

معايير التقييم الدولية 2013



الطبعة الثالثة (نسخة معتمدة)



لا يتحمل مجلس معايير التقييم الدولية والهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والمؤلفون والناشرون أية مسؤولية عن أية خسائر تلحق بأي شخص تصرف أو أحجم عن التصرف بموجب ما ورد في هذه المطبوعة واعتماداً على ما جاء فيها، سواءً أكان ذلك بسبب الإهمال أو غير ذلك من الأسباب.

حقوق الطبع والنشر محفوظة © 2013 لمجلس معايير التقييم الدولية IVSC

جميع الحقوق محفوظة، وقد تم منح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ترخيص لترجمة معايير التقييم الدولية 2013 إلى اللغة العربية ونشر تلك الوثيقة ورقياً وإلكترونياً باللغتين العربية والإنجليزية متقابلتين. وتعد الترجمة العربية لهذه المطبوعة معتمدة من مجلس معايير التقييم الدولية وضمن حقوق التأليف والنشر الخاصة به.

يمكن الحصول على النسخة المنشورة باللغة الإنجليزية بمخاطبة مجلس معايير التقييم الدولية على العنوان التالي:

1 King Street, London EC2V 8AU, United Kingdom.

الموقع الإلكتروني: <http://www.ivsc.org>

كما يمكن الحصول على النسخة المنشورة باللغة العربية من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين على العنوان التالي:

طريق أنس ابن مالك، 13321 حي الصحافة، الرياض، ص.ب. 8109 المملكة العربية السعودية.

الموقع الإلكتروني: <http://www.taqeem.gov.sa>

المحتويات

1	مقدمة
5	ملخص التغييرات الرئيسية
7	تعريف معايير التقييم الدولية
11	الإطار العام لمعايير التقييم الدولية
27	المعايير العامة
27	المعيار 101 نطاق العمل
32	المعيار 102 التنفيذ
35	المعيار 103 إعداد التقارير
39	معايير الأصول
39	المعيار 200 الأعمال والحقوق في الأعمال (الشركات والحصص في الشركات)
47	المعيار 210 الأصول غير الملموسة
56	المعيار 220 الآلات والمعدات
61	المعيار 230 الحقوق العقارية
69	المعيار 233 العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء
76	المعيار 250 الأدوات المالية
89	تطبيقات التقييم
89	المعيار 300 التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية
106	المعيار 310 تقييم الحقوق العقارية لأغراض الإقراض المضمون (لمنح قروض مضمونة)
113	مسرد الكلمات والتعبيرات والمصطلحات المستخدمة في المعايير

مقدمة

يُستخدم التقييم ويعتمد عليه على نطاق واسع في الأسواق المالية وغيرها من الأسواق لا سيما لدعم القوائم المالية، أو لمراعاة القواعد التنظيمية، أو لدعم أنشطة الإقراض والمعاملات الأخرى. ومجلس معايير التقييم الدولية هو جهة خاصة مستقلة لا تهدف إلى الربح تعمل لتحقيق المصلحة العامة. ويتمثل هدف المجلس في بناء ثقة الجمهور في عملية التقييم وذلك من خلال وضع إطار يقدم آراء تقييميه موثوقة بمعرفة مُقيمين على أعلى مستوى من التدريب والمهنية ووفق المبادئ الأخلاقية والسلوك المهني.

وتتضمن معايير التقييم الدولية الإجراءات المطلوبة للقيام بأعمال التقييم، مع الاستعانة بالمفاهيم والمبادئ المعترف بها والإرشادات والتوجيهات الداعمة لضمان تطبيق تلك المبادئ على نحو يتسم بالاتساق والثبات. ويعمل المجلس على تعزيز القواعد الحاكمة لسلوك وكفاءة المُقيمين المحترفين، ويأتي ذلك في إطار مسؤولية اللجنة المهنية للمجلس، وتصدر هذه القواعد الخاصة بتعزيز سلوك وكفاءة المُقيمين بشكل مستقل عن معايير التقييم الدولية.

ولجنة المعايير (البرود) بالمجلس هي الجهة المسؤولة عن وضع معايير التقييم الدولية. وتتمتع هذه اللجنة بالاستقلالية في إعداد جدول الأعمال الخاص بها والموافقة على المطبوعات التي تصدر من جانبها. وفي إطار الأعمال الخاصة بوضع معايير التقييم الدولية، تقوم اللجنة بما يلي:

- مراعاة الإجراءات الواجبة والمعمول بها بشأن وضع أي معايير جديدة أو أحكام ذات صلة، ويتضمن ذلك على سبيل المثال وليس الحصر، إجراء المشاورات مع مقدمي ومستخدمي خدمات التقييم، وتعميم المعايير الجديدة والتعديلات الجوهرية على المعايير الحالية،
- التواصل مع الهيئات الأخرى المناط بها 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.

معايير التقييم الدولية

والغاية من معايير التقييم الدولية هي زيادة ثقة المستخدمين في خدمات التقييم بوضع إجراءات تقييم تتسم بالشفافية والثبات. وفي هذا الإطار، يقوم كل معيار بعمل أو أكثر مما يلي:

- تحديد أو وضع مبادئ وتعريفات مقبولة عالميًا،
 - تحديد ونشر إجراءات القيام بأعمال التقييم وإعداد تقارير التقييم،
 - الوقوف على الموضوعات التي تستلزم أخذها بعين الاعتبار، والأساليب الشائعة والمستخدمة في تقييم أنواع مختلفة من الأصول والالتزامات المالية،
 - تحديد إجراءات التقييم المناسبة للأغراض الرئيسية للتقييم،
- وتتضمن معايير التقييم الدولية إما:

1. المتطلبات التي يجب اتباعها من أجل إصدار تقييم يتوافق مع المعايير؛ أو
2. المعلومات أو التوجيهات والإرشادات التي لا تحدد إجراءات العمل ولكنها تهدف إلى المساعدة في تطوير ممارسة تقييم أفضل وأكثر اتساقًا، أو مساعدة المستخدمين على الفهم الأفضل للتقييم الذي يعتزمون الاعتماد عليه.

وجاء ترتيب معايير التقييم الدولية على النحو التالي:

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية

هو بمثابة تمهيد لمعايير التقييم الدولية، حيث يحدد هذا الإطار مبادئ التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي اتباعها عند تطبيق هذه المعايير، ولا يتضمن هذا الإطار أية متطلبات إجرائية.

المعايير العامة

تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والغرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.

معايير الأصول

تتضمن معايير الأصول متطلبات وشروطًا لكل فئة من الأصول، وتحدد المتطلبات أية إضافات أو تعديلات على متطلبات واشتراطات المعايير العامة مع شرح وإيضاح لكيفية تطبيق مبادئ المعايير العامة على كل فئة. وتقدم الشروح معلومات مرجعية عن الخصائص التي تؤثر على قيمة كل فئة من الأصول، كما تحدد أساليب ومناهج التقييم الشائعة والأساليب المستخدمة في هذا الصدد.

تطبيقات التقييم

تتناول تطبيقات التقييم أغراض التقييم الشائعة والتي تتطلب أعمال التقييم، ويحتوي كل تطبيق على متطلبات واشتراطات ودليل توجيهات وإرشادات، وتحدد هذه المتطلبات والاشتراطات الإضافات أو التعديلات المطلوب إدخالها على متطلبات واشتراطات المعايير العامة بالإضافة إلى شرح كيفية تطبيق مبادئ المعايير العامة ومعايير الأصول عند القيام بالتقييم لهذا الغرض. ويقدم دليل التوجيهات والإرشادات معلومات حول:

- متطلبات واشتراطات التقييم الخاصة بالأنظمة واللوائح المطبقة دوليًا، أو المعايير الصادرة عن الجهات الأخرى، مثل: مؤسسة إعداد التقارير المالية الدولية،
- المتطلبات الأخرى المقبولة للتقييمات لهذا الغرض،
- إجراءات التقييم المناسبة بهدف مراعاة تلك المتطلبات والاشتراطات.

وثائق المعلومات والإيضاحات الفنية

تعمل وثائق المعلومات والإيضاحات الفنية على المساعدة في تطبيق هذه المتطلبات والشروط إن اقتضت الحاجة. ومن خلال كل وثيقة يمكن تقديم:

- معلومات عن خصائص أنواع الأصول المختلفة تساعد في تحديد قيمة هذه الأصول؛
 - معلومات عن أساليب التقييم المناسبة وكيفية تطبيقها؛
 - تفاصيل إضافية حول موضوعات تم تناولها في معيار آخر؛ أو
 - معلومات لدعم الحكم التقديري المطلوب للوصول إلى نتيجة تقييم في حالات مختلفة.
- وقد تقدم هذه الوثائق إرشادات عن الأساليب المناسبة، لكنها لا تفرض استخدام أسلوب محدد في حالة محددة. والقصد من ذلك هو تقديم معلومات لمساعدة المُقيّم على اتخاذ الإجراء المناسب.

وليس الغرض من وثائق المعلومات والإيضاحات الفنية تدريب أو توجيه القارئ غير المتمرس، ولهذا السبب يدور محور تركيز هذه الوثائق في المقام الأول على التطبيقات العملية. وهذه الوثائق ليست كتابًا أو نقاشًا أكاديميًا حول التقييم كما إنها لا تشير إلى مراجع بعينها.

تطبيق المعايير

عند الإقرار بإجراء تقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية، فإن ذلك يعني ضمناً مراعاة جميع المعايير ذات الصلة والنظر بعين الاعتبار في جميع الإرشادات والتوجيهات الداعمة التي أصدرها المجلس. وفي حالة الخروج على هذه المعايير مراعاةً وامتثالاً لأية متطلبات تشريعية أو تنظيمية، ينبغي شرح ذلك بوضوح، انظر المعيار رقم (101)، فقرة 2(ك) والمعيار رقم (103)، فقرة 5(ك).

الأصول والالتزامات

يمكن تطبيق المعايير على تقييم كل من الأصول والالتزامات، ولغرض تسهيل قراءة هذه المعايير فإن كلمة أصل أو أصول تشمل الالتزامات، ما لم يُذكر خلاف ذلك أو كان واضحاً من السياق أن الالتزامات مستبعدة.

تاريخ النفاذ:

يُذكر تاريخ نفاذ كل معيار ضمن نص المعيار نفسه. ولما كانت وثائق المعلومات والإيضاحات الفنية لا تتطلب اتخاذ أو تجنب أي إجراءات، لذا لا توجد تواريخ نفاذ لها.

محتوى الكتاب

يحتوي هذا الكتاب على الإطار العام لمعايير التقييم الدولية، والمعايير العامة، ومعايير الأصول، وتطبيقات التقييم التي اعتمدها لجنة المعايير للمجلس في الأول من شهر يوليو/تموز عام 2013م. وتتاح وثائق المعلومات والإيضاحات الفنية في صورة كتيبات منفصلة.

التغيرات المستقبلية للمعايير

تعتمد لجنة المعايير (البرود) مراجعة وتنقيح جميع المعايير المنشورة لإدخال التحديثات والمستجدات أو التوضيحات اللازمة مرة واحدة كل سنتين. ولدى اللجنة مشاريع مستمرة وقائمة قد تستلزم إضافة معايير جديدة أو التعديل على المعايير الموجودة في هذا الإصدار في أي 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.

ملخص التغييرات الرئيسية

شرح مدى إمكانية تطبيق المعايير على أعمال مراجعة التقييم

جرت العادة أن يتم التكاليف بإجراء أعمال مراجعة التقييمات التي قام بها الغير (طرف ثالث). وبناء على نطاق الاختصاص القانوني وما جرى العمل به في الممارسات المحلية، قد يتضمن ذلك رأي المراجع نفسه في القيمة أو الاقتصار على التعليق على بعض جوانب التقييم فقط، على سبيل المثال، المعطيات المستخدمة، وأعمال البحث والاستقصاء المتبعة، ومدى الالتزام بالمعايير...إلخ. ومما لا شك فيه أنه إذا كانت أعمال المراجعة تتضمن أعمال تقييم، عندئذ تكون معايير التقييم الدولية قابلة للتطبيق، ولكن لا يمكن الجزم بإمكانية تطبيقها أو عدم تطبيقها في حالة عدم تقديم رأي في القيمة. وارتأت لجنة المعايير أنه حتى وإن كانت أعمال المراجعة لا تتطلب رأي المراجع حول القيمة، فإن المصلحة العامة تقتضي أن تخضع عملية المراجعة لتقييم آخر - وإعداد التقارير ذات الصلة - لمبادئ مماثلة من الشفافية والإفصاح. وقد تم إدخال تعديلات مختلفة على المعيار رقم (101) "نطاق العمل" والمعيار رقم (102) "التنفيذ" والمعيار رقم (103) "إعداد التقارير" لتوضيح أن معظم المتطلبات تنطبق على أعمال المراجعة عند عدم إبداء أي رأي في القيمة كما تنطبق تمامًا على الأنواع الأخرى من أعمال التقييم.

تشديد المتطلبات والاشتراطات الخاصة باستخدام المعلومات المقدمة من الغير

ثمة تحفظات استرعت انتباه لجنة المعايير نظرًا لموافقة بعض المُقيِّمين على استخدام المعلومات المقدمة من الغير، ومن بينهم الطرف صاحب التكاليف (المُكَلِّف)، دون النظر في مصداقيتها أو موثوقيتها. ومن الطبيعي وجود حالات يُطلب فيها من المُقيِّم الاعتماد على المعلومات المقدمة من الغير، مثل الاستشاريين المتخصصين، عندما يمكن قبول المعلومات والاعتماد عليها دون مزيد من التساؤل أو التحقق من قبل المُقيِّم. ومع ذلك، هناك حالات أثبتت أن قبول المعلومات دون تحري الدقة يمكن أن يتسبب في إصدار تقييم لا يمكن الوثوق به. ويتسبب ذلك في بعض التحفظات لا سيما إذا اعتمد التقييم على الغير ممن ليس لديهم إحاطة بالقيود المفروضة على دور وواجب المُقيِّم المتمثل في إجراء أعمال البحث والاستقصاء بحسب ما قد يتم الاتفاق عليه مع الطرف المُكَلِّف. ونتيجة لذلك وافقت لجنة المعايير على تعديلات المعيار رقم (101) "نطاق العمل" التي تتطلب التحقق من المعلومات التي سيتم الاعتماد عليها أثناء عملية التقييم، ليتم النظر فيها والإشارة إليها في نطاق العمل.

وقام المجلس أيضًا بإدخال تعديلات على المعيار رقم (102) "التنفيذ" تشترط النظر بعين الاعتبار في مصداقية وموثوقية تلك المعلومات أثناء عملية التقييم، مع إضافة شرط جديد في المعيار رقم (103) "إعداد التقارير" بشأن الإفصاح المناسب في التقرير.

آخر المستجدات والإشارة إلى المراجع ذات الصلة

تم إدخال العديد من التعديلات البسيطة على العديد من المعايير لإظهار التغييرات التي حدثت منذ تاريخ نشرها، وذلك لضمان الاتساق مع إصدارات معايير التقييم الدولية الأحدث عهدًا وضمان أن الإشارات المرجعية للمواد الأخرى حديثة العهد.

انتهاء أجل ملحق المعيار رقم (230) والمعيار رقم (300)

وافقت لجنة المعايير على سحب ملحق المعيار رقم (230) العقارات التاريخية، حيث لاحظت اللجنة أن الملحق الحالي لا يفرض أي متطلبات إضافية على تلك الموجودة في المعيار رقم (230). وقد كان ذلك بمثابة الدليل الإرشادي الوحيد عن فئة فرعية من كافة فئات الأصول الرئيسية المدرجة ضمن المعايير، وكانت هناك تحفظات لدى اللجنة أن يعد هذا الملحق سابقة قد تؤدي إلى العديد من الملاحق الأخرى، على سبيل المثال، ملحق للمعيار رقم (200) لأنواع محددة من أنشطة الأعمال أو ملحق للمعيار رقم (220) لأنواع محددة من الآلات والمعدات. وبالرغم من أن اللجنة إصدارات تتناول أنواع الأصول المحددة، إلا أنها تتضمن إرشادات وتوجيهات عن كيفية تطبيق المبادئ الواردة في المعايير، وقد يتم إصدارها ضمن وثائق المعلومات والإيضاحات الفنية. وستظل المعلومات الواردة في الملحق متاحة على موقع المجلس على شبكة الإنترنت كوثيقة مستقلة قائمة بذاتها.

ويشير ملحق المعيار رقم (300) "الأصول الثابتة (الممتلكات والآلات والمعدات) في القطاع العام" بصورة موسعة إلى متطلبات معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام. ويقوم مجلس معايير المحاسبة الدولية بمشروع كبير لوضع تصور يتضمن الأساس المناسب لقياس الأصول التي تملكها مؤسسات القطاع العام. وبالتالي فإن متطلبات معايير المحاسبة الدولية قابلة للتغيير في المستقبل القريب، بالإضافة إلى أن الملحق الحالي لا يواكب المستجدات ويحتوي على معلومات غير صحيحة. كما استرعى انتباه المجلس أن هناك العديد من معايير إعداد التقارير المالية المختلفة المستخدمة حاليًا في القطاع العام في جميع أنحاء العالم، ونتيجة لذلك يمكن أن تختلف متطلبات القياس والتقييم بشكل كبير. وينطبق المعيار رقم (300) على جميع التقييمات لأغراض إعداد التقارير المالية بغض النظر عن معايير التقارير المالية المطبقة. وبالتالي فهذا المعيار يغطي بالفعل جميع الأصول الثابتة (الممتلكات والآلات والمعدات) بموجب أي معايير محاسبة معمول بها في القطاع العام، وبالتالي قد يؤدي وجود ملحق يشير لمجموعة واحدة منها إلى الالتباس. ولهذه الأسباب، ارتأت لجنة المعايير سحب هذا الملحق من المعايير.

تعريف معايير التقييم الدولية

التعاريف المبينة أدناه هي كلمات أو عبارات مستخدمة في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية، أو المعايير العامة، أو في أكثر من معيار أو تطبيق خاص بالأصول ولها معان محددة. وتكتب هذه المصطلحات بحروف مائلة داخل النص.

أساس القيمة: الافتراض الرئيسي الذي بموجبه يتم قياس نوع القيمة (سوقية أو عادلة أو استثمارية، إلخ)

أسلوب التكلفة: يقدم مؤشرًا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة، سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء.

القيمة العادلة: هي السعر المقدر لنقل ملكية أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددين وراغبين وعلى معرفة بحيث تظهر مصالح الأطراف المعنية في هذه القيمة.¹

الشهرة: أية منفعة اقتصادية مستقبلية ناشئة عن نشاط أعمال (شركة) أو حصة أو حق أو مصلحة في شركة أو نشاط أعمال، أو من استخدام مجموعة من الأصول وتكون هذه المنفعة غير قابلة للفصل.

أسلوب الدخل: يقدم مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات المالية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة.

الأصل غير الملموس: هو أصل غير نقدي يظهر من خلال خصائصه الاقتصادية، وليس له جوهر مادي ملموس لكنه يمنح صاحبه حقوقاً ومنافع اقتصادية.

العقارات الاستثمارية: عقارات سواء أكانت أرضاً أو مبنى أو جزءاً من مبنى أو الاثنین معا في حوزة مالك بغرض الحصول على ريع أو لتعظيم القيمة الرأسمالية، أو الاثنین معا وليست من أجل الأغراض التالية:

أ. الاستخدام في إنتاج أو توريد سلع، أو خدمات، أو أغراض إدارية، أو

ب. البيع في السياق المعتاد للنشاط.

¹ لا ينطبق ذلك على التقييمات لأغراض إعداد التقارير المالية – انظر المعيار رقم (300).

القيمة الاستثمارية: قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به.

أسلوب السوق: يقدم مؤشراً للقيمة من خلال مقارنة الأصل المراد تقييمه بأصول مماثلة أو مطابقة ومتوفر بشأنها معلومات سعرية.

الإيجار السوقي: المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجر راغب ومستأجر راغب، بشروط تأجير مناسبة، وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

القيمة السوقية: المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

العقار: الأرض وكافة الأشياء التي تكون جزءاً طبيعياً منها، مثل الأشجار، والمعادن، والأشياء التي ألحقت بها، مثل المباني، وتحسينات الموقع والمرافق ذات الصلة، وجميع ملاحق ومرافق المباني الدائمة مثل المعدات الميكانيكية والكهربائية التي تؤمن الخدمات للمبنى، والتي تكون موجودة فوق الأرض وتحتها.

الحقوق العقارية: كافة الحقوق والمصالح والمنافع المتعلقة بملكية العقار.

الافتراض الخاص: افتراض حقائق تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم أو تلك التي لا يتبناها عادةً المتعاملون في السوق في معاملاتهم في تاريخ التقييم.

المشتري الخاص: مشترٍ محدد يمثل أصل ما بالنسبة له قيمة خاصة بسبب مزايا ناشئة عن ملكيته لا تكون متاحة لمشتريين آخرين في السوق.

القيمة الخاصة: مبلغ يبين سمات محددة للأصل، ولا تكون هذه السمات ذات قيمة إلا لمشتري خاص بعينه.

القيمة التكاملية: هي عنصر إضافي للقيمة، وتنتج عن ضم أصليين أو حصتين أو أكثر معا بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة.

العقارات ذات العلاقة بالتجارة: أي نوع من الأصول العقارية مصمم لنوع معين من أنشطة الأعمال حيث تبين قيمة الأصل إمكانات التبادل التجاري المحتملة للنوع المشار إليه من أنشطة الأعمال.

تعريف معايير التقييم الدولية

تاريخ التقييم: هو تاريخ نفاذ الرأي في القيمة. ويجب أن يتضمن تاريخ التقييم توقيته، إن كان الأصل من النوع الذي يطرأ عليه تغييرات جوهرية خلال يوم واحد.

مراجعة التقييم: فحص تقييم أجراه طرف آخر وكتابة تقرير عنه، وقد يُطلب من المراجع إبداء رأيه في القيمة.

الإطار العام لمعايير التقييم الدولية

المحتويات	الفقرات
التقييم والحكم التقديري	1
الموضوعية	3-2
الاختصاص والكفاءة	5-4
السعر والتكلفة والقيمة	9-6
السوق	14-10
نشاط السوق	17-15
المشاركون في السوق	19-18
العوامل الخاصة بالمنشأة	22-20
التجميع	24-23
أساس القيمة	28-25
القيمة السوقية	34-29
تكاليف المعاملات	35
القيمة الاستثمارية	37-36
القيمة العادلة	42-38
القيمة الخاصة	46-43
القيمة التكاملية	47
الافتراضات	51-48
البيع القسري	54-52
أساليب التقييم	55
أسلوب السوق	57-56
أسلوب الدخل	61-58
أسلوب التكلفة	63-62
طرق التطبيق	64
معطيات التقييم	72-65

يتضمن الإطار العام لمعايير التقييم الدولية مفاهيم ومبادئ وتعريف التقييم المتعارف عليها، والمبني عليها معايير التقييم الدولية. وينبغي أن يطبق هذا الإطار وأن يؤخذ في الاعتبار عند اتباع كل معيار على حدة ومع تطبيقات التقييم.

التقييم والحكم التقديري

1. يتطلب تطبيق مبادئ هذه المعايير في مواقف محددة ممارسة تقدير مهني. ويجب أن يتسم هذا التقدير بالموضوعية، كما ينبغي ألا يُستخدم للمغالاة في نتيجة التقييم أو بخسها. ويجب أيضاً ممارسة التقدير وفقاً لغرض التقييم وأساس القيمة وأي افتراضات أخرى تنطبق على التقييم.

الموضوعية

2. تتطلب عملية التقييم من المُقيّم أن يقوم بممارسة تقدير مهني موضوعي بشأن مدي مصداقية البيانات الفعلية أو الافتراضات المختلفة وصولاً لنتيجة ما، ولتعزير درجة الوثوق بنتائج التقييم فيجب أن يتم ممارسة هذا التقدير المهني في بيئة تعزز الشفافية وتحد من تأثير أي عوامل غير موضوعية على تلك العملية.

3. من المتوقع عند تطبيق هذه المعايير وجود أدوات رقابة وإجراءات مناسبة تضمن القدر اللازم من الموضوعية في عملية التقييم حتى يمكن وصف النتائج بالحيادية. ويقدم ميثاق سلوك وكفاءة المُقيّمين المحترفين الصادر عن مجلس معايير التقييم الدولية نموذجاً للإطار المناسب لقواعد السلوك والتصرف. وعندما يتطلب غرض التقييم من المُقيّم أن يكون له وضع محدد من حيث الاستقلالية، أو إفصاح يؤكد هذا الوضع، فإن هذه المتطلبات تدرج ضمن معيار التقييم الملانم. وبالنسبة للأمور المتعلقة بالسلوك والأخلاقيات، فإنها تدرج تحت مظلة منظمات التقييم المهنية أو غيرها من الجهات التي لها دور في تنظيم أو ترخيص المُقيّمين.

الاختصاص والكفاءة

4. نظراً لأن أعمال التقييم تستلزم ممارسة مهارات وتقدير مهني، من المتوقع أن تتم التقييمات من قبل فرد أو شركة تتوفر لديها المهارات الفنية والخبرة والمعرفة الملائمة بالأصل موضوع التقييم، والسوق الذي يتم فيه التبادل، والغرض من التقييم.

5. بالنسبة للتقييمات المعقدة أو ذات الأصول المتعددة، لا مانع من استعانة المُقيّم بمختصين في نواح معينة لغرض مهمة التقييم، بشرط أن يذكر ذلك في نطاق العمل (انظر المعيار 101 "نطاق العمل").

السعر والتكلفة والقيمة

6. السعر هو المبلغ المطلوب أو المعروض أو الذي يُدفع مقابل أصل ما. وقد يختلف هذا السعر عن القيمة المحددة للأصل من قبل الغير بسبب الإمكانيات المالية، أو الحوافز، أو المصالح الخاصة لمشتري أو بائع ما.
7. التكلفة هي المبلغ المطلوب لاقتناء الأصل أو إنشائه. وعندما يُقتنى أو يُنشأ هذا الأصل، تكون تكلفته حقيقية. والسعر يرتبط بالتكلفة، لأن السعر المدفوع للأصل يصبح التكلفة بالنسبة للمشتري.
8. القيمة ليست حقيقة بل هي رأي إما عن:
- (أ) السعر الأكثر ترجيحاً الذي يُدفع مقابل أصل ما عند عملية تبادل، أو
- (ب) المنافع الاقتصادية العائدة من امتلاك الأصل.
- القيمة عند التبادل تكون سعراً افتراضياً، ويحدد غرض التقييم الافتراض الرئيسي لأساس القيمة. وتعد القيمة بالنسبة للمالك تقديراً للمنافع التي تعود على طرف ما مقابل امتلاك الأصل.
9. يمكن استخدام كلمة "تقييم" للإشارة إلى القيمة التقديرية (نتيجة التقييم) أو للإشارة إلى عملية إعداد القيمة التقديرية (تنفيذ أعمال التقييم). ويتضح المعنى المقصود بكلمة تقييم من سياق تلك المعايير، وفي حالة حدوث أي لبس للمعنى، تُستخدم كلمات إضافية للإيضاح.

السوق

10. السوق هو البيئة التي يتم فيها التبادل التجاري للسلع والخدمات بين المشتريين والبائعين من خلال اتباع آلية تحديد السعر. ويتضمن مفهوم السوق التبادل التجاري للسلع أو الخدمات بين المشتريين والبائعين دون فرض قيود غير مبررة على أنشطتهم، ويستجيب كل طرف لعلاقات العرض والطلب، وعوامل تحديد الأسعار الأخرى، بالإضافة إلى المفهوم الشخصي للمنفعة النسبية للسلع أو الخدمات، واحتياجات ورغبات الأفراد.
11. حتى يتسنى تقدير السعر الأكثر ترجيحاً لأصل ما؛ من المهم فهم نطاق السوق التي سيتم فيها المتاجرة بالأصل، لأن السعر الذي يمكن الحصول عليه يعتمد على عدد المشتريين والبائعين في السوق عند تاريخ التقييم. وللتأثير على السعر، يجب على البائعين والمشتريين أن تكون لديهم القدرة على الدخول إلى السوق والخروج منه. ويمكن تعريف مفهوم السوق من خلال خصائص مختلفة تشمل التالي:

- ا. السلع والخدمات التي يتم الاتجار بها، مثل اختلاف سوق السيارات عن سوق الذهب.
- ب. القيود على الحجم أو التوزيع، على سبيل المثال، قد لا تمتلك الشركة المصنعة البنية التحتية اللازمة لتوزيع أو تسويق السلع وبيعها إلى المستخدم النهائي، أو أن المستخدم النهائي لا يحتاج إلى السلع بالحجم الذي ينتجه المصنّع.
- ج. الموقع الجغرافي، على سبيل المثال، سوق السلع أو الخدمات المماثلة قد يكون محلياً أو على مستوى منطقة ما أو على مستوى الدولة بأكملها أو على المستوى الدولي.
12. قد تكون بعض الأسواق قائمة بذاتها ولا تتأثر بنشاط الأسواق الأخرى في فترة زمنية معينة، لكن مع مرور الوقت لا بد أن تؤثر الأسواق على بعضها البعض عاجلاً أم آجلاً. فعلى سبيل المثال، في تاريخ ما نجد أن سعر أصل ما في مكان ما قد يكون أعلى من سعر أصل مماثل يمكن الحصول عليه في مكان آخر. وإذا تم استبعاد الآثار السلبية الممكنة التي تسببها القيود الحكومية على النشاط التجاري أو السياسات المالية، فبمرور الوقت يزيد الموردون من عرض الأصل في المنطقة التي يمكن الحصول فيها على سعر أعلى، ويقللون من العرض في المنطقة التي يكون فيها السعر أقل، مما يعمل على تقارب الأسعار.
13. ما لم ينص السياق صراحة على غير ذلك، فإن الإشارة إلى السوق في معايير التقييم الدولية تعني السوق الذي يتم فيه تبادل الأصول أو الالتزامات محل التقييم بصورة معتادة في تاريخ التقييم، ويكون لأغلب المشاركين في ذلك السوق بمن فيهم المالك الحالي القدرة على دخول السوق والخروج منه على نحو معتاد.
14. من النادر أن تعمل الأسواق بكفاءة وتوازن تام وثابت بين العرض والطلب، أو بمستوى منتظم من النشاط بسبب العديد من أوجه القصور. وتتضمن أوجه القصور الشائعة في السوق الاضطرابات في العرض، والزيادة أو التراجع المفاجئ في الطلب، أو تباين المعرفة بين المشاركين في السوق. ونظرًا لتفاعل المشاركين في السوق مع أوجه القصور المشار إليها، من المرجح أن يعود السوق لتوازنه في وقت ما. وينبغي أن يُظهر التقييم، الذي يهدف إلى تقدير الأسعار الأكثر ترجيحاً في السوق، ظروف السوق ذو العلاقة في تاريخ التقييم، لا أن يبين سعراً معدلاً أو مقرباً بافتراض استعادة السوق لتوازنه.

نشاط السوق:

15. تتذبذب درجة النشاط في أي سوق، وعلى الرغم من إمكانية تحديد المستوى الطبيعي للنشاط خلال فترة زمنية طويلة، تشهد معظم الأسواق فترات نشاط أعلى أو أقل من المعدل الطبيعي بصورة كبيرة. ويمكن التعبير عن مستويات النشاط بمصطلحات نسبية فقط، على سبيل المثال، القول بأن السوق أكثر أو أقل نشاطاً عما كان عليه في تاريخ سابق، ولذلك لا يوجد خط فاصل واضح بين السوق النشط وغير النشط.

16. عندما يكون الطلب أعلى من العرض، فمن المتوقع ارتفاع الأسعار، ويعمل ذلك على جذب البائعين للدخول في السوق ومن ثم زيادة نشاطه. ويحدث العكس عند انخفاض الطلب وهبوط الأسعار. لكن من الممكن أن تكون مستويات النشاط المختلفة استجابة لحركة الأسعار وليست سبباً لها. كما يمكن أن تتم المعاملات في الأسواق الأقل نشاطاً من المعتاد. وعلى نفس القدر من الأهمية، يكون للمشتريين المحتملين سعر محدد في أذهانهم للاستعداد للدخول به في السوق.

17. تظل المعلومات المتعلقة بالأسعار من سوق غير نشط دليلاً على القيمة السوقية. ومن المرجح أن تشهد فترة هبوط الأسعار مستويات نشاط منخفضة وزيادة في المبيعات، وهو ما يمكن أن يطلق عليه "البيع القسري"، (انظر الفقرات 52-54 أدناه). غير أن هناك بائعين في أسواق تشهد تراجعاً لا يعملون تحت الضغط والقسر، واستبعاد الأدلة والشواهد الخاصة بالأسعار التي يبيع بها هؤلاء البائعون يعد تجاهلاً لواقع السوق.

المشاركون في السوق:

18. يقصد بالمشاركين في السوق في سياق المعايير جميع الأفراد والشركات أو الجهات الأخرى المشاركة في معاملات فعلية، أو هؤلاء الذين يفكرون في إبرام معاملة تخص نوع محدد من الأصول. تتطابق الرغبة في المتاجرة وآراء المشاركين في السوق مع رغبات وآراء البائعين والمشتريين أو البائعين والمشتريين المحتملين النشطين في السوق في تاريخ التقييم بينما لا تتطابق مع رغبات وآراء شخص بعينه أو جهة محددة.

19. عند إجراء تقييم يستند إلى وضع السوق، فإن الأمور التي تخص المالك الحالي أو مشتر محتمل محدد لا تعتبر ملائمة؛ لأن كلاً من البائع والمشتري الراغب هم أشخاص أو جهات افتراضية لها صفات المشارك النمطي في السوق. وقد تمت مناقشة هذه الصفات في التصور الخاص بالقيمة السوقية، انظر الفقرة 30(د)، 30(هـ). ويتطلب هذا التصور أيضاً استبعاد أي عنصر له قيمة خاصة، أو أي عنصر له قيمة غير متاحة للمشاركين في السوق بشكل عام (انظر الفقرة 30(أ)، 30(و)).

