليه في السوق على نحو معقول في تاريخ التقييم وفقًا لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع، كما أنه السعر الأكثر فائدة للمشتري.

ويُستثنى هذا المبلغ بشكل خاص أيّ سعر تقديريّ متضخم أو منكمش نتيجة شروط أو ظروف خاصة، مثل: التمويل غير النمطي، أو ترتيبات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة، أو امتيازات ممنوحة لمالك أو مشتر معين.

(ب) يُقصد بعبارّة: «ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات» أنّ قيمة الأصل عبارة عن مبلغ تقديريّ وليس مبلغًا مقررًا مسبقًا أو سعر بيع فعليّ، وهو سعرٌ في معاملة استوفت كافة عناصر تعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

(ج) يُقصد بعبارّة «في تاريخ التقييم» أن تكون القيمة محددةً بزمن معين في تاريخ معلوم؛ وذلك لأنّ الأسواق وظروفها يمكن أن تتغير مما يمكن أن يؤدي إلى عدم صحة أو ملائمة القيمة التقديرية في وقت آخر. وتُبين قيمة التقييم حالة السوق وظروفه في تاريخ التقييم وليس في أيّ تاريخ آخر.

(د) يُقصد بعبارّة «مشتر راغب» الشخص الذي لديه دافعٌ للشراء وليس مُجبّرًا عليه. وهذا المشتري ليس حريصًا ولا مصممًا على أن يشتري بأيّ سعر، وهو يشتري وفقًا لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن تمثيلها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعرًا أعلى مما يتطلبه السوق. ويُعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام «السوق».

(هـ) من ناحية أخرى فإن «البائع الراغب» ليس حريصًا ولا مجبّرًا على البيع بأيّ سعر، ولا يتعامل بسعر لا يُعد معقولًا في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب إلى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيًا كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار، إذ أنّ البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضيّ.

(و) يُقصد بعبارّة «معاملة على أساس محايد» معاملةً بين أطراف ليست بينهم علاقةٌ معينة أو خاصة، مثل: شركة أم وشركاتها التابعة، أو مالك الأرض والمستأجر، ويمكن أن تتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويُفترض أن تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليست بينهم علاقةٌ ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية.

ز) يُقصد بعبارة «بعد تسويق مناسب» أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقًا لتعريف القيمة السوقية. وتعتبر طريقة البيع هي الأنسب والأكثر ملاءمةً للحصول على أفضل سعر في السوق المتاحة للبائع. ويعتمد طول فترة عرض الأصل في السوق على نوع الأصل وحالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو أن يكون هناك وقتٌ كافٍ يسمح للأصل بأن يلفت اهتمام عدد مناسب من المشاركين في السوق، وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

ح) تفترض عبارة «يتصرف كلُّ طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة» أنّ كلّ من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه، واستخداماته الفعلية والممكنة، وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يُفترض أن كلّ من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحصافة كي يتحقق السعر المناسب لكلِّ منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحصافة بالرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق، فعلى سبيل المثال: لا يعتبر البائع مرتجلًا عندما يبيع أصولًا في سوق أسعاره هابطةً بسعر أدنى من المستويات السابقة. كذلك بالنسبة للصفقات الأخرى في أسواق متغيرة الأسعار، فإنَّ المشتري أو البائع الحصيف يتصرف وفقًا لأفضل المعلومات المتوفرة عن السوق في وقت المعاملة.

ط) تعني عبارة «دون قسر أو إجبار» أنّ كلّ طرف من الطرفين لديه دافعٌ ورغبةٌ لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.

٣٠,٣. يفترض مفهوم القيمة السوقية سعرًا متفاوضًا عليه في سوق تنافسيّة مفتوحة يتصرف المشاركون فيها بكل حرية. ويمكن أن تكون سوق الأصل سوقًا دوليةً أو محليةً، كما يمكن أن تتألف السوق من العديد من المشترين والبائعين أو عدد محدود من المشاركين. وتكون السوق التي يعرض فيها الأصل للبيع هي عادةً السوق التي تجري فيها مبادلة الأصل المعروض.

٣٠,٤. تُبين القيمة السوقية أعلى وأفضل استخدام للأصل (انظر الفقرات ١٤٠,٥-١٤٠,١). وأفضل استخدام هو الاستخدام الذي يعمل على تعظيم قيمة وإمكانات الأصل بأقصى قدر ممكن وعلى النحو الذي يجيزه القانون ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية. ويمكن أن يكون الاستخدام الأعلى والأفضل هو الاستخدام الحالي للأصل أو استخدام آخرٍ بديلٍ، ويحدد ذلك المشارك في السوق بناءً على تصوراتهِ حول نوع الأصل والسعر الذي يرغب في دفعه.

٣٠,٥. يجب أن تكون طبيعة المدخلات ومصادرها متسقة مع أساس القيمة والذي بدوره يجب أن يكون مناسبًا لغرض التقييم. فمثلًا يمكن استخدام أساليب وطرق مختلفة للتوصل إلى رأيٍ للقيمة بشرط أن تكون البيانات المستخدمة من السوق. وأسلوب السوق بحكم تعريفه يستخدم مدخلات سوقية. ولحساب القيمة السوقية ينبغي تطبيق أسلوب الدخل باستخدام المدخلات والافتراضات التي يعتمدها المشاركون في السوق. ولحساب القيمة السوقية باستخدام أسلوب التكلفة ينبغي تحديد تكلفه أصل مساو وإهلاك مناسب عن طريق تحليل التكاليف والإهلاك في السوق.

٣٠,٦. يجب أن تُحدد البيانات المتاحة والظروف المتعلقة بالسوق أكثر طرق التقييم التي تتوافق مع الأصل محل التقييم وأنسبها. وإذا اعتمدت الطرق على بيانات سوقية محللة تحليلًا جيدًا فهذا يعني أن كل أسلوب أو طريقة مستخدمة ينبغي أن تُقدم مؤشرًا على القيمة السوقية.

٣٠,٧. لا تعكس القيمة السوقية سمات الأصل الذي له قيمةٌ بالنسبة لمالك أو مشترٍ محدد وغير متاح للمشتريين الآخرين في السوق. وهذه المزايا يمكن أن تتعلق بالخصائص المادية أو الجغرافية أو الاقتصادية أو القانونية للأصل. وهوتشترط القيمة السوقية تجاهل أيّ عنصر من هذه القيمة؛ لأنها في أيّ تاريخ معين تفترض وجود مشترٍ راغب وليس مشترٍ راغب محدد.

## ٤٠. أسس معايير التقييم الدوليّة للقيمة -الإيجار السوقي

٤٠,١. الإيجار السوقي هو عبارةٌ عن المبلغ التقديري الذي على أساسه ينبغي تأجير العقار في تاريخ التقييم بين مؤجرٍ راغبٍ ومستأجرٍ راغبٍ، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار.

٤٠,٢. يُمكن استخدام الإيجار السوقي كأساس للقيمة عند تقييم حقّ أساسيٍ يخضع لعقد إيجار أو حقّ نشأ عن عقد إيجار. وفي مثل هذه الحالات من الضروري النظر في القيمة الإيجارية التعاقدية وفي القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفةً عن بعضها البعض.

٤٠,٣. يُمكن تطبيق شرح القيمة السوقية المبين أعلاه في تفسير القيمة الإيجارية السوقية. وعلى وجه الخصوص نجد أنّ المبلغ المقدر يستبعد القيمة الإيجارية المتضخمة أو المنكمشة بناءً على شروط وأحكام خاصة، أو اعتبارات أو حقوق امتياز أخرى. أمّا « الشروط والأحكام الملاءمة لعقد الإيجار » فهي تلك الشروط والأحكام الشائعة التي يتم الاتفاق عليها في السوق حسب نوع العقار في تاريخ التقييم بين المشاركين في السوق. ولا ينبغي تقديم مؤشر للقيمة الإيجارية السوقية إلا مع الإشارة إلى شروط وأحكام عقد الإيجار الأساسي الذي تم افتراضه.

٤٠,٤. القيمة الإيجارية التعاقدية هي مبلغ يُستحق دفعه بموجب شروط وأحكام عقد إيجار فعليّ. ويمكن أن تظل هذه القيمة ثابتة أو متغيرة طوال مدة العقد. ويجب أن ينص العقد على معدلات وأسس حساب التغيرات في القيمة الإيجارية، كما يجب تحديدها وفهمها لكي يتم تحديد مجموع المنافع التي تعود على المؤجر والالتزامات التي يتحملها المستأجر.

٤٠,٥. يمكن أن يتم تقييم الإيجار السوقي في بعض الحالات على أساس شروط عقد إيجار قائم (مثلاً: لأغراض تحديد الإيجار حيث شروط عقد الإيجار موجودة، وبالتالي لا يتم افتراضها كجزء من عقد إيجار اسمي).

٤٠,٦. يجب على المُقيّم النظر فيما يلي عند حساب الإيجار السوقي:  
أ) في حالة الإيجار السوقي الخاضع لعقد إيجار فإنّ أحكام وشروط الإيجار هي شروط الإيجار المناسبة ما لم تكن تلك الأحكام والشروط غير قانونية أو متعارضة مع التشريعات المطبقة.  
ب) في حالة الإيجار السوقي الذي لا يخضع لعقد إيجار فإنّ الأحكام والشروط هي شروط الإيجار الاسمي المتفق عليها عادةً في السوق لنوع العقار بين المشاركين في تاريخ التقييم.

## ٥٠. أسس معايير التقييم الدّوليّة للقيمة - القيمة المنصّفة

٥٠,١. القيمة المنصّفة هي السعر المقدر لنقل ملكيّة أحد الأصول، أو الالتزامات بين أطراف محددة وراغبة وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنية في هذه القيمة.



٥٠,٢. تتطلب القيمة المنصفة تقييماً للسعر العادل بين طرفين محددين أخذًا في الاعتبار المزايا والعيوب التي يجنيها كل طرف من المعاملة، ويُطبق ذلك غالبًا في سياقات قانونية. وفي المقابل تُستبعد القيمة السوقية بوجه عام أيّ مزايا أو عيوب لا تكون متاحةً للمشاركين في السوق بشكل عام.

٥٠,٣. مفهوم القيمة المنصفة أوسع نطاقًا من مفهوم القيمة السوقية. وعلى الرغم من أنه في أكثر الحالات نجد أنّ السعر العادل بين طرفين يساوي ذلك الذي يمكن الحصول عليه من السوق، إلا أنّ هناك حالات يتضمن فيها تقدير القيمة المنصفة أن نأخذ في الحسبان الأمور التي ينبغي استبعادها عند تقدير القيمة السوقية؛ مثل أيّ عنصر للقيمة التكاملية الناشئة عن جميع المصالح.

٥٠,٤. تتضمن الأمثلة على استخدام القيمة المنصفة:

أ) تحديد سعر منصف لحصة مساهمة في شركة غير مدرجة في البورصة، حيث قد تعني حصص طرفين محددين أنّ السعر المنصف لهما قد يختلف عن السعر الذي يمكن الحصول عليه في السوق.

ب) تحديد سعر منصف بين مؤجر ومستأجر لغرض النقل التام لمليّة الأصل المؤجر أو إلغاء الالتزامات والأعباء الناشئة عن عقد الإيجار.

## ٦٠. أسس معايير التقييم الدوليّة للقيمة - القيمة الاستثمارية أو الثمن

٦٠,١. القيمة الاستثمارية هي قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به.

٦٠,٢. يُعد ذلك أساسًا للقيمة مقتصرًا على جهة بعينها. وعلى الرغم من أنّ قيمة الأصل بالنسبة للمالك قد تكون نفس القيمة التي يمكن الحصول عليها من بيعه إلى طرف آخر، إلا أنّ أساس القيمة يُبيّن المنافع التي تحصل عليها هذه الجهة من امتلاكها للأصل، ومن ثمّ لا يعتبر ذلك بالضرورة مبادلةً افتراضيةً. وتُبيّن القيمة الاستثمارية أيضًا الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها، كما تُستخدم غالبًا لقياس أداء الاستثمار.

## ٧٠. أسس معايير التقييم الدوليّة للقيمة - القيمة التكاملية

٧٠،١. تنتج القيمة التكاملية عن ضمّ أصليين أو حصتين أو أكثر معًا بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة. وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحةً فقط لمشتر بعينه عندئذ تختلف القيمة التكاملية عن القيمة السوقية، حيث إن القيمة التكاملية تعكس سمات معينة لأصل لا تكون له قيمةً إلا بالنسبة لمشتر معين. وكثيرًا ما يشار إلى القيمة المضافة التي تتجاوز مجموع المصالح المعنية باسم «القيمة التزاوجية».

## ٨٠. أسس معايير التقييم الدوليّة للقيمة - قيمة التصفية

٨٠،١. قيمة التصفية هي المبلغ الناتج عن بيع أصل أو مجموعة من الأصول تدريجيًا على أجزاء متفرقة. وينبغي أن تأخذ قيمة التصفية في الاعتبار تكاليف تجهيز الأصول؛ لكي تكون قابلةً للبيع، وكذلك الأنشطة المتعلقة بالتصرف فيها. ويمكن تحديد قيمه التصفية في إطار فرضيتين مختلفتين للقيمة:

- أ) معاملةً منظمّة ذات فترة تسويقية نموذجية (انظر القسم ١٦٠)،
- ب) معاملةً قسريّة ذات فترة تسويقية قصيرة (انظر القسم ١٧٠).

٨٠،٢. يجب أن يوضّح المُقيّم أيّ فرضية للقيمة تمّ استخدامها.

## ٩٠. أسس أخرى للقيمة - القيمة العادلة (المعايير المحاسبية الدوليّة)

٩٠،١. يعرف المعيار المحاسبي الدوليّ رقم (١٣) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

٩٠،٢. للأغراض المحاسبية، تفرض ما يزيد عن ١٣٠ دولة استخدام معايير المحاسبة الدوليّة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدوليّة. وبالإضافة إلى ذلك يستخدم مجلس معايير المحاسبة المالية في الولايات المتحدة نفس التعريف للقيمة العادلة تحت عنوان رقم ٨٢٠.

١٠٠. أسس أخرى للقيمة - القيمة السوقية العادلة (منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD))  
١٠٠,١. تُعرف منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية القيمة السوقية العادلة بأنها السعر الذي يدفعه المشتري الراغب في البيع للبائع في صفقة في السوق المفتوحة.  
١٠٠,٢. تستخدم لوائح المنظمة في العديد من التعاقدات لأغراض الضرائب الدولية.

١١٠. أسس أخرى للقيمة - القيمة السوقية العادلة (دائرة الإيرادات الداخلية في الولايات المتحدة)  
١١٠,١. فيما يتعلق بالأغراض الضريبية في الولايات المتحدة، تنص المادة ١-٢٠٣١,٢٠ على أن: «القيمة السوقية العادلة هو السعر الذي تتغير فيه الملكية من البائع الراغب إلى المشتري الراغب، ولا يخضع لأي إجبار للشراء أو البيع وكل منهما لديه معرفة معقولة بالوقائع ذات الصلة».

## ١٢٠. أسس أخرى للقيمة - القيمة العادلة (القانونية أو التشريعية) في عدة أنظمة

١٢٠,١. تستخدم العديد من الجهات الوطنية والمحلية القيمة العادلة كأساس للقيمة في سياق قانوني. ويمكن أن تختلف التعريفات اختلافاً جوهرياً، كنتيجة لإجراءات تشريعية، أو الإجراءات التي تضعها المحاكم في القضايا السابقة.

١٢٠,٢. فيما يلي أمثلة للتعريفات الأمريكية والكندية للقيمة العادلة:  
(أ) قانون المؤسسات التجارية النموذجية (MBCA) هو مجموعة نموذجية من القوانين الذي أعدتها لجنة قوانين الشركات في قسم قانون المنشآت التابع لنقابة المحامين الأمريكية وتتبعه ٢٤ ولاية في الولايات المتحدة. تعريف القيمة العادلة من MBCA هي قيمة أسهم الشركة:  
(١) مباشرة قبل تنفيذ الإجراء المؤسسي الذي يرفضه المساهمين  
(٢) باستخدام مفاهيم وطرق تقييم حالية ومتعارف عليها وتستخدم عادةً في أعمال مماثلة في سياق المعاملة التي تتطلب التقييم.  
(٣) القيمة دون الخصم لعدم القدرة على التسويق أو لحصة الأقلية باستثناء، وإذا اتضحت الحاجة إلى ذلك يتم التعديل على المواد في القسم ١٣,٠٢ (أ) (o).

ب) في عام ١٩٨٦، أصدرت المحكمة العليا لكولومبيا البريطانية في كندا قرارًا في قضية مانينغ ضد مجموعة هاريس لصناعة الصلب ينص على أن «القيمة العادلة هي القيمة المنصفة والعادلة، ويتضمن المصطلح مفهوم التعويض الكافي (الضمان)، بما يتفق مع مقتضيات العدالة والإنصاف».

### ١٣٠. فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض

١٣٠،١. تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل أو الالتزام. ويمكن أن تتطلب أسسًا مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة. وفيما يلي بعض الفرضيات الشائعة للقيمة:

أ) أعلى وأفضل استخدام.

ب) الاستخدام الحالي.

ج) التصفية المنظمة.

د) البيع القسري.

### ١٤٠. فرضية القيمة - أعلى وأفضل استخدام

١٤٠،١. الاستخدام الأعلى والأفضل هو الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشارك. وعلى الرغم من أن المفهوم يُطبق عادةً على الأصول غير المالية؛ لأنّ العديد من الأصول المالية ليس لها استخدامات بديلة، ولكن يمكن أن تكون هناك ظروف يلزم فيها النظر في أعلى وأفضل استخدام للأصول المالية.

١٤٠،٢. يجب أن يكون الاستخدام الأعلى والأفضل ممكنًا من الناحية المادية (بقدر الإمكان)، وممكنًا من الناحية المالية، ومسموحًا به قانونيًا، ويحقق أعلى قيمة. إذا كان الاستخدام الأعلى والأفضل مختلف عن الاستخدام الحالي، فإن تكاليف تحويل الأصل إلى أعلى وأفضل استخدام يؤثر على القيمة.

١٤٠،٣. يمكن أن يكون الاستخدام الأعلى والأفضل للأصل هو استخدامه الحالي عند استخدامه على النحو الأمثل، ولكن يمكن أن يختلف أعلى وأفضل استخدام عن الاستخدام الحالي أو قد يكون تصفية منظمة.

١٤٠,٥. يتضمن تحديد أعلى وأفضل استخدام للأصل الأخذ في الاعتبار ما يلي:

(أ) التأكد من إمكانية الاستخدام المادي، مع ضرورة النظر إلى ما يعتبره المشارك في السوق أنه في الإطار المعقول.  
(ب) إظهار المتطلبات التي ينبغي استيفاؤها كي يكون استخدام الأصل جائزاً من الناحية القانونية، وضرورة النظر بعين الاعتبار في أي قيود قانونية على استخدام الأصل، مثل: تقسيم المناطق (استخدامات الأراضي).  
(ج) استيفاء الشرط اللازم لتحقيق الجدوى الاقتصادية والمالية، وهذا يتطلب أن نأخذ في الحسبان هل الاستخدام البديل ممكناً وجائزاً من الناحية القانونية ويحقق عائداً كافياً لمشارك عادي في السوق يتجاوز عائد الاستخدام الحالي بعد الأخذ في الاعتبار تكاليف التحول من الاستخدام الحالي إلى ذلك الاستخدام.

## ١٥٠. فرضية القيمة - الاستخدام الحالي

١٥٠,١. الاستخدام الحالي هي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل أو الالتزام أو مجموعة الأصول أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

## ١٦٠. فرضية القيمة - التصفية المنظمة

١٦٠,١. التصفية المنظمة هي قيمة مجموعة من الأصول التي يمكن تحقيقها في عملية التصفية، في ظل منحه فترة زمنية معقولة لإيجاد مشتر (أو مشترين)، مع اضطرار البائع إلى بيع الأصل على ما هو عليه وفي مكانه.

١٦٠,٢. يمكن أن تختلف الفترة المعقولة للعثور على المشتري (أو المشترين) حسب نوع الأصل وظروف السوق.

## ١٧٠. فرضية القيمة - البيع القسري

١٧٠,١. يستخدم مصطلح «البيع القسري» غالبًا في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإلزام للقيام بالبيع، ونتيجةً لذلك تصبح فترة التسويق غير كافية، ويمكن أن لا يستطيع المشترون القيام بأعمال الفحص النافي للجهالة. ويعتمد السعر الذي يمكن الحصول عليه في هذه الظروف على طبيعة الضغوط على البائع وأسباب عدم إمكانية القيام بالتسويق المناسب. كما يمكن أن يبين هذا السعر تبعات عدم تمكن البائع من البيع في الفترة المتاحة. ولا يمكن تقدير السعر الذي قد يتم الحصول عليه في البيع القسري بصورة معقولة ما لم تتضح طبيعة القيود المفروضة على البائع وسببها. ويبين السعر الذي يقبل به البائع في عملية البيع القسري ظروفه الخاصة أكثر من ظروف بائع راغب افتراضي وفقًا لما ورد في تعريف القيمة السوقية. وليس للسعر الذي يمكن الحصول عليه بموجب البيع القسري سوى علاقة عارضة مع القيمة السوقية أو أي من أسس القيمة الأخرى الواردة في هذا المعيار. والبيع القسري عبارة عن وصف للموقف الذي تتم فيه المبادلة ولا يعتبر أساسًا للقيمة.

١٧٠,٢. إذا كان مطلوبًا معرفة مؤشر قيمة السعر الذي يمكن الحصول عليه في ظروف البيع القسري، عندئذ يجب تحديد أسباب القيود المفروضة على البائع بوضوح، بما في ذلك التبعات المترتبة على عدم البيع في الفترة المحددة وذلك من خلال وضع افتراضات مناسبة. وإذا كانت هذه الظروف غير موجودة في تاريخ التقييم فيجب أن يتم تصنيفها كافتراضات خاصة.

١٧٠,٣. يعكس البيع القسري عادةً السعر الأكثر احتمالًا الذي من المرجح أن يحققه عقارٌ محددٌ بموجب الشروط التالية:

- (أ) إتمام البيع خلال فترة زمنية قصيرة.
- (ب) إنَّ الأصل يخضع لظروف السوق السائدة في تاريخ التقييم، أو الجدول الزمني المفترض الذي يتم فيه إتمام المعاملة.
- (ج) كلُّ من المشتري والبائع يتصرفان بحكمة ومعرفة.
- (د) البائع مضطَّر للبيع.
- (هـ) المشتري راغبٌ.
- (و) كلُّ طرف يتصرف بما يحقق مصلحته الشخصية.
- (ز) لا يمكن إجراء تسويق طبيعيٍّ للعقار بسبب وقت العرض القصير.
- (ح) الدفع نقدًا.

١٧.٤. لا تعد جميع عمليات البيع في سوق راکدة أو هابطة عمليات بيع قسري؛ وذلك لأنّ البائع ببساطة يأمل في سعر أفضل إذا ما تحسنت الظروف. وما لم يكن البائع مجبراً على البيع قبل موعد نهائيّ محدد يحول دون التسويق المناسب، فعندئذ يكون البائع بائعاً راجئاً بحسب تعريف القيمة السوقية (انظر الفقرتين ١، ٣٠، ٧، ٣٠).

١٧.٥. عادةً ما يتم استبعاد معاملات «البيع القسري» المؤكدة عندما يكون أساس القيمة هو القيمة السوقية، ولكن من الصعب التحقق من أنّ معاملة تجاريةً محايدة في السوق هي عملية بيع قسريّ.

## ١٨٠. العوامل الخاصة بجهة محددة

١٨٠، ١. تستبعد أسس القيمة العوامل الخاصة ببائع أو مشتر محدد، وغير متاحة للمشاركين في السوق بصفة عامة من المدخلات والمعطيات المستخدمة في التقييم الذي يعتمد على أوضاع السوق. ومن الأمثلة على العوامل الخاصة بمنشأة محددة والتي يمكن أن تكون غير متاحة للمشاركين في السوق ما يلي:

- أ) قيمة إضافية ناتجة عن تكوين محفظة من أصول مماثلة.
- ب) التوافق الفريد من نوعه بين الأصل والأصول الأخرى التي تمتلكها المنشأة.
- ج) الحقوق أو القيود القانونية المطبقة على جهة معينة.
- د) المزايا أو الأعباء الضريبية الخاصة بجهة محددة.
- هـ) القدرة على استغلال أصل فريد من نوعه خاصّ بتلك المنشأة.

١٨٠، ٢. سواءً أكانت هذه العوامل خاصةً بالمنشأة أو متاحةً لآخرين في السوق بصفة عامة، فإنّ هذا أمر يتحدد تبعاً لكل حالة، فعلى سبيل المثال: يمكن أن يكون من غير المعتاد إجراء معاملات على أصل ما باعتباره بنداً قائماً بذاته ولكن كجزء من مجموعة، وأيّ منافع تكاملية مع أصول ذات صلة ستنتقل إلى المشاركين في السوق مع انتقال هذه المجموعة، ومن ثمّ لا تكون خاصةً بجهة معينة.

١٨٠، ٣. إذا كان هدف أساس القيمة المستخدم في التقييم هو تحديد القيمة لمالك محدد (مثل: القيمة الاستثمارية أو الثمن المذكورة في الفقرات ١، ٦٠، ٦٠، ٢) فإنّ العوامل الخاصة بمنشأة أو جهة معينة تظهر في تقييم الأصل. وتتضمن الحالات التي يمكن أن تُطلب فيها القيمة الخاصة بمالك محدد ما يلي:

- أ) دعم قرارات الاستثمار.
- ب) مراجعة أداء الأصل.

## ١٩٠. المنافع التكاملية

١٩٠,١. تشير «المنافع التكاملية» إلى الفوائد الناشئة عن الجمع بين الأصول. عند وجود المنافع التكاملية تصبح قيمة مجموعة الأصول والالتزامات أكبر من مجموع قيم الأصول والالتزامات الفردية. وتتعلق أوجه المنافع التكاملية عادةً بتخفيض التكاليف أو زيادة في الإيرادات أو تخفيض في المخاطر.

١٩٠,٢. يتوقف النظر فيما إذا كان ينبغي اعتبار المنافع التكاملية في التقييم على أساس القيمة. وعمومًا لمعظم أسس القيمة، فإنه يتم اعتبار المنافع التكاملية المتاحة للمشاركين الآخرين في السوق (انظر العوامل الخاصة بجهة محددة في الفقرات ١٨٠-١-٣، ١٨٠).

١٩٠,٣. يمكن تقدير ما إذا كانت المنافع التكاملية متاحة للمشاركين الآخرين في السوق على أساس كمية المنافع التكاملية بدلًا من طريقه معينة لتحقيق تلك المنفعة.

## ٢٠٠. الافتراضات والافتراضات الخاصة

٢٠٠,١. من المهم وضع افتراض أو افتراضات عديدة إضافة إلى ذكر أساس القيمة لتوضيح إما حالة الأصل في مبادلة مُفترضة، أو الظروف التي يُفترض مبادلة الأصل فيها. ويكون لمثل هذه الافتراضات تأثير مهم على القيمة.

٢٠٠,٢. تنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عمومًا إلى فئتين:  
(أ) الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.  
(ب) الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

٢٠٠,٣. قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المُقيّم. ومن الأمثلة على هذه الافتراضات، على سبيل المثال لا الحصر:

(أ) افتراض مفاده نقل ملكية منشأة الأعمال باعتبارها مؤسسة مكتملة تزاول أنشطتها.

(ب) افتراض مفاده نقل ملكية الأصول المستخدمة في منشأة الأعمال دون المنشأة نفسها سواءً أكان ذلك لكل أصل على انفراد أو للأصول معًا كمجموعة.



ج) افتراضُ مفاده نقل ملكيَّة الأصل الذي تم تقيُّمه بصورة منفردة مع أصول تكميلية أخرى.

د) افتراضُ مفاده نقل ملكيَّة حصص الأسهم إما فرادى أو كمجموعة واحدة.

٢٠٠،٤. عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضًا خاصًا. وغالبًا ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات الممكنة على قيمة الأصل. ويتم وصفها «بالخاصة» لتوضح لمستخدم التقييم أنّ نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنّها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم على وجه العموم. وتتضمن الأمثلة على الافتراضات الخاصة ما يلي:

أ) افتراضُ مفاده أن العقار ملكيَّة مطلقاً شاغرة.

ب) أنّ مشروع مبني قد تم إكماله فعليًا في تاريخ التقييم.

ج) أنّ عقدًا محددًا كان قائمًا في تاريخ التقييم ولم يتم استكماله فعليًا.

د) أنّ أداة مالية يتم تقييمها باستخدام منحني عائدٍ يختلف عن ذلك الذي يستخدمه أيّ مشارك آخر.

٢٠٠،٥. يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولةً وواقعيةً، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أُعد من أجله التقييم.

## ٢١٠. تكاليف المعاملات

٢١٠،١. تمثل معظم أسس القيمة سعر الصرف التقديري للأصل دون اعتبار لتكاليف البيع بالنسبة للبائع، أو تكاليف الشراء بالنسبة للمشتري، ودون تعديل لأيّ ضرائب مستحقة من الطرفين كنتيجة مباشرة للمعاملة.

## المعيار ١٠٥ - أساليب وطرق التقييم

المحتويات	الفقرات
المقدمة	١٠
أسلوب السوق	٢٠
طرق أسلوب السوق	٣٠
أسلوب الدخل	٤٠
طرق أسلوب الدخل	٥٠
أسلوب التكلفة	٦٠
طرق أسلوب التكلفة	٧٠
الإهلاك أو التقادم	٨٠
نموذج التقييم	٩٠

## ١٠. المقدمة

١٠,١. يجب أن يتم النظر في أساليب التقييم المناسبة، وفيما يلي شرحٌ وتفصيلٌ للأساليب الثلاثة الرئيسة للتقييم، وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار، وتوقع الفوائد، والاستبدال. الأساليب الأساسية في التقييم هي:

(أ) أسلوب السوق

(ب) أسلوب الدخل

(ج) أسلوب التكلفة

١٠,٢. يتضمن كلُّ أسلوبٍ طرقًا مختلفةً ومفصلةً للتطبيق.

١٠,٣. يهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، فلا توجد طريقة واحدة مناسبة لكافة حالات التقييم الممكنة. وينبغي أن تنظر عملية الاختيار فيما يلي على الأقل:

(أ) أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم.

(ب) نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة.

(ج) مدى ملاءمة كلِّ طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل والأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية.

(د) توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة.

١٠,٤. لا يُطلب من المُقيِّم استخدام أكثر من طريقة لتقييم الأصل، خاصةً عندما يكون المُقيِّم واثقًا في دقة ومصداقية طريقة واحدة عند اعتبار حقائق وظروف مهمة التقييم. ومع ذلك ينبغي أن ينظر المُقيِّم في أكثر من أسلوب أو طريقة تقييم واستخدامها للتوصل إلى مؤشر للقيمة، لا سيما عندما تكون المعلومات أو المدخلات غير كافية لطريقة واحدة أن تحصل على نتيجة موثوقة.

وعندما يتم استخدام أكثر من أسلوب واحد أو حتى طرق متعددة ضمن أسلوب واحد، ينبغي أن يكون استنتاج القيمة من تلك الأساليب أو الطرق المتعددة معقولًا، ويجب أن يوضح المُقيِّم في التقرير عملية تسوية مؤشرات القيمة المختلفة إلى قيمة واحدة دون حساب متوسطها.

١٠,٥. بالرغم من أنّ هذا المعيار يتناول بعض الطرق ضمن أساليب التكلفة والسوق والدخل إلا أنه لا يقدم قائمةً شاملةً بجميع الطرق الممكنة التي يمكن أن تكون مناسبةً للتقييم. ويقع على عاتق المُقيّم مسؤولية اختيار الطريقة (الطرق) المناسبة لكلّ مهمة تقييم. ويمكن أن يتطلب الامتثال للمعايير استخدام طريقة غير محددة أو مذكورة في معايير التقييم الدوليّة.

١٠,٦. عندما تنتج الأساليب والطرق المختلفة مؤشرات متباينةً ونطاقًا واسعًا للقيمة ينبغي على المُقيّم أن يقوم بإجراءات توضح سبب اختلاف مؤشرات القيمة، حيث إنه من غير الملائم أن يتم ترجيح اثنين أو أكثر من المؤشرات المتباينة للقيمة. وفي مثل هذه الحالة ينبغي أن يعيد المُقيّم النظر في التوجيه الوارد في الفقرة ١٠,٣ لتحديد ما إذا كان أحد الأساليب أو الطرق يقدم مؤشرًا أفضل أو أكثر مصداقيةً للقيمة.

١٠,٧. ينبغي على المُقيّم أن يُكثر من استخدام المعلومات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها في السوق في جميع أساليب التقييم الثلاثة. وبغض النظر عن مصدر المدخلات والافتراضات المستخدمة في التقييم فيجب على المُقيّم إجراء تحليل مناسب لتقييم تلك المدخلات والافتراضات وتحديد مدى ملاءمتها لغرض التقييم.

١٠,٨. على الرغم من عدم وجود أسلوب أو طريقة واحدة قابلة للتطبيق في جميع الظروف إلا أنّ معلومات الأسعار من السوق النشطة تعتبر عمومًا الدليل الأقوى على القيمة. وقد تمنع بعض أسس القيمة المُقيّم من إجراء تعديلات ذاتية على معلومات الأسعار من السوق النشطة. كما يمكن أن تكون معلومات الأسعار من السوق غير النشطة دليلًا جيدًا على القيمة، ولكنها يمكن أن تحتاج إلى تعديلات ذاتية.

١٠,٩. في بعض الحالات، يُمكن أن يتفق المقيم والعميل على أساليب وطرق وإجراءات التقييم المستخدمة، أو نطاق الإجراءات التي سيؤديها المقيم. وقد لا يكون التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب تلك القيود والإجراءات المفروضة على المقيم.

١٠,١٠ يُمكن أن يكون التقييم مُقيد أو محدود عندما لا يتمكن المقيم من تطبيق أساليب وطرق وإجراءات التقييم التي يستخدمها أي طرف آخر حكيم وخبير، ويتوقع أن تؤثر تلك القيود على تقدير القيمة بشكل كبير.

## ٢٠. أسلوب السوق

٢٠,١. يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.

٢٠,٢. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

٢٠,٣. على الرغم من أن الحالات المذكورة أعلاه تشير إلى أن أسلوب السوق ينبغي أن يُطبق وأن يُمنح وزن مهم، ولكن عندما لا تتوفر المعايير المذكورة أعلاه فيُنظر في بعض الظروف الإضافية التي يمكن فيها تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه وزن مهم. وينبغي للمُقيّم تحديد ما إذا كان يمكن تطبيق أي أسلوب آخر وترجيحه لدعم مؤشر القيمة عند استخدام أسلوب السوق في ظل الظروف التالية:

- (أ) المعاملات المتعلقة بالأصل محل التقييم أو أصول مماثلة إلى حد كبير ليست حديثة بما فيه الكفاية نظرًا لتقلب مستويات السوق ونشاطه.
- (ب) يتم تداول الأصل محل التقييم أو الأصول المماثلة في سوق مفتوح ولكن ليس بنشاط كبير.

(ج) وجود معلومات متاحة عن معاملات السوق ولكن الأصول المقارنة؛ بها فروق جوهرية مقارنةً بالأصل محل التقييم مما يتطلب تعديلات .

(د) المعلومات المتعلقة بالمعاملات الأخيرة تنقصها المصادقية

(مثل: الإشاعات، والمعلومات المفقودة، والمشتري الخاص، والصفقات غير المحايدة، والبيع المتعسر، وغيرها).

(هـ) العنصر الحاسم الذي يؤثر على قيمة الأصل هو السعر الذي يحققه في السوق وليس تكلفة إصداره أو قدرته على إنتاج الدخل.

٢٠,٤. قد تعني الطبيعة غير المتجانسة للعديد من الأصول أنه لا يمكن في كثير من الأحيان العثور على أدلة سوقية تتضمن معاملات لأصول متطابقة أو مماثلة. وحتى عند تطبيق الأساليب الأخرى غير أسلوب السوق ينبغي زيادة استخدام المدخلات السوقية إلى أقصى حدّ (أي مقاييس التقييم المستمدة من السوق، مثل: العائد الفعلي، ومعدلات العائد).

٢٠,٥. في حال عدم ارتباط معلومات السوق المقارنة بالأصل نفسه، يجب على المُقيّم إجراء تحليل مقارن نوعي وكمي لتحديد أوجه التشابه والاختلاف بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم. ويكون من الضروري أحيانًا إجراء تعديلات على أساس هذا التحليل المقارن. ويجب أن تكون هذه التعديلات معقولة، ويجب أن يقوم المُقيّم بتوثيق أسباب التعديلات وكيفية تحديدها كميًا.

٢٠,٦. غالبًا ما يستخدم أسلوب السوق مكررات السوق المستمدة من مجموعة من المقارنات، ولكلّ منها مضاعفات مختلفة. ويتطلب اختيار المضاعف المناسب حكمة وخبرة إضافة إلى مراعاة العوامل النوعية والكمية.

### ٣٠. طرق أسلوب السوق

#### طريقة المعاملات المقارنة

٣٠,١. تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة.

٣٠,٢. عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم يُشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة.

٣٠,٣. في حالة عدم توفر العديد من المعاملات الحديثة، يمكن أن ينظر المُقيّم بعين الاعتبار لاسعار الأصول المماثلة أو المتشابهة المدرجة في القوائم أو المعروضة للبيع، شريطة أن تكون هذه المعلومات محددة بوضوح وأن تُحلّل وتوثّق. ويُشار إلى ذلك أحيانًا باسم طريقة القوائم المقارنة ولا ينبغي استخدامها منفردة كمؤشر للقيمة بل يُفضل استخدامها مع طرق أخرى. ويعتمد الوزن المعطى عند النظر في قوائم أو عروض البيع والشراء على مدى التزام العرض بالسعر المدرج والفترة التي قضاها في السوق. فعلى سبيل المثال: يمكن أن يُعطى العرض الذي يتعهد بشراء أو بيع الأصل بسعر محدد وزناً أكبر من السعر المعطى دون أيّ تعهد ملزم.

٣٠,٤. تُستخدم أشكالًا متنوعةً من الأدلة المماثلة في طريقة المعاملات المقارنة وهي تُعرف باسم وحدات المقارنة وهي تشكل أساس المقارنة. وتشمل الوحدات الشائعة والمستخدمة لأغراض تقييم الملكية العقارية: السعر لكل قدم مربع (أو متر مربع)، والإيجار لكل قدم مربع (أو متر مربع)، ومعدلات الرسملة. وتشمل وحدات المقارنة الشائعة الاستخدام في تقييم المنشآت الاقتصادية: مكررات EBITDA (الأرباح قبل الفوائد، والضرائب، والإهلاك والاستهلاك)، ومكررات الأرباح، ومكررات الإيرادات، ومكررات القيمة الدفترية. وتشمل وحدات المقارنة الشائعة لتقييم الأدوات المالية مقاييسًا، مثل: العوائد، وهوامش أسعار الفائدة. ويُمكن أن تختلف وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون بين أنواع الأصول العديدة وعبر الصناعات والجغرافيات المختلفة.

٣٠,٥. هناك مجموعة فرعيةً من طريقة المعاملات المقارنة تُسمى بتسعير المصفوفة، وهي تستخدم أساسًا لتقييم بعض أنواع الأدوات المالية، مثل: سندات الديون، ولا تعتمد الطريقة على الأسعار المدرجة للأوراق المالية المحددة، ولكنها تعتمد على العلاقة المالية بين السندات والسندات المرجعية الأخرى وخصائصها (أي العائد).

٣٠,٦. الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- (أ) تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- (ب) تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسية لتلك المعاملات.
- (ج) إجراء تحليل مقارن مُتسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- (د) إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة (انظر الفقرة ٣٠,١٢ (د)).
- (هـ) تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- (و) تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

٣٠,٧. ينبغي على المُقيّم أن يختار معاملات قابلةً للمقارنة في السياق التالي:

- (أ) الأدلة التي تشمل عدة معاملات أفضل عمومًا من معاملة أو حدث واحد.
- (ب) تقدم الأدلة المستمدة من المعاملات ذات الأصول المتشابهة جدًا (شبه مطابقة) مؤشرًا أفضل للقيمة من الأصول التي تتطلب فيها أسعار المعاملات تعديلات جوهرية.

