



INTERNATIONAL VALUATION  
STANDARDS COUNCIL

الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

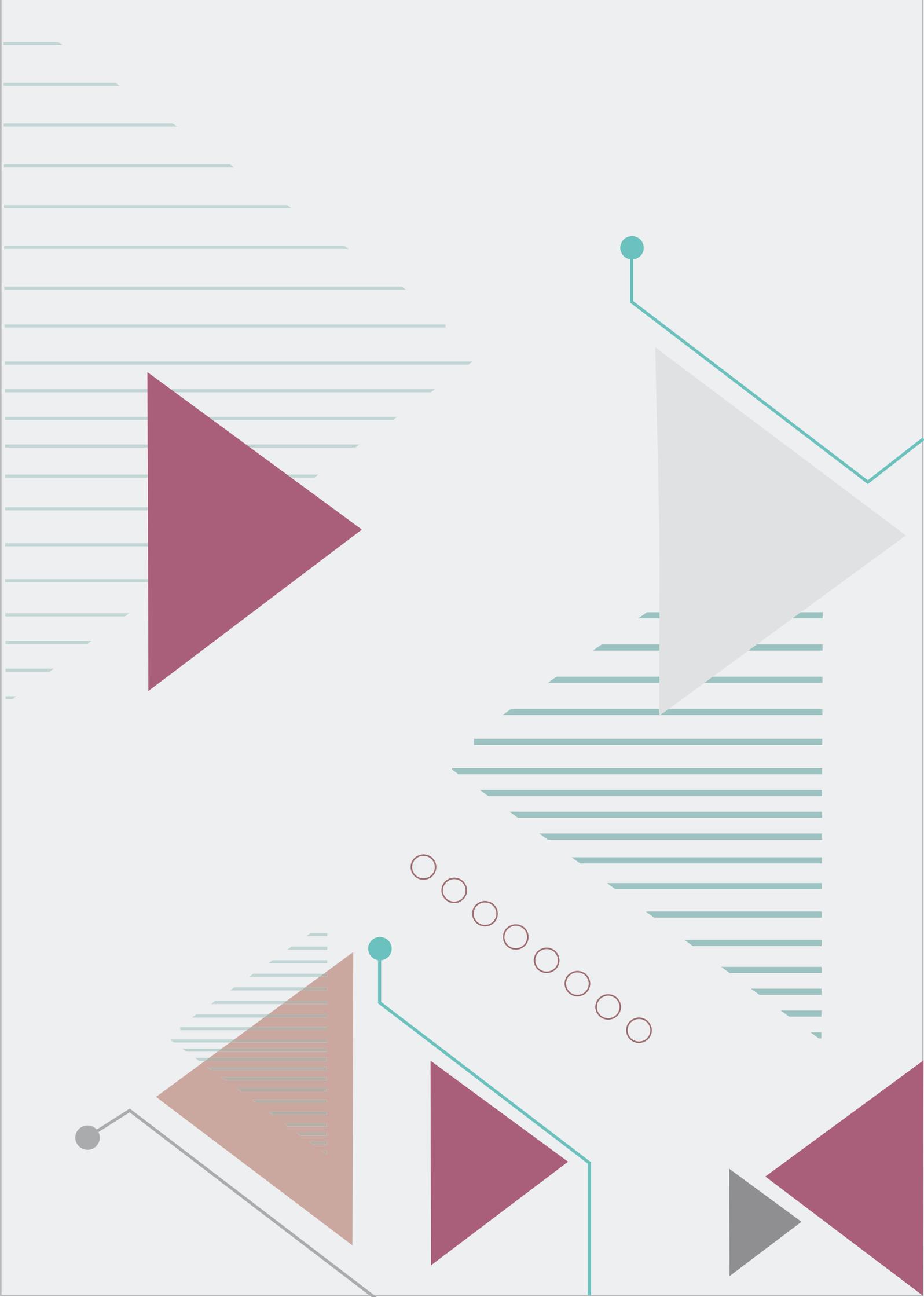
تقيّم  
TAQEEM

# خلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية

وثيقة تعكس تغييرات معايير التقييم الدولية  
(السارية اعتباراً من 31 يناير 2020)







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

 4 Lombard St, LONDON, EC37 9AA, UK

 [WWW.IVSC.ORG](http://WWW.IVSC.ORG)

كما يمكن الحصول على النسخة المنشورة باللغة العربية  
من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على

 طريق أنس ابن مالك، 133321 حي الصحافة، الرياض، ص.ب. 1809  
المملكة العربية السعودية

[WWW.TAQEEM.GOV.SA](http://WWW.TAQEEM.GOV.SA) 

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

حقوق الطبع والنشر محفوظة © ٢٠١٩ لمجلس معايير التقييم الدولية IVSC جميع الحقوق محفوظة، وقد تم منح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ترخيص لترجمة معايير التقييم الدولية (السارية من ٣١ يناير ٢٠٢٠) إلى اللغة العربية ونشر تلك الوثيقة باللغة العربية. وتعد الترجمة، العربية لهذه المطبوعة معتمدة من مجلس معايير التقييم الدولية وضمن حقوق التأليف و النشر الخاصة به.

# خلاصة التغييرات

المراجعات الفنية لمعايير التقييم الدولية 2017  
المراجعات الفنية الإضافية لمعايير التقييم الدولية 2017  
معييار 220: الاللتزامات غير المالية



مجلس معايير التقييم الدولية

# المحتويات

8	نظرة عامة على الاستشارات
10	قائمة المصطلحات
13	إطار معايير التقييم الدولية المعايير العامة
15	المعيار 102 - الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء
17	المعيار 103 - إعداد التقارير
18	المعيار 104 - أسس القيمة
20	المعيار 105 - أساليب وطرق التقييم معايير الأصول
31	المعيار 200 - منشآت الأعمال والحصص فيها
37	المعيار 220 - الالتزامات غير المالية
49	المعيار 410 - العقارات التطويرية

\* تظهر التغييرات عن الإصدار السابق باللون الأخضر للإضافة أو الحذف.

## نظرة عامة على الاستشارات

تمشيًا مع الأهداف المحددة في وثيقة الغاية والاستراتيجية لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC)، وكجزء من الجهود المستمرة لتحسين عملية وضع المعايير، يعتقد المجلس أنه يجب أن يعمل «بطريقه متفتحة وشفافة». كما يعتقد أن هذه الوثيقة، التي تحدد الأساس للعديد من التغييرات التي أدخلت على معايير التقييم الدولية IVS (السارية اعتبارًا من 31 يناير 2020)، تشكل جزءًا هامًا لزيادة شفافية عملية وضع المعايير، بما يتسق مع ممارسات واضعي المعايير الآخرين في جميع أنحاء العالم.

تشكل هذه الوثيقة أسس وخلاصة تغييرات معايير التقييم الدولية، والمراجعات الفنية والإضافية المقترحة ومعيار الالتزامات غير المالية المستحدث على معايير التقييم الدولية 2017. ولا تعتبر هذه الوثيقة جزءًا من المعايير ولكن تمت صياغتها لتزويد القارئ بالمبررات المنطقية وراء بعض المراجعات الفنية التي أجريت على معايير التقييم الدولية (السارية اعتبارًا من 31 يناير 2020).

وتقدم هذه الوثيقة خلاصة التغييرات المعتمدة التي أجريت على معايير التقييم الدولية كنتيجة للردود الواردة بشأن المراجعات الفنية والإضافية المقترحة على معايير التقييم الدولية 2017، ومسودة المعيار 220: الالتزامات غير المالية. ويعتقد المجلس أن هذه الخلاصة تعطي نظرة شاملة لعملية وضع المعايير والسياق التاريخي لها، والتي يمكن أخذها في الاعتبار عند تفسير هذه المعايير وعند تحديثها في المستقبل.

تلقت مجالس المعايير (وتشمل مجلس مراجعة المعايير، ومجلس تقييم منشآت الأعمال، ومجلس الأدوات المالية ومجلس الأصول الملموسة «وسيشار إليهم لاحقًا باسم المجلس»)، أكثر من ثلاثين تعليقًا على المراجعات المقترحة لمعايير التقييم الدولية 2017، وستة عشر تعليقًا على مسودة المراجعات الفنية الإضافية لمعايير 2017 واثنان عشر تعليقًا على مسودة معيار 220: الالتزامات غير المالية. وكانت العديد من الردود والتعليقات من منظمات تمثل المئات أو الآلاف من أصحاب المصلحة كما شاركت لجان مكونة من أفراد في التعليقات. وتعتبر كافة المراجعات الفنية والإضافية المقترحة على معايير التقييم الدولية 2017، والمعيار المستحدث 220: الالتزامات غير المالية، الواردة في هذه الوثيقة وداخل معايير التقييم الدولية (السارية اعتبارًا من 31 يناير 2020) نتيجة هذه التعليقات. ولا تهدف وثيقة خلاصة التغييرات هذه إلى تفسير الأسباب الكامنة وراء كل تغيير بسيط تم إجراؤه على معايير التقييم الدولية (السارية اعتبارًا من 31 يناير 2020) ولكنها تركز على التغييرات الأكثر أهمية والأسباب أو التعليقات التي أدت إليها.

لاحظ المجلس تنوعًا كبيرًا في الآراء المتعلقة بالعمق والمستوى المناسبين للمراجعات الفنية المقترحة لمعايير التقييم الدولية 2017. ووافق غالبية المشاركين على مستوى تفاصيل وعمق هذه المراجعات. ومع ذلك، يعتقد بعض المجيبين أن المزيد من التفاصيل ستكون مفيدة وأن المعايير يجب تناول موضوعات إضافية غير مشمولة حاليًا في المراجعات المقترحة. ومن ناحية أخرى يعتقد البعض الآخر أن المراجعات المقترحة لمعايير التقييم الدولية 2017 كانت مفصلة للغاية. وعليه فقد ناقش المجلس جميع وجهات نظر أصحاب المصلحة بتعمق وبناء عليها قرر بأن مستوى التفاصيل في المراجعات المقترحة كان مناسبًا وفي بالإحتياجات الحالية للمجلس وأصحاب المصلحة. وبالرغم من ذلك يرى المجلس أنه يمكن معالجة الموضوعات الإضافية عند وضع المعايير مستقبلاً وسيستمر في إرسال «دعوات إبداء الملاحظات» لأصحاب المصلحة لتسليط الضوء على الحاجة إلى معايير إضافية.

أصدرت المراجعات الفنية الإضافية لمعايير التقييم الدولية 2017 نتيجة مناقشات الموائمة مع المعايير الموحدة لممارسة مهنة التقييم (USPAP) في الولايات المتحدة والمعايير الكندية الموحدة لممارسة التقييم (CUSPAP). ولاحظ المجلس أن هناك تنوعاً كبيراً في الآراء المتعلقة ليس فقط بالعمق والمستوى المناسبين للمراجعات الفنية الإضافية المقترحة، ولكن أيضاً فيما يتعلق بإدراج تعريفات لمصطلحات لـ «المهمة» و «السرية»، وأقسام جديدة حول «تخصيص القيمة» و «نمذجة التقييم». كما لاحظ المجلس أن تنوع وجهات النظر شمل مختلف تخصصات التقييم (المنشآت الاقتصادية، والأدوات المالية، والأصول الملموسة)، وبالتالي عزز المجلس تواصله مع أصحاب المصلحة في السوق والمنظمات الأعضاء ومع فريق عمل المنتدى الاستشاري للمجلس من أجل البحث في القضايا المثارة بالكامل كجزء من عملية الاستشارات.

ونتيجة لهذا التواصل، قرر المجلس تأجيل إدراج تعاريف «المهمة» و «السرية» والقسم 220 «تخصيص القيمة» لإجراء مزيد من الاستقصاء لضمان مناسبة المراجعات المقترحة للمعايير العامة لجميع التخصصات. بالإضافة إلى ذلك، أجرى المجلس المراجعات النصية للقسم الخاص بـ «نمذجة التقييم» لضمان تطبيقه على جميع التخصصات ولتمكين إدراج معايير أكثر تفصيلاً عن نمذجة التقييم ومعالجة البيانات للأصول المحددة في معايير الأصول وذلك في الإصدار التالي من معايير التقييم الدولية.

وفيما يتعلق بالمعيار 220: الالتزامات غير المالية، واستناداً إلى إثني عشر تعليقاً وارداً من أصحاب المصلحة وأعضاء مجلس المعايير رداً على الاستشارات، قرر مجلس تقييم منشآت الأعمال أنه لأغراض المعيار 220، يجب تعريف الالتزامات غير المالية بأنها الالتزامات التي تحتاج إلى أداء التزام غير نقدي لتوفير السلع أو الخدمات، وبناء عليه فقد تم استبعاد الاعتبارات العرضية من نطاق المعيار 220، بما في ذلك الحالات التي تتضمن فيها الالتزامات العرضية التزاماً بالأداء غير النقدي.

تسري المراجعات الفنية والإضافية المعتمدة لمعايير التقييم الدولية 2017 والمعيار المستحدث عن الالتزامات غير المالية والواردة جميعها في هذه الوثيقة اعتباراً من 31 يناير 2020، ونشجع تطبيقها قبل ذلك. وبعد مناقشات المجلس الإضافية مع الأمناء، تم الاتفاق على وجوب الإشارة مستقبلاً إلى معايير المجلس بإسم معايير التقييم الدولية متنوعة بالتاريخ الفعلي لكل إصدار جديد. على سبيل المثال، معايير التقييم الدولية (السارية اعتباراً من 31 يناير 2020).

## قائمة المصطلحات 2017

استشارات مسودة مراجعات معايير التقييم الدولية 2017 المقترحة  
(الفترة من 16 يوليو 2018 إلى 19 أكتوبر 2018)

بناءً على تعليقات أصحاب المصلحة، أوصى المجلس بالتغييرات التالية في قائمة المصطلحات من أجل إبراز أن التعاريف الواردة تنطبق فقط على معايير التقييم الدولية:

10.1 تنطبق هذه المصطلحات على معايير التقييم الدولية 2017 فقط ولا تهدف إلى تعريف المصطلحات الأساسية لمجالات التقييم، والمحاسبة، والمالية التي يتوقع من المُقيّم معرفتها (انظر تعريف «المُقيّم»).

فيما يتعلق بالسؤال حول ما إذا كان يجب على معايير التقييم الدولية تعريف «السعر والتكلفة والقيمة»، أشار معظم المحييين إلى أنهم يدعمون إدراج تعاريف السعر والتكلفة والقيمة، كما قدم جميع من أيد تضمين هذه المصطلحات مراجعات للتعاريف المقترحة في مسودة المراجعات الفنية. بالرغم من أن هناك بعض الموضوعات المشتركة للمراجعات المقترحة، رأى المجلس أن الاختلاف أكبر في المراجعات المقترحة ما يجعل إدراج مصطلحات السعر والتكلفة في هذا الوقت غير ممكن، خاصةً وأن هناك تقاطعاً كبيراً في هذه المصطلحات. ففي بعض الحالات، قد يكون «السعر» هو «التكلفة» أو «القيمة» مثلاً. وقدم المحييون الذين لم يدعموا إدراج المصطلحات اعتبارات مدروسة تتطلب النظر فيها عند إدراجها في تاريخ لاحق. وبناءً عليه قرر المجلس، وفق التعليقات والمناقشات، أن المراجعات الفنية لمعايير التقييم الدولية 2017 يجب أن تتضمن التعريفات التالية لـ «التقييم» و«القيمة» فقط.

### 20.13 التقييم

يقصد بالتقييم عملية أو إجراء تحديد وتقدير قيمة الأصل أو الالتزام من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية.

### 20.16 القيمة

تشير كلمة «القيمة» إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر وفق إحدى أسس القيمة المنصوص عليها في المعيار 104 أسس القيمة.

اختلفت آراء المشاركون حول ما إذا كان يجب على معايير التقييم الدولية تعريف «حساب القيمة» و«تعاقبات حساب القيمة». وفي جميع الحالات تقريباً، اعتقد المحييون أن «حساب القيمة» لا ينبغي أن يكون متوافقاً مع معايير التقييم الدولية أو يكون متوافقاً فقط بشرط أن يقوم المُقيّم بتقديم إفصاحات وتحفظات جوهرية. ووافق معظم أعضاء مجلس الإدارة على هذا الرأي وبالنظر إلى التنوع الكبير في الردود، قرر المجلس عدم تعريف «حساب القيمة» و«تعاقبات حساب القيمة» في هذا الوقت. ومع ذلك، يخطط المجلس لإجراء مزيد من الأبحاث والتواصل مع أصحاب المصلحة فيما يتعلق باعتبارات السوق الأوسع المتعلقة بـ «حساب القيمة» و«تعاقبات حساب القيمة»، وأن تشارك في مزيد من المناقشات بشأن نماذج التقييم الآلية (AVMS) ونمذجة التقييم.

بالإضافة إلى نشر دليل الموائمة بين المعايير الموحدة لممارسة مهنة التقييم (USPAP) ومعايير التقييم الدولية في يناير 2018، التقى ممثلو المعايير الكندية (CUSPAP) وواضعي المعايير الأمريكية (USPAP) بممثلي مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في أغسطس ٢٠١٨ لمناقشة اتساق معايير التقييم ومواءمتها مع معايير التقييم الدولية. ورأى المجلس أن الخطوة الأولى للموائمة هي إدراج بعض التعريفات المشتركة ضمن مصطلحات معايير التقييم الدولية 2017. كما عُقد اجتماع آخر مع تلك الجهات في مايو 2019. أتضح، خلال الاجتماع، بأن تضمين تعريف المعايير الموحدة لممارسة مهنة التقييم (USPAP) لمصطلحات «المهمة»، «العميل»، «المعلومات السرية»، «الاستخدام المقصود»، «المستخدم المقصود»، «الغرض» سيكون مفيداً لموائمة معايير التقييم وسيقدم أيضاً فنياً إضافياً لتطبيق معايير التقييم الدولية وتفسيرها.