العوامل الخاصة بجهة محددة

20. تُستبعد العوامل الخاصة ببائع أو مشتر محدد، وغير المتاحة للمشاركين في السوق بصفة عامة من المعطيات المستخدمة في التقييم المستند إلى أسلوب السوق. ومن الأمثلة على العوامل الخاصة بمنشأة محددة وغير المتاحة 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،
د. المزايا أو الأعباء الضريبية،
هـ. القدرة على استغلال أصل فريد من نوعه خاص بهذه المنشأة.

21. بصفة عامة يتم الحكم عما إذا كانت هذه العوامل خاصة بالمنشأة أو متاحة لآخرين في السوق، تبعاً لكل حالة على حدة. فعلى سبيل المثال، قد يكون من غير المعتاد إجراء معاملات على أصل ما باعتباره بنداً قائماً بذاته ولكن كجزء من مجموعة، والمنافع المتولدة من توافق مجموعة أصول ذات صلة ستنتقل إلى المشاركين في السوق مع انتقال هذه المجموعة، ومن ثم لا تكون خاصة بجهة معينة.

22. إذا كان هدف التقييم تحديد القيمة لمالك محدد، فإن العوامل الخاصة بمنشأة أو جهة ما تظهر في تقييم الأصل. وتتضمن الحالات التي قد تُطلب فيها القيمة الخاصة بمالك محدد الأمثلة التالية:

- ا. دعم قرارات الاستثمار،
ب. مراجعة أداء الأصل.

التجميع:

23. تعتمد قيمة كل أصل على حدة غالباً على ارتباط هذا الأصل بالأصول الأخرى ذات العلاقة، وتتضمن الأمثلة ما يلي:

- ا. تسوية (مقابلة) الأصول والالتزامات في محفظة أدوات مالية،
ب. محفظة أصول يكمل كل منها الآخر، وذلك بتزويد مشتر محتمل بكتلة حرجة (مقدار معتبر من الأصول يؤهل لوضعها ما) أو مواقع استراتيجية،
ج. مجموعة آلات في خط إنتاج أو برمجيات مطلوبة لتشغيل الأجهزة والآلات،
د. وصفات الإعداد والتجهيز، والصيغ، وبراءات الاختراع التي تدعم علامة تجارية معينة،
هـ. الأراضي والمباني، والمصانع التي تعتمد على بعضها البعض، والمعدات الأخرى المستخدمة في مؤسسة أنشطة أعمال.

24. عندما يُطلب تقييم لأصول محتفظ بها مع أصول أخرى تكملية أو ذات علاقة بها، يجب التحديد بوضوح هل التقييم لمجموعة أصول، أو محفظة أصول، أو لكل أصل على حدة. وإن كان التقييم لكل أصل بذاته، يجب أيضاً التثبت من أنه من المفترض أن يتم تقييم كل أصل باعتباره:

- ا. بنداً قائم بذاته، مع افتراض أن الأصول الأخرى متاحة للمشتري، أو

ب. بنداً قائم بذاته، مع افتراض أن الأصول الأخرى غير متاحة للمشتري.

أساس القيمة:

25. الافتراض الرئيسي الذي بموجبه يتم قياس نوع القيمة.

26. يصف أساس القيمة الافتراضات الأساسية التي تستند إليها القيمة المذكورة، على سبيل المثال طبيعة المعاملة المفترضة، والعلاقة بين الأطراف، ودوافعهم، والفترة الزمنية التي عرض فيها الأصل في السوق. ويعتمد إختيار الأساس المناسب للقيمة على الغرض من التقييم، كما يمكن تمييز أساس القيمة عما يلي:

ا. المنهج أو الأسلوب المستخدم لتقدير القيمة الإسترشادية،

ب. نوع الأصل الذي يتم تقييمه،

ج. الحالة الفعلية أو المفترضة للأصل عند التقييم،

د. أي افتراضات خاصة أو إضافية قد تغير الافتراضات الأساسية عند ظروف معينة.

27. يأتي أساس القيمة ضمن إحدى الفئات الثلاث التالية:

ا. الفئة الأولى: تشير إلى السعر الأكثر ترجيحاً الذي يمكن تحقيقه في تبادل مفترض في سوق حرة ومفتوحة. وتأتي القيمة السوقية، كما ورد تعريفها في هذه المعايير، ضمن هذه الفئة.

ب. الفئة الثانية: تشير إلى المنافع التي يتمتع بها شخص أو جهة من امتلاك الأصل. وعادةً تكون القيمة خاصة لذلك الشخص أو الجهة، وليست لها علاقة بالمشاركين بالسوق بوجه عام، وتعد القيمة الاستثمارية والقيمة الخاصة، كما ورد تعريفها في هذه المعايير، ضمن هذه الفئة.

ج. الفئة الثالثة: تشير إلى السعر الذي يتفق عليه طرفان محددان من أجل تبادل الأصول. وعلى الرغم من عدم وجود ارتباط بين الطرفين، وأنهما يتفاوضان على أساس محايد، فالأصل لا يكون بالضرورة معروضاً في السوق، والسعر المتفق عليه قد يكون السعر الذي يبين مزايا أو عيوب معينة للملكية بالنسبة للطرفين وليس للسوق بشكل عام. ويأتي مصطلح القيمة العادلة، كما ورد تعريفه في هذه المعايير، ضمن هذه الفئة.

28. قد تحتاج التقييمات أحياناً إلى استخدام أسس مختلفة للقيمة تحددها النظم، أو اللوائح، أو عقد خاص، أو أي وثيقة أخرى. وعلى الرغم من أن هذه الأسس قد تبدو مماثلة لأسس القيمة الواردة في هذه المعايير، ما لم ترد الإشارة الصريحة إلى معايير التقييم الدولية في الوثيقة ذات الصلة، فقد يتطلب تطبيقها أساليب مختلفة عن تلك الواردة في معايير التقييم الدولية.

وهذه الأسس يجب تفسيرها وتطبيقها وفقاً لمبدأي-، مسمرة-، واسب-، سس، قيمة الوارد تعريفها في أنظمة لوائح أخرى، هي الأسس المتنوعة لقياس القيم الواردة في معايير إعداد التقارير المالية الدولية وغيرها من معايير المحاسبة.

القيمة السوقية:

29. القيمة السوقية المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويح مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

30. يتم تطبيق تعريف القيمة السوقية بناءً على التصور التالي:

ا. يشير "المبلغ المقدر" إلى السعر المستحق مقابل الأصل في معاملة سوقية على أساس محايد. و يقصد بالقيمة السوقية السعر الأكثر ترجيحاً، والذي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع كما إنه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري متضخم أو منكمش نتيجة متطلبات أو ظروف خاصة مثل التمويل غير النمطي، أو ترتيبات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة أو امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص له علاقة بعملية البيع، أو أي عنصر ذي قيمة خاصة؛

ب. يقصد بعبارة: "ينبغي على أساسه مبادلة الأصول" أن قيمة الأصل عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً أو سعر بيع فعلي، وهو سعر في معاملة استوفت كافة عناصر تعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم؛

ج. يُقصد بعبارة "في تاريخ التقييم" أن تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم؛ وذلك لأن الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. وتبين قيمة التقييم حالة السوق وظروفه في تاريخ التقييم وليس في أي تاريخ آخر؛

د. يُقصد بعبارة "بين مشتري راغب" الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على أن يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن التثبت منها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما يتطلبه السوق. ويُعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام "السوق"؛

- هـ. من ناحية أخرى، فإن "البائع الراغب" ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب إلى بيع الأصل بمتطلبات السوق، وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة، بعد التسويق اللازم أياً كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار، إذ أن البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي؛
- و. يُقصد بعبارة "معاملة على أساس محايد" معاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة، مثل شركة أم وشركاتها التابعة، أو مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض أن تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية؛
- ز. يقصد بعبارة "بعد ترويج مناسب" أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وتعتبر طريقة البيع هي الأنسب والأكثر ملاءمة 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 وقت كافٍ يسمح للأصل بأن يلفت اهتمام عدد مناسب من المشاركين في السوق، وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم؛
- ح. تفترض عبارة "يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار" أن كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه، واستخداماته الفعلية والممكنة، وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يُفترض أن كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق، فعلى سبيل المثال، لا يعتبر البائع غير حذر عندما يبيع أصولاً في سوقٍ أسعاره هابطة بسعر أدنى من المستويات السابقة. كذلك بالنسبة للمبادلات الأخرى في أسواق متغيرة الأسعار، فإن المشتري الحذر أو البائع الحذر يتصرف وفقاً لأفضل المعلومات المتوفرة عن السوق في وقت المعاملة؛
- ط. تعني عبارة "دون قسر أو إجبار" أن كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.

31. يفترض مفهوم القيمة السوقية سعرا متفاوضا عليه في سوق تنافسي مفتوح يتصرف المشاركون فيه بكل حرية. ويمكن أن يكون سوق الأصل سوقاً دولية أو محلية، كما يمكن أن تتألف السوق من العديد من المشترين والبائعين أو عدد محدود من المشاركين في السوق. والسوق التي يعرض فيها الأصل للبيع هي عادة السوق التي تجري فيها مبادلة الأصل المعروض (انظر الفقرات من 15-19 أعلاه).

32. تقدر القيمة السوقية على أفضل وأمثل استخدام للأصل. وأفضل استخدام هو الاستخدام الذي يعمل على تعظيم قيمة وإمكانات الأصل بأقصى قدر ممكن وعلى النحو الذي يجيزه القانون ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية. وقد يكون الاستخدام الأفضل والأمثل هو الاستخدام الحالي للأصل أو استخدام آخر بديل، ويحدد ذلك المشارك في السوق بناء على تصوراته حول استخدام الأصل والسعر الذي يرغب في دفعه.

33. قد يتباين أفضل وأمثل استخدام للأصل عند تقييمه كأصل قائم بذاته مقارنة بتقييمه كما لو كان جزءاً من مجموعة، ومن ثم ينبغي أخذ إسهام هذا الأصل في القيمة الكلية للمجموعة في الاعتبار.

34. يتضمن تحديد أفضل وأمثل استخدام للأصل أخذ ما يلي في الاعتبار:

- أ. التأكد من إمكانية الاستخدام، مع ضرورة النظر بعين الاعتبار إلى ما يراه المشاركون في السوق أنه في الإطار المعقول،
- ب. إستيفاء المتطلبات القانونية التي تجيز استخدام الأصل، 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 العائد من الاستخدام الحالي، بعد الأخذ في الاعتبار تكاليف التحول إلى هذا الاستخدام.

تكاليف المعاملات:

35. تعد القيمة السوقية بمثابة سعر المبادلة التقديري لأصل ما دون نظر إلى التكاليف التي يتحملها البائع في البيع، أو التكاليف التي يتحملها المشتري في الشراء، ودون تسوية لأية ضرائب يدفعها أي من الطرفين كنتيجة مباشرة للمعاملة.

القيمة الاستثمارية:

36. القيمة الاستثمارية هي قيمة أصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به.

37. يعد ذلك أساساً للقيمة مقتصر على جهة بعينها. وعلى الرغم من أن قيمة الأصل بالنسبة للمالك قد تكون نفس القيمة التي يمكن الحصول عليها من بيعه إلى طرف آخر، إلا أن أساس القيمة يبين المنافع التي تحصل عليها هذه الجهة من امتلاكها للأصل، وبالتالي لا يعتبر ذلك بالضرورة مبادلة افتراضية. وتبين القيمة الاستثمارية أيضاً الظروف والأهداف المالية للجهة التي يتم عمل التقييم لصالحها، كما تستخدم غالباً لقياس أداء الاستثمار. وتحفز الفروق بين القيمة الاستثمارية للأصل وقيمتها السوقية حافزاً للمشتريين والبائعين لدخول السوق.

القيمة العادلة:

38. القيمة العادلة هي السعر المقدر لمبادلة أحد الأصول أو الالتزامات بين أطراف محددتين وراغبين وعلى معرفة بحيث تظهر هذه القيمة مصالح الأطراف المعنية.

39. يختلف تعريف القيمة العادلة في معايير إعداد التقارير المالية الدولية عما ورد أعلاه. إذ ترى لجنة المعايير بمجلس معايير التقييم الدولية أن تعاريف القيمة العادلة في معايير إعداد التقارير المالية الدولية تتوافق عموماً مع القيمة السوقية. وقد تمت مناقشة تعريف وتطبيق القيمة العادلة وفقاً لمعايير إعداد التقارير المالية في معيار التقييم الدولي رقم (300) "التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية".

40. لأغراض أخرى بخلاف الاستخدام في القوائم المالية، يمكن تمييز القيمة العادلة عن القيمة السوقية، إذ تتطلب القيمة العادلة تقييماً للسعر العادل بين طرفين محددتين أخذاً في الاعتبار المزايا والعيوب التي يجنيها كل طرف من المعاملة، ويطبق ذلك غالباً في سياقات قانونية. وفي المقابل تستبعد القيمة السوقية بوجه عام أية مزايا لا تكون متاحة للمشاركين في السوق.

41. مفهوم القيمة العادلة أوسع نطاقاً من مفهوم القيمة السوقية. وعلى الرغم من أنه في العديد من الحالات نجد أن السعر العادل بين طرفين يساوي ذلك الذي يمكن الحصول عليه من السوق، إلا أن هناك حالات يتطلب فيها تقدير القيمة العادلة أن نأخذ في الحسبان الأمور التي ينبغي استبعادها عند تقدير القيمة السوقية؛ على سبيل المثال أي عنصر ذي قيمة خاصة ناشئة عن تجميع الحصص (الحقوق/المصالح).

42. تتضمن الأمثلة على استخدام القيمة العادلة:

- أ. تحديد سعر عادل لحصة مساهمة في شركة غير مدرجة في البورصة حيث قد تعني حصص (أسهم) طرفين محددتين أن السعر العادل لهما قد يختلف عن السعر الذي يمكن الحصول عليه في السوق،
- ب. تحديد سعر عادل بين مؤجر ومستأجر لغرض النقل التام لملكية الأصل المؤجر أو إلغاء الالتزامات والأعباء الناشئة عن عقد الإيجار.

القيمة الخاصة

43. القيمة الخاصة هي مبلغ يبين خصائص محددة للأصل، ولا تكون هذه الخصائص ذات قيمة إلا لمشتري خاص بعينه.
44. المشتري الخاص هو مشتري محدد يمثل أصل ما بالنسبة له قيمة خاصة بسبب مزايا ناشئة عن ملكيته لا تكون متاحة لمشتريين آخرين في السوق.
45. يمكن أن تنشأ القيمة الخاصة حين يكون للأصل خصائص وسمات تجعله جذاباً لمشتري خاص فقط دون المشتريين الآخرين في السوق. ويمكن أن تشمل هذه السمات خصائص مادية، أو جغرافية، أو اقتصادية، أو قانونية. وتتطلب القيمة السوقية استبعاد أي عنصر للقيمة الخاصة لأنه في أي تاريخ معلوم يفترض وجود مشتري راغب، وليس مشتري راغب بعينه.
46. عند تقدير قيمة خاصة، يجب ذكر ذلك بوضوح وتمييزها عن القيمة السوقية.

القيمة التكاملية

47. هي عنصر إضافي للقيمة، وتنتج عن ضم أصليين أو حصتين أو أكثر معا بحيث تكون القيمة الناتجة أكثر من مجموع القيم المنفردة. وإذا كانت هذه القيم التكاملية متاحة فقط لمشتري بعينه عندئذ تُعد مثالاً للقيمة الخاصة.

الافتراضات:

48. إضافة إلى ذكر أساس القيمة، يجب وضع افتراض أو افتراضات عديدة لتوضيح إما حالة الأصل في مبادلة مفترضة أو الظروف التي يفترض مبادلة الأصل فيها. ويكون لمثل هذه الافتراضات تأثير مهم على القيمة.
49. تتضمن أمثلة الافتراضات الشائعة، على سبيل المثال وليس الحصر، ما يلي:
- افتراض مفاده نقل ملكية الشركة (نشاط الأعمال) باعتبارها مؤسسة مكتملة تزاوّل أنشطتها،
 - افتراض مفاده نقل ملكية الأصول المستخدمة في شركة (أعمال) دون نشاط الشركة نفسها سواء أكان ذلك لكل أصل على حدة أو للأصول معاً كمجموعة،
 - افتراض مفاده نقل ملكية الأصل الذي تم تقييمه بصورة منفردة مع أصول تكملية أخرى (انظر الفقرتين 23 و24 أعلاه)،
 - افتراض مفاده نقل ملكية حصص الأسهم إما فرادى أو كمجموعة واحدة،
 - افتراض مفاده أن العقار الذي يشغله المالك يكون شاغراً في عملية نقل الملكية الافتراضية.

50. عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضاً خاصاً (انظر المعيار 101 نطاق العمل). وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات الممكنة على قيمة الأصل. ويتم وصفها "بالخاصة" للتوضيح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة أو أنها تعبر عن وجهة نظر عادةً لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم.

51. يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وملائمة، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.

البيع القسري

52. يستخدم مصطلح "البيع القسري" غالباً في الظروف التي يكون فيها البائع تحت الإكراه للقيام بالبيع، ونتيجة لذلك تصبح فترة التسويق غير كافية. ويعتمد السعر الذي يمكن الحصول عليه في هذه الظروف على طبيعة الضغوط على البائع وأسباب عدم إمكانية القيام بالتسويق المناسب. كما 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 وسبب القيود المفروضة على البائع. ويبين السعر الذي يقبل به البائع في عملية البيع القسري ظروفه الخاصة أكثر من ظروف بائع راغب مفترض وفقاً 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. و"البيع القسري" عبارة عن توصيف للموقف الذي تتم فيه المبادلة ولا يعتبر أساساً للقيمة.

53. إذا كان مطلوباً معرفة القيمة الإسترشادية للسعر الذي يمكن الحصول عليه في ظروف البيع القسري، عندئذٍ 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، يجب أن يتم تصنيفها كافتراضات خاصة.

54. لا تعد عمليات البيع في سوق راكدة أو هابطة عمليات بيع قسري من تلقاء نفسها وذلك لأن البائع ببساطة يأمل في سعر أفضل إذا ما تحسنت الظروف. وما لم يكن البائع مجبراً على البيع قبل موعد نهائي محدد يحول دون التسويق المناسب، عندئذٍ يكون البائع بائعاً راغباً بحسب تعريف القيمة السوقية (انظر الفقرتين 17 و30 هـ) أعلاه).

أساليب التقييم

55. يمكن استخدام أسلوب أو أكثر للتقييم من أجل الوصول إلى تقييم وفق أساس القيمة المناسب

(انظر الفقرات 25 و28 أعلاه). والأساليب الثلاثة الوارد وصفها وتعريفها في هذا الإطار هي الأساليب الأساسية المستخدمة في التقييم. وتستند هذه الأساليب إلى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري، أو توقع المنافع، أو الاستبدال. ويوصى باستخدام أكثر من أسلوب أو طريقة للتقييم وخاصة في حالة عدم وجود معطيات وبيانات ومعطيات واقعية وملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لأسلوب تقييم واحد أن يصل إلى نتيجة موثوقة ويُعتمد عليها.

أسلوب السوق

56. يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها.

57. وفقا لهذا الأسلوب، فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل أيضاً دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وأحكام المعاملة الفعلية، وأساس القيمة، والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن أن توجد فروق في الخصائص القانونية، والاقتصادية، والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.

أسلوب الدخل

58. يقدم مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة.

59. يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الأصل خلال عمره الإنتاجي (العمر الافتراضي للأصل)، وتقدر القيمة من خلال عملية الرسملة. ويقصد بالرسملة تحويل الدخل إلى مبلغ رأسمالي من باستخدام معدل خصم مناسب. وتتولد تدفقات الدخل بموجب عقود أو ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام أو الاحتفاظ بالأصل.

60. وتتضمن الطرق التي تدرج ضمن أسلوب الدخل:

- رسملة الدخل، بتطبيق معامل المخاطر أو الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معنادة،
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية، حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول إلى القيمة الحالية،
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة.

61. يمكن تطبيق أسلوب الدخل على الالتزامات وذلك بدراسة التدفقات النقدية المطلوبة للوفاء بالتزام ما حتى يتم الانتهاء منه.

أسلوب التكلفة

62. يقدم مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة، سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء.

63. يستند هذا الأسلوب إلى مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله، ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب، أو عدم الملاءمة، أو وجود المخاطر، أو عوامل أخرى. وغالبا ما يكون الأصل موضوع التقييم أقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه أو إنشاؤه بسبب عمر الأصل أو تقادمه. وفي هذه الحالة تكون هناك حاجة إلى إجراء تسويات وتعديلات في تكلفة الأصل البديل حسب أساس القيمة المطلوب.

أساليب التطبيق

64. تتضمن أساليب التقييم الرئيسية طرق وأساليب عديدة وتفصيلية للتطبيق. وقد نوقشت الطرق والأساليب المختلفة والمتنوعة والشائع استخدامها لفئات مختلفة من الأصول في معايير الأصول.

معطيات التقييم

65. تشير معطيات التقييم إلى البيانات والمعلومات الأخرى التي تستخدم في أساليب التقييم الواردة في هذا المعيار. ومن الممكن أن تكون المعطيات فعلية أو مفترضة.

66. وتتضمن الأمثلة على المعطيات الفعلية:

- الأسعار المحققة لأصول مطابقة أو مماثلة،
- التدفق النقدي الفعلي الذي يحققه الأصل،
- التكلفة الفعلية لأصول مطابقة أو مماثلة.

67. وتتضمن الأمثلة على المعطيات المفترضة:

- التدفقات النقدية التقديرية أو المتوقعة،
- التكلفة التقديرية للأصل الافتراضي.

• تصوّرات مشاركي السوق إزاء المخاطر.

68. جرت العادة أن يتم الاعتماد على المعطيات الفعلية بشكل كبير. ولكن عندما تكون المعطيات الفعلية غير مناسبة، على سبيل المثال، عندما تكون الأدلة والشواهد على المعاملات الفعلية متقدمة، فإن التدفقات النقدية التاريخية لا تمثل مؤشراً للتدفقات النقدية المستقبلية، وكذلك عندما تكون معلومات التكلفة الفعلية متقدمة، عندئذٍ تكون المعطيات الافتراضية أكثر ملاءمة.

69. يصبح التقييم أكثر يقيناً عندما تتوفر معطيات متعددة، لكن عندما تكون المعطيات محدودة، فإن ذلك يستوجب توخي الحذر عند تقصي البيانات والتحقق منها.
70. عندما تتضمن المعطيات أدلة وشواهد خاصة بمعاملة ما، عندئذٍ يتعين توخي الحذر والاهتمام للتحقق من مدى توافق شروط المعاملة مع تلك الشروط الخاصة بأساس القيمة المطلوب.
71. يجب أن تبين طبيعة ومصدر معطيات التقييم أساس القيمة والذي يعتمد بدوره على الغرض من التقييم. فعلى سبيل المثال، يمكن استخدام أساليب وطرق تقييم مختلفة للحصول على القيمة السوقية شريطة استخدام بيانات مأخوذة مباشرة من السوق، علماً بأن أسلوب السوق وفقاً لتعريفه يستخدم معطيات مشتقة من السوق. ولتقدير قيمة سوقية استرشادية، يجب تطبيق أسلوب الدخل باستخدام المعطيات وافتراضات يتبناها المشاركون في السوق. أما لتقدير قيمة سوقية استرشادية باستخدام أسلوب التكلفة، يجب تحديد تكلفة أصل آخر له منفعة مساوية، وإهلاك مناسب من خلال تحليل التكاليف والإهلاك اعتماداً على السوق. وتحدد البيانات المتاحة والظروف المتعلقة بالسوق والخاصة بالأصل الذي يتم تقييمه أكثر أسلوب أو أساليب التقييم ملائمة ومناسبة. وينبغي أن تقدم كل طريقة أو أسلوب مستخدم مؤشرات للقيمة السوقية إن كانت الطريقة أو الأسلوب مبنية على البيانات المشتقة من السوق وجرى تحليلها بطريقة سليمة.
72. تتسم طرق وأساليب التقييم بأنها شائعة ومشاركة بين العديد من أنواع التقييم، غير أن تقييم أنواع مختلفة من الأصول ينطوي على الاستعانة بمصادر بيانات متنوعة تبين أوضاع السوق الذي يتم فيه التقييم. فعلى سبيل المثال، يتم تقييم الاستثمار الحالي للعقار الذي تملكه شركة ما في سوق العقارات، بينما يتم تقييم أسهم الشركة ذاتها في سياق السوق التي تتم فيها المتاجرة بالأسهم.

المعايير العامة

المعيار 101 - نطاق العمل

المحتويات	الفقرات
المبدأ العام	1
المتطلبات	2
التغييرات في نطاق العمل	3
تاريخ النفاذ	4

المبدأ العام

1. هناك العديد من الأنواع والمستويات المختلفة للمشورة التي يمكن تقديمها في إطار عملية التقييم. هذا وقد تم تصميم معايير التقييم الدولية كي تطبق على نطاق واسع من أعمال التقييم بما في ذلك أعمال المراجعة الخاصة بالتقييم التي لا تتطلب رأي المراجع الشخصي بشأن القيمة. ويجب أن تكون جميع أوجه المشورة التي يتم إسداؤها والعمل الذي يتم القيام به للإعداد لهذه المشورة مناسب للغرض المنشود. ومن المهم أيضاً أن يتفهم المستفيد من المشورة الخاصة بالتقييم ما يجب تقديمه، والقيود على استخدام ما يتم تقديمه قبل الانتهاء من التقييم ورفع تقرير بشأنه.

المتطلبات

2. يجب إعداد نطاق العمل والتأكيد خطياً أنه ينص على تناول الموضوعات المبينة أدناه. وبالنسبة لفئات محددة من الأصول أو التطبيقات، قد توجد اختلافات عن هذا المعيار أو أمور إضافية يتعين إدراجها أو النظر إليها بعين الاعتبار عند إعداد نطاق العمل. ويتواجد ذلك ضمن معيار الأصول أو تطبيقات التقييم. وفي القائمة التالية للمتطلبات، إشارة إلى أن المُقيم يتضمن أيضاً مراجع التقييم، كما تتضمن أعمال التقييم أيضاً مراجعة التقييم.

ا. تحديد هوية المُقيّم ووضعه (من حيث الاستقلالية)

يجب تقديم ما يؤكد:

- (1) هوية المُقيّم، وقد يكون المُقيّم شخصًا أو شركة؛
- (2) أن المُقيّم في وضع يسمح له بإعداد تقييم موضوعي غير متحيز (حيادي)؛
- (3) هل لدى المُقيّم أي علاقة مادية، أو تداخل مع موضوع التقييم، أو مع الطرف المُكلف بالتقييم؛
- (4) أن المُقيّم قادر ولديه الكفاءة لتنفيذ التقييم المسند إليه، وإذا احتاج المُقيّم إلى مساعدة ذات أهمية مادية من الآخرين فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة التقييم، يجب الاتفاق على طبيعة المساعدة ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها.

ب. تحديد هوية العميل والمستخدمين المستهدفين

من المهم التأكيد على العملاء الذين يتم إعداد التقييم لصالحهم، وذلك عند تحديد شكل ومضمون تقرير التقييم؛ لضمان احتوائه على المعلومات المناسبة لاحتياجاتهم.

يجب الاتفاق حول أي قيود بشأن العملاء الذين قد يعتمدون على أعمال التقييم وتوثيق ذلك.

ج. الغرض من التقييم

يجب توضيح الغرض الذي يعد من أجله التقييم، على سبيل المثال، التقييم مطلوب لضمان قرض، أو لدعم نقل ملكية الأسهم أو إصدارها، حيث يحدد غرض التقييم أساس القيمة. ومن المهم ألا يتم استخدام المشورة الخاصة بالتقييم خارج السياق المقصود أو لغير أغراض التقييم.

د. تحديد طبيعة الأصول والالتزامات التي يتم تقييمها.

يجب توضيح الفرق بين الأصل، والحق (المصلحة) في أصل، والحق في استخدام ذلك الاصل.

وإذا كان التقييم لأصل ينتفع به مع أصول أخرى، يجب توضيح أكانت هذه الأصول مشمولة في عملية التقييم، أو غير مشمولة ومفترض أنها متاحة، أو غير مشمولة ومفترض أنها غير متاحة – (انظر معايير التقييم الدولية، الإطار العام الفقرتين 23 و24).

هـ. أساس القيمة

يجب أن يكون أساس القيمة مناسباً لغرض التقييم. كما يجب ذكر مصدر أي تعريف مستخدم كأساس للقيمة، أو أن يتم شرحه. ولا ينطبق هذا الشرط على مراجعة التقييم عندما لا يطلب تقديم أي رأي في القيمة أو تعليق على أساس القيمة المستخدم.

تم تعريف أسس التقييم المعترف بها في معايير التقييم الدولية ومناقشتها في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية، ومع ذلك يمكن استخدام أسس أخرى. ويجب أيضاً توضيح العملة التي سيتم بها تقدير القيمة.

و. تاريخ التقييم

قد يختلف تاريخ التقييم عن التاريخ الذي يتم فيه إصدار تقرير التقييم، أو التاريخ الذي تبدأ فيه أعمال البحث والاستقصاء، أو تاريخ اتمامها، لذا يجب التمييز بين هذه التواريخ إن لزم الأمر.

ز. نطاق البحث والاستقصاء

ينص نطاق العمل على أي حدود أو قيود على أعمال المعاينة، والاستفسار، والتحليل، لأغراض التقييم.

وإذا كانت المعلومات المطلوبة غير متوفرة بسبب أن شروط أعمال التقييم تقيد أعمال البحث والاستقصاء، يجب عند قبول المهمة تسجيل هذه القيود وأي افتراضات ضرورية أو خاصة ناتجة بسبب هذه القيود في نطاق العمل.

ح. طبيعة ومصدر المعلومات التي يُعتمد عليها

يجب الاتفاق على طبيعة ومصدر أي معلومات يتم الاعتماد عليها بالإضافة الى مدى أي بحث أو تحقق يتم إجراؤه أثناء عملية التقييم ومن ثم تسجيل ذلك.

ط. الافتراضات والافتراضات الخاصة

يجب تسجيل كافة الافتراضات والافتراضات الخاصة الموضوعه أثناء تنفيذ أعمال التقييم وعند إعداد التقرير.

وتعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما إنها أمور تُقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة.

والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم،

أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

وتستخدم الافتراضات الخاصة غالباً لتوضيح أثر الظروف المتغيرة على القيمة. وتتضمن الأمثلة على الافتراضات الخاصة ما يلي:

- أن مشروع مبنى قد تم اكتماله فعلياً في تاريخ التقييم،
 - أن عقداً محدداً كان قائماً في تاريخ التقييم ولم يتم استكماله فعلياً،
 - أن أداة مالية يتم تقييمها باستخدام منحنى عائد يختلف عن ذلك الذي يستخدمه أي مشارك في السوق.
- ويجب وضع الافتراضات والافتراضات الخاصة المعقولة والمناسبة فقط والتي تراعي غرض التقييم.

ي. القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

عندما تقتضي الضرورة أو يكون من المحبذ تقييد استخدام المشورة الخاصة بالتقييم أو تحديد الذين يعتمدون عليها، عندئذٍ ينبغي إثبات ذلك. وفي حالة تحديد أمور من المرجح أن تتسبب في إساءة مشورة تقييم مع تحفظات، عندئذٍ ينبغي إثبات ذلك أيضاً.

يا. التأكيد على أن التقييم سيجري وفقاً لمعايير التقييم الدولية

على الرغم من اشتراط الالتزام والتقييد بمعايير التقييم الدولية، من الممكن أن تكون هناك حالات يستلزم غرض التقييم فيها الخروج عن المعايير. لذا يجب تحديد هذه الحالات وطبيعتها مع تبرير سبب الخروج عن معايير التقييم الدولية، إلا إنه من غير المقبول تبرير أي خروج عن المعايير يؤدي إلى نتائج تقييم تنطوي على تضليل أو خداع.

يب. وصف التقرير

يجب التأكيد على شكل التقرير المعد والموافقة عليه ومن ثم توثيق ذلك. كما يجب ذكر أي محتوى تم استبعاده من محتويات التقرير المحددة في المعيار (103) "إعداد التقارير".

التغيرات في نطاق العمل

3. لا يمكن تقدير بعض الأمور أعلاه حتى يتم إحراز تقدم في أعمال التقييم، وإلا يصبح تغيير النطاق أمراً ضرورياً أثناء سير العمل، مثل تقديم معلومات إضافية، أو ظهور بعض الأمور التي تتطلب المزيد من البحث والاستقصاء.

ويمكن حصر متطلبات نطاق العمل في وثيقة واحدة تصدر في بداية أعمال التقييم، أو في سلسلة من الوثائق التي يتم إعدادها أثناء سير العمل، شريطة تسجيل كافة الأمور قبل إنجاز أعمال التقييم وقبل إصدار تقرير التقييم.

تاريخ النفاذ

4. يسري هذا المعيار في الأول من يناير/كانون الثاني 2014م، ويُوصى بالعمل به قبل هذا التاريخ.

المحتويات	الفقرات
المبدأ العام	1
البحث والاستقصاء	5-2
أساليب التقييم	8-6
سجل التقييم	9
تاريخ النفاذ	10

المبدأ العام

1. يتم تنفيذ أعمال التقييم بالإضافة لأعمال مراجعة التقييم وفقاً للمبادئ المبينة في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية المناسبة لغرض مهمة التقييم، وكذلك المتطلبات، والاشتراطات، الموضحة في نطاق العمل.

البحث والاستقصاء

2. يجب أن تتسم أعمال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم بالكفاءة والكفاية بحيث تأخذ في الحسبان غرض التقييم وأساس القيمة الذي بناءً عليه يتم تقدير القيمة المراد تحديدها ورفع تقرير بها. وتشمل الإشارة للتقييم وأعمال التقييم في هذا المعيار مراجعة التقييم أيضاً.

3. يتم 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، يتعين أن يؤكد الحكم المهني على كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها وأنها تفي بغرض التقييم. ويجب الاتفاق على حدود نطاق البحث والاستقصاء الذي يجريه المُقيّم باعتبار أن ذلك ضرورة عملية، حيث يتم إثبات هذه الحدود في نطاق العمل.

4. عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المُقيّم، يجب أن نأخذ في الحسبان: أكانت المعلومات موثوقة؟ حتى لا يؤثر ذلك سلباً على مصداقية رأي التقييم. وفي الحالات التي يشك المُقيّم في مصداقية أو موثوقية المعلومات المقدمة، عندئذٍ يجب عدم استخدام هذه المعلومات، أو الإعراب عن التحفظات في هذا الشأن للجهة المُكفّفة. عند النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة، يجب أخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:

• الغرض من التقييم؛

• الأهمية النسبية للمعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم؛

- الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم،
- الخبرة العملية للمُقيّم فيما يتعلق بموضوع التقييم،
- هل المصدر مستقل عن موضوع التقييم أو المستفيد منه؛
- مدى توفر المعلومات للجمهور؛ و
- القيود المفروضة على أعمال البحث والتحقيق حسبما ورد في نطاق العمل.

5. يتم تسجيل كل من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، انظر المعيار 101 نطاق العمل. وإذا اتضح في سياق مهمة التقييم أن الأبحاث والاستقصاءات التي يتضمنها نطاق العمل لن ينتج عنها تقييم ذو مصداقية، أو أن المعلومات التي يقدمها الغير ليست متاحة أو غير كافية، عندئذ يجب إجراء مراجعة مناسبة لنطاق العمل.

أساليب التقييم

6. يجب العناية بأساليب التقييم السليمة والمناسبة، حيث تم توصيف أساليب التقييم الأساسية في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية، وتمت مناقشة الطرق الشائعة لتطبيق هذه الأساليب على أنواع مختلفة من الأصول في التعليقات والشروح الخاص بمعايير الأصول.

7. يعتمد الأسلوب أو الطريقة الأنسب للتقييم على ما يلي:

- أساس القيمة المتبع، والذي يحدده الغرض من التقييم،
- توفر المعطيات والبيانات اللازمة للتقييم؛
- الأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية،

8. من الجائز استخدام أكثر من أسلوب أو طريقة تقييم للحصول على مؤشرات القيمة، خاصة عند نقص المعطيات الفعلية التي يمكن ملاحظتها، ولا يكفي استخدام أسلوب واحد للتوصل إلى نتيجة موثوقة. وعند استخدام أكثر من طريقة أو أسلوب، ينبغي تحليل مؤشرات القيمة الناتجة والتوفيق بينها للتوصل إلى نتيجة التقييم النهائية.

سجل التقييم

9. يجب الاحتفاظ بسجل العمل الذي يتم إنجازه أثناء عملية التقييم لفترة معقولة، مع النظر بعين الاعتبار في أي متطلبات قانونية، أو تنظيمية. وفي إطار المتطلبات والاشتراطات فيما يخص هذا السجل، فإنه يجب يتضمن المعطيات الرئيسية، وجميع العمليات الحسابية، وأعمال البحث والاستقصاء، والتحليلات ذات العلاقة بالقرار النهائي للتقييم، مع نسخة من

أي مسودة أو تقرير نهائي يُقدم للعميل.

تاريخ النفاذ

10. يسري هذا المعيار في الأول من يناير/كانون الثاني 2014م، ويُوصى بالعمل به قبل هذا التاريخ.

المعيار 103 - إعداد التقارير

المحتويات	الفقرات
المبدأ العام	3-1
محتويات التقرير	5-4
تاريخ النفاذ	6

المبدأ العام

1. تتمثل الخطوة النهائية في عملية التقييم في توصيل نتائج أعمال التقييم إلى الطرف المُكلف والمستخدمين المستهدفين الآخرين. ويجب أن ينقل تقرير التقييم المعلومات اللازمة ليتحقق الفهم الصحيح للتقييم أو مراجعة التقييم، كما ينبغي ألا يكون التقرير غامضاً أو مضللاً، وأن يقدم للقارئ المستهدف تقييماً أو مشورة واضحة ومفهومة.
2. حتى يكون التقرير قابلاً للمقارنة ويتسم بالموضوعية والمصادقية، يجب تقديم وصف دقيق وواضح لنطاق أعمال التقييم، وغرضه، واستخدامه، والإفصاح عن أي افتراضات أو افتراضات خاصة، وكذلك أوجه الغموض والتساؤلات، والظروف المقيدة التي تؤثر على التقييم بشكل مباشر.
3. يطبق هذا المعيار على جميع تقارير التقييم أو تقارير نتائج مراجعة تقييم، سواء أكانت مطبوعة على الورق أو يتم نقلها إلكترونياً. وبالنسبة لفئات محددة من الأصول أو التطبيقات، قد تكون هناك اختلافات مقارنة بهذا المعيار أو متطلبات واشتراطات إضافية يتعين إدراجها. ويتواجد ذلك ضمن معيار الأصول أو تطبيقات التقييم.

محتويات التقرير

4. يحدد كل من غرض التقييم، ودرجة تعقيد الأصل الذي يجري تقييمه، ومتطلبات المستخدمين مستوى التفاصيل المناسبة لتقرير التقييم. ويجب أيضاً الاتفاق على شكل ونوع التقرير وأي محتوى تم استبعاده من المتطلبات والاشتراطات الخاصة بهذا المعيار، وإثبات ذلك في نطاق العمل.
5. يجب أن تتضمن جميع التقارير الأمور الموضحة أدناه. وتنص الفقرات من (أ) إلى (ك) في هذه القائمة على الأمور التي يجب تسجيلها وإثباتها في نطاق العمل (انظر المعيار 101 نطاق العمل). ويوصى بالإشارة إلى نطاق العمل في التقرير. وفي القائمة التالية للمتطلبات، تتضمن الإشارة إلى المُقيّم أيضاً مراجع التقييم، كما تتضمن الإشارة إلى أعمال التقييم أيضاً مراجعة التقييم.

- ا. **تحديد هوية المُقيّم ووضعه (من حيث الاستقلالية)**
من الممكن أن يكون المُقيّم شخصاً أو شركة. ويجب تضمين بيان يؤكد أن المُقيّم في وضع يمكنه من تقديم تقييم موضوعي وغير متحيز، ويفيد أنه متخصص ويتمتع بالكفاءة اللازمة لتنفيذ التقييم المسند إليه.
ويجب أن يتضمن التقرير توقيع الشخص أو الشركة المسؤولة عن التقييم.
وإذا حصل المُقيّم إلى مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة التقييم، يجب ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير.
- ب. **تحديد هوية العميل والمستخدمين المستهدفين**
يجب تحديد هوية الطرف الذي يكلف بمهمة التقييم وأي أطراف أخرى قد تعتمد على التقييم (انظر أيضاً فقرة (ط) أدناه)
- ج. **الغرض من التقييم**
يجب بيان غرض التقييم بوضوح.
- د. **تحديد طبيعة الأصول والالتزامات التي يتم تقييمها**
يجب توضيح الفرق بين الأصل، والحق (المصلحة) في أصل، والحق في استخدام ذلك الاصل.
وإذا كان التقييم لأصل ينتفع به مع أصول أخرى، يجب توضيح أكانت هذه الأصول مشمولة في عملية التقييم، أو مشمولة ومفترض أنها متاحة، أو غير مشمولة ومفترض أنها غير متاحة. (انظر معايير التقييم الدولية، الإطار العام الفقرتين 23 و24).
- هـ. **أساس القيمة**
يجب أن يكون أساس القيمة مناسباً للغرض. كما يجب ذكر مصدر أي تعريف مستخدم كأساس للقيمة، أو أن يتم شرحه. وقد تم تعريف ومناقشة بعض أسس القيمة الشائعة في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية.
ولا ينطبق هذا الشرط على مراجعة التقييم عندما لا يطلب تقديم أي رأي في القيمة أو تعليق على أساس القيمة المستخدم.
- و. **تاريخ التقييم**
قد يختلف تاريخ التقييم عن التاريخ الذي يتم فيه إصدار تقرير التقييم، أو التاريخ الذي تبدأ فيه البحوث

والاستقصاء، أو تاريخ اتمامها. لذا يجب التمييز بين هذه التواريخ في التقرير إن لزم الأمر. ولا ينطبق هذا الشرط على مراجعة التقييم، ما لم يُطلب من المراجع أن يذكر تاريخ التقييم المستخدم في المراجعة.

ز. نطاق البحث والاستقصاء

يجب الإفصاح في التقرير عن نطاق وحدود البحث والاستقصاء الذي يجري القيام بهما كما هو موضح في نطاق العمل.

ح. طبيعة ومصدر المعلومات التي يُعتمد عليها

يجب الإفصاح عن طبيعة ومصدر أي معلومات تستند إليها عملية التقييم والإجراءات المتخذة للتحقق منها. كما يجب ذكر مدى تأكد المُقيّم من المعلومات التي قدمها الطرف المُكَلّف أو أي طرف آخر؛ وجب ذكر ذلك بوضوح مع الإشارة إلى أي تأكيد، إن كان ذلك ملائماً، إلى هذا الطرف.

ط. الافتراضات الافتراضات الخاصة

يجب ذكر جميع الافتراضات والافتراضات الخاصة بشكل واضح.

ي. القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

إن اقتضت الضرورة أو كان محبذاً فرض قيود على استخدام التقييم أو على الذين يعتمدون، عندئذٍ يتعين إثبات ذلك.

يا. التأكيد على إنجاز مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية

على الرغم من اشتراط الالتزام والتقيد بمعايير التقييم الدولية، من الممكن أن تكون هناك حالات يستلزم غرض التقييم فيها عدم التقيد بالمعايير. لذا يجب تحديد هذه الحالات وطبيعتها مع تبرير سبب الخروج عن معايير التقييم الدولية، إلا إنه من غير المقبول تبرير أي خروج عن المعايير يؤدي إلى نتائج تقييم تنطوي على تضليل أو خداع.

يب. أسلوب التقييم والتسلسل المنطقي الذي يستند إليه

حتى يتسنى فهم نتيجة التقييم في السياق الخاص بها، يجب أن يشير التقرير إلى الأسلوب أو الأساليب المستخدمة، والمعطيات الرئيسية، والأسباب الرئيسة التي أدت إلى النتيجة النهائية التي تم التوصل إليها.

وعندما يكون التقرير عن نتائج مراجعة التقييم، ينبغي إثبات النتائج التي توصل إليها المراجع عن العمل قيد المراجعة، بما في ذلك الأسباب الداعمة. ولا يُطبق هذا الشرط إذا تم الاتفاق في نطاق العمل وتسجيل على نحو محدد أنه سيتم تقديم التقرير دون أسباب أو أي معلومات أخرى داعمة.

يج. مبلغ التقييم أو التقييمات

يجب التعبير عنه بالعملة المعمول بها. ولا ينطبق هذا الشرط على مراجعة التقييم عندما لا يُطلب رأي المراجع الشخصي في القيمة.

يد. تاريخ اصدار تقرير التقييم

يجب إدراج التاريخ الذي يتم فيه إصدار التقرير. وقد يختلف هذا التاريخ عن تاريخ التقييم (أنظر فقرة هـ) أعلاه)

تاريخ النفاذ

6. يسري هذا المعيار في الأول من يناير/كانون الثاني 2014م، ويُوصى بالعمل به قبل هذا التاريخ.

معايير الأصول

المعيار 200 - الشركات (أنشطة الأعمال) والحصص في الشركات

المحتويات	الفقرات
المتطلبات	1
نطاق العمل	3-2
التنفيذ	4
إعداد التقارير	5
تاريخ النفاذ	6
التعليق والشروح	ت
التعاريف	ت 1
أنشطة الأعمال (الشركات)	ت 2 - ت 4
حقوق الملكية	ت 5 - ت 7
معلومات عن أنشطة الأعمال والشركات	ت 8 - ت 12
أساليب التقييم	ت 13 - ت 14
أسلوب السوق	ت 15 - ت 21
أسلوب الدخل	ت 22 - ت 30

المتطلبات:

1. تطبق المبادئ التي تتضمنها المعايير العامة على تقييمات أنشطة الأعمال والشركات والحصص في الشركات. ويتضمن هذا المعيار التعديلات والمتطلبات الإضافية فقط أو أمثلة معينة لكيفية تطبيق المعايير العامة على التقييمات التي ينطبق عليها هذا المعيار.

نطاق العمل (المعيار رقم 101)

2. حتى يتسنى الامتثال لمتطلبات واشتراطات تحديد طبيعة الأصل أو الالتزام الذي يتم تقييمه (انظر المعيار 101 فقرة 2(د))،

يجب تحديد وتسجيل الحصة المحددة في الشركة أو نشاط الأعمال الذي يتم تقييمه. ويتضمن ذلك بنوداً مثل تحديد طبيعة الهيكل القانوني للشركة، وهل الحصة فيها كاملة أو جزئية، وهل هي قاصرة على أصول والتزامات محددة أو تستبعد هذه الأصول والالتزامات، وفئة أو فئات الأصول الخاصة بهذه الحصة.

3. تشمل الافتراضات النمطية أو الافتراضات الخاصة، التي يتعين إثباتها وفقاً للمعيار رقم (101) فقرة 2 (ط)، عند تقييم شركة أو حصة في شركة ما يلي:

- في حالة حصة جزئية، يجب وضع افتراض يوضح هل يعتزم مالك أو ملاك الحصص المتبقية بيعها أم الاحتفاظ بها،
- هل يتم استبعاد أصول أو التزامات محددة تملكها الشركة.

التنفيذ (المعيار رقم 102)

4. إذا كان التقييم لحصة بموجبها يمكن تصفية أصول الشركة، يجب أن نأخذ في الاعتبار ما يلي: هل إجمالي قيمة الأصول المباعة فرادى بعد التصفية تتجاوز قيمتها المجمعة باعتبارها شركة عاملة ومستمرة في النشاط.

إعداد التقارير (المعيار رقم 103)

5. ليست هناك متطلبات واشتراطات إضافية للشركات والحصص في الشركات سوى الإشارة إلى المراجع المناسبة الخاصة بالموضوعات التي تناولها نطاق العمل وفقاً للفقرتين 2 و3 أعلاه.

تاريخ النفاذ

6. يسري هذا المعيار في الأول من يناير/كانون الثاني 2014م، ويُوصى بالعمل به قبل هذا التاريخ.

التعليق والشروح

تعريف

1. تطبيق التعاريف التالية، في سياق هذا التعليق والشرح:

- (أ) قيمة المنشأة— القيمة الكلية لحقوق الملكية في شركة (نشاط أعمال) إضافةً إلى قيمة الدين أو الالتزامات ذات العلاقة بالدين، ناقصاً منها أي مبالغ نقدية وما في حكمها للوفاء بتلك الالتزامات.
- (ب) قيمة حقوق الملكية— قيمة الشركة (نشاط الأعمال) العائدة لجميع المساهمين.

أنشطة الأعمال (الشركات)

2. أنشطة الأعمال أو الشركات عبارة عن نشاط تجاري، أو صناعي، أو خدمي، أو استثماري. وقد يتضمن تقييم الأعمال جميع أنشطة الشركة بأكملها أو جزء منها. ويجب التمييز بين قيمة الأعمال (الشركة) ككيان وقيمة الأصول أو الالتزامات على حدة في هذا الكيان. وإذا كان غرض التقييم يتطلب تقييم الأصول أو الالتزامات بصورة فردية، وكانت تلك الأصول قابلة للفصل عن الشركة وبالإمكان مبادلتها والمتاجرة فيها ونقل ملكيتها بصورة مستقلة؛ عندئذٍ يجب تقييم هذه الأصول والالتزامات بصورة منفصلة، وليس بتقسيم قيمة الأعمال (الشركة) بأكملها. ويجب، قبل إجراء تقييم للشركات وأنشطة الأعمال، أن نفهم أكان التقييم للكيان بأكمله، أو لأسهم أو حصص مساهمة في هذا الكيان، أو لنشاط أعمال محدد، أو لأصول أو التزامات محددة.
3. يُطلب تقييم أنشطة الأعمال والشركات لأغراض عدة تشمل عمليات الاستحواذ، وعمليات الدمج، وبيع الشركات، والضرائب، والتقاضي، وإجراءات الإفلاس، وإعداد التقارير المالية.
4. قد تتطلب الموضوعات التالية النظر بعين الاعتبار لموضوع وغرض التقييم، وطبيعة الشركة ونشاط الأعمال، والحصص التي يجري تقييمها.

حقوق الملكية

5. يجب الأخذ في الاعتبار كافة الحقوق، أو المزايا، أو الشروط التي تتعلق بحصة الملكية سواء أكانت في صورة شركة فردية، أو شركة مساهمة (مشتركة)، أو شراكة (شركة تضامن)، عند عملية التقييم. ويتم تحديد حقوق الملكية عادة في إطار جهة الاختصاص القانوني بموجب الوثائق القانونية، مثل النظام الأساسي، أو بنود في عقد التأسيس، أو النظام الأساسي للشركة، أو لائحة النظام الأساسي، أو اتفاقيات الشراكة، أو اتفاقيات المساهمين. وقد تكون حصص الملكية أما جزءاً أو حصة من أنشطة الأعمال أو الشركة بأكملها. وفي بعض الحالات، يجب التمييز بين الملكية القانونية (أي بموجب مستندات ووثائق قانونية) والملكية الفعلية (حيث يكون المالك هو المستفيد الحقيقي)، كما يجب التمييز بين الحقوق والواجبات الواردة في صلب الملكية وتلك التي قد تتضمنها اتفاقية ما بين المساهمين الحاليين.

6. قد تتضمن الوثائق والمستندات قيوداً على نقل ملكية الحصص المراد بيعها، وقد تتضمن أيضاً أحكاماً تنظم أساس القيمة الذي يجب تطبيقه في حالة نقل ملكية حصة مساهمة. فعلى سبيل المثال، قد تنص الوثائق والمستندات على وجوب تقييم الحصة المملوكة كنسبة من رأس المال المصدر للأسهم، سواءً أكانت هذه الحصة حاکمة (مسيطرة) أو تمثل حقوق أقلية. وفي كل حالة، يجب أن نأخذ في الاعتبار من البداية حقوق حصص الملكية التي يجري تقييمها والحقوق المرتبطة بأي فئة أخرى من حصص الملكية.

7. تقل قيمة الحصة غير المسيطرة عن قيمتها في حالة السيطرة. وحصة الأقلية ليست بالضرورة حصة مسيطرة، حيث يحدد التصويت والحقوق الأخرى المرتبطة بالحصة بموجب الإطار القانوني الذي تأسست الشركة/المؤسسة وفقاً له. وغالباً ما تكون هناك فئات متباينة من الحصص في الشركة، ولكل حصة حقوق مختلفة، وفي هذه الحالة لا يزال لحصة الأقلية (حقوق الأقلية) جزء من السيطرة والقدرة على نقض وإبطال بعض الإجراءات.

معلومات عن أنشطة الأعمال والشركات

8. كثيراً ما يتطلب تقييم شركة ما أو حصة فيها الاعتماد على المعلومات المقدمة من الإدارة، ومن ممثلي الإدارة، وغيرهم من الخبراء. ويجب الحرص بصورة كبيرة على تحديد المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها، والمعلومات التي تستوجب التحقق منها، ونطاق أعمال التحقق والتدقيق المطلوبة، أثناء عملية التقييم عند الاتفاق على نطاق العمل، انظر المعيار رقم (101) نطاق العمل فقرة 2 (ز).

9. على الرغم من أن القيمة في تاريخ معين تحدد المنافع المتوقعة من ملكية مستقبلية، فإن المعلومات التاريخية لشركة ما تفيد في الاسترشاد بشأن تحديد التوقعات المستقبلية.

10. يعد الاطلاع على التطورات الاقتصادية واتجاهات ذات الصناعة التي تعمل بها الشركة عنصراً جوهرياً في تقييم شركة ما، حيث تؤثر عوامل مثل الآفاق السياسية، وسياسات الحكومة، وسعر الصرف، ومعدل التضخم، وسعر الفائدة، ونشاط السوق على الشركات التي تعمل في القطاعات الاقتصادية المختلفة بصورة مختلفة للغاية.

11. لا يفي تقييم حصة ملكية في شركة بالأغراض ذات الصلة إلا في سياق الموقف المالي لهذه الشركة عند نقطة زمنية محددة. ومن المهم فهم طبيعة الأصول والالتزامات الخاصة بهذه الشركة، وكذلك تحديد البنود المستخدمة لتحقيق الدخل، وتلك الزائدة عن حاجة الشركة في تاريخ التقييم.

12. قد يكون لدى الشركات أصول والتزامات غير مسجلة في الميزانية العمومية، ومن الممكن أن تتضمن هذه الأصول براءات اختراع، وعلامات تجارية، وحقوق الطبع والنشر، والسماح والماركات التجارية، وحقوق

المعرفة الفنية، وقواعد البيانات المملوكة للشركة. والشهرة هي القيمة المتبقية بعد أخذ كافة الأصول الملموسة وغير الملموسة في الحسبان. وقد تم تناول تقييم الأصول غير الملموسة في المعيار رقم (210) - الأصول غير الملموسة.

أساليب التقييم

13. يمكن تطبيق أساليب تقييم السوق وتقييم الدخل المذكورة في إطار معايير التقييم الدولية على تقييم شركة ما أو حصة في شركة. ولا يمكن تطبيق أسلوب التكلفة بصورة معنادة إلا في المراحل المبكرة للشركات أو عند تأسيسها، حيث لا يمكن تحديد الأرباح والتدفقات النقدية بشكل موثوق بالإضافة إلى توفر المعلومات السوقية المناسبة عن أصول المنشأة.

14. يمكن استنتاج قيمة أنواع محددة من الشركات، مثل شركات الاستثمار أو الشركات القابضة، من محصلة الأصول والالتزامات، ويطلق على هذا الأسلوب أحياناً أسلوب "تقييم صافي الأصول" أو أسلوب "تقييم الأصول". وهو ليس أسلوب تقييم في حد ذاته حيث إن قيم الأصول والالتزامات الفردية يتم استنتاجها باستخدام أسلوب أو أكثر من أساليب التقييم الرئيسية الواردة في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية قبل تجميعها.

أسلوب السوق

15. يقارن أسلوب السوق بين الشركة محل التقييم والشركات المماثلة، أو حصص الملكية، والأوراق المالية التي تتم مبادلتها في السوق، وأي معاملات خاصة بشأن الأسهم في الشركة نفسها. وتعتبر المعاملات وأعمال الطرح السابقة الخاصة بأي مكون من مكونات الشركة مؤشراً على القيمة.

16. المصادر الثلاثة الشائعة للبيانات المستخدمة في أسلوب السوق هي أسواق الأسهم الرسمية التي يتم فيها الاتجار بحصص الملكية للشركات المماثلة وتبادلها، وسوق الاستحواذ التي يتم فيها بيع أو شراء الشركات بأكملها، والمعاملات المسبقة في الأسهم أو أعمال الطرح الخاصة بملكية الشركة محل التقييم.

17. يجب أن يكون هناك أساس معقول يحكم مقارنة الشركات المماثلة والاعتماد عليها في أسلوب السوق. ويجب أن تكون هذه الشركات في نفس الصناعة أو في صناعة تتفاعل نفس المتغيرات الاقتصادية. وتحدد العوامل التالية وجود أساس معقول للمقارنة من عدمه:

- أوجه الشبه والتماثل مع الشركة محل التقييم من حيث الخصائص النوعية والكمية؛
- مقدار البيانات الخاصة بالشركة المماثلة ومدى إمكانية التحقق من صحتها؛
- هل سعر الشركة المماثلة يمثل معاملة على أساس محايد.

18. يجب إجراء تحليل مقارنة لأوجه الشبه والاختلاف النوعية والكمية بين الشركات المماثلة والشركة محل التقييم.

19. من خلال تحليل الشركات المتداولة في سوق الأوراق المالية (البورصة)، أو الصفقات/المعاملات الفعلية، يتم عادة حساب مُعاملات التقييم بقسمة السعر على بعض مقاييس الدخل أو صافي الأصول. وعند حساب واختيار هذه المُعاملات يجب أخذ الأمور الآتية في الاعتبار:

- ا. ضرورة أن يقدم المعامل معلومات مفيدة عن قيمة الشركة،
- ب. إجراء التعديلات والتسويات لتقديم المعامل الملائم للشركة محل التقييم. وتتضمن الأمثلة على ذلك التعديلات بسبب اختلاف المخاطر أو التوقعات بين الشركات المماثلة والشركة محل التقييم.
- ج. ضرورة إدخال تعديلات وتسويات في مقابل الفروق بين حصة الملكية محل التقييم والحصة في الشركات المماثلة مع النظر بعين الاعتبار إلى درجة السيطرة، أو إمكانية التسويق، أو حجم الأسهم.

20. كثيراً ما تستخدم المعلومات الاسترشادية المتواترة عن التقييم من قبل المعلقين على السوق كأسلوب مختصر لتقييم السوق. ولكن لا ينبغي إعطاء مؤشرات القيمة المستنبطة من استخدام مثل هذه القواعد وزن ترجيحي كبير أو أهمية ما لم يتضح اعتماد المشتريين أو البائعين عليها بصورة كبيرة. وحتى إن كان الأمر كذلك، يجب التحقق منها عبر استخدام أسلوب آخر واحد على الأقل.

21. يجري أيضاً استخدام أسعار السوق الخاصة بالأسهم المتداولة في البورصة، أو الحصص في شركات التضامن وشركات المحاصة، أو أسعار الاستحواذ على حصص الشركات، أو الشركات التي تعمل في أنشطة أعمال مماثلة، للتأكد من مدى معقولية القرار النهائي للتقييم الناتج من أسلوب آخر.

أسلوب الدخل

22. توجد طرق متنوعة تستخدم لتقدير قيمة استرشادية وفقاً لأسلوب الدخل. وتتضمن هذه الطرق طريقة رسملة التدفق النقدي، أو طريقة الأرباح، وطريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.

23. يمكن قياس الدخل والتدفق النقدي وفقاً لعدة تعاريف. ويكون الدخل أو التدفق النقدي المُقاس قبل الضريبة أو بعد الضريبة علمًا بأن الطريقة الأخيرة هي الشائعة. ويجب أن يتوافق معامل الرسملة أو معدل الخصم المطبق مع تعريف الدخل أو التدفق النقدي المستخدم.

24. يتطلب أسلوب الدخل تقدير معامل الرسملة في حالة رسملة الدخل أو التدفق النقدي، أو معدل الخصم عند خصم التدفقات النقدية (أي تقدير القيمة الحالية لها). وعند تقدير معدل الخصم المناسب، يجب الأخذ في الاعتبار عوامل مثل مستوى سعر الفائدة، ومعدل العائد الذي يتوقعه المشاركون في السوق لاستثمارات مماثلة، والمخاطر الكامنة في المنافع المتوقعة.
25. عند تطبيق معدل الخصم، فإن النمو المتوقع قد يُؤخذ في الاعتبار بصورة صريحة وذلك فيما يتعلق بالدخل المتوقع أو التدفقات النقدية المتوقعة بها. أما 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 الإسمية، يجب 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، يجب استخدام معدل خصم لا يأخذ في الاعتبار التغيرات المتوقعة في الأسعار بسبب التضخم أو الانكماش.²
26. يتم استنتاج قيمة المنشأة عادة عن طريق رسملة الأرباح أو التدفقات النقدية قبل تكاليف خدمة الدين، وذلك من خلال تطبيق معامل الرسملة أو معدل الخصم. ومعامل الرسملة أو معدل الخصم المطبق هو عبارة عن المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال الخاص بمزيج مناسب من الديون وحقوق الملكية. وتُطرح القيمة السوقية للديون المحملة بفوائد من قيمة المنشأة لتحديد قيمة حقوق الملكية بصورة كاملة. وكإجراء بديل، يمكن تحديد قيمة حقوق الملكية بقياس التدفق النقدي للحقوق الملكية مباشرة. كما يجب اعتبار العناصر الفائضة مثل الأصول غير العاملة عند حساب قيمة المنشأة أو قيمة حقوق الملكية.
27. وفقاً لأسلوب الدخل، فإن القوائم المالية التاريخية السابقة للشركة غالباً ما تستخدم كمرجع لتقدير الدخل أو التدفق النقدي المتوقع للشركة. ومن ناحية أخرى، فإن تحديد الاتجاهات التاريخية مع الوقت من خلال تحليل النسب يساعد في توفير المعلومات الضرورية لتقييم المخاطر الكامنة في عمليات الشركة في سياق الصناعة والتوقعات الخاصة بالأداء المستقبلي.
28. قد تكون التعديلات والتسويات مناسبة لإظهار الفروق بين التدفقات النقدية التاريخية الفعلية وتلك التي يحصل عليها مشتر ما لحصة في شركة في تاريخ التقييم. وتتضمن الأمثلة ما يلي:
- تعديل وتسوية الإيرادات والمصروفات إلى مستويات تمثل الأنشطة المستمرة والمتوقعة على نحو معقول،
 - عرض بيانات مالية عن الشركة محل التقييم والشركات المقارنة الأخرى على أسس ثابتة،
 - تعديل وتسوية المعاملات التي لا تتم على أساس محايد (السعر المحايد) لتناسب الأسعار التجارية،

² للمزيد من المعلومات انظر وثيقة المعلومات والإيضاحات الفنية 1 عن التدفقات النقدية المخصومة التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية - IBSN 978-0-9569313-4-4

- د. تعديل وتسوية تكلفة العمالة أو الأصول المؤجرة أو المتعاقد عليها مع 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 شركة أو منشأة جديدة، أو الظواهر المتعلقة بالطقس. وعلى أي حال يجب أن يبين التدفق النقدي المتوقع الإيرادات والنفقات غير المتكررة التي يمكن توقعها، على نحو معقول، بحيث تكون الأحداث الماضية مؤشراً للأحداث المماثلة في المستقبل،
- و. تعديل وتسوية معدلات الإهلاك والوعاء الضريبي للوصول إلى تقدير قابل للمقارنة مع معدلات الإهلاك المستخدمة في شركات مماثلة.
- ز. تعديل وتسوية العمليات المحاسبية الخاصة بالمخزون حتى يتسنى المقارنة مع الشركات المماثلة التي تختلف حساباتها عن الشركة محل التقييم أو بغرض تصوير الواقع الاقتصادي على نحو دقيق.
- قد تختلف التسويات الخاصة بالمخزون عند النظر في قائمة الدخل أو عند دراسة الميزانية العمومية. فعلى سبيل المثال تمثل طريقة "الوارد أولاً يُصرف أولاً" لحساب تكلفة المخزون قيمة المخزون على نحو أكثر دقة، وذلك عند إعداد الميزانية العمومية وفق القيمة السوقية. وعند فحص قائمة الدخل، فإن مبدأ "الوارد أخيراً يُصرف أولاً" لحساب تكلفة المخزون، قد يمثل مستوى الدخل بصورة أكثر دقة في أوقات التضخم أو الانكماش.
29. عند استخدام أسلوب الدخل يجب إجراء تعديلات وتسويات على التقييم كي يشمل أموراً لا تدخل ضمن تنبؤات التدفق النقدي ولا ضمن معدل الخصم المتبع. وقد تتضمن الأمثلة تعديلات وتسويات لأغراض تسويق حصة الملكية التي يجري تقييمها، أو لتحديد هل الملكية التي يتم تقييمها ملكية مسيطرة أم غير مسيطرة في الشركة.
30. يتم نقل ملكية الشركات الصغيرة والمتوسطة غالباً عن طريق بيع الأصل وليس بنقل حصة المساهمة في رأس المال. ومن الشائع، في مثل هذه الحالات، استبعاد بنود مثل المدينين، والدائنين، ورأس المال العامل في مثل هذه الحالة. أما بالنسبة لتحديد قيمة الأصول فيتم من خلال تطبيق مضاعف تقييم مناسب للإيرادات قبل الفوائد، والضرائب، والاهلاك. ويجب التأكد أن المضاعف المستخدم يستند إلى تحليل مبيعات أصول أخرى مماثلة.

المعيار 210 - الأصول غير الملموسة

المحتويات	الفقرات
المتطلبات	1
نطاق العمل	4-2
التنفيذ	5
إعداد التقارير	6
تاريخ النفاذ	7
التعليق والشروح	
الأنواع الأساسية للأصول غير الملموسة	ت 1 - ت 10
الشهرة	ت 11 - ت 13
خصائص الأصول غير الملموسة	ت 14 - ت 15
أساليب التقييم	ت 16 - ت 17
أسلوب السوق	ت 18 - ت 21
أسلوب الدخل	ت 22 - ت 23
طريقة الإعفاء من دفع العائد على حقوق الملكية الفكرية	ت 24 - ت 27
طريقة تعظيم الأرباح أو توفير التكاليف	ت 28 - ت 30
طريقة الإيرادات الفائضة	ت 31 - ت 34
مزايا استهلاك الضريبة	ت 35
أسلوب التكلفة	ت 36 - ت 38
الأساليب المتعددة	ت 39

المتطلبات

1. تنطبق المبادئ المذكورة في المعايير العامة على تقييمات الأصول غير الملموسة. ويتضمن هذا المعيار التعديلات والمتطلبات الإضافية فقط أو أمثلة معينة لكيفية تطبيق المعايير العامة على التقييمات التي ينطبق عليها هذا المعيار.

نطاق العمل (المعيار رقم 101)

2. أمثالاً لما ورد في المعيار رقم (101) الفقرة 2 (د) من حيث تحديد طبيعة الأصول أو الالتزامات التي يتم تقييمها، يجب تحديد الأصول غير الملموسة بوضوح من خلال الإشارة إلى النوع والحق القانوني أو المصلحة القانونية الخاصة بتلك الأصول. وقد تمت مناقشة الأنواع الرئيسية للأصول غير الملموسة وخصائصها في الفقرات من ت1 إلى ت13 في التعليق والشروح الخاصة بهذا المعيار.

3. يجب أن يحدد نطاق العمل أية أصول مساهمة، مع التأكيد على تضمينها من عدمه في التقييم. ويُعرف الأصل المساهم بأنه الأصل المستخدم لإيجاد تدفقات نقدية مرتبطة بالأصل موضوع التقييم. وإذا تم استبعاد الأصول المساهمة، يجب توضيح هل تقييم الأصل غير الملموس يتم على أساس أن الأصول المساهمة متاحة للمشتري أم على أنها غير ذلك، أي يتم تقييم الأصل موضوع التقييم باعتباره أصلاً قائماً بذاته.