- ج) تكون المعاملات التي تحدث أقرب إلى تاريخ التقييم أكثر تمثيلاً للسوق من المعاملات القديمة أو التاريخية، ولا سيما في الأسواق المتقلبة.
- د) ينبغي أن تكون المعاملات لمعظم أسس القيمة «على أساس محايد»، بين أطراف محايدة لا توجد بينهم أيُّ علاقة.
- هـ) ينبغي وجود معلومات كافية عن المعاملة لتمكن المُقيِّم من فهم الأصل المقارن فهمًا شاملاً وتقدير مقاييس التقييم/الأدلة القابلة للمقارنة.
- و) ينبغي أن تكون المعلومات المتعلقة بالمعاملات المُقارنة من مصدر معتمد وموثوق به.
- ز) تقدم المعاملات الفعلية أدلة تقييم أفضل من المعاملات المحتملة/المقصودة.

- ٣٠، ٨. ينبغي أن يُحلل المُقيِّم أيَّ فروق مادية بين المعاملات المقارنة والأصل محل التقييم وأن يقوم بإدخال تعديلات عليها. وقد تشمل الاختلافات الشائعة التي يمكن أن تسوغ إجراء تعديلات ما يلي، ولكنها لا تقتصر عليها:
- أ) الخصائص المادية (العمر، والمساحة، والمواصفات، الخ).
- ب) القيود المفروضة على الأصل محل التقييم أو على الأصول المقارنة.
- ج) الموقع الجغرافي (موقع الأصل أو الموقع الذي يحتمل تبادل أو استخدام الأصل فيه) والبيئات الاقتصادية والتنظيمية ذات الصلة.
- د) الربحية أو قدره الاصل على الربح.
- هـ) النمو التاريخي والمتوقع.
- و) معدلات العائد أو القسائم.
- ز) أنواع الضمانات الإضافية.
- ح) الشروط غير العادية في المعاملات المقارنة.
- ط) الاختلافات المتعلقة بقابلية التسويق وخصائص التحكم في الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- ي) خصائص الملكية
- (مثل: الشكل القانوني للملكية، والنسبة المئوية المملوكة).

### الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة

٣٠، ٩. تستخدم الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة معلومات عن المقارنات المتداولة التي تكون مطابقةً أو مشابهةً للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر على القيمة.

٣٠، ١٠. هذه الطريقة مماثلةً لطريقة المعاملات المقارنة، ولكن توجد العديد من الاختلافات بينهما بسبب التداول العلني للمقارنات كما يلي:

أ) تتوفر مقاييس أو أدلة التقييم المقارنة في تاريخ التقييم.



ب) توفر معلومات تفصيلية عن البيانات المقارنة بسهولة في الملفات والقوائم العامة.  
ج) يتم إعداد المعلومات الواردة في الملفات العامة بموجب معايير محاسبية مفهومة.

٣٠،١١. لا ينبغي استخدام هذه الطريقة إلا عندما يكون الأصل محل التقييم مشابهًا بما فيه الكفاية للمقارنات المتداولة بحيث يمكن إجراء مقارنات هادفة.

٣٠،١٢. تتمثل الخطوات الرئيسية في الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة فيما يلي:

أ) تحديد مقاييس أو أدلة التقييم المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.

ب) تحديد المبادئ الإرشادية للمقارنات المتداولة علنًا في الأسواق العامة وحساب مقاييس التقييم الرئيسية لتلك المعاملات.

ج) إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين المقارنات المتداولة علنًا والأصل محل التقييم.

د) إجراء التعديلات اللازمة -إن وجدت- على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والمقارنات المتداولة علنًا.

هـ) تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.

و) ينبغي وزن مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

٣٠،١٣. ينبغي على المُقيّم أن يختار المقارنات المتداولة علنًا في السياق التالي:

أ) يُفضل عادة النظر في عدة مقارنات متداولة بدلاً من الاكتفاء بمقارنة واحدة.

ب) تُقدم أدلة المقارنات المتداولة والمتشابهة (مثل: المماثلة في القطاع السوقي، والمنطقة الجغرافية، وحجم الإيرادات والأصول، ومعدلات النمو، وهوامش الربح، والرافعة المالية، والسيولة، والتنويع) مؤشرًا أفضل للقيمة من المقارنات التي تتطلب تعديلات جوهرية.

ج) تقدم الأوراق المالية التي يتم تداولها بنشاط أدلة أكثر وضوحًا من الأوراق المالية الأقل نشاطًا.

٣٠،١٤. ينبغي على المُقيّم تحليل وتعديل أيّ فروق جوهرية بين

المقارنات المتداولة علنًا والأصل محل التقييم.

وفيما يلي بعض الأمثلة الشائعة على الاختلافات التي قد تتطلب تعديلات:

أ) الخصائص المادية (العمر، المساحة، المواصفات، إلخ).

ب) الخصومات والعلاوات ذات الصلة (انظر الفقرة ٣٠،١٧).

- (ج) القيود المفروضة على الأصل محل التقييم أو على الأصول المقارنة.
- (د) الموقع الجغرافي للشركة الأساسية والبيئات الاقتصادية والتنظيمية ذات الصلة.
- (هـ) الربحية أو قدره الأصول على الربح.
- (و) النمو التاريخي والمتوقع.
- (ز) أنواع الضمانات الإضافية.
- (ح) الاختلافات المتعلقة بقابلية التسويق، وخصائص التحكم في الأصول المقارنة، والأصل محل التقييم.
- (ط) أنواع الملكية.

### اعتبارات أخرى في أسلوب السوق

٣٠،١٥. تتناول الفقرات التالية قائمةً غير حصرية ببعض الاعتبارات الخاصة التي قد تشكل جزءًا من التقييم باستخدام أسلوب السوق.

٣٠،١٦. تعتبر مقاييس التقييم السردية أو «قاعدة الإبهام» المبنية على الاختبار والتجربة في بعض الأحيان أسلوبًا للسوق، ولكن لا ينبغي إعطاء مؤشرات القيمة المستمدة من استخدام مثل هذه الطرق وزنًا كبيرًا إلا إذا اتضح اعتماد المشتريين والبائعين عليها بشكل جوهري.

٣٠،١٧. يُعتبر أساس إجراءات التعديلات في أسلوب السوق هو تعديل الفروق بين الأصل محل التقييم والمعاملات الإرشادية أو الأوراق المالية المتداولة. وتعرف بعض التعديلات الأكثر شيوعًا في أسلوب السوق باسم الخصومات والعلاوات.

(أ) ينبغي تطبيق خصومات عدم القدرة على التسويق (DLOM) عندما تكون المقارنات ذات قابلية تسويقية تتفوق على الأصل محل التقييم. وتعكس هذه الخصومات مفهوم أنه عند مقارنة الأصول المتماثلة يكون للأصل القابل للتسويق قيمة أعلى من الأصل الذي يحتاج فترة تسويق طويلة أو أن هناك قيودًا مفروضة على إمكانية بيعه. مثلًا يمكن شراء وبيع الأوراق المالية المتداولة لحظيًا في حين أن الأسهم في شركة خاصة قد تتطلب قدرًا كبيرًا من الوقت لتحديد المشتريين المحتملين وإتمام الصفقة. وتسمح العديد من أسس القيمة بالنظر في القيود المفروضة على قابلية التسويق في الأصل محل التقييم، ولكنها تمنع النظر في قيود قابلية التسويق الخاصة بمالك معين. ويمكن أن يتم تحديد الخصومات المقتطعة (DLOMs) باستخدام أي طريقة معقولة، ولكن يتم حسابها عادةً باستخدام نماذج تسعير الخيارات، والدراسات المقارنة بين قيمة الأسهم المتداولة والأسهم المقيدة في نفس الشركة، أو الدراسات التي تقارن قيمة أسهم الشركة قبل طرح العام الأولي وبعده.

ب) يتم تطبيق علاوة السيطرة (التي يشار إليها أحياناً باسم «علاوة استحواد المشارك في السوق» (MPAPs) أو خصومات عدم وجود السيطرة (DLOC) لتعكس الفروقات بين المقارنات والأصل محل التقييم فيما يتعلق بالقدرة على اتخاذ القرارات والتغييرات التي يمكن إجراؤها نتيجةً لممارسة السيطرة. وعند تساوي العوامل الأخرى فإنَّ المشاركين يفضلون بشكل عام أن تكون لديهم السيطرة على أصول معينة، ولكن رغبة المشاركين في دفع علاوة أو خصم السيطرة يكون عاملاً مهمًا في تحديد مدى قدرة ممارسة السيطرة على تعزيز المنافع الاقتصادية المتاحة لمالك الأصل. ويمكن قياس علاوات وخصومات السيطرة باستخدام أيّ طريقة معقولة، ولكن يتم احتسابها عادةً بناءً على تحليل تحسينات التدفقات النقدية أو التخفيضات في المخاطر المرتبطة بالسيطرة أو بإجراء مقارنة بين الأسعار الملحوظة والمدفوعة للحصص المسيطر عليها في الأوراق المالية المتداولة، مع السعر المتداول علنًا قبل أن يتم الإعلان عن هذه الصفقة. وفيما يلي بعض الأمثلة على الحالات التي ينبغي فيها النظر في علاوات وخصومات السيطرة:

١. لا تملك أسهم الشركات العامة القدرة على اتخاذ القرارات المتعلقة بعمليات الشركة (أي تفتقر إلى السيطرة)؛ ولذلك يمكن أن تكون علاوة السيطرة مناسبة عند تطبيق الطريقة الإرشادية للمقارنات المتداولة لتقدير قيمة الأصول التي تتضمن حصةً مُسيطرَةً.

٢. غالباً ما تعكس المعاملات في الطريقة الإرشادية معاملات لحصص مُسيطرَةً؛ لذا يمكن أن يكون من المناسب استخدام خصومات عدم وجود السيطرة (DLOC) عند استخدام تلك الطريقة لتقدير قيمة أصل يتضمن مصلحةً أقليةً.

ج) يتم تطبيق خصومات الجملة أحياناً عندما يمثل الأصل محل التقييم مجموعةً كبيرةً من الأسهم على شكل أوراق مالية متداولة بحيث لا يستطيع المالك بيع المجموعة بسرعة في السوق العامة دون التأثير سلباً على السعر المتداول في البورصة. ويمكن تحديد تخفيضات الجملة باستخدام أيّ طريقة معقولة، ولكن عادةً ما يتم استخدام نموذج يأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية التي يمكن للمشارك بيع أسهم الأصل محل التقييم دون التأثير سلباً على السعر المتداول (أي بيع جزء صغير نسبياً من حجم التداول اليوميّ النموذجيّ للأوراق المالية كل يوم). وتحظر بعض أسس القيمة خاصةً القيمة العادلة لأغراض التقارير المالية هذا النوع من الخصومات.

## ٤٠. أسلوب الدخل

٤٠,١. يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

٤٠,٢. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

(أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.  
(ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.

٤٠,٣. على الرغم من أنّ الظروف المذكورة أعلاه تشير إلى أنه ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية، إلا أن هناك حالات أخرى يمكن تطبيق أسلوب الدخل فيها وإعطاءه الأولوية أيضًا. وينبغي للمقيّم أن ينظر فيما إذا كان من الممكن تطبيق أيّ أساليب أخرى وترجيحها لتسوية مؤشر القيمة باستخدام أسلوب الدخل في ظل الحالات التالية:

(أ) قدرة الأصل على إنتاج الدخل هو العامل الوحيد الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين من بين العديد من العوامل الأخرى .  
(ب) وجود قدر كبير من الشك وعدم اليقين فيما يتعلق بمبلغ وتوقيت الدخل المستقبليّ للأصل محل التقييم.  
(ج) عدم القدرة على الحصول على المعلومات المتعلقة بالأصل محل التقييم (مثلًا: قد يمكن لأحد مالكيّ أسهم الأقلية إمكانية الوصول إلى البيانات المالية التاريخية ولكنه لا يستطيع الاطلاع على التنبؤات أو الميزانيات).  
(د) إنّ الأصل محل التقييم لم يبدأ في إنتاج الدخل بعد، ولكن من المتوقع أن يفعل ذلك.

٤٠,٤. يتمثل المبدأ الأساسي لأسلوب الدخل في أنّ المُستثمر يتوقع الحصول على عائد من استثماره ويجب أن يعكس هذا العائد مستوى المخاطر المتوقعة في الاستثمار.

٤٠,٥. لا يمكن للمُستثمر عادةً إلا أن يتوقع التعويض عن المخاطر المنتظمة فقط (المعروفة أيضًا باسم «مخاطر السوق» أو «المخاطر التي لا يمكن تجنبها»).

## ٥٠. طرق أسلوب الدخل

٥٠,١. على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل.

### طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

٥٠,٢. في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل.

٥٠,٣. يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة. وفي حالات أخرى يمكن حساب قيمة الأصل فقط باستخدام قيمة نهائية أو طرفية بدون فترة توقع صريحة، ويشير إلى هذا في بعض الأحيان بطريقة رسملة الدخل.

٥٠,٤. الخطوات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كما يلي:

- اختيار أنسب أنواع التدفقات النقدية لطبيعة المهمة والأصل محل التقييم (ما قبل الضريبة، أو بعد الضريبة، أو إجمالي التدفقات النقدية، أو التدفقات النقدية بالنسبة لحقوق الملكية حقيقية أو اسمية، إلخ)
- تحديد أنسب فترة صريحة للتنبؤ بالتدفق النقدي، إن وجدت.
- إعداد توقعات التدفقات النقدية لتلك الفترة.
- تحديد ما إذا كانت القيمة النهائية مناسبة للأصل محل التقييم في نهاية فترة التنبؤ الصريحة (إن وجدت)، ثم تحديد القيمة النهائية المناسبة لطبيعة الأصل.
- تحديد معدل الخصم المناسب.
- تطبيق معدل الخصم على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك القيمة النهائية إن وجدت.

### أنواع التدفقات النقدية

٥٠,٥. عند اختيار النوع المناسب من التدفقات النقدية لطبيعة أصل أو مهمة التقييم فيجب على المقيّم أن يأخذ في الاعتبار العوامل أدناه، وإضافة إلى ذلك يجب أن يكون معدل الخصم والمدخلات الأخرى متسقة مع نوع التدفقات النقدية المختارة.

أ) التدفقات النقدية لكامل الأصل أو جزء منه: عادةً ما يتم استخدام التدفقات النقدية للأصول كاملة، ولكن يمكن أن يتم استخدام مستويات أخرى من الدخل في بعض الأحيان أيضًا، مثل: التدفقات النقدية إلى حقوق الملكية (بعد دفع الفائدة وقسط الدين) أو توزيعات الأرباح (التدفقات النقدية الموزعة على مالكي الأسهم فقط). وتعد التدفقات النقدية لكامل الأصل الأكثر شيوعًا في الاستخدام؛ لأنه ينبغي أن يكون للأصل قيمةً واحدة نظريًا مستقلة عن كيفية تمويله وعما إذا تم توزيع الدخل كأرباح أو تمت إعادة استثماره.

ب) التدفق النقدي قبل الضريبة أو بعد الضريبة: ينبغي أن يكون معدل الضريبة المطبق متسقًا مع أساس القيمة، ويكون معدل الضريبة في كثير من الحالات للمشاركين بدلًا من معدل خاص بالمالك.

ج) اسمي مقابل حقيقي: لا تأخذ التدفقات النقدية الحقيقية التضخم في عين الاعتبار على عكس التدفقات النقدية الاسمية التي تشمل التضخم في توقعاتها. وإذا كان التدفق النقدي المتوقع يتضمن معدل تضخم فيجب أن يشمل معدل الخصم تعديلاً على التضخم أيضاً.

د) العملة: يمكن أن يؤثر اختيار العملة المستخدمة على الافتراضات المتعلقة بالتضخم والمخاطر. وينطبق هذا بشكل خاص على الأسواق النامية أو في العملات ذات معدلات التضخم العالية. وتختلف العملة التي تُعد بها التنبؤات والمخاطر المرتبطة بها عن المخاطر المرتبطة بالدولة (أو الدول) التي توجد بها الأصول أو تعمل فيها.

هـ) نوع التدفقات النقدية الواردة في التنبؤات: مثلاً، يُمكن أن يمثل التنبؤ بالتدفقات النقدية، التدفقات النقدية المتوقعة (أي السيناريوهات المرجحة بالإحتمالات)، والتدفقات النقدية المحتملة، والتدفقات النقدية التعاقدية، إلخ.

٥٠,٦. ينبغي أن يكون نوع التدفقات النقدية المختارة وفقاً لوجهات نظر المشاركين في السوق، على سبيل المثال: يتم عادةً حساب التدفقات النقدية ومعدلات الخصم للممتلكات العقارية على أساس ما قبل الضريبة في حين يتم إعداد التدفقات النقدية ومعدلات الخصم للمنشآت والأعمال على أساس ما بعد الضريبة. والتعديل بين معدلات ما قبل الضريبة وما بعد الضريبة عملية معقدة وعرضة للخطأ؛ لذا ينبغي التعامل معها بحذر.

٥٠,٧. عندما يتم إعداد التقييم بعملة ما («عملة التقييم») تختلف عن العملة المستخدمة في توقعات التدفقات النقدية («العملة الوظيفية») فيجب على المُقيّم استخدام إحدى طرق ترجمة (تحويل) العملات التالية:

أ) خصم التدفقات النقدية في العملة الوظيفية باستخدام معدل خصم مناسب للعملة، ثم تحويل القيمة الحالية للتدفقات النقدية إلى عملة التقييم بالسعر الفوري في تاريخ التقييم.

ب) استخدام منحني صرف العملة لتحويل توقعات العملة الوظيفية إلى توقعات عملة التقييم ومن ثم خصم التوقعات باستخدام معدل خصم مناسب لعملة التقييم. ولا يمكن استخدام هذه الطريقة عندما لا يتوفر منحني موثوق لصرف العملات (على سبيل المثال: بسبب نقص السيولة في أسواق صرف العملات المعنية)؛ ويتبقى تطبيق الطريقة المذكورة في الفقرة ٥٠,٧ (أ) أعلاه فقط.

### فترة التنبؤ الصريحة

٥٠,٨. تتوقف معايير الاختيار على الغرض من التقييم، وطبيعة الأصل، والمعلومات المتاحة، والأسس المطلوبة للقيمة. بالنسبة للأصول ذات العمر القصير فمن المرجح أن تكون ممكنة وذات صلة لانتاج تدفقات نقدية على مدى عمرها.

٥٠,٩. ينبغي أن يأخذ المُقيّم في الاعتبار العوامل التالية عند اختيار فترة التنبؤ الصريحة:

(أ) عمر الأصل.

ب) فترة معقولة تتوفر عنها بيانات موثوقة تكون أساسًا للتوقعات.

ج) الحد الأدنى لفترة التنبؤ الصريحة والتي ينبغي أن تكون كافية للأصل لتحقيق مستوى مستقر من النمو والأرباح بحيث يمكن بعدها استخدام قيمة نهائية.

د) في تقييم الأصول الدورية ينبغي أن تشمل فترة التنبؤ الصريحة عمومًا دورة كاملة متى أمكن ذلك.

هـ) بالنسبة للأصول المحدودة الأجل، مثل: معظم الأدوات المالية فإن التدفقات النقدية عادةً ما يتم التنبؤ بها على مدى العمر الكامل للأصل.

٥٠,١٠. في بعض الحالات لا سيما عندما يعمل الأصل بمستوى ثابت من النمو والأرباح في تاريخ التقييم، يمكن أن لا يكون من الضروري النظر في فترة توقعات صريحة ويمكن أن تشكل القيمة النهائية الأساس الوحيد للقيمة (يشار إليها أحيانًا باسم طريقة رسملة الدخل).

٥٠,١١. ينبغي ألا تكون فترة الاحتفاظ بالأصل لمستثمر واحد هي الاعتبار الوحيد في اختيار فترة التنبؤ الصريحة، كما لا ينبغي أن تؤثر على قيمة الأصل، ولكن إذا كان الهدف من التقييم هو تحديد القيمة الاستثمارية فيمكن أن تؤخذ الفترة التي يعتزم فيها الاحتفاظ بالأصل بعين الاعتبار عند تحديد فترة التنبؤ الصريحة.

## توقعات التدفقات النقدية

٥٠,١٢. يتم إنشاء التدفقات النقدية لفترة التوقعات الصريحة باستخدام المعلومات المالية المستقبلية (الدخل أو التدفقات الداخلة المتوقعة، والتدفقات أو التدفقات الخارجة المتوقعة).

٥٠,١٣. وفقًا لما تقتضيه الفقرة ٥٠,١٢، وبغض النظر عن مصدر المعلومات المالية المستقبلية (مثلًا توقعات الإدارة) يجب على المقيم إجراء تحليل لتقييم المعلومات المالية المستقبلية، والافتراضات التي تقوم عليها، ومدى ملاءمتها لغرض التقييم. وتعتمد مناسبة المعلومات المالية المستقبلية والافتراضات الأساسية على الغرض من التقييم والأسس المطلوبة للقيمة، فعلى سبيل المثال: ينبغي أن يعكس التدفق النقدي المستخدم لتحديد القيمة السوقية معلومات ماليةً مستقبليةً يتوقعها المشاركون. وعلى العكس من ذلك فيمكن قياس القيمة الاستثمارية باستخدام التدفقات النقدية التي تعتمد على توقعات معقولة من وجهة نظر مستثمر معين.

٥٠,١٤. يتم تقسيم التدفقات النقدية إلى فترات دورية مناسبة (مثلًا: أسبوعية، أو شهرية، أو ربع سنوية، أو سنوية) مع اختيار الفاصل الزمني تبعًا لطبيعة الأصل، ونمط التدفقات النقدية، والبيانات المتاحة، وطول فترة التنبؤ.

٥٠,١٥. ينبغي أن تحسب التدفقات النقدية المتوقعة مبلغ وتوقيت جميع التدفقات النقدية المستقبلية الداخلة والخارجة والمرتبطة بالأصل محل التقييم من منظور مناسب لأساس القيمة.

- ٥٠,١٦. عادةً ما تعكس التدفقات النقدية المتوقعة واحدًا مما يلي:
- التدفقات النقدية التعاقدية أو الموعودة.
  - المجموعة الوحيدة الأكثر احتمالًا للتدفقات النقدية.
  - التدفقات النقدية المتوقعة والمرجحة.
  - سيناريوهات متعددة للتدفقات النقدية المستقبلية المحتملة.

٥٠,١٧. تعكس الأنواع المختلفة من التدفقات النقدية في كثير من الأحيان مستويات مختلفة من المخاطر وقد تتطلب معدلات خصم مختلفة. فمثلًا: تتضمن التدفقات النقدية المرجحة التوقعات المتعلقة بجميع النتائج المحتملة ولا تعتمد على أي ظروف أو أحداث معينة (لاحظ أنه عند استخدام التدفقات النقدية المرجحة، ليس من الضروري دائمًا أن يأخذ المقيم في الاعتبار كافة توزيعات التدفقات النقدية المحتملة باستخدام النماذج والتقنيات المعقدة



وعوضًا عن ذلك يمكن أن يقوم المُقيّم بتطوير عدد محدود من السيناريوهات والاحتمالات المنفصلة التي تمثل مجموعةً من التدفقات النقدية المحتملة). ويمكن أن تكون مجموعةً واحدةً الأكثر احتمالًا من التدفقات النقدية مشروطةً ببعض الأحداث المستقبلية، ومن ثمّ يمكن أن تعكس مخاطر مختلفةً ومعدل خصم مختلف.

٥٠،١٨. في حين أنه غالبًا ما يتلقى المُقيّم المعلومات المالية المستقبلية التي تعكس الإيرادات والمصروفات المحاسبية، إلا أنه يُفضل بشكل عام استخدام التدفقات النقدية التي يتوقعها المشاركون كأساس للتقييم، على سبيل المثال: يجب أن تضاف النفقات غير النقدية، مثل: الإهلاك، واستهلاك الدين، وينبغي خصم التدفقات النقدية المتوقعة للنفقات الرأسمالية أو التغيرات في رأس المال العامل عند حساب التدفقات النقدية.

٥٠،١٩. يجب على المُقيّم أخذ توقيت المواسم ودورات الأصل محل التقييم في عين الاعتبار عند توقع التدفقات النقدية.

### القيمة النهائية

٥٠،٢٠. عندما يكون من المتوقع أن يستمر الأصل إلى ما بعد فترة التنبؤ الصريحة، يجب على المُقيّم تقدير قيمة الأصل إلى نهاية تلك الفترة، ثم يتم خصم القيمة النهائية إلى تاريخ التقييم عادةً باستخدام نفس سعر الخصم المطبق على التدفقات النقدية المتوقعة.

٥٠،٢١. يجب على القيمة النهائية النظر في:

- أ) طبيعة الأصل ما إذا كان قابلاً للإهلاك أو محدود الأجل أو غير محدود الأجل، حيث يؤثر ذلك على الطريقة المستخدمة لحساب القيمة النهائية.
- ب) إمكانية النمو المستقبلية للأصل بعد فترة التنبؤ الصريحة.
- ج) ما إذا كان هناك مبلغ رأس مال ثابت ومحدد مسبقًا يتوقع استلامه في نهاية فترة التنبؤ الصريحة.
- د) مستوى المخاطر المتوقعة للأصل في وقت حساب القيمة النهائية.
- هـ) بالنسبة للأصول الدورية، ينبغي أن تنظر القيمة النهائية في الطبيعة الدورية للأصل، وينبغي ألا تكون بطريقة تفترض مستويات «القمة» أو «القاع» للتدفقات النقدية الأبدية.
- و) خصائص الضريبة الكامنة في الأصل في نهاية فترة التوقعات الصريحة (إن وجدت) ومدى استمرارية تلك الخصائص إلى الأبد.

٥٠,٢٢. يمكن للمقيّم تطبيق أيّ طريقة معقولة لحساب القيمة النهائية. مع أنّ هناك العديد من الطرق المختلفة لحساب القيمة النهائية، الطرق الثلاثة التالية هي الأكثر شيوعًا:

- أ) نموذج جوردون للنمو أو نموذج النمو الثابت (مناسب فقط للأصول الأبدية).
- ب) أسلوب السوق أو قيمة الخروج (مناسبة لكلّ من الأصول القابلة للإهلاك أو المحدودة الأجل والأصول غير محددة الأجل).
- ج) القيمة التخريدية أو تكلفة التصرف بالأصل (مناسبة فقط للأصول القابلة للإهلاك أو المحدودة الأجل).

### نموذج جوردن للنمو / نموذج النمو الثابت

٥٠,٢٣. يفترض نموذج النمو الثابت أنّ الأصول تنمو (أو تنحدر) بمعدل ثابت إلى الأبد.

### أسلوب السوق / قيمة الخروج

٥٠,٢٤. يُمكن أن يُطبق أسلوب السوق أو قيمة الخروج بعدة طرق، وجميعها تهدف إلى حساب قيمة الأصل في نهاية فترة تنبؤ التدفقات النقدية الصريحة.

٥٠,٢٥. تشمل الطرق الشائعة لحساب القيمة النهائية تحت هذه الطريقة تطبيق معامل رسملة يعتمد على الأدلة السوقية أو المكررات السوقية.

٥٠,٢٦. ينبغي على المقيّم الامتثال للشروط الواردة في قسمي أسلوب السوق وطرق أسلوب السوق من هذا المعيار (الأقسام ٢٠ و ٣٠). عند استخدام أسلوب السوق / قيمة الخروج. وينبغي على المقيّم أيضًا النظر في ظروف السوق المتوقعة في نهاية فترة التنبؤ الصريحة وإجراء التعديلات وفقًا لذلك. القيمة التخريدية أو تكلفة التصرف في الأصل

٥٠,٢٧. قد تكون علاقة القيمة النهائية لبعض الأصول مع التدفقات النقدية السابقة بسيطةً أو معدومةً. وتشمل الأمثلة على هذه الأصول، الأصول المتناقصة أو الناضبة، مثل: المناجم، أو أبار النفط.

٥٠,٢٨. في مثل هذه الحالات عادةً ما تحسب القيمة النهائية كالقيمة التخريدية للأصل، مطروحًا منها تكاليف التصرف في الأصل. وفي الحالات التي تتجاوز فيها التكاليف القيمة التخريدية تصبح القيمة النهائية سالبةً ويُشار إليها باسم تكلفة التصرف في الأصل أو تخريد الأصول الثابتة.

### معدل الخصم

٥٠,٢٩. ينبغي أن يعكس معدل خصم التدفقات النقدية المتوقعة ليس القيمة الزمنية للنقود فحسب، بل المخاطر المرتبطة بكلّ نوع من أنواع التدفقات النقدية والعمليات المستقبلية للأصل أيضًا.

٥٠,٣٠ يجب أن يكون معدل الخصم متوافق مع نوع التدفقات النقدية.

٥٠,٣١. يمكن أن يستخدم المُقيّم أيّ طريقة معقولة لحساب معدل الخصم المناسب. وتوجد هناك العديد من الطرق لحساب معدل الخصم أو تحديد مدى منطقيته، وفيما يلي قائمةٌ غير حصرية للطرق الشائعة:

- أ) نموذج تسعير الأصول الرأسمالية (CAPM).
- ب) المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC).
- ج) معدلات العوائد السائدة أو المستنتجة.
- د) طريقة بناء معدل الخصم.

٥٠,٣٢. ينبغي أن ينظر المقيم في التحليلات الداعمة عند تحديد مدى ملاءمة معدل الخصم، وفيما يلي قائمةٌ غير شاملةٍ للتحليلات التي ينبغي على المقيم استخدامها:

- أ) معدل العائد الداخلي (IRR).
- ب) متوسط العائد المرجح على الأصول (WARA).
- ج) مؤشرات القيمة بواسطة الأساليب الأخرى، مثل أسلوب السوق، أو مقارنة المضاعفات/المكررات المضمنة في أسلوب الدخل مع مكبرات السوق للشركات المتداولة أو مضاعفات/مكررات صفقات الشركات غير المتداولة.

٥٠,٣٣. عند تحديد معدل الخصم، ينبغي على المُقيّم اعتبار ما يلي:  
أ) نوع الأصل محل التقييم، فإنّ معدلات الخصم المستخدمة في تقييم الدين مثلاً قد تكون مختلفة عن تلك المستخدمة في تقييم العقارات أو تقييم المنشآت.

- ب) المعدلات التي تتضمنها معاملات السوق المقارنة.  
ج) الموقع الجغرافي للأصل أو مكان الأسواق التي تتم فيها المتاجرة بالأصل.  
د) عمر أو مدة الأصل واتساق المدخلات. على سبيل المثال، يعتمد استحقاق معدل الفائدة الخالي من المخاطر على الظروف، ويمكن استخدام الطريقة الشائعة التي تتمثل في مطابقة استحقاق الأداة المالية الخالية من المخاطر مع توقيت التدفقات النقدية المستخدمة.  
هـ) أساس القيمة المستخدم  
و) نوع عملة التدفقات النقدية المتوقعة.

٥٠,٣٤ يجب على المقيم عند حساب معدل الخصم أن:  
أ) يوثق الطريقة المستخدمة لحساب معدل الخصم مع تقديم ما يدعم سبب الاعتماد عليه.  
ب) يقدم دليلاً على كيفية اشتقاق معدل الخصم، بما في ذلك تحديد المدخلات الرئيسية وتقديم ما يدعم ذلك.

٥٠,٣٥ يجب على المقيم أن ينظر في الغرض من إعداد التنبؤات وما إذا كانت افتراضات التنبؤات متسقة مع أساس القيمة. فإن كانت افتراضات التنبؤات غير متسقة مع أساس القيمة، فمن الضروري تعديل التنبؤات أو معدل الخصم (انظر الفقرة ٥٠,٣٨).

٥٠,٣٦ يجب أن ينظر المقيم في مخاطر تحقيق تنبؤات التدفقات النقدية للأصل عند حساب معدل الخصم. وتحديدًا يجب على المقيم التحقق ما إذا كانت المخاطر المتعلقة بتنبؤات التدفقات النقدية تم أخذها في الاعتبار في معدل الخصم.

٥٠,٣٧ هناك طرق عديدة لقياس المخاطر المتعلقة بمدى تحقق التنبؤات التدفقات النقدية وفيما يلي بعض الطرق الشائعة:

- أ) تحديد العناصر الرئيسية لتنبؤات التدفقات النقدية ومقارنتها مع:  
- الأداء المالي والتشغيلي التاريخي للأصل.  
- الأداء التاريخي والمتوقع للأصول المقارنة.  
- الأداء التاريخي والمتوقع للسوق.  
- معدلات النمو المتوقعة على المدى القريب والبعيد للدولة أو المنطقة التي يعمل فيها الأصل.

- ب) التأكد من أن التنبؤ بالتدفقات النقدية يمثل التدفقات النقدية المتوقعة (أي السيناريوهات المرجحة) وليس التدفقات النقدية المحتملة (أكثر السيناريوهات احتمالاً) للأصل أو أي نوع آخر للتدفقات النقدية.
- ج) عند الاعتماد على التدفقات النقدية المتوقعة، يتم النظر في التشتت النسبي للنتائج المحتملة والمستخدم لحساب تلك التدفقات (يمكن أن يدل التشتت العالي على الحاجة إلى تعديل معدل الخصم مثلاً)
- د) مقارنة تنبؤات الأصل السابقة مع نتائج واقعية لتقدير مدى صحة ومصداقية تقديرات الإدارة.
- هـ) النظر في العوامل النوعية.
- ز) النظر في مؤشرات القيمة الناتجة من أسلوب السوق.

٥٠,٣٨ إذا تبين للمقيم أن بعض المخاطر المتعلقة بتنبؤات التدفقات النقدية لم يتم عكسها في معدل الخصم فإنه يجب عليه (١) إجراء التعديلات على تنبؤات التدفقات النقدية، أو (٢) إجراء التعديلات على معدل الخصم.

أ) ينبغي على المقيم، عند تعديل تنبؤات التدفقات النقدية، أن يقدم سبب وجيه لضرورة إجراء التعديلات، وأن يستخدم أساليب كمية تساند تلك التعديلات وأن يوثق طبيعتها وكميتها.

ب) ينبغي على المقيم، عند إجراء التعديلات على معدل الخصم، أن يوثق سبب عدم إجراء التعديلات على تنبؤات التدفقات النقدية، وتقديم سبب وجيه عن عدم انعكاس تلك المخاطر في معدل الخصم، واتخاذ إجراءات كمية ونوعية لدعم تلك التعديلات وتوثيق طبيعتها وكميتها. ولا يعني استخدام الطرق الكمية اشتقاق رقمي لتعديل معدل الخصم. فلا يحتاج المقيم أن يقوم بإجراء حسابات مفصلة ولكن ينبغي عليه أن يأخذ في الاعتبار كافة المعلومات المتوفرة بشكل معقول.

٥٠,٣٩ عند حساب معدل الخصم، من الأفضل النظر في أثر وحدة الحساب للأصل على المخاطر غير المنتظمة وكيفية اشتقاق معدل الخصم. فينبغي على المقيم مثلاً النظر فيما إذا كان المشاركون في السوق سيقومون بتقدير معدل الخصم للأصل على أساس منفصل أو في سياق المحفظة كاملة وبالتالي تؤخذ المخاطر غير المنتظمة واحتمال تنوع المحفظة بعين الاعتبار.

٥٠,٤٠ ينبغي على المقيم اعتبار أثر الترتيبات الداخلية للشركة وتسعير التحويلات الداخلية على معدل الخصم. على سبيل المثال، ليس من المستغرب أن تحدد الترتيبات الداخلية للشركة عوائد معينة أو مضمونة لبعض الأعمال أو المنشآت داخل الشركة الأم، والذي بدوره يُخفض مخاطرة التدفقات النقدية المستقبلية للمنشأة مما ينتج عنه انخفاض في معدل الخصم.

ولكن تعتبر الأرباح الناتجة من الأعمال والمنشآت الأخرى داخل الشركة الكبرى أرباحاً متبقية حُصصت فيها المخاطرة وفائض العائد وبالتالي تزيد من مخاطر التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل الخصم المناسب.

## ٦٠. أسلوب التكلفة

٦٠,١. يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أنّ المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويُقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحتلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

٦٠,٢. ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

(أ) عندما يتمكن المُشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المُشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً.  
(ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي.  
(ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحتلال، مثل: قيمة الاحتلال.

٦٠,٣. على الرغم من أنّ الظروف في الفقرة ٦٠,٢ تُشير إلى أنّ أسلوب التكلفة ينبغي أن يُطبق ويُعطى الأولوية إلاّ أنّها ليست الحالات الوحيدة التي يمكن فيها تطبيق أسلوب التكلفة.

وينبغي على المُقيّم عند استخدام أسلوب التكلفة النظر فيما إذا كان أيُّ أسلوب آخر يمكن تطبيقه وترجيحه لإثبات دلالة مؤشر القيمة الناتج من أسلوب التكلفة في ظل الحالات التالية:

(أ) قد يستطيع المشاركون إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، ولكن هناك عقبات قانونية أو تنظيمية محتملة، أو يحتاج الأصل وقتاً كبيراً لإعادة إنتاجه.

(ب) عندما يتم استخدام أسلوب التكلفة للتأكد من نتائج الأساليب الأخرى (مثل: استخدام أسلوب التكلفة لتأكيد ما إذا كانت قيمة المنشأة على أساس استمرارية النشاط التجاري أكثر من قيمتها على أساس التصفية).

ج) تم إنشاء الأصل مؤخرًا، أي أن هناك درجة عالية من المصادقية في الافتراضات المستخدمة في أسلوب التكلفة.

٦٠,٤. تعكس قيمة الأصول المكتملة جزئيًا عمومًا التكاليف المتكبدة حتى الآن في إنشاء الأصل، (وعمًا إذا ساهمت تلك التكاليف في القيمة) وتوقعات المشاركين فيما يتعلق بقيمة العقار عند اكتماله، ولكن يجب النظر في التكلفة والوقت المطلوب لإكمال الأصل والتعديلات المناسبة للربح والمخاطرة.

## ٧٠. طرق أسلوب التكلفة

٧٠,١. بشكل عام، هناك ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة:

أ) طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.

ب) طريقة تكلفة إعادة الإنتاج: وهي طريقة للوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

ج) طريقة الجمع: وهي طريقة تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له.

### طريقة تكلفة الاحلال

٧٠,٢. تكلفة الاحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

٧٠,٣. عادةً ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

٧٠,٤. الخطوات الرئيسية في طريقة تكلفة الإحلال هي:

أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مُشارك نموذجي في السوق يسعى لإنشاء أصل يقدم منفعةً مماثلةً أو الحصول عليه.

ب) تحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديّ أو وظيفيّ أو خارجيّ للأصل محل التقييم.

ج) خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل

محل التقييم.

٧٠,٥. تكون تكلفة الإحلال عادةً لأصل جديد يُقدم وظيفةً وفائدةً مماثلةً تعادل الأصل محل التقييم، ولكن بتصميم حاليّ باستخدام مواد وتقنيات حديثة.

## طريقة تكلفة إعادة الإنتاج

٧٠,٦. تكون هذه الطريقة مناسبةً في مثل الحالات التالية:

- أ) إذا كانت تكلفة الأصول الحديثة والمماثلة أكبر من تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم.
- ب) لا يمكن تقديم منفعة مماثلة إلا من خلال إنتاج نسخة طبق الأصل بدلاً من إنشاء أصل جديد مماثل.

٧٠,٧. الخطوات الرئيسية في طريقة تكلفة إعادة الإنتاج هي:

- أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجيٌ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم.
- ب) تحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديّ أو وظيفيّ أو خارجيّ للأصل محل التقييم.
- ج) خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

## طريقة الجمع

٧٠,٨. تستخدم طريقة الجمع، والتي تسمى أيضًا طريقة الأصول الأساسية، على شركات الاستثمار أو أنواع الأصول أو المنشآت الأخرى التي تكون فيها القيمة إحدى العوامل الأساسية لقيم ممتلكاتهم.

٧٠,٩. الخطوات الرئيسية في طريقة الجمع هي:

- أ) تقييم كافة الأصول المكونة التي تكون جزءًا من الأصل محل التقييم باستخدام أساليب وطرق التقييم المناسبة.
- ب) إضافة قيمة الأصول المكونة معًا للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

## اعتبارات التكلفة

٧٠,١٠. ينبغي أن يأخذ أسلوب التكلفة في الحسبان كافة التكاليف التي يتكبدها المُشارك النموذجي.

٧٠,١١. يمكن أن تختلف عناصر التكلفة تبعًا لنوع الأصل، وينبغي أن تشمل التكاليف المباشرة وغير المباشرة المطلوبة لاحتلال / إعادة إنتاج الأصل اعتبارًا من تاريخ التقييم. وفيما يلي بعض الاعتبارات الشائعة:

أ) التكاليف المباشرة:

١. المواد.

٢. الأيدي العاملة.



ب) التكاليف غير المباشرة:

١. تكاليف النقل.
٢. تكاليف التركيب.
٣. الأتعاب المهنية (التصميم والتصاريح المعمارية والقانونية، وغيرها).
٤. رسوم أخرى (العمولات، الخ).
٥. النفقات العامة.
٦. الضرائب.
٧. تكاليف التمويل (مثل: الفائدة على تمويل الدين).
٨. هامش الربح / الربح التجاري (مثل: العائد للمستثمر).