ناقش المجلس سياق التعاريف الإضافية في معايير التقييم الدولية 2017، وما إذا كانت هذه التعريفات تمثل مصطلحات عالمية يمكن استخدامها في جميع التخصصات والسلطات القضائية، أو ما إذا كانت خاصة بمعايير التقييم الدولية فقط. ووافق المجلس على أن هذه التعاريف الإضافية مناسبة لكافة التخصصات، وأن إدراجها سيساعد في تعزيز الاتساق بين التخصصات والسلطات القضائية المختلفة.

سأل المجلس أصحاب المصلحة، كجزء من الاستشارات، عما إذا كان «يجب على معايير التقييم الدولية أن تسعى إلى موائمة معايير التقييم مع معايير أخرى مثل CUSPAP و USPAP وكانت الغالبية العظمى داعمة لذلك حيث أبدوا أن «ثقة الجمهور في مهنة التقييم تعززها وجود معايير تقييم غير متعارضة».

ولكن فيما يتعلق بالسؤال حول ما إذا كان يجب على «معايير التقييم الدولية تعريف مصطلح «المهمة» (الموضح أدناه)، كانت هناك العديد من الإجابات المتضاربة، حيث شعر البعض بأن تعريف المهمة يشير إلى الخدمة نفسها أكثر من الاتفاق على تقديم الخدمة.

#### **المهمة:** خدمة تقييم يقدمها المقيم نتيجة لاتفاق مع عميل.

قام المجلس بمراجعة التعريف، استناداً لتعليقات أصحاب المصلحة، ورأى أن إدراج هذا التعريف يمكن أن يسبب مشاكل في تقييم منشآت الأعمال والأدوات المالية حيث يمكن تعريف المهمة بطريقة مختلفة. وإلحاقاً بالمناقشات، قرر المجلس تأجيل إدراج هذا التعريف لأجل مناقشة القضايا الناشئة والمحتملة.

فيما يتعلق باستبدال تعريف معايير التقييم الدولية الحالي للعميل بتعريف USPAP (الموضح بالخط المائل أدناه)، كانت هناك تنوع في الإجابات بين تلك الداعمة لهذا التغيير، والتي ضد التغيير، وأخرى لم تعلق على الموضوع.

**العميل:** الطرف أو الأطراف (أي الفرد أو المجموعة أو الجهة) الذين يكفون المقيم، عن طريق التوظيف أو التعاقد لمهمة محددة، سواء مباشرة أو عن طريق وسيط.

ناقش المجلس هذا التغيير بإسهاب ورأى أن التعريف الحالي للعميل الوارد في معايير التقييم الدولية 2017 (كما هو موضح أدناه) كان له عمق أكبر لأنه يتضمن إشارة مباشرة إلى «الأطراف الثالثة» و«العملاء الداخليين». علاوة على ذلك، رأى المجلس بأن استبدال التعريف الموجود في معايير التقييم الدولية 2017 يمكن أن يربك السوق. ولذلك قرر المجلس عدم إجراء أي تغيير حالياً والاحتفاظ بالتعريف الحالي للعميل الوارد في معايير التقييم الدولية.

## 20.2 العميل

تُشير كلمة «العميل» إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقدًا مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

ناقش المجلس أيضًا الإجابات على السؤال «هل تعتقد أن على معايير التقييم الدولية تعريف مصطلح المعلومات السرية؟ إذا كانت الإجابة بنعم، يرجى ذكر سبب اعتقادك أن التعريف الإضافي ضروري؟». وانقسم المشاركون بشكل متساوٍ حول ما إذا كان يجب على معايير التقييم الدولية تضمين هذا التعريف واقترح عدد من المجيبين توسيع هذا التعريف (الموضح بالأحرف المائلة أدناه) ليشمل حقيقة أن المعلومات السرية «غير متوفرة في المجال العام» وأن «المعلومات التي وافق عليها العميل والمقيم هي معلومات سرية».

## المعلومات السرية:

المعلومات السرية هي المعلومات التي إما:

- حددها العميل على أنها سرية عند تقديمها إلى المقيم والتي لا تتوفر من أي مصدر آخر،
  - أو تصنف على أنها سرية أو خاصة بموجب النظام أو اللوائح المعمول بها.
- علاوة على ذلك، رأى عدد من المجيبين أنه لا حاجة لهذا التعريف لأنه مصطلح شائع. ووفقًا للمناقشات رأى المجلس بأن تعريف مصطلح «المعلومات السرية» يرتبط ارتباطًا مباشرًا بمسألة «السرية» الأكثر تعقيدًا، وأن إجراء مزيد من البحث بشأن مسألة «السرية» ضروري قبل إدراج هذا التعريف في معايير التقييم الدولية.
- استعرض المجلس أيضًا تضمين تعاريف «الاستخدام المقصود» و«المستخدم المقصود» و«الغرض» الموضحة بالخط الأحمر أدناه. وأيد الغالبية إدراج هذه التعريفات ورأى المجلس بأن إدراج هذه التعريفات سيضيف عمقًا ووضوحًا إلى معايير التقييم الدولية وبالتالي وافق على إدراجها في قائمة مصطلحات معايير التقييم الدولية.

## 20.3 الاستخدام المقصود

استخدام نتائج التقييم أو مراجعة التقييم كما حددها المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

## 20.4 المُستخدم المقصود

العميل وأي طرف آخر مُعرف، باسمه أو نوعه، كمستخدم لتقرير التقييم أو مراجعة التقييم المقدم من المقيم بناءً على تواصله مع العميل.

## 20.9 الغرض

تُشير كلمة «الغرض» إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.

## إطار معايير التقييم الدولية 2017

استشارات مسودة المراجعات الفنية الإضافية لمعايير التقييم الدولية 2017  
(الفترة من 28 مارس 2019 حتى 29 يونيو 2019)

كجزء من التعليقات الواردة من عملية التشاور حول «دعوات إبداء الملاحظات» بشأن مسودة المراجعات الفنية الإضافية لمعايير التقييم الدولية 2017، طلب عدد من المقيمين توضيحات للفقرة 50.1. كما أشار البعض إلى أنه في الأسواق النامية قد لا يكون من الممكن دائماً «إعداد التقييمات من قبل فرد أو منشأة لديها المهارات التقنية والخبرة والمعرفة اللازمة بالأصل محل التقييم، والسوق الذي يتداول فيه، والغرض من التقييم». وعلاوة على ذلك، علق المقيمون أن إلزام هذا الشرط، قد يشكل عائقاً أمام دخول الأسواق التي لا تزال فيها مهنة التقييم قيد التطوير. وناقش المجلس هذه التعليقات ورأى بأنه من أجل عدم استبعاد أي أسواق من تبني معايير التقييم الدولية، يجب تغيير هذا الشرط من «يجب» إلى «ينبغي».

كجزء من الاستشارات في دعوات ابداء الملاحظات بشأن مسودة المراجعات الفنية الإضافية لمعايير التقييم الدولية 2017 طرح سؤال لأصحاب المصلحة حول ما إذا كان يجب تغيير الفقرة 50.1 حول «الاختصاص والكفاءة» من «يجب» إلى «ينبغي» كما هو موضح أدناه.

### 50. الاختصاص والكفاءة

50.1 نظراً لأن أعمال التقييم تستلزم ممارسة مهارات وإصدار أحكام تقديرية، **(فيجب)** فينبغي أن يقوم بالتقييمات فرداً أو منشأة تتوفر لديها المهارات الفنية والخبرة والمعرفة اللازمة بالأصل محل التقييم، والسوق الذي يتداول فيه، والغرض من التقييم.

عارض غالبية المشاركين هذا التغيير، حيث تراوحت التعليقات كالآتي «يمكن أن يؤثر هذا على جودة التقييم إلى حد كبير» و«لا، نختلف بشدة مع هذا التغيير؛ لأنه يقلل من نزاهة المهنة» و«معايير التقييم الدولية هي معايير رسمية وليست تطلعات، ومن الواضح أنه لا يمكن استيفائها إذا كانت التقييمات يقوم بها أشخاص لا يملكون المهارات التقنية والخبرة والمعرفة الكافية».

ونتيجة لذلك وافق المجلس على التعليقات التي وردت من عملية التشاور وقرر عدم إجراء أي تغيير على الفقرة 50.1 والاحتفاظ بالصياغة كما هو موضح أدناه.

### 50. الاختصاص والكفاءة

50.1 نظراً لأن أعمال التقييم تستلزم ممارسة مهارات وإصدار أحكام تقديرية، فيجب أن يقوم بالتقييمات فرداً أو منشأة تتوفر لديها المهارات الفنية والخبرة والمعرفة اللازمة بالأصل محل التقييم، والسوق الذي يتداول فيه، والغرض من التقييم.

# المعايير العامة



## المعيار 102 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

استشارات مسودة مراجعات معايير التقييم الدولية 2017 المقترحة  
(الفترة من 16 يوليو 2018 إلى 19 أكتوبر 2018)

تقوم معايير التقييم الدولية بطبيعتها على المبادئ الأساسية وأحد هذه المبادئ هو أن يفهم العميل التقييم وأي قيود على استخدامه قبل الانتهاء منه واستلامه. طلب عدد من المحاسبين، كجزء من التعليقات الواردة من «دعوات إبداء الملاحظات»، توضيحات بشأن القيود والامتثال للمعايير. وناقش المجلس بإسهاب ما هي التقييمات المتوافقة مع المعايير. ورأى بأنه من الضروري توضيح أنه في بعض الحالات، قد تكون القيود المفروضة على المقيّم كبيرة إلى درجة أنه لا يمكن أن يمثل التقييم للمعايير، ومثالا على هذه الحالة تعاقدات حساب القيمة. كما هو موضح في خلاصة التغييرات لمصطلحات المعايير، فإن المجلس شارك في مناقشات نماذج التقييم الآلية واختار تأجيل الإيضاحات الإضافية لهذا الموضوع حتى يمكن إجراء مزيد من الأبحاث السوقية. وتماشياً مع دعم الأغلبية للتغيير المقترح، أجريت المراجعة التالية على المعيار 102 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء لتوضيحه:

20.7. إذا اتضح في سياق مهمة التقييم بأن عمليات البحث والاستقصاء التي يتضمنها نطاق العمل لن ينتج عنها تقييم ذو مصداقية، أو أن المعلومات التي تقدمها الأطراف الخارجية ليست متاحة أو غير كافية، أو أن القيود على البحث كبيرة بشكل يؤثر على قدرة المقيم على تقدير المدخلات والافتراضات، عندئذ لا يكون التقييم ممثلاً لمعايير التقييم الدوليّة.

رداً على الأسئلة المطروحة كجزء من الاستشارات، حول ما إذا كان يجب على المعايير «تقديم أمثلة على القيود» المهمة أو الجوهرية»، أشار أغلب المحاسبين بأنه لا ينبغي للمعايير أن تقدم أمثلة على القيود الجوهرية. وكان الأساس المنطقي الذي قدمه المحاسبون هو أنه من الصعب حصر جميع احتمالات القيود المهمة، وكذلك الحكم عليها وتحديد ما إذا كانت جوهرية أم لا. ووافق المجلس على أغلبية تعليقات المحاسبين ولم يرقم بأي تعديلات على الصياغة المقترحة في دعوات إبداء الملاحظات الفنية.

## المعيار 102 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

استشارات مسودة المراجعات الفنية الإضافية لمعايير التقييم الدولية 2017  
(الفترة من 28 مارس 2019 حتى 29 يونيو 2019)

طلبت العديد من الملاحظات المستلمة من دعوات إبداء المرنّيات بشأن مسودة المراجعات الفنية الإضافية لمعايير التقييم الدولية 2017 توضيحات بشأن الفقرة 20.4 لأنهم رأوا بأن استخدام كلمة «مهمة» في هذه الجملة كان غير موضوعي. وناقش المجلس هذه الملاحظة واتفق على أن الكلمة كانت عامة وذات نطاق واسع. علاوة على ذلك، رأى المجلس أن استخدام كلمة «يمكن» كان يقبل أكثر من تفسير وبالتالي غيره إلى: «ينبغي النظر في المدخلات المقدمة إلى المُقيم (من الإدارة أو المالك مثلاً) ...». ناقش المجلس أيضاً ما إذا كان يجب على معايير التقييم الدولية تغيير الفقرة 20.4 لتوضيح «المدخلات» (الموضحة أدناه)، أو تقديم أسباب لرفض تعديلها.

20.4. عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المُقيم، ينبغي أن يؤخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا يؤثر ذلك سلباً على مصداقية رأي التقييم. ويمكن أن تتطلب المدخلات المهمة المقدمة إلى المُقيم (من الإدارة أو المالك مثلاً) النظر فيها والبحث فيها أو إثباتها. وفي الحالات التي يشك المُقيم في مصداقية أو موثوقية المعلومات المقدمة عندئذ ينبغي عدم استخدام هذه المعلومات.

لاحظ المجلس أنه غالبية مقيمي أصول التقييم الملموسة أيدوا هذا التغيير، إلا أن غالبية المشاركين في تقييم منشآت الأعمال والأدوات المالية كانوا ضد هذا التغيير. وتراوحت التعليقات من «نحن نوافق بشدة على هذه التغييرات المقترحة» إلى «نحن لا نؤيد حذف كلمة «مهمة» من الفقرة 20.4. وفي رأينا بأنه ينبغي تقييم المدخلات والمعلومات للتأكد من أهميتها لتحديد تأثيرها على مهمة التقييم. وقد يؤدي استبعاد كلمة «مهمة» من هذه الفقرة إلى اللبس لأنه قد يظن المستخدمين أن المعلومات والمدخلات جميعها لها نفس الأهمية والأمر ليس كذلك».

أجرى المجلس، إضافة إلى الاستشارات والمناقشات الإضافية مع فريق عمل المنتدى الاستشاري للمجلس، وأعضاء المجلس وأصحاب المصلحة الآخرين. ونتيجة لهذا التواصل، خلص المجلس إلى أن التغيير من «المدخلات المهمة التي يتم التحقيق فيها» إلى «جميع المدخلات التي يتم التحقيق فيها» كان صعباً وغير عملي، خاصة في مجال تقييم منشآت الأعمال والأدوات المالية حيث يتم استخدام مدخلات متعددة، وكثير منها يأتي من مؤشرات ثابتة، والتي لن يكون من الممكن التحقيق فيها. ومع ذلك، رأى المجلس أنه ينبغي تغيير المتطلبات العامة للمدخلات من «يمكن» إلى «ينبغي» من أجل تلبية ممارسات السوق الحالية. ونتيجة لهذه النقاشات، قام المجلس بمراجعة الفقرة 20.4 كما هو موضح أدناه.

20.4. عندما تعتمد أعمال التقييم على المعلومات المقدمة من قبل طرف آخر غير المُقيم، ينبغي أن يؤخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا يؤثر ذلك سلباً على مصداقية رأي التقييم. وينبغي النظر في المدخلات المهمة المقدمة إلى المُقيم (من الإدارة أو المالك مثلاً) والبحث فيها وإثباتها. وفي الحالات التي يشك المُقيم في مصداقية أو موثوقية المعلومات المقدمة ينبغي عليه النظر في إمكانية استخدام تلك المعلومات من عدمها.

## المعيار 103 إعداد التقارير

استشارات مسودة المراجعات الفنية الإضافية لمعايير التقييم الدولية 2017  
(الفترة من 28 مارس 2019 إلى 29 يونيو 2019)

كجزء من الملاحظات المستلمة من مسودة المراجعات الفنية المقترحة لمعايير التقييم الدولية 2017 ومن اجتماع الموائمة بين معايير CUSPAP و IVSC و USPAP، رأى العديد من المقيمين أن التقرير، بالإضافة إلى المتطلبات الأخرى، يجب أن يوضح «الاستخدام المقصود» أيضاً. ناقش المجلس هذا التعليق بالتفصيل ورأى أنه من أجل تقييد مسؤولية المقيمين فيما يتعلق بإصدار تقرير التقييم، يجب أن يذكر التقرير الاستخدام المقصود، علاوة على ذلك، رأى المجلس أن إدراج «الاستخدام المقصود» و«المستخدم المقصود» ضمن المصطلحات المعرفة سيقدم المزيد من التوضيح. وتشاور المجلس حول ما إذا كان يجب أن ينص المعيار 103 على أنه ينبغي ذكر «الاستخدام المقصود» في التقرير الناتج عن مهمة تقييم أحد الأصول ضمن المتطلبات الأخرى الموضحة أدناه. 30.1. عندما يكون التقرير لمهمة تقييم تشمل أصلاً أو أكثر فيجب أن يُقدم التقرير المعلومات التالية على الأقل:

- أ) نطاق العمل المنجز، بما في ذلك العناصر المشار إليها في الفقرة 20.3 من المعيار 101 «نطاق العمل»، بقدر ما ينطبق كل منها على المهمة.
- ب) الاستخدام المقصود.
- ج) الأسلوب أو الأساليب المستخدمة.
- د) الطريقة أو الطرق المطبقة.
- هـ) المدخلات الرئيسية المستخدمة.
- و) الافتراضات المقدمة.
- ز) استنتاج القيمة والأسباب الرئيسية لأي نتيجة تم التوصل إليها.
- ح) تاريخ التقرير (الذي يمكن أن يختلف عن تاريخ التقييم).