4. توجد أمثلة شائعة للافتراضات والافتراضات الخاصة التي تنشأ عند تقييم الأصول غير الملموسة في المعيار رقم (101) فقرة 2 (ط) وتتضمن منح أي براءة اختراع لم تكن موجودة في تاريخ التقييم أو وجود منتج منافس دخل السوق أو خرج منه.

التنفيذ (المعيار رقم 102)

5. لا توجد أي متطلبات إضافية للأصول غير الملموسة.

إعداد التقارير (المعيار رقم 103)

6. لا توجد أي متطلبات إضافية للأصول غير الملموسة سوى تضمين المراجع المناسبة للموضوعات التي تناولها نطاق العمل وفقاً للفقرات من 2 إلى 4 أعلاه.

تاريخ النفاذ

7. يسري هذا المعيار في الأول من يناير/الثاني الأول 2012م، ويُوصى بالعمل به قبل هذا التاريخ.

التعليق والشروح

الأنواع الأساسية للأصول غير الملموسة

1. الأصل غير الملموس هو أصل غير نقدي يظهر من خلال خصائصه الاقتصادية، وليس له جوهر مادي لكنه يمنح صاحبه حقوقاً ومنافع اقتصادية.
2. تُطلب تقييمات الأصول غير الملموسة لأغراض عديدة مثل عمليات الدمج والاستحواذ، وبيع الشركات أو جزء منها، وبيع وشراء الأصول غير الملموسة، وإعداد التقارير للسلطات الضريبية، وإجراءات التقاضي والإعسار، وإعداد التقارير المالية.
3. يمكن للأصل غير الملموس أن يكون قابلاً للتحديد أو غير قابل للتحديد. ويكون الأصل غير الملموس قابلاً للتحديد إذا كان:
(أ) يمكن فصله، بمعنى إمكانية فصله أو تقسيمه عن المنشأة أو بيعه أو نقل ملكيته، أو منح ترخيص خاص به، أو تأجيرها، أو مبادلتها إما بصورة فردية أو بموجب عقد ذي صلة، أو الأصل أو التزام قابل للتحديد بغض النظر عن نية الجهة المعنية القيام بذلك من عدمه،
(ب) ناشئاً عن حقوق تعاقدية أو حقوق قانونية أخرى، سواءً أكانت هذه الحقوق قابلة للتحويل أو الفصل عن المنشأة أو من حقوق والتزامات أخرى.
4. أي أصل غير ملموس وغير قابل للتحديد ويرتبط بشركة أو نشاط أعمال أو مجموعة من الأصول يسمى، بوجه عام، الشُهرة.
5. تتمثل الفئات الرئيسية للأصول غير الملموسة القابلة للتحديد على النحو التالي:
 - أصول لها علاقة بالتسويق،
 - أصول لها علاقة بالعميل أو بالمورد،
 - أصول لها علاقة بالتكنولوجيا،
 - أصول لها علاقة بالجوانب الفنية والأدبية.
6. في إطار كل فئة هناك أصول تعاقدية أو غير تعاقدية.
7. تستخدم الأصول غير الملموسة المتعلقة بالتسويق في تسويق أو ترويج المنتجات أو الخدمات. وتشمل الأمثلة على ذلك العلامات التجارية، والأسماء التجارية، والتصاميم التجارية الفريدة، وأسماء نطاقات الإنترنت، واتفاقيات عدم المنافسة.
8. تنشأ الأصول غير الملموسة المتعلقة بالعميل أو المورد من علاقات أو معرفة العملاء والموردين. وتشمل الأمثلة على ذلك اتفاقيات الخدمات أو التوريد، واتفاقيات الترخيص أو عوائد الملكية الفكرية، أو دفاتر الطلبات، أو عقود العمل، والعلاقات مع العملاء.

9. تنشأ الأصول غير الملموسة المتعلقة بالتكنولوجيا من الحقوق التعاقدية أو غير التعاقدية في استخدام تكنولوجيا مسجلة أو غير مسجلة ببراءة اختراع أو تكنولوجيا غير مسجلة، أو قواعد البيانات، أو الصيغ والمعادلات والتراكيب المختلفة، أو التصاميم، أو برامج الحاسب، أو عمليات المعالجة، أو وصفات الإعداد.
10. تنشأ الأصول غير الملموسة المتعلقة بالفنون والآداب والجوانب الفنية من الحق في الانتفاع مثل عوائد الملكية الفكرية من الأعمال الفنية والأدبية كالمسرحيات، والكتب، والأفلام، ومن حقوق حماية الطبع والنشر ومن الحقوق غير التعاقدية لحماية الطبع والنشر.

الشهرة

11. تُعرف الشهرة بأنها أية منفعة اقتصادية مستقبلية ناشئة عن نشاط أعمال (شركة) أو حصة أو حق أو مصلحة في شركة أو نشاط أعمال، أو من استخدام مجموعة من الأصول وتكون هذه المنفعة غير قابلة للفصل. وتجدر الإشارة إلى أن التعاريف المختلفة للشهرة تطبق وفقاً لتقارير مالية محددة أو أنظمة ضريبية معينة، حيث يجب توضيحها عند القيام بمهمة التقييم لتلك الأغراض.
12. تشمل أمثلة المنافع التي تظهر في الشهرة ما يلي:
- تضافر الجهود والتكامل بين شركات محددة بعد تجميع أنشطة الأعمال والشركات، بحيث يترتب على ذلك تخفيض تكاليف التشغيل أو وفورات الحجم التي لا تظهر في قيمة الأصول الأخرى،
 - فرص النمو مثل التوسع في أسواق مختلفة،
 - رأس المال التنظيمي، على سبيل المثال المنافع المحققة من الشبكات المُجمّعة.
13. بصفة عامة، تُعد قيمة الشهرة المبلغ المتبقي بعد طرح قيم كافة الأصول الملموسة، وغير الملموسة القابلة للتحديد، والأصول النقدية المعدلة وفقاً للالتزامات الفعلية أو المحتملة من قيمة الشركة المعنية.

خصائص الأصول غير الملموسة

14. تُعرف الأصول غير الملموسة المحددة وتوصف بخصائص مثل ملكيتها، ووظيفتها، ووضعها في السوق، والانطباق عليها. وتميز هذه الخصائص الأصول غير الملموسة عن بعضها البعض. وتصور الأمثلة الآتية الخصائص التي تميزها:
- يمكن تمييز أنواع ذات السمات التجارية الحلويات المختلفة من خلال الطعم، ومصدر المكونات، والجودة،
 - يمكن التمييز بين برامج الحاسب عادة بالإشارة إلى مواصفاتها الوظيفية.
15. على الرغم من أن الأصول غير الملموسة التي من نفس الفئة تتشارك مع بعضها البعض في بعض الخصائص، إلا أن لكل منها خصائص مميزة تختلف وفقاً لنوعية الأصل غير الملموس.

أساليب التقييم

16. يمكن تطبيق أساليب التقييم الأساسية الثلاثة الواردة في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية على تقييم الأصول غير الملموسة.
17. تتطلب جميع أساليب تقييم الأصول غير الملموسة تقديراً للعمر الإنتاجي المتبقي. وتكون بالنسبة لبعض الأصول فترة محدودة تقتصر على العقد أو دورة حياة واحدة في القطاع المعني. وهناك أصول أخرى قد لا يكون لها عمر محدد. لذا يجب عند تقدير العمر الإنتاجي المتبقي أخذ العوامل القانونية، والتكنولوجية، والوظيفية، والاقتصادية في الاعتبار. ومثال على ذلك أصل يتضمن براءة اختراع لدواء مع خمس سنوات متبقية من عمره القانوني، ولكن يتوقع دخول دواء أفضل منافساً له إلى السوق خلال الثلاث السنوات القادمة، هذا العنصر قد يتسبب في جعل العمر الإنتاجي المتبقي للمنتج الأول ثلاث سنوات فقط.

أسلوب السوق

18. وفقاً لأسلوب السوق، تُحدد قيمة أصل غير ملموس عن طريق النظر في نشاط السوق مثل عروض وطلبات المعاملات/الصفقات التي تشمل أصول مطابقة أو مشابهة للأصول موضوع التقييم.
19. تعني "الطبيعة المغيرة للأصول غير الملموسة" أنه من النادر أن نجد أدلة في السوق تتضمن تعاملات لأصول متطابقة. وإن وجد دليل في السوق فإنه عادة يتعلق بأصول متشابهة فقط، وليست متطابقة. وكبديل أو إضافة لذلك، فإن المقارنة مع الأسعار في أي معاملة مناسبة تتضمن أصول متشابهة أو متطابقة عن طريق تحليل صفقات البيع تقدم أدلة وشواهد على تقييم مضاعفات التقييم، أي من الممكن تحديد سعر معتاد أو نمطي لمعدل الإيرادات أو العائد لفئة مماثلة من الأصول غير الملموسة.
20. إذا توفرت أدلة وشواهد للأسعار أو لمضاعفات التقييم، يجب إدخال تعديلات وتسويات عليها لكي توضح الاختلافات بين الأصل موضوع التقييم والأصول الداخلة في المعاملات.
21. تعتبر هذه التعديلات والتسويات ضرورية لأنها تظهر الخصائص الفارقة بين الأصل غير الملموس موضوع التقييم والأصول المشاركة في المعاملات. ويجب تحديد مثل هذه التعديلات على أساس نوعي وليس كمي. وتتضمن الحالات التي تحتوي على تعديلات نوعية ما يلي:
- السمة التجارية التي يجري تقييمها لها وضعية عالية وغالبة في السوق مقارنة بالسمات الأخرى الداخلة في المعاملات،

- براءة اختراع الدواء الذي يتم تقييمه قد يكون له فعالية أقوى وآثار جانبية أقل من الأدوية والعقاقير الأخرى المشاركة في المعاملات،

أسلوب الدخل

22. وفقاً لأسلوب الدخل، يحدد قيمة أي أصل غير ملموس القيمة الحالية للدخل والتدفقات النقدية أو وفورات التكاليف التي يحققها الأصل غير الملموس. وفيما يلي طرق التقييم الرئيسية وفقاً لأسلوب الدخل المستخدم في تقييم الأصول غير الملموسة:

- طريقة الإعفاء من دفع العائد على حقوق الملكية الفكرية ويشار إليها في بعض الأحيان على أنها طريقة توفير المدفوعات مقابل استخدام الحقوق المرتبطة بالتراخيص والعلامات التجارية والاسم التجاري وبراءات الاختراع، إلخ.
- طريقة تعظيم الأرباح وتوفير التكاليف ويشار إليها أحياناً بطريقة الدخل الإضافي،
- طريقة الإيرادات الفائضة.

23. تحوّل كل طريقة من هذه الطرق التدفق النقدي المتوقع إلى مؤشر للقيمة باستخدام أساليب التدفق النقدي المخصوم (حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية)، أو في الحالات البسيطة، يجري تطبيق مضاعف الرسملة على فترة زمنية واحدة تمثل التدفق النقدي.

طريقة الإعفاء من دفع العائد على حقوق الملكية الفكرية

24. وفقاً لطريقة الإعفاء من دفع العائد على حقوق الملكية الفكرية تتحدد قيمة الأصل غير الملموس بالرجوع إلى قيمة المدفوعات المفترضة مقابل حقوق الملكية التي يمكن توفيرها من خلال تملك الأصل مقارنةً بالحصول على ترخيص لاستخدام الأصل غير الملموس من الغير. ويتم تعديل وتسوية العائد على حقوق الملكية الفكرية على مدى عمر الأصل غير الملموس مقابل الضرائب، وكذلك للوصول إلى القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية في تاريخ التقييم. وقد تتضمن العائد على حقوق الملكية الفكرية أحياناً دفعة مقدمة إضافةً إلى مبالغ دورية بناءً على نسبة مئوية للإيرادات أو بعض المحددات المالية الأخرى.

25. يمكن استخدام طريقتين للوصول إلى المعدل الافتراضي للعائد على حقوق الملكية الفكرية. وتعتمد الطريقة الأولى على معدلات العائد على حقوق الملكية الفكرية في السوق للمعاملات المماثلة والتي يمكن مقارنتها. وهناك شرط أساسي لتطبيق هذه الطريقة وهو وجود أصول غير ملموسة قابلة للمقارنة ومرخصة على أساس محايد ومعتاد. أما الطريقة الثانية فتعتمد على فصل الأرباح التي يفترض دفعها في معاملة تتم على أساس محايد من قبل مرخص له راغب إلى مرخص راغب مقابل حقوق استخدام الأصل غير الملموس موضوع التقييم.

26. تعتبر جميع معطيات التقييم التالية أو بعضها ضمن طريقة الإعفاء من دفع العائد على حقوق الملكية الفكرية:

- توقعات خاصة بالمحددات المالية، مثل الإيرادات التي يطبق عليها معدل عوائد الملكية الفكرية على مدى عمر الأصل غير الملموس مع تقدير عمر الأصل غير الملموس،

- معدل الإعفاء الضريبي الذي يمكن الحصول عليه من مدفوعات العائد على حقوق الملكية الفكرية،
 - تكلفة التسويق أو أي تكاليف أخرى يمكن أن يتحملها المرخص له في إطار استفادته من الأصل،
 - معدل خصم أو معامل رسملة مناسب لتحويل مدفوعات عوائد الملكية الفكرية المفترضة للأصل إلى القيمة الحالية.
- ومن المتعارف عليه اتباع كلا الطريقتين، ان أمكن، للتأكد من صحة القيمة الناتجة عن كل طريقة.

27. تختلف معدلات العائد على حقوق الملكية الفكرية للأصول المتشابهة في السوق بدرجة كبيرة. لذا، من دواعي الحيلة والحذر وضع معايير استرشادية لمعطيات عوائد الإتاوات المفترضة بالرجوع إلى هامش التشغيل الذي يحتاجه مشغل نمطي من المبيعات الناتجة عن استخدام الأصل.

طريقة الأرباح المميزة

28. تتضمن هذه الطريقة مقارنة الأرباح المتوقعة أو التدفقات النقدية الناتجة من شركة بها أصل غير ملموس مع تلك الناتجة من شركة ليس بها أصل غير ملموس. وتستخدم غالباً عندما تكون معدلات الإتاوات المستندة إلى السوق غير متوفرة أو غير موثوقة.

29. بعد تحديد الفروق في الأرباح التي ستتحقق، يُطبق معدل خصم مناسب لتحويل الأرباح الدورية المتزايدة أو التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمة حالية أو مضاعف رسملة، وذلك لرسملة الأرباح أو التدفقات المالية المتزايدة على نحو ثابت.

30. يمكن استخدام طريقة الأرباح المميزة للأصول غير الملموسة التي يؤدي استخدامها إلى وفورات في التكلفة بالإضافة إلى تلك التي تدر أرباح أو تدفقات نقدية إضافية.

طريقة الإيرادات الفائضة

31. تحدد هذه الطريقة قيمة أصل غير ملموس باعتبارها القيمة الحالية للتدفقات النقدية التي تُعزى إلى الأصل غير الملموس موضوع التقييم بعد استبعاد نسبة التدفقات النقدية التي تُعزى إلى الأصول المساهمة الأخرى. وتستخدم طريقة الإيرادات الفائضة عادة في تقييم عقود العملاء وعلاقاتهم، ومشاريع الأبحاث والتطوير الحالية.

32. يمكن تطبيق طريقة الإيرادات الفائضة إما باستخدام فترة واحدة للتدفق النقدي المتوقع والتي يشار إليها "طريقة الإيرادات الفائضة لفترة واحدة"، أو باستخدام أكثر من فترة للتدفقات النقدية والتي يشار إليها "طريقة الإيرادات الفائضة لفتترات متعددة". وتعد الطريقة الأخيرة أكثر شيوعاً في الاستخدام حيث إن الأصول غير الملموسة

تجلب عادة المنافع النقدية خلال فترة ممتدة.

33. تتضمن طريقة الإيرادات الفائضة توزيع التدفقات النقدية المتوقعة على أصغر نشاط أعمال أو مجموعة من أصول المنشأة التي تشمل كل الدخل المحقق من الأصل موضوع التقييم.

34. يتم خصم ما يخص حصص التدفقات النقدية العائدة إلى أصول المساهمة الملموسة، وغير الملموسة، والمالية من التدفقات النقدية المتوقعة، ويتم عمل ذلك من خلال حساب الأعباء أو الربيع الاقتصادي المناسب للأصول المساهمة وخصم ذلك من التدفقات النقدية. وحتى يتم التوصل إلى تقييم موثوق للأصل موضوع التقييم، يفضل خصم أي قيمة إضافية عائدة إلى استخدام جميع الأصول كوحدة واحدة لنشاط أعمال مستمر. وهذا يبين عادة التدفقات النقدية التي تُعزى إلى الأصول المتمثلة في العمالة المجمعة والتي لا تتاح لمشتري لأصل منفرد. ويتم عمل ذلك من خلال حساب الأعباء أو الربيع الاقتصادي المناسب للأصول المساهمة وخصم ذلك من التدفقات النقدية. وحتى يتم التوصل إلى تقييم موثوق للأصل موضوع التقييم، يفضل خصم أي قيمة إضافية تُعزى إلى استخدام جميع الأصول معاً كنشاط أعمال مستمر (منشأة عاملة)، وهذا يبين عادة التدفقات النقدية العائدة إلى الأصول المتمثلة في العمالة المجمعة والتي لا تتاح لمشتري لأصل منفرد.

مزايا استهلاك الضريبة

35. في العديد من الأنظمة الضريبية، يمكن معاملة استهلاك أصل غير ملموس باعتباره مصروف عند حساب الوعاء الضريبي. ويمكن لهذه المنفعة (الميزة) المتحققة من استهلاك الضريبة أن يكون لها أثر إيجابي على قيمة الأصل. وعند استخدام أسلوب الدخل، من الضروري دراسة أثر أي ميزة ضريبية متاحة للمشتريين، بالإضافة إلى عمل تعديلات وتسويات مناسبة على التدفقات النقدية.

أسلوب التكلفة

36. يستخدم أسلوب التكلفة بصورة رئيسية للأصول غير الملموسة التي يتم إنشاؤها أو توليدها داخلياً، والتي ليس لها تدفقات دخل قابلة للتحديد؛ ووفقاً لأسلوب التكلفة يتم تقدير تكلفة الإحلال لأصل مماثل أو لأصل يقدم خدمة أو منفعة مماثلة.

37. وتشمل الأمثلة على الأصول غير الملموسة التي يمكن أن يُطبق عليها أسلوب التكلفة ما يلي:

- برمجيات الحاسب الآلي ذاتية التطوير، حيث يمكن الحصول على السعر من البرمجيات التي تؤدي نفس الخدمة أو المماثلة في السوق،
- مواقع الإنترنت، حيث يمكن تقدير تكلفة إنشاء الموقع،
- العمالة المجمعة، من خلال تحديد تكلفة تكوين هذه العمالة (قوة العمل).

38. تشمل المعطيات التي تؤخذ في الاعتبار عند تطبيق أسلوب التكلفة ما يلي:

- تكلفة تطوير أو شراء أصل مطابق،
- تكلفة تطوير أو شراء أصل يقدم منفعة أو خدمة مماثله،
- أي تعديلات وتسويات مطلوبة على تكلفة التطوير أو الشراء لتبين الخصائص المميزة للأصل موضوع التقييم، مثل التقادم الاقتصادي أو الوظيفي،
- تكلفة الفرصة البديلة التي يتحملها مطور الأصل.

الأساليب المتعددة

39. تحتاج الأصول غير الملموسة، بسبب الطبيعة المغايرة للعديد منها، إلى استخدام أساليب وطرق متعددة للوصول إلى القيمة مقارنة بأنواع الأصول الأخرى.

معلومات إضافية

40. يمكن الحصول على مزيد من المعلومات والإرشادات في وثيقة المعلومات والإيضاحات الفنية رقم (3) (تقييم الأصول غير الملموسة).³

المعيار 220 - الآلات والمعدات

المحتويات	الفقرات
المتطلبات	1
نطاق العمل	4-2
التنفيذ	5
إعداد التقارير	6
تاريخ النفاذ	7
التعليق والشروح	ت
الآلات والمعدات	ت 1 - ت 2
الأصول غير الملموسة	ت 3
ترتيبات التمويل	ت 4 - ت 5
البيع القسري	ت 6 - ت 7
أساليب التقييم	ت 8 - ت 12

المتطلبات

1. تطبق المبادئ المنصوص عليها في المعايير العامة على تقييمات الآلات والمعدات. وتنطبق 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.

نطاق العمل (المعيار رقم 101)

2. امتثالاً لمتطلبات تحديد طبيعة الأصول والالتزامات التي يتم تقييمها في المعيار رقم (101) فقرة 2 (د) يجب أن يؤخذ في الاعتبار درجة ارتباط البند الخاص بالآلات والمعدات أو اندماجه مع الأصول الأخرى، فعلى سبيل المثال:

- أصول مرتبطة بصفة دائمة بالأرض ولا يمكن إزالتها دون هدم شامل إما للأصل أو لأي هيكل أو مبنى محيط بالأصل،
- آلة واحدة قد تكون جزءاً من خط إنتاج متكامل وتعتمد الوظيفة التي تؤديها على أصول أخرى.

وفي مثل هذه الحالات، من الضروري تحديد بوضوح ما يتم إدراجه في التقييم وما يستبعد منه. ويجب كذلك ذكر وإثبات أي افتراضات ضرورية أو افتراضات خاصة تتعلق بوجود أي أصول مكتملة، انظر أيضاً فقرة 4 أدناه.

3. الآلات والمعدات المرتبطة بتزويد أو تقديم الخدمات لمبنى تكون غالباً متكاملة ضمن المبنى، وبمجرد إنشائها لا يمكن فصلها عنه. وتشكل هذه البنود عادة جزء من الحقوق العقارية، وتتضمن الأمثلة على تلك المعدات

التي تتمثل وظيفتها الرئيسية في الإمداد بالكهرباء، والغاز، والتدفئة، والتبريد، والتهوية للمبنى، والمعدات مثل المساعد. وإذا كان غرض التقييم يتطلب تقييم هذه البنود بشكل منفصل، عندئذٍ يجب أن يتضمن نطاق العمل بياناً يفيد بإضافة هذه البنود ضمن ملكية العقار، ولا يجوز بيعها بصورة منفصلة. وعند تنفيذ أعمال تقييم مختلفة لعقارات وآلات ومعدات، في نفس الموقع يجب الانتباه لتلافي إغفال بنود أو ازدواجية الحصر.

4. بسبب تنوع طبيعة الآلات والمعدات وإمكانية نقلها، يتطلب الأمر عادة افتراضات إضافية لوصف الحالة والظروف التي تمت فيها عملية تقييم الأصول. وامتثالاً للمعيار رقم (101)، فقرة 2 (ط)، يجب اعتبار تلك الافتراضات وإدراجها في نطاق العمل. وتشمل الأمثلة على الافتراضات التي تناسب ظروف مختلفة ما يلي:
- يتم تقييم أصول الآلات والمعدات بأكملها، في مكانها، وكجزء من نشاط في منشأة عاملة ومستمرة،
 - يتم تقييم أصول الآلات والمعدات بأكملها في مكانها، لكن على افتراض أن المنشأة قد تم إغلاقها،
 - يتم تقييم أصول الآلات والمعدات كل وحدة بمفردها بغرض نقلها من موقعها الحالي.
- وفي بعض الظروف والأحوال، يكون من الأفضل إعداد تقرير عن أكثر من مجموعة من الافتراضات لتوضيح أثر إغلاق المنشأة أو إيقاف العمليات على قيمة الآلات والمعدات.

التنفيذ (المعيار رقم 102)

5. لا توجد متطلبات إضافية خاصة بالآلات والمعدات.

إعداد التقارير (المعيار رقم 103)

6. إضافة إلى المتطلبات الواردة في المعيار رقم (103) – إعداد التقارير، يجب أن يتضمن تقرير تقييم بنود الآلات والمعدات إشارات مناسبة للأمور التي تم التطرق إليها في نطاق العمل وفقاً للفقرات 2 إلى 4 أعلاه. ويجب أن يحتوي التقرير أيضاً على شرح يبين أي أثر على القيمة المذكورة ناتج عن الأصول الملموسة أو غير الملموسة ذات الصلة والمستبعدة من التقييم، مثل برمجيات الحاسب المستخدمة لتشغيل الآلات، أو الحق المستمر في شغل الأرض التي يوجد عليها الأصل.

تاريخ النفاذ

7. يسري هذا المعيار في الأول من يناير/كانون الثاني 2012م، ويوصى بالعمل به قبل هذا التاريخ.

التعليق والشروح

الآلات والمعدات

1. الآلات والمعدات هي أصول ملموسة في حيازة منشأة لاستخدامها في إنتاج أو توريد السلع والخدمات، أو لتأجيرها للغير، أو لأغراض إدارية، ويتوقع أن يتم استخدامها لفترة من الزمن. ولا تصنف الأصول التالية ضمن الآلات والمعدات:

- العقارات،
- الموارد المعدنية والطبيعية،
- الموارد الخام والمواد المستهلكة،
- المخزون،
- المواد المستهلكة،
- الأصول الزراعية (مثل النباتات والثروة الحيوانية ... وغيرها)،
- الممتلكات الشخصية مثل الأعمال الفنية والمجوهرات والمقتنيات.

2. يتطلب تقييم الآلات والمعدات عادة النظر في عدة عوامل متعلقة بالأصول ذاتها، وبيئتها، وإمكاناتها الاقتصادية. وتشمل الأمثلة التالية العوامل التي تُؤخذ في الاعتبار:

العوامل المتعلقة بالأصل:

- المواصفات الفنية للأصل،
- العمر المادي المتبقي،
- حالة الأصل، بما في ذلك البيانات التاريخية للصيانة،
- تكاليف التوقف عن التشغيل والإزالة، إذا لم يتم تقييم الأصل في موقعه الحالي،
- أي خسارة محتملة للأصل المكمل، على سبيل المثال، احتمال تخفيض العمر التشغيلي لآلة بما يتفق مع مدة إيجار المبنى الذي يقع فيه الأصل.

العوامل المتعلقة بالبيئة:

- الموقع بالنسبة لمصدر المواد الخام وسوق المنتج. ومن الممكن أن يكون لدرجة ملاءمة الموقع عمر محدد، كأن تكون المواد الخام محدودة أو يكون الطلب على المنتج مؤقت،
- أثر أي قانون خاص بالبيئة وغيرها من القوانين التي قد تقيد الاستفادة من الأصل، أو تفرض تكاليف تشغيل أو إيقاف إضافية.

العوامل المتعلقة بالاقتصاد:

- الربحية الفعلية أو المحتملة للأصل بناء على المقارنة بين التكاليف الجارية والإيرادات والإيرادات المحتملة،

- الطلب على المنتج من الآلات والمعدات مع مراعاة عوامل الاقتصاد الكلي والجزئي التي يمكن أن تؤثر على الطلب،
- إمكانية استخدام الأصل كي يحقق قيمة أكبر من قيمة الاستخدام الحالي.

الأصول غير الملموسة

3. تقع الأصول غير الملموسة خارج تصنيف أصول الآلات والمعدات، ومع ذلك يؤثر الأصل غير الملموس على قيمة أصول الآلات والمعدات، إذ نجد على سبيل المثال قيمة النقوش والصبغات ترتبط ارتباطاً وثيقاً بحقوق الملكية الفكرية، وهناك أمثلة أخرى على الأصول غير الملموسة مثل برمجيات الحاسب، والبيانات الفنية، وسجلات الإنتاج، وبراءات الاختراع، ويمكن أن تؤثر هذه الأصول على قيمة أصول الآلات والمعدات لكن يتوقف ذلك على إدراجها في التقييم من عدمه. وفي مثل هذه الحالات تأخذ عملية التقييم إدراج الأصول غير الملموسة وتأثيرها على تقييم أصول الآلات والمعدات في الاعتبار.

ترتيبات التمويل

4. قد تكون هناك ترتيبات تمويلية خاصة ببند من بنود الآلات والمعدات. وتبعاً لذلك لا يمكن بيع الأصل دون أن يتم دفع الرصيد المستحق للمقرض أو المؤجر وفقاً لاتفاق التمويل. ويمكن أن تتجاوز هذه الدفعة قيمة البند بدون أعباء أو رهون أو لا تتجاوزها، واعتماداً على الغرض من التقييم من الأفضل تحديد الأصول المحملة بأعباء الديون وتقرير قيمتها بشكل منفصل عن تلك غير المحملة.
5. الآلات والمعدات بموجب عقود إيجار تشغيلي هي ممتلكات للغير، ولذلك فإنها لا تدخل ضمن تقييم أصول المستأجر. ومهما يكن من أمر، يجب تسجيل هذه الأصول حيث إن وجودها يؤثر على قيمة الأصول المملوكة المرتبطة بها.

البيع القسري

6. من الممكن إجراء بيع قسري لأصول الآلات والمعدات، انظر الإطار العام لمعايير التقييم الدولية، الفقرات من 53 إلى 55. ومن الأمثلة الشائعة لذلك، عند ضرورة نقل الأصول من العقار أو العين بسبب انتهاء إيجار الملكية في إطار زمني يحول دون التسويق المناسب لها.
7. ينبغي النظر بعين التدبر والاعتبار في تأثير مثل هذه الظروف على القيمة. وحتى يتسنى تقديم المشورة بشأن القيمة المرجح تحقيقها (القيمة البيعية المحتملة)، من الضروري النظر في بدائل للبيع من الموقع الحالي، مثل مدى إمكانية وتكلفة إزالة البنود ونقلها لموقع آخر للتصرف فيها في حدود الوقت المتاح.

أساليب التقييم

8. يمكن تطبيق أساليب التقييم الثلاثة الرئيسية الواردة في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية على تقييم أصول الآلات والمعدات.
9. يعتبر أسلوب السوق شائع للفئات المتجانسة والمتماثلة من الآلات والمعدات، مثل السيارات وأنواع معينة من المعدات المكتبية والآلات الصناعية، حيث توجد بيانات كافية عن المبيعات الحديثة للأصول المماثلة. وتوجد أنواع عديدة من الآلات والمعدات المتخصصة، ولكن لا تتوفر لمثل هذه الأصول بيانات عن المبيعات المباشرة مما يستوجب استخدام أسلوب الدخل أو أسلوب التكلفة.
10. يمكن استخدام أسلوب الدخل لتقييم الآلات أو المعدات عندما يمكن تحديد تدفق نقدي معين للأصل أو لمجموعة من الأصول المكتملة، مثل أن تكون هناك مجموعة من الأصول تشكل مصنع يعمل لإنتاج منتج يمكن تسويقه.⁴ لكن على أي الأحوال، هناك بعض التدفقات النقدية التي يمكن أن تُعزى إلى أصول غير ملموسة يصعب فصلها عن التدفق النقدي للآلات والمعدات. لكن استخدام أسلوب الدخل ليس عملياً بالنسبة للعديد من أنواع الآلات والمعدات.
11. يتم تطبيق أسلوب التكلفة للآلات والمعدات بصفة عامة، وبصفة خاصة في حالة الأصول المنفردة المتخصصة بشكل. ويتم ذلك من خلال حساب تكلفة⁵ الإحلال بعد إهلاك الأصل. ويتم تقدير تكلفة الإحلال الأصل بالنسبة للمشارك في السوق. وتكلفة الإحلال هي تكلفة الحصول على أصل بديل له منفعة معادلة، وقد يكون هذا الأصل منتج معادل يحقق نفس المنفعة، أو تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل موضوع التقييم. ويكون الأخير مناسباً فقط عندما تكون تكلفة الأصل المماثل تماماً أقل من تكلفة منتج معادل حديث أو عندما لا يمكن توفير المنفعة إلا بنسخة طبق الأصل من المنتج الأصلي وليس معادل حديث له.
12. بعد حساب تكلفة الإحلال، يتم خصم التقادم المادي، والوظيفي، والاقتصادي للأصل عند مقارنته بالأصل البديل الذي يمكن الاستحواذ عليه بتكلفة الاستبدال.

⁴ توجد إرشادات إضافية في وثيقة المعلومات والإيضاحات الفنية 1 – التدفق النقدي المخصوم (القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية) – تم نشرها من قبل مجلس معايير التقييم الدولية 4-4-9569313-0-978-0 IBSN

⁵ توجد إرشادات إضافية في وثيقة المعلومات والإيضاحات الفنية رقم 2 عن أسلوب التكلفة للأصول غير الملموسة، تم نشرها من قبل مجلس معايير التقييم الدولية IBSN 978-0-978-0-9569313-1-3

المعيار 230 - الحقوق العقارية

المحتويات	الفقرات
المتطلبات	1
نطاق العمل	4-2
التنفيذ	5
إعداد التقارير	6
تاريخ النفاذ	7
التعليق والشروح	ت
أنواع الحقوق العقارية	ت 1 - ت 3
التسلسل الهرمي للحقوق العقارية	ت 4 - ت 7
الإيجار	ت 8 - ت 11
أساليب التقييم	ت 12
أسلوب السوق	ت 13 - ت 15
أسلوب الدخل	ت 16 - ت 21
أسلوب التكلفة	ت 22 - ت 24

المتطلبات

1. تطبيق المبادئ الواردة في المعايير العامة على تقييم الحقوق العقارية، ويتضمن هذا المعيار التعديلات والمتطلبات الإضافية فقط أو أمثلة معينة لكيفية تطبيق المعايير العامة على التقييمات التي ينطبق عليها هذا المعيار.