٧٠، ١٢. من شأن الأصول المكتسبة من طرف ثالث أن تعكس تكاليفها المرتبطة بإنتاج الأصل إضافةً إلى شكل من أشكال هامش الربح لضمان العائد على الاستثمار؛ ولذلك في ظل أسس القيمة التي تفترض صفة افتراضية يمكن أن يكون من المناسب إدراج هامش الربح المفترض على بعض التكاليف والتي يمكن التعبير عنها باسم الربح المستهدف إما كمبلغ مقطوع أو كنسبة مئوية من التكلفة أو القيمة، ولكن إذا تضمنت العملية تكاليف التمويل فيمكن أن تعكس بالفعل العائد على رأس المال المطلوب للمشاركة؛ لذلك ينبغي أن يكون المقيّم حذرًا عندما يضيف تكاليف التمويل وهوامش الربح.

٧٠، ١٣. عند اشتقاق التكاليف من أسعار فعلية أو مقدرة من مقاولين أو أطراف خارجية، تشمل هذه التكاليف بالفعل مستوى الربح المطلوب لتلك الأطراف.

٧٠، ١٤. يمكن أن تكون التكاليف الفعلية المتكبدة في إنشاء الأصل محل التقييم (أو الأصول المقارنة) متوفرة، وتُقدم مؤشرًا لتكلفة الأصل، ولكن يمكن أن يكون من الضروري إدخال التعديلات لكل مما يلي:  
أ) تقلبات التكلفة بين تاريخ التكلفة وتاريخ التقييم.  
ب) أيُّ تكاليف أو مدخرات غير نمطية أو استثنائية والتي تنعكس في بيانات التكلفة ولكن لا يتم اعتبارها عند إنتاج الأصل المماثل.

## ٨٠. الإهلاك أو التقادم

٨٠، ١. يشير الإهلاك في سياق أسلوب التكلفة إلى التعديلات التي تطرأ على التكلفة التقديرية لإنشاء أصل ذي منفعة مماثلة لتعكس تأثير أيِّ تقادم على قيمة الأصل محل التقييم. ويختلف المعنى عند استخدام الكلمة في سياق التقارير المالية أو نظام الضرائب حيث تشير بصفة عامة إلى طريقة للاستهلاك المنتظم للنفقات الرأسمالية مع مرور الوقت.

٨٠،٢. يمكن تقسيم تعديلات الإهلاك إلى الأنواع التالية من التقادم، والتي يمكن تقسيمها إلى العديد من الفئات الفرعية عند إجراء التعديلات:  
أ) التقادم المادي: أي خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال.

ب) التقادم الوظيفي: أي خسارة للمنفعة ناتجة عن قصور الأصل محل التقييم مقارنةً بالأصل البديل في نواحي، مثل: قدم التصميم، والمواصفات، أو التقنية المستخدمة.

ج) التقادم الخارجي أو الاقتصادي: أي خسارة للمنفعة تسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارج الأصل. ويمكن أن يكون هذا النوع من التقادم مؤقتًا أو دائمًا.

٨٠،٣. ينبغي للإهلاك أو التقادم أن ينظر في العمر المادي والاقتصادي للأصل:  
أ) العمر المادي هي المدة التي يمكن استخدام الأصل فيها قبل أن يكون باليًا أو غير قابل للإصلاح، وذلك بافتراض إجراء الصيانة الروتينية له، ولكن باستبعاد إمكانية تجديده أو إعادة بناؤه.

ب) العمر الاقتصادي هي المدة التي يتوقع أن يُنتج فيها الأصل عوائد مالية أو يقدم منفعةً غير مالية من استخدامه الحالي. ويتأثر بمدى التقادم الوظيفي أو الاقتصادي الذي يتعرض له الأصل.

٨٠،٤. يتم قياس معظم أنواع التقادم، باستثناء بعض أنواع التقادم الاقتصادي أو الخارجي من خلال إجراء المقارنات بين الأصل محل التقييم والأصل الافتراضي الذي تعتمد عليه تكلفة الإحلال أو إعادة الإنتاج، ولكن ينبغي النظر في الأدلة السوقية لتأثير التقادم على القيمة حال توفرها.

٨٠،٥. يمكن قياس التقادم المادي بطريقتين مختلفتين:  
أ) تقادم مادي قابل للعلاج أي تكلفة الإصلاح التقادم.  
ب) تقادم مادي غير قابل للعلاج الذي يأخذ عمر الأصل، والعمر الإجمالي، والعمر المتبقي المتوقع بعين الاعتبار حيث تعادل التعديلات للتقادم المادي نسبة العمر الإجمالي المتوقع بأي شكل من الأشكال المعقولة، بما في ذلك العمر المتوقع الإجمالي، أو المسافة المقطوعة، أو الوحدات المنتجة، وهكذا دواليك.

٨٠،٦. هناك نوعان من التقادم الوظيفي:  
أ) تكاليف رأس المال الزائدة والتي يمكن أن تسببها التغيرات في التصميم ومواد البناء والتقنية أو طرق التصنيع مما يؤدي إلى توفر الأصل برأس مال أقل تكلفةً من الأصل محل التقييم.

ب) تكاليف التشغيل الزائدة والتي يمكن أن تسببها التحسينات في التصميم أو القدرة الفائضة التي ينتج عنها توفر الأصل بتكاليف تشغيل أقل تكلفةً من الأصل محل التقييم.

٨٠,٧. يمكن أن ينشأ التقادم الاقتصادي عندما تؤثر العوامل الخارجية على أصل واحد أو جميع الأصول المستخدمة في المنشأة التجارية، وينبغي خصمها بعد التدهور المادي والتقاعد الوظيفي. وفيما يلي بعض الأمثلة للتقاعد الاقتصادي للعقارات:

أ) التغييرات السلبية على طلب المنتجات أو الخدمات التي ينتجها الأصل محل التقييم.

ب) زيادة المعروض في السوق للأصل.

ج) تعطل إمدادات العمالة أو المواد الخام أو فقدانها.

د) يُستخدم الأصل لمنشأة تجارية لا تستطيع دفع إيجار السوق للأصل، ولا تزال تنتج عائداً بمعدل السوق.

٨٠,٨. لا تقل قيمة النقد أو ما يعادله من التقادم ولا يحتاج إلى التعديل من أجله. ولا يتم تعديل الأصول القابلة للتسويق أقل من القيمة السوقية المحددة باستخدام أسلوب السوق.

## ٩٠. نموذج التقييم

٩٠,١ يُقصد بنموذج التقييم الطرق والأنظمة والوسائل الكمية والأحكام النوعية المستخدمة لتقدير القيمة وتوثيقها.

٩٠,٢ يجب على المقيم عند استخدام نموذج التقييم أو إعداده أن:

أ) يحتفظ بالسجلات المناسبة لدعم اختيار النموذج أو إعداده.

ب) يفهم مخرجات نموذج التقييم والافتراضات المهمة والشروط المقيدة وأن يتأكد من اتساقها مع أساس ونطاق التقييم.

ج) ينظر في المخاطر الرئيسية المرتبطة بالافتراضات المطروحة في نموذج التقييم.

٩٠,٣ يجب على المقيم أن يتأكد من أن التقييم يمثل لكافة متطلبات معايير التقييم الدولية ليحقق شرط امتثال النموذج للمعايير بغض النظر عن طبيعة نموذج التقييم.

## معايير الأصول

### المعيار ٢٠٠ - منشآت الأعمال والحصص فيها

المحتويات	الفقرات
نبذة عامة	١٠
مقدمة	٢٠
أسس القيمة	٣٠
أساليب وطرق التقييم	٤٠
أسلوب السوق	٥٠
أسلوب الدخل	٦٠
أسلوب التكلفة	٧٠
اعتبارات خاصة لمنشآت الأعمال والحصص فيها	٨٠
حقوق الملكية	٩٠
معلومات منشآت الأعمال	١٠٠
اعتبارات اقتصادية وصناعية	١١٠
الأصول التشغيلية وغير التشغيلية	١٢٠
اعتبارات هيكل رأس المال	١٣٠

## ١٠. نبذة عامة

١٠,١. تُطبق المبادئ التي تتضمنها المعايير العامة على تقييمات منشآت الأعمال والحصص فيها. ويتضمن هذا المعيار المتطلبات الإضافية لتقييمات الأصول التي ينطبق عليها هذا المعيار.

## ٢٠. مقدمة

٢٠,١. يمكن أن يختلف تعريف منشأة الأعمال أو النشاط التجاري حسب غرض التقييم، ولكن بشكل عام منشآت الأعمال هي عبارة عن نشاط تجاري، أو صناعي، أو خدمي، أو استثماري. ويُمكن لهذه لمنشآت أن تتخذ أشكالاً عديدة، مثل: شركة فردية، أو شركة مساهمة (مشاركة)، أو شراكة (شركة تضامن). ويمكن أن تختلف قيمة المنشأة عن مجموع قيم الأصول أو الالتزامات الفردية التي تشكل هذه المنشأة. وعندما تكون قيمة المنشأة أكبر من مجموع صافي الأصول الملموسة وغير الملموسة الممكن تحديدها، سواء المسجلة أو غير المسجلة في المنشأة، يشار إلى القيمة الزائدة على أنها قيمة استمرارية المنشأة أو السمعة الحسنة.

٢٠,٢. عند تقييم الأصول أو الالتزامات المملوكة للمنشأة بشكل منفرد يجب على المُقيّم الامتثال للمعيار الذي ينطبق على ذلك النوع من الأصول أو الالتزامات (المعيار ٢١٠ الأصول غير الملموسة، المعيار ٤٠٠ الحقوق في الملكية العقارية، إلخ).

٢٠,٣. يجب على المُقيّم تحديد ما إذا كان التقييم هو للمنشأة بأكملها، أو للأسهم أو لحصة في المنشأة (سواءً كانت مسيطرة أو حاکمة أو غير مسيطرة)، أو نشاط معين في المنشأة. ويجب أن تكون القيمة المقدمة مناسبة لغرض التقييم وأن تقرر كجزء من نطاق المهمة (انظر المعيار ١٠١ «نطاق العمل»). ومن الضروري تحديد المنشأة أو الحقوق والمصالح التي يتم تقييمها بشكل واضح حتى وإن كانت عملية التقييم ستطبق على المنشأة بأكملها؛ وذلك لأنّ هناك مستويات مختلفة يمكن فيها التعبير عن تلك القيمة، فعلى سبيل المثال:

أ) قيمة المنشأة/المؤسسة: غالبًا ما توصف بأنها القيمة الإجمالية لحقوق الملكية في المنشأة إضافةً إلى قيمة ديونها أو الالتزامات المتعلقة بالدين، مطروحًا منها أيّ أصول نقدية أو شبه نقدية متاحة للوفاء بتلك الالتزامات.

- (ب) إجمالي القيمة الرأسمالية المستثمرة: المبلغ الإجمالي للأموال المستثمرة حاليًا في منشأة الأعمال، بغض النظر عن مصدرها، وغالبًا ما تحسب عن طريق طرح قيمة الأصل من الأصول النقدية والالتزامات الحالية.
- (ج) القيمة التشغيلية: القيمة الإجمالية لعمليات المنشأة، باستثناء قيمة أي أصول أو التزامات غير تشغيلية.
- (د) قيمة حقوق الملكية: قيمة المنشأة لجميع المساهمين.

٢٠،٤. يلزم تقييم منشآت الأعمال لأغراض مختلفة بما في ذلك عمليات الاستحواذ على المنشآت ودمجها وبيعها، والضرائب، والتقاضى، وإجراءات الإعسار، والتقارير المالية. ويمكن أن تكون الحاجة إلى تقييم المنشآت كمدخل أو خطوة في تقييمات أخرى، مثل: تقييم خيارات الأسهم، وفئة معينة من الأسهم، أو الدين.

### ٣٠. أسس القيمة

٣٠،١. وفقًا للمعيار ١٠٤ «أسس القيمة»، يجب على المُقيّم اختيار الأساس المناسب للقيمة عند تقييم المنشآت أو الحصص والمصالح المتعلقة بها.

٣٠،٢. في كثير من الأحيان يتم تقييم المنشآت باستخدام أسس القيمة التي تحددها كيانات أو منظمات غير مجلس معايير التقييم الدوليّة (تم ذكر بعض الأمثلة في المعيار ١٠٤ «أسس القيمة») ويقع على عاتق المُقيّم فهم واتباع القوانين، والسوابق القضائية واللوائح التفسيرية الأخرى ذات الصلة لأسس القيمة تلك اعتبارًا من تاريخ التقييم.

### ٤٠. أساليب وطرق التقييم

٤٠،١. يمكن تطبيق أساليب التقييم الرئيسية الثلاثة المذكورة في المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم» لتقييم منشآت الأعمال والحصص والمصالح المتعلقة بها.

٤٠،٢. يجب على المُقيّم عند اختيار الأسلوب والطريقة الالتزام بمتطلبات المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم»، بما في ذلك الفقرة ١٠٣،١، إضافةً إلى متطلبات هذا المعيار.

## ٥٠. أسلوب السوق

٥٠,١. يتم تطبيق أسلوب السوق كثيرًا عند تقييم المنشآت والحصص فيها لأنّ هذه الأصول غالبًا ما تلبّي متطلبات المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم»، الفقرات ٢٠,٢ أو ٢٠,٣.

ويجب على المُقيّم أيضاً الالتزام بمتطلبات المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم»، الفقرات ٢٠ و٣٠ عند تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها باستخدام أسلوب السوق .

٥٠,٢. المصادر الثلاثة الشائعة للبيانات المستخدمة في أسلوب السوق عند تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها هي:

(أ) أسواق الأسهم الرسمية التي يتم فيها الاتجار بحصص الملكية للمنشآت المماثلة وتبادلها.

(ب) سوق الاستحواذ التي يتم فيها بيع أو شراء المنشأة بأكملها أو حصص حاکمة فيها.

(ج) صفقات الأسهم السابقة أو العروض على ملكية المنشأة محل التقييم.

٥٠,٣. يجب أن يكون هناك أساس معقول يحكم مقارنة المنشآت المماثلة مع بعضها البعض ومدى الاعتماد عليها في أسلوب السوق. ويجب أن تكون هذه المنشآت في نفس المجال أو في مجال يشارك نفس المتغيرات الاقتصادية. وينبغي النظر في العوامل التالية للتأكد من وجود أساس معقول للمقارنة من عدمه:

(أ) أوجه الشبه والتماثل مع المنشأة محل التقييم من حيث الخصائص النوعية والكمية.

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

(ج) هل يمثل سعر المنشأة المشابهة معاملةً على أساس محايد؟

٥٠,٤. يمكن أن يكون من المناسب إجراء التعديلات عند تطبيق مكررات السوق مثل تلك الموجودة في الفقرة ٦٠,٨ على المنشأة محل التقييم والمنشآت المقارنة.

٥٠,٥. يجب على المُقيّم الالتزام بمتطلبات معيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم»، الفقرات ٣٠,٧-٣٠,٨ عند اختيار وتعديل المعاملات المقارنة.

٦٠,٥. يجب على المُقيّم الالتزام بمتطلبات معيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم»، الفقرات ٣٠,١٣-٣٠,١٤ عند اختيار وتعديل معلومات المنشآت العامة للمقارنة.

## ٦٠. أسلوب الدخل

٦٠,١. يتم تطبيق أسلوب السوق كثيرًا عند تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها؛ لأنّ هذه الأصول غالبًا ما تلبّي متطلبات المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم»، الفقرات ٤٠,٢ أو ٤٠,٣.

٦٠,٢. يجب على المُقيّم الالتزام بمتطلبات المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم»، الأقسام ٤٠ و ٥٠ عند تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها باستخدام أسلوب الدخل.

٦٠,٣. يمكن قياس الدخل والتدفقات النقدية للمنشأة وفقًا لعدة طرق، ويمكن أن يكون على أساس قبل الضريبة أو بعد الضريبة. ويجب أن يتوافق معامل الرسملة أو معدل الخصم المطبق مع نوع الدخل أو التدفقات النقدية المستخدمة.

٦٠,٤. ينبغي أن يتفق نوع الدخل أو التدفقات النقدية المستخدمة مع نوع الحق محل التقييم، فعلى سبيل المثال:  
أ) عادةً ما تُشتق قيمة المنشأة أو المؤسسة باستخدام التدفقات النقدية قبل تكاليف خدمة الديون، ومعدل الخصم المناسب للتدفقات النقدية على المستوى المؤسسي، مثل: المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال.  
ب) يمكن أن تُشتق قيمة حقوق الملكية باستخدام التدفقات النقدية لحقوق الملكية، أي بعد تكاليف خدمة الدين وتطبيق معدل الخصم المناسب للتدفقات النقدية على المستوى المؤسسي، مثل: تكلفة حقوق الملكية.

٦٠,٥. يتطلب أسلوب الدخل تقدير معدل رسملة عند رسملة الدخل أو التدفقات النقدية، أو معدل الخصم عند خصم التدفقات النقدية. ويُؤخذ في الاعتبار عدة عوامل عند تقدير المعدل المناسب، مثل: مستوى معدل الفائدة، ومعدل العائد الذي يتوقعه المشاركون في السوق لاستثمارات مماثلة، والمخاطر الكامنة في المنافع المتوقعة (انظر المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم»، الفقرات ٥٠,٢٩-٥٠,٣١).



٦٠,٦. عند تطبيق معدل الخصم، فإنّ النمو المتوقع يمكن أن يُؤخذ في الاعتبار بصورة صريحة في الدخل المتوقع أو التدفقات النقدية المتوقعة. أمّا في طرق الرسملة التي لا تستخدم مبدأ الخصم فيظهر النمو المتوقع بصورة معتادة في معامل الرسملة. وعندما يتم التعبير عن الدخل أو التدفق النقدي المتوقع بالقيمة الاسمية ينبغي استخدام معدل خصم يأخذ في الاعتبار التغيرات المتوقعة في الأسعار بسبب التضخم أو الانكماش، وعندما يتم التعبير عن الدخل أو التدفق النقدي المتوقع بالقيمة الحقيقية ينبغي استخدام معدل خصم لا يأخذ في الاعتبار التغيرات المتوقعة في الأسعار بسبب التضخم أو الانكماش.

٦٠,٧. وفقًا لأسلوب الدخل فإنّ القوائم المالية التاريخية السابقة للمنشأة غالبًا ما تستخدم كمرجع لتقدير الدخل أو التدفقات النقدية المتوقعة لها. ويمكن أن يساعد تحديد الاتجاهات والعوامل التاريخية من خلال تحليل النسب في تقديم المعلومات الضرورية لتقييم المخاطر الكامنة في عمليات المنشأة في سياق القطاع التي تعمل به والتوقعات الخاصة بأدائها المستقبلي.

٦٠,٨. يمكن أن تكون التعديلات والتسويات مناسبة لإظهار الفرق بين التدفقات النقدية التاريخية الفعلية وتلك التي يحصل عليها مشتر لحصّة في منشأة الأعمال في تاريخ التقييم. وتتضمن الأمثلة ما يلي:

(أ) تعديل وتسوية الإيرادات والمصروفات إلى مستويات تُمثل الأنشطة المستمرة والمتوقعة على نحو معقول.

(ب) عرض بيانات مالية عن المنشأة محل التقييم والمنشآت المقارنة الأخرى على أسس ثابتة.

(ج) تعديل وتسوية المعاملات التي لا تتم على أساس محايد (مثل: العقود مع المستهلكين والموردين) لتناسب معدلات السوق.

(د) تعديل وتسوية تكلفة العمالة أو الأصول المؤجرة أو المتعاقد عليها من أطراف ذوي علاقة لتبين أسعار أو معدلات السوق.

(هـ) إظهار أثر الأحداث غير المتكررة من بنود الإيرادات والمصروفات التاريخية. والأمثلة على الأحداث غير المتكررة تشمل الخسائر المترتبة على الإضرابات، أو إنشاء منشأة أو مصنع جديد، أو الظواهر المتعلقة بالطقس. وعلى أي حال فينبغي أن تُبين التدفقات النقدية المتوقعة الإيرادات والنفقات غير المتكررة التي يمكن توقعها على نحو معقول بحيث تكون الأحداث الماضية مؤشراً للأحداث المماثلة في المستقبل.

(و) تعديل وتسوية العمليات المحاسبية الخاصة بالمخزون حتى يتسنى المقارنة مع المنشأة المماثلة التي يمكن أن تختلف أسس تسجيل حساباتها عن المنشأة محل التقييم أو بغرض تصور الواقع الاقتصادي على نحو دقيق.

٦٠,٩. عند استخدام أسلوب الدخل يمكن أن يكون من الضروري إجراء تعديلات وتسويات على التقييم كي يشمل أمورًا لم تتضح ضمن تنبؤات التدفقات النقدية ولا ضمن معدل الخصم المتبع. وقد تتضمن الأمثلة تعديلات وتسويات لأغراض تسويق حصة الملكية محل التقييم، أو لتحديد هل الملكية التي يتم تقييمها ملكية مسيطرة أم غير مسيطرة في الشركة؟ ولكن ينبغي على المُقيّم ضمان أن التعديلات التي أدخلت على التقييم لا تعكس العوامل التي انعكست بالفعل في التدفقات النقدية أو معدل الخصم، على سبيل المثال: غالبًا ما ينعكس ما إذا كان الحق محل التقييم حصة مسيطرة أو غير المسيطرة في التدفقات النقدية المتوقعة.

٦٠,١٠. في حين أنه يمكن تقييم المنشآت باستخدام سيناريو واحد للتدفقات النقدية، يمكن أن يطبق المُقيّم أيضًا عدة سيناريوهات أو نماذج محاكاة خاصة عندما تكون هناك حالة جوهرية من عدم اليقين لمبلغ التدفقات النقدية المستقبلية أو توقيتها.

## ٧٠. أسلوب التكلفة

٧٠,١. لا يمكن تطبيق أسلوب التكلفة في العادة عند تقييم منشآت الأعمال والحصص فيها؛ لأنّ هذا النوع من الأصول نادرًا ما يفي بمتطلبات المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم»، ٧٠,٢ أو ٧٠,٣، ولكن توجد حالات قد يتم فيها تطبيق أسلوب التكلفة مثل ما يلي:

(أ) عندما تكون المنشأة في بدايتها أو في مرحلة مبكرة لا يمكن فيها تحديد الأرباح أو التدفقات النقدية بمصادقية وتكون المقارنات مع المنشآت الأخرى في إطار أسلوب السوق غير موثوقة أو غير عملية.

(ب) المنشأة عبارة عن استثمار أو شركة قابضة، وفي هذه الحالة تنطبق عليها طريقة الجمع في الفقرات ٧٠,٨-٧٠,٩ من المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم».

(ج) لا تمثل المنشأة نشاط أعمال مستمر، أو أنّ قيمة أصولها في التصفية يمكن أن تتجاوز قيمة أعمالها كمنشأة مستمرة.

٧٠,٢. في الحالات التي يتم فيها تقييم المنشآت أو الحصص فيها باستخدام أسلوب التكلفة ينبغي على المُقيّم الالتزام بمتطلبات الأقسام ٧٠ و ٨٠ من المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم».

## ٨٠. اعتبارات خاصة لمنشآت الأعمال والحصص والمصالح المتعلقة بها

- ٨٠،١. تتناول الأقسام التالية قائمة غير حصرية للموضوعات ذات الصلة بتقييم المنشآت والحصص فيها:
- (أ) حقوق الملكية (القسم ٩٠).
- (ب) معلومات منشآت الأعمال (القسم ١٠٠).
- (ج) الاعتبارات الاقتصادية والمتعلقة بقطاع أعمال المنشأة (القسم ١١٠).
- (د) الأصول التشغيلية وغير التشغيلية (القسم ١٢٠).
- (هـ) اعتبارات هيكل رأس المال (القسم ١٣٠).

### ٩٠. حقوق الملكية

٩٠،١. يتطلب الأخذ في الاعتبار كافة الحقوق، أو المزايا، أو الشروط التي تتعلق بحصة الملكية سواءً أكانت في صورة شركة فردية، أو شركة مساهمة (مشتركة)، أو شراكة (شركة تضامن) عند عملية التقييم. ويتم تحديد حقوق الملكية عادةً في الاختصاص القضائي بموجب الوثائق القانونية، مثل: القانون الأساسي، أو بنود في مذكرة التفاهم، أو عقد التأسيس للشركة، أو لائحة النظام الأساسي، أو اتفاقيات الشراكة، أو اتفاقيات المساهمين (يُشار إليها باسم «وثائق الشركة»). وفي بعض الحالات يمكن أن يكون من الضروري التمييز بين الملكية القانونية وملكية الانتفاع أو الملكية النفعية.

٩٠،٢. يمكن أن تتضمن الوثائق والمستندات قيودًا على نقل ملكية الحصص المراد بيعها أو أحكامًا أخرى متعلقة بالقيمة، فعلى سبيل المثال: يمكن أن تنص وثائق الشركة على أنه يجب تقييم الحصة المملوكة كنسبة من رأس مال الأسهم المُصدرة بالكامل، سواءً أكانت هذه الحصة مسيطرةً أو تمثل حقوق أقلية. وفي كل حالة لابد أن نأخذ في الاعتبار من البداية حقوق حصص الملكية محل التقييم والحقوق المرتبطة بأي فئة أخرى منها.

٩٠،٣. ينبغي الحرص على التمييز بين الحقوق والواجبات الملازمة للمصلحة وتلك التي يمكن أن تنطبق على مساهمين محددين فقط (أي تلك الواردة في اتفاق بين المساهمين الحاليين والتي يمكن أن لا تنطبق على مشتر محتمل لحصة الملكية). واعتمادًا على أساس القيمة المستخدمة قد يحتاج المُقيّم إلى النظر في الحقوق والواجبات الملازمة للمصالح محل التقييم فقط، أو كافة الحقوق والاعتبارات الكامنة للمصالح محل التقييم إضافةً إلى التي تنطبق على مالك معين.

- ٩٠,٤. ينبغي النظر في جميع الحقوق والتفضيلات المرتبطة بالمنشأة أو الحصص والمصالح فيها عند التقييم، بما في ذلك:
- (أ) إذا كانت هناك فئات عديدة من الأسهم ينبغي أن يعتبر التقييم حقوق كل فئة مختلفة، مثل ما يلي على سبيل الذكر وليس الحصر:
١. تفضيلات التصفية.
  ٢. حقوق التصويت.
  ٣. أحكام الاسترداد، والتحويل، والمشاركة.
  ٤. حق بيع وشراء الأسهم.

(ب) يمكن تحديد علاوات أو خصومات السيطرة المناسبة عندما تكون لحصة مسيطرة في المنشأة قيمة أعلى من الحصة غير المسيطرة، تبعًا لأسلوب التقييم (انظر المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم»، الفقرة ١٧, ٣٠ (ب)). وفيما يتعلق بالعلاوات الفعلية المدفوعة في المعاملات المنتهية، ينبغي للمقيّم النظر فيما إذا كانت العوامل التكاملية وغيرها من العوامل التي تسببت في دفع تلك العلاوات تنطبق على الأصل محل التقييم بشكل مقارن.

## ١٠٠. معلومات المنشآت

١٠٠,١. كثيرًا ما يتطلب تقييم منشأة ما أو حصة فيها الاعتماد على المعلومات المقدمة من الإدارة، ومن ممثلي الإدارة وغيرهم من الخبراء. وكما هو مطلوب في المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم» يجب الحرص على تحديد معقولية المعلومات المقدمة من الإدارة، ومن ممثلي الإدارة وغيرهم من الخبراء، وتقييم مدى الاعتماد عليها لغرض التقييم المحدد، على سبيل المثال: يمكن أن تعكس المعلومات المالية المستقبلية التي قدمتها الإدارة عوامل تكاملية خاصةً بمالك معين، وقد لا تكون مناسبة عند استخدام أساس قيمة يتطلب وجهة نظر المشاركين.

١٠٠,٢. تحدد القيمة في تاريخ معين المنافع المتوقعة من ملكية مستقبلية. كما يمكن للمعلومات التاريخية لمنشأة ما أيضًا أن تقدم مؤشرًا على التوقعات المستقبلية؛ ولذلك ينبغي على المقيّم النظر في البيانات المالية التاريخية للمنشأة كجزء من مهمة التقييم. وعندما يتوقع أن تحيد التوقعات عن المعلومات التاريخية، يجب أن يفهم المقيّم سبب عدم تمثيل الأداء التاريخي للتوقعات المستقبلية والأداء المستقبلي للمنشأة.

## ١١٠. الاعتبارات الاقتصادية والمرتبطة بقطاع الأعمال

١١٠,١. يُعد الاطلاع على التطورات الاقتصادية واتجاهات قطاع الأعمال التي تعمل بها المنشأة عنصرًا جوهريًا في التقييم، حيث يمكن أن تؤثر عوامل مثل الآفاق السياسية، وسياسات الحكومة، وسعر الصرف، ومعدل التضخم، وسعر الفائدة، ونشاط السوق على الأصول التي تعمل في مختلف المواقع والقطاعات الاقتصادية بشكل مختلف للغاية. ويمكن أن تكون هذه العوامل ذات أهمية خاصة عند تقييم المنشآت والحصص فيها؛ لأنّه يمكن أن تكون هناك منشآت ذات هياكل معقدة تشمل مواقع متعددة وأنواع متعددة من العمليات، فعلى سبيل المثال يمكن أن تتأثر المنشأة بعوامل اقتصادية وقطاعية محددة تتعلق بما يلي:

- أ) موقع المنشأة المُسجل والمقرّ الرئيسي والشكل القانوني لها.
- ب) طبيعة عمليات المنشأة وأين يتم كل جانب من جوانب العمل بها؟ (أي يمكن أن يتم التصنيع في موقع مختلف عن الموقع الذي يتم فيه البحث والتطوير).
- ج) مكان بيع المنشأة للسلع أو الخدمات أو كليهما.
- د) العملة أو العملات التي تستخدمها المنشأة.
- هـ) موقع الموردين للمنشأة.
- و) الضرائب والاختصاص القضائي التي تخضع لها المنشأة.

## ١٢٠. الأصول التشغيلية وغير التشغيلية

١٢٠,١. يُؤخذ تقييم حصة الملكيّة في منشأة ما في عين الاعتبار فقط في سياق المركز المالي للمنشأة في لحظة زمنية معينة. ومن المهم أنّ نفهم طبيعة الأصول والالتزامات للمنشأة لتحديد العناصر المطلوبة من أجل استخدامها في العمليات المنتجة لدخل المنشأة، وتلك الزائدة عن الحاجة أو «الفائضة» بالنسبة للمنشأة في تاريخ التقييم.

١٢٠,٢. لا تعكس معظم طرق التقييم القيمة الفعلية للأصول غير المطلوبة لتشغيل المنشأة، فعلى سبيل المثال: عند تقييم المنشأة باستخدام مكرر EBITDA (الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك) ستكون المنشأة قادرةً فقط على معرفة قيمة الأصول المستخدمة في إنتاج هذا المستوى من EBITDA. إذا كانت للمنشأة أصولًا أو التزامات غير تشغيلية، مثل: مصنعٌ خاملٌ، لن يتم عكس قيمة هذه الأصول غير التشغيلية في القيمة.

ويمكن أن تحتاج الأصول غير التشغيلية إلى أن تُحدد بشكل منفصل وأن تضاف إلى القيمة التشغيلية للمنشأة اعتمادًا على مستوى القيمة المناسب لمهمة التقييم (انظر الفقرة ٣، ٢٠).

٣، ١٢٠. يمكن أن تكون للمنشآت أصول أو التزامات غير مسجلة لا تظهر في الميزانية العمومية. ويمكن أن تشمل هذه الأصول أصولًا غير ملموسة، والآلات والمعدات التي استهلكت بالكامل والالتزامات القانونية أو الدعاوى القضائية.

٤، ١٢٠. عند النظر إلى الأصول والالتزامات غير التشغيلية على حدة فينبغي أن يضمن المُقيّم أنّ الإيرادات والنفقات المرتبطة بالأصول غير التشغيلية تُستثنى من قياسات التدفقات النقدية والتوقعات المستخدمة في التقييم، مثلًا: إذا كانت المنشأة لديها التزام مهم مرتبط بالنقص في التمويل وتم تقييم هذا الالتزام على حدة فينبغي أن تستبعد التدفقات النقدية المستخدمة في تقييم المنشأة أيّ مدفوعات «لسداد» ذلك الالتزام.

٥، ١٢٠. إذا نظر التقييم في المعلومات من المنشآت المتداولة علنًا فإن أسعار الأسهم المتداولة تشمل ضمناً قيمة الأصول غير التشغيلية إن وجدت. وعلى هذا النحو يجب على المُقيّم النظر في تعديل المعلومات من المنشآت المتداولة لاستبعاد القيمة والإيرادات والنفقات المرتبطة بالأصول غير التشغيلية.

## ١٣٠. اعتبارات هيكل رأس المال

١، ١٣٠. غالبًا ما يتم تمويل المنشآت باستخدام القروض وحقوق الملكية. ولكن قد يُطلب من المُقيّم في كثير من الحالات تقييم حقوق الملكية للمنشأة فقط أو فئة معينة منها أو نوع من حقوق الملكية. ومع أنه يمكن تقييم حقوق الملكية أو فئة معينة منها مباشرة، إلا أنه في كثير من الأحيان يتم تحديد قيمة كامل المنشأة ومن ثم يتم تخصيص هذه القيمة بين أنواع حقوق الملكية المختلفة.

١٣٠,٢ توجد عدة حقوق ملكية للأصل يمكن أن يُطلب من المقيم تقييمها ومنها:  
أ) السندات.

ب) الديون القابلة للتحويل.

ج) حقوق الشراكة.

د) حقوق الأقلية.

هـ) الأسهم العادية.

و) الأسهم الممتازة.

ز) الخيارات المالية.

ح) الضمانات.

١٣٠,٣ عندما يطلب من المقيم أن يقيم حقوق الملكية فقط أو أن يحدد كيفية توزيع القيمة بين فئات الأصول والالتزامات، يجب عليه تحديد الحقوق والتفضيلات المختلفة والمتعلقة بكل فئة من فئات الأصول والالتزامات والنظر فيها. ويمكن تصنيف الحقوق والتفضيلات إلى مجموعتين رئيسيتين، الحقوق الاقتصادية وحقوق السيطرة.

وفيما يلي قائمة غير شاملة لتلك الحقوق والتفضيلات:

أ) توزيعات الأرباح أو حقوق توزيعات الأرباح الممتازة.

ب) تفضيلات التصفية.

ج) حقوق التصويت.

د) حقوق الاسترداد.

هـ) حقوق التحويل.

و) حقوق المشاركة.

ز) حقوق الحد من إصدار أسهم جديدة.

ح) حقوق التسجيل.

ط) حقوق خيار الشراء أو البيع أو كلاهما.

١٣٠,٤ بالنسبة لهيكل رأس المال البسيطة التي تحتوي على الأسهم العادية والديون البسيطة (مثل السندات، والقروض، والسحب على المكشوف)، يمكن تقدير قيمة كافة الأسهم العادية للمنشأة من خلال تقدير قيمة الدين مباشرة وطرحها من قيمة المنشأة ومن ثم تخصيص قيمة الحقوق المتبقية بالتناسب لكافة الأسهم العادية. ولا تناسب هذه الطريقة كافة الشركات ذات هيكل رأس المال البسيطة، فلا تناسب مثلاً، الشركات المتعثرة أو عالية الاستدانة.

١٣٠,٥ أما هياكل رأس المال المعقدة، كونها تتضمن أنواع أخرى من الأسهم بخلاف الأسهم العادية، يمكن للمقيم استخدام أي طريقة معقولة لتحديد قيمة الأسهم أو فئة معينة من حقوق الملكية. وعادة ما يتم تحديد قيمة المشروع للشركة ومن ثم يتم تخصيص هذه القيمة بين مختلف فئات حقوق الملكية. وفيما يلي ثلاث طرق يمكن للمقيم استخدامها في مثل هذه الحالة:

- أ) طريقة القيمة الراهنة (CVM).
- ب) طريقة تسعير الخيارات المالية (OPM).
- ج) طريقة حساب العائد المتوقع والموزون (PWERM).

١٣٠,٦ طريقة القيمة الراهنة لا تأخذ المستقبل بعين الاعتبار، بينما تقدر كل من طريقة تسعير الخيارات المالية وطريقة حساب العائد المتوقع والموزون القيم على افتراض النتائج المستقبلية المختلفة. وتعتمد طريقة حساب العائد المتوقع والموزون على افتراضات منفصلة للأحداث المستقبلية أما طريقة تسعير الخيارات المالية فتقدر التوزيع المستقبلي للنتائج باستخدام التوزيع غير الطبيعي حول القيمة الراهنة.

١٣٠,٧ يجب على المُقيّم مراعاة أي اختلافات محتملة بين تقييم «ما قبل النقود» و «ما بعد النقود»، خاصة بالنسبة للشركات الناشئة ذات هياكل رأس المال المعقدة. فعلى سبيل المثال، قد يؤثر ضخ مبالغ نقدية (مثل «تقييم ما بعد النقود») لهذه الشركات على ملف المخاطر العام للمؤسسة وكذلك على تخصيص القيمة النسبية بين فئات الأسهم.

١٣٠,٨ يجب على المُقيّم النظر في المعاملات الأخيرة لحقوق الملكية أو أي فئة معينة منها، والتأكد من تحديث الافتراضات المستخدمة في تقييم الأصل محل التقييم حسب الضرورة لتعكس التغييرات في هيكل الاستثمار والتغيرات في ظروف السوق.



## طريقة القيمة الراهنة (CVM)

١٣٠,٩ تقوم طريقة القيمة الراهنة بتخصيص قيمة المنشأة لمختلف سندات الدين وحقوق الملكية على افتراض البيع الفوري للمنشأة. ففي هذه الطريقة، تُخصم الالتزامات المفروضة على حاملي الديون أو الأوراق المالية المكافئة للدين أولاً من قيمة كامل المنشأة لحساب قيمة الأسهم المتبقية (يجب على المُقيّم أن يأخذ في الاعتبار ما إذا كانت قيمة كامل المنشأة تتضمن أو تستثني النقد والاستخدام الناتج إما من إجمالي أو صافي الديون من أجل أغراض التخصيص). تخصص بعدها القيمة لسلسلة متنوعة من الأسهم الممتازة بناءً على أولوية التسييل أو قيمة التحويل، أيهما أكبر. وأخيراً، تخصص أي قيمة متبقية للأسهم العادية والخيارات والضمانات.

١٣٠,١٠ تتمثل قيود طريقة القيمة الراهنة في أنها لا تستشرف المستقبل ولا تنظر في المكاسب التي تحققها الخيارات المالية للعديد من فئات الأسهم.

١٣٠,١١ يجب استخدام طريقة القيمة الراهنة فقط عندما: (١) تكون هناك تصفية وشيكة للمنشأة، (٢) تكون المنشأة في مراحل مبكرة منذ انشائها وليس هناك قيمة تذكر للأسهم العادية تزيد عن قيمة أولوية التسييل للأسهم الممتازة، (٣) لم يتم إحراز تقدم ملموس في خطة عمل الشركة، أو (٤) ليس هناك أساس منطقي لتقدير المبلغ والتوقيت لأي قيمة قد تنشأ في المستقبل تزيد عن قيمة أولوية التسييل.

١٣٠,١٢ ينبغي على المُقيّم أن لا يفترض تساوي قيمة الدين أو ما شابهه من أوراق مالية مع قيمته الدفترية دون وجود مبرر منطقي لذلك.

## طريقة تسعير الخيارات المالية (OPM)

١٣٠,١٣ تقوم طريقة تسعير الخيارات بتقييم فئات الأسهم المختلفة على أساس اعتبار كل فئة من الأسهم خياراً مالياً للتدفقات النقدية التي تولدها المنشأة. وغالباً ما تُطبق هذه الطريقة على هياكل رأس المال التي يتغير فيها توزيع الأرباح حسب فئة الأسهم وحسب حصتها من إجمالي قيمة الحقوق، مثل الحالات التي تكون فيها الأسهم الممتازة قابلة للتحويل، أو أسهم حوافز الموظفين، أو خيارات مالية أو فئات أخرى من الأسهم التي لها أولوية معينة للتسييل. ويمكن تطبيق طريقة تسعير الخيارات المالية على إجمالي قيمة المنشأة شاملة ما عليها من ديون، أو أن تُطبق على أساس حقوق الملكية وفصل الديون على حدة.

١٣٠,١٤ تنظر طريقة تسعير الخيارات المالية في مختلف الشروط لاتفاقيات المساهمين والتي قد تؤثر على التوزيعات لكل فئة من فئات الأسهم في حال التصفية، ومنها مستوى أقدمية الأوراق المالية وسياسة توزيع الأرباح ونسب التحويل والمخصصات النقدية.

١٣٠,١٥ تبدأ طريقة تسعير الخيارات من قيمة إجمالي حقوق الملكية للأصل. ومن ثم تطبق الطريقة لتخصيص إجمالي قيمة الأسهم بين الأوراق المالية.