أيد غالبية المشاركين هذا التغيير وتراوحت التعليقات بين «نعم، الاستخدام المقصود هو عنصر رئيسي في تحديد نطاق العمل، وبالتالي فإن ذكر الاستخدام المقصود يضع التقييم في السياق المناسب» و«نعم، يجب أن يحدد التقرير الاستخدام المقصود منه. فهي ممارسة شائعة ومتطلب شائع في معايير التقييم والأداء الأخرى». بالإضافة إلى المناقشات، وافق مجلس الإدارة على أن هذا كان تغييراً ضرورياً وأضاف «الاستخدام المقصود» كشرط إلزامي في التقرير.

## المعيار 104- إعداد التقارير

استشارات مسودة المراجعات الفنية الإضافية لمعايير التقييم الدولية 2017  
(الفترة من 28 مارس 2019 حتى 29 يونيو 2019)

شارك المجلس في مناقشات حول «تخصيص القيمة» ضمن التعليقات التي وردت من مسودة المراجعات الفنية المقترحة لمعايير التقييم الدولية 2017 والمناقشات الإضافية مع أصحاب المصلحة وغيرهم من المهتمين. لاحظ المجلس أن العديد من المشكلات المتعلقة بتقييم محفظة أو كيان تجاري لا تكمن في أساس القيمة الناتجة عنها، مثل القيمة العادلة أو القيمة السوقية، ولكن في كيفية تخصيص إجمالي القيمة بين الأصول الفردية، لا سيما عندما يكون في تقييم منشآت الأعمال، حيث يوجد عنصر من قيمة التجميع، أو ضمن تقييم الأصول الملموسة، حيث يوجد عنصر علاوات أو خصومات المحفظة. وبالنسبة للبيانات المالية أو الأغراض الضريبية، غالباً ما يكون هناك شرط لفصل سعر شراء المبنى عن الأرض، وبالتالي يمكن تحديد مصروف الاهلاك السنوي للمباني. وتتطلب أسس القيمة هذه أيضاً تخصيصات في عدة حالات أخرى منها الاستحواذ على مجموعة من الأصول، أو تخصيص ربح أو خسارة للأصول الفردية.

كما لاحظ المجلس في العديد من الأسواق وجود تباين في الطريقة التي تتم بها تخصيص القيم وتوزيعها ورأى بأن هناك حاجة لمعايير تخصيص القيمة لتوفير أكبر قدر من الاتساق والشفافية داخل الأسواق والحد من المخاطر.

وحرر المجلس الفقرة التالية حول «تخصيص القيمة» ليتم إدراجها في المعيار 104: أساس القيمة بهدف إضافة فقرات أخرى حول هذا الموضوع داخل كل معيار من معايير الأصول في تاريخ لاحق.

### 220. تخصيص القيمة

220.1 تخصيص القيمة، والمعروف أيضاً بتوزيع القيمة، هو الحساب المنفصل لقيمة الأصل على أساس كلي أو فردي أو لكل عنصر.

220.2 عند تخصيص القيمة، يجب على المُقيّم اتباع أي متطلبات قانونية أو تنظيمية وتحديد وصف واضح ودقيق للغرض والاستخدام المقصود للمهمة (انظر الفقرة 40.1 من المعيار 101 نطاق العمل، والفقرة 40.1 من المعيار 102: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، والفقرة 10.2 من المعيار 103: إعداد التقارير).

220.3 إذا اختلفت القيمة الإجمالية لمجموع العناصر عن إجمالي القيمة المخصصة لمكوناتها الفردية، يجب على المُقيّم تحديد سبب أو أسباب الاختلاف.

220.4 إذا كانت قيمة الأصل تشمل عنصر من قيمة التجميع أو علاوة أو خصم المحفظة، يجب على المُقيّم ذكر القيمة الإجمالية بشكل منفصل عن قيمة الأصول أو المكونات الفردية.

## طرح المجلس الأسئلة التالية كجزء من الاستشارات:

السؤال (8): هل ينبغي على معايير التقييم الدولية 2017 استخدام مصطلح «تخصيص القيمة» أو «توزيع القيمة» أو كليهما؟

السؤال (9): هل ينبغي أن يكون إجباري على المُقيّم أن يذكر سبب اختلاف مجموع الأصول عن الأصل ككل كما هو مذكور في الفقرة 220.3؟ إن كانت إجابتك بلا، يرجى ذكر السبب.

السؤال (10): تنص الفقرة 220.4 على أنها «إذا كانت قيمة الأصل تشمل عنصر من قيمة التجميع أو علاوة أو خصم المحفظة، يجب على المُقيّم ذكر القيمة الإجمالية بشكل منفصل عن قيمة الأصول أو المكونات الفردية.» هل هناك أي حالات لا تنطبق عليها الفقرة؟، إذا كانت الإجابة بنعم، يرجى تقديم أمثلة.

السؤال (11): تمت صياغة الفقرة 220 لتطبق على كافة التخصصات. هل ينبغي إدراج معلومات إضافية في معايير الأصول الخاصة بتقييم منشآت الأعمال أو الأدوات المالية أو الأصول الملموسة؟ إذا كانت الإجابة بنعم، فيرجى تقديم أمثلة على المعلومات التي يجب تضمينها

كان هناك تنوع لآراء المقيمين على السؤال (8)، وكان من الواضح أن الأسواق والتخصصات المختلفة تفضل أحد هذه المصطلحات بينما تستخدم بعضها كلا المصطلحين.

كان هناك أيضًا تنوعًا كبيراً في إجابات السؤال (9)، حيث علق بعض المقيمين أنه «لا يمكن تطبيق هذه القاعدة إلا إذا حدد المُقيّم قيم المكونات. واتفق عمومًا مع القاعدة، وعند التزام المُقيم بها يجب عليه تقديم مبررات إضافية والتي ستفيد مستخدم التقرير» ولكن رأى آخرون أن «هذه الفقرة غير واضحة بصياغتها الحالية».

وكان هناك تنوع أوسع في إجابات السؤال (10)، حيث علق بعض المقيمين على أنه «يجب على المُقيّم الإبلاغ عن القيمة الإجمالية بشكل منفصل عن قيمة الأصول أو المكونات الفردية» بينما ذكر الآخرون أن «مسألة علاوة أو خصم المحفظة، وقيمة التجميع، ومجموع الأجزاء مقابل القيمة الإجمالية؛ وتخصيص القيمة لعناصر المجموعة – وهو موضوع يمكن وصفه بعدة طرق – يعتبر مسألة معقدة لا يمكن تناولها في تعديل بسيط ويجب معالجتها في معيار منفصل».

أخيرًا، فيما يتعلق بالسؤال (11)، كان هناك أيضًا تنوع كبير في الرأي، حيث شعر أغلب مقيمي الأصول الملموسة بعدم الحاجة إلى مزيد من المعلومات في معايير الأصول الملموسة، بينما رأى غالبية المشاركين في تقييم منشآت الأعمال والأدوات المالية الحاجة إلى معايير إضافية.

أجرى المجلس مناقشات إضافية مع فريق عمل المنتدى الاستشاري للمجلس وأعضاء المجلس وأصحاب المصلحة الآخرين. ونتيجة لهذا التواصل، خلص المجلس إلى أن الموضوع معقد وأن هناك حاجة إلى مزيد من التواصل والأبحاث السوقية. كما رأى المجلس أنه سيكون من الضروري نشر الفقرات عن «تخصيص القيمة» ضمن المعايير العامة ومعايير الأصول في وقت واحد.

## المعيار 105 أساليب وطرق التقييم

استشارات مسودة مراجعات معايير التقييم الدولية 2017 المقترحة  
(الفترة من 16 يوليو 2018 إلى 19 أكتوبر 2018)

كانت تعليقات أصحاب المصلحة على التغييرات المقترحة للمعيار 105 أساليب وطرق التقييم إيجابية، حيث وافق الكثيرون على الصياغة المقترحة في مسودة التغييرات دون تعديل. وقدم بعض المبيون تعليقات محددة وتعديلات مقترحة لينظر فيها المجلس. ولم يوافق عدد قليل على إدراج تفاصيل إضافية لأنهم يعتقدون أن الإضافات المقترحة كانت مفصلة للغاية. وأخيراً رأى المجلس أهمية إدراج تفاصيل إضافية في معدلات الخصم نظراً لتعليقات أصحاب المصلحة الإيجابية وعليه أجرى تحديثات للمحتويات المقترحة في المسودة استجابةً لاقتراحات المشاركين ومناقشات المجلس الإضافية.

علاوة على ذلك، لاحظ مجلس تقييم منشآت الأعمال (BVB) أنه قد يكون من الصعب على أصحاب المصلحة تفسير التفاصيل الإضافية دون شروحات إضافية خارج المعيار المعدل. ولذلك سعى مجلس تقييم منشآت الأعمال إلى تقديم مثل هذه التفاصيل والإرشادات ضمن هذه الوثيقة.

اقترح المجلس عدة تعديلات طفيفة على المعيار 105 أساليب وطرق التقييم. ورأى بأن النصوص الواردة في الفقرة 10.5 فيما يتعلق بنماذج تسعير الخيارات على وجه الخصوص، متعلقة بتقييم منشآت الأعمال وبالتالي يفضل تناولها في المعيار 200 منشآت الأعمال والخصم فيها بدلاً من المعايير العامة التي تُطبق على جميع فئات الأصول.

أما ما يتعلق بالفقرتين 10.9 و 10.10، رأى المجلس بأن هناك حاجة إلى معلومات إضافية حول قيود التقييم من أجل تقديم مزيد من التوضيح وتفاصيل إضافية عن التغييرات التي أُجريت على الفقرة 20.7 من المعيار 102. قام المجلس، وفق التعليقات الواردة من الاستشارات، بإجراء التغييرات التوضيحية التالية:

10.5 بالرغم من أن هذا المعيار يتناول بعض الطرق ضمن أساليب التكلفة والسوق والدخل إلا أنه لا يقدم قائمةً شاملةً بجميع الطرق الممكنة التي يمكن أن تكون مناسبةً للتقييم. وتتضمن بعض الطرق العديدة التي لن يتم الحديث عنها في هذا المعيار طرق تسعير الخيارات المالية (OPMs)، وطرق المحاكاة مثل مونت كارلو، وطرق حساب العائد المتوقع والموزون (PWERM). ويقع على عاتق المقيم مسؤولية اختيار الطريقة (الطرق) المناسبة لكل مهمة تقييم. ويمكن أن يتطلب الامتثال للمعايير استخدام طريقة غير محددة أو مذكورة في معايير التقييم الدولية.

10.9 في بعض الحالات، يُمكن أن يتفق المقيم والعميل على أساليب وطرق وإجراءات التقييم المستخدمة، أو نطاق الإجراءات التي سيؤديها المقيم. وقد لا يكون التقييم وفق معايير التقييم الدولية حسب تلك القيود والإجراءات المفروضة على المقيم.

10.10 يُمكن أن يكون التقييم مُقيد أو محدود عندما لا يتمكن المقيم من تطبيق أساليب وطرق وإجراءات التقييم التي يستخدمها أي طرف آخر حكيم وخبير، ويتوقع أن تؤثر تلك القيود على تقدير القيمة بشكل كبير.

فيما يتعلق بالفقرة 50.5، رأى المجلس بأن هناك حاجة لتفاصيل إضافية في مناقشة معدل الخصم، خصوصاً بشأن «المتوقع» مقابل «الأكثر احتمالاً» للتدفقات النقدية. وافق المبيون بعد المشاورات على نطاق واسع على هذه التغييرات وبالتالي قام المجلس بمراجعة الفقرة على النحو التالي:

50.5. عند اختيار النوع المناسب من التدفقات النقدية لطبيعة أصل أو مهمة التقييم فيجب على المقيّم أن يأخذ في الاعتبار العوامل أدناه، وإضافةً إلى ذلك يجب أن يكون معدل الخصم والمدخلات الأخرى متسقة مع نوع التدفقات النقدية المختارة.

أ) التدفقات النقدية لكامل الأصل أو جزء منه: عادةً ما يتم استخدام التدفقات النقدية للأصول كاملة، ولكن يمكن أن يتم استخدام مستويات أخرى من الدخل في بعض الأحيان أيضاً، مثل: التدفقات النقدية إلى حقوق الملكية (بعد دفع الفائدة وقسط الدين) أو توزيعات الأرباح (التدفقات النقدية الموزعة على الملاك فقط). وتعد التدفقات النقدية لكامل الأصل الأكثر شيوعاً في الاستخدام؛ لأنه نظرياً ينبغي أن يكون للأصل قيمةً واحدة مستقلة عن كيفية تمويله وعمّا إذا تم توزيع الدخل كأرباح أو تمت إعادة استثماره.

ب) التدفق النقدي قبل الضريبة أو بعد الضريبة: إذا تم استخدام أساس ما بعد الضريبة فـ ينبغي أن يكون معدل الضريبة المطبق متسقاً مع أساس القيمة، ويكون معدل الضريبة في كثير من الحالات للمشاركين بدلاً من معدل خاصّ بالمالك.

ج) الإسمي مقابل الحقيقي: لا تأخذ التدفقات النقدية الحقيقية التضخم في عين الاعتبار على عكس التدفقات النقدية الاسمية التي تشمل التضخم في توقعاتها. وإذا كان التدفق النقدي المتوقع يتضمن معدل تضخم فيجب أن يشمل نفس معدل الخصم تعديلاً على التضخم أيضاً.

د) العملة: يمكن أن يؤثر اختيار العملة المستخدمة على الافتراضات المتعلقة بالتضخم والمخاطر. وينطبق هذا بشكل خاص على الأسواق الصاعدة النامية أو في العملات ذات معدلات التضخم العالية. وتختلف العملة التي تُعد بها التنبؤات والمخاطر المرتبطة بها عن المخاطر المرتبطة بالدولة (أو الدول) التي توجد بها الأصول أو تعمل فيها.

هـ) نوع التدفقات النقدية الواردة في التنبؤات: مثلاً، يُمكن أن يمثل التنبؤ بالتدفقات النقدية، التدفقات النقدية المتوقعة، (أي السيناريوهات المرجحة بالاحتمالات)، والتدفقات النقدية المحتملة، والتدفقات النقدية التعاقدية، إلخ.

بناءً على تعليقات أصحاب المصلحة، رأى المجلس بأن هناك حاجة إلى المزيد من المعايير لمعالجة التنوع الكبير في اشتقاق معدلات الخصم، والحاجة إلى مزيد من التفاصيل عن التدفقات النقدية المتوقعة وعلاقتها مع معدل الخصم على وجه الخصوص. ونظراً لإدراجها في المعايير العامة، تنطبق المراجعات المقترحة على فقرة معدل الخصم على جميع التخصصات.

كما هو موضح في «دعوات إبداء المرئيات»، «يعتبر تقدير معدل الخصم المناسب افتراضاً مهماً وذاتياً للغاية ويتطلب في كثير من الأحيان أن يحسبه المقيم. ولاحظ المجلس وأصحاب المصلحة تنوعاً كبيراً في الممارسة العملية وعدم وجود مستندات كافية تدعم الأساس المنطقي لافتراضات معدل الخصم. تحدد الفقرة 50-29 إلى الفقرة 50.31 من المعيار 105 أساليب وطرق التقييم، الطرق المختلفة التي قد يستخدمها المقيم وبعض البنود التي ينبغي عليه أخذها بعين الاعتبار؛ ومع ذلك، فقد أشارت تعليقات أصحاب المصلحة إلى وجود نقص نسبي في تخصص المعايير الحالية. وتشير هذه العوامل إلى أن المعايير الإضافية المتعلقة باشتقاق معدل الخصم ستكون مفيدة في تحسين اتساق وجودة السوق».

بناءً على النتائج التي توصلت إليها «دعوات إبداء المرئيات»، قرر المجلس أن هناك حاجة إلى معايير إضافية لاشتقاق معدلات الخصم. وأشارت التعليقات إلى فشل المقيمين المستمر في تقديم مبرراتهم أو إجراء الاجتهاد اللازم للتنبؤ بالتدفقات النقدية وكذلك التعديلات غير المدعومة (مثل أفساط المخاطر الخاصة بشركة معينة) لمعدل الخصم. وتسعى التغييرات المقترحة إلى معالجة التنوع في الممارسة في هذه المجالات.

أجرى المجلس دراسة سوقية ونظر في الخيارات المختلفة حول كيفية معالجة التنوع في الممارسة، بما في ذلك إدراج فصل إضافي وإضافات جوهرية للمعايير. ولكن قرر المجلس أنه للاستمرار في تقديم المعايير المستندة إلى المبادئ، بأن الإضافات التالية إلى قسم معايير 2017 كانت كافية ومناسبة. وأوصى المجلس بالتغييرات التالية على الفقرات 50.30-50.33 من المعيار 105 المعدلات الخصم استجابة لتعليقات عدم اتساقها في ممارسات السوق:

**50.30 يجب أن يكون معدل الخصم متوافق مع نوع التدفقات النقدية.**

**50.31.** يمكن أن يستخدم المُقيّم أيّ طريقة معقولة لحساب معدل الخصم المناسب. وتوجد هناك العديد من الطرق لحساب معدل الخصم أو تحديد مدى منطقيته، وفيما يلي قائمة غير حصرية للطرق الشائعة:

(أ) نموذج تسعير الأصول الرأسمالية (CAPM).

