

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM



إرشادات تقييم الممتلكات الزراعية
ورقة عمل مجلس معايير التقييم الدولية



الموضوع الأول: إرشادات تقييم الممتلكات الزراعية (والأصول الحيوية)

يُصدر مجلس معايير التقييم الدولية أوراق العمل من فترة لآخرى، وهي تركز على المواضيع وثيقة الصلة بالتقييم والقضايا الناشئة. وتخدم أوراق العمل عددًا من الأغراض منها: تحفيز النقاش حول موضوعات التقييم من حيث صلتها بمعايير التقييم الدولية، وتوفير معلومات في سياق الموضوع من منظور واضعي المعايير، وأخيرًا دعم مجتمع التقييم في تطبيق معايير التقييم الدولية من خلال الإرشادات ودراسات الحالة.

تعتبر أوراق العمل مكتملة للمعايير ولا تبدلها أو تحل محلها. وتقع المسؤولية على المقيم في قراءة المعايير واتباعها عند إجراء التقييمات.

بقلم: رينجانيس كارتومو وألكساندر أرونسون - Rennganis Kartomo & Alexander Aronson

أعضاء مجلس معايير الأصول الملموسة التابع لمجلس معايير التقييم الدولية

ويمكن تعريف الملكية الزراعية من منظور مجلس الأصول الملموسة التابع لمجلس معايير التقييم الدولية وفي سياق هذه المقالة على النحو التالي:

“تعرف الممتلكات الزراعية بأنها جميع الحقوق والفوائد والمزايا المرتبطة بالأصول الزراعية والنشاط الزراعي.”

وتشمل الممتلكات الزراعية ما يلي:

1. الأراضي.
2. التحسينات- أي المباني وتحسينات الموقع (الدائمة أو شبه الدائمة).
3. المنشآت والآلات المثبتة على الأرض، مثل مصانع المعالجة.
4. الآلات والمعدات غير المثبتة على الأرض، مثل المركبات والمعدات الثقيلة.
5. الأصول الحيوية المرتبطة بالأرض، مثل المزروعات.
6. الأصول الحيوية غير المرتبطة بالأرض، مثل الحيوانات.
7. المنتجات الزراعية.

تعريف الأصول الزراعية والحيوية في معايير التقييم والمعايير المحاسبية

تُعد الممتلكات الزراعية، والتي تشمل مزارع المحاصيل والأشجار ومزارع إنتاج الألبان والغابات والزراعة المائية، من الممتلكات التي تساهم بشكل رئيس في النمو الاقتصادي، لا سيما للاقتصادات النامية، حيث تتوفر الأراضي والقوى العاملة. فإذا اجتمعت هذه الموارد يُمكن أن تنتج سلعةً طبيعية ذات قيمة، مثل زيت النخيل والقهوة والأخشاب والماشية والحليب.

وتشمل "الأصول الحيوية" أيضًا سلعةً غير تقليدية، مثل البكتيريا المستخدمة في إنتاج منتجات الألبان (الزبادي والجبن) أو زراعة الفيروسات لإنتاج اللقاحات وصناعة الأدوية، والتي تصنف جميعًا في العصر الحديث على أنها ممتلكات زراعية.

وتعتبر معايير التقييم الدولية السلع (المعدنية والطبيعية) إحدى فئات الأصول الأساسية، إلى جانب النقد والأسهم والسندات والعقارات والمعادن الثمينة وغيرها من الاستثمارات البديلة. ولكن لكل فئة منها خصائص ومخاطر مختلفة.

الدولية أوسع من نطاق معيار المحاسبة الدولي (41) فيما يتعلق بتقييم الممتلكات الزراعية والأصول الحيوية.

تحدي عدم اتساق التقييمات ومدى الحاجة إلى معايير جديدة

استعرض مجلس معايير الأصول الملموسة ومجلس معايير تقييم الأعمال (المنشآت الاقتصادية) التابعين لمجلس معايير التقييم الدولية ("المجلس") المسائل المتعلقة بتقييم الممتلكات الزراعية والأصول الحيوية ولوحظ وجود حالات تضارب في التقييمات المنجزة لهذه الأصول في جميع الأسواق مما يجعل مراجعة هذه التقييمات صعب للغاية، وغالبًا ما يؤدي ذلك إلى الحاجة إلى إعادة تقييم الأصول الحيوية كجزء من عملية المراجعة الداخلية.