١٣٠,١٦ طريقة تسعير الخيارات المالية (أو أي طريقة هجينة ذات علاقة) مناسبة للظروف التي يصعب فيها التنبؤ بحالات التسييل في المستقبل أو في حال أن الشركة في مراحل مبكرة منذ انشائها.

١٣٠,١٧ تعتمد طريقة تسعير الخيارات المالية على نموذج بلاك شولز (Black-Scholes) لتحديد القيمة المرتبطة بالتوزيعات التي تتجاوز حدود قيمة معينة.

١٣٠,١٨. عند تطبيق طريقة تسعير الخيارات المالية، يجب أن يقوم المقيم بالخطوات التالية:

(أ) تحديد إجمالي قيمة حقوق الملكية للأصل.

(ب) تحديد أفضلية التسييل واستحقاقات توزيعات الأرباح الممتازة وأسعار التحويل والميزات الأخرى المرتبطة بالأوراق المالية ذات الصلة التي تؤثر على التوزيع النقدي.

(ج) تحديد مختلف النقاط (الحاسمة/الفاصلة) لمجموع قيمة حقوق الملكية التي تصبح فيها أولوية التسييل وأسعار التحويل نافذة.

(د) تحديد المدخلات لنموذج بلاك شولز:

١. تحديد أفق زمني معقول لطريقة تسعير الخيارات.
٢. تحديد معدل خالي من المخاطر يقابل الأفق الزمني المحدد.
٣. تحديد معامل التذبذب المناسب لحقوق ملكية الأصل.
٤. تحديد العائد المتوقع من الأرباح.

هـ) حساب القيمة لمختلف خيارات الشراء وتحديد القيمة المخصصة لكل فاصل زمني بين النقاط الفاصلة.

و) تحديد التخصيص النسبي لكل فئة من فئات الأسهم في كل فاصل زمني بين النقاط الفاصلة المحسوبة.

ز) تخصيص القيمة بين نقاط الفاصلة (محسوبة كحق الخيار في الشراء) بين فئات الأسهم بناءً على التخصيص المحدد في الخطوة (و) والقيمة المحددة في الخطوة (هـ).

ح) النظر في تعديلات إضافية على فئات الأسهم حسب الضرورة وبما يتفق مع أساس القيمة. فعلى سبيل المثال، قد يكون من المناسب تطبيق الخصومات أو العلاوات.

١٩، ١٣٠. ينبغي على المقيم الأخذ في الاعتبار ما يلي عند تحديد افتراض مناسب لتقلب الأسعار:

- ١) مرحلة عمر الأصل والتأثير النسبي للتقلبات مقارنة مع الشركات المماثلة.
- ٢) الرافعة المالية النسبية للأصل.

٢٠، ١٣٠. إضافة إلى الطريقة الموضحة أعلاه، يمكن استخدام طريقة تسعير الخيارات المالية لدعم حساب قيمة إجمالي الأسهم عندما يكون هناك سعر معروف للأوراق المالية الفردية. وتكون مدخلات التحليل الداعم هي نفسها الواردة أعلاه، ويحسب المقيم الورقة المالية فيها عن طريق تغيير قيمة إجمالي الأسهم. وتحسب هذه الطريقة الداعمة أيضًا قيمة جميع الأوراق المالية الأخرى.

## طريقة حساب العائد المتوقع الموزون (PWERM)

١٣٠,٢١. بموجب طريقة حساب العائد المتوقع الموزون، تُقدر قيمة الأسهم المختلفة على أساس تحليل القيم المستقبلية للأصل بافتراض نتائج مستقبلية مختلفة. وتستند قيمة الأسهم إلى القيمة الحالية المتوقعة والموزونة لعائدات الاستثمار المستقبلية، مع الأخذ في الاعتبار كل من النتائج المستقبلية المحتملة والمتاحة للأصل، وكذلك حقوق وتفضيلات فئات الأسهم.

١٣٠,٢٢. عادة ما تستخدم هذه الطريقة عندما توشك الشركة على الخروج من السوق ولا تخطط لزيادة إضافية لرأس المال.

١٣٠,٢٣. فيما يلي قائمة ببعض الخطوات التي ينبغي على المُقيِّم القيام بها عند تطبيق طريقة حساب العائد المتوقع والموزون:

(أ) تحديد النتائج المستقبلية المحتملة والمتاحة للأصل.

(ب) تقدير القيمة المستقبلية للأصل تحت كل نتيجة.

(ج) تخصيص القيمة المستقبلية المقدرة للأصل لكل فئة من فئات الدين وحقوق الملكية في ظل كل نتيجة ممكنة.

(د) خصم القيمة المتوقعة المخصصة لكل فئة من فئات الدين وحقوق الملكية إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يراعي المخاطر.

(هـ) تحديد وزن لكل نتيجة محتملة حسب احتمالية حدوثها لتقدير التدفقات النقدية المستقبلية الموزونة بالاحتمالات لكل فئة من فئات الدين وحقوق الملكية.

(و) النظر في إمكانية التعديلات الإضافية على فئات الأسهم حسب الضرورة وبما يتماشى مع أساس القيمة. فعلى سبيل المثال، قد يكون من المناسب تطبيق الخصومات أو العلاوات.

١٣٠,٢٤. ينبغي على المقيم إجراء التسويات على القيم الحالية الموزونة بالاحتمالات الخاصة بقيم الخروج المستقبلية مع القيمة الإجمالية للأصول للتأكد من معقولية التقييم الكلي للمنشأة.

١٣٠,٢٥. يمكن أن تجمع القيم بين عناصر طريقة تسعير الخيارات المالية وطريقة حساب العائد المتوقع والموزون واستحداث منهجية هجينة باستخدام طريقة تسعير الخيارات المالية لتقدير تخصيص القيمة في واحد أو أكثر من السيناريوهات الموزونة.

### المعيار ٢١٠ - الأصول غير الملموسة

المحتويات	الفقرات
نبذة عامة	١٠
مقدمة	٢٠
أسس القيمة	٣٠
أساليب وطرق التقييم	٤٠
أسلوب السوق	٥٠
أسلوب الدخل	٦٠
أسلوب التكلفة	٧٠
الاعتبارات الخاصة للأصول غير الملموسة	٨٠
معدلات الخصم أو العائد للأصول غير الملموسة	٩٠
العمر الاقتصادي للأصول غير الملموسة	١٠٠
فائدة استهلاك الضرائب	١١٠

## ١٠. نبذة عامة

١٠,١ تنطبق المبادئ المنصوص عليها في المعايير العامة على تقييمات الأصول غير الملموسة والتقييمات باستخدام أحد مكونات هذه الأصول. وينص هذا المعيار على المتطلبات الإضافية التي تنطبق على تقييمات الأصول غير الملموسة.

### ٢٠. مقدمة

٢٠,١ الأصل غير الملموس هو أصل غير نقدي يتضح من خلال خصائصه الاقتصادية. ولا تتمتع هذه الأصول بأي خصائص مادية، ولكنها تمنح حقوق أو منافع اقتصادية لمالكها.

٢٠,٢ تُعرف بعض الأصول غير الملموسة وتوصف عن طريق خصائص، مثل: ملكيتها، ووظيفتها، ووضعها في السوق، وسمعتها. وتميز هذه الخصائص الأصول غير الملموسة عن غيرها.

٢٠,٣ هناك أنواع عديدة من الأصول غير الملموسة، ولكنها عادةً ما تعتبر مندرجة تحت فئة واحدة أو أكثر من الفئات التالية (أو الشهرة):

أ) المرتبطة بالتسويق: تستخدم الأصول غير الملموسة المرتبطة بالتسويق أساساً في تسويق المنتجات أو الخدمات، أو الترويج لها. ومن الأمثلة على ذلك: العلامات والأسماء التجارية، والتصميم التجاري الفريد، وأسماء نطاقات الإنترنت.

ب) المرتبطة بالعملاء: تشمل الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء قوائم العملاء، والمهام، وعقود العملاء، والعلاقات التعاقدية وغير التعاقدية معهم.

ج) المرتبطة بالأعمال الفنية: تنشأ الأصول غير الملموسة المرتبطة بالأعمال الفنية عن الحق في المنافع المُدرة من الأعمال الفنية كالمسرحيات، والكتب، والأفلام، والموسيقى، ومن حماية حقوق التأليف والنشر غير التعاقدية.

د) المرتبطة بالعقود: تمثل الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعقود قيمة الحقوق الناشئة عن الاتفاقيات التعاقدية. ومن الأمثلة على ذلك: عقود الترخيص، ورسوم الملكية الفكرية، وعقود الخدمات أو التوريد، وعقود الإيجار، والتصاريح، وحقوق البث، وعقود الخدمات أو عقود العمل، وعقود عدم المنافسة، والحقوق في الموارد الطبيعية.

ه) المرتبطة بالتقنية: تنشأ الأصول غير الملموسة المرتبطة بالتقنية عن الحقوق التعاقدية أو غير التعاقدية في استخدام التقنية المسجلة وغير المسجلة كبراءات الاختراع، وقواعد البيانات، والتركيبات، والتصاميم، والبرمجيات، والعمليات، والوصفات.

٢٠,٤. تتشارك الأصول غير الملموسة المتشابهة تحت نفس الفئة مع بعضها البعض في بعض الخصائص إلا أنها أيضًا تختلف في بعض الخصائص التي تتفاوت حسب نوع الأصل غير الملموس. بالإضافة إلى ذلك قد تمثل بعض الأصول غير الملموسة مثل العلامات التجارية مزيًا من الفئات المذكورة في الفقرة ٢٠,٣.

٢٠,٥. يجب على المُقيمين لا سيما عند تقييم الأصول غير الملموسة معرفة ما يجب تقييمه على وجه التحديد والغرض من التقييم. ومن الأمثلة على ذلك: عادةً ما يكون لبيانات العملاء (الأسماء، العناوين، إلخ) قيمةً مختلفةً تمامًا عن عقود العملاء (تلك السارية في تاريخ التقييم)، والعلاقات مع العملاء (قيمة العلاقات الحالية مع العملاء بما في ذلك العقود الحالية والمستقبلية). ويمكن أن تختلف الأصول غير الملموسة التي ينبغي تقييمها وطريقة تحديدها باختلاف الغرض من التقييم، ويمكن أن تؤدي الاختلافات في كيفية تحديد الأصول غير الملموسة إلى اختلافات جوهرية في القيمة.

٢٠,٦. بوجه عام يُقصد بالشهرة أيّ منفعة اقتصادية مستقبلية تنشأ عن أيّ نشاط تجاريّ أو أيّ مصلحة فيه أو من استخدام مجموعة من الأصول لم يتم الاعتراف بها بشكل منفصل في أيّ أصل آخر. وعادةً ما تقاس قيمة الشهرة التجارية كالمبلغ المتبقي بعد اقتطاع قيم كافة الأصول الملموسة وغير الملموسة والنقدية المعدلة للالتزامات الفعلية أو المحتملة من قيمة أيّ منشأة. وعادةً ما تُعرف بأنها الزيادة في السعر المدفوع في عملية استحواذ حقيقية أو افتراضية لإحدى الشركات عن قيمة الأصول والالتزامات الأخرى المحددة لتلك الشركة. ولأغراض معينة يمكن أن يتطلب الأمر تقسيم الشهرة إلى شهرة قابلة للتحويل (التي يمكن تحويلها إلى الغير) أو غير القابلة للتحويل أو «الشخصية».

٢٠,٧. حيث إنّ مبلغ الشهرة التجارية يعتمد على أي من الأصول الملموسة وغير الملموسة الأخرى معترف بها، فإنّ قيمته يمكن أن تختلف عند حسابها لأغراض مختلفة. ومن الأمثلة على ذلك: في حالة دمج منشآت الأعمال بموجب المعايير المحاسبية الدّوليّة (IFRS) أو مبادئ المحاسبة المقبولة عمومًا في الولايات المتحدة US GAAP يعترف بأيّ أصل غير ملموس فقط بالقدر الذي يكون فيه: (أ) قابلًا للفصل أي يمكن فصله أو تقسيمه عن المنشأة وبيعه وتحويل ملكيته وترخيصه وتأجيريه أو تبادله إمّا بشكل فرديّ، أو مع عقد ذي علاقة، أو أصل أو التزام قابل للتحديد، بصرف النظر عمّا إذا كانت المنشأة تعتزم القيام بذلك. (ب) ناشئًا عن حقوق تعاقدية أو غيرها من الحقوق القانونية بصرف النظر عمّا إذا كانت هذه الحقوق قابلةً للتحويل، أو الفصل عن المنشأة، أو عن الحقوق والالتزامات الأخرى.



٢٠,٨. على الرغم من أنّ جوانب الشهرة يمكن أن تتفاوت تبعًا للغرض من التقييم إلا أنّها في كثير من الأحيان تتشارك في عناصر مثل:  
(أ) العوامل التكاملية الناشئة عن اندماج منشأتين أو أكثر (مثل: تخفيض تكاليف التشغيل، أو وفورات الحجم، أو ديناميات مزيج المنتجات).  
(ب) فرص توسيع نطاق المنشأة إلى أسواق جديدة ومختلفة.  
(ج) الاستفادة من القوى العاملة (ولا تشمل عادةً أيّ ملكيّة فكرية مطورة من هذه العمالة).  
(د) المنفعة التي من المنتظر تحقيقها من الأصول المستقبلية، مثل: العملاء الجدد، والتقنيات المستقبلية.  
(هـ) قيمة الاندماج واستمرارية النشاط.

٢٠,٩. يمكن للمقيمين إجراء تقييمات مباشرة للأصول غير الملموسة عندما تكون قيمتها هي الغرض من التحليل أو جزء منه. ومع ذلك عند تقييم المنشآت والحصص فيها والعقارات والآلات والمعدات ينبغي على المقيمين مراعاة ما إذا كان هناك أصولًا غير ملموسة مرتبطة بتلك الأصول وما إذا كانت هذه الأصول تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على الأصل محل التقييم، على سبيل المثال: عند تقييم فندق ما باستخدام أسلوب الدخل يمكن أن تنعكس مساهمة قيمة علامته التجارية بالفعل في الأرباح التي يدرها.

٢٠,١٠. تجرى تقييمات الأصول غير الملموسة لمجموعة مختلفة من الأغراض. ويتحمل المقيّم مسؤولية فهم الغرض من التقييم وما إذا كان ينبغي تقييم الأصول غير الملموسة بشكل منفصل عن الأصول الأخرى أم معها. وفيما يلي قائمة غير حصرية بنماذج للحالات التي عادةً ما تشتمل على أحد عناصر تقييم الأصول غير الملموسة:

(أ) لأغراض التقارير المالية، عادةً ما يتطلب الأمر إجراء تقييمات للأصول غير الملموسة عند تفسير أسباب عمليات اندماج المنشآت والاستحواذ على الأصول والمبيعات وتحليل اضمحلال القيمة.

(ب) لأغراض إعداد التقارير الضريبية، عادةً ما يتطلب الأمر إجراء تقييمات للأصول غير الملموسة للمساعدة في إجراء تحليلات لأسعار تحويل الملكية والتخطيط وإعداد تقارير عن ضرائب التركات والهبات وتحليلات ضرائب القيمة المضافة.

(ج) يمكن أن تكون الأصول غير الملموسة موضوعًا لدعوى قضائية مما يستلزم إجراء تحليل للتقييم في حالات، مثل: المنازعات بين المساهمين وحسابات الخسائر وفسخ عقد الزواج (الطلاق).

(د) يمكن أن تتطلب الأحداث النظامية أو القانونية تقييم الأصول غير الملموسة مثل إجراءات نزع الملكية ومصادرة الأملاك.

(هـ) عادةً ما يُطلب من المُقيمين تقييم الأصول غير الملموسة كجزء من الاستشارات العامة والإقراض بضمانات إضافية والالتزامات المالية لدعم المعاملات.

### ٣٠. أسس القيمة

٣٠،١. ووفقًا للمعيار ١٠٤ «أسس القيمة» يجب على المُقيّم اختيار أساس أو أسس القيمة المناسبة عند تقييم الأصول غير الملموسة.

٣٠،٢. عادةً ما تجرى تقييمات الأصول غير الملموسة باستخدام أسس القيمة المحددة من منظمات ومؤسسات غير مجلس معايير التقييم الدوليّة (IVSC) (يتضمن المعيار ١٠٤ أسس القيمة بعض الأمثلة عليها) ويجب على المُقيّم استيعاب الأنظمة والسوابق القضائية وغيرها من الإرشادات التفسيرية المتعلقة بهذه الأسس، والالتزام بها اعتبارًا من تاريخ التقييم.

### ٤٠. أساليب وطرق التقييم

٤٠،١. يمكن تطبيق أساليب التقييم الثلاثة المنصوص عليها في المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم» جميعها على تقييم الأصول غير الملموسة.

٤٠،٢. يجب على المُقيّم الامتثال لمتطلبات المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم، بما في ذلك الفقرة ٣،١ عند اختيار الأسلوب والطريقة، إضافة إلى متطلبات هذا المعيار.

### ٥٠. أسلوب السوق

٥٠،١. ووفقًا لهذا الأسلوب، تحدد قيمة أيّ أصول غير ملموسة تبعًا لنشاط السوق (على سبيل المثال: المعاملات لأصول مطابقة أو مماثلة).

٥٠،٢. عادةً ما تشمل المعاملات المتضمنة للأصول غير الملموسة غيرها من الأصول الأخرى، مثل: منشآت الأعمال المندمجة التي تتضمن الأصول غير الملموسة.

٥٠,٣. يجب على المقيم الالتزام بالفقرتين ٢٠,٢ و ٢٠,٣ من المعيار ١٠٥ عند تحديد تطبيق أسلوب السوق على تقييم الأصول غير الملموسة من عدمه. بالإضافة إلى ذلك ينبغي على المقيمين فقط تطبيق أسلوب السوق لتقييم الأصول غير الملموسة في حالة استيفاء كل من المعيارين التاليين:  
(أ) توفر معلومات عن معاملات على أساس محايد متضمنة للأصول غير الملموسة المطابقة أو المماثلة في تاريخ التقييم أو قرابته.  
(ب) توفر معلومات كافية للسماح للمقيّم بتعديل كافة الفروق الجوهرية بين الأصل غير الملموس محل التقييم وتلك التي تتضمنها المعاملات.

٥٠,٤. تعني الطبيعة غير المتجانسة للأصول غير الملموسة وحقيقة أنها نادرًا ما يتم التعامل معها بمعزل عن غيرها من الأصول، صعوبة العثور على أدلة سوقية على المعاملات المتضمنة لأصول متطابقة. في حالة العثور على أدلة سوقية فإن ذلك عادةً ما يكون مرتبطًا بأصول متشابهة ولكنها غير متطابقة.

٥٠,٥. في حالة توفر أدلة إما على الأسعار أو مضااعفات التقييم ينبغي على المقيمين إجراء تعديلات عليها لإبراز الفروق بين الأصل محل التقييم وتلك المتضمنة في المعاملات. وهذه التعديلات ضرورية لإبراز الخصائص المميزة للأصل غير الملموس محل التقييم والأصول المتضمنة في المعاملات. ولا يمكن تحديد هذه التعديلات إلا على المستوى النوعي وليس الكمي. ولكن يمكن أن تبين الحاجة إلى إجراء تعديلات نوعية جوهرية أن أسلوبًا آخرًا سيكون أنسب لإجراء التقييم.

٥٠,٦. تماشيًا مع ما سبق، تشمل الأمثلة على الأصول غير الملموسة التي يُستخدم معها أسلوب السوق عادة ما يلي:  
(أ) ترددات الطيف الإذاعي.  
(ب) أسماء نطاقات الإنترنت.  
(ج) تراخيص سيارات الأجرة.

٥٠,٧. طريقة المعاملات الإرشادية هي طريقة السوق الوحيدة التي يمكن تطبيقها على الأصول غير الملموسة.

٥٠,٨. يمكن في حالات نادرة تداول أي أوراق مالية مماثلة بشكل كافي للأصل غير الملموس محل التقييم تداولًا عامًا، مما يسمح باستخدام طريقة الشركات العامة للإرشادية. ومن الأمثلة على هذه الأوراق المالية حقوق القيمة المشروطة (CVRs) المرتبطة بأداء منتج أو تقنية بعينها.

## ٦٠. أسلوب الدخل

٦٠,١. وفقًا لهذا الأسلوب، تحدد قيمة أي أصول غير ملموسة تبعًا للقيمة الحالية للدخل أو التدفقات النقدية أو وفورات التكاليف الراجعة إلى الأصل غير الملموس خلال عمره الاقتصادي.

٦٠,٢. يجب على المُقيمين الالتزام بالفقرتين ٤٠,٢ و ٤٠,٣ من المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم» عند تحديد تطبيق أسلوب الدخل على تقييم الأصول غير الملموسة من عدمه.

٦٠,٣. كثيرًا ما يُدرج الدخل المرتبط بالأصول غير الملموسة في السعر المدفوع مقابل البضائع أو الخدمات. وقد يكون من الصعب فصل الدخل المرتبط بالأصول غير الملموسة عن الدخل المرتبط بغيرها من الأصول الملموسة وغير الملموسة. وقد صممت العديد من طرق أسلوب الدخل لفصل المنافع الاقتصادية المرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم.

٦٠,٤. أسلوب الدخل هو الطريقة الشائعة في تقييم الأصول غير الملموسة وعادةً ما يستخدم في تقييمها بما في ذلك ما يلي:

- أ) التقنية
- ب) الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء (مثل: قوائم المهام السابقة، والعقود، والعلاقات)
- ج) الأسماء والعلامات والسّمات التجارية
- د) تراخيص التشغيل (مثل: عقود الامتياز التجاري، وتراخيص الألعاب، وترددات الطيف الإذاعي)
- هـ) عقود عدم المنافسة

## طرق أسلوب الدخل

- ٦٠,٥. هناك العديد من طرق أسلوب الدخل. والطرق التالية متناولةً في هذا المعيار بمزيد من التفاصيل:
- أ) طريقة الإيرادات الزائدة
  - ب) طريقة الإعفاء من رسوم الملكية الفكرية
  - ج) طريقة الأرباح الزائدة أو التقييم باستخدام الأصل غير الملموس محل التقييم وبدونه
  - د) طريقة الأعمال الناشئة أو تحت التأسيس (التدفقات النقدية المخصومة المعدلة)
  - هـ) طريقة الموزع

## طريقة الإيرادات الزائدة

٦٠,٦. تقدر هذه الطريقة قيمة الأصل غير الملموس من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية الراجعة إلى الأصل غير الملموس محل التقييم بعد استبعاد نسبة التدفقات النقدية الراجعة إلى غيره من الأصول اللازمة لتوليد التدفقات النقدية («الأصول المساهمة»). وعادةً ما تستخدم هذه الطريقة مع التقييمات التي تتطلب من المشتري توزيع السعر الإجمالي المدفوع للمنشأة بين الأصول الملموسة والأصول غير الملموسة القابلة للتحديد والشهرة.

٦٠,٧. الأصول المساهمة هي تلك المستخدمة مع الأصل غير الملموس محل التقييم في تحقيق التدفقات النقدية المحتملة والمرتبطة بهذا الأصل. والأصول التي لا تساهم في التدفقات النقدية المحتملة والمرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم ليست بأصول مساهمة.

٦٠,٨. يمكن تطبيق طريقة الإيرادات الزائدة باستخدام عدة فترات من التدفقات النقدية المتوقعة («طريقة الإيرادات الزائدة متعددة الفترات أو «MPEEM»)، أو فترة واحدة من التدفقات النقدية المتوقعة («طريقة الإيرادات الزائدة ذات الفترة الواحدة») أو برسمة فترة واحدة من التدفقات النقدية المتوقعة («طريقة الإيرادات الزائدة المرسملة» أو «طريقة المعادلة الرياضية»).

٦٠,٩. عادةً ما تكون طريقة الإيرادات الزائدة المرسملة أو طريقة المعادلة الرياضية مناسبةً فقط إذا كان الأصل غير الملموس يعمل وسط ظروف مستقرة بمعدلات نمو أو هبوط ثابتة وهوامش ربح ثابتة ومستويات أو عائدات ثابتة للأصول المساهمة.

٦٠,١٠. بما أنّ معظم الأصول غير الملموسة تزيد أعمارها الاقتصادية عن فترة واحدة، وتتبع عادةً أنماط نمو أو هبوط غير خطية وقد تتطلب مستويات مختلفة من الأصول المساهمة مع الوقت، فإنّ طريقة «الإيرادات الزائدة متعددة الفترات» هي الطريقة الأكثر استخدامًا؛ لأنّها توفر أعلى مستوى من المرونة وتسمح للمقيمين بالتنبؤ صراحةً بالتغيرات في هذه المدخلات.

٦٠,١١. وسواء طُبقت في صورة فترة واحدة أو فترات متعددة أو مرسلة فإنّ الخطوات الرئيسية لتطبيق هذه الطريقة تتمثل فيما يلي:

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

(ب) التنبؤ بقيمة وتوقيت النفقات المستقبلية اللازمة لتحقيق العوائد من الأصل محل التقييم والأصول المساهمة المرتبطة به.

(ج) تعديل المصروفات لاستبعاد تلك المرتبطة بإنشاء أصول غير ملموسة جديدة غير لازمة لتحقيق الإيرادات والمصروفات المتوقعة. يمكن أن تكون هوامش الربح في طريقة الإيرادات الزائدة أعلى من هوامش ربح المنشأة بأكملها؛ نظرًا لأنّ هذه الطريقة تستبعد الاستثمار في بعض الأصول غير الملموسة الجديدة، ومن الأمثلة على ذلك:

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

٢. لن تكون مصروفات التسويق المتعلقة بالحصول على عملاء جدد لازمة عند تقييم الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء الحالية.

(د) تحديد الأصول المساهمة اللازمة لتحقيق الإيرادات والمصروفات المتوقعة. وعادةً ما تشمل الأصول المساهمة رأس المال العامل والأصول الثابتة والقوى العاملة والأصول غير الملموسة المحددة بخلاف الأصل غير الملموس محل التقييم.

(هـ) تحديد معدل العائد المناسب على كلّ أصل من الأصول المساهمة بناءً على تقييم المخاطر المرتبطة بذلك الأصل، فعلى سبيل المثال: عادةً ما تتطلب الأصول منخفضة المخاطر مثل رأس المال العامل عائدًا أقل نسبيًا. وعادةً ما تتطلب الأصول غير الملموسة المساهمة والآلات والمعدات المتخصصة معدلات عائد أعلى نسبيًا.

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

ز) تحديد معدل الخصم المناسب للأصل غير الملموس محل التقييم والقيمة الحالية أو رسملة الأرباح الزائدة.

ح) حساب فائدة استهلاك الضرائب (TAB) وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم إذا كان ذلك مناسبًا لغرض التقييم (انظر الفقرات ١١٠،٤-١١٠،١).

٦٠،١٢. ينبغي سداد رسوم الأصول المساهمة (CACs) لكافة الأصول الملموسة وغير الملموسة الحالية والمستقبلية والأصول المالية التي تساهم في توليد التدفقات النقدية، وفي حالة مشاركة الأصل المطلوب سداد هذه الرسوم عنه في أكثر من خط أعمال واحد فيجب توزيع هذه الرسوم بين مختلف خطوط الأعمال ذات العلاقة.

٦٠،١٣. ينبغي أن يتم تحديد ما إذا كان رسم الأصل المساهم مناسبًا لمكونات الشهرة أم لا بناءً على تقييم الحقائق والظروف ذات العلاقة، وينبغي على المُقيّم ألا يطبق رسوم الأصول المساهمة أو التعديلات البديلة للشهرة آلياً ما لم تكن الظروف ضامنةً لهذه الرسوم. وعادةً ما تكون القوى العاملة، بما أنها قابلة للقياس، العنصر الوحيد للشهرة الذي ينبغي أن تؤخذ مقابلةً هذه الرسوم؛ لذلك يجب على المُقيّمين التأكد من وجود أساس قوي لتطبيق رسوم الأصول المساهمة على أي من عناصر الشهرة بخلاف القوى العاملة.

٦٠،١٤. تحتسب رسوم الأصول المساهمة عادة على أساس ما بعد خصم الضرائب كعائد عادل على قيمة الأصل المساهم، وفي بعض الحالات يُخصم أيضًا عائد الأصل المساهم. والعائد المناسب على أي أصل مساهم هو عائد الاستثمار الذي يشترطه أيُّ مشارك عادي على الأصل. والعائد على الأصل المساهم هو استرداد مبلغ الاستثمار المبدئي في الأصل. وينبغي ألا يكون هناك أيُّ فرق في القيمة بغض النظر عما إذا كانت رسوم الأصول المساهمة محتسبةً على أساس ما قبل أو ما بعد خصم الضرائب.

٦٠،١٥. إذا كان الأصل المساهم ذو طبيعة غير متناقصة أو ناضبة، مثل: رأس المال العامل فلا يلزم سوى تحقيق عائد عادل على الأصل.

٦٠،١٦. بالنسبة للأصول غير الملموسة المساهمة التي قُيِّمت باستخدام طريق الإعفاء من رسوم الملكية الفكرية فينبغي أن يكون رسم الأصل المساهم مساويًا لرسوم الملكية الفكرية (المعدلة عادةً إلى معدل رسوم الترخيص بعد خصم الضرائب).

٦٠،١٧. ينبغي تطبيق طريقة الإيرادات الزائدة فقط على أصل غير ملموس واحد لأيّ تدفق محدد من الإيرادات والدخل (عادةً الأصل غير الملموس الأساسي أو الأهم)، فعلى سبيل المثال: عند تقييم الأصول غير الملموسة لشركة ما تستخدم كلاً من التقنية والاسم التجاري في تقديم منتج أو خدمة (أي أنّ الإيرادات المرتبطة بالتقنية والاسم التجاري واحدة)، فينبغي فقط استخدام طريقة الإيرادات الزائدة لتقييم أحد الأصول غير الملموسة ويجب استخدام طريقة بديلة لتقييم الأصل الآخر، ولكن إذا كان لدى الشركة خطوط إنتاج متعددة وكان كلٌ منها يستخدم تقنيةً مختلفةً ويحقق إيرادات وأرباح مختلفة فيمكن تطبيق طريقة الإيرادات الزائدة في تقييم التقنيات المختلفة والمتعددة.

طريقة الإعفاء من رسوم الملكية الفكرية

٦٠،١٨. تحدد قيمة أيّ أصل غير ملموس وفقاً لهذه الطريقة تبعاً لقيمة دفعات رسوم الملكية الفكرية الافتراضية والتي سيتم توفيرها عن طريق امتلاك الأصل وذلك بالمقارنة مع الحصول على ترخيص للأصل غير الملموس من طرف خارجي. ومن الناحية النظرية يمكن اعتبار هذه الطريقة على أنّها طريقة التدفقات النقدية المخصومة المطبقة على التدفقات النقدية والتي يمكن أن يحصل عليها مالك الأصل غير الملموس من خلال ترخيص الأصل غير الملموس لأطراف أخرى.

٦٠،١٩. فيما يلي الخطوات الرئيسية لتطبيق طريقة الإعفاء من رسوم الملكية الفكرية:

(أ) وضع التوقعات المرتبطة بالأصل غير الملموس الجاري تقييمه لتحديد عمر الأصل غير الملموس محل التقييم. وأكثر المقاييس المتوقعة شيوعاً هي الإيرادات؛ نظراً لأنّ معظم رسوم الملكية الفكرية تدفع كنسبة مئوية من الإيرادات. ومع ذلك يمكن أن تكون المقاييس الأخرى مثل رسوم الملكية الفكرية لكل وحدة مناسبة عند إجراء تقييمات معينة.

(ب) تحديد معدل رسوم الملكية الفكرية للأصل غير الملموس محل التقييم. ويمكن استخدام طريقتين لاشتقاق معدل افتراضيّ لرسوم الملكية الفكرية. وتعتمد الطريقة الأولى على معدلات رسوم الملكية الفكرية في السوق لمعاملات مماثلة أو مشابهة. والشرط الأساسي لهذه الطريقة وجود أصول غير ملموسة مماثلة ومرخصة على أساس تجاري بحت. أمّا الطريقة الثانية فتعتمد على تقسيم الأرباح التي من المفترض أن يدفعها أي مُرخّص له للمرخّص في أيّ معاملة على أساس محايد مقابل الحصول على حقوق استخدام الأصل غير الملموس محل التقييم.



ج) تطبيق معدل رسوم الملكية الفكرية المحدد على التوقعات لحساب دفعات رسوم الملكية الفكرية التي يمكن تجنبها بامتلاك الأصل غير الملموس.

د) تقدير أيِّ مصروفات إضافية التي يكون مالك ترخيص الأصل غير الملموس مسؤولاً عنها. يمكن أن يشمل ذلك الدفعات المقدمة التي يشترطها بعض المرخصين. وينبغي تحليل معدل رسوم الملكية الفكرية لتحديد ما إذا كان المصروفات (مثل: الصيانة، والتسويق والدعاية) مسؤولية المرخص أو المرخص له. وسيأخذ معدل رسوم الملكية الفكرية «الإجمالية» في الاعتبار كافة المسؤوليات والمصروفات المرتبطة بملكيّة أصل مرخص والمستحقة للمرخص، في حين أنّ معدل رسوم الملكية الفكرية «الصافية» سيأخذ في الاعتبار بعض أو كافة المسؤوليات والمصروفات المرتبطة بالأصل المرخص والمستحقة للمرخص له. وحسب ما إذا كان معدل رسوم الملكية الفكرية «إجمالي» أو «صافي» ينبغي أن يستبعد التقييم أو يتضمن، على التوالي، خصم مصروفات، مثل: مصروفات الصيانة، أو التسويق، أو الدعاية المرتبطة بالأصل المرخص افتراضياً.

هـ) إذا كانت النفقات ودفعات رسوم الملكية الفكرية الافتراضية قابلةً للخصم الضريبي، فيمكن أن يكون من المناسب تطبيق معدل الضريبة المناسب لتحديد وفورات ما بعد خصم الضرائب المرتبطة بملكيّة الأصل غير الملموس. ومع ذلك ولأغراض معينة (مثل: أسعار تحويل الملكيّة) فلا تؤخذ الآثار الضريبية عادةً في الاعتبار عند إجراء التقييم وينبغي تجاوز هذه الخطوة.

و) تحديد معدل الخصم المناسب للأصل غير الملموس محل التقييم والقيمة الحالية أو رسمة المدخرات المرتبطة بملكيّة الأصل غير الملموس.

ح) حساب فائدة استهلاك الضرائب (TAB) وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم إذا كان ذلك مناسباً لغرض التقييم (انظر الفقرات 110، 110، 110، 110).

٦٠،٢٠. وسواءً أكان حساب معدل رسوم الترخيص مبنياً على طريقة معاملات السوق أو تقسيم الأرباح (أو كليهما) ينبغي أن تأخذ عملية اختياره خصائص الأصل غير الملموس محل التقييم والبيئة التي يستخدم فيها في عين الاعتبار. وتشكل مراعاة هذه الخصائص أساساً لتحديد معدل رسوم الملكية الفكرية ضمن نطاق من المعاملات الملاحظة أو نطاق الأرباح المتاحة للأصل غير الملموس محل التقييم في طريقة تقسيم الأرباح. وتشمل العوامل التي ينبغي أخذها في الاعتبار ما يلي:

أ) البيئة التنافسية: حجم سوق الأصل غير الملموس وتوفر البدائل الواقعية وعدد المنافسين وعقبات الدخول ووجود تكاليف التحويل (أو عدم وجودها).

ب) أهمية الأصل غير الملموس محل التقييم للمالك: ما إذا كان الأصل محل التقييم عاملاً رئيسياً للتفريق بين المنافسين والأهمية التي يلعبها في استراتيجية التسويق المعتمدة من المالك، وأهميته النسبية بالمقارنة بغيره من الأصول الملموسة وغير الملموسة، والمبلغ الذي ينفقه المالك على إنشاء الأصل محل التقييم وصيانته وتحسينه.

ج) دورة حياة الأصل غير الملموس محل التقييم: العمر الاقتصادي المتوقع للأصل وأي مخاطر لتقادم الأصل غير الملموس.

٦٠،٢١. عند تحديد معدل لرسوم الملكية الفكرية، ينبغي على المُقيّم أيضًا مراعاة ما يلي:

أ) يعتمد مدى استعداد المشاركين لدفع رسوم الترخيص عند إبرام الاتفاقية على مستوى أرباحهم والمساهمة النسبية للأصل غير الملموس المُرخّص في تلك الأرباح، على سبيل المثال: لن يُرخّص أيُّ مُصنّع لمنتجات استهلاكية اسمًا تجاريًا بمعدل رسوم ترخيص يحقق أرباحاً أقل من بيع المنتجات الحاملة للعلامة التجارية مقارنة ببيع المنتجات العامة.

ب) عند النظر في المعاملات الخاضعة لرسوم الترخيص ينبغي على المُقيّم فهم الحقوق المنتقلة إلى المُرخّص له وأي قيود عليه، فعلى سبيل المثال: يمكن أن تنص عقود رسوم الترخيص على قيود جوهرية بشأن استخدام أيّ أصول غير ملموسة مرخصة، مثل: القيود المفروضة على منطقة جغرافية بعينها أو منتج معين. بالإضافة إلى ذلك ينبغي على المُقيّم استيعاب طريقة هيكلية الدفعات المستحقة بموجب عقد الترخيص بما في ذلك ما إذا كانت هناك دفعات مسبقة أم مرحلية أم عقود خيار للحصول على الممتلكات المرخصة مباشرة، إلخ.

### طريقة التقييم باستخدام الأصل غير الملموس وبدونه

٦٠،٢٢. تشير هذه الطريقة إلى قيمة الأصل غير الملموس بمقارنة حالتين: الأولى تستخدم فيه المنشأة الأصل غير الملموس محل التقييم والآخرى لا تستخدمه (ولكن تظل كافة العوامل الأخرى ثابتة).

٦٠،٢٣. يمكن إجراء المقارنة بين السيناريوهين بطريقتين:

أ) حساب قيمة المنشأة في ضوء كل حالة حيث يكون الفرق في قيم المنشأة هو قيمة الأصل غير الملموس محل التقييم.

ب) حساب الفرق بين الأرباح في الحالتين لكل فترة مستقبلية. ثم تستخدم القيمة الحالية لتلك المبالغ لتحديد قيمة الأصل غير الملموس محل التقييم.

٦٠،٢٤. من الناحية النظرية، ينبغي أن تصل كلاً الطريقتين إلى قيمة متماثلة للأصل غير الملموس شريطة ألا يقوم المُقيّم بمراعاة التأثير على أرباح المنشأة فحسب، بل أيضاً العوامل الإضافية، مثل: الفروق بين السيناريوهين في الاحتياجات والنفقات الرأسمالية.

٦٠،٢٥. كثيراً ما تستخدم هذه الطريقة في تقييم عقود عدم المنافسة، ولكن يمكن أن يكون استخدامها مناسباً عند تقييم الأصول غير الملموسة الأخرى في حالات معينة.

٦٠،٢٦. فيما يلي الخطوات الرئيسية لتطبيق طريقة التقييم باستخدام الأصل غير الملموس وبدونه:

(أ) إعداد توقعات الإيرادات والمصروفات والنفقات الرأسمالية واحتياجات رأس المال العامل الخاصة بالمنشأة على افتراض استخدام كافة أصولها بما في ذلك الأصل غير الملموس محل التقييم. وهي التدفقات النقدية في سيناريو «استخدام الأصل».

(ب) استخدام معدل خصم مناسب لحساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية في سيناريو «استخدام الأصل»، وحساب قيمة المنشأة في السيناريو نفسه.

(ج) إعداد توقعات الإيرادات والمصروفات والنفقات الرأسمالية واحتياجات رأس المال العامل الخاصة بالأعمال على افتراض استخدام كافة أصولها باستثناء الأصل غير الملموس محل التقييم، وهي التدفقات النقدية في سيناريو «عدم استخدام الأصل».

(د) استخدام معدل خصم مناسب للمنشأة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية في سيناريو «استخدام الأصل»، وحساب قيمة المنشأة في السيناريو نفسه.

(هـ) خصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية أو قيمة المنشأة في سيناريو «عدم استخدام الأصل» من القيمة الحالية للتدفقات النقدية أو قيمة المنشأة في سيناريو «استخدام الأصل».

(و) حساب فائدة استهلاك الضرائب (TAB) وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم إذا كان ذلك مناسباً لغرض التقييم (انظر الفقرات ١١٠،١-١١٠،٤).

٦٠،٢٧. كخطوة إضافية يمكن أن يتطلب الفرق بين السيناريوهين إجراء الترجيح، على سبيل المثال: عند تقييم إحدى عقود عدم المنافسة يمكن للفرد أو الشركة الخاضعة للعقد اختيار عدم المنافسة حتى وإن لم يكن العقد سارياً.