نطاق العمل (المعيار رقم 101)

2. امتثالاً لشرط تحديد طبيعة الأصل الذي يتم تقييمه في المعيار رقم (101)، فقرة 2(د) يجب تضمين الأمور التالية:

- توصيف للحقوق العقارية التي يتم تقييمها،
- تحديد الحقوق الرئيسية والثانوية التي تؤثر على الحق العقاري محل التقييم.
- 3. امتثالاً لشرط تحديد نطاق البحث والاستقصاء، وطبيعة ومصدر المعلومات التي يُعتمد عليها في المعيار رقم (101)، فقرة 2 (ز) و(ح) على التوالي، يجب أخذ الأمور الآتية في عين الاعتبار:
 - الدليل المطلوب للتحقق من الحق العقاري وأي حقوق أخرى ذات صلة،
 - نطاق معاينة العقار،

- المسؤولية عن المعلومات الخاصة بمساحة الموقع ومساحات طوابق المباني،
- المسؤولية عن تأكيد مواصفات وحالة المبنى،
- نطاق أعمال البحث والاستقصاء حول طبيعة ومواصفات، ومدى كفاية الخدمات،
- وجود أي معلومات عن حالة التربة والأساسات،
- المسؤولية عن تحديد طبيعة المخاطر البيئية الفعلية والمحتملة،
- التراخيص القانونية أو القيود على استخدام العقار وأي من المباني،

4. تتضمن الأمثلة النمطية للافتراضات الخاصة التي يلزم الاتفاق عليها وتأكيدهما للائتمثال المعيار رقم (101)، فقرة 2 (ط) ما يلي:

- حدوث تغيير مادي محدد، على سبيل المثال، تقييم المبنى المعروض كما لو كان مكتملاً في تاريخ التقييم،
- وجود تغيير في ظروف العقار، على سبيل المثال، مبنى شاغر أصبح مؤجراً أو مبنى مؤجر أصبح شاغراً في تاريخ التقييم.

التنفيذ (المعيار رقم 102)

5. لا توجد متطلبات إضافية بشأن الحقوق العقارية.

إعداد التقارير (المعيار رقم 103)

6. لا توجد أي متطلبات إضافية للحقوق العقارية سوى تضمين المراجع المناسبة للموضوعات التي تناولها نطاق العمل وفقاً للفقرات من 2 إلى 4 أعلاه.

تاريخ النفاذ

7. يسري هذا المعيار في الأول من يناير/كانون الثاني 2014م، ويُوصى بالعمل به قبل هذا التاريخ.

أنواع الحقوق العقارية

1. تعني الحقوق العقارية حق تملك الأراضي والمباني، والسيطرة عليها، واستخدامها، وشغلها. وهناك ثلاثة أنواع أساسية للحقوق العقارية:

- (أ) حصة أو مصلحة رئيسية في مساحة معلومة من الأرض، حيث يكون لصاحب هذه الحصة أو المصلحة حق مطلق لتملك الأرض وأي مبان عليها والسيطرة عليها إلى ما شاء الله، بشرط مراعاة أي مصالح أو حصص ثانوية أو قيود نظامية أخرى فقط،
- (ب) حصة أو مصلحة ثانوية تمنح صاحبها الحق في الحيازة الحصرية والسيطرة على مساحة معلومة و محددة من الأرض أو المباني لمدة محددة، على سبيل المثال، بموجب أحكام عقد إيجار
- (ج) حق الانتفاع بالأرض أو المباني دون الحق في الملكية أو السيطرة، مثل حق المرور عبر أرض (حق الارتفاق) أو استخدامها فقط في نشاط محدد.

2. يجوز المشاركة في الحقوق العقارية بحيث يكون للأطراف الحق في جزء من الحق الكلي أو تكون الملكية متعددة ويكون لكل طرف نسبة معينة من الحق الكلي في العقار.

3. بالرغم من استخدام كلمات ومصطلحات مختلفة لوصف هذه الأنواع من الحقوق في العقارات في الدول المختلفة، إلا أن مفاهيم حق الملكية المطلق، وغير المحدود، والحق الخاص المقصور على صاحبه لفترة محدودة، أو الحق غير الخاص لغرض معين أمر شائع في معظم البلدان وجهات الاختصاص. وعدم قابلية نقل الأرض والمباني يعني أن الحق الذي في حيازة الطرف هو الذي تم نقله في إطار التبادل وليست الأرض والمباني كأصول مادية؛ لذلك فإن القيمة ترتبط بالحق في العقار أكثر من ارتباطها بالأرض والمباني في حد ذاتها.

التسلسل الهرمي للحقوق العقارية

4. لا تتعارض الأنواع المختلفة من حقوق العقارية مع بعضها البعض. وقد يخضع الحق الأساسي لحق أو أكثر من الحقوق الثانوية. ولمالك الحق المطلق أن يمنح حق استئجار العقار أو جزء منه. وتعد حقوق الإيجار التي يمنحها صاحب الحق المطلق حقوق إيجار أصلية. وللمستأجر الأصلي الحق في منح حق استئجار العقار أو جزء منه للغير، ما لم تحظر بنود وشروط عقد الإيجار الأصلي ذلك، وهو ما يُعرف بحق الإيجار من الباطن. ويجب أن تكون مدة حق الإيجار الثانوي (من الباطن) أقصر من مدة حق الإيجار الأصلي الذي نشأ عنه ولو بيوم واحد.

5. لهذه الحقوق العقارية خصائصها المميزة كما هو موضح في الامثلة التالية:

- بالرغم من أن الحق المطلق يمنح ملكية دائمة بصورة مطلقة، إلا أنه قد يخضع لتأثير الحقوق الثانوية. ويمكن أن تتضمن هذه الحقوق الثانوية إجراءات وقيوداً فرضها مالك سابق أو قيوداً يفرضها النظام.
- يكون حق الإيجار لفترة محددة بحيث تعود الملكية في نهايتها إلى المالك صاحب الحق الأساسي الذي نشأت منه الإجارة. ويفرض عقد الإيجار التزامات على المستأجر، مثل دفع الإيجار ونفقات أخرى. كما يمكن أن يفرض متطلبات أو قيود، مثل الطريقة التي يستخدم بها العقار أو المتطلبات والقيود على نقل الحق إلى الغير.
- يكون الحق في الانتفاع دائم أو لفترة محدودة. ويعتمد الحق على أن يفي صاحبه بالمدفوعات أو يمثل لمتطلبات معينة أخرى.

6. عند تقييم الحق في عقار، يجب تحديد طبيعة الحقوق لصاحب هذا الحق وأن يبين التقييم أي قيود أو أعباء أو رهون أو امتيازات أو خلافه تفرضها حقوق أخرى في نفس العقار. ويختلف مجموع القيم المنفردة للحقوق المختلفة والمتنوعة في نفس العقار من حين لآخر عن قيمة الحق الأصلي الخالي من الأعباء أو الرهون أو الامتيازات أو خلافه.

7. يتم تحديد الحقوق في العقارات بواسطة نظام الدولة، وغالبا ما تنظمها تشريعات وطنية أو محلية. وقبل الشروع في تقييم الحق في عقار ما، يجب فهم الإطار القانوني المتعلق بذلك والذي يؤثر في الملكية التي يتم تقييمها.

القيمة الإيجارية

8. عند تقييم حق أساسي يخضع لعقد إيجار أو حق نشأ عن عقد إيجار، يجب النظر في القيمة الإيجارية التعاقدية وفي الحالات التي تختلف فيها يتم النظر في القيمة الإيجارية السوقية.

9. القيمة الإيجارية السوقية (الإيجار السوقية) 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 تزويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

10. يمكن تطبيق الشرح الخاص بالتعريف المماثل للقيمة السوقية في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية للمساعدة على تفسير القيمة الإيجارية السوقية. وعلى وجه الخصوص، نجد أن المبلغ المقدر يستبعد القيمة الإيجارية المتضخمة أو المنكمشة بناءً على شروط وأحكام خاصة، أو اعتبارات أو حقوق امتياز أخرى.

أما " الشروط والأحكام الملائمة لعقد الإيجار " فهي تلك الشروط والأحكام الشائعة التي يتم الاتفاق عليها في السوق حسب نوع العقار في تاريخ التقييم بين المشاركين في السوق. ولا يجب تقديم تقييم القيمة الإيجارية السوقية إلا مع الإشارة إلى شروط وأحكام عقد الإيجار الأساسي التي تم افتراضها.

11. القيمة الإيجارية التعاقدية هي مبلغ يُستحق دفعه بموجب شروط وأحكام عقد إيجار فعلي. ويجوز أن تظل هذه القيمة ثابتة، أو متغيرة طوال مدة العقد. ويجب أن ينص العقد على معدلات وأسس احتساب التغيرات في القيمة الإيجارية، كما يجب تحديدها وفهمها لكي يتم توضيح المنافع الكلية التي تعود على المؤجر والالتزامات التي يتحملها المستأجر.

أساليب التقييم

12. توجد ثلاث أساليب رئيسة للتقييم وردت في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية ويمكن تطبيقها في تقييم الحقوق العقارية.

أسلوب السوق

13. الحقوق العقارية ليست متماثلة أو متجانسة، حتى لو كانت الأرض والمباني موضوع التقييم لها نفس الخصائص الفعلية لمباني أخرى يتم تبادلها في السوق؛ وذلك لاختلاف الموقع. وبغض النظر عن هذه الاختلافات، يتم تطبيق أسلوب السوق على تقييم الحقوق العقارية.

14. جرت العادة أن يتم اختيار وحدة قياس مقارنة مناسبة عند مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه مع سعر الحقوق في العقارات الأخرى التي تمت مبادلتها مؤخرا أو تلك المتاحة حاليا في السوق. وتتضمن وحدات المقارنة شائعة الاستخدام تحليل أسعار البيع بحساب السعر للمتر المربع من البناء أو بالهكتار للأرض. وهناك وحدات أخرى تُستخدم لعمل المقارنة في حالة وجود تجانس كاف بين الخصائص الفعلية مثل السعر لكل غرفة، أو سعر كل وحدة من المخرجات (الإنتاج)، على سبيل المثال غلة المحاصيل. ولا تكون وحدة المقارنة مفيدة إلا عند اختيارها وتطبيقها بصورة متنسقة مع العقار موضوع التقييم، ومع العقارات المقارنة في كل تحليل. وينبغي أن تكون وحدة المقارنة شائعة الاستخدام من قبل المشاركين في السوق.

15. تتحدد درجة الاعتماد على بيانات الأسعار المقارنة في عملية التقييم على مقارنة خصائص متنوعة للعقارات والمعاملات التي تم استخلاص البيانات منها مع العقار محل التقييم. ويجب أن يؤخذ في الاعتبار الفروق بين ما يلي:

- الحق في العقار الذي يتيح دليل سعري والحق العقاري محل التقييم،
- المواقع المعنية،
- جودة ونوعية الأرض أو عمر ومواصفات المباني،
- الاستخدام المسموح، وتقسيم المناطق الخاصة بكل عقار،
- الظروف التي تم تحديد السعر وفقاً لها وأساس القيمة المطلوب،
- تاريخ سريان الدليل السعري وتاريخ التقييم المطلوب.

أسلوب الدخل

16. تُستخدم طرق عديدة لبيان القيمة وفق الإطار الرئيسي لأسلوب الدخل، حيث تشترك جميعها في خصائص مفادها أن القيمة تستند إلى دخل فعلي أو تقديري يمكن أن يحققه صاحب الحق. وفي حالة العقارات الاستثمارية، يكون ذلك الدخل بمثابة قيمة إيجارية (ريع)، وفي مبنى يشغله المالك يمكن أن يكون إيجاراً مفترضاً (أو إيجاراً مدخراً) بناءً على ما سيتكلفه المالك لتأجير مساحة مساوية. وعندما يكون المبنى مناسب لنوع معين من الأعمال التجارية، فإن الدخل يرتبط غالباً بالتدفقات النقدية الفعلية أو المحتملة التي تعود على مالك المبنى من العمل التجاري. وغالباً ما يشار إلى استخدام الإمكانيات التجارية لعقار ما لتحديد مؤشر لقيمه بطريقة "تقييم الأرباح".

17. بعد ذلك، يستخدم تدفق الدخل الذي تم تحديده لتقدير القيمة من خلال عملية الرسملة، ويمكن رسملة تدفق الدخل الذي يحتمل أن يظل ثابتاً باستخدام مضاعف منفرد يعرف بمعامل الرسملة الكلي. ويمثل هذا الرقم العائد أو "الريع" الذي يمكن أن يتوقعه المستثمر، أو العائد الافتراضي في حالة أن يكون المالك هو شاغل للعقار، لإظهار التكلفة الزمنية للأموال ومخاطر الملكية والمنافع المتأتبة منها. وتعد هذه الطريقة، التي تعرف بطريقة "العائد المشمول بجميع المخاطر"، طريقة سريعة وبسيطة ولكن لا يمكن الاعتماد عليها في حال توقع تغير الدخل في فترات لاحقة إلى حد أكبر مما هو متوقع في السوق أو عندما يطلب تحليل أكثر دقة عن المخاطر.

18. في مثل هذه الحالات، يمكن استخدام أشكال متنوعة من نماذج التدفق النقدي المخصوم (القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية). وتتنوع هذه النماذج بدرجة كبيرة في التفاصيل لكنها تشترك في السمة الأساسية وهي أنه يتم تعديل وتسوية صافي الدخل لفترة زمنية محددة وفقاً لقيمة الحالية باستخدام معدل الخصم. ويمثل مجموع القيم الحالية لفترات مستقلة القيمة الرأسمالية. وكما في طريقة العائد المشمول بجميع المخاطر، يعتمد معدل الخصم في نموذج التدفق النقدي المخصوم على التكلفة الزمنية للنقود، والمخاطر والمنافع التي ترتبط بتدفق الدخل الذي يتم تقييمه.

19. يتحدد العائد أو معدل الخصم المذكور أعلاه بالعرض من التقييم. فإذا كان الغرض تقدير القيمة بالنسبة لمالك معين أو لمالك محتمل باستخدام معاييرهما الاستثمارية، يبين المعدل المستخدم معدل العائد المطلوب أو المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال. أما إذا كان الغرض منه تقدير القيمة السوقية، فإن المعدل يتم استنتاجه من ملاحظة العوائد الضمنية للسعر المدفوع مقابل الحقوق في العقارات التي تتم المتاجرة بها في السوق بين المشاركين في السوق.
20. يجب تحديد معدل الخصم المناسب من خلال تحليل المعدلات الضمنية في معاملات السوق. وعندما يكون ذلك غير ممكناً، يمكن تحديد معدل خصم مناسب من عائد معتاد " بدون مخاطر " يتم تعديله وتساويته ليتضمن المخاطر والفرص الإضافية الخاصة بحقوق عقارية معينة.
21. يعتمد العائد أو معدل الخصم المناسب أيضاً على تحديد هل كانت معطيات الدخل أو التدفقات النقدية المستخدمة مستندة إلى المستويات الحالية أم كانت التوقعات المعدة تتضمن معدلات التضخم أو الانكماش المتوقعة.⁶

أسلوب التكلفة

22. يطبق هذا الأسلوب بصفة عامة على تقييم الحقوق في العقارات من خلال حساب تكلفة الإحلال المهلكة للأصل.⁷ وتستخدم هذه الطريقة في العادة في حالة عدم وجود دليل على أسعار المعاملة لعقار مماثل، أو عدم وجود تدفق دخل فعلي أو محدد يمكن أن يعود على صاحب الحق في العقار. وتستخدم هذه الطريقة بصفة رئيسية لتقييم أصول متخصصة نادراً ما يتم بيعها في السوق، باستثناء أن يتم بيعها بطريقة بيع أنشطة الأعمال (الشركة) أو المنشأة التي هي جزء منها.
23. تتطلب الخطوة الأولى حساب تكلفة الإحلال. وهي عادة تكلفة إحلال العقار بما يساويه في تاريخ التقييم. ويستثنى من ذلك عندما يحتاج العقار المكافئ أن يكون نسخة مطابقة من العقار الذي يتم تقييمه، وذلك من أجل تزويد المشارك في السوق بنفس الفائدة، وفي هذه الحالة تكون تكلفة الإحلال هي تكلفة إعادة إنشاء المبنى أو إيجاد نسخة طبق الأصل منه بدلاً من الإحلال بتوفير مبنى حديث مكافئ له. ويجب أن تبين تكلفة الإحلال جميع التكاليف المصاحبة مثل قيمة الأرض، والبنية التحتية، ورسوم التصاميم، وتكاليف التمويل التي يتحملها المشارك في السوق عند إنشائه لأصل مكافئ.

6

توجد إرشادات إضافية في وثيقة المعلومات والإيضاحات الفنية 1- التدفق النقدي المخصوم (القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية) - تم نشرها من قبل مجلس معايير التقييم الدولية IBSN 978-0-9569313-4-4

7

توجد إرشادات إضافية في وثيقة المعلومات والإيضاحات الفنية رقم 2 عن أسلوب التكلفة للأصول غير المموسة، تم نشرها من قبل مجلس معايير التقييم الدولية IBSN 978-0-978-0-9569313-1-3

24. بعد ذلك يتم إدخال التعديلات والتسويات اللازمة على تكلفة الأصل الحديث المكافئ (المساوي) لأغراض حساب التقادم. والغرض من ذلك هو تقدير النقص في قيمة العقار موضوع التقييم بالنسبة لمشتري محتمل مقارنة بالأصل الحديث المكافئ. وعند حساب التقادم، يؤخذ في الحسبان الحالة المادية للعقار موضوع التقييم، ووظيفته، والمنفعة الاقتصادية له مقارنة بالأصل المكافئ الحديث.

المعيار 233 - العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء

المحتويات	الفقرات
المتطلبات	1
نطاق العمل	3-2
التنفيذ	4
إعداد التقارير	5
تاريخ النفاذ	6
التعليق والشروح	ت
العقارات الاستثمارية	ت 1 - ت 3
أساليب التقييم	ت 4 - ت 10
معطيات التقييم	ت 11
اعتبارات خاصة لإعداد التقارير المالية	ت 12
اعتبارات خاصة للتقييم لأغراض الإقرض المضمون	ت 13

المتطلبات

1. تُطبق المبادئ الواردة في المعايير العامة والمعيار رقم (230) الخاص بحقوق الملكية العقارية على تقييم العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء. ويتضمن هذا المعيار التعديلات والمتطلبات الإضافية فقط أو أمثلة معينة لكيفية تطبيق المعايير العامة على التقييمات التي ينطبق عليها هذا المعيار.

نطاق العمل (المعيار رقم 101)

2. امتثالاً لشرط تحديد نطاق البحث والاستقصاء وطبيعة ومصدر المعلومات التي يُعتمد عليها في المعيار رقم (101)، فقرة 2 (ز) و(ح) على التوالي، يجب شرح وتفسير الأمور الآتية:

- مصدر المعلومات عن المبنى المقترح، مثل تحديد طبيعة المخططات والمواصفات التي ستستخدم لبيان قيمة المشروع المكتمل،
- مصدر المعلومات عن الانشاءات والتكاليف الأخرى المطلوبة لإتمام المشروع.

3. تتضمن الأمثلة الخاصة بالافتراضيات النمطية أو الخاصة التي يلزم الاتفاق عليها وتأكيد لها لتكون وفق المعيار رقم (101)، فقرة 2 (ط) ما يلي:

- استكمال المبنى وفقاً للمخططات والمواصفات التي جرى تحديدها،

- استيفاء الشروط المحددة سلفاً في عقود الإيجار المتفق عليها للمبنى المكتمل والالتزام بها.

التنفيذ (المعيار رقم 102)

4. لا توجد أي متطلبات إضافية للعقارات الاستثمارية تحت الانشاء.

إعداد التقارير (المعيار رقم 103)

5. إضافة إلى متطلبات المعيار رقم (103) بشأن إعداد التقارير والمعيار رقم (230) الخاص بالحقوق العقارية، يتعين أن يتضمن تقرير تقييم العقارات الاستثمارية تحت الانشاء إشارات مناسبة للأمور الواردة في نطاق العمل وفقاً للفقرتين 2، 3 أعلاه. ويجب أن يتضمن التقرير كذلك تعليقا وشروحا لما يلي، أينما يكون ذلك مناسباً لغرض التقييم:

- إفادة بأن المشروع تحت الانشاء،
- وصف للمشروع،
- وصف لمرحلة التطوير التي تم الوصول إليها، والتكلفة التقديرية للاستكمال ومصدر هذا التقدير،
- تحديد طبيعة المخاطر المتبقية المرتبطة بالمشروع، وتوصيفها توصيفاً كمياً، إن أمكن ذلك، والتمييز بين المخاطر المتعلقة بتحقيق الدخل من القيمة الإيجارية ومخاطر الانشاء،
- وصف لكيفية تأثير المخاطر في التقييم،
- المعطيات والآراء الأساسية في التقييم والافتراضات التي وضعت لتحديد ذلك،
- ملخص عن حالة وأوضاع العقود الرئيسية القائمة، إن اقتضت الضرورة.

تاريخ النفاذ

6. يسري هذا المعيار في الأول من يناير/كانون الثاني 2014م، ويُوصى بالعمل به قبل هذا التاريخ.

التعليق والشروح

العقارات الاستثمارية

1. العقار الاستثماري هو عبارة عن أرض، أو مبنى، أو جزء من مبنى، أو الاثنان معاً يملكهما مالك واحد؛ من أجل الحصول على إيجارات، أو من أجل رفع القيمة الرأسمالية، أو الاثنان معاً، ولكنه ليس من أجل:
(أ) الاستخدام في إنتاج أو توريد سلع، أو خدمات، أو أغراض إدارية،
(ب) البيع في السياق المعتاد للنشاط.
2. يجوز أن يكون المالك حائزاً لحصة أو له مصلحة رئيسية أو ثانوية في العقار الاستثماري. وللاطلاع على المزيد من توصيفات أنواع الحقوق في العقارات والمبادئ التي تطبق عند تقييمها، انظر المعيار رقم (230) بشأن الحقوق العقارية. ويتناول هذا المعيار الموقف الخاص بالعقار الاستثماري الذي يكون في طور البناء في تاريخ التقييم.
3. قد تُطلب تقييمات العقارات الاستثمارية المستكملة جزئياً لأغراض مختلفة من بينها ما يلي:
 - عمليات الاستحواذ والدمج، وبيع الشركات، أو أجزاء منها،
 - ضمان القرض،
 - التقاضي،
 - إعداد التقارير المالية.

أساليب التقييم

4. يقدم هذا المعيار المبادئ التي يجب مراعاتها عند تقدير القيمة السوقية لعقار استثماري تحت الإنشاء. وقد تمت مناقشة القيمة السوقية بالتفصيل في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية، وبإيجاز تهدف القيمة السوقية إلى تقدير الثمن المدفوع والمقبوض في إطار تبادل افتراضي للعقار المكتمل جزئياً في السوق عند تاريخ التقييم.
5. عادةً ما يتم نقل عدد قليل من ملكية العقارات الاستثمارية بين المشاركين في السوق وهي في حالة اكتمال جزئي، باستثناء أن يكون ذلك جزءاً من نقل ملكية المنشأة المالكة، أو أن يكون البائع معسراً أو يواجه الإعسار؛ وبالتالي يكون غير قادر على استكمال المشروع. وحتى، وهذا غير مرجح، إن وُجد دليل على نقل ملكية عقار استثماري آخر مكتمل جزئياً في وقت قريب من تاريخ التقييم، ستختلف بالتأكيد درجة الاستكمال حتى لو كانت العقارات متشابهة.
6. في ظل غياب دليل مقارنة مباشر للمبيعات، يجب أن تقدر القيمة باستخدام أسلوب أو أكثر من أساليب التقييم المعتمدة على السوق.

وتستخدم هذه الأساليب معلومات من مصادر متنوعة تتضمن:

- دليل مبيعات عقارات قابلة للمقارنة في مواقع مختلفة أو في ظروف متباينة مع تعديلات وتسيويات لحساب مثل هذه الفروق،
- دليل مبيعات لعقارات قابلة للمقارنة تمت المتاجرة بها في ظروف اقتصادية مختلفة مع تعديلات وتسيويات لحساب مثل هذه الفروق،
- تنبؤات خاصة بالتدفقات النقدية المخصومة (القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية) أو رسملة للدخل مدعومة ببيانات مقارنة من السوق عن تكاليف البناء، وشروط الإيجار، وتكاليف التشغيل، وافتراضات النمو، ومعدلات الخصم والرسملة، وغيرها من المعطيات الأساسية الأخرى.

7. تبين القيمة السوقية للعقار الاستثماري المكتمل جزئياً توقعات المشاركين في السوق بشأن قيمة العقار عند اكتماله، ناقصاً منها استقطاعات (خصومات) مقابل التكاليف المطلوبة لاستكمال المشروع والتعديلات والتسيويات المناسبة للأرباح والمخاطر. ويجب أن يبين التقييم وجميع الافتراضات الأساسية المستخدمة في التقييم أوضاع السوق في تاريخ التقييم.

8. من غير الملائم تقدير القيمة السوقية لعقار استثماري مكتمل جزئياً فقط من خلال الرجوع إلى مخطط المشروع أو دراسة الجدوى المعدة عند بدء المشروع. وبمجرد ابتداء المشروع؛ يصبح ذلك أداة غير موثوقة لقياس القيمة حيث إن المعطيات تصبح قديمة وتاريخية. وبالتالي لا يفضل استخدام أسلوب يستند إلى تقدير النسبة المئوية لاكمال المشروع قبل تاريخ التقييم لتحديد القيمة السوقية الحالية.

9. إذا كان الوقت المطلوب من تاريخ التقييم لاستكمال بناء عقار استثماري جديد هو الوقت الذي تحدث فيه التدفقات النقدية المتوقعة على مدار فترة من الزمن، وإذا كان من المتوقع أن تكون التكلفة الزمنية للنقود عاملاً مهماً، فمن الأفضل استخدام أسلوب التدفق النقدي المخصوم (القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية) الذي يبين التوقيت المحتمل لهذه التدفقات النقدية.

10. من الجائز تقييم عقار استثماري في طور البناء باستخدام نموذج تدفقات نقدية اسمية أو حقيقة⁸، وهدف كل من النموذجين هو تقدير القيمة على أساس افتراض خاص بأن العقار مكتمل، وهي القيمة التي يتم عمل الخصومات المناسبة فيها لكي يتم تقدير قيمة العقار في وضعه الحالي. ويكون البديل الأفضل هو المعمول به في السوق لفئة العقار في تاريخ التقييم. ويجب ألا يتم استخدام معطيات نموذج واحد في

8 توجد إرشادات إضافية في وثيقة المعلومات والإيضاحات الفنية 1- التدفق النقدي المخصوم (القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية) - أصدرها مجلس معايير التقييم الدولية 4-4-9569313-0-978 ISBN

نموذج آخر كما يجب أن يوضح التقرير الأسلوب المتبع.

معطيات التقييم

11. تتباين معطيات التقييم الدقيقة المستخدمة حسب نموذج التقييم المستخدم ولكنها تتضمن عادة المعطيات الواردة في هذا الجزء. وتتغير المعطيات اعتماداً على استخدام معطيات تدفقات نقدية اسمية أو حقيقية، انظر الفقرة (ت10) أعلاه. وتشمل المعطيات النمطية ما يلي:

(أ) عقار مكتمل

قد تُبنى قيمة العقارات المكتملة على الافتراض الخاص للقيم الحالية بأنه قد تم استكمال العقار وفقاً للمواصفات الحالية في تاريخ التقييم، أو على القيمة المتوقعة لعقار عند اكتماله؛ أي القيمة المتوقعة للعقار في التاريخ الذي يتوقع فيه أن يكون مكتملاً. ويجب توخي الحذر لضمان أن معدل الخصم المستخدم يتناسب مع أسلوب التقييم والافتراضات المستخدمة.

(ب) الإيجار

إذا لم يتم تحديد مستأجري العقار بعد اكتماله، يجب احتساب مخصص مقابل الوقت المستغرق والتكاليف التي يمكن تحملها حتى يتم شغل العقار بشكل مستقر، أي الفترة المطلوبة للتوصل إلى مستويات إشغال واقعية طويلة الأجل. ويمكن أن تتضمن التكلفة خلال هذه الفترة أتعاب، وتسويق، وحوافز، وصيانة، ومصاريف خدمات غير قابلة للاسترداد. وإذا ما وجدت عقود تأجير مرتبطة بالمشروع أو جزء منه عند اكتماله، يجب أن تدخل هذه العقود في التقييم.

(ج) تكاليف الإنشاءات

تظهر منفعة أي عمل ينفذ قبل تاريخ التقييم في القيمة، لكنها لا تحدد تلك القيمة، وبالمثل فإن المدفوعات السابقة وفق عقد البناء الفعلي قبل تاريخ التقييم ليست لها علاقة بالقيمة الحالية. وفي المقابل، فإن المبالغ المتبقية التي ينبغي دفعها لأي عقد بناء ملزم موجود في تاريخ التقييم تكون غالباً الدليل الأفضل على تكاليف البناء المطلوبة لإكمال المشروع. لكن إن كانت هناك مخاطر جوهرية نتيجة عدم الوفاء بالعقد بسبب نزاع أو إفسار أحد الأطراف، فمن الأفضل استخدام تكلفة التعاقد مع مقول جديد لإتمام العمل المتبقي. وإن لم يكن هناك عقد محدد السعر، عندئذ من الأفضل استخدام التكلفة المتوقعة التي تبين التوقع المعقول للمشاركين في السوق في تاريخ التقييم للتكاليف في التواريخ المتوقعة تحمل التكاليف فيها.

(د)

تكاليف التمويل

تمثل هذه التكاليف تكلفة تمويل المشروع من الاستحواذ حتى السداد المتوقع للقرض. ولأن المقرض يدرك أن المخاطر خلال فترة البناء تختلف اختلافاً كبيراً عن المخاطر بعد الانتهاء من البناء، يجب دراسة تكلفة التمويل خلال كل فترة بشكل منفصل. وحتى لو كانت المنشأة تمويل المشروع تمويل ذاتياً، ينبغي السماح باستخدام معدلات الفائدة المناسبة في السوق لتبين تكلفة التمويل التي يمكن أن يحصل عليها مشتر مماثل للعقار في السوق في تاريخ التقييم.

(هـ)

التكاليف الأخرى

هذه التكاليف تتضمن التكاليف القانونية والمهنية المعقولة التي يتكبدها مشتر عند إكمال البناء وتأجير العقار الاستثماري. وما لم تكن هناك عقود تأجير، يجب احتساب مخصص لتكاليف التسويق. ولكن ينبغي استبعاد أي تكاليف يمكن تكبدها في النقل الفعلي لملكية العقار في تاريخ التقييم.

(و)

أرباح ومخاطر المشترين

يجب احتساب مخصص للعائد الذي يطلبه المشتري للعقار الاستثماري المكتمل جزئياً في السوق. ويجب أن يبين ذلك المخاطر المرتبطة بإتمام برنامج البناء وتحقيق الدخل المتوقع أو القيمة الرأسمالية في تاريخ التقييم. ويمكن التعبير عن عائد المشتري بالربح المستهدف إما في شكل مبلغ مقطوع أو عائد نسبة مئوية من التكلفة أو القيمة.

كما يجب تحديد جميع المخاطر المعتبرة وتقييمها. وتتضمن المخاطر النمطية المرتبطة بأي مشروع بناء مكتمل جزئياً الفروق في تكلفة البناء المتبقية، وتكاليف التمويل، وبرنامج الإنشاءات. أما المخاطر الإضافية المرتبطة بالعقارات الاستثمارية فتشمل التقلبات في قيمة المشروع المكتمل بين بدايته واستكمالها، والوقت المطلوب للحصول على مستأجرين والوصول إلى دخل مستقر. ويجب تحديد طبيعة المخاطر المرتبطة بتوليد الدخل من العقار بعد اكتماله وتقييمها بشكل منفصل عن المخاطر المرتبطة باستكمال الإنشاءات. وإذا كانت معطيات التقييم تبين القيم والتكاليف الحالية، يجب النظر أيضاً في مخاطر هذه التغيرات بين تاريخ التقييم وتاريخ الإتمام المتوقع. أما إذا كانت معطيات التقييم معتمدة على قيم وتكاليف متوقعة، يجب النظر في مخاطر انعدام دقة هذه التوقعات.

وعلى نحو بديل، إذا تم استخدام طريقة التدفق النقدي المخصوم (القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية) للوصول إلى التقييم، عندئذ، يكون معدل الخصم هو المعدل الأدنى للعائد الذي يطلبه المشتري النمطي (المعتاد) في السوق.

ولا علاقة للربح الذي تتوقعه المنشأة في بداية مشروع التطوير بتقييم الحق (الحصة) في هذا المشروع بمجرد أن تبدأ الإنشاءات ويجب أن يبين التقييم هذه المخاطر المتبقية في تاريخ التقييم، وكذلك الخصم أو العائد الذي قد يطلبه مشتري المشروع المكتمل جزئياً لاستكمالها على نحو ناجح.

(ز) اعتبارات أخرى

عند تغير حالة السوق منذ بداية المشروع، فإن المشروع تحت الإنشاء قد لا يمثل الاستخدام الأعلى والأفضل للأرض. وفي مثل هذه الحالة تكون تكاليف استكمال المشروع المقترحة غير مناسبة حيث إن المشتري في السوق أما أن يهدم أي هياكل مكتملة جزئياً أو يقوم بتعديلها لمشروع بديل. ويجب أن تبين قيمة العقار الاستثماري طور الإنشاء القيمة الحالية للمشروع البديل والتكاليف والمخاطر المرتبطة باستكمال المشروع.

اعتبارات خاصة لإعداد التقارير المالية

12. يتم إعداد القوائم المالية على افتراض أن المنشأة هي مؤسسة عاملة ومستمرة في النشاط، انظر المعيار رقم (300) -التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية فقرة (4). وبالتالي جرت العادة أن يتم افتراض أن أي عقود، على سبيل المثال، عقود البناء أو إيجار العقارات، تنتقل إلى المشتري في تبادل افتراضي حتى وإن كانت هذه العقود غير قابلة للنقل في مبادلة فعلية. ويستثنى من ذلك وجود مخاطر غير عادية تتمثل في عجز الطرف المتعاقد عن الوفاء بالتزاماته في تاريخ التقييم.

اعتبارات خاصة للتقييم لأغراض الإقراض المضمون

13. كما هو مبين في المعيار رقم (310) تقييم الحقوق العقارية لأغراض الإقراض المضمون، فإن الأساس الصحيح للتقييم لغرض الإقراض المضمون هو القيمة السوقية، لكن عند حساب قيمة أي عقار تحت الإنشاء كضمان؛ يجب اعتبار أن العديد من العقود تصبح باطلة أو قابلة للإلغاء في حال خضوع أحد الأطراف لإجراءات الإعسار الرسمية. وبالتالي من غير الملائم افتراض تحقق منفعة من عقود البناء، والكفالات، والضمانات المرتبطة بذلك لمشتري المشروع المكتمل جزئياً. وبالمثل في عقد الإيجار، ينبغي الحذر عند افتراض أن أي منفعة من عقد يتم إبرامه من قبل المقترض الذي يتصرف كمؤجر يمكن أن تنتقل إلى المشتري.