تعتبر التقييمات الموثوقة والمتسقة للممتلكات الزراعية ضرورية. فالتقييمات المحكمة تطلق العنان للاستثمار المطلوب لدعم الاقتصاد المستدام وتشجيع الاستخدام المنتج للممتلكات الزراعية في النمو الاقتصادي المستدام والحفاظ على ثقة أسواق رأس المال وتلبية متطلبات التقارير المالية بموجب معيار المحاسبة الدولي (41).

تناول المجلس موضوع تقييم الممتلكات الزراعية لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى قسم منفصل في معايير التقييم الدولية يستعرض هذه الموضوع. ولاحظ المجلس بأن الخصائص المادية والاقتصادية للممتلكات الزراعية تختلف عن الخصائص العقارية المشتركة (العقارات السكنية أو التجارية) في المناطق الحضرية، للأسباب التالية:

- تخضع الممتلكات الزراعية لعملية تسمى "التحول الحيوي" حيث تتم "تنمية" الأصل الحيوي لأي من الأغراض التالية (معيار المحاسبة الدولي 41.5):
 - البيع.
 - الإنتاج الزراعي.
 - إنتاج الأصول الحيوية الإضافية.
- يجب أن تكون الأرض في البيئات الحضرية مناسبة لإجراء التحسينات عليها، وتعتبر التربة



يُحدد معيار المحاسبة الدولي (41) المعايير المحاسبية للنشاط الزراعي. ويشترط المعيار (41) قياس الأصول الحيوية بالقيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع المقدرة للحصاد، ويتضمن المعيار التعريفات التالية:

"النشاط الزراعي هو إدارة تحويل الأصول الحيوية وجنيها من أجل بيعها أو تحويلها إلى منتج زراعي أو إلى أي أصل بيولوجي آخر".

"المنتج الزراعي هو المنتج الذي تم جنيته من الأصول الحيوية".

"الأصول الحيوية هي الحيوانات والنباتات الحية".

"يشمل التحويل الحيوي عمليات التنمية والإكثار والإنتاج والتدهور التي تؤدي إلى تغيرات في الطبيعة الكمية والتنوعية للأصل الحيوي".

وتجدر الإشارة إلى أن معيار المحاسبة الدولي (41) ينطبق على كل من الآتي:

- أ. الأصول الحيوية باستثناء النباتات المثمرة.
- ب. المنتجات الزراعية في وقت الحصاد.
- ج. المنح الحكومية المتعلقة بهذه الأصول الحيوية.

ولكنه لا ينطبق على الأراضي المتعلقة بالنشاط الزراعي (والتي يغطيها معيار المحاسبة الدولي (16): الممتلكات والمصانع والمعدات)، والأصول غير الملموسة المتعلقة بالنشاط الزراعي (والتي يغطيها معيار المحاسبة الدولي (38): الأصول غير الملموسة)؛ والمنح الحكومية المتعلقة بالنباتات المثمرة (معيار المحاسبة الدولي (16): الممتلكات والمصانع والمعدات). كما لا ينطبق معيار المحاسبة الدولي (41) على المنتجات الزراعية التي تم حصادها (والتي يغطيها معيار المحاسبة الدولي (2): المخزون). ويعتبر نطاق معايير التقييم



خطوة للأمام

رأى المجلس بعد النقاش بأن غالبية القضايا المتعلقة بتقييم الأصول الحيوية تدور حول تطبيق معيار المحاسبة الدولي (41) "الزراعة"، وخاصة في مجال قياس الإنتاج الزراعي وتخصيص القيمة. ولكن ينبغي النظر إلى تقييم الممتلكات الزراعية بمنظور أوسع، ففي أصول مهمة في التنمية الاجتماعية والاقتصادية، واستثمار رأس المال والنواحي العامة للاقتصاد، لذا يجب فهم هذه الفئة من الأصول لكي تكون التقييمات حكيمة وشفافة ومتسقة.

ولاحظ المجلس أن الممتلكات الزراعية تختلف اختلافاً واضحاً عن التقييمات العقارية الأخرى لعدة أسباب، منها:

- تميز الملكية الزراعية بتحول حيوي (نمو).
- يمكن أن يختلف الاستخدام الاقتصادي للممتلكات الزراعية من وقت لآخر حسب اختلاف نوع السلع أو المنتجات الزراعية.