٦٠،٢٨. ينبغي أن تنعكس الفروق في القيمة بين السيناريوهين فقط في توقعات التدفقات النقدية بدلاً من استخدام معدلات خصم مختلفة في السيناريوهين.

### طريقة الأعمال الناشئة أو تحت التأسيس ( التدفقات النقدية المخصومة المعدلة )

٦٠،٢٩. تحدد قيمة الأصل غير الملموس محل التقييم وفقاً لهذه الطريقة باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تفترض أنّ الأصل غير الملموس محل التقييم هو الأصل الوحيد المملوك للمنشأة في تاريخ التقييم. ويجب شراء كافة الأصول الأخرى الملموسة وغير الملموسة أو إنشاؤها أو تأجيرها.

٦٠،٣٠. من الناحية النظرية، تشبه هذه الطريقة طريقة الإيرادات الزائدة. لكن بدلاً من طرح رسوم الأصول المساهمة من التدفقات النقدية لإبراز مساهمة هذه الأصول، تفترض هذه الطريقة إنشاء مالك الأصل محل التقييم أو شراءه أو تأجيره للأصول المساهمة. وعند إنشاء الأصول المساهمة أو شرائها، تستخدم تكلفة الأصول البديلة التي لها نفس الاستخدام بدلاً من تكلفة إعادة الإنتاج.

٦٠،٣١. عادةً ما تستخدم هذه الطريقة لتقدير قيمة «تمكين» الأصول غير الملموسة، مثل: عقود الامتياز التجاري والطيّف الإذاعي.

٦٠،٣٢. فيما يلي الخطوات الرئيسية لتطبيق هذه الطريقة:

(أ) إعداد توقعات الإيرادات والمصروفات والنفقات الرأسمالية واحتياجات رأس المال العامل الخاصة بالمنشأة على افتراض أنّ الأصل غير الملموس محل التقييم هو الأصل الوحيد المملوك من المنشأة محل التقييم في تاريخ التقييم، بما في ذلك الفترة الزمنية اللازمة «للارتقاء» إلى المستويات المستقرة.

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

(ج) استخدام معدل خصم مناسب للأعمال أو القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية لتحديد قيمة المنشأة محل التقييم باستخدام الأصل غير الملموس الوحيد محل التقييم الموجود.

(د) حساب فائدة استهلاك الضرائب (TAB) وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم إذا كان ذلك مناسباً لغرض التقييم (انظر الفقرات ١١٠،٤-١١٠).

## طريقة الموزع

٦٠،٣٣. يقصد بهذه الطريقة التي تعرف أحيانًا بطريقة التقسيم أي تغيير في طريقة الإيرادات الزائدة متعددة الفترات المستخدمة في تقييم الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء. والنظرية الأساسية من هذه الطريقة هي أنه من المتوقع أن تحقق المنشأة المكونة من وظائف مختلفة أرباح مرتبطة بكل وظيفة. وبما أن الموزعين عادةً ما يؤديون الوظائف المتعلقة بتوزيع المنتجات على العملاء بدلاً من تطوير ملكيتها الفكرية أو تصنيعها، فإن المعلومات الخاصة بهوامش الربح التي يحصل عليها الموزعين تستخدم في تقدير الإيرادات الزائدة الراجعة إلى الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء.

٦٠،٣٤. إن طريقة الموزع مناسبة لتقييم الأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء عند اعتبار أصل غير ملموس آخر (مثل: التقنية، أو العلامة التجارية) هو الأصل غير الملموس الرئيسي أو الأهم، وتقييمه باستخدام طريقة الإيرادات الزائدة متعددة الفترات.

٦٠،٣٥. فيما يلي الخطوات الرئيسة لتطبيق هذه الطريقة:

(أ) إعداد توقعات الإيرادات المرتبطة بالعلاقات القائمة مع العملاء. ويجب أن يعكس ذلك النمو المتوقع في الإيرادات من العملاء الحاليين وكذلك آثار تناقص العملاء.

(ب) تحديد الموزعين المماثلين الذي لديهم علاقات مع العملاء مشابهة للمنشأة محل التقييم وحساب هوامش ربحهم المحققة.

(ج) تطبيق هامش ربح الموزع على الإيرادات المتوقعة.

(د) تحديد الأصول المساهمة المرتبطة بأداء وظيفة توزيع ما واللازمة لتحقيق الإيرادات والمصروفات المتوقعة. وبوجه عام تشمل الأصول المساهمة للموزعين رأس المال العامل والأصول الثابتة والعمالة، ولكن نادرًا ما يحتاج الموزعون إلى أصول أخرى، مثل: العلامات التجارية، أو التقنية. ويجب أن يكون مستوى الأصول المساهمة المطلوبة متوافقًا مع المشاركين الذين يؤديون وظيفة التوزيع فقط.

(هـ) تحديد معدل العائد المناسب لكل أصل من الأصول المساهمة بناءً على تقييم المخاطر المرتبطة بذلك الأصل.

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

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

ح) حساب فائدة استهلاك الضرائب (TAB) وإضافتها للأصل غير الملموس محل التقييم إذا كان ذلك مناسباً لغرض التقييم (انظر الفقرات ١١٠،١-١١٠،٤).

## ٧٠. أسلوب التكلفة

٧٠،١. وفقاً لأسلوب التكلفة تحدد قيمة الأصل غير الملموس على أساس تكلفة إحلل أصل مماثل أو أي أصل يقدم خدمات أو منافع أو استخدامات مماثلة.

٧٠،٢. يجب على المُقيِّمين الامتثال للفقرتين ٦٠،٢ و ٤٠،٣ من المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم» عند تحديد تطبيق أسلوب التكلفة على تقييم الأصول غير الملموسة من عدمه.

٧٠،٣. واتساقاً مع هذه المعايير عادةً ما يستخدم أسلوب التكلفة مع الأصول غير الملموسة مثل ما يلي:

أ) برمجيات من أطراف خارجية.

ب) البرمجيات المطورة والمستخدمه داخلياً وغير القابلة للتسويق.

ج) القوى العاملة.

٧٠،٤. يمكن استخدام أسلوب التكلفة في حالة عدم إمكانية تطبيق أي أسلوب آخر، ولكن ينبغي على المُقيِّم محاولة إيجاد طريقة بديلة قبل تطبيق هذا الأسلوب في حالات لا يكون فيها الأصل محل التقييم مستوفياً للمعايير المنصوص عليها في الفقرتين ٦٠،٢ و ٦٠،٣ من المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم.

٧٠،٥. هناك طريقتان رئيسيتان تندرجان تحت أسلوب التكلفة: تكلفة الإحلل، وتكلفة إعادة الإنتاج. ولكن لا تمتلك العديد من الأصول غير الملموسة شكلاً مادياً يمكن إعادة إنتاجه، وعادةً ما تشتق قيمة الأصول مثل البرمجيات، والتي يمكن استنساخها، من وظيفتها أو استخدامها بدلاً من خطوط الكود الدقيقة الخاصة بها. وبالمثل عادةً ما تستخدم تكلفة الإحلل في تقييم الأصول غير الملموسة.

٧٠,٦. تفترض طريقة تكلفة الاحلال أنّ أيّ مشارك لن يدفع في الأصل قيمة أكبر من التكلفة التي سيتم تكبدها في حالة احلاله بأصل بديل له نفس الاستخدام أو الوظيفة.

٧٠,٧. ينبغي على المُقيّمين مراعاة ما يلي عند استخدام طريقة تكلفة الاحلال:

أ) التكاليف المباشرة وغير المباشرة لاحلال استخدام الأصل، بما في ذلك العمال والمواد والنفقات العامة.

ب) ما إذا كان الأصل غير الملموس محل التقييم عرضة للتقادم أم لا. وعلى الرغم من أنّ الأصول لا تتقادم وظيفيًا أو ماديًا، إلّا أنّها يمكن أن تكون عرضة للتقادم الاقتصادي.

ج) ما إذا كان من المناسب إدراج أيّ زيادة في الأرباح ضمن التكاليف المدرجة. ومن المفترض أن يعكس أيّ أصل يتم الحصول عليه من أطراف خارجية تكاليفه المرتبطة بإنشاء الأصل إضافة إلى شكل من أشكال الربح لتحقيق عائد على الاستثمار. وبالمثل قد يكون من المناسب إدراج أيّ زيادة مفترضة في الأرباح ضمن التكاليف في ظل أسس القيمة (انظر المعيار ١٠٤ أسس القيمة) التي تفترض معاملة افتراضية. وكما لوحظ في المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم من المفترض أن تعكس التكاليف المحتسبة على أساس تقديرات الأطراف الخارجية، أي زيادة في الأرباح.

د) يمكن أيضًا إدراج تكاليف الفرص البديلة والتي تعكس التكاليف المرتبطة بعدم وجود الأصل غير الملموس محل التقييم في مكانه لفترة من الوقت خلال إنشائه.

٨٠. الاعتبارات الخاصة للأصول غير الملموسة

٨٠,١. تتناول الأقسام التالية قائمةً غير حصرية بالموضوعات المرتبطة بتقييم الأصول غير الملموسة.

أ) معدلات الخصم أو العائد للأصول غير الملموسة (القسم ٩٠).

ب) العمر الاقتصادي للأصول غير الملموسة (القسم ١٠٠).

ج) فائدة استهلاك الضرائب (TAB) (القسم ١١٠).

## ٩٠. معدلات الخصم أو العائد للأصول غير الملموسة

٩٠,١. يمكن أن يكون من الصعب تحديد معدلات الخصم للأصول غير الملموسة؛ نظرًا لندرة الأدلة السوقية التي يمكن ملاحظتها لمعدلات الخصم للأصول غير الملموسة. وعمومًا يستلزم تحديد معدل خصم أي أصل غير ملموس تقديرًا مهنيًا حصيليًا.

٩٠,٢. ينبغي على المُقيِّمين عند تحديد هذا المعدل إجراء تقييم للمخاطر المرتبطة بالأصل غير الملموس محل التقييم ومراعاة معايير المقارنة المرجعية بين معدلات الخصم التي يمكن ملاحظتها.

٩٠,٣. ينبغي على المُقيِّم عند تقييم المخاطر المرتبطة بأي أصل غير ملموس مراعاة العوامل التالية:  
أ) عادةً ما يكون للأصول غير الملموسة مخاطر أكبر من الأصول الملموسة.

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

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

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

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

و) قد يكون للأصول ذات التدفقات النقدية سهلة التقدير، مثل: قائمة المهام السابقة، مخاطر أقل من الأصول غير الملموسة المماثلة ذات تدفقات نقدية قابلة للقياس بدرجة أقل، مثل: العلاقات مع العملاء.



## ١٠٠. العمر الاقتصادي للأصول غير الملموسة

١٠٠,١. يعد العمر الاقتصادي للأصل من الاعتبارات المهمة عند تقييم أي أصل من الأصول غير الملموسة، ولا سيما عند استخدام أسلوب الدخل. يمكن أن يكون هذا العمر محدد المدة بسبب العوامل القانونية أو التقنية أو الوظيفية أو الاقتصادية؛ ويمكن أن يكون للأصول الأخرى عمر غير محدد. ويختلف مفهوم العمر الاقتصادي للأصل غير الملموس عن مفهوم عمر الاستخدام المتبقي للأغراض المحاسبية أو الضريبية.

١٠٠,٢. يجب النظر في العوامل القانونية، والتقنية، والوظيفية، والاقتصادية منفردةً ومجمعةً عند تقييم العمر الاقتصادي، على سبيل المثال: قد يكون لأي تقنية دوائية محمية ببراءة عمر قانوني متبقي قدره خمس سنوات قبل انتهاء البراءة، ولكن قد يكون من المتوقع أن يدخل الدواء المنافس مع تحسن فعاليته السوق خلال ثلاث سنوات. وقد يتسبب ذلك في تقييم العمر الاقتصادي للبراءة على أنه ثلاث سنوات فقط. وفي المقابل يمكن أن يتجاوز العمر الاقتصادي المتوقع للتقنية عمر براءة الاختراع إذا كانت المعرفة الفنية المرتبطة بها ذات قيمة في إنتاج دواء مكافئ يمتد لما بعد انتهاء البراءة.

١٠٠,٣. عند تقدير العمر الاقتصادي لأحد الأصول غير الملموسة ينبغي على المُقيّم أيضًا دراسة نمط الاستخدام أو الإحلال. ويمكن إحلال بعض الأصول غير الملموسة فجأةً عندما تتوفر بدائل جديدة أو أفضل أو أرخص، وفي حين يمكن إحلال الأصول الأخرى ببطء مع الوقت، وذلك على سبيل المثال عندما يطرح أحد مطوري البرمجيات نسخةً جديدةً من إحدى البرمجيات سنويًا، ويتم إحلال فقط جزءًا من البرمجيات الموجودة في كل نسخة جديدة.

١٠٠,٤. يُعد انحسار العملاء عاملًا رئيسيًا في تقدير العمر الاقتصادي بالنسبة للأصول غير الملموسة المرتبطة بالعملاء وكذلك التدفقات النقدية المستخدمة في تقييم هذا النوع من الأصول. ويعتبر انحسار العملاء المستخدم في تقييم الأصول غير الملموسة هو تقدير كمي للتوقعات المتعلقة بالخسائر المستقبلية للعملاء. وعلى الرغم من أنه بمثابة تقدير استشرافي إلا أن انحسار العملاء عادةً ما يستند إلى الملاحظات التاريخية له.

٥, ١٠٠. هناك عددٌ من الطرق لقياس انحسار العملاء التاريخي وتطبيقه:  
(أ) يمكن افتراض معدل خسارة ثابت (كنسبة من رصيد السنة السابقة) على مدى عمر العلاقات مع العميل إذا كانت خسارة العميل لا تبدو بأنها ناتجة عن عمر العلاقة معه.  
(ب) يمكن استخدام معدل خسارة متغير على مدى عمر العلاقات مع العملاء إذا كانت خسارة العميل ناتجة عن عمر العلاقة معه. وفي هذه الحالات عادةً ما يتم فقدان العلاقات مع العملاء الصغار أو الجدد بمعدل أعلى من العلاقات مع العملاء الأكبر سنًا والأكثر رسوخًا.  
(ج) يمكن قياس انحسار العملاء على أساس إما الإيرادات أو عدد العملاء أو إحصاء العملاء حسب الاقتضاء، وذلك اعتمادًا على خصائص مجموعة العملاء.  
(د) يمكن أن يتطلب الأمر فصل العملاء إلى مجموعات مختلفة، على سبيل المثال: قد تتعرض أي منشأة تبيع منتجات للموزعين وتجار التجزئة إلى معدلات تناقص مختلفة لكل مجموعة. ويمكن أيضًا فصل العملاء بناء على عوامل أخرى، مثل: الجغرافيا، وحجم العميل، ونوع المنتج، أو الخدمة المشتراة.  
(هـ) يمكن أن تتفاوت الفترة المستخدمة لقياس انحسار العملاء تبعًا للظروف، على سبيل المثال: يدل وجود شهر واحد دون تحقيق أي عائدات من وراء عميل معين لمنشأة ذات اشتراك شهري على فقدان ذلك العميل. وفي المقابل لا يعتبر العميل «مفقودًا» بالنسبة للمنتجات الصناعية الكبرى ما لم تكن هناك أي مشتريات لذلك العميل لمدة سنة أو أكثر.

٦, ١٠٠. ينبغي أن يكون تطبيق معدل انحسار العملاء متسقًا مع الطريقة المستخدمة للقياس. كما يجب أن يكون التطبيق الصحيح للمعدل في سنة التوقع الأولى (ومن ثم كافة السنوات اللاحقة) متسقًا مع طريقة القياس. (أ) في حالة قياس انحسار العملاء على أساس العدد في بداية الفترة مقابل نهايتها (عادةً ما تكون سنة)، فينبغي تطبيق معدل انحسار العملاء باستخدام «منتصف الفترة» على سنة التوقع الأولى (نظرًا لأنه من المفترض عادةً أن فقدان العملاء حدث طوال العام)، فعلى سبيل المثال: في حالة قياس انحسار العملاء بالنظر إلى عدد العملاء في بداية السنة (١٠٠) مقابل العدد المتبقي في نهاية السنة (٩٠)، فإن متوسط عدد عملاء المنشأة هو ٩٥ عميل خلال تلك السنة، على افتراض أنه تم فقدانهم بالتساوي خلال العام. وعلى الرغم من يمكن وصف معدل انحسار العملاء بأنه ١٠٪، إلا أنه ينبغي تطبيق نصف ذلك فقط في السنة الأولى.

ب) ينبغي تطبيق معدل انحسار العملاء الناتج بوجه عام دون تعديل منتصف الفترة في حالة قياسه بتحليل الإيرادات السنوية أو عدد العملاء، فعلى سبيل المثال: في حالة قياس انحسار العملاء بالنظر إلى عدد العملاء المحقق للإيرادات في السنة الأولى (١٠٠) مقابل عدد نفس هؤلاء العملاء الذين حققوا إيرادات في السنة الثانية (٩٠)، يكون التطبيق مختلفًا على الرغم من أن معدل انحسار العملاء يمكن أن يكون ١٠٪ مرةً أخرى.

٧,١٠٠. يمكن أن يشمل انحسار العملاء القائم على الإيرادات النمو في هذه الإيرادات من العملاء الحاليين ما لم تجر تعديلات. وعادةً ما تكون أفضل ممارسة لإجراء تعديلات على الفصل بين النمو وانحسار العملاء في القياس والتطبيق.

٨,١٠٠. كما أنها أفضل ممارسةً يتبعها المُقيّمون لإدخال الإيرادات التاريخية في النموذج المستخدم والتحقق من مدى دقة تنبؤها بالإيرادات الفعلية المحققة من وراء العملاء الحاليين في السنوات اللاحقة. وفي حالة قياس انحسار العملاء وتطبيقه على النحو المطلوب ينبغي أن يكون النموذج دقيقًا بشكل معقول، على سبيل المثال: في حالة وضع تقديرات للتناقص المستقبلي على أساس انحسار العملاء التاريخي الملاحظ في الفترة من ٢٠٠٠ إلى ٢٠٠٥، فينبغي على المُقيّم إدخال الإيرادات المحققة من وراء العملاء في سنة ٢٠٠٠ في النموذج والتحقق مما إذا كان يتبأ بدقة بالإيرادات المحققة من وراء العملاء الحاليين في السنوات ٢٠٠١، ٢٠٠٢، إلخ.

## ١١٠. فائدة استهلاك الضرائب (TAB)

١,١١٠. في العديد من الولايات الضريبية يمكن استهلاك الأصول غير الملموسة للأغراض الضريبية وذلك بتقليل العبء الضريبي على دافعي الضرائب وزيادة التدفقات النقدية بفعالية. ويمكن أن يكون من المناسب إدراج قيمة فائدة استهلاك الضرائب في قيمة الأصول غير الملموسة تبعًا للغرض من التقييم وطريقة التقييم المستخدمة.

٢,١١٠. في حالة استخدام أسلوب السوق أو التكلفة لتقييم أحد الأصول غير الملموسة فإنّ السعر المدفوع مقابل إنشاء الأصل أو شرائه سيعكس بالفعل القدرة على استهلاكه، ولكن يجب حساب فائدة استهلاك الضرائب في أسلوب الدخل وإدراجها صراحةً إذا كان ذلك مناسبًا.

١١٠,٣. يُفترض أساس القيمة المناسب لبعض أغراض التقييم مثل الأغراض المحاسبية بيغًا افتراضيًا للأصل غير الملموس محل التقييم. ويجب إدراج فائدة استهلاك الضرائب عمومًا لهذه الأغراض عند استخدام أسلوب الدخل؛ نظرًا لأنّ أيّ مشارك عادي سيكون قادرًا على استهلاك أيّ أصل غير ملموس يتم الحصول عليه في أيّ معاملة افتراضية من هذا القبيل لأغراض التقييم الأخرى، وقد تكون المعاملة المفترضة لأحد للمنشأة أو مجموعة من الأصول. ويمكن أن يكون من المناسب لأسس القيمة المذكورة إدراج فائدة استهلاك الضرائب فقط إذا أدت المعاملة إلى رفع أساس الأصول غير الملموسة.

١١٠,٤. هناك تنوع في الممارسات المتعلقة بمعدل الخصم المناسب الواجب استخدامه في حساب فائدة استهلاك الضرائب. ويمكن للمقيمين استخدام أيّ مما يلي:

أ) معدل خصم يناسب المنشأة التي تستخدم الأصل محل التقييم، مثل: المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال. ويعتقد مؤيدو هذا الرأي أنه ينبغي استخدام معدل خصم مناسب للمنشأة ككل نظرًا لأنّ الاستهلاك يمكن استخدامه لخصم الضرائب على أيّ دخل تحققه المنشأة.

ب) معدل خصم مناسب للأصل محل التقييم (أي المعدل المستخدم في تقييم الأصل). ويعتقد مؤيدو هذا الرأي أنّ التقييم ينبغي أن يستخدم نفس معدل الخصم الأصل محل التقييم في حساب فائدة استهلاك الضرائب حيث أنه لا ينبغي افتراض أنّ مالك الأصل محل التقييم له عمليات ودخل منفصل عن الأصل محل التقييم.

## معيار ٢٢٠ - الالتزامات غير المالية

المحتويات	الفقرات
نبذة عامة	١٠
مقدمة	٢٠
أسس القيمة	٣٠
أساليب وطرق التقييم	٤٠
أسلوب السوق	٥٠
أسلوب الدخل	٦٠
أسلوب التكلفة	٧٠
اعتبارات خاصة بالالتزامات غير المالية	٨٠
معدل الخصم للالتزامات غير المالية	٩٠
تقدير التدفقات النقدية وهوامش المخاطرة	١٠٠
القيود على التحويلات	١١٠
الضرائب	١٢٠

## ١٠. نبذة عامة

١٠,١ تنطبق مبادئ المعايير العامة على تقييم الالتزامات غير المالية والتقييمات التي تحتوي على التزام غير مالي. ويحتوي هذا المعيار على متطلبات إضافية تطبق على تقييم الالتزامات غير المالية.

١٠,٢ في حال تعارض المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم (انظر الفقرات ٥٠,٢٩-٥٠,٣١) مع المعيار ٢٢٠ الالتزامات غير المالية عند تحديد معدلات الخصم وهوامش المخاطر يجب على المقيم تطبيق المبادئ المذكورة في الفقرات ٩٠ و ١٠٠ من هذا المعيار عند تقييم الالتزامات غير المالية.

## ٢٠. مقدمة

٢٠,١ تُعرف الالتزامات غير المالية، لغرض هذا المعيار، بأنها الالتزامات التي تحتاج إلى أداء التزام غير نقدي لتوفير السلع أو الخدمات.

٢٠,٢ تشمل قائمة الالتزامات التي يمكن أن تحتاج إلى أداء غير النقدي بشكل كامل أو جزئي وتخضع للمعيار ٢٢٠: الالتزامات غير المالية ما يلي: الإيرادات المؤجلة أو التزامات التعاقد، والضمانات، والالتزامات البيئية، وتخريد الأصول الثابتة، وبعض الالتزامات المترتبة على الاعتبارات العرضية، وبرامج الولاء، واتفاقيات شراء الطاقة، وبعض مصاريف التقاضي والتعويضات والضمانات.

٢٠,٣ بالرغم من أن بعض الاعتبارات المالية العرضية يمكن أن تتطلب أداء غير نقدي، فإن هذه الالتزامات لا يتضمنها نطاق المعيار ٢٢٠ الالتزامات غير المالية. ٢٠,٤ عادةً ما يطلب الطرف الذي يتحمل التزام غير مالي هامش ربح عن الجهد المتكبد للوفاء به وعن المخاطر الناتجة عن تسليم البضائع أو الخدمات.

٢٠,٥ يعتبر الوفاء النقدي هو التزام الأداء الوحيد للالتزامات المالية ولا يحتاج إلى تعويض إضافي للوفاء بالالتزام. وبما أنها الطريقة الوحيدة للوفاء بالالتزامات المالية، فإن التوازن بين الأصول والالتزامات تمكن المقيم من تقدير هذه الالتزامات اعتمادًا على نطاق الأصول.

٢٠,٦ لا يوجد توازن بين الأصول والالتزامات في الالتزامات غير المالية لأن الوفاء بهذه الالتزامات يتم من خلال توفير السلع والخدمات للوفاء بالالتزام والتعويض الإضافي عن الجهد المبذول في توفيرها. ولذلك تُقيم الالتزامات غير المالية في أغلب الأحيان اعتمادًا على نطاق الالتزامات.

٢٠,٧ في الحالات التي يتم فيها الاعتراف بالأصل بناء على نظيره، يجب على المقيم تقدير ما إذا كانت القيم ستعكس التوازن بين الأصول والالتزامات في ظروف تتفق مع أساس القيمة. بعض الجهات التنظيمية والتشريعية تتطلب أساسًا للقيمة خلاف ما حدده مجلس معايير التقييم الدولية ولها اعتبارات وتساويات محددة للأصل المقابل للالتزام في ظل ظروف معينة. لذا يجب على المقيم الإلمام بالأنظمة والسوابق القضائية والإرشادات التفسيرية الأخرى المتعلقة بأساس القيمة اعتبارًا من تاريخ التقييم (انظر الفقرة ٣٠,٢ من المعيار ٢٠٠ منشآت الأعمال والحصص فيها). وتعتبر الحالات التي يجب على المقيم التوفيق بين قيمة الأصول المقابلة نادرة، وتشمل الأسباب ما يلي:

(أ) غالبًا ما لا يكون للالتزامات غير المالية أصول مقابلة مسجلة معترف بها من قبل الطرف المقابل (مثل الالتزامات البيئية)، أو لا يمكن تحويلها إلا مع أصل آخر (مثل نقل ملكية السيارة مع ضمانها).

(ب) يمكن أن يملك الأصل المقابل للالتزام غير المالي من قبل أطراف عديدة لذا يكون تحديد وتسوية قيمة الأصول والتوفيق بينها غير عملي.

(ج) سوق الأصول والالتزامات غير المالية غالبًا ما يكون مرتفع السيولة، مما ينتج عنه معلومات غير متماثلة، وفروق أسعار مرتفعة لطلبات الشراء، وعدم تماثل/ تطابق الأصول مع الالتزامات.

٢٠,٨ قد لا يكون المشاركون الذين يتعاملون مع الالتزامات غير المالية شركات مقارنة أو منافسة للمنشأة التي تتحمل مسؤولية الالتزامات غير المالية محل التقييم. ومن الأمثلة على ذلك شركات التأمين والشركات التي تصدر ضمانات ضد الغير. وينبغي على المقيم أن ينظر في إمكانية وجود سوق أو مشاركين خارج القطاع الذي تعمل فيه المنشأة صاحبة الالتزامات غير المالية.

٢٠,٩ تُقيم الالتزامات غير المالية لعدة أغراض، ويقع على عاتق المقيم مسؤولية فهم الغرض من التقييم وما إذا كان ينبغي تقدير الالتزامات غير المالية، سواء بشكل منفصل أو مجمع مع أصول أخرى. وفيما يلي أمثلة لحالات التقييم التي تشمل عادةً التزامات غير مالية:

(أ) أغراض إعداد التقارير المالية، غالبًا ما تكون تقييمات الالتزامات غير المالية مطلوبة مع الأمور المحاسبية عند دمج الشركات وبيع الأصول والاستحواذ عليها وتحليل الانخفاض في القيمة.

(ب) أغراض إعداد التقارير الضريبية، غالبًا ما تكون تقييمات الالتزامات غير المالية ضرورية لتحليل سعر التحويل، والتخطيط الضريبي للعقارات والهبات، وإعداد التقارير، وتحليل ضريبة القيمة المضافة.

ج) قد تكون الالتزامات غير المالية خاضعة للتقاضي، مما يتطلب الأمر تحليل التقييم في ظروف معينة.  
د) يُطلب من المُقيِّمين في بعض الأحيان تقييم الالتزامات غير المالية كجزء من الاستشارات العامة والإقراض المضمون بالرهن ودعم المعاملات.

### ٣٠. أسس القيمة

٣٠،١ وفقاً للمعيار ١٠٤ أسس القيمة، يجب على المُقيِّم اختيار الأساس (الأسس) المناسب للقيمة عند تقييم الالتزامات غير المالية.

٣٠،٢ في كثير من الأحيان، تجرى تقييمات الالتزامات غير المالية باستخدام أسس قيمة محددة من منظمات أخرى بخلاف مجلس معايير التقييم الدولية (دُكرت بعضها في المعيار ١٠٤) ويجب على المُقيِّم فهم ومتابعة اللوائح والسوابق القضائية والإرشادات التفسيرية الأخرى المتعلقة بأساس القيمة اعتباراً من تاريخ التقييم (انظر المعيار ٢٠٠ منشآت الأعمال والحصص فيها، الفقرة ٣٠،٢).

### ٤٠. أساليب وطرق التقييم

٤٠،١ يمكن تطبيق أساليب التقييم الثلاثة المنصوص عليها في المعيار ١٠٥: أساليب وطرق التقييم (السوق والدخل والتكلفة) على تقييم الالتزامات غير المالية. ويمكن أن تظهر الطرق الموضحة أدناه عناصر من أكثر من طريقة. إذا كان من الضروري للمقيم أن يحدد أسلوباً ما ضمن أحد الأساليب الثلاثة، فيجب عليه الاعتماد على خبرته وحكمه المهني في اتخاذ القرار ولا يعتمد بالضرورة على التصنيف أدناه.

٤٠،٢ يجب على المُقيِّم الامتثال لمتطلبات المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم، بما في ذلك الفقرة ١٠،٣ عند اختيار الأسلوب والطريقة، إضافة إلى متطلبات هذا المعيار.

### ٥٠. أسلوب السوق

٥٠،١ وفقاً لأسلوب السوق، تُحدد قيمة الالتزام غير المالي تبعاً لنشاط السوق (مثل صفقات لالتزامات غير مالية مطابقة أو مماثلة).



٥٠,٢ عادة ما تشمل الصفقات التي تتضمن التزامات غير مالية غيرها من الأصول الأخرى، مثل منشآت الأعمال المندمجة التي تشمل الأصول الملموسة وغير الملموسة.

٥٠,٣ تعتبر الصفقات التي تتضمن التزامات غير مالية قائمة بذاتها نادرة مقارنة بالمعاملات للشركات والأصول.

٥٠,٤ مع أن الصفقات المستقلة للالتزامات غير المالية نادرة، ينبغي على المُقيّم النظر في مؤشرات سوقية للقيمة. وعلى الرغم من أن هذه المؤشرات المستندة إلى السوق قد لا تقدم معلومات كافية لتطبيق أسلوب السوق، إلا أنه ينبغي تعظيم استخدام المدخلات المستندة إلى السوق عند تطبيق الأساليب الأخرى.

٥٠,٥ فيما يلي قائمة غير شاملة لمؤشرات القيمة السوقية:  
أ) التسعير من أطراف خارجية لتوفير منتجات مماثلة أو مشابهة للالتزام غير المالي (مثل الإيرادات المؤجلة).

ب) تسعير وثائق الضمان الصادرة عن أطراف خارجية للالتزامات مماثلة أو مشابهة.  
ج) مبلغ التحويل النقدي المحدد كما هو منشور لبعض المشاركين في التزامات برامج الولاء.

د) السعر المتداول للحقوق الطارئة للقيمة (CVRs) وأوجه تشابهها مع الالتزامات غير المالية محل التقييم (مثل الإعبارات العرضية).

هـ) معدلات عائد ملحوظة لصناديق الاستثمار التي تستثمر في الالتزامات غير المالية (مثل تمويل التقاضي).

٥٠,٦ . يجب على المقيم الالتزام بالفقرتين ٢٠,٢ و ٢٠,٣ من المعيار ١٠٥ عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب السوق على تقييم الالتزامات غير المالية من عدمه.

٥٠,٧ من الصعب الحصول على مقارنات مماثلة للالتزامات غير المالية نظراً لتنوعها وندرة تداولها بمعزل عن الأصول الأخرى.

٥٠,٨ عند توفر دليل على أسعار السوق، ينبغي على المُقيّم إجراء تعديلات وتسويات عليها لتعكس الفرق بين الالتزامات غير المالية محل التقييم والمعاملات السوقية. وتعد هذه التعديلات ضرورية لتعكس الخصائص التفاضلية للالتزامات غير المالية محل التقييم والالتزامات المقارنة. ويمكن أن تكون هذه التعديلات والتسويات قابلة للتحديد فقط على مستوى نوعي وليس كمي. ولكن يمكن أن تشير الحاجة إلى تعديلات وتسويات نوعية كبيرة إلى أفضلية استخدام أسلوباً آخر للتقييم.

٥٠,٩ قد يعتمد المقيّم في بعض الحالات على أسعار السوق أو أصول متوافقة مع الالتزام غير المالي. وينبغي على المقيّم في تلك الحالات، النظر في قدرة المنشأة على تحويل الالتزامات غير المالية محل التقييم وما إذا كان الأصل وسعره يعكس نفس تلك القيود، وما إذا كان ينبغي إدراج التعديلات والتسويات التي تعكس تلك القيود. كما ينبغي على المقيّم أن يحرص على تحديد ما إذا كانت قيود التحويل هي خصائص للالتزامات غير المالية محل التقييم (في سوق منعدم السيولة مثلًا) أو قيود تمثل خصائص المنشأة (ضائقة مالية مثلًا).

٥٠,١٠ طريقة الصفقات المقارنة والمعروفة أيضًا باسم طريقة الصفقات الإسترشادية، هي عمومًا طريقة أسلوب السوق الوحيدة التي يمكن تطبيقها على قيمة الالتزامات غير المالية.

٥٠,١١ يمكن في حالات نادرة تداول الأوراق المالية التي تشبه إلى حد ما الالتزامات غير المالية محل التقييم تداولًا عامًا، مما يسمح باستخدام طريقة الشركات المتداولة الإسترشادية، ومن الأمثلة على هذه الأوراق المالية حقوق القيمة المشروطة بأداء منتج أو تقنية بعينها.

### طرق أسلوب السوق

٥٠,١٢ غالبًا ما يشار إلى طريقة تقدير الالتزامات غير المالية وفقًا لأسلوب السوق باسم الطريقة التنازلية.

### الطريقة التنازلية

٥٠,١٣ وفقًا لهذه الطريقة، يستند تقييم الالتزامات غير المالية إلى فرضية توفر مؤشرات تسعير موثوقة عن أداء الالتزام.

٥٠,١٤ يمكن للمشارك الذي يفي بتسليم المنتج أو الخدمات المرتبطة بالالتزام غير المالي أن يقوم نظريًا بتسعير الالتزام من خلال خصم التكاليف المتكبدة بالفعل تجاه أداء الالتزام، بالإضافة إلى علاوة على تلك التكاليف من سعر السوق للخدمات.

٥٠,١٥ عند استخدام معلومات السوق لتحديد قيمة الالتزامات غير المالية محل التقييم، عادة ما يكون الخصم غير ضروري لأن آثار الخصم تم عكسها في أسعار السوق المرصودة.

١٦, ٥٠ الخطوات الأساسية في تطبيق الطريقة التنازلية هي:  
(أ) تحديد سعر السوق للاستحقاقات غير النقدية.

(ب) تحديد التكاليف المتكبدة والأصول التي استخدمها الناقل. وتختلف طبيعة هذه التكاليف اعتمادًا على الالتزامات غير المالية محل التقييم. على سبيل المثال، بالنسبة للإيرادات المؤجلة، ستتكون التكاليف من تكاليف المبيعات والتسويق التي تم تكبدها في توليد الالتزام غير المالي.  
(ج) تحديد هامش ربح معقول على التكاليف المتكبدة.  
(د) طرح التكاليف المتكبدة والربح من سعر السوق.

## ٦٠. أسلوب الدخل

١, ٦٠ وفقًا لهذا الأسلوب، تُحدد قيمة الالتزامات غير المالية تبعاً للقيمة الحالية لتكاليف الوفاء بالالتزام إضافة لهامش الربح المطلوب لتحمل المسؤولية.

٢, ٦٠ يجب على المُقيِّمين الالتزام بالفقرتين ٢, ٤٠ و ٣, ٤٠ من المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم» عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب الدخل لتقييم الالتزامات غير المالية من عدمه.

### طرق أسلوب الدخل

٣, ٦٠ غالبًا ما يشار إلى الطريقة الأساسية لتقييم الالتزامات غير المالية وفقًا لأسلوب الدخل باسم الطريقة التصاعدية.

### الطريقة التصاعدية

٤, ٦٠ وفقًا لهذه الطريقة، تُقاس الالتزامات غير المالية كالتكاليف (التي قد تتضمن بعض البنود العامة) المطلوبة لأداء الالتزام، بالإضافة إلى علاوة معقولة على هذه التكاليف، مخصصة إلى القيمة الحالية.

٥, ٦٠ تتمثل الخطوات الرئيسية في تطبيق الطريقة التصاعدية فيما يلي:

(أ) تحديد التكاليف اللازمة للوفاء بآداء الالتزام. وتشمل هذه التكاليف المباشرة للوفاء بآداء الالتزام، ويمكن أن تشمل أيضًا التكاليف غير المباشرة مثل رسوم استخدام الأصول المساهمة. تتمثل تكاليف الوفاء بتلك التكاليف المتعلقة بآداء الالتزامات غير المالية. وينبغي استبعاد التكاليف المرتبطة بأنشطة البيع والمتكبدة قبل تاريخ الاستحواذ من الجهود المبذولة للوفاء بالالتزام.

١. يجب إدراج مصاريف الأصل المساهم إلى تكاليف الوفاء بالالتزام عندما تكون هذه الأصول مطلوبة للوفاء بالالتزام ولم يتم إدراج التكلفة ذات الصلة في قائمة الدخل.

٢. في حالات محدودة، يمكن إدراج تكاليف الفرصة البديلة إضافة إلى التكاليف المباشرة وغير المباشرة. على سبيل المثال، في ترخيص الملكية الفكرية، قد تكون تكاليف الوفاء بالالتزامات المباشرة وغير المباشرة رمزية. ولكن إذا قلل الالتزام القدرة على تسجيل ذلك الأصل (في حال ترخيص حصري مثلاً)، فيجب على المُقيّم النظر في كيفية حساب المشاركين لتكاليف الفرصة البديلة المرتبطة بالالتزام غير المالي.

ب) تحديد علاوة معقولة للجهود المبذولة للوفاء بالالتزامات. وفي معظم الحالات، قد يكون من المناسب تضمين هامش ربح مفترض على بعض التكاليف التي يمكن التعبير عنها على أنها ربح مستهدف، إما في شكل مبلغ مقطوع أو نسبة مئوية من العائد على التكلفة أو القيمة. ويمكن البدء باستخدام الربح التشغيلي للمنشأة ذات الالتزامات غير المالية. ولكن تفترض هذه المنهجية أن هامش الربح سيكون متناسباً مع التكاليف المتكبدة. قد يكون منطقياً في كثير من الحالات أن هوامش الربح لا تتوافق نسبياً مع التكاليف، بحيث تكون المخاطر المفترضة أو القيمة المضافة أو الأصول غير الملموسة التي ساهمت في أداء الالتزام ليست هي نفسها التي ساهمت قبل تاريخ القياس. وعندما تستمد التكاليف من الأسعار الفعلية أو المعروضة أو المقدرة من قبل موردين أو مقاولين من أطراف خارجية، فستشمل هذه التكاليف بالفعل مستوى الربح المطلوب من الطرف الخارجي.

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

د) عندما تكون تكاليف الوفاء مشتقة كنسبة من الإيرادات، ينبغي على المُقيّم النظر فيما إذا كانت تكاليف الوفاء تتضمن تأثير الخصم. فعلى سبيل المثال، يمكن أن يؤدي الدفع المسبق للخدمات إلى خصم، حيث يتوقع أحدهم أن يدفع أقل مقابل نفس الخدمة مقارنة بالدفع حسب مدة العقد. وكنتيجة لذلك قد تتضمن التكاليف المشتقة أيضاً خصماً ضمناً وقد لا يكون من الضروري إجراء الخصم مرة أخرى.

## ٧٠. أسلوب التكلفة

٧٠،١ يطبق أسلوب التكلفة بشكل محدود للالتزامات غير المالية حيث يتوقع المشاركون عادةً عائداً على أداء الالتزام.

٧٠,٢ يجب على المُقيّمين الامتثال للفقرتين ٦٠,٢ و ٤٠,٣ من المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم» عند تحديد تطبيق أسلوب التكلفة على تقييم الالتزامات غير المالية من عدمه.

## ٨٠. اعتبارات خاصة للالتزامات غير المالية

٨٠,١. تتناول الأقسام التالية قائمةً غير حصرية بالموضوعات المرتبطة بتقييم الالتزامات غير المالية.

- (أ) معدلات الخصم للالتزامات غير المالية (القسم ٩٠).
- (ب) تقدير التدفقات النقدية وهامش المخاطرة (القسم ١٠٠).
- (ج) القيود على تحويل الالتزام (القسم ١١٠).
- (د) الضرائب (القسم ١٢٠).