المعيار 250 - الأدوات المالية

المحتويات	الفقرات
المتطلبات	1
نطاق العمل	3-2
التنفيذ	4
إعداد التقارير	6-5
تاريخ النفاذ	7
التعليق والشروح	ت
مقدمة	ت 1 - ت 4
أسواق الأدوات المالية	ت 5 - ت 8
مخاطر الائتمان	ت 9 - ت 10
مخاطر الائتمان الخاص	ت 11 - ت 12
السيولة ونشاط السوق	ت 13 - ت 15
معطيات التقييم	ت 16 - ت 19
أساليب التقييم	ت 20 - ت 22
أسلوب السوق	ت 23 - ت 25
أسلوب الدخل	ت 26 - ت 29
أسلوب التكلفة	ت 30
إرشادات إضافية	ت 31
بيئة الرقابة	ت 32 - ت 36

المتطلبات

1. 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.

نطاق العمل (المعيار رقم 101)

2. عندما تقوم الشركة القابضة بعمل تقييمات الهدف منها هو استخدامها من قبل مستثمرين خارجيين، أو سلطات تنظيمية، أو منشآت أخرى امتثالاً لمتطلبات تأكيد هوية وحالة ووضع المقيم من حيث الاستقلالية كما وردت في المعيار رقم (101) فقرة (أ)، عندئذٍ ينبغي الإشارة إلى بيئة الرقابة (انظر فقرات التعليق والشروح ت31-35 أدناه).

3. امتثالاً لمتطلب تحديد طبيعة الأصول أو الالتزامات التي يتم تقييمها كما ورد في المعيار رقم (101) فقرة 2 (د)، يجب تناول الأمور التالية:

- الفئة أو الفئات التي تنتمي لها الأداة التي يتم تقييمها،
- هل سيكون التقييم لأدوات منفردة، أو لمحفظة أدوات متطابقة أو لمحفظة كاملة من الأصول.

التنفيذ (المعيار رقم 102)

4. لا توجد أي متطلبات إضافية للأدوات المالية.

إعداد التقارير (المعيار رقم 103)

5. امتثالاً لشرط الإفصاح عن الأسلوب والمنهجية المتبعة للتقييم كما ورد في المعيار رقم (103)، فقرة 5(ل)، يجب تحديد التفاصيل المناسبة عند إعداد التقرير، ويختلف ذلك باختلاف فئة الأداة المالية. ويجب توفير معلومات كافية لمساعدة المستخدمين على فهم طبيعة كل فئة من فئات الأداة التي تُقِيم، بالإضافة إلى العوامل الأساسية التي تؤثر في القيم. وينبغي تجنب المعلومات التي لا تضيف الكثير إلى فهم المستخدمين لطبيعة الأصول أو تلك التي تجعل العوامل الأساسية التي تؤثر في القيمة مبهمّة. وعند تحديد مستوى الإفصاح المناسب يجب النظر في التالي:

- الأهمية النسبية
- هي قيمة أداة أو فئة من الأدوات بالنسبة لإجمالي قيمة أصول أو التزامات الشركة القابضة أو المحفظة التي يتم تقييمها.
- عدم اليقين
- قد لا تكون قيمة أداة من الأدوات مؤكدة تأكيداً يقينياً بصورة جوهرية في تاريخ التقييم نتيجة طبيعة الأداة، أو النماذج أو المعطيات المستخدمة، أو الأوضاع الشاذة في السوق. ويجب الإفصاح عن سبب أو طبيعة عدم اليقين إن كان له أثر جوهري.
- التعقيد
- بالنسبة للأدوات المعقدة، من الملائم إعداد وصف مفصل لطبيعة الأداة والعوامل التي تؤثر في القيمة.
- القابلية للمقارنة

قد تختلف الأدوات التي لها أهمية خاصة لدى المستخدمين بمرور الوقت. وتزداد فائدة تقرير التقييم أو أي مرجع آخر للتقييم إذا كان يبين طلبات المستخدمين للمعلومات عند تغير أوضاع السوق. ولكي تكون المعلومات المطروحة مجددة يجب أن تكون قابلة للمقارنة مع فترات سابقة.

• الأصول الأساسية

- إذا كانت التدفقات النقدية لأداة ناتجة أو مضمونة من أصول أساسية معينة، فإن المعلومات عن العوامل التي تؤثر في القيمة الحالية لهذه الأصول تساعد المستخدمين على فهم القيمة المقدرة للأداة.
6. عند تقييم الأدوات المالية لإدراجها في تقرير مالي يعد وفق معايير إعداد التقارير المالية الدولية، فإن المعيار رقم (7) من هذه المعايير يتطلب إفصاح محدد حسب تصنيف الأداة داخل التسلسل الهرمي لمعطيات التقييم، انظر المعيار رقم (300)- التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية

تاريخ النفاذ

7. يسري هذا المعيار في الأول من يناير/كانون الثاني 2012م، ويوصى بالعمل به قبل هذا التاريخ.

التعليق والشروح

مقدمة

1. الأداة المالية هي عقد ينشئ حقوقاً والتزامات بين أطراف محددة لتحصيل أو دفع نقود، أو أي مقابل مالي آخر، كما إنها قد تكون أداة حقوق ملكية. وقد يقتضي العقد بأن يتم التحصيل أو الدفع في تاريخ معين أو قبله، أو بعد حدث معين. وتُعرف أداة حقوق الملكية بأنها عقد ينشئ حق ملكية متبقي في أصول المنشأة بعد خصم كافة التزاماتها ذات الصلة.

2. يُطلب تقييم الأدوات المالية لأغراض مختلفة، على سبيل المثال وليس الحصر، ما يلي:

- عمليات الاستحواذ والدمج، وبيع الشركات، أو أجزاء منها،
- إعداد التقارير المالية،
- المتطلبات التنظيمية، وبصفة خاصة الاشتراطات الخاصة بالقدرة على الوفاء بالالتزامات المصرفية؛
- المخاطر الداخلية وإجراءات الامتثال؛
- تحديد قيمة الأصول الصافية لصناديق شركات التأمين،
- التسعير وقياس أداء صناديق الاستثمار.

3. من الممكن تقسيم الأدوات المالية على نطاق واسع إلى "أدوات نقدية" وتتضمن القروض، والودائع، والأوراق، والسندات، و"أدوات مشتقة"، وهي التي تحقق عائداً من واحد أو أكثر من الأصول الأساسية.

4. يجب فهم الأداة محل التقييم فهماً شاملاً لتحديد المعلومات السوقية المناسبة المتاحة لأدوات أخرى مطابقة أو مماثلة أو ومن ثم تقييمها. وتتضمن مثل هذه المعلومات أسعار معاملات نُفِذت مؤخراً لأداة مطابقة أو مشابهة، أو عروض الأسعار من السماسرة، أو من جهات تحديد الأسعار، أو مؤشرات أو أي معطيات أخرى في عملية التقييم مثل منحنى سعر الفائدة أو تقلبات الأسعار.

أسواق الأدوات المالية

5. يتم الاتجار بالأدوات ذات السيولة مثل الأسهم في شركة كبرى، أو السندات الحكومية، أو العقود الآجلة لسلع معروفة في البورصات الرئيسية حيث تتاح الأسعار في الوقت الحقيقي لكل المشاركين النشطين في السوق من خلال منافذ إعلامية مختلفة. وتتم المتاجرة أيضاً في البورصات ببعض الأدوات المشتقة ذات السيولة مثل عقود البيع والشراء الآجلة أو عقود السلع الآجلة.

6. لا يتم الإتجار في البورصات العالمية بأنواع متعددة من الأدوات مثل الأدوات المشتقة أو الأدوات التي لا تتمتع بصفة السيولة النقدية، ويُلاحظ أن لهذه الأدوات درجات متباينة من انعدام السيولة.

ويتم التفاوض بشأن المتاجرة في هذه الأدوات داخل ما يسمى بالسوق الثانوية أو غير الرسمية (تعامل خارج البورصة الرسمية) - تسمى أيضاً السوق الموازية أو معاملات خارج المقصورة.

7. على الرغم من أن الحجم الشامل لسوق الأدوات المتداولة خارج المقصورة (في السوق الموازية) يفوق بمرات عديدة حجم تلك التي تتم المتاجرة فيها في البورصات الرسمية، إلا إن حجم المعاملات التجارية يتباين بدرجة كبيرة، وتتم بعض عمليات المقايضة الشائعة والتقليدية في عقود آجلة (مبادلة سعر ثابت بسعر متغير) يومياً بأحجام كبيرة، في حين تنعدم بعض عمليات المقايضة والمبادلات التي تم التحدث بشأنها بعد إتمام المعاملة المبدئية، وذلك بسبب أن شروط العقد تمنع التنازل (نقل الحق والالتزام) أو بسبب عدم وجود سوق لهذا النوع من الأدوات.

8. من المرجح أن تكون تقنيات التقييم أكثر طلباً بالنسبة للأدوات التي يتم الاتجار بها في الأسواق الموازية (خارج المقصورة) أو تلك التي يتم الاتجار بها في البورصة العامة عندما لا تكون السوق الثانوية نشطة. وتمثل هذه هي الظروف المحور الرئيسي لهذا المعيار.

مخاطر الائتمان

9. يعد فهم مخاطر الائتمان جانباً مهماً من جوانب تقييم أدوات الدين. ويجب دراسة العوامل العامة عند تحديد وقياس مخاطر الائتمان والتي تتضمن ما يلي:

• مخاطر الطرف الآخر

لا تقتصر القوة المالية للمُصدر (جهة الإصدار) أو لأي جهة داعمة للائتمان على النظر في التسلسل التاريخي للتداول والربحية للمنشأة الاقتصادية المعنية فقط بل يُؤخذ في الاعتبار أداء وتوقعات قطاع الصناعة بشكل عام.⁹

• تحديد الأولوية والترتيب

يعتبر تحديد أولوية الأداة أمر في غاية الأهمية عند تقييم مخاطر الإعسار. وقد يكون لأدوات أخرى الأولوية على أصول المُصدر أو التدفقات النقدية التي تدعم الأداة.

• الرفع المالي

يؤثر مبلغ القرض المستخدم لتمويل الأصول التي يشتق منها عائد على تذبذب العوائد بالنسبة للمُصدر كما يمكن أن يؤثر ذلك على مخاطر الائتمان أيضاً.

• جودة الأصل الضامن (الضمانة التي في صورة أصول)

ينبغي النظر في الأصول التي يرجع عليها مالك الأداة في حالة التخلف عن السداد. ويتعين، على وجه الخصوص، أن نفهم هل الرجوع على أصل ما يشمل جميع أصول المُصدر أم أصول محددة فقط.

⁹ لدى المجلس مشروع حالي لوضع إرشادات حول تسويات تقييم الأرصدة الدائمة والمدينة، ومن المتوقع صدور المسودة الخاص بذلك في 2013. للمزيد من المعلومات، يرجى زيارة موقع مجلس معايير التقييم الدولية www.ivsc.org

وكلما زادت قيمة وجودة الأصول التي تلجأ إليها أي منشأة في حالة الإعسار، قلت مخاطر انتمان الأداة

• **اتفاقات المقاصة والتسوية**

عندما تكون الأدوات المشتقة في إطار حيازة مشتركة بين أطراف مقابلة، يمكن تقليل مخاطر الانتمان بعقود مقاصة تحد من الالتزامات الخاصة بصافي قيمة المعاملات، أي إذا أصبح أحد الأطراف معسراً يكون للطرف الآخر الحق في مقاصة المبالغ المستحقة للطرف المعسر مقابل المبالغ المستحقة بموجب أدوات أخرى.

• **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 عوضاً عن الخسائر المحملة على الأصول الأساسية، وبالتالي تقل المخاطر عن الأدوات الممتازة. وعندما تكون الحماية على شكل ضمان، أو عقد تأمين، أو عقود مبادلة للديون في حالة التخلف عن السداد؛ يجب 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 مقدم الضمان قد ضمن العديد من الأوراق المالية للديون المضمونة، فإن مخاطر عدم الأداء تزداد بدرجة كبيرة.

10. بالنسبة للأطراف التي تتاح لها معلومات محدودة، ينبغي النظر في المعلومات الأخرى المتاحة للمنشآت التي لديها خصائص مخاطر مشابهة. ويمكن لمؤشرات الائتمان المنشورة أن تساعد في هذه العملية. وإذا وجدت عمليات متاجرة ومبادلة ثانوية في ديون مهيكلة، عندئذٍ يمكن الحصول على بيانات كافية من السوق تقدم الأدلة والشواهد لإجراء التعديلات والتسويات المناسبة فيما يتعلق بالمخاطر. ويجب أن تؤخذ الحساسيات المتباينة للالتزامات المختلفة إزاء مخاطر الائتمان في الحسبان عند تقييم أفضل مصدر يقدم بيانات ومعلومات انتمان مناسبة. وتعتمد التعديلات والتسويات الخاصة بالمخاطر أو هامش الائتمان على المبلغ الذي يطلبه المشارك في السوق لأداة محددة.

مخاطر الائتمان الخاص

11. نظراً لأن مخاطر الائتمان المرتبطة بالالتزام ما تعتبر مهمة بالنسبة لقيمة هذا الالتزام، فقد يبدو أن تسير الأمور على هذا المنوال عند تقييم الفائدة المحددة من قبل مُصدر الالتزام؛ لأن مخاطر الائتمان على المُصدر وثيقة الصلة بقيمة هذه المخاطر في أي عملية تحويل لهذا الالتزام. وعندما تقتضي الضرورة نقل الالتزام بغض النظر عن أي قيود ومعوقات فعلية مفروضة على قدرة الأطراف المقابلة للقيام بذلك، فعلى سبيل المثال لأغراض الامتثال لمتطلبات إعداد التقارير المالية، نجد أن 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 أن مُصدر الالتزام لا تكون لديه القدرة على تحويل الالتزام ويمكنه فقط أن يقوم بتسويته مع الطرف المقابل.

12. عند إجراء تعديلات وتسويات من أجل الائتمان الخاص، من المهم دراسة طبيعة الضمانة المتاحة للالتزامات التي يجري تقييمها. وعادةً ما تعمل الضمانة المقدمة على نحو منفصل قانونياً عن المُصدر على الحد من مخاطر الائتمان. وإذا كانت الالتزامات خاضعة لإجراءات ضمان يومية، عندئذٍ لا تكون هناك حاجة إلى إدخال تعديلات وتسويات جوهرية بشأن مخاطر الائتمان الخاص لأن الطرف المقابل محمي من الخسارة في حالة عدم السداد. لكن الضمانة المقدمة لطرف ما لا تكون متاحة للأطراف الأخرى. وبالتالي، فعلى الرغم من أن بعض الالتزامات المضمونة لا تخضع لمخاطر ائتمان كبيرة، فإن وجود الضمانة يؤثر في مخاطر ائتمان الالتزامات الأخرى.¹⁰

السيولة ونشاط السوق

13. 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 أمر مهم في تحديد أسلوب التقييم الأكثر ملاءمة.

14. يمكن التمييز بين السيولة ونشاط السوق، ذلك أن سيولة أصل هي مقياس لمدى سهولة وسرعة تحويله مقابل قيمة نقدية أو ما في حكمها. أما نشاط السوق فهو مقياس لحجم التداول خلال فترة زمنية معلومة وهو مقياس نسبي أكثر من كونه مقياساً مطلقاً، انظر الإطار العام لمعايير التقييم الدولية.

15. على الرغم من انعدام السيولة والمستويات المنخفضة لنشاط السوق تعد مفاهيم منفصلة، فإنها تمثل تحديات للتقييم نتيجة النقص في بيانات السوق المناسبة، سواء 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 على المعطيات استناداً إلى أدلة المعاملات الأخرى لتبين إما التغيرات في السوق أو الخصائص المختلفة للأصل.

¹⁰ يتم النظر بعين الاعتبار في المزيد من الإرشادات بشأن مخاطر الائتمان الخاصة في تسويات التقييم الخاصة بالأرصدة الدائنة والمدينة المشار إليها سابقاً.

معطيات التقييم

16. باستثناء الأدوات السائلة التي يتم الاتجار فيها في البورصات العامة التي تكون فيها الأسعار الجارية قابلة للملاحظة وسهلة الوصول من قبل جميع المشاركين في السوق، قد تأتي معطيات التقييم أو مصادر البيانات من مصادر مختلفة. ومن مصادر المعطيات المستخدمة والشائعة، وعروض أسعار السماسرة والوسطاء وخدمات التسعير المتفق عليها.
17. على الرغم من أن عروض أسعار السماسرة والوسطاء لا يعتمد عليها مثل الأدلة والشواهد الخاصة بالنشاط المعاصر للتبادل التجاري والتداول، إلا إنه عندما لا تكون هذه المعلومات متاحة، فإن عروض أسعار السماسرة والوسطاء يمكن أن تقدم الأدلة والشواهد التالية من حيث الأفضلية لكيفية تسعير المشاركين في السوق لأصل من الأصول. وأياً ما كان الأمر، تتضمن المشكلات المرتبطة بعروض أسعار السماسرة والوسطاء والتي يمكن أن تؤثر في مصداقيتها كأحد معطيات التقييم ما يلي:
- رغبة السماسر، كما جرت العادة، في تفعيل الأسواق وتقديم عروض فيما يتعلق بالأدوات الأكثر شيوعاً، وقد لا يوفر تغطية للأدوات الأقل سيولة. ونظراً لأن السيولة تقل بمرور الوقت في الغالب، قد يكون من الصعب إيجاد عروض أسعار للأدوات الأقدم عهداً.
 - ينصب اهتمام التجار الأساسي على التعامل والمتاجرة وليس على دعم عملية التقييم، حيث لا يوجد دافع لهم 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.
 - وجود مشكلة تضارب مصالح جوهرية عندما يكون السماسر هو الطرف المقابل لأداة من الأدوات.
 - عادة ما يكون لدى السماسرة والوسطاء الحافز لإسداء المشورة المعتبرة للعملاء المشتريين بطريقة تُظهر الجوانب الإيجابية في الأدوات المطروحة.
18. تعمل خدمات التسعير المتفق عليها من خلال جمع المعلومات السعرية عن أداة من العديد من المشاركين. وتبين هذه الخدمات مجعماً من عروض الأسعار من مصادر مختلفة بتعديل إحصائي أو بدونه لتبين الانحرافات المعيارية أو توزيع عروض الأسعار.
19. تتغلب خدمات التسعير المتفق عليها على مشاكل تضارب المصالح المرتبطة بالسماسرة 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 إحصائياً بواسطة مقدمها لمعرفة درجة الاعتماد عليها في عملية التقييم.

أساليب التقييم

20. يتم تقييم العديد من أنواع الأدوات، خاصة تلك التي يتم الاتجار بها في البورصات، على وتيرة واحدة باستخدام نماذج تقييم بالحاسب الآلي وتستخدم اللوغاريتمات لتحليل معاملات السوق والوصول إلى تقييم الأصل المطلوب.

وغالباً ما ترتبط هذه النماذج بمنصات التداول. وتناول مثل هذه النماذج بالتفصيل يتعدى نطاق هذه المعايير، ولكنها تحدد سياق استخدام نماذج وأساليب التقييم غير الآلية أو شبة الآلية الأخرى وإعداد التقارير.

21. تستند معظم أساليب التقييم المستخدمة في الأسواق المالية، سواء أكانت آلية أو يدوية، في الغالب على الأساليب الوارد وصفها في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية، وهي أسلوب السوق، وأسلوب الدخل، وأسلوب التكلفة. ويصف هذا المعيار الأساليب الشائعة الاستخدام والأمور التي يجب أخذها في الاعتبار أو المعطيات اللازمة عند تطبيق هذه الأساليب.

22. يجب التأكد عند استخدام أسلوب تقييم أو نموذج معين أنه يتناسب تماماً مع معلومات السوق الملاحظة بطريقة دورية. وهذا يضمن أن النموذج يبين ظروف السوق الحالية ويحدد طبيعة نقاط الضعف والقصور الممكنة. وعند تغير ظروف السوق، يجب تغيير النموذج أو النماذج أو إدخال تعديلات إضافية على التقييمات. ويجب أن تتم هذه التعديلات لضمان أن النتائج موثوقة وتعمل على تحقيق الهدف المنشود من التقييم.

أسلوب السوق

23. 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 مناسبة جديدة، فإن دليل الأسعار المعروضة أو المقدمة يفي بالغرض.

24. على الرغم من عدم وجوب تعديل معلومات الأسعار إن كانت الأداة مطابقة، أو كانت المعلومات حديثة بالقدر الكافي، إلا إنه يجب إجراء بعض التعديلات حينما تكون الحالة غير ذلك. وتتضمن الأمثلة للحالات التي تتطلب إدخال تعديلات وتسويات وعمل ترجيحات للأدلة والشواهد الخاصة بأسعار التداول ما يلي:

- عندما يكون للأداة التي يجري تقييمها خصائص مختلفة عن تلك الأدوات المتاحة أسعارها،
- عندما تكون هناك فروق في حجم أو في مقدار المعاملات المثبتة للأدوات التي يجري تقييمها،
- عندما لا تكون المبادلة والمتاجرة بين أطراف راغبة تتصرف باستقلالية،
- توقيت المبادلة والمتاجرة الذي يتم تحديده بإقفال البورصات.

25. هناك عامل آخر يمكن أن يسبب اختلافاً بين سعر يتم الاتجار به في البورصة والأدوات التي يتم تقييمها، وهو ينشأ عندما يسبب نقل ملكية الأدوات في تكوين حصة مسيطرة أو إمكانية تغيير في نطاق السيطرة.

أسلوب الدخل

26. قد تتحدد قيمة الأداة المالية باستخدام طريقة التدفق النقدي المخصوم (القيمة الحالية للتدفقات المالية المستقبلية)، ويجوز أن تظل هذه القيمة ثابتة أو متغيرة طوال مدة العقد. كما تحدد أو تسمح البنود والشروط الخاص بالأداة بتقدير التدفقات النقدية غير المخصومة. وجرت العادة أن تنص شروط وأحكام الأدوات المالية على ما يلي:

- توقيت التدفقات النقدية، أي متى تتوقع المنشأة تحقيق التدفق النقدي المرتبط بالأداة،
- احتساب التدفقات النقدية، على سبيل المثال، بالنسبة لأداة الدين يكون ذلك هو سعر الفائدة المطبق عليها، أي الكوبون، وبالنسبة للأداة المشتقة، هو عبارة عن كيفية حساب التدفقات النقدية وعلاقتها بالأداة الأساسية أو المؤشرات.
- توقيت وشروط أي خيارات في العقد مثل خيارات البيع أو الشراء، أو الدفعات المقدمة، أو خيارات التمديد أو التحويل.
- حماية حقوق أطراف الأداة، أي الشروط والأحكام المتعلقة بمخاطر الائتمان في أدوات الدين أو الأولوية على الأدوات المحتفظ بها أو الترتيب التالي لها.

27. عند تحديد معدل الخصم المناسب، يجب تقدير العائد المطلوب من الأداة للتعويض عن التكلفة الزمنية للأموال والمخاطر المتعلقة بما يلي:

- شروط وأحكام الأداة، مثال ذلك: أولوية ترتيبها.
- مخاطر الائتمان، أي عدم اليقين بشأن قدرة الأطراف المقابلة على سداد المدفوعات عند استحقاقها،
- سيولة الأداة وقابليتها للتسويق وإمكانية تداولها،
- مخاطر التغييرات في البيئة النظامية أو القانونية،
- الموقف الضريبي للأداة.

28. عندما لا تستند التدفقات النقدية المستقبلية إلى مبالغ ثابتة متعاقد عليها، يجب عمل تقديرات الدخل المحتمل لتوفير المعطيات اللازمة. ويتطلب تحديد معدل الخصم افتراضات بشأن المخاطر. ويجب أن يكون معدل الخصم متوافقاً مع التدفق النقدي، بمعنى إذا كانت التدفقات الضريبية هي عبارة عن مجموع الضرائب؛ عندئذ يشق معدل الخصم من مجموع الأدوات الضريبية الأخرى.

29. اعتماداً على الغرض من التقييم، فإن المعطيات والافتراضات في نموذج التدفق النقدي يجب أن تبين المعطيات والافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق أو تلك التي تستند إلى التوقعات الجارية للطرف المحتفظ بالأداة (الطرف الحائز للأداة) أو أهدافه.

فعلى سبيل المثال إذا كان هدف التقييم هو تحديد القيمة السوقية أو القيمة العادلة كما ورد تعريفها في معايير إعداد التقارير المالية الدولية؛ عندئذٍ يجب أن تبين الافتراضات تلك الافتراضات الخاصة بالمشاركين في السوق، أما إذا كان الغرض هو قياس أداء أصل مقابل مؤشرات استرشادية حددتها الإدارة أو معدل عائد داخلي مستهدف؛ عندئذٍ قد تكون الافتراضات البديلة خياراً ملائماً.

أسلوب التكلفة

30. يطبق مبدأ الاستبدال الموجود في أسلوب التكلفة على تقييم الأدوات المالية من خلال استخدام طريقة المحاكاة. وتقدم هذه الطريقة مؤشراً للقيمة الحالية للأداة أو المحفظة من خلال إعادة إيجاد أو محاكاة المخاطر والتدفقات النقدية في بديل افتراضي أو مصطنع. ويستند هذا البديل إلى تجميع الأوراق المالية والمشتقات البسيطة وذلك من أجل تقدير تكلفة المقاصة أو التحوط، والموقف في تاريخ التقييم. وغالباً ما يجري استخدام محاكاة المحفظة لتبسيط إجراءات تقييم محفظة بها أدوات مالية معقدة (مثل مطالبات تأمين متوقعة أو منتجات مهيكلة/معدة وفق شروط وأغراض خاصة) وذلك بإحلال محفظة أصول مطابقة يسهل تقييمها وبالتالي تكون أكثر كفاءة لإدارة المخاطر بصورة يومية.

إرشادات إضافية

31. يتطلع مجلس معايير التقييم الدولية لإصدار إرشادات إضافية عن تقييم أنواع مختلفة من المشتقات، وقد تم نشر المسودة الأولى عن تقييم مشتقات الأسهم للتعليق عليها من جانب الجمهور في يوليو/تموز 2013م. ويمكن الحصول على المعلومات عن هذه المشاريع من موقع المجلس الإلكتروني: www.ivsc.org

بيئة الرقابة:

32. يتضح بالمقارنة مع فئات الأصول الأخرى أن حجم الأدوات المالية في التداول هائل مقارنة بالعدد القليل نسبياً للمشاركين النشطين في السوق. وتعني طبيعة الأدوات، وحجمها، وتواتر تقييمها من حين لآخر أن التقييم يتم غالباً باستخدام نماذج حاسوبية ترتبط بمنصات التداول. ونتيجة لهذه العوامل، تقوم المنشأة بتقييم أدواتها ذاتياً بانتظام حتى ولو كان التقييم يعتمد عليه أطراف خارجية (مثل المستثمرين أو السلطات التنظيمية). ويُعد تواتر وتكرار التقييم بواسطة الغير من الخبراء المستقلين أقل شيوعاً مقارنة بفئات الأصول الأخرى.

33. ثمة مخاطر هائلة تكتنف عملية التقييم التي تقوم بها الشركة القابضة من حيث الموضوعية والحيادية. فعندما تكون التقييمات من أجل الاستهلاك الخارجي؛ يجب اتخاذ خطوات لضمان وجود بيئة رقابية مناسبة للحد من المخاطر التي تهدد استقلالية التقييم.

34. تتكون البيئة الرقابية من الحوكمة الداخلية وإجراءات الرقابة الموجودة بهدف زيادة ثقة من يعتمد على التقييم في عملية التقييم ونتائجه.

35. كمبدأ عام، ينبغي أن تقوم المكاتب الخلفية بمراجعة وفحص واعتماد التقييمات الصادرة من أقسام السمسة والوساطة وتفعيل أنشطة التسويق في "المكاتب الأمامية" التابعة للمنشأة التي يكون الغرض منها إدراجها في القوائم المالية أو لكي يعتمد عليها الغير. كما يجب أن تكون السلطة النهائية لمثل هذه التقييمات منفصلة ومستقلة تماماً عن وظائف تحمّل المخاطر. وتتنوع الوسائل العملية لفصل المهام والاختصاصات وفقاً لطبيعة المنشأة، ونوع الأداة التي يتم تقييمها، وقيمة فئة معينة من الأدوات بالنسبة للغرض العام. ويجب تحديد البروتوكولات وأساليب الرقابة بعد دراسة التهديدات الكبرى التي تكتنف الموضوعية والتي يتصورها الغير من هؤلاء الذين يعتمدون على التقييم.

36. فيما يلي أمثلة على المكونات النمطية لبيئة الرقابة:

- إنشاء مجموعة حوكمة مسؤولة عن سياسات وإجراءات التقييم، والإشراف على عملية التقييم التي تقوم بها المنشأة، وضم بعض الأعضاء الخارجيين غير المنتمين للمنشأة،
- بروتوكول ينظم تواتر وتكرار، وأساليب معايرة واختبارات نماذج التقييم،
- قواعد التحقق من صحة تقييمات محددة بواسطة خبراء داخليين وخارجيين،
- تعيين الحدود أو الأحداث التي تستدعي إجراءات بحث واستقصاء شامل أو متطلبات الاعتماد والموافقة الإضافية،
- تحديد إجراءات لتحديد المعطيات المهمة والتي تكون غير ملحوظة بشكل مباشر في السوق، وذلك بتشكيل لجان تسعير ولجان مراجعة.

تطبيقات التقييم

المعيار 300 - التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية

المحتويات	الفقرات
مقدمة	
تعريف	
المتطلبات	1
نطاق العمل	7-2
التنفيذ	8
إعداد التقارير	12-9
تاريخ النفاذ	13
دليل وإرشادات التطبيق	د
القيمة العادلة	د-1-2
التجميع	د-3
معطيات التقييم والتسلسل الهرمي للقيمة العادلة	د-4-5
الالتزامات	د-6-7
الاهلاك	د-8-11
الاهلاك: (الأرض والمباني)	د-12-14
الاهلاك: (الآلات والمعدات)	د-15
الاهلاك: التقسيم إلى مكونات (تقسيم الأصول إلى مكونات)	د-16-17
الإيجارات	د-18-19
تصنيف عقود الإيجار	د-20-23
تصنيف الإيجارات العقارية	د-24-28
العقارات الاستثمارية المؤجرة	د-29-32
تقييم أصول أو التزامات الإيجارات	د-33-37
توزيع (تخصيص) سعر الشراء	د-38-40
اختبار الاضمحلال	د-41-42
اختبار الاضمحلال-القيمة القابلة للاسترداد	د-43
اختبار الاضمحلال-القيمة الاستخدامية	د-44-49
اختبار الاضمحلال-القيمة العادلة ناقص تكاليف البيع	د-50-51

تُطلب التقييمات لأغراض محاسبية مختلفة في إعداد التقارير المالية أو القوائم المالية للشركات وغيرها من المنشآت. والأمثلة على الأغراض المحاسبية المختلفة تتضمن قياس قيم الأصول أو الالتزامات لإدراجها في قائمة المركز المالي، وتخصيص/توزيع سعر شراء نشاط أعمال/شركة يتم الاستحواذ عليها، واختبار انخفاض قيمة الأصول (اختبار اضمحلال قيمة الأصول)، وتصنيف عقود الإيجار ومعطيات التقييم من أجل احتساب تكاليف الإهلاك في حساب الأرباح والخسائر.

ويشير دليل وإرشادات التطبيق إلى متطلبات مختلفة وفقاً لمعايير إعداد التقارير المالية الدولية. وعلى الرغم من أن معايير إعداد التقارير المالية الدولية هي الأكثر استخداماً، إلا أن المعايير الوطنية تستخدم أيضاً على نطاق واسع. وبالرغم من أن الإشارة إلى المعايير المحاسبية الوطنية في وثيقة إرشادية دولية أمر غير عملي؛ فإن الكثير منها مشابه ومقارب لما ورد في معايير التقارير المالية الدولية. ولذلك يكون الدليل الإرشادي مناسباً للتقييمات التي تستخدم معايير أخرى غير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تعريف

تنطبق التعاريف التالية على هذا التطبيق:

معايير إعداد التقارير المالية: هي المعايير المعترف بها أو المعتمدة لإعداد قوائم المركز المالي للمنشأة بصفة دورية. ويمكن أن يشار لها بالمعايير المحاسبية

معايير إعداد التقارير المالية الدولية: هي المعايير والتفسيرات التي يُقرها مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتضمن:

معايير إعداد التقارير المالية الدولية،

معايير المحاسبة الدولية،

التفسيرات التي وضعتها لجنة تفسير إعداد التقارير المالية الدولية أو لجنة التفسيرات الدائمة السابقة،

وحدة الحساب: هي المستوى الذي يتم على أساسه جمع أو تقسيم الأصل الذي يُقِيم مع أصول أخرى.

المتطلبات

1. يجب إعداد التقييمات التي تدرج ضمن القوائم المالية بحيث تفي بمتطلبات معايير إعداد التقارير المالية المعمول بها. ويتم أيضاً تطبيق المبادئ التي تحتويها المعايير العامة (المعايير 101 و102 و103) باستثناء ما تم تعديله بصفة خاصة بموجب أحد متطلبات المعايير المحاسبية أو هذا المعيار.

نطاق العمل (المعيار رقم 101)

2. امتثالاً لشرط تأكيد الغرض من التقييم في المعيار رقم (101) فقرة 2 (ج)، يجب أن يحدد نطاق العمل معايير إعداد التقارير المالية المعمول بها بما في ذلك الأغراض المحاسبية المحددة المتعلقة بغرض التقييم. والغرض المحاسبي هو الاستخدام الذي من أجله يُطلب التقييم في القوائم المالية، على سبيل المثال، قياس القيمة الدفترية، أو تخصيص ثمن الشراء بعد تجميع أنشطة الأعمال والشركات، أو اختبارات انخفاض (اضمحلال) قيمة الأصول، أو تصنيف عقود الإيجار، أو لحساب قيمة إهلاك أصل ما.