عند استعراض القضايا المتعلقة بتقييم الأصول الزراعية (بما في ذلك الأصول الحيوية)، حدد مجلس تقييم الأعمال والأصول الملموسة القضايا الرئيسية التالية:

- تخصيص القيمة: الأرض، والتحسينات، وقيمة الأعمال التجارية، والنباتات المثمرة، والمنتجات والأصول غير الملموسة.
- تحديد أعلى وأفضل استخدام: عند وجود طلب على استخدام مكثف للأرض وكيف ينعكس

العامل الرئيس في الإنتاج للممتلكات الزراعية، وتتنوع في قدرتها على إنتاج كمية أو فئة معينة من السلع.

- قد يستمر الاستخدام الاقتصادي للعقار في البيئات الحضرية دون تغيير على مدى سنوات ويمكن ضمانه بترتيبات تعاقدية. ولكن قد يمتد نفس الاستخدام لفترة طويلة في حال الممتلكات الزراعية (مزارع زيت النخيل التي تحصد بعد 20 عامًا أو أكثر، والغابات بعد أكثر من 15 عامًا)، كما يختلف الاستخدام الاقتصادي من سنة إلى أخرى أو حسب الدورة الزراعية، واعتمادًا على أعلى وأفضل السلع التي يمكن للأرض إنتاجها. ومن ناحية أخرى، قد يكون استخدامها الاقتصادي منافس لاستخدامات أخرى أكثر ربحية مالياً مثل الاستخدامات الصناعية والسكنية.

- يختلف تدفق الدخل المرتبط بالملكية الزراعية وفقًا لنوع الزراعة، والسلع المنتجة والطبيعة الدورية لأسواق السلع الأساسية.

- عند تقييم الممتلكات الزراعية، تكون للجوانب المادية والبيئية للممتلكات أهمية خاصة، وهي تشمل أمور مثل المناخ ونوع التربة (وقدرتها الإنتاجية)، وتوفر مياه الري والقدرة الاستيعابية للثروة الحيوانية. وتشمل العوامل الخارجية التي يجب مراعاتها مدى توفر وكفاية مرافق الدعم اللازمة للتخزين والمعالجة والنقل.

واستعرض المجلس أيضًا أغراض تقييم الممتلكات الزراعية ولاحظ أن تقييمات الممتلكات الزراعية مطلوبة لعدد من الأغراض شاملة ما يلي:

1. التصرف في الأصل أو الاستحواذ عليه.
2. اندماج واستحواذ الأعمال.
3. الإقراض المضمون.
4. الضرائب.
5. التقارير المالية.

تعريف القيمة السوقية والقيمة العادلة كما هي مذكورة في المعيار 104:

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

"يعرف معيار المحاسبة الدولي (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم الحصول عليه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس."

وتعمل القيمة السوقية وفقاً لفرضية "أعلى وأفضل استخدام"، والذي تم تعريفها في الفقرة 140 من المعيار 104 على النحو التالي:

"الاستخدام الأعلى والأفضل هو الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشارك. وعلى الرغم من أن المفهوم يُطبق عادةً على الأصول غير المالية؛ لأن العديد من الأصول المالية ليس لها استخدامات بديلة، ولكن يمكن أن تكون هناك ظروف يلزم فيها النظر في أعلى وأفضل استخدام للأصول المالية."

فعند تحليل أعلى وأفضل استخدام، يحتاج المقيم إلى تحليل ما يلي والإفصاح عنه في التقرير:

- أ. ما إذا كان الاستخدام الحالي يعكس أفضل وأعلى استخدام أو يجب تغييره إلى استخدام آخر مثل الاستخدام الصناعي أو السكني.
- ب. ما إذا كان يمكن استمرار الاستخدام الزراعي الحالي أو يجب تحويله إلى نوع زراعي آخر أكثر ربحية.

وتناولت معايير التقييم الدولية 2017 هذا الموضوع بحيث تنص على أن "يتضمن تحديد أعلى وأفضل استخدام للأصل الأخذ في الاعتبار ما يلي:

ذلك في إجمالي قيمة المنشأة والتخصيص المرتبط به.

- توزيع القيمة أثناء الإنتاج أي قبل وقت حصادها.

رأى المجلس أنه لا توجد حاجة إلى إرشادات إضافية، بخلاف ما هو منصوص عليه في معايير التقييم الدولية، لتقييم الممتلكات الزراعية والأصول الحيوية. وحدد المجلس أن معايير التقييم الدولية تشمل جميع المعلومات اللازمة لإجراء تقييمات موثوقة لهذه الأصول.