(ب) المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC).

(ج) معدلات العوائد السائدة أو المستنتجة.

(د) طريقة بناء معدل الخصم.

**50.32** ينبغي أن ينظر المقيم في التحليلات الداعمة عند تحديد مدى ملائمة معدل الخصم، وفيما يلي قائمة غير شاملة للتحليلات التي ينبغي على المقيم استخدامها:

(أ) معدل العائد الداخلي (IRR).

(ب) متوسط العائد المرجح على الأصول (WARA).

(ج) مؤشرات القيمة بواسطة الأساليب الأخرى، مثل أسلوب السوق، أو مقارنة المكورات المضمنة في أسلوب الدخل مع مكورات السوق للشركات المتداولة أو مكورات صفقات الشركات غير المتداولة.

**50.33.** عند تحديد معدل الخصم، ينبغي على المُقيّم اعتبار ما يلي:

(أ) المخاطر المرتبطة بتوقعات التدفقات النقدية المستخدمة.

(أ) نوع الأصل محل التقييم، فإن معدلات الخصم المستخدمة في تقييم الدين مثلاً قد تكون مختلفة عن تلك المستخدمة في تقييم العقارات أو تقييم المنشآت.

(ب) المعدلات التي تتضمنها معاملات السوق المقارنة.

(ج) الموقع الجغرافي للأصل أو مكان الأسواق التي تتم فيها المتاجرة بالأصل.

(د) عمر أو مدة الأصل واتساق المدخلات. على سبيل المثال، يعتمد اشتقاق معدل الفائدة الخالي من المخاطر على الظروف، ويمكن استخدام الطريقة الشائعة التي تتمثل في مطابقة اشتقاق الأداة المالية الخالية من المخاطر مع توقيت التدفقات النقدية المستخدمة.

(هـ) أساس القيمة المستخدم

(و) نوع عملة التدفقات النقدية المتوقعة.

فيما يتعلق بالإضافات المقترحة على الفقرات من 50.34 إلى 50.37، كان أصحاب المصلحة مؤيدين بشكل واسع للتغييرات المقترحة والتعليقات الواردة والمناقشات التي قام المجلس بمراجعتها على النحو التالي:

**50.34** يجب على المقيم عند حساب معدل الخصم أن:

(أ) يوثق الطريقة المستخدمة لحساب معدل الخصم مع تقديم ما يدعم سبب الاعتماد عليه.

(ب) يقدم دليلاً على كيفية اشتقاق معدل الخصم، بما في ذلك تحديد المدخلات الرئيسية وتقديم ما يدعم ذلك.

**50.35** يجب على المقيم أن ينظر في الغرض من إعداد التنبؤات وما إذا كانت افتراضات التنبؤات متسقة مع أساس القيمة. فإن كانت افتراضات التنبؤات غير متسقة مع أساس القيمة، فمن الضروري تعديل التنبؤات أو معدل الخصم (انظر الفقرة 50.38).

**50.36** يجب أن ينظر المقيم في مخاطر تحقيق تنبؤات التدفقات النقدية للأصل عند حساب معدل الخصم. وتحديداً يجب على المقيم التحقق ما إذا كانت المخاطر المتعلقة بتنبؤات التدفقات النقدية تم أخذها في الاعتبار في معدل الخصم.

**50.37** هناك طرق عديدة لقياس المخاطر المتعلقة بمدى تحقق التنبؤات التدفقات النقدية وفيما يلي بعض الطرق الشائعة:

(أ) تحديد العناصر الرئيسية لتنبؤات التدفقات النقدية ومقارنتها مع:

- الأداء المالي والتشغيلي التاريخي للأصل.
- الأداء التاريخي والمتوقع للأصول المقارنة.
- الأداء التاريخي والمتوقع للسوق.
- معدلات النمو المتوقعة على المدى القريب والبعيد للدولة أو المنطقة التي يعمل فيها الأصل.

(ب) التأكد من أن التنبؤ بالتدفقات النقدية يمثل التدفقات النقدية المتوقعة (أي السيناريوهات المرجحة) وليس التدفقات النقدية المحتملة (أكثر السيناريوهات احتمالاً) للأصل أو أي نوع آخر للتدفقات النقدية.

(ج) عند الاعتماد على التدفقات النقدية المتوقعة، يتم النظر في التشتت النسبي للنتائج المحتملة المستخدمة لحساب تلك التدفقات (يمكن أن يدل التشتت العالي على الحاجة إلى تعديل معدل الخصم مثلاً)

(د) مقارنة تنبؤات الأصل السابقة مع نتائج واقعية لتقدير مدى صحة ومصداقية تقديرات الإدارة.

(هـ) النظر في العوامل النوعية.

(ز) النظر في مؤشرات القيمة الناتجة من أسلوب السوق.

يلاحظ المجلس أن هناك العديد من الممارسات المختلفة لتقييم مخاطر تحقيق التدفقات النقدية المتوقعة. وكما ذكرت الفقرة **50.37**، لا يُقصد من الأمثلة المقدمة أن تكون شاملة، لأن الحقائق والظروف قد تفرض استخدام طرق أخرى. ويوضح المجلس أيضاً أن الفقرة **50.37** ليست إطاراً لتقييم أداء مخاطر تحقيق التدفقات النقدية المتوقعة. فلا يجب على المقيم إجراء كل تحليل كما هو مدرج في الأمثلة. وكذلك، فإن تطبيق كل مثال لا يضمن أن المقيم قد قام بتقييم كافٍ لخطر تحقيق التدفقات النقدية المتوقعة لأن الحقائق والظروف المحددة قد تتطلب إجراء تحليل إضافي باعتباره أكثر فائدة لحساب معدل الخصم.

ناقش المجلس أيضاً العوامل النوعية، ويعتقد بأنه لا يكفي أن يجري المقيم عمليات كمية على النحو المذكور في الفقرة **50.38** فقط، ولكن ينبغي أيضاً إجراء عمليات نوعية لربط الاعتبارات الكمية بالحقائق والظروف الفريدة للشركة المعنية. وناقش المجلس إذا كانت التدفقات النقدية المتوقعة للشركة المعنية تختلف عن توقعات الشركات المقارنة أو توقعات القطاع، فإن هذا لا يعني بالضرورة أن التنبؤ غير مناسب للاستخدام في التقييم. لذا يجب أن يفهم المقيم الأساس المنطقي للاختلافات وأن يمارس الحكم المهني لتقييم ما إذا كان ذلك مناسباً استناداً إلى مجموعة الأدلة التي تم الحصول عليها.

يقر المجلس بصعوبة استنباط معدل خصم مناسب، خاصةً في الحالات التي يغلبها الشك والتغيرات المتذبذبة في التدفقات النقدية المحتملة. وفيما يتعلق بمراجعات المعيار **105** المتعلقة بمعدلات الخصم، فإن المجلس لا يحاول تنفيذ عملية إجرائية بحتة، بل يريد أن يضمن التفكير السليم عند تقييم مخاطر التوقعات واشتقاق أي تعديلات لنموذج معدل الخصم من خلال استخدام علاوة المخاطر الخاصة بشركة معينة (CRSP). وتحدد الفقرات **50.38** (أ) و(ب) متطلبات إجراء التعديلات على التدفقات النقدية المتوقعة ومعدل الخصم. وكما هو موضح في الفقرة **50.36**، يعتقد المجلس أن اشتقاق التعديل على التدفقات النقدية أو معدل الخصم يجب أن يبدأ بفهم الاختلافات بين التدفقات النقدية المتوقعة للشركة محل التقييم والأداء التاريخي لها وتوقعات القطاع.

يمكن تحديد توقعات نمو وربحية القطاع من النظر في مصادر متعددة منها اتجاهات الاقتصاد الكلي، واعتبارات النمو الجغرافي، ومعدلات نمو القطاع المقدرة في التقارير البحثية، وتقديرات محلي الأسهم المنشورة للشركة المعنية (إذا كانت متداولة) والشركات المماثلة.

إذا قرر المُقيّم أن التدفقات النقدية محل التقييم لا تتسق مع توقعات المشاركين في السوق، وأن الفرق لم يُحدد في عناصر أخرى من معدل الخصم، فإن الفقرة 50.38 (أ) تحدد الإجراءات المختلفة لدعم الأساس المنطقي لتعديل التدفقات النقدية المتوقعة. ويقر المجلس بأن هناك العديد من الاعتبارات الواجب مراعاتها عند تسوية التدفقات النقدية. مثل، هل ينبغي على المقيم النظر في توقعات نمو إيرادات القطاع؟ وستعتمد الإجابة على مدى تشابه الشركة والقطاع، فكلما زاد تباينها زاد احتمال أن التدفقات النقدية المتوقعة للشركة تختلف عن القطاع. ولكن اعتبارات الربحية الإجمالية والتغيرات المتوقعة في الربحية في فترة التنبؤ تكون أكثر تعقيداً. فعندما تكون الربحية المتوقعة أو معدل النمو للشركة لا يتفق مع القطاع، ويجب على المُقيّم أولاً أن يأخذ بعين الاعتبار ما إذا كان الاختلاف قائم تاريخياً بين الشركة المعنية والقطاع (مثل، ربحية الشركات المقارنة). إذا لم يكن الفرق موجوداً من قبل، يجب على المُقيّم محاولة تحديد مصدر التغير المتوقع ودرجته. وإذا كان الاختلاف موجوداً تاريخياً، فيجب على المُقيّم أن يلاحظ مستوى الاختلاف (على سبيل المثال، كان ربح الشركة في حدود الحد الأقصى للشركات المماثلة أو مقارب لها)، وإذا كان يتوقع استمرار هذا الأداء المتفوق في المستقبل، ينبغي تتبعه لضمان تسجيل أي انكماش أو توسع في هوامش القطاع أيضاً في توقعات الشركة المعنية.

قد تختلف تنبؤات التدفقات النقدية المستخدمة لأغراض التقييم عن التدفقات النقدية المتوقعة لعدة أسباب، منها المنافع التكاملية للاستحواذ، ومرحلة الشركة المعنية في دورة حياة الأعمال، وإعادة هيكلة الشركة ومبادراتها، والتحيز الملازم للإدارة (مثل، الموازنة المتحفظة)، إلخ. في كثير من الحالات، تزيد هذه الأسباب من صعوبة ضبط التنبؤات. ويكون من الضروري تعديل معدل الخصم. وتتمثل أفضل الممارسات في هذه المواقف، في نظر المجلس، قيام المُقيّم بضبط معدل الخصم لحساب هذه المخاطر. وبمعنى آخر، إذا لم يستخدم المُقيّم التدفقات النقدية للمشاركين في السوق، فلن يكون الاستخدام غير المعدل للمتوسط المرجح لتكلفة رأس المال (WACC) مناسباً من الناحية النظرية لأنه لن يتطابق مع المخاطرة في التنبؤات. ولاحظ المجلس أن أفضل الممارسات هي تحديد مقدار التسوية الخاصة بشركة معينة والظاهرة في التدفقات النقدية مقارنة بتوقعات القطاع. وللقيام بذلك، يقوم المُقيّم أولاً بتحديد مقدار التدفقات النقدية التي تحتاج إلى تعديل لتتوافق مع توقعات القطاع وتحديد القيمة المقدرة دون أي تعديلات على معدل الخصم. وبعد ذلك، يمكن للمقيم العودة إلى التوقعات المقدمة وحلها مقابل علاوة المخاطر الخاصة بشركة معينة لمساواة القيمة مع تلك المشتقة مع تنبؤات القطاع. ولكن في العديد من الحالات، من المتوقع أن تحقق الشركة عائداً إضافياً، كما هو الحال مع المنافع التكاملية المتوقعة من الاستحواذ.

ومن المحتمل أن تكون تعديلات معدل الخصم الإضافية أقل من تلك الضمنية عن طريق تعديل التنبؤات وصولاً إلى تنبؤات القطاع. وعلى الرغم من أن المجلس لا يرى بأن هذه التسوية الكمية ضرورية في جميع الظروف، كما لا يرون إضافة علاوة المخاطر الخاصة بالشركة أو المخاطر الإضافية (ألفا) بنسبة معينة إلى معدل الخصم استناداً إلى التقدير المهني أو قائمة بالعوامل النوعية التي لم تتم معايرتها بالنسبة لحجم علاوة المخاطر الخاصة بالشركة بما يتفق مع معايير التقييم الدولية.

بعد تلقي التعليقات والمناقشات، عدل المجلس الفقرة 50.38 على النحو التالي:  
**50.38** إذا تبين للمقيم أن بعض المخاطر المتعلقة بتنبؤات التدفقات النقدية لم يتم عكسها في معدل الخصم فإنه يجب عليه (1) إجراء التعديلات على تنبؤات التدفقات النقدية، أو (2) إجراء التعديلات على معدل الخصم.

(أ) ينبغي على المقيم، عند تعديل تنبؤات التدفقات النقدية، أن يقدم سبب وجيه لضرورة إجراء التعديلات، وأن يستخدم أساليب كمية تساند تلك التعديلات وأن يوثق طبيعتها وكميتها.

(ب) ينبغي على المقيم، عند إجراء التعديلات على معدل الخصم، أن يوثق سبب عدم إجراء التعديلات على تنبؤات التدفقات النقدية، وتقديم سبب وجيه عن عدم انعكاس تلك المخاطر في معدل الخصم، واتخاذ إجراءات كمية ونوعية لدعم تلك التعديلات وتوثيق طبيعتها وكميتها. ولا يعني استخدام الطرق الكمية اشتقاق رقمي لتعديل معدل الخصم. فلا يحتاج المقيم أن يقوم بإجراء حسابات مفصلة ولكن ينبغي عليه أن يأخذ في الاعتبار كافة المعلومات المتوفرة بشكل معقول.

راجع المجلس الفقرة 50.39 ورأى أنه في بعض الحالات تكون لظرة المشاركين في السوق تجاه وحدة الحساب تأثيراً كبيراً على ملف تعريف المخاطر المناسب لأصل أو نشاط تجاري معين. فعلى سبيل المثال، ناقش المجلس الآراء المتباينة التي قد يتبناها المشاركون في السوق فيما يتعلق بالمرحلة الأولية للاستثمارات التقنية. واستعرض المجلس ثلاث وجهات نظر مختلفة حول وحدة الحساب: (1) المشروع التقني، (2) المشروع التقني الذي يشكل الأصل الأساسي أو الوحيد القابل للتطبيق لشركة ناشئة، و(3) المشروع التقني الذي يملكه تجمع كبير يتضمن العديد من المشاريع ذات مخاطر مماثلة. إذا كان التقييم بمعزل وعلى أساس مستقل (الحالة 1)، فعادةً ما يكون لهذه المشروعات نتائج ثنائية والعديد من العوامل المجهولة عن مدى تحقيق النجاح التقني والسوقي، وبالتالي تحتوي على مخاطر عالية. بالإضافة إلى ذلك، كجزء من شركة ناشئة (الحالة 2)، قد يتم زيادة المخاطر بشكل أكبر بسبب عوامل الخطر التي تعزى إلى جوانب أخرى من الأعمال التجارية مثل متطلبات تمويل الشركة. وفي الحالة الأخيرة، ستكون وجهة نظر مخاطر المشروع مختلفة لمؤسسة كبيرة متنوعة تحتوي على مئات من المشاريع. ونظراً لأن العديد من هذه المخاطر تعتبر غير منهجية بطبيعتها، فقد تنظر الشركة الكبيرة إلى تأثير التنوع المحتمل لامتلاك مجموعة من الأصول، وبالتالي قد تقيم قيمة المشروع من هذا المنظور.

ناقش المجلس أيضاً كيف يتطلب اختيار علاوة الحجم اعتبارات مماثلة لاختيار وحدة الحساب التي يفترضها المشاركون في السوق. ويمكن للمشاركين في السوق أن يتبنوا آراء مختلفة حول علاوة الحجم المناسبة فيما يتعلق بعمليات الاستحواذ (حجم الشركة المستهدفة أو حجم الشركة المستحوذ عليها) وكذلك تحليلات انخفاض القيمة (وحدات توليد النقد/حجم الوحدة المحاسبية أو حجم الشركة). ويلاحظ المجلس أنه ينبغي للمقيم التأكد من أن جميع الافتراضات الأخرى المتعلقة تتفق مع وحدة الحساب المختارة. فعلى سبيل المثال، لن يكون مقبولاً افتراض فوائد تنوع الأصول وتوحيدها للوحدة المحاسبية أو وحدات توليد النقد كجزء من مؤسسة أكبر (مثل استخدام علاوة حجم المؤسسة)، إذا لم تتضمن التوقعات أيضاً التكاليف العامة المرتبطة بإدارة الشركة.

راجع المجلس الفقرة 50.39 وفق التعليقات والمناقشات على النحو التالي:  
**50.39** عند حساب معدل الخصم، من الأفضل النظر في أثر وحدة الحساب للأصل على المخاطر غير المنتظمة وكيفية اشتقاق معدل الخصم. فينبغي على المقيم مثلاً النظر فيما إذا كان المشاركون في السوق سيقوم بتقدير معدل الخصم للأصل على أساس منفصل أو في سياق المحفظة كاملة وبالتالي تؤخذ المخاطر غير المنتظمة واحتمال تنوع المحفظة بعين الاعتبار.