3. إضافة إلى الشرط الخاص بتحديد طبيعة الأصل الذي يقيّم في المعيار رقم (101) فقرة (د)، يجب أن يتضمن نطاق العمل تأكيداً لكيفية استخدام الأصل أو تصنيفه من قبل الجهة التي تعد التقرير. إذ أن المعالجة المحاسبية اللازمة للأصول أو الالتزامات المماثلة تختلف باختلاف كيفية استخدامها من قبل المنشأة، فعلى سبيل المثال:

- تختلف معاملة عقار تملكه منشأة حسب وضع العقار، هل العقار مشغول لغرض نشاط المنشأة أم محتفظاً به كاستثمار، أو أنه فائض عن الحاجة، أو باعتباره سلعة قابلة للتداول في حالة شركة معنية بأعمال التطوير والتنمية،
- تختلف معالجة الأدوات المالية المحتفظ بها لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية المكونة من مدفوعات أصل المبلغ والفوائد، عن أنواع الأدوات الأخرى،
- تختلف معالجة الأصول غير الملموسة التي يتم تملكها من خلال عمليات الدمج أو الاستحواذ عن الأصول المماثلة المملوكة بالفعل للمنشأة،

يتم تحديد وحدة الحساب عند الاستفادة من أصل يرتبطه مع أصول أخرى منفصلة ومحددة. وينص معيار إعداد التقارير المالية الخاص بهذه الحالة على كيفية تحديد درجة التجميع بالنسبة لأنواع الأصول المختلفة أو لأغراض المحاسبة المختلفة.

ويجب تحديد طبيعة أساس القيمة امتثالاً للمعيار رقم (101)، فقرة (هـ). وتتضمن الأمثلة على الأسس المطلوبة في معايير المحاسبة؛ القيمة العادلة، وصافي القيمة البيعية، والقيمة القابلة للاسترداد (المبلغ المسترد).

وسيتم ذكر كل تعريف في معيار المحاسبة الخاص به.

4. يجب إثبات أي افتراضات مستخدمة امتثالاً للمعيار رقم (101) فقرة 2 (ط). وتختلف الافتراضات المناسبة اعتماداً على نوع ملكية الأصل وتصنيفها. وتنص أغلب معايير إعداد التقارير المالية على أن القوائم المالية يتم إعدادها بافتراض أن المنشأة تعمل فعلاً ومستمرة في نشاطها ما لم تعترض الإدارة تصفيتها أو وقف عملياتها، أو إن لم يكن لديها بديل واقعي سوى ذلك. وباستثناء الأدوات المالية، حيث يجوز إضافة افتراض بأن الأصل أو الأصول ستستمر كجزء من نشاط الأعمال (الشركة) باعتبارها جزءاً من الشركة أو نشاط الأعمال. ولا يطبق هذا الافتراض في حالة امكانية تصفية المنشأة، أو التصرف في أصل بعينه أو في حالة وجود شرط يقتضي حساب المبلغ الذي يمكن أن يسترد من التصرف في الأصل أو الاستغناء عنه.

5. يجب ذكر الافتراضات التي تستخدم لتعريف وحدة الحساب، مثل أن يتم تقييم أصل واحد على حدة أو كجزء مرتبط مع أصول أخرى. وقد ينص معيار المحاسبة ذي الصلة على أحكام خاصة بالافتراضات أو قواعد التقييم المستخدمة.

6. من غير الملائم بالنسبة للتقييم المعد لأغراض القوائم المالية أن يتم على أساس افتراض خاص.

7. عند دراسة أي قيود أو محددات مشار إليها في المعيار رقم (101) فقرة 2 (ى) ينبغي النظر بعين الاعتبار إلى ما يلي:

(أ) مدى وشكل المصادر المستخدمة في التقييم الذي قد يُشار إليه في القوائم المالية المنشورة،

(ب) نطاق الواجب المفروض على المُقيّم للإجابة على أسئلة مراجع حسابات المنشأة عن التقييم.

يجب إدراج المصادر وإشارات مناسبة لهذه الأمور ضمن نطاق العمل.

التنفيذ (المعيار رقم 102)

8. لا توجد أي متطلبات إضافية عند عمل التقييمات لغرض إعداد التقارير المالية.

إعداد التقارير (المعيار رقم 103)

9. إضافة إلى الحد الأدنى من المتطلبات في المعيار رقم (103) إعداد التقارير، يجب أن يتضمن تقرير التقييم لغرض القوائم المالية إشارة مناسبة للموضوعات التي يتم التطرق إليها في نطاق العمل وفقاً للفقرات 2-7 أعلاه.
10. يجب أن يحتوي التقرير أيضاً على أية معلومات متعلقة بالتقييم ومطلوب الإفصاح عنها من الجهة التي تعد التقرير وفقاً لمعايير إعداد التقارير المالية المعنية. وتشمل الأمثلة على عمليات الإفصاح المطلوبة عن مقاييس القيمة العادلة: الطرق والافتراضات المهمة المستخدمة في القياس، وهل تم تحديد القياس بالرجوع إلى الأسعار الملحوظة أم إلى المعاملات الحديثة في السوق. وتتطلب بعض المعايير معلومات حول حساسية القياس بالنسبة للتغيرات في المعطيات المهمة.
11. عندما يكون تأثير أي فرضية على التقييم جوهرياً، يجب الإفصاح عن هذه الفرضية في التقرير.
12. امتثالاً لمتطلبات وشروط إثبات الاستخدام أو التوزيع أو النشر في المعيار رقم (103)، فقرة 5(ي)، يجب أن يشير التقرير إلى أي متطلبات تتعلق بكيفية إعادة صياغته أو الإشارة إليه في القوائم المالية للمنشأة.

تاريخ النفاذ

13. يسري هذا المعيار في الأول من يناير/كانون الثاني 2014م، ويوصى بالعمل به قبل هذا التاريخ.

يقدم هذا الجزء معلومات أساسية عن متطلبات التقييم الشائعة وفقاً لمعايير إعداد التقارير المالية الدولية. ويقوم بنشر هذه المعايير مجلس معايير المحاسبة الدولية. وتشمل معايير إعداد التقارير المالية الدولية معايير وتفسيرات مرقمة كل على حدة. وبالنسبة للمعايير التي نشرت قبل عام 2001م يشار إليها بمعايير المحاسبة الدولية، أما المعايير التي نشرت بعد ذلك التاريخ فيشار إليها بمعايير إعداد التقارير المالية الدولية. وقد تمت إعادة إصدار جميع الاقتباسات الواردة من معايير إعداد التقارير المالية الدولية والإشارات إليها في هذا الدليل الإرشادي بترخيص من مؤسسة معايير إعداد التقارير المالية الدولية.

وتكون الإشارات إلى معايير إعداد التقارير المالية الدولية وإصدارات مجلس معايير المحاسبة الدولية الأخرى إلى تلك المطبوعات الصادرة في التاريخ الذي يتم فيه نشر تطبيق التقييم. وتتغير معايير إعداد التقارير المالية الدولية وتفسيرها بمرور الوقت، وطبقاً لذلك فإن الإشارات في هذه الوثيقة، يمكن أن تصبح ليست وفق آخر المستجدات والتحديثات. ولا ينبغي أن تستخدم هذه الوثيقة كمرجع بديل عن معايير وتفسيرات معايير إعداد التقارير المالية الدولية الجارية التي ينشرها مجلس معايير المحاسبة الدولية ومؤسسة معايير إعداد التقارير المالية الدولية. ويمكن الحصول على معلومات أكثر عن معايير إعداد التقارير المالية الدولية وغيرها من المنشورات من خلال موقع مؤسسة المعايير:

www.ifrs.org

أعد هذا الدليل الإرشادي لمساعدة المتخصصين في التقييم ومستخدمي التقييم على فهم بعض متطلبات التقييم وفقاً لمعايير إعداد التقارير المالية الدولية. وعلى الرغم من أن الهدف من هذا الدليل الإرشادي هو أن يوضح بشكل عام ممارسة التقييم المتعارف عليها في تاريخ النشر، لكنه لا يفرض أي متطلبات إجبارية يتعين الالتزام بها. وتخضع الإشارات إلى المتطلبات المحاسبية لأحكام معايير إعداد التقارير المالية الدولية وفي حالة وجود تعارض بين الدليل الإرشادي ومعايير إعداد التقارير المالية الدولية، فإن معايير إعداد التقارير المالية الدولية تصبح المرجع المعتمد. وعلى الرغم من وجود متطلبات مماثلة في معايير أخرى لإعداد التقارير المالية، إلا أن مجلس معايير التقييم الدولية لا يضمن أية علاقة لهذا الدليل الإرشادي بمثل هذه المعايير.

القيمة العادلة:

1. القيمة العادلة هي أساس القياس المطلوب أو الخيار المسموح به لأنواع عديدة من الأصول أو الالتزامات بناءً على معايير إعداد التقارير المالية الدولية. ويتضمن معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم (13) قياس القيمة العادلة التعريف التالي:

"القيمة العادلة" هي السعر الذي يتم الحصول عليه مقابل بيع أصل، أو الذي يتم دفعه لنقل التزام في معاملة تبادل منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.¹¹

ويحل هذا التعريف محل التعاريف السابقة الواردة في معايير إعداد التقارير المالية الدولية. وتجدر الإشارة هنا إلى أن هذا التعريف يختلف عن ذلك الوارد في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية حيث أنه شائع الاستخدام لأغراض غير إعداد التقارير المالية.

2. يوضح هذا التعريف والشرح الخاص به في معيار إعداد التقارير المالية رقم (13) أن للقيمة العادلة وفق معايير إعداد التقارير المالية الدولية مفهوماً مختلفاً عن القيمة العادلة الواردة في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية.

ونجد أن شرح معيار إعداد التقارير المالية رقم (13) وعلى وجه الخصوص، الإشارات إلى المشاركين في السوق، والمعاملات المنتظمة، والمعاملات التي تتم في السوق الأساسي أو السوق الأفضل، والاستخدام الأفضل والأمثل للأصل، يجعل القيمة العادلة تتفق عموماً مع مفهوم القيمة السوقية كما ورد تعريفها في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية. وبالتالي ستفي القيمة السوقية حسب معايير التقييم الدولية بمتطلبات قياس القيمة العادلة وفقاً لمعيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم (13) مع الخضوع لبعض الافتراضات المعينة التي يتطلبها المعيار المحاسبي مثل المتطلبات الخاصة بوحدة الحساب أو استبعاد القيود على البيع.

التجميع:

3. تطبق القيمة العادلة وفقاً لمعايير إعداد التقارير المالية الدولية على "وحدة الحساب" بالنسبة للأصول أو الالتزامات كما وردت تحديداً في المعيار الخاص بها. ويكون هذا عادة للأصل أو الالتزام المنفرد، ولكن في بعض الحالات يمكن أن يطبق على مجموعة من الأصول المرتبطة معها. ويقتضي معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم (13) أنه في حالة الأصول، يجب تحديد هل الحد الأقصى للقيمة بالنسبة للمشاركين في السوق ناتج عن استخدام الأصل مع مجموعة من الأصول أو الالتزامات الأخرى كمجموعة أو عن استخدام الأصل بمفرده كأصل قائم بذاته. وهذا المطلب الذي يلزم بإثبات كيفية افتراض تجميع الأصول المنفردة مع أصول أخرى تكميلية يتفق مع متطلبات المعيار رقم (101) نطاق العمل والمعيار رقم (103) - إعداد التقارير.

معطيات التقييم والتسلسل الهرمي للقيمة العادلة

4. يتضمن معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم (13) "تسلسلاً هرمياً للقيمة العادلة" يصنف التقييم وفقاً لطبيعة المعطيات المتاحة. وبايجاز فإن المستويات الثلاثة للتسلسل الهرمي هي:

- معطيات المستوى الأول: "الأسعار المعروضة (غير المعدلة) في أسواق نشيطة لأصول أو التزامات مطابقة ويمكن للمنشأة أن تصل إليها في تاريخ القياس".
- معطيات المستوى الثاني: "جميع المعطيات باستثناء الأسعار المعروضة التي يتضمنها المستوى الأول، والتي يمكن ملاحظتها بالنسبة للأصول والالتزامات إما بشكل مباشر أو غير مباشر".
- معطيات المستوى الثالث: "المعطيات والتي لا يمكن ملاحظتها للأصول أو الالتزامات".¹²

يظهر هذا التسلسل الهرمي أيضاً في معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم (7) - الأدوات المالية: الإفصاحات.

5. يتطلب المعيار رقم (13) من معايير إعداد التقارير المالية الدولية الإفصاح في التقارير المالية عن مستوى التسلسل الهرمي لأي أصل أو التزام مقياس بالقيمة العادلة. وتوجد متطلبات محاسبية إضافية تتعلق بالتقييمات التي تعد باستخدام معطيات المستوى الثالث.

ومن ثم، من الملائم أن يتضمن أي تقرير تقييم معد للاستخدام في القوائم المالية وفقاً لمعايير إعداد التقارير المالية الدولية معلومات كافية بشأن معطيات ومدخلات التقييم المستخدمة كي تتمكن الجهة التي تعد التقرير من تقسيم الأصول إلى فئات بشكل صحيح داخل التسلسل الهرمي.

الإلتزامات

6. ينص معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم (13) على أن قياس الإلتزام يفترض أن يتم نقله إلى أحد المشاركين في السوق في تاريخ القياس، ولا يفترض تسويته مع الطرف الآخر أو استهلاكه. ومما يجب ذكره أيضاً أن قيمة الإلتزام يجب أن تقاس باستخدام نفس الطريقة التي يستخدمها الطرف الآخر لقياس قيمة الأصول المقابلة في حال عدم توفر سعر ملحوظ للإلتزامات في السوق. وتبين القيمة العادلة للإلتزام مخاطر عدم الأداء (التعثر) المرتبطة به، ولكنها ترى أن المخاطر هي نفسها قبل وبعد عملية نقل الملكية المفترضة. وتتضمن مخاطر عدم الأداء (التعثر) أثر مخاطر الائتمان الخاصة بالمنشأة نفسها.
7. توجد أحكام خاصة في معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم (13) عن الحالات التي لا يتوفر فيها أصل مقابل التزم ما، كما هو الحال مع العديد من الإلتزامات غير المالية. ويوجد أيضاً اشتراط لاستبعاد أي قيود تعاقدية أو غيرها من القيود المفروضة على قدرة المنشأة على نقل التزم عند تقدير قيمته العادلة.

الاهلاك

8. يتطلب معيار المحاسبة الدولي رقم (16) من المنشأة حساب إهلاك الأصول الثابتة (الممتلكات العقارية والآلات والمعدات). والاهلاك في سياق إعداد التقارير المالية هو عبء يتم تحميله مقابل الدخل في القوائم المالية كي يبين استهلاك أصل ما خلال مدة صلاحيته للمنشأة. ويشترط أحد المتطلبات إهلاك مكونات أصل لها تكلفة كبيرة بالنسبة للأصل بأكمله بصورة منفصلة. ويجوز تجميع المكونات التي لها عمر إنتاجي مماثل والتي يتم إهلاكها بنفس الطريقة. وفي حالة العقارات، جرت العادة ألا يتم إهلاك الأرض. وغالباً ما تطلب أعمال التقييم في إطار المساعدة في حساب مبلغ الإهلاك.
9. يستخدم مصطلح "إهلاك" في سياقات مختلفة في التقييم عنه في إعداد التقارير المالية. ففي سياق التقييم يستخدم الإهلاك غالباً للإشارة إلى التعديلات والتسويات التي تتم عند استخدام أسلوب التكلفة من أجل تقدير تكلفة إعادة إنتاج الأصل أو إحلاله حتى يبين النقاد لتوضيح قيمة الأصل عندما لا يتوفر هناك دليل بيع مباشر. أما في سياق إعداد التقارير المالية، فيشير الإهلاك إلى الأعباء المتكبدة مقابل الدخل كي يتم إظهار التوزيع المنتظم لقيمة إهلاك الأصل خلال عمره الإنتاجي للمنشأة.

10. يجب تحديد "مبلغ الإهلاك" من أجل تقدير أعباء الإهلاك التي سيتم تحملها. وهذا هو الفرق بين "القيمة الدفترية للأصل" و"قيمتها المتبقية". ومن أجل تحديد "القيمة المتبقية" يجب تحديد العمر الإنتاجي للأصل. ويرد تعريف المصطلحات التالية في المعيار المحاسبي الدولي رقم (16) كالتالي:

- مبلغ الإهلاك هو تكلفة الأصل، أو القيمة البديلة للتكلفة المثبتة في القوائم المالية، مطروحا منها القيمة المتبقية.
- القيمة الدفترية هي القيمة المعترف بها للأصول في الميزانية العمومية بعد خصم مجمع الإهلاك أو الاستهلاك، وكذلك الخسائر المتعلقة باضمحلال قيمة هذه الأصول.
- القيمة المتبقية هي المبلغ المقدر الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل التصرف في الأصل وذلك بعد خصم جميع التكاليف التقديرية للتصرف في الأصل في نهاية عمر الأصل الإنتاجي،
- العمر الإنتاجي هو (أ) الفترة الزمنية التي يتوقع خلالها استخدام الأصل من قبل المنشأة أو (ب) عدد المنتجات أو الوحدات المشابهة التي تتوقع المنشأة الحصول عليها من الأصل.

11. تجدر الإشارة إلى أن القيمة الدفترية يمكن أن تستند إلى التكلفة التاريخية أو إلى القيمة العادلة، بعد خصم الإهلاك مجمع الإهلاك (الاستهلاك) ومجمع الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة. ويتعين مراجعة القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي مرة في نهاية كل سنة مالية على الأقل.

الإهلاك: الأرض والمباني

12. يقر المعيار المحاسبي الدولي رقم (16) بأن الأرض لها عمر إنتاجي غير محدود، مما يعني أن تتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة وليس إهلاكها. والخطوة الأولى في تحديد مبلغ الإهلاك الخاص بأصل ما أو جزء منه، هي تحديد قيمة المكون المتمثل في الأرض. ويتم ذلك عادة من خلال تحديد قيمة الأرض في تاريخ القوائم المالية ذات الصلة، ثم يتم خصمها من القيمة الدفترية في الحق العقاري، أي الأرض والمباني معاً من أجل تحديد العنصر الذي ينسب إلى المباني. وهي قيمة افتراضية لا يمكن تحقيقها، حيث لا يمكن بيع المباني دون الأرض المقامة عليها.

13. بعد تحديد القيمة الافتراضية لمكون المباني فإن القيمة المتبقية للمبنى تحتاج إلى تقدير، ولفعل ذلك ينبغي تحديد العمر الإنتاجي. وللقيام بذلك، ينبغي تحديد العمر الإنتاجي. وتجدر الإشارة هنا إلى أن العمر الإنتاجي يختلف عن العمر الاقتصادي المتبقي المتعارف عليه من قبل المشاركين في السوق. ووفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (16)، فإن العمر الإنتاجي خاص بالمنشأة.

وإذا لم يكن الأصل (العقار) متاحاً للمنشأة طوال عمره أو إذا قررت المنشأة أن المبنى فائض عن الحاجة في فترة أقصر، عندئذٍ يصبح ذلك هو العمر الإنتاجي.

14. القيمة المتبقية هي قيمة حالية في تاريخ القوائم المالية، لكن بافتراض أن الأصل كان فعلاً في نهاية عمره الإنتاجي وفي حالة تتفق مع هذا الافتراض. وقد يكون للمباني عمر اقتصادي يمتد إلى ما بعد الفترة المتاحة أو المطلوبة للمنشأة ولذلك يكون لها قيمة متبقية كبيرة.

الاهلاك: الآلات والمعدات

15. من المرجح أن يتزامن العمر الإنتاجي لأي بند في الآلات والمعدات مع العمر الاقتصادي لها، حيث إن معدلات التقادم بوجه عام أعلى من المباني، ويترتب على ذلك قصر في الأعمار الاقتصادية. ومع ذلك يجب مراعاة الفرق بين العمر الإنتاجي بالنسبة للمنشأة والعمر الاقتصادي المتبقي.

الاهلاك: التقسيم إلى مكونات (تقسيم مكونات الأصول)

16. عندما تستند القيمة الدفترية إلى التكلفة التاريخية، يجب تحديد تكلفة المكونات التي لها تكلفة كبرى بالنسبة للإجمالي، وكذلك عمرها الإنتاجي المختلف بصورة جوهرية.

17. عندما تستند القيمة الدفترية إلى القيمة العادلة للبند، عندئذٍ يتعين توزيع القيمة العادلة للبند على المكونات. وعلى الرغم من إمكانية تحديد القيمة المنسوبة لمكون في بند في الآلات والمعدات إذا كانت هناك سوق نشطة لهذه المكونات، ففي حالات أخرى لا يمكن المتاجرة والتصرف في هذه المكونات. وهذا هو الحال مع مكونات المباني؛ وذلك لأن المباني نادراً ما تباع دون الخدمات الميكانيكية والكهربائية للتدفئة، والإضاءة، والتهوية، كما أن الآلات المركبة في المبنى لا يمكن بيعها دون المبنى. وعندما لا يمكن تحديد قيمة المكونات الفردية بشكل موثوق، توزع القيمة الكلية على المكونات بالتناسب، ويمكن أخذ معدل تكلفة البند بالنسبة لتكلفة الأصل بأكمله كأساس مناسب للتقسيم.

الإيجارات

18. وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (17)، تصنف عقود الإيجار في القوائم المالية على أنها عقود إيجار تشغيلي أو تمويلي.¹³ وقد تكون التقييمات المطلوبة لتحديد كيفية تصنيف عقد الإيجار، وإذا كانت مصنفة كإيجار تمويلي، تكون التقييمات لتحديد القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات.

¹³ يقوم مجلس المعايير المحاسبية الدولية حالياً بمراجعة المعالجة المحاسبية للإيجارات. وتتضمن المقترحات المبدئية تغييرات أساسية من بينها عدم التمييز بين الإيجارات التشغيلية والتمويلية.

ويعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) هذه العقود كما يلي:

- الإيجار التمويلي: هو عقد ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل، وقد يتم أو لا يتم تحويل حق الملكية في نهاية الأمر.
- الإيجار التشغيلي: هو أي عقد إيجار بخلاف عقد الإيجار التمويلي.

19. وبالنسبة لتأجير الممتلكات (العقارية)، يتم تطبيق قواعد خاصة. ولغير العقارات الاستثمارية، يجب النظر في الأرض وعناصر المباني الخاصة بالحقوق العقارية كل على حدة من أجل تصنيفها إما كعقد إيجار تمويلي أو تشغيلي. وتشير الفقرات من 29 إلى 32 إلى الأحكام المتعلقة بالعقارات الاستثمارية. ولا ينطبق المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) على الأصول الحيوية (البيولوجية) كما ورد في المعيار المحاسبي الدولي رقم (41).

تصنيف عقود الإيجار

20. يعتمد اختبار التصنيف على مضمون العقد أكثر من شكله، فعلى سبيل المثال العقد بين طرفين لاستخدام أصل مقابل مبلغ معين لا يسمى عقد إيجار، ولكن إذا تم استيفاء الشروط المبينة في المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) عندئذ يعد هذا العقد عقد إيجار.

21. تم تجميع الأمثلة التالية في المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) كمؤشرات على عقد التأجير التمويلي، وذلك سواءً أكانت فرادى أو مجمعة، وهي ليست اختبارات مطلقة بل مجرد أمثلة إيضاحية:

(أ) عقد الإيجار الذي تنتقل بموجبه ملكية الأصل إلى المستأجر بنهاية مدة العقد،

(ب) عندما يكون للمستأجر حق شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل إلى حد كافٍ من القيمة العادلة للأصل¹⁴ في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة هذا الحق، بحيث يكون من المؤكد وبشكل معقول عند بدء عقد الإيجار أن المستأجر سيمارس هذا الحق.

(ج) عندما تكون مدة عقد الإيجار تغطي الجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل حتى وإن لم يتم تحويل حق الملكية،

(د) إذا بلغت القيمة الحالية، عند بدء عقد الإيجار، للحد الأدنى من دفعات الإيجار على الأقل كامل القيمة العادلة للأصل المؤجر،

(هـ) إذا كانت الأصول المؤجرة ذات طبيعة خاصة بحيث يستطيع المستأجر فقط استخدامها بدون إجراء تعديلات رئيسية عليها،

(و) إذا كان بوسع المستأجر أن يلغي عقد الإيجار، ويتحمل المستأجر خسائر المؤجر المتعلقة بالإلغاء،

(ز) إذا تحمل المستأجر المكاسب أو الخسائر من التقلبات في القيمة المتبقية للأصل،

(ح) إذا استطاع المستأجر الاستمرار في الاستئجار لمدة ثانية بقيمة إيجارية أقل إلى حد كبير من القيمة الإيجارية السائدة في السوق.¹⁵

22. يؤكد المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) أن ما ذكر أعلاه هي مجرد أمثلة ومؤشرات قد لا تكون قاطعة الدلالة. وإذا اتضح من الخصائص الأخرى أن الإيجار لا ينقل فعلياً جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية؛ عندئذ يصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تشغيلي. فعلى سبيل المثال، قد يكون الحال كذلك، إذا نُقلت ملكية الأصل في نهاية عقد الإيجار مقابل دفعة متغيرة تساوي قيمته حينئذٍ، أو إذا كانت هناك مراجعات منتظمة لقيمة الإيجار كي تتوافق مع المستوى السائد في السوق أو بالرجوع إلى مؤشر التضخم.

23. يصنف عقد الإيجار عند بداية العقد. ويتضمن التصنيف تقدير الحد الذي يتم به نقل المنافع الاقتصادية بموجب عقد الإيجار. وفي العديد من الحالات، تشير التقديرات النوعية لشروط وأحكام عقد الإيجار بشكل سريع إلى التصنيف الصحيح دون الحاجة إلى تقييم الحقوق الإيجارية المختلفة. وقد تُطلب التقييمات للمساعدة في التوصل إلى المنافع العائدة على المؤجر والمستأجر على التوالي، مثل تقدير القيمة المتبقية في نهاية عقد الإيجار لمعرفة هل عقد الإيجار يخص الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل.

تصنيف الإيجارات العقارية

24. عندما يكون عقد الإيجار لأرض ومبنى أو مباني معاً، فإن المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) يتطلب النظر في العنصرين على انفراد لغرض التصنيف. وإذا اتضح أن عنصر العقد المنسوب للمبنى من الممكن أن يكون عقد إيجار تمويلي، يجب توزيع القيمة الإيجارية المبدئية حسب القيم العادلة النسبية للحق في كل عنصر عند بداية عقد الإيجار.

25. في معظم الإيجارات العقارية، يؤول الحق في الأرض والمباني المؤجرة إلى المؤجر في نهاية عقد الإيجار. وغالباً ما توجد أحكام خاصة بمراجعة القيمة الإيجارية دورياً لتبين التغييرات في قيمة العقار، وغالباً ما يكون هناك تعهد من جانب المستأجر بإعادة المباني إلى المؤجر في حالة جيدة. وتعتبر تلك مؤشرات على أن المؤجر لم ينقل فعلياً جميع مخاطر أو منافع ملكية المباني أو الأرض للمستأجر عند إبرام عقد الإيجار. ونتيجة لذلك فإن العديد من عقود الإيجار للأراضي والمباني يمكن اعتبارها بسهولة عقود إيجار تشغيلي.

26. ينشأ التأجير التمويلي للأراضي والمباني عندما يتم إبرام عقد الإيجار كوسيلة لتمويل شراء الملكية في النهاية من قبل المستأجر، أي عن طريق خيار الاستحواذ على حق المؤجر مقابل مبلغ اسمي بعد أداء الدفعات الإيجارية المحددة.

وفي بعض الأحيان، قد تستوفي عقود الإيجار، التي لم يتم تصنيفها بوضوح باعتبارها عقود تمويل، بعض خصائص الإيجار التمويلي، على سبيل المثال، عندما لا تبين الدفعات الإيجارية القيمة الفعلية للعقار. وفي مثل هذه الحالات، يجب إجراء تحليل مفصل لقيمة المخاطر والمنافع المنقولة من المؤجر إلى المستأجر لكي يتم تحديد التصنيف الصحيح.

27. عندما يكون الإيجار لقطعة أرض مقام عليها مبنى، يمكن أن تنفذ مهمة توزيع قيمة الإيجار على كل عنصر بشكل موثوق عندما تكون هناك سوق نشطة للأراضي التي لها نفس الخصائص من مرافق وخلافه في نفس المنطقة. وقد يكون من المستحيل إجراء توزيع موثوق بالنسبة لحالات أخرى مثل أن يكون التأجير لجزء من مبنى متعدد الإيجارات دون أرض محددة تنسب إلى عقد إيجار بعينه. وينص المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) على أنه في حالة تعذر إجراء توزيع موثوق ويعتمد عليه، عندئذٍ يجب أن يعامل عقد الإيجار بأكمله على أنه عقد إيجار تمويلي ما لم يكن واضحاً أن كلا العنصرين يمثلان إيجار تشغيلي. فإذا اتضح تصنيف العنصرين من البداية باعتبارهما إيجار تشغيلي، عندئذٍ لا يقتضي الأمر إجراء عملية التوزيع.

28. عادةً ما ينظر إلى عقد الإيجار لجزء من مبنى متعدد الإيجارات باعتباره عقد إيجار تشغيلي، أما العقار بأكمله فيصنف على أنه عقار استثماري من جانب المؤجر. وفي مثل هذه الحالات يكون التوزيع غير ضروري، أما في الحالات التي يكون فيها للمبنى عقد إيجار تمويلي واضح؛ عندئذٍ يمكن تحديد عنصر الأرض. ومن النادر نسبياً للمبنى أن يستوفي اشتراطات التصنيف كإيجار تمويلي، دون تحديد عنصر الأرض بوضوح. وإذا تم التعرف على حالة كهذه يجب عدم محاولة إجراء توزيع بين الأرض والمبنى بالاعتماد على قواعد غير موثوقة. وفي مثل هذه الظروف يجب أن تتم المحاسبة عن كامل العقار المؤجر كعقد إيجار تمويلي.

العقارات الاستثمارية المؤجرة

29. طبقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (17)، ليس من الضروري إجراء توزيع بين عنصري الأرض والمباني الخاصة بعقار استثماري بحوزة طرف ما بموجب عقد إيجار، وتتم المحاسبة عنه باستخدام نموذج القيمة العادلة.

30. كثيراً ما يكون العقار الاستثماري في حوزة المستثمر بموجب عقد إيجار، على سبيل المثال، عقد إيجار طويل المدة للأرض التي عليها مباني مطورة ومزودة بالمرافق، ويتم تأجيرها كاستثمار. ونظراً لأن الأرض لا يتم إهلاكها في السياق المعتاد، يبدو أن تصنيف إيجار الأرض كعقد إيجار تشغيلي صحيح، وبالتالي لا يتم إدراجه في قائمة المركز المالي. ولكن اعترافاً بالحقيقة التي مفادها أن العديد من العقارات الاستثمارية ذات الأهمية يتم الاحتفاظ بها على هذا الأساس، لذا ينص معيار المحاسبة الدولي رقم (40) على أنه عند الاعتراف المبدئي، تتم المحاسبة عن أي عقار استثماري مؤجر كما لو كان بموجب عقد إيجار تمويلي وفق المعيار المحاسبي الدولي رقم (17).

31. على الرغم من أن الأحكام السابقة لا تعنى أن التساؤلات حول التصنيف والتوزيع لا تنشأ عموماً فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية، لا يزال هناك انحراف محتمل. وتبين قيمة حق المستثمر في عقار استثماري بموجب عقد إيجار الفرق بين المدفوعات بموجب الإيجار الأساسي والمتحصلات أو المتحصلات المحتملة بموجب عقد إيجار أو عقد إيجار من الباطن، انظر المعيار رقم (230) -الحقوق العقارية. ومهما يكن من أمر، ينص المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) على أنه من غير المناسب عرض التزامات أصول مؤجرة في القوائم المالية خصماً من الأصول المؤجرة.

32. امتثالاً لهذا المطلب، ينص المعيار المحاسبي الدولي رقم (40) على أنه عند تقييم العقار الاستثماري المحتفظ به بموجب عقد إيجار صافي بعد كل المدفوعات المتوقعة، يجب رد أي التزام معترف به خاص بالإيجار للتوصل إلى القيمة الدفترية. وتجدر الإشارة إلى أن ذلك يعتبر تسويات محاسبية فقط وينبغي ألا يظهر أو يُتوقع عند تقييم حق المؤجر (المستثمر) في العقار.

تقييم الأصول أو التزامات الإيجارية

33. عندما يُعرف عقد إيجار على أنه عقد تأجير تمويلي فإنه يطلب من المستأجرين حساب الأصول والالتزامات اما على أساس القيمة العادلة للأصل المؤجر، أو القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار، أيهما أقل، ويتم كل منهما في بداية عقد الإيجار. ولا يطبق معيار إعداد التقارير المالية الدولية (13)، قياس القيمة العادلة على الإيجارات.

34. في سياق المعيار المحاسبي الدولي رقم (17)، يُنظر إلى قيمة الأصل بصورة منفصلة عن أي التزامات ينشأها عقد الإيجار. ولكن عند المحاسبة عن حق المستأجر في عقد إيجار تمويلي، عندئذٍ يجب قياس الأصل بتقدير قيمة المنفعة التي يمكن أن تعود على المشارك في السوق من الحق في استخدام الأصل طوال مدة عقد الإيجار. وعند التعامل مع عقود إيجار أخرى لممتلكات بخلاف العقارات الاستثمارية، يجب ملاحظة أن هذه القيمة ليست قيمة حق المستأجر التي أنشأها عقد الإيجار (انظر المعيار رقم (230) – الحقوق العقارية)، حيث تبين الأخيرة التزام عقد الإيجار بالإضافة إلى قيمة الأصل.

35. ورد تعريف الحد الأدنى لدفعات الإيجار في المعيار المحاسبي الدولي رقم (17). وبإيجاز تمثل هذه الدفعات المبالغ التي يدفعها المستأجر طوال مدة عقد الإيجار، باستثناء القيمة الإيجارية المشروطة، والضرائب والمبالغ المسددة للمؤجر مقابل تكاليف الخدمات. ويتضمن الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار أي قيمة متبقية يضمنها المستأجر للمؤجر. ونظرًا لأن العادة قد جرت على استبعاد القيمة الإيجارية المشروطة من احتساب الحد الأدنى للمدفوعات مقابل الإيجار، مع وجوب أن تكون المدفوعات واضحة في ظاهر العقد، لذا لا يُطلب إجراء تقييمات.