وتُقسم معايير التقييم الدولية 2017 إلى قسمين رئيسيين، المعايير العامة ومعايير الأصول. وتنطبق المعايير العامة على تقييم جميع فئات الأصول، بما في ذلك الممتلكات الزراعية والأصول الحيوية.

وتشمل المعايير العامة المعايير التالية:

المعيار 101 نطاق العمل

المعيار 102 الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء.

المعيار 103 إعداد التقارير

المعيار 104 أسس القيمة

المعيار 105 أساليب وطرق التقييم

تقدم المعايير العامة جميع المعلومات اللازمة التي يحتاجها المقيم، من استلام التكاليف إلى إعداد التقارير. وهناك أساسان رئيسيان لقيمة العقارات الزراعية هما القيمة السوقية والقيمة العادلة. ويعتمد الأساس المستخدم على غرض التقييم وما إذا كان للتصرف بالأصول أو حيازتها أو الإقراض المضمون بها، حيث تكون القيمة السوقية هي الأساس الصحيح، أما إذا كان الغرض لإعداد التقارير المالية فتكون القيمة العادلة (كما حددها المعيار الدولي للتقارير المالية (13)) هي الأساس الصحيح للقيمة.

وبموجب المعيار 104 أسس القيمة، يقع على عاتق المُقيم مسؤولية اختيار الأساس (أو الأسس) المناسبة للقيمة واتباع المتطلبات المرتبطة بهذا الأساس، سواء تم تضمين تلك المتطلبات كجزء من هذا المعيار (الأسس معايير التقييم الدولية للقيمة) أو لا (الأسس القيمة الأخرى). وفيما يلي

ومن أجل تحديد طريقة التقييم بشكل صحيح ينص المعيار 105 بأن "اختيار أسلوب وطريقة التقييم يهدف إلى إيجاد الطريقة الأنسب للأصل في ظل ظروف معينة، فلا توجد طريقة واحدة مناسبة لكافة حالات التقييم الممكنة. وينبغي أن تنظر عملية الاختيار فيما يلي على الأقل:

- (أ) أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحدها شروط وغرض مهمة التقييم.
- (ب) نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة.
- (ج) مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل والأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية.
- (د) توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة."

في بعض الحالات، يمكن استخدام أكثر من طريقة واحدة مثل أن تتطلب طريقة مثل التدفقات النقدية المخصومة ("DCF") مدخلات تستخدم عناصر من أسلوب التكلفة والسوق لأغراض التقدير الكمي مثل تكاليف الإيجار أو التجديد. ولكن لا يفرض المعيار 105 على المقيم استخدام أكثر من طريقة:

"لا يُطلب من المقيم استخدام أكثر من طريقة لتقييم الأصل، خاصةً عندما يكون المقيم واثقًا في دقة ومصداقية طريقة واحدة عند اعتبار حقائق وظروف مهمة التقييم. ومع ذلك ينبغي أن ينظر المقيم في أكثر من أسلوب أو طريقة تقييم واستخدامها للتوصل إلى مؤشر للقيمة، لا سيما عندما تكون المعلومات أو المدخلات غير كافية لطريقة واحدة أن تصل إلى نتيجة موثوقة. وعندما يتم استخدام أكثر من أسلوب أو حتى طرق متعددة ضمن أسلوب واحد، ينبغي أن يكون استنتاج القيمة من تلك الأساليب أو الطرق المتعددة معقولاً، ويجب أن يوضح المقيم في التقرير عملية تسوية مؤشرات القيمة المختلفة إلى قيمة واحدة دون حساب متوسطها."

- (أ) التأكد من الإمكانية المادية لهذا الاستخدام، مع ضرورة النظر إلى ما يعتبره المشاركون في السوق أنه في الإطار المعقول.
- (ب) إظهار المتطلبات التي ينبغي استيفاؤها كي يكون استخدام الأصل جائزاً من الناحية القانونية، وضرورة النظر بعين الاعتبار في أي قيود قانونية على استخدام الأصل، مثل: تقسيم المناطق (استخدامات الأراضي).
- (ج) استيفاء الشرط اللازم لتحقيق الجدوى الاقتصادية والمالية، وهذا يتطلب أن نأخذ في الحسبان فيما إذا كان الاستخدام البديل الممكن مادياً والجائز قانونياً سيحقق عائداً كافياً لمشارك عادي في السوق يتجاوز عائد الاستخدام الحالي بعد الأخذ في الاعتبار تكاليف التحول من الاستخدام الحالي إلى ذلك الاستخدام."