ناقش المجلس أيضاً الهيكلية بين الشركات المرتبطة ببعض وتأثيرها على مخاطر الأصول. وتستخدم العديد من الشركات متعددة الجنسية هياكل تسعير متنوعة تحد من مخاطر بعض المنشآت من خلال منحها عائداً ثابتاً على المبيعات أو التكاليف، مع زيادة مخاطر المنشآت الأخرى التي تحصل على الدخل المتبقي. فعند تقييم المنشآت والأصول لمثل هذه الهياكل، لاحظ المجلس أن العديد من المقيمين لا ينظرون في التأثير على المخاطر ومعدل الخصم المناسب. بالنسبة للمنشآت ذات المخاطر المنخفضة، لا ينبغي استخدام نموذج تسعير الأصول الرأسمالية دون اعتبارها ودراستها. حيث يعتمد نموذج تسعير الأصول الرأسمالية على (بيتا) الشركات المقارنة التي لها زيادة في الأعمال، وبالتالي تتحمل كامل مخاطر التباين في كل من الإيرادات والتكاليف والرافعة التشغيلية الناتجة، في حين أن المنشآت المحدودة المخاطر لها عائد محدد وتخضع فقط لتغير إما في الإيرادات أو التكاليف.

وراجع المجلس الفقرة 50.40 وفق التعليقات والمناقشات على النحو التالي:

**50.40** ينبغي على المقيم اعتبار أثر الترتيبات الداخلية للشركة وتسعير التحويلات الداخلية على معدل الخصم. على سبيل المثال، ليس من المستغرب أن تحدد الترتيبات الداخلية للشركة عوائد معينة أو مضمونة لبعض الأعمال أو المنشآت داخل الشركة الأم، والذي بدوره يُخفض مخاطرة التدفقات النقدية المستقبلية للمنشأة مما ينتج عنه انخفاض في معدل الخصم. ولكن تعتبر الأرباح الناتجة من الأعمال والمنشآت الأخرى داخل الشركة الكبرى أرباحاً متبقية خصصت فيها المخاطرة وفائض العائد وبالتالي تزيد من مخاطر التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل الخصم المناسب.

## المعيار 105 أساليب وطرق التقييم

استشارات مسودة المراجعات الفنية الإضافية لمعايير التقييم الدولية 2017  
(الفترة من 28 مارس 2019 حتى 29 يونيو 2019)

شارك المجلس في مناقشات حول النمذجة ضمن التعليقات التي وردت من مسودة المراجعات الفنية المقترحة لمعايير التقييم الدولية 2017 والمناقشات الإضافية مع أصحاب المصلحة وغيرهم من المهتمين.

بدأ المجلس في النظر في هذا الموضوع نظراً لرأي السوق في الاستخدام المتزايد لنماذج التقييم الآلية (AVMs) في العديد من الأسواق، لا سيما من قبل البنوك ومقيمي العقارات السكنية لأغراض الإقراض المضمون. ورأى المجلس بأن العديد من مستخدمي نماذج التقييم الآلية يستخدمون نتائجها دون فهم كامل لكيفية عمل النموذج أو قيوده. كما يمكن أن يعتقد بعض المقيمين أن الحسابات (مثل تلك المشتقة من نماذج التقييم الآلية) متوافقة مع معايير التقييم الدولية.

بعد المناقشات اتضح للمجلس أن القضية أكبر من مجرد استخدام نماذج التقييم الآلية، حيث أن معظم التقييمات قد أجريت باستخدام شكل من أشكال النموذج كأداة للتحليل، والتي يمكن تطبيقها في شكل آلي أو شبه آلي أو يدوي. وعلاوة على ذلك، رأى المجلس أنه عند استخدام نموذج التقييم «يجب على المقيّم أن يتحمل مسؤولية نتيجة نموذج التقييم والاحتفاظ بالسجلات المناسبة لدعم اختيار النموذج».

وافق المجلس أولاً على أنه يجب أن تتضمن معايير التقييم الدولية 2017 قسمًا يحتوي على معيار تقييم شامل لمتطلبات نمذجة التقييم ضمن المعيار 104: أساليب وطرق التقييم. ويخطط المجلس لإدراج معايير حول إدارة البيانات ضمن المعايير العامة والمزيد من معايير نمذجة التقييم المتخصصة في معايير الأصول، مثل قسم حول استخدام نماذج التقييم الآلية ضمن المعيار 400 المصالح العقارية أو استخدام نماذج التقييم لتقييم منشآت الأعمال أو تقييم الأدوات المالية.

نتيجة لهذه المناقشات، اضيفت الفقرة 90 التالية في مسودة المراجعات الفنية الإضافية لمعايير التقييم الدولية 2017.

### 90. نمذجة التقييم

- 90.1 تعتبر نمذجة التقييم أداة للتحليل وإعداد التقارير، وتطبق ألياً بالكامل أو جزئياً أو يدوياً.
- 90.2 عند استخدام نموذج التقييم، يجب أن يتحمل المقيّم مسؤولية نتيجة نموذج التقييم وأن يحتفظ بالسجلات المناسبة لدعم اختيار النموذج أو إعداده.
- 90.3 يجب أن يفهم المقيم التالي:
  - أ) نموذج التقييم والمنهجية المتبعة، والتي يجب أن تكون مناسبة للغرض المقصود.
  - ب) الافتراضات الهامة والشروط المقيدة.
  - ج) دعم معقولة مخرجات نموذج التقييم.
  - د) المخاطر الرئيسية المرتبطة بالافتراضات الواردة في نموذج التقييم المستخدم.

## طرح المجلس الأسئلة التالية، كجزء من الاستشارات:

السؤال (12): هل تعتقد أنه ينبغي على معايير التقييم الدولية أن تتضمن قسمًا في المعايير العامة يخص النمذجة لأغراض التقييم؟ إذا كانت إجابتك بلا، يرجى ذكر السبب.

السؤال (13): هل تعتقد بأنه ينبغي على معايير التقييم الدولية تعريف مصطلح نموذج التقييم؟ إذا كانت إجابتك بنعم، يرجى اقتراح التعريف وناقش سبب اعتقادك أن التعريف الإضافي ضروري.

السؤال (14): هل تعتقد بأنه ينبغي على معايير التقييم الدولية تعريف مصطلح حساب التقييم؟ إذا كانت إجابتك بنعم، يرجى اقتراح التعريف وناقش سبب اعتقادك أن التعريف الإضافي ضروري.

السؤال (15): ينص القسم 90.2 على أنه «عند استخدام نموذج التقييم، يجب على المُقيّم أن يتحمل مسؤولية نتيجة نموذج التقييم...». هل هناك أي حالات تشعر فيها أن الأمر ليس كذلك، إذا كان الأمر كذلك، فيرجى تقديم أمثلة؟

السؤال (16): تنص الفقرة 90.2 أيضاً على أنه «يجب على المقيم عند استخدام نموذج التقييم أو إعداده أن ... يحتفظ بالسجلات المناسبة لدعم اختيار النموذج أو إعداده.» ما المدة التي تحتاجها للحفاظ على سجلات التقييم في السوق (الأسواق) التي تعمل فيها؟ يرجى تقديم تفاصيل عن أي تشريع يحتفظ بسجلات التقييم ذات الصلة داخل السوق (السوق) الذي تعمل فيه.

السؤال (17): هل توافق على ما نصت عليه الفقرة 90.2 أنه «يجب على المقيم عند استخدام نموذج التقييم أو إعداده أن يتحمل نتيجة نموذج التقييم وأن يحتفظ بالسجلات المناسبة لدعم اختيار النموذج أو إعداده.» إن كانت إجابتك بلا، يرجى ذكر أمثلة لا تنطبق عليها الفقرة.

السؤال (18): هل تعتقد بأن هناك حاجة لمعايير إضافية خاصة بنمذجة التقييم في معايير الأصول (مثل المعيار 200 منشآت الأعمال والحصص فيها، المعيار 400 الحقوق في الملكية العقارية، المعيار 500 الأدوات المالية)؟ إذا كان الأمر كذلك، فيرجى تقديم اقتراح للمحتوى الإضافي، وفي أي من معايير الأصول تعتقد أنه ينبغي تضمين هذا المحتوى الإضافي.

فيما يتعلق بالسؤال (12)، أيد غالبية المجيبين بشدة إدراج قسم عن النمذجة لأغراض التقييم ضمن المعايير العامة.

فيما يتعلق بالسؤال (13)، رأى غالبية المجيبين أن نموذج التقييم عُرف بشكل كاف في الفقرة 90.1، ولكن رأى عدداً من المجيبين الآخرين أن إدراج التعريف في قائمة المصطلحات سيكون مفيداً.

فيما يتعلق بالسؤال (14)، لم يشعر غالبية المجيبين بأن على المعايير أن تحدد مصطلح «الحساب» بشكل منفصل، كما في رأيهم، على الرغم من أن الحسابات قد تشكل جزءاً من التقييم إلا أنها خارج سياق معايير التقييم الدولية وأن إدراجها قد يسبب التباساً.

فيما يتعلق بالسؤال (15)، رأى غالبية المجيبين أنه لا توجد حالات لا يكون فيها المُقيّم، عند استخدام نموذج التقييم، مسؤولاً عن نتيجة نموذج التقييم. وعلق بعض المجيبين كذلك على أنه «من المبادئ الأساسية للمعايير أن يتحمل المُقيّم مسؤولية القيمة المبلغ عنها.»

كجزء من الاستش

فيما يتعلق بالسؤال (16)، وافق معظم المقيمين على أنه « يجب على المقيم عند استخدام نموذج التقييم أو إعداده أن يحتفظ بالسجلات المناسبة لدعم اختيار النموذج أو إعداده ». ولكن لوحظ أن هذا الشرط يتعلق بجميع التقييمات، واقترح عدد من المقيمين أن على المعايير أن تتضمن قاعدة لحفظ السجلات لجميع أنواع التقييمات. وعلاوة على ذلك، لوحظ أن كل سوق له متطلباته الخاصة فيما يتعلق بحفظ السجلات، وتنص عليها بعض التشريعات.

فيما يتعلق بالسؤال (17)، وافق معظم المقيمين على الفقرة 80.3 المقترحة، والتي تنص على أنه « يجب على المقيم عند استخدام نموذج التقييم أو إعداده أن يتحمل نتيجة نموذج التقييم وأن يحتفظ بالسجلات المناسبة لدعم اختيار النموذج أو إعداده ».

أخيراً، فيما يتعلق بالسؤال (18)، وافق معظم المقيمين على أن « هناك حاجة لمعايير إضافية خاصة بنمذجة التقييم في معايير الأصول (مثل المعيار 200 منشآت الأعمال والحصص فيها، المعيار 400 الحقوق في الملكية العقارية، المعيار 500 الأدوات المالية) ».

أجرى المجلس مناقشات إضافية مع مجموعة عمل المنتدى الاستشاري للمجلس وأعضاء المجلس وأصحاب المصلحة الآخرين. وقام المجلس، نتيجة لهذا التواصل، بتعديل النص قليلاً لإزالة أي غموض والتأكد من أن النص مناسب لجميع التخصصات. ونتيجة لتلك المشاورات، تم تضمين النص التالي الموضح أدناه في المعايير:

## 90. نموذج التقييم

90.1 يُقصد بنموذج التقييم الطرق والأنظمة والوسائل الكمية والأحكام النوعية المستخدمة لتقدير القيمة وتوثيقها.

90.2 يجب على المقيم عند استخدام نموذج التقييم أو إعداده أن:

(أ) يحتفظ بالسجلات المناسبة لدعم اختيار النموذج أو إعداده.

(ب) يفهم مخرجات نموذج التقييم والافتراضات المهمة والشروط المقيدة وأن يتأكد من اتساقها مع أساس ونطاق التقييم.

(ج) ينظر في المخاطر الرئيسية المرتبطة بالافتراضات المطروحة في نموذج التقييم.

90.3 يجب على المقيم أن يتأكد من أن التقييم يمثل لكافة متطلبات معايير التقييم الدولية ليحقق شرط امتثال النموذج للمعايير بغض النظر عن طبيعة نموذج التقييم.

# معايير الأصول



## المعيار 200 منشآت الأعمال والحصص فيها

استشارات مسودة مراجعات معايير التقييم الدولية 2017 المقترحة  
(الفترة من 16 يوليو 2018 إلى 19 أكتوبر 2018)

لاحظ المجلس وأصحاب المصلحة عند جمع المقترحات تنوعاً كبيراً في الممارسة العملية لتقييم الشركات الناشئة مما أدى إلى انعدام الشفافية والارتباك في السوق. وأوضحت تعليقات المجلس وأصحاب المصلحة أن هناك بعض المشاكل في تقييم الشركات الناشئة التي تعد فريدة من نوعها، وبالتالي قد لا تتم تغطيتها في المعايير الحالية. بعد المناقشات خلال اجتماعات المجلس رأى بأن العديد من القضايا تشترك مع التقييمات الأخرى التي تُعد بمعلومات محدودة أو درجة عالية من عدم اليقين، وبالتالي لم تكن هناك حاجة إلى فصل جديد إضافي حول هذا الموضوع، باستثناء هياكل رأس المال المعقدة التي تتطلب معايير إضافية. كما لاحظ المجلس ردود فعل متسقة من أصحاب المصلحة فيما يتعلق بنقص المعايير المتعلقة باعتبارات هياكل رأس المال المعقدة، وأن هياكل رأس المال المعقدة تم تحديدها كموضوع منفصل للنظر فيها عند تحليل الفجوات لمجلس معايير التقييم الدولية. وبدلاً من إعداد فصل منفصل لتقديم معايير إضافية حول طرق واعتبارات هياكل رأس المال المعقدة، قرر المجلس التوسع في قسم اعتبارات هيكل رأس المال الحالي ضمن المعيار 200 منشآت الأعمال والحصص فيها.

أصدر المعهد الأمريكي للمحاسبين القانونيين (AICPA) في عام 2018 مسودة أولية بعنوان «تقييم محافظ شركات الاستثمار الجريء وصناديق الأسهم الخاصة وشركات الاستثمار الأخرى». ويتواصل المجلس بفعالية مع فريق عمل المعهد لضمان الاتساق بين معايير التقييم الدولية ودليل المعهد.

ناقش المجلس أيضاً تضمين هذه التغييرات في المعيار 105 أساليب وطرق التقييم. ولكن بعد النقاش أضحى بأن التقنيات والأساليب كانت أكثر قابلية للتطبيق على تقييم منشآت الأعمال من فئات الأصول الأخرى. ولذلك كان من المناسب تضمين التغييرات في المعيار 200 منشآت الأعمال والحصص فيها.

كانت تعليقات أصحاب المصلحة على التغييرات المقترحة على المعيار 200 منشآت الأعمال والحصص فيها إيجابية، حيث وافق الكثيرون على الصياغة المقترحة في مسودة المراجعات الفنية دون تعديل. كما قدم الآخرون تعليقات محددة وتعديلات مقترحة لينظر فيها المجلس. وأخيراً، لم يوافق عدد قليل من المقيمين على إدراج تفاصيل إضافية لأنهم يعتقدون أن الإضافات المقترحة كانت مفصلة للغاية. وأخيراً قرر المجلس أن إدراج تفاصيل إضافية في اعتبارات هيكل رأس المال له ما يبرره نظراً لتعليقات أصحاب المصلحة الإيجابية وإجراء تحديثات للتعديلات المقترحة في مسودة المراجعات الفنية استجابةً لاقتراحات المشاركين ومناقشات مجلس الإدارة الإضافية.

أدخل المجلس التغييرات التالية على المعيار 200 وفق التعليقات والمناقشات التي أجراها:

130.1 غالباً ما يتم تمويل المنشآت باستخدام القروض وحقوق الملكية. ولكن **يمكن أن** قد يُطلب من المقيم في كثير من الحالات تقييم حقوق الملكية للمنشأة فقط أو فئة معينة منها أو نوع من حقوق الملكية. ومع أنه يمكن تقييم حقوق الملكية أو فئة معينة منها مباشرة، إلا أنه في كثير من الأحيان يتم تحديد قيمة كامل المنشأة ومن ثم يتم تخصيص هذه القيمة بين أنواع حقوق الملكية المختلفة.

130.2. يمكن أن تصبح عملية تخصيص القيمة مباشرة عندما تساوي قيمة القرض قيمته الدفترية، فعلى سبيل المثال: يمكن أن يكون من المناسب في هذه الحالة خصم القيمة الدفترية للقرض من قيمة المشروع لحساب قيمة حقوق الملكية (يُشار إليها أحياناً على أنها طريقة «الشلال» في توزيع أو تخصيص القيمة). ومع ذلك ينبغي على المُقيّم ألا يفترض تساوي قيمة الدين مع قيمته الدفترية.

130.2 توجد عدة حقوق ملكية للأصل يمكن أن يُطلب من المقيم تقييمها ومنها:

(أ) السندات.

(ب) الديون القابلة للتحويل.

(ج) حقوق الشراكة.

(د) حقوق الأقلية.

(هـ) الأسهم العادية.

(و) الأسهم الممتازة.

(ز) الخيارات المالية.

(ح) الضمانات.

130.3. ينبغي على المُقيّم في الحالات التي يمكن أن تختلف قيمة القرض عن قيمته الدفترية إما تقييم الديون مباشرةً أو استخدام طريقة تخصيص بشكل مناسب قيمة القرض وأي أوراق مالية، مثل: طريقة العائد المرجح أو نموذج خيارات التسعير.