## ٩٠. معدلات الخصم للالتزامات غير المالية

٩٠,١ يقوم أسلوب الدخل على أساس توقع المستثمر بأن يحصل على عائد على استثماراته وأن هذا العائد يعكس المستوى المتوقع للمخاطر في الاستثمار.

٩٠,٢ يجب أن يمثل معدل الخصم القيمة الزمنية للنقود ومخاطر عدم الأداء. ويعتبر خطر عدم الأداء نوع من أنواع مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام بواجباته (مثل مخاطر الائتمان للمنشأة الملزمة بأداء الالتزام) (انظر الفقرة ٦٠,٥ (ج) من هذا المعيار).

٩٠,٣ قد تتطلب أسس معينة للقيمة صادرة عن هيئات أو منظمات غير مجلس معايير التقييم الدولية استخدام معدل الخصم لحساب المخاطر الخاصة بالالتزامات بالتحديد. ويجب على المقيم فهم ومتابعة الأنظمة والسوابق القضائية والتوجيهات الإرشادية الأخرى المتعلقة بأساس القيمة اعتبارًا من تاريخ التقييم (انظر المعيار ٢٠٠ منشآت الاعمال والحصص فيها، الفقرة ٣٠,٢).

٩٠,٤ ينبغي على المقيم النظر في مدة الالتزامات غير المالية محل التقييم عند تحديد المدخلات المناسبة للقيمة الزمنية للنقود ومخاطر عدم الأداء.

٩٠,٥ قد يقوم المُقيّم، في ظروف معينة، بتعديل التدفقات النقدية بشكل صريح لمخاطر عدم الأداء.

٩٠,٦ قد تساعد المعلومات عن المبلغ الذي يجب على المشارك سداداه لاقتراض الأموال اللازمة للوفاء بالالتزام في تحديد قيمة مخاطر عدم الأداء.

٩٠,٧ بما أن بعض الالتزامات غير المالية طويلة الأجل في طبيعتها، يجب على المُقيّم أن ينظر في احتساب التضخم في توقعات التدفقات النقدية، كما يجب أن يضمن أن معدل الخصم وتقديرات التدفقات النقدية تم إعدادها بشكل متسق.

## ١٠٠. تقدير التدفقات النقدية وهامش المخاطرة

١٠٠,١ قد لا تنطبق المبادئ الواردة في المعيار ١٠٥، أساليب وطرق التقييم على تقييم الالتزامات غير المالية والتقييمات التي تتضمن التزاماً غير مالي (انظر المعيار ١٠٥، الفقرات ١٢-٥٠، ١٩-٥٠). يجب أن يطبق المقيم المبادئ الواردة في القسمين ٩٠ و ١٠٠ من هذا المعيار على تقييم الالتزامات غير المالية.

١٠٠,٢ غالبًا ما تشمل تنبؤات التدفقات النقدية للالتزامات غير المالية نماذجاً واضحة لسيناريوهات متعددة للتدفقات النقدية المستقبلية المحتملة من أجل اشتقاق تدفقات نقدية موزونة بالاحتمالات، وغالبًا ما يشار إلى هذه الطريقة باسم الأسلوب القائم على السيناريو (SBM). ويتضمن هذا الأسلوب أيضًا بعض طرق المحاكاة مثل مونتّي كارلو. ويستخدم الأسلوب القائم على السيناريو بشكل شائع عندما لا تكون المدفوعات المستقبلية محددة تعاقدياً بل تتغير وفقاً للأحداث المستقبلية. وعندما تكون التدفقات النقدية للالتزامات غير المالية جزءاً من عوامل المخاطر المنتظمة، ينبغي على المُقيّم النظر في مدى ملاءمة الأسلوب القائم على السيناريو، ومدى الحاجة إلى استخدام طرق أخرى مثل نماذج تسعير الخيارات المالية (OPM).

١٠٠,٣ تشمل الاعتبارات المتعلقة بتقدير التدفقات النقدية إعداد افتراضات صريحة إلى أكبر قدر ممكن. ومن الأمثلة على الافتراضات ما يلي:  
(أ) التكاليف التي يتحملها الطرف الثالث عند أدائه المهام اللازمة للوفاء بالالتزام.  
(ب) المبالغ الأخرى التي يحسبها الطرف الثالث عند تحديد سعر النقل، بما في ذلك التضخم والنفقات العامة ومصاريف المعدات وهامش الربح والتقدم في التقنية مثلاً.

(ج) مدى تباين مبلغ تكاليف الطرف الثالث أو توقيتها وفقاً لسيناريوهات مستقبلية مختلفة والاحتمالات النسبية لتلك السيناريوهات.

د) السعر الذي سيطلبه الطرف الثالث ويتوقع الحصول عليه من أجل تحمل مسؤولية الظروف غير المتوقعة للالتزام.

٤, ١٠٠ على الرغم من أن التدفقات النقدية المتوقعة (المتوسط المرجح بالاحتمالات للتدفقات النقدية المستقبلية) تتضمن مختلف النتائج المتوقعة للتدفقات النقدية للأصل، إلا أنها لا تأخذ في الاعتبار التعويض الذي يطلبه المشارك لتحمل عدم اليقين في التدفقات النقدية. بالنسبة للالتزامات غير المالية، قد تتضمن المخاطر المتوقعة الشك في مقدار تكاليف الوفاء المتوقعة وهامش الوفاء. وينبغي احتساب التعويض عن تحمل هذه المخاطر ضمن العائد المتوقع من خلال هامش مخاطر التدفقات النقدية أو معدل الخصم.

٥, ١٠٠ بالنظر إلى العلاقة العكسية بين معدل الخصم والقيمة، ينبغي تخفيض معدل الخصم ليعكس تأثير المخاطر المتوقعة (أي التعويض عن تحمل المخاطر بسبب الشك في مقدار التدفقات النقدية وتوقيتها).

٦, ١٠٠ في حين أنه من الممكن حساب المخاطر المتوقعة من خلال خفض معدل الخصم، ولكن نظرًا لتطبيقه العملي المحدود، يجب على المُقيّم أن يشرح الأساس المنطقي لتخفيض معدل الخصم بدلاً من إدراج هامش المخاطرة، أو أن يذكر اللوائح أو السوابق القضائية أو التفسيرات الأخرى التي تتطلب حساب المخاطر المتوقعة للالتزامات غير المالية من خلال معدل الخصم بدلاً من هامش المخاطرة (انظر المعيار ٢٠٠ منشآت الأعمال والحصص فيها، الفقرة ٣٠, ٢).

٧, ١٠٠ عند حساب هامش المخاطرة، يجب على المُقيّم:  
أ) توثيق الطريقة المستخدمة لتطوير هامش المخاطرة ودعم استخدامه.  
ب) تقديم الأدلة على اشتقاق هامش المخاطرة، بما في ذلك تحديد المدخلات الهامة وتفسير كيفية اشتقاقها أو مصدرها.

٨, ١٠٠ عند احتساب هامش مخاطر التدفقات النقدية، يجب على المُقيّم مراعاة ما يلي:

- أ) عمر أو مدة أو استحقاق الأصل واتساق المدخلات.
- ب) الموقع الجغرافي للأصل أو موقع السوق التي يتم تداول الأصل من خلالها.
- ج) عملة التدفقات النقدية المتوقعة.
- د) نوع التدفقات النقدية التي تتضمنها التنبؤات، على سبيل المثال، قد يمثل التنبؤ التدفقات النقدية المتوقعة (أي السيناريوهات المرجحة بالاحتمالات)، أو التدفقات النقدية الأكثر احتمالاً، أو التدفقات النقدية التعاقدية، إلخ.

١٠٠,٩ عند احتساب هامش لمخاطر التدفقات النقدية، ينبغي على المُقيّم مراعاة ما يلي:

أ) كلما قلت الثقة في التكاليف وهوامش الوفاء المتوقعة، كلما كان هامش المخاطرة أعلى.

ب) بما أن الالتزامات غير المالية ذات عمر محدد، على عكس كثير من تقييمات الأعمال والأصول غير محددة الأعمار، فإن نسبة عدم اليقين تقل بسبب المعرفة الناشئة عن ذلك العمر المحدد، وبالتالي ينبغي أن تنخفض هوامش المخاطرة والعكس صحيح.

ج) التوزيع المتوقع للنتائج، واحتمال أن تكون هناك بعض الالتزامات غير المالية عالية الخطورة أو لها مخاطر هامشية متطرفة. وينبغي أن يكون للالتزامات غير المالية ذات الانتشار الواسع والخطورة العالية هوامش مخاطرة أعلى.

د) الحقوق والتفضيلات للالتزامات غير المالية أو الأصول ذات الصلة، وموقعها النسبي داخل عملية التصفية حال حدوثها.

١٠٠,١٠ ينبغي أن يكون هامش مخاطر التدفقات النقدية يُمثل التعويض المطلوب من طرف ما بحيث يكون لا يختلف في أداء الالتزام الذي له مجموعة من النتائج المحتملة أو الذي يقوم بتوليد تدفقات نقدية خارجية ثابتة.

١٠٠,١١ لا يحتاج المُقيّم إلى إجراء حسابات كمية شاملة، ولكن ينبغي أن يأخذ في الاعتبار جميع المعلومات المتاحة بشكل معقول.

## ١١٠. القيود على تحويل الالتزام

١١٠,١ غالبًا ما تفرض الالتزامات غير المالية قيودًا على تحويل الالتزام. ويمكن أن تكون هذه القيود تعاقدية بطبيعتها، أو جزءًا من انعدام السيولة في سوق الالتزامات غير المالية محل التقييم.

١١٠,٢ عند الاعتماد على أدلة السوق، يجب على المُقيّم أن ينظر في قدرة أي منشأة على تحويل هذه الالتزامات غير المالية وما إذا كان ينبغي إدراج التعديلات التي تعكس القيود. كما يحتاج المُقيّم إلى تحديد ما إذا كانت قيود التحويل هي خاصة بالالتزامات غير المالية أو خاصة بالمنشأة، حيث تحدد بعض أسس القيمة أحدهما (انظر المعيار ٢٢٠ للالتزامات غير المالية، الفقرة ٥٠,٩).

١١٠,٣ عند الاعتماد على أسلوب الدخل لحساب قيمة الالتزامات غير المالية من خلال الوفاء بها، يجب على المُقيّم تحديد ما إذا كان المستثمر سيحتاج إلى هامش مخاطرة إضافي لحساب القيود المفروضة على تحويل الإلتزام.



## ١٢٠. الضرائب

١٢٠,١ يجب على المقيم استخدام التدفقات النقدية ومعدل الخصم قبل الضريبة لتقييم الالتزامات غير المالية.

١٢٠,٢ قد يكون مناسب، في ظروف معينة، إجراء التحليل بالتدفقات النقدية ومعدلات الخصم بعد الضريبة. في مثل هذه الحالات، يجب على المُقيّم أن يشرح الأساس المنطقي لاستخدام مدخلات ما بعد الضريبة، أو أن يشير على وجه التحديد إلى اللوائح أو السوابق القضائية أو الإرشادات التوجيهية الأخرى التي تتطلب استخدام المدخلات بعد الضرائب (انظر المعيار ٢٠٠ منشآت الاعمال والحصص فيها، الفقرة ٣٠,٢).

إذا استخدمت المدخلات الضريبية، فقد يكون من المناسب إدراج المزايا الضريبية الناتجة عن التدفقات النقدية المتوقعة المرتبطة بالالتزامات غير المالية.

معايير الأصول

## المعيار ٣٠٠ - الآلات والمعدات

المحتويات	الفقرات
نبذة عامة	١٠
مقدمة	٢٠
أسس القيمة	٣٠
أساليب وطرق التقييم	٤٠
أسلوب السوق	٥٠
أسلوب الدخل	٦٠
أسلوب التكلفة	٧٠
الاعتبارات الخاصة للآلات والمعدات	٨٠
اتفاقيات التمويل	٩٠

## ١٠. نبذة عامة

تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على تقييمات الآلات والمعدات. ويشمل هذا المعيار التعديلات أو المبادئ الإضافية أو الأمثلة الخاصة عن كيفية تطبيق المعايير العامة على التقييمات التي ينطبق عليها هذا المعيار.

### ٢٠. مقدمة

٢٠,١. عناصر الآلات والمعدات (التي يمكن تصنيفها في بعض الأحيان على أنها نوع من أنواع الممتلكات الشخصية) عبارة عن أصول ملموسة عادةً ما تكون مملوكةً من جانب منشأة ما لاستخدامها في التصنيع أو الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات، أو لتأجيرها للآخرين أو لأغراض إدارية ويتوقع استخدامها خلال فترة من الزمن.

٢٠,٢. يتبع حق استخدام الآلات والمعدات المؤجرة (مثل: الحق الناشئ عن الإيجار) التوجيهات الواردة في هذا المعيار أيضاً. ويجب الإشارة إلى أنّ «حق استخدام» أحد الأصول يمكن أن يكون له عمرٌ مختلفٌ عن عمر الخدمة (الذي يأخذ في الاعتبار كلاً من الصيانة الوقائية والتنبؤية) الخاص بالآلات والمعدات الأساسية نفسها، وفي هذه الحالات يجب ذكر عمر الخدمة.

٢٠,٣. يجب تقييم الأصول التي يكون استخدامها الأعلى والأفضل كجزء من مجموعة الأصول باستخدام افتراضات متسقة. وما لم يكن من الممكن فصل الأصول التابعة بشكل صحيح بعيداً عن أساسها، فيمكن تقييم هذه الأصول الفرعية على حدة وذلك في ظل وجود افتراضات متسقة داخل الأصول الفرعية. وينطبق ذلك أيضاً على الأصول ما دون الفرعية وما إلى ذلك.

٢٠,٤. تندرج الأصول غير الملموسة خارج تصنيف أصول الآلات والمعدات، ولكن يمكن أن تؤثر على قيمتها فعلى سبيل المثال: عادةً ما ترتبط قيمة النماذج والقوالب ارتباطاً وثيقاً بحقوق الملكية الفكرية المرتبطة بها. وتمثل برامج التشغيل والبيانات الفنية وسجلات الإنتاج وبراءات الاختراع أمثلةً أخرى على الأصول غير الملموسة التي يمكن أن يكون لها تأثيرٌ على قيمة أصول الآلات والمعدات، وذلك حسب ما إذا كانت مدرجةً في التقييم أم لا.

وفي هذه الحالات تشمل عملية التقييم النظر في وجود الأصول غير الملموسة وأثرها على تقييم أصول الآلات والمعدات. ويجب على المُقيّم اتباع المعيار ٢١٠ «الأصول غير الملموسة» في حالة وجود أحد عناصرها.

٢٠,٥. يتطلب تقييم الآلات والمعدات عادةً الأخذ في الاعتبار مجموعةً من العوامل المرتبطة بالأصل نفسه وبيئته وإمكاناته المادية والوظيفية والاقتصادية؛ لذلك ينبغي على كافة مُقيِّمي الآلات والمعدات معاينة الأصول محل التقييم للتأكد من حالة الآلات وكذلك لتحديد ما إذا كانت المعلومات التي حصلوا عليها قابلةً للاستخدام ومرتبطةً بالأصول محل التقييم. وفيما يلي بعض الأمثلة على العوامل التي يمكن أخذها في الاعتبار تحت هذه العناوين:

(أ) المرتبطة بالأصل:

١. المواصفات الفنية للأصل.
٢. العمر الإنتاجي أو الاقتصادي أو الفعال المتبقي مع مراعاة كل من الصيانة الوقائية والتنبؤية.
٣. حالة الأصل بما في ذلك تاريخ الصيانة.
٤. أي تقادم وظيفي أو مادي أو تقني.
٥. في حالة عدم تقييم الأصل في موقعه الحالي تكاليف التفكيك والإزالة وأي تكاليف مرتبطة بالموقع الحالي له، مثل: تثبيت وإعادة تركيب الأصول لتصل إلى أفضل حالاتها.
٦. خيارات تجديد عقود الإيجار وغيرها من احتمالات انهائه بالنسبة للآلات والمعدات المستخدمة لأغراض الإيجار.
٧. أي خسارة محتملة في الأصول التكميلية، على سبيل المثال: يمكن تقليص العمر التشغيلي لأي آلة وذلك حسب مدة الإيجار للمبنى الواقعة عليه.
٨. التكاليف الإضافية المرتبطة بالمعدات الإضافية والنقل والتثبيت والتشغيل التجريبي وما إلى ذلك.
٩. يمكن للمُقيِّم الرجوع إلى عقد المنشأة الهندسية والمشتريات والإنشاءات في الحالات التي تكون فيها التكاليف التاريخية غير متاحة للآلات والمعدات التي قد تتواجد داخل المصنع خلال فترة البناء.

(ب) المرتبطة بالبيئة:

١. موقع مصدر مواد خام المنتج وسوقه. ويمكن أن تكون درجة ملائمة أيّ موقع محدودة العمر أيضًا، على سبيل المثال: حيث تكون المواد الخام محدودةً أو الطلب مؤقتًا.
٢. تأثير أي تشريعات بيئية أو غيرها من التشريعات التي إما أن تحد من الاستخدام أو تفرض تكاليف تشغيل أو تفكيك إضافية.
٣. المواد المشعة الموجودة في بعض الآلات والمعدات يمكن أن يكون لها تأثيرٌ شديدٌ في حالة عدم استخدامها أو التخلص منها بشكل صحيح، وسيكون لذلك تأثيرٌ كبيرٌ على المصروفات والبيئة.

٤. يجب تخزين النفايات السامة التي يمكن أن تكون كيميائيةً في صورة صلبة أو سائلة أوغازية، أو التخلص منها بمهنية، وهذه مسألة بالغة الأهمية لكافة الصناعات التحويلية.
٥. يمكن أن يحظر إصدار تراخيص تشغيل آلات معينة في بعض البلدان.

ج) المرتبطة بالاقتصاد:

١. الأرباح الفعلية أو المحتملة للأصل على أساس مقارنة تكاليف التشغيل مع الأرباح أو الأرباح المحتملة (انظر المعيار ٢٠٠ منشآت الاعمال والحصص فيها).
٢. الطلب على المنتج الذي يُصنع داخل المصنع فيما يتعلق بكل من عوامل الاقتصاد الكلي والجزئي التي يمكن أن تؤثر على الطلب.
٣. إمكانية استخدام الأصل بشكل أكثر قيمةً من الاستخدام الحالي (أي أعلى وأفضل استخدام).

٢٠,٦. ينبغي أن تعكس تقييمات الآلات والمعدات تأثير كافة أشكال التقادم على القيمة.

٢٠,٧. للامتنال لمتطلب تحديد الأصل أو المطلوب الواجب تقييمه في المعيار ١٠١ نطاق العمل، الفقرة ٢٠,٣ (د) بالقدر الذي يؤثر به على القيمة يجب الأخذ في الاعتبار درجة ارتباط او اندماج الأصل مع الأصول الأخرى. فعلى سبيل المثال: (أ) يمكن أن تكون الأصول مرتبطةً بشكل دائم بالأرض ولا يمكن إزالتها بدون هدم كامل إما للأصل، أو أي منشآت، أو مبان محيطة.

(ب) يمكن أن تكون أي آلة جزءًا من خط إنتاج متكامل حيث تعتمد وظائفها على الأصول الأخرى.

ج) الأصول التي يمكن أن تصنف على أنها أحد العناصر غير المنقولة (الثابتة أو العقارية) (على سبيل المثال: نظام التدفئة والتهوية وتكييف الهواء «HVAC»). في هذه الحالات سيكون من الضروري تحديد ما ينبغي إدراجه أو استبعاده بوضوح من التقييم. ويجب أيضًا ذكر أي افتراضات خاصة متعلقة بوجود أي أصول تكميلية (انظر أيضا الفقرة ٢٠,٨).

٢٠,٨. عادةً ما تُدمج الآلات والمعدات المرتبطة بتوريد الخدمات أو تقديمها إلى أي مبنى فيه وبمجرد تركيبها لا يمكن فصلها عنه. وعادةً ما ستشكل هذه العناصر جزءًا من المصلحة العقارية غير منقولة، ومن الأمثلة على ذلك: الآلات والمعدات التي لها وظيفة رئيسية تتمثل في توريد الكهرباء أو الغاز أو التدفئة أو التبريد أو التهوية إلى أي مبنى ومعدات، مثل: المصاعد. وإذا استلزم الغرض من التقييم تقييم هذه العناصر بشكل منفصل فيجب أن يشمل نطاق العمل بيانًا يشير إلى إدراج قيمة هذه العناصر عادةً في المصلحة العقارية ولا يمكن التوصل إليها بشكل منفصل. وعند القيام بمهام التقييم المختلفة لإجراء عمليات تقييم الحق في المصلحة العقارية وأصول الآلات والمعدات في نفس الموقع فينبغي الحذر لتجنب أي أخطاء أو حساب مزدوج.

٢٠,٩. عادةً ما تكون هناك حاجة إلى افتراضات إضافية لوصف الحالة والظروف التي تُقيم فيها الأصول؛ نظرًا للطبيعة المتنوعة لعناصر الآلات والمعدات وقابلية نقلها. يجب أخذ هذه العناصر في الاعتبار وإدراجها ضمن نطاق العمل للامتثال لمعيار ١٠١ «نطاق العمل»، الفقرة ٣,٢٠ (ك).

ومن الأمثلة على الافتراضات التي يمكن أن تكون مناسبة في الظروف المختلفة ما يلي:

- (أ) أن تُقيم أصول الآلات والمعدات ككل في مكانها وجزء من أعمال التشغيل.
- (ب) أن تُقيم أصول الآلات والمعدات ككل في مكانها، ولكن مع افتراض أن المنشأة لم تدخل الإنتاج بعد.
- (ج) أن تُقيم أصول الآلات والمعدات ككل في مكانها، ولكن على افتراض أن المنشأة مغلقة.
- (د) أن تُقيم أصول الآلات والمعدات ككل في مكانها، ولكن على افتراض أنها مباعة جبريًا (انظر المعيار ١٠٤ أسس القيمة).
- (هـ) أن تُقيم أصول الآلات والمعدات كعناصر منفردة لإزالتها من موقعها الحالي.

٢٠,١٠. في بعض الحالات يمكن أن يكون من المناسب إعداد تقرير عن أكثر من مجموعة واحدة من الافتراضات، وعلى سبيل المثال: لتوضيح أثر إقفال المنشأة، أو وقف العمليات على قيمة الآلات والمعدات.

٢٠,١١. يجب أن يتضمن تقرير التقييم الخاص بالآلات والمعدات الإشارات المناسبة للأمر المتناولة في نطاق العمل بالإضافة إلى الحد الأدنى من المتطلبات الواردة في المعيار ١٠٣ إعداد التقارير. ويجب أن يتضمن التقرير تعليقاً على تأثير الأصول الملموسة أو غير الملموسة المستبعدة من سيناريو المعاملة الفعلية أو المفترضة على القيمة المعلنة وعلى سبيل المثال: برامج تشغيل أي آلة أو الحق المستمر في شغل الأرض التي يوجد بها هذا العنصر.

٢٠,١٢. عادةً ما تكون هناك حاجة إلى إجراء تقييمات للآلات والمعدات لأغراض مختلفة منها: الأغراض المحاسبية، والتأجير، والإقراض المضمون، والبيع والضرائب، وإجراءات التقاضي، والإعسار.

### ٣٠. أسس القيمة

٣٠,١. يجب على أيّ مُقيّم اختيار أساس أو أسس القيمة المناسبة عند تقييم الآلات والمعدات وفقاً لمعيار ١٠٤ أسس القيمة.

٣٠,٢. إنّ استخدام الأساس أو الأسس المناسبة للقيمة وما يرتبط بها من فرضية القيمة (انظر المعيار ١٠٤ أسس القيمة، الأقسام ١٤٠-١٧٠)، له أهمية خاصة في تقييم الآلات والمعدات؛ نظراً لأنّ الفروق في القيمة تكون واضحة بناءً على ما إذا كان أيّ عنصر من الآلات والمعدات مُقيّم بموجب فرضية «قيد الاستخدام» أو التصفية المنظمة أو القسرية (انظر المعيار ١٠٤ أسس القيمة، الفقرة ٨٠,١). تعتبر قيمة معظم الآلات والمعدات حساسةً بشكل خاص لفرضيات القيمة المختلفة.

٣٠,٣. من الأمثلة على حالات التصفية الجبرية عندما ينبغي إزالة الأصول من أيّ عقار خلال فترة زمنية تحول دون التسويق المناسب؛ نظراً لإنهاء عقد إيجار العقار. فإن تأثير هذه الظروف على القيمة يتطلب الدراسة المتأنية. ومن أجل إسداء المشورة بشأن القيمة التي يحتمل التوصل إليها، سيلزم دراسة أيّ بدائل لأيّ عملية بيع من الموقع الحالي، مثل: التطبيق العملي وتكلفة إزالة العناصر إلى موقع آخر لبيعها خلال مهلة معقولة، وأي انخفاض في القيمة بسبب نقل العنصر من موقع العمل.

## ٤٠. أساليب وطرق التقييم

٤٠،١. يمكن تطبيق كافة أساليب التقييم الرئيسية الثلاثة المنصوص عليها في معايير التقييم الدولية، على تقييم أصول الآلات والمعدات وذلك تبعًا لطبيعة الأصول والمعلومات المتاحة والحقائق والظروف المحيطة بالتقييم.

## ٥٠. أسلوب السوق

٥٠،١. يشيع استخدام أسلوب السوق لفئات الآلات والمعدات المتجانسة، مثل: المركبات وأنواع معينة من المعدات المكتبية أو الآلات الصناعية، حيث يمكن أن تتوفر بيانات كافية عن آخر مبيعات الأصول المماثلة. ومع ذلك هناك أنواعٌ عديدةٌ من الآلات والمعدات المتخصصة التي لا تتوفر أدلةٌ على المبيعات المباشرة لها، ويجب الحذر عند إبداء رأي أسلوب الدخل أو التكلفة في القيمة عندما تكون بيانات السوق المتوفرة ضئيلةً أو منعدمةً. وفي هذه الحالات يمكن أن يكون من المناسب استخدام إما أسلوب الدخل أو التكلفة في التقييم.

## ٦٠. أسلوب الدخل

٦٠،١. يمكن استخدام أسلوب الدخل في تقييم الآلات والمعدات حيث يمكن تحديد تدفقات نقدية بعينها للأصل أو لمجموعة من الأصول التكميلية كأن تعمل مجموعة من الأصول التي تشكل مصنعًا لإنتاج منتج قابل للتسويق. ومع ذلك يمكن أن تُعزى بعض التدفقات النقدية إلى الأصول غير الملموسة ويصعب فصلها عن مساهمة الآلات والمعدات في التدفقات النقدية. وعادةً ما يكون استخدام أسلوب الدخل غير عمليٍّ مع العديد من العناصر الفردية للآلات والمعدات، ومع ذلك يمكن استخدامه في تقييم كمية وحجم التقادم الاقتصادي لأي أصل أو مجموعة من الأصول.

٦٠،٢. يجب أن يراعي التقييم التدفقات النقدية المتوقع تحقيقها على مدى عمر الأصل وكذلك قيمة الأصل في نهاية عمره في حالة استخدام أسلوب الدخل في تقييم الآلات والمعدات. ويجب الحذر عند تقييم الآلات والمعدات باستخدام أسلوب الدخل والتأكد من استبعاد عناصر القيمة المرتبطة بالأصول غير الملموسة والشهرة وغيرها من الأصول المساهمة (انظر المعيار ٢١٠ الأصول غير الملموسة).



## ٧٠. أسلوب التكلفة

٧٠،١. عادةً ما يستخدم أسلوب التكلفة لتقييم الآلات والمعدات ولا سيما في حالة الأصول الفردية المتخصصة أو المخصصة لمرافق معينة. الخطوة الأولى هي تقدير تكلفة إحلل أحد المشاركين في السوق للأصل محل التقييم وذلك بالرجوع إلى أقل قيمة إما لتكلفة إعادة الإنتاج أو الإحلل. وتكلفة الإحلل هي تكلفة الحصول على أصل بديل له نفس الاستخدام، ويمكن أن يكون هذا البديل أصلٌ حديثٌ له نفس الوظائف أو تكلفة إعادة الإنتاج نسخة طبق الأصل تمامًا من الأصل محل التقييم.

وبعد استنتاج تكلفة الإحلل ينبغي تعديل القيمة لإبراز تأثير التقادم المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي على القيمة. وفي جميع الأحوال ينبغي أن تكون التعديلات التي تجرى على أي تكلفة إحلل مصممة خصيصًا لإنتاج نفس قيمة الأصل الحديث المكافئ من ناحية المنفعة والاستخدام.

٧٠،٢. يمكن أن تكون التكاليف الفعلية المتكبدة من أي منشأة في شراء أو إنشاء أحد الأصول مناسبة للاستخدام كتكلفة إحلل لأحد الأصول في ظروف معينة. ولكن ينبغي على المُقيّم قبل استخدام المعلومات الخاصة بالتكلفة التاريخية مراعاة ما يلي:

(أ) توقيت المصروفات التاريخية: يمكن أن لا تكون التكاليف الفعلية المتكبدة من أي منشأة ذات علاقة، أو تتطلب التعديل وفقًا للتضخم أو الفهرسة لأي أصل مكافئ اعتبارًا من تاريخ التقييم، في حالة عدم تكبدها مؤخرًا بسبب التغيرات في أسعار السوق أو التضخم أو الانكماش أو العوامل الأخرى.

(ب) أساس القيمة: يجب الحذر عند اعتماد التكاليف أو هوامش الربح الخاصة بمشاركة معين؛ نظرًا لأنها يمكن أن لا تمثل ما قد دفعه المشارك العادي في السوق. ويجب أيضًا على المُقيّم مراعاة أنه يمكن ألا تكون التكاليف المتكبدة من المنشأة ذات طابع تاريخي بسبب حسابات المشتريات السابقة أو شراء أصول آلات ومعدات مستعملة. وفي جميع الأحوال يجب تحديد اتجاه التكلفة التاريخية باستخدام المؤشرات المناسبة.

ج) التكاليف المحددة المدرجة: يجب على المُقيّم مراعاة كافة التكاليف المهمة المدرجة وما إذا كانت تساهم في قيمة الأصل، ويمكن أن يكون من المناسب إضافة بعض هوامش الربح على التكاليف المتكبدة حسب أساس القيمة المحدد. د) العناصر غير السوقية: ينبغي استبعاد أيّ تكاليف أو خصومات أو حسومات لن يتكبدها أو لا تكون متاحةً أمام المشارك العادي في السوق.

٧٠,٣. بعد تحديد تكلفة الإحلال يجب إجراء الخصومات لإبراز التقادم المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي إن أمكن (انظر المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم، (القسم ٨٠).

### طريقة التكلفة إلى القدرة الاستيعابية

٧٠,٤. يمكن تحديد تكلفة إحلال أصل لديه قدرة فعلية أو مطلوبة باستخدام هذه الطريقة وذلك بالرجوع إلى تكلفة أيّ أصل مماثل له قدرةً مختلفةً.

٧٠,٥. عادةً ما تستخدم طريقة التكلفة إلى القدرة الاستيعابية بأيّ من الطريقتين:  
أ) تقدير تكلفة إحلال أصل أو أصول ذات قدرة واحدة وذلك عندما تكون تكاليف إحلال أصل أو أصول أخرى ذات قدرة استيعابية مختلفة معروفة (مثل: في حالة إمكانية إحلال قدرة أصليين محل التقييم بأصل واحد معروف التكلفة).  
ب) تقدير تكلفة إحلال أصل حديث مكافئ ذي قدرة تتطابق مع الطلب المتوقع في حالة كانت القدرة الاستيعابية للأصل محل التقييم فائضة (كوسيلة لقياس رسوم عدم الاستخدام التي تطبق كجزء من تعديل التقادم الاقتصادي).

٧٠,٦. يمكن استخدام هذه الطريقة فقط كطريقة للتأكد من ناتج التقييم ما لم يكن هناك أيّ آلات لها نفس القدرة الاستيعابية في نفس المنطقة الجغرافية للمقارنة الدقيقة.

٧٠,٧. يلاحظ أنّ العلاقة بين التكلفة والقدرة

## ٨٠. الاعتبارات الخاصة للآلات والمعدات

٨٠,١. يتناول القسم التالي «عقود التمويل» قائمةً غير حصرية بالموضوعات المرتبطة بتقييم الآلات والمعدات.

## ٩٠. عقود التمويل

٩٠،١. إنّ قيمة الأصل عادةً ما تكون مستقلةً عن كيفية تمويله، ولكن يمكن أن تحتاج بعض طرق التقييم إلى أخذ كيفية تمويل عناصر الآلات والمعدات واستدامة ذلك التمويل في الاعتبار.

٩٠،٢. يمكن أن يُبرم أيُّ عقد إيجار أو تمويل لأيِّ عنصر من الآلات والمعدات؛ لذلك لا يمكن بيع الأصل دون حصول المقرض أو المؤجر على المبلغ المستحق بموجب عقد التمويل. ويمكن أن يتجاوز المبلغ القيمة الخالية من الأعباء للعنصر أو لا بشكل غير معتاد أو زائد عن الحد المعروف في مجالها. وبناءً على الغرض من التقييم يمكن أن يكون من المناسب تحديد أيِّ أصول مدينة وإعداد تقرير بقيمتها بشكل منفصل عن الأصول غير المدينة.

٩٠،٣. إنّ عناصر الآلات والمعدات الخاضعة لعقود الإيجار التشغيلي ملكٌ لأطراف أخرى؛ ولذلك فإنّها غير مدرجة في تقييم أصول المستأجر وذلك شريطة استيفاء عقد الإيجار لشروط معينة، ومع ذلك يمكن أن تكون هناك حاجة إلى تسجيل هذه الأصول؛ لأنّ وجودها يمكن أن يؤثر على قيمة الأصول المملوكة المستخدمة معها. وفي جميع الأحوال وقبل إجراء أيِّ تقييم ينبغي على المُقيّم تحديد ما إذا كانت الأصول خاضعةً لعقد إيجار تشغيليٍّ أو عقد تمويل أو قرض أو أيِّ إقراض آخر مضمون (بالاشتراك مع العميل أو المستشارين)؛ لذلك تحدد النتيجة الغرض الأكبر من التقييم أساس ومنهجية التقييم المناسبة.

## معايير الأصول

### المعيار ٤٠٠ - الحقوق والمصالح العقارية

المحتويات	الفقرات
نبذة عامة	١٠
مقدمة	٢٠
أسس القيمة	٣٠
أساليب وطرق التقييم	٤٠
أسلوب السوق	٥٠
أسلوب الدخل	٦٠
أسلوب التكلفة	٧٠
الاعتبارات الخاصة بالحقوق والمصالح العقارية	٨٠
التسلسل الهرمي للحقوق والمصالح	٩٠
القيمة الإيجارية	١٠٠

## ١٠. نبذة عامة

١٠,١. تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة على تقييمات المصالح العقارية. وينص هذا المعيار على المتطلبات الإضافية التي تنطبق على تقييمات المصالح العقارية.

## ٢٠. مقدمة

٢٠,١. تحدد الولاية أو قانون الولايات القضائية الفردية عادةً المصالح العقارية وتنظمها غالبًا التشريعات الوطنية أو المحلية. وقبل إجراء أيّ تقييم لأيّ مصلحة عقارية يجب على المُقيّم الإلمام بالإطار القانوني ذي العلاقة والذي يؤثر على المصلحة الجاري تقييمها.

٢٠,٢. إنّ المصلحة العقارية هي الحق في ملكيّة الأرض والمباني أو السيطرة عليها أو استغلالها أو إشغالها. وهناك ثلاثة أنواع رئيسية من المصلحة: (أ) المصلحة العليا في أيّ مساحة أرض معينة، ويمتلك مالك هذه المصلحة حقًا مطلقًا في حيازة الأرض وأيّ مبانٍ والسيطرة عليها بشكل دائم، رهبًا فقط بأيّ مصالح دنيا وأيّ قيود نظامية أو غيرها من القيود السارية قانونيًا.

(ب) تمنح المصلحة الدنيا عادةً للمالك حقوق الملكية والسيطرة الحصرية على مساحة أرض معينة أو المباني لفترة محددة، على سبيل المثال: وفقًا لشروط عقد الإيجار.

(ج) حق استخدام الأرض أو المباني، ولكن دون التمتع بحق الملكية أو السيطرة الحصرية، كحق المرور على ملكيّة الأرض أو استغلالها فقط في نشاط محدد.

٢٠,٣. تندرج الأصول غير الملموسة خارج تصنيف الأصول العقارية، ولكن يمكن أن يكون الأصل غير الملموس مرتبط بقيمة الأصول العقارية وذا تأثير كبير عليها؛ لذلك من الضروري أن يكون واضحًا في نطاق العمل ما الذي يجب أن يتضمنه التقييم وأن يستبعده تحديدًا؟ فعلى سبيل المثال: يمكن ربط تقييم أحد الفنادق بعلامته التجارية دون الفصل بينهما. وفي هذه الحالات ستشمل عملية التقييم النظر في إدراج الأصول غير الملموسة وأثرها على تقييم أصول العقارات والآلات والمعدات. ينبغي على المُقيّم اتباع المعيار ٢١٠ الأصول غير الملموسة في حالة وجود أحد عناصرها.

٢٠,٤. على الرغم من استخدام كلمات ومصطلحات مختلفة لوصف هذه الأنواع من المصالح العقارية في الولايات القضائية المختلفة إلا أنه من الشائع استخدام مفاهيم، مثل: الحق المطلق غير المحدود للملكية، أو المصلحة الحصرية لفترة محدودة، أو الحق غير الحصري لغرض محدد. ويُقصد بثبات الأرض والمباني أن الحق الذي يتمتع به أحد الأطراف هو الذي انتقل إليه خلال عملية تبادل وليست الأرض والمباني بحالتها المادية؛ ولذلك فإن القيمة ترتبط بالحق أو المصلحة القانونية وليست بالأرض والمباني.

٢٠,٥. للامتنال لمتطلب تحديد الأصل الواجب تقييمه في المعيار ١٠١ نطاق العمل، الفقرة ٢٠,٣ (د)، يجب إدراج الأمور التالية:  
أ) وصف المصلحة العقارية الواجب تقييمها  
ب) تحديد المصالح العليا أو الدنيا التي تؤثر على المصلحة الواجب تقييمها.

٢٠,٦. للامتنال لمتطلبات تحديد مستوى البحث والاستقصاء وطبيعة المعلومات الواجب الاعتماد عليها ومصدرها في المعيار ١٠١ نطاق العمل، الفقرتان ٢٠,٣ (ي) والمعيار ١٠٢ « الامتنال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء »، يجب مراعاة الأمور التالية:

- أ) الأدلة المطلوبة للتحقق من المصلحة العقارية وأي مصالح مرتبطة بها.
- ب) مستوى أي معايير
- ج) مسؤولية الحصول على معلومات عن مساحة الموقع وأي مساحات مبنية في المباني.
- د) مسؤولية التأكد من مواصفات أي مبنى وحالته.
- هـ) مستوى البحث في طبيعة الخدمات ومواصفاتها وكفايتها.
- و) وجود أي معلومات عن حالة الأرض والأساسات.
- ز) المسؤولية عن تحديد المخاطر البيئية الفعلية أو المحتملة.
- ح) التصاريح أو القيود القانونية المفروضة على استخدام العقارات وأي مبان، وكذلك أي تغييرات متوقعة أو محتملة في هذه التصاريح والقيود القانونية.

٢٠,٧. من الأمثلة النموذجية على الافتراضات الخاصة والتي قد يلزم إقرارها والاتفاق عليها للامتنال لمعيار ١٠١ نطاق العمل، الفقرة ٢٠,٣ (ك)، ما يلي:  
أ) حدوث تغيير مادي محدد كتقييم مبنى مقترح كما لو كان كاملاً في تاريخ التقييم.  
ب) حدوث تغيير في حالة العقارات كتأجير مبنى شاغر، أو أن يصبح أي مبنى مؤجراً شاغراً في تاريخ التقييم.  
ج) تقييم المصلحة دون الأخذ في الاعتبار المصالح الأخرى القائمة.  
د) خلو العقارات من التلوث أو المخاطر البيئية الأخرى.

٢٠,٨. عادةً ما تكون هناك حاجةً إلى إجراء تقييمات للمصالح العقارية لأغراض مختلفة، منها: الإقراض المضمون، والبيع والشراء، والضرائب، وإجراءات التقاضي، والتعويض، والإعسار، والأغراض المحاسبية.

### ٣٠. أسس القيمة

٣٠,١. وفقًا للمعيار ١٠٤ أسس القيمة يجب على المُقيّم اختيار أساس أو أسس القيمة المناسبة عند تقييم المصالح العقارية.