36. ينص المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) على أن القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار يجب أن تُحتسب باستخدام معدل خصم يساوي "سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار" أو إذا تعذر ذلك، فيكون "سعر الاقتراض الإضافي" للمستأجر. ويتطلب حساب سعر الفائدة الضمني في الإيجار القيمة العادلة للأصل المؤجر غير المثقل بأعباء أو ديون أو رهون أو خلافه في تاريخ بداية عقد الإيجار، والقيمة المتبقية في نهاية العقد.
37. تطبق متطلبات الإهلاك في معيار المحاسبة الدولي رقم (16) أيضاً على الأصول المؤجرة، لذلك من الممكن تطبيق الفقرات من د8 إلى د17 عليها.

توزيع (تخصيص) سعر الشراء

38. بعد تجميع أنشطة الأعمال (دمج شركات)، أي الاستحواذ على حصة مسيطرة في شركة أو أكثر من شركة أخرى، فإن معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم (3) يطلب من المستحوذ أن يقوم بالمحاسبة عن هذه المعاملة بالاعتراف بالأصول المستحوذ عليها، والتي يمكن تحديدها بصورة منفصلة، وكذلك الالتزامات التي يتم تحملها بالقيمة العادلة. وطبقاً لمعيار إعداد التقارير المالية الدولي رقم (3) فإن الشهرة هي الفارق بين سعر الاستحواذ المدفوع في عملية نقل ملكية نشاط الأعمال (الشركة) والقيمة العادلة لصافي الأصول القابلة للتحديد التي تم الاستحواذ عليها.
39. يمكن تحديد الأصول الملموسة لأي نشاط أعمال (شركة) على الفور، كما يمكن تقييمها بشكل منفصل. أما تحديد وتقييم الأصول غير الملموسة التي يمكن تحديدها بشكل منفصل فهو أمر حافل بالتحديات، غير أن التعليق والشروح الخاصة بالمعيار رقم (210) عن الأصول غير الملموسة تتضمن دليلاً إرشادياً مناسباً.
40. يتضمن معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم (3) استثناءات مما ورد أعلاه بشأن الاعتراف ببعض الأصول والالتزامات القابلة للتحديد وقياسها أو كليهما، وهناك متطلبات خاصة تطبيق بشأن الالتزامات المحتملة، وضرائب الدخل، ومزايا الموظفين، وأصول التعويض، والحقوق المعاد الاستحواذ عليها، وتوزيعات أرباح الأسهم، والأصول المحتفظ بها للبيع.

اختبار الاضمحلال

41. تنخفض قيمة الأصول وتضمحل عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل من الأصول المبلغ الذي يمكن استرداده، إما بسبب استخدامه المستمر، أو بسبب بيع الأصل، أو كليهما معاً. وبموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم (36) اضمحلال الأصول، يُطلب من المنشأة أن تراجع فئات معينة من الأصول في تاريخ كل قائمة للمركز المالي لتحديد هل هناك مؤشر على الاضمحلال. ويمكن أن يظهر اضمحلال قيمة الأصل بسبب التغيرات في السوق أو بسبب التغيرات التقنية، وتقدم الأصل، أو انخفاض أداء الأصل مقارنة بالعائد المتوقع منه، أو وجود نية لإيقاف العمليات أو إعادة هيكلتها. ويجري إجراء الاختبار على أصول محددة (الشهرة والأصول غير الملموسة التي لها عمر غير محدود أو لم تتوفر بعد للاستخدام) على أساس سنوي.

42. إذا اضمحلت قيمة الأصول، يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل المشتقة من التكلفة التاريخية أو من التقييم السابق للوصول إلى القيمة القابلة للاسترداد. وتكون هذه القيمة هي القيمة الاستخدامية أو القيمة العادلة للأصل أيهما أكبر ناقصاً منها تكلفة بيعه.

اختبار الاضمحلال – القيمة القابلة للاسترداد

43. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الاستخدامية أو القيمة العادلة للأصل أيهما أكبر ناقصاً منها تكلفة بيعه. وليس من الضروري دائماً أن يتم تحديد هاتين القيمتين؛ وذلك لأن قيمة الأصل لا تكون قد تراجعت أو اضمحلت إذا كانت القيمة الاستخدامية أو القيمة العادلة تتجاوز القيمة الدفترية.

اختبار الاضمحلال – القيمة الاستخدامية

44. يُعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (36) القيمة الاستخدامية بأنها القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية التي يتوقع الحصول عليها من الأصل أو من وحدة مولدة للنقد. والوحدة المولدة للنقد هي أصغر مجموعة محددة من الأصول التي تولد تدفقات نقدية إلى الداخل (إيرادات)، وتكون هذه التدفقات مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية إلى الداخل المتأتية من أصول أو مجموعات أخرى من الأصول.

45. تخص القيمة الاستخدامية المنشأة وحدها، حيث إنها تبين التدفقات النقدية التي تتوقع المنشأة الحصول عليها من الاستخدام المستمر للأصل خلال عمره الإنتاجي المتوقع بما في ذلك حصيلة التصرف فيه في نهاية المطاف.

46. ينص المعيار المحاسبي الدولي رقم (36) على أن يُؤخذ ما يلي في الاعتبار عند حساب القيمة الاستخدامية للأصل:

(أ) تقدير التدفقات النقدية المستقبلية التي تتوقع المنشأة الحصول عليها من الأصل،

(ب) توقعات بشأن التغيرات الممكنة في قيمة أو توقيت هذه التدفقات النقدية المستقبلية؛

(ج) القيمة الزمنية للنقود، ويمثلها سعر الفائدة الحالي بدون مخاطر في السوق الحالية؛

(د) قيمة تحمل حالة عدم اليقين بشأن الأصل؛

(هـ) عوامل أخرى مثل انعدام السيولة، والتي يبينها المشاركون في السوق عند تسعير التدفقات النقدية المستقبلية التي تتوقع المنشأة أن تحصل عليها من الأصل.¹⁶

47. يجب فحص التدفقات المالية المتوقعة من أجل التأكد من معقوليتها من خلال ضمان أن الافتراضات التي بنت عليها المنشأة توقعاتها وتنبؤاتها تتفق مع النتائج الفعلية الماضية شريطة أن يكون تأثير الأحداث أو الظروف اللاحقة التي لم تكن موجودة

عندما تولدت التدفقات النقدية الفعلية في حدود الملائم. ويتم تقدير التدفقات النقدية للأصل في حالته الراهنة ولذلك لا ينبغي أن تبين التدفقات النقدية المتوقعة أي زيادة بسبب عملية إعادة هيكلة، أو تجديد أي من الأصول التي لا تلتزم المنشأة بها في الوقت الراهن.

48. يبين معدل الخصم المناسب العائد الذي يطلبه المشاركون في السوق لاستثمار يولد تدفقات نقدية بمبالغ، وتوقيت، ومخاطر تعادل ما تتوقع المنشأة الحصول عليه من الأصل.

49. يتضمن المعيار المحاسبي الدولي رقم(36) اعتبارات مفصلة لتقدير القيمة الاستخدامية.

اختبار الاضمحلال – القيمة العادلة ناقص تكاليف البيع

50. القيمة العادلة ناقص تكاليف بيع أصل ما أو وحدة توليد النقد هي المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من البيع في إطار معاملة على أساس محايد بين أطراف لديهم المعرفة والرغبة في ذلك ناقص تكاليف التصرف في الأصل. وباستثناء حالة اضطرار المنشأة المالكة إلى البيع في تاريخ التقييم دون أن يتاح لها الوقت الكافي للعرض في السوق؛ لا يكون البيع قسرياً.

51. تكاليف البيع هي التكاليف المرتبطة بصورة مباشرة بالمعاملة مثل الرسوم القانونية، وتكاليف التسويق، وتكاليف الإزالة والنقل، والضرائب المفروضة على المعاملة والتي لا يتم استردادها وأية تكاليف يتم تحملها مباشرة عند إعداد الأصل أو الوحدة المولدة للنقد للبيع. وتُسبَع التكاليف اللاحقة مثل تلك المتعلقة بإعادة تنظيم نشاط الأعمال (الشركة) بعد إتمام البيع (التصرف).

المعيار 310 - تقييم الحقوق العقارية لأغراض الإقراض المضمون (منح قروض مضمونة)

المحتويات	الفقرات
مقدمة	
المتطلبات	1
نطاق العمل	5-2
التنفيذ	6
إعداد التقارير	8-7
تاريخ النفاذ	9
دليل وإرشادات التطبيق	د
الحقوق العقارية	د-1-2
الحوافز	د3
أساليب التقييم	د4
أنواع العقارات	د5
العقار الاستثماري	د6-9
العقار الذي يشغله المالك	د10
العقار المتخصص	د11-12
العقار ذو العلاقة بالتجارة	د13
العقارات قيد التطوير والتنمية	د14-17
الأصول الناضبة	د18

مقدمة

غالبا ما يتم ضمان القروض من البنوك والمؤسسات المالية الأخرى بضمانة تتمثل في الحقوق العقارية للمقترض. وقد يتم الإقراض عن طريق الرهن العقاري أو أشكال أخرى من الرسوم والمصروفات الثابتة والمتغيرة. والعامل المشترك هو أن المقرض لديه سلطة استرداد القرض بالتحكم في الضمانة المقدمة في حالة التخلف عن السداد من جانب المقترض، ويمكن تقديم أنواع مختلفة من الممتلكات كضمانة.

المتطلبات

1. تطبيق المبادئ التي تتضمنها المعايير العامة والمعيار رقم (230) الحقوق العقارية على التقييم لأغراض الإقراض المضمون ما لم يُعدل ذلك هذا المعيار. ويتضمن هذا المعيار التعديلات والمتطلبات الإضافية فقط وأمثلة محددة لكيفية تطبيق المعايير العامة.

نطاق العمل (المعيار رقم 101)

2. امثالاً لمتطلبات تأكيد هوية المُقيّم ووضعه من حيث الاستقلالية في المعيار رقم (101) فقرة 2 (أ)، يجب أن يتضمن نطاق العمل الإفصاح عن أي علاقة مادية للمُقيّم مع العقار موضوع التقييم، أو مع المقترض أو المقترض المحتمل. وتعتبر الأهمية النسبية لأي علاقة قائمة أو في الماضي مسألة حكم مهني بالنسبة للمُقيّم، لكن القاعدة الأساسية هي هل ستثير هذه العلاقة الشك والريبة لدى أي شخص عاقل بشأن قدرة المُقيّم على القيام بالتقييم على أكمل وجه إذا ما تم اكتشاف ذلك بعد الانتهاء من التقييم.
3. امثالاً لمطلب تحديد طبيعة الأصول التي سيتم تقييمها في المعيار رقم (101) فقرة 2 (د) يجب توضيح الحقوق العقارية المستخدمة كضمانة للقروض أو أي ترتيبات تمويل أخرى، مع الطرف الممنوح له هذا الحق حالياً.
4. جرت العادة أن يكون أساس القيمة المحدد طبقاً للمعيار رقم (101) فقرة 2 (هـ) هو القيمة السوقية. ويطلب بعض المقرضين (جهات تقديم القروض) التقييم على افتراض البيع القسري أو يفرضون حداً زمنياً للتصرف الافتراضي في الممتلكات. ولأن القيود المفروضة على فترة التسويق وأثار ذلك على السعر تتوقف على الظروف في وقت البيع، لذلك يعد تخمين السعر الذي يمكن الحصول عليه دون معرفة تلك الظروف إجراءً غير واقعي. ويمكن تقديم التقييم على أساس افتراضات خاصة محددة ومسجلة في نطاق العمل. وفي هذه الحالة، يجب إعداد بيان يفيد أن القيمة سارية فقط في تاريخ التقييم وقد لا يتم تحقيقها في حالة التخلف عن السداد في المستقبل عندما تختلف أوضاع السوق وظروف البيع.
5. غالباً ما تكون التقييمات لأغراض الإقراض المضمون مطلوبة على أساس افتراض خاص يقضي بوجود تغيير في حالة وظروف العقار. وامثالاً للمطلب الخاص بإثبات أي افتراض في المعيار رقم (101) فقرة 2 (ط) يجب تضمين الافتراضات الخاصة اللازمة في نطاق العمل. وتتضمن الأمثلة على الافتراضات الخاصة الشائعة الاستخدام في التقييمات لأغراض الإقراض المضمون ما يلي:
 - (أ) أن مبنى طور الإنشاء قد تم استكمالها فعلياً في تاريخ التقييم،
 - (ب) أن يكون عقد الإيجار المعروف للعقار قد تم ابرامه في تاريخ التقييم؛
 - (ج) الوصول إلى مستوى معين لإشغال العقار في تاريخ التقييم؛
 - (د) أن يكون البائع قد وضع إطاراً زمنياً للتصرف في الأصل لا يكفي لإجراء التسويق المناسب.

التنفيذ (المعيار رقم 102)

6. لا توجد متطلبات إضافية عند تنفيذ التقييمات لأغراض الإقراض المضمون.

إعداد التقارير (المعيار رقم 103)

7. إضافة إلى متطلبات المعيار رقم (103) – إعداد التقارير، يجب أن يتضمن تقرير التقييم الخاص بالإقراض المضمون إشارات كافية للموضوعات التي تم التطرق إليها في نطاق العمل وفقاً للفقرات من 2-5 أعلاه. ويتضمن التقرير أيضاً تعليقات على العوامل المتعلقة بتقييم المقرضين لأداء الضمان طوال فترة القرض المقترح. وتتضمن الأمثلة على هذه العوامل:

- أ) النشاط الحالي والاتجاهات الحالية في السوق المعنية؛
- ب) الطلب التاريخي، والحالي، والمستقبلي المتوقع على نوع الأصل وموقعه؛
- ج) أي طلب محتمل أو مرجح لاستخدامات بديلة موجودة أو متوقعة في تاريخ التقييم؛
- د) أثر الأحداث المتوقعة في تاريخ التقييم على القيمة المستقبلية المحتملة للضمان خلال فترة القرض مثل حق مستأجر العقار لخيار فسخ عقد الإيجار،
- هـ) عند تقديم القيمة السوقية على أساس افتراض خاص، من الضروري أن يتضمن التقرير ما يلي:

1) شرحاً للافتراض الخاص؛

2) تعليلاً على أي فروق جوهرية بين القيمة السوقية والقيمة السوقية وفق الافتراض الخاص؛

3) تعليلاً يفيد أن هذه القيمة قد لا تتحقق في تاريخ مستقبلي، ما لم يكن الوضع الحقيقي كما ورد وصفه في الافتراض الخاص.

8. في حالة وجود القرض المقترح لدعم شراء حق في عقار، جرت العادة أن يكون هناك سعر بيع متفق عليه أو مؤكد. كما ينبغي القيام باستفسارات لتحديد هذا السعر، وأن يشار إلى نتائج هذه الاستفسارات في التقرير. وعند وجود فروق بين معاملة تمت مؤخراً وأخرى مُعلقة من حيث السعر والتقييم، يجب أن يذكر التقرير أسباب هذه الفروق.

تاريخ النفاذ

9. يسري هذا المعيار في الأول من يناير/كانون الثاني 2012م، ويوصى بالعمل به قبل هذا التاريخ.

دليل وإرشادات التطبيق

الحقوق العقارية

1. يؤثر وجود أو إنشاء حقوق أخرى على قيمة الحقوق العقارية المقدمة كضمان. لذلك يجب تحديد جميع الحقوق في العقار موضوع الضمان وأطراف هذه الحقوق. وعند عدم توفر معلومات تفصيلية بشأن حق الملكية أو في حال عدم تقديمها، يجب أن تُذكر الافتراضات التي تمت بشأن الحقوق العقارية بوضوح. ومن الممارسات الجيدة أن تتم التوصية بتدقيق هذه الأمور قبل الانتهاء من إجراءات أي قرض.
2. يجب توخي الحذر عندما يكون العقار المقدم كضمان مؤجراً لطرف ذي علاقة أو صلة بالمقترض. وإن كان هذا الإيجار يدر دخلاً يفوق ذلك الذي يمكن الحصول عليه في السوق، فمن الأفضل تجاهل وجود عقد الإيجار عند تقييم العقار من أجل الضمان.

الحوافز

3. ليس غريباً لبائع عقار لا سيما إن كان مطوراً عقارياً أو تاجر عقارات أن يقدم حوافز للمشتريين. وتتضمن الأمثلة على هذه الحوافز ضمانات دخل الإيجار، ومساهمات التكاليف التي يتحملها المشتري بشأن إعداد التجهيزات ونقلها وإزالتها، أو توريد الأثاث والمعدات. وتتجاهل القيمة السوقية أي سعر يتم تضخيمه من خلال اعتبارات أو امتيازات خاصة. وفي حالة وجود ذلك ينبغي التعليق على أثر الحوافز المقدمة على سعر البيع الفعلي، حيث إن الحوافز قد لا تكون متاحة للمقرض في حالة ضرورة اعتماده على الضمان.

أساليب التقييم

4. تستند جميع أساليب التقييم المستخدمة لوضع وتطوير ودعم مؤشر القيمة السوقية إلى مراقبة السوق. ويمكن استخدام جميع الأساليب الثلاثة الواردة في الإطار العام لمعايير التقييم الدولية لإعداد مؤشر للقيمة السوقية من أجل الاقراض المضمون، إلا إذا كان العقار متخصص جداً لدرجة عدم وجود دليل كافٍ لاستخدام أسلوب السوق أو أسلوب الدخل، عندئذٍ من غير المرجح أن يعتبر العقار ضماناً مناسباً. لذلك فإن أسلوب التكلفة فلما يستخدم في تقييمات هذا الغرض إلا بهدف التيقن من منطقية القيمة التي تحددت باستخدام أسلوب آخر.

أنواع العقارات

5. لأنواع المختلفة من العقارات خصائص مختلفة باعتبارها ضمانات. ومن المهم أن يتطرق تقييم الحقوق محل الضمان إلى هذه الاختلافات والفروق حتى يتم تزويد المقرض بمعلومات كافية حول ملائمة العقار كضمان ولمساعدة المقرض على تحديد عوامل المخاطر المرتبطة بالعقار خلال فترة القرض.

العقار الاستثماري

6. عادة ما يتم تقييم العقار الاستثماري لأغراض الإقراض على أساس كل أصل على حدة، وذلك على الرغم من أن بعض المقرضين يقرض مقابل قيمة محفظة محددة. وفي مثل هذه الحالة يحتاج الأمر إلى التمييز بين قيمة العقار الاستثماري على حدة، بافتراض بيعه منفرداً، وبين قيمته كجزء من المحفظة.
7. ينبغي النظر في الطلب المتوقع على العقار وقابليته للتسويق طوال فترة القرض، مع إسداء مشورة مناسبة حول أوضاع السوق الحالية ضمن التقرير. ويجب ألا تتضمن المشورة تنبأت لأحداث أو قيم مستقبلية، بل يجب أن تبين توقعات السوق الحالية للأداء المستقبلي للاستثمار القائم بناء على اتجاهات السوق الحالية. وإن كانت هذه المعلومات توحى بوجود مخاطر كبيرة تتعلق بدفعات القيمة الإيجارية في المستقبل، يجب مراعاة أثر هذه المخاطر على التقييم وأن يتم ذكر ذلك في التقرير.
8. جرت العادة ألا يقع ضمن نطاق أعمال التقييم إسداء المشورة حول قدرة مستأجر ما على الوفاء بدفعات القيمة الإيجارية في المستقبل، وغيرها من الالتزامات الإيجارية الأخرى بما يتعدى المعلومات المتوفرة عن المستأجر علناً والمتاحة لكل المشاركين في السوق.
9. إذا كان الدخل المتأتي من العقار يعتمد بشكل كبير على المستأجر أو المستأجرين من قطاع واحد، أو صناعة واحدة، أو أي عامل آخر يمكن أن يتسبب في عدم استقرار الدخل في المستقبل، يجب أن يتم أخذ هذا الأثر في الاعتبار في عملية التقييم. وفي حالات محددة يمكن تقدير قيمة العقار استناداً إلى استخدام بديل، بافتراض وجود أصل شاغر.

العقار الذي يشغله مالكه

10. يقيم العقار الذي يشغله مالكه لأغراض الاقتراض في العادة على أساس افتراض أن العقار قد نقلت ملكيته دون عوائق أو أعباء تتعلق بشغل المالك له، بمعنى أن المشتري له الحق في السيطرة القانونية الكاملة عليه وإبقائه في حوزته. وهذا لا يمنع من اعتبار المالك الحالي جزء من السوق. ولكن يقتضي ذلك استبعاد التقييم للميزات الخاصة التي تعزى إلى شغل المالك للعقار والتي قد تظهر في تقييم نشاط الأعمال (الشركة).

العقار المتخصص

11. يكون للعقار المتخصص قيمة كبيرة فقط في إطار نشاط الأعمال الذي يكون جزءاً منه. وعند التقييم لغرض الإقراض المضمون، تقيم هذه العقارات على أساس افتراض خاص بأن النشاط قد توقف، وبالتالي، فإن الضمان الأساسي يبين قيمة الاستخدام البديل.

ويأخذ التقييم التكاليف والمخاطر التي تدخل في تحقيق هذا الاستخدام في الاعتبار.

12. قد يُطلب التقييم لعقار متخصص حينما يكون العقار جزءاً من نشاط أعمال مستمر (شركة عاملة ومستمرة). وفي مثل هذه الظروف تعتمد القيمة على استمرارية ربحية نشاط الأعمال، كما ينبغي التمييز بين قيمة العقار كجزء من نشاط الأعمال، وقيمة العقار إذا تم اخلاء أو إغلاق نشاط الأعمال.

العقار ذو الصلة بالتجارة

13. تبين قيمة هذا العقار قدرته على توليد الدخل بسبب المباني أو الهياكل الأخرى المناسبة فقط لنوع معين من التجارة. وتعني الطبيعة المتخصصة لمثل هذا العقار أنه قد يكون هناك فارق جوهري في قيمته كجزء من مؤسسة عاملة، وقيمه إذا لم يكن هناك أي نشاط أعمال. وإذا توقف نشاط الأعمال، عندئذٍ سيحتاج أي مشترٍ يعتزم ممارسة أعمال التجارة إلى وقت لإعادة تأسيس نشاط جديد في العقار، وقد يتكبد تكاليف التأسيس والتكاليف الأخرى لتجهيز العقار والحصول على التصاريح والتراخيص الضرورية ... إلخ. وعندما يعتمد مقرض ما على القيمة الأساسية للحق العقاري كضمان؛ ينبغي أن يذكر تقييم ضمان القرض أثر توقف أي عمل أو نشاط قائم على قيمة الحق العقاري الذي يشغله نشاط الأعمال. وفي بعض الحالات قد تمثل قيمة الاستخدام البديل الممكن القيمة السوقية.

العقارات قيد التطوير والتنمية

14. تُقيم هذه العقارات المحتفظ بها بغرض التنمية والتطوير أو المواقع المحتفظ بها لتطوير مبانٍ مع مراعاة تراخيص التطوير الموجودة والمحتملة والأحقية في ذلك. وينبغي أن تكون أي افتراضات بشأن الموضوعات الخاصة بتقسيم المناطق والعوامل الجوهرية الأخرى معقولة، وأن تبين تلك التي يفترضها المشاركون في السوق.

15. يعتمد أسلوب تقييم هذه العقارات على حالة تطوير العقار وتنميته في تاريخ التقييم، وقد يؤخذ في الاعتبار إلى أي مدى تم البيع المسبق أو التأجير المسبق لأعمال التطوير والتنمية، وتتضمن الاعتبارات الأخرى، على سبيل المثال وليس الحصر، ما يلي:

(أ) تقدير فترة التطوير والتنمية من تاريخ التقييم، وضرورة إظهار المراحل المستهدفة من مشروع التطوير والتنمية؛

(ب) تحديد أثر متطلبات التطوير والتنمية الإضافية على التكاليف والإيرادات باستخدام معدل الخصم للوصول إلى القيمة الحالية، عندما يكون ذلك مناسباً؛

ج) تحديد طبيعة الاتجاهات المتوقعة في السوق خلال فترة التطوير، والتنمية؛

د) تحديد طبيعة المخاطر المرتبطة بالتطوير والتنمية؛

هـ) دراسة أثر أي علاقات خاصة بين الأطراف المعنية بالتطوير والتنمية.

16. إذا كانت أعمال التطوير والتنمية المكتملة تتكون من العديد من الوحدات المنفردة، عندئذٍ يجب تبني أسلوب تقييم يبين التوقيت المتوقع لإتمام إنشاء كل وحدة، مع تقدير واقعي للمعدل الذي ستنتم على أساسه المبيعات المنفردة. ويجب عند إعداد التقرير التمييز بين قيمة التطوير المكتملة بالنسبة لمشتري منفرد يتحمل تكلفة ومخاطر المبيعات المستقبلية للوحدات المنفردة مقابل هامش الربح، وبين مجموع الأسعار المنفردة المتوقعة لكل وحدة.

17. وللمزيد من الإرشادات عن قيمة هذه العقارات التي لم يبدأ إنشاؤها بعد، أو التي قيد الإنشاء، انظر التعليق والشروح على المعيار رقم (233) -العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء.

الأصول الناضبة:

18. أثرت اعتبارات معينة تتعلق بتقييم أصل ناضب لأغراض الإقراض المضمون؛ وهو أصل تنخفض قيمته عموماً بمرور الوقت مثل المناجم والمحاجر. ويجب تحديد العمر المقدر ومعدل تآكل القيمة على مدى ذلك العمر بوضوح في التقرير.

مسرد الكلمات والتعبيرات والمصطلحات المستخدمة في المعايير

A

95 ,17-16	التجميع
102 ,96 ,4	الأصول والالتزامات
2	معايير الأصول
3	التطبيق
4	الأصول والالتزامات
46-39	الشركات والحصص في الشركات (المعيار 200)
87-76	الأدوات المالية (المعيار 260)
55-47	الأصول غير الملموسة (210)
75-96	الألات والمعدات (المعيار 220)
60-56	الحقوق العقارية (المعيار 230)
68-61	الافتراضات

B

37 ,29 ,23-22	أساس القيمة
36 ,29 ,18-17 ,7	الشركات والحصص في الشركات (المعيار 200)
46-39	معلومات عن أنشطة الأعمال والشركات
43-42	

C

12	ميثاق سلوك وكفاءة المُقيمين المحترفين
12	الاختصاص والكفاءة
	المكُونات
96	الإهلاك
	بيئة الرقابة
87-86	الأدوات المالية
13	التكلفة
25 ,7	أسلوب التكلفة
86	الأدوات المالية
55-54	الأصول غير الملموسة
60	الألات والمعدات
68-67	الحقوق العقارية
81-80	مخاطر الائتمان

	D
97-96	الإهلاك
98	التقسيم إلى مكونات (تقسيم مكونات الأصول)
98-97	الأرض والمباني
98	الألات والمعدات
	العقارات قيد التطوير والتنمية
112-111	التقييم لغرض (الأغراض) الإفراض المضمون
	E
4	تاريخ النفاذ
41	قيمة المنشأة
16-15	العوامل الخاصة بالمنشآت
41	قيمة حقوق الملكية
12	ميثاق سلوك وكفاءة المُقيمين المحترفين
	F
	القيمة العادلة
21 , 17 , 7	القيمة العادلة - الاستخدام العام
95-94	القيمة العادلة لأغراض إعداد التقارير المالية
105	القيمة العادلة ناقص تكاليف البيع - اختبار الاضمحلال
96-95	التسلسل الهرمي: معطيات التقييم
87-76	الأدوات المالية (المعيار 250)
	إعداد التقارير المالية
90	معايير إعداد التقارير المالية
90	المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
75	العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء
90	وحدة الحساب
105-89	التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية (المعيار 300)
23	البيع القسري
59	الألات والمعدات
	G
2	المعايير العامة
3	تطبيق (التطبيق)
4	الأصول والالتزامات
	التنفيذ (المعيار 102) انظر التنفيذ (المعيار 102)
	إعداد التقارير (المعيار 103) انظر إعداد التقارير (المعيار 103)
	نطاق العمل (المعيار 101) انظر نطاق العمل (المعيار 101)
50 , 7	الشهرة
	H
20	الاستخدام الأعلى والأفضل
	I
105-103	اختبار الاضمحلال
105	القيمة العادلة ناقص تكاليف البيع
104	القيمة القابلة للاسترداد
105-104	القيمة الاستخدامية
34-32	التنفيذ (المعيار 102)
40	الشركات والحصص في الشركات
77	الأدوات المالية
48	الأصول غير الملموسة

70	العقارات الاستثمارية تحت الإثشاء
57	الألات والمعدات
62	الحقوق العقارية
108	التقييم لغرض (لأغراض) الإقراض المضمون
92	التقييمات لغرض إعداد التقارير المالية
25-24 ,7	أسلوب الدخل
46-44	الشركات والحصص في الشركات
86-85	الأدوات المالية
52	الأصول غير الملموسة
54-53	طريقة الإيرادات الفاتضة
53	طريقة الأرباح المميزة
53-52	طريقة الإعفاء من دفع العائد على حقوق الملكية الفكرية
60	الألات والمعدات
67-66	الحقوق العقارية
7	الأصول غير الملموسة
55-47	الأصول غير الملموسة (210)
59	الألات والمعدات
90	المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
3 ,1	مجلس معايير التقييم الدولية
1	اللجنة المهنية للمجلس
4-1	لجنة المعايير
32	البحث والاستقصاء
29,37	نطاق
7	العقار الاستثماري
75-69	العقارات الاستثمارية تحت الإثشاء (المعيار 233)
102-101	المؤجرة
110	التقييم لغرض (لأغراض) الإقراض المضمون
20 ,8	القيمة الاستثمارية
9-7	تعريف معايير التقييم الدولية
26-11 ,4 ,2	الإطار العام لمعايير التقييم الدولية (الإطار العام)
	J
12	حكم
	L
	الأرض والمباني، انظر أيضا العقار؛ الحقوق العقارية
98-97	الإهلاك
99-98	الإيجارات
100-99	تصنيف
101-100	الممتلكات
102-101	العقار الاستثماري
103-102	تقييم الأصول أو الالتزامات
	الالتزامات، انظر الأصول والالتزامات
	M
14-13	السوق
14	نشاط السوق
24 ,8	أسلوب السوق
44-43	الشركات والحصص في الشركات
85-84	الأدوات المالية
52-51	الأصول غير الملموسة
72-71	العقارات الاستثمارية تحت الإثشاء

60	الألات والمعدات
65	الحقوق العقارية
15	المشاركون في السوق
65-64 ,8	الإيجار السوقي
20-18 ,8	القيمة السوقية
	الأساليب المتعددة
55	الأصول غير الملموسة
33 ,23	استخدام (الاستخدام)
	O
	العقار الذي يشغله مالكة
110	التقييم لغرض (لأغراض) الإقراض المضمون
	حقوق الملكية
42-41	أنشطة الأعمال (الشركات)
47	الأصول غير الملموسة
63	الحقوق العقارية
	P
	الألات والمعدات
98	الإهلاك
60-56	الألات والمعدات (المعيار 230)
13	السعر
	العقار، انظر العقار الاستثماري؛ الأرض والمباني
	العقار
103	توزيع (تخصيص) سعر الشراء
	R
	العقار
8	تصنيف الإيجارات العقارية
101-100	الحقوق العقارية
8	الحقوق العقارية
68-61	الحقوق العقارية (المعيار 230)
112-106	التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية (المعيار 310)
	القيمة الإيجارية، انظر الإيجار السوقي
38-35	إعداد التقارير (المعيار رقم 103)
40	الشركات والحصص في الشركات
78-77	الأدوات المالية
48	الأصول غير الملموسة
70	العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء
57	الألات والمعدات
62	الحقوق العقارية
108	التقييم لغرض (لأغراض) الإقراض المضمون
93	التقييمات لغرض إعداد التقارير المالية
	S
	نطاق العمل (المعيار رقم 101)
31-27	الشركات والحصص في الشركات
40-39	الشركات والحصص في الشركات
77-76	الأدوات المالية
48-47	الأصول غير الملموسة
70-69	العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء
57-56	الألات والمعدات
62-61	الحقوق العقارية
107	التقييم لغرض (لأغراض) الإقراض المضمون

92-91	التقييمات لغرض إعداد التقارير المالية
	التقييم لأغراض الإفراض المضمون
75	العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء
112-106	تقييم الحقوق العقارية لأغراض الإفراض المضمون (لمنح قروض مضمونة) (المعيار 310)
37,30-29,8	الافتراضات الخاصة العقار المتخصص
111-110	التقييم لغرض (لأغراض) الإفراض المضمون
22,8	المشتري الخاص
22,8	القيمة الخاصة
22,8	القيمة التكاملية
	T
	مزايا استهلاك الضريبة
54	الأصول غير الملموسة
3	وثائق المعلومات والإيضاحات الفنية
8	العقار ذو الصلة بالتجارة
120	التقييم لغرض (لأغراض) الإفراض المضمون
23	تكاليف المعاملات
	V
	تطبيقات التقييم
3	تطبيق (التطبيق)
4	الأصول والالتزامات
105-89	التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية (المعيار 300)
112-106	تقييم الحقوق العقارية لأغراض الإفراض المضمون (لمنح قروض مضمونة) (المعيار 310)
33,24-23	أساليب التقييم
43	الشركات والحصص في الشركات
84-83	الأدوات المالية
51	الأصول غير الملموسة
73-71	العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء
60	الآلات والمعدات
65	الحقوق العقارية
109	التقييم لغرض (لأغراض) الإفراض المضمون
36,29,9	تاريخ التقييم
26-25	معطيات التقييم
96-95	التسلسل الهرمي للقيمة العادلة
83	الأدوات المالية
75-73	العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء
34-33	سجل التقييم
	التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية (المعيار 103)
13	القيمة
	W
	الأصول الناضية
112	التقييم لغرض (لأغراض) الإفراض المضمون