130.3 عندما يطلب من المقيم أن يقيم حقوق الملكية فقط أو أن يحدد كيفية توزيع القيمة بين فئات الأصول والالتزامات، يجب عليه تحديد الحقوق والتفضيلات المختلفة والمتعلقة بكل فئة من فئات الأصول والالتزامات والنظر فيها. ويمكن تصنيف الحقوق والتفضيلات إلى مجموعتين رئيسيتين، الحقوق الاقتصادية وحقوق السيطرة. وفيما يلي قائمة غير شاملة لتلك الحقوق والتفضيلات:

(أ) توزيعات الأرباح أو حقوق توزيعات الأرباح

الممتازة.

(ب) تفضيلات التصفية.

(ج) حقوق التصويت.

(د) حقوق الاسترداد.

(هـ) حقوق التحويل.

(و) حقوق المشاركة.

(ز) حقوق الحد من إصدار أسهم جديدة.

(ح) حقوق التسجيل.

(ط) حقوق خيار الشراء أو البيع أو كلاهما.

130.4 بالنسبة لهياكل رأس المال البسيطة التي تحتوي على الأسهم العادية والديون البسيطة (مثل السندات، والقروض، والسحب على المكشوف)، يمكن تقدير قيمة كافة الأسهم العادية للمنشأة من خلال تقدير قيمة الدين مباشرة وطرحها من قيمة المنشأة ومن ثم تخصيص قيمة الحقوق المتبقية بالتناسب لكافة الأسهم العادية. ولا تناسب هذه الطريقة كافة الشركات ذات هياكل رأس المال البسيطة، فلا تناسب مثلاً، الشركات المتعثرة أو عالية الاستدانة.

130.5 أما هياكل رأس المال المعقدة، كونها تتضمن أنواع أخرى من الأسهم بخلاف الأسهم العادية، يمكن للمقيم استخدام أي طريقة معقولة لتحديد قيمة الأسهم أو فئة معينة من حقوق الملكية. وعادة ما يتم تحديد قيمة المشروع للشركة ومن ثم يتم تخصيص هذه القيمة بين مختلف فئات حقوق الملكية. وفيما يلي ثلاث طرق يمكن للمقيم استخدامها في مثل هذه الحالة:

(أ) طريقة القيمة الراهنة (CVM).

(ب) طريقة تسعير الخيارات المالية (OPM).

(ج) طريقة حساب العائد المتوقع والموزون (PWERM).

130.6 طريقة القيمة الراهنة لا تأخذ المستقبل بعين الاعتبار، بينما تقدر كل من طريقة تسعير الخيارات المالية وطريقة حساب العائد المتوقع والموزون القيم على افتراض النتائج المستقبلية المختلفة. وتعتمد طريقة حساب العائد المتوقع والموزون على افتراضات منفصلة للأحداث المستقبلية أما طريقة تسعير الخيارات المالية فتقدر التوزيع المستقبلي للنتائج باستخدام التوزيع غير الطبيعي حول القيمة الراهنة.

130.7 يجب على المُقيّم مراعاة أي اختلافات محتملة بين تقييم «ما قبل النقود» و «ما بعد النقود»، خاصة بالنسبة للشركات الناشئة ذات هياكل رأس المال المعقدة. فعلى سبيل المثال، قد يؤثر ضخ مبالغ نقدية (مثل «تقييم ما بعد النقود») لهذه الشركات على ملف المخاطر العام للمؤسسة وكذلك على تخصيص القيمة النسبية بين فئات الأسهم.

130.8 يجب على المُقيّم النظر في المعاملات الأخيرة لحقوق الملكية أو أي فئة معينة منها، والتأكد من تحديث الافتراضات المستخدمة في تقييم الأصل محل التقييم حسب الضرورة لتعكس التغييرات في هيكل الاستثمار والتغيرات في ظروف السوق.

### طريقة القيمة الراهنة (CVM)

130.9 تقوم طريقة القيمة الراهنة بتخصيص قيمة المنشأة لمختلف سندات الدين وحقوق الملكية على افتراض البيع الفوري للمنشأة. ففي هذه الطريقة، تُخصم الالتزامات المفروضة على حاملي الديون أو الأوراق المالية المكافئة للدين أولاً من قيمة كامل المنشأة لحساب قيمة الأسهم المتبقية (يجب على المُقيّم أن يأخذ في الاعتبار ما إذا كانت قيمة كامل المنشأة تتضمن أو تستثنى النقد والاستخدام الناتج إما من إجمالي أو صافي الديون من أجل أغراض التخصيص). تخصص بعدها القيمة لسلسلة متنوعة من الأسهم الممتازة بناءً على أولوية التسييل أو قيمة التحويل، أيهما أكبر. وأخيراً، تخصص أي قيمة متبقية للأسهم العادية والخيارات والضمانات.

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

130.11 يجب استخدام طريقة القيمة الراهنة فقط عندما:

(1) تكون هناك تصفية وشيكة للمنشأة، (2) تكون المنشأة في مراحل مبكرة منذ انشائها وليس هناك قيمة تذكر للأسهم العادية تزيد عن قيمة أولوية التسييل للأسهم الممتازة، (3) لم يتم إحراز تقدم ملموس في خطة عمل الشركة، أو (4) ليس هناك أساس منطقي لتقدير المبلغ والتوقيت لأي قيمة قد تنشأ في المستقبل تزيد عن قيمة أولوية التسييل.

130.12 ينبغي على المقيّم أن لا يفترض تساوي قيمة الدين أو ما شابهه من أوراق مالية مع قيمته الدفترية دون وجود مبرر منطقي لذلك.

### طريقة تسعير الخيارات المالية (OPM)

130.13 تقوم طريقة تسعير الخيارات بتقييم فئات الأسهم المختلفة على أساس اعتبار كل فئة من الأسهم خياراً مالياً للتدفقات النقدية التي تولدها المنشأة. وغالباً ما تُطبق هذه الطريقة على هياكل رأس المال التي يتغير فيها توزيع الأرباح حسب فئة الأسهم وحسب حصتها من إجمالي قيمة الحقوق، مثل الحالات التي تكون فيها الأسهم الممتازة قابلة للتحويل، أو أسهم حوافز الموظفين، أو خيارات مالية أو فئات أخرى من الأسهم التي لها أولوية معينة للتسييل. ويمكن تطبيق طريقة تسعير الخيارات المالية على إجمالي قيمة المنشأة شاملة ما عليها من ديون، أو أن تُطبق على أساس حقوق الملكية وفصل الديون على حدة.

130.14 تنظر طريقة تسعير الخيارات المالية في مختلف الشروط لاتفاقيات المساهمين والتي قد تؤثر على التوزيعات لكل فئة من فئات الأسهم في حال التصفية، ومنها مستوى أقدمية الأوراق المالية وسياسة توزيع الأرباح ونسب التحويل والمخصصات النقدية.

130.15 تبدأ طريقة تسعير الخيارات من قيمة إجمالي حقوق الملكية للأصل. ومن ثم تطبق الطريقة لتخصيص إجمالي قيمة الأسهم بين الأوراق المالية.

130.16 طريقة تسعير الخيارات المالية (أو أي طريقة هجينة ذات علاقة) مناسبة للظروف التي يصعب فيها التنبؤ بحالات التسييل في المستقبل أو في حال أن الشركة في مراحل مبكرة منذ انشائها.

130.17 تعتمد طريقة تسعير الخيارات المالية على نموذج بلاك شولز (Black-Scholes) لتحديد القيمة المرتبطة بالتوزيعات التي تتجاوز حدود قيمة معينة.

130.18. عند تطبيق طريقة تسعير الخيارات المالية، يجب أن يقوم المقيم بالخطوات التالية:

- (أ) تحديد إجمالي قيمة حقوق الملكية للأصل.
- (ب) تحديد أفضلية التسييل واستحقاقات توزيعات الأرباح الممتازة وأسعار التحويل والميزات الأخرى المرتبطة بالأوراق المالية ذات الصلة التي تؤثر على التوزيع النقدي.
- (ج) تحديد مختلف النقاط (الحاسمة/الفاصلة) لمجموع قيمة حقوق الملكية التي تصبح فيها أولوية التسييل وأسعار التحويل نافذة.
- (د) تحديد المدخلات لنموذج بلاك شولز:
  - 1) تحديد أفق زمني معقول لطريقة تسعير الخيارات.
  - 2) تحديد معدل خالي من المخاطر يقابل الأفق الزمني المحدد.
  - 3) تحديد معامل التذبذب المناسب لحقوق ملكية الأصل.
  - 4) تحديد العائد المتوقع من الأرباح.
- (هـ) حساب القيمة لمختلف خيارات الشراء وتحديد القيمة المخصصة لكل فاصل زمني بين النقاط الفاصلة.
- (و) تحديد التخصيص النسبي لكل فئة من فئات الأسهم في كل فاصل زمني بين النقاط الفاصلة المحسوبة.
- (ز) تخصيص القيمة بين نقاط الفاصلة (محسوبة كحق الخيار في الشراء) بين فئات الأسهم بناءً على التخصيص المحدد في الخطوة (و) والقيمة المحددة في الخطوة (هـ).
- (ح) النظر في تعديلات إضافية على فئات الأسهم حسب الضرورة وبما يتفق مع أساس القيمة. فعلى سبيل المثال، قد يكون من المناسب تطبيق الخصومات أو العلاوات.

130.19. ينبغي على المقيم الأخذ في الاعتبار ما يلي عند تحديد افتراض مناسب لتقلب الأسعار:

- 1) مرحلة عمر الأصل والتأثير النسبي للتقلبات مقارنة مع الشركات المماثلة.
- 2) الرافعة المالية النسبية للأصل.

130.20. إضافة إلى الطريقة الموضحة أعلاه، يمكن استخدام طريقة تسعير الخيارات المالية لدعم حساب قيمة إجمالي الأسهم عندما يكون هناك سعر معروف للأوراق المالية الفردية. وتكون مدخلات التحليل الداعم هي نفسها الواردة أعلاه، ويحسب المقيم الورقة المالية فيها عن طريق تغيير قيمة إجمالي الأسهم. وتحسب هذه الطريقة الداعمة أيضاً قيمة جميع الأوراق المالية الأخرى.

### طريقة حساب العائد المتوقع الموزون (PWERM)

130.21. بموجب طريقة حساب العائد المتوقع الموزون، تُقدر قيمة الأسهم المختلفة على أساس تحليل القيم المستقبلية للأصل بافتراض نتائج مستقبلية مختلفة. وتستند قيمة الأسهم إلى القيمة الحالية المتوقعة والموزونة لعائدات الاستثمار المستقبلية، مع الأخذ في الاعتبار كل من النتائج المستقبلية المحتملة والمتاحة للأصل، وكذلك حقوق وتفضيلات فئات الأسهم.

130.22. عادة ما تستخدم هذه الطريقة عندما توشك الشركة على الخروج من السوق ولا تخطط لزيادة إضافية لرأس المال.

130.23. فيما يلي قائمة ببعض الخطوات التي ينبغي على المقيّم القيام بها عند تطبيق طريقة حساب العائد المتوقع والموزون:

- (أ) تحديد النتائج المستقبلية المحتملة والمتاحة للأصل.
- (ب) تقدير القيمة المستقبلية للأصل تحت كل نتيجة.
- (ج) تخصيص القيمة المستقبلية المقدرة للأصل لكل فئة من فئات الدين وحقوق الملكية في ظل كل نتيجة ممكنة.
- (د) خصم القيمة المتوقعة المخصصة لكل فئة من فئات الدين وحقوق الملكية إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يراعي المخاطر

130.24. ينبغي على المقيم إجراء التسويات على القيم الحالية الموزونة بالاحتمالات الخاصة بقيم الخروج المستقبلية مع القيمة الإجمالية للأصول للتأكد من معقولية التقييم الكلي للمنشأة.

130.25. يمكن أن تجمع القيم بين عناصر طريقة تسعير الخيارات المالية وطريقة حساب العائد المتوقع والموزون واستحداث منهجية هجينة باستخدام طريقة تسعير الخيارات المالية لتقدير تخصيص القيمة في واحد أو أكثر من السيناريوهات الموزونة.

## المعيار 220 الالتزامات غير المالية

استشارات مسودة المراجعات الفنية الإضافية لمعايير التقييم الدولية 2017  
(الفترة من 28 مارس 2019 حتى 29 يونيو 2019)

أجرى المجلس أبحاث مكثفة على تقييم الالتزامات غير المالية، والتي تكللت بإصدار المعيار 220 الالتزامات غير المالية. كان من الأمور الأساسية في هذه العملية إصدار مسودة المعيار 220، والتي طرحت للعموم في الفترة ما بين 4 يناير 2019 و1 أبريل 2019. ونظر المجلس بعناية في جميع التعليقات التي تم تلقيها أثناء فترة الاستشارات من أجل إصدار المعيار 220 الالتزامات غير المالية بشكله النهائي.

كان تحديد نطاق المعيار 220 مهم جداً للمشروع والمعيار الناتج. وبناء على رأي أصحاب المصلحة ولغرض المعيار 220، عُرفت الالتزامات غير المالية بأنها الالتزامات التي تحتاج إلى أداء التزام غير نقدي لتوفير السلع أو الخدمات. استبعد المجلس الاعتبارات العرضية من نطاق المعيار 220، بما في ذلك الحالات التي تتضمن فيها الالتزامات العرضية التزاماً بالأداء غير النقدي. حيث رأى مجلس تقييم الأعمال بأن الخصائص الفريدة وأساليب التقييم الخاصة بالاعتبارات العرضية تستدعي وجود مشروع ومعايير منفصلة. ولذلك سيعمل مجلس تقييم الأعمال مع مجلس الأدوات المالية على المضي قدماً في مشروع الاعتبارات العرضية.

يرى المجلس بأنه ينبغي اعتبار تقييم الالتزامات غير المالية مشروع مستمر. حيث يعتقد بأن هناك إمكانية لإدراج محتويات إضافية مفيدة. ومن المواضيع التي يمكن إضافتها على المعيار 220 في وقت لاحق ما يلي:

- معدلات الخصم
- هوامش المخاطر

• مناقشة المنهجيات والاعتبارات المتعلقة بالالتزامات غير المالية.

بالإضافة إلى التعليقات الواردة من أصحاب المصلحة، أصدر المجلس الفصل الجديد «المعيار 220 الالتزامات غير المالية» ضمن معايير التقييم الدولية.

## المعيار 220 الالتزامات غير المالية

### 10. نبذة عامة

10.1 تنطبق مبادئ المعايير العامة على تقييم الالتزامات غير المالية والتقييمات التي تحتوي على التزام غير مالي. ويحتوي هذا المعيار على متطلبات إضافية تطبق على تقييم الالتزامات غير المالية.

10.2 في حال تعارض المعيار 105 أساليب وطرق التقييم (انظر الفقرات 50.29-50.31) مع المعيار 220 الالتزامات غير المالية عند تحديد معدلات الخصم وهوامش المخاطر يجب على المقيم تطبيق المبادئ المذكورة في الفقرات 90 و 100 من هذا المعيار عند تقييم الالتزامات غير المالية.

## 20.2 مقدمة

20.1 تُعرف الالتزامات غير المالية، لغرض هذا المعيار، بأنها الالتزامات التي تحتاج إلى أداء التزام غير نقدي لتوفير السلع أو الخدمات.

20.2 تشمل قائمة الالتزامات التي يمكن أن تحتاج إلى أداء غير النقدي بشكل كامل أو جزئي وتخضع للمعيار 220: الالتزامات غير المالية ما يلي: الإيرادات المؤجلة أو التزامات التعاقد، والضمانات، والالتزامات البيئية، وتخريد الأصول الثابتة، وبعض الالتزامات المترتبة على الاعتبارات العرضية، وبرامج الولاء، واتفاقيات شراء الطاقة، وبعض مصاريف التقاضي والتعويضات والضمانات.

20.3 بالرغم من أن بعض الاعتبارات المالية العرضية يمكن أن تتطلب أداء غير نقدي، فإن هذه الالتزامات لا يتضمنها نطاق المعيار 220 الالتزامات غير المالية.

20.4 عادةً ما يطلب الطرف الذي يتحمل التزام غير مالي هامش ربح عن الجهد المتكبد للوفاء به وعن المخاطر الناتجة عن تسليم البضائع أو الخدمات.

20.5 يعتبر الوفاء النقدي هو التزام الأداء الوحيد للالتزامات المالية ولا يحتاج إلى تعويض إضافي للوفاء بالالتزام. وبما أنها الطريقة الوحيدة للوفاء بالالتزامات المالية، فإن التوازن بين الأصول والالتزامات تمكن المقيم من تقدير هذه الالتزامات اعتماداً على نطاق الأصول.

20.6 لا يوجد توازن بين الأصول والالتزامات في الالتزامات غير المالية لأن الوفاء بهذه الالتزامات يتم من خلال توفير السلع والخدمات للوفاء بالالتزام والتعويض الإضافي عن الجهد المبذول في توفيرها. ولذلك تُقيم الالتزامات غير المالية في أغلب الأحيان اعتماداً على نطاق الالتزامات.