مثلاً عند تقييم القيمة السوقية لبستان كرز لأغراض الإقراض المضمون، يجب على المقيم مراعاة أعلى استخدام وأفضل وما إذا كان بستان الكرز يمكن استخدامه لأغراض أخرى، مثل التطوير السكني. وعند اتخاذ القرار، يجب على المقيم التأكد من أن هذا التطوير ممكن مادياً، ومسموح به قانونياً ومُجدي مالياً.

بمجرد اختيار الأساس الصحيح للقيمة، سيحتاج المقيم إلى الرجوع إلى معيار 105 أساليب وطرق التقييم، وهي:

- (أ) أسلوب السوق
(ب) أسلوب الدخل
(ج) أسلوب التكلفة

معايير الأصول	
منشآت الأعمال والحصص فيها	المعيار 200
الأصول غير الملموسة	المعيار 210
الألات والمعدات	المعيار 300
الحقوق والمصالح العقارية	المعيار 400
العقارات التطويرية	المعيار 410
الأدوات المالية	المعيار 500



الخاتمة

في الختام، تشمل معايير التقييم الدولية 2017 جميع العناصر المطلوبة لتقييم الممتلكات الزراعية والأصول الحيوية. ولكن يجب توخي الحذر لضمان اعتبار كافة الأجزاء المتعلقة بالأصول في المعايير، ويعتمد ذلك على طبيعة الأصول وعلى أساس القيمة المعتمد.

إذا كانت لديك أي أسئلة بخصوص معايير التقييم الدولية وتقييم الأصول الزراعية أو الحيوية، فيرجى الاتصال بمجلس معايير التقييم الدولية من خلال نموذج التواصل، والذي يمكن العثور عليه على موقع المجلس على الويب.

كما يمكنك التواصل مع المؤلفين من خلال البريد الإلكتروني

التالي: IVSC:contact@ivsc.org

في بعض الحالات يُمكن استخدام نسخ متعددة من نفس الطريقة، مثل تقييم مزرعة نخيل باستخدام عدة نماذج مختلفة من طريقة التدفقات النقدية المخصومة كما يلي:

1. نموذج يستند إلى التدفق النقدي الذي يسمح بإعادة زراعة النخيل والسماح لعائد النخيل أن ينعكس بشكل صحيح في التدفقات النقدية المستقبلية إضافة إلى القيمة النهائية.
2. نموذج يعتمد فقط على الزراعة الحالية و"استرداد قيمة الأرض" كقيمة نهائية.

يعتمد هيكل النموذج على الملكية الزراعية أو الأصل الحيوي محل التقييم والحكم المبي للمقيم. إضافة إلى الامتثال للمعايير العامة، يجب على المُقيّم اتباع معايير الأصول حتى يكون متوافقًا مع معايير التقييم الدولية. ويستثنى من ذلك حالات الخروج عن المعايير، والتي تعرفها معايير التقييم الدولية على النحو التالي "الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الامتثال لمطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في المعايير. ويكون الخروج عن المعايير مُلزمًا حيث يجب على المُقيّم اتباع المتطلبات القانونية والتشريعية والتنظيمية التي تناسب غرض التقييم واختصاصه القضائي لكي يكون ممثلًا للمعايير. ويمكن للمُقيّم في هذه الحالة أن يذكر أن التقييم يمثل لمعايير التقييم الدولية".

معايير الأصول الموضحة أدناه خاصة بفئة معينة من الأصول، فإذا كان أحدهم يقيم عقارًا زراعيًا، والذي يمكن أن يشمل مصلحة عقارية وآلات ومعدات، فهناك حاجة إلى الامتثال لكافة المعايير العامة من 101 إلى 105، إضافةً لمعايير الأصول ذات الصلة (أي معيار 300 الآلات والمعدات ومعيار 400 المصالح العقارية). وعلاوة على ذلك، إذا قُيِّمت الممتلكات الزراعية كعمل تجاري وتضمنت بعض الأصول غير الملموسة مثل العلامة التجارية أو الملكية الفكرية، فيحتاج المُقيّم إلى الامتثال إلى المعيار 200 لمنشآت الأعمال والحصص فيها والمعيار 210 للأصول غير الملموسة.