٣٠,٢. يجب على المُقيّم في معظم أسس القيمة الأخذ في الاعتبار أعلى وأفضل استخدام للعقارات الذي قد يختلف عن استخدامه الحالي (انظر المعيار ١٠٤ أسس القيمة، الفقرة ٣,٣)؛ لهذا التقدير أهمية خاصة للمصالح العقارية التي يمكن تغييرها استخدامها أو التي يمكن أن تتطور.

### ٤٠. أساليب وطرق التقييم

٤٠,١. يمكن تطبيق أسلوب التقييم الثلاثة المنصوص عليها في المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم كلها على تقييم المصالح العقارية.

٤٠,٢. إضافة إلى متطلبات هذا المعيار، يجب على المُقيّم اتباع متطلبات المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم بما في ذلك الفقرتين ٣,١٠ و ٤,١٠ عند اختيار أسلوب وطريقة التقييم.

## ٥٠. أسلوب السوق

٥٠,١. عادةً ما تكون المصالح العقارية غير متجانسة (بمعنى أنها ذات خصائص مختلفة)، حتى وإن كانت الأرض والمباني ذات خصائص مادية مطابقة لتلك المتداولة في السوق فإنّ الموقع سيكون مختلفًا. وعلى الرغم من أوجه الاختلاف هذه عادةً ما يستخدم أسلوب السوق لتقييم المصالح العقارية.

٥٠,٢. ينبغي على المقيم اعتماد وحدات مقارنة معروفة ومناسبة للمقارنة بين العقار محل التقييم والمصالح العقارية الأخرى وأن تكون الوحدات من جانب المشاركين وذلك تبعًا لنوع الأصل الذي يتم تقييمه. وفيما يلي وحدات المقارنة المستخدمة عادةً:

- أ) سعر المتر المربع (أو القدم المربع) من المبنى أو الهكتار من الأرض.
- ب) سعر الغرفة.
- ج) سعر وحدة الإنتاج، مثل: إنتاجية المحصول.

٥٠,٣. وحدة المقارنة مفيدة فقط عند اختيارها وتطبيقها باستمرار على العقار محل التقييم والعقارات المقارنة في كل تحليل. وينبغي أن تكون أيُّ وحدة مقارنة مستخدمة هي نفس التي يستخدمها المشاركون في السوق ذي الصلة بقدر الإمكان.

٥٠,٤. يحدد الاعتماد الذي يمكن تطبيقه على أيّ بيانات أسعار مماثلة في عملية التقييم بمقارنة الخصائص المختلفة للعقار والمعاملة التي اشتقت منها البيانات مع العقار الذي يتم تقييمه. وينبغي مراعاة الاختلافات بين ما يلي وفقًا للمعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم، الفقرة ٨,٣٠. وتشمل الاختلافات المحددة التي ينبغي مراعاتها عند تقييم المصالح العقارية، وعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

أ) نوع المصلحة المستمد منها الأدلة على الأسعار ونوع المصلحة التي يتم تقييمها.

ب) المواقع المعنية.

ج) نوعية الأرض وعمر المباني ومواصفاتها.

د) الاستخدام أو تقسيم الأراضي المسموح به في كل عقار.

هـ) الظروف التي تم تحديد السعر فيها وأساس القيمة المطلوب.

و) التاريخ الفعلي للأدلة على الأسعار وتاريخ التقييم.

ز) ظروف السوق في وقت المعاملات ذات العلاقة، وكيف تختلف عن

الظروف الموجودة في تاريخ التقييم.



## ٦٠. أسلوب الدخل

٦٠,١. تُستخدم طرقٌ مختلفةٌ للوصول إلى القيمة تحت العنوان العام لأسلوب الدخل، وتشترك جميعها في خاصية أنّ القيمة تستند إلى الدخل الفعلي أو المقدر الذي إما أن يكون مولدًا أو يمكن توليده بواسطة مالك المصلحة. في حالة العقارات الاستثمارية التي يمكن أن يكون دخلها في صورة إيجار (انظر الفقرات ١, ٩٠-٣, ٩٠)، ويمكن أن يكون هذا الدخل في صورة إيجار مفترض (أو إيجار مدخر) في أيّ مبنى يشغله مالكه وذلك على أساس ما تكلفه استئجار مساحة معادلة.

٦٠,٢. ترتبط قدرة بعض المصالح العقارية على توليد الدخل ارتباطًا وثيقًا بعمل أو نشاط تجاري معين (على سبيل المثال: الفنادق، وملاعب الغولف، إلخ). وفي حالة وجود مبنى مناسب فقط لنوع معين من الأنشطة التجارية فعادةً ما يكون الدخل مرتبطًا بالتدفقات النقدية الفعلية أو المحتملة والتي ستتحقق لمالكه من هذا النشاط. وعادةً ما يُشار إلى استغلال الإمكانيات التجارية للعقار لبيان قيمته «بطريقة الأرباح».

٦٠,٣. عندما يمثل الدخل المستخدم في أسلوب الدخل التدفق النقدي من أي عمل/نشاط تجاري (بخلاف التدفق النقدي المرتبط بتكاليف الإيجار والصيانة وغيرها من التكاليف الخاصة بالعقارات) ينبغي على المُقيّم الامتثال على النحو المطلوب لمتطلبات المعيار ٢٠٠ منشآت الأعمال والحصص فيها، والمعيار ٢١٠ الأصول غير الملموسة إذا وجدت.

٦٠,٤. بالنسبة للمصالح العقارية يمكن استخدام الأشكال المختلفة من نماذج التدفقات النقدية المخصومة. وتتفاوت هذه النماذج من حيث التفاصيل ولكنها تشترك في السمة الأساسية المتمثلة في أنّ التدفق النقدي لفترة مستقبلية محددة يُعدل إلى قيمة حالية باستخدام معدل خصم ما. ويمثل مجموع القيم الحالية للفترات الفردية تقديرًا لقيمة رأس المال. وسيستند معدل الخصم في أيّ نموذج من نماذج التدفقات النقدية المخصومة على التكلفة الزمنية للنقود ومخاطر ومكافآت تدفق الدخل المعني.

٦٠,٥. يتضمن المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم، الفقرات ٥٠,٢٩-٥٠,٣١، المزيد من المعلومات عن اشتقاق معدلات الخصم. وينبغي أن يتأثر تحديد معدل العائد أو الخصم بهدف التقييم. ومن الأمثلة على ذلك:

(أ) إذا كان الهدف من التقييم تحديد القيمة لمالك محدد أو محتمل على أساس معاييره الاستثمارية الخاصة، فإنّ المعدل يمكن أن يعكس معدل العائد المطلوب أو المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال الخاصة به.

(ب) إذا كان الهدف من التقييم تحديد القيمة السوقية فإنّ معدل الخصم يمكن اشتقاقه من مراقبة العوائد الكامنة في السعر المدفوع مقابل المصالح العقارية المتداولة في السوق بين المشاركين أو من معدلات العائد المطلوبة من جانب المشاركين الافتراضيين. وينبغي على المُقيّم أيضًا اتباع التوجيهات الواردة في المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم، الفقرتان ٣٠,٧ و ٣٠,٨ عندما يعتمد معدل الخصم على تحليل معاملات السوق.

٦٠,٦. يمكن استخلاص معدل خصم مناسب من أيّ عائد نموذجي «منعدم المخاطر» معدل وفقًا للمخاطر والفرص الإضافية الخاصة بمصلحة عقارية معينة.

## ٧. أسلوب التكلفة

٧٠,١. يجب على المُقيّمين اتباع التوجيهات الواردة في المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم، الفقرات ٧٠,١٤-٧٠,١ عند تطبيق أسلوب التكلفة.

٧٠,٢. عادةً ما يطبق هذا الأسلوب على تقييم المصالح العقارية من خلال طريقة تكلفة الإحلال المهلكة.

٧٠,٣. يمكن استخدامه كأسلوب أساسي في حالة عدم وجود أدلة على أسعار المعاملات لعقارات مماثلة أو تدفقات دخل فعليّ أو مفترضة قابلة للتحديد يمكن أن يتحقق لمالك المصلحة ذات العلاقة.

٧٠,٤. يمكن استخدام أسلوب التكلفة كأسلوب ثانويّ أو مساعد في حالة توفر أدلة على أسعار المعاملات السوقية أو تدفقات دخل قابلة للتحديد

٧٠,٥. تتطلب الخطوة الأولى حساب تكلفة الإحلال. وعادةً ما تكون تكلفة إحلال العقار بآخر حديث مكافئ في تاريخ التقييم ذي العلاقة. ويستثنى من ذلك إذا كان يجب أن يكون العقار المكافئ نسخةً طبق الأصل من العقار محل التقييم لتزويد المشارك بعقار له نفس الاستخدام، وفي هذه الحالة ستكون تكلفة الإحلال تلك التكلفة الخاصة بإعادة إنتاج العقار محل التقييم بدلاً من إحلاله بعقار حديث مكافئ. ويجب أن تعكس تكلفة الإحلال كافة التكاليف العرضية، مثل: قيمة الأرض، والبنية الأساسية، ورسوم التصميم، وتكاليف التمويل، وأرباح المطورين التي سيتكبدها أحد المشاركين في إنشاء أصل مكافئ.

٧٠,٦. لذلك يجب أن تخضع تكلفة العقار الحديث المكافئ للتعديل وفقاً للتقدم المادي والوظيفي والتقني والاقتصادي (انظر المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم، القسم ٨٠). والهدف من أيّ تعديل وفقاً للتقدم تقدير مقدار انخفاض قيمة العقار محل التقييم بالنسبة لأيّ مشتر محتمل بالمقارنة بالعقار الحديث المكافئ. ويراعي التقدم الحالة المادية للعقار محل التقييم ووظائفه ومنفعته الاقتصادية مقارنة بالعقار الحديث المكافئ.

## ٨٠. الاعتبارات الخاصة بالحقوق والمصالح العقارية

٨٠,١. تتناول الأقسام التالية قائمةً غير حصرية بالموضوعات المرتبطة بتقييم المصالح العقارية.  
أ) التسلسل الهرمي للمصالح (القسم ٩٠).  
ب) القيمة الإيجارية (القسم ١٠٠).

## ٩٠. التسلسل الهرمي للمصالح العقارية

٩٠,١. لا تنفصل الأنواع المختلفة من المصالح العقارية عن بعضها البعض، فعلى سبيل المثال: يمكن أن تخضع أيُّ مصلحة عليا لواحدة أو أكثر من المصالح الدنيا. ويمكن لمالك المصلحة المطلقة منح مصلحة إيجارية فيما يتعلق بجزء من مصلحته أو كلها. والمصالح الإيجارية الممنوحة مباشرةً من جانب مالك المصلحة المطلقة هي مصالِحُ «إيجارية رئيسية». وما لم تمنع شروط عقد الإيجار ذلك فيجوز لمالك أيِّ مصلحة إيجارية رئيسية تأجير جزء من تلك المصلحة أو كلها لأطراف أخرى، وهو ما يعرف بالمصلحة الإيجارية من الباطن. وتكون أيُّ مصلحة إيجارية من الباطن دائماً أقصر من عقد الإيجار الرئيسي الذي نشأت عنه أو مشتركة معه.

٩٠,٢. تكون لهذه المصالح العقارية خصائصها الخاصة كما يتضح من الأمثلة التالية:

(أ) على الرغم من أنّ أيّ مصلحة مطلقة تمنح المملكيّة الكاملة الدائمة إلا أنّها تخضع لتأثير المصالح الدنيا. ويمكن أن تشمل هذه المصالح الدنيا الإيجارات أو القيود المفروضة من جانب مالك سابق أو بموجب القانون.

(ب) ستكون أيّ مصلحة إيجارية محددة المدة يعود في نهايتها العقار إلى مالك المصلحة العليا التي نشأت عنها هذه المصلحة الإيجارية. وسيفرض عقد الإيجار عادةً التزامات على المستأجر كسداد الإيجار وغيره من المصروفات. كما يمكن أن يفرض شروطًا أو قيودًا على الطريقة التي يمكن أن يستخدم بها العقار أو أيّ تنازل عن المصلحة للغير.

(ج) يمكن الاحتفاظ بحق الاستخدام إلى الأبد أو قد يكون لفترة محددة. وقد يكون الحق مرهونًا بسداد مالكة للدفعات أو امتثاله لبعض الشروط الأخرى.

٩٠,٣. عند تقييم أيّ مصلحة عقارية من الضروري تحديد طبيعة الحقوق المستحقة لمالك تلك المصلحة وإبراز أيّ قيود أو رهون مفروضة بسبب وجود مصالح أخرى في نفس العقار. وكثيرًا ما يختلف مجموع القيم الفردية لمختلف المصالح في نفس العقار عن قيمة المصلحة العليا دون أعباء المالية.

## ١٠٠. القيمة الإيجارية

١٠٠,١. يتم التعامل مع القيمة الإيجارية السوقية بصفحتها أحد أسس القيمة في المعيار ١٠٤ أسس القيمة.

١٠٠,٢. في حالة تقييم مصلحة عليا خاضعة لعقد إيجار أو مصلحة ناشئة عنه فيجب على المُقيّمين الأخذ بالاعتبار القيمة الإيجارية التعاقدية والقيمة الإيجارية السوقية في الحالات التي تختلف فيها القيم عن بعضها البعض.

١٠٠,٣. القيمة الإيجارية التعاقدية هي تلك القيمة واجبة السداد بموجب شروط عقد الإيجار الفعلي. ويمكن أن تكون هذه القيمة ثابتة طوال مدة عقد الإيجار أو متغيرةً. وتحدد مرات تغيير القيمة الإيجارية وأساس حسابها في عقد الإيجار ويجب تحديدها وفهمها لتحديد مجموع العوائد المستحقة للمؤجر ومسؤولية المستأجر.

معايير الأصول

## المعيار ٤١٠ - العقارات التطويرية

المحتويات	الفقرات
نبذة عامة	١٠
مقدمة	٢٠
أسس القيمة	٣٠
أساليب وطرق التقييم	٤٠
أسلوب السوق	٥٠
أسلوب الدخل	٦٠
أسلوب التكلفة	٧٠
الاعتبارات الخاصة للعقارات التطويرية	٨٠
طريقة القيمة المتبقية	٩٠
الأصول القائمة	١٠٠
الاعتبارات الخاصة للتقارير المالية	١١٠
الاعتبارات الخاصة للإقراض المضمون	١٢٠

## ١٠. نبذة عامة

١٠,١. تنطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة معايير التقييم الدوليّة من ١٠١ إلى ١٠٥ على تقييمات العقارات التطويرية. ويشمل هذا المعيار فقط تعديلات أو متطلبات إضافية أو أمثلة محددة عن كيفية تطبيق المعايير العامة على التقييمات التي ينطبق عليها هذا المعيار. ويجب أيضًا على تقييمات العقارات التطويرية اتباع المعيار ٤٠٠ الحقوق والمصالح العقارية.

## ٢٠. مقدمة

٢٠,١. في سياق هذا المعيار تُعرف العقارات التطويرية بأنها المصالح التي يلزم إعادة تطويرها لتحقيق أعلى وأفضل استخدام لها، أو التي انتهت أعمال تطويرها أو ما زالت جاريةً في تاريخ التقييم، وتشمل:

(أ) بناء المباني.

(ب) الأراضي غير المطورة الجاري تزويدها بالبنية التحتية.

(ج) إعادة تطوير الأراضي المطورة في السابق.

(د) تحسين المباني أو المنشآت القائمة أو تغييرها.

(هـ) الأراضي المخصصة للتطوير في إحدى المخططات المعتمدة.

(و) الأراضي المخصصة للاستخدامات الأعلى قيمة أو كثافة في إحدى المخططات المعتمدة.

٢٠,٢. يمكن أن تكون هناك حاجةً إلى إجراء تقييمات للعقارات التطويرية لأغراض مختلفة. ويتحمل المُقيّم مسؤولية فهم الغرض من التقييم. وفيما يلي قائمةٌ غير حصرية بأُمثلة على الحالات التي يمكن أن تتطلب تقييماً للعقارات التطويرية:

(أ) عند تحديد ما إذا كانت المشروعات المقترحة مجديةً من الناحية المالية.

(ب) كجزء من الاستشارات العامة والالتزامات المالية لدعم معاملات الشراء وضمن القروض.

(ج) لأغراض إعداد التقارير الضريبية كثيرًا ما تكون تقييمات العقارات التطويرية ضروريةً لتحليل ضرائب القيمة المضافة.

(د) للدعاوى القضائية التي تستلزم تحليل التقييم في حالات، مثل: المنازعات بين المساهمين وحسابات الخسائر.

(هـ) لأغراض التقارير المالية عادةً ما يكون تقييم العقارات التطويرية ضروريًا فيما يتعلق بالحسابات الخاصة باندماج المنشآت، ومشتريات ومبيعات الأصول وتحليل الاضمحلال في القيمة.

(و) للأحداث النظامية أو القانونية الأخرى التي يمكن أن تتطلب تقييم العقارات التطويرية، مثل: نزع الملكية.

٢٠,٣. عند تقييم العقارات التطويرية يجب على المُقيّم اتباع المعيار المطبق لذلك النوع من الأصول أو الالتزامات (على سبيل المثال: المعيار ٤٠٠ «الحقوق والمصالح العقارية»).

٢٠,٤. يمكن أن تكون القيمة المتبقية أو قيمة أرض أيّ عقار تطويريّ حساسةً للغاية للتغيرات في الافتراضات أو التوقعات الخاصة بالدخل أو الإيرادات المشتقة من المشروع المنجز أو أي من تكاليف التطوير التي سيتم تكبدها. ولا يزال هذا هو الحال بغض النظر عن الطريقة أو الطرق المستخدمة أو حتى المدخلات المختلفة المدروسة بعناية فيما يتعلق بتاريخ التقييم.

٢٠,٥. تنطبق هذه الحساسية أيضاً على أثر التغيرات الجوهرية على تكاليف المشروع أو في القيمة عند إنجاز المشروع. وإذا كان التقييم لازماً لغرض ما حيث تكون التغيرات الجوهرية في القيمة على مدار مدة أيّ مشروع بناء مصدر قلق للمستخدم (كأن يكون التقييم لضمان قرض، أو لتحديد جدوى مشروع)، فيجب على المُقيّم إبراز التأثير السلبي المحتمل للتغيرات الممكنة إمّا في تكاليف البناء أو في القيمة النهائية على أرباح المشروع وقيمة العقارات المنجزة جزئياً. ويمكن أن يكون تحليل الحساسية مفيداً لهذا الغرض شريطة أن يكون مصحوباً بتفسير مناسب.

### ٣٠. أسس القيمة

٣٠,١. يجب على المُقيّم اختيار أساس القيمة المناسبة عند تقييم العقارات التطويرية وفقاً لمعيار ١٠٤ أسس القيمة.

٣٠,٢. عادةً ما يشتمل تقييم العقارات التطويرية عددًا كبيراً من الافتراضات والافتراضات الخاصة بشأن حالة أو وضع المشروع عند إنجازه، على سبيل المثال: يمكن أن تنص الافتراضات الخاصة على أن مشروع التطوير قد أُنجز، أو أنّ العقار مؤجّر بالكامل. ووفقاً لمتطلبات المعيار ١٠١ نطاق العمل، يجب اطلاع كافة أطراف عقد التقييم على الافتراضات الهامة والخاصة المستخدمة في أيّ عملية تقييم ويجب إقرارها والاتفاق عليها في نطاق العمل. كما يمكن أن تكون هناك حاجة إلى إيلاء عناية خاصة عند إمكانية اعتماد أطراف أخرى على نتيجة التقييم.

٣٠,٣. عادةً ما يكون التحقق من أثر كل خاصية من خصائص العقارات التطويرية على التطوير المستقبلي المحتمل أمر صعب أو مستحيل، مثل: الحالات التي لم يتم فيها التحقق من ظروف الأرض. ويمكن أن يكون من المناسب في هذه الحالة الاستعانة بالافتراضات (مثل افتراض عدم وجود ظروف غير طبيعية للأرض من شأنها أن تؤدي إلى زيادة جوهرية في التكاليف). إذا كان الافتراض لم يتم بعمله المشاركين في السوق يكون من الضروري عرضه بصفته افتراض خاص.

٣٠,٤. يمكن أن لا يمثل المشروع أعلى وأفضل استخدام للأرض في الحالات التي تغير فيها السوق بعد تصميم المشروع. وفي هذه الحالة يمكن أن تكون تكاليف إنجاز المشروع المقترحة في البداية عديمة الصلة؛ نظرًا لقيام البائعين في السوق بما بهدم المباني المنجزة جزئيًا أو استخدامها في مشروع بديل. ولابد أن تعكس قيمة العقارات التطويرية قيد الإنشاء القيمة الحالية للمشروع البديل والتكاليف والمخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع.

٣٠,٥. بالنسبة لبعض العقارات التطويرية يرتبط العقار ارتباطًا وثيقًا باستخدام أو عمل/نشاط تجاري معين أو افتراض خاص بأن العقار المنجز سيتم تداوله على مستويات محددة ومستدامة. في هذه الحالات يجب على المُقيّم حسب الاقتضاء أيضًا الامتثال لمتطلبات المعيار ٢٠٠ منشآت الأعمال والحصص فيها وعند الاقتضاء المعيار ٢١٠ الأصول غير الملموسة.

## ٤. أساليب وطرق التقييم

٤٠,١. يمكن تطبيق أساليب التقييم الثلاثة المنصوص عليها في المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم جميعها على تقييم أي مصلحة عقارية. وهناك أسلوبان رئيسيان متعلقان بتقييم العقارات التطويرية، هما:

(أ) أسلوب السوق (انظر القسم ٥٠).

(ب) طريقة القيمة المتبقية، وهي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة (انظر الأقسام ٤٠-٧٠). ويستند ذلك إلى «إجمالي قيمة التطوير» المنجزة واقتطاع تكاليف التطوير وعائد المطور للوصول إلى القيمة المتبقية للعقارات التطويرية (انظر القسم ٩٠).

٤٠,٢. إضافة إلى متطلبات هذا المعيار يجب على المُقيّم اتباع متطلبات المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم، بما في ذلك الفقرة ٣,١٠ عند اختيار أسلوب وطريقة التقييم.



٤٠,٣. ويعتمد أسلوب التقييم المقرر استخدامه على أساس القيمة المطلوب وكذلك حقائق وظروف معينة، مثل: مستوى المعاملات الأخيرة، ومرحلة تطوير المشروع، والتحركات في الأسواق العقارية منذ بداية المشروع، وينبغي أن يكون دائمًا الأسلوب الأنسب لتلك الظروف؛ لذلك فإنّ عملية اختيار الأسلوب الأنسب بالغة الأهمية.

## ٥٠. أسلوب السوق

٥٠,١. تكون بعض أنواع العقارات التطويرية متجانسةً ومتداولةً بكثرة في السوق بحيث تكون هناك بيانات كافية من المبيعات الأخيرة لاستخدامها كمقارنة مباشرة في الحالات التي يكون فيها التقييم مطلوبًا.

٥٠,٢. في معظم الأسواق، يمكن أن يفرض أسلوب السوق قيودًا على العقارات التطويرية الأكبر أو الأكثر تعقيدًا أو العقارات الأصغر التي تكون فيها التحسينات المقترحة غير متجانسة. ويرجع ذلك إلى أنّ عدد المتغيرات بين العقارات المختلفة ودرجتها يتسبب في إجراء مقارنات مباشرة بين كافة المتغيرات غير القابلة للتطبيق على الرغم من أنّ الأدلة السوقية المعدلة بشكل صحيح (انظر المعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم، القسم ٢٠,٥) يمكن أن تستخدم كأساس لعدد من المتغيرات الموجودة في التقييم.

٥٠,٣. يُعد تطبيق أسلوب السوق صعبًا للعقارات التطويرية التي قد بدأت أعمال التحسين فيها ولكنها لم تنته بعد. ونادرًا ما تنتقل ملكية هذه العقارات بين المشاركين وهي في حالة منجزة جزئيًا، باستثناء إذا كان ذلك جزءًا من نقل ملكية المنشأة أو كان البائع إما معسرًا أو مفلسًا، ومن ثم فإنّه غير قادر على إنجاز المشروع. وحتى في حالة احتمال وجود أدلة على نقل ملكية عقار تطوير آخر منجز جزئيًا مباشرة قبل تاريخ التقييم، فإنّ درجة إنجاز العمل ستختلف بالتأكيد حتى وإن كانت العقارات متشابهة.

٥٠,٤. يمكن أن يكون أسلوب السوق مناسبًا لتحديد قيمة أيّ عقار مكتمل كأحد المدخلات المطلوب في إطار طريقة القيمة المتبقية، وهو ما يرد شرحه بمزيد من التفصيل في القسم المتعلق بطريقة القيمة المتبقية (القسم ٩٠).

## ٦٠. أسلوب الدخل

٦٠,١. يمكن أن يشمل تقدير القيمة المتبقية لأيّ عقار تطويريّ استخدام نموذج التدفقات النقدية في بعض الأسواق.

٦٠,٢. كما يمكن أن يكون أسلوب السوق مناسبًا لتحديد قيمة أيّ عقار منجز كأحد المدخلات المطلوبة في إطار طريقة القيمة المتبقية، وهو ما يرد شرحه بمزيد من التفصيل في القسم المتعلق بطريقة القيمة المتبقية (القسم ٩٠).

## ٧٠. أسلوب التكلفة

٧٠,١. تقدير تكاليف التطوير عنصرٌ أساسيٌّ لأسلوب القيمة المتبقية (انظر الفقرة ٩٠,٥).

٧٠,٢. يمكن أيضًا استخدام أسلوب التكلفة حصريًا كوسيلة لبيان قيمة العقارات التطويرية، مثل: أيّ تطوير مقترح لأحد المباني أو المنشآت الأخرى التي لا يوجد لها سوق نشط عند إنجاز أعمال التطوير بها

٧٠,٣. يستند أسلوب التكلفة إلى المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أنّ أيّ مشتري لن يدفع في أيّ أصل ما يزيد عن المبلغ المدفوع مقابل إنشاء أيّ أصل له نفس الاستخدام. يجب على المُقيّم مراعاة التكلفة التي يتكبدها أيّ مشتر محتمل للحصول على أصل مماثل مع إمكانية تحقيق نفس الربح من التطوير الذي يمكن الحصول عليه من تطوير العقار محل التقييم. ومع ذلك ما لم تكن هناك ظروفًا غير عادية تؤثر على العقار التطويري محل التقييم، وستتكرر عملية تحليل أيّ تطوير مقترح وتحديد للتكاليف المتوقعة لأيّ بديل افتراضيّ بشكل فعّال إما في أسلوب السوق أو طريقة القيمة المتبقية كما هو موضحٌ أعلاه، والتي يمكن تطبيقها مباشرةً على العقار محل التقييم.

٧٠,٤. يعتبر تحديد مستوى الربح أيّ «المنفعة» العائدة على أيّ مشتر محتمل من صعوبات تطبيق أسلوب التكلفة على العقارات التطويرية. وعلى الرغم من أنه يمكن أن يكون لدى أيّ مطور أرباح مستهدفة في بداية أيّ مشروع إلا أن الأرباح الفعلية عادةً ما تحدد تبعًا لقيمة العقار عند إنجاز العمل فيه. علاوةً على ذلك، يتوقع أنّ تقل بعض المخاطر المرتبطة بالتطوير التي يمكن أن تؤثر على العائد المطلوب من المشتري عند الاقتراب من إنجاز أعمال تطوير العقار. وما لم يتفق على سعر ثابت، لا تحدد الأرباح من خلال التكاليف المتكبدة في الحصول على الأرض وإجراء التحسينات.

## ٨٠. الاعتبارات الخاصة للعقارات التطويرية

٨٠,١. تتناول الأقسام التالية قائمةً غير حصرية بالموضوعات المرتبطة بتقييم العقارات التطويرية:

- أ) طريقة القيمة المتبقية (القسم ٩٠).  
ب) الأصول القائمة (القسم ١٠٠).  
ج) الاعتبارات الخاصة بالتقارير المالية (القسم ١١٠).  
د) الاعتبارات الخاصة بالإقراض المضمون (القسم ١٢٠).

## ٩٠. طريقة القيمة المتبقية

٩٠,١. تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم؛ لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية.

٩٠,٢. قد تكون القيمة المتبقية حساسة للغاية للتغيرات الصغيرة نسبيًا في التدفقات النقدية المتوقعة، وينبغي على الممارس تقديم تحليلات حساسية لكل عامل هام على حدة.

٩٠,٣. يلزم توخي الحذر عند استخدام هذه الطريقة نظرًا لحساسية النتيجة للتغيرات في العديد من المدخلات التي يمكن أن لا تكون معروفة على وجه الدقة في تاريخ التقييم، ومن ثم يجب تقديرها باستخدام الافتراضات.

٩٠,٤. تختلف النماذج المستخدمة لتطبيق طريقة القيمة المتبقية اختلافًا كبيرًا من حيث التعقيد والتطور عن النماذج الأكثر تعقيدًا التي تسمح بمزيد من الدراسة للمدخلات ومراحل التطوير المتعددة والأدوات التحليلية المتطورة. ويستند النموذج الأنسب إلى حجم التطوير المقترح ومدته وتعقيده.

٩٠,٥. ينبغي على المُقيّم عند تطبيق طريقة القيمة المتبقية دراسة وتقييم معقولة وموثوقية ما يلي:

- أ) مصدر المعلومات الخاصة بأيّ مبانٍ أو منشآت مقترحة، كأيّ مخططات ومواصفات يتم الاعتماد عليها في عملية التقييم.  
ب) أيّ مصدر للمعلومات عن تكاليف البناء وغيرها من التكاليف التي يتم تكبدها خلال إنجاز المشروع والتي سيتم استخدامها في التقييم.

٩٠,٦. تؤخذ العناصر الأساسية التالية بعين الاعتبار عند تطبيق الطريقة لتقدير القيمة السوقية للعقارات التطويرية، وإذا كانت هناك حاجةً إلى أساس آخر، فيمكن أن يتطلب الأمر مدخلات بديلة.

(أ) قيمة العقارات المنجزة.

(ب) تكاليف البناء.

(ج) أتعاب المستشارين.

(د) تكاليف التسويق.

(هـ) الجدول الزمني.

(و) تكاليف التمويل.

(ز) أرباح التطوير.

(ح) معدل الخصم.

### قيمة العقارات المنجزة

٩٠,٧. تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة المصلحة ذات العلاقة في العقار بعد الإنجاز الأسمي لمشروع التطوير، والذي ينبغي تطويره وفقًا لمعيار ١٠٥ أساليب وطرق التقييم.

٩٠,٨. يجب على المُقيّم اعتماد أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين بغض النظر

عن الطريقة المتبعة في التقييم سواء أكانت أسلوب السوق أو الدخل:

(أ) أن القيمة السوقية التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على القيم الموجودة في تاريخ التقييم على افتراض أن المشروع قد تم إنجازه بالفعل وفقًا للخطة والمواصفات المحددة.

(ب) أن القيمة التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على افتراض إنجاز المشروع وفقًا للمخططات والمواصفات المحددة في تاريخ الإنجاز المتوقع.

٩٠,٩. ينبغي أن تحدد الممارسة السوقية وتوافر البيانات ذات الصلة أيًا من هذه الافتراضات أنسب. ومن المهم أن توضيح ما إذا كانت القيم الحالية أو المتوقعة مستخدمة أم لا.

٩٠,١٠. في حالة استخدام القيمة الإجمالية التقديرية للتطوير ينبغي إيضاح أن هذه القيم قائمة على افتراضات خاصة يقوم أيُّ مشارك بعملها بناءً على المعلومات المتاحة في تاريخ التقييم.

٩٠،١١. من المهم أيضًا الحرص على التأكد من استخدام الافتراضات المتسقة في جميع حسابات القيمة الإجمالية، بمعنى أنه إذا كانت القيم الحالية مستخدمة فينبغي أن تكون التكاليف الحالية، وأن تكون معدلات الخصم مشتقة من تحليل الأسعار الحالية.

٩٠،١٢. في حال كان هناك عقد بيع أو إيجار مسبق ساريًا يشترط إنجاز المشروع أو جزء منه، فسيظهر ذلك في تقييم العقارات المنجزة. وينبغي الحرص على تحديد ما إذا كان السعر المنصوص عليه في عقد البيع أو القيمة الإيجارية والشروط الأخرى الواردة في عقد الإيجار تعكس تلك التي يتفق عليها المشاركون في تاريخ التقييم.

٩٠،١٣. يمكن أن يلزم إجراء تعديلات على التقييم إذا لم تكن الشروط تبين حال السوق.

٩٠،١٤. يكون من المناسب تحديد ما إذا يمكن التنازل عن هذه العقود لأيّ مشتر لمصلحة في العقارات التطويرية قبل إنجاز المشروع.

### تكاليف البناء

٩٠،١٥. يتم تحديد تكاليف إنجاز كافة الأعمال المطلوبة للمشروع في تاريخ التقييم وفقًا للمواصفات المحددة. وفي حالة عدم مباشرة أيّ أعمال، تتضمن التكلفة أيّ أعمال تحضيرية مطلوبة قبل إبرام عقد البناء الرئيسي، مثل: تكاليف إصدار التصاريح القانونية أو أعمال الهدم أو تجهيز الموقع.

٩٠،١٦. في حالة مباشرة أعمال البناء، تكون هناك عقود سارية يمكن أن تنص على تحديد مستقلّ للتكلفة. ولكن في حالة عدم وجود أيّ عقود سارية، أو إذا كانت تكاليف العقد الفعلية غير مطابقة لتلك الموجودة في السوق في تاريخ التقييم، فيمكن أن يكون من الضروري تقدير هذه التكاليف التي تعكس التوقعات المعقولة للمشاركين في تاريخ تقييم التكاليف المحتملة.

٩٠،١٧. تنعكس الفائدة من وراء أيّ أعمال منجزة قبل تاريخ التقييم في القيمة ولكن لن تحددها. وبالمثل لن يكون هناك أيّ علاقة بين الدفعات السابقة الواردة في عقد البناء الفعلي للأعمال المنجزة قبل تاريخ التقييم والقيمة الحالية.

٩٠،١٨. في المقابل إذا كانت الدفعات الواردة في أيّ عقد بناء موجهة إلى الأعمال المنجزة، فيمكن أن تكون المبالغ المتبقية الواجب دفعها للأعمال التي لم تنفذ بعد في تاريخ التقييم أفضل دليل على تكاليف البناء المطلوبة لإنجاز الأعمال.

٩٠،١٩. يمكن أن تشمل التكاليف التعاقدية المتطلبات الخاصة لمستخدم نهائيّ محدد؛ ولذلك يمكن أن لا تعكس المتطلبات العامة للمشاركين.

٩٠،٢٠. علاوةً على ذلك إذا وجد أي خطر ماديّ لا يمكن للعقد الوفاء به (على سبيل المثال: بسبب نزاع أو إعسار أحد الطرفين) فيمكن أن يكون من الأنسب إضافة تكلفة إشراك مقاول جديد لإنجاز الأعمال المعلقة.

٩٠،٢١. عند تقييم أحد العقارات التطويرية المنجزة جزئيًا ليس من المناسب الاعتماد فقط على التكاليف والإيرادات المتوقعة الواردة في أي خطة أو دراسة جدوى للمشروع معدةً عند بدء المشروع.

٩٠،٢٢. بمجرد بدء عمل المشروع فإن هذه الأداة لا يمكن الاعتماد عليها في قياس القيمة؛ وذلك لأنّ المدخلات ستكون تاريخيةً. وبالمثل فمن غير المرجح أن يكون أيّ أسلوب قائم على تقدير نسبة الأعمال المنجزة من المشروع قبل تاريخ التقييم ذا أهمية في تحديد القيمة السوقية الحالية.

### أتعاب المستشارين

٩٠،٢٣. تشمل هذه الأتعاب النفقات القانونية والمهنية التي سيتحملها أيّ مشارك في المراحل المختلفة حتى إتمام المشروع.

### تكاليف التسويق

٩٠،٢٤. إذا لم يكن هناك مشتر أو مستأجر بعينه للمشروع المنجز فيكون من المناسب الأخذ في الاعتبار التكاليف المرتبطة بالتسويق المناسب، وأيّ عمولات تأجير وأتعاب المستشارين المتكبدة في التسويق والتي لم يرد ذكرها في الفقرة ٩٠،٢٣.

### الجدول الزمني

٩٠،٢٥. يتم الأخذ في الاعتبار مدة المشروع ابتداءً من تاريخ التقييم وحتى التاريخ المتوقع للإنجاز المادي للمشروع جنبًا إلى جنب مع جدولة كافة التدفقات النقدية الصادرة لتكاليف البناء وأتعاب الاستشاريين وما إلى ذلك.

٩٠،٢٦. إذا لم يكن هناك أي عقد بيع ساري للمصلحة ذات العلاقة في العقارات التطويرية بعد الإنجاز العملي للأعمال فينبغي إجراء تقدير لفترة التسويق والتي قد تكون مطلوبة عادةً بعد إنجاز أعمال البناء حتى البيع.

٩٠،٢٧. في حالة الاحتفاظ بملكية العقار بعد إنجاز الأعمال لاستثماره يجب الأخذ في الاعتبار الوقت المطلوب للوصول إلى مستوى إشغال مستقر ما لم تكن هناك أي عقود إيجار مسبقة (بمعنى الفترة المطلوبة للوصول إلى مستوى إشغال واقعيّ طويل الأجل). وبالنسبة لأيّ مشروع ستكون فيه وحدات منفصلة للإيجار، فيمكن أن تكون مستويات الإشغال المستقرة أقل من ١٠٠ بالمائة إذا أظهرت التجربة السوقية أنه يمكن أن يكون من المتوقع أن يكون عددًا من الوحدات دائمًا شاغراً، وينبغي النظر في إنشاء مخصص للتكاليف التي يتكبدها المالك خلال هذه الفترة، مثل: تكاليف التسويق الإضافية والحوافز ورسوم الصيانة ورسوم الخدمة غير القابلة للاسترداد.

### تكاليف التمويل

٩٠،٢٨. يمثل هذا النوع من التكاليف تكلفة تمويل المشروع بدءًا من تاريخ التقييم وحتى إنجاز المشروع، بما في ذلك أيّ فترة مطلوبة بعد الإنجاز الفعلي وحتى بيع المصلحة أو تحقيق مستويات الإشغال المستقرة؛ ونظرًا لأنّ أيّ مقرض يمكن أن يتصور أنّ المخاطر خلال أعمال البناء تختلف تمامًا عن المخاطر بعد إنجازها، فإنّ تكلفة التمويل خلال كلّ فترة يمكن أن تتطلب أيضًا الدراسة على حدة. حتى في حالة وجود أيّ منشأة تجارية تنوي تمويل المشروع بنفسها فينبغي إنشاء مخصص للفائدة بنسبة يمكن لأيّ مشارك الحصول عليها مقابل الاقتراض لتمويل المشروع في تاريخ التقييم.

### أرباح التطوير

٩٠،٢٩. ينبغي إنشاء مخصص لأرباح التطوير، أو العائد المطلوب من أيّ 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.

٩٠،٣٠. يمكن تمثيل الربح المستهدف كمبلغ مقطوع، أو كنسبة العائد على التكاليف المتكبدة أو القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازها أو معدل العائد. وعادةً ما تحدد الممارسة السوقية لنوع العقار الخيار الأنسب. وتعكس قيمة الأرباح المطلوبة مستوى المخاطر التي يتصورها أيّ مشتر محتمل في تاريخ التقييم وستختلف حسب ما يلي:

أ) المرحلة التي قد وصل إليها المشروع في تاريخ التقييم. وعادةً ما يُنظر إلى أيّ مشروع على وشك إنجاز أعماله على أنّه أقل خطورة من المشروع الذي لا يزال في مرحلة مبكرة، باستثناء الحالات التي يكون فيها الطرف المسؤول عن التطوير معسرًا.

ب) ما إذا كان المشتري أو المستأجر قد تمّ التأمين عليه ضد مخاطر المشروع المنجز.

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

٩٠،٣١. فيما يلي أمثلة على العوامل التي عادةً ما يمكن أن تتطلب مراعاتها عند تقييم المخاطر النسبية المرتبطة بإنجاز مشروع التطوير:

أ) الصعوبات غير المتوقعة التي تزيد من تكاليف البناء.  
ب) احتمال حدوث تأخيرات في تنفيذ العقد بسبب الأحوال الجوية السيئة أو غيرها من الأمور الخارجة عن سيطرة المطور.

ج) التأخير في الحصول على الموافقات القانونية.

د) إخفاق المورد.

هـ) مخاطر الوفاء بالمستحقات وتغيرها خلال مدة التطوير.

و) التغييرات التنظيمية.

ز) التأخر في العثور على مشتر أو مستأجر للمشروع المنجز.

٩٠،٣٢. يجب الحرص على تجنب الحساب المزدوج لكافة عوامل المخاطر المتوقعة للمشروع والأرباح التي يشترطها أي مشتر أو مستأجر للعقار المطور، مثلًا في حالة إعادة إدراج الحالات الطارئة في نموذج تقييم القيمة المتبقية أو المخاطر المتضمنة في معدل الخصم المستخدم لتحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة الحالية.