20.7 في الحالات التي يتم فيها الاعتراف بالأصل بناء على نظيره، يجب على المقيم تقدير ما إذا كانت القيم ستعكس التوازن بين الأصول والالتزامات في ظروف تتفق مع أساس القيمة. بعض الجهات التنظيمية والتشريعية تتطلب أساساً للقيمة خلاف ما حدده مجلس معايير التقييم الدولية ولها اعتبارات وتسويات محددة للأصل المقابل للالتزام في ظل ظروف معينة. لذا يجب على المقيم الإلمام بالأنظمة والسوابق القضائية والإرشادات التفسيرية الأخرى المتعلقة بأساس القيمة اعتباراً من تاريخ التقييم (انظر الفقرة 30.2 من المعيار 200 منشآت الأعمال والحصص فيها).

وتعتبر الحالات التي يجب على المُقيِّم التوفيق بين قيمة الأصول المقابلة نادرة، وتشمل الأسباب ما يلي:

- (أ) غالبًا ما لا يكون للالتزامات غير المالية أصول مقابلة مسجلة معترف بها من قبل الطرف المقابل (مثل الالتزامات البيئية)، أو لا يمكن تحويلها إلا مع أصل آخر (مثل نقل ملكية السيارة مع ضمانها).
- (ب) يمكن أن يملك الأصل المقابل للالتزام غير المالي من قبل أطراف عديدة لذا يكون تحديد وتسوية قيمة الأصول والتوفيق بينها غير عملي.
- (ج) سوق الأصول والالتزامات غير المالية غالبًا ما يكون مرتفع السيولة، مما ينتج عنه معلومات غير متماثلة، وفروق أسعار مرتفعة لطلبات الشراء، وعدم تماثل/تطابق الأصول مع الالتزامات.

20.8 قد لا يكون المشاركون الذين يتعاملون مع الالتزامات غير المالية شركات مقارنة أو منافسة للمنشأة التي تتحمل مسؤولية الالتزامات غير المالية محل التقييم. ومن الأمثلة على ذلك شركات التأمين والشركات التي تصدر ضمانات ضد الغير. وينبغي على المُقيِّم أن ينظر في إمكانية وجود سوق أو مشاركين خارج القطاع الذي تعمل فيه المنشأة صاحبة الالتزامات غير المالية.

20.9 تُقيم الالتزامات غير المالية لعدة أغراض، ويقع على عاتق المُقيِّم مسؤولية فهم الغرض من التقييم وما إذا كان ينبغي تقدير الالتزامات غير المالية، سواء بشكل منفصل أو مجمَّع مع أصول أخرى. وفيما يلي أمثلة لحالات التقييم التي تشمل عادةً التزامات غير مالية:

- (أ) أغراض إعداد التقارير المالية، غالبًا ما تكون تقييمات الالتزامات غير المالية مطلوبة مع الأمور المحاسبية عند دمج الشركات وبيع الأصول والاستحواذ عليها وتحليل الانخفاض في القيمة.
- (ب) أغراض إعداد التقارير الضريبية، غالبًا ما تكون تقييمات الالتزامات غير المالية ضرورية لتحليل سعر التحويل، والتخطيط الضريبي للعقارات والهبات، وإعداد التقارير، وتحليل ضريبة القيمة المضافة.
- (ج) قد تكون الالتزامات غير المالية خاضعة للتقاضي، مما يتطلب الأمر تحليل التقييم في ظروف معينة.
- (د) يُطلب من المُقيِّمين في بعض الأحيان تقييم الالتزامات غير المالية كجزء من الاستشارات العامة والإقراض المضمون بالرهن ودعم المعاملات.

### 30. أسس القيمة

30.1 وفقًا للمعيار 104 أسس القيمة، يجب على المُقيِّم اختيار الأساس (الأسس) المناسب للقيمة عند تقييم الالتزامات غير المالية.

30.2 في كثير من الأحيان، تجرى تقييمات الالتزامات غير المالية باستخدام أسس قيمة محددة من منظمات أخرى بخلاف مجلس معايير التقييم الدولية (ذُكرت بعضها في المعيار 104) ويجب على المُقيِّم فهم ومتابعة اللوائح والسوابق القضائية والإرشادات التفسيرية الأخرى المتعلقة بأساس القيمة اعتبارًا من تاريخ التقييم (انظر المعيار 200 منشآت الأعمال والحصص فيها، الفقرة 30.2).

## 40. أساليب وطرق التقييم

40. يمكن تطبيق أساليب التقييم الثلاثة المنصوص عليها في المعيار 105: أساليب وطرق التقييم (السوق والدخل والتكلفة) على تقييم الالتزامات غير المالية. ويمكن أن تظهر الطرق الموضحة أدناه عناصر من أكثر من طريقة. إذا كان من الضروري للمقيم أن يحدد أسلوباً ما ضمن أحد الأساليب الثلاثة، فيجب عليه الاعتماد على خبرته وحكمه المهني في اتخاذ القرار ولا يعتمد بالضرورة على التصنيف أدناه.

40.2 يجب على المقيم الامتثال لمتطلبات المعيار 105 أساليب وطرق التقييم، بما في ذلك الفقرة 10.3 عند اختيار الأسلوب والطريقة، إضافة إلى متطلبات هذا المعيار.

## 50. أسلوب السوق

50.1 وفقاً لأسلوب السوق، تُحدد قيمة الالتزام غير المالي تبعاً لنشاط السوق (مثل صفقات لالتزامات غير مالية مطابقة أو مماثلة).

50.2 عادة ما تشمل الصفقات التي تتضمن التزامات غير مالية غيرها من الأصول الأخرى، مثل منشآت الأعمال المندمجة التي تشمل الأصول الملموسة وغير الملموسة.

50.3 تعتبر الصفقات التي تتضمن التزامات غير مالية قائمة بذاتها نادرة مقارنة بالمعاملات للشركات والأصول.

50.4 مع أن الصفقات المستقلة للالتزامات غير المالية نادرة، ينبغي على المقيم النظر في مؤشرات سوقية للقيمة. وعلى الرغم من أن هذه المؤشرات المستندة إلى السوق قد لا تقدم معلومات كافية لتطبيق أسلوب السوق، إلا أنه ينبغي تعظيم استخدام المدخلات المستندة إلى السوق عند تطبيق الأساليب الأخرى.

50.5 فيما يلي قائمة غير شاملة لمؤشرات القيمة السوقية:

- (أ) التسعير من أطراف خارجية لتوفير منتجات مماثلة أو مشابهة للالتزام غير المالي (مثل الإيرادات المؤجلة).
- (ب) تسعير وثائق الضمان الصادرة عن أطراف خارجية للالتزامات مماثلة أو مشابهة.
- (ج) مبلغ التحويل النقدي المحدد كما هو منشور لبعض المشاركين في التزامات برامج الولاء.
- (د) السعر المتداول للحقوق الطارئة للقيمة (CVRS) وأوجه تشابهها مع الالتزامات غير المالية محل التقييم (مثل الاعتبارات العرضية).
- (هـ) معدلات عائد ملحوظة لصناديق الاستثمار التي تستثمر في الالتزامات غير المالية (مثل تمويل التقاضي).

50.6 . يجب على المقيم الالتزام بالفقرتين 20.2 و 20.3 من المعيار 105 عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب السوق على تقييم الالتزامات غير المالية من عدمه.

50.7 من الصعب الحصول على مقارنات مماثلة للالتزامات غير المالية نظراً لتنوعها وندرة تداولها بمعزل عن الأصول الأخرى.

50.8 عند توفر دليل على أسعار السوق، ينبغي على المقيم إجراء تعديلات وتسويات عليها لتعكس الفرق بين الالتزامات غير المالية محل التقييم والمعاملات السوقية. وتعد هذه التعديلات ضرورية لتعكس الخصائص التفاضلية للالتزامات غير المالية محل التقييم والالتزامات المقارنة. ويمكن أن تكون هذه التعديلات والتسويات قابلة للتحديد فقط على مستوى نوعي وليس كمي. ولكن يمكن أن تشير الحاجة إلى تعديلات وتسويات نوعية كبيرة إلى أفضلية استخدام أسلوباً آخر للتقييم.

50.9 قد يعتمد المقيم في بعض الحالات على أسعار السوق أو أصول متوافقة مع الالتزام غير المالي. وينبغي على المقيم في تلك الحالات، النظر في قدرة المنشأة على تحويل الالتزامات غير المالية محل التقييم وما إذا كان الأصل وسعره يعكس نفس تلك القيود، وما إذا كان ينبغي إدراج التعديلات والتسويات التي تعكس تلك القيود. كما ينبغي على المقيم أن يحرص على تحديد ما إذا كانت قيود التحويل هي خصائص للالتزامات غير المالية محل التقييم (في سوق منعدم السيولة مثلاً) أو قيود تمثل خصائص المنشأة (ضائقة مالية مثلاً).

50.10 طريقة الصفقات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة الصفقات الإسترشادية، هي عموماً طريقة أسلوب السوق الوحيدة التي يمكن تطبيقها على قيمة الالتزامات غير المالية.

50.11 يمكن في حالات نادرة تداول الأوراق المالية التي تشبه إلى حد ما الالتزامات غير المالية محل التقييم تداولاً عاماً، مما يسمح باستخدام طريقة الشركات المتداولة الإسترشادية، ومن الأمثلة على هذه الأوراق المالية حقوق القيمة المشروطة بأداء منتج أو تقنية بعينها.

## طرق أسلوب السوق

50.12 غالباً ما يشار إلى طريقة تقدير الالتزامات غير المالية وفقاً لأسلوب السوق باسم الطريقة التنازلية.

## الطريقة التنازلية

50.13 وفقاً لهذه الطريقة، يستند تقييم الالتزامات غير المالية إلى فرضية توفر مؤشرات تسعير موثوقة عن أداء الالتزام.

50.14 يمكن للمشارك الذي يفي بتسليم المنتج أو الخدمات المرتبطة بالالتزام غير المالي أن يقوم نظرياً بتسعير الالتزام من خلال خصم التكاليف المتكبدة بالفعل تجاه أداء الالتزام، بالإضافة إلى علاوة على تلك التكاليف من سعر السوق للخدمات.

50.15 عند استخدام معلومات السوق لتحديد قيمة الالتزامات غير المالية محل التقييم، عادة ما يكون الخصم غير ضروري لأن آثار الخصم تم عكسها في أسعار السوق المرصودة.

50.16 الخطوات الأساسية في تطبيق الطريقة التنازلية هي:

- (أ) تحديد سعر السوق للاستحقاقات غير النقدية.
- (ب) تحديد التكاليف المتكبدة والأصول التي استخدمها الناقل. وتختلف طبيعة هذه التكاليف اعتماداً على الالتزامات غير المالية محل التقييم. على سبيل المثال، بالنسبة للإيرادات المؤجلة، ستتكون التكاليف من تكاليف المبيعات والتسويق التي تم تكبدها في توليد الالتزام غير المالي.
- (ج) تحديد هامش ربح معقول على التكاليف المتكبدة.
- (د) طرح التكاليف المتكبدة والربح من سعر السوق.

## 60. أسلوب الدخل

60.1 وفقاً لهذا الأسلوب، تُحدد قيمة الالتزامات غير المالية تبعاً للقيمة الحالية لتكاليف الوفاء بالالتزام إضافة لهامش الربح المطلوب لتحمل المسؤولية.

60.2 يجب على المُقيمين الالتزام بالفقرتين 40.2 و40.3 من المعيار 105 «أساليب وطرق التقييم» عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب الدخل لتقييم الالتزامات غير المالية من عدمه.

## طرق أسلوب الدخل

60.3 غالباً ما يشار إلى الطريقة الأساسية لتقييم الالتزامات غير المالية وفقاً لأسلوب الدخل باسم الطريقة التصاعدية.

## الطريقة التصاعدية

60.4 وفقاً لهذه الطريقة، تُقاس الالتزامات غير المالية كالتكاليف (التي قد تتضمن بعض البنود العامة) المطلوبة لأداء الالتزام، بالإضافة إلى علاوة معقولة على هذه التكاليف، مخصصة إلى القيمة الحالية.

50.6 . يجب على المقيم الالتزام بالفقرتين 20.2 و 20.3 من المعيار 105 عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب السوق على تقييم الالتزامات غير المالية من عدمه.

60.5 تتمثل الخطوات الرئيسية في تطبيق الطريقة التصاعديّة فيما يلي:

(أ) تحديد التكاليف اللازمة للوفاء بأداء الالتزام. وتشمل هذه التكاليف المباشرة للوفاء بأداء الالتزام، ويمكن أن تشمل أيضاً التكاليف غير المباشرة مثل رسوم استخدام الأصول المساهمة. تتمثل تكاليف الوفاء بتلك التكاليف المتعلقة بأداء الالتزامات غير المالية. وينبغي استبعاد التكاليف المرتبطة بأنشطة البيع والمتكبدة قبل تاريخ الاستحواذ من الجهود المبذولة للوفاء بالالتزام.

1. يجب إدراج مصاريف الأصل المساهم إلى تكاليف الوفاء بالالتزام عندما تكون هذه الأصول مطلوبة للوفاء بالالتزام ولم يتم إدراج التكلفة ذات الصلة في قائمة الدخل.  
2. في حالات محدودة، يمكن إدراج تكاليف الفرصة البديلة إضافة إلى التكاليف المباشرة وغير المباشرة. على سبيل المثال، في ترخيص الملكية الفكرية، قد تكون تكاليف الوفاء بالالتزامات المباشرة وغير المباشرة رمزية. ولكن إذا قلل الالتزام القدرة على تسهيل ذلك الأصل (في حال ترخيص حصري مثلاً)، فيجب على المُقيّم النظر في كيفية حساب المشاركين لتكاليف الفرصة البديلة المرتبطة بالالتزام غير المالي.

(ب) تحديد علاوة معقولة للجهود المبذولة للوفاء بالالتزامات. وفي معظم الحالات، قد يكون من المناسب تضمين هامش ربح مفترض على بعض التكاليف التي يمكن التعبير عنها على أنها ربح مستهدف، إما في شكل مبلغ مقطوع أو نسبة مئوية من العائد على التكلفة أو القيمة. ويمكن البدء باستخدام الربح التشغيلي للمنشأة ذات الالتزامات غير المالية. ولكن تفترض هذه المنهجية أن هامش الربح سيكون متناسباً مع التكاليف المتكبدة. قد يكون منطقياً في كثير من الحالات أن هوامش الربح لا تتوافق نسبياً مع التكاليف، بحيث تكون المخاطر المفترضة أو القيمة المضافة أو الأصول غير الملموسة التي ساهمت في أداء الالتزام ليست هي نفسها التي ساهمت قبل تاريخ القياس. وعندما تستمد التكاليف من الأسعار الفعلية أو المعروضة أو المقدرة من قبل موردين أو مقاولين من أطراف خارجية، فستشمل هذه التكاليف بالفعل مستوى الربح المطلوب من الطرف الخارجي.

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

(د) عندما تكون تكاليف الوفاء مشتقة كنسبة من الإيرادات، ينبغي على المُقيّم النظر فيما إذا كانت تكاليف الوفاء تتضمن تأثير الخصم. فعلى سبيل المثال، يمكن أن يؤدي الدفع المسبق للخدمات إلى خصم، حيث يتوقع أحدهم أن يدفع أقل مقابل نفس الخدمة مقارنة بالدفع حسب مدة العقد. وكنتيجة لذلك قد تتضمن التكاليف المشتقة أيضاً خصماً ضمناً وقد لا يكون من الضروري إجراء الخصم مرة أخرى.

50.6 . يجب على المقيم الالتزام بالفقرتين 20.2 و20.3 من المعيار 105 عند تحديد إمكانية تطبيق أسلوب السوق على تقييم الالتزامات غير المالية من عدمه.

60.5 تتمثل الخطوات الرئيسية في تطبيق الطريقة التصاعديّة فيما يلي:

## 70. أسلوب التكلفة

70.1 يطبق أسلوب التكلفة بشكل محدود للالتزامات غير المالية حيث يتوقع المشاركون عادةً عائداً على أداء الالتزام.

70.2 يجب على المُقيّمين الامتثال للفقرتين 60.2 و40.3 من المعيار 105 «أساليب وطرق التقييم» عند تحديد تطبيق أسلوب التكلفة على تقييم الالتزامات غير المالية من عدمه.

80. اعتبارات خاصة للالتزامات غير المالية

80.1. تناول الأقسام التالية قائمةً غير حصرية بالموضوعات المرتبطة بتقييم الالتزامات غير المالية.

(أ) معدلات الخصم للالتزامات غير المالية (القسم 90).

(ب) تقدير التدفقات النقدية وهامش المخاطرة (القسم 100).

(ج) القيود على تحويل الالتزام (القسم 110).

(د) الضرائب (القسم 120).

## 90. معدلات الخصم للالتزامات غير المالية

90.1 يقوم أسلوب الدخل على أساس توقع المستثمر بأن يحصل على عائد على استثماراته وأن هذا العائد يعكس المستوى المتوقع للمخاطر في الاستثمار.

90.2 يجب أن يمثل معدل الخصم القيمة الزمنية للنقود ومخاطر عدم الأداء. ويعتبر خطر عدم الأداء نوع من أنواع مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام بواجباته (مثل مخاطر الائتمان للمنشأة الملزمة بأداء الالتزام) (انظر الفقرة 60.5 (ج) من هذا المعيار).

90.3 قد تتطلب أسس معينة للقيمة صادرة عن هيئات أو منظمات غير مجلس معايير التقييم الدولية استخدام معدل الخصم لحساب المخاطر الخاصة بالالتزامات بالتحديد. ويجب على المقيم فهم ومتابعة الأنظمة والسوابق القضائية والتوجيهات الإرشادية الأخرى المتعلقة بأساس القيمة اعتباراً من تاريخ التقييم (انظر المعيار 200 منشآت الاعمال والحصص فيها، الفقرة 30.2).

90.4 ينبغي على المقيم النظر في مدة الالتزامات غير المالية محل التقييم عند تحديد المدخلات المناسبة للقيمة الزمنية للنقود ومخاطر عدم الأداء.

90.5 قد يقوم المقيم، في ظروف معينة، بتعديل التدفقات النقدية بشكل صريح لمخاطر عدم الأداء.

90.6 قد تساعد المعلومات عن المبلغ الذي يجب على المشارك سداده لاقتراض الأموال اللازمة للوفاء بالالتزام في تحديد قيمة مخاطر عدم الأداء.

90.7 بما أن بعض الالتزامات غير المالية طويلة الأجل في طبيعتها، يجب على المقيم أن ينظر في احتساب التضخم في توقعات التدفقات النقدية، كما يجب أن يضمن أن معدل الخصم وتقديرات التدفقات النقدية تم إعدادها بشكل متسق.

## 100. تقدير التدفقات النقدية وهامش المخاطرة

100.1 قد لا تنطبق المبادئ الواردة في المعيار 105، أساليب وطرق التقييم على تقييم الالتزامات غير المالية والتقييمات التي تتضمن التزاماً غير مالي (انظر المعيار 105، الفقرات 50.12-50.19). يجب أن يطبق المقيم المبادئ الواردة في القسمين 90 و100 من هذا المعيار على تقييم الالتزامات غير المالية.

100.2 غالباً ما تشمل تنبؤات التدفقات النقدية للالتزامات غير المالية نماذجاً واضحة لسيناريوهات متعددة للتدفقات النقدية المستقبلية المحتملة من أجل اشتقاق تدفقات نقدية موزونة بالاحتمالات، وغالباً ما يشار إلى هذه الطريقة باسم الأسلوب القائم على السيناريو (SBM). ويتضمن هذا الأسلوب أيضاً بعض طرق المحاكاة مثل مونت كارلو. ويستخدم الأسلوب القائم على السيناريو بشكل شائع عندما لا تكون المدفوعات المستقبلية محددة تعاقدياً بل تتغير وفقاً للأحداث المستقبلية. وعندما تكون التدفقات النقدية للالتزامات غير المالية جزءاً من عوامل المخاطر المنتظمة، ينبغي على المقيم النظر في مدى ملاءمة الأسلوب القائم على السيناريو، ومدى الحاجة إلى استخدام طرق أخرى مثل نماذج تسعير الخيارات المالية (OPM).

100.3 تشمل الاعتبارات المتعلقة بتقدير التدفقات النقدية إعداد افتراضات صريحة إلى أكبر قدر ممكن. ومن الأمثلة على الافتراضات ما يلي:

- التكاليف التي يتحملها الطرف الثالث عند أدائه المهام اللازمة للوفاء بالالتزام.
- المبالغ الأخرى التي يحسبها الطرف الثالث عند تحديد سعر النقل، بما في ذلك التضخم والنفقات العامة ومصاريف المعدات وهامش الربح والتقدم في التقنية مثلاً.
- مدى تباين مبلغ تكاليف الطرف الثالث أو توقيتها وفقاً لسيناريوهات مستقبلية مختلفة والاحتمالات النسبية لتلك السيناريوهات.
- السعر الذي سيطلبه الطرف الثالث ويتوقع الحصول عليه من أجل تحمل مسؤولية الظروف غير المتوقعة للالتزام.

100.4 على الرغم من أن التدفقات النقدية المتوقعة (المتوسط المرجح بالاحتمالات للتدفقات النقدية المستقبلية) تتضمن مختلف النتائج المتوقعة للتدفقات النقدية للأصل، إلا أنها لا تأخذ في الاعتبار التعويض الذي يطلبه المشارك لتحمل عدم اليقين في التدفقات النقدية. بالنسبة للالتزامات غير المالية، قد تتضمن المخاطر المتوقعة الشك في مقدار تكاليف الوفاء المتوقعة وهامش الوفاء. وينبغي احتساب التعويض عن تحمل هذه المخاطر ضمن العائد المتوقع من خلال هامش مخاطر التدفقات النقدية أو معدل الخصم.

100.5 بالنظر إلى العلاقة العكسية بين معدل الخصم والقيمة، ينبغي تخفيض معدل الخصم ليعكس تأثير المخاطر المتوقعة (أي التعويض عن تحمل المخاطر بسبب الشك في مقدار التدفقات النقدية وتوقيتها).

100.6 في حين أنه من الممكن حساب المخاطر المتوقعة من خلال خفض معدل الخصم، ولكن نظراً لتطبيقه العملي المحدود، يجب على المُقيِّم أن يشرح الأساس المنطقي لتخفيض معدل الخصم بدلاً من إدراج هامش المخاطرة، أو أن يذكر اللوائح أو السوابق القضائية أو التفسيرات الأخرى التي تتطلب حساب المخاطر المتوقعة للالتزامات غير المالية من خلال معدل الخصم بدلاً من هامش المخاطرة (انظر المعيار 200 منشآت الأعمال والحصص فيها، الفقرة 30.2).

100.7 عند حساب هامش المخاطرة، يجب على المُقيِّم:

(أ) توثيق الطريقة المستخدمة لتطوير هامش المخاطرة ودعم استخدامه.

(ب) تقديم الأدلة على اشتقاق هامش المخاطرة، بما في ذلك تحديد المدخلات الهامة وتفسير كيفية اشتقاقها أو مصدرها

100.8 عند احتساب هامش مخاطر التدفقات النقدية، يجب على المُقيِّم مراعاة ما يلي:

(أ) توثيق الطريقة المستخدمة لتطوير هامش المخاطرة ودعم استخدامه.

(ب) تقديم الأدلة على اشتقاق هامش المخاطرة، بما في ذلك تحديد المدخلات الهامة وتفسير كيفية اشتقاقها أو مصدرها.

100.8 عند احتساب هامش مخاطر التدفقات النقدية، يجب على المُقيِّم مراعاة ما يلي:

(أ) عمر أو مدة أو استحقاق الأصل واتساق المدخلات.

(ب) الموقع الجغرافي للأصل أو موقع السوق التي يتم تداول الأصل من خلالها.

(ج) عملة التدفقات النقدية المتوقعة.

(د) نوع التدفقات النقدية التي تتضمنها التنبؤات، على سبيل المثال، قد يمثل التنبؤ التدفقات النقدية المتوقعة

(أي السيناريوهات المرجحة بالاحتمالات)، أو التدفقات النقدية الأكثر احتمالاً، أو التدفقات النقدية التعاقدية، إلخ.

100.9 عند احتساب هامش لمخاطر التدفقات النقدية، ينبغي على المقيّم مراعاة ما يلي:

- (أ) كلما قلت الثقة في التكاليف وهوامش الوفاء المتوقعة، كلما كان هامش المخاطرة أعلى.
- (ب) بما أن الالتزامات غير المالية ذات عمر محدد، على عكس كثير من تقييمات الأعمال والأصول غير محددة الأعمار، فإن نسبة عدم اليقين تقل بسبب المعرفة الناشئة عن ذلك العمر المحدد، وبالتالي ينبغي أن تنخفض هوامش المخاطرة والعكس صحيح.
- (ج) التوزيع المتوقع للنتائج، واحتمال أن تكون هناك بعض الالتزامات غير المالية عالية الخطورة أو لها مخاطر هامشية متطرفة. وينبغي أن يكون للالتزامات غير المالية ذات الانتشار الواسع والخطورة العالية هوامش مخاطرة أعلى.
- (د) الحقوق والتفضيلات للالتزامات غير المالية أو الأصول ذات الصلة، وموقعها النسبي داخل عملية التصفية حال حدوثها.

100.10 ينبغي أن يكون هامش مخاطر التدفقات النقدية يُمثل التعويض المطلوب من طرف ما بحيث يكون لا يختلف في أداء الالتزام الذي له مجموعة من النتائج المحتملة أو الذي يقوم بتوليد تدفقات نقدية خارجية ثابتة.

100.11 لا يحتاج المقيّم إلى إجراء حسابات كمية شاملة، ولكن ينبغي أن يأخذ في الاعتبار جميع المعلومات المتاحة بشكل معقول.

## 110. القيود على تحويل الالتزام

110.1 غالباً ما تفرض الالتزامات غير المالية قيوداً على تحويل الالتزام. ويمكن أن تكون هذه القيود تعاقدية بطبيعتها، أو جزءاً من انعدام السيولة في سوق الالتزامات غير المالية محل التقييم.

110.2 عند الاعتماد على أدلة السوق، يجب على المقيّم أن ينظر في قدرة أي منشأة على تحويل هذه الالتزامات غير المالية وما إذا كان ينبغي إدراج التعديلات التي تعكس القيود. كما يحتاج المقيم إلى تحديد ما إذا كانت قيود التحويل هي خاصة بالالتزامات غير المالية أو خاصة بالمنشأة، حيث تحدد بعض أسس القيمة أحدهما (انظر المعيار 220 الالتزامات غير المالية، الفقرة 50.9).

110.3 عند الاعتماد على أسلوب الدخل لحساب قيمة الالتزامات غير المالية من خلال الوفاء بها، يجب على المقيّم تحديد ما إذا كان المستثمر سيحتاج إلى هامش مخاطرة إضافي لحساب القيود المفروضة على تحويل الإلتزام.

## 120. الضرائب

120.1 يجب على المقيم استخدام التدفقات النقدية ومعدل الخصم قبل الضريبة لتقييم الالتزامات غير المالية.

120.2 وفي ظروف معينة، قد يكون من المناسب إجراء التحليل بالتدفقات النقدية ومعدلات الخصم بعد الضريبة. في مثل هذه الحالات، يجب على المُقيِّم أن يشرح الأساس المنطقي لاستخدام مدخلات ما بعد الضريبة، أو أن يشير على وجه التحديد إلى اللوائح أو السوابق القضائية أو الإرشادات التوجيهية الأخرى التي تتطلب استخدام المدخلات بعد الضرائب (انظر المعيار 200 منشآت الاعمال والحصص فيها، الفقرة 30.2).

إذا استخدمت المدخلات الضريبية، فقد يكون من المناسب إدراج المزايا الضريبية الناتجة عن التدفقات النقدية المتوقعة المرتبطة بالالتزامات غير المالية.

## المعيار 410 العقارات التطويرية

استشارات مسودة مراجعات معايير التقييم الدولية 2017 المقترحة  
(الفترة من 16 يوليو 2018 إلى 19 أكتوبر 2018)

تُعد تقييمات العقارات التطويرية إحدى أكبر مجالات المخاطرة للاستقرار المالي داخل القطاع المصرفي، خاصة وأن العديد من تقييمات السوق تتضمن الافتراض الخاص باكتمال التطوير، على الرغم من احتواء العقار في وقت التقييم على أراضي غير مطورة. وتلقى المجلس تعليقات من أصحاب المصلحة تفيد بأنه على الرغم من أن عملية التقييم المستخدمة عند تقييم العقارات التطويرية لأغراض الإقراض المضمون غالباً ما تكون صحيحة، إلا أن المقرض لا يفهم دائماً الآثار المترتبة على المخاطر الواردة في التقرير. وهذا لأن تقييم التطوير قد يُبنى على زيادة الأسعار في المستقبل. ورأى المجلس أن حل هذه القضية هو تخصيص قيمة إضافية ضمن التقرير مثل قيمة التطوير «كما هو» حتى لا يكون التقرير مضللاً فيما يتعلق بالمخاطر والافتراضات المطروحة. وعند إجراء تقييم التطوير لأغراض الإقراض المضمون، يجب على المُقيم استخدام ما لا يقل عن طريقتين للتقييم ويجب أن يكون قادراً على تبرير اختيار الطريقة المستخدمة.

ناقش المجلس الفقرة 20.5 ورأى أن إدراج عبارة «على القيمة في الوضع الراهن» إشارة إلى «تكاليف المشروع أو القيمة عند إنجاز المشروع» غير ضروري ويمكن أن يسبب لبساً، ولذلك عدل المجلس هذه الفقرة على النحو التالي: 20.5. تنطبق هذه الحساسية أيضاً على أثر التغييرات الجوهرية على تكاليف المشروع أو في القيمة عند إنجاز المشروع على القيمة في الوضع الراهن وإذا كان التقييم لازماً لغرض ما حيث تكون التغييرات الجوهرية في القيمة على مدار مدة أي مشروع تشييد مصدر اهتمام للمستخدم (كأن يكون التقييم لضمان قرض، أو لتحديد جدوى مشروع)، فيجب على المُقيم إبراز التأثير السلبي المحتمل للتغييرات الممكنة إما في تكاليف البناء أو في القيمة النهائية على أرباح المشروع وقيمة العقارات المنجزة جزئياً. ويمكن أن يكون تحليل الحساسية مفيداً لهذا الغرض شريطة أن يكون مصحوباً بتفسير مناسب.

إضافة إلى التعليقات الواردة من الاستشارات، أجرى المجلس بعض التغييرات الإضافية فيما يتعلق بالفقرة 90.1، حيث رأى بأن الجملة الإضافية التي تنص على أنه «يمكن أن تعادل القيمة المتبقية المشتقة من طريقة القيمة المتبقية، أو لا يمكن أن تعادل القيمة السوقية للعقارات التطويرية وهي في حالتها الحالية» لا تصيف أي شيء إلى المعيار ولا تقدم إيضاحات إضافية.

90.1. تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم؛ لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية. ويمكن أن تكون القيمة الناتجة من طريقة القيمة المتبقية تعادل القيمة السوقية، أو لا يمكن أن تعادل القيمة السوقية للعقارات التطويرية وهي في حالتها الحالية

بالإضافة إلى التعليقات التي وردت فيما يتعلق بحساب معدل الخصم، رأى المجلس أن الإشارة المباشرة إلى الفقرات 50.39-50.30 من المعيار 105 أساليب وطرق التقييم في نهاية الفقرة 90.35 يوضحها أكثر.

90.35. تتطلب طريقة القيمة المتبقية تطبيق أحد معدلات الخصم على كافة التدفقات النقدية المستقبلية للتوصل إلى صافي مؤشر قيمة لقيمة العقارات التطويرية الحالية في تاريخ التقييم. ويمكن اشتقاق هذا المعدل باستخدام مجموعة مختلفة من الطرق (انظر المعيار 105 أساليب وطرق التقييم، الفقرات 50.29-50.31 50.39-50.30).

ناقش المجلس أيضاً المتطلبات الإلزامية الواردة في الفقرة 120.2 «يجب على المقيم عند تقييم العقارات التطويرية تطبيق طريقتين مناسبتين ومعترف بهما على الأقل لكل مشروع تقييم». ورأى المجلس أنه في بعض الحالات قد يكون لديك دليل سوقي مباشر قابل للمقارنة للمعاملات الأخيرة من أجل تطوير مشابه وفي هذه الحالات، سيكون من الخطأ تطبيق طريقة تقييم أخرى. لذلك قام المجلس بمراجعة الفقرة 120.2 (الموضحة أدناه) لتكون «ينبغي على المقيم عند تقييم العقارات التطويرية تطبيق طريقتين مناسبتين ومعترف بهما».

كما رأى المجلس أنه ينبغي الإشارة إلى الفقرة 10.4 من المعيار 105 لتتويبه المقيم أن التطوير العقاري هو مجال عادةً ما تكون فيه «المعلومات أو المدخلات الحقيقية الممكن جمعها لطريقة واحدة غير كافية للوصول إلى نتيجة موثوقة». وعليه عدل المجلس الفقرة 120.2 بناء على المناقشات السابقة على النحو التالي:

120.2 لتوضيح زيادة المخاطر التي يتضمنها تقييم العقارات التطويرية لغرض الإقراض المضمون أو لأي غرض آخر، ينبغي على المقيم عند تقييم العقارات التطويرية تطبيق طريقتين مناسبتين ومعترف بهما على الأقل لكل مشروع تقييم حيث أنه في هذا النوع عادةً ما تكون «المعلومات أو المدخلات الحقيقية الممكن جمعها لطريقة واحدة غير كافية للوصول إلى نتيجة موثوقة» (انظر الفقرة ١٠,٤ من المعيار ١٠٥، أساليب وطرق التقييم).

رأى المجلس 'بعد التعليقات الواردة، أن عبارات «كما هو» و«كما هو مقترح» في الفقرة 120.3 يمكن أن تفسر بشكل خاطئ وبالتالي عدل المجلس هذه الفقرة لتوضيح أن «كما هو» (المرحلة الحالية من التطوير) و«كما هو مقترح» (التطوير بعد اكتماله)». وأخيراً، رأى المجلس بأن الموضوع يستحق إشارة للفقرات 30.1-30.2 من المعيار 103 والشرط الإلزامي «تسجيل الإجراءات المتبعة والأساس المنطقي للقيمة الناتجة». وقام المجلس بتعديل الفقرة 120.3، بناء على تلك المقترحات، على النحو التالي:

120.3 يجب أن يكون المقيم قادر على تفسير اختيار أساليب التقييم المستخدمة كما ينبغي أن يقدم قيمة العقار المطور «كما هو» (المرحلة الحالية من التطوير) و«كما هو مقترح» (التطوير بعد اكتماله) وتسجيل الإجراءات المتبعة والأساس المنطقي للقيمة الناتجة» (انظر الفقرات 30.1-30.2 من المعيار 103 إعداد التقارير).