٩٠،٣٣. عادةً ما تنعكس مخاطر تغير القيمة التقديرية لمشروع التطوير المنجز بسبب تغير ظروف السوق خلال مدة المشروع في معدل الخصم أو الرسملة المستخدمة لتقييم المشروع المنجز.



٩٠،٣٤. تختلف الأرباح المتوقعة من مالك أيّ مصلحة في العقارات التطويرية عند بدء أيّ مشروع تطوير تبعًا لتقييم مصلحته في المشروع بمجرد مباشرة أعمال البناء. ينبغي أن يعكس التقييم تلك المخاطر المتبقية في تاريخ التقييم ومعدل الخصم أو العائد الذي يشترطه أيّ مشتر لمشروع منجز جزئيًا لإنجازه بنجاح.

### معدل الخصم

٩٠،٣٥. تتطلب طريقة القيمة المتبقية تطبيق أحد معدلات الخصم على كافة التدفقات النقدية المستقبلية للتوصل إلى مؤشر لقيمة العقارات التطويرية الحالية في تاريخ التقييم. ويمكن اشتقاق هذا المعدل باستخدام مجموعة مختلفة من الطرق.

٩٠،٣٦. إذا كانت التدفقات النقدية قائمةً على القيم والتكاليف الحالية في تاريخ التقييم، ينبغي أخذ مخاطر هذه القيم والتكاليف المتغيرة في الفترة بين تاريخ التقييم وتاريخ الإنجاز المتوقع في الاعتبار وعكسها في معدل الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية. وإذا كانت التدفقات النقدية قائمة على القيم والتكاليف المتوقعة فينبغي أخذ مخاطر تلك التوقعات التي ثبت عدم دقتها في الاعتبار وعكسها في معدل الخصم.

## ١٠٠. الأصول القائمة

١٠٠،١. عند تقييم العقارات التطويرية، من الضروري تحديد مدى ملائمة العقار المعني للتطوير المقترح. ويمكن أن يكون المُقيّم على علم ببعض الأمور بفضل معرفته وخبرته إلا أنّ بعضها يمكن أن يتطلب الحصول على معلومات أو تقارير من متخصصين آخرين. تشمل الأمور التي عادةً ما تتطلب أخذها في الاعتبار عند إجراء تحقيق ما وذلك عند تقييم أحد العقارات التطويرية قبل بدء المشروع ما يلي:

(أ) ما إذا كان هناك سوق للتطوير المقترح أم لا.

(ب) هل التطوير المقترح أعلى وأفضل استخدام للعقار في السوق الحالي؟

(ج) ما إذا كان هناك التزامات أخرى غير مالية يجب أخذها في الاعتبار (المعايير السياسية أو الاجتماعية).

(د) التصاريح القانونية أو تقسيم الأراضي بما في ذلك أيّ شروط أو قيود مفروضة على التطوير المصرح به.

(هـ) القيود أو رهون أو الشروط المفروضة على المصلحة ذات العلاقة بموجب عقد خاص.

- و) حق الوصول إلى الطرق العامة أو غيرها من الأماكن العامة.
- ز) الظروف الجيوتقنية بما في ذلك احتمالات وجود تلوث أو غيره من المخاطر البيئية.
- ح) توفر متطلبات تقديم الخدمات المطلوبة أو تحسينها، مثل: المياه، والصرف، والكهرباء.
- ط) الحاجة إلى أيّ تحسينات في البنية الأساسية خارج الموقع والحقوق اللازمة لتنفيذ هذه الأعمال.
- ي) أيّ قيودٌ أثرية أو الحاجة إلى تنفيذ أعمال التنقيب عن الآثار.
- ك) الاستدامة وأيُّ متطلبات للعملاء متعلقةً بالمباني الخضراء.
- ل) الظروف والاتجاهات الاقتصادية وتأثيرها المحتمل على المصروفات والإيرادات خلال فترة التطوير.
- م) العرض والطلب الحاليان والمتوقعان للاستخدامات المستقبلية المقترحة.
- ن) توافر التمويل وتكلفته.
- س) الوقت المتوقع للتعامل مع المسائل التحضيرية قبل مباشرة الأعمال لإنجازها وعند الاقتضاء تأجير العقار المنجز أو بيعه.
- ع) أيُّ مخاطر أخرى مرتبطةً بالتطوير المقترح.

١٠٠,٢. عندما يكون أيُّ مشروع قيد التنفيذ عادةً ما تكون هناك حاجةً إلى إجراء المزيد من البحث والاستقصاء للعقود السارية المتعلقة بتصميم المشروع وأعمال البناء به والإشراف على هذه الأعمال.

## ١١٠. الاعتبارات الخاصة بالتقارير المالية

١١٠,١. قد تختلف المعالجة المحاسبية للعقارات التطويرية تبعًا لطريقة تصنيفها من جانب المنشأة المُعدة للتقارير (على سبيل المثال: ما إذا كانت هذه العقارات محتفظ بها لغرض بيعها، أو ليشغلها مالکها، أو بصفتها عقارات استثمارية). ويمكن أن يؤثر ذلك على متطلبات التقييم، ومن ثم يلزم تحديد فئات هذه العقارات ومتطلباتها المحاسبية قبل تحديد طريقة التقييم المناسبة.

١١٠,٢. عادةً ما يتم إعداد القوائم المالية على افتراض أن منشأة الأعمال ناجحة ومستمرة؛ ولذلك عادةً ما يكون من المناسب افتراض أن أي عقود (على سبيل المثال: لغرض بناء أي عقارات تطويرية، أو لبيعها، أو تأجيرها عند إنجاز العمل بها) ستنتقل إلى المشتري في تبادل افتراضي حتى وإن لم تكن هذه العقود يمكن التنازل عنها في أي تبادل فعلي. ويكون الاستثناء في حالة توفر أي أدلة على وجود خطورة غير عادية ناجمة عن تقصير أحد المتعاقدين في تاريخ التقييم.

## ١٢٠. الاعتبارات الخاصة بالإقراض المضمون

١٢٠,١. عادةً ما تكون القيمة السوقية الأساس المناسب لتقييم الإقراض المضمون. ولكن ينبغي الأخذ في الاعتبار عند النظر في قيمة أي عقارات تطويرية احتمالية أن تصبح أي عقود سارية، مثل: عقود البناء، أو بيع أو تأجير المشروع المنجز باطلة أو قابلة للبطلان في حال كان أحد المتعاقدين طرفًا في إجراءات إثبات الإعسار. كما ينبغي الأخذ في الاعتبار أي التزامات تعاقدية يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القيمة السوقية؛ لذلك يمكن أن يكون من المناسب إبراز المخاطر المعرض لها أي مقرض بسبب أي مشتر محتمل للعقار لا تتوفر لديه ميزة وجود عقود بناء أو عقود إيجار وعقود بيع وأي كفالات وضمانات مرتبطة بها حال حدوث أي تخلف عن السداد من جانب المقرض.

١٢٠,٢ لتوضيح زيادة المخاطر التي يتضمنها تقييم العقارات التطويرية لغرض الإقراض المضمون أو لأي غرض آخر، ينبغي على المقيم عند تقييم العقارات التطويرية تطبيق طريقتين مناسبتين ومعترف بهما على الأقل لكل مشروع تقييم حيث أنه في هذا النوع عادةً ما تكون «المعلومات أو المدخلات الحقيقية الممكن جمعها لطريقة واحدة غير كافية للوصول إلى نتيجة موثوقة» (انظر الفقرة ١٠,٤ من المعيار ١٠٥، أساليب وطرق التقييم).

١٢٠,٣ يجب أن يكون المقيم قادر على تفسير اختيار أساليب التقييم المستخدمة كما ينبغي أن يقدم قيمة العقار المطور «كما هو» (المرحلة الحالية من التطوير) و«كما هو مقترح» (التطوير بعد إكتماله) وتسجيل الإجراءات المتبعة والأساس المنطقي للقيمة الناتجة» (انظر الفقرات ٣٠,١-٣٠,٢ من المعيار ١٠٣ إعداد التقارير).

معايير الأصول

## المعيار ٥٠٠ - الأدوات المالية

المحتويات	الفقرات
المتطلبات	١٠
نبذة عامة	٢٠
مقدمة	٣٠
أساليب وطرق التقييم	٤٠
أسلوب السوق	٥٠
أسلوب الدخل	٦٠
أسلوب التكلفة	٧٠
اعتبارات خاصة بالأدوات المالية	٨٠
مدخلات التقييم	٩٠
تعديلات مخاطر الائتمان	١٠٠
السيولة ونشاط السوق	١١٠
ضبط التقييم والموضوعية	١٢٠

## ١٠. نبذة عامة

١٠,١. تنطبق المبادئ التي تتضمنها المعايير العامة على تقييمات الأدوات المالية، ويتضمن هذا المعيار التعديلات والمتطلبات الإضافية فقط أو أمثلة معينة لكيفية تطبيق المعايير العامة على التقييمات التي ينطبق عليها هذا المعيار.

## ٢٠. مقدمة

٢٠,١. الأداة المالية هي عقدٌ ينشئ حقوقًا والتزامات بين أطراف محددة لتحصيل النقود أو دفعها، أو أيّ مقابل ماليّ آخر. وتشمل هذه الأدوات المشتقات أو الأدوات المحتملة الأخرى، والصكوك الهجينة، والدخل الثابت، والمنتجات المهيكلة، وأدوات حقوق الملكية، ولكن لا تقتصر عليها. كما يمكن إنشاء الأداة المالية من خلال مجموعة من الأدوات المالية الأخرى في المحفظة لتحقيق نتائج مالية صافية محددة.

٢٠,٢. يُطلب تقييم الأدوات المالية (في المعيار ٥٠٠) لأغراض مختلفة، فعلى سبيل المثال وليس الحصر:

(أ) عمليات الاستحواذ والدمج، وبيع الشركات/المنشآت، أو أجزاء منها.

(ب) البيع والشراء.

(ج) التقارير المالية.

(د) المتطلبات التنظيمية، وبصفة خاصة الاشتراطات الخاصة بالقدرة على الوفاء بالالتزامات المصرفية.

(هـ) المخاطر الداخلية وإجراءات الامتثال.

(و) الضرائب.

(ز) التقاضي.

٢٠,٣. يُتطلب فهم الأداة محل التقييم فهمًا شاملًا لتحديد المعلومات السوقية المناسبة المتاحة لأدوات أخرى مطابقة أو مماثلة ومن ثم تقييمها. وتتضمن مثل هذه المعلومات أسعار معاملات نُفّذت مؤخرًا لأداة مطابقة أو مشابهة، أو عروض الأسعار من السماسرة، أو من جهات تحديد الأسعار، أو مؤشرات أو أية مدخلات أخرى في عملية التقييم مثل: منحني سعر الفائدة، أو تقلبات الأسعار، أو مؤشرات، أو أيّ مدخلات متعلقة بعملية التقييم.

٢٠,٤. لضمان الامتثال مع متطلبات تأكيد هوية وحالة المقيم عندما تُعد المنشأة القابضة التقييمات التي يستخدمها المستثمر الخارجي، أو السلطات التنظيمية، أو المنشآت الأخرى، في المعيار ١٠١ «نطاق العمل»، الفقرة ٢٠,٣. (أ)، يجب الإشارة إلى البيئة الرقابية الموجودة، كما هو مطلوب في المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم» والمعيار ٥٠٠ «الأدوات المالية» الفقرات ١٢٠,١-١٢٠,٣ عن البيئة الرقابية.

٢٠,٥. يجب أخذ الفقرات التالية في الحسبان لضمان الامتثال لمتطلبات تحديد الأصول والالتزامات محل التقييم في المعيار ١٠١ «نطاق العمل»، الفقرة ٢٠,٣ (د):

- أ) فئة أو فئات الأدوات المالية التي يتم تقييمها.
- ب) ما إذا كان التقييم للأدوات الفردية أو المحفظة بأكملها.
- ج) وحدة الحساب.

٢٠,٦. تنص الفقرات ٢٠,٢-٢٠,٤ في المعيار ١٠٢ «الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء» على أنّ أعمال البحث والاستقصاء اللازمة لدعم التقييم يجب أن تكون كافية لغرض مهمة التقييم. ولدعم هذه الأعمال يجب جمع ما يكفي من الأدلة من المُقيّم أو طرف خارجي موثوق ويمكن الاعتماد عليه. وللامتثال لهذه المتطلبات يجب النظر فيما يلي:

- أ) يجب اعتبار جميع بيانات السوق التي تستخدم أو تعتبر مدخلاً في عملية التقييم والتحقق من صحتها حسب الحاجة.
- ب) ينبغي اختيار النموذج المستخدم لتقدير قيمة الأداة المالية لتوضيح الشروط التعاقدية والاقتصادية للأداة المالية على نحو ملائم.
- ج) عند توفر ملاحظات للأسعار أو مدخلات سوقية من أدوات مالية مماثلة ينبغي تعديل تلك المدخلات المفترضة من مقارنة الأسعار أو المدخلات الملاحظة لتعكس الشروط التعاقدية والاقتصادية للأداة المالية محل التقييم.
- د) حيثما كان ذلك ممكناً يفضل استخدام أساليب متعددة في التقييم. ويجب على المُقيّم شرح وتوثيق الفروق في القيمة إذا نتج عن الأساليب المستخدمة اختلافات في القيمة.

٢٠,٧. يجب النظر في الدرجة المناسبة لتفصيل التقرير كي يتوافق مع متطلبات الإفصاح لأسلوب التقييم في المعيار ١٠٣ «إعداد التقارير»، الفقرة ٢٠,١. ويختلف شرط الإفصاح للمعلومات في تقرير التقييم حسب نوع الأداة المالية. وينبغي توفير معلومات كافية تسمح لمستخدمي التقرير من فهم طبيعة كل فئة من فئات الأدوات محل التقييم والعوامل الأساسية التي تؤثر على القيمة. ويجب تجنب المعلومات التي لا تساعد في فهم طبيعة الأصول أو الالتزامات، أو التي تحجب العوامل الأساسية التي تؤثر في القيمة.

وعند تحديد مستوى الإفصاح المناسب يجب أن يؤخذ في الاعتبار ما يلي:

أ) الأهمية المادية: قيمة الأداة المالية أو فئة من الأدوات بالنسبة للقيمة الإجمالية لأصول والتزامات المنشأة أو المحفظة محل التقييم.

ب) عدم اليقين: يمكن أن تخضع قيمة الأداة المالية لحالة من عدم اليقين في تاريخ التقييم نظرًا لطبيعة الأداة، أو النموذج أو المدخلات المستخدمة، أو تغيرات السوق الشاذة. وينبغي الكشف عن سبب وطبيعة أي شكٍّ جوهريّ.

ج) التعقيد: كلما زاد تعقيد الأداة كلما زاد مستوى التفصيل المطلوب لضمان أن الافتراضات والمدخلات التي تؤثر على القيمة تم شرحها بوضوح.

د) قابلية المقارنة: يمكن أن تختلف الأدوات ذات الأهمية الخاصة للمستخدمين مع مرور الوقت. وتعزز فائدة تقرير التقييم أو أي إشارة أخرى إلى التقييم إذا كان تعكس مطالب المعلومات للمستخدمين مع تغير ظروف السوق، ولكن كي تكون ذات معنى ينبغي للمعلومات المقدمة أن تسمح بالمقارنة مع الفترات السابقة. هـ) الأدوات الأساسية: إذا كانت التدفقات النقدية لأداة مالية تنشأ من أو تأمنها أصول أو التزامات أساسية محددة فإنه يجب توضيح العوامل التي تؤثر على القيمة الأساسية من أجل مساعدة المستخدمين على فهم كيفية تأثير القيمة الأساسية على القيمة المقدرة للأداة المالية.

## ٣٠. أسس القيمة

٣٠,١. وفقًا للمعيار ١٠٤ «أسس القيمة»، يجب على المقيم اختيار الأساس/الأسس المناسبة للقيمة عند تقييم الأدوات المالية.

٣٠,٢. يتم تقييم الأدوات المالية في كثير من الأحيان باستخدام أسس القيمة التي تحددها كيانات/منظمات غير مجلس معايير التقييم الدوليّة (بعض الأمثلة المذكورة منها في المعيار ١٠٤ «أسس القيمة») ويقع على عاتق المقيّم فهم واتباع القوانين، والسوابق القضائية، واللوائح التفسيرية الأخرى ذات الصلة لأسس القيمة تلك اعتبارًا من تاريخ التقييم.

## ٤٠. أساليب وطرق التقييم

٤٠,١. يجب على المُقيّم عند اختيار الأسلوب والطريقة المناسبة الالتزام بمتطلبات المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم» إضافةً إلى متطلبات هذا المعيار.

٤٠,٢. يمكن تطبيق أساليب التقييم الرئيسة الثلاثة المذكورة في المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم» لتقييم الأدوات المالية.

٤٠,٣. تعتمد معظم أساليب التقييم المستخدمة في الأسواق المالية على الأساليب الوارد وصفها في المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم»، وهي أسلوب السوق، وأسلوب الدخل، وأسلوب التكلفة. ويصف هذا المعيار الطرق المتعارف عليها للاستخدام والأمور التي يلزم أخذها في الاعتبار أو المعطيات والمدخلات اللازمة عند تطبيق هذه الطرق.

٤٠,٤. من المهم التأكد عند استخدام أيّ طريقة تقييم أو نموذج معين أنه يتناسب تمامًا مع معلومات السوق الملاحظ دوريًا لضمان أنّ النموذج يبين ظروف السوق الحالية. وعند تغير ظروف السوق يمكن أن يكون من الضروري تغيير النموذج أو إدخال تعديلات إضافية على مدخلات التقييم. وينبغي أن تتم هذه التعدي لضمان اتساقها مع أساس التقييم المطلوب والذي يحدده الغرض من التقييم، انظر إطار عمل معايير التقييم الدوليّة.

## ٥٠. أسلوب السوق

٥٠,١. يعد السعر الذي يتم الحصول عليه من الإتجار في منصة تبادل معترف بها في نفس وقت التقييم أو تاريخه أو تاريخ مقارب له المؤشر الأفضل للقيمة السوقية لأداة مماثلة. وفي الحالات التي لا تتم فيها معاملات جديدة ملاءمة فإنّه يمكن لدليل الأسعار المعروضة أو المقدمة أو المعاملات الخاصة أن تفي بالغرض.

٥٠,٢. يمكن أن يكون من الضروري إجراء تعديلات على المعلومات المتعلقة بالأسعار إذا كانت الأداة المالية الملاحظة تختلف عن الأداة محل التقييم، أو إذا لم تكن المعلومات حديثة بما يكفي لتكون ذات صلة، على سبيل المثال: إذا كان السعر الملاحظ متاحًا لأدوات مماثلة خاصة واحدة أو أكثر تختلف عن الأداة محل التقييم عندها ينبغي تعديل المدخلات الضمنية للسعر المقارن ليعكس الشروط المحددة للأداة المالية محل التقييم.



٥٠,٣. يجب أن يفهم المُقيّم كيف تم اشتقاق السعر عند الاعتماد على سعر من خدمات التسعير؟

## ٦٠. أسلوب الدخل

٦٠,١. يمكن تحديد قيمة الأداة المالية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة. وتحدد البنود والشروط الخاص بالأداة أو تسمح بتقدير التدفقات النقدية غير المخصومة. وجرت العادة أن تنص شروط وأحكام الأدوات المالية على ما يلي:

أ) توقيت التدفقات النقدية، أي متى تتوقع المنشأة تحقيق التدفقات النقدية من الأداة المالية؟

ب) حساب التدفقات النقدية، على سبيل المثال: بالنسبة لأدوات الدين تكون معدل الفائدة المطبق عليها، وبالنسبة للأدوات المشتقة فهي عبارة عن كيفية حساب التدفقات النقدية وعلاقتها بالمؤشرات أو الأداة الأساسية.

ج) توقيت وشروط أيّ خيارات في العقد، مثل: خيارات البيع أو الشراء، أو الدفعات المقدمة، أو خيارات التمديد أو التحويل.

د) حماية حقوق أطراف الأداة، أي الشروط والأحكام المتعلقة بمخاطر الائتمان في أدوات الدين أو الأولوية على الأدوات المحتفظ بها أو ترتيبها.

٦٠,٢. عند تحديد معدل الخصم المناسب، من الضروري تقدير العائد المطلوب من الأداة للتعويض عن التكلفة الزمنية للأموال والمخاطر المتعلقة بما يلي:

أ) شروط وأحكام الأداة، مثل: أولوية ترتيبها.

ب) مخاطر الائتمان، أي عدم اليقين بشأن قدرة الأطراف المقابلة على سداد المدفوعات عند استحقاقها.

ج) سيولة الأداة وقابليتها للتسويق وإمكانية تداولها.

د) مخاطر التغييرات في البيئة النظامية أو القانونية.

هـ) الموقف الضريبي للأداة.

٦٠,٣. عندما لا تعتمد التدفقات النقدية المستقبلية على مبالغ ثابتة متعاقد عليها فيتم إجراء تقديرات للدخل المحتمل لتوفير المدخلات اللازمة. ويتطلب تحديد معدل الخصم افتراضات بشأن المخاطر. وعند تحديد معدل الخصم يجب أن يعكس هذه المخاطر ويكون متوافقًا مع التدفقات النقدية، مثلًا: إذا كانت التدفقات النقدية مقاسة بدون خسائر الائتمان عندئذ يجب خفض معدل الخصم بما يقابل مخاطر الائتمان. واعتمادًا على الغرض من التقييم فإن المعطيات والمدخلات والافتراضات في نموذج التدفقات النقدية يتطلب أن تبين المدخلات والافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق أو تلك التي تعتمد على توقعات الطرف المحتفظ بالأداة أو أهدافه، فعلى سبيل المثال: إذا كان هدف التقييم هو تحديد القيمة السوقية أو القيمة العادلة كما ورد تعريفها في المعايير الدوليّة لاعداد التقارير المالية IFRS عندئذ ينبغي أن تبين تلك الافتراضات، افتراضات المشاركين في السوق، أما إذا كان الغرض هو قياس أداء أصل مقابل مؤشرات استرشادية حددتها الإدارة أو معدل عائد داخليّ مستهدف عندئذ يمكن أن تكون الافتراضات البديلة خيارًا ملائمًا.

## ٧٠. أسلوب التكلفة

٧٠,١. يجب على المُقيّم عند تطبيق أسلوب التكلفة الالتزام بمتطلبات الفقرات ٧٠,١٤-٧٠,١٥ من المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم».

## ٨٠. اعتبارات خاصة بالأدوات المالية

٨٠,١. تتناول الأقسام التالية قائمة غير حصرية من الموضوعات المتعلقة بتقييم الأدوات المالية:

- أ) مدخلات التقييم (القسم ٩٠).
- ب) مخاطر الائتمان (القسم ١٠٠).
- ج) السيولة ونشاط السوق (القسم ١١٠).
- د) البيئة الرقابية (القسم ١٢٠).

## ٩٠. مدخلات التقييم

٩٠,١. من الضروري معرفة مجموعة البيانات المستخدمة كمدخلات للتقييم وفهم مصادرها والتعديلات المدخلة عليها (إن وجدت) من قبل المزود وفقًا للفقرة ١٠,٧ من المعيار ١٠٥ «أساليب وطرق التقييم»، وذلك لتحديد مدى استخدام مدخلات التقييم والاعتماد عليها.

٩٠,٢. يمكن أن تأتي معطيات ومدخلات التقييم أو مصادر البيانات من مصادر مختلفة، ومن مصادر المعطيات والمدخلات المستخدمة والشائعة، وعروض أسعار السماسرة والوسطاء، وخدمات التسعير المتفق عليها، وأسعار الأدوات المقارنة من أطراف ثالثة، أو خدمات التسعير السوقية. ويمكن في كثير من الأحيان اشتقاق المدخلات الضمنية من تلك الملاحظات، مثل: قلب الأسعار والعوائد.

٩٠,٣. عند تقييم صحة عروض أسعار السماسرة كدليل على مدى تسعير المشاركين للأصل، ينبغي على المُقيّم مراعاة ما يلي:  
(أ) رغبة السمسار كما جرت العادة في تقديم عروض سوقية للأدوات الأكثر شيوعًا، ويمكن أن لا يوفر تغطيةً للأدوات الأقل سيولة؛ ونظرًا لأن السيولة تقل بمرور الوقت في الغالب، ويمكن أن يكون من الصعب إيجاد عروض أسعار للأدوات القديمة.

(ب) ينصب اهتمام السمسار في المتاجرة وليس دعم عملية التقييم، حيث لا يوجد دافع له للبحث عن عروض أسعار مقدمة لعملية تقييم بنفس قدر المعلومات المقدمة عن عملية شراء أو بيع فعلية. وبالطبع من شأن هذا التأثير على جودة المعلومات المتاحة. ويُطلب من المُقيّم فهم ما إذا كان سعر السمسار ملزمًا قابلاً للتنفيذ أو نظريًا غير ملزم. وفي حالة السعر غير الملزم يُطلب من المُقيّم جمع معلومات إضافية لفهم ما إذا كان ينبغي تعديل السعر أو حذفه من التقييم.

(ج) وجود مشكلة تضارب مصالح عندما يكون السمسار هو الطرف المقابل لأداة من الأدوات.

(د) عادةً ما يكون لدى السماسرة والوسطاء الحافز للمتاجرة.

٩٠,٤. تعمل خدمات التسعير المتفق عليها من خلال جمع المعلومات السعرية عن الأداة من العديد من المشاركين. وتبين هذه الخدمات مجتمعا من عروض الأسعار من مصادر مختلفة بتعديل إحصائي أو بدونه لتبين الانحرافات المعيارية أو توزيع عروض الأسعار. وتتغلب خدمات التسعير المتفق عليها على مشاكل تضارب المصالح المرتبطة بالسماسة المتعاملين، لكن التغطية التي توفرها هذه الخدمات محدودة بالنسبة لعروض الأسعار من جانب سمسار واحد. وكأي مجموعة من البيانات المستخدمة كمعطيات للتقييم يجب فهم المصادر وكيف يتم تعديلها إحصائيا بواسطة مقدمها لمعرفة درجة الاعتماد عليها في عملية التقييم، ولكن فيما يتعلق بسعر السمسار فإنه يمكن أن لا يكون من الممكن العثور على مدخلات مناسبة لجميع الأدوات المالية في جميع الأسواق. إضافة إلى ذلك فإن سعر الإجماع على الرغم من اسمه يمكن أن لا يشكل بالضرورة «إجماع» السوق، بل هو مجرد تقدير إحصائي للمعاملات السوقية أو الأسعار المدرجة في الآونة الأخيرة؛ ولذلك يحتاج المُقيّم أن يعرف كيف تم تقدير السعر المجمع عليه وإذا كانت هذه التقديرات معقولة مقارنة بالأداة محل التقييم. وغالبا ما يمكن اشتقاق المعلومات والمدخلات المتعلقة بتقييم الأدوات عديمة السيولة من خلال عمليات مماثلة (انظر القسم ١١٠ لمزيد من التفاصيل).

## ١٠٠. مخاطر الائتمان

١٠٠,١. يعد فهم مخاطر الائتمان جانبًا مهمًا من جوانب تقييم الأدوات المالية والأهم من ذلك جهة الإصدار. وفيما يلي بعض العوامل المشتركة التي يجب أخذها في الاعتبار عند تحديد وقياس مخاطر الائتمان:

(أ) مخاطر الطرف الآخر: لا تقتصر القوة المالية للمصدر (جهة الإصدار) أو لأي جهة داعمة للائتمان على النظر في التسلسل التاريخي للتداول والربحية للمنشأة المعنية فقط بل يُؤخذ في الاعتبار أداء وتوقعات القطاع التي تعمل فيه بشكل عام. إضافة إلى مصدر الائتمان، يجب أن ينظر المُقيّم أيضًا في المخاطر الائتمانية للأطراف المتناظرة للأصول أو التزامات محل التقييم. في حالة وجود عملية إعادة تنظيم المنشأة تتطلب العديد من الولايات القضائية نقل بعض المشتقات من خلال الطرف المقابل المركزي لكي يخفف الخطر، ومع ذلك يحتاج إلى النظر في مخاطر الطرف المقابل المتبقية.

ب) يحتاج المُقيّم إلى أن يكون قادرًا على التفريق بين مخاطر الائتمان للأداة المالية ومخاطر الائتمان للمصدر أو الطرف المقابل. عمومًا لا تعتبر مخاطر الائتمان للمصدر أو الطرف المقابل ضمانات محددة تتعلق بالأداة المالية.

ج) تحديد الأولوية والترتيب: يعتبر تحديد أولوية الأداة أمرًا في غاية الأهمية عند تقييم مخاطر الإعسار. ويمكن أن يكون لأدوات أخرى الأولوية على أصول المُصدر أو التدفقات النقدية التي تدعم الأداة.

د) الرفع المالي: يؤثر مبلغ القرض المستخدم لتمويل الأصول التي يشتق منها عائد الأداة المالية على تذبذب العوائد لجهة الإصدار كما يمكن أن يؤثر ذلك على مخاطر الائتمان أيضًا.

هـ) اتفاقات المقاصة والتسوية: عندما تكون الأدوات المشتقة في إطار حيازة مشتركة بين أطراف مقابلة يمكن تقليل مخاطر الائتمان بعقود مقاصة تحد من الالتزامات الخاصة بصافي قيمة المعاملات، أي إذا أصبح أحد الأطراف معسرًا يكون للطرف الآخر الحق في مقاصة المبالغ المستحقة للطرف المعسر مقابل المبالغ المستحقة بموجب أدوات أخرى.

و) الحماية من التخلف عن السداد: تحتوي العديد من الأدوات على بعض أشكال الحماية لخفض مخاطر عدم الدفع لحامل الأداة. ويمكن للحماية أن تأخذ شكل ضمان من الغير، أو عقد تأمين، أو عقود مبادلة للديون في حالة التخلف عن السداد، أو أصول لدعم الأداة أكثر من المطلوب للسداد. ويمكن كذلك تقليل مخاطر عدم السداد إذا تم تحميل الأدوات الثانوية بالخسائر الأولى عوضًا عن الخسائر المحملة على الأصول الأساسية، ومن ثم تقل المخاطر عن الأدوات الممتازة. وعندما تكون الحماية على شكل ضمان، أو عقد تأمين، أو عقود مبادلة للديون في حالة التخلف عن السداد فيجب تحديد طبيعة الطرف الذي يؤمن الحماية بالإضافة إلى تقييم الملاءة الائتمانية لهذا الطرف. ولا يقتصر تقييم الملاءة الائتمانية للغير على الوضع الحالي فقط، بل يتضمن الآثار الأخرى الممكنة لضمانات أو عقود تأمين أخرى التزم بها، وإذا كان مُقدم الضمان قد ضمن العديد من الأوراق المالية للديون المضمونة فإنّ مخاطر عدم الأداء تزداد بدرجة كبيرة.

٢, ١٠٠. بالنسبة للأطراف التي تتاح لها معلوماتٌ محدودةٌ، وإذا وجدت عمليات متاجرة ومبادلات ثانوية للادوات المالية، عندئذ يمكن الحصول على بيانات كافية من السوق تقدم الأدلة والشواهد لإجراء التعديلات والتسويات المناسبة للمخاطر. إذا لم توجد تلك البيانات، يمكن لمؤشرات الائتمان المنشورة للمنشآت التي لديها خصائص مخاطر مشابهة، أو تقديرات التصنيف الائتماني للطرف الذي يستخدم معلوماته المالية الخاصة، أن تساعد في هذه العملية. وينبغي أن تؤخذ الحساسيات المتباينة للالتزامات المختلفة لمخاطر الائتمان، مثل الضمانات واختلافات السداد أو كليهما في الحساب عند تقييم أفضل مصدر لبيانات ومعلومات الائتمان المناسبة. وتعتمد التعديلات والتسويات الخاصة بالمخاطر أو هامش الائتمان على المبلغ الذي يطلبه المشارك في السوق لأداة مالية محددة محل التقييم.

٣, ١٠٠. تعتبر مخاطر الائتمان المرتبطة بالالتزام ما مهمةً بالنسبة لقيمته؛ لأنّ مخاطر الائتمان على المصدر وثيقة الصلة بقيمة هذه المخاطر في أيّ عملية تحويل للالتزام. وعندما تقتضي الضرورة تحويل الالتزام بغض النظر عن أيّ قيود ومعوقات فعلية مفروضة على قدرة الأطراف المقابلة للقيام بذلك، فعلى سبيل المثال: للامتنال لمتطلبات التقارير المالية نجد أنّ هناك العديد من المصادر المحتملة لإظهار مخاطر الائتمان الخاصة عند تقييم الالتزامات. ويتضمن ذلك منحى العائد لسندات المنشأة ذاتها، أو دين آخر جرى إصداره، أو هوامش عقود مبادلة الائتمان (الديون) في حالات عدم السداد، أو بالرجوع إلى قيمة الأصل المماثل. ومع ذلك ففي كثير من الحالات نجد أنّ مصدر الالتزام لا تكون لديه القدرة على تحويل الالتزام ويمكنه فقط أن يقوم بتسويته مع الطرف المقابل.

٤, ١٠٠. ضمانات السداد: لا بد من النظر في الأصول التي تراجع عنها مالك الأداة في حال التخلف عن السداد. ويحتاج المُقيّم خصوصًا أن يفهم ما إذا كان حق الرجوع هو لجميع أصول الجهة المصدرة أو فقط لأصول محددة. وكلما زادت قيمة وسيولة الأصول التي رجعت في حال التخلف عن السداد، كلما انخفضت المخاطر الكلية للأداة بسبب زيادة الاسترداد والتحسين. وحتى لا يتم الحساب مرتين يحتاج المُقيّم إلى النظر فيما إذا كانت الضمانات تم حسابها في جزء آخر من الميزانية العمومية.

٥, ١٠٠. عند إجراء تعديلات وتسويات من أجل الائتمان الخاص فمن المهم دراسة طبيعة الضمانة المتاحة للالتزامات محل التقييم. وعادةً ما تعمل الضمانة المقدمة على نحو منفصل قانونيًا عن جهة الإصدار على الحد من مخاطر الائتمان. وإذا كانت الالتزامات خاضعةً لإجراءات ضمان يومية عندئذ لا تكون هناك حاجةً إلى إدخال تعديلات وتسويات جوهرية بشأن مخاطر الائتمان الخاص؛ لأنَّ الطرف المقابل محميٌّ من الخسارة في حالة عدم السداد.

## ١١٠. السيولة ونشاط السوق

١, ١١٠. تتراوح الأدوات المالية ما بين أدوات يتم الاتجار فيها بشكل منتظم في بورصات عامة بكميات كبيرة، وتلك المحجوزة والمتفق عليها بين طرفين غير قادرين على التحويل للغير. ويعني هذا التنوع في الأدوات المالية أن تقييم سيولة الأداة أو المستوى الحالي لنشاط السوق أمرٌ مهمٌ في تحديد أسلوب التقييم الأكثر ملاءمةً.

٢, ١١٠. يمكن التمييز بين السيولة ونشاط السوق، ذلك أنَّ سيولة الأصل هي مقياسٌ لمدى سهولة وسرعة تحويله مقابل قيمة نقدية أو ما في حكمها. أما نشاط السوق فهو مقياسٌ لحجم التداول خلال فترة زمنية معلومة وهو مقياسٌ نسبيٌّ أكثر من كونه مقياسًا مطلقًا، ولا يعني دائمًا انخفاض نشاط السوق أنَّ الأداة المالية تفتقر إلى السيولة.

٣, ١١٠. على الرغم أنَّ انعدام السيولة والمستويات المنخفضة لنشاط السوق تعد مفاهيم منفصلة إلا أنَّ كلاهما يمثلان تحديات للتقييم نتيجة النقص في بيانات السوق المناسبة، سواءً البيانات الموجودة في تاريخ التقييم أو تلك التي تتعلق بأصل مماثل بطريقة كافية ويُعتمد عليها. وكلما قلت السيولة أو تراجع نشاط السوق زاد الاعتماد على أساليب التقييم التي تستخدم تقنيات لإدخال تعديلات أو تسويات أو وزن على المعطيات والمدخلات استنادًا إلى أدلة المعاملات الأخرى لتعكس إما التغيرات السوقية أو الخصائص المختلفة للأصل.

## ١٢٠. البيئة الرقابية والموضوعية

١٢٠,١. تتكون البيئة الرقابية من الحوكمة الداخلية وإجراءات الرقابة الموجودة بهدف زيادة ثقة من يمكن أن يعتمد على التقييم في عملية التقييم ونتائجه. وعندما يعتمد مُقيّم خارجيٌّ على تقييم داخليٍّ يجب عليه النظر في مدى كفاءة واستقلال البيئة الرقابية للتقييم.

١٢٠,٢. يتضح بالمقارنة مع فئات الأصول الأخرى أنّ تقييم الأدوات المالية يكون عادةً داخليًا حيث تقوم المنشأة بتقييم أدواتها ذاتيًا. وتثير التقييمات الداخلية الشك في استقلالية المُقيّم، ومن ثم تشكل خطرًا على موضوعية التقييمات المقدمة. الرجاء الرجوع إلى الفقرات ٤٠,١ و ٤٠,٢ في إطار معايير التقييم الدوليّة فيما يخص التقييمات التي يقوم بها المقيمون الداخليون والتأكيد على الإجراءات لضمان موضوعية التقييم والخطوات التي ينبغي اتخاذها لضمان وجود بيئة رقابية كافية للحد من التهديدات التي يتعرض لها استقلالية التقييم. ويتم تسجيل العديد من المنشآت التي تتعامل مع تقييم الأدوات المالية وتنظيمها من قبل المنظمات المالية القانونية. ويتطلب معظم المنظمين الماليين من البنوك أو الجهات الأخرى الخاضعة للتنظيم التي تتعامل مع الأدوات المالية أن تكون لها إجراءات مستقلة للتحقق من الأسعار بحيث تعمل بشكل منفصل عن مكاتب التداول لإعداد التقييمات اللازمة للتقارير المالية أو لحساب دليل رأس المال التنظيمي حسب ضوابط التقييم المحددة التي تتطلبها الأنظمة التنظيمية المختلفة. مع أنّ هذا خارج نطاق هذا المعيار إلا أنّه كمبدأ عام ينبغي على التقييمات التي تُعدها إدارةً واحدةً من المنشأة والتي سيتم تضمينها في البيانات المالية أو الاعتماد عليها من قبل أطراف ثالثة أن تخضع للتدقيق والموافقة من قبل إدارة مستقلة للمنشأة. وينبغي أن تكون السلطة المطلقة لمثل هذه التقييمات منفصلةً ومستقلةً تمامًا عن عوامل المخاطرة. وتختلف الوسائل العملية لتحقيق الفصل بين الوظائف وفقًا لطبيعة المنشأة، ونوع الأداة المالية محل التقييم والأهمية المادية لقيمة فئة معينة من الأدوات بالنسبة للهدف العام. وينبغي أن تحدد البروتوكولات والضوابط المناسبة بعد دراسة متأنية لتهديدات الموضوعية من وجهة نظر طرف ثالث يعتمد على التقييم.



- ١٢٠,٣. ينبغي النظر في العناصر التالية من عملية التقييم عند الوصول إلى ضوابط البيئة الرقابية للتقييم:
- (أ) إنشاء مجموعة حوكمة مسؤولة عن سياسات وإجراءات التقييم، والإشراف على عملية التقييم التي تقوم بها المنشأة، وضمّ بعض الأعضاء الخارجيين غير المنتمين للمنشأة.
- (ب) أنظمة لضمان الامتثال للأنظمة إذا أمكن.
- (ج) بروتوكول ينظم تواتر وتكرار وأساليب معايرة واختبارات نماذج التقييم.
- (د) قواعد التحقق من صحة تقييمات محددة بواسطة خبراء داخليين وخارجيين،
- (هـ) قواعد التحقق الدوري المستقل نموذج أو نماذج التقييم.
- (و) تحديد الحدود أو الأحداث التي تستدعي إجراءات بحث واستقصاء شامل أو متطلبات الاعتماد والموافقة الإضافية.
- (ز) تحديد إجراءات لتحديد المعطيات والمدخلات المهمة والتي تكون غير ملحوظة بشكل مباشر في السوق، وذلك بتشكيل لجان تسعير ولجان مراجعة.

## معايير التقييم الدولية

يحتوي هذا الكتاب على الإطار العام لمعايير التقييم الدولية، والمعايير العامة، ومعايير الأصول، وتطبيقات التقييم، وقد أُصدر في الأول من يونيو 2020.

### مجلس معايير التقييم الدولية

£ Lombard St, LONDON, EC3V 9AA, UK  
www.ivsc.org

### الهيئة السعودية للمُقيمين المعتمدين

طريق أنس إين مالك، ١٣٣٢١ حي الصحافة، الرياض،  
ص.ب. 8109 المملكة العربية السعودية.  
www.taqeem.gov.sa

